

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Oktober 2025

REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2025 | 2026

**Neue Realitäten für
Büro- und Einzelhandelsmärkte**

dzhyp.de

INHALT

02 Vorwort

03 Büro und Handel: Strukturwandel schreitet voran

06 Büroimmobilien

16 Einzelhandelsimmobilien

26 Augsburg

28 Berlin

30 Bremen

33 Darmstadt

35 Dresden

38 Düsseldorf

40 Essen

42 Frankfurt

44 Hamburg

46 Hannover

48 Karlsruhe

51 Köln

53 Leipzig

55 Mainz

58 Mannheim

60 München

62 Münster

65 Nürnberg

67 Stuttgart

70 Standorte im Überblick

72 Glossar

73 Impressum

77 Standorte der DZ HYP

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

konjunkturelle Rahmenbedingungen, gestiegene Zinsen und politische Faktoren prägen unverändert die Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Besonders in den Segmenten Büro und Einzelhandel zeigt sich eine enge Verbindung zur wirtschaftlichen Dynamik des Landes. Zugleich befinden sich gerade diese Assetklassen in einem strukturellen Wandel, der neben einigen Herausforderungen auch neue Chancen bietet. Unsere Studie beleuchtet aktuelle Trends der Büro- und Einzelhandelsmärkte in den zwölf Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg – und vergleicht die Ergebnisse mit den sieben deutschen Metropolen.

Auf dem Büromarkt ist eine Anpassung an die hybride Büroarbeit zu beobachten, die mit einer Verschiebung zu etwas kleineren, dafür aber hochwertigen Flächen einhergeht. Entsprechende Immobilien in guten Lagen verzeichnen anhaltend steigenden Spitzenmieten. Dies gilt insbesondere für die Topstandorte, während mittelständisch geprägte Oberzentren weniger Dynamik aufzeigen. Noch tiefgreifender sind die Veränderungen im Segment Einzelhandel. In vielen Innenstädten haben Geschäftsschließungen und Leerstände zu einem spürbaren Rückgang der Spitzenmieten geführt, wenngleich sich die Abwärtsbewegung merklich verlangsamt hat. Gleichzeitig entstehen dabei auch Freiräume für neue Konzepte, die frische Impulse geben können. In den Metropolen sorgt zudem das kontinuierliche Bevölkerungswachstum in Verbindung mit einem lebhaften Tourismus für stabilere Rahmenbedingungen.

Als eine der führenden Immobilienbanken in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Der vorliegende Bericht „Regionale Immobilienzentren 2025 | 2026“ ergänzt unsere Studie zum „Immobilienmarkt Deutschland“, die regelmäßig im Frühjahr erscheint. Zusätzlich untersuchen wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Im November werden wir einen Bericht für Berlin und die ostdeutschen Bundesländer veröffentlichen.

Eine Übersicht finden Sie auf unserer Website unter www.dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research/.

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

Oktober 2025

BÜRO UND HANDEL: STRUKTURWANDEL SCHREITET VORAN

Das Institut der deutschen Wirtschaft bezeichnet Strukturwandel als „tiefgreifende Veränderung der Wirtschaftsstruktur“. Gedanklich werden damit eher die Stilllegung von Stahlwerken oder das Ende der Kohleförderung in Verbindung gebracht. Doch auch der Immobilienmarkt hat ganz erheblich damit zu tun. Das gilt vor allem für die in diesem Immobilienmarktbericht im Fokus stehenden Segmente Büro und Handel. Nicht nur Homeoffice und E-Commerce haben den Bedarf für diese Gewerbeimmobilien sowohl quantitativ als auch qualitativ erheblich verändert und im übertragenen Sinn die „Stilllegung“ von Bürogebäuden und Warenhäusern verursacht. Leerstände treten am Immobilienmarkt zwar immer wieder auf, weil das Angebot nur träge auf Nachfrageveränderungen reagieren kann. Doch die zunehmend strukturell hervorgerufenen Leerstände verschwinden nicht mit dem Anspringen der Konjunktur.

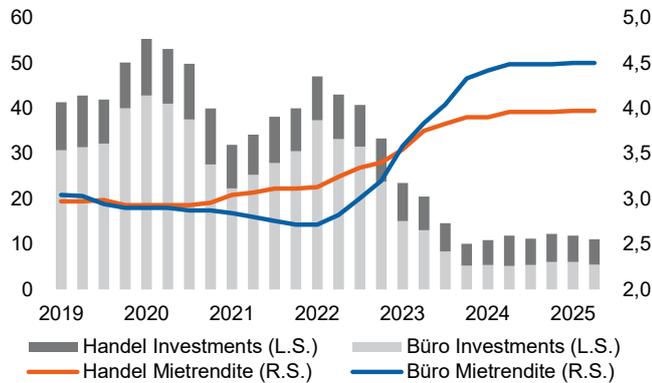
Strukturwandel prägt den gewerblichen Immobilienmarkt

Die damit verbundenen Anpassungsprozesse werden durch ein herausforderndes Umfeld erschwert. Der Unterschied zur „Goldenen Dekade“ am Immobilienmarkt mit Zinstief, hohem Anlegerinteresse an Immobilien, kräftigem Wirtschafts-, Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum sowie dynamisch steigenden Immobilienpreisen könnte kaum größer sein. Pandemie, Krieg in der Ukraine, Demografie, Klimawandel, Inflation und amerikanisches Zoll-Chaos verursachen erheblichen Gegenwind für den Immobilienmarkt, der es nun mit viel höheren

Das für Immobilien widrige Umfeld erschwert den Anpassungsprozess

Bei den früher gefragten Büros ist das Anlegerinteresse eingebrochen
Anfängliche Mietrenditen haben sich auf höherem Niveau stabilisiert

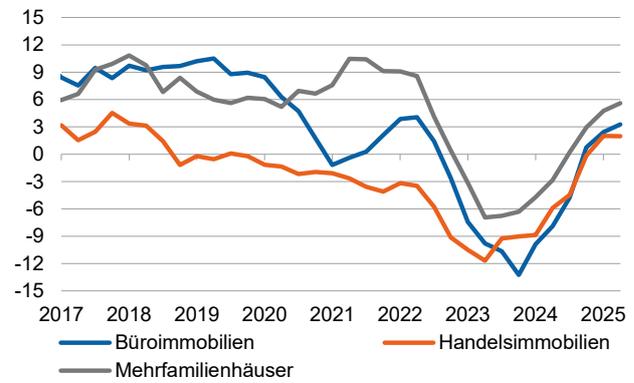
L.S.: Annualisierte Investments in Mrd. Euro, R.S.: Mietrendite in %



Quelle: CBRE, bulwiengesa

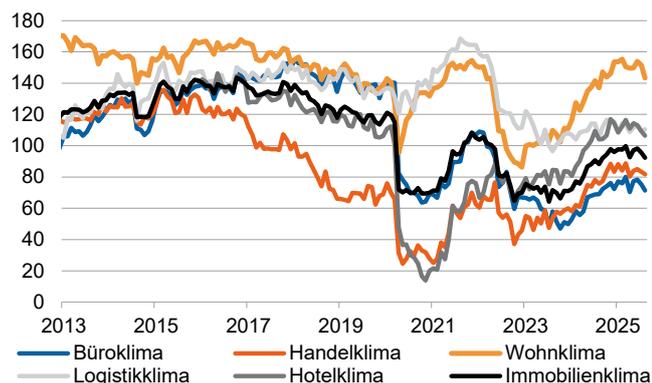
Nach der Korrektur am Immobilienmarkt erholen sich die Bewertungen
Mehrfamilienhäuser entwickeln sich deutlich besser als Gewerbeobjekte

Immobilienbewertungen, in % ggü. Vorjahr



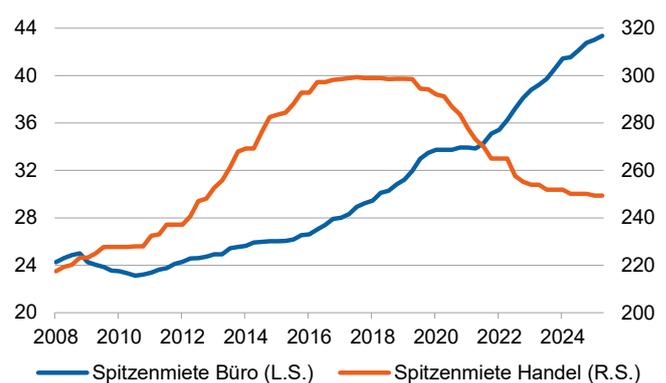
Quelle: vdp

Handel und Büro sind die Schlusslichter am Immobilienmarkt
Immobilienklima in Punkten (Indexbandbreite von 0 bis 200 Zählern*)



Quelle: bulwiengesa *) Werte <100: zunehmende Unsicherheit/Skepsis

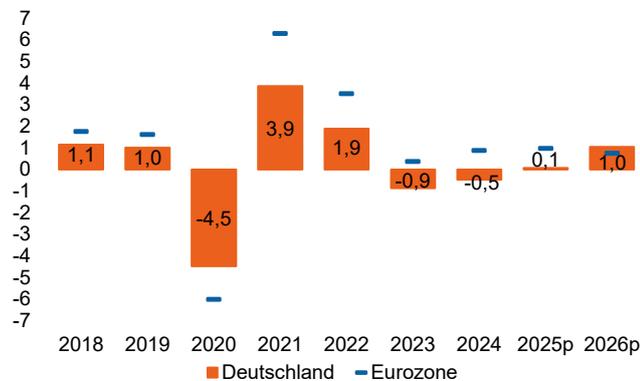
Mieten für Büro und Handel entwickeln sich seit 2020 gegenläufig
Miete, jeweils in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Deutschland ist das Wachstumsschluslicht in Europa und kommt nur mühsam aus der Rezession heraus

Reale Wirtschaftsleistung, in % ggü. Vorjahr



Quelle: Eurostat

Erstmals seit 2011 steigt die Zahl der Arbeitslosen wieder auf 3 Mio. Menschen

Arbeitslosenzahl, in Tsd. (August 2025)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bau- und Finanzierungskosten, rezessionsbedingt weniger Nachfrage, steigender Arbeitslosigkeit und Konsumzurückhaltung zu tun hat.

Trotz des widrigen Umfelds sind nach der Marktkorrektur durch den Zinsanstieg sowohl bei Wohn- als auch bei Gewerbeimmobilien wieder steigende Bewertungen sichtbar. Doch im Gegensatz zum vom knappen Angebot getragenen Aufschwung bei Wohnimmobilien ist die Erholung bei Gewerbeimmobilien fragil, weil sich die Anleger weiterhin zurückhalten. Vor allem bei den früher gefragten Büros sind die Investments stark zurückgegangen. Die Mietrenditen sind nach ihrem Anstieg seit Ende 2023 stabil. Aber der Abstand zu zehnjährigen Staatsanleihen, der 2016 mehr als 400 Basispunkte betragen hat, ist nicht einmal mehr halb so groß und deshalb – auch mit Blick auf das wirtschaftliche Umfeld – offenbar nicht attraktiv genug.

Bewertungen sind auch bei Gewerbeimmobilien wieder leicht im Plus

Neben den Investments ist der Neubau eingebrochen. Der Rückgang der Baugenehmigungen ist zwar gestoppt, doch durch den Zeitverzug am Bau wird das Angebot an Wohnungen und modernen Gewerbeobjekten weiter ausdünnen. Das verbessert wiederum die Perspektive für Entwicklungen im Bestand. In vielen Städten zeigen Projekte, wie die Zukunft von obsoleten Büro- und Warenhäusern aussehen kann.

Der Neubau bricht ein, verbessert damit aber die Chancen für Immobilien im Bestand

Trotz der zweifelsohne vorhandenen Risiken sind die Perspektiven für Büro und Handel gar nicht so schlecht. Einkaufszentren und der geschrumpfte Innenstadthandel werden auch weiterhin eine große Bedeutung für den Einzelhandel haben. Und die auf rund 15 Mio. gestiegene Zahl der Bürobeschäftigten dürfte das hohe Niveau im Zuge der allmählichen konjunkturellen Erholung halten und demografisch bedingt allenfalls sukzessive sinken. Der Bedarf an modernen Büros bleibt hoch und der Leerstand – 2024 waren es deutschlandweit weniger als 6 Prozent – moderat. Immobilien werden weiterhin gebraucht: Der Strukturwandel bietet somit Chancen.

Strukturwandel bietet auch Chancen

Die Marktentwicklung bei Büro- und Handelsimmobilien betrachten wir in diesem Marktbericht an insgesamt 19 Standorten. Im Vordergrund stehen **zwölf bundesweite Oberzentren**, die zwar als Immobilienstandorte bedeutsam sind, für die aber nur eingeschränkt Informationen mit Blick auf Gewerbeimmobilien verfügbar sind. Bei den **sieben größten deutschen Städten, den Topstandorten**, ist die Informationslage hingegen deutlich besser. Sie sind ebenfalls im Marktbericht enthalten. Das ermöglicht einen Vergleich beider Standortkategorien.

Die 16. Auflage des Marktberichts „Regionale Immobilienzentren“ informiert über die Marktsegmente Büro und Handel in 12 Oberzentren und den 7 Topstandorten

Das direkt anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt. Darauf folgt ab Seite 16 der Marktüberblick zum Einzelhandel. Ab Seite 26 werden die einzelnen Standorte in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Auf den Seiten 70 und 71 ist die Entwicklung der Standorte tabellarisch zusammengefasst. Den Abschluss auf Seite 72 bildet das Glossar.

Standorte im Überblick

12 regionale Oberzentren (Index: Regional-12)				7 Topstandorte (Index: Top-7)	
Stadt	Bundesland	Stadt	Bundesland	Stadt	Bundesland
Augsburg	Bayern	Leipzig	Sachsen	Berlin	Berlin
Bremen	Bremen	Dresden	Sachsen	Düsseldorf	Nordrhein-Westf.
Darmstadt	Hessen	Mainz	Rheinland-Pfalz	Frankfurt	Hessen
Essen	Nordrhein-Westf.	Mannheim	Baden-Württemb.	Hamburg	Hamburg
Hannover	Niedersachsen	Münster	Nordrhein-Westf.	Köln	Nordrhein-Westf.
Karlsruhe	Baden-Württemb.	Nürnberg	Bayern	München	Bayern
				Stuttgart	Baden-Württemb.

Sieht so die Zukunft unserer Städte aus? Beispiel für ein mit generativer KI erzeugtes Mixed-Use-Quartier



Quelle: DZ Chat/ChatGPT

BÜROIMMOBILIEN

Homeoffice und Konjunkturflaute bremsen Bürobedarf

Nach einer langen Phase mit kräftig steigender Beschäftigung haben sich die Einflussfaktoren auf den Büromarkt gewandelt. Da ist zunächst der von der Pandemie beschleunigte Wandel zur hybriden Büroarbeit mit einem nennenswerten Homeoffice-Anteil. Dazu kommt die anhaltende Konjunkturflaute, die die Nachfrage nach Büroflächen ebenfalls bremst. Außerdem dämpfen der demografische Wandel durch den Ruhestand der Babyboomer und die zugleich viel schwächer besetzten Nachwuchsjahrgänge den Bürobedarf. Bei Künstlicher Intelligenz sind die Folgen noch unklar. Sicher ist aber, dass bei den Algorithmen große Fortschritte erzielt werden, sodass diese zunehmend komplexere Aufgaben übernehmen können.

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

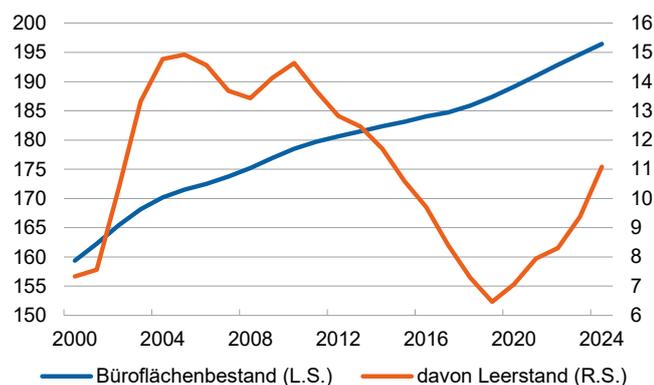
Die Unternehmen passen in diesem Umfeld ihre Büronutzung an und verkleinern die genutzte Bürofläche. Homeoffice ist aber nicht der alleinige Treiber, denn bereits vor der Pandemie waren Büros oft überdimensioniert, weil durch Urlaub, Dienstreisen, Teilzeit oder Krankheitstage viele Schreibtische nicht belegt waren. Außerdem sollen die Büros hochwertig und optimiert für hybrides Arbeiten sein sowie ESG-Anforderungen erfüllen. Moderne Büros in „Green Buildings“ sollen Präsenz und Kommunikation verbessern, die Nachhaltigkeit des Unternehmens unterstreichen sowie mit attraktiven Arbeitsplätzen Pluspunkte im Wettbewerb um Fachkräfte generieren.

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

Diese Anpassung vollzieht sich aber relativ langsam. Deshalb ist – gerade auf kleineren Büromärkten – auch kein steiler Leerstandsanstieg zu beobachten. Bremsfaktoren sind langlaufende Mietverträge oder eigengenutzte Büroobjekte mit einer gegebenenfalls eingeschränkten Nutzbarkeit durch Dritte. Hinzu kommt, dass gesuchte moderne Flächen kaum verfügbar sind, was die Suche nach geeigneten Büroflächen erschwert. Zudem ist der zukünftige Bürobedarf schwer zu fassen. Während der Ruhestand der Mitarbeitenden noch recht gut prognostizierbar ist, ist die Frage der zukünftigen Verfügbarkeit von Nachwuchskräften schon schwieriger zu beantworten. Das gilt auch für den Mitarbeiterbedarf durch die zunehmende Nutzung Künstlicher Intelligenz. In einer aktuellen KPMG-Studie für Deutschland erwarten zwei Drittel der befragten Unternehmen eine stabile Beschäftigtenzahl durch generative KI. Einen positiven Effekt sieht jedes neunte Unternehmen, während ein Viertel von einer rückläufigen Entwicklung ausgeht.

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

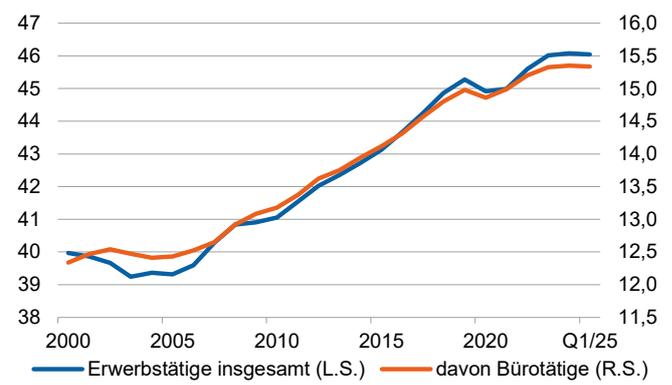
Die weite Verbreitung von Homeoffice durch die Pandemie hat die Leerstandsentwicklung am Büromarkt umgekehrt
jeweils in Mio. m²



Quelle: bulwiengesa

Werte kumuliert über 127 Standorte

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



Quelle: bulwiengesa

Ist das Homeoffice auf dem Rückzug? Immer wieder wird über höhere Vorgaben für die Büroanwesenheit in Unternehmen berichtet. Doch eine Abkehr vom Homeoffice zeichnet sich nicht ab, denn die Beschäftigten schätzen die Flexibilität. Angespannte Wohnungsmärkte sind ein weiterer Aspekt. Weniger Bürotage ermöglichen längere Pendelstrecken und vereinfachen so die Wohnungssuche. Der Nutzen von ein oder zwei zusätzlichen wöchentlichen Bürotagen für die Produktivität wäre wohl ohnehin minimal, weil sich die Mitarbeitenden in den von Dienstag bis Donnerstag gut besuchten Büros austauschen können. Sollte es aber zu mehr Präsenz kommen, wäre der zusätzliche Flächenbedarf gering. Die Büros würden vor allem montags und freitags voller.

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

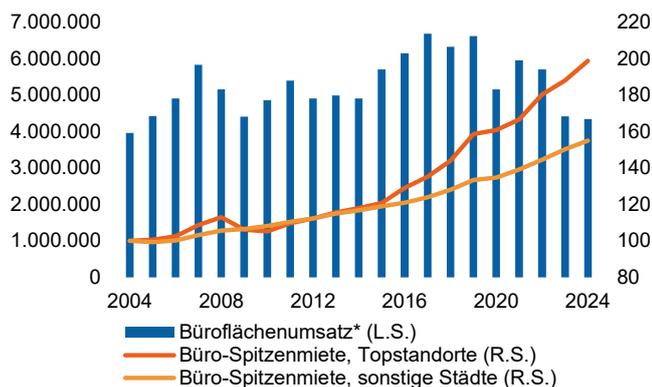
Trotz bremsender Effekte sind die Anpassung der Flächennutzung am Büromarkt spürbar. Der geringere Flächenbedarf und die Konjunkturlaute schlagen sich in zunehmenden Leerständen und relativ niedrigen Flächenumsätzen nieder. Das große Interesse an modernen Büroflächen treibt dagegen die Spitzenmieten in die Höhe.

Büromarkt passt sich an neue Gegebenheiten an

Von 2019 bis 2024 ist der zuvor lange Zeit rückläufige Büroleerstand der 127 von bulwiengesa analysierten Immobilienstandorte um fast 5 Mio. auf etwa 11 Mio. Quadratmeter angestiegen. Dadurch weitete sich die Leerstandsquote um gut 2 Prozentpunkte auf 5,6 Prozent deutschlandweit aus. Allerdings nahm zeitgleich auch der Büroflächenbestand um 9 Mio. auf etwas mehr als 196 Mio. Quadratmeter zu. Dafür gab es aber auch Bedarf, denn die Zahl der Bürotätigen legte in den fünf Jahren um 350.000 auf etwa 15,3 Mio. zu. Bei 25 Quadratmeter Fläche je Mitarbeitenden ist der zusätzliche Raumbedarf in etwa deckungsgleich mit dem Flächenzuwachs, sodass nicht das gestiegene Flächenangebot die Leerstandsausweitung verursacht hat. Verantwortlich sind daher Homeoffice, in der Vergangenheit zu großzügig dimensionierte Büroflächen sowie die anhaltende Konjunkturlaute.

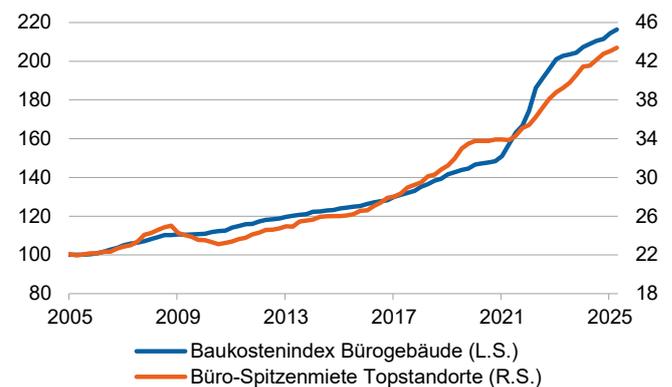
Seit 2019 stieg die deutschlandweite Leerstandsquote am Büromarkt um 2 Prozentpunkte

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



Quelle: bulwiengesa, Destatis

Die in der anhaltenden Konjunkturlaute rückläufige Büroflächennachfrage hat sich gut sichtbar in der Vermietungsaktivität niedergeschlagen. Der über die oben schon genannten 127 Bürostandorte kumulierte Büroflächenumsatz erreichte 2017 das bisherige Maximum von 6,7 Mio. Quadratmetern. 2024 waren es mit 4,3 Mio. Quadratmetern lediglich noch gut zwei Drittel davon. Der Wert wäre wohl noch niedriger ausgefallen, wenn die Anpassung der Bürofläche hinsichtlich Qualität und Quantität sowie Gebäudemodernisierungen nicht zu Mietabschlüssen führen würden. Dieser Prozess wird sich hinziehen, denn nicht wenige der oft 50 und mehr Jahre alten Bürohäuser sind dringend sanierungsbedürftig, sodass die dort Beschäftigten zumindest temporär alternative Flächen benötigen.

Anpassungen der Büronutzung und Modernisierungen stützen die Vermietungsaktivitäten

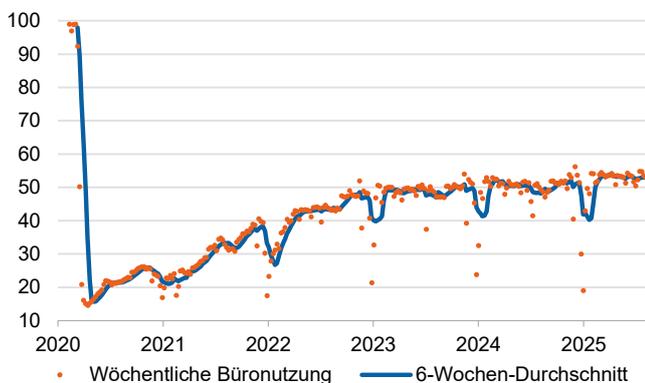
Trotz schwacher Büroflächennachfrage und des steigenden Flächenangebots durch Leerstand steigen die Spitzenmieten kräftig an. Das ist kein Widerspruch, denn bei modernen Büroflächen ist die Nachfrage größer als das kaum vorhandene Angebot. Deshalb lassen sich hier höhere Mieten durchsetzen, die aber auch notwendig sind, um die von erheblich gestiegenen Baukosten verteuerten Büroprojekte realisieren zu können. Seit 2020 haben die Baukosten um rund 45 Prozent zugelegt, während die Spitzenmieten in den Topstandorten um gut 30 Prozent gestiegen sind. Außerhalb des kleinen Premiumsegments ist die Büovermietung wesentlich schwieriger. Weit mehr als die Hälfte des Bürobestands entstand vor 1990 und erfüllt oft nicht mehr die Anforderungen der Mietenden. Zudem konzentrieren sich hier Leerstände mit einem dementsprechend guten Flächenangebot, was die Verhandlungsposition schwächt.

Nachfrage nach modernen Büroflächen und kräftig gestiegene Baukosten treiben Spitzenmieten hoch

Die Appelle vieler Unternehmen für eine häufigere Büroanwesenheit bis hin zur Rückkehr zur Fünftagewoche legen nahe, dass die Auslastung der Büroflächen steigen müsste. Bürobelegungsdaten aus den Vereinigten Staaten können eine solche Entwicklung aber nicht belegen. Dort erhöhte sich die Büronutzung mit dem Abklingen der Pandemie bis 2023 auf etwa 50 Prozent des Vor-Pandemie-Niveaus. Seitdem hat sich der Wert jedoch kaum noch erhöht, was für die dauerhafte Integration hybrider Arbeitsmodelle in den Berufsalltag spricht. Die Entwicklung dürfte in Deutschland ähnlich sein, auch wenn keine vergleichbaren Daten vorliegen.

Büroanwesenheit hat sich auf mittlerem Niveau stabilisiert

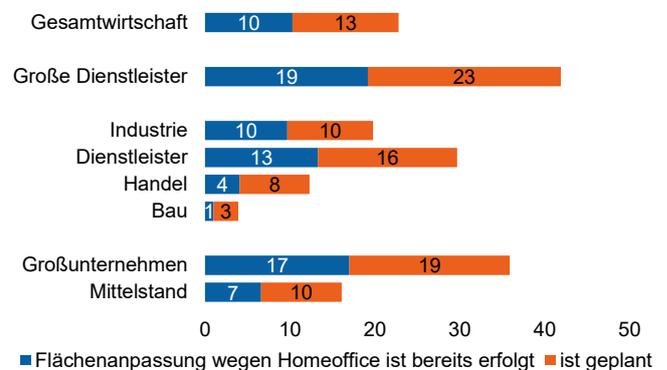
USA: Die Büronutzung stabilisiert sich bei knapp über 50 Prozent
Homeoffice hat sich trotz aller „Back to Office“ Appelle fest etabliert
Kastle Back to Work Barometer*, in % des Vor-Pandemie-Niveaus



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 der Büroflächennutzung noch fortsetzen wird, unterstreicht eine Unternehmensbefragung im Rahmen der ifo Konjunkturumfrage (Frühjahr 2025). Ein Viertel gab an, dass die Bürofläche nicht ausreichend ausgelastet ist. Rund 10 Prozent gaben an, dass die Bürofläche wegen Homeoffice bereits reduziert wurde. Weitere 12,5 Prozent planen diesen Schritt erst noch. Besonders hoch sind die Anteile bei großen Dienstleistern und Großunternehmen. Im Mittelstand sind erfolgte beziehungsweise geplante Flächenreduzierungen seltener.

12 Prozent der Unternehmen wollen ihre Bürofläche wegen Homeoffice noch reduzieren

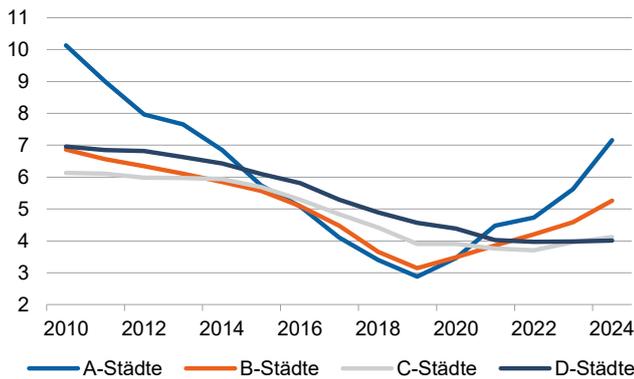
Wie erklären sich diese Unterschiede? Großunternehmen und große Dienstleister sind eher in großen Städten mit teuren Büromärkten anzutreffen. Ihre Flächen befinden sich oft in gemieteten Büroobjekten, sodass die Hürde gering ist, Flächen aufzugeben. Aus den hohen Mieten in Metropolen resultiert zudem eine größere Kostensparnis. Die überall im Land ansässigen mittelständischen Unternehmen nutzen dagegen häufiger eigenentwickelte Immobilien, die sich oft auf dem Betriebsgelände befinden, was die Flächennutzung durch Dritte erschwert. Moderate Büromieten außerhalb der teuren Bürostandorte mindern zudem den Ersparniseffekt.

Im Mittelstand sind Flächenanpassungen seltener

Die unterschiedliche Struktur der Bürostandorte ist gut an der Entwicklung des Leerstands ablesbar. Besonders kräftig nahm dieser in den teuren Topstandorten, den A-Städten, zu. Im folgenden Segment, 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 Anfang 2020 von unter 3 Prozent bis zur Jahresmitte 2025 auf gut 8 Prozent zugelegt hat.

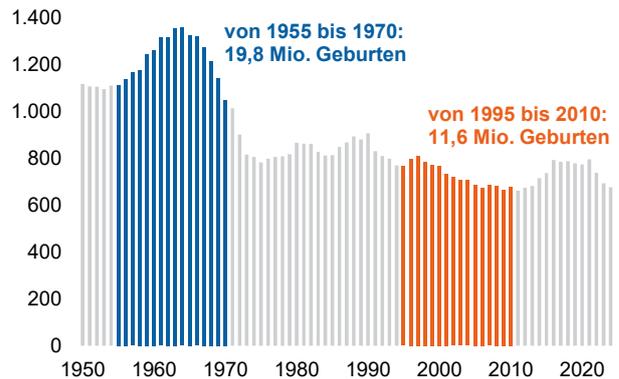
An mittelgroßen und kleineren Bürostandorten ist (bislang) kein Leerstandsanstieg erkennbar

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. Durch die „Antibabypille“ ging die Geburtenzahl zu Beginn der 1970er Jahre stark zurück. Daher können die in den Ruhestand gehenden Babyboomer nur zum Teil durch Nachwuchskräfte ersetzt werden. Die Unternehmen können die fehlende Arbeitskraft aber voraussichtlich zumindest teilweise durch den stärkeren Einsatz Künstlicher Intelligenz kompensieren. Die Mitarbeitenden werden wohl stärker kreative Aufgaben übernehmen, während Algorithmen eher Routinetätigkeiten übernehmen. Die Gestaltung der Büroflächen muss somit die veränderten Aufgaben der Bürotätigen unterstützen.

Weiterer rückläufiger Büroflächenbedarf durch Homeoffice und demo-grafische Entwicklung

Konjunkturflaute bremst den Büromarkt

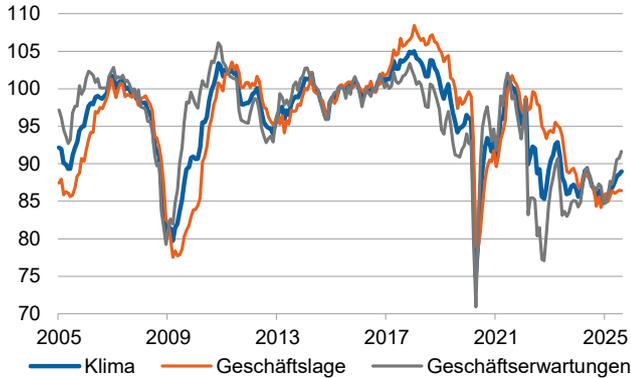
Die Konjunktur bremst den Büromarkt schön länger. 2025 wird die gesamtwirtschaftliche Leistung in Deutschland wohl zum dritten Mal in Folge sinken. Die erhoffte wirtschaftliche Erholung wurde vom Zoll-Chaos des amerikanischen Präsidenten Trump zunichte gemacht. Weitere Belastungen gehen von Bürokratie, teurer Energie und hohen Krankenständen aus. Stellenabbau, Standortverlagerungen ins Ausland oder Werksschließungen sind die Folge. Die Zahl der Arbeitslosen ist wieder auf 3 Mio. gestiegen. Höhere Arbeitslosenzahlen waren zuletzt bis 2011 zu beobachten.

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 akuter Krisen wie der Globalen Finanzkrise oder der Pandemie waren die Werte noch schlechter. Damit steht in vielen Unternehmen Kostensparen auf der Agenda. Die maue Konjunktur und die Industriekrise belasten aber nicht alle Unternehmen gleichermaßen. Internationale Konzerne können sich im Wettbewerb oft behaupten. Das zeigt der trotz Wirtschaftsflaute gestiegene DAX40. Aber auch insgesamt wurden die Unternehmen etwas optimistischer. Dank großvolumiger staatlicher Investitionspakete für Infrastruktur und Verteidigung konnte der ifo Index in den zurückliegenden Monaten wieder etwas zulegen.

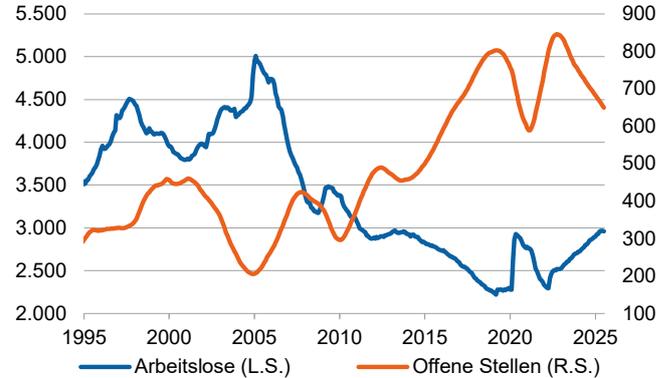
Lichtblicke dank staatlicher Investitionen und eines wirtschaftsfreundlicheren Kurses der neuen Regierung

Die Stimmung in den Unternehmen ist weiterhin eher trübe, die staatlichen Investitionspakete verbessern aber die Geschäftserwartungen
Geschäftsklimaindex in Punkten, 2015 = 100 (August 2025)



Quelle: ifo-Institut

3 Millionen Arbeitslose: Konjunkturlaute belastet den Arbeitsmarkt
Die Zahl offener Stellen geht sukzessive zurück
L.S.: Arbeitslose in Tsd., R.S.: offene Stellen in Tsd. (August 2025)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BA)

Der Bau moderner Büroflächen hat sich spürbar verlangsamt

Doch wie geht es mit dem Büroflächenbedarf und -angebot sowie dem Leerstand weiter? Der durch die steigende Beschäftigung in den zurückliegenden Jahren abgebaute Leerstand trieb die Mieten in die Höhe und belebte so die Entwicklung neuer Büroprojekte. In den kommenden Jahren werden jedoch deutlich weniger Büroflächen entstehen, weil viele Büroprojekte von hohen Baukosten gestoppt wurden und deshalb auch kaum noch neue geplant werden. Der Bedarf an modernen Büroflächen ist trotz der schwachen Beschäftigungsentwicklung jedoch vorhanden und kann mit den rückläufigen Bauzahlen auch weiterhin nicht bedient werden.

