

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Dezember 2025

IMMOBILIENMARKT OSTDEUTSCHLAND 2025 | 2026

Chancen und Wachstum auch
an kleineren Standorten

dzhyp.de

INHALT

02 Grußwort

03 Gewerbeimmobilien in Ostdeutschland

08 Handelsimmobilien

16 Büroimmobilien

24 Wohnimmobilien

33 Mietrenditen für die Standorte im Marktbericht

34 Berlin und Brandenburg

34 Immobilienstandort Berlin

38 Immobilienstandort Potsdam

41 Mecklenburg-Vorpommern

41 Immobilienstandort Rostock

44 Immobilienstandort Schwerin

47 Sachsen

47 Immobilienstandort Chemnitz

50 Immobilienstandort Dresden

54 Immobilienstandort Leipzig

57 Sachsen-Anhalt

57 Immobilienstandort Halle (Saale)

60 Immobilienstandort Magdeburg

63 Thüringen

63 Immobilienstandort Erfurt

67 Standorte im Überblick

69 Glossar

70 Impressum

74 Standorte der DZ HYP

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Berlin und die ostdeutschen Bundesländer befinden sich in einem Marktumfeld, das von konjunkturellen, politischen und demografischen Herausforderungen geprägt ist. Eine schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung, ein anhaltender Strukturwandel, die digitale Transformation sowie der demografische Wandel zeigen Auswirkungen auf Unternehmen und Privathaushalte – und damit unmittelbar auch auf die Immobilienmärkte. Zu diesem Ergebnis kommt die vorliegende Studie, die die Assetklassen Einzelhandel, Büro und Wohnen in Berlin sowie den Oberzentren Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin. Insgesamt weisen jedoch alle untersuchten Standorte eine erfreuliche Entwicklung auf. Eine besondere Rolle nimmt dabei Berlin ein. Als bedeutender Wirtschafts- und Dienstleistungsstandort setzt die Metropole wichtige Impulse für Investitionen, Beschäftigung und Flächennachfrage. Aber auch viele Oberzentren – allen voran Leipzig und Dresden – verzeichnen stabile oder wachsende Bevölkerungszahlen sowie eine zunehmende wirtschaftliche Bedeutung.



Mark Meissner

Die Immobilienmärkte der untersuchten Assetklassen Einzelhandel, Büro und Wohnen folgen im Wesentlichen den bundesweiten Trends. Der strukturelle Wandel im Einzelhandel führt je nach Standort zu stagnierenden bis spürbar rückläufigen Spitzenmieten. Auf den Büromärkten bleibt die Nachfrage gedämpft, während moderne Flächen knapp sind und die Spitzenmieten meist stabil bleiben oder steigen. Die Wohnungsmärkte zeigen sich angesichts geringer Neubaulösungen und steigender Neuvertragsmieten angespannt – besonders in Berlin.

Der vorliegende Bericht ist Bestandteil unserer Fachthemenreihe, im Rahmen derer wir regelmäßig die Märkte in den regionalen Immobilienzentren, an den sieben Topstandorten sowie in einzelnen Bundesländern untersuchen. Alle aktuellen Studien stehen auf unserer Website unter <https://dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research> zum Download zur Verfügung. Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.

Mit freundlichen Grüßen

Mark Meissner
Leiter Immobilienzentrum Berlin

DZ HYP

Dezember 2025

GEWERBEIMMOBILIEN IN OSTDEUTSCHLAND

Mancher würde die Zeit wohl gerne ein Stück zurückdrehen. Heute rächt sich, dass die lange Zeit günstige wirtschaftliche Entwicklung und die niedrigen Zinsen nicht ausreichend genutzt wurden, um die Infrastruktur auf Vordermann zu bringen oder Abhängigkeiten von China und günstigem Erdgas zu mildern. Deutlich größer war der Eifer beim Ausbau der Bürokratie. Diese Versäumnisse machen der Industrie heute angesichts neuer Bremskräfte wie der Konkurrenz chinesischer Autohersteller oder amerikanischer Zölle das Leben schwer. Arbeitsplätze werden abgebaut und selbst junge Talente mit einem Master in MINT-Fächern brauchen Zeit, um einen Arbeitgeber zu finden. Zudem zeichnet sich noch kein selbsttragender Aufschwung ab. Die besseren Aussichten basieren vor allem auf kräftig steigenden Staatsausgaben für milliardenschwere Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung.

Der Gegenwind für die deutsche Wirtschaft ist auch auf eigene Versäumnisse zurückzuführen

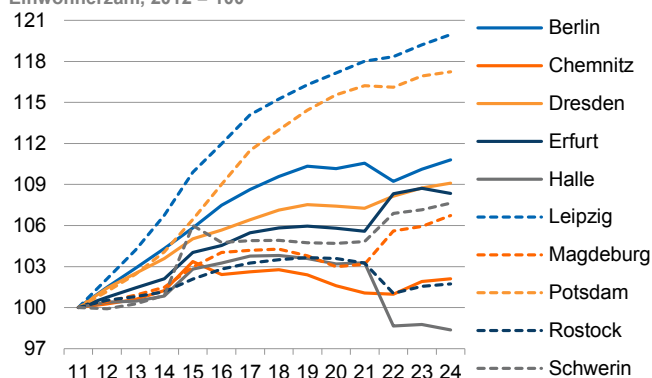
Davon profitieren auch Teile von Bau- und Immobilienwirtschaft, doch insgesamt ist die wirtschaftliche Entwicklung ein Hemmschuh. Müssen Unternehmen und Haushalte sparen, schlägt das auf die Nachfrage nach Gewerbeflächen sowie auf die Zahlungskraft von Mieterhaushalten durch. Dazu kommt die bestehende Unsicherheit aufgrund der strukturell veränderten Immobiliennachfrage durch die fortschreitende Digitalisierung sowie den demografischen Wandel. Mit Blick auf die **zehn in diesem Marktbericht betrachteten ostdeutschen Immobilienstandorte** sind die Herausforderungen noch etwas größer. Die demografische Prognose ist für die ostdeutschen Bundesländer – von Berlin abgesehen – noch ungünstiger als für Deutschland insgesamt. Dazu könnten politische Blockaden kommen, die die wirtschaftliche Entwicklung belasten können. Die Umfragen zur Parteienpräferenz lassen für die im September 2026 in Berlin, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt stattfindenden Wahlen eine schwierige Regierungsbildung erwarten.

Politik und Demografie sind zusätzliche Herausforderungen für Ostdeutschland

Es wäre jedoch schade, wenn die insgesamt erfreuliche Entwicklung der ostdeutschen Immobilienstandorte gebremst würde. Dass die Bevölkerung in Leipzig kräftig wächst, ist bekannt. Doch auch in den anderen betrachteten ostdeutschen Oberzentren ist ein nennenswerter Einwohnerschwund Vergangenheit. Stattdessen stagniert oder wächst die Bevölkerung. Erfreulich sind auch wirtschaftliche Fortschritte, etwa mit Blick auf die Mikrochipfertigung in Dresden. Die Wirtschaftsstruktur, die für das niedrigere Einkommensniveau in Ostdeutschland mitverantwortlich ist, hat sich jedoch nicht verbessert. Große Konzerne, die in ihren Zentralen gut bezahlte Kauf-

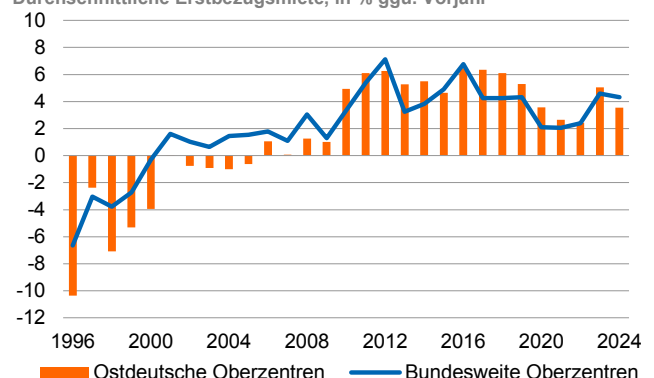
Ostdeutsche Immobilienstandorte haben sich insgesamt erfreulich entwickelt

Städte im Marktbericht: Überwiegend Bevölkerungswachstum
Einwohnerzahl, 2012 = 100

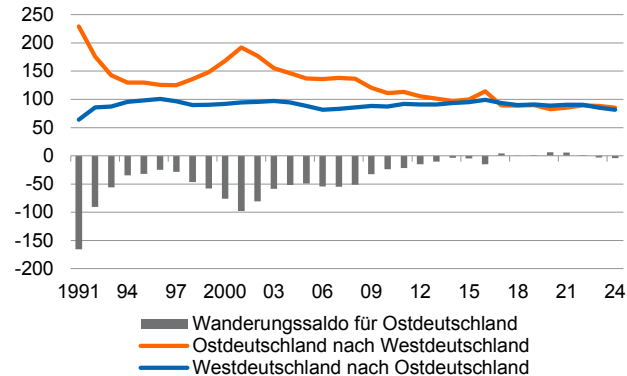


Quelle: Destatis

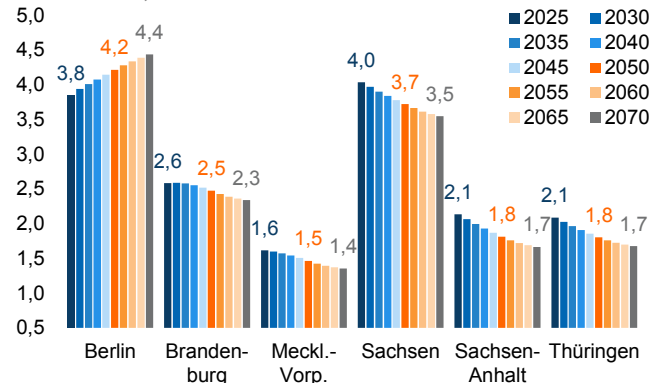
Die Wohnungsmieten entwickeln sich im bundesweiten Trend
Durchschnittliche Erstbezugsmiete, in % ggü. Vorjahr



Quelle: bulwiengesa

Wanderungen zwischen Ost- und Westdeutschland gleichen sich aus
In Tausend Menschen

Quelle: Destatis

Prognose: Schrumpfende Bevölkerung in ostdeutschen Flächenländern
Einwohnerzahl, in Mio.

Quelle: Destatis (15. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung)

leute und Ingenieure beschäftigen, sind dort nur vereinzelt ansässig. Von den 160 in DAX, MDAX und SDAX gelisteten Unternehmen haben lediglich fünf in Ostdeutschland ihren Sitz (Jenoptik, Siemens, Verbio, Zalando und Zeiss). Am Immobilienmarkt schlagen sich die geringere Wirtschaftskraft und niedrigere Einkommen in den überwiegend niedrigen Mieten nieder.

Die zehn betrachteten Standorte – Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin – sind jeweils wichtige Oberzentren in ihrer Region. Die rund 6,3 Mio. Einwohner dieser Städte machen insgesamt 40 Prozent der Bevölkerung der sechs ostdeutschen Bundesländer aus. Ab Seite 5 werden kurze Profile der Bundesländer und ein Vergleich mit den übrigen zehn deutschen Bundesländern dargestellt. Handelsimmobilien folgen ab Seite 8, Büroimmobilien ab Seite 16 und Wohnimmobilien ab Seite 24. Auf Seite 33 werden die Mietrenditen dargestellt. Die einzelnen Immobilienstandorte werden ab Seite 34 analysiert. Die Ergebnisse fassen Tabellen auf Seite 67 und 68 zusammen.

10 ostdeutsche Immobilienstandorte: Berlin, Chemnitz, Dresden, Erfurt, Halle, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock und Schwerin

Ostdeutsche Bundesländer und Berlin**Im Marktbericht analysierte Standorte**

Quelle: DZ BANK

Ostdeutsche Bundesländer im Überblick

Mit rund 3,7 Millionen Einwohnern ist Berlin nicht nur die mit Abstand größte Stadt Deutschlands, sondern auch die Nummer acht der größten Bundesländer. Im gesamten Einzugsgebiet leben mehr als 6 Millionen Menschen. Binnen zehn Jahren wuchs die Zahl der Berliner um 6 Prozent. Das wirtschaftliche Wachstum Berlins fiel in den zurückliegenden Jahren zudem weit überdurchschnittlich aus. Mit vielen Start-ups entwickelte sich die Hauptstadt zum Zentrum für Unternehmensgründungen, vor allem in den Bereichen Kreativwirtschaft und Technologie. Ein Vorteil für Unternehmen ist die Nähe zur Politik, zu Wirtschaftsverbänden und zu rund 200 Forschungseinrichtungen. Fachkräfte werden an einer Vielzahl von Hochschulen mit zusammen etwa 200.000 Studierenden ausgebildet. Das Berliner Bruttoinlandsprodukt lag 2024 pro Kopf mit 56.000 Euro leicht oberhalb des landesweiten Niveaus. Die Arbeitslosenquote ist mit 10,3 Prozent (Oktober 2025) aber recht hoch. Im INSM-Bildungsmonitor 2025 liegt Berlin auf dem 11. Platz des Rankings.

Berlin:
Bundeshauptstadt hat sich zum
Gründerzentrum entwickelt

Brandenburg ist das flächenmäßig größte ostdeutsche Bundesland mit Potsdam als Hauptstadt. Das Bundesland profitiert erheblich vom umschlossenen Berlin. Durch den Speckgürtel der Bundeshauptstadt konnte sich die Einwohnerzahl verglichen mit den anderen ostdeutschen Flächenländern überdurchschnittlich gut entwickeln. Unterstützt wurde der Effekt vom angespannten Berliner Wohnungsmarkt und von der gegenüber Berlin mit 2,5 Mio. Einwohnern deutlich kleineren Bevölkerung. So konnte die Einwohnerzahl in Brandenburg binnen zehn Jahren um 4 Prozent zulegen. Im Speckgürtel befinden sich zudem der Hauptstadtflughafen BER sowie das Tesla-Werk in Grünheide. Außerhalb der Metropolregion Berlin-Brandenburg ist das Bundesland eher strukturschwach und dünn besiedelt. Potsdam ist mit 185.000 Einwohnern die einzige Großstadt, Nummer zwei ist Cottbus mit 95.000 Einwohnern. Von wirtschaftlicher Bedeutung sind das Ernährungsgewerbe und die Landwirtschaft, Logistik, Metallverarbeitung, Chemie/Kunststoffe, Energieerzeugung sowie der Tourismus. Ein Großinvestition im Volumen von 11 Mrd. Euro für ein Rechenzentrum kündigte im November 2025 die Schwarz-Gruppe (Lidl, Kaufland) an, die damit ihre IT-Sparte ausbauen will. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,2 Prozent (Oktober 2025) moderat und entspricht dem bundesweiten Durchschnitt. Im INSM-Bildungsmonitor 2025 schneidet Brandenburg mit dem 15. Platz schlecht ab.

Brandenburg:
Das Bundesland profitiert von der
gemeinsamen Metropolregion mit
Berlin

Mit 1,6 Millionen Einwohnern ist Mecklenburg-Vorpommern eines der kleinsten deutschen Bundesländer und weist zudem die geringste Bevölkerungsdichte mit nur 70 Menschen je Quadratkilometer auf. In den zurückliegenden zehn Jahren sank die Einwohnerzahl um nicht ganz 2 Prozent. Die Landeshauptstadt ist Schwerin mit gut 100.000 Einwohnern. In Rostock – der größten Stadt des Bundeslands – ist die Bevölkerung mehr als doppelt so groß. Die Wirtschaft musste in den zurückliegenden Jahren insbesondere im Schiffbau schmerzhaft Rückschläge verkraften. Doch vor allem für den Werftstandort Wismar hat sich die Zukunft dank der Rüstungsaufträge für TKMS aufgeheitert. Im ersten Halbjahr 2025 hat sich die Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern aber auch insgesamt überdurchschnittlich gut entwickelt. Wichtige Branchen sind die maritime Wirtschaft, Agrar- und Ernährungswirtschaft, das Gesundheitswesen, die Automobilzulieferindustrie, der Maschinenbau, Windenergie sowie Luft- und Raumfahrt. Ein besonders wichtiger Wirtschaftszweig ist der Tourismus dank der beliebten Ostseeküste. Die Arbeitslosenquote lag im Oktober 2025 bei 7,6 Prozent und damit über dem bundesweiten Durchschnitt. Im Bildungsmonitor liegt Mecklenburg-Vorpommern mit dem neunten Platz im Mittelfeld der Bundesländer.

Mecklenburg-Vorpommern:
Niedrige Wirtschaftsleistung, aber
ein überdurchschnittliches
Wachstum

Sachsen ist mit 4,0 Millionen Einwohnern das bevölkerungsreichste ostdeutsche Bundesland. Diese Zahl hat sich in den zurückliegenden zehn Jahren mit einem Minus von 0,3 Prozent nur minimal verändert. Stabilisierend wirkte sich das starke Wachstum von Dresden und Leipzig aus, den beiden größten ostdeutschen Städten nach Berlin, die auch als Immobilienstandorte eine Schlüsselrolle einnehmen.

Sachsen ist seit Beginn der Industrialisierung ein bedeutender Industriestandort. Wichtige Cluster sind Automotive, Maschinenbau, Bahnindustrie, Chemie, Ernährungswirtschaft, Kunststoffindustrie und Life Science. Bedeutende Segmente sind mit Blick auf die fortschreitende Digitalisierung Elektrotechnik und Mikroelektronik. In diesem mit „Silicon Saxony“ bezeichneten Cluster werden in die Halbleiterfertigung vor allem in und um Dresden immer wieder Milliarden-Investitionen getätigt. Im Oktober 2025 kündigte der US-Chiphersteller GlobalFoundries eine entsprechende Investition an, um die Wafer-Produktion auszuweiten. Sachsen erzielt unter den ostdeutschen Flächenländern mit 40.000 Euro die höchste Wirtschaftsleistung pro Kopf und erreicht dank gut bezahlter Industriearbeitsplätze den höchsten Bruttolohn pro Kopf. Das reale Wirtschaftswachstum entsprach in den zurückliegenden zehn Jahren weitgehend dem Bundesdurchschnitt. Die Arbeitslosenquote lag im Oktober 2025 bei 6,8 Prozent und damit im Mittelfeld der ostdeutschen Bundesländer. Das Ranking im INSM-Bildungsmonitor 2025 ist mit Platz eins hervorragend.

Sachsen:
Erfolgreicher Wirtschafts- und
Industriestandort mit einem
Spitzenplatz im Bildungswesen

Sachsen-Anhalt lag vor wenigen Jahren bei der Größe der Bevölkerung noch knapp vor Thüringen, liegt heute mit 2,1 Mio. Menschen aber etwa gleichauf. In den zurückliegenden zehn Jahren sank die Einwohnerzahl um fast 5 Prozent. Binnen 30 Jahren war das Minus mit über 20 Prozent unter allen Bundesländern am größten. Zudem hat Sachsen-Anhalt mit einem Durchschnittsalter von über 48 Jahren – 4 Jahre über dem bundesweiten Mittelwert – die älteste Bevölkerung in Deutschland. Die größte Stadt ist die Landeshauptstadt Magdeburg mit 244.000 Einwohnern. Kaum kleiner ist Halle auf dem zweiten Platz. Zum Bevölkerungsrückgang trug der ausgeprägte Strukturwandel in der chemischen Industrie, in der Schwerindustrie und im Maschinenbau bei. Die Industrie hat auch heute noch eine hohe wirtschaftliche Bedeutung. Wichtige Wirtschaftszweige sind Energie, Maschinen- und Anlagenbau, Gesundheit und Medizin, Logistik, Chemie und Ernährung/Landwirtschaft. Die wirtschaftliche Entwicklung ist insgesamt unterdurchschnittlich. Binnen zehn Jahren stagnierte die reale Wirtschaftsleistung. Beim Bruttolohn bildet Sachsen-Anhalt mit knapp 42.000 Euro pro Kopf (2024) das Schlusslicht. Die Arbeitslosenquote wies im Oktober 2025 mit 7,7 Prozent ein erhöhtes Niveau auf. Im Ranking des INSM-Bildungsmonitors erreichte Sachsen-Anhalt 2025 den 13. Platz.

Sachsen-Anhalt:
Industriestandort mit ausgeprägtem
Bevölkerungsrückgang

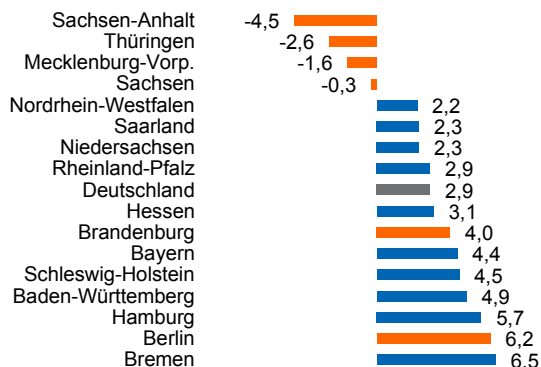
Thüringen ist mit einer Bevölkerung von 2,1 Millionen Menschen ähnlich groß wie Sachsen-Anhalt. In den zurückliegenden zehn Jahren ging die Einwohnerzahl um knapp 3 Prozent zurück, binnen 30 Jahren sank sie um mehr als 15 Prozent. Mit Erfurt (219.000 Einwohner) und Jena (110.000 Einwohner) verfügt das Bundesland über zwei Großstädte. Thüringen weist eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur auf. Wichtige Branchen sind die Autoindustrie, die optische Industrie, der Maschinenbau, Biotechnologie, Ernährungswirtschaft und Tourismus. Ein touristisches Highlight in Thüringen ist die Wartburg. Das reale Wirtschaftswachstum fiel in den zurückliegenden zehn Jahren mit unter 4 Prozent moderat aus. Der Bruttolohn lag 2024 mit rund 42.000 Euro knapp vor den Schlusslichtern Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,2 Prozent (Oktober 2022) relativ niedrig. Im Ranking des INSM-Bildungsmonitor erreichte Thüringen 2025 den fünften Platz.

Thüringen:
Bundesland mit relativ niedriger
Arbeitslosenquote

Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie im Bundeslandvergleich

Bevölkerungsentwicklung über zehn Jahre

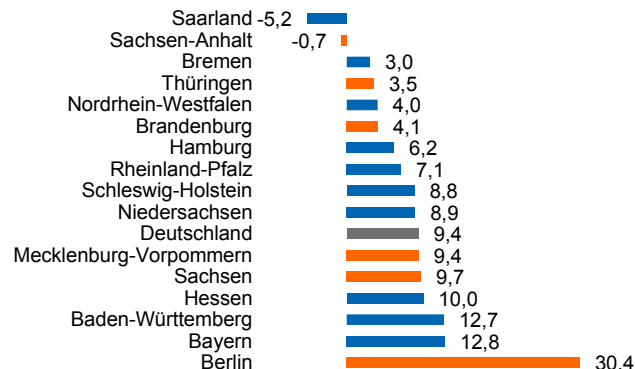
Veränderung der Einwohnerzahl von 2014 bis 2024, in %



Quelle: Destatis

Gesamtwirtschaftliches Wachstum über zehn Jahre

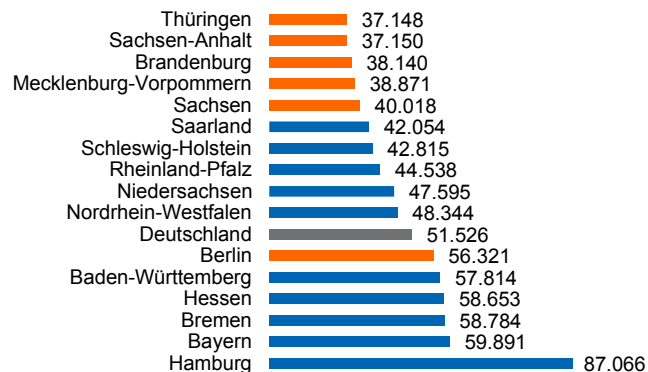
Reales Bruttoinlandsprodukt von 2014 bis 2024, in %



Quelle: Destatis/VGR Länder

Wirtschaftsleistung je Einwohner

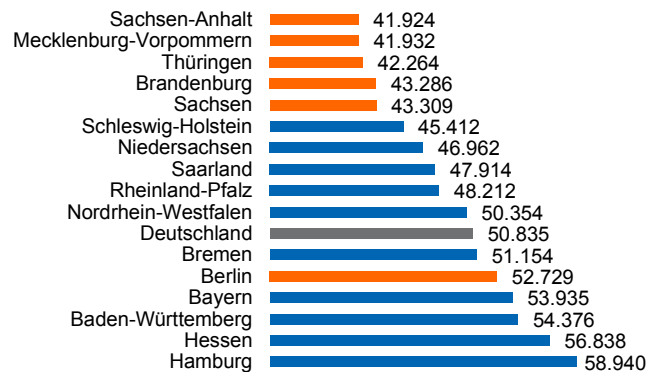
Nominales Bruttoinlandsprodukt pro Kopf in Euro (2024)



Quelle: Destatis/VGR Länder

Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer

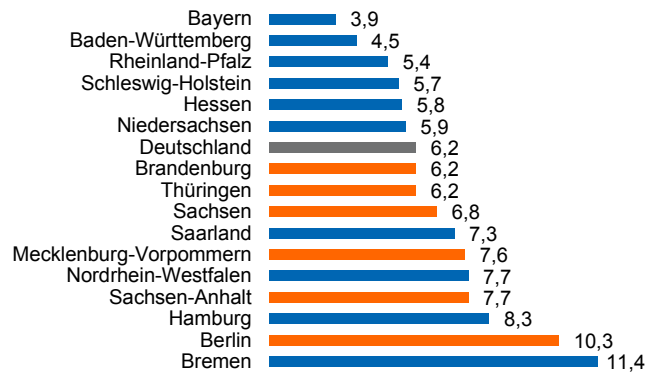
jährlich in Euro (2024)



Quelle: Destatis/VGR Länder

Arbeitslosenquote

in % (September 2025)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Pro-Kopf-Verschuldung der Bundesländer

in Euro je Einwohner (Ende 2024)



Quelle: Bundesbank

HANDELSIMMOBILIEN

Kaufzurückhaltung und Onlineshopping bremsen den Innenstadthandel

Die Innenstädte mit ihrem vielfältigen Angebot und großer Verkaufsfläche haben nach wie vor eine hohe Bedeutung für den Einzelhandel. Doch die Umsatzentwicklung kehrte nach der Pandemie nicht auf einen Wachstumspfad zurück. Ein Aspekt ist das durch E-Commerce veränderte Kaufverhalten. Doch die Umsätze werden auch von Konsumzurückhaltung als Folge des inflationsbedingten Kaufkraftverlusts und dem unter der Konjunkturlaute leidenden Arbeitsmarkt belastet. Weniger benötigte Verkaufsfläche birgt zwar die Gefahr hartnäckiger Leerstände, schafft aber auch Raum für alternative Nutzungen wie Büro, Hotel, Gastronomie, Freizeit oder Wohnen. Damit haben die Innenstädte die Chance auf mehr Vielfalt und Attraktivität anstelle der bisher verbreiteten Monokultur von Handel und Retailketten.

Alternativen sind gefragt, denn der Handel in den Innenstädten schrumpft

Der Strukturwandel ist jedoch anspruchsvoll. Leerstände betreffen neben kleinen Ladenlokalen auch veraltete Einkaufspassagen und große Warenhäuser. Dafür müssen zunächst neue Nutzungskonzepte, etwa für „Mixed-Use-Quartiere“, entwickelt werden, die trotz gestiegener Bau- und Finanzierungskosten wirtschaftlich tragfähig sein müssen. Einer neuen Nutzung geht außerdem oft ein kompletter Umbau oder Abriss der Gebäude voraus, sodass mehrjährige Baustellen den lokalen Handel belasten können. Ein Hemmnis ist, dass die Kommunen angesichts einer vielfach angespannten Kassenlage nur bedingt in ihre City investieren können.

Strukturwandel als Chance und als Herausforderung

Die Zeit drängt jedoch, denn ohne entsprechende Maßnahmen drohen in der Innenstadt Verödung und „Trading Down Effekte“. Vor allem am Rand der 1A-Lagen werden Schuhgeschäfte und Boutiquen von Schnäppchenläden und Imbissen abgelöst, wodurch die Qualität der Lage nachhaltig erodieren kann. Geht die Aufenthaltsqualität verloren, bleiben die Kunden aus. Diese haben mit E-Commerce sowie peripheren Fachmarkt-, Einkaufs- und Outletcentern genug Alternativen zum Einkaufen.

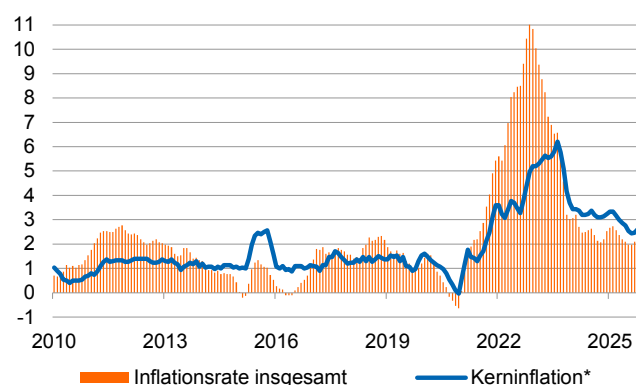
Die Innenstadt braucht die Kunden, nicht umgekehrt: Alternativen zum Einkaufen gibt es genug

Marktumfeld für den Einzelhandel

Eine erfreuliche Entwicklung im tristen Wirtschaftsumfeld betrifft die in Richtung des EZB-Inflationsziels von 2 Prozent gesunkene Inflation, womit der kaufkraftzehrende Preisauftrieb überstanden ist. Auch die zeitweilig erhöhte Sparneigung der privaten Haushalte ist wieder auf den langjährigen Durchschnitt vor der Pandemie zurückge-

Erfreulich ist der Rückgang von Inflation und hoher Sparneigung

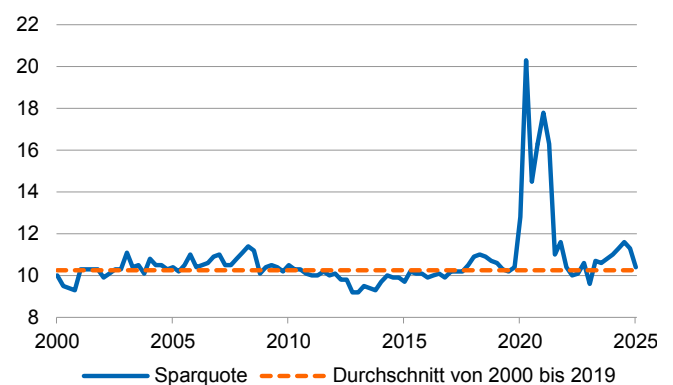
Inflation sinkt auf 2-Prozent-Ziel der EZB, die Kernrate ist noch erhöht
Inflationsrate in %, rollierender 3M-Durchschnitt (Oktober 2025)



Quelle: Destatis

*) ohne Energie und Lebensmittel

Die Sparquote ist wieder auf ihren langjährigen Durchschnitt gefallen
Sparquote privater Haushalte, in % (Q2/2025)



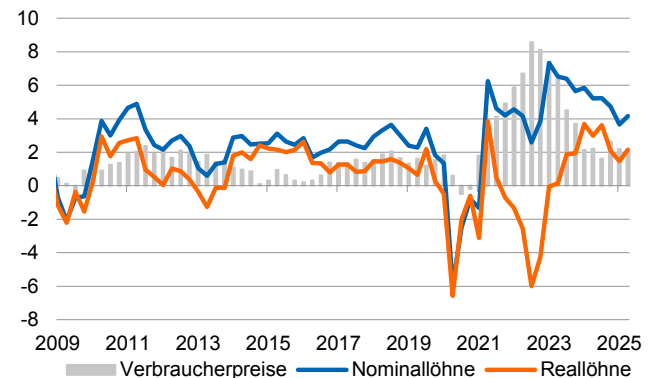
Quelle: Destatis

Wirtschaftsflaute und Arbeitsplatzsorgen belasten das Konsumklima
Konsumklima in Punkten (November 2025)



Quelle: GfK

Einkommensentwicklung hat nominal und real an Tempo verloren
Preise und Löhne in % ggü. Vorjahr (Q2/2025)



Quelle: Destatis

gangen. Dem Handel nutzt das aber nur bedingt. Das zeigt die weiterhin schlechte Stimmung der Konsumierenden. Das von der GfK gemessene Konsumklima hat sich zwar vom niedrigen Niveau in der Pandemie gelöst, liegt aber immer noch weit unter den früheren Werten. Die zwischenzeitlich beschleunigte Einkommensentwicklung hat sich wieder abgeschwächt und hilft dem Konsumklima auch nicht. Ungünstig für die Einzelhandelsnachfrage ist zudem, dass die Haushalte bei den Ausgaben für Urlaub, Ausgehen und Freizeit nicht zurückstecken wollen.

Das Konsumklima ist weiterhin trübe

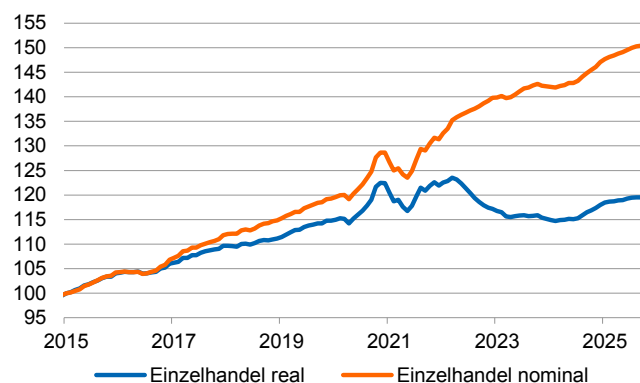
Auf den ersten Blick haben sich die Einzelhandelsumsätze positiv entwickelt. Doch das gilt im Wesentlichen für das nominale Niveau, denn das Umsatzplus ist in erster Linie den gestiegenen Preisen geschuldet. In realer Rechnung hat der Umsatz noch nicht einmal wieder das Niveau von 2022 erreicht. Noch ungünstiger sieht es beim für die Innenstadt wichtigen Handel mit Mode, Schuhen, Lederwaren und Textilien aus, der sich deutlich schlechter als der Einzelhandel insgesamt entwickelt hat.

**Umsatzzuwächse im Handel
basieren vor allem auf
Preissteigerungen**

Insgesamt dürfte der deutsche Einzelhandel 2025 nach Schätzung des HDE einen Umsatz von gut 680 Mrd. Euro generieren. Das nominale Umsatzwachstum liegt mit 2 Prozent in etwa gleichauf mit dem Vorjahreswert. Real zeichnet sich 2025 ein Plus von lediglich einem halben Prozent ab. Für den Onlinehandel geht der HDE von einem nominalen Plus von 4 Prozent auf rund 92 Mrd. Euro aus. Durch die etwas

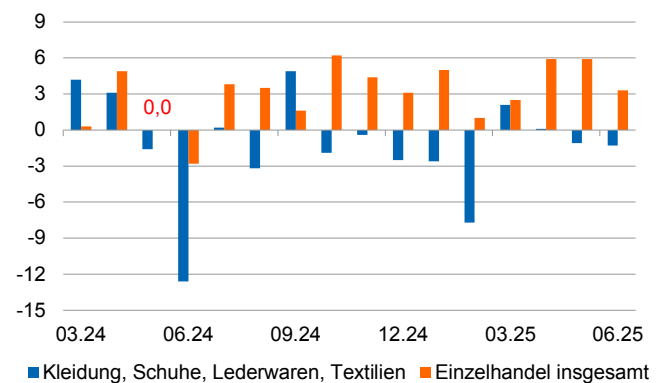
Wie im Vorjahr dürfte der Einzelhandel 2025 moderat zulegen

Der Handel wächst vor allem nominal, real stagniert er seit 2022
Einzelhandelsumsatz, 2015 = 100 (September 2025)



Quelle: Destatis

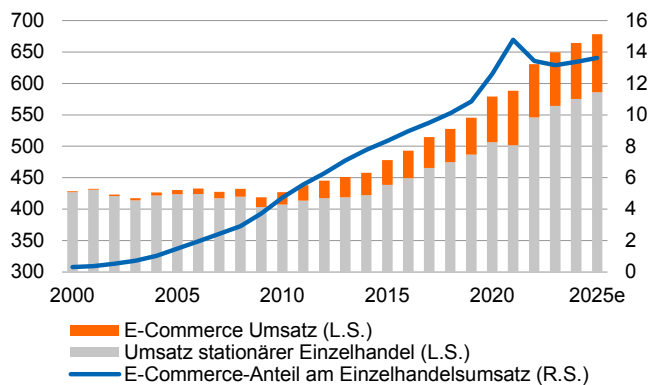
Der Handel mit Mode und Schuhen entwickelt sich unterdurchschnittlich
Nominaler Einzelhandelsumsatz ggü. Vorjahresmonat, in %



Quelle: KPMG (Datenbasis Destatis)

Durch das verlangsamte Wachstum des Onlinehandels nimmt der Marktanteil nur noch langsam zu

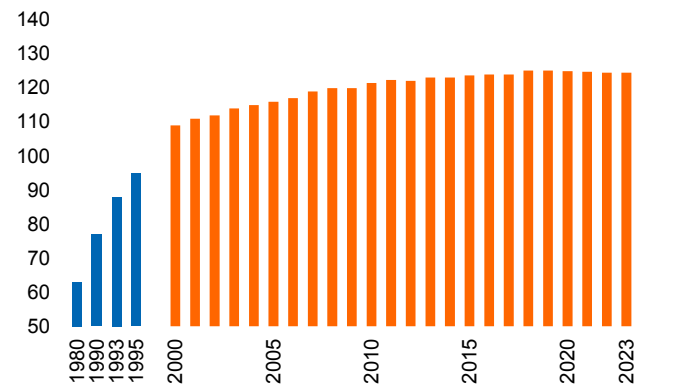
L.S.: Umsatz in Mrd. Euro, R.S.: Anteil in %



Quelle: HDE

Trotz Umsatzverlagerung in Richtung E-Commerce wuchs die Verkaufsfläche lange Zeit – seit 2020 geht sie aber sukzessive zurück

Verkaufsfläche im Einzelhandel, in Mio. m²



Quelle: HDE

höhere Wachstumsrate kann der auf E-Commerce entfallene Umsatzanteil geringfügig auf 13,6 Prozent zulegen. Die hohen, oft zweistelligen Wachstumsraten vergangener Jahre erreicht der Onlinehandel nicht mehr. Aufgrund des vor allem bei Elektronik, Mode, Bürobedarf und Freizeit/Hobby schon hohen Umsatzanteils von teilweise mehr als 40 Prozent sind hohe Zuwächse auch schwieriger zu erreichen. Bei Lebensmitteln, die etwa ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes ausmachen, ist der Onlineanteil mit 3 Prozent noch sehr niedrig. Hier ist der Onlinehandel allerdings einem scharfen Wettbewerb durch das engmaschige Netz aus preisgünstigen Supermärkten und Discountern ausgesetzt.

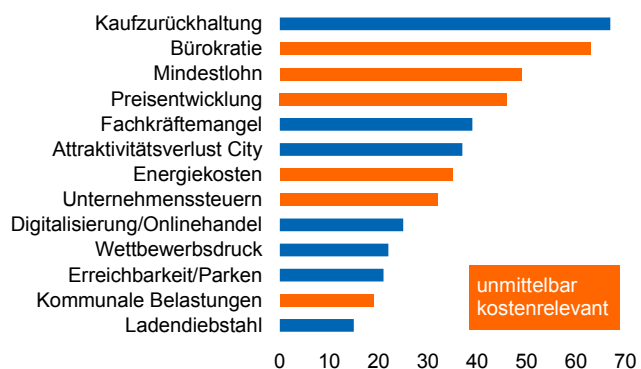
Bei Lebensmitteln ist der Online-Anteil niedrig

Auch die boomenden Billig-Versender aus China wie Temu und Shein erschweren dem Handel das Leben. Diese punkten in Zeiten knapper Kassen mit niedrigen Preisen und erreichen auf Social Media vor allem jüngere Konsumierenden. Shein schaffte 2024 den Spring in die Top-10 der zehn größten deutschen Onlineshops. Gemäß EU-Kommission wurden in dem Jahr 4,6 Mrd. Päckchen in die EU eingeführt, wovon über 90 Prozent aus China stammen. Mängel beim Verbraucherschutz und eine oftmals geringe Produktqualität schmälern den Erfolg nicht. Statt auf Nachhaltigkeit zu achten, werden die Käufer zum „Wegwerfkonsum“ verleitet.

Neue Konkurrenz durch chinesische Billig-Versender

Welche Themen treiben den Handel um? Viele Händler sind wegen steigender Kosten besorgt

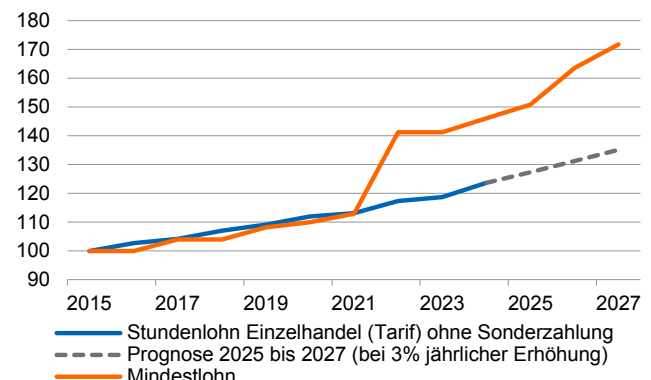
Angaben in % (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: HDE-Konjunkturumfrage Sommer 2025

Der kräftig steigende Mindestlohn bedeutet einen weiteren Kostenschub für den Handel

Stundenlohn, 2015 = 100



Quelle: Destatis

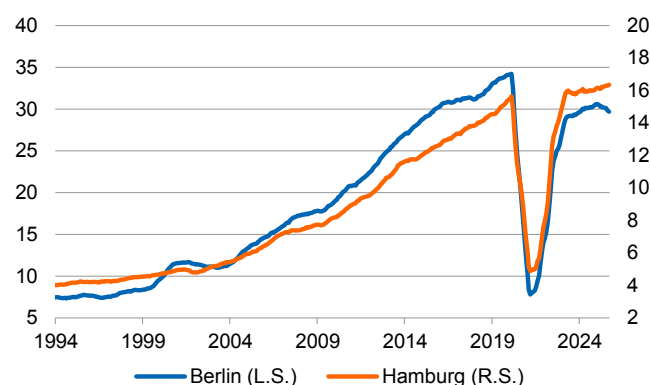
In der Befragung des Handels zu dessen Topthemen – im Rahmen der HDE-Konjunkturumfrage im Sommer 2025 – gaben zwei Drittel der Händler die Kaufzurückhaltung als wichtigsten Punkt an. Die drei danach am häufigsten genannten Aspekte betreffen die Kostentreiber Bürokratie, Mindestlohn und Preisentwicklung. Das Ergebnis verdeutlicht die schwierige Lage des Handels, der wegen schwacher Umsätze wie auch steigender Kosten unter Druck steht. Die anstehende Erhöhung des Mindestlohns, mit dem im Handel viele Beschäftigte vergütet werden, verschärft das Problem noch. Bis 2027 ist eine Erhöhung auf 14,60 Euro pro Stunde vorgesehen, was gegenüber 2021 einen Anstieg um mehr als 50 Prozent bedeutet.

