

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 5. März 2024

Neue DZ HYP-Studie zeigt Entwicklung regionaler Immobilienzentren 2024

- » **Mittelgroße Büroflächen gewinnen an Bedeutung**
- » **Rückgang der Mieten im Einzelhandel verliert an Dynamik**
- » **Anstieg der Mietrenditen in beiden Segmenten**

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Regionale Immobilienzentren 2024“ veröffentlicht. Darin wird die Entwicklung der Segmente Büro und Einzelhandel in zwölf Oberzentren analysiert und zur besseren Einordnung mit den sieben Top-Standorten verglichen. Für Büroimmobilien zeigt die vorliegende Studie dynamisch verlaufende Spitzenmieten bei gleichzeitig erhöhtem Flächenleerstand. Im Einzelhandel klingt der seit 2017 zu beobachtende Rückgang der Spitzenmieten langsam ab. Diese Entwicklungen sind in den Metropolen jeweils ausgeprägter als an den regionalen Standorten und dürften sich im laufenden Jahr fortsetzen. Die Mietrenditen für Büroimmobilien folgen den gestiegenen Anleiherenditen und setzen ihren seit 2022 anhaltenden Aufwärtstrend fort. Auch für Einzelhandelsobjekte sind anziehende Renditen zu beobachten.

Sabine Barthauer, Vorsitzende des Vorstands der DZ HYP, kommentiert: „Die herausfordernden Rahmenbedingungen setzen dem Immobilienmarkt nach wie vor zu. An den Büro- und Einzelhandelsmärkten ist neben den übergreifenden Themen wie dem hohen Zinsniveau und der konjunkturellen Schwächephase der sinkende Flächenbedarf ein entscheidender Faktor. Zugleich sind die Aussichten für Immobilien besser als es scheint. Moderne Büros und klug durchdachte Einzelhandelsflächen werden auch in Zukunft gefragt sein.“

Die Ergebnisse im Detail

Kleine und mittlere Büroflächen gewinnen an Bedeutung

Der Flächenumsatz für Büroimmobilien hat sich insgesamt abgeschwächt. 2023 wurden an den sieben Top-Standorten rund 2,2 Millionen Quadratmeter Bürofläche vermietet. Dies entspricht dem geringsten Wert seit 2009. Auch an den meisten der untersuchten regionalen Standorte haben die Umsätze nachgelassen. Zu den Ausnahmen zählt Mainz. Hier stieg der Flächenumsatz um gut die Hälfte gegenüber dem Vorjahr. Auch Dresden verzeichnete einen leichten Anstieg. Ursächlich für die größtenteils rückläufigen Werte ist die veränderte Nachfrage. Großabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern vermieteteter Fläche machten 2023 10 Prozent des Gesamtumsatzes aus. Im Vorjahr waren es noch 18 Prozent. Zunehmend gefragter sind mittelgroße Flächen zwischen 500 und 5.000 Quadratmeter.

Spitzenmieten für Büros ziehen bei paralleler Leerstandsausweitung an

Auf dem Büroimmobilienmarkt befinden sich die Spitzenmieten ununterbrochen im Aufwind. Dies gilt sowohl für die Top-Standorte als auch für das Gros der Oberzentren. Gleichwohl sind in der Dynamik deutliche Unterschiede erkennbar. Während sich der Wert in Berlin binnen zehn Jahren fast verdoppelt hat, stiegen die Mieten an Standorten wie Bremen, Darmstadt oder Münster in den vergangenen Jahren nur marginal. Im Vergleich der regionalen Standorte verhält sich das Mietniveau mit 14 Euro pro Quadratmeter in Darmstadt bis 19 Euro pro Quadratmeter in Hannover und Leipzig relativ homogen. Es ist davon auszugehen, dass die Spitzenmieten auch 2024 anziehen, insbesondere für zentral gelegene Flächen mit gutem Nachhaltigkeitsranking.