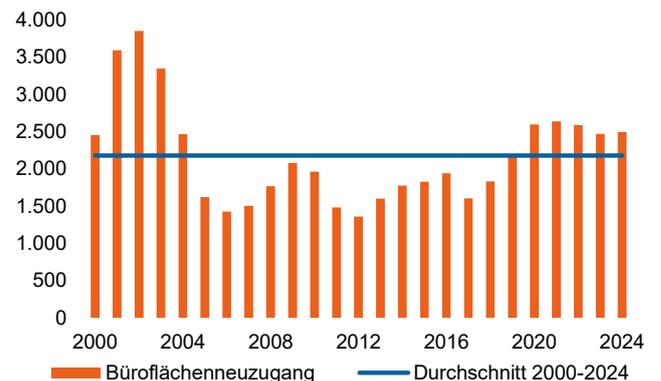
**Den von steigenden Mieten
angeschobenen Neubau bremsen
nun hohe Bau- und
Finanzierungskosten**

Baugenehmigungen für Büros haben sich seit 2021 gut halbiert
Baugenehmigungen für Büroflächen, 2010 = 100 (Juni 2025)



Quelle: Eurostat

Beim Flächenneuzugang ist die Baukrise (noch) nicht sichtbar
Flächenneuzugang, in Tsd. m² (kumuliert über 127 Standorte)



Quelle: bulwiengesa

Neben dem schwächeren Bürobau dürfte auch die 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 Mieter. 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.

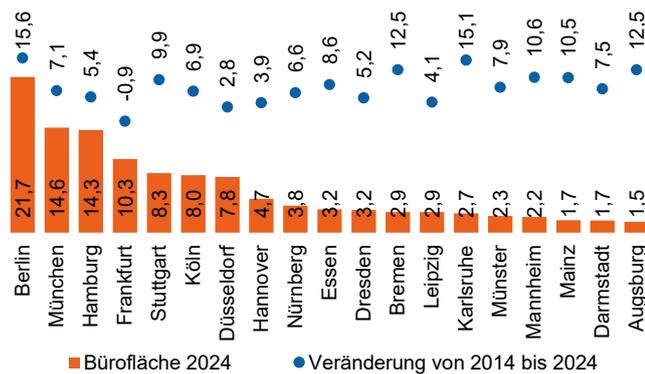
„Manage to Green“ muss wirtschaftlich realisierbar sein

Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

In diesem Marktbericht wird der Löwenanteil der größten deutschen Bürostandorte berücksichtigt. Mit Ausnahme von Bonn, Dortmund, Duisburg und Wiesbaden sind alle Büromärkte mit mehr als 2 Mio. Quadratmetern Fläche enthalten. Insgesamt verfügen die 19 betrachteten Standorte über 118 Mio. Quadratmeter Fläche. Das entspricht 60 Prozent der 127 von bulwiengesa betrachteten deutschen Bürostandorte. Das Größengefälle der Standorte verdeutlicht die Bürofläche der sieben Topstandorte mit 85 Mio. Quadratmetern gegenüber den 12 betrachteten Oberzentren mit zusammen 33 Mio. Quadratmetern. In diesem Segment ragt Hannover mit fast 5 Mio. Quadratmetern als größter Büromarkt unterhalb der Topstandorte hervor.

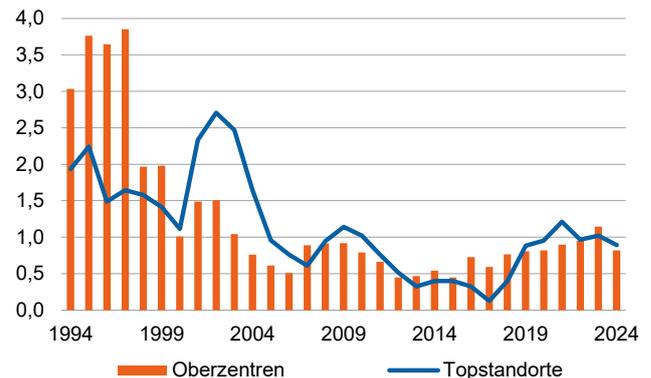
Marktbericht deckt weitgehend die bedeutendsten deutschen Bürostandorte ab

Größengefälle: Unser Marktbericht bildet die Bandbreite der wesentlichen deutschen Bürostandorte gut ab
Bürofläche in Mio. m², Veränderung in %



Quelle: bulwiengesa
Für Leipzig werden je nach Quelle bis zu 4 Mio. m² Fläche genannt

Der lange Zeit schwache Bürobau nahm ab 2018 Fahrt auf, am aktuellen Rand hat sich der Flächenzuwachs aber wieder verlangsamt
Büroflächenbestand gegenüber Vorjahr, in %



Quelle: bulwiengesa

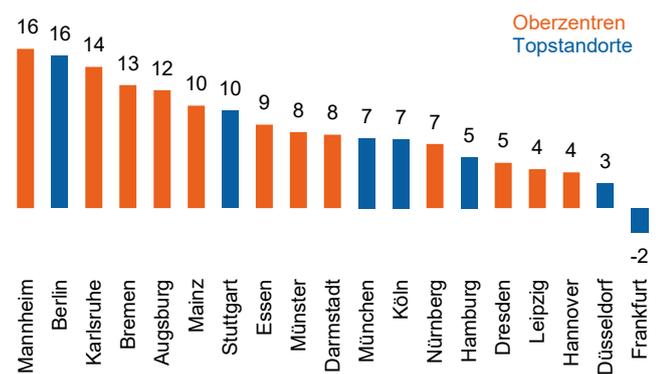
Der dargestellte beschleunigte Bürobau kann auch bei den betrachteten Standorten beobachtet werden. Während der Flächenbestand der 19 Standorte von 2013 bis 2018 nur um etwa 0,4 Prozent pro Jahr zulegte, wuchs die Bürofläche danach um etwa 1 Prozent jährlich. 2024 hat das Tempo aber wieder nachgelassen und dürfte 2025 erneut schwächer ausfallen. Beim Flächenzuwachs sind die Unterschiede zwischen Oberzentren und Topstandorten auf aggregierter Ebene gering. Seit 2014 wuchs der Bürobestand der Oberzentren um 8 Prozent und der der Topstandorte nahm kaum langsamer um 7 Prozent zu. Bei den einzelnen Standorten sind die Unterschiede dagegen recht groß. Den absolut höchsten Flächenzuwachs verzeichnete Berlin mit

Büroflächenwachstum hatte sich beschleunigt, bremst sich aber bereits wieder ab

einem zehnjährigen Plus von fast 3 Mio. Quadratmetern. Relativ betrachtet hat Mannheim das Berliner Flächenplus von 15,6 Prozent mit 16,3 Prozent noch leicht übertroffen. Demgegenüber nahm die Bürofläche in Frankfurt durch Umnutzung beziehungsweise Abriss sogar leicht ab.

Büroflächenbestand hat sich in den zurückliegenden zehn Jahren unterschiedlich entwickelt

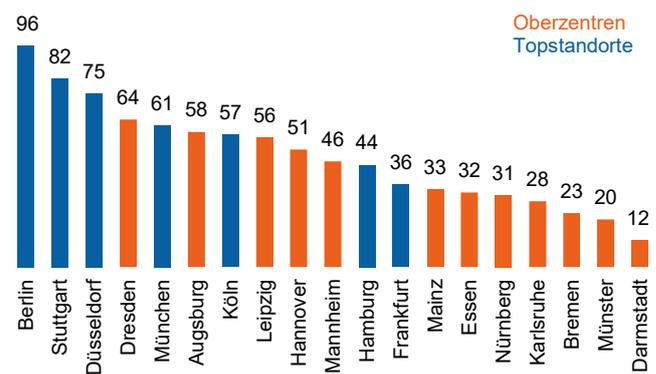
Büroflächenbestand 2024 ggü. 2014, in %



Quelle: bulwiengesa

Die Spitzenmieten für Büroflächen steigen an den Topstandorten insgesamt kräftiger

Spitzenmiete für Büroflächen 2024 ggü 2014, in %



Quelle: bulwiengesa

Das Interesse an modernen Büroflächen geht mit einer insgesamt spürbar steigenden Spitzenmiete einher. Auf Standortebene werden jedoch deutliche Unterschiede sichtbar. Am oberen Ende der Mietentwicklung ragt Berlin mit einer binnen zehn Jahren fast verdoppelten Spitzenmiete hervor. Dagegen blieben die Mieten einiger Standorte wie Darmstadt, Bremen oder Münster in den zurückliegenden zehn Jahren weitgehend unverändert. Insgesamt gesehen sind die Spitzenmieten an den Topstandorten deutlich stärker als in den Oberzentren gestiegen. In den weniger gefragten peripheren Lagen fällt die Mietdynamik sichtbar schwächer aus.

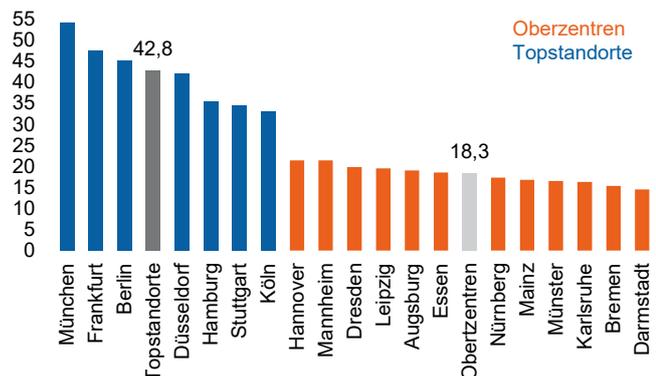
Spitzenmieten sind weiter im Aufwind

Mit Blick auf die absolute Höhe der Spitzenmieten fällt nicht nur das deutlich höhere Niveau der Topstandorte, sondern auch deren größere Spreizung auf. Sie reicht von 33 Euro in Stuttgart bis zu 54 Euro in München, jeweils pro Quadratmeter. Die Spitzenmieten der Oberzentren reichen von 14,50 Euro in Darmstadt bis zu 21,40 Euro in Hannover sowie Mannheim, ebenfalls je Quadratmeter.

Spitzenmieten der Oberzentren liegen dicht beieinander

An den Topstandorten ist die Spitzenmiete mehr als doppelt so hoch wie in den Oberzentren

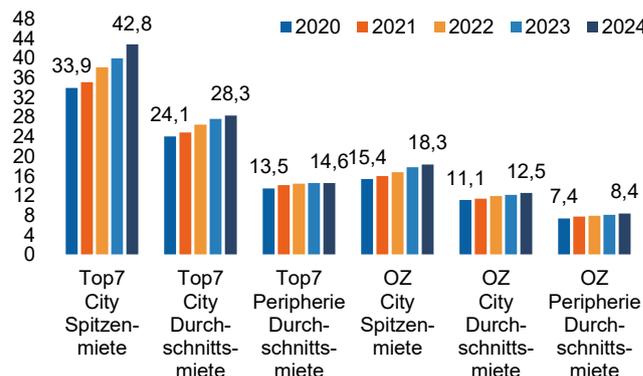
Spitzenmiete in Euro/m² (2024)



Quelle: bulwiengesa

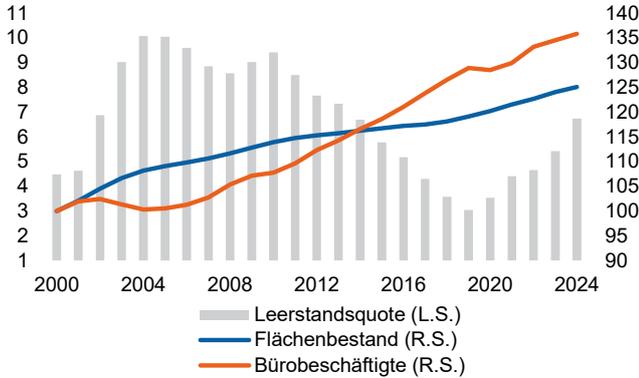
Trotz des schon hohen Mietniveaus betrifft das Wachstum der Spitzenmiete vor allem die Citylagen der Topstandorte

Miete für Büroflächen nach Lage, in Euro/m²



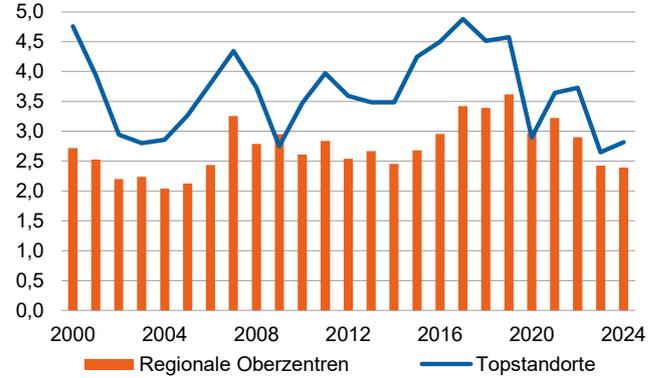
Quelle: bulwiengesa

Der kräftige Anstieg der Bürobeschäftigung baute Leerstände ab, die sich aber durch Homeoffice wieder aufbauten
L.S.: Leerstandsquote* in %, R.S.: Fläche* und Beschäftigte* 2000 = 100



Quelle: bulwiengesa *kumuliert über Topstandorte und Oberzentren

Der Büroflächenumsatz hat sich sichtbar abgeschwächt, ist aber 2024 nicht weiter zurückgegangen
Büroflächenumsatz, in % des Flächenbestands



Quelle: bulwiengesa

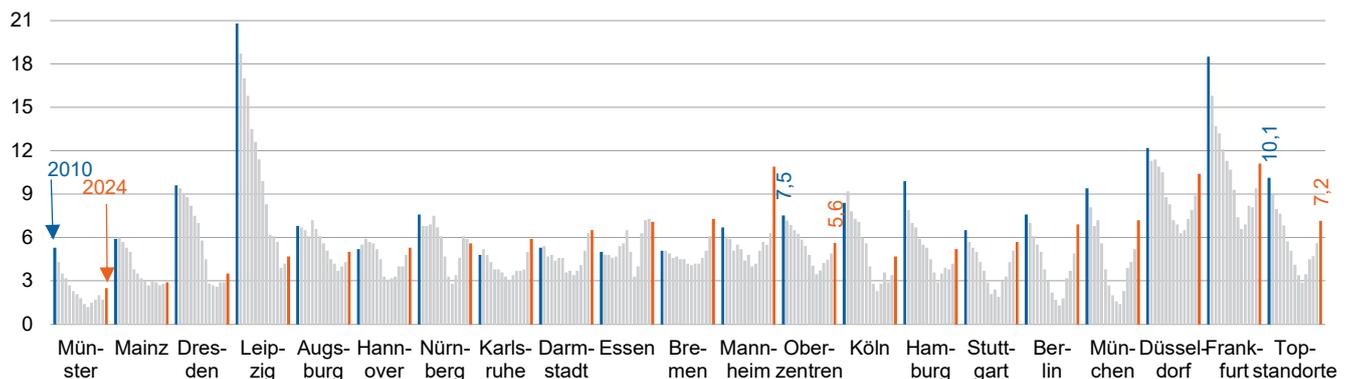
Der gleichzeitige Anstieg von Spitzenmieten und Leerständen lässt sich an praktisch allen Standorten beobachten. Im Durchschnitt der 19 betrachteten Städte hat sich die Leerstandsquote seit 2019 von 3 Prozent auf mittlerweile 6,7 Prozent mehr als verdoppelt. Bei den Topstandorten ist der Wert 2024 mit 7,3 Prozent etwas höher ausgefallen, bei den Oberzentren war er mit 5,6 Prozent deutlich niedriger. Die Bandbreite reichte von 2,5 Prozent in Münster bis zum mehr als vierfachen Niveau von knapp über 11 Prozent in Frankfurt. Der Mainzer Büromarkt hat sich dem allgemeinen Trend bislang widersetzen können. Hier ist die Leerstandsquote mit 3 Prozent sowohl niedrig als auch stabil. Mit niedrigen Leerständen können ebenfalls Münster und Dresden glänzen. Unter den Topstandorten haben Hamburg und Köln am wenigsten Leerstand.

Die Leerstände nehmen an praktisch allen Standorten zu

Die von Strukturwandel und Konjunkturlaute gebremste Büroflächennachfrage hat den Flächenumsatz in den zurückliegenden Jahren spürbar gedämpft. Kumuliert über die 19 Standorte wurde 2017 der bislang höchste Flächenumsatz mit 4,9 Mio. Quadratmetern erzielt. 2023 waren es lediglich noch 3,0 Mio. Quadratmeter. 2024 konnte sich der Wert leicht auf 3,2 Mio. Quadratmeter verbessern. Für dieses Plus haben allerdings ausschließlich die Topstandorte gesorgt. Dagegen war bei den Oberzentren noch keine Belebung sichtbar.

Büroflächenumsatz kann sich dank der Topstandorte 2024 leicht erholen

Leerstände nehmen an praktisch allen Standorten zu, weisen dabei deutliche Unterschiede auf und sind meistens noch moderat
Leerstandsquote von 2010 bis 2024, in %

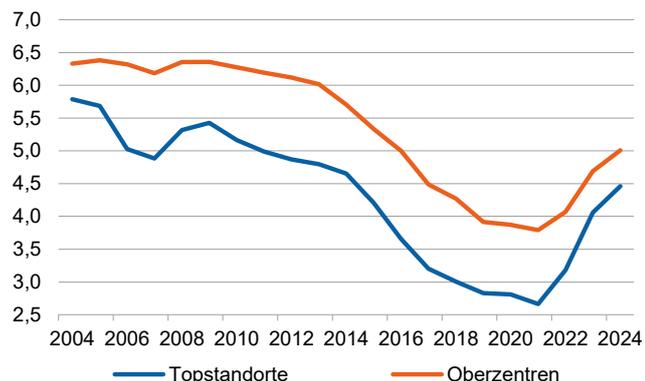


Quelle: bulwiengesa

Viele Jahre sanken die anfänglichen Mietrenditen für Büroimmobilien analog zur rückläufigen Renditeentwicklung bei Anleihen. Doch ab 2022 haben die Mietrenditen im Fahrwasser kräftig gestiegener Anleiherenditen spürbar zugelegt. Bis 2024 wietete sich die anfängliche Bürorendite für zentrale Lagen in Oberzentren auf 5,0 Prozent von 3,8 Prozent (2021) aus. Bei den Topstandorten ist die durchschnittliche Rendite mit 4,5 Prozent zwar niedriger, aber der Anstieg ist seit 2021 von 2,7 Prozent aus um 180 Basispunkte kräftiger ausgefallen. Die Rendite der Oberzentren legte mit 120 Basispunkten moderater zu, sodass der Renditeabstand kleiner wurde.

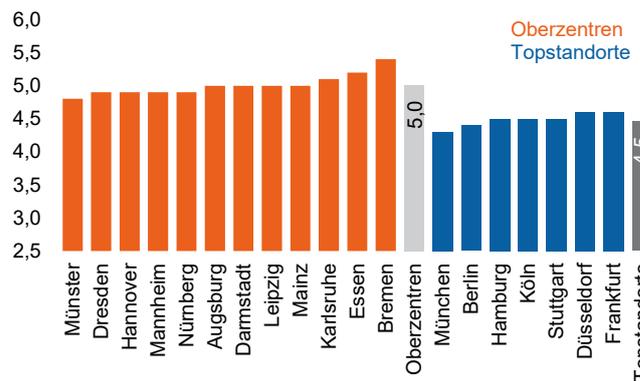
Anfängliche Mietrenditen steigen 2024 erneut kräftig an

Steigender Trend hat bei Bürorenditen 2024 angehalten
Anfängliche Büro-Mietrendite, in % (zentrale Lagen)



Quelle: bulwiengesa

Büro-Mietrenditen von Oberzentren und Topstandorten nähern sich an
Anfängliche Büro-Mietrendite 2024, in % (zentrale Lagen)



Quelle: bulwiengesa

Auch die Renditebandbreite der Standorte wurde kleiner. 2021 trennten 200 Basispunkte die Standorte mit der niedrigsten und der höchsten Rendite. 2024 schrumpfte der Abstand auf etwa die Hälfte. Absolut betrachtet reichten die Mietrenditen von 4,3 Prozent in München bis zu 5,4 Prozent in Bremen. Die Aussagekraft leidet allerdings unter dem niedrigen Investmentvolumen mit nur wenigen Transaktionen.

Bürorenditen reichten 2024 von 4,3 bis 5,4 Prozent

Fazit Büroimmobilien: Spitzenmieten und Leerstand steigen weiter an

Der eher geringe Büroflächenumsatz ist ein Indikator für die insgesamt gedämpfte Vermietungsaktivität. Zudem hat sich der Büromarkt geteilt. Im Spitzensegment übersteigt das Interesse an hochwertigen und modernen Büroflächen das knappe Angebot und treibt die Miete in die Höhe. Im größeren Teil des Marktes mit den oft vor mehreren Jahrzehnten gebauten Bestandsgebäuden ist es andersrum. Als Folge von Homeoffice und Konjunkturflaute steigt der Leerstand, sodass die ohnehin schwächere Nachfrage auf ein wachsendes Flächenangebot trifft. Diese Entwicklung dürfte sich fortsetzen, weil viele Unternehmen ihre Bürofläche noch reduzieren wollen und die Aussicht auf einen kräftigen Aufschwung nicht allzu gut ausfällt. Am Arbeitsmarkt ist die Zurückhaltung bei Neueinstellungen selbst bei Akademikerinnen und Akademikern angekommen. In der Zukunft ist zu erwarten, dass die lange Zeit gestiegene Beschäftigung durch die Konjunkturflaute, den Ruhestand der geburtenstarken Jahrgänge und womöglich auch durch den Einsatz generativer KI erodiert.

Konjunkturflaute und Strukturwandel prägen derzeit den Büromarkt

Die Aussichten für Büros sind in diesem Umfeld gedämpft, aber nicht düster. Die Bürobeschäftigung wird sich wohl noch viele Jahre auf einem hohen Niveau halten. Zudem hat sich gezeigt, dass Homeoffice auch mit leistungsfähigen Kommunikationstools nicht an die produktivere Zusammenarbeit im Büro heranreicht. Die Leerstände werden wohl noch etwas steigen, aber kein wirklich hohes Niveau erreichen.

Büros haben Zukunft: Gemeinsames Arbeiten face-to-face ist wichtig für die Arbeitsproduktivität

Die Vermietungsperspektive für veraltete Objekte trübt sich weiter ein. Besser sieht es aus, wenn die Flächen modernisiert und so an die gestiegenen Anforderungen der Nachfragenden angepasst werden. Büros, die ein attraktives Arbeitsumfeld bei einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis bieten, sollten sich gut vermieten lassen. Höhere Mieten für modernisierte Büros lassen sich durch die Verkleinerung der Flächen mildern. An Standorten mit einem generell höheren Mietniveau dürften sich Modernisierungen leichter realisieren lassen. Neben dem insgesamt großen Bedarf an zeitgemäßen Büroflächen sollte die Nachfrage nach High-End-Büros indes nicht überschätzt werden, zumal das wirtschaftlich herausfordernde Umfeld die Zahlungsbereitschaft hoher Mieten limitieren könnte. Für das durch den rückläufigen Neubau knappe Angebot im Topsegment dürften sich aber weiterhin Mieter finden lassen. Bei moderat weiter steigenden Leerständen dürfte sich die Mietentwicklung für neue beziehungsweise modernisierte Flächen an den Gestehungskosten orientieren.

Modernisierungen verbessern die Vermietungschancen, müssen aber wirtschaftlich realisierbar sein

Ausblick: Moderater Leerstands- und Mietanstieg

Büro – Prognose für die Spitzenmiete und den Leerstand

	2023	2024	2025e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	17,8 (6,1)	18,3 (2,9)	18,7 (2,0)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	4,9 (0,4)	5,6 (0,7)	6,2 (0,6)
7 Topstandorte			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	40,0 (4,8)	42,8 (7,1)	44,2 (3,3)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	5,6 (0,9)	7,2 (1,6)	7,8 (0,6)

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten höchsten Miete entspricht.

EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Anhaltende Zurückhaltung beim Shoppen

Die Innenstädte mit ihrem vielfältigen Angebot und oftmals mehreren hunderttausend Quadratmetern Verkaufsfläche haben nach wie vor eine hohe Bedeutung für den Einzelhandel. Die Normalität kehrte nach überstandener Pandemie aber nicht zurück. Das durch E-Commerce veränderte Kaufverhalten, der Kaufkraftverlust durch die hohe Inflation und eine konjunkturell bedingte Arbeitsmarktschwäche gehen mit mauen Umsätzen und Konsumzurückhaltung einher. Als Folge geht der Verkaufsflächenbedarf dauerhaft zurück, was mit einem gut sichtbaren Strukturwandel einhergeht. Leerstände betreffen dabei sowohl kleine Ladenlokale als auch mehrgeschossige Warenhäuser, die oftmals umgebaut oder abgerissen werden. Weniger Verkaufsfläche und ein Nutzungsmix aus Handel, Büro, Hotel, Gastronomie, Freizeit oder Wohnen ist das Ziel. Besonders problematisch ist der „Trading Down Effekt“ am Rand der Innenstädte, wo Fachgeschäfte von Schnäppchenläden oder Imbissen abgelöst werden, die mit steigender Zahl die Qualität der Lage beeinträchtigen.

Innenstädte sind vom Strukturwandel geprägt

Leerstände, Baustellen und Trading Down erschweren den Innenstädten den Neustart, weil darunter Attraktivität und Aufenthaltsqualität leiden. Demgegenüber haben die sparsamen Kunden genug Alternativen zum Einkaufen. Neben dem Onlinehandel sind das etwa periphere Fachmarkt-, Einkaufs- und Outletcenter. Außerdem kann der Kauf beim typischen Innenstadtsortiment – anders als bei Lebensmitteln und Drogerieprodukten – oft aufgeschoben werden. Schließlich sind die meisten Haushalte mit Elektronik, Mode und Schuhen schon gut ausgestattet.

Kaufzurückhaltung und viele Shoppingalternativen belasten den Innenstadthandel

Marktumfeld für den Einzelhandel

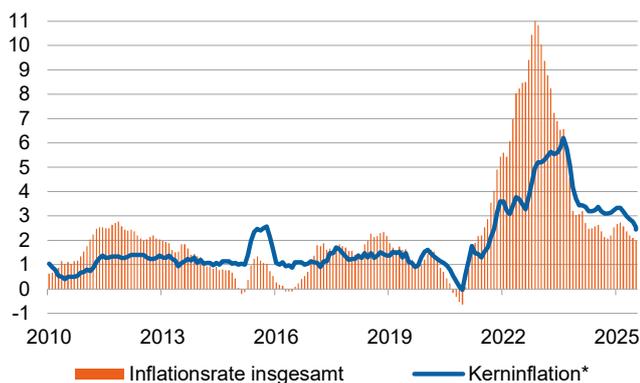
Erfreulich im tristen Wirtschaftsumfeld ist die Inflationsentwicklung, die auf das 2 Prozent-Ziel der EZB sank, sodass der kaufkraftzehrende Preisaufrtrieb, von dem noch etwas erhöhte Kerninflation abgesehen, überstanden ist. Auch die zuletzt erhöhte Sparneigung der privaten Haushalte hat nachgelassen. Im ersten Quartal 2025 sank die Sparquote wieder auf den Durchschnitt im Zeitraum von 2000 bis 2019.

Erfreulich ist der Rückgang von Inflation und hoher Sparneigung

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 davor

Das Konsumklima ist weiterhin trübe

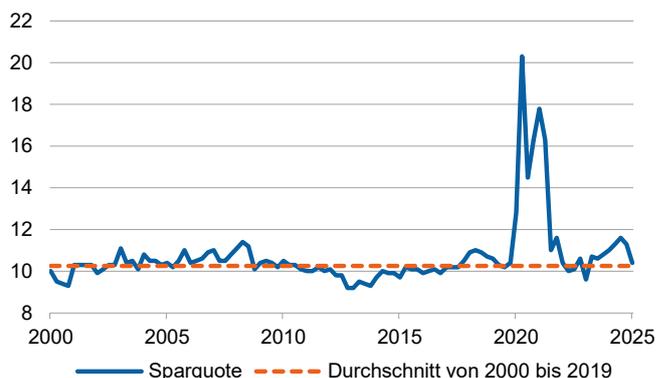
Die Inflation sinkt auf 2 Prozent-Ziel der EZB, die Kernrate ist aber noch erhöht
Inflationsrate in % (August 2025)



Quelle: Destatis

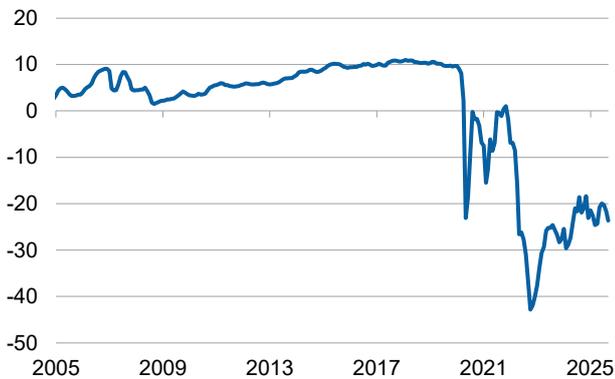
*) ohne Energie und Lebensmittel

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



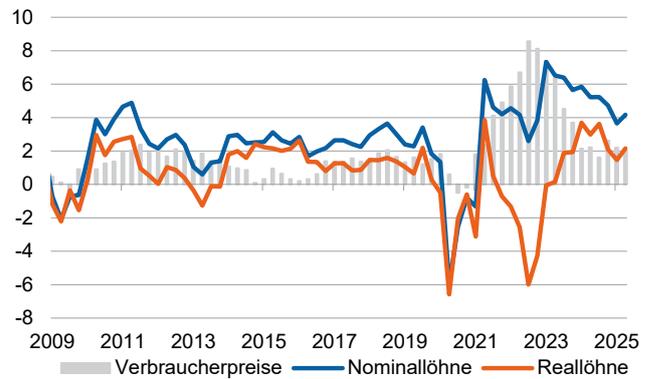
Quelle: Destatis

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



Quelle: GfK

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



Quelle: Destatis

beobachteten Werten. Auch der Übergang von der unbeliebten „Ampelregierung“ zur schwarz-roten Koalition unter Friederich Merz als Bundeskanzler konnte das Konsumklima nicht aufhellen. Das gilt auch für die sowohl nominal als auch real steigenden Einkommen. Allerdings hat sich der Einkommensanstieg inzwischen wieder verlangsamt. Das Shopping wird zudem gebremst, weil die Haushalte oft nicht bei den Ausgaben für Urlaub, Ausgehen und Freizeit zurückstecken wollen.

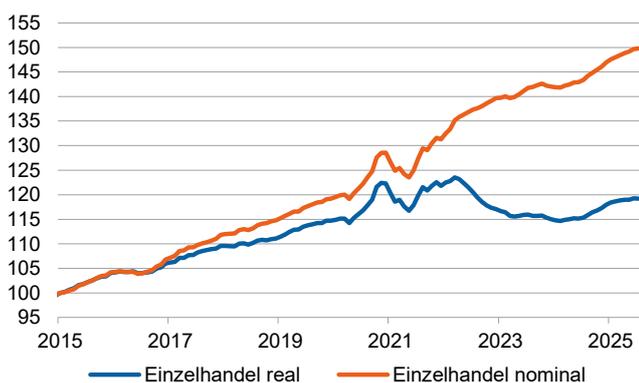
Auf den ersten Blick hat sich der Einzelhandel mit kräftig steigenden Umsätzen positiv entwickelt. Doch das gilt im Wesentlichen für die nominale Entwicklung. Das Umsatzplus war in erster Linie den gestiegenen Preisen geschuldet. In realer Rechnung hat der Umsatz noch nicht einmal das Niveau von 2022 erreicht. Noch ungünstiger sieht es beim für die Innenstadt wichtigen Handel mit Mode, Schuhen, Lederwaren und Textilien aus, der sich nicht nur deutlich schlechter als der Einzelhandel insgesamt entwickelt hat, sondern sowohl nominal als auch real geschrumpft ist.

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 höhere

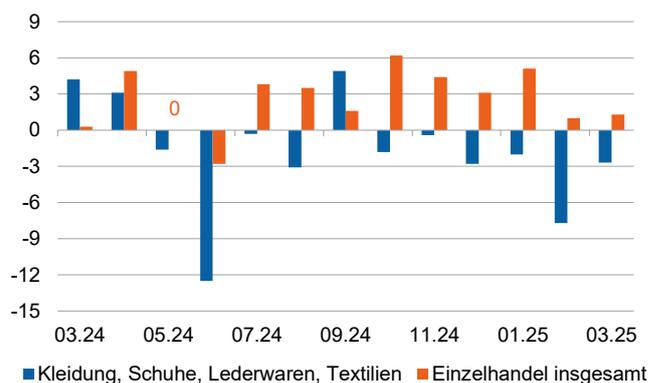
Wie im Vorjahr dürfte der Einzelhandel 2025 moderat zulegen

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



Quelle: Destatis

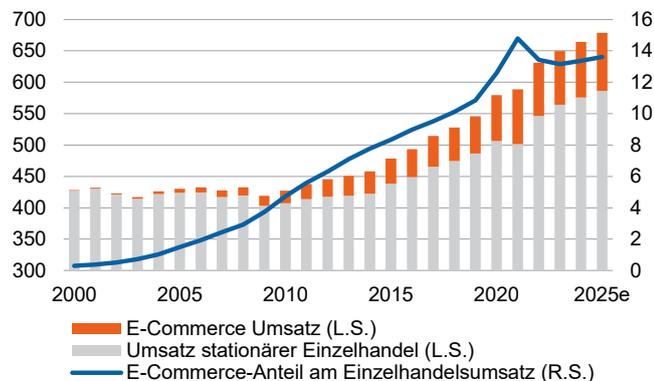
Der Handel mit Mode und Schuhen entwickelt sich unterdurchschnittlich
Nominaler Einzelhandelsumsatz ggü. Vorjahresmonat, in %



Quelle: KPMG (Datenbasis Destatis)

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

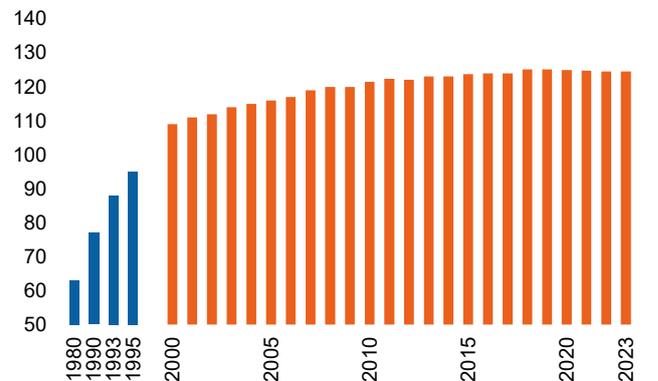
L.S.: Umsatz in Mrd. Euro, R.S.: Anteil in %



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

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 sehr großen Umsatzanteils von teilweise mehr als 40 Prozent sind hohe Zuwachsraten schwieriger zu erreichen. Bei Lebensmitteln, die etwa ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes ausmachen, ist der Onlineanteil mit 3 Prozent weit unterdurchschnittlich. Hier hat es der Onlinehandel angesichts eines engmaschigen Netzes aus Supermärkten und Discountern schwer.

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 mit großen Werbebudgets auf Social Media vor allem jüngere Konsumenten. Gemäß EU-Kommission wurden 2024 4,6 Mrd. Päckchen in die EU eingeführt, wovon über 90 Prozent aus China stammen. Der Umsatz der beiden führenden Billiganbieter in Deutschland wird bereits auf mehr als 3 Mrd. Euro im Jahr geschätzt. 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

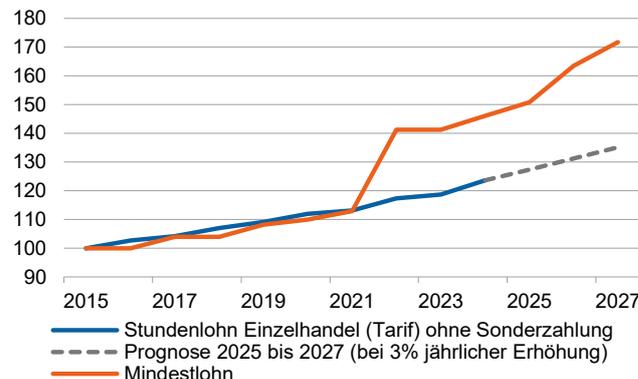
Welche Themen treiben den Handel um? Viele Händler sind wegen steigender Kosten besorgt
Angaben in % (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: HDE-Konjunkturumfrage Sommer 2025

Der kräftig steigende Mindestlohn bedeutet einen weiteren Kostenschub für den Handel

Stundenlohn, 2015 = 100



Quelle: Destatis

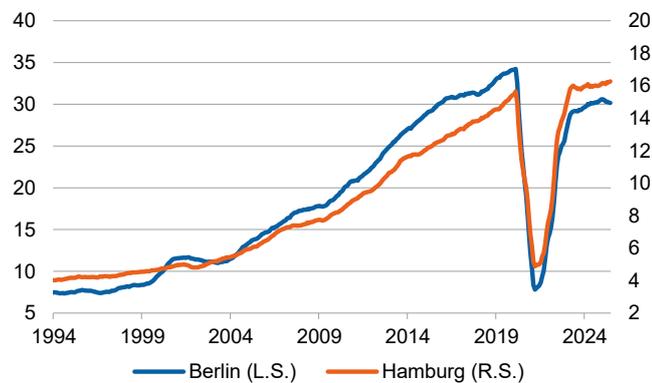
In der Befragung des Handels zu dessen Topthemen – im Rahmen der HDE-Konjunkturumfrage Sommer 2025 – wurde von zwei Drittel der Händler die Kaufzurückhaltung auf Platz eins gesetzt. Die drei danach am häufigsten genannten Punkte betreffen die Kostentreiber Bürokratie, Mindestlohn und Preisentwicklung. Das Befragungsergebnis verdeutlicht die schwierige Lage des Handels, der sowohl wegen schwacher Umsätze als auch steigender Kosten unter Druck steht. Die anstehende Erhöhung des Mindestlohns, mit dem im Handel viele Beschäftigte vergütet werden, verschärft das Problem weiter. Bis 2027 ist eine Erhöhung auf 14,60 Euro pro Stunde vorgesehen, womit gegenüber 2021 ein Anstieg um mehr als 50 Prozent verbunden ist. Der Abstand zur Tariflohnentwicklung weitet sich damit noch aus.