Mindestloohnerhöhung vergrößert den ohnehin hohen Kostendruck im Handel noch

Die Situation in den Innenstädten wäre noch schwieriger, wenn sich die Gästezahlen und die Passantenfrequenz nach der Pandemie nicht erholt hätten. Das gilt insbesondere für den wachsenden Städtetourismus, der einen spürbaren Umsatzbeitrag zum Cityhandel leistet. Allerdings haben die Gästezahlen nicht überall das hohe Niveau von 2019 erreicht. Auch die Passantenfrequenz in den Einkaufsmeilen liegt im Durchschnitt rund 10 Prozent unter dem Wert von 2019. Aber auch damit zählt der Einkaufsbummel immer noch zu den beliebtesten Freizeitaktivitäten.

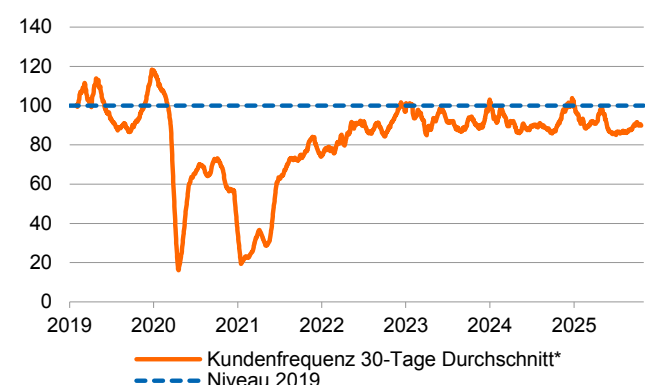
Tourismus und Passantenfrequenz konnten sich erholen

Städtetourismus hat sich gut erholt, aber mit regionalen Unterschieden: Hamburg liegt etwas über dem Niveau von 2019, Berlin deutlich darunter
Anzahl Übernachtungen, annualisiert in Mio. (August 2025)



Quelle: Destatis

Die Passantenfrequenz in den Einkaufsmeilen hat sich nach der Pandemie erholt, liegt aber etwas unter dem Niveau von 2019
Index für die Passantenfrequenz, 2019 = 100 (Oktober 2025)



Quelle: Hystreet/Destatis

*) Durchschnitt aus 21 Einkaufsstrassen

Leerstände und sinkende Mieten eröffnen Chancen für neue Anbieter

Im Fahrwasser des schwachen Geschäfts mit Mode, Schuhen, Möbeln und Einrichtungsaccessoires kam es bis zuletzt zu Insolvenzen unter den Filialisten. Darunter waren 2024 bekannte Namen wie Depot, Esprit, Scotch&Soda, Sinn oder Sør. Bei Sinn war es nach 2008, 2016 und 2020 bereits die vierte Insolvenz. Oft gehen damit Filialschließungen wie bei den Galeria-Warenhäusern oder sogar die Einstellung des Geschäftsbetriebs einher. Beispiele für Insolvenzen im laufenden Jahr sind Gerry Weber, Palmers und Closed. Unabhängig von einer Insolvenz werden Filialnetze für eine bessere Profitabilität verkleinert. Ein Beispiel ist der Sportartikelhändler JD Sports, der Ende Mai die Schließung von 30 der 100 deutschen Filialen ankündigte.

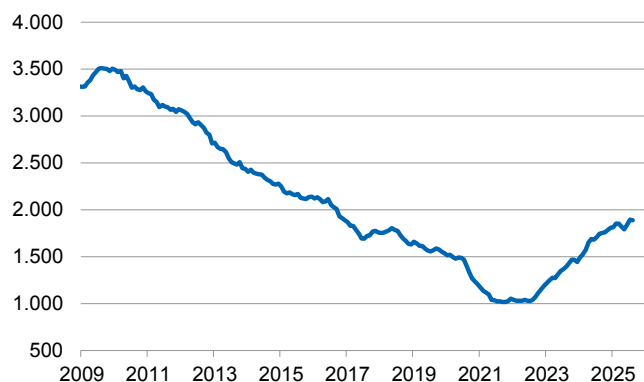
Insolvenzen und Filialschließungen haben sich auch 2025 fortgesetzt

Insgesamt hat die Zahl der Insolvenzen im Handel 2025 nach dem vorherigen kräftigen Anstieg noch etwas zugenommen. Der seit längerem anhaltende Rückgang der Anzahl der Geschäfte dürfte sich zudem fortsetzen. Nach Angaben des HDE ist die Zahl der Ladengeschäfte in Deutschland seit 2015 um fast 20 Prozent auf nun noch knapp über 300.000 gesunken.

Zahl der Ladengeschäfte sinkt innerhalb von zehn Jahren um fast ein Fünftel

Anstieg der Insolvenzen im Einzelhandel ist noch nicht gestoppt

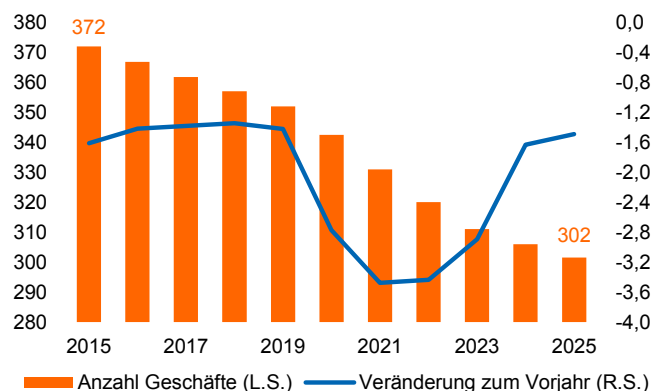
Beantragte Insolvenzverfahren im Einzelhandel, annualisiert (Aug. 2025)



Quelle: Destatis

Die Zahl der Geschäfte geht binnen zehn Jahren um ein Fünftel zurück

L.S.: Anzahl Geschäfte in Tsd., R.S.: Veränderung in %



Quelle: HDE

Die frühere Ausweitung des Verkaufsflächenangebots und der gesunkene Flächenbedarf hat auch in vielen Einkaufszentren erhebliche Leerstände und damit die Notwendigkeit von Flächenumnutzungen verursacht. Nach einer EHI-Umfrage sind die Center aber unterschiedlich. Bei einem Drittel standen 2024 maximal 3 Prozent der Handelsfläche leer. Gegenüber 2019 hat sich der Anteil der Center mit niedrigen Leerständen allerdings halbiert. Dagegen verdoppelte sich der Anteil der Center mit einem Leerstand von mehr als 10 Prozent. Daher überrascht es nicht, dass die Flächen zunehmend von Nicht-Retail-Nutzern gemietet werden. Zudem haben Erlebniskonzepte – Foodcourt, Spielplatz, Kletterpark – für die Center an Bedeutung gewonnen.

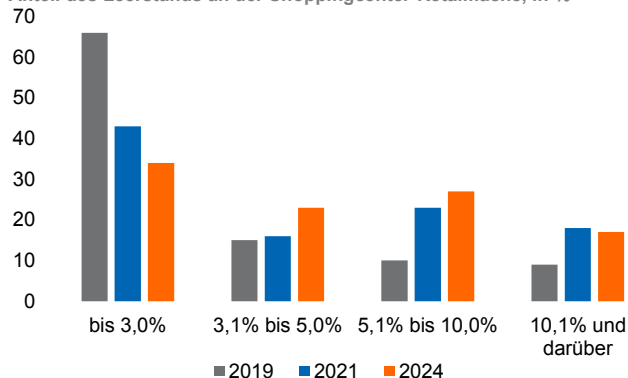
Leerstände sind überall gestiegen, doch der Handlungsdruck ist je nach Center unterschiedlich groß

Doch nicht alle Händler verringern das Filialangebot. Manche expandieren weiter, andere wollen das zuvor verkleinerte Filialnetz wieder ausbauen. Die Voraussetzungen sind dank des guten Flächenangebots in den Innenstädten und gesunkener Mieten günstig. Beispiele sind der Möbelgigant Ikea, der Sportdiscounter Decathlon, die Elektronikhändler MediaMarkt Saturn und Coolblue, die Parfümeriekette Douglas, die US-Modeketten Guess und rag & bone, die spanische Modekette Stradivarius und der deutsche Schuhhändler Deichmann.

Das Interesse an Innenstädten ist weiter vorhanden: Das zeigt die Expansion im Handel

Der Leerstand in Shoppingcentern hat zugenommen, das Ausmaß ist aber je nach Center unterschiedlich

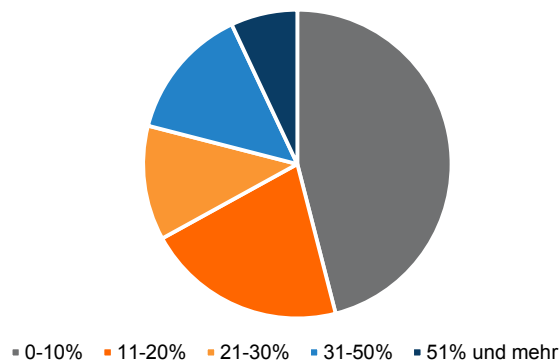
Anteil des Leerstands an der Shoppingcenter-Retailfläche, in %



Quelle: EHI

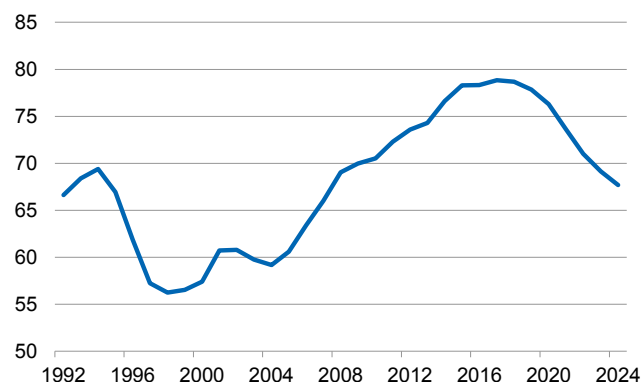
Knapp die Hälfte der Shoppingcenter konzentriert sich weiterhin auf den Einzelhandel

Flächenanteile der Nicht-Retail-Nutzung in Shoppingcentern, in % (2024)



Quelle: EHI

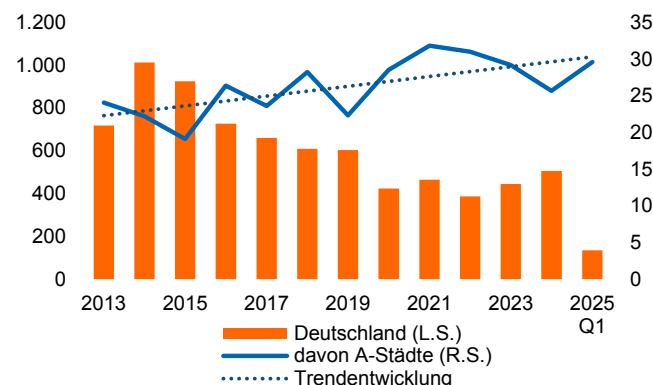
In deutschen Innenstädten sind die Handelsmieten deutlich gesunken Durchschnittsmiete 1A-Lagen Innenstadt deutschlandweit, in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Vermietungsaktivität in Innenstädten konnte sich beleben

L.S.: Flächenumsatz Innenstadtlagen in Tsd. m², R.S.: Anteil in %



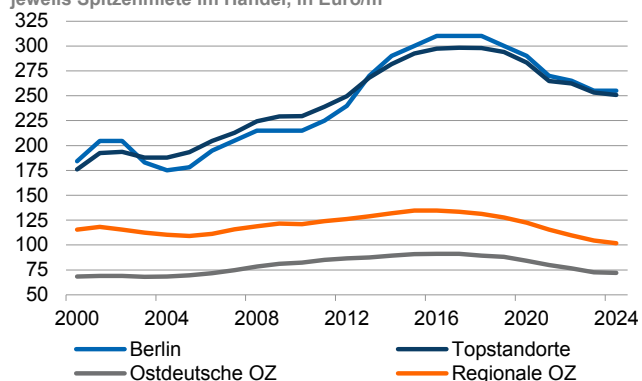
Quelle: BNP Paribas Real Estate

Einzelhandel: Ostdeutsche Standorte im Vergleich

Die Schwäche des Innenstadthandels und der gesunkene Verkaufsflächenbedarf wirkten sich sichtbar auf die Spitzenmieten aus. Die Belastungen für den Handel werden mit Blick auf die Mietentwicklung aber von regionalen Standortfaktoren überlagert. Gegenüber den meist 2017 oder 2018 erreichten Maxima sanken die Spitzenmieten bis 2024 zwischen 8 Prozent in Magdeburg und 35 Prozent in Halle. Im Durchschnitt gab die Miete in den neun ostdeutschen Oberzentren um 21 Prozent und damit etwas schwächer als bundesweit in Oberzentren nach. Die Berliner Spitzenmiete sank minimal stärker als der Durchschnitt der Topstandorte.

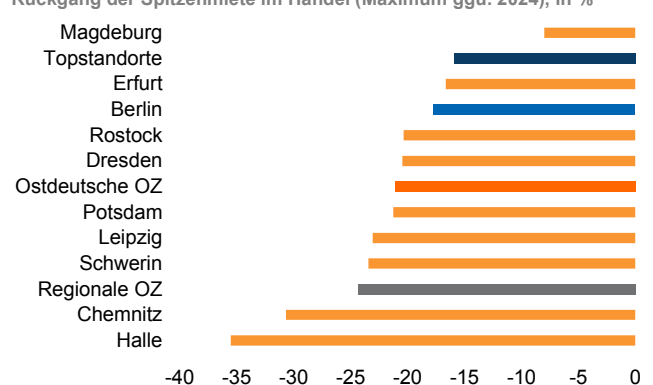
Gegenwind für den Innenstadthandel drückt an allen ostdeutschen Standorten auf die Spitzenmiete

Der Rückgang der Spitzenmieten klingt nach Rückgang allmählich aus jeweils Spitzenmiete im Handel, in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Die Spitzenmiete sank an allen Standorten, aber unterschiedlich stark Rückgang der Spitzenmiete im Handel (Maximum ggü. 2024), in %

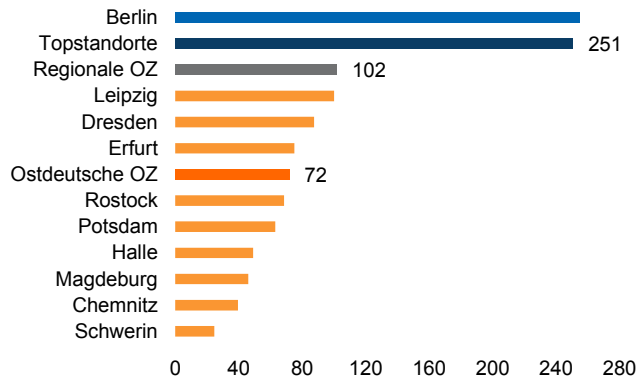


Quelle: bulwiengesa

Nach dem früheren Mietanstieg und der inzwischen weitgehend abgeschlossenen Mietkorrektur zeigen sich zwischen den Standorten erhebliche Unterschiede. Berlin ist mit einer Spitzenmiete von 255 Euro je Quadratmeter der mit Abstand teuerste Handelsstandort in Ostdeutschland. Deutschlandweit liegt Berlin auf dem vierten Platz hinter München, Düsseldorf und Frankfurt. Die ostdeutschen Oberzentren sind mit einer Spitzenmiete von im Durchschnitt 72 Euro je Quadratmeter (2024) etwa 30 Euro je Quadratmeter günstiger als die Städte unseres bundesweiten Referenzindex. Zudem ist die Spreizung der Spitzenmiete recht groß. Sie reicht, jeweils je Quadratmeter, von 25 Euro in Schwerin bis zum vierfachen Wert mit 100 Euro in Leipzig, dem einzigen Oberzentrum im Marktbericht mit dreistelliger Spitzenmiete.

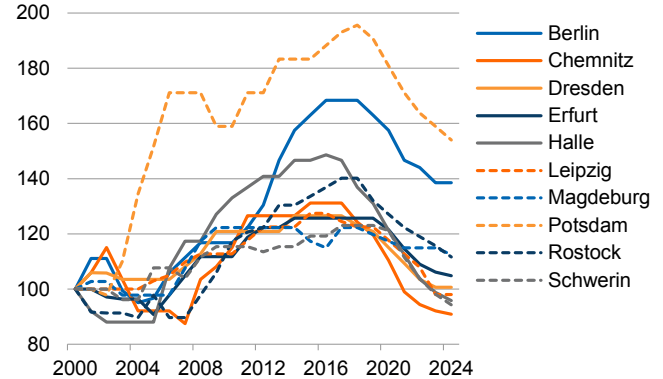
Große Mietspreizung zwischen den ostdeutschen Großstädten

Oberzentren mit großer Spreizung der Spitzenmiete
Spitzenmiete in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten entwickeln sich regional sichtbar unterschiedlich
Spitzenmiete in Euro/m² (Quartalswerte)



Quelle: bulwiengesa

Auf lange Sicht haben sich die Handelsmieten der Topstandorte wie Berlin überdurchschnittlich gut entwickelt, weil der Anstieg nach der Jahrtausendwende wesentlich kräftiger als in den Oberzentren ausfiel. Die Berliner Spitzenmiete liegt trotz ihres Rückgangs fast 40 Prozent über ihrem Niveau im Jahr 2000. Bei den ostdeutschen Oberzentren fällt das Plus über gut 25 Jahre mit 5 Prozent deutlich kleiner aus.

Handelsmieten der Oberzentren liegen heute auf dem Niveau der Jahrtausendwende

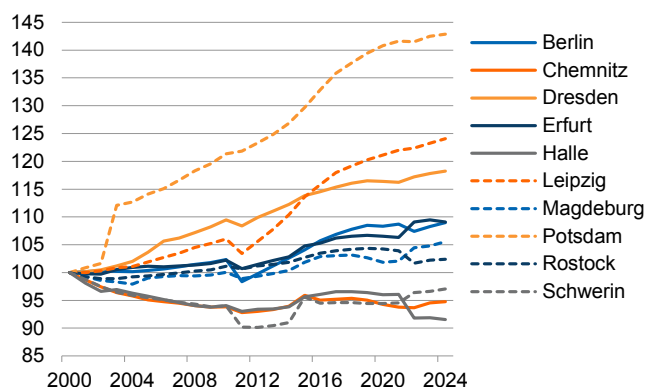
Zu den regionalen Einflussfaktoren zählt die für das Kundenpotenzial wichtige Entwicklung der Einwohnerzahl. Hierbei reicht die Bandbreite an den betrachteten Standorten von einem leichten Rückgang in Halle bis zu einem ausgeprägten Anstieg in Dresden und Leipzig sowie insbesondere in Potsdam. Verstärkt wird die regionale Kaufkraft vom Gästegeschäft im Städtetourismus sowie mit Messe- und Kongressbesuchenden. Während Halle bei der Zahl der jährlichen Übernachtungen das Schlusslicht bildet, verfügen die drei zuvor genannten Städten über hohe Besucherzahlen. Noch mehr Gäste weisen Berlin und vor allem die Hansestadt Rostock dank des Seebads Warnemünde auf.

Handel profitiert von wachsenden Einwohnerzahlen und einem ausgeprägten Tourismusgeschäft

Eine hohe Bedeutung hat zudem die Zentralität eines Standorts. Sie drückt aus, in welchem Ausmaß Kundschaft und damit Umsatz aus dem Einzugsgebiet in die jeweilige Stadt kommen. Eine attraktive City mit einem guten Shoppingangebot und wenig Konkurrenz, die von umliegenden Städten ausgeht, sind hierbei vorteilhaft.

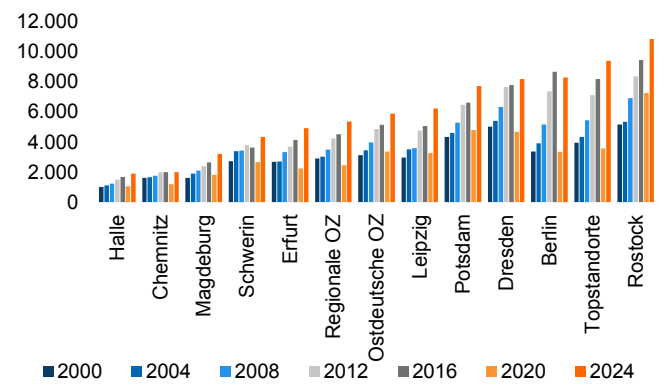
Überwiegend moderate Zentralitätswerte

Heterogene Einwohnerentwicklung beeinflusst das Kundenpotenzial
Einwohnerzahl, 2000 = 100



Quelle: Destatis

Große Bandbreite beim Tourismus in den ostdeutschen Städten
Anzahl Gästeübernachtungen je 1.000 Einwohner



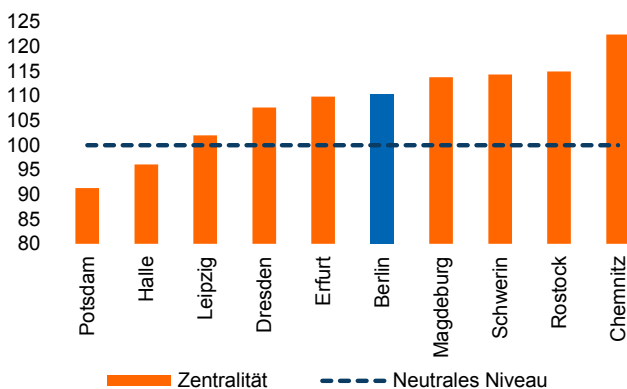
Quelle: bulwiengesa

Allerdings spüren die Innenstädte an fast allen Standorten die Konkurrenz der oftmals in den 1990er Jahren entstandenen peripheren Einkaufszentren sowie großer Fachmarktstandorte. Ein hoher Zentralitätswert wird von keinem Standort erreicht. In Potsdam und Halle sind die Werte sogar kleiner als 100 Punkte, was einem Umsatzabfluss ins Umland entspricht. Der Grund ist hier vor allem der regionale Wettbewerb mit Berlin sowie Leipzig. Den besten Zentralitätswert erreicht Chemnitz mit knapp über 120 Punkten.

Aus dem geringeren Einkommensniveau in Ostdeutschland resultiert ein – mit der Ausnahme Potsdam – unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau. Die brandenburgische Landeshauptstadt ist mit 102 Punkten der einzige Standort im Marktbericht mit einer Kaufkraftkennziffer oberhalb des bundesweiten Durchschnitts von 100 Punkten. In den übrigen neun Städten reicht die Kaufkraftkennziffer von 87 Punkten in Halle bis zu 95 Punkten in Dresden. Wohl auch dank der Mikrochip-Erfolgsgeschichte liegt die Stadt noch leicht vor dem Topstandort Berlin.

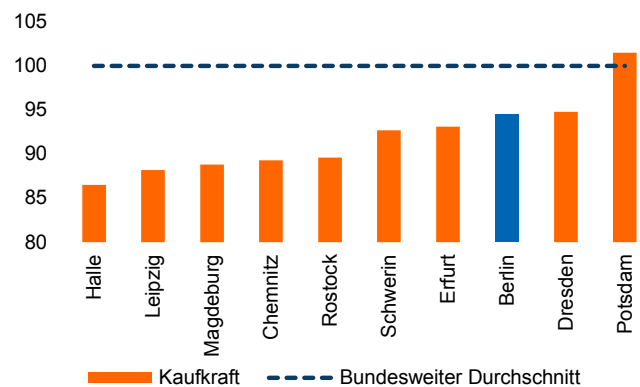
Potsdam hat in Ostdeutschland das höchste Einkommensniveau

Chemnitz erreicht den höchsten Zentralitätswert
Zentralitätskennziffer in Punkten (2025)



Quelle: bulwiengesa

Dresden und Potsdam liegen bei der Kaufkraft noch vor Berlin
Kaufkraftkennziffer in Punkten (2025)



Quelle: bulwiengesa

Fazit Einzelhandelsimmobilien: Gegenwind für den Handel hält weiter an

Die „Highstreet“ mit ihren 1A-Lagen bleibt trotz Umsatzverlusten durch E-Commerce ein zentraler Teil des Einzelhandels. Doch die Aussichten bleiben aufgrund der anhaltenden Konjunkturlaute, der Schwäche der Industrie und wachsender Arbeitsplatzsorgen gedämpft. Aber auch demografisch bedingt steigende Ausgaben für Rente, Gesundheit und Pflege werden – etwa über höhere Beitragssätze – die Konsummöglichkeiten der privaten Haushalte verringern.

Die Hoffnungen des Handels auf bessere Geschäfte haben sich zerschlagen

Für den Innenstadthandel kommt erschwerend hinzu, dass die Haushalte bei manchen Ausgaben wie Freizeit und Reisen nicht sparen wollen und bei Lebensmitteln und Drogerieprodukten kaum sparen können. Beim Innenstadtsortiment – vor allem Mode, Schuhe und Elektronik – ist das Sparen dagegen einfacher, auch weil viele Haushalte damit schon gut ausgestattet sind. Hinzu kommt der hohe Anteil des Onlineshoppings und die neue Konkurrenz chinesischer Billigversender.

Bei Mode und Schuhen fällt den Haushalten das Sparen relativ leicht

Bei stagnierenden bis zu leicht sinkenden Umsätzen im Innenstadthandel stehen sich Rückzug und Expansion der Händler gegenüber. Für neue Geschäfte ist das gute Angebot an Verkaufsflächen günstig. Das zeigt das Beispiel Decathlon: Der Sportdiscounter nutzt leer stehende Warenhäuser, um mit großen Flächen in der Innenstadt Fuß zu fassen. Dank solcher Gegenbewegungen scheint sich das Mietniveau nach einem mehrjährigen Rückgang zu stabilisieren. Wie in der Ver-

Hohe Fluktuation: Das Angebot in Innenstädten und Shoppingcentern wandelt sich sichtbar

gangenheit sind aber Unterschiede je nach Ausprägung der regionalen Standortfaktoren wahrscheinlich. Die schon länger zu beobachtende Umnutzung obsoleter Handelsflächen wird sich wohl fortsetzen. Auch die Shoppingcenter steuern um und vergrößern den Anteil erlebnisorientierter Angebote.

Damit dürften die Städte im Gegensatz zur Filialistenmonotonie vielfältiger und attraktiver werden. Befragungen zeigen, dass den Menschen das verbreiterte Angebot in den Städten wichtig ist. Sauberkeit und Sicherheit sind weitere relevante Aspekte. Positiv ist, dass die Krise des Cityhandels und die Sorge vor Verödung die Aktivitäten für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung verstärkt haben. Die Aufwertung der Innenstädte hilft perspektivisch dem Handel, aber der Prozess ist mit Baumaßnahmen verbunden, die erst einmal mit Belastungen einhergehen.

Der Wandel zu attraktiveren und vielfältigen Innenstädten ist mit vielen Baustellen verbunden

BÜROIMMOBILIEN

Homeoffice und Konjunkturflaute bremsen den Bürobedarf

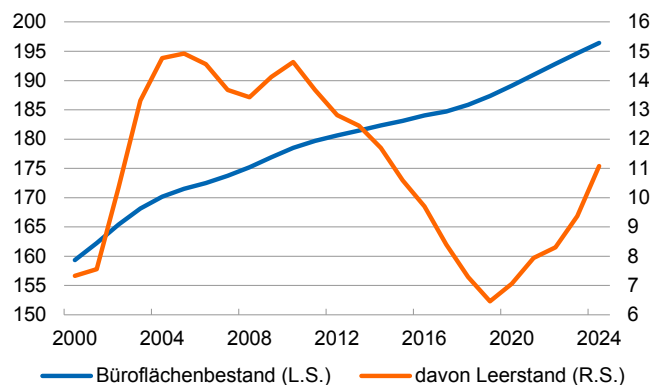
Lange Zeit hat die kräftig steigende Beschäftigung den Bürobedarf wachsen und Leerstände sinken lassen. Doch das ist inzwischen vorbei. Durch das heute in vielen Unternehmen verbreitete Homeoffice werden weniger Schreibtische benötigt, zumal die Beschäftigung unter der Konjunkturflaute leidet. Doch selbst wenn die Wirtschaft wieder anspringt, würde der Bürobedarf wohl nicht mehr deutlich zunehmen. Der demografische Wandel führt durch den Ruhestand der Babyboomer zu einer sinkenden Beschäftigung. Künstliche Intelligenz kann den Unternehmen helfen, die anfallenden Aufgaben mit weniger Mitarbeitenden zu erledigen. Es ist aber auch möglich, dass Algorithmen einen weiterführenden Stellenabbau verursachen.

Homeoffice, Demografie, KI und Konjunkturflaute: Auf den Büromarkt wirken viele Faktoren ein

Die Unternehmen passen deshalb ihre Büronutzung an und verkleinern die Bürofläche. Homeoffice ist aber nicht der alleinige Treiber, denn bereits vor der Pandemie waren Büros oft überdimensioniert, weil viele Schreibtische durch Urlaub, Dienstreisen, Teilzeit oder Krankheitstage nicht belegt waren. Die Anpassung betrifft zudem Qualität und Lage der Büros. Diese sollen hochwertig und für hybrides Arbeiten optimiert sein, sich gut erreichbar in zentralen Lagen befinden sowie aktuelle ESG-Standards erfüllen. Die modernen Büros in „Green Buildings“ sollen eine höhere Präsenz im Büro bewirken und die Kommunikation verbessern. Außerdem sollen sie die Nachhaltigkeitsbestrebungen des Unternehmens unterstreichen sowie mit attraktiven Arbeitsplätzen für Pluspunkte im Wettbewerb um Fachkräfte sorgen.

Büroflächen werden kleiner und hochwertiger: Homeoffice ist aber nicht der einzige Grund dafür

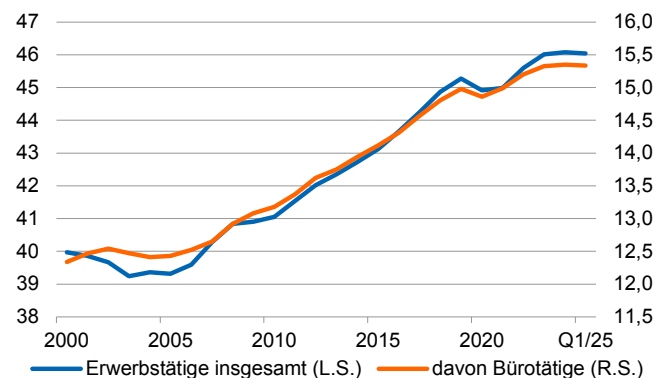
Die weite Verbreitung von Homeoffice durch die Pandemie hat die Leerstandsentwicklung am Büromarkt umgekehrt
jeweils in Mio. m²



Quelle: bulwiengesa

Werte kumuliert über 127 Standorte

Der anhaltende Beschäftigungsaufbau hat den bis 2019 gesunkenen Büroleerstand hervorgerufen
jeweils in Mio.



Quelle: bulwiengesa

Die Veränderungen am Büromarkt könnten unterschätzt werden, weil die Anpassung zeitverzögert voranschreitet. Beispielsweise ist der Leerstandsanstieg vor allem an größeren Bürostandorten zu beobachten, während kleinere Büromärkte oft eine stabile Entwicklung zeigen. Verantwortlich sind langfristige Mietverträge sowie eigen-genutzte Büroobjekte mit einer gegebenenfalls eingeschränkten Nutzbarkeit durch Dritte. Hinzu kommt die begrenzte Verfügbarkeit moderner Büroflächen, die die Suche nach einem geeigneten neuen Standort erschwert. Zudem ist der zukünftige Bürobedarf schwierig abzuschätzen.

Langfristige Mietverträge und kaum moderne Flächen: Flächenanpassung vollzieht sich nur langsam

Während sich der Ruhestand der Mitarbeitenden aus der Altersstruktur gut prognostizieren lässt, ist die zukünftigen Verfügbarkeit von Nachwuchskräften schon schwieriger einzuschätzen. Das gilt auch für den Mitarbeiterbedarf durch die zunehmende Nutzung Künstlicher Intelligenz. In einer von KPMG durchgeführten Studie erwarten zwei Drittel der befragten deutschen Unternehmen eine stabile Beschäftigtenzahl durch generative KI. Jedes neunte Unternehmen sieht einen positiven Beschäftigungseffekt, während ein Viertel von einer rückläufigen Entwicklung ausgeht.

KI erschwert Abschätzung des zukünftigen Bedarfs an Mitarbeitenden

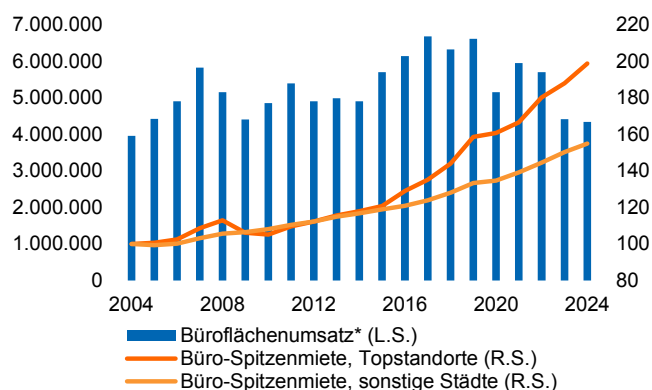
Über das Für und Wider von Homeoffice sowie höhere Vorgaben für die Büroanwesenheit wird häufiger berichtet. Eine generelle Abkehr vom mobilen Arbeiten zeichnet sich aber nicht ab, denn die Beschäftigten schätzen die Flexibilität. Angespannte Wohnungsmärkte sind ein weiterer Aspekt, denn weniger Bürotage ermöglichen längere Pendelstrecken und vereinfachen so die Wohnungssuche. Insgesamt dürfte es bei der in vielen Betrieben hohen Präsenz von Dienstag bis Donnerstag und moderat besuchten Büros am Montag und Freitag bleiben. Würde die Anwesenheit ausgeweitet, wäre der zusätzliche Flächenbedarf wohl gering. Die Büros wären dann lediglich montags und freitags voller. Daten aus den USA zeigen, dass dort die Büronutzung bis 2023 auf etwa 50 Prozent des Vor-Pandemie-Niveaus stieg, seitdem aber kaum noch zunimmt. Das spricht für die feste Integration hybrider Arbeitsmodelle in den Büroalltag. In Deutschland dürfte die Entwicklung ähnlich aussehen.

Vorgaben für mehr Bürotage leiten nicht das Ende des Homeoffice ein, sondern schaffen den Rahmen für eine ausgewogene Relation

Am Büromarkt haben der geringere Flächenbedarf durch Homeoffice und die Konjunkturlaute sichtbare Spuren in Form relativ niedriger Flächenumsätze und steigender Leerstände hinterlassen. Das Interesse an modernen Büroflächen treibt dagegen die Spitzenmieten in die Höhe. An den 127 von bulwiengesa analysierten Immobilienstandorten weitete sich der zuvor lange Zeit rückläufige Büroleerstand von 2019 bis 2024 um fast 5 Mio. auf etwa 11 Mio. Quadratmeter aus, wodurch die Leerstandsquote um gut 2 Prozentpunkte auf 5,6 Prozent anstieg. Zeitgleich nahm

Von 2019 bis 2024 stieg die deutschlandweite Leerstandsquote am Büromarkt um 2 Prozentpunkte

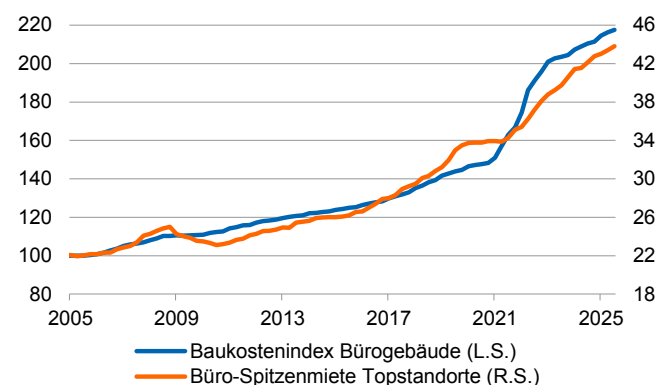
Trotz der insgesamt schwachen Büroflächennachfrage steigt die Spitzenmiete vor allem an den Topstandorten dynamisch an
L.S.: in m², R.S.: Spitzenmiete 2004 = 100



Quelle: bulwiengesa

*) kumuliert über 127 Bürostandorte

Der Bau von Bürogebäuden wird immer teurer und über die vergleichbar kräftig steigenden Spitzenmieten finanziert
L.S.: Baukostenindex 2005=100, R.S.: Spitzenmiete in Euro/m² (Q3/2025)



Quelle: bulwiengesa, Destatis

der Büroflächenbestand um 9 Mio. auf 196 Mio. Quadratmeter zu. Diesem Plus stand allerdings auch ein Anstieg der Bürotätigen um 350.000 gegenüber.

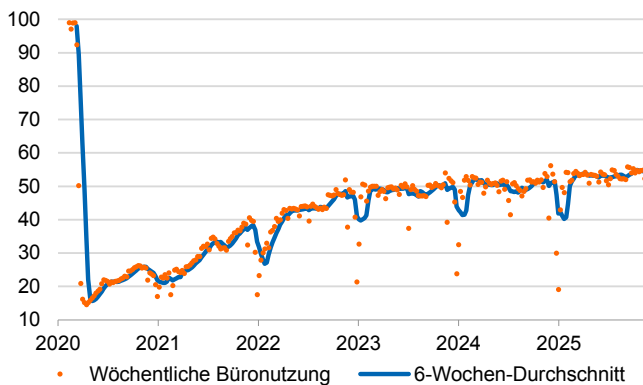
Die rückläufige Büroflächennachfrage bremste merklich die Vermietungsaktivität. 2017 erreichte der über die 127 Bürostandorte kumulierte Büroflächenumsatz das bisherige Maximum von 6,7 Mio. Quadratmetern. 2024 waren es mit 4,3 Mio. Quadratmetern lediglich gut zwei Drittel davon. Dabei wurde der Flächenumsatz auch von Umzügen aufgrund erforderlicher Gebäudesanierungen gestützt. Viele der oft 50 und mehr Jahre alten Bürohäuser bedürfen einer Modernisierung, sodass für die dort untergebrachten Beschäftigten temporär alternative Flächen benötigt werden.

Trotz schwacher Büronachfrage und höherer Leerstände zogen die Spitzenmieten kräftig an. Das ist kein Widerspruch, denn bei modernen Flächen ist die Nachfrage größer als das knappe Angebot. Höhere Mieten sind zudem notwendig, um die von erheblich gestiegenen Baukosten verteuerten Büroprojekte realisieren zu können. Binnen fünf Jahren sind die Baukosten um fast 50 Prozent gestiegen, während die Spitzenmiete der Topstandorte um gut 30 Prozent zulegte. Außerhalb des Premium-segments ist die Bürovermietung schwieriger. Mehr als die Hälfte des Bestands entstand vor 1990 und verfehlt oft die heutigen Anforderungen. Erschwert wird die Vermieter-Position durch die gestiegenen Leerstände.

Anpassungen der Büronutzung und Modernisierungen stützen die Vermietungsaktivitäten

Nachfrage nach modernen Büroflächen und kräftig gestiegene Baukosten treiben Spitzenmieten hoch

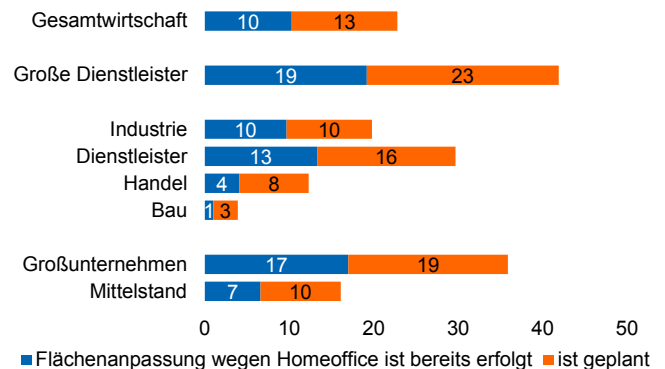
USA: Die Büronutzung stabilisiert sich bei knapp über 50 Prozent: Homeoffice hat sich trotz aller „Back to Office“ Appelle fest etabliert
Kastle Back to Work Barometer*, in % des Vor-Pandemie-Niveaus



Quelle: Kastle Systems

*) Durchschnitt für 10 Städte

Deutsche Unternehmen haben mit Blick auf Homeoffice ihre Bürofläche reduziert – oder wollen dies noch tun
Anteil der befragten Unternehmen in %



Quelle: ifo Institut

Dass sich die Anpassung bei Büroflächen wohl noch fortsetzt, zeigt eine Befragung im Rahmen der ifo Konjunkturumfrage (Frühjahr 2025). Bei einem Viertel der Unternehmen ist die Bürofläche nicht ausgelastet. Rund 10 Prozent gab an, dass die Fläche wegen Homeoffice bereits reduziert wurde. Weitere 12,5 Prozent planen diesen Schritt noch. Besonders hoch sind die Anteile bei großen Dienstleistern und Großunternehmen. Im Mittelstand sind Flächenreduzierungen deutlich seltener.

Wie erklären sich diese Unterschiede? Großunternehmen und große Dienstleister sind eher in großen Städten mit teuren Büromärkten anzutreffen. Ihre Flächen befinden sich oft in gemieteten Büroobjekten, sodass die genutzte Fläche vergleichsweise problemlos aufgegeben werden kann. Aus den hohen Mieten in Metropolen resultiert zudem eine größere Kostenersparnis. Die überall im Land ansässigen mittelständischen Unternehmen nutzen dagegen häufiger eigenentwickelte Immobilien. Befinden sich diese auf dem Betriebsgelände, wird die Flächennutzung durch Dritte noch

12 Prozent der Unternehmen wollen ihre Bürofläche wegen Homeoffice noch reduzieren

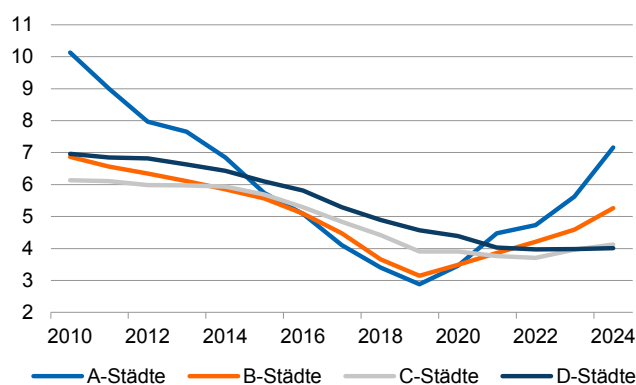
Große Dienstleister können ihre gemieteten Flächen meistens leicht austauschen

erschwert. Moderate Büromieten außerhalb der teuren Bürostandorte mindern zudem den Ersparnisefekt kleinerer Büroflächen.

Die unterschiedliche Struktur der Bürostandorte ist gut an der Leerstandsentwicklung ablesbar. Dieser nahm besonders kräftig in den teuren Topstandorten, den A-Städten, zu. In den bereits deutlich günstigeren B-Standorten fiel der Leerstandsanstieg bereits schwächer aus. Mittelgroße und kleine Bürostandorte mit niedrigen Mieten zeigen dagegen keinen nennenswerten Anstieg der Leerstände. Hier ist die Leerstandsquote mit rund 4 Prozent niedrig, während sie in den Topstandorten seit 2020 von unter 3 Prozent bis zum Herbst 2025 auf mehr als 8 Prozent zugelegt hat.

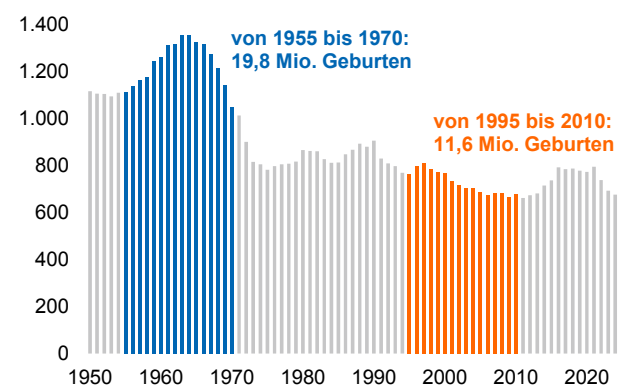
An mittelgroßen und kleineren Bürostandorten ist (bislang) kein Leerstandsanstieg erkennbar

Kleinere Bürostandorte sind vom steigenden Leerstand kaum betroffen
Leerstandsquote, in %



Quelle: bulwiengesa

Nach dem "Pillenknick" hat sich die Geburtenzahl nicht mehr erholt
Geburten in Tsd.



