

# PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 7. Oktober 2021

---

## DZ HYP veröffentlicht neue Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2021/2022“

- » **Wohnungsmieten steigen weiter**
- » **Büromärkte entwickeln sich überwiegend stabil**
- » **Beschleunigter Strukturwandel im Einzelhandel**

Auch im zweiten Jahr der Corona-Pandemie sind Gewerbeimmobilien und Mietwohnungen gefragt. Die einzelnen Segmente des Immobilienmarkts in Deutschland entwickeln sich jedoch differenziert. In der Assetklasse Wohnen steigen die Mieten weiterhin an, wenn auch mit nachlassender Dynamik. Dies ist auf die verstärkten Bauaktivitäten und das rückläufige Bevölkerungswachstum der Metropolen zurückzuführen. Der Büromarkt zeigt sich trotz moderat gestiegener Leerstände und der Unsicherheit über die zukünftige Flächennachfrage weitgehend stabil. Moderne Büros bleiben als Kommunikationszentren begehrt. Investoren müssen im Vergleich zu den Vorjahren jedoch mit stagnierenden Mieten rechnen. Im Einzelhandel hingegen hat die Corona-Pandemie den vom Online-Shopping verursachten rückläufigen Miettrend verstärkt und die Verringerung der Verkaufsflächen weiter vorangetrieben. Insgesamt werden die Innenstädte der deutschen Top-Standorte jedoch attraktive Shoppingmeilen bleiben. Alternative Nutzungen in den gefragten Lagen dürften Leerständen entgegenwirken. Zu diesen zentralen Ergebnissen kommt die aktuelle Studie der DZ HYP zur Entwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte an den sieben deutschen Top-Standorten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München.

„Deutschlands Immobilienmärkte bleiben unabhängig von konjunkturellen Entwicklungen für Investoren interessant“, sagt Dr. Georg Reutter, Vorsitzender des Vorstands der DZ HYP, und ergänzt: „Wir bemerken jedoch, dass demographische

Veränderungen, die zunehmende Digitalisierung und die coronabedingten Auswirkungen Einfluss auf einzelne Segmente ausüben. Zurückgehaltene Konsumwünsche werden vor allem im Innenstadthandel nachgeholt. Moderne Büroflächen sind trotz Homeoffice-Angeboten weiterhin gefragt. Und Wohnimmobilien bleiben die attraktivste Assetklasse. Vor dem Hintergrund zunehmender Einpersonenhaushalte, günstiger Finanzierungskonditionen und des großen Bedarfs an seniorengerechten Objekten dürfte sich diese Entwicklung moderat fortsetzen.“

### Die Ergebnisse der Studie im Detail:

#### **Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt weiterhin groß**

In den sieben größten Städten Deutschlands haben sich die Erstbezugsmieten im Segment Wohnen in den zurückliegenden zehn Jahren um mehr als 50 Prozent verteuert. 2020 waren bei der Wiedervermietung einer Bestandswohnung durchschnittlich 12,70 Euro je Quadratmeter zu zahlen. Im Spitzensegment lag die Erstbezugsmiete bei durchschnittlich mehr als 23 Euro je Quadratmeter. Zu den treibenden Kräften zählten bislang der Zuzug aus dem In- und Ausland und das knappe Wohnungsangebot. Durch Abwanderungen ins Umland ging das Einwohnerwachstum an den Top-Standorten im Pandemiejahr 2020 jedoch zurück. Dadurch verlangsamte sich der Mietanstieg. Auch der ausgeweitete Wohnungsbau macht sich bemerkbar. In der vergangenen Dekade nahm er um 80 Prozent zu. Die Pandemie hat die Nachfrage nach Häusern im Umland und geräumigen Wohnungen verstärkt.

Gleichzeitig ziehen die Preise für Eigentumswohnungen unverändert an. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung reicht von 6.100 Euro je Quadratmeter in Köln bis zu 9.500 Euro je Quadratmeter in München. Binnen zehn Jahren haben sich die Kaufpreise damit zwischen rund 110 und 140 Prozent verteuert. Aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage sind auch Mehrfamilienhäuser bei Anlegern begehrt. Das Verhältnis zwischen Kaufpreis und Miete klappt allerdings weiter auseinander. Trotz gesunkener Renditen bleibt die Ausblick in dieser Assetklasse optimistisch. Denn die Zahl an Einpersonenhaushalten wird durch mehr alleinlebende Senioren weiter steigen. Für die prognostizierten zusätzlichen 1,8 Millionen Einpersonenhaushalte müssten bis zum Jahr 2040 pro Jahr

durchschnittlich 90.000 kleine Ein- bis Zwei-Zimmerwohnungen entstehen. Der Spielraum für höhere Mieten hat sich jedoch verringert.