Mindestlohnerhöhung 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 seit vielen Jahren wachsenden Städtetourismus, der einen spürbaren Beitrag zum Cityhandel leistet. Die Erholung fällt aber regional unterschiedlich aus. Das zeigen beispielhaft Berlin und Hamburg in der nachstehenden Abbildung. Während in Hamburg das 2019er Niveau bei Übernachtungen übertroffen wird, liegt der aktuelle Wert in Berlin um über 10 Prozent unter dem früheren Maximum. Dieses Minus gegenüber 2019 gilt in etwa auch für die Passantenfrequenz in den Einkaufsmeilen. Der Einkaufsbummel zählt aber immer noch zu den beliebtesten Freizeitaktivitäten.

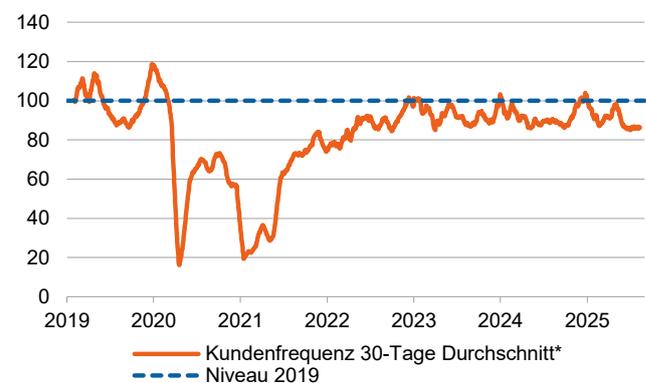
Tourismus und Passantenfrequenz konnten sich erholen

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



Quelle: bulwiengesa

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



Quelle: Hystreet/Destatis

*) Durchschnitt aus 21 Einkaufsstraßen

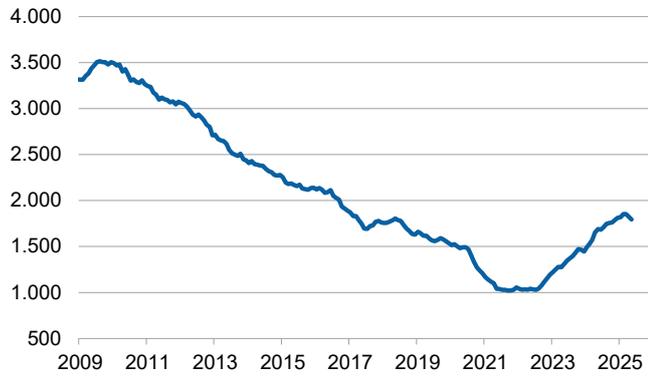
Leerstände und sinkende Mieten eröffnen Chancen für neue Anbieter

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 geht damit die Schließung von Filialen oder sogar die Einstellung des Geschäftsbetriebs einher. Filialschließungen nahm auch der Galeria-Konzern vor, der Mitte 2024 das dritte Insolvenzverfahren abschloss. Beispiele für Insolvenzen im laufenden Jahr sind Gerry Weber, Palmers und Closed. Filialnetze werden auch verkleinert, um die Profitabilität zu verbessern. Ein Beispiel ist der Sportartikelhändler JD Sports, der Ende Mai die Schließung von 30 der 100 deutschen Filialen ankündigte. Insgesamt hat die Zahl der Insolvenzen 2025 nach dem vorherigen Anstieg aber nicht weiter zugenommen. Der seit längerem anhaltende Rückgang der Anzahl der Geschäfte dürfte sich ohnehin fortsetzen. Nach Angaben des HDE ist die Zahl der Ladengeschäfte in Deutschland seit 2015 um fast 20 Prozent auf knapp über 300.000 gesunken.

Insolvenzen und Filialschließungen haben sich auch 2025 fortgesetzt

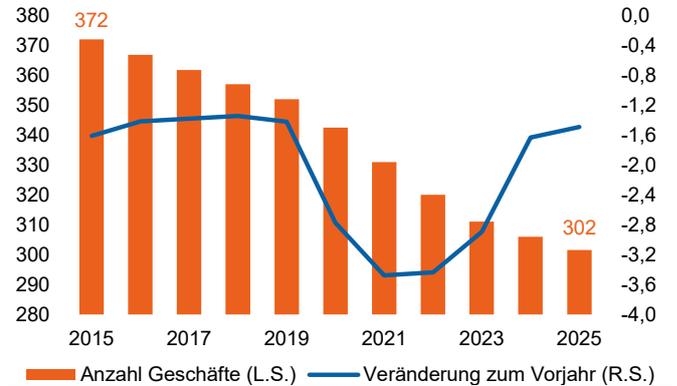
Zahl der Ladengeschäfte sinkt innerhalb von zehn Jahren um fast ein Fünftel

Der kräftige Anstieg der Insolvenzen im Einzelhandel scheint gestoppt
Beantragte Insolvenzverfahren im Einzelhandel, annualisiert



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

Durch die frühere Ausweitung des Verkaufsflächenangebots und des danach gesunkenen Flächenbedarfs wird ein erheblicher Teil der vorhandenen Ladenflächen nicht mehr benötigt. Dementsprechend hoch ist der Bedarf für Umnutzungen. Das zeigt eine EHI-Umfrage für Shoppingcenter: Seit 2019 hat der Leerstand dort kräftig zugelegt. Aber nicht alle Center sind gleichermaßen betroffen. 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 hat sich der Anteil mit einem Leerstand von mehr als 10 Prozent verdoppelt. Daher überrascht es nicht, dass in vielen Centern Flächen zunehmend von Nicht-Retail-Nutzern gemietet sind.

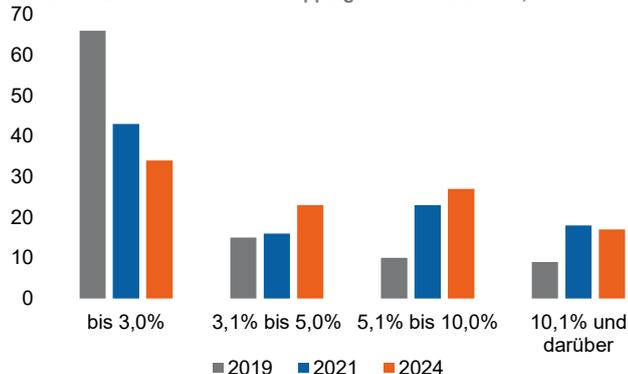
Leerstände sind überall gestiegen, doch der Handlungsdruck ist je nach Center unterschiedlich groß

Demgegenüber expandieren andere Händler oder wollen das zuvor verkleinerte Filialnetz wieder vergrößern. Die Voraussetzungen für Filialeröffnungen sind auch dank des guten Flächenangebots in den Innenstädten und der deutlich gesunkenen 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 oder der deutsche Schuhhändler Deichmann. Die schwedische Modekette Lager 157 bevorzugt vor allem Einkaufszentren sowie Randlagen.

Das Interesse an Innenstädten ist nicht erloschen: Das zeigt die Expansion im Handel

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

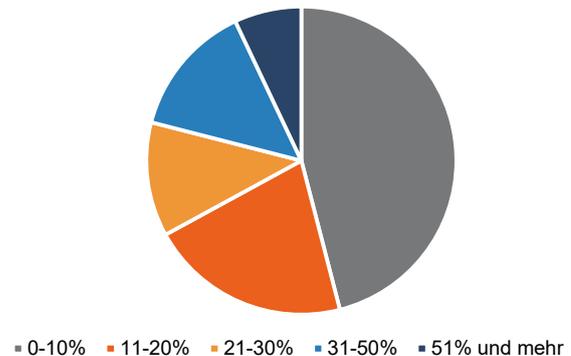
Anteil des Leerstands an der Shoppingcenter-Retailfläche, in %



Quelle: EHI

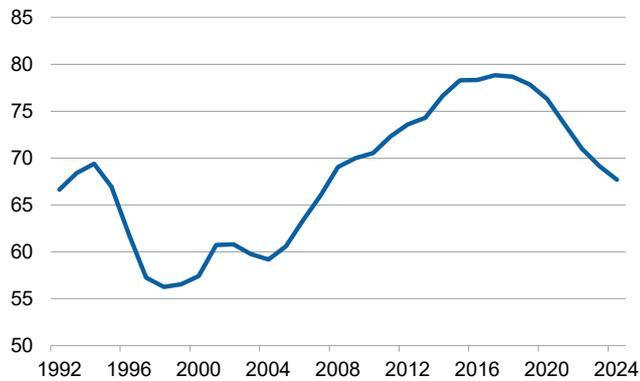
Knapp die Hälfte der Shoppingcenter konzentriert sich weiterhin auf den Einzelhandel

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



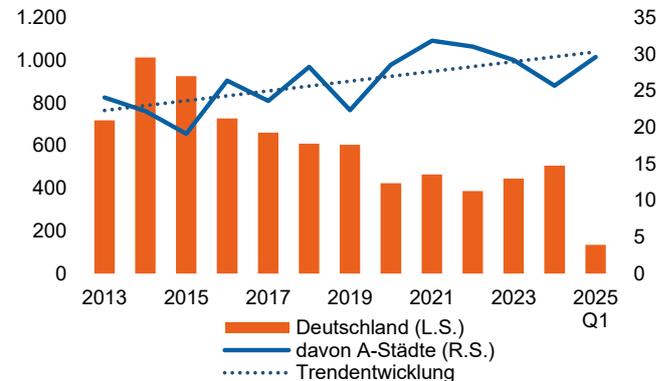
Quelle: EHI

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

Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

In den betrachteten Städten sind die zuvor beschriebenen Entwicklungen durchweg sichtbar. Das ist nicht überraschend, denn Einflussfaktoren wie Pandemie, Inflation und Kaufkraftschwäche sind überall zu spüren. Die Auswirkungen für die einzelnen Immobilienmärkte unterscheiden sich jedoch deutlich. Das illustriert die zwischen den Oberzentren und Topstandorten gespaltene Mietentwicklung. In den Oberzentren ist die Spitzenmiete langsamer gestiegen und später schneller gefallen. Daraus resultiert eine enorme Spreizung der Spitzenmieten. In den Topstandorten sind diese seit der Jahrtausendwende im Durchschnitt um über 40 Prozent gestiegen, während sie in den Oberzentren um rund 10 Prozent nachgaben.

Deutliche Spreizung der Spitzenmieten zwischen Topstandorten und Oberzentren

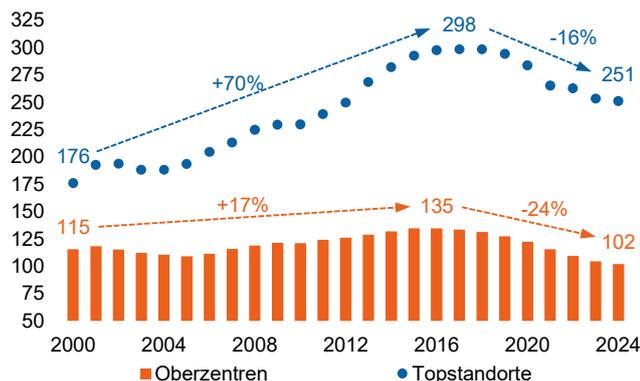
Im vergangenen Jahr erreichte die Spitzenmiete im Durchschnitt der Topstandorte etwa 250 Euro je Quadratmeter. Mit einem Rückgang gegenüber dem Vorjahr von gut 1 Prozent gab die Miete kaum noch nach. In den Oberzentren erreichte die Spitzenmiete mit 102 Euro je Quadratmeter nur noch knapp einen dreistelligen Wert. Zudem war die Sinkrate mit fast 3 Prozent noch deutlich ausgeprägter.

Spitzenmieten in Oberzentren noch knapp dreistellig

Die Topstandorte profitieren von günstigeren Standortfaktoren, die sie für Retailer interessanter machen. Kriterien sind die Marktgröße, Internationalität, eine bessere Kaufkraft und ein hohes Gästeaufkommen. Die betrachteten Oberzentren sind zwar

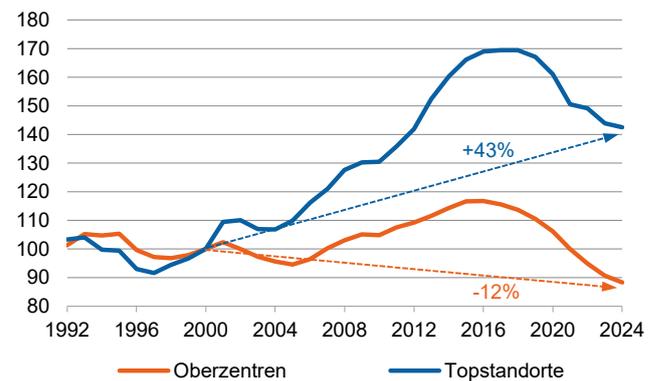
Standortfaktoren fallen bei Topstandorten insgesamt günstiger aus

Die Spitzenmiete ging an den Topstandorten trotz des zuvor viel kräftigeren Anstiegs moderater zurück
Spitzenmiete im Handel, in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Indexiert wird die auseinander klaffende Mietentwicklung zwischen Topstandorten und Oberzentren besonders deutlich
Spitzenmiete im Handel indexiert, 2000 = 100



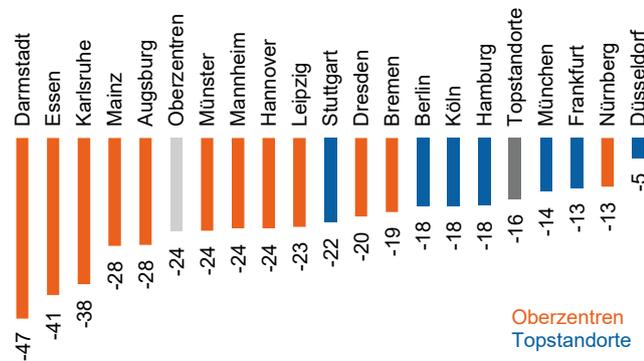
Quelle: bulwiengesa

oft auch starke Handelsstandorte, aber sie reichen nicht an den günstigen Standortfaktorenmix der sieben Topstandorte heran. Außerdem sind die Oberzentren deutlich zahlreicher und damit als Handelsstandorte austauschbarer.

Doch auch innerhalb der Topstandorte beziehungsweise Oberzentren haben sich die Mieten sehr unterschiedlich entwickelt. Gegenüber der meistens im Zeitraum von 2017 bis 2019 beobachteten maximalen Miethöhe gab die Spitzenmiete in Darmstadt um fast die Hälfte nach. Stark rückläufig war sie aber auch in Essen und Karlsruhe mit einem Minus von annähernd 40 Prozent. Demgegenüber büßte die Spitzenmiete in Düsseldorf lediglich 5 Prozent ein. Nürnberg ist mit einem Minus von 13 Prozent das Oberzentrum mit dem geringsten Mietrückgang.

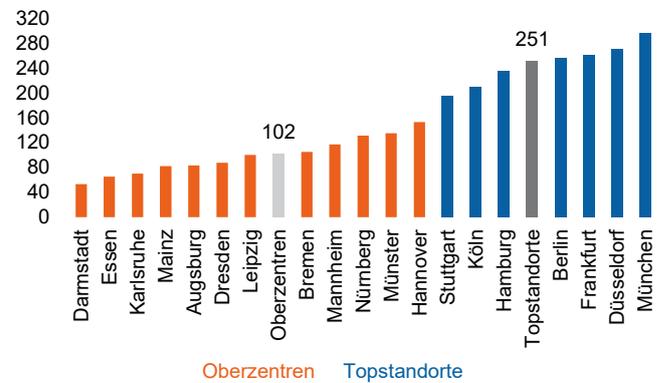
Mietrückgang klapft je nach Standort weit auseinander

Mietrückgang fällt je nach Standort deutlich unterschiedlich aus
Spitzenmiete 2024 ggü. Maximum, in %



Quelle: bulwiengesa Maximum im Zeitraum von 2010 bis 2020

Die Spitzenmiete ist bei einem Drittel der Standorte nur noch zweistellig
Spitzenmiete in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Neben der Bandbreite des Mietrückgangs ist das Gefälle bei der Miethöhe ausgeprägt. Im Zeitablauf hat sich die Spanne noch vergrößert. Bis 2015 wiesen alle betrachteten Standorte eine dreistellige Spitzenmiete auf. Heute trifft das noch auf 13 Standorte zu. Die Bandbreite je Quadratmeter reichte 2024 von 53 Euro in Darmstadt bis zu 297 Euro in München. Das teuerste Oberzentrum war Hannover mit 153 Euro je Quadratmeter. In Stuttgart als günstigstem Topstandort ist die Quadratmetermiete rund 40 Euro höher. In Bremen und Leipzig entsprachen die Spitzenmieten dem Durchschnitt der Oberzentren. Bei den Topstandorten traf das auf Berlin zu.

Unter den Oberzentren ist Darmstadt der günstigste, Hannover der teuerste Einzelhandelsstandort

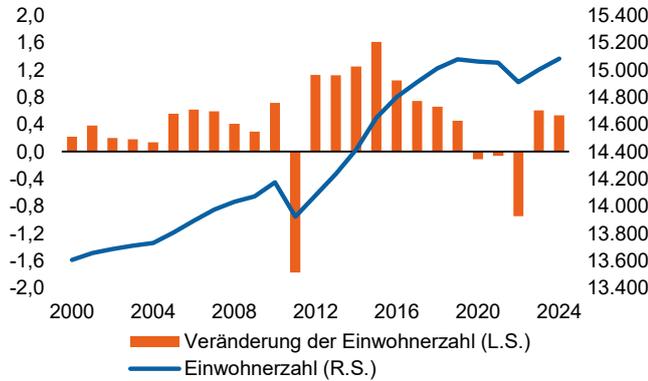
Die je nach Standort unterschiedliche Mietentwicklung ist im Wesentlichen der Entwicklung der regionalen Standortfaktoren geschuldet. Ein Aspekt ist das Kundenpotenzial, das von der Entwicklung der Einwohnerzahl, dem Tourismus und der Wettbewerbssituation beeinflusst wird. Neben einem wachsenden Kundenpotenzial ist eine attraktive Innenstadt sowie eine gute Erreichbarkeit günstig. Ebenfalls wichtig ist die Kaufkraft der Bevölkerung.

Kombination der Standortfaktoren

In den zurückliegenden Jahren profitierten die betrachteten Städte von einem kräftigen Einwohnerzuwachs. Die Zahl stieg kumuliert von 2000 bis 2020 um rund 11 Prozent auf knapp über 15 Mio. Menschen. Seitdem stagniert sie jedoch trotz des Zuzugs aus der Ukraine. Dazu trugen auch die im Rahmen des Zensus 2022 erfolgten Korrekturen in der Einwohnerstatistik bei. Hinzu kommt, dass die Zuwanderung nach Deutschland 2023 und vor allem 2024 nachgelassen hat. Auch die stark angespannten Wohnungsmärkte sind ein Hemmnis für den Zuzug in die Großstädte.

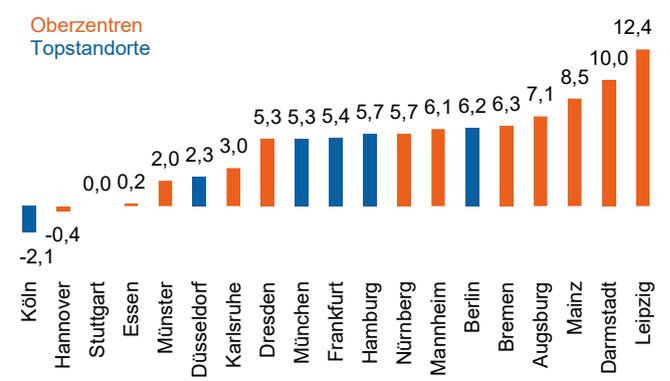
2022 wurde die Einwohnerzahl im Rahmen des Zensus korrigiert

Der starke Anstieg der Einwohnerzahl hat deutlich nachgelassen
L.S.: in % gegenüber Vorjahr, R.S.: in Mio. Einwohner



Quelle: bulwiengesa

Die Bevölkerungsdynamik der 19 Städte weist große Unterschiede auf
Einwohnerentwicklung von 2014 bis 2024 in %



Quelle: bulwiengesa

Allerdings hat sich die Einwohnerzahl in den 19 Städten unterschiedlich entwickelt. Sie konnte in Darmstadt und Leipzig von 2014 bis 2024 um 10 beziehungsweise 12 Prozent besonders kräftig zulegen. Aber auch in Augsburg und Mainz sie kräftig. In den meisten Städten legte die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum um 5 bis 6 Prozent zu. Dagegen stagnierte sie in Essen, Hannover, Köln und Stuttgart.

Darmstadt und Leipzig sind die am schnellsten wachsenden Städte im Marktbericht

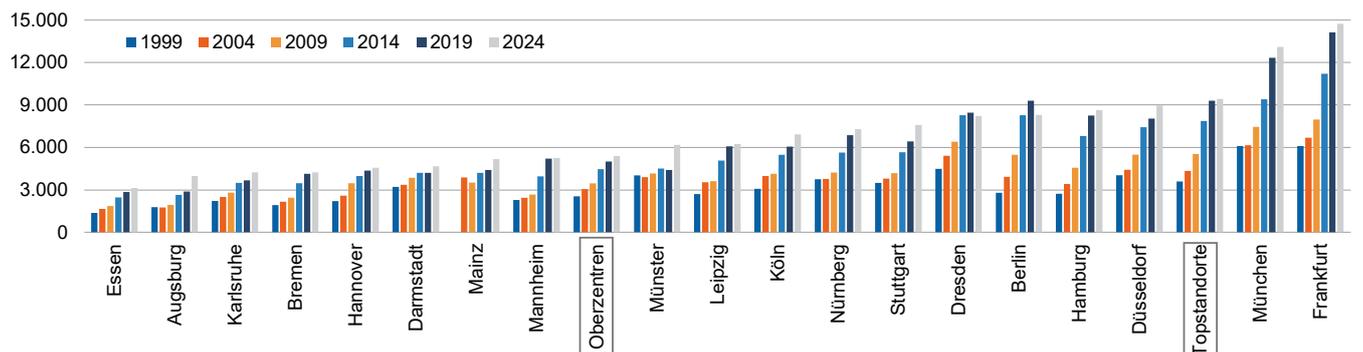
Positiv auf die Umsätze im Handel hat sich auch das Gästegeschäft mit den seit vielen Jahren steigenden Zahlen für Gästeankünfte und Übernachtungen ausgewirkt. 2024 wurden in den 19 Städten kumuliert 122 Mio. Übernachtungen gezählt. 1995 waren es dagegen nicht einmal 40 Mio. Für den Cityhandel sind die steigenden Tourismuszahlen interessant, weil sich die Ausgaben der Besuchenden auf den Handel und die Gastronomie der Innenstädte fokussieren. Die zusätzlichen Einnahmen haben auch einen Teil des Umsatzrückgangs durch E-Commerce kompensiert.

Tourismuszahlen haben sich seit 1995 verdreifacht

Erfreulich ist, dass sich der Tourismus in allen Städten günstig entwickelt hat. Allerdings profitieren die Städte vom Gästegeschäft unterschiedlichem. Das wird anhand der auf 1.000 Einwohner umgerechneten Zahl der Übernachtungen deutlich. Den niedrigsten Wert im Marktbericht weist Essen mit rund 3.000 Übernachtungen auf. Frankfurt erreicht fast das fünffache Niveau. Im Durchschnitt sind die Gästezahlen in den Topstandorten merklich höher als in den Oberzentren. Hier erreichen vor allem Nürnberg und Dresden hohe Werte mit über 7.000 beziehungsweise über 8.000 Übernachtungen.

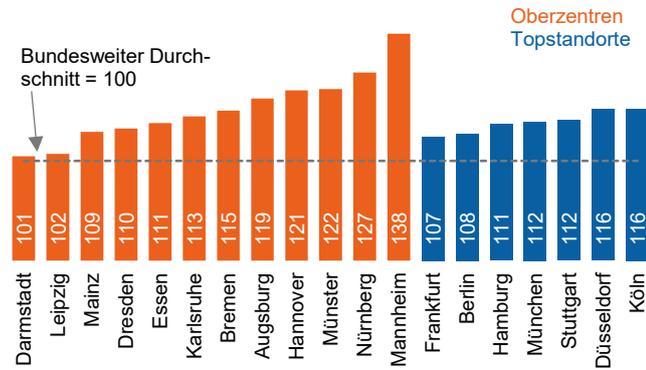
Der Tourismus hat sich in allen Städten positiv entwickelt

Städtetourismus und Geschäftsreisende sind für alle Standorte ein wachsender Wirtschaftsfaktor
Übernachtungen je 1.000 Einwohner



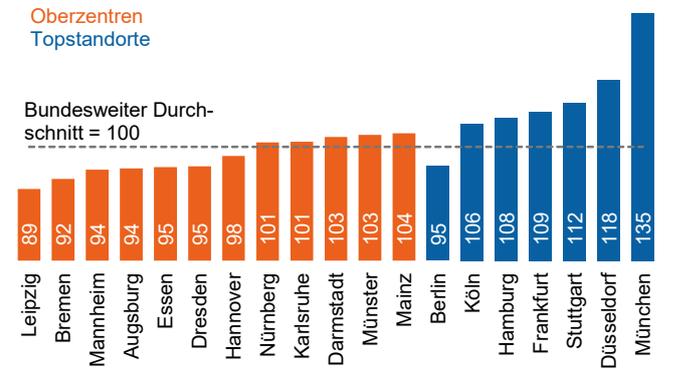
Quelle: bulwiengesa

Oberzentren erreichen meist höhere Zentralitätswerte
Zentralitätskennziffer in Punkten (2024)



Quelle: bulwiengesa

Topstandorte liegen von Berlin abgesehen bei der Kaufkraft vorne
Kaufkraftkennziffer in Punkten (2024)



Quelle: bulwiengesa

Allen Standorten gelingt es, Kaufkraft aus dem Umland anzuziehen. Von einzelnen Ausreißern nach oben und unten abgesehen sind die Unterschiede der Standorte aber eher gering. Das gilt vor allem für die Topstandorte. Recht gute Werte erreichen die beiden Oberzentren Nürnberg und Mannheim. Der Grund für die meist moderaten Zentralitätswerte ist, dass für Besorgungen des täglichen Bedarfs, auf die ein großer Teil der Konsumausgaben entfällt, keine Großstadt besucht werden muss.

Zentralitätswerte fallen meistens moderat aus

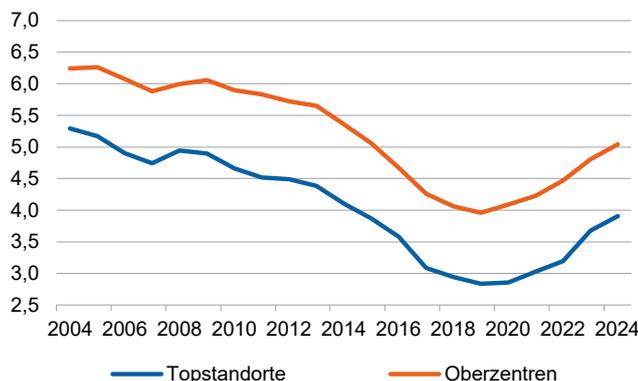
Mit Blick auf die Kaufkraft ist die Bandbreite der Städte größer. Wie beim Tourismus sind die Topstandorte auch bei der Kaufkraft führend. Hier weist lediglich Berlin eine gegenüber dem Bundesdurchschnitt unterdurchschnittliche Kaufkraft auf. Bei den Oberzentren liegt dagegen die Hälfte der Städte unter dem Schnitt. Leipzig und Bremen sind die Schlusslichter bei der Kaufkraft. Aber selbst Mainz als Oberzentrum mit der höchsten Kaufkraftkennziffer liegt nur leicht oberhalb des Durchschnitts. Die höchsten Kaufkraftwerte erreichen Düsseldorf und München.

Eine ganze Reihe von Standorten weist eine sichtbare Kaufkraftschwäche auf

Das Anlegerinteresse an Handelsimmobilien hat mit Ausnahme von Nahversorgungsobjekten erheblich nachgelassen. Insofern basieren die Werte für die anfänglichen Mietrenditen auf wenigen Transaktionen. Gegenüber dem 2019 erreichten Renditetief sind die Mietrenditen sowohl an den Topstandorten als auch in den

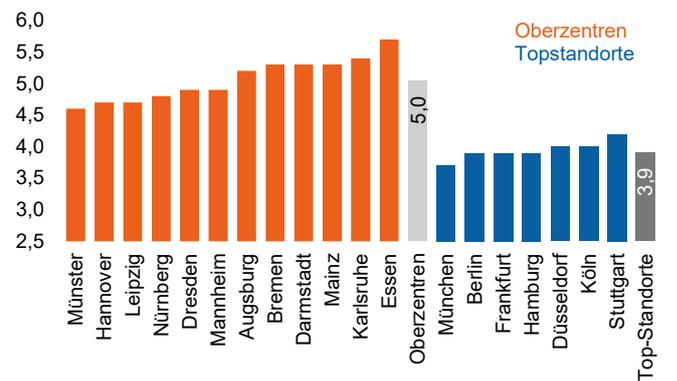
Die Mietrenditen von Handelsimmobilien steigen gegenüber ihrem Tief um 100 Basispunkte

Mietrenditen für innerstädtische Handelsobjekte haben sich seit 2019 um rund 100 Basispunkte ausgeweitet
Handel zentrale Lagen: Anfängliche Mietrendite, in %



Quelle: bulwiengesa

Mietrenditen im Handel reichen von 4 Prozent bis nicht ganz 6 Prozent
Handel zentrale Lagen: anfängliche Mietrendite in %



Quelle: bulwiengesa

Oberzentren bis 2024 um durchschnittlich 100 Basispunkte auf 3,9 Prozent beziehungsweise 5 Prozent gestiegen. Das entspricht jeweils in etwa den Werten von 2015. Damals lag die Rendite für 10-jährige Bundesanleihen mit etwa 0,5 Prozent allerdings deutlich unter der von 2024 mit rund 2,4 Prozent. Demzufolge ist der Renditevorteil von Handelsimmobilien gegenüber Staatsanleihen deutlich abgeschmolzen. Mit Blick auf die einzelnen Standorte reichte die Bandbreite der anfänglichen Mietrendite für Einzelhandelsobjekte in zentralen Lagen 2024 von 3,7 Prozent in München bis zu 5,7 Prozent in Essen.

Fazit Einzelhandelsimmobilien: Gegenwind für den Handel hält 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 Konjunkturfurche, der Schwäche der Industrie und wachsender Arbeitsplatzsorgen gedämpft. Aber auch andere Einflüsse tragen dazu bei. So werden etwa die demografisch bedingt steigenden Ausgaben für Rente, Gesundheit und Pflege über höhere Beitragssätze die Konsummöglichkeiten der privaten Haushalte einschränken. Der Gesamtbeitrag der Sozialversicherung könnte von heute 43 Prozent des Bruttolohns bis 2029 auf 46 Prozent und danach bis 2035 auf 49 Prozent steigen. Die gegenwärtige Konsumschwäche wird sich unter dem Strich wohl noch fortsetzen.

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 leerstehende Warenhäuser, um mit großen Flächen in der Innenstadt Fuß zu fassen. Daher könnte sich das Mietniveau nach dem mehrjährigen Rückgang stabilisieren. Wie in der Vergangenheit sind aber Unterschiede je nach regionaler Entwicklung der Standortfaktoren wahrscheinlich. Die schon länger zu beobachtende Umnutzung obsoleter Handelsflächen wird sich ebenfalls fortsetzen. Auch die Shoppingcenter steuern um, indem ein größerer Teil der Fläche für Gastronomie, erlebnisorientierte Freizeit- oder Fitnessangebote genutzt wird.

Hohe Fluktuation: Das Angebot in Innenstädten wandelt sich sichtbar

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 hat. Die Aufwertung der Innenstädte hilft auch dem Handel. Der Prozess ist allerdings auch mit einer Vielzahl von Baumaßnahmen verbunden, die den Handel temporär belasten können.

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

Handel – Prognose für die Spitzenmiete

	2023	2024	2025e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	104,6 (-4,5)	101,9 (-2,6)	100,5 (-1,4)
7 Topstandorte			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	253,1 (-3,6)	250,7 (-0,9)	249,1 (-0,6)

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK alle Durchschnitte sind flächengewichtet

Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absolut höchsten Miete entspricht.

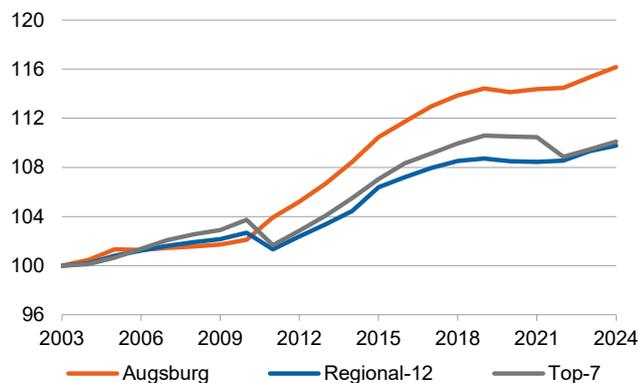
AUGSBURG

Immobilienstandort Augsburg

Das von den Römern gegründete Augsburg – bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei – ist nach Einwohnern die drittgrößte Stadt in Bayern. Die Bevölkerung stagnierte für lange Zeit, doch ab 2010 setzte ein kräftiges Wachstum ein, sodass diese auf knapp über 300.000 Menschen stieg. Seit 2014 legte die Einwohnerzahl um 7 Prozent zu. Ein Treiber der Entwicklung ist die Nähe zu München aufgrund des dort enorm angespannten Wohnungsmarkts und dem gegenüber Augsburg erheblichen Gefälle bei Kaufpreisen und Mieten. Die Entfernung von 60 Kilometern kann zudem gut über die Autobahn A8 und per ICE zurückgelegt werden. Ein Pluspunkt von Augsburg ist, dass die Stadt dank nicht mehr benötigter Industrie- und Militärareale über erhebliche Flächenreserven zur Stadtentwicklung verfügt. Zuvor wurden diese Flächen größtenteils von der ehemals bedeutenden Textilindustrie sowie den abgezogenen US-Streitkräften genutzt. Aber auch wirtschaftlich kommt die schwäbische Metropole voran. Die als Folge des Strukturwandels hohe Arbeitslosenquote konnte deutlich sinken. Im August 2025 lag sie mit 7,2 Prozent auf einem mittleren Niveau. Wichtige Wirtschaftssektoren sind Mechatronik und Automation, Umwelttechnologie, Leichtbau sowie Informations- und Kommunikationstechnologie. Der Tourismus spielt keine größere Rolle. Bedeutende Unternehmen sind MAN Energy Solutions und die Kuka AG, die unter anderem Industrieroboter herstellt. Positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung wirkte sich die 1970 gegründete Universität aus. Mit 27.000 Studierenden ist Augsburg ein bedeutender Bildungsstandort.

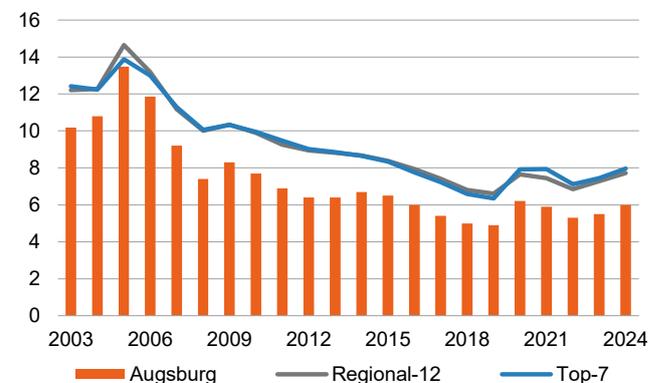
Bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort, der auch von der Nähe zu München profitiert

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



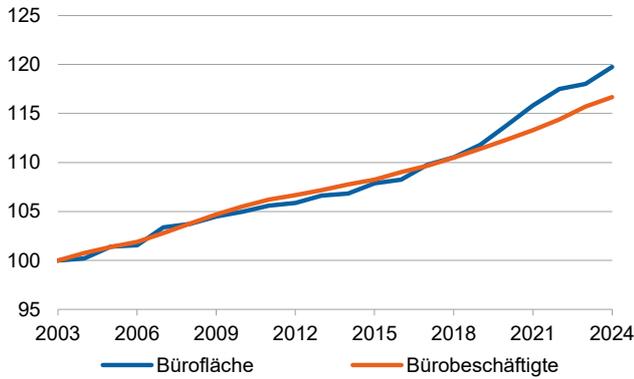
Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien in Augsburg

Im Vergleich zum zehnmal so großen Münchener Büromarkt geht es in Augsburg mit einem Flächenbestand von gut 1,5 Mio. Quadratmetern beschaulicher zu. Positiv ist, dass der Bürostandort durch Konversionsflächen sowie neu entstandene Bürozentren über Entwicklungspotenzial verfügt. Daraus resultierte in den zurückliegenden Jahren ein kräftiger Flächenneuzugang. Binnen zehn Jahren weitete sich die Bürofläche um 12 Prozent aus. Die Nachfrage ist vor allem regional geprägt. Der jährliche Flächenumsatz erreicht rund 30.000 Quadratmeter. Somit konnte 2024 mit 35.000 Quadratmetern trotz fehlender Großabschlüsse ein solider Wert erreicht werden. Die Leerstandsquote legte seit 2021 zwar zu, bewegt sich aber mit zuletzt 5 Prozent auf einem moderaten Niveau. Die Spitzenmiete konnte durch das Angebot an neuen und damit recht teuren Büroflächen auf 19 Euro je Quadratmeter kräftig zulegen. Die Mieten sind seit 2014 um fast 60 Prozent gestiegen.