Quelle: Destatis

Ein weiterer dämpfender Faktor für den zukünftigen Bürobedarf ist der demografische Wandel. Die Anfang der 1970er Jahre durch die „Antibabypille“ kräftig gesunkene Geburtenzahl konnte sich nicht wieder erholen. Als Folge können die in den Ruhestand gehenden Babyboomer nur zum Teil durch Nachwuchskräfte ersetzt werden. In der Zukunft könnte Künstliche Intelligenz vornehmlich Routinetätigkeiten erledigen, während die Mitarbeitenden stärker kreative Aufgaben übernehmen. Die Büroflächen müssen sich an die veränderten Aufgaben der Bürotätigen anpassen.

Weiter rückläufiger Büroflächenbedarf durch Homeoffice und demografische Entwicklung

Konjunkturlaute bremst den Büromarkt

Die maue Konjunktur bremst den Büromarkt schon länger. Auch 2025 zeichnet sich kein Aufschwung, sondern eine weitgehende Stagnation ab. Die erhoffte wirtschaftliche Erholung für das laufende Jahr wurde vom Zoll-Chaos des amerikanischen Präsidenten Trump und schwachen Exporten nach China belastet. Zudem hemmen Bürokratie, teure Energie und hohe Krankenstände die Wirtschaft. Stellenabbau, Standortverlagerungen ins Ausland oder Werksschließungen sind die Folge. Die Zahl der Arbeitslosen stieg wieder auf 3 Millionen.

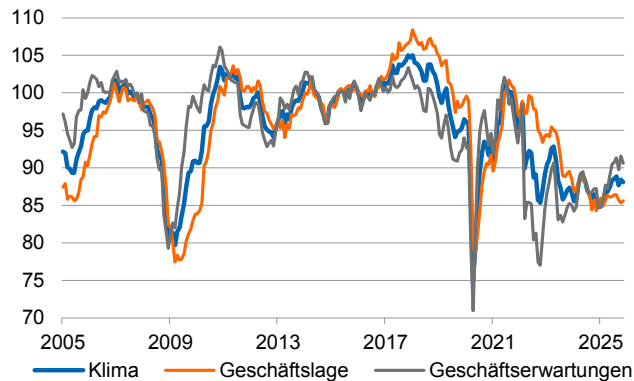
Schlecht für den Büromarkt: Die deutsche Wirtschaft könnte im dritten Jahr in Folge schrumpfen

Die trübe Stimmung in den Unternehmen spiegelt der ifo Geschäftsklimaindex wider. Nur während schwerer Krisen wie der Globalen Finanzkrise oder der Pandemie waren die Werte noch merklich niedriger. Kosten sparen steht daher in vielen Unternehmen auf der Agenda. Internationale Konzerne können sich im Wettbewerb aber oft gut behaupten. Das zeigt der trotz Wirtschaftslaute nahe des Allzeithochs notierende DAX. Zudem signalisiert die gestiegene Erwartungskomponente im ifo Index etwas mehr Optimismus in den Unternehmen. Dafür sind aber in erster Linie die großvolumigen staatlichen Investitionspakete für Infrastruktur und Verteidigung verantwortlich.

Für etwas mehr wirtschaftlichen Optimismus sorgen vor allem staatliche Investitionspakete

Prinzip Hoffnung: Die Erwartungen fallen in den Unternehmen sichtbar besser als die Geschäftslage aus

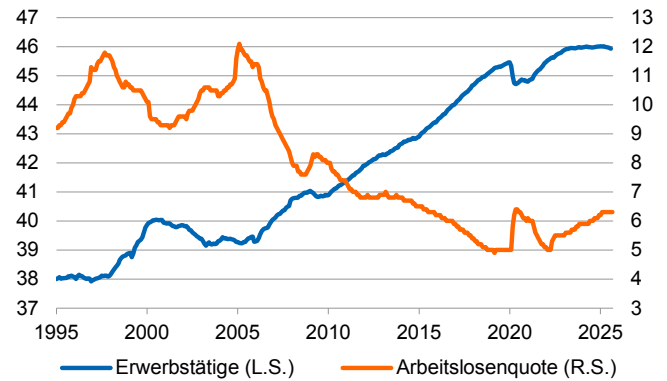
Geschäftsklimaindex in Punkten, 2015 = 100 (November 2025)



Quelle: ifo-Institut

Mehr Arbeitslose, stagnierende Beschäftigung – Konjunkturlaute belastet merklich den Arbeitsmarkt

L.S.: Erwerbstätige in Mio., R.S.: Arbeitslose in Tsd., (Oktober 2025)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BA)

Der Bau moderner Büroflächen hat sich spürbar verlangsamt

Der lange Zeit schwache Bürobau nahm vor einigen Jahren wieder Fahrt auf. Neue Büroprojekte wurden durch die steigende Beschäftigung, sinkende Leerstände und anziehende Mieten wieder attraktiver. Homeoffice, Konjunkturlaute sowie kräftig gestiegene Bau- und Finanzierungskosten stoppten jedoch viele Projektentwicklungen. Dabei ist der Neubaubedarf aufgrund kaum vorhandener moderner Büroflächen weiterhin vorhanden. Anders als am Wohnungsmarkt signalisieren die bis zuletzt rückläufigen Baugenehmigungen für Büros noch keine Trendwende.

Der vom Mietanstieg angefachte Neubau wird von hohen Bau- und Finanzierungskosten gebremst

In den hier betrachteten ostdeutschen Bundesländern entstanden in den 1990er Jahren in großer Zahl neue Bürogebäude. Daraus resultierten zeitweilig hohe Leerstände und ein stark rückläufiger Bürobau. Vor rund zehn Jahren kam es zu einer regional gespaltenen Entwicklung. In Berlin sprang der Bürobau wieder kräftig an, wobei die hohen Werte der 1990er Jahre bei weitem nicht erreicht wurden. In den fünf Flächenländern belebte sich der Bürobau dagegen nicht, obwohl die Leerstände deutlich zurückgingen. Deshalb sind moderne Büroflächen an vielen ostdeutschen Bürostandorten knapp.

Anders als in den ostdeutschen Flächenländern nahm der Bürobau in Berlin wieder kräftig Fahrt auf

Die Talfahrt im deutschen Bürobau hält auch im laufenden Jahr an: Die Zahl der Baugenehmigungen für Büros hat sich seit 2021 halbiert

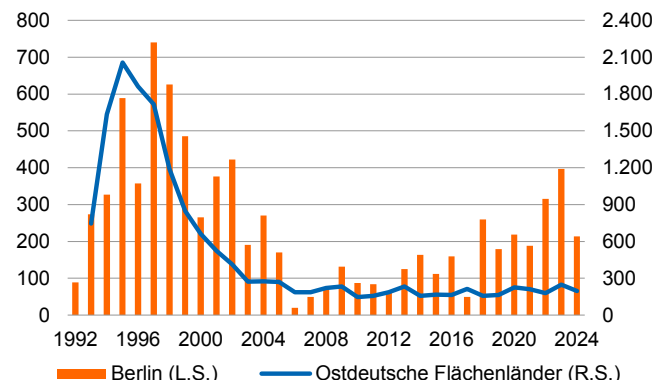
Baugenehmigungen für Büroflächen, 2010 = 100 (September 2025)



Quelle: Eurostat

Während der Bürobau in Berlin Fahrt aufnahm, stagniert der Bürobau in den ostdeutschen Flächenländern seit 20 Jahren

Büro- und Verwaltungsgebäude: Fertiggestellte Nutzfläche in Tsd. m²



Quelle: bulwiengesa

Neben dem schwächeren Bürobau dürfte auch die zukünftige Umnutzung nicht mehr benötigter Bürogebäude den Leerstandsanstieg bremsen. Dies ist zwar oft mit hohen Kosten verbunden, doch vor allem an Standorten mit einem höheren Mietniveau sind die Aussichten für solche Projekte besser. Als Nutzungen bieten sich reguläre Wohnungen, gewerbliches Wohnen, Hotels oder auch Schulen an. Für die Umnutzung spricht auch, dass Abriss und Neubau durch den Klimawandel in Verruf geraten sind.

**Wohnen, Schule oder Hotel:
Bürogebäude lassen sich recht
gut alternativ nutzen**

Die Dekarbonisierung als Folge des Klimawandels hat für die oft in die Jahre gekommenen Büroimmobilien eine hohe Bedeutung. Ein Aspekt sind strengere Vorgaben wie im – zur Überarbeitung anstehenden – Gebäudeenergiegesetz (GEG). Dazu kommt das entsprechende Suchprofil der Mietenden. Unternehmen wollen mit einer „weißen Klimaweste“ bei ihren Mitarbeitenden, ihrer Kundschaft sowie bei Investoren und Kreditgebern punkten. Büroflächen in alten „CO₂-Schleudern“ lassen sich entsprechend schlechter vermieten, sodass sich regulatorische Vorgaben wie die EU-Taxonomie indirekt auch auf die Vermietung von Büroflächen auswirken.

**Büros mit schlechter
Nachhaltigkeitsnote lassen sich
schwerer vermieten**

Eng damit verbunden ist das höhere „Stranded Asset“-Risiko von Büroimmobilien mit schlechter Energieeffizienz. Durch eine Sanierung verbessern sich zwar die Vermietungsaussichten, doch die Investitionen müssen sich für eine wirtschaftliche Realisierung in entsprechend höheren Mieten niederschlagen. An Standorten mit einem hohen Mietniveau, insbesondere den Topstandorten, ist die Perspektive für eine umfassende Modernisierung – ebenso wie für eine Umnutzung – insofern günstiger.

**„Manage to Green“ muss
wirtschaftlich realisierbar sein**

Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

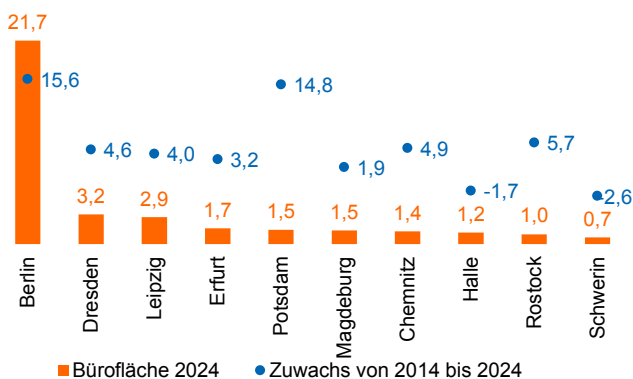
Die betrachteten zehn ostdeutschen Bürostandorte – neun Oberzentren sowie Berlin – verfügen zusammen über fast 37 Mio. Quadratmeter Bürofläche, wovon gut 22 Mio. Quadratmeter auf den deutschlandweit größten Bürostandort Berlin entfallen. Das ist rund das 30-fache der Schweriner Bürofläche als kleinstem betrachteten Bürostandort. Damit ist das Größengefälle im Marktbericht besonders ausgeprägt.

**Dieser Marktbericht ist durch
ein ausgeprägtes Größengefälle
gekennzeichnet**

Berlin ist nicht nur beim Flächenbestand führend, sondern auch beim relativen Flächenwachstum. Denn während die Berliner Bürofläche binnen zehn Jahren um fast 16 Prozent zulegen konnte, nahm die Bürofläche in den neun Oberzentren um lediglich 4 Prozent zu. In Potsdam weitete sich der Bürobestand im Sog der Hauptstadt ebenfalls kräftig um fast 15 Prozent aus. In Berlin legte aber auch die Bürobeschäftigung

**In Berlin nahmen sowie die
Bürofläche als auch die Zahl
der Bürotätigen weit
überdurchschnittlich zu**

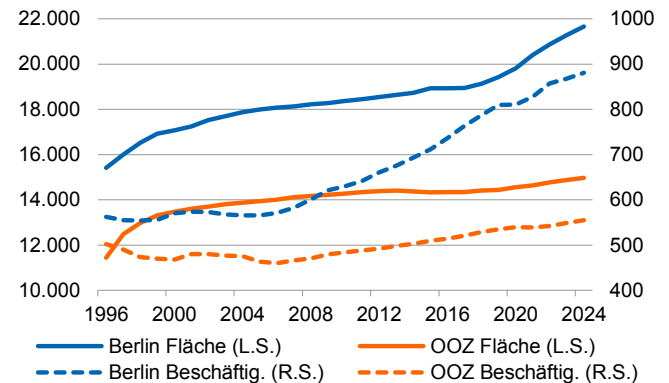
Bürostandorte im Marktbericht, sortiert nach ihrem Flächenbestand und dem Zehnjahresplus der Bürofläche
Büroflächenbestand in Mio. m², Zuwachs in %



Quelle: bulwiengesa

Bürofläche für Leipzig wird je nach Quelle mit bis zu fast 4 Mio. Quadratmetern angegeben

Bürofläche und -beschäftigung entwickelt sich in Berlin dynamischer als in den Oberzentren
L.S.: Bürobestand in Tsd. m², R.S.: in Tsd. Bürobeschäftigten

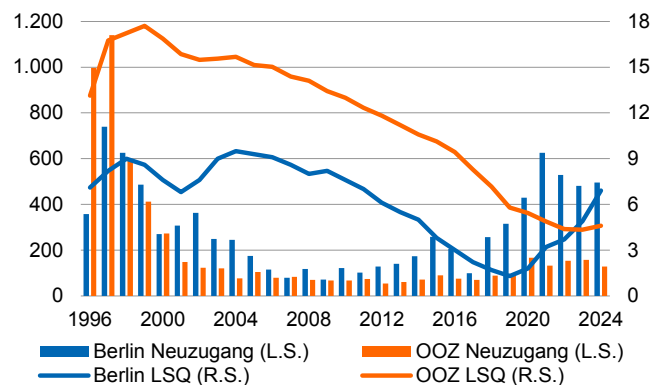


Quelle: bulwiengesa

OÖZ = Ostdeutsche Oberzentren

Flächenneuzugang und Leerstandsquote haben sich in Berlin und den Oberzentren sichtbar unterschiedlich entwickelt

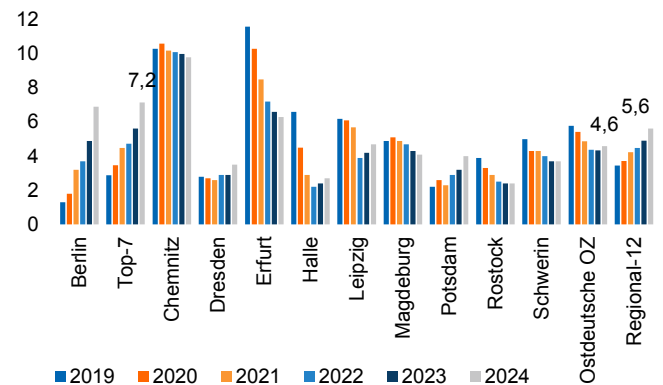
L.S.: Flächenneuzugang in Tsd. m², R.S.: Leerstandsquote in %



Quelle: bulwiengesa

In den ostdeutschen Oberzentren ist das Leerstandsniveau vergleichsweise niedrig

Leerstandsquote, in %



Quelle: bulwiengesa

tigung mit einem Zehnjahresplus von fast einem Viertel kräftig zu. Neben Potsdam wuchs die Zahl der Bürotätigen aber auch in Dresden und Leipzig ausgeprägt.

Die in Berlin bis 2019 auf ein sehr niedriges Niveau von unter 2 Prozent gesunkene Leerstandsquote hat sich durch Homeoffice und den ausgeprägten Flächenneuzugang wieder kräftig auf inzwischen rund 8 Prozent ausgeweitet. Ein vergleichbar starker Anstieg des Leerstands ist an keinem anderen betrachteten Standort zu erkennen. Insgesamt fällt das Leerstandsniveau in den ostdeutschen Oberzentren mit deutlich weniger als 5 Prozent moderat aus. Lediglich in Chemnitz und Erfurt sind höhere Leerstände zu verzeichnen.

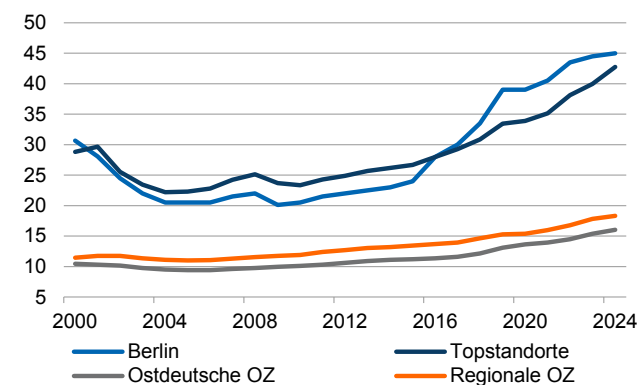
Leerstandsanstieg konzentriert sich auf Berliner Büromarkt

Die Entwicklung der Spitzenmiete in den ostdeutschen Oberzentren entspricht dem bundesweiten Verlauf. Allerdings ist das Mietniveau niedriger. 2024 erreichte die durchschnittliche Spitzenmiete der neun Oberzentren 16 Euro je Quadratmeter. Die Spanne reichte von gut 11 Euro je Quadratmeter in Schwerin bis zu nicht ganz 20 Euro in Dresden und Leipzig. Im Durchschnitt stieg die Spitzenmiete binnen zehn Jahren um etwa 45 Prozent. In Dresden und Leipzig fiel der Anstieg mit rund 60 Prozent merklich kräftiger aus. Dagegen stieg die Spitzenmiete in Erfurt nur um etwas mehr als 20 Prozent.

In Dresden und Leipzig stieg Spitzenmiete auf rund 20 Euro je Quadratmeter

Spitzenmiete in Berlin hat sich überdurchschnittlich gut entwickelt

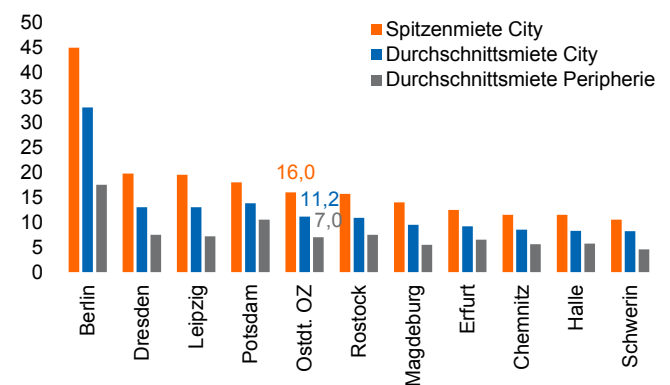
Spitzenmiete, in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Büromieten an den betrachteten Standorten nach Lage

Büromiete, jeweils in Euro je m²

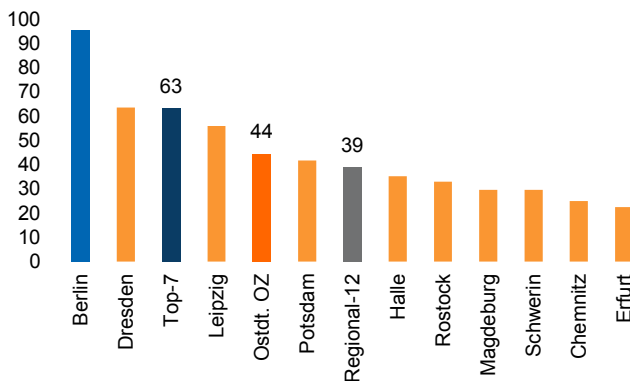


Quelle: bulwiengesa

Durch die dynamische Entwicklung des Berliner Büromarkts hat sich dort die Spitzenmiete binnen zehn Jahren fast verdoppelt und stieg 2024 auf 45 Euro je Quadratmeter an. Seitdem stagniert sie auf dem erreichten und im Vergleich mit den übrigen Topstandorten überdurchschnittlichen Niveau. Im dritten Quartal 2025 lag sie bei 45,50 Euro je Quadratmeter.

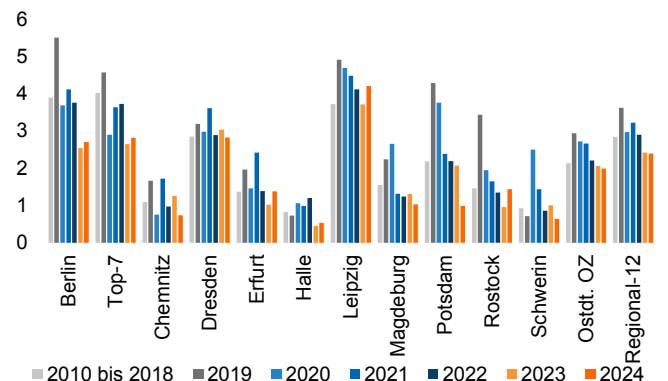
Berliner Spitzenmiete hat sich von 2014 bis 2024 fast verdoppelt

Büromieten sind überall gestiegen, aber mit unterschiedlichem Tempo
Bürospitzenmiete, Anstieg von 2014 bis 2024 in %



Quelle: bulwiengesa

Leipzig ist beim relativen Büroflächenumsatz führend
Büroflächenumsatz, in % des Büroflächenbestands



Quelle: bulwiengesa

Das abgeschwächte Vermietungsgeschäft konnte sich auch 2025 nicht spürbar erholen. Umso deutlicher ragt die Büromarktaktivität in Dresden und Leipzig heraus, wo das ohnehin überdurchschnittliche Niveau 2023 und 2024 aufrechterhalten werden konnte. Die Bandbreite des relativen Flächenumsatzes – in Relation zum Flächenbestand – ist somit noch größer geworden. Während 2024 in Dresden gut 3 Prozent und in Leipzig mehr als 4 Prozent des Bürobestands vermietet werden konnten, waren es in Chemnitz und Schwerin weniger als 1 Prozent. In Berlin blieb die Büromarktaktivität auch 2025 gedämpft. Seit 2023 liegt der relative Flächenumsatz durchgängig deutlich unter 3 Prozent. Davor waren es jährlich 4 Prozent und mehr.

Trotz Wirtschaftskrise sind die Büromärkte in Dresden und Leipzig überdurchschnittlich aktiv

Fazit Büros: Spitzenmieten und Leerstand steigen, aber nicht mehr so schnell

Der insgesamt relativ niedrige Büroflächenumsatz spiegelt die von Konjunkturfraute, Unsicherheit und rückläufigem Flächenbedarf gebremste Vermietungsaktivität wider. Zudem hat sich der Büromarkt geteilt. Im kleinen Spitzensegment übersteigt das Interesse an hochwertigen und modernen Büroflächen das knappe Angebot. Deshalb haben sich Leerstände und Büromieten je nach Marktsegment unterschiedlich entwickelt. Insgesamt dürfte sich die Anstiegsdynamik von Leerstand und Spitzenmieten abflachen. Das wirtschaftlich schwierige Umfeld limitiert die Zahlungsbereitschaft für hohe Mieten. Hinzu kommen nicht mehr ganz so schnell steigende Baukosten sowie das teilweise deutlich ausgeweitete Flächenangebot. Zudem kommen durch den Stopp vieler Büroprojekte weniger Flächen auf den Markt. Zugleich werden dem Markt durch die Umnutzung von Büros Flächen dauerhaft entzogen.

Parallel zur schwachen Büroflächen-nachfrage geht das Angebot durch weniger Neubau und Umnutzungen zurück

Wie geht es mit dem Büromarkt weiter? Der Flächenbedarf geht voraussichtlich nach und nach zurück. Doch der insgesamt moderate Leerstand zeigt, dass die meisten Bürogebäude weiterhin benötigt werden. Ob die Ausrichtung auf erstklassige Büroobjekte in bester Citylage dauerhaft der Königsweg ist, kann nicht nur aufgrund der geringen Verfügbarkeit und der hohen Mieten bezweifelt werden. Leicht wird übersehen, dass die Mobilität der Mitarbeitenden oft auf dem Pkw fußt. Angespannte Wohnungsmärkte sprechen dafür, dass in der Zukunft nicht weniger gependelt und mit Blick auf die Verfügbarkeit sowie Zuverlässigkeit des ÖPNV wohl auch nicht we-

Das Spitzensegment ist nicht immer spitze, gute Chancen haben Büros mit einer günstigen Relation aus Miete und Qualität

niger mit dem Auto gefahren wird. Ein gutes Parkplatzangebot ist daher ein wichtiges Kriterium. Deshalb haben auch gut erreichbare Lagen außerhalb der City Potenzial. Das gilt zudem für jüngere oder sanierte Gebäude, die die Anforderungen an die Büroarbeit sowie an die Nachhaltigkeit gut erfüllen und mit günstigeren Mieten als im Spitzensegment punkten.

Die Einflussfaktoren auf den Büroimmobilienmarkt wie Homeoffice, die anhaltende wirtschaftliche Schwäche oder der Babyboomer-Ruhestand wirken sich in Deutschland überall gleichermaßen aus. Aber einige Besonderheiten zeichnen die ostdeutschen Bürostandorte aus. Ein Aspekt ist der lange Zeit gering ausgeprägte Bürobau. Doch während in Berlin in den zurückliegenden Jahren viele Büroprojekte realisiert wurden, tat sich in den Oberzentren nicht viel. Daraus resultieren heute insgesamt niedrige und stabile Leerstände. Ein weiterer Aspekt betrifft das – von Berlin, Dresden und Leipzig abgesehen – vergleichsweise niedrige Mietniveau. Damit ist es umso schwieriger, den Bestand wirtschaftlich zu modernisieren. Moderne Büroflächen bleiben an vielen ostdeutschen Bürostandorten ein knappes Gut.

WOHNIMMOBILIEN

Die Herausforderungen am Wohnungsmarkt werden immer größer

Wenn Immobilieninvestoren nach ihren präferierten Assetklassen gefragt werden, antworten viele mit Logistik und Rechenzentren, vor allem aber mit Wohnen. Die mit Mehrfamilienhäusern erzielbaren Mietrenditen sind zwar eher moderat, dafür gilt Wohnen aber als stabile und krisenfeste Anlageform. Durch den in den zurückliegenden Jahren – und wohl auch weiterhin – nicht ausreichenden Neubau sind niedrige Leerstände und steigende Mieten ein wahrscheinliches Szenario. Das trifft auch zu, doch lässt diese verkürzte Darstellung einige wesentliche Aspekte sowie Risikofaktoren außer Acht. Welche Kräfte wirken derzeit auf dem Wohnungsmarkt?

Problemfeld „Angebotsmangel und Überregulierung“

In vielen deutschen Regionen ist der Wohnungsmarkt enorm angespannt. Durch einen anhaltenden Zuzug und zu wenig Neubau sind vor allem in stärker wachsenden Städten Leerstandsquoten von 1 Prozent und weniger keine Ausnahme, sondern eher die Regel. Die für einen funktionierenden Wohnungsmarkt erforderliche Leerstandsreserve von 2 bis 3 Prozent wird nicht nur punktuell, sondern häufig unterschritten. Daraus resultieren spürbar anziehende Neuvertragsmieten, die in den zurückliegenden Jahren oft deutlich schneller als die Inflation gestiegen sind und die die Mieterhaushalte zunehmend überfordern. Zuletzt sind die Neuvertragsmieten mit rund 4 Prozent jährlich und damit doppelt so schnell wie die Inflation gestiegen.

Dagegen legen die Bestandsmieten deutlich langsamer zu, sodass der Abstand zu den Neuvertragsmieten immer größer wird. Je nach Einzugszeitpunkt unterscheiden sich die Kaltmieten in einem Mehrfamilienhaus oft deutlich. Umziehen in eine besser passende Wohnung, etwa nach dem Auszug der Kinder oder für den Wechsel des Arbeitsplatzes, wird immer unattraktiver. Die Menschen bleiben länger in ihren Wohnungen und reduzieren die Fluktuation am Wohnungsmarkt. Die Wohnungssuche wird schwieriger und schränkt damit die Mobilität der Bürger ein. Weil seltener neue Mietverträge abgeschlossen werden, können Vermieter nur eingeschränkt von steigenden Neuvertragsmieten profitieren. So hat sich in Berlin bei den BBU-Mietgliedsunternehmen die Fluktuation in Form von Mieterkündigungen seit 2008 auf nur noch 4,6% jährlich halbiert. Rechnerisch ist damit die durchschnittliche Mietvertragsdauer von 11 auf rund 22 Jahre angestiegen.

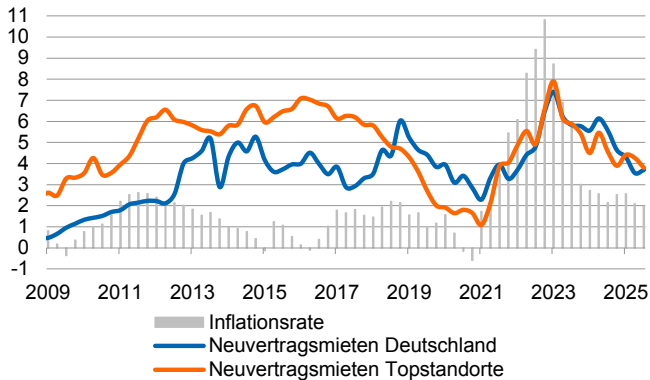
Mieten und Leerstand sind in den ostdeutschen Oberzentren meistens niedriger

Vermietete Wohnimmobilien gelten als risikoarme Assetklasse

Angebotsknappheit treibt Neuvertragsmieten in die Höhe

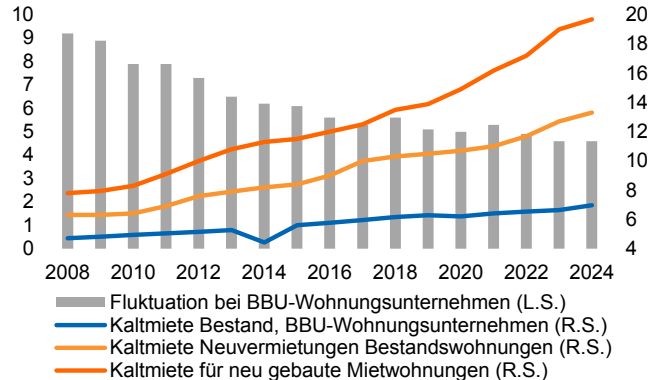
Der Wohnungsmarkt "friert ein": Umziehen ist unattraktiv, die Wohnungssuche schwierig

Mietanstieg am Wohnungsmarkt hat sich verlangsamt, erreicht aber immer noch in etwa die doppelte Inflationsrate
Neuvertragsmieten und Inflation, in % ggü. Vorjahr



Quelle: vdp, Eurostat

Beispiel Berlin: Durch den zunehmenden Abstand von Neuvertrags- und Bestandsmieten nimmt die Umzugsneigung immer weiter ab
L.S.: Jährliche Fluktuation in %, R.S.: Kaltmiete in Euro/m²



Quelle: BBU Verband Berlin-Brandenb. Wohnungsunternehmen, bulwiengesa

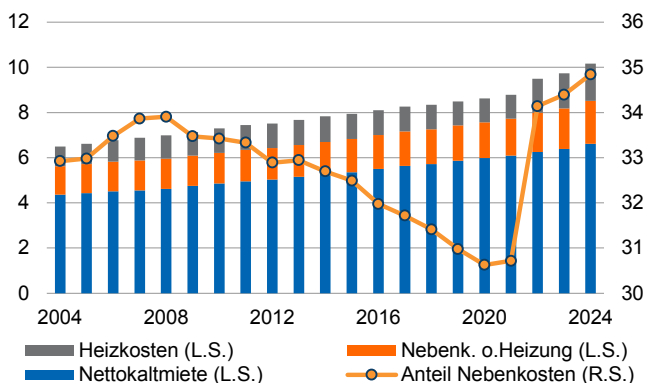
Der angespannte Wohnungsmarkt geht mit steigenden Mieten und einem insgesamt niedrigen Leerstandsrisiko, aber auch mit einer verschärften Mietregulierung einher. Mietende sind aufgrund der niedrigen Wohneigentumsquote in Deutschland eine bedeutende Wählergruppe, der die Politik erschwingerliche Wohnungen versprach. Anders als teure Maßnahmen wie Fördermittel oder Wohngeld hat Mietregulierung den Vorteil, dass die öffentlichen Kassen geschont werden, denn die Belastungen in Form sinkender Mieteinnahmen trägt die Wohnungswirtschaft. Das bekannteste Instrument ist die 2015 eingeführte Mietpreisbremse, die bislang bis Oktober 2014 gebaute Wohnungen einschließt. Weitere Maßnahmen sind Kappungsgrenzen, Milieuschutzsatzungen, Umwandlungsverbote oder Sozialquoten im Neubau.

Angespannter Wohnungsmarkt setzt Politik unter Druck: Regulierung als „smarte“ Lösung

Die ausgebliebene Angebotsausweitung ist ein wesentlicher Nachteil der Mietregulierung. Durch den kräftigen Zuzug verschärfte sich die Angebotssituation noch zusätzlich. Zudem kommt es zu Ausweichreaktionen am Wohnungsmarkt. Um die Regulierung zu vermeiden, wird Wohnraum statt mit einem klassischen Mietvertrag häufiger als Kurzfristvermietung oder mit ergänzenden Dienstleistungen wie etwa dem möblierten Wohnen angeboten. Gerade in Metropolen wie Berlin wird dadurch vor allem das Angebot an kleineren regulären Mietwohnungen verringert.

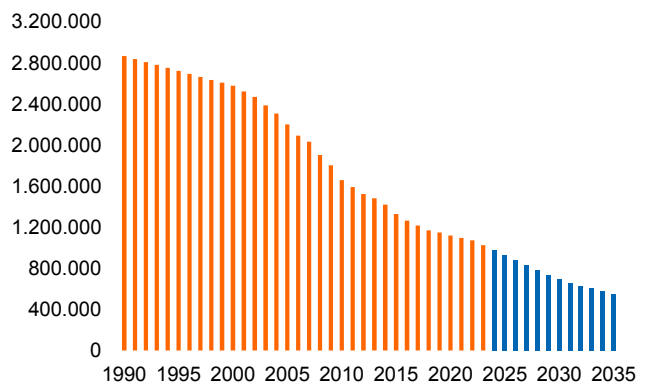
Regulierungsinstrumente scheitern am knappen Angebot und an Ausweichreaktionen

Die meisten Mietenden wohnen in Deutschland relativ günstig
L.S.: Miete und Nebenkosten in Euro/m², R.S.: Anteil in %



Quelle: GdW

Das Angebot an Sozialwohnungen geht immer weiter zurück
Zahl der Sozialmietwohnungen in Deutschland



Quelle: iwd

Das Mietrecht ist ein „heißes Eisen“. Einmal eingeführt kann es später nur schwer zurückgeschraubt werden. Im „Mieterland“ Deutschland wäre erheblicher Widerstand zu erwarten. Daher verwundert es nicht, dass die Bundesregierung die Mietpreisbremse, nach der die ortsübliche Vergleichsmiete maximal um 10 Prozent überschritten werden, bis 2029 verlängert hat. Darüber hinaus werden weitere Verschärfungen mit Blick auf Indexmieten oder möbliertes Wohnen geprüft. Zudem soll eine Expertenkommission bis Ende 2026 Reformvorschläge zum Mietrecht erarbeiten. Dabei geht es aber weniger um eine generelle Prüfung des Mietrechts, sondern vor allem um Sanktionen bei Mietwucher und Verstößen gegen die Mietpreisbremse.

Rückschritt: Das Mietrecht wird eher noch verschärft

Im Gegensatz zu den Neuvertragsmieten ist das Mietniveau insgesamt moderat. Im Durchschnitt lag die Nettokaltmiete 2024 bei den 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bei 6,62 Euro je Quadratmeter. Inklusive Nebenkosten und Heizung werden Mietende mit rund 10 Euro je Quadratmeter belastet. Damit machen Neben- und Heizkosten etwa 35 Prozent der Bruttomiete aus. Das Angebot günstiger Wohnungen ist jedoch rückläufig. Zur Wiedervereinigung gab es noch gut 3 Mio. Sozialmietwohnungen in Deutschland. Bis heute ist die Zahl um rund zwei Drittel gesunken und könnte bis 2035 auf rund 550.000 Wohnungen fallen.

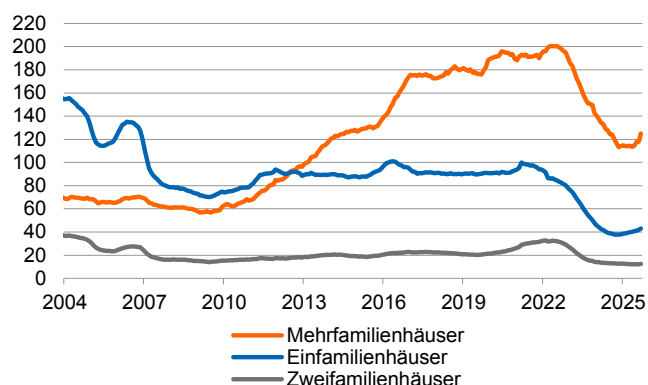
Die meisten Menschen zahlen eine moderate Miete, das Angebot an günstigen Wohnungen sinkt aber

Problemfeld „Wohnungsknappheit und Baukrise“

Ab 2010 beschleunigte sich der Wohnungsbau in Deutschland, nachdem durch steigende Mieten und sinkende Zinsen Wohninvestitionen attraktiver wurden. Doch der kräftige und gleichzeitige Anstieg von Bau- und Finanzierungskosten hat in Verbindung mit Bürokratie sowie hohe Bau- und Energieeffizienzstandards den ohnehin teuren Neubau stark abgebremst. Einfamilienhäuser sind für die Mittelschicht kaum noch zu finanzieren und spielen beim Neubau inzwischen eine Nebenrolle. Doch auch der frei finanzierte Mietwohnungsbau ist mit den dafür vielerorts erforderlichen Quadratmetermieten von 20 Euro und mehr kaum noch wirtschaftlich realisierbar. Als Folge wird der Neubau erheblich vom geförderten Wohnungsbau getragen, der trotz niedriger Mieten noch auskömmliche Renditen ermöglicht.

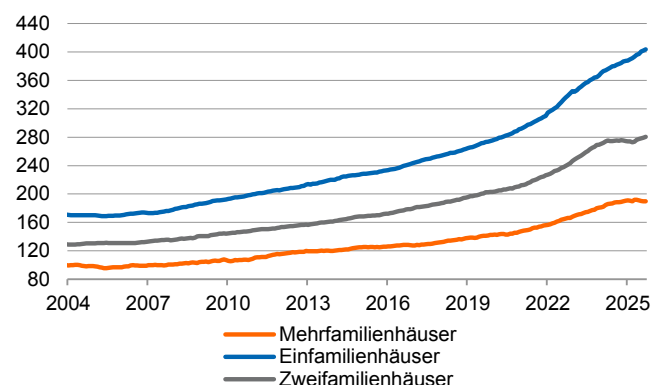
Baukrise verschärft die Wohnungsknappheit noch zusätzlich

Die Baugenehmigungen können nach ihrem kräftigem Rückgang wieder leicht zulegen
Baugenehmigungen (nur Neubau), in Tsd. Wohneinheiten (Sept. 2025)



Quelle: Destatis

Baukosten steigen kräftig für Einfamilienhäuser, nicht aber für Geschosswohnungen
Veranschlagte Bauwerkskosten, in Tsd. Euro (Sept. 2025)



Quelle: Destatis

Im Neubau – ohne Bestandsmaßnahmen – haben sich die genehmigten Wohneinheiten bei Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern von Anfang 2022 bis Ende 2024 auf noch 170.000 fast halbiert. Im laufenden Jahr konnte sich die Zahl aber stabilisieren und leicht zulegen. Während die veranschlagten Bauwerkskosten bei Einfamilienhäusern ungebremsst weiter steigen, sind sie im Geschosswohnungsbau je Wohnein-

Wohnungsbau stabilisiert sich auf niedrigem Niveau

heit nicht weiter gestiegen. Durch die größere Bedeutung des geförderten Neubaus dürften sich hier tendenziell kleinere und schlichter ausgestattete Wohnungen baukostenmäßig auswirken. Insgesamt legt der Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes aber nach wie vor um etwas mehr als 3 Prozent jährlich zu.

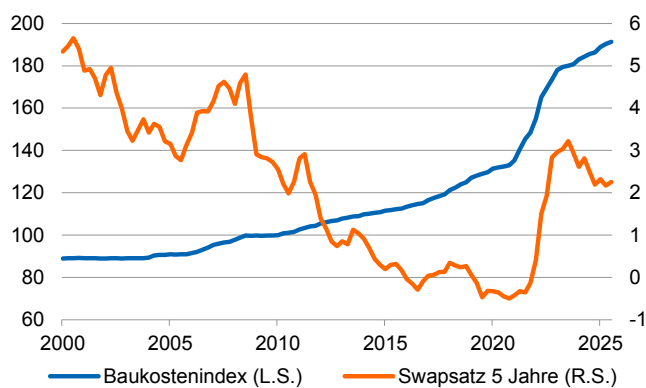
Abhilfe sollen die noch von der Vorgängerregierung entwickelten Konzepte Bauturbo (einfachere Genehmigungen) sowie der Gebäudetyp E (niedrige Baukosten) schaffen. Der vor wenigen Wochen beschlossene Neubau-Turbo basiert auf einer bis zum Jahr 2030 befristeten Ausnahme vom Bauplanungsrecht. Entscheidet sich eine Gemeinde für die Anwendung des Bauturbos, können Wohnungen schneller und ohne Bebauungsplan genehmigt werden. Zudem kann von Lärmschutzbestimmungen abgewichen werden, sodass mehr Flächen für den Neubau genutzt werden können. Der Gebäudetyp E ist dagegen noch nicht umgesetzt worden. Er soll Ausnahmen von den normenbasierten Vorgaben, den „anerkannten Regeln der Technik“, rechtsicher – beschränkt auf Komfortstandards wie dem Schallschutz – ermöglichen.

**Schneller und günstiger Bauen:
Bauturbo und Gebäudetyp E**

Das Sparpotenzial beim Bau neuer Mehrfamilienhäuser resultiert neben abgesenkten Standards wie reduzierten Deckenstärken vor allem aus dem Weglassen teurer Elemente wie Kellergeschossen oder Tiefgaragen. Einer durch niedrigere Baukosten möglichen günstigeren Kaltmiete stünde insofern ein niedrigerer Wohnwert gegenüber. Sollte sich der Wohnungsmarkt entspannen, könnten die Vermietung oder der Verkauf solcher Wohnungen schwieriger werden. Ob die neuen Instrumente tatsächlich einen beschleunigten und kostengünstigeren Wohnungsbau bewirken, bleibt daher abzuwarten.

