

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 2. Oktober 2019

Immobilienmarkt Deutschland 2019/2020: Top-Standorte bleiben attraktiv

- » **DZ HYP veröffentlicht Studie zu den gewerblichen Immobilienmärkten in den sieben deutschen Metropolen**
- » **Positive Arbeitsmarktdaten treiben Nachfrage am Büromarkt**
- » **Anzahl fertiggestellter Wohnimmobilien nimmt zu**

Der Aufschwung am gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland hält an. Die eingetrübten Konjunkturaussichten zeigen bisher kaum Auswirkungen. Vielmehr beeinflussen andere Faktoren die Segmente Büro, Wohnen und Einzelhandel. Am Büroimmobilienmarkt führt eine hohe Nachfrage bei einem knappen Flächenangebot zu anhaltenden Mietsteigerungen. In der Assetklasse Wohnen verlangsamen zunehmende Fertigstellungszahlen die Preisdynamik. Der Einzelhandel an den Top-Standorten kann sich dem Trend rückläufiger Spitzenmieten voraussichtlich bis Ende 2020 widersetzen. Zu diesen Ergebnissen kommt eine aktuelle Studie der DZ HYP zur Entwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte an den sieben deutschen Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.

„Die Nachfrage nach Büro- und Wohnflächen ist in den Metropolen anhaltend hoch. Deshalb sind die steigenden Neubauaktivitäten erfreulich und werden die Märkte punktuell entspannen. Gleichzeitig lässt sich die entstandene Bedarfslücke nicht kurzfristig schließen. Wir beobachten also anhaltende Mietsteigerungen – wenn auch mit nachlassender Dynamik“, erläutert Dr. Georg Reutter, Vorsitzender des Vorstands der DZ HYP und ergänzt mit Blick auf die Investoren: „Der Rendite-

abstand hat sich für Investoren zugunsten von Gewerbeimmobilien entwickelt. Die Assetklasse bleibt im Fokus der Anleger und gewinnt gegenüber Anleihen weiter an Attraktivität.“

Große Büroflächen kurzfristig kaum noch verfügbar

Ein über Jahre anhaltendes Beschäftigungswachstum führte auf dem Büroimmobilienmarkt zu einer steigenden Nachfrage, die das Angebot zuletzt spürbar übertraf. In der Folge sanken die Leerstände in den Metropolen von über 10 Prozent im Jahr 2010 auf durchschnittlich rund 3 Prozent zur Jahresmitte 2019. Aktuell entfallen von den rund 2,5 Millionen Quadratmetern nicht vermieteter Büroflächen fast die Hälfte auf Düsseldorf und Frankfurt. Beide Städte verfügen mit Leerstandsquoten von knapp 7 Prozent noch über ein vergleichsweise gutes Flächenangebot im Bestand. Hingegen ist die Rate in Berlin, Köln, München und Stuttgart bereits auf rund 2 Prozent zurückgegangen. Damit sind in Berlin etwa 300.000 Quadratmeter, in den anderen drei Städten jeweils weniger als 200.000 Quadratmeter Fläche unvermietet.

Angesichts des knappen Angebots betrifft ein spürbarer Teil der abgeschlossenen Mietverträge Neubauprojekte. Unternehmen können diese Büros erst nach Fertigstellung mit entsprechender Wartezeit beziehen. Kurzfristig sind größere, zusammenhängende Flächen praktisch nicht mehr verfügbar. Eine zunehmende Zahl von Firmen weicht deshalb auf Coworking-Arbeitsplätze aus. Das Segment flexibel vermieteter Büroarbeitsplätze wächst weiter kräftig, die insgesamt angebotene Fläche ist gleichwohl überschaubar.

Die Spitzenmieten an den Top-Standorten sind seit 2010 um durchschnittlich knapp 40 Prozent gestiegen. Das Ausmaß des Mietwachstums lässt sich zu einem großen Teil dem dynamischen Berliner Markt zuordnen. Hier legte die Spitzenmiete im Vergleichszeitraum um 80 Prozent zu. Köln verzeichnete mit 20 Prozent das geringste Wachstum. Für die kommenden Monate zeichnen sich leichte Veränderungen im Marktgeschehen ab. Das Flächenangebot weitet sich im laufenden und vor allem im kommenden Jahr aus. Damit dürften die Leerstandsquoten ihre Tiefststände erreicht haben. Die Nachfrage wird sich

voraussichtlich der konjunkturellen Abkühlung anpassen. Daher ist mit einer nachlassenden Mietdynamik bis Ende 2020 zu rechnen.