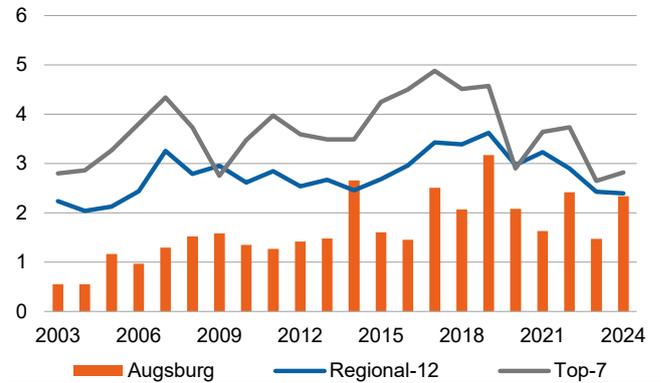
Büro: Spitzenmiete legte ab 2022 kräftig zu

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



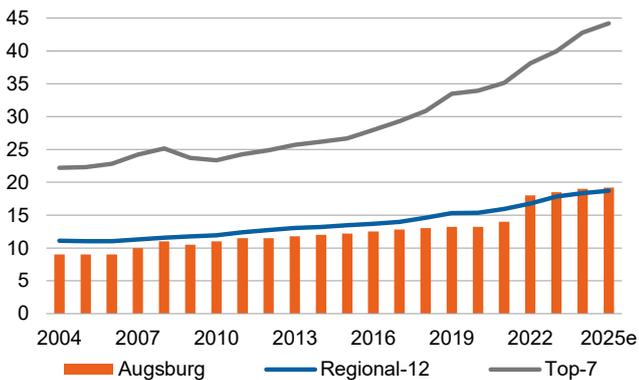
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



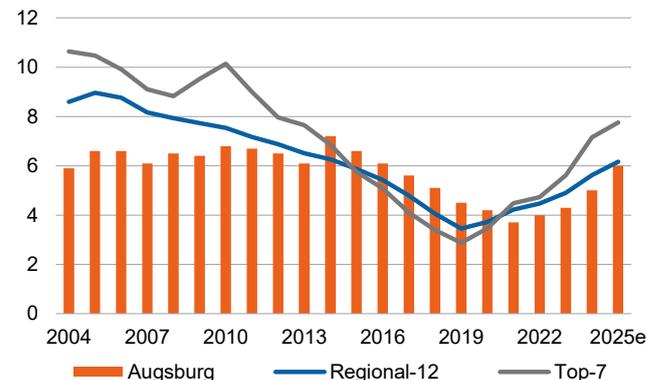
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



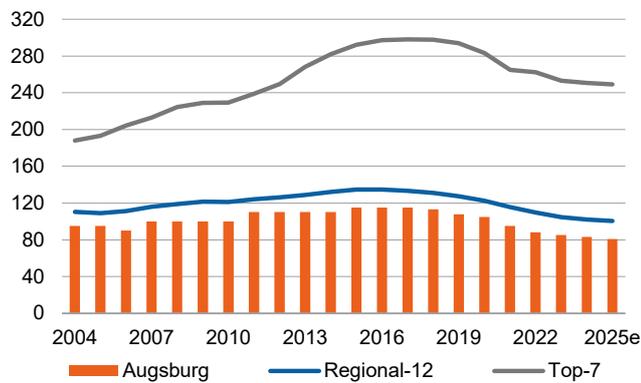
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsimmobilien in Augsburg

Die Zentralität der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt fällt mit einer Kennzahl von 116 Punkten noch recht gut aus. Die Kaufkraft ist dagegen mit einer Kennzahl von 94 Punkten deutlich unterdurchschnittlich. Positiv für den Handel ist das steigende Kundenpotenzial durch den Bevölkerungszuwachs. Dem Tourismus kommt dagegen keine bedeutende Rolle zu. Die City mit ihren rund 280 Geschäften und etwa 100 gastronomischen Betrieben wurde 2018 mit dem als Helio wiedereröffneten ehemaligen Fuggerstadt-Center in Bahnhofsnähe sowie dem Umbau des früheren K&L-Gebäudes in der Bürgermeister-Fischer-Straße aufgewertet. Die Aufenthaltsqualität profitiert zudem vom gastronomischen Angebot. Die Belastungen für den Einzelhandel zeigen sich durch Leerstände, zu denen auch die im vergangenen Jahr geschlossene Karstadt-Filiale beitrug. Derzeit ist eine Aldi-Filiale im Untergeschoss die einzige Mieterin. Nach der Renovierung des Gebäudes kommt eine große Deichmann-Filiale im Erdgeschoss hinzu. Auch der erste Stock ist für eine Handelsnutzung vorgesehen. Für die Etagen darüber sollen alternative Nutzungen gefunden werden. Die Spitzenmiete in Augsburg sank gegenüber ihrem Maximum um fast 30 Prozent auf zuletzt noch 83 Euro je Quadratmeter. Ein immer wieder genannter Kritikpunkt sind nicht ausreichende und teure Parkmöglichkeiten, durch die das Kundenaufkommen aus dem Umland beschnitten wird.

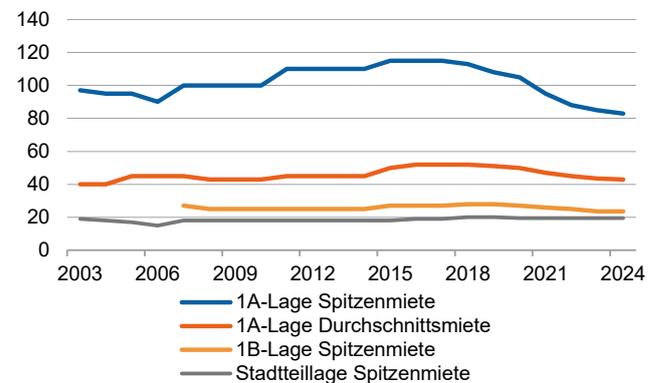
Schwache Kaufkraft und wenig Tourismus dämpfen Aussichten des Standorts

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

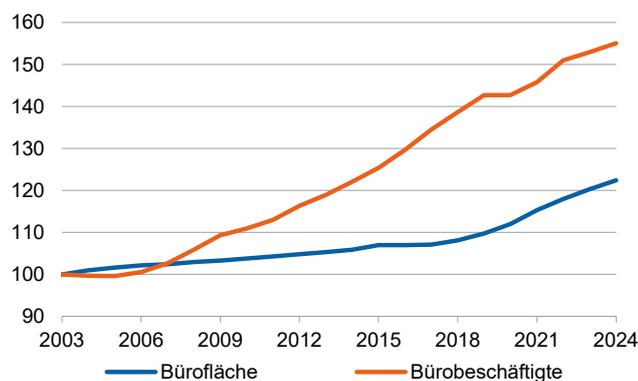
BERLIN

Büroimmobilien in Berlin

Berlins Aufschwung hat den größten Büromarkt des Landes mit fast 22 Mio. Quadratmetern Fläche kräftig belebt. Der Büromarkt der Hauptstadt ist zudem der einzige, der bislang – 2017 und 2019 – Flächenumsätze von mehr als 1 Mio. Quadratmeter erreichen konnte. Von den früheren Rekordwerten ist der Markt in Berlin mit 585.000 Quadratmetern im zurückliegenden Jahr jedoch genauso wie die anderen Topstandorte weit entfernt. Die anhaltende konjunkturelle Schwäche und nur wenige großflächige Abschlüsse sind die Ursache. Im ersten Halbjahr 2025 sah es mit einem Flächenumsatz von 244.000 Quadratmetern (BNP) kaum anders aus. Dabei wurde lediglich ein Abschluss mit mehr 10.000 Quadratmetern (Mieter ist House of Games) verbucht. Dagegen ist die Nachfrage bei modernen, kleineren Flächen lebhaft. Die 2019 auf knapp über 1 Prozent gesunkene Leerstandsquote hat sich seitdem erheblich ausgeweitet. Die schwächere Nachfrage und ein ausgeprägter Büroabau ließen den Wert bis Juni 2025 auf 7,8 Prozent steigen. Die Bautätigkeit hat zwar ihren Zenit überschritten, aber auch 2025 könnte der Flächenneuzugang mehr als 400.000 Quadratmeter ausmachen. Daher dürfte der Leerstand noch weiter zulegen, aber wohl nicht mehr ganz so schnell. Die binnen zehn Jahren fast verdoppelte Spitzenmiete konnte zuletzt kaum noch

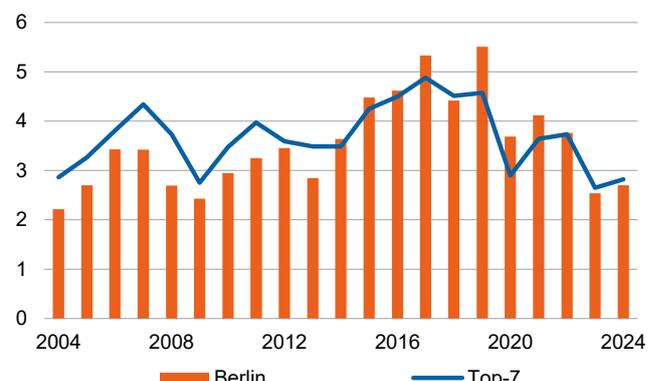
Mietentwicklung hat sich nach steilem Anstieg merklich verlangsamt

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



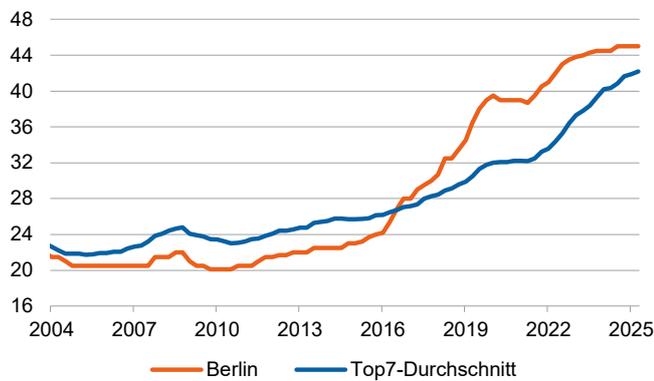
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



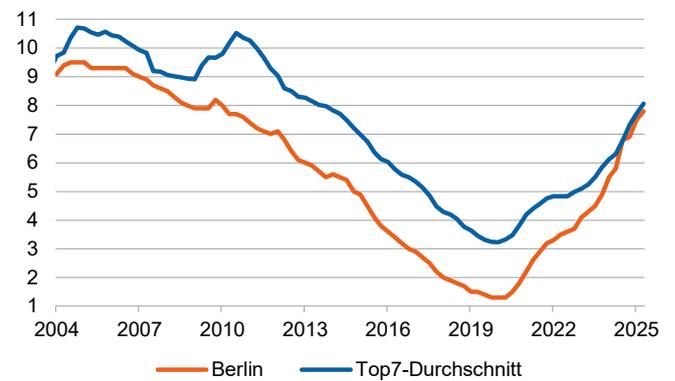
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa

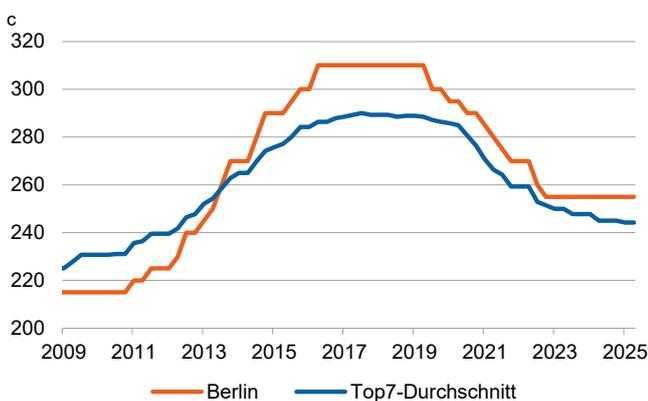
zulegen, was auch dem verbesserten Angebot an modernen Flächen geschuldet ist. Deshalb sind vorerst allenfalls noch moderate Zuwächse der Spitzenmiete, die seit Herbst 2024 bei 45 Euro je Quadratmeter liegt, wahrscheinlich. Nach München und Frankfurt ist Berlin der drittteuerste Büromarkt.

Handelsimmobilien in 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

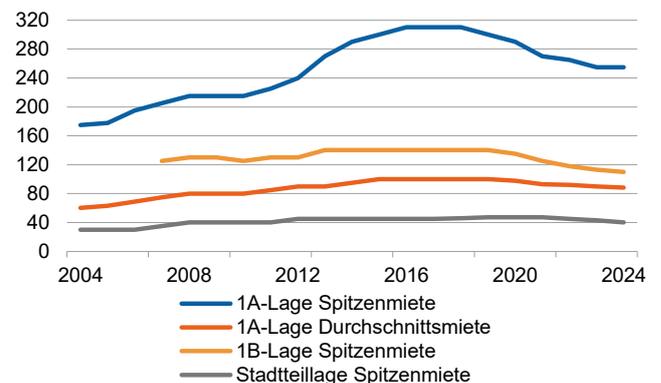
Auch Deutschlands führender Shoppingstandort kommt um die Konsolidierung des Flächenüberangebots nicht herum

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Verkaufsflächenangebot und der Vielzahl an Einkaufslagen ein erheblicher Wettbewerb, der vor allem peripheren und nicht mehr zeitgemäßen Standorten zusetzt. 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 aber stabil. Beim Mitte 2025 stattgefundenen „2. Zentren Gipfel“ präsentierte der Senat einen 10-Punkte-Plan zur Unterstützung der Berliner Einkaufslagen.

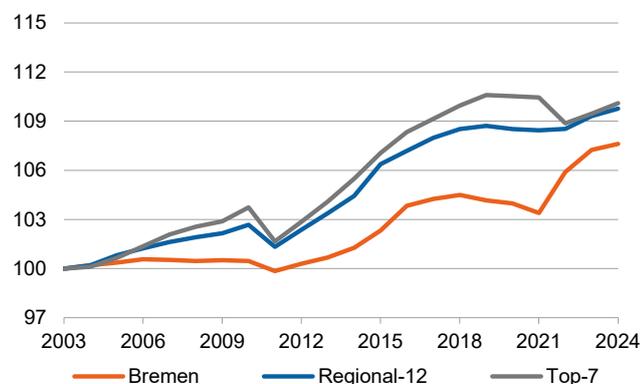
BREMEN

Immobilienstandort Bremen

Die Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes erreicht Platz 10 unter den einwohnerstärksten deutschen Städten. Die Bevölkerung wuchs von 2014 bis 2024 recht kräftig um mehr als 6 Prozent auf fast 590.000 Menschen. Davor stagnierte deren Zahl jedoch längere Zeit. Für den Zuzug nach Bremen dürfte auch die sichtbar gestiegene Beschäftigung verantwortlich sein. Doch trotz des erfolgreichen Strukturwandels nach den Krisen im Schiffbau sowie in der Schwerindustrie und einer heute besser diversifizierten Wirtschaft liegt die Arbeitslosenquote mit 11,2 Prozent im August 2025 auf einem hohen Niveau. Wichtige Branchen sind Automotive, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel, erneuerbare Energien sowie maritime Wirtschaft und Logistik. Der Tourismus hat keine allzu große, zumindest aber eine wachsende Bedeutung. Der Wandel zum Dienstleistungs- und Technologiestandort wurde von der 1971 gegründeten Universität begleitet. Insgesamt sind an den Bremer Hochschulen gut 35.000 Studierende eingeschrieben. Günstig wirkt sich auch die gute Anbindung über Straße, Bahn, See- und Flughafen aus. Zu den größten Unternehmen und Arbeitgebern in Bremen zählen Airbus, ArcelorMittal, BLG Logistics und Mercedes-Benz. Für die Entwicklung des Wirtschafts- und Immobilienstandorts ist die Überseestadt als eines der größten europäischen Städtebauprojekte von hoher Bedeutung. Dort entsteht auch das Quartier Überseeinsel auf dem ehemaligen Kellogg's-Gelände. Weitere größere Quartiersentwicklungen betreffen das Tabakquartier, das Hachez-Quartier, den ehemaligen Hauptsitz der Sparkasse (Am Brill) sowie die Gartenstadt Werder. Im Fokus der Stadt steht zudem die Entwicklung der Innenstadt, wo auch ein Campus der Universität entstanden ist.

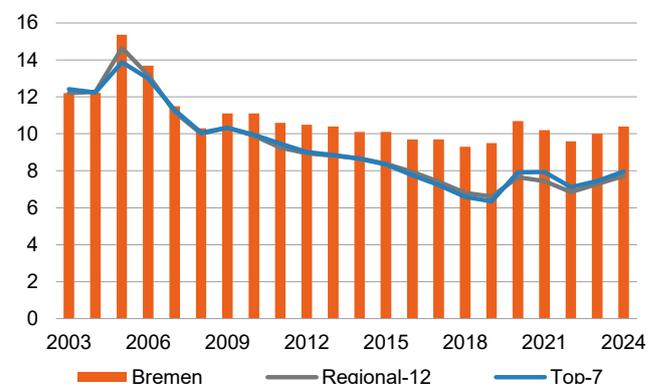
Der Bremer Immobilienmarkt ist mit einer Vielzahl an Projektentwicklungen in Bewegung geraten

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

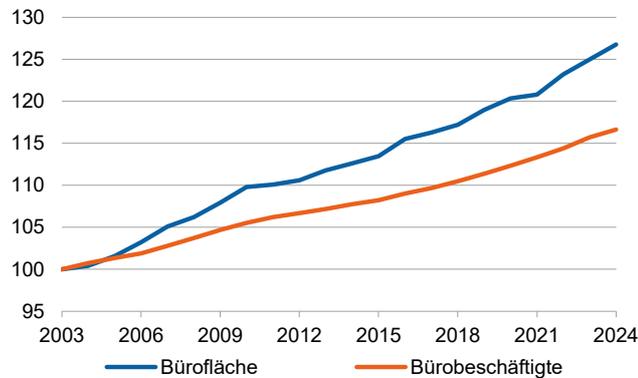
Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

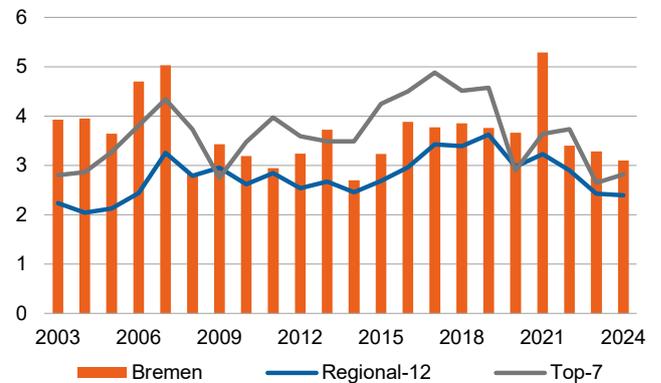
Büroimmobilien in Bremen

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

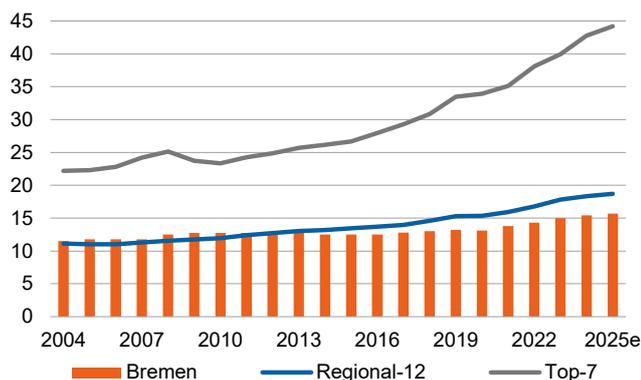


Quelle: bulwiengesa

Bremens Büromarkt verfügt über 2,9 Mio. Quadratmeter Fläche, die binnen zehn Jahren mit rund 13 Prozent etwas überdurchschnittlich zugelegt hat. Durch den vorhandenen Bürobedarf hatte das Flächenwachstum lange Zeit keinen Anstieg der Leerstandsquote zur Folge. Doch seit 2022 stieg der Büroleerstand kräftig an. Dadurch lag die Quote 2024 mit 7,3 Prozent deutlich oberhalb der vorherigen Bandbreite von 4 bis 5 Prozent. Dazu haben sowohl der von 2022 bis 2024 ausgeprägte Flächenneuzugang mit kumuliert 160.000 Quadratmetern als auch die Standortaufgabe beziehungsweise -verkleinerung beigetragen. Leerstände betreffen vor allem nicht mehr zeitgemäße Büroobjekte, während sich die Nachfrage auf hochwertige Büroflächen in gefragten Lagen konzentriert. Deshalb konnte die Spitzenmiete hier trotz zunehmender Leerstände weiter auf zuletzt 15,40 Euro zulegen. Allerdings ist der Mietanstieg seit 2014 mit 23 Prozent eher moderat ausgefallen. Der Büroflächenumsatz ist wie an den meisten Standorten zurückgegangen, aber nicht eingebrochen. Von 2014 bis 2021 wurde meistens ein knapp sechsstelliger Flächenumsatz realisiert. 2024 fiel der Wert mit 89.000 Quadratmetern trotz schwacher Konjunktur und selten gewordener Großabschlüsse moderat niedriger aus. Die größte Fläche wurde mit 5.200 Quadratmetern vom SAP-Berater abat in der Überseestadt gemietet. Insgesamt entfiel im zurückliegenden Jahr ein Drittel der vermieteten Flächen auf die Überseestadt. Die City kam dagegen aufgrund des knappen Angebots lediglich auf einen 15-prozentigen Anteil. Mit Blick

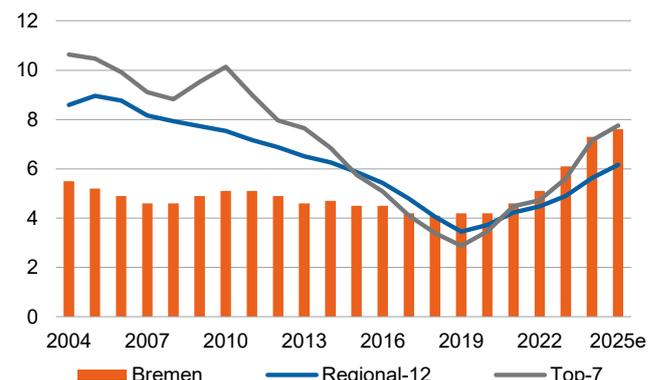
Büro: Langjährig stabile Leerstandsquote hat sich deutlich ausgeweitet

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

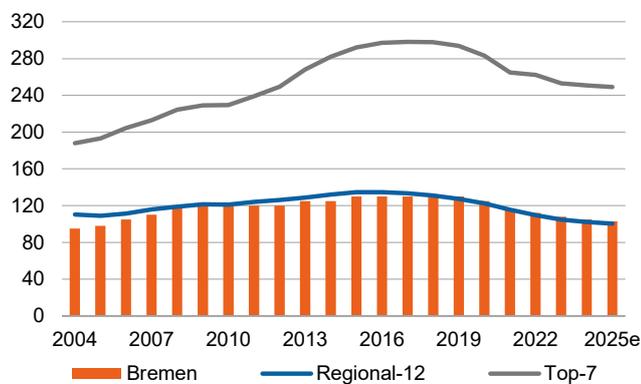
auf den Qualitätsanspruch der Mieter und die rückläufige Neubautätigkeit gewinnt die Modernisierung des Bestands an Bedeutung. Mit einem bereits in diesem Jahr wie wohl auch 2026 deutlich niedrigeren Flächenneuzugang dürfte der Anstieg des Leerstands abflachen. Im Spitzensegment dürften die Mieten moderat weiter steigen.

Handelsimmobilien in Bremen

Der große Shoppingstandort im Nordwesten profitiert von einer attraktiven Innenstadt, die mit Rathaus, Roland oder dem Schnoor-Viertel eine Reihe touristischer Highlights bietet. Das große Einzugsgebiet ist ebenfalls ein Pluspunkt, wenngleich die Zentralität mit einer Kennzahl von 113 Punkten keinen allzu hohen Wert aufweist. Ungünstiger ist die niedrige Kaufkraft mit einer Kennziffer von lediglich 91 Punkten. Der Tourismus entwickelte sich positiv, kann die Kaufkraft mit etwas mehr als 4.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner aber nur bedingt unterstützen. Nachteilig für die Innenstadt sind große periphere Einkaufsstandorte wie Waterfront, Roland-Center oder Weserpark, während die City selbst über kein großes Einkaufszentrum verfügt. Dafür bieten die 1A-Lagen Söge-, Obern- und Hutfilterstraße ein breitgefächertes Angebot. Eine bremische Besonderheit sind überdachte Passagen. Für das Interesse der Retailer an der Bremer Innenstadt spricht der unterdurchschnittliche Rückgang der Spitzenmiete um nicht ganz 20 Prozent gegenüber dem Maximum. 2024 erreichte sie noch 105 Euro je Quadratmeter und lag damit leicht über dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Für frei gewordene Verkaufsflächen sind Interessenten oft vorhanden. Allerdings stehen einige größere Objekte leer, für die es aber teilweise Lösungen gibt, wie beispielsweise

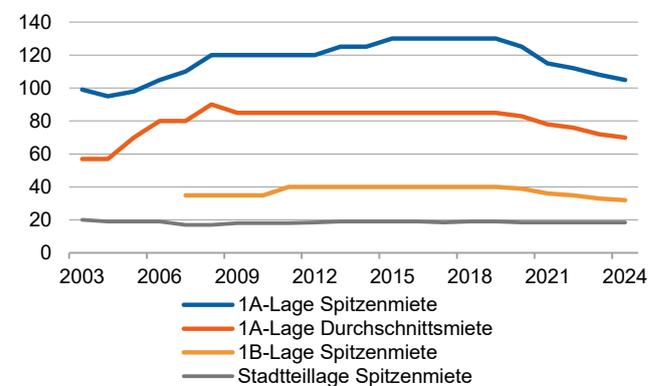
Handel: Bremens City wird in den kommenden Jahren mit vielen Projekten neugestaltet

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

das Mixed-Use-Konzept für das 19.000 Quadratmeter große ehemalige C&A-Haus. Ein weiteres Projekt ist das Balgequartier, das bis 2026 fertiggestellt werden soll. Es besteht aus dem Johann Jacobs Haus und benachbarten Gebäuden wie Essig- und Kontorhaus. Nachdem in der Vergangenheit verschiedene Ansätze für großflächige Innenstadtentwicklungen scheiterten, ist nun die neue Stadtentwicklungsgesellschaft Brestadt am Zug. Sie plant anstelle des ehemaligen Parkhaus Mitte einen Mixed-Use-Neubau. Das Konzept soll im Einklang mit dem benachbarten und von der Stadt erworbenen ehemaligen Kaufhof realisiert werden. Der Senat hat allerdings noch nicht entschieden, ob das Kaufhof-Gebäude abgerissen oder saniert wird. Insgesamt befindet sich die Bremer City auf einem guten Weg. Bis zum Ziel müssen allerdings größere Baustellen in der Innenstadt in Kauf genommen werden.

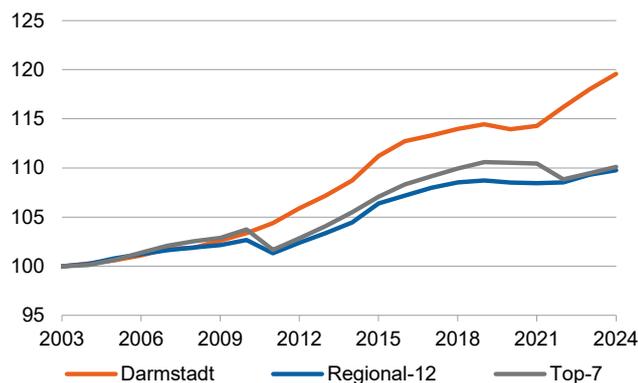
DARMSTADT

Immobilienstandort Darmstadt

Darmstadt zählt zu den besonders wachstumsstarken Städten in Deutschland. Innerhalb von zehn Jahren legte die Einwohnerzahl um 10 Prozent zu. Seit der Jahrtausendwende ist sie um etwas mehr als 20 Prozent – gut 30.000 Menschen – auf 167.000 Einwohner gestiegen. Die Gründe sind neben der hohen Lebensqualität der starke Wirtschaftsstandort, die günstige Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets und die ausgeprägte Forschungsausrichtung. Die rund 41.000 Studierenden machen rund ein Viertel der Bevölkerung aus. Unter den Forschungseinrichtungen ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und der im Bau befindliche Teilchenbeschleuniger FAIR heraus. Die Forschung schlägt sich zudem in vielen Unternehmensgründungen nieder. Mit 11,5 gegründeten Start-ups auf 100.000 Einwohner in einem Jahr liegt Darmstadt auf dem vierten Platz unter den deutschen Städten. Kernbranchen sind IT, Chemie, Pharma, Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik. Bedeutende Unternehmen sind Merck, die Telekom, die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, die Software AG, der Maschinenbauer Schenck, sowie der Hersteller von Lebensmittelzusatzstoffen Döhler. Die kräftig steigende Einwohnerzahl geht mit einem hochpreisigen Wohnungsmarkt einher. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete ragt mit 16 Euro je Quadratmeter an das Niveau der Topstandorte heran. Günstig für die Stadtentwicklung sind große militärische Konversionsareale wie die Lincoln-Siedlung oder die Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung, wo das neue Stadtquartier Ludwigshöhviertel mit 1.400 Wohnungen entsteht. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,5 Prozent (August 2025) moderat. Die Aufnahme der Künstlerkolonie Mathildenhöhe in die UNESCO-Welterbeliste dürfte sich positiv auf den Tourismus auswirken. Die guten Perspektiven spiegelt das Abschneiden im Prognos Zukunftsatlas wider, wo Darmstadt Platz 13 unter 400 deutschen Städten und Kreisen belegt.

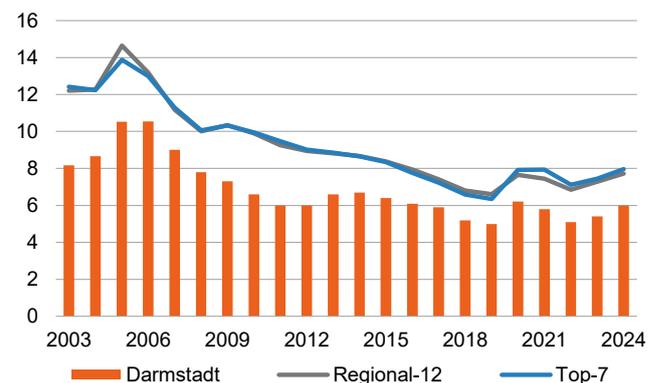
Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein bedeutender Wirtschafts- und Forschungsstandort

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



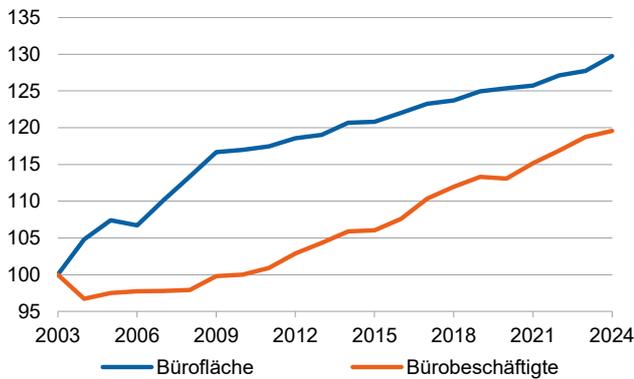
Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien in Darmstadt

Die Verwaltungsfunktionen der vielen in Darmstadt ansässigen Unternehmen und der ausgeprägte Wissenschaftsbereich gehen mit einem hohen Bürobedarf einher. Dementsprechend groß fällt der Büromarkt mit einem Bestand von gut 1,7 Mio. Quadratmetern aus. Die bis 2019 auf 3,4 Prozent gesunkene Leerstandsquote hat sich danach allerdings durch eine schwächere Büronachfrage und den Flächenneuzugang fast auf 6,5 Prozent verdoppelt, wodurch mehr als 100.000 Quadratmeter Fläche verfügbar sind. Die zuletzt schwache Vermietungsaktivität schlug sich sowohl

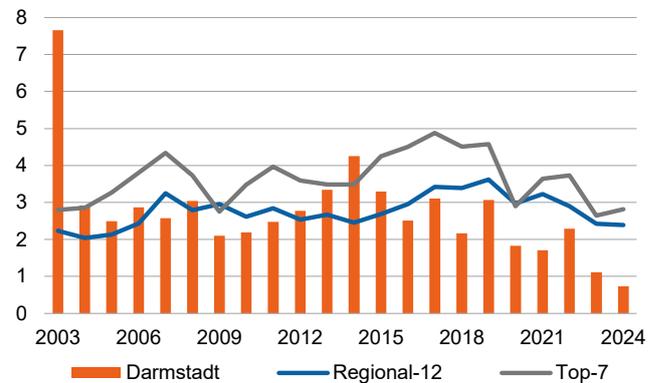
Büro: Steigender Leerstand und eine geringe Mietdynamik

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

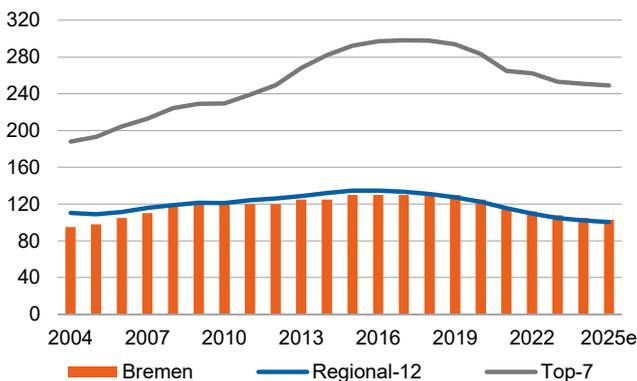
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

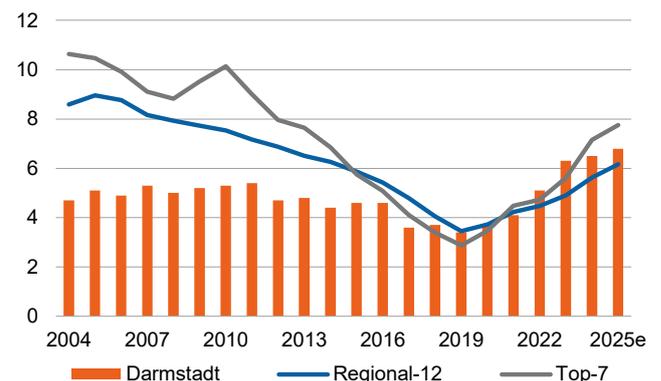
2023 als auch 2024 in sehr niedrigen Büroflächenumsätzen von 18.500 beziehungsweise 12.500 Quadratmetern nieder. Dagegen wird in Darmstadt im langjährigen Mittel ein Flächenumsatz von mehr als 40.000 Quadratmetern erreicht. Ursächlich für die deutlich unterdurchschnittlichen Werte ist das Ausbleiben großflächiger Mietabschlüsse, während sich das Gros der Mietverträge unterhalb von 500 Quadratmetern bewegt. Dennoch konnte die Spitzenmiete 2024 trotz einer erneuten Ausweitung des Leerstands weiter auf 14,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Davor stagnierte die Spitzenmiete von 2012 bis 2020 – trotz rückläufiger Leerstände – bei 13 Euro je Quadratmeter. Der zehnjährige Mietanstieg ist mit etwas mehr als 10 Prozent der schwächste unter allen betrachteten Standorten. Unter dem Strich spiegeln die Marktdaten die Fokussierung der Büromieter auf moderne Büroflächen mit hoher Standortqualität wider.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



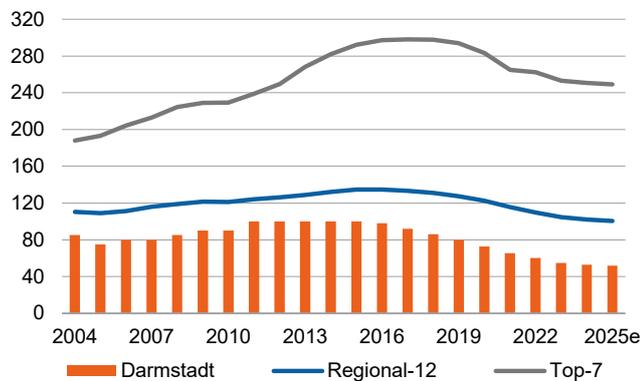
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsimmobilien in Darmstadt

Positiv für den Darmstädter Einzelhandel sind das anhaltende Wachstum der Einwohnerzahl und einer trotz des hohen Studierendenanteils leicht überdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennziffer von 102 Punkten. Günstig sind auch die steigende Gästezahl und die Aufnahme der Mathildenhöhe auf die Liste des UNESCO-Welterbes. Schwerer wiegen jedoch die Belastungsfaktoren, wodurch die Spitzenmiete seit 2015 auf 53 Euro je Quadratmeter fast halbiert wurde.