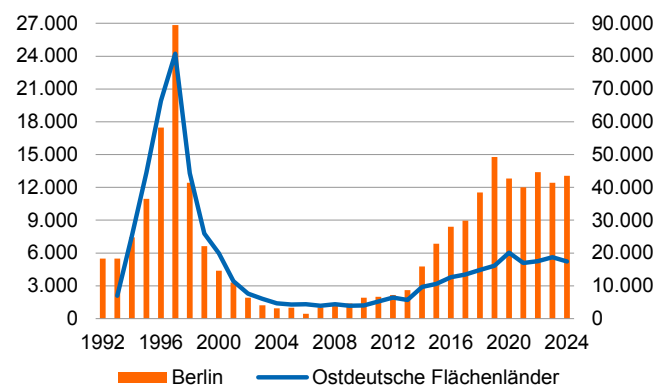
Günstigerer Neubau durch Weglassen von teuren Elementen

Gleichzeitiger Zins- und Baukostenanstieg hat den Wohnungsbau stark abgebremst
L.S.: Baukostenindex 2010 = 100, Swapsatz in % (Q3/2025)



Quelle: Destatis, Macrobond

In den ostdeutschen Flächenländern haben Leerstände und niedrige Mieten eine stärkere Erholung des Neubaus verhindert
Fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (nur Neubau)



Quelle: Destatis

Problemfeld Dekarbonisierung

2024 erreichte Deutschland dank schwacher Konjunktur und mildem Winter das selbst gesteckte Klimazahl. Der Gebäudesektor verfehlte aber mit den zu drei Viertel mit Öl und Gas beheizten Wohnungen den Zielwert. Da eine generelle Aufweichung der Klimaziele wohl unwahrscheinlich ist, bleibt der Handlungsdruck für weniger CO₂-Emissionen im Gebäudesektor hoch.

**Die Dekarbonisierung des
Gebäudebestands ist eine enorme
Herausforderung**

Dazu tragen EU-Regelwerke wie die Taxonomie, die Gebäuderichtlinie (EPBD) sowie die Energieeffizienzrichtlinie (EED) bei. So sieht etwa die Gebäuderichtlinie vor, dass die Treibhausgasemission gegenüber 2020 bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent sinken soll. Dies soll vorrangig durch die Sanierung

**Der Handlungsdruck der Eigentümer
zum Sanieren nimmt zu**

der energetisch schlechtesten Gebäude erfolgen. Der Spielraum für Erleichterungen im zur Überarbeitung anstehenden Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem „Heizungsgesetz“, ist daher beschränkt. Statt auf eine kostentreibende hohe Energieeffizienz soll der Fokus auf eine wirtschaftliche Reduktion der CO₂-Emission gelenkt werden.

Zum „Sanierungszwang“ kommen Anreize aufgrund der vermutlich spürbar steigenden CO₂-Preise mit der Umsetzung des Emissionshandels (EU ETS-2), dessen Start jüngst durch Beschluss der EU-Umweltminister um ein Jahr auf 2028 verschoben wurde. Steigende CO₂-Preise treffen vor allem bei älteren Mehrfamilienhäusern auch die Vermieter, weil sie in Anhängigkeit von der Energieeffizienz der Gebäude bis zu 95 Prozent der CO₂-Abgabe tragen müssen.

Positiv für Vermieter ist, dass bis zu 8 Prozent der Modernisierungskosten – in den Grenzen von § 559 BGB – auf Mietende umgelegt werden können. Innerhalb von sechs Jahren ist ein Anstieg der Miete um maximal 3 Euro je Quadratmeter – maximal 2 Euro bei Kaltmieten von bis zu 7 Euro je Quadratmeter – zulässig. Damit sind allerdings bei niedrigen Mieten erhebliche prozentuale Mietsteigerungen verbunden, die insbesondere finanzschwächere Mietende günstiger Wohnungen überfordern könnten.

Problemfeld Überangebot und Mismatch am Wohnungsmarkt

Angesichts der verbreiteten Wohnungsknappheit wird oft übersehen, dass in manchen Regionen in Ost- wie auch in Westdeutschland infolge von Strukturschwäche und Abwanderung erhebliche Wohnungsleerstände entstanden sind. In einigen Städten wurden deshalb in der Vergangenheit Teile des nicht mehr benötigten Wohnungsbestands abgerissen. Betroffen von Leerständen sind oft einfache Wohnlagen sowie Großwohnsiedlungen. Die ungünstige Kombination aus höheren Leerständen und niedrigen Mieten erschwert die Erhaltungsinvestitionen in den Wohnungsbestand, was zu einer Abwärtsspirale der Lage führen kann.

Dennoch können Wohnungen auch in Regionen mit erheblichem Leerstand knapp sein. So stehen etwa in den ostdeutschen Flächenländern 6,6 Mio. Haushalten 7,2 Mio. Wohnungen gegenüber, sodass zahlenmäßig kein Neubau erforderlich ist. Doch trotz des Überangebots an Wohnraum fehlen etwa moderne barrierefreie Wohnungen. Entstehen allerdings neue Wohnungen, wird in Verbindung mit einer weiter schrumpfenden Bevölkerung das Leerstandsproblem noch verstärkt.

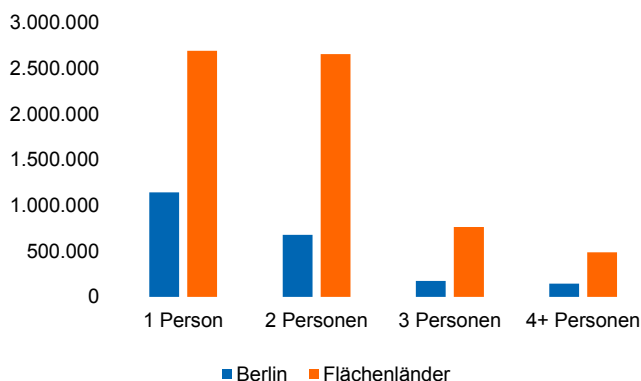
Steigende CO₂-Preise erhöhen Sanierungsanreize

Modernisierungskosten können auf die Miete umgelegt werden

In strukturschwachen Regionen entstanden nennenswerte Leerstände

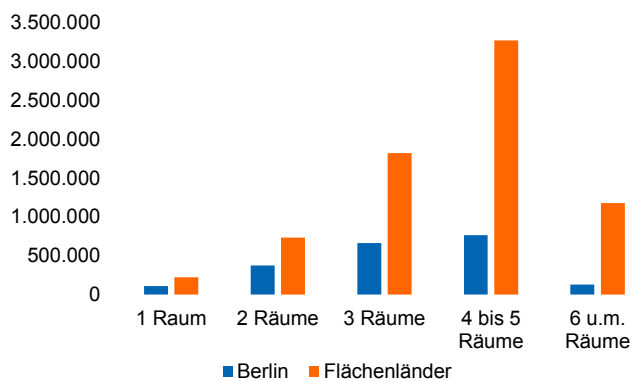
Auch bei Überangebot am Wohnungsmarkt besteht Neubaubedarf

Die Struktur der privaten Haushalte wird von Ein- und Zweipersonenhaushalten dominiert
Anzahl Haushalte nach Personenzahl (2023)



Quelle: bulwiengesa

Das Wohnungsangebot besteht überwiegend aus mittelgroßen und größeren Wohnungen
Anzahl Wohnungen nach Räumen (2023)



Quelle: bulwiengesa

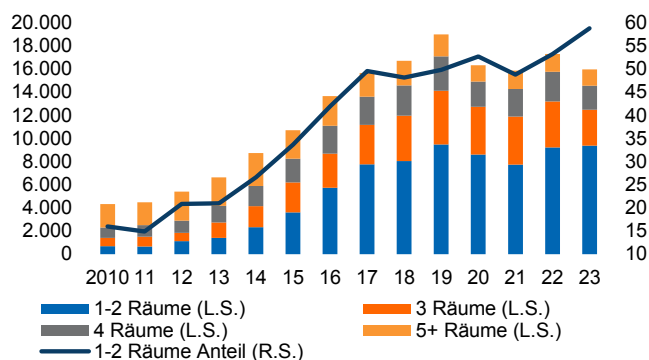
Eine weitere Herausforderung für den Wohnungsmarkt ist der Mismatch aus dem Wohnungsbedarf aufgrund der Struktur der privaten Haushalte und dem Wohnungsangebot. Dafür ist vor allem der große Anteil kleiner Haushalte verantwortlich. Zwar steigt der Anteil der Singlehaushalte kaum noch, doch ist er mit rund 41 Prozent in den ostdeutschen Flächenländern und 53 Prozent in Berlin bereits sehr hoch. Demgegenüber kommen Wohnungen mit einem oder zwei Räumen lediglich auf einen Anteil von 13 Prozent in den ostdeutschen Flächenländern beziehungsweise 24 Prozent in Berlin. Daher lebt ein erheblicher Teil der Bevölkerung in vergleichsweise großen Wohnungen, die dann wiederum für Familien nicht verfügbar sind.

**Mismatch am Wohnungsmarkt:
Viele kleine Haushalte, aber kaum
kleine Wohnungen**

Angesichts der gegensätzlichen Größenstruktur von privaten Haushalten und Wohnungen wäre im Neubau ein hoher Anteil kleiner Wohnungen zu erwarten. In Berlin trifft das auch zu. Hier haben in den zurückliegenden Jahren kleine Wohnungen einem Anteil an den Fertigstellungen von fast 60 Prozent erreicht. In den ostdeutschen Flächenländern ist das nur eingeschränkt der Fall. Hier steigt der Anteil kleinerer Wohnungen an den Fertigstellungen schon seit geraumer Zeit nicht mehr. Diese machen nur etwa ein Viertel des Neubaus aus, während große Wohneinheiten mit vier und mehr Räumen fast 60 Prozent der Fertigstellungen ausmachen.

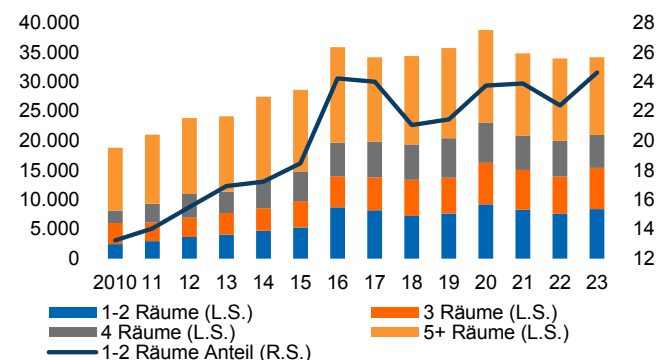
**In Berlin werden die Fertigstellungen
von kleinen Wohnungen dominiert**

Berlin: Wohnungsbau wird von kleinen Wohnungen dominiert
L.S.: Anzahl fertiggestellter Wohnungen, R.S.: Anteil in %



Quelle: bulwiengesa

Flächenländer: Kleine Wohnungen spielen beim Bauen eine Nebenrolle
L.S.: Anzahl fertiggestellter Wohnungen, R.S.: Anteil in %



Quelle: bulwiengesa

Wohnungsmärkte in den betrachteten Standorten

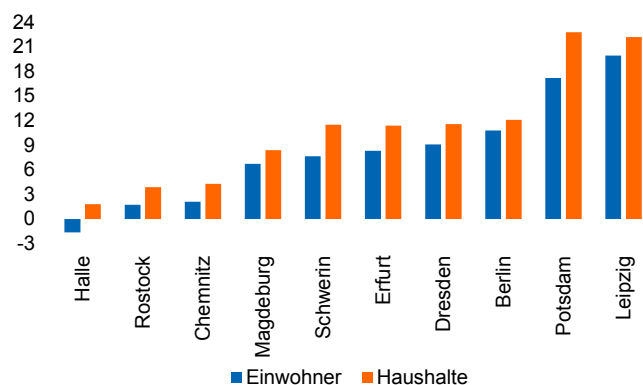
Die Wohnungsmärkte der betrachteten Standorte unterscheiden sich deutlich in der Größe mit Einwohnerzahlen von knapp unter 100.000 in Schwerin bis zu 3,7 Mio. in Berlin. Dazu kommen ein auseinanderklaffendes Tempo bei der Bevölkerungsentwicklung sowie erhebliche Unterschiede bei der Marktanspannung. Das zeigen die Werte für den marktaktiven Wohnungsleerstand. Das höchste Niveau erreichte 2023 Chemnitz mit mehr als 7 Prozent. In Dresden und Leipzig lagen die Werte dagegen bei rund 1 Prozent, in Berlin und Potsdam sanken sie unter ein halbes Prozent.

**Wohnungsmärkte mit deutlichen
Unterschieden in der Größe und
dem Grad der Anspannung**

Der Wohnungsbau ist in den zehn betrachteten Städten angesichts der Unterschiede bei Leerstand und Miethöhe unterschiedlich ausgefallen. Insgesamt beschleunigte sich der Wohnungsbau in den zurückliegenden Jahren. Ein spürbar überdurchschnittliches Niveau wurde aber lediglich in Potsdam erreicht. Im Mittel entstanden in den zehn Städten in den vergangenen 15 Jahren jährlich etwas über 3 Wohnungen je 1.000 Einwohner. Damit unterschied sich der Neubau kaum vom bundesweiten Durchschnitt für Oberzentren und Topstandorte. Wie überall in Deutschland dürfte sich der Wohnungsbau in den kommenden Jahren merklich abschwächen. Das zeigen die rückläufigen Baugenehmigungen.

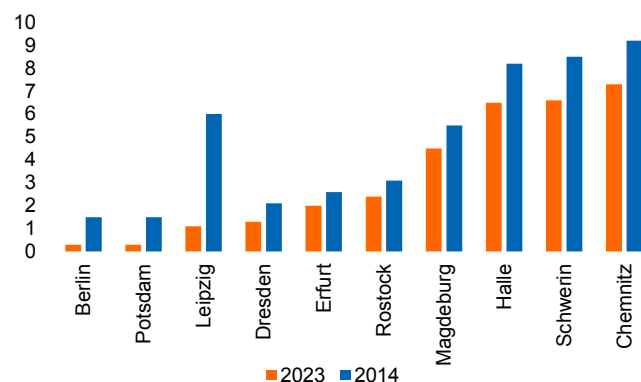
**Wohnungsbau in Ostdeutschland
liegt im bundesweiten Trend**

Potsdam und Leipzig liegen beim Bevölkerungswachstum weit vorne
Veränderung von 2011 bis 2024, in %



Quelle: bulwiengesa, Destatis

Der Wohnungsleerstand ist teilweise hoch, geht aber überall zurück
Marktaktiver Leerstand, in % des Bestands



Quelle: CBRE/empirica Leerstands-Index

Mit Blick auf Mieten und Kaufpreise sind die Wohnungsmärkte der betrachteten ostdeutschen Standorte vergleichsweise günstig. Die Ursachen sind die teilweise hohen Leerstände und das insgesamt relativ niedrige Einkommensniveau. Dabei ragt Potsdam heraus. Kaufpreise und Mieten in der brandenburgischen Landeshauptstadt liegen auf einem hohen Niveau. Das gilt auch für das ehemals günstige Berlin, das inzwischen zwar Preise und Mieten, aber nicht das hohe Einkommensniveau eines Topstandorts aufweist. Die Abbildungen auf der folgenden Seite illustrieren die Marktentwicklung.

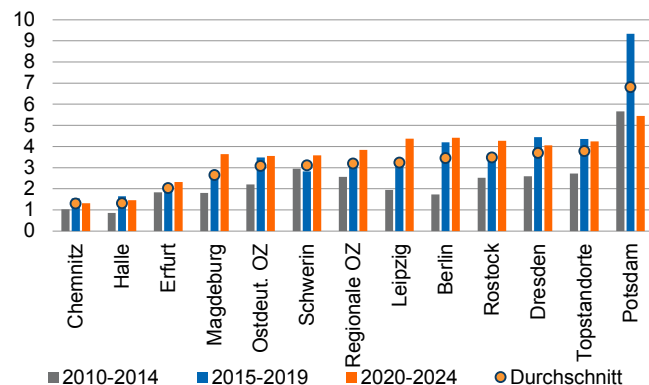
Die ostdeutschen Wohnungsmärkte sind vergleichsweise günstig

Die durchschnittliche Erstbezugsmiete in den ostdeutschen Oberzentren ist bis 2024 auf 12,60 Euro je Quadratmeter geklettert. Der zehnjährige Mietanstieg ist dabei mit fast 60 Prozent überdurchschnittlich hoch ausgefallen. Die meisten Oberzentren liegen in der Nähe des Durchschnittswerts. Chemnitz ist mit rund 10 Euro je Quadratmeter deutlich günstiger, Potsdam ist mit 17,50 Euro je Quadratmeter erheblich teurer. Berlins Erstbezugsmiete kletterte mit 19,70 Euro je Quadratmeter sogar über das Niveau der Topstandorte hinaus.

Berlins Erstbezugsmiete ist höher als der Durchschnitt der Topstandorte

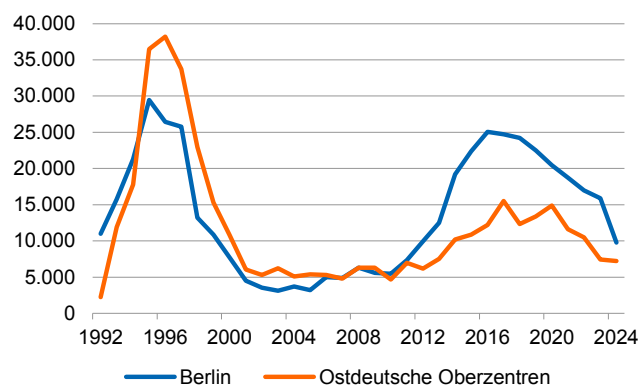
In Potsdam sind bezogen auf die Einwohnerzahl am meisten Wohnungen entstanden

Jährlich fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

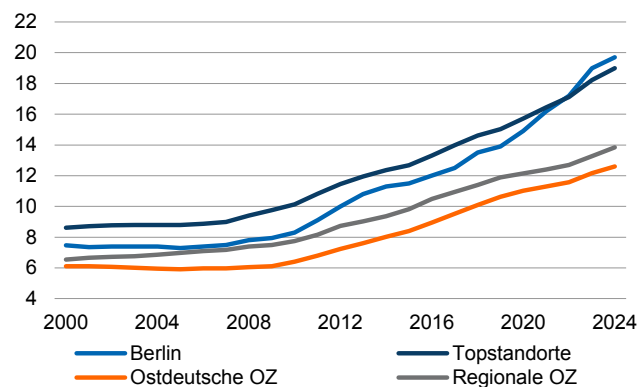
Mit Blick auf die rückläufige Zahl der genehmigten Wohnungen dürfte sich der Neubau in den kommenden Jahren spürbar abschwächen
Baugenehmigungen, Anzahl Wohnungen



Quelle: bulwiengesa

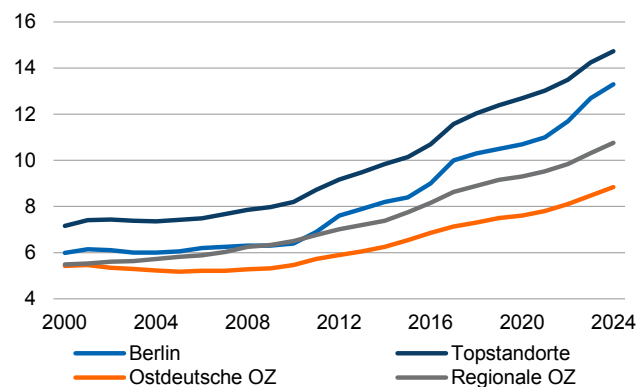
Ostdeutsche Standorte: Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt

Entwicklung der Erstbezugsmieten seit 2000
Nettokaltmiete in Euro/m²



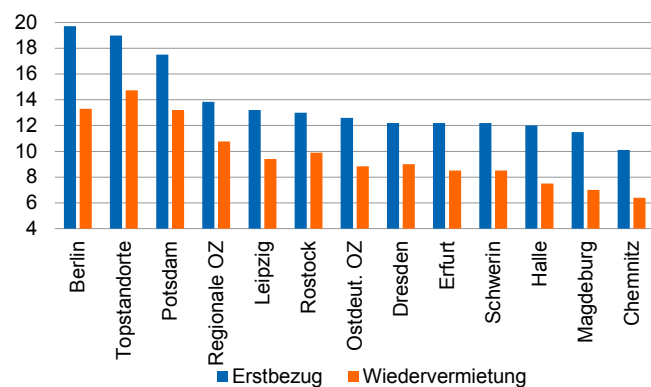
Quelle: bulwiengesa

Entwicklung der Miete bei Wiedervermietungen seit 2000
Nettokaltmiete in Euro/m²



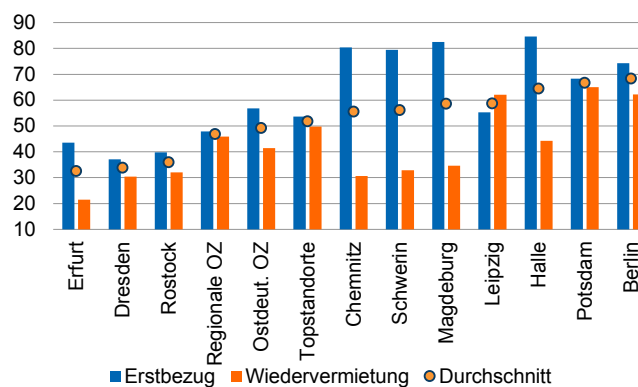
Quelle: bulwiengesa

Wohnungsmieten 2024
Nettokaltmiete in Euro/m²



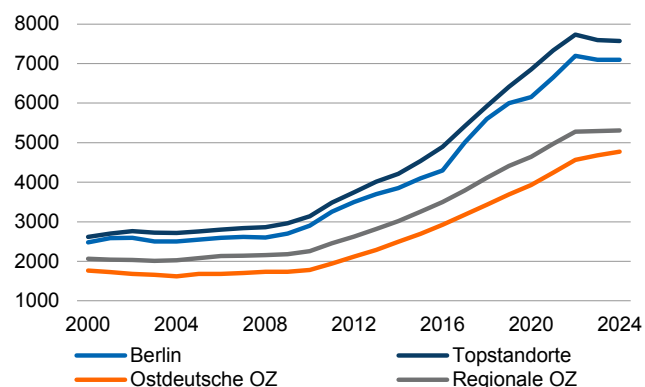
Quelle: bulwiengesa

Veränderung der Nettokaltmieten von 2014 bis 2024
in %



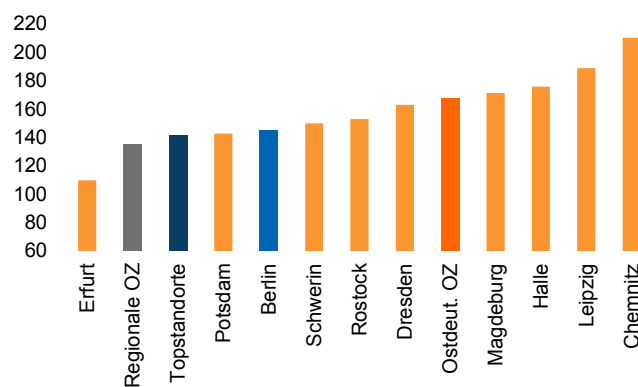
Quelle: bulwiengesa

Kaufpreise für Eigentumswohnungen bei Erstbezug seit 2000
Kaufpreis in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Preisanstieg von Eigentumswohnungen bei Erstbezug seit 2010
Preisveränderung seit 2010 in %



Quelle: bulwiengesa

Bei Wiedervermietungen liegt die Berliner Durchschnittsmiete jedoch mit 13,30 Euro je Quadratmeter ein gutes Stück unterhalb des Referenzwerts der Topstandorte. Die durchschnittliche Erstbezugs-miete der Oberzentren erreichte im vergangenen Jahr 8,80 Euro je Quadratmeter, 2 Euro weniger als der Durchschnitt bundesweiter Oberzentren. Dabei sind die Abweichungen zum Durchschnittswert größer als bei der Erstbezugs-miete. In Chemnitz mussten 2024 bei Wiedervermietungen lediglich 6,40 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. In Potsdam war es mit 13,20 Euro je Quadratmeter fast doppelt so viel. Der zehnjährige Mietanstieg in den Ostdeutschen Oberzentren entsprach mit etwas mehr als 40 Prozent weitgehend dem bundesweiten Durchschnitt.

Wiedervermietungen

Ausblick für den Wohnungsmarkt

Die Mieten auf den ostdeutschen Wohnungsmärkten zählen zu den niedrigsten in Deutschland. Selbst im durch den Berliner Speckgürtel vergleichsweise teuren Brandenburg lag die durchschnittliche Nettokaltmiete unter 6 Euro je Quadratmeter¹. Das gegenüber dem bundesweiten Durchschnitt niedrigere Einkommensniveau ist ein Grund. Doch der wesentliche Grund für die niedrigen Bestandsmieten sind langlaufende Mietverträge, die weniger die Gegenwart, sondern vielmehr vergangene Einflüsse wie die rückläufige Bevölkerung in Ostdeutschland und die demzufolge hohen Leerstände abbilden.

Niedrige Bestandsmieten in Ostdeutschland bilden vergangene Entwicklungen ab

Die heutige Lage in den zehn in diesem Marktbericht betrachteten Städten sieht jedoch anders aus. Steigende Einwohnerzahlen sind auch außerhalb von Berlin und Leipzig zu beobachten. Zudem gehen die Wohnungsleerstände zurück und sind zum Teil auf sehr niedrige Niveaus gefallen. Demgegenüber steigen die Neuvertragsmieten kräftig. Sie liegen zwar unterhalb des bundesweiten Durchschnitts, sind aber keineswegs mehr niedrig. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren wohl fortsetzen, weil der Abhilfe schaffende Neubau weiterhin zu schwach ausfallen dürfte. Damit bleibt vor allem das Angebot an modernen Wohnungen knapp, deren Mieten in der Zukunft wohl deshalb überdurchschnittlich steigen werden. Sowohl im laufenden als auch im kommenden Jahr sind Zuwächse bei den Erstbezugs-mieten im Bereich von 3 bis 4 Prozent jährlich zu erwarten. Gegen stärker steigende Mieten spricht eine dadurch wachsende Einkommensbelastung der Haushalte sowie die schwache wirtschaftliche Entwicklung.

Heute sind Wohnungsmärkte von Bevölkerungswachstum und zu wenig Neubau gekennzeichnet

Erstbezugs-mieten steigen wohl weiter mit 3 bis 4 Prozent

Die Pläne der Bundesregierung zum schnelleren und günstigeren Bauen dürften sich perspektivisch positiv auf den Wohnungsbau auswirken. Dazu tragen weitere Maßnahmen von Berlin mit dem „Schneller-Bauen-Gesetz“ sowie den ostdeutschen Flächenländern bei. So hat Mecklenburg-Vorpommern im November eine Novelle der Landesbauordnung auf den Weg gebracht, während Thüringen ein Baupaket mit 22 Maßnahmen vorgestellt hat. Doch trotz dieser Bemühungen ist kein „Neubauwunder“, sondern eher eine sukzessive Verbesserung zu erwarten. Zudem ist eine weitere Ausweitung der Mietregulierung zu befürchten. Umziehen bleibt damit – auch wegen der niedrigen Bestandsmieten – unattraktiv, was Mieterhöhungen bei Neuvermietungen seltener zulässt. Beim Sanieren könnten die Bedingungen mit der Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes günstiger werden. Dennoch bleibt die Sanierung des Gebäudebestands eine große Herausforderung. Neben dem regulatorischen Druck dürfte auch der Anreiz durch steigende CO₂-Preise wachsen.

Neubau und Modernisierungen bleiben Herausforderungen für den Wohnungsmarkt

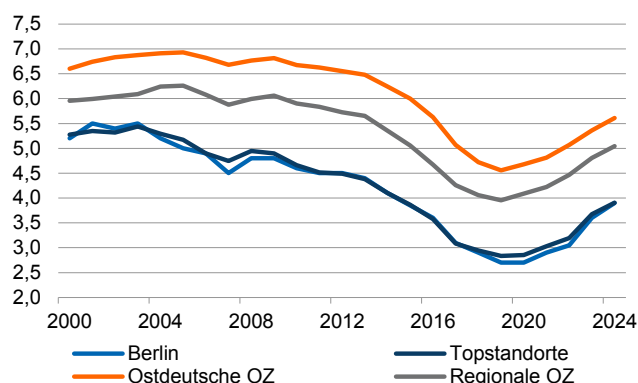
¹ Nettokaltmiete von 5,82 Euro/m² (2024) für Brandenburger Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen

MIETRENDITEN FÜR DIE STANDORTE IM MARKTBERICHT

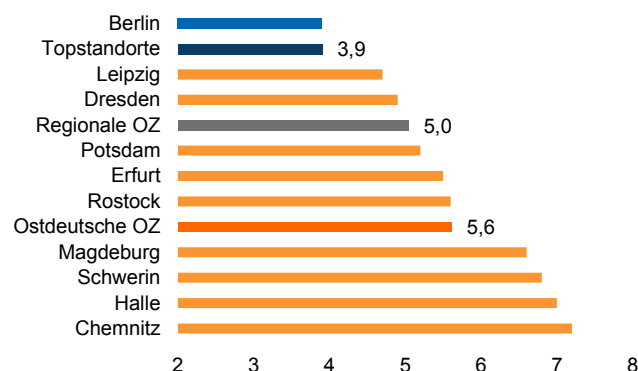
Das Interesse an Investments in Gewerbeimmobilien hat sich auch 2025 kaum erholen können. Mehrfamilienhäuser stoßen dank guter Vermietungsperspektiven auf deutlich mehr Interesse, sind aber trotz Korrektur – gemessen an früheren Kaufpreis-Miet-Vervielfachern – nicht günstig. Das gilt auch für die gefragten Immobilienstandorte Berlin, Dresden, Leipzig und Potsdam mit im bundesweiten Vergleich meistens unterdurchschnittlichen Mietrenditen. Deutlich höhere Mietrenditen können in den Standorten Chemnitz, Halle und Schwerin erzielt werden.

Investments in Gewerbeimmobilien beleben sich kaum, besser sieht es bei Mehrfamilienhäusern aus

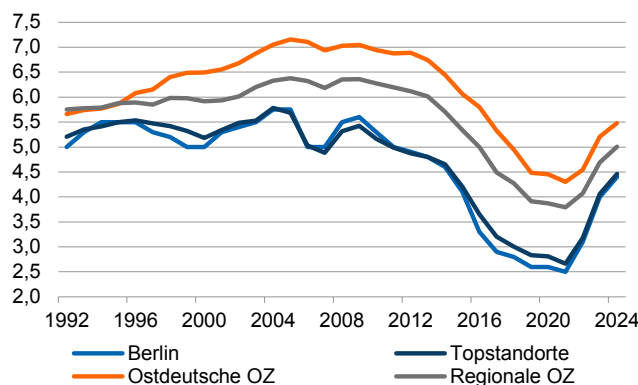
Renditeentwicklung für Handelsimmobilien
Anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen



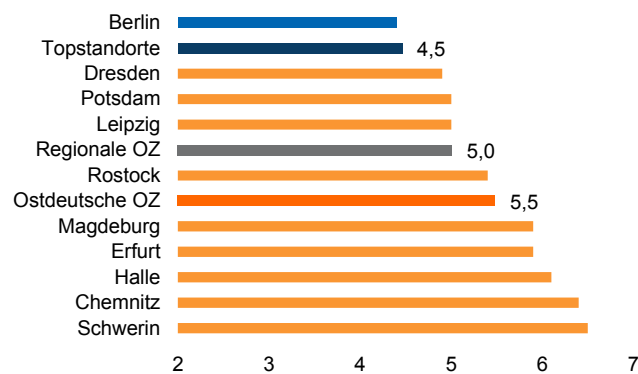
Renditen für Handelsimmobilien 2024
Anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen



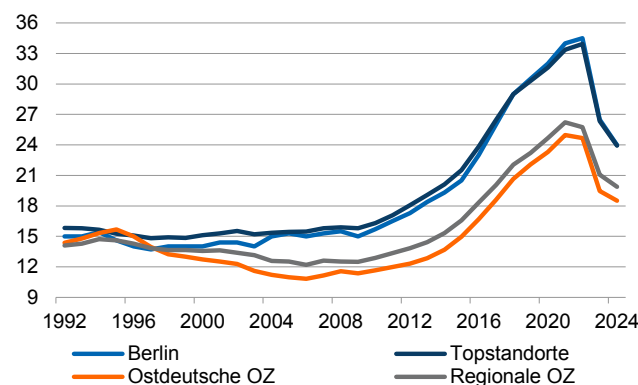
Renditeentwicklung für Büroimmobilien
anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen



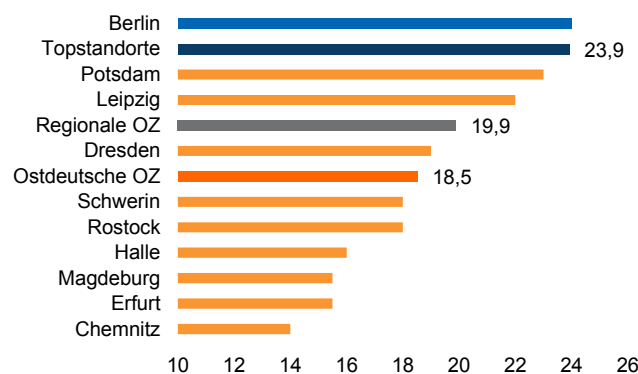
Renditen für Büroimmobilien 2024
Anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen



Entwicklung der Miet-Kaufpreis-Relation Wohnen
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



Miet-Kaufpreis-Relation für Mehrfamilienhäuser 2024
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



Quelle: bulwiengesa

Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

BERLIN UND BRANDENBURG

Immobilienstandort Berlin

Berlin kommt als Hauptstadt der weltweit drittgrößten Volkswirtschaft und als mit Abstand größte Stadt Deutschlands eine besondere Bedeutung am Immobilienmarkt zu. In der Hauptstadtregion leben insgesamt 6,2 Mio. Menschen, wovon 3,7 Mio. auf die Stadt Berlin entfallen. Allerdings benötigen Anleger am Berliner Immobilienmarkt vor allem bei Wohninvestments gute Nerven. Dazu tragen sozialistisch angehauchte Konzepte wie der vor dem BVG gescheiterte Mietendeckel oder die Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen ebenso bei, wie das komplizierte Zusammenspiel aus Senat und den Verwaltungen der zwölf Berliner Bezirke. Dagegen konnte die wirtschaftliche Schwäche der Hauptstadt Investoren nicht abschrecken. Bei der Wirtschaftsleistung, dem Einkommensniveau und der Kaufkraft hinkt Berlin den übrigen sechs Topstandorten hinterher. Besonders ist auch, dass der wirtschaftliche Rückstand die Entwicklung von Kaufpreisen und Mieten nicht gebremst hat. Diese sind teilweise höher als in den anderen deutschen Metropolen. Ein großes Stadtentwicklungsprojekt mit 20.000 Arbeitsplätzen und 10.000 Wohnungen ist auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tegel geplant.

Berlin ist ein international bedeutender, aber auch eigenwilliger Immobilienstandort

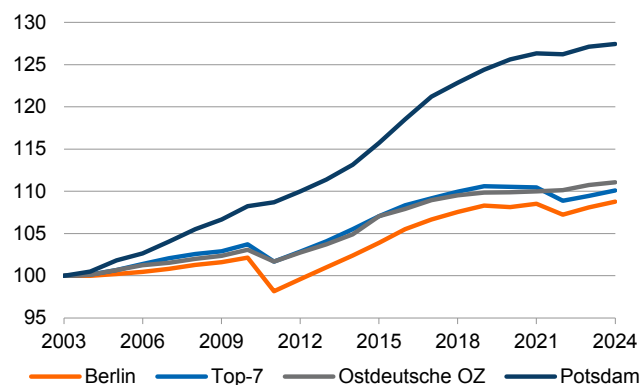
Für die Hauptstadtregion als Immobilienstandort spricht ihr kräftiges Wachstum. Seit dem Zensus 2011 wuchs Berlins Bevölkerung um 11 Prozent oder 360.000 Menschen. Potsdam, die direkt angrenzende Landeshauptstadt von Brandenburg, legte mit 17 Prozent noch stärker zu. Der vor wenigen Jahren noch günstige Berliner Wohnungsmarkt ist durch dieses Wachstum enorm angespannt. Durch das niedrige Ausgangsniveau von Preisen und Mieten ist das prozentuale Wachstum weit überdurchschnittlich ausgefallen. Der Immobilienmarkt im gegenüber Berlin deutlich wohlhabenderen Potsdam hat ebenfalls ein hohes Preis- und Mietniveau erreicht.

Das wohlhabende Potsdam wuchs noch schneller als Berlin

Die Bedeutung von Berlin als Industriestandort ist mit eher wenigen Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe vergleichsweise gering. Umso größer ist der Stellenwert von Dienstleistungen, Verwaltung und Politik. Mit gut 40 Universitäten und Hochschulen ist Berlin ein bedeutender Wissenschaftsstandort. Insgesamt haben sich etwa 200.000 Studierende eingeschrieben. Dynamisch hat sich auch der Tourismus mit über 30 Mio. Übernachtungen entwickelt. Seit der Jahrtausendwende hat sich die Zahl gut verdreifacht. Ein Minuspunkt ist die überdurchschnittlich hohe Arbeitslosenquote mit 10,3 Prozent (Oktober 2025).

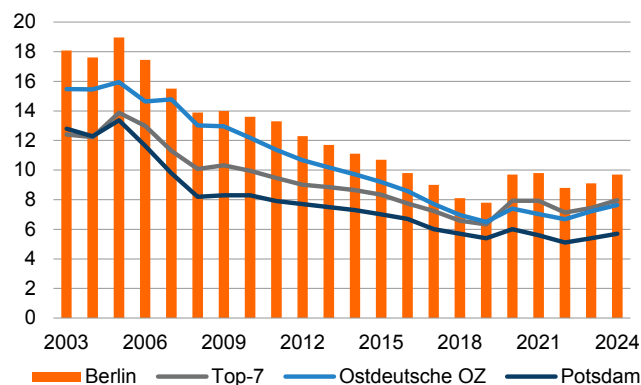
Berlin ist geprägt von Dienstleistungen, Verwaltung, Politik und Wissenschaft

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



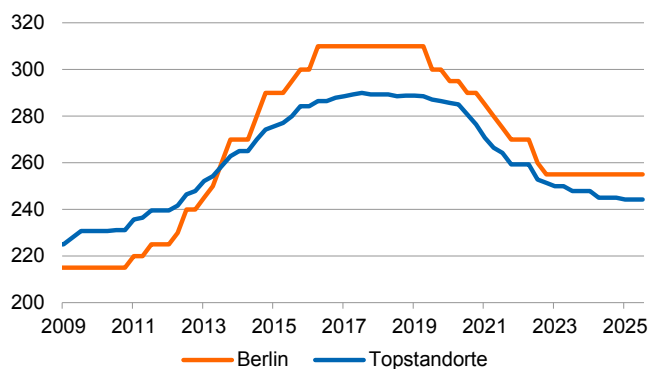
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Berlin

Vom Aufschwung Berlins hat der Einzelhandel in hohem Maße profitiert. Dafür sind insbesondere der kräftige Rückgang der Arbeitslosigkeit, das erhebliche vergrößerte Kundenpotenzial durch das Bevölkerungswachstum und der florierende Tourismus verantwortlich. Mit über 30 Mio. Übernachtungen im Jahr sind die Gäste gerade auch angesichts der niedrigen regionalen Kaufkraft wichtig für den Innenstadthandel. Dieser verfügt dank des auf über 5 Mio. Menschen angewachsenen Großraums Berlin über das größte Einzugsgebiet unter den deutschen Städten. Abgesehen von der Größe zeichnet sich der Berliner Einzelhandel durch mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen aus. Dazu zählen die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der Ku'damm und der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße und die Trendlage Hackescher Markt. Hinzu kommen rund 40 Shoppingcenter, aus der die große Mall of Berlin herausragt. Das nach wie vor hohe Interesse der Retailer an Berlin zeigt sich in einer lebhaften Vermietungsaktivität. Allerdings resultiert aus dem gewachsenen Verkaufsflächenangebot und der Vielzahl an Einkaufslagen ein erheblicher Wettbewerb. Ein Beispiel für den Konsolidierungsprozess ist die 2024 erfolgte Schließung des 1996 eröffneten französischen Luxuskaufhauses Galeries Lafayette. Zudem wird eine Reihe von Zentren und ehemaligen Warenhäusern umgenutzt. Die Spitzenmiete ging gegenüber ihrem Maximum um rund 18 Prozent auf 255 Euro je Quadratmeter zurück. Seit Ende 2022 ist die Miete stabil. Beim Mitte 2025 stattgefundenen „2. Zentren Gipfel“ präsentierte der Senat einen 10-Punkte-Plan zur Unterstützung der Berliner Einkaufslagen.

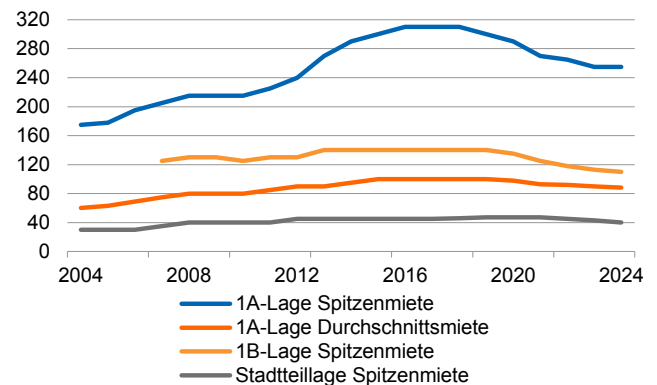
Handel: Auch der führende Shoppingstandort muss Angebot an Handelsflächen reduzieren

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

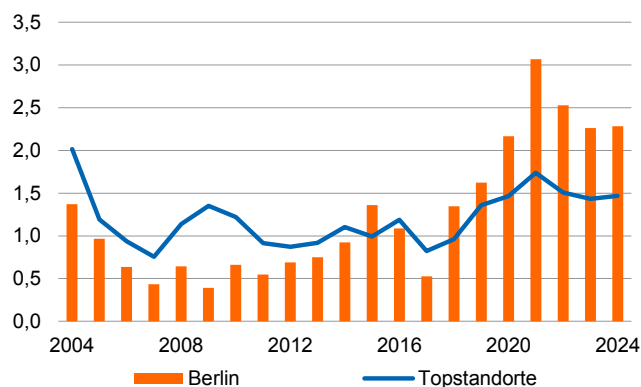
Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



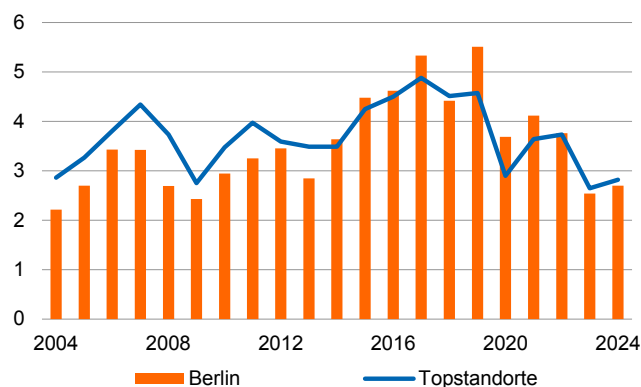
Quelle: bulwiengesa

Berlins Aufschwung hat den größten Büromarkt des Landes mit inzwischen fast 22 Mio. Quadratmetern Fläche kräftig belebt. Der Büromarkt der Hauptstadt ist der einzige, der in den Jahren 2017 und 2019 Flächenumsätze von mehr als 1 Mio. Quadratmeter erreichen konnte. Von den früheren Rekordwerten ist der Markt mit 585.000 Quadratmetern im zurückliegenden Jahr jedoch weit entfernt. Die anhaltende konjunkturelle Schwäche und nur wenige großflächige Abschlüsse sind die Ursache. In den ersten drei Quartalen 2025 bremste sich der Markt mit einem Flächenumsatz von 364.000 Quadratmetern – 15 Prozent weniger als im Vorjahr – weiter ab. Dabei wurde lediglich ein Abschluss mit mehr 10.000 Quadratmetern mit dem „House of Games“ getätigt. Lebhafter ist die Nachfrage bei kleineren modernen Flächen. Die 2019 auf knapp über 1 Prozent gesunkene Leerstandsquote hat sich seitdem erheblich ausgeweitet. Sie stieg im dritten Quartal 2025 auf knapp über 8 Prozent. Dafür ist auch der überdurchschnittliche Bürobau verantwortlich, der auch 2025 erneut ein relativ hohes Niveau erreichen dürfte. Der Leerstand könnte daher

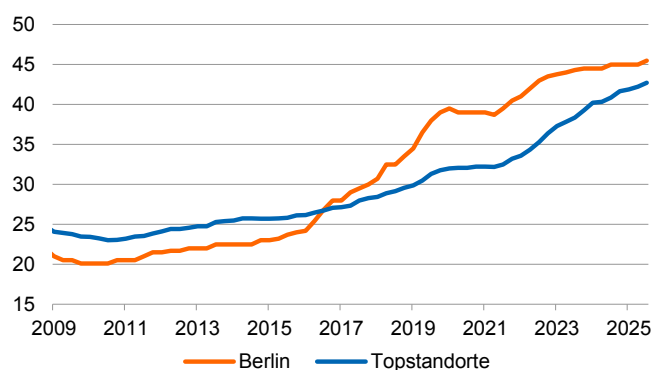
Büro: Kräftige Leerstands- ausweitung bremst Mietanstieg ab

Flächenneuzugang
in % des Bürobestands

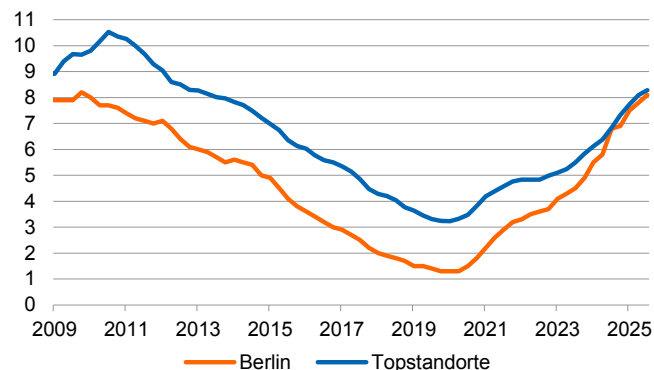
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

noch etwas ansteigen. Die lange Zeit kräftig steigende Spitzenmiete legte zuletzt durch das ausgeweitete Angebot an modernen Büroflächen kaum noch zu. Im dritten Quartal 2025 erreichte diese 45,50 Euro je Quadratmeter. Damit ist Berlin mit einem Abstand auf München und Frankfurt der drittteuerste deutsche Büromarkt.