Zunehmender Wohnungsbau verlangsamt den Mietanstieg

Ein steter Bevölkerungszuwachs sowie unzureichende Neubauaktivitäten prägten die Wohnimmobilienmärkte in den vergangenen Jahren an allen Top-Standorten. In der Folge stiegen die durchschnittlichen Erstbezugsmieten seit 2008 von 35 Prozent in Köln bis 65 Prozent in Berlin. Mit Mietpreisen von 13,00 Euro je Quadratmeter in Düsseldorf bis knapp 20,00 Euro in München hat der Bau von Mehrfamilienhäusern für Investoren an Attraktivität gewonnen. Das zeigen die gestiegenen Fertigstellungszahlen. 2018 entstanden in den sieben Metropolen zusammen mehr als 50.000 Wohneinheiten. Dies entspricht einem Plus von 150 Prozent gegenüber dem Mittelwert der Jahre 2001 bis 2011 (20.000 Wohneinheiten).

Die Mietpreisentwicklung für Neubauwohnungen hat vor dem Hintergrund des erweiterten Angebots nachgelassen. 2018 verteuerten sich Wohnungen an den Top-Standorten noch um durchschnittlich rund 4,5 Prozent. Im laufenden Jahr wird der Wert voraussichtlich bei rund 3 Prozent liegen. Dynamischer verläuft es in Berlin. Nach rund 8 Prozent Steigerung der Erstbezugsmiete im Vorjahr ist bis Ende 2019 mit 5 Prozent zu rechnen. Das gebremste Mietwachstum wird sich im kommenden Jahr fortsetzen. Dann sind noch knapp über 2 Prozent Wachstum zu erwarten. Im Spitzensegment des Marktes dürfte das Tempo noch etwas geringer ausfallen.

Metropolen bleiben attraktive Einzelhandelsstandorte

Im gesamtdeutschen Vergleich profitiert der Einzelhandel der sieben Top-Standorte in besonderem Maße von steigenden Besucher- und Einwohnerzahlen. Hinzu kommt eine meist überdurchschnittliche Kaufkraft. Das wachsende Kundenpotenzial hilft, die Folgen der zunehmenden Konkurrenz durch den E-Commerce abzumildern. Zeitgleich reagiert insbesondere der textile Einzelhandel auf die verstärkte Online-Konkurrenz und passt seine stationären Konzepte mittels reduzierter Verkaufsflächen an. Die Nachfrage verschiebt sich zugunsten von Supermärkten, Drogerien und vor allem Gastronomie. Letztere

löste im ersten Halbjahr des laufenden Jahres Mode-Retailer als größten Flächennachfrager in den Innenstädten ab.

Die Spitzenmieten im Einzelhandel erreichten 2016 nach rund zehn Jahren Anstieg im Durchschnitt fast 300 Euro je Quadratmeter in den Toplagen. Als Folge des veränderten Konsumverhaltens stagnieren die Werte seither auf diesem hohen Niveau. Zur Jahresmitte 2019 reichten die Spitzenmieten von 245 Euro je Quadratmeter in Stuttgart bis zu 345 Euro in München. Das aufstrebende Berlin ist mit 310 Euro der zweit teuerste deutsche Einzelhandelsstandort vor Frankfurt und Hamburg. Die Bundeshauptstadt verzeichnet mit 44 Prozent auch den ausgeprägtesten zehnjährigen Mietanstieg. Im Prognosezeitraum bis Ende 2020 dürften sich die Spitzenmieten auf dem aktuellen Niveau stabil entwickeln.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Gewerblicher Immobilienmarkt Deutschland 2019|2020“ steht unter <http://www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download bereit und kann bei der DZ HYP angefordert werden. Grafiken werden gern zur Verfügung gestellt.

Über die DZ HYP AG

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank in Deutschland und Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Ihre Kunden und Partner bedient die DZ HYP mit einem umfassenden Angebot in den vier Geschäftsfeldern Gewerbekunden, Wohnungswirtschaft, Öffentliche Kunden und Privatkunden/Private Investoren. Die Bank ist mit zwei Hauptsitzen in Hamburg und Münster sowie mit Regionalzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter www.dzhyp.de.

Ansprechpartnerin

Anke Wolff
Bereichsleiterin Kommunikation, Marketing & Investor Relations
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon + 49 (0)40 3334-2231
anke.wolff@dzhyp.de