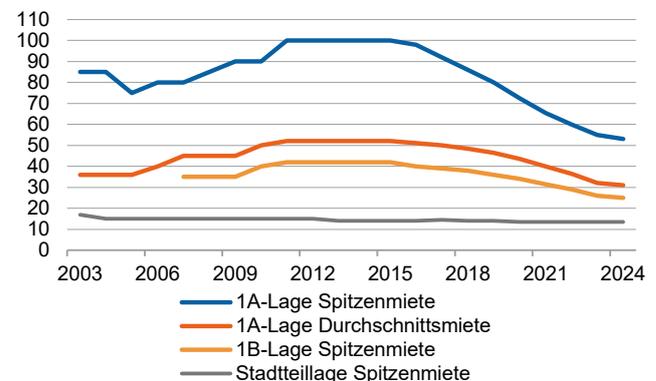
Handel: Die wirtschaftliche Stärke kann den kräftigen Rückgang der Spitzenmiete nicht bremsen

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Damit weist die City das niedrigste Mietniveau und den stärksten relativen Rückgang unter den in dieser Publikation betrachteten Standorten auf. Verursacht wird der Gegenwind vom scharfen Wettbewerb mit nahegelegenen Shoppingstandorten. Dazu tragen das nur 30 Kilometer entfernte Frankfurt sowie das Shoppingangebot im benachbarten Weiterstadt mit diversen Fachmärkten, einem großen Einrichtungshaus und dem zum Eventzentrum umgewandelten Shoppingcenter Loop 5 bei. Dabei bietet die City mit der von vielen Restaurants unterstützten hohen Aufenthaltsqualität mit den 1A-Lagen Schuchard- und Ernst-Ludwig-Straße und zwei Einkaufszentren – Luisencenter und Carree Darmstadt – ein gutes Einkaufsangebot. Sie verfügt damit aber auch über eine aus heutiger Sicht hohe Verkaufsfläche, die ebenfalls die Mietentwicklung belastet. Galeria ist weiterhin mit einer Filiale präsent. Das zweite Galeria-Haus schloss Anfang 2024. Die Stadt wünscht sich für das 22.000 Quadratmeter große Warenhaus eine Mischnutzung. Vorerst nutzt die Billigkette Tedi einen Teil der Fläche. In das revitalisierte „Römer-Eck“, jetzt „Town House“, verlegte der Buchhändler Hugendubel 2024 seine Filiale. Die vorherige Fläche im Carree Darmstadt nutzt nun die Stadtverwaltung für ein neues Stadtfoyer.

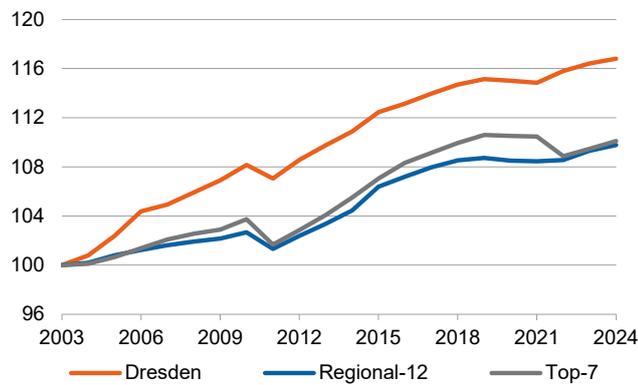
DRESDEN

Immobilienstandort Dresden

Dresdens erfolgreiche Entwicklung geht mit einem stetigen Wachstum der Einwohnerzahl einher, die binnen zehn Jahren um 5 Prozent auf 565.000 Menschen stieg. Dazu trägt neben der hohen Lebensqualität in der attraktiven Stadt der wirtschaftliche Erfolg bei. Die ehemals hohe Arbeitslosenquote ist trotz erneuten Anstiegs mit 7,2 Prozent (August 2025) noch moderat. Der Aufschwung hat den Vorteil günstiger Lebenshaltungskosten abgeschmolzen. Dennoch ist Dresdens Erstbezugsmiete für Wohnungen mit etwas über 12 Euro je Quadratmeter die niedrigste unter den hier betrachteten Standorten. Durch viele Verwaltungsfunktionen ist der öffentliche Dienst ein wichtiger Arbeitgeber. Bedeutsam sind auch Bildung und Forschung. Die Hochschulen mit 36.000 Studierenden und zahlreiche Forschungsinstitute schaffen nicht nur viele Arbeitsplätze, sondern bilden zugleich das Fundament des Hochtechnologiestandorts „Silicon Saxony“. In den Branchen Mikroelektronik und Informations- und Kommunikationstechnologie sind bereits über 80.000 Menschen beschäftigt. Zudem nimmt die Bedeutung des Hochtechnologie-sektors weiter zu durch milliardenschwere Investitionen von Bosch, infineon oder TSMC in die Halbleiterfertigung. Allerdings werden in Dresden die verfügbaren Areale für Großprojekte knapper. Neben Mikroelektronik tragen Automobilbau, Luftfahrt, Life Sciences, Nanotechnologie/

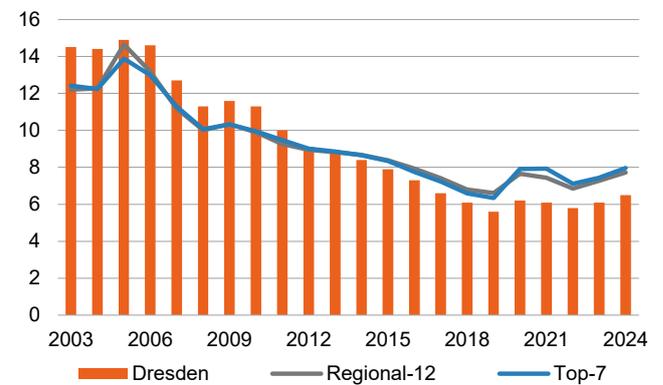
**„Tomorrow's Home“:
Sachsens Landeshauptstadt ist ein
bedeutender ikroelektronikstandort**

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

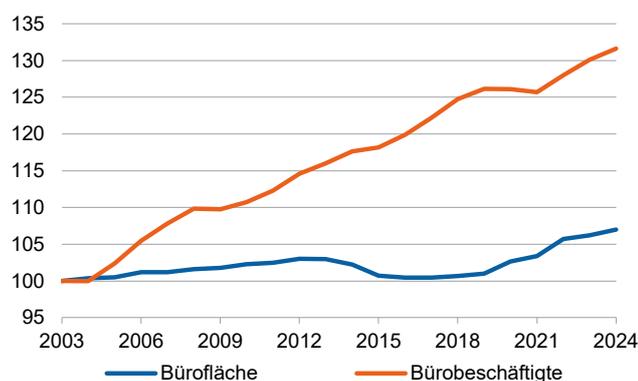
Neue Werkstoffe sowie Maschinen- und Anlagenbau zur dynamischen Wirtschaftsentwicklung bei. Bedeutsam ist aber auch die Kultur- und Kreativwirtschaft. Zudem ist die Barockstadt ein „Hotspot“ im deutschen Städtetourismus. Im Prognos Zukunftsatlas erreicht Dresden mit Platz 38 unter 400 deutschen Städten und Kreisen nach Jena (25) die zweitbeste Einstufung in Ostdeutschland.

Büroimmobilien in Dresden

Dresdens Büromarkt hat sich mit gut 3,2 Mio. Quadratmetern Fläche gut entwickelt. So wies die Spitzenmiete den prozentual stärksten Anstieg unter den betrachteten Oberzentren mit einem Plus von über 60 Prozent binnen zehn Jahren auf. Die 2024 erreichte Spitzenmiete von knapp 20 Euro je Quadratmeter liegt zudem deutlich über dem Durchschnitt der Oberzentren. 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 beschriebene 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 Büroflächenumsatz 2024 mit 89.000 Quadratmetern nur geringfügig unter dem zehnjährigen Durchschnittswert.

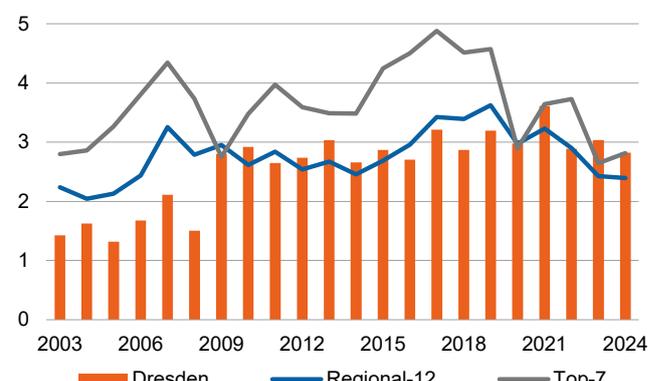
Büro: Überdurchschnittlich gute Marktentwicklung stößt auf begrenztes Angebot

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



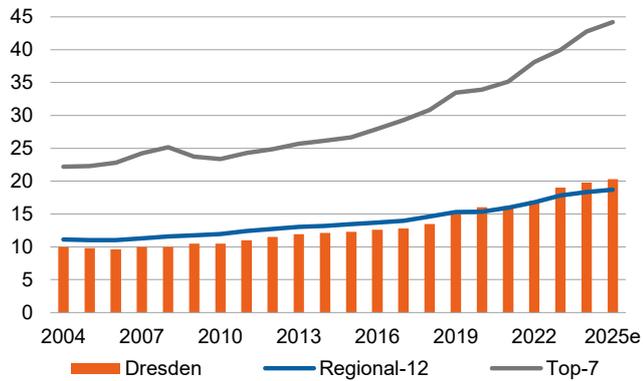
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



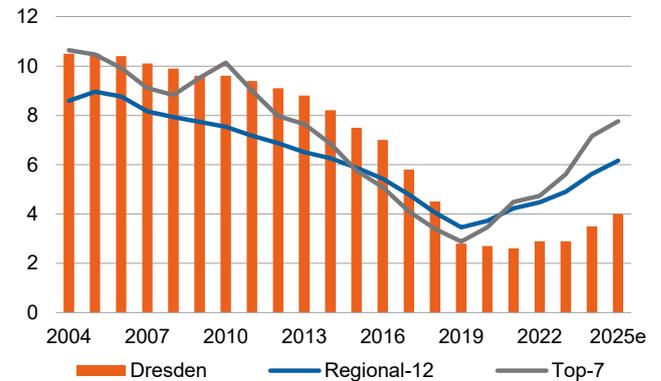
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

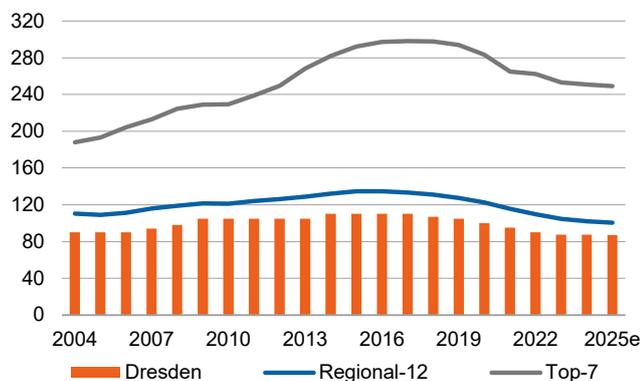
Weil größere Abschlüsse ausblieben, wurde das robuste Vermietungsergebnis überwiegend mit dem kleinteiligen und mittleren Größensegment erreicht. Mit dem für 2025 und 2026 kumuliert zu erwartenden Flächenneuzugang von 70.000 Quadratmetern löst sich der Angebotsstau am Büromarkt nicht auf. Wir gehen daher von einem geringfügig steigenden Leerstand sowie einer weiter anziehenden Spitzenmiete aus.

Handelsimmobilien in Dresden

Dresden bildet mit Berlin und Leipzig das Trio der führenden ostdeutschen Shoppingstandorte. Alle drei Städte profitieren von wirtschaftlichem Aufschwung, kräftigem Bevölkerungswachstum und einem florierenden Tourismus. Die Kaufkraftschwäche, die alle drei Städte betrifft, ist daher leichter verschmerzbar. Das gilt insbesondere für Dresden, denn hier liegt die Kaufkraftkennziffer mit 95 Punkten nicht weit unter dem bundesweiten Durchschnitt und die Gästezahl ist mit 8.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner enorm hoch. Lediglich einige Topstandorte erreichen noch höhere Übernachtungswerte. Allerdings ist die Zentralität im großen Einzugsgebiet mit einer Kennziffer von 108 Punkten relativ gering. Dafür ist vor allem die Konkurrenz peripherer Shoppingstandorte verantwortlich. Die City der Barockstadt ist ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem breiten Retail- sowie Gastro-

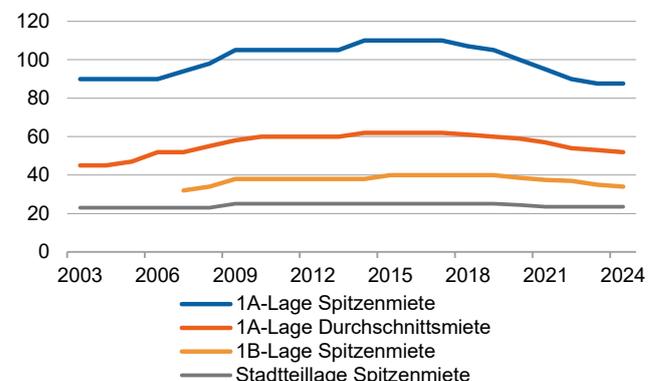
Handel: Florierender Tourismus und das städtische Wachstum stützen den Cityhandel

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



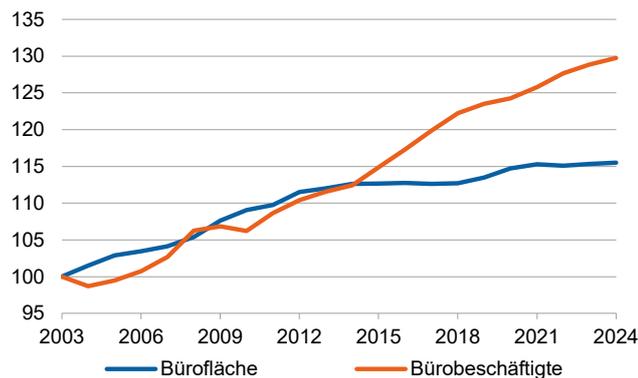
Quelle: bulwiengesa

nomieangebot. 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 unverändert. Diese Stabilität dürfte sich im laufenden Jahr fortsetzen.

DÜSSELDORF

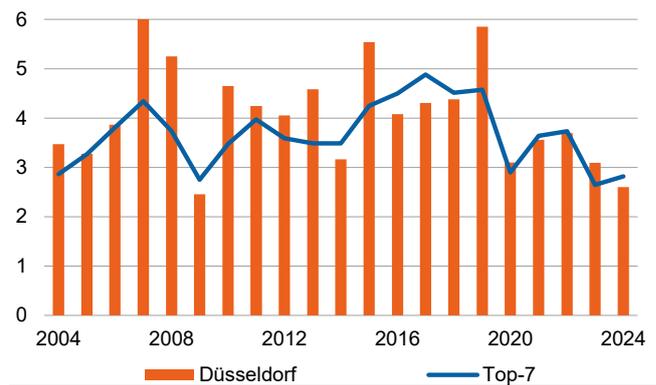
Büroimmobilien in Düsseldorf

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

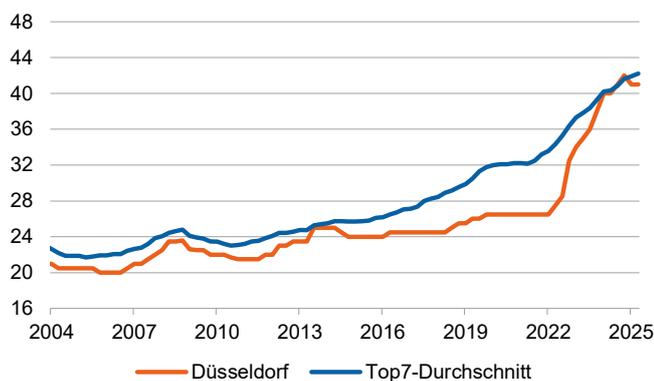


Quelle: bulwiengesa

Düsseldorf ist mit knapp 7,8 Mio. Quadratmetern Bürofläche der kleinste Büromarkt unter den Topstandorten. Der Abstand zu Köln und Stuttgart ist allerdings gering. Während die Spitzenmieten der Topstandorte in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich anzogen, ging es in Düsseldorf kaum bergauf. Doch dank des Interesses an modernen Büroflächen bei einem zugleich knappen Angebot schoss die Düsseldorfer Spitzenmiete ab 2022 kräftig in die Höhe und lag Ende des zweiten Quartals 2025 bei 41 Euro je Quadratmeter. Sie entspricht damit weitgehend dem Durchschnitt der Topstandorte. Der starke Mietanstieg ging nicht mit einem hohen Büroflächenumsatz einher. Das Ergebnis fiel 2024 mangels großer Abschlüsse mit 200.000 Quadratmetern noch schwächer aus als im Vorjahr mit knapp 240.000 Quadratmetern. Der 2024 größte Abschluss betraf den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW mit knapp 7.000 Quadrat-

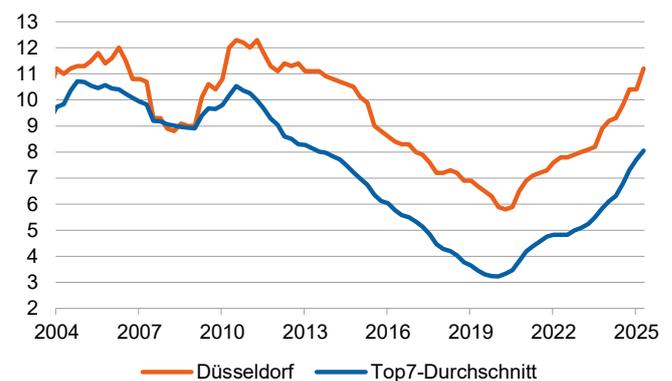
Spitzenmiete steigt bereits seit 2022 steil an

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa

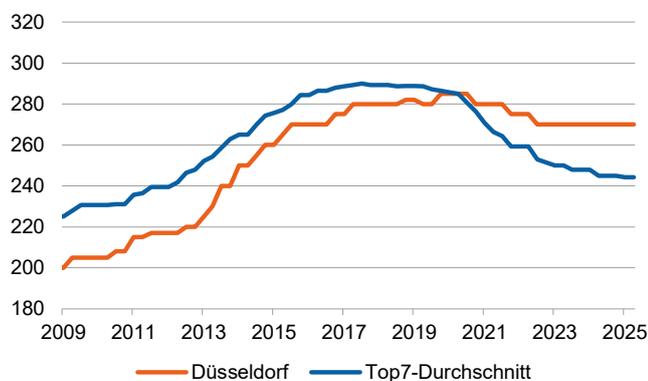
metern. Im ersten Halbjahr 2025 hat sich das Marktbild kaum verändert. Ohne Großabschluss erreichte der Büroflächenumsatz zur Jahresmitte lediglich 92.000 Quadratmeter. Demgegenüber blieb die Vermietungsaktivität im kleinteiligen bis mittelgroßen Segment lebhaft. Den 2025 bislang größten Mietvertrag schloss die Helaba über 7.800 Quadratmeter ab. Der Büroleerstand weitete sich durch Neubau, leergezogene Flächen sowie die schwächere Vermietungsaktivität auf 11,2 Prozent aus. Nur in Frankfurt ist die Leerstandsquote noch etwas höher. Diese Entwicklung dürfte sich auch durch Flächenneuzugänge noch fortsetzen. Der Anstieg der Spitzenmiete könnte dagegen pausieren.

Handelsimmobilien in Düsseldorf

Der Shoppingstandort Düsseldorf hat sich gut entwickelt. Die City ist durch eine Vielzahl städtebaulicher Infrastrukturprojekte und erhebliche Investitionen in neue und bestehende Handelsobjekte spürbar attraktiver geworden. Den Belastungen für den Handel konnte sich Düsseldorf zwar nicht entziehen, sie wirkten sich aber weniger gravierend als an den anderen Topstandorten aus. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum bis 2022 lediglich um 5 Prozent. Seitdem ist der Wert mit 270 Euro je Quadratmeter stabil. Durch den viel stärkeren Mietrückgang in Berlin, Frankfurt und Hamburg ist Düsseldorf heute der zweitteuerste Einzelhandelsstandort. Pluspunkte sind das große Einzugsgebiet und die fast 20 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft. Zudem hilft die Ausrichtung auf das stabilere Luxussegment, das vor allem am bekannten Shopping-Boulevard „Kö“ angesiedelt ist. Zu den zentralen 1A-Lagen zählen neben der Königsallee die Flinger Straße und die neu gestaltete Konsumlage Schadowstraße. Dazu kamen in den zurückliegenden Jahren ikonische Einzelhandelsentwicklungen wie der Kö-Bogen und das KII. Aktuell wird vor allem an der Kö gebaut. Neue Handelsräume entstehen in den Projekten Le Coeur und Trinkaus Karree. Die in den 1980er Jahren entstandene Kö-Galerie soll nach und nach modernisiert werden. Statt für Handel wird das Grundstück des ehemaligen Kaufhofs Am Wehrhahn für den Neubau der Oper genutzt. Die Zukunft des 1915 gebauten Carsch-Hauses ist ebenfalls klar. Die thailändische Central Group, die auch das Berliner KaDeWe betreibt, hat als Miteigentümerin auch den Benko-Anteil übernommen und führt den Umbau nach zwei Jahren Stillstand fort. Das Vermietungsgeschäft zeigt mit vielen Mietabschlüssen ein positives Bild. Allerdings schließt die 2013 eröffnete Primark-Filiale in der Schadowstraße.

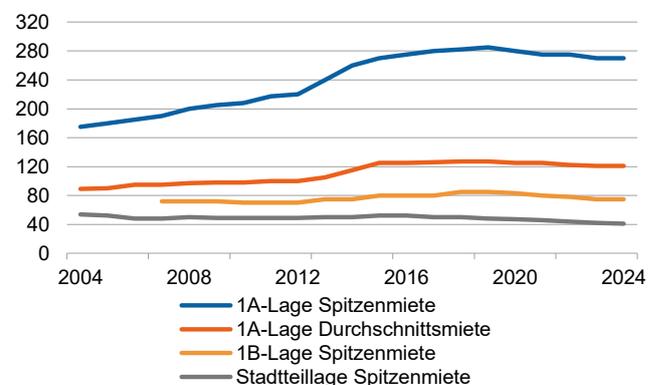
Die herausgeputzte Düsseldorfer Innenstadt zeigt sich weiterhin krisenfest

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



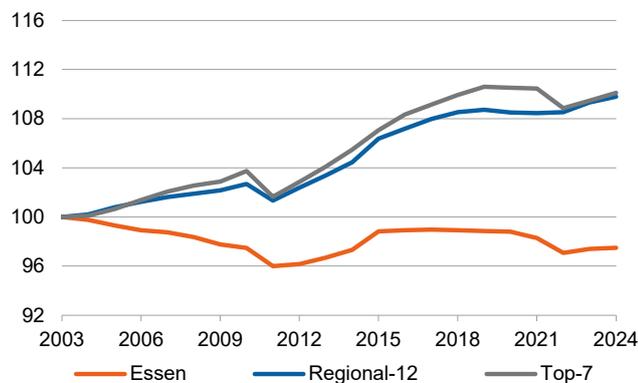
Quelle: bulwiengesa

ESSEN

Essen bildet als Industrie-, Dienstleistungs- und Kulturzentrum den Mittelpunkt der Ruhr-Region. Der Strukturwandel durch die Montan- und Stahlbaukrise hat jedoch tiefe Spuren hinterlassen, die an der Einwohnerentwicklung abgelesen werden können. Gegenüber den 1960er Jahren hat die damals fünftgrößte deutsche Stadt fast ein Viertel ihrer Bevölkerung auf heute 575.000 Menschen eingebüßt. Damit liegt die Ruhrmetropole auf Rang elf. Der Bevölkerungsschwund ist aber mit einer seit rund 15 Jahren weitgehend stabilen Einwohnerzahl überstanden. Am Arbeitsmarkt zeigt sich der wirtschaftliche Umbruch in der höchsten Arbeitslosigkeit unter den betrachteten Standorten mit einer Arbeitslosenquote von fast 12 Prozent (August 2025). Dennoch ist der Wandel zum Dienstleistungsstandort ein Erfolg. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich von der Industrieproduktion zu Verwaltungsaufgaben mit einer beeindruckenden Dichte an Konzernzentralen verlagert. So befinden sich in Essen die Hauptsitze von jeweils drei DAX- (Brenntag, E.ON und RWE) und MDAX-Unternehmen (Evonik, Hochtief und Thyssenkrupp). Weitere bedeutende Unternehmen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Funke Mediengruppe, Innogy, Medion, Open Grid, Schenker und STEAG. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die Universität Duisburg-Essen ausgewirkt, die aus der 1972 gegründeten Gesamthochschule hervorging. Insgesamt sind an den Essener Hochschulen 35.000 Studierende eingeschrieben. Die Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage im Ruhrgebiet günstig. Der Flughafen Düsseldorf ist nur gut 30 Kilometer entfernt.

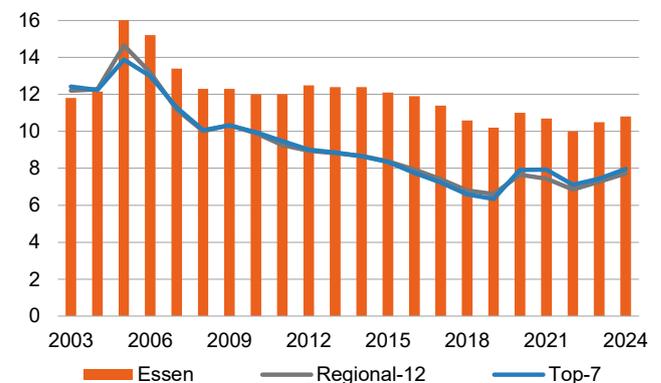
Trotz vieler Konzernzentralen bleibt die Arbeitslosenquote zweistellig

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



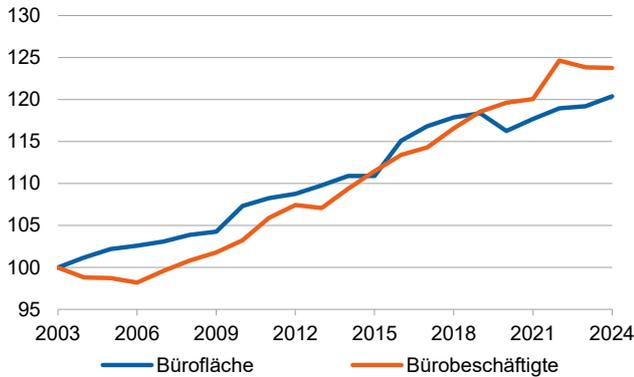
Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien in Essen

Essens Büromarkt verfügt mit Blick auf die vielen Unternehmenszentralen über einen großen Flächenbestand mit mehr als 3,2 Mio. Quadratmetern. Neben den Topstandorten sind lediglich die Büromärkte von Hannover, Nürnberg und Bonn größer. Die hohen Flächenumsätze der Rekordjahre 2018 und 2019 mit über 150.000 Quadratmetern erreichte der Büromarkt zuletzt aber nicht. 2024 wurde noch ein Flächenumsatz von 92.000 Quadratmetern erzielt. Gestützt wurde dieser von zwei Großabschlüssen: Telus International mietete 11.000 Quadratmeter, bei Evonik waren es 14.000 Quadratmeter. Damit bleibt der Chemiekonzern entgegen den Gerüchten über einen Umzug nach Düsseldorf weiterhin in Essen. Im ersten Quartal 2025 schloss sich mit 13.000 Quadratmetern ein weiterer Großabschluss für die Stadt Essen an. Auch im zweiten Quartal tätigte die Stadt Essen den größten Mietabschluss mit allerdings nur noch 2.200 Quadratmetern. Insgesamt lag der Flächenumsatz bis zur Jahresmitte 2025 durch nur wenige große Mietabschlüsse merklich unter dem langjährigen Mittelwert.

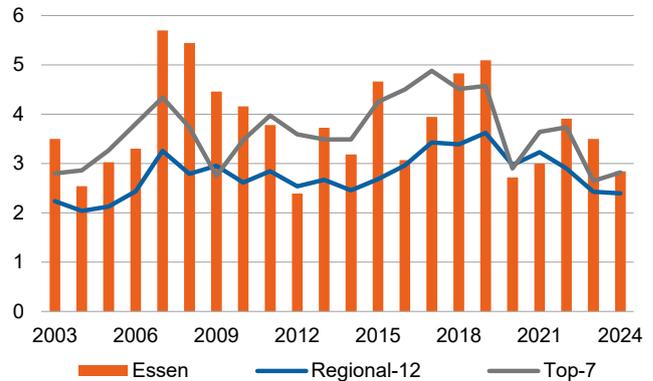
Büro: Leerstand hat sich seit 2019 mehr als verdoppelt

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

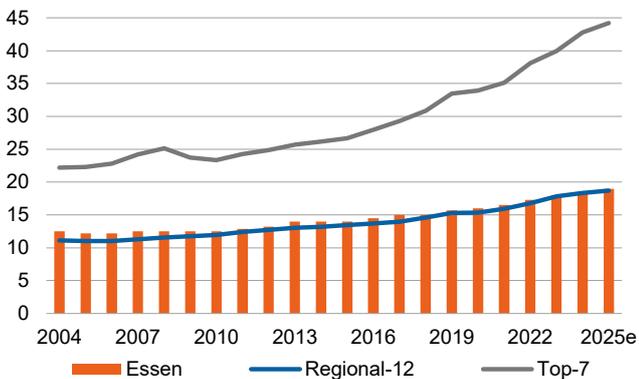
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

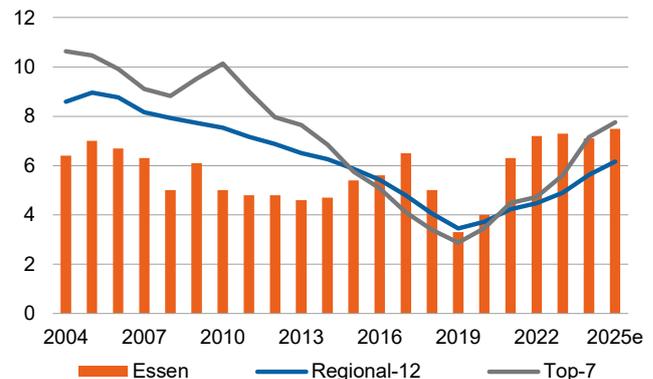
Außerdem ging das schwächere Vermietungsgeschäft mit einem ausgeweiteten Leerstand einher. Die Leerstandsquote hat sich von ihrem 2019 erreichten Tief bis 2024 auf 7,1 Prozent mehr als verdoppelt. Im ersten Halbjahr 2025 legte diese erneut zu. Zugleich ließ der allenthalben zu beobachtende „Flight to Quality“ die Spitzenmiete kontinuierlich bis auf 18,50 Euro je Quadratmeter steigen. Von 2014 bis 2024 konnte die Miete im Topsegment des Marktes um etwas mehr als 30 Prozent – und damit leicht unterdurchschnittlich – zulegen. Bei moderat steigendem Leerstand dürfte die Spitzenmiete aufgrund kaum verfügbarer moderner Flächen aber weiter zulegen.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



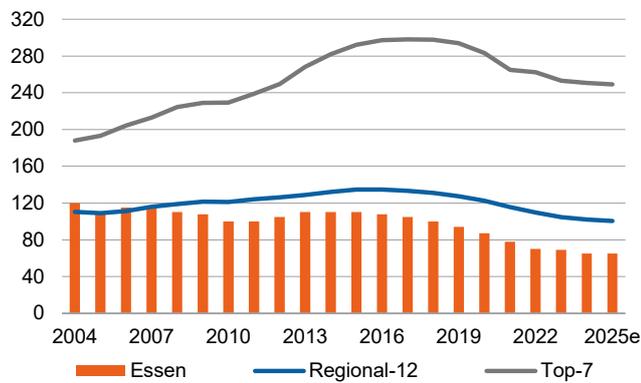
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsimmobilien in Essen

Der Glanz der „Einkaufsstadt“ Essen ist verblasst. Statt des bekannten Schriftzugs auf dem Dach des Handelshofs steht dort nun lediglich „Essen“, eingerahmt vom Stadtwappen. Die Probleme des Essener Cityhandels reichen weit zurück. Ursachen sind die geschrumpfte Bevölkerung, die von der hohen Arbeitslosigkeit belastete Kaufkraft mit einer eher niedrigen Kennzahl von 94 Punkten sowie der Standortwettbewerb mit diversen umliegenden Shoppingstandorten. Daran gemessen fällt die Zentralitätskennziffer mit 111 Punkten noch recht gut aus. Neben individuellen Faktoren wird die Innenstadt wie überall von E-Commerce und Konsumschwäche belastet. Aus

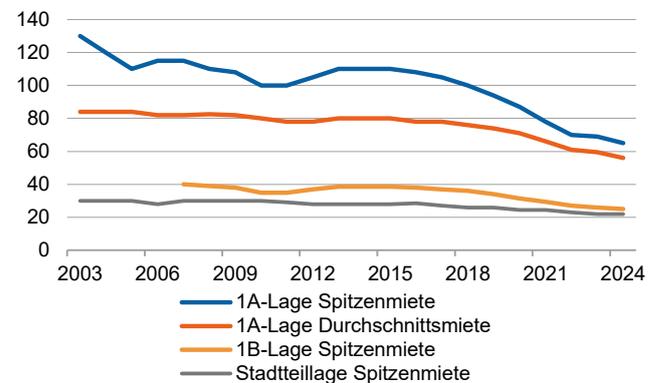
Handel: Mietrückgang und hohe Leerstände, aber auch Retailer-Interesse an Verkaufsf lächen

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

heutiger Sicht ist das Verkaufsflächenangebot überdimensioniert. Die City verfügt neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei große Einkaufszentren. Daraus resultiert ein in den 1990er Jahren begonnener Mietrückgang. Die Spitzenmiete sank bis 2024 um insgesamt mehr als 100 Euro je Quadratmeter auf nur noch 65 Euro je Quadratmeter. Hinzu kommen Leerstände, die sich in der Innenstadt vor allem außerhalb der 1A-Lagen zu verfestigen drohen. Dennoch ist Essen immer noch ein großer Shoppingstandort, für den sich die Retailer durchaus interessieren. So konnten für die leerstehende Karstadt-Fläche im Einkaufszentrum Limbecker Platz große Mieter wie P&C und Intersport Voswinkel gefunden werden. Die 2020 geschlossene Kaufhof-Filiale ist zum Mixed-Use-Objekt Königshof mit einer Markthalle im Erdgeschoss umgebaut worden. Die Stadt unterstützt zudem die Entwicklung der Innenstadt, etwa mit dem Projekt „Zukunft.Essen.Innenstadt“. Das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) für die Innenstadt umfasst diverse Maßnahmen, deren Kosten auf rund 40 Mio. Euro taxiert werden.

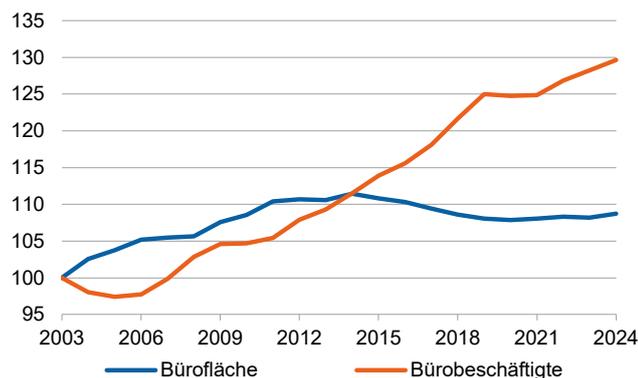
FRANKFURT

Büroimmobilien in Frankfurt

Frankfurt ist mit etwas mehr als 10 Mio. Quadratmeter Fläche einer der größten deutschen Büromärkte und wies lange die höchste Spitzenmiete auf. Doch der Münchener Büromarkt zog in den vergangenen Jahren vorbei und liegt inzwischen mit deutlichem Vorsprung vor Frankfurt.