Der Berliner Wohnungsmarkt schafft es regelmäßig in die Medien, entweder mit Berichten über hohen Mieten oder forsche Regulierungsinitiativen. Während der Mietendeckel vor Gericht scheiterte, sind bei der per Bürgerentscheid durchgesetzten, rechtlich ebenfalls fragwürdigen, Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen noch Aktivitäten zu beobachten. Im Sommer hat die Berliner SPD-Fraktion einen Gesetzesentwurf vorgelegt, der aber das Grundübel dieses Vorhabens nicht beseitigt. Statt in neue Wohnungen zu investieren, würde Berlin einen zweistelligen Milliardenbetrag aufbringen, um die Eigentümer der übernommenen Wohnungsbestände zu entschädigen. Weil sich danach wohl auf Jahre Anleger mit Wohninvestments in Berlin zurückhalten würden, wäre die Situation schlechter als vorher.

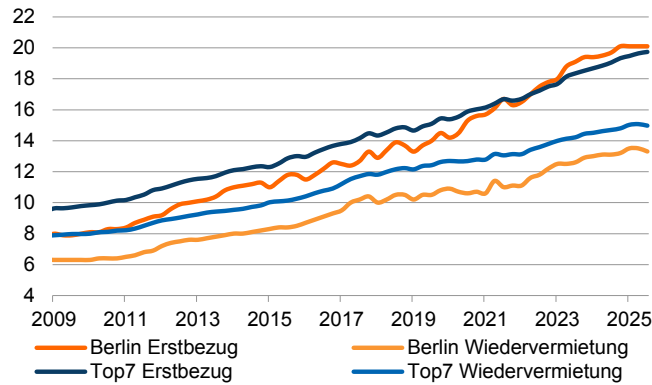
Im Gegensatz zu anderen europäischen Metropolen wie Paris oder London ist der Berliner Wohnungsmarkt vergleichsweise günstig. Im Ausland bilden die Hauptstädte allerdings in der Regel das wirtschaftliche Zentrum des Landes, sodass dem teuren Immobilienmarkt auch höhere Einkommen gegenüberstehen. In Berlin ist das Gegenteil der Fall, hier sind die Einkommen spürbar niedriger als Frankfurt, Hamburg

Wohnen: Bei regionaler Betrachtung ist Berlin teuer, aus internationaler Sicht dagegen günstig

Im Unterschied zu anderen Hauptstädten ist Berlin wirtschaftlich eher schwach

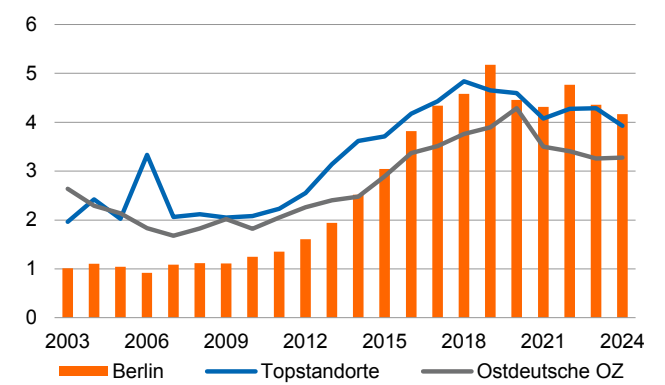
oder München. Die Berliner Haushalte erreichen im Mittel nur etwa 85 Prozent des durchschnittlichen Niveaus der übrigen sechs Topstandorte. Dieses Spannungsfeld dürfte den Berliner Wohnungsmarkt auch weiterhin kennzeichnen.

Wohnungsmieten bei Erstbezug und Wiedervermietung
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

Die Klagen über hohe Mieten sind nur teilweise berechtigt. Vor allem die Erstbezugs- miete hat kräftig angezogen. Sie liegt inzwischen sogar etwas oberhalb des Top- standorte-Durchschnitts. Nach einem 75-prozentigen Mietanstieg von 2014 bis 2024 erreichte die Miete fast 20 Euro je Quadratmeter. 2025 ging es aber kaum noch bergauf. Im dritten Quartal lag die Erstbezugs- miete mit 20,10 Euro je Quadratmeter nur leicht über dem Niveau von 2024. Die Mieten bei Wiedervermietung sind in Ber- lin dagegen deutlich moderater als in den übrigen Topstandorten. Der zehnjährige Mietanstieg bei der Vermietung von Bestandswohnungen ist mit knapp über 60 Pro- zent auch moderater ausgefallen. Auch hier endete der Mietanstieg Ende 2024. Im dritten Quartal 2025 erreichte die durchschnittliche Miete bei Wiedervermietung 13,30 Euro je Quadratmeter. Im Durchschnitt der Topstandorte sind es dagegen 15 Euro je Quadratmeter. Beim Kauf einer neugebauten Eigentumswohnung müssen je Quadratmeter 7.200 Euro aufgewendet werden.

Bestandswohnungen sind in Berlin vergleichsweise günstig

Trotz der oft für ihr geringes Tempo gerügten Berliner Verwaltung fällt der Neubau nicht schwächer als im Durchschnitt der Topstandorte aus. Im Mittel der zurücklie- genden fünf Jahre entstanden jährlich etwa 16.000 Wohnungen. Umgerechnet auf 1.000 Einwohner sind das 4,4 Wohnungen, die den Wohnungsbedarf der wachsen- den Stadt aber nicht decken konnten. Durch die seit 2019 rückläufigen und 2024 auf unter 10.000 gesunkene Zahl der Baugenehmigungen sind jedoch deutlich weniger Fertigstellungen zu erwarten. Hinzu kommt, dass im Wohnungsbestand praktisch keine Reserven mehr vorhanden sind. Die marktaktive Leerstandsquote sank 2023 auf 0,3 Prozent.

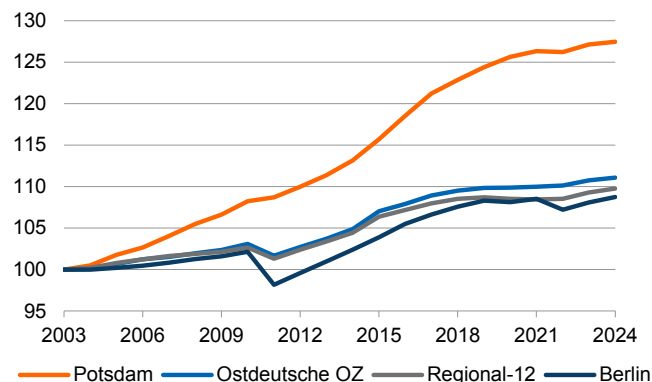
Der Neubau fällt durchschnittlich aus – Leerstandsreserven sind am Wohnungsmarkt aufgebraucht

Immobilienstandort Potsdam

Potsdam spielt als Immobilienstandort eine Sonderrolle. Denn neben der Funktion als Landeshauptstadt von Brandenburg, Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort und Großstadt mit 185.000 Einwohnern fungiert die Stadt auch als „Vorort“ des angrenzenden und dabei zwanzigmal so großen Berlins. Die Attraktivität der bei vielen Prominenten beliebten Stadt haben Potsdam zum gefragten und außerordentlich teuren Wohnort gemacht. Mieten und Kaufpreise reichen dicht an das Berliner Niveau heran. Mit einem Bevölkerungsplus von 17 Prozent seit dem Zensus 2011 zählt Potsdam zu den am schnellsten wachsenden Städten in Deutschland. Zudem hat die Stadt das höchste Einkommensniveau der im Marktbericht betrachteten Standorte. Die aus preußischer Zeit stammenden Schlösser und Parks zählen zum UNESCO-Welterbe und haben eine hohe touristische Anziehungskraft. Die Bedeutung als Medienstandort fußt auf den Babelsberger Filmstudios. Bei der ansässigen UFA-Gruppe entstehen viele der deutschen TV- und Filmproduktionen. Der Wirtschaftsstandort mit rund 100.000 Erwerbstätigen ist von Dienstleistungen geprägt. Neben der öffentlichen Verwaltung spielen Wissenschaft und Forschung mit neun Hochschulen, 27.000 Studierenden und über 40 Forschungsinstituten eine große Rolle. Zudem ist ein neuer Uni-Campus geplant, der – wie bereits andere Projekte in Potsdam – vom SAP-Mitbegründer und Milliardär Hasso Plattner finanziert wird und der die Forschung zu Künstlicher Intelligenz vorantreiben soll. Die Verkehrsanbindung ist durch die Einbindung in das Berliner Verkehrsnetz und die Nähe zum Hauptstadtflughafen BER sehr gut. Die Arbeitslosigkeit in Potsdam ist mit einer Quote von 6,0 Prozent (Oktober 2025) eher niedrig. Der für das weitere Wachstum der Stadt erforderliche Wohnraum soll durch eines der größten Neubauquartiere Deutschlands im nördlichen Stadtteil Krampnitz entstehen.

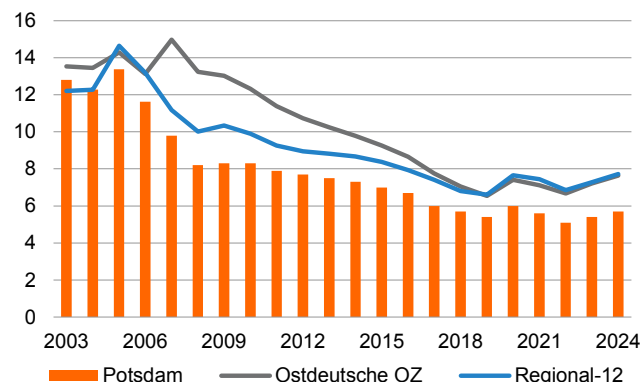
Die Hauptstadt von Brandenburg ist ein bedeutender Wissenschaftsstandort, Touristenmagnet und zudem ein teurer Vorort von Berlin

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



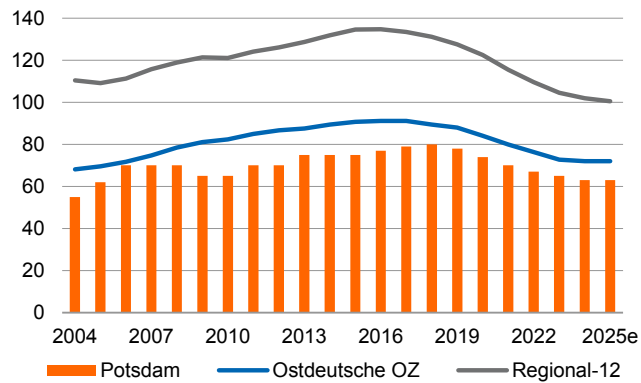
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Potsdam

Die Standortfaktoren für den Potsdamer Einzelhandel sind günstig. Dazu zählen die Attraktivität der Stadt mit ihren vielen touristischen Highlights wie Schloss Sanssouci oder dem Holländischen Viertel, das kräftige Bevölkerungsplus und die für ostdeutsche Städte hohe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 102 Punkten. Ein Minuspunkt ist die historische Bausubstanz mit der dementsprechend kleinteiligen Gebäudestruktur. Deutlich schwerwiegender wirkt sich jedoch die Nähe zu Berlin aus. Beim großen Shoppingangebot der international ausgerichteten Metropole kann der Handel in Potsdam nicht mithalten. Das spiegelt die Zentralitätskennziffer mit lediglich 91 Punkten wider. Während Oberzentren in der Regel in hohem Maße Kaufkraft aus

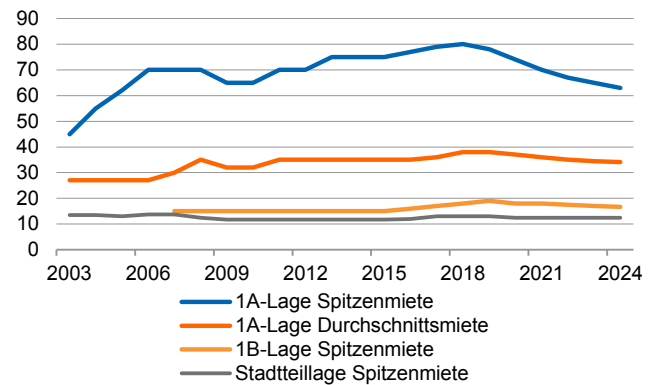
Handel: Die barocke Stadt profitiert von günstigen Standortfaktoren, leidet aber unter der Nähe zu Berlin

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



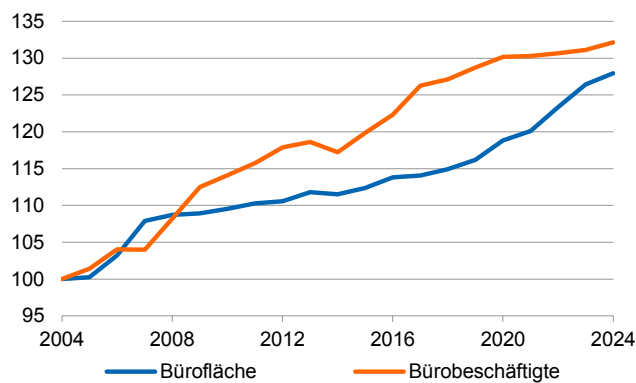
Quelle: bulwiengesa

dem Umland anziehen und deshalb Kennziffern von weit über 100 Punkten aufweisen, gibt Potsdam Kaufkraft sogar ab. Erschwert wird der Handel in der 1A-Lage Brandenburger Straße zudem durch die Konkurrenz des peripheren Stern-Centers sowie der außerhalb der City gelegenen Bahnhofspassagen. Erfreulich ist, dass die Galeria-Filiale im historischen Stadtpalais als wichtiger Kundenmagnet am Standort erhalten geblieben ist. Mit Blick auf die vielen Belastungen des Innenstadthandels sank die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum bis 2024 um etwas mehr als 20 Prozent auf 63 Euro je Quadratmeter.

Als Bürostandort kann Potsdam von der Wirtschaftskraft der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg sowie der Anbindung an die Berliner Verkehrsinfrastruktur mit S-Bahn-Anschluss und der Nähe zum Berliner Flughäfen BER profitieren. Der Bürostandort verfügt über etwas mehr als 1,5 Millionen Quadratmeter Fläche und konnte von einem kräftigen Wachstum der Bürobeschäftigung in Verwaltung und Wissenschaft profitieren. In der jüngeren Vergangenheit wuchs das Büroangebot etwas kräftiger, während die Zahl der Bürobeschäftigten kaum noch zulegen konnte. Damit verbesserte sich zwar das Angebot an modernen Flächen, doch auch der Leerstand nahm zu. Durch dessen zuvor sehr niedriges Niveau lag die Leerstandsquote 2024 trotz des Anstiegs bei moderaten 4 Prozent. Die Spitzenmiete stieg bis 2023 auf 18 Euro

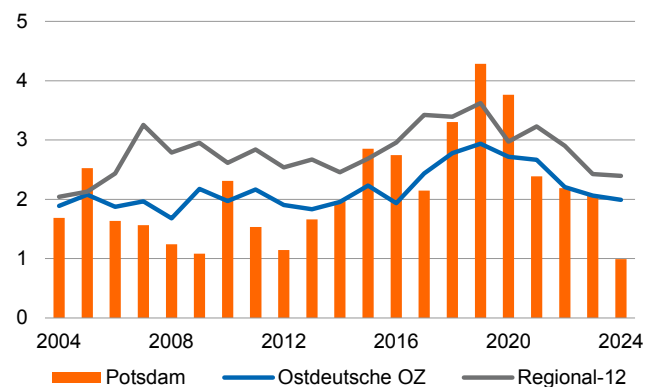
**Büro: Relativ großer und teurer
Bürostandort mit moderatem
Leerstand**

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2004 = 100

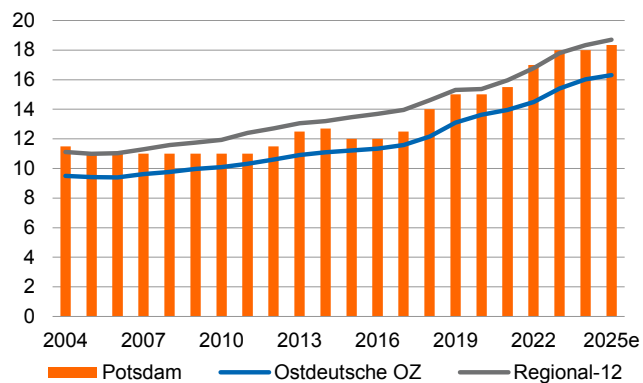


Quelle: bulwiengesa

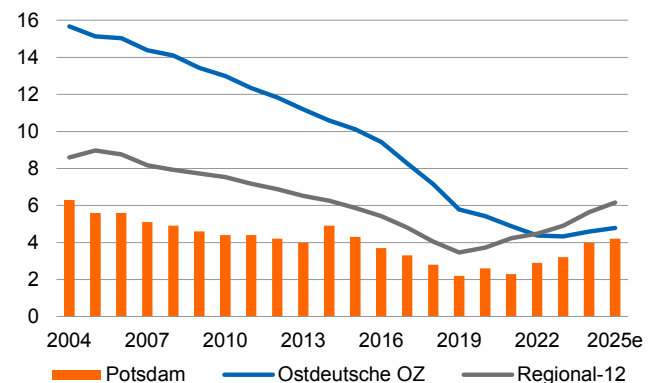
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

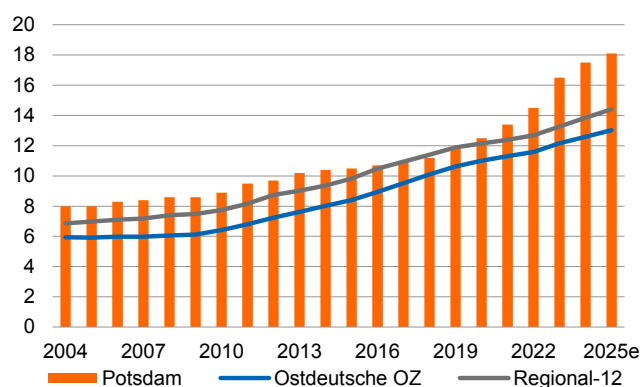
Leerstandsquote für Büroflächen
in %

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

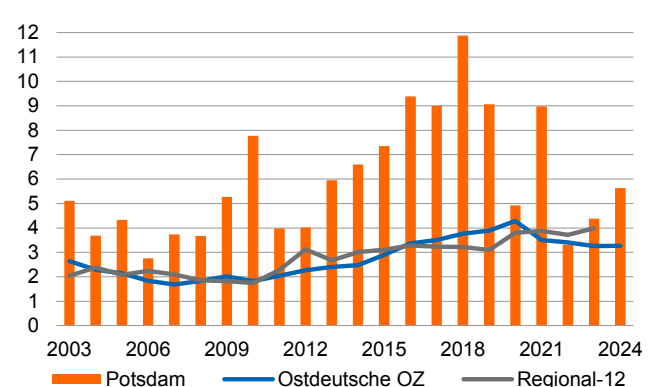
je Quadratmeter. 2024 konnte sich nicht weiter zulegen. Damit ist Potsdam nach Berlin, Dresden und Leipzig der teuerste Bürostandort in Ostdeutschland. Der jährliche Büroflächenumsatz im Bereich von etwa 40.000 Quadratmetern konnte seit 2021 nicht mehr erreicht werden. 2024 war die Vermietungsleistung mit lediglich 15.000 Quadratmetern außergewöhnlich niedrig. Ein größerer Abschluss erfolgte 2025 durch die Vertragsverlängerung der von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gemieteten 8.000 Quadratmeter. In Babelsberg steht seit einiger Zeit ein von Daniel Libeskind entworfenes Großprojekt mit einer Investitionssumme von 300 Mio. Euro im Raum. Hier soll unter anderem ein 66 Meter hoher Büroturm entstehen.

Das attraktive Potsdam bietet mit vielen Parkanlagen und der Seenlandschaft eine hohe Lebensqualität und ist ein begehrter Wohnort im Berliner Einzugsgebiet. Hinzu kommt die verschärfte Anspannung auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Deshalb konnte auch der für ein Oberzentrum enorm teure Wohnungsmarkt den Zuzug bislang nicht bremsen. Obwohl Mieten und Kaufpreise nur wenig unter dem Berliner Niveau liegen, konnte die Einwohnerzahl seit 2014 um gut 20.000 Menschen zulegen. Vor diesem Hintergrund stieg die durchschnittliche Erstbezugsmiete 2024 auf 17,50 Euro je Quadratmeter. Damit ist die Miete binnen zehn Jahren um fast 70 Prozent gestiegen. Bei der Wiedervermietung von Wohnungen fällt die Quadratmetermiete etwa 4 Euro günstiger aus. Der Preis einer Neubaueigentumswohnung lag im

Wohnen: Attraktiver, angespannter und zudem enorm teurer Wohnort im Berliner Einzugsgebiet

Durchschnittliche Erstbezugsmiete für Wohnungen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner

Quelle: bulwiengesa

Mittel bei knapp unter 7.000 Euro je Quadratmeter. Die zwischen 2013 und 2021 weit überdurchschnittliche Zahl fertiggestellter Wohnungen konnte den Mietanstieg aber sichtbar abflachen. Doch wohl auch als Folge der verlangsamten Bautätigkeit hat sich das Mietwachstum danach merklich beschleunigt. Mit Blick auf rückläufige Baugenehmigungen und hohe Baukosten dürfte sich am ausgeprägten Nachfrageüberhang vorerst wenig ändern. Die städtische Wohnungsgesellschaft ProPotsdam vermietet monatlich etwa 50 Wohnungen und erhält dafür 13.000 Bewerbungen. Eine gewisse Entlastung für den Wohnungsmarkt soll mit dem für 10.000 Menschen geplanten neuen Quartier auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz einhergehen. Dort konnten im laufenden Jahr die ersten Gebäude bezogen werden. Die Realisierung des Projekts soll bis Ende der 2030er Jahre abgeschlossen sein.

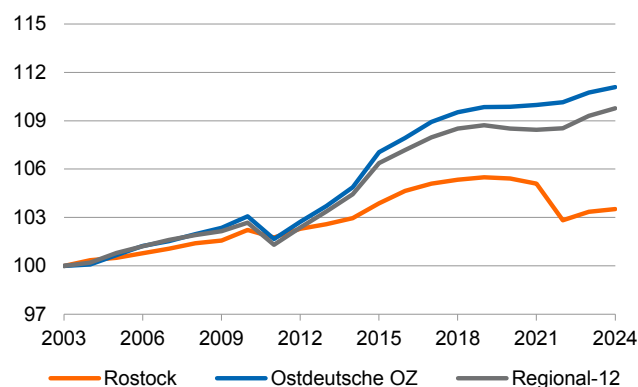
MECKLENBURG-VORPOMMERN

Immobilienstandort Rostock

Rostock ist mit dem dazuzählenden Ostseebad Warnemünde die größte Stadt in Deutschlands Nordosten. Bis kurz nach der Jahrtausendwende sank die Bevölkerung auf knapp unter 200.000 Einwohner. Danach ging es erst bergauf, doch seit einigen Jahren stagniert die Bevölkerung bei rund 205.000 Menschen. Hierbei heben sich die deutlich negative natürliche Entwicklung und ein positiver Wanderungssaldo in etwa auf. Die wirtschaftliche Basis von Rostock bilden mehrere Säulen. Der bedeutende Tiefwasserhafen an der Ostsee macht Rostock zu einem wichtigen Logistikstandort. Dazu kommt der Wissenschaftsbereich mit mehreren Forschungsinstituten und Universität plus Hochschulen mit zusammen rund 13.000 Studierenden sowie angeschlossenen Technologie- und Gründerzentren. Der Bereich Bildung und Forschung wächst durch die neue Zolthochschule sowie den Ocean Technology Campus noch. Zu einem weiteren zukunftsträchtigen Wirtschaftszweig haben sich an der windreichen Küste erneuerbare Energien sowie die Herstellung von grünem Wasserstoff entwickelt. Ein weiteres wirtschaftliches Fundament ist der Tourismus, der von der exponierten Ostseelage und der Anziehungskraft der attraktiven Stadt getragen wird. Hinzu kommt ein florierendes Kreuzfahrtgeschäft. Die Reederei AIDA Cruises hat hier ihren Sitz. Weitere wichtige Wirtschaftszweige sind Life Science sowie Luft- und Raumfahrttechnik. Industrie und Schiffbau spielen dagegen in der dienstleistungsorientierten Rostocker Wirtschaft kaum noch eine Rolle. Der Stellenwert der Verteidigung nimmt dagegen zu. Zur Sicherung der Ostseeregion entsteht in Rostock seit 2024 ein neues maritimes Hauptquartier. Die Arbeitslosenquote bewegt sich trotz Anstieg weit unter ihren früheren Höchstständen. Im Oktober

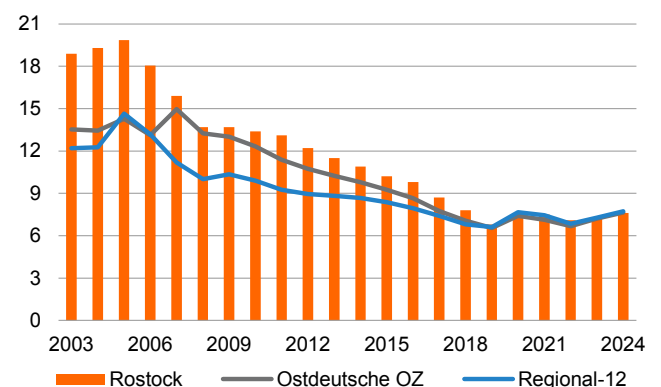
Rostock hat viel zu bieten: Maritime Großstadt, Wissenschaftsstandort und Ostseebad

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

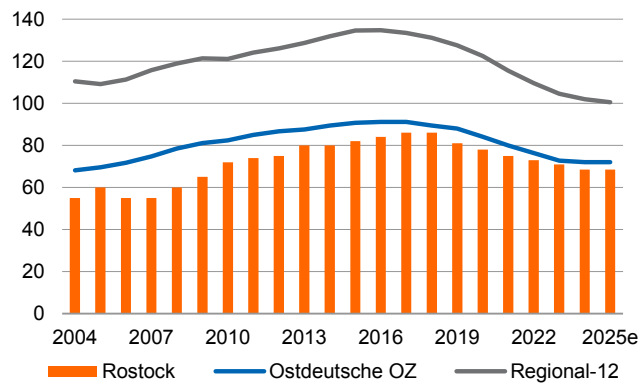


Quelle: bulwiengesa

2025 lag sie bei 7,5 Prozent. Um auf Dauer über ausreichend attraktiven Wohnraum zu verfügen, hat sich die Stadt den Bau von rund 12.000 Wohnungen bis 2040 zum Ziel gesetzt. Aktuelle Quartiersentwicklungen sind der neue Stadtteil Groter Pohl, das Warnow-Quartier und das Quartier Kesselborn.

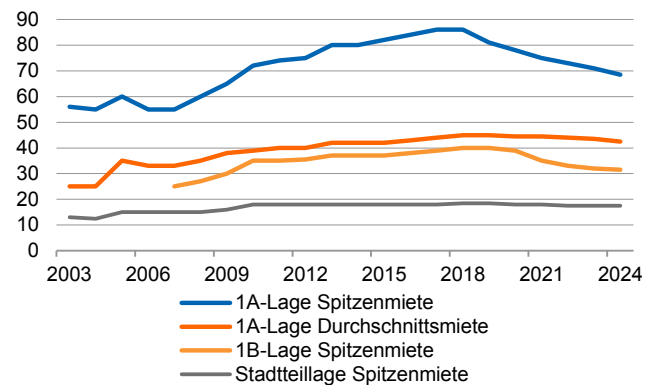
Immobilienmarkt Rostock

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

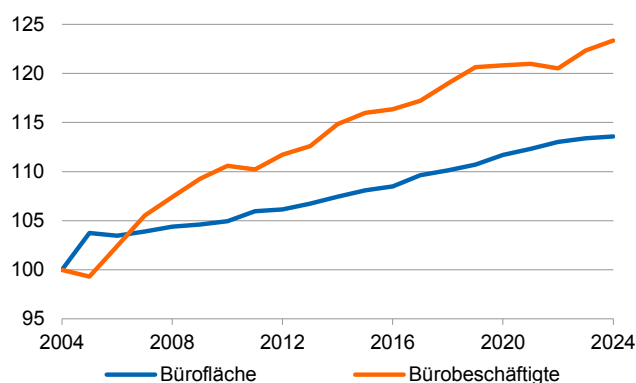


Quelle: bulwiengesa

Rostock ist als größte Stadt in Deutschlands Nordosten zugleich der bedeutendste Einkaufsstandort in Mecklenburg-Vorpommern. Konkurrenz für die Innenstadt geht weniger von umliegenden Städten, sondern vor allem von zahlreichen peripheren Shoppingstandorten aus. Daher erreicht der Zentralitätswert mit 115 Punkten auch keinen ausgeprägt hohen Wert. Zudem verfügen die Rostocker über eine vergleichsweise geringe Kaufkraft mit einer Kennziffer von 90 Punkten. Dagegen ist das ausgeprägte Tourismusgeschäft dank des stadteigenen Seebads Warnemünde und zahlreicher Ostseeeurlauber ein großer Pluspunkt. Die Anziehungskraft der Innenstadt wird vom attraktiven Stadtbild mit viel Backsteingotik unterstützt. Das Angebot in der 1A-Lage Kröpeliner Straße wird vom gut integrierten Einkaufszentrum Kröpeliner Tor erweitert. Durch die verschiedenen Belastungen für den Innenstadthandel sank die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum bis 2024 um 20 Prozent auf 68,50 Euro je Quadratmeter.

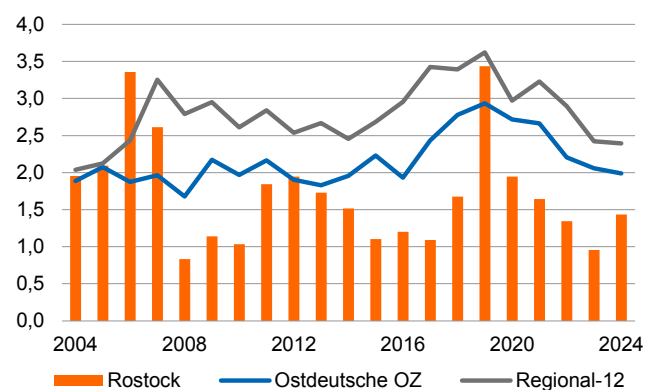
Handel: Rostock profitiert vom enorm ausgeprägten Tourismusgeschäft

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2004 = 100



Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

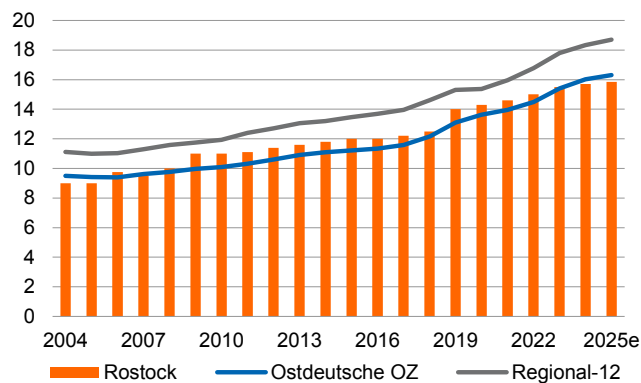


Quelle: bulwiengesa

Rostock ist mit etwas mehr als 1 Mio. Quadratmetern Bürofläche kein großer, aber ein im Norden Ostdeutschlands bedeutender Bürostandort. Das Marktgeschehen ist mit einem jährlichen Büroflächenumsatz von rund 15.000 Quadratmetern aber eher beschaulich. Viel zu vermieten gibt es auch nicht, denn die Leerstandsquote ist sehr niedrig und hat sich – anders als an vielen Bürostandorten – in den zurückliegenden Jahren auch nicht ausgeweitet. 2024 lag die Leerstandsquote bei 2,4 Prozent, dem niedrigsten Wert in diesem Marktbericht. Bis 2021 ging der Leerstand immer weiter zurück, weil trotz steigender Bürobeschäftigung nur in moderatem Umfang neue Büroflächen entwickelt wurden. In diesem Umfeld konnte die Spitzenmiete bis 2024 kontinuierlich auf 15,70 Euro je Quadratmeter zulegen. Binnen zehn Jahren konnte die Miete um etwas mehr als 30 Prozent zulegen.

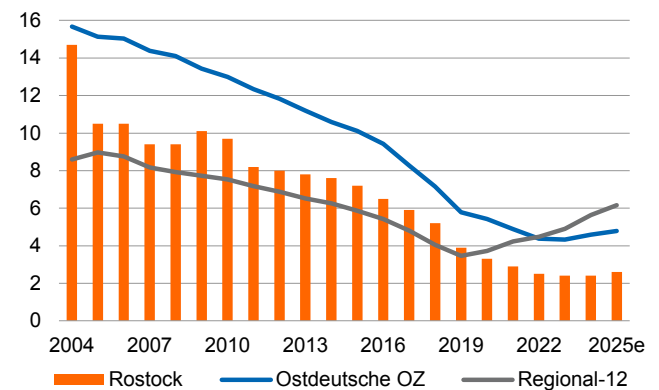
Büro: Spürbarer Mietanstieg und kaum Leerstand am Rostocker Büromarkt

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

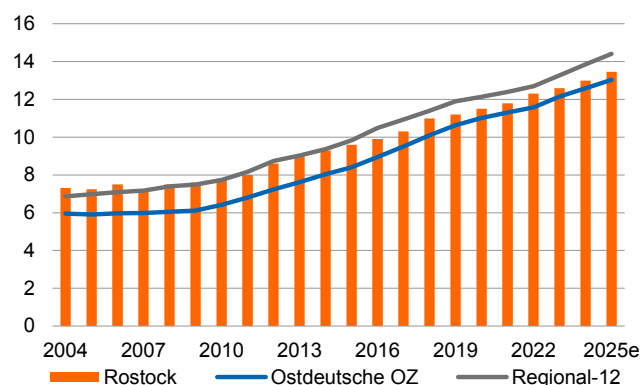


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Eine attraktive Großstadt mit Seebad und Strand hat in Deutschland Seltenheitswert. Die daraus resultierende hohe Lebensqualität macht Rostock zu einem beliebten Wohnort. Die Leerstandsquote ist mit rund 2 Prozent moderat. Zudem ist der Wohnungsmarkt nicht so angespannt wie in den stärker wachsenden Städten Dresden, Leipzig oder Potsdam. Der Wohnungsbau ist im Wesentlichen durchschnittlich ausgeprägt. Mit Blick auf die stabile Einwohnerzahl ist das Mietwachstum schwächer als im Durchschnitt der ostdeutschen Oberzentren ausgefallen. Binnen zehn Jahren legte die Erstbezugsrente bis 2024 um rund 40 Prozent auf 13 Euro je Quadratmeter

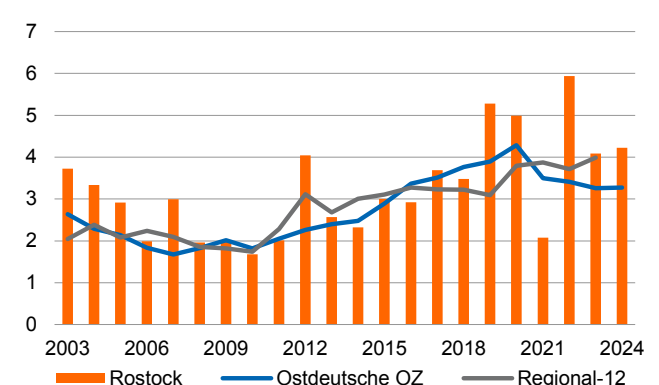
Wohnen: Rostock bietet als Großstadt mit Seebad und Strand eine hohe Lebensqualität

Durchschnittliche Erstbezugsrente für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

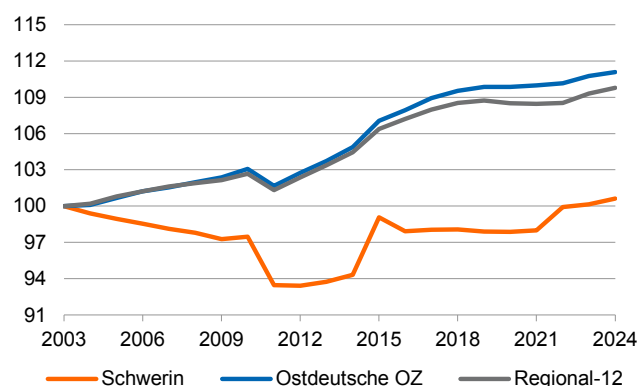
zu. Bei der Wiedervermietung von Wohnraum werden im Durchschnitt gut 10 Euro je Quadratmeter erzielt. Für Neubaueigentumswohnungen müssen im Mittel je Quadratmeter 4.300 Euro aufgebracht werden. In der Stadt besteht derzeit Baurecht für rund 2.700 Wohnungen. Das größte Neubauvorhaben ist das WarnowQuartier mit 900 Wohnungen. Die Rostocker Wohnungsgesellschaft Wiro will am Werftdreieck rund 700 Wohnungen errichten. Der Schwerpunkt liegt insgesamt auf gefördertem sowie bezahlbarem Wohnraum.

Immobilienstandort Schwerin

Schwerin ist die gemessen an der Bevölkerung kleinste Landeshauptstadt in Deutschland und verfehlt knapp die Großstadtgrenze. Im dünn besiedelten Mecklenburg-Vorpommern ist Schwerin die zweitgrößte Stadt nach Rostock. Nachdem die Einwohnerzahl lang Zeit sank, hält der vor gut zehn Jahren eingesetzte Aufwärtstrend an. Seit 2011 konnte die Einwohnerzahl um 7.000 Menschen auf etwas mehr als 98.000 steigen. Die Zuwanderung überkompensiert die deutlich negative natürliche Entwicklung der rasch alternden Bevölkerung. Zu den Vorzügen Schwerins zählt eine hohe Lebensqualität, zu der die schöne Lage am Südufer des Schweriner Sees und die Nähe zur Ostsee beitragen. Zudem punktet die Stadt mit einer Vielzahl historischer Gebäude und dem beeindruckenden Schloss. 2024 wurde das Residenzenensemble Schwerin auf die Liste des UNESCO-Welterbes aufgenommen. Die ohnehin hohe Bedeutung von Kultur, Tourismus und Naherholung für die Stadt erfuhr somit eine weitere Aufwertung. Wichtige Wirtschaftszweige sind das Gesundheits- und Sozialwesen, die öffentliche Verwaltung, sowie das verarbeitende Gewerbe in den Bereichen Nahrungsmittel, Maschinenbau und Kunststoffverarbeitung. Zudem verfügt Schwerin über mehrere kleinere Hochschulen. Das bedeutendste Unternehmen ist die Helios Kliniken Gruppe. An das Fernstraßennetz ist Schwerin über die Autobahnen A14/A24 in Richtung Berlin und Hamburg angebunden. Die Arbeitslosenquote ist mit 10,3 Prozent (Oktober 2025) relativ hoch.

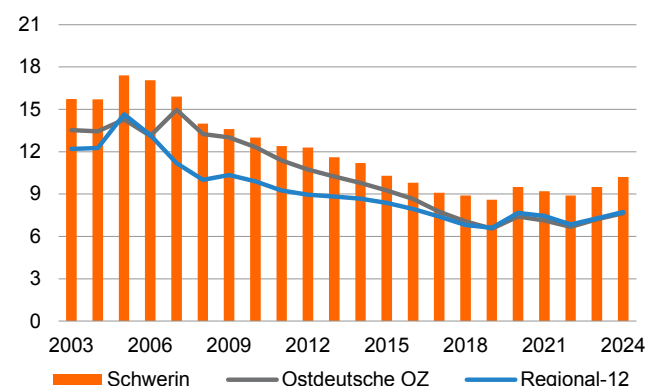
**Schwerin ist die kleinste
Landeshauptstadt in Deutschland**

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

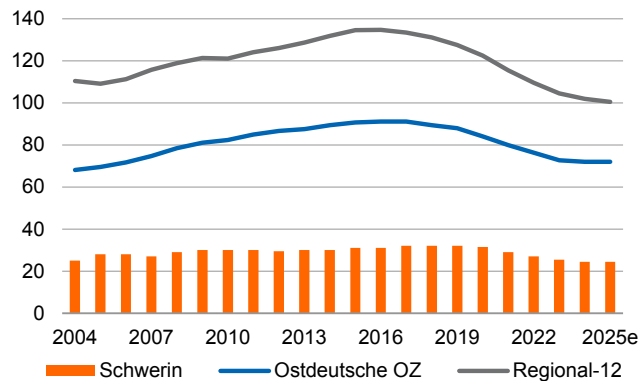
Immobilienmarkt Schwerin

Schwerin ist der zentrale Shopping-Standort in Westmecklenburg. Die Konkurrenz durch das 30 Kilometer entfernte Wismar, das mit rund 43.000 Einwohnern nur etwa halb so groß ist, hält sich im Rahmen. Daraus resultiert ein ordentlicher, aber nicht besonders hoher Zentralitätswert von 114 Punkten, der sich zudem rückläufig entwickelt. Vor zehn Jahren erreichte die Kennzahl noch mehr als 130 Punkte. Die Kaufkraft in Schwerin erreicht im Umfeld der ostdeutschen Oberzentren mit einer

**Handel: Großes Verkaufsflächen-
angebot schlägt sich in Leerständen
und niedriger Spitzenmiete nieder**

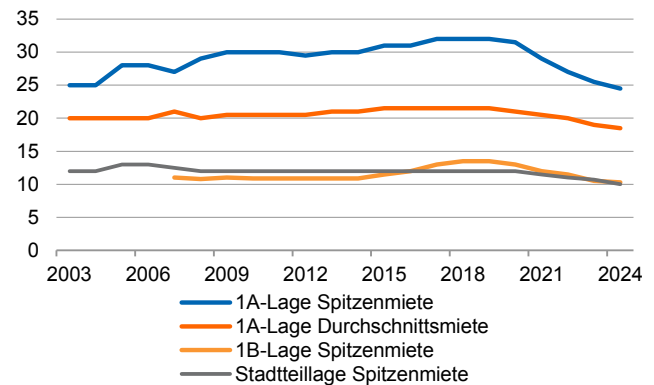
Kennziffer von 93 Punkten einen vergleichsweise guten Wert. Wichtig sind zudem die Einkäufe der vielen Ostseeeurlauber. Der Kundschaft bietet Schwerins Innenstadt eine hohe Aufenthaltsqualität und ein an der Stadtgröße gemessenes breites Shoppingangebot. Neben der zentralen Einkaufslage Buschstraße verfügt die City mit dem Schlosspark-Center und der Marienplatz Galerie über zwei Einkaufszentren. Erweitert wird das städtische Einkaufsangebot mit den Schweriner Höfen und der Burgsee-Galerie. Dazu kommt eine Vielzahl peripherer Einkaufslagen durch Fachmarktstandorte wie etwa dem Sieben Seen Center. Durch den Strukturwandel im Innenstadthandel wird die Vermietung des großen Verkaufsflächenangebots schwieriger, was sich in einem nennenswerten Leerstand niederschlägt. Die relativ niedrige Spitzenmiete ist gegenüber ihrem Maximum um gut ein Viertel auf 24,50 Euro (2024) gesunken.