### **Hoher Bedarf an zeitgemäßen Büroflächen**

Die coronabedingten Maßnahmen haben sich auch auf die Büromärkte der untersuchten Top-Standorte ausgewirkt. Der auf ein Jahr hochgerechnete Flächenumsatz erreicht derzeit 2,3 Millionen Quadratmeter nach 3,7 Millionen Quadratmeter vor Ausbruch der Corona-Pandemie. Während in Frankfurt, Hamburg und Köln im ersten Halbjahr 2021 Zuwächse zwischen 31 und 60 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen waren, gaben die Büroflächenumsätze in Düsseldorf, München und Stuttgart um bis zu 35 Prozent nach.

Die Folgen der Pandemie sind auch am steigenden Leerstand sichtbar. Seit dem ersten Quartal 2020 ist die Leerstandsquote bis zur Jahresmitte 2021 um etwas mehr als einen Prozentpunkt gestiegen. Das geringste Wachstum verzeichneten Frankfurt und Köln mit einem Plus von 0,8 Prozentpunkten. In München fiel der Zuwachs mit zwei Prozentpunkten höher aus. Im bundesweiten Vergleich ist die Leerstandsquote der Top-Standorte mit rund 4,3 Prozent aber immer noch relativ niedrig.

Die Büromieten blieben trotz der coronabedingten Auswirkungen stabil. Lediglich in Berlin sank die Spitzenmiete leicht auf knapp 39 Euro je Quadratmeter. Dagegen konnte sie in Hamburg einen Zuwachs auf 31 Euro je Quadratmeter verzeichnen. An anderen Standorten stagnierte das Mietniveau. Die Bandbreite reicht von 24 Euro je Quadratmeter in Stuttgart bis zu 41 Quadratmeter in Frankfurt. Die Entwicklung zeigt, dass attraktiven Büroflächen eine hohe Bedeutung zugemessen wird. Mit Blick auf den Gesamtmarkt sind im vergangenen Jahr 1,5 Prozent neue Flächen hinzugekommen. Bis 2022 dürfte der Wert auf 2 Prozent steigen. Dass in den kommenden Jahren an den Büromärkten der Top-Standorte ein Überangebot entsteht, ist unwahrscheinlich. Der Bedarf an zeitgemäßen Büroflächen ist nach wie vor groß. Der Flächenbedarf könnte durch mobiles Arbeiten und den demografischen Wandel jedoch sukzessive nachgeben.

### **Neue Konditionen im Einzelhandel**

Die Corona-Pandemie hat den innerstädtischen Handel spürbar getroffen und den vom Online-Shopping verursachten rückläufigen Mieltrend beschleunigt. Zwar haben inhabergeführte Fachgeschäfte der Pandemie oft standgehalten. Doch engmaschige

Filialnetze werden ausgedünnt. Entstandene Leerstände werden durch die Nachfrage von gastronomischen Betrieben, Discountern und Drogerien sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen verringert. Dennoch gingen der Flächenbedarf und die Spitzenmieten an allen untersuchten Standorten zurück. Gegenüber dem bisher erreichten Maximum vor der Pandemie sanken die Spitzenmieten zur Jahresmitte 2021 um durchschnittlich rund 10 Prozent. Am stärksten verringerten sich die Spitzenmieten in Berlin und Stuttgart. Hier setzte der Mietrückgang bereits vor der Pandemie ein. In Berlin gaben sie mit 270 Euro pro Quadratmeter insgesamt um rund 13 Prozent und in Stuttgart um 20 Prozent nach. Dagegen konnte die Düsseldorfer Spitzenmiete ihr Niveau weitgehend halten. An den übrigen vier Standorten sank die Spitzenmiete um etwa 7 bis 10 Prozent.

Perspektivisch werden die führenden Einkaufsstraßen der Top-Standorte weiterhin ein hohes Passantenaufkommen erzielen. Insgesamt werden Touristen, Geschäftsreisende und Pendler voraussichtlich aber nicht mehr so zahlreich in den Innenstädten einkaufen. Zudem ist aus dem früheren Vermietermarkt ein Mietermarkt geworden, auf dem sich die Konditionen ändern. Es ist davon auszugehen, dass die Bedeutung von umsatzbasierten Mietverträgen, kürzeren Laufzeiten und Kündigungsoptionen zunimmt.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2021/2022“ steht unter [www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research](http://www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research) 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 Geschäftsfeldern Firmenkunden, Öffentliche Kunden und Privatkunden. Die Bank ist mit zwei Hauptsitzen in Hamburg und Münster sowie mit Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Detaillierte Informationen unter [www.dzhyp.de](http://www.dzhyp.de).

### **Ansprechpartnerin**

Julia Jordan  
Abteilungsleiterin Kommunikation und Marketing  
Rosenstraße 2  
20095 Hamburg  
Telefon + 49 40 3334-2583  
E-Mail: [julia.jordan@dzhyp.de](mailto:julia.jordan@dzhyp.de)