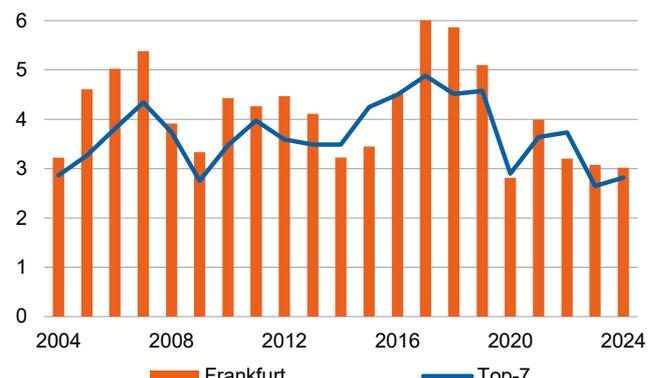
Leerstandsquote in Frankfurt steigt auf 11 Prozent

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



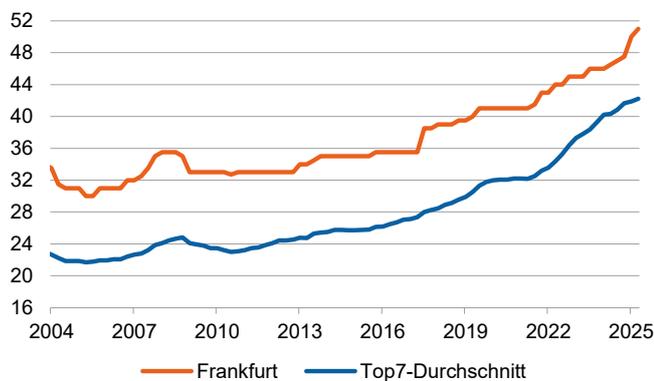
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



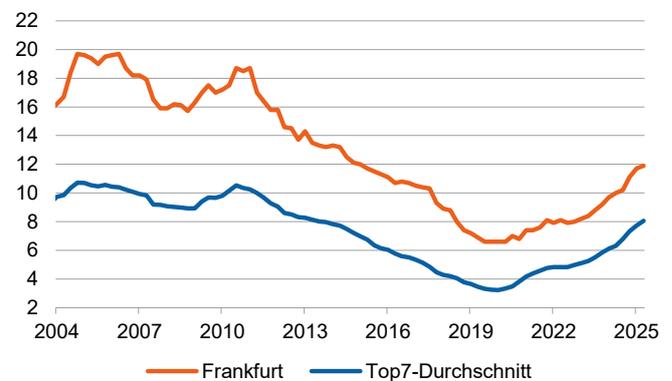
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

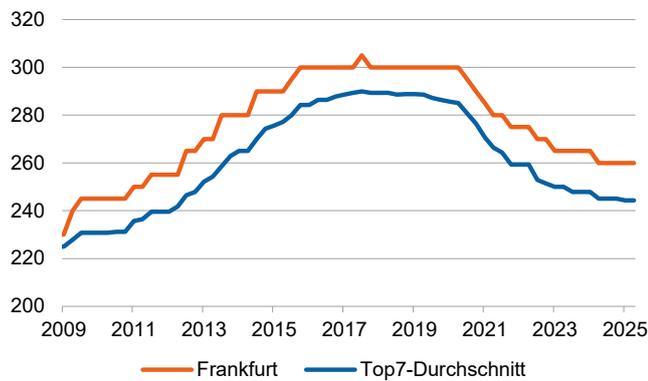
Seit Mitte 2024 konnte die Finanzmetropole aber etwas aufholen. Die Spitzenmiete stieg bis zur Jahresmitte 2025 auf 51 Euro je Quadratmeter. Damit konnte sie binnen zehn Jahren um 45 Prozent zulegen. Ursächlich für den kräftigen Mietanstieg ist eine Reihe großer Mietabschlüsse, die Projektentwicklungen beziehungsweise grundlegend modernisierte Flächen betreffen. Beispiele sind der 205 Meter hohen Central Business Tower, dessen 73.000 Quadratmeter Fläche von der Commerzbank neben ihrer Zentrale am Kaiserplatz gemietet wurden. Dafür will die Bank andere Standorte aufgeben und die Bürofläche insgesamt verkleinern. Die ING Diba wird 2028 in eine neue Zentrale mit 32.000 Quadratmetern im Frankfurter Osten nahe der EZB ziehen. Und KPMG verlässt den Flughafen in Richtung Innenstadt. Dank der Großabschlüsse übertraf der Büroflächenumsatz im ersten Halbjahr 2025 mit über 330.000 Quadratmetern den Jahreswert von 2024. Anders als moderne Flächen lassen sich ältere Bürotürme wie das zum Verkauf stehende Trianon viel schwerer vermieten. Das zeigt die Ende Juni 2025 auf 11,9 Prozent gestiegene Leerstandsquote, die zu den höchsten in Deutschland zählt. Nach ihrem Anstieg könnte sie sich nun auf diesem Niveau stabilisieren, wohingegen die Spitzenmiete noch moderat zulegen könnte. Nach Presseinformationen könnte die Bundesbank, die bereits Flächen im Trianon nutzt, das Gebäude komplett anstelle des bislang genutzten FBC-Turms mieten.

Handelsimmobilien in Frankfurt

Der Ballungsraum Frankfurt und damit zugleich das Kundenpotenzial für den Handel wuchsen dynamisch in den zurückliegenden Jahren. Ebenfalls günstig für den Handel sind die hohen Gästezahlen mit fast 15.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner. Mit zwei 1A-Lagen – der konsumorientierten Zeil und der Luxuslage Goethestraße – sowie dem Shoppingcenter MyZeil verfügt die Frankfurter Innenstadt über ein breites Einkaufsangebot. Dabei hat sich das stabile Luxussegment besser entwickelt als die von Leerständen sichtbar betroffene Konsummeile Zeil. Belastungen dürften dort für einige Zeit von diversen Baustellen für Renovierungen beziehungsweise Neubauten ausgehen. Ein Beispiel ist der Umbau des P&C-Hauses zur Multi-Use-Immobilie inklusive Grundschule. Der ehemalige Karstadt soll dagegen weiterhin als Handelsimmobilie genutzt werden. Derzeit nutzt Bershka das Gebäude für die größte europäische Filiale des spanischen Modelabels. Für das Potenzial der Zeil spricht, dass oft Interesse an leeren Flächen besteht. Beispiele sind der neue Flagship-Store des Sneaker-Händlers Snipes sowie die neue Filiale von Thalia im ehemaligen Esprit-Haus. Die Spitzenmiete sank bis Mitte 2024 auf 260 Euro je Quadratmeter und hält sich seitdem auf diesem Niveau. Gegenüber ihrem Maximum ging sie um gut 14 Prozent eher moderat zurück.

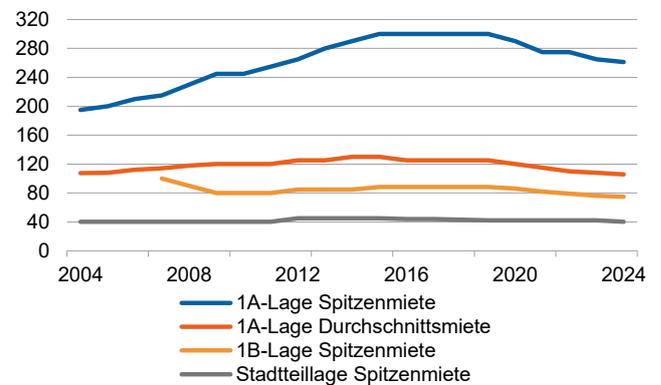
Frankfurts Tourismus hat Fahrt aufgenommen – die Zeil wird zur Baustelle

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Das außerhalb der City zwischen Hauptbahnhof und Messe gelegene elf Jahre alte Skyline Plaza soll für 35 Mio. Euro umgebaut werden. Der Modeanteil soll im Center zugunsten erlebnisorientierter Anbieter sinken. 2025 konnten mit TK Maxx und Douglas neue Mieter gewonnen werden.

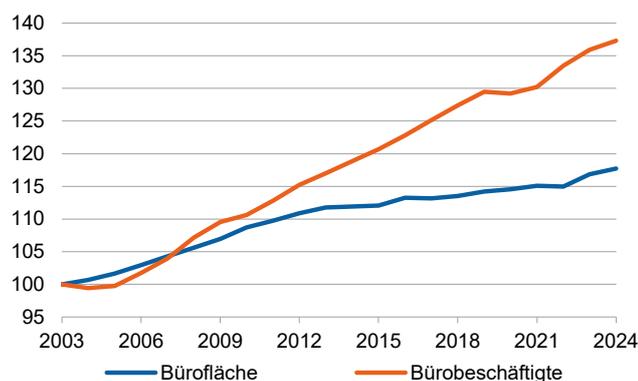
HAMBURG

Büroimmobilien in Hamburg

Hamburg ist nach Berlin und knapp hinter München mit 14,3 Mio. Quadratmetern Fläche der drittgrößte Büromarkt in Deutschland. Nach dem 2001 erfolgten Spatenstich bot die HafenCity Raum für eine Vielzahl von Büroentwicklungen, die derzeit vor allem das Elbbrückenquartier betreffen. Auf der gegenüberliegenden Elbseite entsteht mit dem Grasbrook ein weiteres großes Quartier für Büro und Wohnen. An der Schnittstelle, den Elbbrücken, befindet sich die seit gut zwei Jahren stillstehende Baustelle des Elbtowers. Nach Presseberichten will die Stadt mit einem großen Naturkundemuseum in den Sockelgeschossen den Weiterbau des 245 Meter hohen Wahrzeichens ermöglichen. Davon abgesehen läuft es am Hamburger Büromarkt recht gut. Das Mietniveau ist zwar mit einer Spitzenmiete von 36 Euro je Quadratmeter (Juni 2025) viel niedriger als in Berlin und München, doch der Leerstand fällt mit einer Quote von 5,9 Prozent deutlich moderater aus. Lediglich in Köln ist die Leerstandsrate unter den

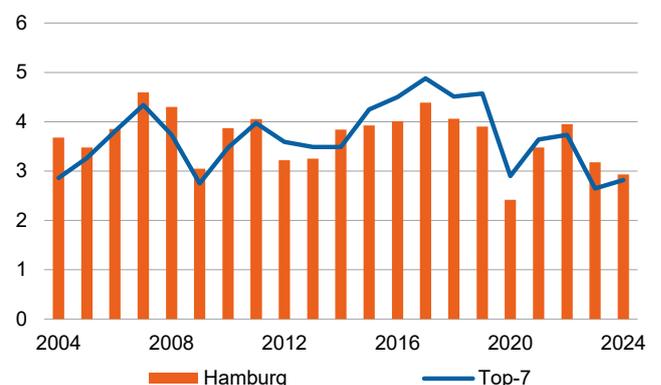
Hamburger Büromarkt glänzt mit niedriger Leerstandsquote und solider Marktentwicklung

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



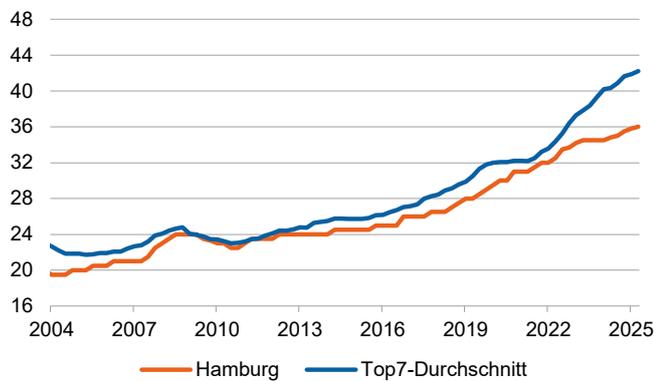
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



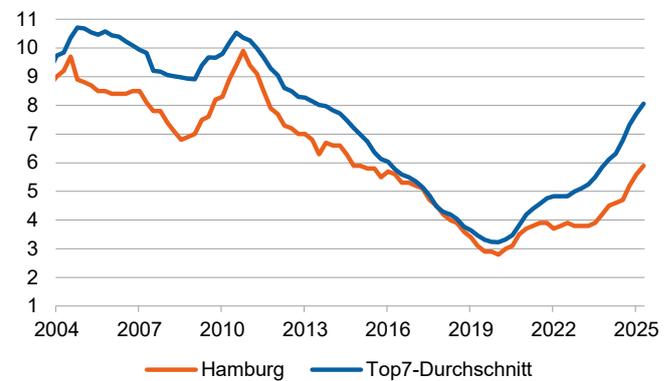
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

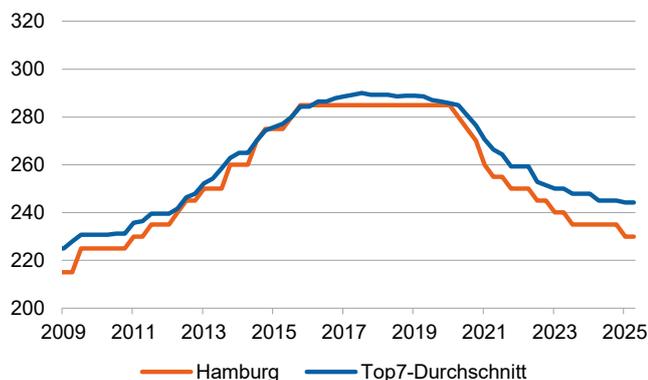
Topstandorten noch einen Hauch niedriger. Auch wenn Hamburg bei der Mietentwicklung den Anschluss an die übrigen Topstandorte verlor, konnte die Spitzenmiete im Zehnjahreszeitraum mit 45 Prozent kräftig zulegen. 2024 erzielte der Büromarkt auch dank einiger großer Abschlüsse wie von Strabag ein passables Ergebnis mit einem Flächenumsatz von 420.000 Quadratmetern. 2025 hielt die erfreuliche Entwicklung mit einem Halbjahresumsatz von 214.000 Quadratmetern an. Neben großen privaten Abschlüssen wie von der Hamburg Commercial Bank ist die öffentliche Verwaltung nach wie vor bedeutend für die Büronachfrage. Bei einer weitgehend stabilen Spitzenmiete hat der Leerstand zuletzt allerdings etwas zugelegt. Mit einer sich abschwächenden Bauaktivität dürfte der Leerstandsanstieg aber ausklingen. Das verknappte Angebot an modernen Flächen könnte die Spitzenmiete dahingegen weiter steigen lassen.

Handelsimmobilien in Hamburg

Die Hansestadt punktet als führender Shopping-Standort im Norden mit einem großen Einzugsgebiet. Insgesamt leben in der Metropolregion Hamburg über 5 Mio. Menschen. Dazu kommt eine gute Kaufkraft, die für die Stadt mit einer Kennzahl von 108 Punkten ausgewiesen wird. Bedeutende Käufergruppen sind zudem Städtereisende und Kreuzfahrtpassagiere. Attraktiv für die Kundschaft ist das breite Angebotsspektrum mit klassischen Konsumlagen in der City-Ost mit Spitalerstraße und

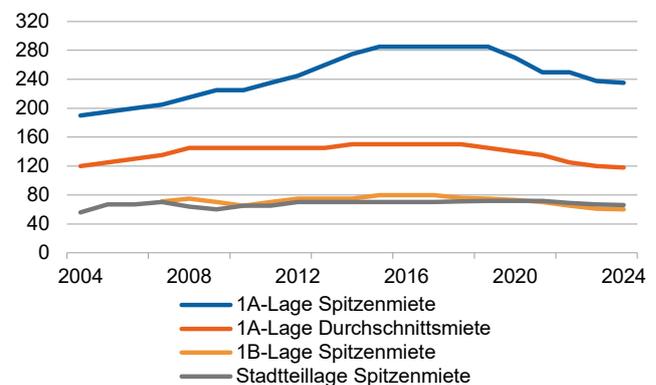
**Die zentrale Einkaufslage
Mönckebergstraße befindet sich im
Umbruch, die HafenCity wird zum
Shopping-Gegengewicht**

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Mönckebergstraße sowie exklusiven Lagen in der City-West mit dem Neuen Wall oder dem Jungfernstieg. Dazwischen befindet sich mit der Europa-Passage ein großes innerstädtisches Shoppingcenter. Seit Frühjahr verfügt die Stadt nach der mehrmals verschobenen Eröffnung des Westfield Centers Überseequartier in der Hafencity über einen Shopping-Giganten mit rund 170 Geschäften, dessen annähernd 100.000 Quadratmeter Fläche mehr als ein Viertel des Verkaufsflächenbestands in der City ausmachen. Der befürchtete Kundenverlust der Innenstadt an das neue Center hat sich offenbar nicht bewahrheitet. Frequenzzählungen in der City ergaben sogar etwas höhere Werte. Ob das so bleibt, wird sich erst im Zeitablauf zeigen. Eine anhaltende Schwächung wäre für die Innenstadt, die schon jetzt mit Leerständen und Kaufhausschließungen konfrontiert ist, unglücklich. Durch Umnutzungen zu Mixed-Use-Quartieren wird die Verkaufsfläche aber reduziert, was auch das Leerstandsrisiko dämpft. Die Hamburger Spitzenmiete sank 2025 auf 230 Euro je Quadratmeter. Im Umfeld der Topstandorte ist sie mit einem Rückgang von 20 Prozent gegenüber ihrem Maximum überdurchschnittlich gesunken. Das Interesse der Retailer an der Hamburger City ist aber weiterhin groß. So eröffnete der niederländische Elektronikhändler Coolblue im Juli am Gänsemarkt eine große Filiale.

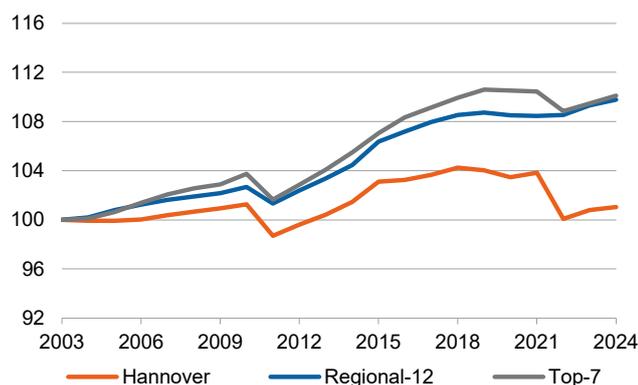
HANNOVER

Immobilienstandort Hannover

Hannover ist mit rund 520.000 Einwohnern die mit Abstand größte Stadt in Niedersachsen, deutschlandweit liegt sie auf Platz 14. In den zurückliegenden zehn Jahren stagnierte die Bevölkerung. Am Immobilienmarkt zählt Hannover zu den bedeutendsten Standorten unterhalb der Top-7, was an hohen Gewerbemieten und einem großen Büromarkt sichtbar ist. Dazu tragen mehrere Faktoren bei: Hannover fungiert als Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und als bedeutender niedersächsischer Wirtschaftsstandort mit vielen großen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen. Zudem bildet die Stadt das Zentrum der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und ist ein wichtiger Messestandort. Die Industrie ist mit Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern gut vertreten. Darüber hinaus ist Hannover mit dem Hauptsitz der NORD/LB und von Talanx ein nennenswerter Standort für Finanzdienstleistungen. Daneben sind in Hannover der Autozulieferer Continental und der Reisekonzern TUI mit ihren Zentralen vertreten. Außerdem ist die Stadt ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit diversen Forschungsinstituten und Hochschulen, an denen zusammen fast 50.000 Studierende eingeschrieben sind. Allerdings ist die Arbeitslosenquote trotz der Beschäftigungsmöglichkeiten in Wirtschaft und Verwaltung mit annähernd 10 Prozent recht hoch. Als Standort profitiert Hannover

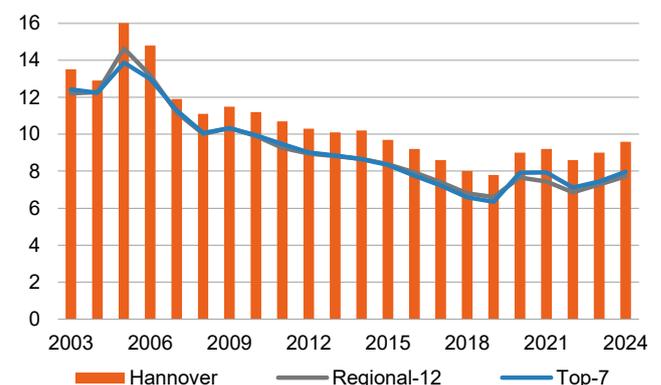
Unterhalb der Topstandorte ist Hannover einer der bedeutendsten deutschen Immobilienmärkte

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

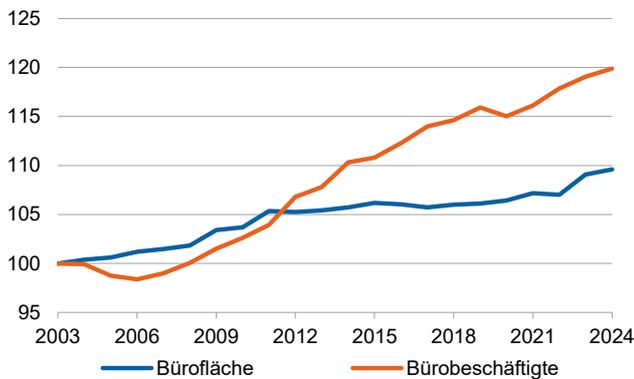
von einer sehr guten Verkehrsanbindung in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung via Straße und Schiene, was sich günstig auf die Entwicklung des Logistikbereichs ausgewirkt hat.

Büroimmobilien in Hannover

Hannover ist mit 4,7 Mio. Quadratmetern Fläche der führende Büromarkt unterhalb der Topstandorte mit deutlichem Abstand vor Nürnberg mit 3,8 Mio. Quadratmetern. Dienstleister, die Verwaltungsfunktionen der Industrie, der Bildungsbereich und die Funktion als Landeshauptstadt sind die Ursachen für den großen Bürobestand. Durch einen eher moderaten Bürobau legte die Fläche aber längere Zeit kaum noch zu. Damit einhergehend sank die Leerstandsquote vor der Pandemie auf knapp über 3 Prozent, die sich als Folge von Homeoffice und schwacher Konjunktur jedoch erneut ausweitete. 2024 erreichte der Wert ein vergleichsweise moderates Niveau von 5,3 Prozent. Der Bedarf an modernen Büroflächen ging mit einer spürbar gestiegenen Spitzenmiete einher, die binnen zehn Jahren bis 2024 kräftig um rund 50 Prozent auf 21,40 Euro je Quadratmeter zulegte. Damit sind Hannover und Mannheim neben den Topstandorten die einzigen Büromärkte mit einer Spitzenmiete von mehr als 20 Euro je Quadratmeter. Der Büroflächenumsatz erreichte im jährlichen Durchschnitt von 2014 bis 2023 gut 130.000 Quadratmeter. Nachdem 2023 mit 76.000 Quadratmetern die Vermietungsaktivitäten sehr schwach ausfielen, konnte der Markt 2024 mit 124.000 Quadratmetern wieder fast an den Durchschnittswert anknüpfen. Dabei half vor allem die öffentliche

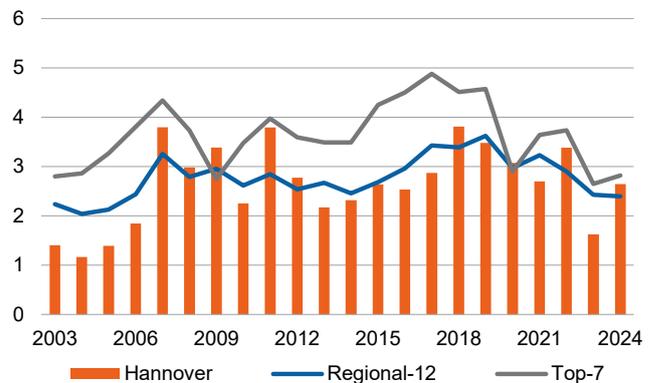
Büro: Hannover ist der mit Abstand größte Bürostandort in Deutschland unterhalb der sieben Topstandorte

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



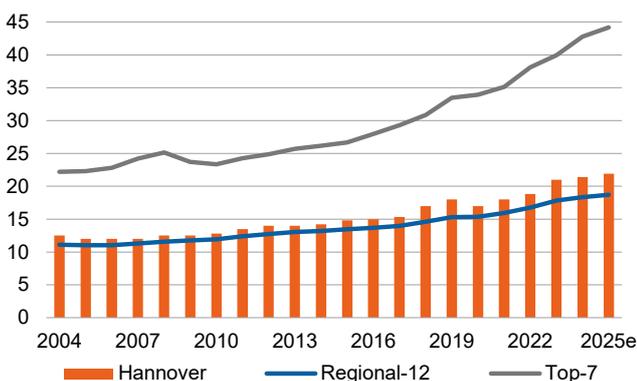
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



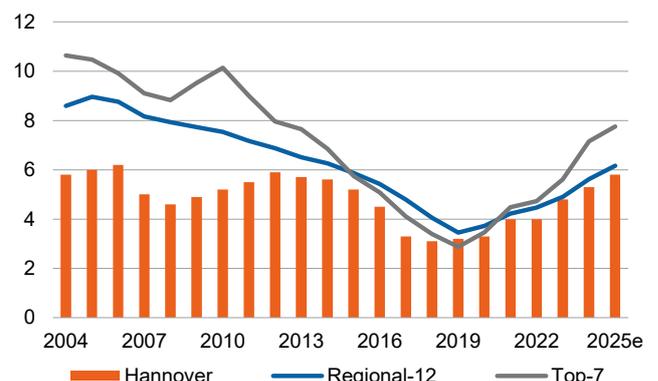
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

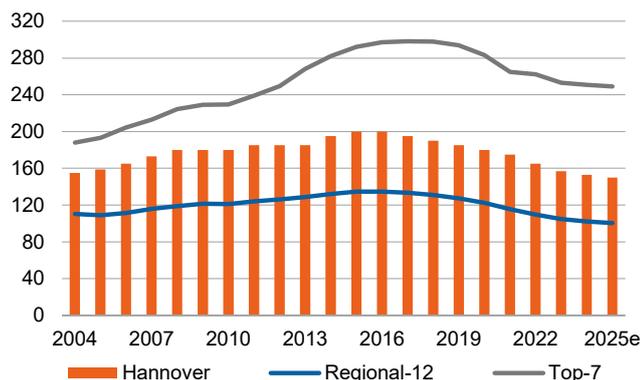
Hand mit großflächigen Abschlüssen. Im ersten Halbjahr 2025 beschleunigte sich die Vermietungsaktivität etwas. Zum gestiegenen Flächenumsatz trugen mehrere größere Abschlüsse bei. Trotz der schon hohen Spitzenmiete könnte diese angesichts des Interesses an den kaum verfügbaren modernen Flächen noch weiter zunehmen.

Handelsimmobilien in Hannover

Hannover zählt bundesweit zu den Einzelhandelsstandorten mit den höchsten Spitzenmieten. Mit 153 Euro je Quadratmeter (2024) wird der höchste Werte unterhalb der Topstandorte erreicht. Die Spitzenmiete ist gegenüber ihrem früheren Maximum mit 200 Euro je Quadratmeter durch die Belastungsfaktoren des Innenstadthandels zwar absolut kräftig zurückgegangen, relativ betrachtet ist der Mietrückgang mit einem Minus von etwas mehr als 20 Prozent aber noch moderat ausgefallen. Allerdings ist der Bereich in der Innenstadt, wo sich die Spitzenmiete realisieren lässt, kleiner geworden. Hinzu kommen nennenswerte Leerstände, wozu auch zwei geschlossene Galeria-Filialen beitragen. Das immer noch sehr hohe Mietniveau fußt auf unter dem Strich günstigen Rahmenbedingungen. Pluspunkte sind das große Einzugsgebiet sowie der schwach ausgeprägte Wettbewerb mit umliegenden Standorten. Gegenüber peripheren Handelslagen kann sich die Innenstadt mit ihrer großen Verkaufsfläche recht gut behaupten, was sich in einer vergleichsweise hohen Zentralitätskennziffer von 123 Punkten niederschlägt. Die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 97 Punkten jedoch leicht unterdurchschnittlich aus. Für die Attraktivität der Innenstadt spricht das gute Angebot in den 1A-Lagen Bahnhofstraße/Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße. Ergänzt werden die 1A-Lagen von der innerstädtischen Ernst-August-Galerie. Die Einzelhandelsnachfrage profitiert zudem vom Geschäft mit Gästen, die etwa aufgrund der Messe nach Hannover reisen. Lösungen für die ehemaligen Kaufhof- und Karstadt-Häuser werden noch gesucht. Aber auch das frühere Karstadt-Sporthaus an der Großen Packhofstraße ist vakant, da Sport Scheck als bisheriger Nutzer in neue Räume in die Georgstraße umzieht.

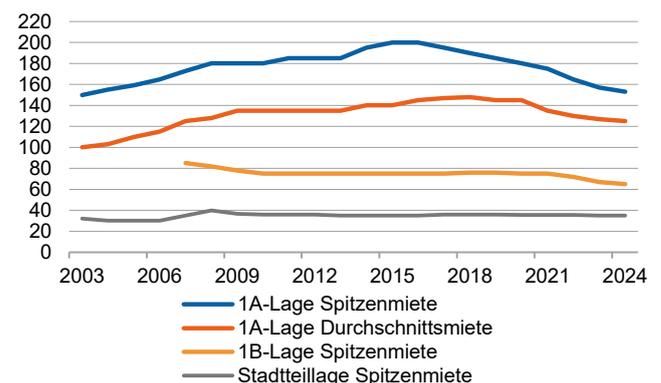
Handel: Hannover bleibt einer der teuersten Einzelhandelsstandorte, muss aber noch Lösungen für geschlossene Galeria-Häuser finden

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

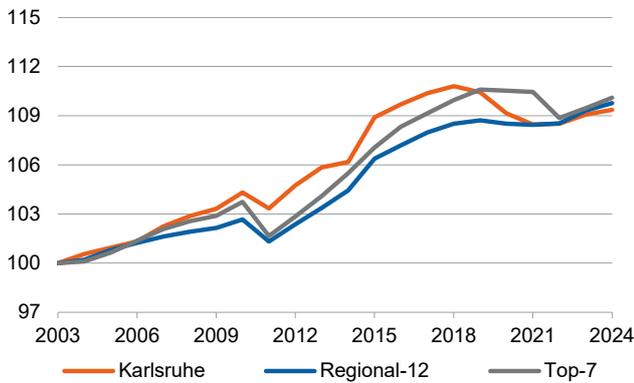
KARLSRUHE

Immobilienmarkt Karlsruhe

Nach Stuttgart sind Mannheim und – dicht dahinter – Karlsruhe die einwohnermäßig größten Städte in Baden-Württemberg. Dabei stagniert die Bevölkerung in Karlsruhe seit knapp zehn Jahren. 2024 wurden gut 309.000 Menschen gezählt. Bei vergleichbarer Größe unterscheiden sich die Städte deutlich mit Blick auf die Wirtschaftsstruktur.

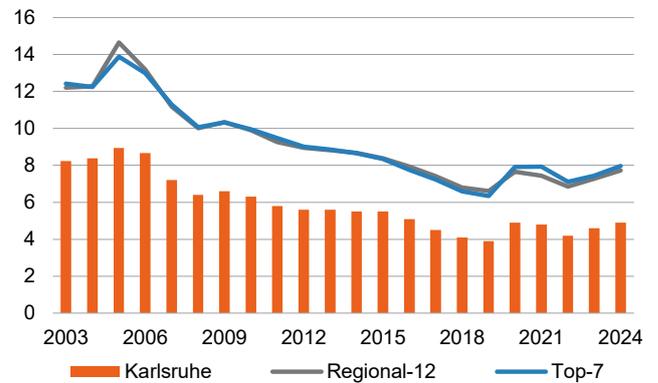
Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

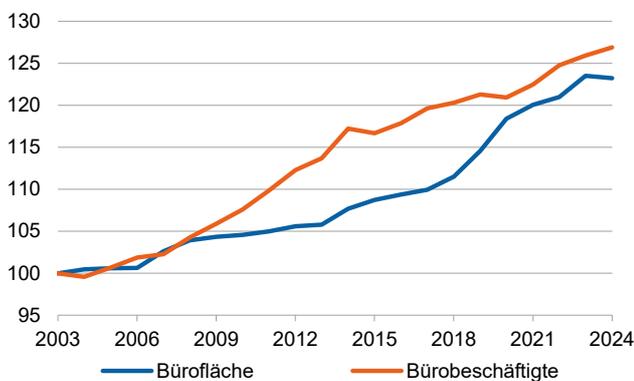


Quelle: bulwiengesa

Anders als das industriell geprägte Mannheim ist Karlsruhe vor allem ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen. Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Als Wissenschaftsstandort verfügt Karlsruhe über mehrere Hochschulen, an denen rund 38.000 Studierende eingeschrieben sind. Dabei ragt die Universität, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), heraus. Der Wissenschaftsstandort profitiert zudem von vielen Forschungsinstituten. Wirtschaftlich bedeutende Branchen sind IT, Chemie und Maschinenbau. Bekannte Karlsruher Unternehmen sind dm-Drogeriemärkte, EnBW, die IT-Unternehmen Atruvia und United Internet sowie das Pharmaunternehmen Schwabe. Der Tourismus spielt in der Barock- und Residenzstadt keine bedeutende Rolle. Ein Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5 und A8, den ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen. Die Arbeitslosenquote lag im August 2025 mit 5,3 Prozent auf einem niedrigen Niveau. Die Perspektiven für Karlsruhe werden im Prognos Zukunftsatlas mit Platz 18 unter 400 deutschen Städten und Kreisen positiv bewertet.

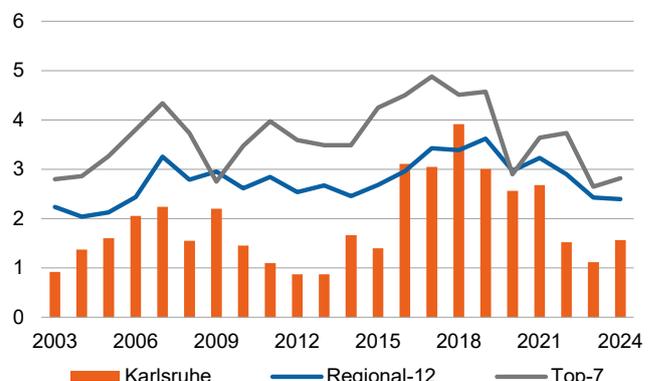
Büroimmobilien in Karlsruhe

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

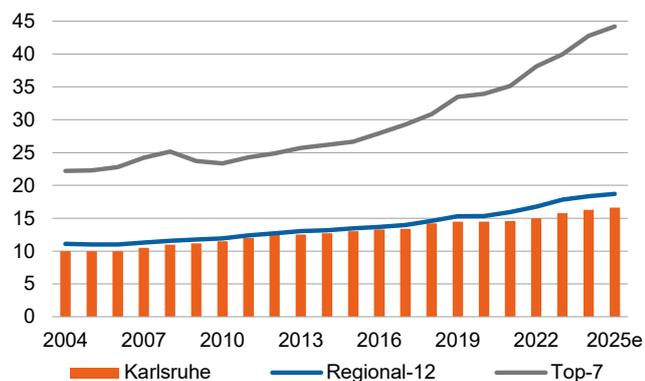


Quelle: bulwiengesa

Karlsruhe besitzt als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort einen recht großen Büromarkt mit 2,7 Mio. Quadratmetern Fläche. Ab 2018 wuchs der Bürobestand spürbar durch große Projektentwicklungen. Dabei ragt der 1&1/Dommermuth-Bürokomplex am Hauptbahnhof mit rund 50.000 Quadratmetern hervor. Der Strukturwandel am Büromarkt und die Bestandsausweitung haben die bis 2018 auf 3,1 Prozent gesunkene Leerstandsquote auf 5,9 Prozent steigen lassen. Mit Blick auf den ab 2025 voraussichtlich schwächeren Flächenneuzugang dürfte der Leerstand nun aber langsamer zulegen. Dank höherer Mieten in den Neubauprojekten konnte die Spitzenmiete trotz steigender Leerstände weiter bis auf 16,30 Euro je Quadratmeter (2024) zulegen. Innerhalb von zehn Jahren stieg sie mit knapp 30 Prozent aber langsamer als im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. An den Büroflächenumsatz von in der Spitze fast 100.000 Quadratmetern konnte der Büromarkt zuletzt aber nicht anknüpfen. Seit 2022 werden Werte von 30.000 bis 40.000 Quadratmetern erreicht. 2025 erwarten wir eine moderat steigende Spitzenmiete bei leicht höheren Leerständen.