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

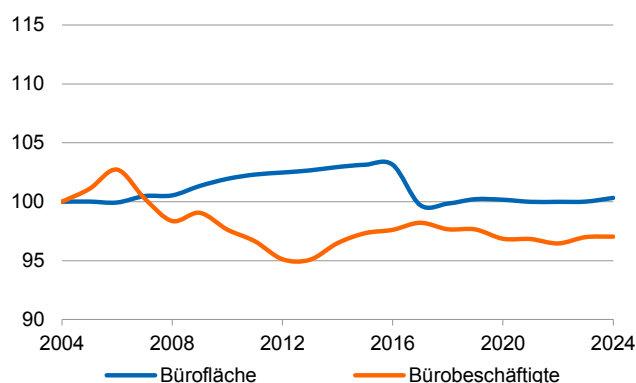


Quelle: bulwiengesa

Der Schweriner Büromarkt ist mit 700.000 Quadratmetern Fläche der kleinste im Marktbericht. Gemessen an der Stadtgröße ist das Büroflächenangebot aber überdurchschnittlich hoch. Der höhere Büroflächenbedarf resultiert vor allem aus der Rolle als Landeshauptstadt und dem Sitz vieler Verwaltungseinrichtungen. Büroprojekte entstanden dabei meist eigennutzungsorientiert. Das Büromarkteschehen ist mit einem jährlichen Flächenumsatz von durchschnittlich unter 10.000 Quadratmetern

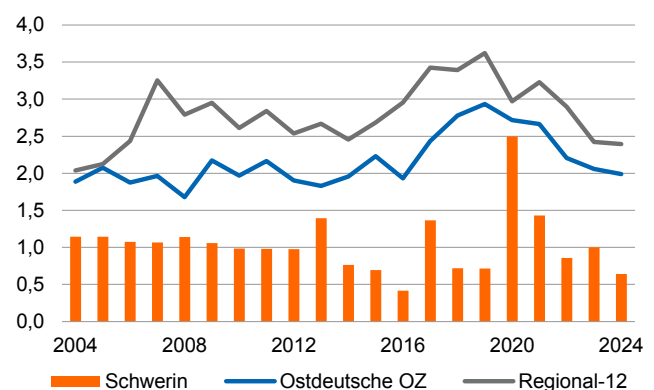
Büro: Kleiner, von der öffentlichen Verwaltung geprägter Büromarkt mit niedrigem Leerstand

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2004 = 100



Quelle: bulwiengesa

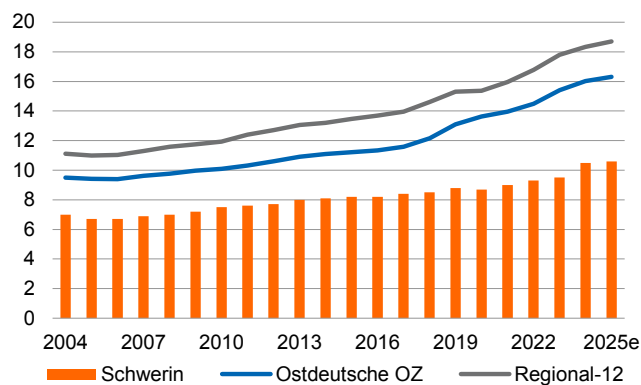
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

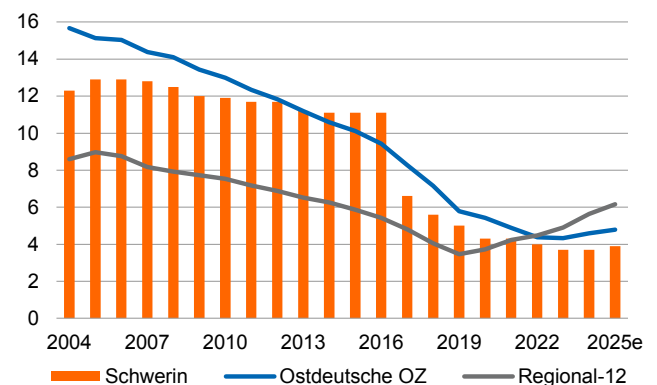
beschaulich. Durch den hohen Verwaltungsanteil wird der Konjunkteinfluss auf den Büromarkt gedämpft. Im Unterschied zu den meisten anderen Bürostandorten wuchs die Bürofläche nicht, sondern ist nach dem Bürobau der 1990er Jahre seit rund 20 Jahren stabil. Der Bestand ist dementsprechend in die Jahre gekommen. Rund 90 Prozent der Bürogebäude entstanden vor der Jahrtausendwende. Ebenso stabil wie die Fläche hat sich die Bürobeschäftigung entwickelt. Trotzdem konnte der Leerstand merklich zurückgehen. Bis 2016 wurde noch eine zweistellige Leerstandsquote beobachtet, danach ging diese bis 2024 auf unter 4 Prozent zurück. Die relativ niedrige Spitzenmiete am kleinen Bürostandort konnte im Zeitablauf sukzessive zulegen. 2024 wurden 10,50 Euro je Quadratmeter erreicht. Über zehn Jahre nahm die Spitzenmiete um gut 30 Prozent zu.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

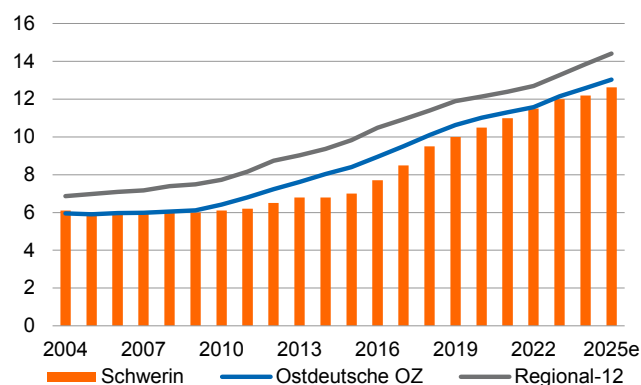


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die vergleichsweise günstigen Mieten für Schweriner Gewerbeimmobilien sind am Wohnungsmarkt nicht zu finden. Vielmehr liegen die Wohnungsmieten in etwa gleichauf mit dem Durchschnitt der wesentlich einwohnerstärkeren ostdeutschen Oberzentren. Der insofern relativ teure Wohnungsmarkt überrascht auch mit Blick auf die hohe Leerstandsquote von 6,6 Prozent (2023). Die Erklärung findet sich im geteilten Wohnungsmarkt. Der Leerstand konzentriert sich auf die Anfang der 1970er Jahre für 60.000 Einwohner konzipierte und südwestlich am Schweriner See gelegene Großwohnsiedlung Dreesch, die sich auch als Folge von Abwanderung zu

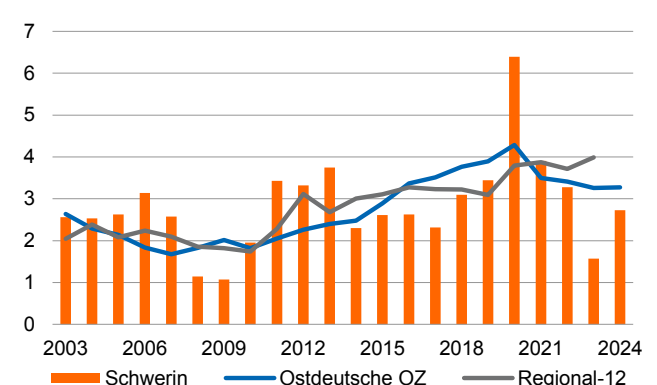
Wohnen: Gefragte innenstadtnahe Wohnungen sind rar und relativ teuer

Durchschnittliche Erstbezugsmiete für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

einem sozialen Brennpunkt entwickelt hat. In modernen beziehungsweise sanierten innenstadtnahen Mehrfamilienhäusern sind Wohnungen dagegen gefragt. Hier ist der Leerstand gering und das Mietniveau wesentlich höher. Besonders teuer sind beliebte Wohnlagen mit Seeblick. Bei Erstbezug mussten 2024 im Durchschnitt 12,20 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Binnen zehn Jahren verteuerten sich Neubauwohnungen um rund 80 Prozent. Moderater haben sich die Mieten bei Wiedervermietung entwickelt, die im gleichen Zeitraum mit etwas mehr als 30 Prozent spürbar langsamer gestiegen sind. 2024 mussten dafür im Durchschnitt 8,50 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Der durchschnittliche Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen beträgt etwa 4.000 Euro je Quadratmeter. Mit Blick auf die alternde Bevölkerung kann vor allem der Bedarf an kleineren bezahlbaren Wohnungen kaum gedeckt werden, wofür auch der insgesamt eher moderate Wohnungsbau verantwortlich ist. Nur kurzzeitig wurden 2019 und 2020 höhere Fertigstellungszahlen erreicht. Noch ausgeprägter als die Fertigstellungen gingen die Baugenehmigungen ab 2022 auf ein sehr niedriges Niveau zurück, sodass der Wohnbau weiter nachgeben dürfte. Doch die Lage soll sich wieder bessern. Ein größeres Neubauquartier mit preisgünstigem Wohnraum soll mit der Neuen Mitte in Neu Zippendorf entstehen.

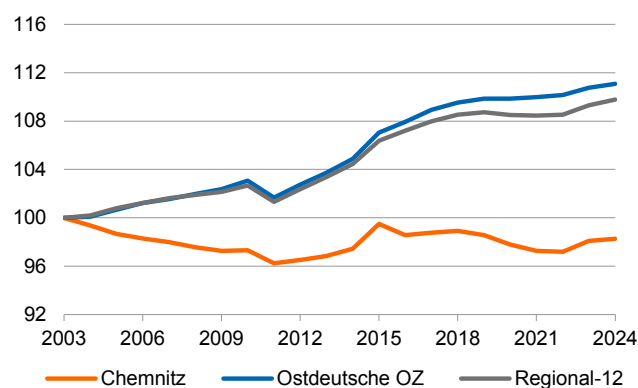
SACHSEN

Immobilienstandort Chemnitz

Die europäische Kulturhauptstadt 2025 ist mit 245.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt in Sachsen. Der Abstand zu Dresden und Leipzig wird zudem kontinuierlich größer, denn im Unterschied zum dort kräftigen Bevölkerungswachstum ist die Einwohnerzahl in Chemnitz weitgehend stabil. Dabei verzeichnet auch Chemnitz einen nennenswerten positiven Wanderungssaldo, der die deutlich negative natürliche Bevölkerungsentwicklung allerdings lediglich kompensieren kann. Die Stadt verfügt nicht über bedeutende Prachtbauten wie die beiden größeren Schwestern, sodass der Tourismus kaum eine Rolle spielt. Dafür ist die Lebensqualität hoch. Gemäß Prognos Städteranking 2024 zählt Chemnitz zu den zehn lebenswertesten Großstädten Deutschlands. Die Stärken des Wirtschaftsstandorts sind die trotz Strukturwandel bedeutende Industrie sowie der Bereich Bildung und Forschung. Für den traditionsreichen Industriestandort sind vor allem der Maschinen- und Fahrzeugbau, Autozulieferer sowie IT mit Unternehmen wie Siemens, ThyssenKrupp oder

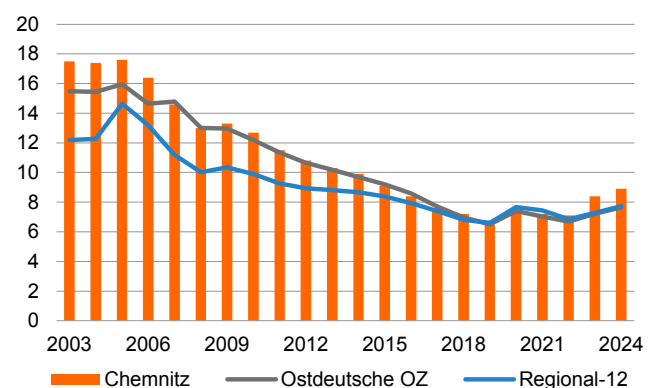
**Chemnitz ist ein bedeutender
Industrie- und Technologiestandort**

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

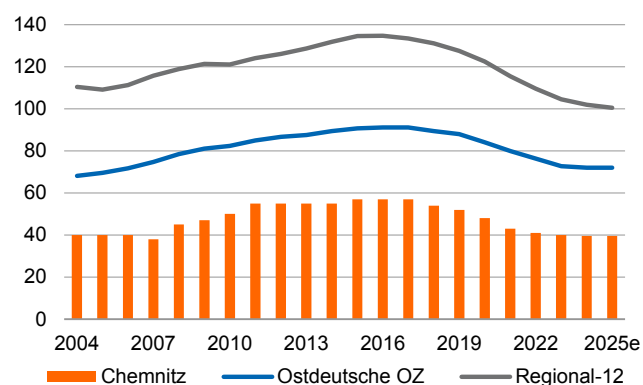
Volkswagen von Bedeutung. Mit dieser Ausrichtung ist der Chemnitz allerdings auch von der Krise der deutschen Industrie stärker betroffen. Auf längere Sicht dürfte aber die Stärke des Standorts im Technologie- und Wissenschaftsbereich noch an Bedeutung zunehmen. Ein Beispiel für eine erfolgreiche Gründung im Technologiebereich ist Staffbase. Das Unternehmen ist mit seiner Kommunikationssoftware als erstes ostdeutsches Start-up zum Unicorn mit einer Bewertung von mehr als einer Milliarde US-Dollar aufgestiegen. Das Fundament für solche Erfolge sind diverse Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen wie das Technologie Centrum Chemnitz, der Smart Systems Campus für Mikrosystemtechnik oder die Technische Universität Chemnitz. Insgesamt sind in Chemnitz rund 10.000 Studierende eingeschrieben. Die Verkehrsanbindung ist im Straßenbereich mit den Autobahnen A4 und A72 günstig. Dagegen wird der Chemnitzer Bahnhof weder von ICEs noch ICs angefahren und verfügt damit über keinen Fernbahnanschluss. Die Arbeitslosenquote erreicht mit 9,6 Prozent (Oktober 2025) ein erhöhtes Niveau.

Immobilienmarkt Chemnitz

Der Chemnitzer Einzelhandel verfügt über ein großes Einzugsgebiet mit einem gering ausgeprägten Wettbewerb mit anderen Standorten. Die beiden herausragenden sächsischen Shopping-Standorte Dresden und Leipzig sind jeweils rund 80 Kilometer entfernt. Daraus resultiert der beste Zentralitätswert in diesem Marktbericht mit 123 Punkten. Die Kaufkraft von Chemnitz liegt im Mittelfeld der ostdeutschen Oberzentren mit einer Kennziffer von gut 90 Punkten. Kaum Unterstützung erfährt der Handel von der nur langsam wachsenden Einwohnerzahl und dem nur schwach ausgeprägten Tourismusgeschäft. Aktuell könnte der Handel aber von den Gästen der Kulturhauptstadt 2025 profitieren. Das innerstädtische Shopping-Angebot mit den 1A-Lagen Straße der Nationen, Rathausstraße und Markt/Neumarkt wird vom Einkaufszentrum Galerie Roter Turm ergänzt. In der Innenstadt sind sowohl Belastungsfaktoren als auch positive Entwicklungen erkennbar. Sichtbare Leerstände zeigten sich in der Chemnitzer City schon vor der Pandemie. Der Leerstand nimmt aber nicht fortwährend zu, denn den aufgegebenen Geschäften und Restaurants stehen Neueröffnungen in Gastronomie und Handel gegenüber. Zudem zählen sich die regionalen Anstrengungen für eine attraktive Innenstadt aus. So wurde die City in der Studie des IFH Köln „Vitale Innenstädte 2024“ von den Bürgerinnen und Bürgern mit der Bestnote 1,4 bewertet, die wohl auch weiterhin gerne in die Innenstadt zum Shopping kommen. Doch die Stadt sieht weiteres Potenzial, um die Innenstadt zu beleben. Mit dem jüngst beschlossenen Rahmenplan Innenstadt soll die City

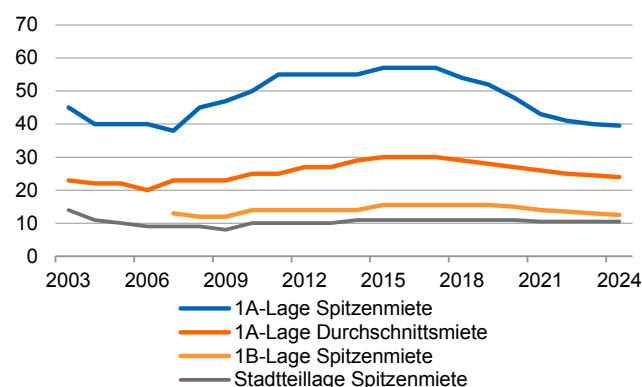
Handel: Im herausfordernden Umfeld wird die Innenstadt von der Bevölkerung sehr positiv bewertet

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



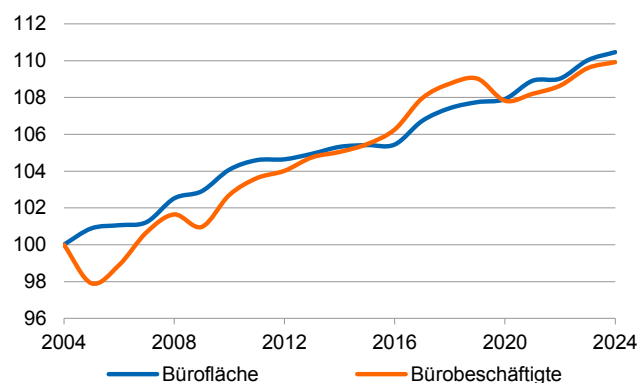
Quelle: bulwiengesa

schöner, grüner und sicherer für den Fußverkehr und Radfahrende werden. Erfreulich ist zudem, dass ein Leerstand im geschlossenen Galeria-Warenhaus verhindert wird. Die oberen Etagen will die Stadt zukünftig als bürgernahen Standort für Teile der Stadtverwaltung nutzen, die beiden unteren Geschosse sind für Handel und Gastronomie vorgesehen. Die Spitzenmiete gab gegenüber ihrem Maximalwert bis 2024 um fast 30 Prozent nach und erreicht noch 39,50 Euro je Quadratmeter. Positiv ist, dass die Spitzenmiete in den zurückliegenden drei Jahren kaum noch nachgab. Das moderate Niveau ist auch eine Folge des großen regionalen Verkaufsflächenangebots durch Fachmarktstandorte und zwei Einkaufszentren in der Peripherie.

Chemnitz ist mit deutlichem Abstand auf Dresden und Leipzig der drittgrößte Büro- markt in Sachsen. Die Bürofläche von nicht ganz 1,4 Mio. Quadratmetern wuchs vor allem in den 1990er Jahren. In den zurückliegenden 15 Jahren weitete sich der Flächenbestand aber nur noch geringfügig aus. Demgegenüber konnte die Zahl der Bürobeschäftigten sukzessive zulegen. Dadurch ging der Büroleerstand zwar zurück, doch der Leerstandsabbau fiel vergleichsweise schwach aus. Deshalb fällt die Leerstandsquote mit 9,8 Prozent (2024) deutlich überdurchschnittlich aus. Der jährliche Flächenumsatz weist im Zeitablauf hohe Schwankungen auf. Im Mittel werden 17.000 Quadratmeter pro Jahr erreicht. 2024 wurde mit 10.000 Quadratmetern ein Wert am unteren Ende der Bandbreite erzielt. Angesichts des recht hohen Leerstands fällt die Spitzenmiete mit 11,50 Euro je Quadratmeter (2024) relativ niedrig

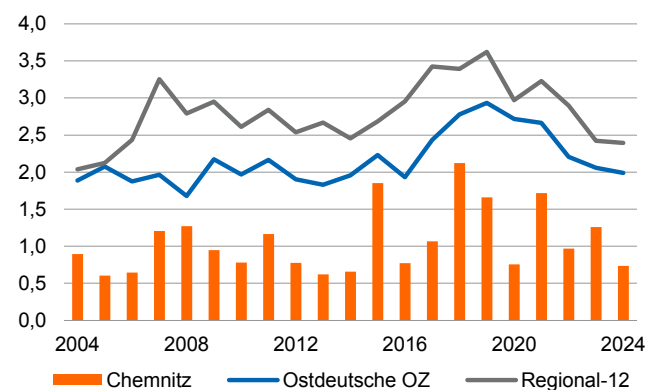
Büro: Hohe Leerstandsquote von fast 10 Prozent

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2004 = 100



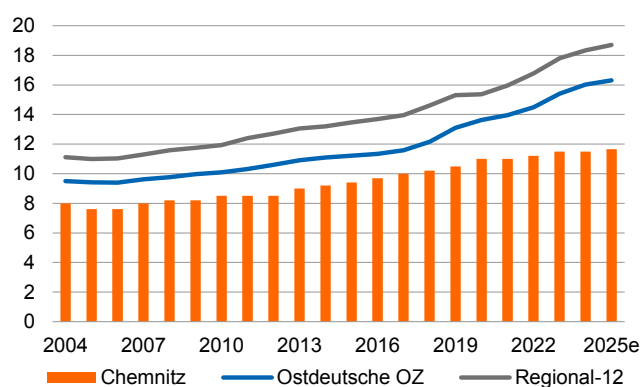
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



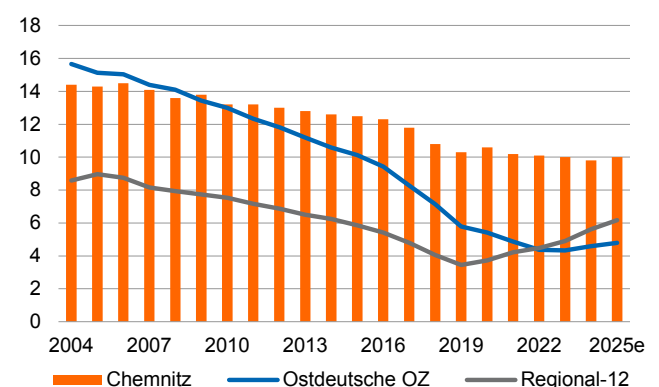
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



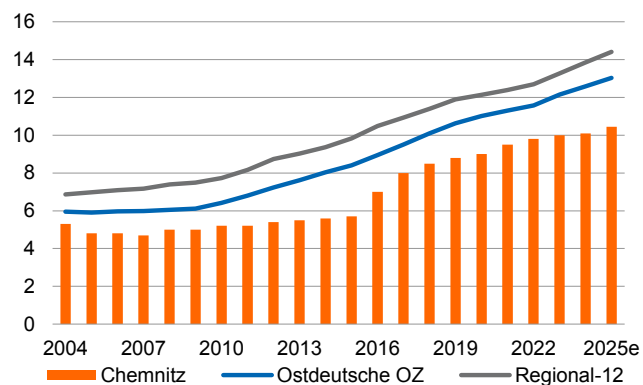
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

aus. Das zehnjährige Mietplus ist mit 25 Prozent ebenfalls moderat. Der Bürobestand weist ein recht hohes Durchschnittsalter auf, da rund 85 Prozent der Gebäude vor der Jahrtausendwende entstanden.

Während sich viele Städte mit angespanntem Wohnungsmarkt mehr Wohnungen wünschen, leidet Chemnitz unter einem Überangebot als Folge der früheren Abwanderung. Durch den Abriss von über 10.000 Plattenbauwohnungen in der Fritz Heckert Siedlung wurde der Angebotsüberhang allerdings deutlich reduziert und zudem die Wohnqualität in dem Wohngebiet durch Sanierungen, Grünflächen und Freizeitanlagen aufgewertet. Deshalb ist hier im Gegensatz zu Großwohnsiedlungen anderer Städte kein sozialer Brennpunkt entstanden. Insgesamt wurde 2023 ein marktkompativer Leerstand von über 7 Prozent ermittelt, der somit noch etwas höher als in Halle und Schwerin ausfällt. Allerdings werden dort deutlich höhere Mieten gezahlt. Ein möglicher Grund, dass Wohnungssuchende in den beiden Städten – anders als in Chemnitz – das Angebot in den dort wenig attraktiven Plattenbausiedlungen ausklammern. Als Folge des breiteren Angebots in Chemnitz sind für eine Wohnung bei Wiedervermietung lediglich 6,40 Euro je Quadratmeter (2024) zu zahlen. Die Miete bei Erstbezug ist mit 10,10 Euro je Quadratmeter deutlich höher, aber im Städtevergleich ebenfalls niedrig. Allerdings ist die Erstbezugsmiete binnen zehn Jahren um 80 Prozent gestiegen, was auf das knappe Angebot an neu gebauten Wohnungen zurückzuführen sein dürften. Als Folge des Überangebots und der niedrigen Mieten wurden zwischen 2014 und 2024 pro Jahr nicht einmal 1,5 Wohnungen je 1.000 Einwohner fertiggestellt. Neu gebaute Eigentumswohnungen sind dagegen in Chemnitz mit 4.500 Euro je Quadratmeter (2024) nicht günstiger.

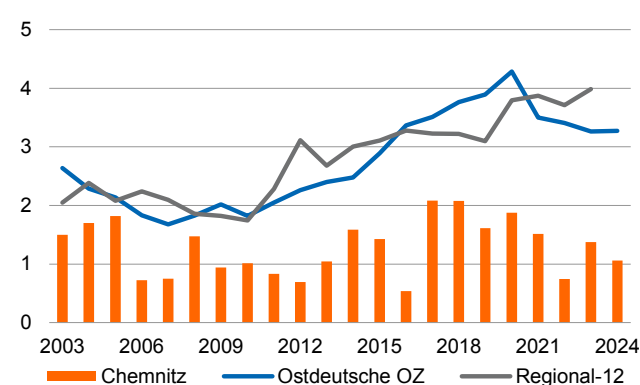
Wohnen: Großstadt mit niedrigem Mietniveau

Durchschnittliche Erstbezugsmiete für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



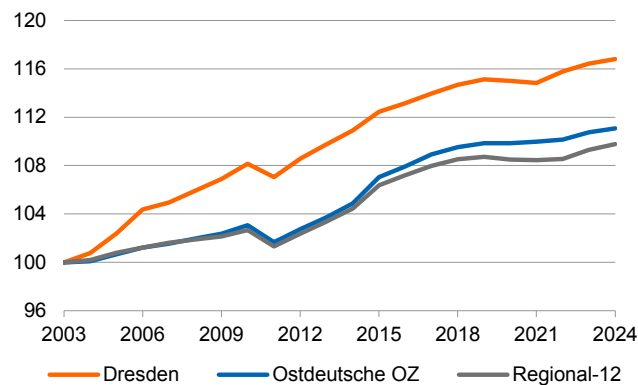
Quelle: bulwiengesa

Immobilienstandort Dresden

Dresdens erfolgreiche Entwicklung geht mit einem stetigen Bevölkerungswachstum einher, wodurch die Einwohnerzahl seit dem Zensus 2011 um 9 Prozent auf 565.000 stieg. Dazu trägt neben der hohen Lebensqualität in der attraktiven Stadt der wirtschaftliche Erfolg bei. So ist auch die ehemals hohe Arbeitslosenquote trotz Anstieg mit 7,0 Prozent (Oktober 2025) noch moderat. Durch den Aufschwung schmilzt allerdings der Vorteil günstiger Lebenshaltungskosten ab. Der öffentliche Dienst ist durch viele Verwaltungsfunktionen ein wichtiger Arbeitgeber. Bedeutsam sind auch Bildung und Forschung. Die Hochschulen mit 36.000 Studierenden und die zahlreichen Forschungsinstitute schaffen nicht nur viele Arbeitsplätze, sondern bilden

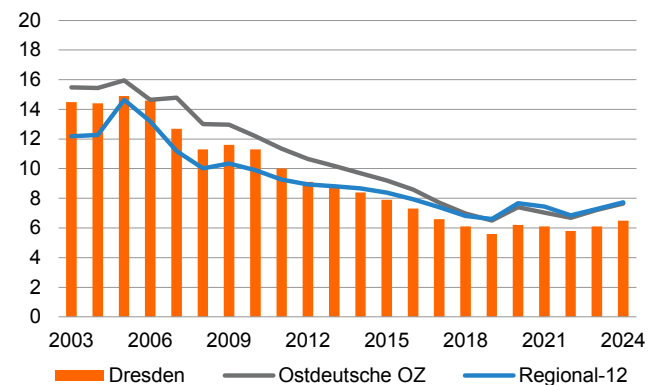
„Tomorrow's Home“: Sachsens Landeshauptstadt ist ein bedeutender ikroelektronikstandort

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

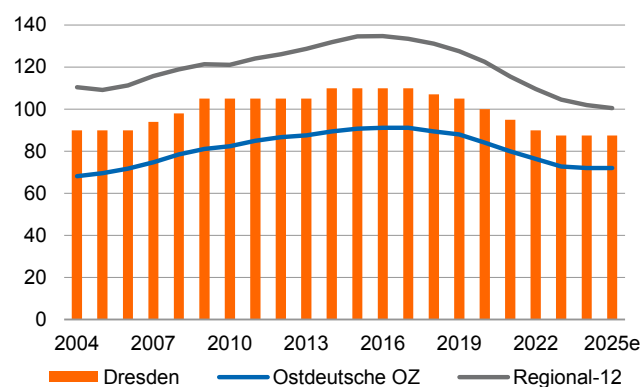
zugleich das Fundament des Hochtechnologiestandorts „Silicon Saxony“. In den Branchen Mikroelektronik und Informations- und Kommunikationstechnologie sind über 80.000 Menschen beschäftigt. Dabei nimmt die Bedeutung des Hochtechnologie-sektors weiter durch milliardenschwere Investitionen von Bosch, Globalfoundries, infineon oder TSMC in die Halbleiterfertigung zu. Allerdings werden in Dresden die verfügbaren Areale für Großprojekte knapper. Neben Mikroelektronik tragen Auto-mobilbau, Luftfahrt, Life Sciences, Nanotechnologie/Neue Werkstoffe sowie Maschi-nen- und Anlagenbau zur dynamischen Wirtschaftsentwicklung bei. Die Krise der Autoindustrie trifft aber auch Dresden, denn die Produktion in der spektakulären „Gläsernen Manufaktur“ von Volkswagen wird eingestellt. Bedeutsam ist aber nicht nur das verarbeitende Gewerbe, sondern auch die Kultur- und Kreativwirtschaft. Zudem ist die Barockstadt ein „Hotspot“ des Städtetourismus. Im Prognos Zukunft-satlas erreicht Dresden mit Platz 38 unter 400 deutschen Städten und Kreisen nach Jena (25) die zweitbeste Einstufung in Ostdeutschland.

Immobilienmarkt Dresden

Dresden bildet mit Berlin und Leipzig das Trio der führenden ostdeutschen Shop-pingstandorte, die sich alle durch wirtschaftlichen Aufschwung, Bevölkerungswach-sium und florierendem Tourismus auszeichnen. Die Kaufkraftschwäche, die auch alle drei Städte betrifft, ist für Dresden aber vergleichsweise gut verschmerzbar. Zum

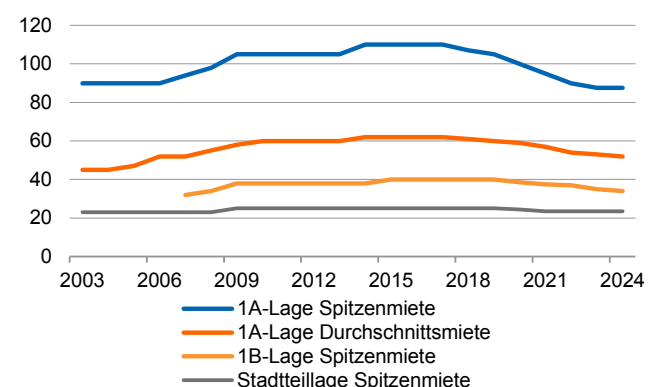
Handel: Florierender Tourismus und das städtische Wachstum stützen den Cityhandel

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



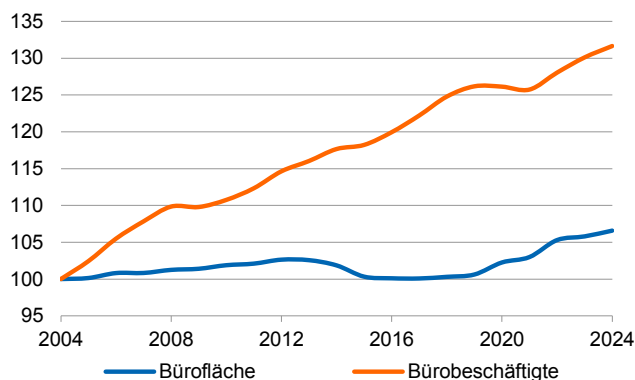
Quelle: bulwiengesa

einen liegt hier die Kaufkraftkennziffer mit 95 Punkten nicht weit unter dem bundesweiten Durchschnitt, zum anderen ist das Gästegeschäft mit 8.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner besonders ausgeprägt. Lediglich einige Topstandorte erreichen noch höhere Übernachtungswerte. Allerdings ist die Zentralität im großen Einzugsgebiet mit einer Kennziffer von 108 Punkten nur moderat. Dafür ist vor allem die Konkurrenz zu peripheren Shoppingstandorten verantwortlich. Unabhängig davon ist die City der Barockstadt ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem breiten Retail- sowie Gastronomieangebot. Neben den drei 1A-Lagen Prager Straße, Seestraße/Altmarkt und Neumarkt sind zwei große Shoppingcenter mit zusammen 100.000 Quadratmetern Verkaufsfläche vorhanden. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum bis 2023 moderat um 20 Prozent auf 87,50 Euro je Quadratmeter. 2024 blieb die Miete stabil.

Dresdens Büromarkt hat sich mit etwa 3,2 Mio. Quadratmetern Fläche gut entwickelt. Die Spitzenmiete wies unter den ostdeutschen Oberzentren den prozentual stärksten Anstieg mit einem Zehnjahresplus von über 60 Prozent auf. Die 2024 erreichte Spitzenmiete von knapp 20 Euro je Quadratmeter liegt zudem deutlich über deren Durchschnitt. Außerdem weitete sich der Leerstand nur wenig aus. Bis 2024 stieg die Leerstandsquote lediglich auf 3,5 Prozent an, womit gegenüber dem Tief von 2021 lediglich ein Plus von etwa 1 Prozentpunkt verbunden ist. Die gute Büromarktentwicklung ist auf den wirtschaftlichen Aufschwung von Dresden und den in den zurückliegenden Jahren gering ausgeprägten Bürobau zurückzuführen. Seit 2014 nahm die Fläche trotz einer spürbar gestiegenen Bürobeschäftigung um nur gut 5 Prozent zu. Dementsprechend knapp fällt das Angebot an modernen Büroflächen aus. Trotz fehlendem Angebot und konjunktureller Flaute lag der Flächenumsatz 2024 mit 89.000 Quadratmetern nur geringfügig unter dem zehnjährigen Durchschnittswert. Weil größere Abschlüsse ausblieben, wurde das robuste Vermietungsergebnis überwiegend im kleinteiligen und mittleren Größensegment erreicht. Mit dem für 2025 und 2026 kumuliert zu erwartenden Flächenneuzugang von 70.000 Quadratmetern löst sich der Angebotsstau am Büromarkt nicht auf. Wir gehen daher von einem geringfügig steigenden Leerstand sowie einer noch etwas anziehenden Spitzenmiete aus.

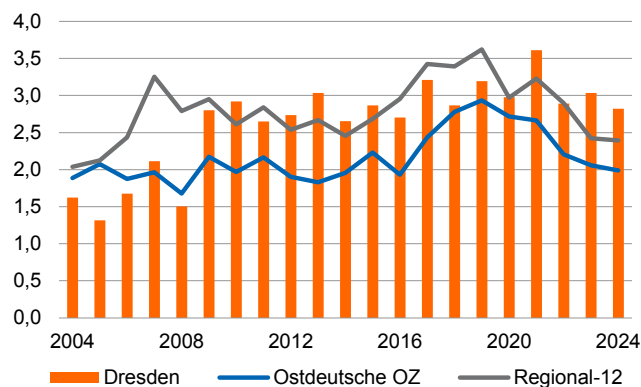
Büro: Überdurchschnittlich gute Marktentwicklung stößt auf begrenztes Angebot

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2004 = 100



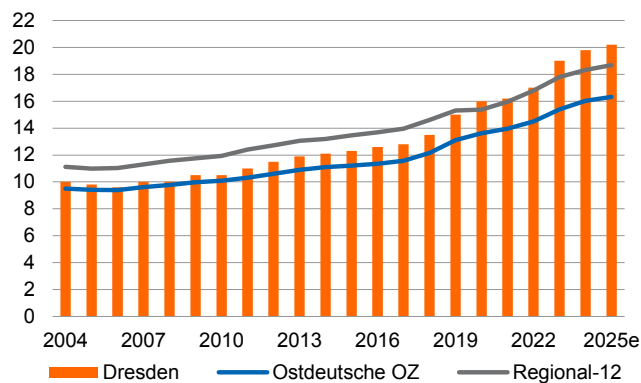
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



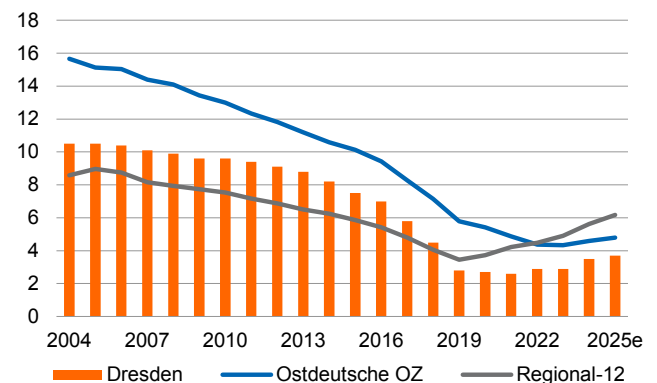
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

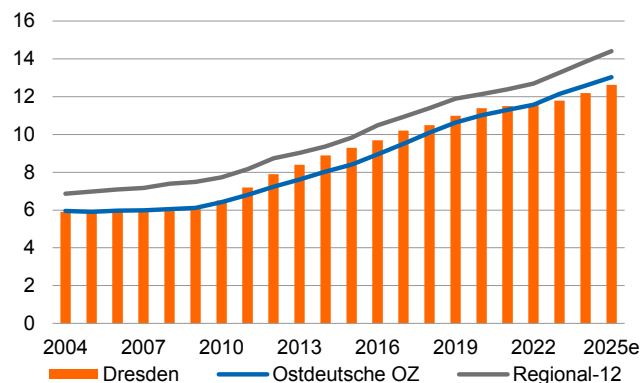


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Die durch die hohe Lebensqualität und den wirtschaftlichen Aufschwung wachsende Bevölkerung geht mit einem erheblich angespannten Wohnungsmarkt einher. Die marktaktive Leerstandsquote sank bis 2023 auf 1 Prozent und dürfte danach weiter zurückgegangen sein. Besonders knapp ist das Angebot in den gefragten zentralen Stadtteilen. Beliebt sind auch Wohnlagen am Elbufer beziehungsweise an den Elbhängen. Der Wohnungsbau erreichte zwischen 2016 und 2020 ein überdurchschnittliches Niveau. Danach hat sich die Bautätigkeit wieder verlangsamt, wodurch der Bedarf nicht gedeckt wurde. In diesem Umfeld konnten die Mieten am Wohnungsmarkt kontinuierlich zulegen, erreichten dabei aber weder ein überdurchschnittlich hohes Niveau noch eine ausgeprägte Mietdynamik. Die durchschnittliche Erstbezugsrente stieg binnen zehn Jahren bis 2024 um nicht ganz 40 Prozent auf 12,20 Euro je Quadratmeter. Die Miete bei Wiedervermietungen stieg etwas langsamer und erreichte 9 Euro je Quadratmeter. Der Kaufpreis für Neubaueigentumswohnungen betrug 2024 5.000 Euro je Quadratmeter. Zur Förderung des Wohnbaus wurde 2017 die kommunale Wohnungsgesellschaft „Wohnen in Dresden“ gegründet. Ein großes Bauprojekt betrifft das „Stadtquartier Am Blüherpark“ mit über 1.500 geplanten Wohnungen, das in der Nähe der Altstadt auf dem ehemaligen Robotron-Gelände realisiert wird. Weiter in der Zukunft liegt ein neues Wohnquartier auf dem Gelände des „Alten Leipziger Bahnhofs“.