Bemerkenswert ist die parallel zum steigenden Mietniveau zu beobachtende Ausweitung der Leerstände. Über alle Standorte betrachtet ist die Leerstandsquote seit 2019 von 3 Prozent auf mittlerweile 5,3 Prozent gestiegen. Die Bandbreite reicht von 1,7 Prozent in Münster bis zu 9 Prozent in Frankfurt. Stabil niedrige oder sogar rückläufige Leerstände verzeichnen mit Augsburg, Dresden, Hamburg, Köln, Leipzig, Mainz und Münster nur sieben der 19 Standorte. Diese Entwicklung deutet auf die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage hin. Der in die Jahre gekommene Flächenbestand kann den Anforderungen der Unternehmen an moderne, nachhaltige Büros nicht decken. In der Folge übersteigt die Nachfrage

nach Neubauobjekten das entsprechende Angebot. Für ältere Bestandsobjekte ist das Gegenteil der Fall. 2024 dürfte sich die Ausweitung der Leerstände vor dem Hintergrund der geringen Neubautätigkeiten langsam abschwächen.

Veränderte Marktbedingungen, vor allem die kräftig gestiegenen Kapitalmarktrenditen, führen seit 2022 zu einem Anstieg der anfänglichen Mietrenditen. In zentralen Lagen der Oberzentren weitete sich der Wert 2023 auf 4,7 Prozent aus. 2022 waren es noch 3,8 Prozent.

Negative Mietentwicklung im Einzelhandel flacht ab

Die Spitzenmieten im Handel gingen über alle 19 Standorte betrachtet um 4 Prozent zurück. Im Vorjahr betrug der Rückgang noch 6 Prozent. Die abflachende Entwicklung deutet auf eine sich langsam erholende Flächennachfrage hin. Diese ist auch in dem seit 2017 andauernden Rückgang des Mietniveaus begründet. Für Einzelhändler sind die innerstädtischen Flächen mit den seither um 15 bis 25 Prozent gesunkenen Mieten wieder interessanter geworden. Dazu kommt, dass sich die Verfügbarkeit attraktiver Flächen in der Innenstadt verbessert hat. Zudem haben sich die Anbieter an die schwierige Marktsituation mit Zugeständnissen wie kürzeren Vertragslaufzeiten angepasst. Von den in der Studie betrachteten Städten weisen noch 13 Standorte Spitzenmieten im dreistelligen Bereich auf. Vor zehn Jahren war dies bei allen der Fall. Mit 55 Euro pro Quadratmeter ist Darmstadt am günstigsten. Im Durchschnitt wird in den Oberzentren 106 Euro je Quadratmeter gezahlt, in den Metropolen sind es 253 Euro je Quadratmeter. Der Trend der langsamen Erholung sollte sich im laufenden Jahr fortsetzen, wenngleich weitere Rückgänge zu erwarten sind.

Renditen: Nahversorger und Fachmarktzentren gefragt

Die Renditeentwicklung von Einzelhandelsimmobilien in Innenstadtlagen hat an Bedeutung verloren. Der größte Teil der Investments entfiel 2023 auf Nahversorgungsimmobiliien und Fachmarktzentren in Randlagen. Für Einzelhandelsobjekte in zentralen Lagen variierte die anfängliche Mietrendite im vergangenen Jahr zwischen 3,5 Prozent in München und knapp 5,5 Prozent in Essen. Die Durchschnittswerte der Oberzentren lagen bei 4,8 Prozent.

Der Wettbewerb mit E-Commerce, Outlet-Centern und Fachmarktzentren in Randlagen gelingt an den Standorten mit ausgeprägtem Tourismusgeschäft spürbar besser. Dies sind neben den Metropolen insbesondere Dresden, Leipzig und Nürnberg. Für die Zukunft sämtlicher Innenstädte gilt es, mit kluger Flächennutzung und einer neuen Angebotsvielfalt Leerständen entgegenzutreten und neue Impulse zu setzen.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsbereichen. Die aktuelle Studie „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2024“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit und kann bei der DZ HYP als Printexemplar angefordert werden.

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 drei Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden sowie Öffentliche Kunden. Die Bank ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster sowie mit Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter www.dzhyp.de.

Ansprechpartnerin

Julia Jordan
Abteilungsleiterin Kommunikation und Marketing
DZ HYP AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon +49 40 3334-2583
E-Mail: julia.jordan@dzhyp.de