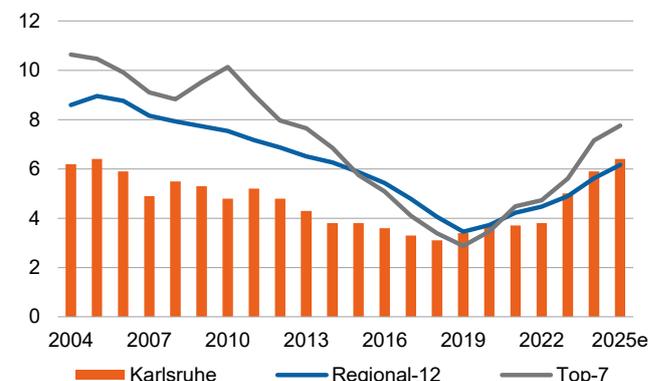
Büro: Große Projektentwicklungen gingen mit steigenden Mieten, aber auch höheren Leerständen einher

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



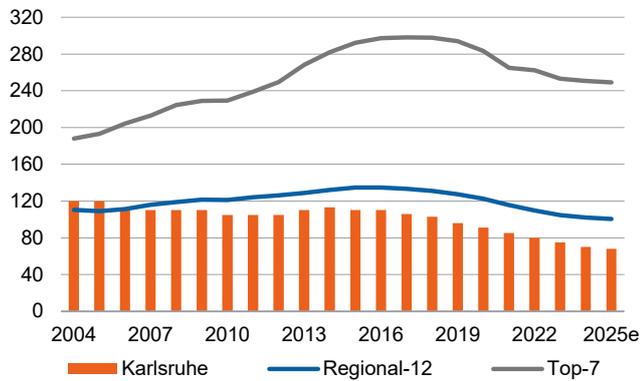
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsimmobilien in Karlsruhe

Karlsruhe ist ein bedeutender Shoppingstandort in Baden-Württemberg. Auf der Habenseite stehen ein großes Einzugsgebiet sowie eine solide wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit. Dennoch fällt die Kennziffer für Kaufkraft mit 102 Punkten moderat aus, was auch auf den hohen Studierendenanteil zurückzuführen ist. Die Zentralität erreicht mit 110 Punkten ebenfalls kein allzu hohes Niveau. Die Anziehungskraft der City hat nachgelassen, denn vor 15 Jahren wurde die Zentralität mit 130 Punkten noch deutlich höher gemessen. Vom Tourismus erfährt der Handel keine größere Unterstützung. Das Shoppingangebot ist aber mit der 1A-Lage Kaiserstraße und den beiden gut integrierten Einkaufszentren Postgalerie und Ettlinger Tor gut. Allerdings leidet die City neben den ohnehin vorhandenen Belastungen für den Innenstadthandel seit einigen Jahren unter Großbaustellen. Auf den Bau des 2021 in Betrieb gegangenen Stadtbahntunnels folgte die voraussichtlich erst 2028 abgeschlossene Neugestaltung der Kaiserstraße. Wie gut sich der Innenstadthandel mit der dann modernisierten und vom Straßenbahnbetrieb befreiten Fußgängerzone erholen kann, bleibt abzuwarten. Der Rückzug der Retailer zeigt sich anhand von Leerstand, Handyshops, Fastfood-Restaurants und Kiosken sowie einer binnen zehn Jahren um fast 40 Prozent gesunkenen Spitzenmiete, die zuletzt noch 70 Euro je Quadratmeter erreichte.

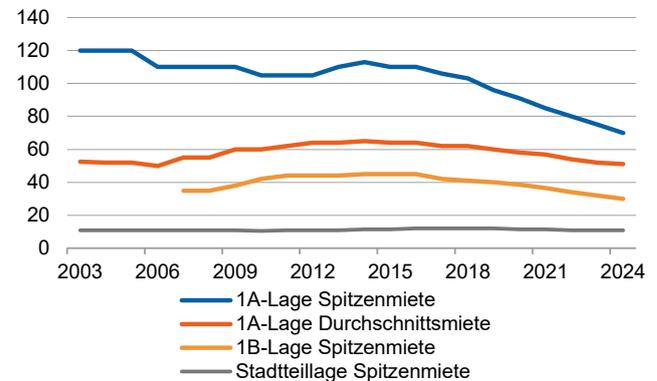
Handel: Großbaustellen, Online-shopping und Konsumschwäche haben die City spürbar belastet

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

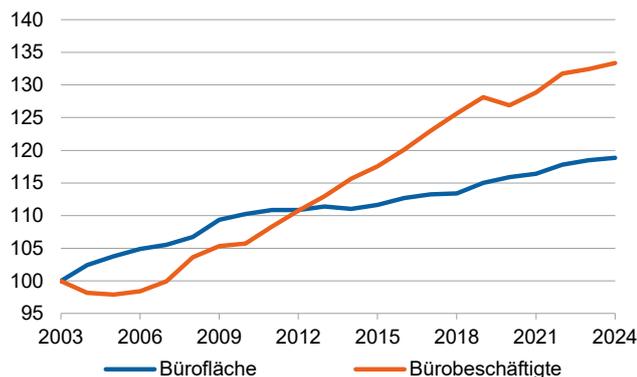
KÖLN

Büroimmobilien in Köln

Der Büromarkt der Millionenstadt Köln weist mit 8 Mio. Quadratmetern Fläche eine eher moderate Ausdehnung auf. Allerdings konnte der Kölner Büromarkt in den zurückliegenden Jahren solide Ergebnisse vorweisen. Das betrifft vor allem die mit 5,5 Prozent (Juni 2025) niedrigste Leerstandsquote der Topstandorte, die ab 2020 sichtbar langsamer zunahm. Ab 2024 legte der Leerstand aber auch in Köln stärker zu, blieb jedoch trotzdem moderat. Auch die über viele Jahre eher verhalten steigende Spitzenmiete konnte in den zurückliegenden Jahren kräftiger zulegen. Doch wie der Leerstand fällt auch die Spitzenmiete moderat aus. Mit 33 Euro je Quadratmeter ist der Kölner Büromarkt der günstigste Topstandort. Der Büroflächenflächenumsatz bewegt sich ebenfalls am unteren Rand der Topstandorte. 2024 fiel der Wert mit 205.000 Quadratmetern nur wenig besser als im Vorjahr aus und lag damit rund ein Drittel unter dem langjährigen Durchschnittswert, trotz zweier großvolumiger Mietabschlüsse über zusammen mehr als 50.000 Quadratmeter. Beide betreffen die öffentliche Verwaltung (Stadt Köln, Landschaftsverband Rheinland LVR) und den Standort MesseCity/Deutz. 2025 hat sich die Büromarktaktivität mit einem Halbjahresumsatz von knapp über 100.000 Quadratmetern beschleunigt. Der Wert ist fast doppelt so hoch wie im Vorjahreszeitraum. Der Markt belebte sich in allen Größensegmenten. Zum kräftigen Plus trugen aber vor allem zwei Abschlüsse des Job-

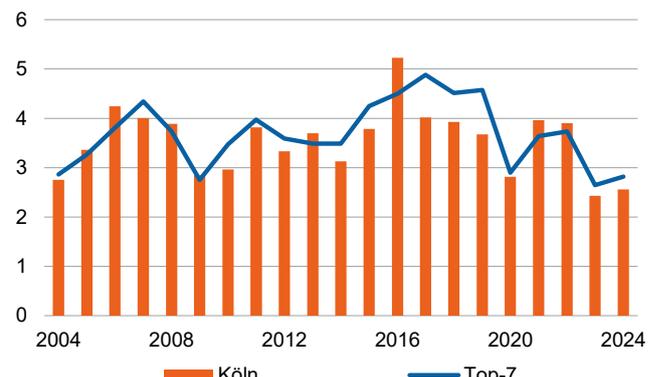
Niedrigster Leerstand unter den deutschen Topstandorten

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



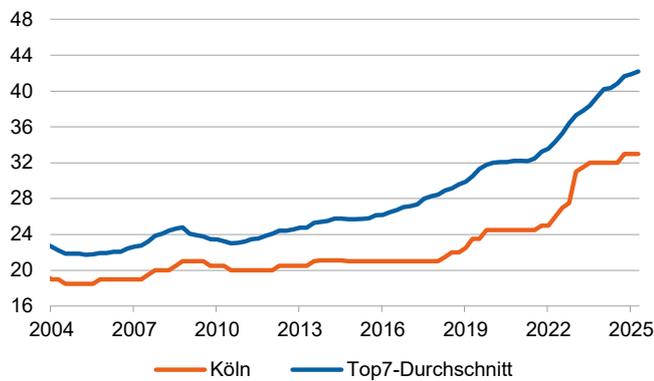
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



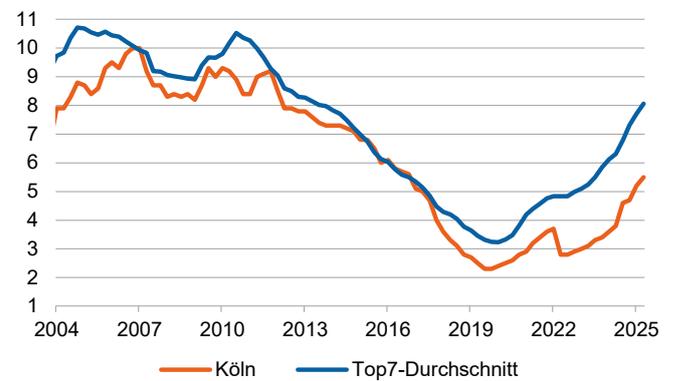
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

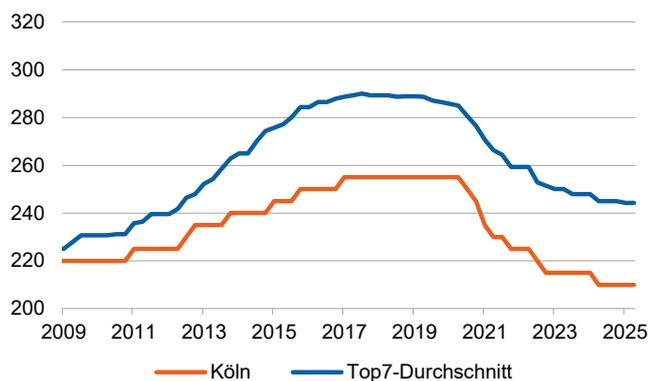
Centers mit zusammen mehr als 30.000 Quadratmetern bei. Damit wird erneut die Bedeutung der öffentlichen Hand für den Büromarkt sichtbar. Durch die in der Vergangenheit eher geringe Zahl an Projektentwicklungen sind moderne Büroflächen knapp. Angesichts des rückläufigen Neubaus bleibt es dabei, dass Angebotsengpässe für ein weiteres Wachstum der Spitzenmiete sorgen dürften.

Handelsimmobilien in Köln

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Topstandort im Westen, was mit einer gewissen Konkurrenzsituation einhergeht. Attraktiv für Retailer sind das Kundenpotenzial des großen Einzugsgebiets sowie die Tagesgäste aus den Benelux-Ländern. Auch die Kaufkraft liegt ein gutes Stück über dem bundesweiten Durchschnitt. Im Unterschied zum ausgeprägten Luxussegment in Düsseldorf ist die Kölner City eher auf den Konsumbereich fokussiert. Sie ist nicht sonderlich attraktiv, bietet aber einen drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf mit hoher Passantenfrequenz. Das gilt vor allem für die Schildergasse, wo viele Retailketten vertreten sind. Eine Aufwertung der Lage erfolgt durch einen 40 Meter hohen Erweiterungsbau des P&C Weltstadthauses auf dem Nachbargrundstück. Vorgesehen ist eine Mixed-Use-Nutzung sowie eine Dachterrasse mit Blick auf den Dom. Auch das ehemalige Haus von Karstadt Sport wird umgebaut, bevor Douglas einen Flagshipstore eröffnet. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine Frequenzlage, die Aufenthaltsqualität in der engen Straße ist aber gering und die

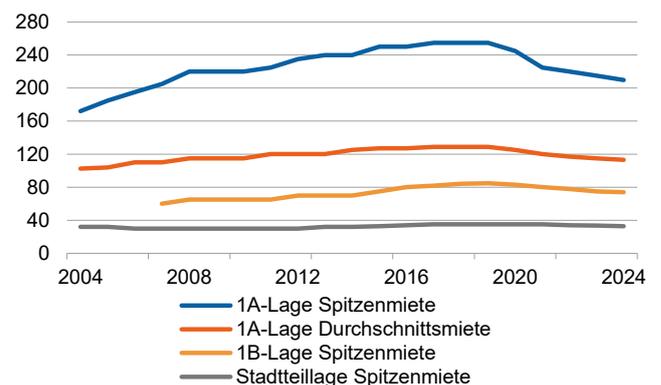
Die Kölner City ist für den Handel mit ihrer hohen Passantenfrequenz attraktiv

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

kleinteilige Nachkriegsbebauung weniger attraktiv für Modeketten. Modernisierungsvorhaben sollen die von Billigmode und Imbissen geprägte Mieterstruktur perspektivisch wieder verbessern. Die sichtbaren Leerstände sind jedoch vor allem Umbaumaßnahmen geschuldet. Die Ehrenstraße ist eine Trendlage, die von der Umwandlung zur Fußgängerzone profitiert hat. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert. Positiv für die Innenstadt sind Fortschritte bei Dauerbaustellen. Das Dom-Carré mit exklusiven Geschäften soll noch dieses Jahr eröffnen. Die Realisierung des Laurenz Carrés ist nicht mehr gefährdet, nachdem HanseMerkur das Projekt von der insolventen Gerchgroup übernahm. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum um 18 Prozent auf 210 Euro je Quadratmeter. Seit Mitte 2024 hält sie diesen Wert.

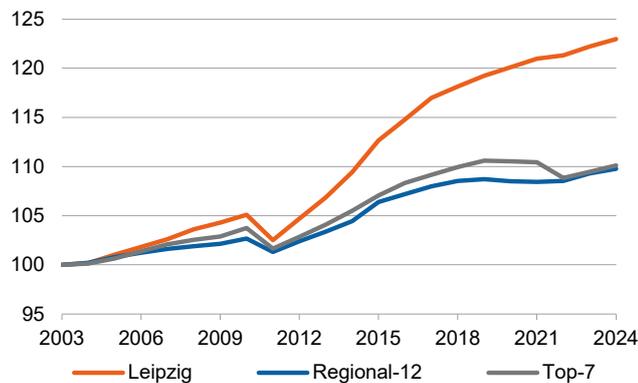
LEIPZIG

Immobilienmarkt Leipzig

In Sachsen liegt Leipzig mit Blick auf die Bevölkerung vor der Landeshauptstadt Dresden. Denn Leipzig ist mit 612.000 Einwohnern nicht nur um einiges größer, sondern auch schneller gewachsen. Das Zehnjahresplus der Einwohnerzahl von 12 Prozent stellt zudem den höchsten Wert unter den betrachteten Standorten dar. Gründe für den anhaltenden Zuzug sind die hohe Lebensqualität in der an historischer Bausubstanz reichen Stadt und der wirtschaftliche Aufschwung. Trotz des kräftigen Zuzugs ist die Arbeitslosenquote gegenüber ihrem früheren Maximum um weit mehr als die Hälfte zurückgegangen. Im August 2025 lag sie bei 8,8 Prozent. Mit der wachsenden Bevölkerung erodierte allerdings auch der Vorteil eines guten Wohnungsangebots und günstiger Mieten. Am attraktiven und traditionsreichen Messe-, Handels- und Industriestandort sind zukunftsweisende Branchen und bedeutende Unternehmen wie BMW, DHL, Porsche und Siemens angesiedelt. Auch der Wissenschaftsbereich hat Gewicht. Zudem hat sich im Umfeld von einem Dutzend Hochschulen mit fast 41.000 Studierenden eine prosperierende Gründerszene entwickelt. Ein Beispiel ist das Start-up SaxonQ der Universität, das sich auf die Entwicklung mobiler Quantencomputer fokussiert. Positiv wirkt sich auch die günstige Verkehrsanbindung mit den Autobanen A9, A14 und A38 sowie dem internationalen Flughafen 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.

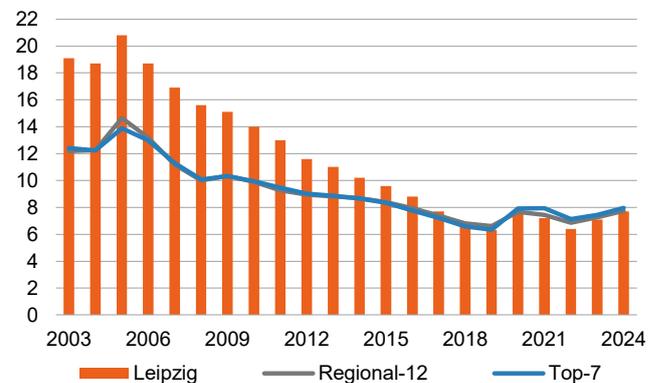
Prosperierender Wirtschaftsstandort mit starkem Bevölkerungswachstum

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



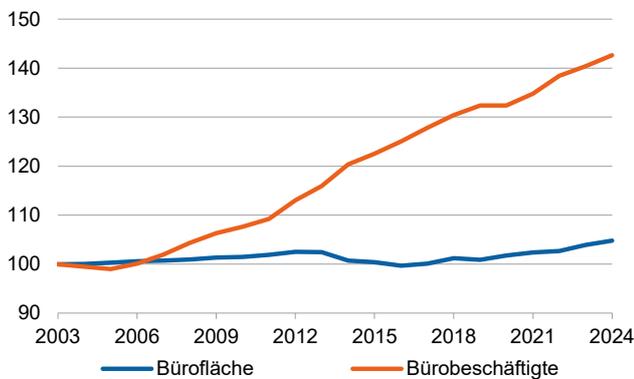
Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien in Leipzig

Die Fläche des Leipziger Büromarkts reicht je nach Quelle von rund 3 Mio. bis zu fast 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 binnen zehn Jahren lediglich um 4 Prozent ausgeweitet, während die Zahl der Bürobeschäftigten um fast 20 Prozent gewachsen ist. Angesichts dieser Entwicklung hat sich der anhaltende Leerstandsabbau bis 2022 fortgesetzt. Erst ab 2023 kam es zu einem leichten Anstieg. Zudem ist die Leerstandsquote mit 4,7 Prozent (2024) moderat. Kräftig aufwärts ging es dagegen bei der Spitzenmiete, die im zurückliegenden Jahr auf 19,50 Euro je Quadratmeter geklettert ist. Seit 2014 konnte sie um über 50 Prozent zulegen. Unterstützt wird der Anstieg vom knappen Angebot an den gesuchten modernen Flächen. Die Vermietungsaktivität ging 2024 nicht spürbar zurück. Vielmehr wurde mit 120.000 Quadratmetern fast exakt der zehnjährige Durchschnittswert erreicht. Dabei wurde ein Großabschluss durch den Leipziger Gaskonzern VNG registriert. Im ersten Halbjahr 2025 schwächte sich das Vermietungsgeschäft aber etwas 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 moderner Büros knapp. Die Spitzenmiete wie auch der Leerstand könnten unter dem Strich noch moderat zulegen.

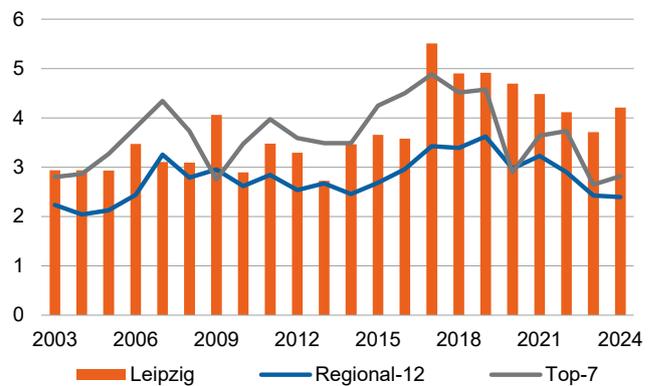
Büro: Dynamischer Büromarkt mit kräftig gestiegener Spitzenmiete

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



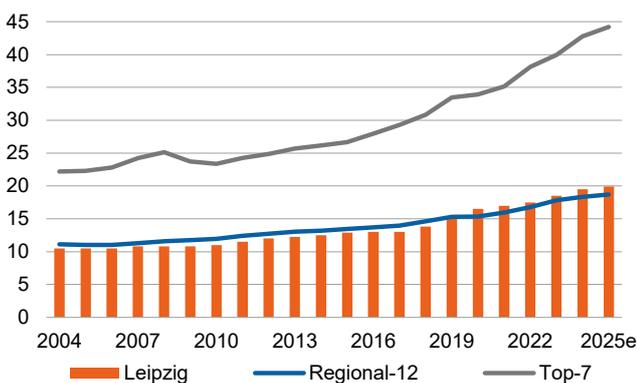
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



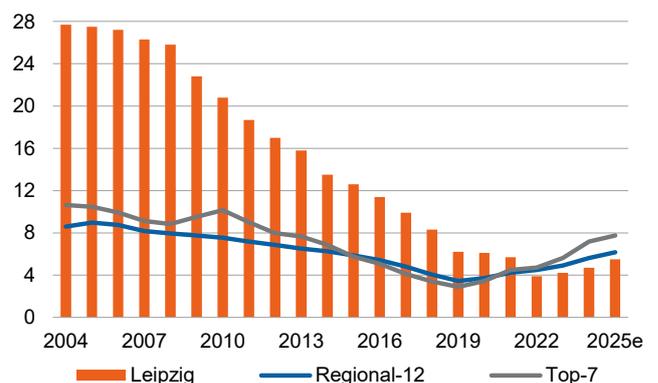
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



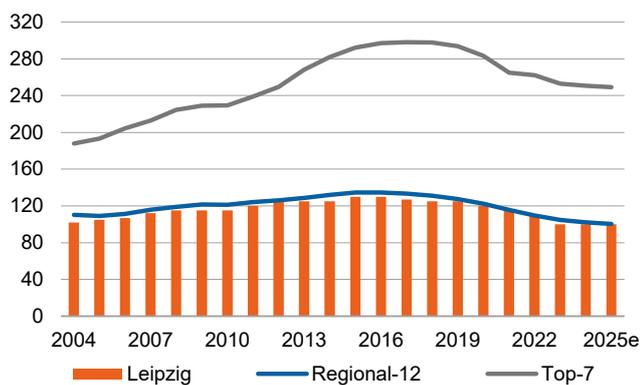
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsimmobilien in 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, den 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 auf. Als Ursache kommen vor allem periphere Einkaufslagen infrage. Dazu zählen die beiden Einkaufszentren NOVA am westlichen und das Paunsdorf Center am östlichen Stadtrand mit insgesamt fast 150.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sowie diverse Fachmarktstandorte. Ungünstig für den Handel insgesamt ist die trotz wirtschaftlichem Erfolg 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 in der Innenstadt zwar sichtbar, doch lassen sich verfügbare Läden meist wieder mit neuen Geschäften belegen. 2024 konnten zudem mehrere großflächige Mietverträge mit jeweils mehr als 1.000 Quadratmetern abgeschlossen werden. Auch Möbelhändler wie Westwing und Einrichtungsgeschäfte haben Flächen gemietet. Aber auch Umnutzungen reduzieren Leerstände. 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.

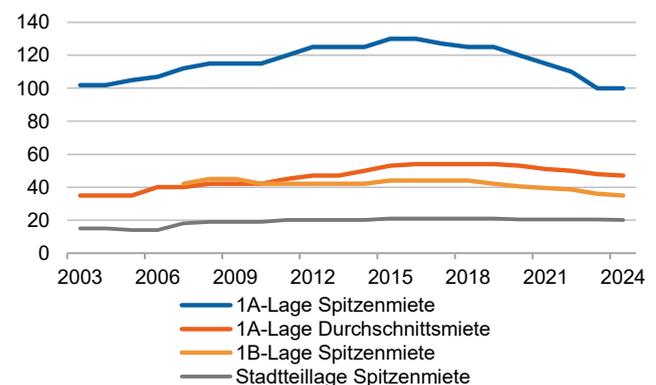
Handel: Seit 2023 stabile Spitzenmiete profitiert vom steigenden Interesse an Innenstadtlflächen

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

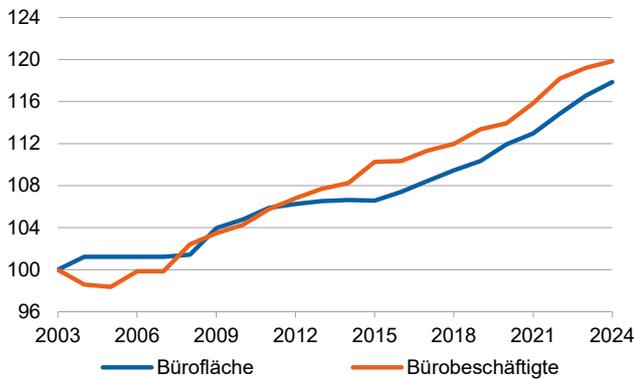
MAINZ

Immobilienstandort Mainz

Den Standort der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt an Rhein und Main wussten bereits die Römer zu schätzen. Heute profitiert die am westlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets gelegene Stadt von der Einbindung in die wirtschaftsstarke Region. In Verbindung mit der hohen Lebensqualität in Mainz ist die Bevölkerung kräftig gewachsen. Binnen zehn Jahren legte die Einwohnerzahl bis 2024 um gut 9 Prozent auf 225.000 Menschen zu. Diese Beliebtheit hat sprichwörtlich ihren Preis, denn der Wohnungsmarkt bewegt sich inzwischen fast auf dem Niveau der Topstandorte. Wesentliche Standbeine der Stadt waren bislang die öffentliche Verwal-

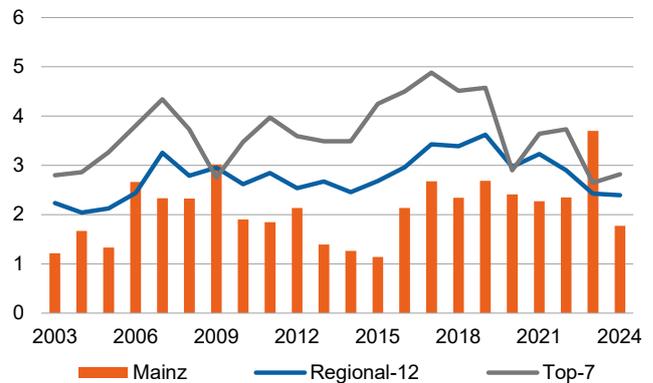
Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt wächst kräftig und entwickelt sich zum Biotech-Standort

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



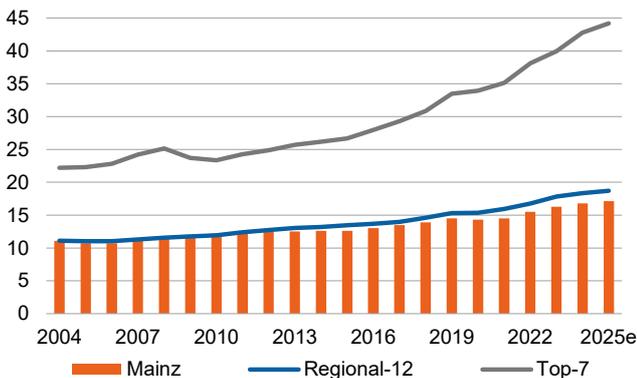
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



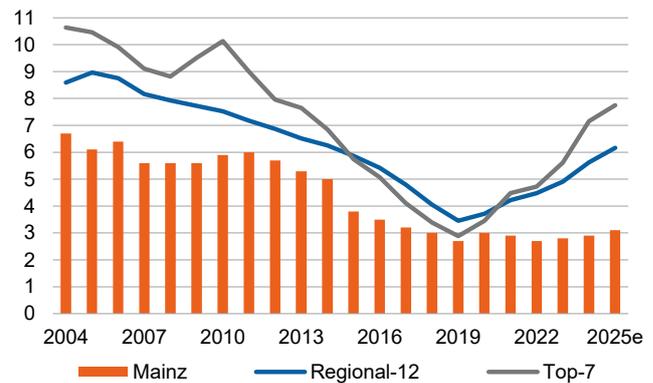
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



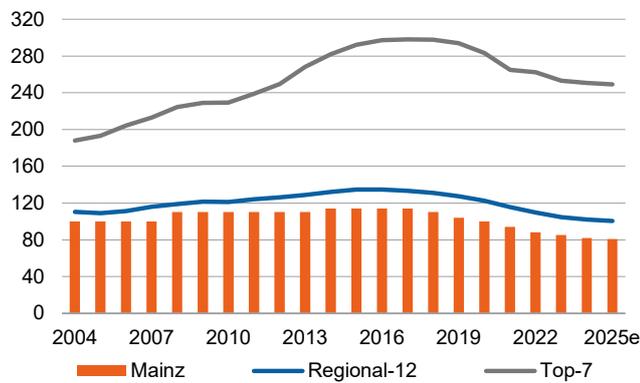
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsimmobilien in Mainz

Mainz profitiert als Einkaufsstandort von einem großen Einzugsgebiet, das sich vor allem südwestlich von Mainz ausbreitet. In Richtung Norden und Osten wird es durch den Rhein und die Shoppingstandorte des Rhein-Main-Gebiets begrenzt. Intensiver Wettbewerb besteht mit dem auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegenen Wiesbaden sowie dem nur 40 Kilometer entfernten Frankfurt. Pluspunkte für Mainz sind die wachsende Einwohnerzahl und das nennenswerte Tourismusgeschäft. Die Kaufkraft wird vom hohen Studierendenanteil gedämpft, die Kennziffer fällt mit 104 Punkten aber noch leicht überdurchschnittlich aus. Bedingt durch den intensiven Standortwettbewerb fällt die Zentralität mit einer Kennziffer von 107 Punkten auch nicht allzu hoch aus. Ein Shoppingcenter in der City ist abgesehen von der kleinen Römerpassage nicht vorhanden. Diese Schwäche kann aber mit einem guten Angebotsmix in den drei 1A-Lagen Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße wettgemacht werden. Ein Schub für die Attraktivität dürfte vom lange geplanten Umbau der Ludwigstraße ausgehen. Auf dem ehemaligen Hertie/Karstadt-Areal ist das Mixed-Use-Konzept „Lu.“ mit Handel, Gastronomie, Hotel und Kultur vorgesehen. Die Belastungen für den innerstädtischen Handel haben auch in Mainz sichtbare Spuren hinterlassen. Die Spitzenmiete sank bis 2024 auf 82 Euro je Quadratmeter und gab damit gegenüber dem früheren Maximum um fast 30 Prozent nach. Auf dem deutlich niedrigeren Niveau könnte sie sich nun aber stabilisieren. Leerstände sollen zukünftig mit der Leerstands- und Ansiedlungsplattform LeAn aktiv reduziert werden.

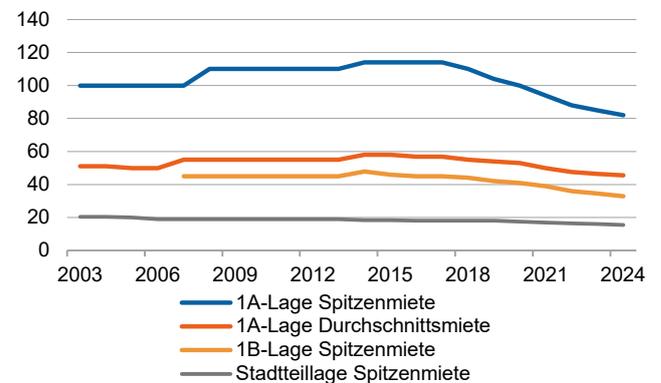
Handel: Umbau der Ludwigstraße dürfte sich langfristig positiv auf die Innenstadt auswirken

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

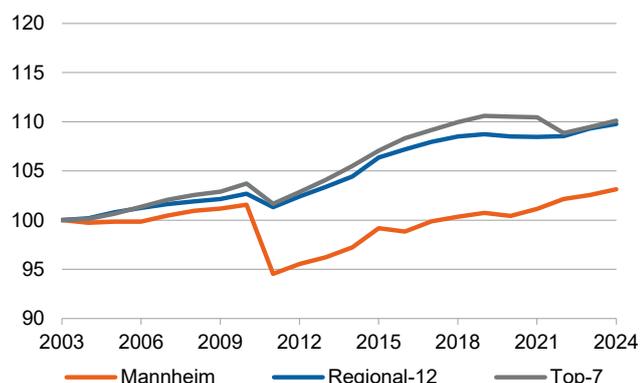
MANNHEIM

Immobilienstandort Mannheim

Mannheim ist mit rund 318.000 Einwohnern mit etwas Vorsprung vor Karlsruhe die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Das zehnjährige Bevölkerungsplus bis 2024 lag mit 6 Prozent etwas über dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Der traditionelle Industriestandort hat sich im Zuge des strukturellen Wandels zum Dienstleistungsstandort gewandelt, wenngleich das verarbeitende Gewerbe noch eine höhere Bedeutung hat. Der Wirtschaftsstandort profitiert von der Lage an Rhein und Neckar, dem Binnenhafen und von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5/A6 und das ICE-Netz. Kernbranchen sind die Elektroindustrie, Chemie, Pharma sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Gut entwickelt haben sich auch Finanzdienstleistungen sowie Logistik. Dazu kommt eine ausgeprägte Start-up-Szene in mehreren Gründerzentren. Beispiele für große Unternehmen sind ABB, Bilfinger, Daimler, Fuchs Petrolub, John Deere, MVV Energie sowie Südzucker. Mannheim fungiert außerdem als wirtschaftliches Zentrum der Region Rhein-Neckar und ist ein renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität und mehreren Hochschulen mit insgesamt 28.000 Studierenden. Im Prognos Zukunftsatlas unter 400 Städten und Kreisen liegt die Stadt auf Rang 31. Die Arbeitslosenquote fiel im August 2025 mit 8,0 Prozent durchschnittlich aus. Die Stadtentwicklung profitierte erheblich von großen zivilen und militärischen

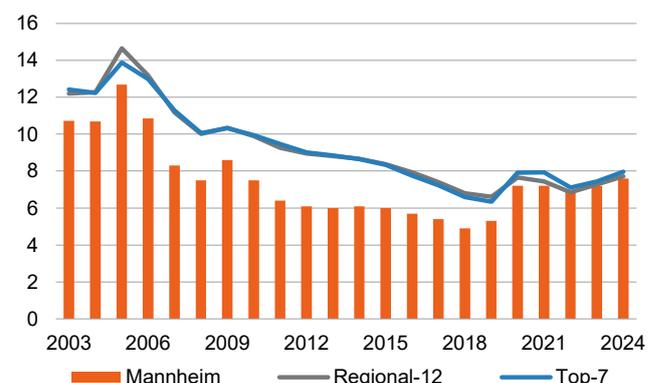
Platz für Wohnen und Gewerbe:
Mannheim profitiert von großen
Konversionsarealen

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

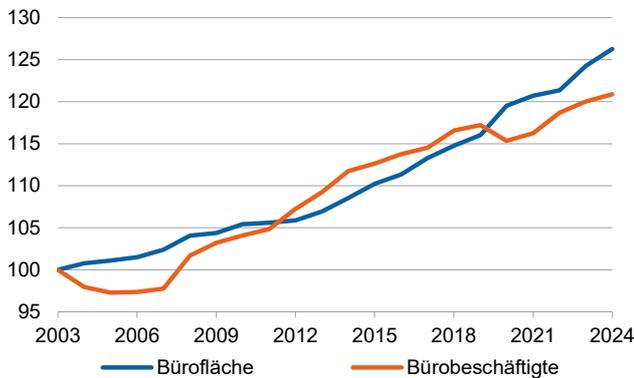
Konversionsflächen, auf denen neue Stadtteile wie Franklin entstehen. Hier leben bereits 7.000 Menschen. Die Zahl soll bis auf 10.000 steigen. Auf den Flächen der ehemaligen Spinelli Barracks fand 2023 die Bundesgartenschau statt.

Büroimmobilien in Mannheim

Mannheim ist ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftsstarken Rhein-Neckar-Region mit 2,3 Mio. Quadratmetern Bürofläche. Von 2014 bis 2024 weitete sich der Bürobestand überdurchschnittlich um 16 Prozent aus. Verstärkt von einer schwächeren Büronachfrage schoss allerdings auch die Leerstandsquote nach oben. Seit ihrem 2018 erreichten Tief von 4 Prozent hat sie sich bis 2024 auf 10,9 Prozent fast verdreifacht. Dazu trugen auch die Auszüge von ABB und Siemens bei, wodurch rund 75.000 Quadratmeter Bürofläche frei wurden. Dem Anstieg der Spitzenmiete hat das aber nicht geschadet. Durch das Mieterinteresse an neu entstandenen Flächen stieg diese wie auch in Hannover auf 21,40 Euro und damit auf das höchste Niveau unter den betrachteten Oberzentren. Binnen zehn Jahren weitete sich die Spitzenmiete um 45 Prozent aus. Dagegen konnte die durchschnittliche Miete in City- sowie in peripheren Lagen nur noch moderat zulegen. Der Büroflächenumsatz, der 2021 mit 125.000 Quadratmetern den bislang besten Wert erreichte, fiel danach mit rund 50.000 Quadratmetern pro Jahr vergleichsweise niedrig aus. Im zehnjährigen Mittel erreichte die Bürovermietung mit 71.000 Quadratmetern einen merklich höheren Wert.