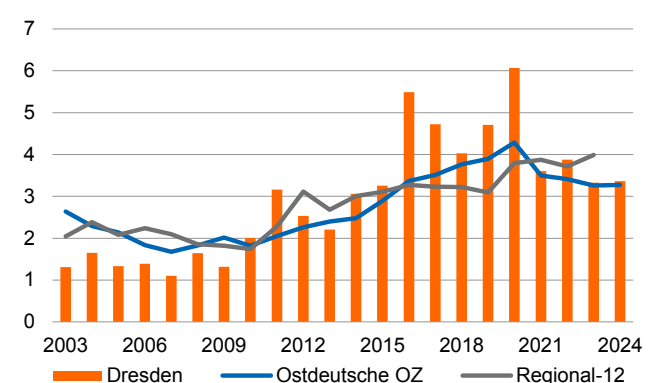
Wohnen: Hoher Wohnungsbedarf, zeitweilig kräftiger Neubau

Durchschnittliche Erstbezugsrente für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



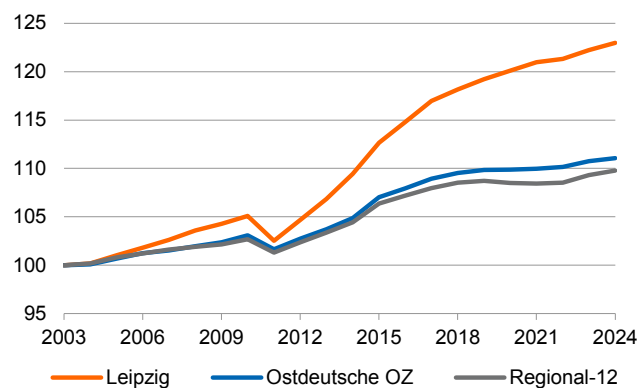
Quelle: bulwiengesa

Immobilienstandort Leipzig

Leipzig liegt mit Blick auf die Bevölkerung deutlich vor der Landeshauptstadt Dresden. Mit 612.000 Einwohnern ist Leipzig aber nicht nur um einiges größer, sondern wächst auch deutlich schneller. Seit dem Zensus 2011 nahm die Bevölkerung um 20 Prozent zu und zählt damit zu den am schnellsten wachsenden Städten in Deutschland. Gründe für den anhaltenden Zuzug sind die hohe Lebensqualität in der an historischer Bausubstanz reichen Stadt und der wirtschaftliche Aufschwung. Trotz des durch den Zuzug kräftig ausgeweiteten Arbeitskräfteangebots ging die ehemals hohe Arbeitslosigkeit spürbar zurück, weist aber mit 8,6 Prozent (Oktober 2025) ein etwas erhöhtes Niveau auf. Mit der wachsenden Bevölkerung erodierte allerdings auch der Vorteil eines guten Angebots am Wohnungsmarkt und der damit verbundenen günstigen Mieten. Das wirtschaftliche Fundament des traditionsreichen Messe-, Handels- und Industriestandorts fußt auf zukunftsweisenden Branchen und bedeutenden Unternehmen wie BMW, DHL, Porsche und Siemens. Auch der Wissenschaftsbereich hat Gewicht. Im Umfeld von einem Dutzend Hochschulen mit fast 41.000 Studierenden hat sich eine vielschichtige Gründerszene entwickelt. Ein Beispiel ist das Start-up SaxonQ, das sich auf die Entwicklung mobiler Quantencomputer fokussiert. Positiv wirkt sich auch die günstige Verkehrsanbindung mit den Autobahnen A9, A14 und A38 sowie dem internationalen Flughafen Leipzig-Halle aus. Wichtige Wirtschaftskluster sind Automotive, Digitalwirtschaft, Green-Tech, Life Science, Medien/Kreativwirtschaft und Tourismus. Der Logistik kommt mit dem Luftfrachtdrehkreuz eine besondere Rolle zu. Das nach dem Amazon-Abzug frei gewordene Gelände wird nun vom US-Logistikriesen Realterm entwickelt.

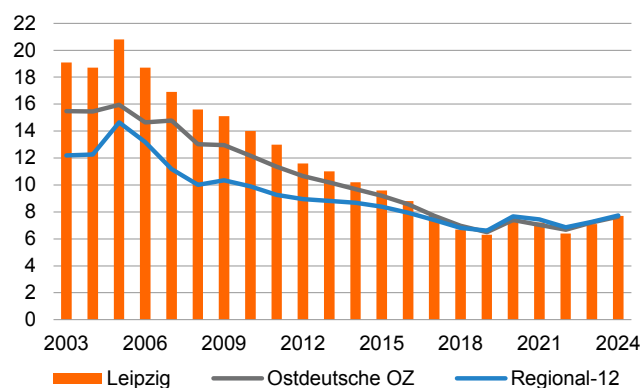
Prosperierender Wirtschaftsstandort mit starkem Bevölkerungswachstum

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



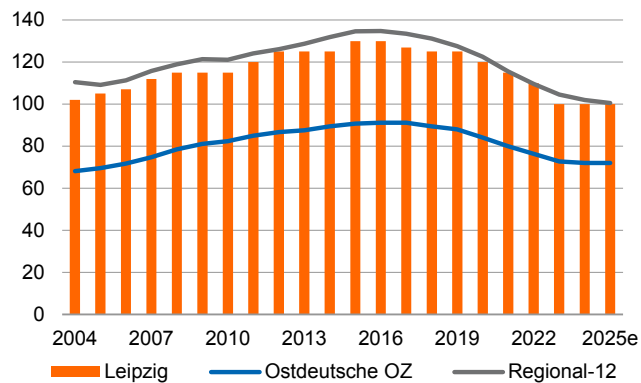
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Leipzig

Leipzig ist mit seiner attraktiven City neben Berlin und Dresden der dritte herausragende Shoppingstandort in Ostdeutschland. Pluspunkte für den Einzelhandel sind das große Einzugsgebiet, das kräftige Bevölkerungswachstum, der wirtschaftliche Aufschwung der Stadt und das solide Tourismusgeschäft. Zudem ist die Leipziger Innenstadt mit ihrer historischen Bausubstanz, vielen Passagen, Messehäusern und Höfen besonders attraktiv. In der City erwartet die Kundschaft mehrere 1A-Lagen wie Petersstraße und Grimmaische Straße sowie die beiden Shoppingcenter Höfe am Brühl und die Promenaden im Hauptbahnhof. Trotz der attraktiven Innenstadt und eines schwach ausgeprägten Wettbewerbs mit umliegenden Städten weist die Zentralität mit einer Kennziffer von 102 Punkten ein überraschend niedriges Niveau

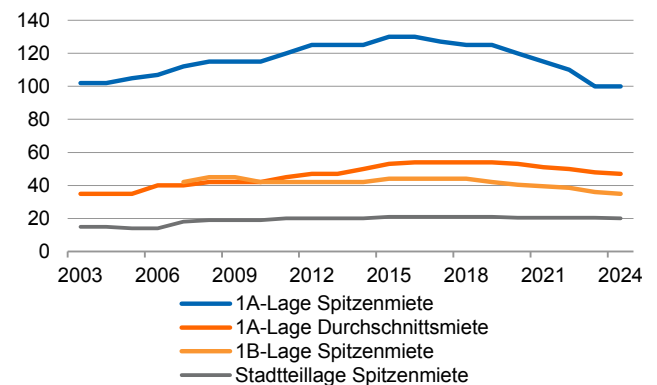
Handel: Seit 2023 stabile Spitzenmiete profitiert vom steigenden Interesse an Innenstadtf lächen

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



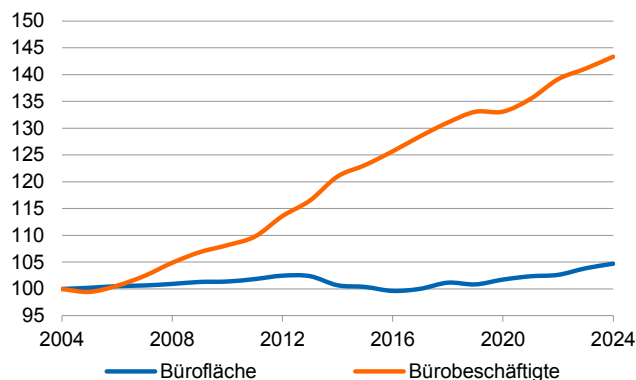
Quelle: bulwiengesa

auf. Dazu tragen periphere Einkaufslagen wie die beiden Einkaufszentren NOVA am westlichen und das Paunsdorf Center am östlichen Stadtrand mit insgesamt fast 150.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sowie diverse Fachmarktstandorte bei. Ungünstig für den Handel ist die trotz wirtschaftlichem Aufschwung niedrige Kaufkraft mit einer Kennziffer von lediglich 88 Punkten. Durch den rückläufigen Mietrend im Handel ist die Spitzenmiete in der Innenstadt zwar gegenüber ihrem Maximum um gut ein Viertel gesunken. Seit 2023 hält diese aber ein stabiles Niveau von 100 Euro je Quadratmeter. Leerstände sind zwar in der Innenstadt sichtbar, aber verfügbare Läden können meistens wieder mit neuen Geschäften belegt werden. So konnten 2024 mehrere großflächige Mietverträge Quadratmetern abgeschlossen werden. Zudem wird das Flächenangebot – und damit der Leerstand – durch Umnutzungen reduziert. So hat das 2019 geschlossene und danach umgebaute historische Karstadt-Haus Ende 2023 als N30/NEO neu eröffnet. Die zuletzt stabile Mietentwicklung in Leipzig dürfte sich fortsetzen.

Die Fläche des Leipziger Büromarkts reicht je nach Quelle von rund 3 Mio. bis zu 4 Mio. Quadratmetern. Ein großer Teil davon entstand in den 1990er Jahren, danach kamen lange Zeit kaum neue Büroobjekte hinzu. Erst seit wenigen Jahren hat sich die Entwicklung neuer Büroflächen belebt. Unter dem Strich hat sich der Flächenbestand aber kaum ausgeweitet, während die Bürobeschäftigung um fast 20 Pro-

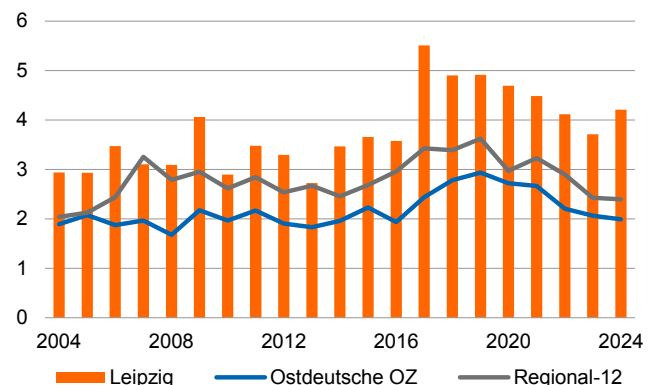
Büro: Dynamischer Büromarkt mit kräftig gestiegener Spitzenmiete

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2004 = 100

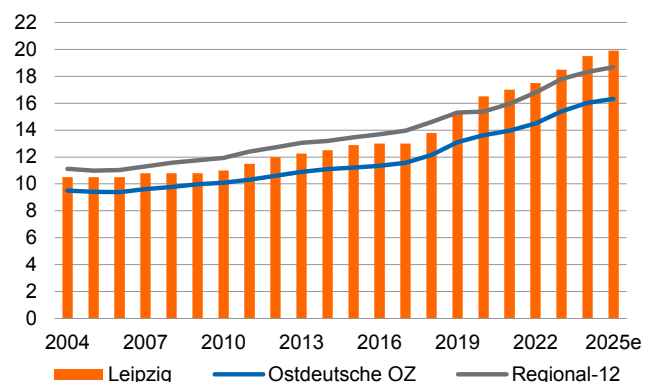


Quelle: bulwiengesa

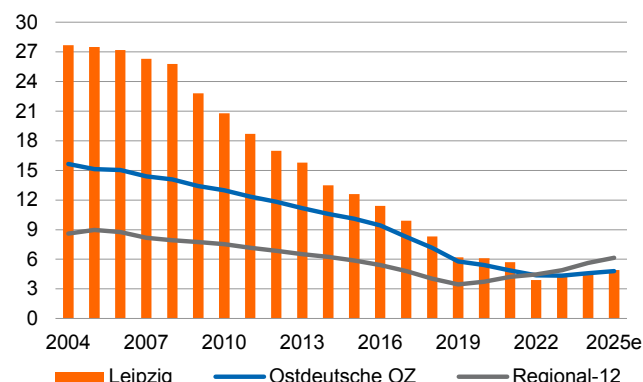
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

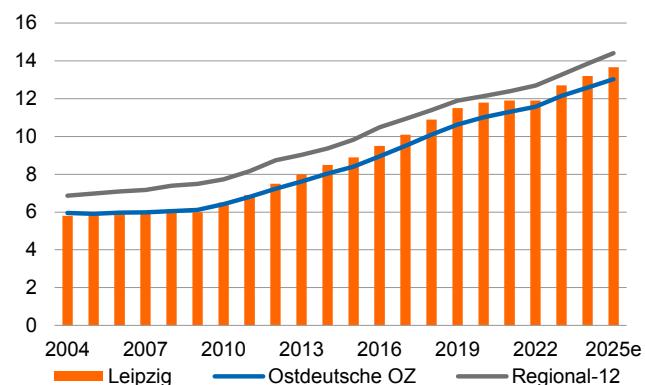
Leerstandsquote für Büroflächen
in %

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

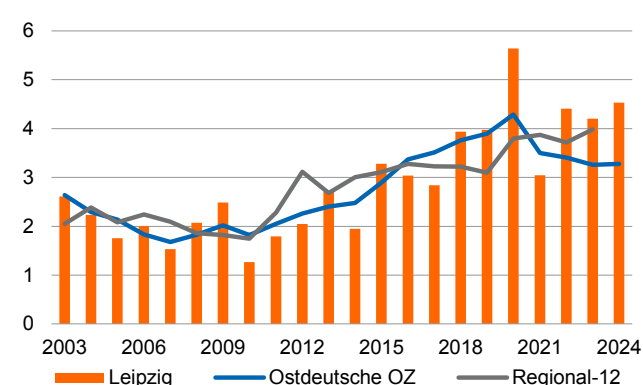
zent wuchs. Angesichts dieser Entwicklung hat sich der anhaltende Leerstandsabbau bis 2022 fortgesetzt. Erst ab 2023 kam es zu einem leichten Anstieg. Die Leerstandsquote ist mit 4,7 Prozent (2024) aber weiterhin moderat. Kräftig aufwärts ging es dagegen bei der Spitzenmiete, die im zurückliegenden Jahr auf 19,50 Euro je Quadratmeter kletterte. Seit 2014 konnte sie um über 50 Prozent zulegen. Unterstützt wird der Anstieg vom knappen Angebot an modernen Flächen. Die Vermietungsaktivität ging 2024 nicht zurück, sondern erreichte mit 120.000 Quadratmetern fast exakt den zehnjährigen Durchschnittswert. Dabei wurde ein Großabschluss durch den Gaskonzern VNG registriert. Im ersten Halbjahr 2025 schwächte sich das Vermietungsgeschäft aber ab, auch weil die Vermietung von Bestandsflächen schwieriger wird. Zu Beginn der zweiten Jahreshälfte mietete Deloitte 8.000 Quadratmeter im Neubau Ostforum, um zwei Standorte zusammenzuführen. Mit der durch die Baukrise verursachten Verlangsamung des Bürobaus bleiben das Flächenwachstum niedrig und das Angebot an modernen Büros knapp. Spitzenmiete wie auch Leerstand könnten moderat zulegen.

Noch vor gut 15 Jahren bot Leipzig eine seltene Kombination aus pulsierendem Großstadtleben und günstigen Wohnungen. Während sich an der Attraktivität der Stadt nichts geändert hat, sind Wohnungen durch den anhaltenden Zuzug immer

Wohnen: Angespannter Wohnungsmarkt durch anhaltenden Zuzug

Durchschnittliche Erstbezugsmiete für Wohnungen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner

Quelle: bulwiengesa

knapper und teurer geworden, was auch ein Grund für das abgeflachte Bevölkerungswachstum ist. Von 2014 bis 2023 ging der marktaktive Wohnungsleerstand um 5 Prozentpunkte auf lediglich 1 Prozent zurück, weil der Neubau trotz einer teilweise überdurchschnittlichen Fertigstellungszahl nicht mit der hohen Wohnraumnachfrage Schritt halten konnte. Besonders angespannt ist die Angebotslage in den gefragten Gründerzeitvierteln. In Plattenbausiedlungen wie Grönaus oder Paunsdorf sind Wohnungen besser verfügbar. Leipzig ist heute – von der Hauptstadtregion Berlin/Potsdam abgesehen – der teuerste Wohnungsmarkt in Ostdeutschland. Die durchschnittliche Erstbezugsrente stieg binnen zehn Jahren bis 2024 um nicht ganz 55 Prozent auf 13,20 Euro je Quadratmeter. Die Rente bei Wiedervermietungen stieg mit über 60 Prozent seit 2014 etwas schneller auf 9,40 Euro je Quadratmeter. Der Kaufpreis für Neubaueigentumswohnungen betrug 2024 5.200 Euro je Quadratmeter. Der Wohnungsmarkt in Leipzig dürfte auch weiterhin angespannt bleiben. Eine gewisse Entlastung sollte die Realisierung größerer neuer Quartiere ermöglichen. Beispiele sind die Areale am Bayerischen Bahnhof, die ehemalige Jute-Spinnerei, der Eutritzscher Freiladebahnhof oder das Baugebiet Heiterblick-Süd.

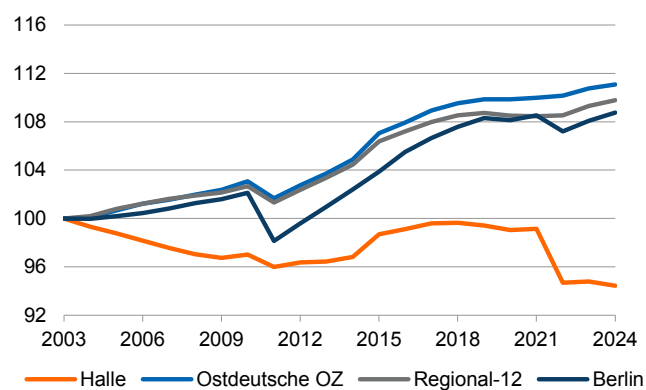
SACHSEN-ANHALT

Immobilienstandort Halle (Saale)

Halle bildet mit dem nahegelegenen deutlich größeren Leipzig einen die Bundesländer Sachsen-Anhalt und Sachsen übergreifenden Ballungsraum. Die beiden Städte fungieren als Zentrum der Metropolregion Mitteldeutschland. Allerdings konnte der bis zur Wende bedeutende Chemiestandort Halle nicht mit der Dynamik Leipzigs hinsichtlich des Arbeitsmarktes und der Einwohnerentwicklung mithalten. Auf einen ausgeprägten Bevölkerungsrückgang von 1990 bis 2010 folgte ein leichter Anstieg. Doch seit 2019 geht die Einwohnerzahl sukzessive zurück. Seit der Wiedervereinigung schrumpfte die Bevölkerung um rund 80.000 Menschen auf 227.000 Einwohner, wodurch inzwischen Magdeburg als größte Stadt des Bundeslandes fungiert. Der Grund für die rückläufige Entwicklung ist heute aber nicht mehr Abwanderung, sondern eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Anstelle der ehemals bedeutenden chemischen Industrie dominieren heute Dienstleistungen wie das Gesundheits- und Sozialwesen den Wirtschaftsstandort. Eine hohe Bedeutung haben Bildung und Forschung, die von einer der ältesten deutschen Universitäten sowie zahlreichen namhaften Forschungsinstituten getragen werden. Insgesamt sind rund 20.000 Studierende eingeschrieben. Für die Verbindung von Forschung und

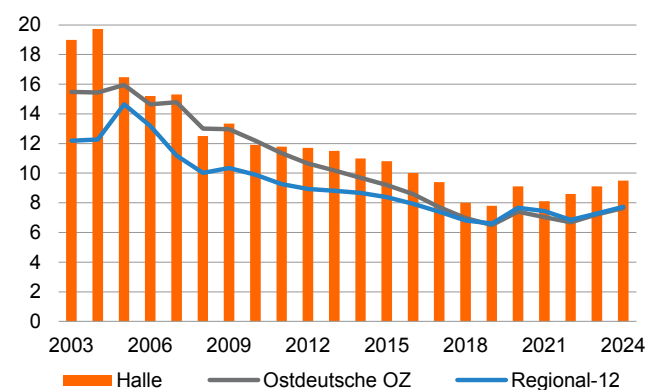
Statt Chemie dominieren heute Dienstleistungen sowie Bildung und Forschung den Wirtschaftsstandort

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

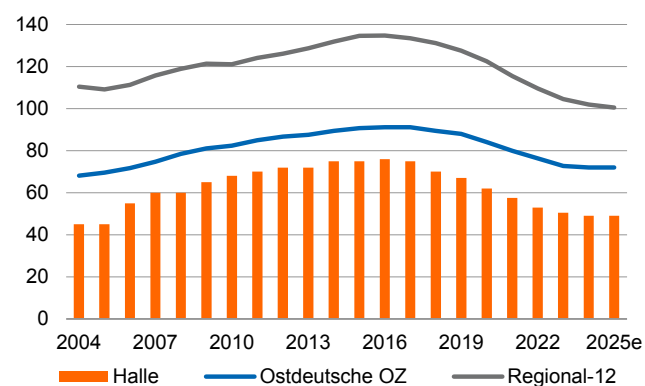
Wirtschaft wurde der Technologiepark Weinberg Campus etabliert, wo sich rund 100 Unternehmen in forschungsintensiven und innovativen Branchen wie Mikro-/ Nanotechnologie, IT oder Life Science angesiedelt haben. Außerdem haben in Halle die Nationale Akademie der Wissenschaften Leopoldina und die Kulturstiftung des Bundes ihren Sitz. Im verarbeitenden Gewerbe sind der Maschinen- und Anlagenbau, die Lebensmittelherstellung sowie die chemische Industrie von Bedeutung. Die Logistik profitiert von der guten Anbindung des Wirtschaftsstandorts durch die Autobahnen A9, A14 und A38, den Flughafen Leipzig-Halle sowie die Anbindung an die ICE-Schnellbahnstrecke Berlin-München. Die Arbeitslosenquote ist mit 9,6 Prozent (Oktober 2025) relativ hoch. Ein großes Projekt wird in Halle in den kommenden Jahren mit dem 200 Mio. Euro teuren „Zukunftszentrum für Deutsche Einheit und Europäische Transformation“ realisiert.

Immobilienmarkt Halle

Halle verfügt über eine attraktive Innenstadt mit viel historischer Bausubstanz und einer hohen Aufenthaltsqualität, kann davon aber nur bedingt profitieren. Der Grund sind eher schwierige Rahmenbedingungen für den Handel. Dazu trägt vor allem der Wettbewerb mit dem nur 40 Kilometer entfernten und mehr als doppelt so einwohnerstarken Leipzig bei. Daraus resultierend weist die Zentralität einen ungewöhnlich niedrigen Wert von lediglich 96 Punkten auf. Werte unter 100 Punkten bedeuten einen für Oberzentren im Regelfall unüblichen Kaufkraftabfluss an das Umland. Ebenfalls schwach ausgeprägt ist die Kaufkraft der sukzessive schrumpfenden Bevölkerung mit einer Kennziffer von 87 Punkten. Der regional auf Leipzig fokussierte Tourismus bietet kaum Kompensationspotenzial. Die in der Vergangenheit in der City erfolgten Projektentwicklungen führen durch den Strukturwandel im Innenstadthandel und die insgesamt schwachen Rahmenbedingungen zu einem nennenswerten Überangebot an Verkaufsflächen. Das zeigen etwa Leerstände in der zentralen Einkaufslage Leipziger Straße. Dazu kommen zwei leer stehende ehemalige Galeria-Warenhäuser am Marktplatz. Nachdem die Stadt Halle eines der beiden Warenhäuser erwarb, wurde Anfang 2025 das zweite von einem privaten Investor übernommen. Derzeit werden beide Immobilien umgebaut. Für Retailer ist der Standort mit Blick auf das in Leipzig größere Käuferpotenzial und die besseren Rahmenbedingungen weniger interessant. Zudem weisen Ladenlokale durch die kleinteilige Gebäudestruktur oft nicht die gewünschte Fläche auf. Zuwächse verzeichnet dagegen das gastronomische Angebot. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum überdurchschnittlich um 35 Prozent auf 49 Euro je Quadratmeter.

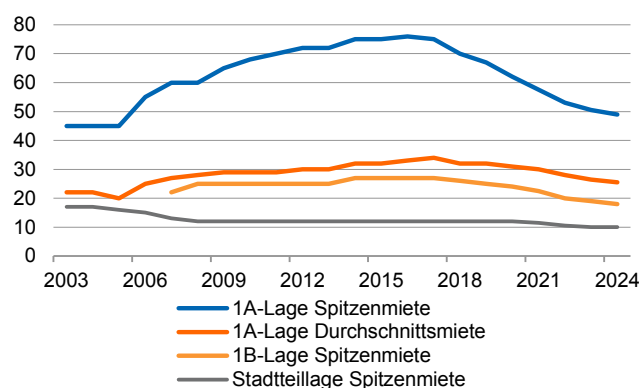
Handel: Attraktive Innenstadt leidet unter ungünstigen Standortfaktoren

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

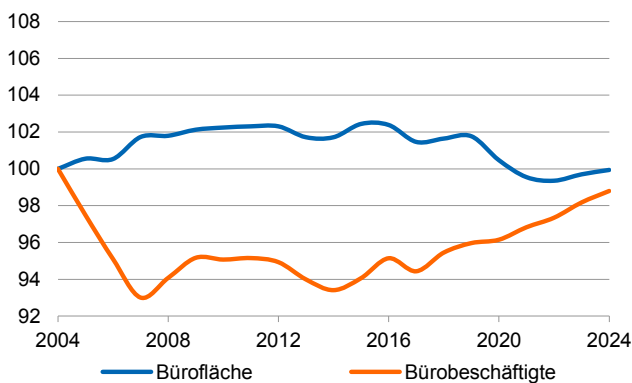


Quelle: bulwiengesa

Halle ist mit über 1,2 Millionen Quadratmetern Fläche ein kleinerer Bürostandort. Die nur wenig einwohnerstärkere Landeshauptstadt Magdeburg verfügt über 20 Prozent mehr Bürofläche. Nach einer kräftigen Büroflächenausweitung in den 1990er Jahren stagniert der Flächenbestand weitgehend auf dem heutigen Niveau. Daraus resultiert ein überalterter Bürobestand, denn rund 90 Prozent der Gebäude sind vor der Jahrtausendwende entstanden. Das ruhige Marktgeschehen spiegelt sich in einem moderaten Büroflächenumsatz von etwa 10.000 Quadratmetern im Jahr wider. 2023 und 2024 lag die Vermietungsleistung noch deutlich darunter. Die Bürobeschäftigung entwickelte sich in den zurückliegenden Jahren leicht positiv und half damit, die ehemals hohen Leerstände am Büromarkt abzubauen. 2024 lag die Leerstandsquote mit weniger als 3 Prozent auf einem sehr niedrigen Niveau. Die Spitzenmiete ist trotz des geringen Leerstands mit 11,50 Euro je Quadratmeter (2024) ebenfalls niedrig. Binnen zehn Jahren konnte sie um 35 Prozent zulegen.

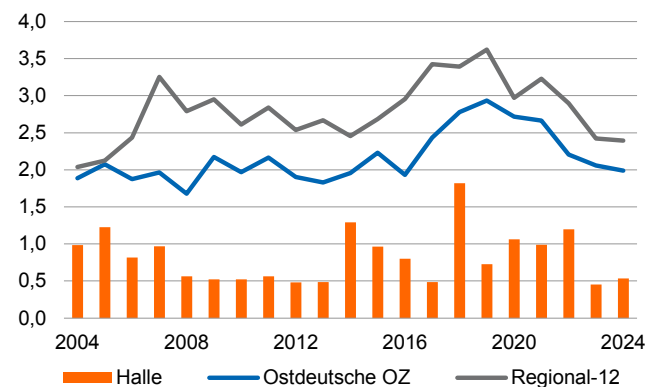
Büro: Beschaulicher Büromarkt mit niedriger Spitzenmiete und einem geringen Leerstandsniveau

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2004 = 100



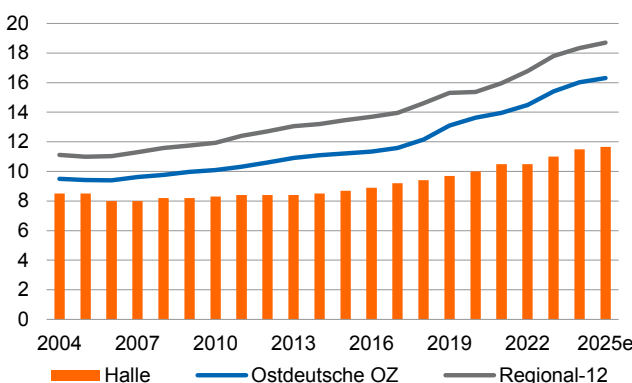
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



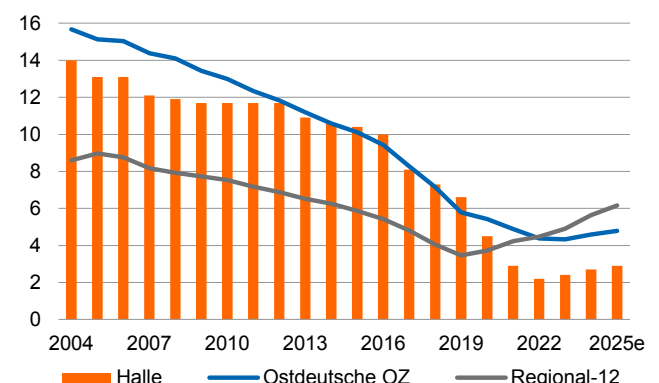
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

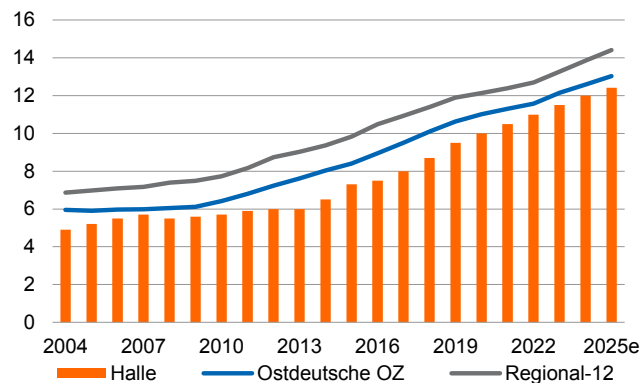
Leerstandsquote für Büroflächen
in %



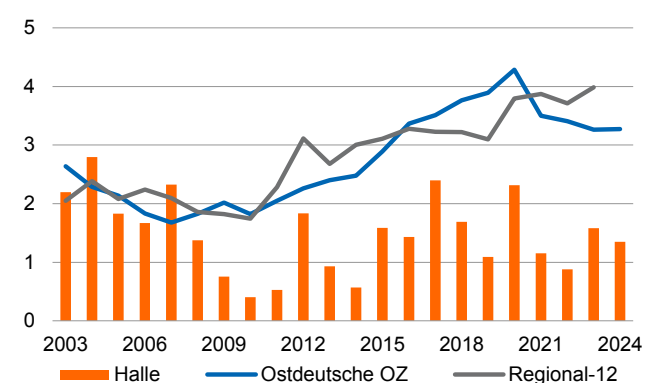
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Im Unterschied zum angespannten Wohnungsmarkt im stark wachsenden Leipzig sind die Bedingungen für Mieter in Halle merklich günstiger. Dazu trägt vor allem das durch Abwanderung große Angebot von mehr als 10.000 leer stehenden Wohnungen bei, von denen jedoch etwa die Hälfte vor einer Vermietung saniert werden müsste. Zudem befindet sich ein erheblicher Teil des Leerstands in Plattenbauten in Halle-Neustadt. Aufgrund des insgesamt guten Wohnungsangebots ist die Miete bei der Wiedervermietung von Wohnungen mit 7,50 Euro je Quadratmeter (2024)

Wohnen: Hoher Leerstand in Plattenbausiedlungen, aber knappes Angebot an modernen Wohnungen

Durchschnittliche Erstbezugsmiete für Wohnungen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner

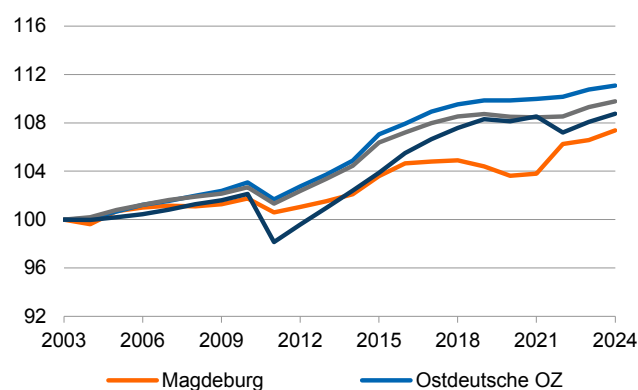
Quelle: bulwiengesa

niedrig, trotz eines zehnjährigen Mietanstiegs um mehr als 40 Prozent. Mit 12 Euro je Quadratmeter fällt die Miete beim Erstbezug von Wohnungen deutlich höher aus. Zudem ist die Miete im Neubau mit über 80 Prozent seit 2014 gut doppelt so schnell wie bei Wiedervermietungen gestiegen. Für neu entstandene Eigentumswohnungen müssen je Quadratmeter etwa 4.000 Euro gezahlt werden. Neubauwohnungen sind allerdings aufgrund der geringen Bautätigkeit rar. Je 1.000 Einwohner wurden von 2014 bis 2014 pro Jahr im Durchschnitt lediglich 1,5 Wohnungen fertiggestellt. Daraus resultiert ein Mangel an kleineren modernen und barrierefreien Wohnungen für die alternde Bevölkerung. Mit verschiedenen größeren Bauvorhaben soll das Angebot an modernen Wohnungen in den kommenden Jahren verbessert werden.

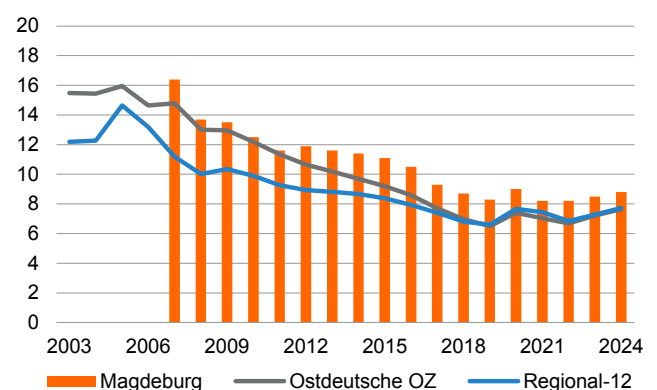
Immobilienstandort Magdeburg

Magdeburg ist die Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt und mit gut 245.000 Einwohnern zugleich die größte Stadt im Bundesland. Nach einem kräftigeren Bevölkerungsrückgang in den 1990er Jahren blieb die Einwohnerzahl längere Zeit mit rund 230.000 stabil. Seit gut zehn Jahren steigt sie aber wieder an, weil die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung vom spürbar positiven Wanderungssaldo überkompensiert wird. Seit dem Zensus 2011 legte die Einwohnerzahl relativ kräftig um gut 7 Prozent zu. Im Rahmen des Strukturwandels entwickelte sich die früher stark

Magdeburg erleidet Rückschlag bei Intel-Chipfabrik

Einwohnerentwicklung
2003 = 100

Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

Quelle: bulwiengesa

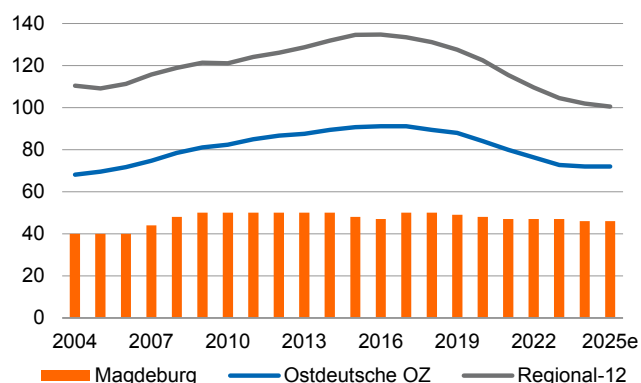
von der Schwerindustrie geprägte Stadt zum Dienstleistungs-, Forschungs- und Informationsstandort. Zentrale Wirtschaftszweige sind heute der Maschinen- und Anlagenbau, Umwelttechnologie, Kreislaufwirtschaft sowie das Gesundheits- und Sozialwesen. Die Forschung wird vor allem von der Otto-von-Guericke-Universität getragen. Insgesamt sind in Magdeburg rund 20.000 Studierende eingeschrieben. Günstig für den Standort ist die Verkehrsanbindung an das Bahnnetz, durch die Autobahnen A2 und A14 sowie die Kreuzung von Elbe und Mittellandkanal. Ein Rückschlag für die Stadt war die Absage von Intel für den Bau einer großen Chipfabrik, mit der eine zweistellige Milliardeninvestition verbunden gewesen wäre. Alternativ wird der Bau einer allerdings deutlich kleineren Halbleiterfabrik für das Dresdner IT-Unternehmen FMC geprüft. Für den Arbeitsmarkt von Magdeburg wäre die Schaffung neuer Arbeitsplätze günstig, denn die Arbeitslosenquote lag im Oktober 2025 mit 9,0 Prozent auf einem etwas erhöhten Niveau.

Immobilienmarkt Magdeburg

Im Gegensatz zu Halle wird der Einzelhandel nicht durch die Konkurrenz umliegender Großstädte beeinträchtigt. Vielmehr ist die Stadt in einem großen Umkreis der führende Einkaufsstandort. Daraus resultiert ein vergleichsweise guter Zentralitätswert mit rund 114 Punkten, der allerdings sukzessive im Zeitablauf abnimmt. Davon abgesehen sind die Voraussetzungen für den Innenstadthandel aber nicht optimal. Die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von knapp unter 90 Punkten eher schwach aus. Auch kann Magdeburg nicht mit einer pittoresken Innenstadt punkten. Deshalb konzentriert sich der Einzelhandel auf citynahe sowie periphere Shopping- und Fachmarktstandorte. In der Innenstadt kann nur ein kurzer Abschnitt des Breiten Wegs als 1A-Lage klassifiziert werden. Hier dominieren das Allee-Center sowie das City-Carré mit zusammen fast 80.000 Quadratmeter Verkaufsfläche den Handel. Auf eine ähnlich große Verkaufsfläche kommen auch die beiden Fachmarktstandorte Börde- und Flora-Park. Die besondere Handelssituation in Magdeburg spiegelt sich in der Entwicklung der Spitzenmiete wider, die seit vielen Jahren ein weitgehend stabiles Niveau aufweist. Gegenüber ihrem bisherigen Maximum ist sie um weniger als 10 Prozent auf 46 Euro je Quadratmeter gefallen. Die für 2025 geplante Sanierung der Straßenbahngleise und -haltestellen im Bereich Breite Straße/Alter Markt wurde zur Entlastung des Innenstadthandels auf 2026 verschoben.

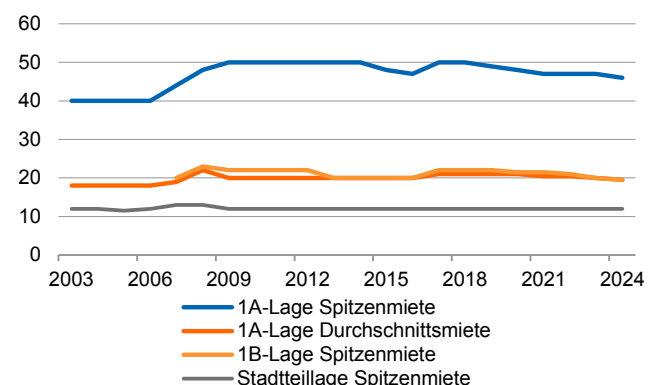
Handel: Der Shopping-Standort wird von mehreren Einkaufs- und Fachmarktzentren dominiert

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

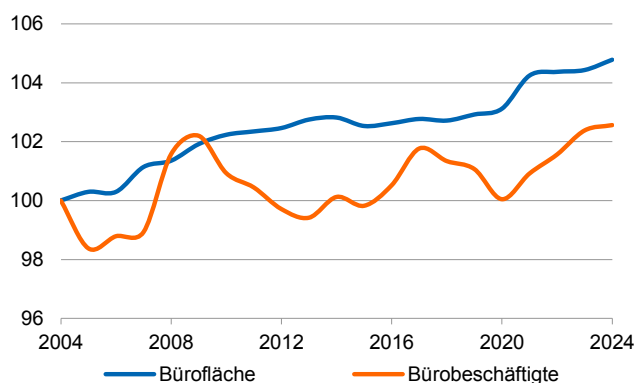


Quelle: bulwiengesa

Magdeburg ist mit fast 1,5 Millionen Quadratmetern Fläche der größte Bürostandort in Sachsen-Anhalt. Der Büroflächenbestand ist auch deutlich größer als im einwohnermäßig nur wenig kleineren Halle. Dazu trägt vor allem die Funktion als Landeshauptstadt mit einer großen Zahl an Verwaltungseinrichtungen bei. Der jährliche Büroflächenumsatz bewegt sich seit 2021 etwas unterhalb von 20.000 Quadratmetern. Deutlich höhere Werte sind größeren Projektentwicklungen zuzuordnen, die aber nur vergleichsweise selten realisiert werden. Deshalb ist der Büromarkt durch ein weitgehend stabiles Flächenangebot gekennzeichnet. In größerem Umfang entstanden Bürovorhaben vor allem in den 1990er Jahren. Rund 85 Prozent der Bürogebäude entstanden vor der Jahrtausendwende. Die Büronachfrage verteilt sich auf die öffentliche Verwaltung, Forschung sowie die ansässigen Unternehmen. Ähnlich stabil wie die Bürofläche hat sich die Bürobeschäftigung entwickelt. Dennoch ging der Büroleerstand seit 2012 kontinuierlich bis auf eine Leerstandsquote von rund 4 Prozent zurück. Die Spitzenmiete konnte in den zurückliegenden zehn Jahren um rund 30 Prozent auf 14 Euro je Quadratmeter (2024) zulegen.

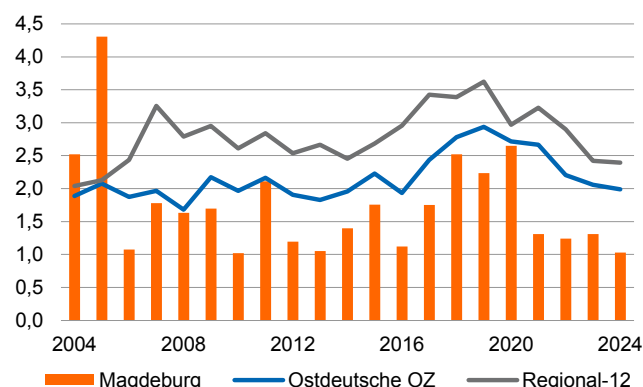
Büro: Landeshauptstadt mit stabilem Büromarkt und niedrigem Leerstand

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2004 = 100



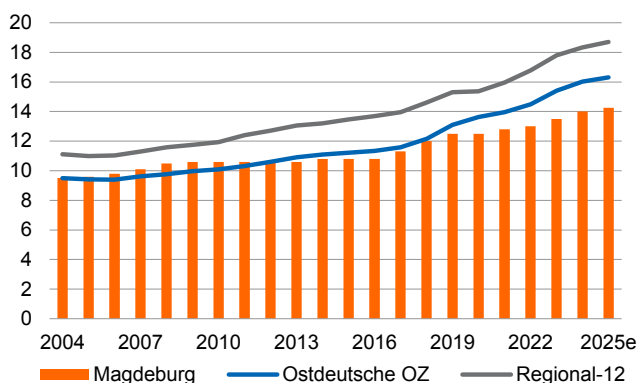
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



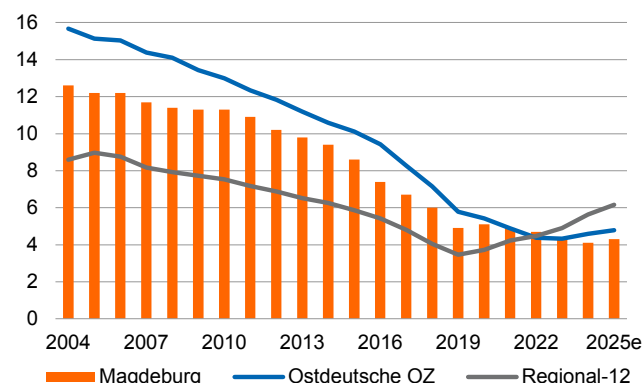
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



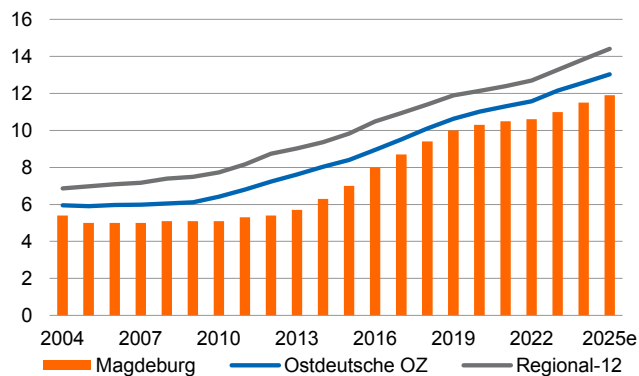
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Nach der Jahrtausendwende war die Nachfrage am Magdeburger Wohnungsmarkt eine ganze Weile von einer stabilen Einwohnerzahl geprägt, die aber seit etwa zehn Jahren wieder wächst. Seit dem Zensus 2011 nahm sie um rund 15.000 Menschen zu, was sich im rückläufigen Wohnungsleerstand niederschlägt. Bis 2023 sank der marktaktive Leerstand auf 4,5 Prozent, der sich seitdem weiter rückläufig entwickelt haben dürfte. Noch deutlich knapper fällt das verfügbare Wohnungsangebot in ge-

Wohnen: Knappes Angebot an modernen Wohnungen treibt deren Mieten in die Höhe

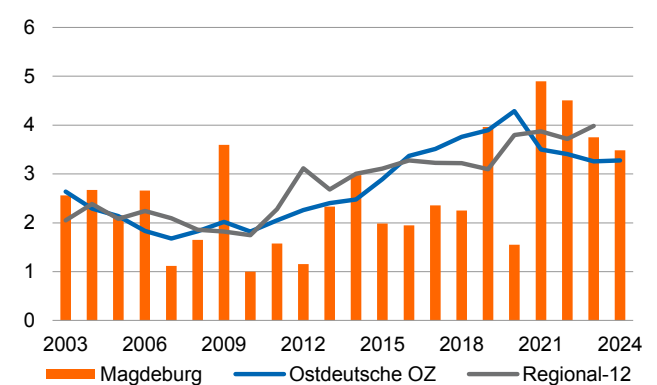
fragten Lagen wie Stadtfeld, Buckau oder Altstadt aus, wo auch die höchsten Mieten erzielt werden. Besonders knapp ist das Angebot an modernen Wohnungen aufgrund der längere Zeit unterdurchschnittlichen Bautätigkeit. Nachdem das Angebot in den Jahren 2021 und 2022 von jeweils mehr als 1.000 Fertigstellungen profitierte, ging der Neubau danach wieder merklich zurück. Das insgesamt zu knappe Neubauangebot spiegelt sich in der segmentspezifisch unterschiedlichen Wohnungsmarktentwicklung wider. Binnen zehn Jahren hat die durchschnittliche Miete bei Erstbezug um über 80 Prozent auf 11,50 Euro je Quadratmeter (2024) zugelegt. Bei Wiedervermietungen zog die durchschnittliche Miete dagegen mit knapp 35 Prozent deutlich langsamer an. Mit 7 Euro je Quadratmeter (2024) ist das Niveau auch vergleichsweise niedrig. Für eine Neubaueigentumswohnung mussten 2024 im Durchschnitt 3.800 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Die Intel-Fabrik hätte einen enormen Nachfrageschub und eine steigende Anspannung für den Wohnungsmarkt bedeutet. Ein großes Neubauvorhaben für bis zu 2.000 Wohnungen betrifft das geplante Quartier Reichsbahnausbesserungswerk (RAW) in Buckau. Noch 1.000 Wohnungen mehr sollen auf der Industrietrache Fahlberg-List entstehen. Durch das Intel-Aus könnte die Realisierung der beiden Großprojekte kleiner ausfallen oder auf der Zeitachse gestreckt werden.

Durchschnittliche Erstbezugsmiete für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



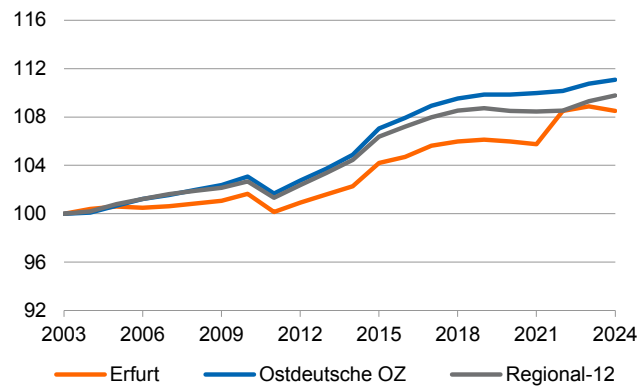
Quelle: bulwiengesa

THÜRINGEN

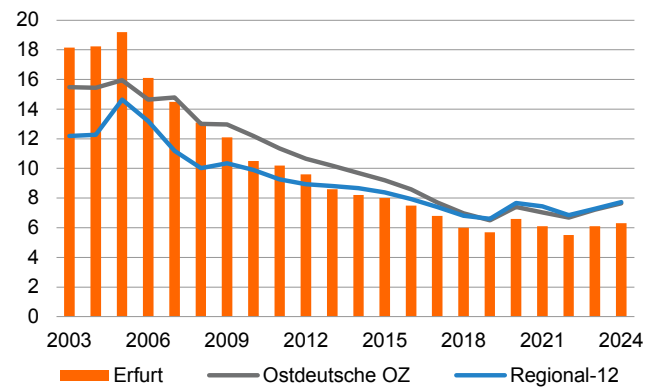
Immobilienstandort Erfurt

Die Landeshauptstadt Erfurt ist mit fast 220.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt des Freistaats Thüringen. Nach einem nur moderaten Bevölkerungsrückgang wächst die Einwohnerzahl seit 2011 wieder. Seit dem Zensus 2011 nahm sie relativ kräftig um rund 8 Prozent zu. Erfurt ist das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Thüringens und gilt als moderner Industrie-, Handels-, Messe- und Universitätsstandort. Die Stadt ist Teil der wirtschaftsstarken „Region Erfurt-Weimar-Jena“. Wichtige Wirtschaftssektoren sind heute der Maschinen- und Anlagenbau, Medien- und Kreativwirtschaft, Mikroelektronik und Sensorik sowie Logistik. Zudem ist Erfurt als Landeshauptstadt ein bedeutender Verwaltungsstandort. Forschung und Bildung werden insbesondere von der Universität und der Fachhochschule getragen. Insgesamt sind rund 10.000 Studierende eingeschrieben. Außerdem ist Erfurt mit Dom, St. Severikirche, Krämerbrücke, Zitadelle und Augustinerkloster ein attraktives Ziel für Städtereisen, die nach der 2023 erfolgten Aufnahme des „Jüdisch-Mittelalterlichen

Die thüringische Landeshauptstadt zählt zu den Wachstumsmotoren Ostdeutschlands

Einwohnerentwicklung
2003 = 100

Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

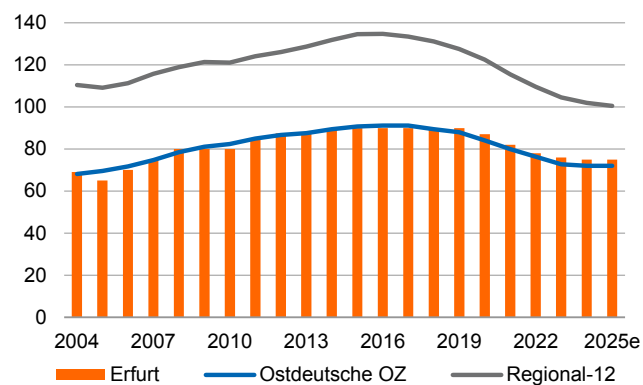
Quelle: bulwiengesa

Erbes in Erfurt“ auf die UNESCO-Welterbeliste wohl noch zahlreicher werden dürften. Günstig ist zudem die Nähe zu Weimar und Eisenach mit der Wartburg. Als Wirtschaftsstandort profitiert Erfurt von der verkehrsgünstigen Anbindung mit den Autobahnen A4 und A71, dem ICE-Anschluss sowie dem Flughafen Erfurt-Weimar. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,2 Prozent (Oktober 2025) moderat. Einen Rückschlag für das Stadtentwicklungsprojekt ICE-City bedeutet das im Oktober vom Bundesforschungsministerium gestoppte Investitionsvorhaben im Volumen von über 700 Millionen Euro für die noch von der „Ampel-Regierung“ geplante „Deutsche Agentur für Transfer und Innovation“ (DATI).

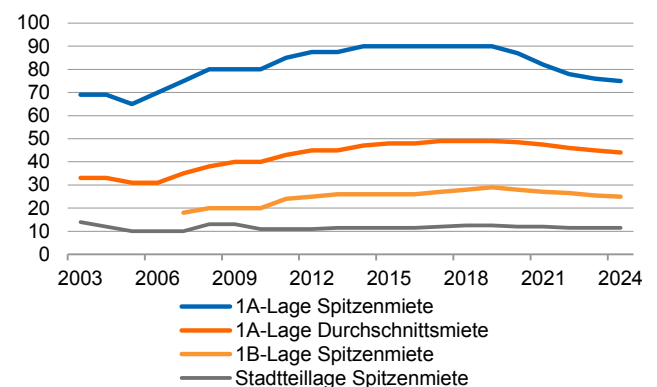
Immobilienmarkt Erfurt

Erfurt ist der führende Shopping-Standort in Thüringen, der sich die Kunden im Einzugsgebiet aber mit den nahegelegenen – wenngleich deutlich kleineren – Städten Eisenach, Jena und Weimar teilen muss. Das spiegelt der Zentralitätswert wider, der mit 110 Punkten moderat ausfällt. Die Kaufkraftkennziffer erreicht mit 93 Punkten ein für ostdeutsche Standorte recht hohes Niveau. Das solide Tourismusgeschäft mit jährlich 5.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner hilft dem Handel ebenfalls. Pluspunkte sammelt der Handelsstandort mit der attraktiven City mit viel historischer Bausubstanz und einer hohen Aufenthaltsqualität, zu der ein vielfältiges gastronomi-

Handel: Attraktiver Shopping-Standort mit großem Einzugsgebiet

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

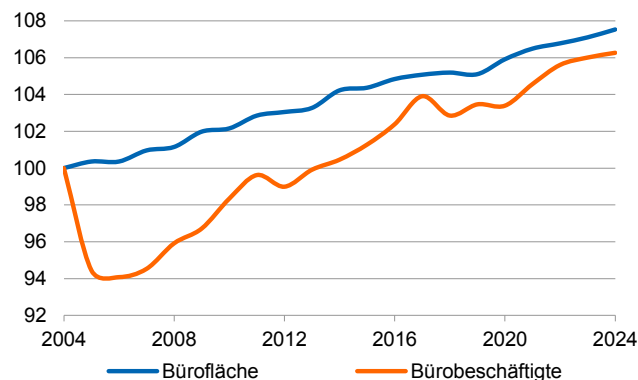
Quelle: bulwiengesa

misches Angebot beiträgt. Die 1A-Lagen im Bereich Anger, Schlösser- und Bahnhofstraße sowie das Shopping-Center ANGER 1 mit 50 Händlern bieten ein breites Angebot. Zudem blieb die Galeria-Filiale als Kundenmagnet in der City erhalten. Leer stehende Geschäfte finden sich auch in der Erfurter Innenstadt, doch können diese meist wieder vermietet werden. Für die Stärke der Erfurter Innenstadt spricht der gegenüber dem Maximum moderate Rückgang der Spitzenmiete um 17 Prozent bis 2024 auf 75 Euro je Quadratmeter. Die geplante Erweiterung des 30 Jahre alten peripheren Einkaufszentrums Thüringen Park um einige Tausend Quadratmeter Verkaufsfläche dürfte die attraktive Innenstadt verkraften.

Erfurt ist als Landeshaupt- und Universitätsstadt zugleich der bedeutendste Bürostandort in Thüringen, der mit einer Fläche von gut 1,7 Mio. Quadratmetern über einen recht großen Büromarkt verfügt. Nach dem forcierten Bürobau in den 1990er Jahren verlangsamte sich der Flächenzugang deutlich, was vor allem auf den hohen Leerstand zurückzuführen war. Während die Bürofläche seit rund zehn Jahren weitgehend stabil ist, nahm die Bürobeschäftigung sukzessive zu. Deshalb konnte die Leerstandsquote kontinuierlich auf 6,3 Prozent (2024) sinken. Das ist nach Chemnitz der zweithöchste Wert unter den ostdeutschen Oberzentren. Ein attraktives Büroflächenangebot ist damit aber nicht verbunden. Durch die Bauhistorie weist der Bürobestand ein relativ hohes Alter auf, rund 80 Prozent der Gebäude entstanden vor der Jahrtausendwende. Der jährliche Büroflächenumsatz in Erfurt erreicht in der Regel

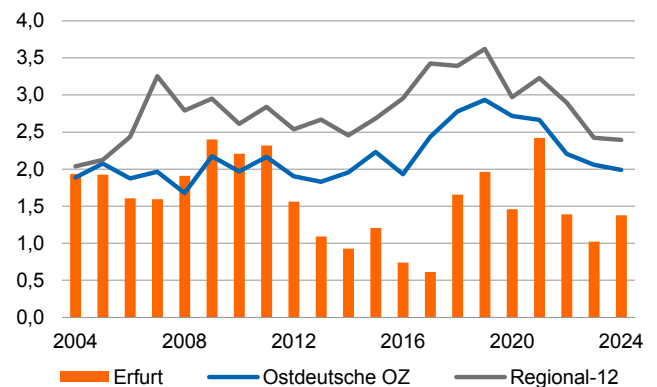
**Büro: Regional bedeutender
Büromarkt mit etwas höherem
Leerstand und günstiger Miete**

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2004 = 100



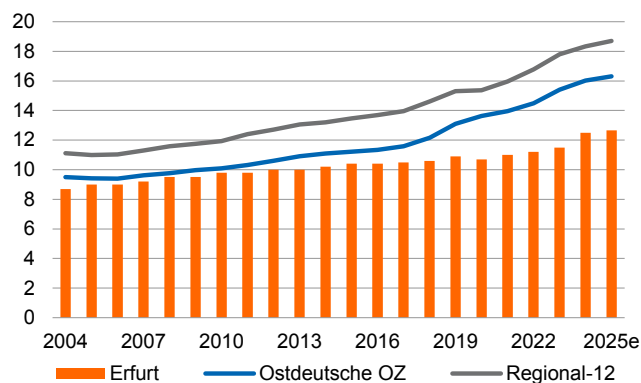
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



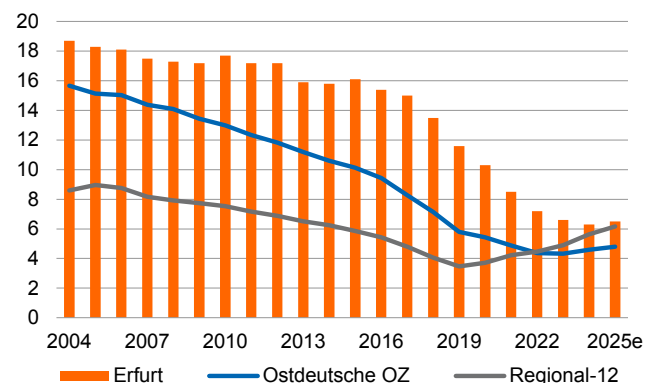
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



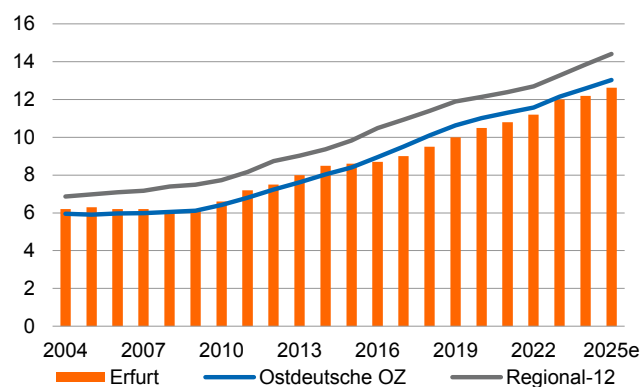
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Werte von etwas mehr als 20.000 Quadratmeter. Der an vielen Standorten zu beobachtende Rückgang der Büromarkttätigkeit blieb aus. 2024 wurde mit 23.000 Quadratmetern der Durchschnittswert erreicht. Die Spitzenmiete leidet unter dem etwas erhöhten Leerstandslevel und ist mit 12,50 Euro je Quadratmeter (2024) relativ niedrig. Der zehnjährige Mietanstieg fiel mit etwas mehr als 20 Prozent ebenfalls moderat aus. Ein größeres Büroprojekt entsteht derzeit mit dem DB Campus am Erfurter Güterbahnhof, der in der Zukunft als ein zentrales Schulungszentrum der Bahn fungieren soll.

Das attraktive Erfurt ist ein gefragter Wohnstandort. Mit der wachsenden Einwohnerzahl geht ein steigender Wohnbedarf einher, der sich aber nicht in einem beschleunigten Wohnungsbau niederschlug. Lediglich 2021 und 2023 wurde der durchschnittliche jährliche Neubau von 2 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner leicht übertroffen. Dementsprechend niedrig fällt der marktaktive Leerstand mit 2 Prozent (2023) aus, der inzwischen weiter zurückgegangen sein dürfte. Durch den schwach ausgeprägten Wohnungsbau fehlen vor allem moderne Wohnungen. Die höchsten Mieten werden im Zentrum und in der Altstadt gezahlt. Etwas günstiger sind die ebenfalls gefragten Stadtteile Andreasvorstadt und Daberstedt. Dass die Mietdynamik trotz des angespannten Wohnungsmarkts moderat ausfällt, ist vor allem auf das höhere Ausgangsniveau zurückzuführen. Binnen zehn Jahren stieg die durchschnittliche Erstbezugsrente um etwas mehr als 40 Prozent auf 12,20 Euro je Quadratmeter (2024). Nur etwa halb so hoch fiel der Mietanstieg bei Wiedervermietungen aus, wo 2024 im Durchschnitt 8,50 Euro je Quadratmeter zu zahlen waren. Für neu gebaute Eigentumswohnungen erreichten die Preise 2024 4.300 Euro je Quadratmeter. Das größte Neubauvorhaben in Erfurt befindet sich im Entwicklungsgebiet „Äußere Oststadt“, wo zwischen Fachhochschulen und ICE-City etwa 2.000 Wohnungen entstehen sollen. Mit Blick auf die geringe Zahl der 2023 und 2024 genehmigten Wohnungen dürfte sich der ohnehin nur moderate Wohnungsbau zunächst aber abschwächen.

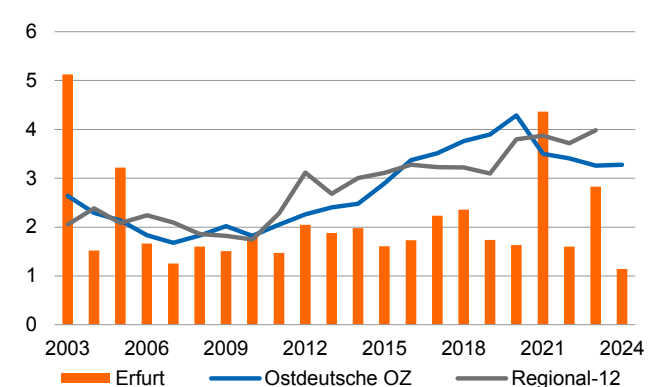
Wohnen: Attraktive Großstadt mit schwach ausgeprägtem Neubau

Durchschnittliche Erstbezugsrente für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten

Standorte	Standort-kategorie	Einwohner-zahl	Einwohner-zahl	Einwohner-anteil 65+ Jahre	Brutto-inlands-produkt	BIP je Einwohner	Anzahl Erwerbs-tätige	Kaufkraft je Einwohner	Arbeits-losen- quote
		2024	von 2014 bis 2024	2023	2024p	2024p	2023	2024	Oktober 2025
		in Tsd.	in %	in %	in Mrd. Euro	in Euro	in Tsd.	in Euro	in %
Berlin	A	3.685	6,2	19,2	193,2	52.430	2.190	28.500	10,3
Chemnitz	D	246	0,9	27,7	10,7	43.761	147	26.900	9,6
Dresden	B	565	5,3	21,9	28,4	50.187	350	28.500	7,0
Erfurt	C	219	6,1	23,5	10,8	49.331	145	27.900	6,2
Halle	D	227	-2,5	24,5	9,1	40.162	128	26.000	9,6
Leipzig	B	612	12,4	19,6	27,3	44.616	366	26.700	8,6
Magdeburg	C	244	5,2	24,4	10,2	41.603	141	26.600	9,0
Potsdam	C	185	12,6	20,6	9,6	52.027	118	30.500	6,0
Rostock	C	205	0,6	25,7	10,6	51.733	123	26.800	7,5
Schwerin	D	98	6,7	27,5	4,9	49.417	66	27.800	10,3
Ostdeutsche Oberzentren		2.600	5,9	23,9	121,6	46.741	1.584	27.500	8,2

Quelle: BA, bulwiengesa, Destatis

Handelsimmobilien:
Entwicklung der Spitzenmiete in Prozent

Standorte	10 Jahre 2014- 2024	5 Jahre 2019- 2024	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr
Berlin	-12,1	-15,0	-1,9	-3,8	0,0
Chemnitz	-28,2	-24,0	-4,7	-2,4	-1,3
Dresden	-20,5	-16,7	-5,3	-2,8	0,0
Erfurt	-16,7	-16,7	-4,9	-2,6	-1,3
Halle	-34,7	-26,9	-7,8	-4,7	-3,0
Leipzig	-20,0	-20,0	-4,3	-9,1	0,0
Magdeburg	-8,0	-6,1	0,0	0,0	-2,1
Potsdam	-16,0	-19,2	-4,3	-3,0	-3,1
Rostock	-14,4	-15,4	-2,7	-2,7	-3,5
Schwerin	-18,3	-23,4	-6,9	-5,6	-3,9
Ostdeutsche Oberzentren	-19,5	-18,2	-4,5	-4,9	-1,0
Regionale Oberzentren	-22,8	-20,1	-5,1	-4,5	-2,6
Topstandorte	-11,1	-14,7	-0,9	-3,6	-0,9

Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien:
Entwicklung der Spitzenmiete in Prozent

Standorte	10 Jahre 2014- 2024	5 Jahre 2019- 2024	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr
Berlin	95,7	15,4	7,4	2,3	1,1
Chemnitz	25,0	9,5	1,8	2,7	0,0
Dresden	63,6	32,0	4,9	11,8	4,2
Erfurt	22,5	14,7	1,8	2,7	8,7
Halle	35,3	18,6	0,0	4,8	4,5
Leipzig	56,0	27,5	2,9	5,7	5,4
Magdeburg	29,6	12,0	1,6	3,8	3,7
Potsdam	41,7	20,0	9,7	5,9	0,0
Rostock	33,1	12,1	2,7	3,3	1,3
Schwerin	29,6	19,3	3,3	2,2	10,5
Ostdeutsche Oberzentren	44,5	22,3	3,8	6,3	4,1
Regionale Oberzentren	38,9	19,8	5,2	6,1	2,9
Topstandorte	63,5	27,8	8,6	4,8	7,1

Quelle: bulwiengesa

Mehrfamilienhäuser:
Entwicklung der durchschnittlichen Erstbezugsmiete in Prozent

Standorte	10 Jahre 2014- 2024	5 Jahre 2019- 2024	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr
Berlin	74,3	41,7	6,2	10,5	3,7
Chemnitz	80,4	14,8	3,2	2,0	1,0
Dresden	37,1	10,9	0,9	1,7	3,4
Erfurt	43,5	22,0	3,7	7,1	1,7
Halle	84,6	26,3	4,8	4,5	4,3
Leipzig	55,3	14,8	0,0	6,7	3,9
Magdeburg	82,5	15,0	1,0	3,8	4,5
Potsdam	68,3	47,1	8,2	13,8	6,1
Rostock	39,8	16,1	4,2	2,4	3,2
Schwerin	79,4	22,0	4,5	4,3	1,7
Ostdeutsche Oberzentren	56,8	18,4	2,4	5,0	3,6
Regionale Oberzentren	47,8	16,4	2,4	4,6	4,3
Topstandorte	53,6	26,3	4,1	6,5	4,1

Quelle: bulwiengesa

GLOSSAR

Büroflächenumsatz	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
Flächenneuzugang	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
Leerstandsquote	Der Anteil der am Standort leerstehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
Marktaktive Leerstandsquote	Der marktaktive Leerstand umfasst Geschosswohnungen, die in einem überschaubaren Zeitraum vermietbar sind. Wohnungen mit schwerwiegenden Mängeln oder umfangreichem Sanierungsbedarf werden dabei nicht berücksichtigt.
Nettoanfangsrendite	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete im ersten Jahr nach dem Kauf, gekürzt um nicht umlagefähige Betriebskosten, und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Erwerbsebenkosten ermittelt. Die ausgewiesene Nettoanfangsrendite bezieht sich auf zentrale Lagen (City).
Oberzentren (Reg-12/Regional-12)	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.
Spitzenmiete	Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.
Topstandorte (Top-7)	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Topstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Zentralitätskennziffer	Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

Impressum

Diese Studie wurde im Auftrag und in Kooperation mit der DZ HYP AG von der DZ BANK AG, Bereich Research und Volkswirtschaft, erstellt.

Herausgeber:

DZ HYP AG

Standort Hamburg

Rosenstraße 2, 20095 Hamburg

Tel. +49 40 3334-0

Standort Münster

Sentmaringer Weg 1, 48151 Münster

Tel. +49 251 4905-0

Homepage: www.dzhyp.de

E-Mail: info@dzhyp.de

Vertreten durch den Vorstand:

Sabine Barthauer (Vorsitzende), Jörg Hermes, Stefan Schrader

Aufsichtsratsvorsitzender: Johannes Koch

Sitz der Gesellschaft:

Eingetragen als Aktiengesellschaft in Hamburg, Handelsregister HRB 5604 und Münster Handelsregister HRB 17424

Aufsicht:

Die DZ HYP AG wird durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Europäische Zentralbank (EZB) beaufsichtigt.

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

Sicherungseinrichtungen:

Die DZ HYP AG ist der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlich freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen:

www.bvr-institutssicherung.de

www.bvr.de/SE

Verantwortlich für den Inhalt:

Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,
Marketing & Veranstaltungen

Nachdruck, Vervielfältigung und sonstige Nutzung nur mit vorheriger Genehmigung der DZ HYP AG, Hamburg

I. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

- 1.1 Diese Sonstige Research-Information wurde im Auftrag und in Kooperation mit der DZ HYP AG von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (DZ BANK) als Wertpapierdienstleistungsunternehmen erstellt.
Sonstige Research-Informationen sind unabhängige Kundeninformationen, die keine Anlageempfehlungen für bestimmte Emittenten oder bestimmte Finanzinstrumente enthalten. Sie berücksichtigen keine persönlichen Anlagekriterien.
- 1.2 Die Pflichtangaben für Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) sowie weitere Hinweise, insbesondere zur Conflicts of Interest Policy des DZ BANK Research sowie zu Methoden und Verfahren können kostenfrei eingesehen und abgerufen werden unter: www.dzbank.de/Pflichtangaben.

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

Die DZ BANK wird als Kreditinstitut bzw. Wertpapierdienstleistungsunternehmen beaufsichtigt durch die:

- Europäische Zentralbank - www.ecb.europa.eu
Sonnenmannstraße 20 in 60314 Frankfurt / Main bzw.
- Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht - www.bafin.de
Marie-Curie-Straße 24 - 28 in 60349 Frankfurt / Main

3. Unabhängigkeit der Analysten

- 3.1 Research-Publikationen (Finanzanalysen und Sonstige Research-Informationen) der DZ BANK werden von ihren angestellten oder von ihr im Einzelfall beauftragten sachkundigen Analysten unabhängig und auf der Basis der verbindlichen Conflicts of Interest Policy erstellt.
- 3.2 Jeder Analyst, der in die Erstellung dieser Sonstigen Research-Publikation inhaltlich eingebunden ist, bestätigt, dass
- diese Research-Publikation seine unabhängige fachliche Bewertung des analysierten Objektes unter Beachtung der Conflicts of Interest Policy der DZ BANK wiedergibt sowie
 - seine Vergütung weder vollständig, noch teilweise, weder direkt, noch indirekt von einer in dieser Research-Publikation vertretenen Meinung abhängt.

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

- 4.1 Die Häufigkeit der Aktualisierung von Sonstigen Research-Informationen hängt von den jeweiligen makroökonomischen Rahmenbedingungen, den aktuellen Entwicklungen der relevanten Märkte, von Maßnahmen der Emittenten, von dem Verhalten der Handelsteilnehmer, der zuständigen Aufsichtsbehörden und der relevanten Zentralbanken sowie von einer Vielzahl weiterer Parameter ab. Die nachfolgend genannten Zeiträume geben daher nur einen unverbindlichen Anhalt dafür, wann mit einer neuen Anlageempfehlung gerechnet werden kann.
- 4.2 Eine Pflicht zur Aktualisierung Sonstiger Research-Informationen besteht nicht. Wird eine Sonstige Research Information aktualisiert, ersetzt diese Aktualisierung die bisherige Sonstige Research Information mit sofortiger Wirkung.
Ohne Aktualisierung enden / verfallen Bewertungen / Aussagen mit Ablauf von sechs Monaten. Diese Frist beginnt mit dem Tag der Publikation.
- 4.3 Auch aus Gründen der Einhaltung aufsichtsrechtlicher Pflichten können im Einzelfall Aktualisierungen Sonstiger Research-Informationen vorübergehend und unangekündigt unterbleiben.
- 4.4 Sofern Aktualisierungen zukünftig unterbleiben, weil ein Objekt / Aspekt nicht weiter analysiert werden soll, wird dies in der letzten Publikation mitgeteilt oder, falls eine abschließende Publikation unterbleibt, werden die Gründe für die Einstellung der Analyse gesondert mitgeteilt.

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

- 5.1 Das DZ BANK Research verfügt über eine verbindliche Conflicts of Interest Policy, die sicherstellt, dass relevante Interessenkonflikte der DZ BANK, der DZ BANK Gruppe, der Analysten und Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft und der ihnen nahestehenden Personen vermieden werden oder, falls diese faktisch nicht vermeidbar sind, angemessen identifiziert, gemanagt, offengelegt und überwacht werden. Wesentliche Aspekte dieser Policy, die kostenfrei unter www.dzbank.de/Pflichtangaben eingesehen und abgerufen werden kann, werden nachfolgend zusammengefasst.
- 5.2 Die DZ BANK organisiert den Bereich Research und Volkswirtschaft als Vertraulichkeitsbereich und schützt ihn durch Chinese Walls gegenüber anderen Organisationseinheiten der DZ BANK und der DZ BANK Gruppe. Die Abteilungen und Teams des Bereichs, die Finanzanalysen erstellen, sind ebenfalls mittels Chinese Walls, räumlichen Trennungen sowie durch eine Closed Doors und Clean Desk Policy geschützt. Über die Grenzen dieser Vertraulichkeitsbereiche hinweg darf in beide Richtungen nur nach dem Need-to-Know-Prinzip kommuniziert werden.
- 5.3 Insbesondere durch die in Absatz 5.2 bezeichneten und die weiteren in der Policy dargestellten Maßnahmen werden auch weitere, theoretisch denkbare informationsgestützte persönliche Interessenkonflikte von Mitarbeitern des Bereichs Research und Volkswirtschaft sowie der ihnen nahestehenden Personen vermieden.
- 5.4 Die Vergütung der Mitarbeiter des Bereichs Research und Volkswirtschaft hängt weder insgesamt, noch in dem variablen Teil direkt oder wesentlich von Erträgen aus dem Investmentbanking, dem Handel mit Finanzinstrumenten, dem sonstigen Wertpapiergeschäft und / oder dem Handel mit Rohstoffen, Waren, Währungen und / oder von Indizes der DZ BANK oder der Unternehmen der DZ BANK Gruppe ab.
- 5.5 Die DZ BANK sowie Unternehmen der DZ BANK Gruppe emittieren Finanzinstrumente für Handel, Hedging und sonstige Investitionszwecke, die als Basiswerte auch vom DZ BANK Research gecoverte Finanzinstrumente, Rohstoffe, Währungen, Benchmarks, Indizes und / oder andere Finanzkennzahlen in Bezug nehmen können. Diesbezügliche Interessenkonflikte werden im Bereich Research und Volkswirtschaft insbesondere durch die genannten organisatorischen Maßnahmen vermieden.

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

Sonstige Research-Informationen der DZ BANK richten sich an Geeignete Gegenparteien sowie professionelle Kunden. Sie sind daher nicht geeignet, an Privatkunden weitergegeben zu werden, es sei denn, (i) eine Sonstige Research-Information wurde von der DZ BANK ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (ii) ihre ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in einem Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Sonstigen Research-Information verstehen und bewerten zu können.
Sonstige Research-Informationen werden von der DZ BANK für die Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraum und der Schweiz freigegeben.

Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden. Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der Republik Singapur ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.

6.2 Wesentliche Informationsquellen

Die DZ BANK nutzt für die Erstellung ihrer Research-Publikationen ausschließlich Informationsquellen, die sie selbst als zuverlässig betrachtet. Sie kann jedoch nicht alle diesen Quellen entnommene Tatsachen und sonstigen Informationen selbst in jedem Fall nachprüfen. Sofern die DZ BANK jedoch im konkreten Fall Zweifel an der Verlässlichkeit einer Quelle oder der Richtigkeit von Tatsachen und sonstigen Informationen hat, wird sie darauf in der Research-Publikation ausdrücklich hinweisen.

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

Informations- und Datendienste (z. B. Reuters, Bloomberg, VWD, FactSet, Markit), zugelassene Rating-Agenturen (z.B. Standard & Poors, Moody's, Fitch, DBRS), Fachpublikationen der Branchen, die Wirtschaftspresse, die zuständigen Aufsichtsbehörden, Informationen der Emittenten (z.B. Geschäftsberichte, Wertpapierprospekte, Ad-hoc-Mitteilungen, Presse- und Analysten-Konferenzen und sonstige Publikationen) sowie eigene fachliche, mikro- und makroökonomische Recherchen, Untersuchungen und Auswertungen.

II. Rechtliche Hinweise

- Dieses Dokument richtet sich an Geeignete Gegenparteien sowie professionelle Kunden. Es ist daher nicht geeignet, an Privatkunden weitergegeben zu werden, es sei denn, (a) es ist ausdrücklich als auch für Privatkunden geeignet bezeichnet oder (b) die ordnungsgemäße Weitergabe erfolgt durch ein in Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) oder der Schweiz zugelassenes Wertpapierdienstleistungsunternehmen an Privatkunden, die nachweisbar über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um die relevanten Risiken der jeweiligen Bewertung und / oder Empfehlungen verstehen und einschätzen zu können.

Es wurde von der DZ BANK AG Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main, Deutschland („DZ BANK“) erstellt und von der DZ BANK für die ausschließliche Weitergabe an die vorgenannten Adressaten in den Mitgliedstaaten des EWR und der Schweiz genehmigt.

Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Finanzanalyse‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung gemäß den Nutzungsbeschränkungen in den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

In die Republik Singapur darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK über die DZ BANK Singapore Branch, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚accredited investors‘, and / oder ‚expert investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden.

In die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) darf dieses Dokument ausschließlich von der DZ BANK und über Auerbach Grayson, nicht aber von anderen Personen, gebracht und dort ausschließlich an ‚major U.S. institutional investors‘ weitergegeben und von diesen genutzt werden. Auch diese Weitergabe ist nur erlaubt, sofern sich das Dokument nur auf Eigenkapitalinstrumente bezieht. Der DZ BANK ist es nicht erlaubt Transaktionen über Fremdkapitalinstrumente in den USA vorzunehmen.

Ist dieses Dokument in Absatz 1.1 der Pflichtangaben ausdrücklich als ‚Sonstige Research-Information‘ bezeichnet, gelten für seine Verteilung nach den Pflichtangaben die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

Sonstige Research-Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) verbracht und / oder dort für Transaktionen mit Kunden genutzt werden. Die Weitergabe von Sonstigen Research Informationen in der Republik Singapur ist in jedem Falle der DZ BANK AG, Niederlassung Singapur vorbehalten.

Dieses Dokument darf in allen zuvor genannten Ländern nur in Einklang mit dem jeweils dort geltenden Recht verteilt werden, und Personen, die in den Besitz dieses Dokuments gelangen, sollen sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften informieren und diese befolgen.
- Dieses Dokument wird lediglich zu Informationszwecken übergeben und darf weder ganz noch teilweise vervielfältigt, noch an andere Personen weitergegeben, noch sonst veröffentlicht werden. Sämtliche Urheber- und Nutzungsrechte, auch in elektronischen und Online-Medien, verbleiben bei der DZ BANK.

Obwohl die DZ BANK Hyperlinks zu Internet-Seiten von in diesem Dokument genannten Unternehmen angeben kann, bedeutet dies nicht, dass die DZ BANK sämtliche Daten auf der verlinkten Seite oder Daten, auf welche von dieser Seite aus weiter zugegriffen werden kann, bestätigt, empfiehlt oder gewährleistet. Die DZ BANK übernimmt weder eine Haftung für Verlinkungen oder Daten, noch für Folgen, die aus der Nutzung der Verlinkung und / oder Verwendung dieser Daten entstehen könnten.
- Dieses Dokument stellt weder ein Angebot, noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Erwerb von Wertpapieren, sonstigen Finanzinstrumenten oder anderen Investitionsobjekten dar und darf auch nicht dahingehend ausgelegt werden.

Einschätzungen, insbesondere Prognosen, Fair Value- und / oder Kurserwartungen, die für die in diesem Dokument analysierten Investitionsobjekte angegeben werden, können möglicherweise nicht erreicht werden. Dies kann insbesondere auf Grund einer Reihe nicht vorhersehbarer Risikofaktoren eintreten.

Solche Risikofaktoren sind insbesondere, jedoch nicht ausschließlich: Marktvolatilitäten, Branchenvolatilitäten, Maßnahmen des Emittenten oder Eigentümers, die allgemeine Wirtschaftslage, die Nichtrealisierbarkeit von Ertrags- und / oder Umsatzzielen, die Nichtverfügbarkeit von vollständigen und / oder genauen Informationen und / oder ein anderes später eintretendes Ereignis, das sich auf die zugrundeliegenden Annahmen oder sonstige Prognosegrundlagen, auf die sich die DZ BANK stützt, nachteilig auswirken können.

Die gegebenen Einschätzungen sollten immer im Zusammenhang mit allen bisher veröffentlichten relevanten Dokumenten und Entwicklungen, welche sich auf das Investitionsobjekt sowie die für es relevanten Branchen und insbesondere Kapital- und Finanzmärkte beziehen, betrachtet und bewertet werden.

Die DZ BANK trifft keine Pflicht zur Aktualisierung dieses Dokuments. Anleger müssen sich selbst über den laufenden Geschäftsgang und etwaige Veränderungen im laufenden Geschäftsgang der Unternehmen informieren.

Die DZ BANK ist berechtigt, während des Geltungszeitraums einer Anlageempfehlung in einer Analyse eine weitere oder andere Analyse mit anderen, sachlich gerechtfertigten oder auch fehlenden Angaben über das Investitionsobjekt zu veröffentlichen.
- Die DZ BANK hat die Informationen, auf die sich dieses Dokument stützt, aus Quellen entnommen, die sie grundsätzlich als zuverlässig einschätzt. Sie hat aber nicht alle diese Informationen selbst nachgeprüft. Dementsprechend gibt die DZ BANK keine Gewährleistungen oder Zusicherungen hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Richtigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen ab.

Weder die DZ BANK noch ihre verbundenen Unternehmen übernehmen eine Haftung für Nachteile oder Verluste, die ihre Ursache in der Verteilung und / oder Verwendung dieses Dokuments haben und / oder mit der Verwendung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen.

5. Die DZ BANK, und ihre verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Investmentbanking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem / den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind. Die Analysten der DZ BANK liefern im Rahmen des jeweils geltenden Aufsichtsrechts ferner Informationen für Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebenendienstleistungen.
Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.
6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses Dokuments wird die DZ BANK gegenüber keiner Person als Anlageberater oder als Portfolioverwalter tätig.
Die in diesem Dokument enthaltenen Empfehlungen und Meinungen geben die nach bestem Wissen erstellte Einschätzung der Analysten der DZ BANK zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments wieder; sie können aufgrund künftiger Ereignisse oder Entwicklungen ohne Vorankündigung geändert werden oder sich verändern. Dieses Dokument stellt eine unabhängige Bewertung der entsprechenden Emittenten beziehungsweise Investitionsobjekte durch die DZ BANK dar und alle hierin enthaltenen Bewertungen, Meinungen oder Erklärungen sind diejenigen des Verfassers des Dokuments und stimmen nicht notwendigerweise mit denen der Emittentin oder dritter Parteien überein.
Eine (Investitions-)Entscheidung bezüglich Wertpapiere, sonstige Finanzinstrumente, Rohstoffe, Waren oder sonstige Investitionsobjekte sollte nicht auf der Grundlage dieses Dokuments, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.
7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter übernehmen ausdrücklich oder stillschweigend irgendeine Gewährleistung hinsichtlich der Genauigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der hierin enthaltenen Daten sowie der von den Empfängern der Daten zu erzielenden Ergebnisse. Weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein Datenanbieter haften gegenüber dem Empfänger der Daten ungeachtet der jeweiligen Gründe in irgendeiner Weise für ungenaue, unrichtige oder unvollständige Informationen in den Markit-Daten oder für daraus entstehende (unmittelbare oder mittelbare) Schäden.

Seitens Markit besteht keine Verpflichtung zur Aktualisierung, Änderung oder Anpassung der Daten oder zur Benachrichtigung eines Empfängers derselben, falls darin enthaltene Sachverhalte sich ändern oder zu einem späteren Zeitpunkt unrichtig geworden sein sollten.

Ohne Einschränkung des Vorstehenden übernehmen weder Markit noch deren Tochtergesellschaften oder irgendein externer Datenanbieter Ihnen gegenüber irgendeine Haftung – weder vertraglicher Art (einschließlich im Rahmen von Schadenersatz) noch aus unerlaubter Handlung (einschließlich Fahrlässigkeit), im Rahmen einer Gewährleistung, aufgrund gesetzlicher Bestimmungen oder sonstiger Art - hinsichtlich irgendwelcher Verluste oder Schäden, die Sie infolge von oder im Zusammenhang mit Meinungen, Empfehlungen, Prognosen, Beurteilungen oder sonstigen Schlussfolgerungen oder Handlungen Ihrerseits oder seitens Dritter erleiden, ungeachtet dessen, ob diese auf den hierin enthaltenen Angaben, Informationen oder Materialien beruhen oder nicht.

Dieses Dokument darf in der Bundesrepublik Deutschland an Privatkunden weitergegeben werden.

STANDORTE DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Postfach 10 14 46
20009 Hamburg
+49 40 3334-0
info@dzhyp.de

Hauptstandort Münster

Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Postadresse:
48136 Münster
+49 251 4905-0
info@dzhyp.de

Standort Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin

Standort Kassel

Mauerstraße 11
34117 Kassel

Standort Pforzheim

Westliche Karl-Friedrich-Straße 233
75172 Pforzheim

Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig

Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart

Standort Frankfurt

CITY-HAUS I, Platz der Republik 6
60325 Frankfurt am Main

Standort München

Türkenstraße 16
80333 München

Standort Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover

Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg



Eine Übersicht aller bisher erstellten
Marktberichte der DZ HYP finden Sie hier.

DZ HYP AG

**Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Tel. +49 40 3334-0**

**Sentmaringer Weg 1
48151 Münster
Tel. +49 251 4905-0**

dzhyp.de