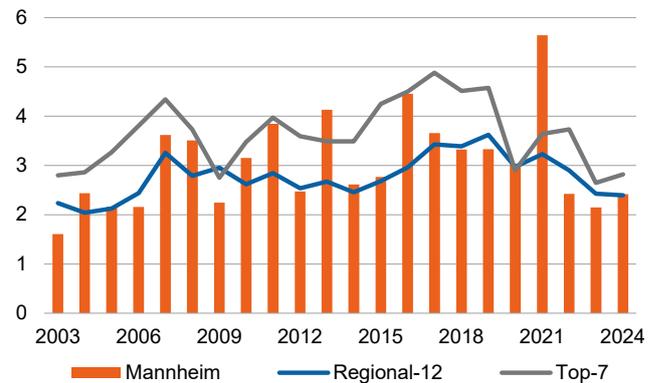
Büro: Leerstandsquote ist durch kräftige Büroflächenausweitung merklich gestiegen

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



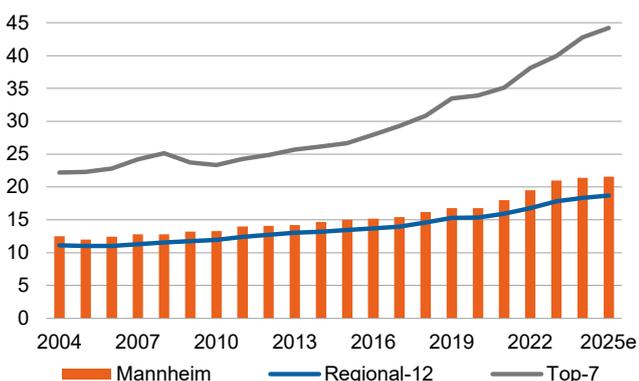
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



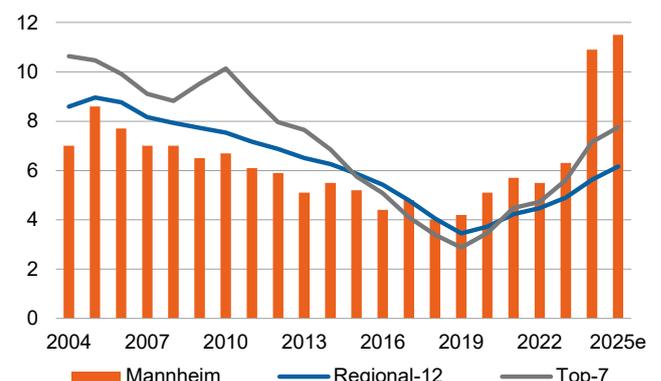
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

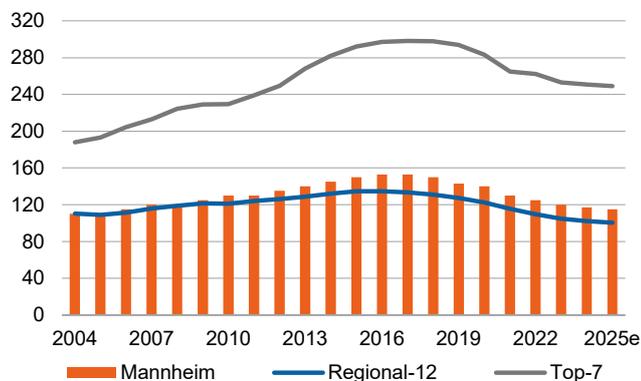
Mit dem erreichten und womöglich noch etwas weiter steigenden Leerstandsniveau dürfte die Bürovermietung außerhalb des Spitzensegments schwieriger werden. Nur hier könnte die Miete im laufenden Jahr noch zulegen.

Handelsimmobilien in Mannheim

Mannheim ist der führende Shoppingstandort in der Region Rhein-Neckar. Diese Attraktivität schlägt sich in einer hohen Zentralitätskennziffer von 136 Punkten nieder. Damit unterstützt der Kaufkraftzufluss aus dem großen Einzugsgebiet die unterdurchschnittliche Mannheimer Kaufkraft. Die entsprechende Kennziffer wird zudem durch den hohen Anteil Studierender auf lediglich 94 Punkte gedrückt. Durch die Standortattraktivität kletterte die Spitzenmiete auf über 150 Euro je Quadratmeter, sank aber als Folge der Belastungen für den Innenstadthandel gegenüber ihrem Maximum um gut ein Viertel auf 117 Euro je Quadratmeter (2024). Verstärkt wurde der Mietrückgang von einem erheblichen Flächenzuwachs durch das 2016 eröffnete innerstädtische Shoppingcenter Q6Q7. In Kombination mit der Ende 2024 abgeschlossenen Neugestaltung der 1A-Lage Planken hat sich so aber auch die Attraktivität des Shoppingstandorts verbessert. Der insgesamt rückläufige Bedarf an Handelsflächen hat Umnutzungen zur Folge. Meist sind es Mixed-Use-Projekte wie beim ehemaligen Kaufhof im Quadrat N7. Auch im Peek & Cloppenburg Gebäude sank die Verkaufsfläche zugunsten einer Mixed-Use-Nutzung. Die Spitzenmiete könnte sich im laufenden Jahr nach ihrem Rückgang stabilisieren.

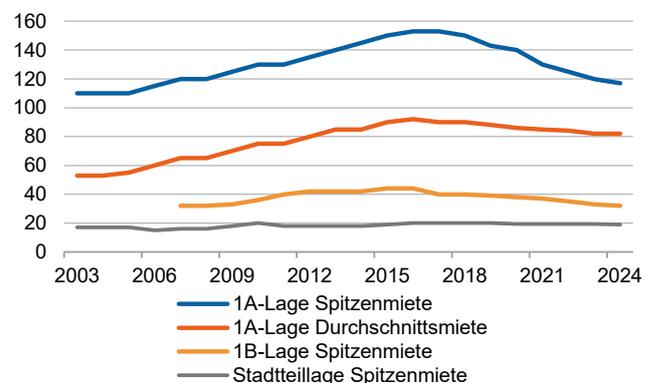
Handel: Mannheims Handel kann mit der modernisierten 1A-Lage Planken punkten

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

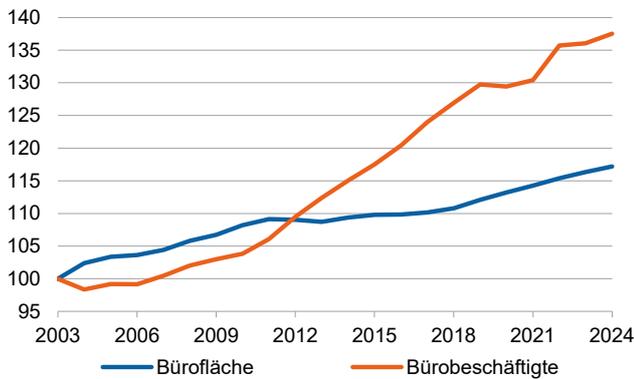
MÜNCHEN

Büroimmobilien in München

2023 überholte München mit Blick auf die Miethöhe Frankfurt als bisherige Nummer eins am deutschen Büromarkt. Zuletzt hat sich der rapide Anstieg der auf 55 Euro je Quadratmeter gekletterten Spitzenmiete aber verlangsamt. Der Büromarkt profitiert von einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands. Für das Standortpotenzial spricht, dass sich hier führende und finanzkräftige US-IT-Riesen wie Amazon, Apple, Google oder Microsoft niedergelassen haben. Anfang 2025 kam das Deutschlandbüro des ChatGPT-Entwicklers OpenAI hinzu. Außerdem wird der taiwanische Chiphersteller TSMC ein Entwicklungszentrum in der bayerischen Landeshauptstadt eröffnen. Auch der Medienriesen Netflix plant nach Medieninformationen die Verlegung der Europazentrale nach München. Hinzu kommen diverse etablierte Konzerne wie Allianz, BMW, MTU, Münchener Rück, Siemens und Siemens Energy. Durch das kräftige Wachstum der

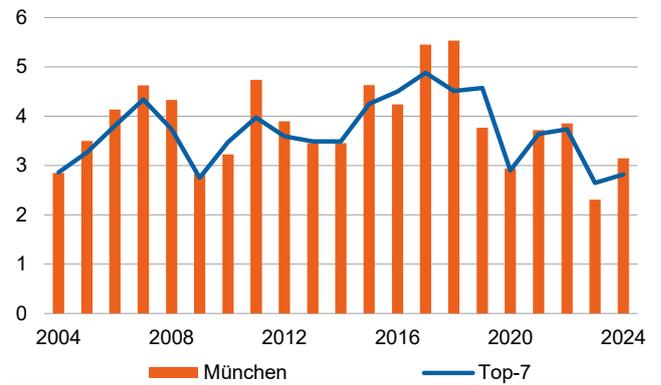
München ist seit 2023 der teuerste deutsche Büromarkt

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

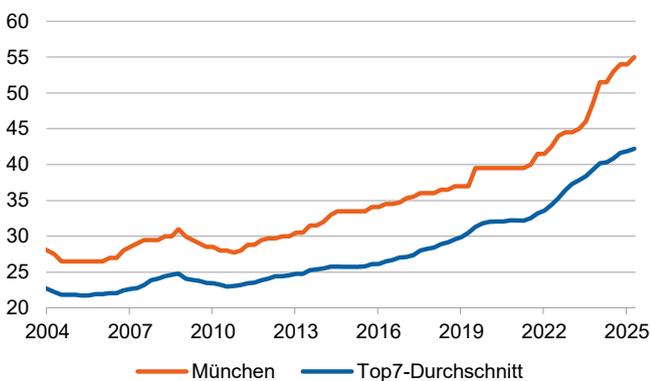
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

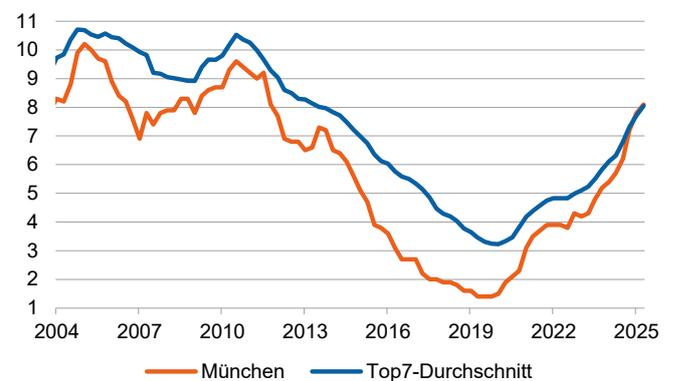
Bürobeschäftigung bauten sich Leerstände am Büromarkt weitgehend ab, sodass die Leerstandsquote bis 2019 auf unter 2 Prozent sank. Danach ging der Strukturwandel am Büromarkt mit einer spürbar steigenden Leerstandsquote einher, die Mitte 2025 auf 8,1 Prozent kletterte. Erfreulich ist, dass der Büroflächenumsatz 2024 wieder spürbar auf 460.000 Quadratmeter zulegen konnte. Dazu trugen mehrere Großabschlüsse mit jeweils mehr als 10.000 Quadratmetern bei. Mieter waren Unternehmen aus der Industrie und aus der Informations- und Kommunikationstechnik sowie die öffentliche Verwaltung. 2025 setzte sich der Aufwärtstrend des Münchener Büromarkts trotz mehrerer großer Mietabschlüsse mit einem Halbjahresumsatz von 205.000 Quadratmetern aber nicht fort. Der größte Mietabschluss betraf Siemens mit der Anmietung von 33.000 Quadratmetern im Werksviertel. Dabei werden mehrere Standorte zusammengelegt und die Bürofläche insgesamt verkleinert. Im Spitzensegment könnte die Miete noch zulegen. Allerdings könnte die Marktentwicklung unter dem inzwischen recht hohen Leerstand leiden.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



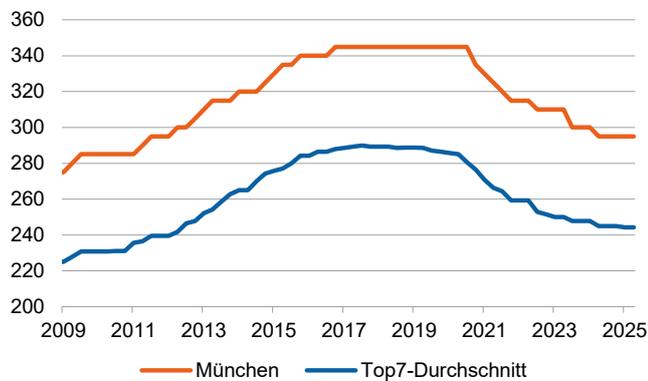
Quelle: bulwiengesa

Handelsimmobilien in München

München ist mit Blick auf Spitzenmiete und Kaufkraft führend im deutschen Einzelhandel. Dazu trägt vor allem die Kombination günstiger Rahmenbedingungen bei. Hierzu zählt der wirtschaftsstarke und gut 3 Mio. Menschen zählende Großraum München, der zudem durch anhaltenden Zuzug kräftig wächst und so das Kundenpotenzial steigen lässt. Ein weiterer Pluspunkt ist die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Shoppingangebot aus konsumorientierten Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen. Das florierende Gästegeschäft wird von Messen und dem weltbekannten Oktoberfest verstärkt. Mit 13.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner ist München zusammen mit Frankfurt im deutschen Städtetourismus führend. Vor diesem Hintergrund stieg die Spitzenmiete auf das deutschlandweit höchste Niveau, obwohl die City über eine relativ hohe Verkaufsfläche von gut einer halben Mio. Quadratmeter verfügt. Die höchsten Mieten fallen in der Kaufingerstraße, der Neuhauser Straße und der Maximilianstraße an. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum um gut 15 Prozent auf 295 Euro je Quadratmeter. Seit gut einem Jahr ist der Wert jedoch stabil. Spuren der Handelskrise sind aber auch in München in Form von Leerstand sichtbar. Geschlossene Geschäfte und Filialen gehen aber nicht mit dauerhaftem Leerstand einher, sondern werden oft für neue Geschäfte genutzt. Zugleich wird die Verkaufsfläche durch Umnutzungen reduziert. Bei ehemaligen Kaufhäusern bieten sich die oberen Etagen etwa für eine Büronutzung an. Lösungen für Signa-Projekte wie den Karstadt-Komplex am Hauptbahnhof oder die Alte Akademie stehen noch aus.

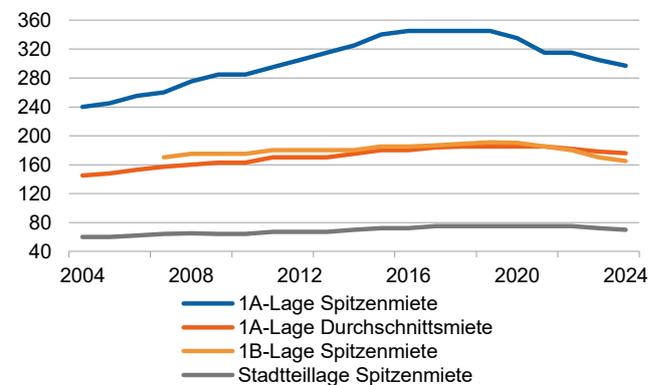
Handel: Münchens Innenstadt profitiert von enorm hoher Kaufkraft und florierendem Tourismus

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

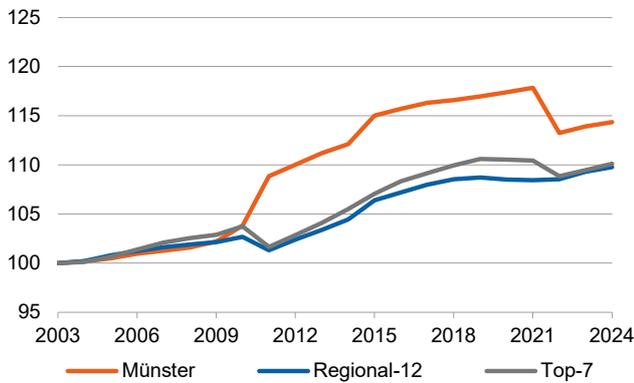
MÜNSTER

Immobilienstandort Münster

Die Nöte der Ruhrgebietsstädte wie hohe Arbeitslosigkeit und Einwohnerschwind sind im nordwestlich gelegenen westfälischen Münster eher unbekannt. Die Arbeitslosenquote ist für eine Großstadt mit 5,6 Prozent (August 2025) sehr niedrig und die Bevölkerung seit der Jahrtausendwende um 45.000 Menschen – gut 17 Prozent – auf inzwischen gut 310.000 Einwohner gewachsen. In den zurückliegenden zehn Jahren hat sich die Dynamik mit einem Plus von nur noch 2 Prozent verlangsamt, mitverursacht von der im Rahmen des Zensus 2022 um 15.000 Menschen nach unten korrigierten Bevölkerung. Der Zuzug dürfte aber auch vom angespannten und teuren Wohnungsmarkt gebremst werden. Dort ist allerdings keine abgeschwächte Nachfrage erkennbar, denn die Wohnungsmieten zogen 2024 weiter an. Für den Wohnort Münster sprechen eine hohe Lebensqualität in der attraktiven Stadt, die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt

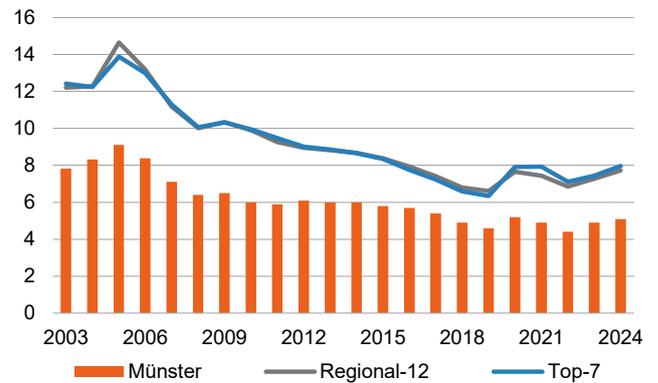
Wachsender Wissenschaftsstandort mit mittelständisch geprägter Wirtschaft und hohem Gästeaufkommen

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

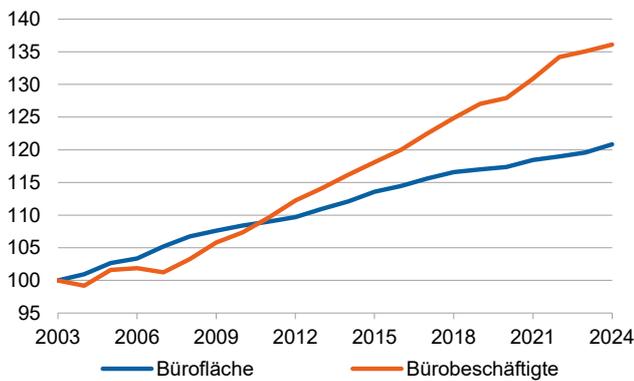
und die Bedeutung als Wissenschaftsstandort. Letzterer hat für Münster mit vielen Forschungsinstituten und Hochschulen einen hohen Stellenwert. Drei Viertel der 65.000 Studierenden sind an der Westfälischen Wilhelms-Universität eingeschrieben. In der mittelständisch geprägten Wirtschaft spielen Industrie und Großunternehmen kaum eine Rolle. Zu den größten Arbeitgebern zählen die Universitätsklinik, die Universität selbst, die Stadtverwaltung und die Deutsche Rentenversicherung. Zu den größten Unternehmen zählen BASF Coatings, der Farbenhersteller Brillux, die Versicherung LVM und der Filterhersteller Hengst. Dank des mittelalterlichen Charmes und des bekannten Prinzipalmarkts floriert der Städtetourismus. Außerdem fungiert Münster als Verwaltungszentrum für die Region Westfalen mit rund 8 Mio. Einwohnern. Die Verkehrsanbindung erfolgt über die Autobahnen A1 und A43, Anschluss an das ICE-Netz und den Flughafen Münster/Osnabrück.

Büroimmobilien in Münster

Der Büromarkt in Münster profitiert von einem hohen Flächenbedarf für die Vielzahl an Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen. Dabei ist das Marktgeschehen lokal geprägt und meist kleinteilig. Spekulative Entwicklungen sind eine Ausnahme. Während die Bürofläche mit ihrem Bestand von rund 2,3 Mio. Quadratmetern moderat wächst, nahm die Bürobeschäftigung deutlich kräftiger zu. Daraus resultiert

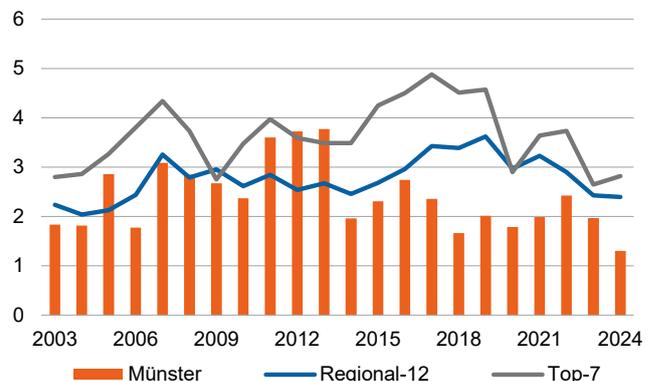
Büro: Beschaulicher Büromarkt mit anhaltend knappem Flächenangebot und allmählichem Mietanstieg

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



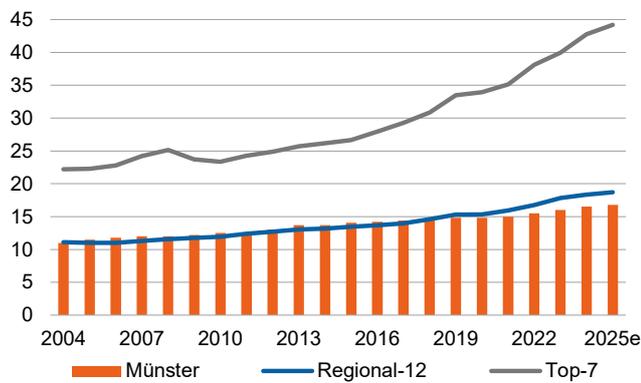
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



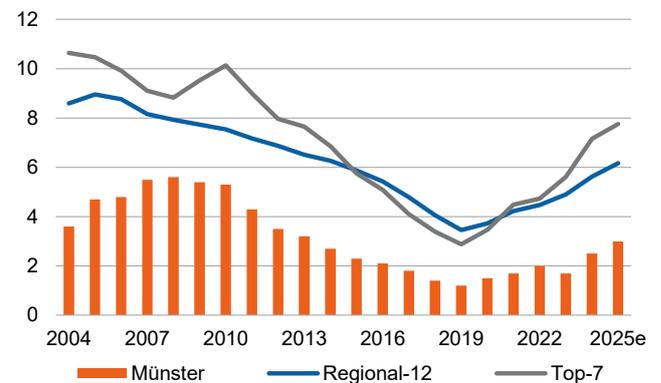
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

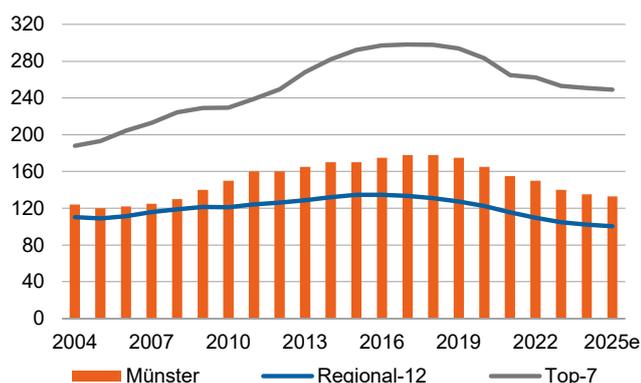
eine trotz Anstieg sehr niedrige Leerstandsquote von 2,5 Prozent (2024). Der jährliche Büroflächenumsatz erreicht etwa 45.000 Quadratmeter. 2024 lag der Wert mit 30.000 Quadratmetern – dem niedrigsten seit 2002 – deutlich darunter. Angesichts des knappen Flächenangebots konnte die Spitzenmiete kontinuierlich zulegen. In Citylagen erreichte sie 2024 16,50 Euro je Quadratmeter. Binnen zehn Jahren stieg sie mit insgesamt 20 Prozent aber nur moderat. Eine Besonderheit ist das gegenüber der City in reinen Bürolagen leicht höhere Mietniveau. Durch die bevorzugte Anmietung moderner, dann aber oft kleinerer Flächen dürften sowohl der niedrige Leerstand als auch die Spitzenmiete noch zulegen.

Handelsimmobilien in Münster

Konsumzurückhaltung und der Umsatzabfluss durch das Online-Shopping sind auch in Münster spürbar. Doch mit Blick auf die schwierige Situation vieler Einzelhandelsstandorte ist die Lage noch vergleichsweise gut. Auch blieben ausgeprägte Leerstände aus. Jedoch ging die – zuvor allerdings sehr hohe – Spitzenmiete kräftig zurück. Gegenüber ihrem früheren Maximum gab sie um gut ein Viertel nach und sank bis 2024 auf 135 Euro je Quadratmeter. Damit ist Münster aber weiterhin eines der teuersten Oberzentren. Unterstützt wird der Handel vom großen Einzugsgebiet. Die Zentralität erreicht mit einer Kennzahl von 120 Punkten einen recht hohen Wert, sank allerdings im Zeitablauf. In der Vergangenheit wurden teilweise Werte von über

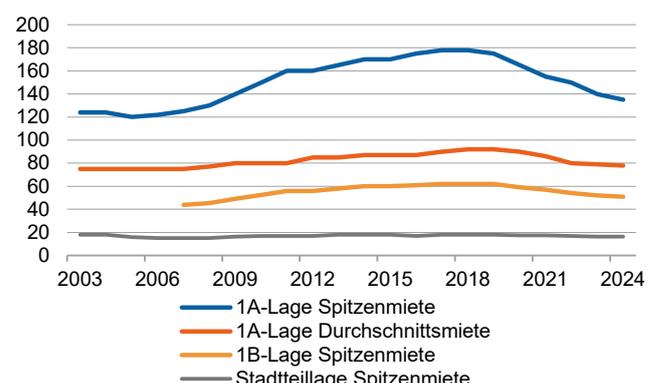
Handel: Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in der Innenstadt sind vergleichsweise günstig

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

130 Punkten erreicht. Auch die Kaufkraft erreicht ein angesichts der hohen Studierendenzahl solides Niveau mit einer Kennzahl von 103 Punkten. Günstig sind zudem das Wachstum der Bevölkerung sowie das hohe Gästeaufkommen mit über 6.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohnern. Einen weiteren Pluspunkt stellt die attraktive Innenstadt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität dar. Die Kundschaft erwartet ein breites Angebot aus konsumstarken 1A-Lagen mit einem hohen Filialisierungsgrad wie in der Ludgeristraße. Dazu kommen inhabergeführte und exklusivere Geschäfte am Prinzipalmarkt. Mit den Münster Arkaden ist auch ein innerstädtisches Shoppingcenter vorhanden. Für den Standort spricht, dass beide Galeria-Filialen erhalten blieben. Das Gebäude der Galeria-Filiale an der Ludgeristraße will die Stadt Münster erwerben. Die 1.500 Quadratmeter große Fläche, die durch die Esprit-Insolvenz frei wurde, übernimmt der niederländische Elektronikhändler Coolblue. Die Spitzenmiete dürfte sich auf dem neuen niedrigeren Niveau stabilisieren.

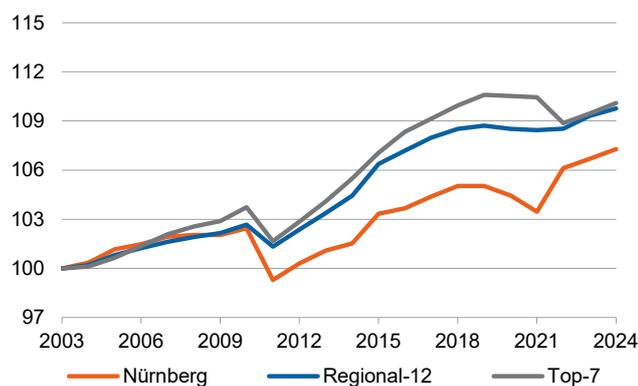
NÜRNBERG

Immobilienstandort Nürnberg

Nürnberg ist mit 530.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und zugleich das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. Die Bevölkerung konnte gut zulegen und wuchs in den zurückliegenden Jahren um rund 6 Prozent. International ist Nürnberg durch die Kaiserburg, den Christkindlesmarkt und die Spielwarenmesse bekannt. Wirtschaftliche Rückschläge resultierten aus dem industriellen Strukturwandel ab den 1970er Jahren, größeren Insolvenzen wie die von Quelle und Grundig sowie von Werksschließungen. Diese Herausforderungen wurden insgesamt erfolgreich bewältigt, denn Wirtschaft und Arbeitsmarkt entwickelten sich sichtbar positiv. Mit der zuvor deutlich rückläufigen Arbeitslosenquote ging es zuletzt aber wieder bergauf. Im August 2025 stieg diese auf 7,7 Prozent. Zur erfolgreichen Stadtentwicklung trug auch die seit 1961 in Nürnberg ansässige Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg bei. Heute sind an gut einem Dutzend Hochschulen 26.000 Studierende eingeschrieben. Dazu dürften sich in den kommenden Jahren bis zu 6.000 weitere Studierende der neu gegründeten Technischen Universität Nürnberg addieren. Die Industrie hat trotz des Strukturwandels einen relativ hohen Stellenwert. Wichtige Sektoren sind Maschinenbau, Elektrotechnik, Druckindustrie sowie Kommunikationstechnik. Das Messe- und Kongressgeschehen sowie der Tourismus sind mit mehr als 7.000 jährlichen Übernachtungen je 1.000 Einwohner ebenfalls von Bedeutung. Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A3, A6 und A9, ICE-Anschluss, Airport und Binnenhafen am Main-Donau-Kanal hervorragend.

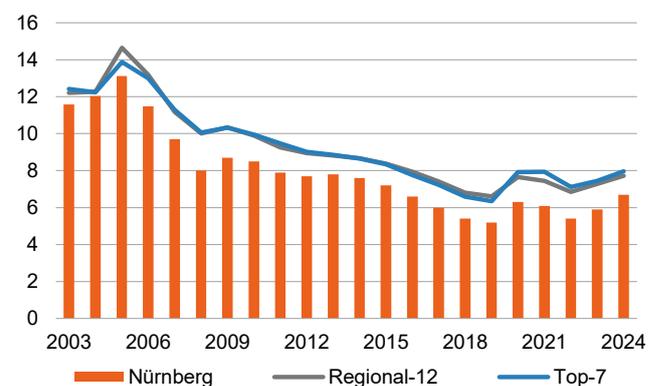
Die zweitgrößte bayerische Stadt wandelt sich mehr und mehr zum Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



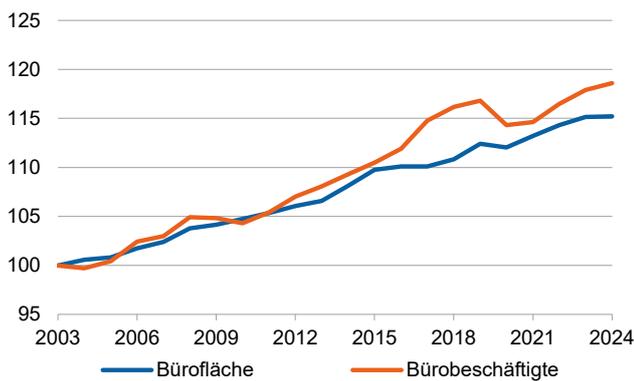
Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien in Nürnberg

Der Nürnberger Büromarkt zählt mit 3,8 Mio. Quadratmetern Fläche zu den zehn größten in Deutschland. Neben den Topstandorten verfügt lediglich Hannover über mehr Büroflächen. Die Leerstandsquote sank durch das moderate Flächenwachstum bis 2019 auf unter 3 Prozent. Allerdings verdoppelte sich das Niveau während der Pandemie durch verkleinerte beziehungsweise geschlossene Unternehmensstandorte. Danach nahm der Leerstand nicht wie an anderen Standorten weiter zu, sondern blieb mit zuletzt 5,6 Prozent weitgehend stabil. Dabei fiel die Marktaktivität zuletzt eher moderat aus. 2024 erreichte der Flächenumsatz anstelle bisweilen sechsstelliger Werte nur 65.000 Quadratmeter. 2024 kamen mit lediglich 17.000 Quadratmetern kaum moderne Flächen zum Büroangebot hinzu. Die Fertigstellung neuer Büroprojekte wie The One, Thon Plaza oder der Neubau der Umweltbank verbessert das Angebot auch nur geringfügig, da die Flächen bereits weitgehend vergeben sind. Angesichts des schwachen Marktumfelds nahm die Spitzenmiete seit 2021 entgegen dem steigenden Mietrend am Büromarkt kaum zu. 2024 lag sie bei 17,30 Euro je Quadratmeter, womit ein zehnjähriger Anstieg um etwas mehr als 30 Prozent verbunden ist. Mit dem Interesse an modernen Flächen dürfte die Spitzenmiete aber wieder zulegen. Gleiches gilt für die Leerstände.

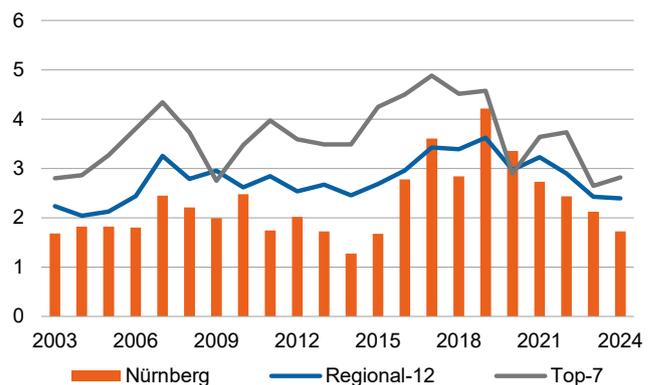
Büro: Stabiler Leerstand und Mietstagnation im schwachen Marktumfeld

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



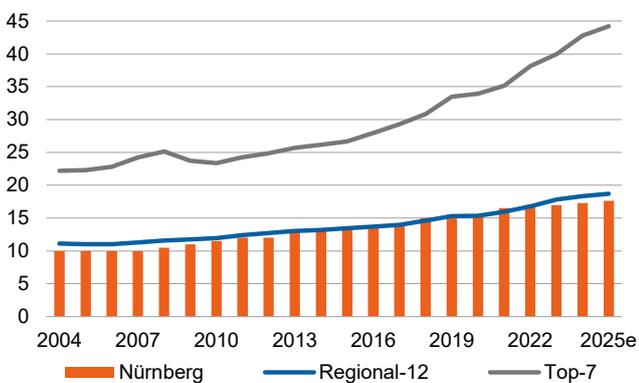
Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



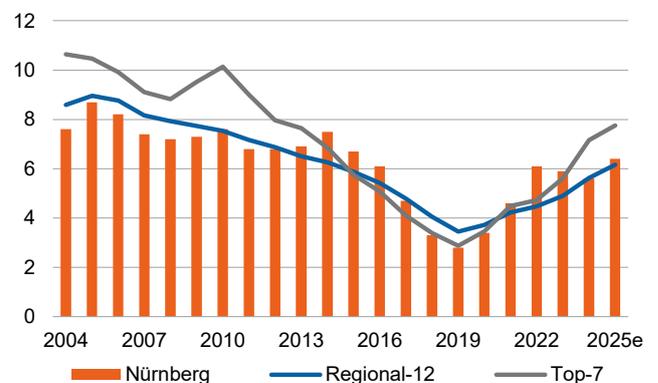
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



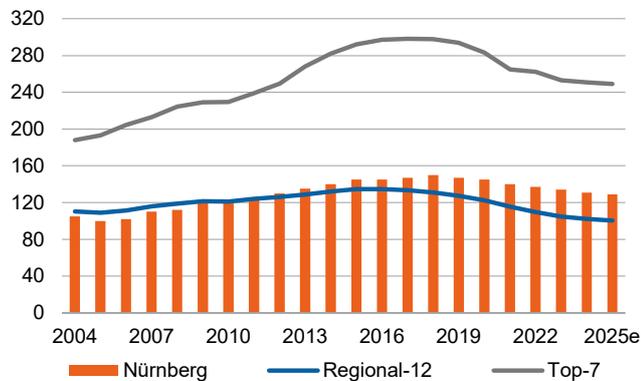
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsimmobilien in Nürnberg

Nürnberg ist mit dem großen Einzugsgebiet der führende Shoppingstandort im nördlichen Bayern. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist eher gering, sodass die Zentralität mit 126 Punkten einen guten Wert erreicht. Die Kennziffer für Kaufkraft liegt mit 101 Punkten allerdings nur hauchdünn oberhalb des bundesweiten Durchschnitts. Allerdings unterstützt der ausgeprägte Tourismus mit über 7.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner spürbar die lokale Einzelhandelsnachfrage in der City. Positiv ist die hohe Verweilqualität in der attraktiven Altstadt und der Rundlauf in den 1A-Lagen. Die Karolinenstraße weist die höchsten Werte hinsichtlich Passantenfrequenz, Filialisierungsgrad und Spitzenmiete auf. Positiv ist das vielfältige Einzelhandelsangebot, zu dem auch das Szeneviertel Gostenhof beiträgt. Dazu kommen die beiden peripheren Einkaufszentren Mercado und Franken-Center. Für die Stärke des Einzelhandels in der Nürnberger Innenstadt spricht die recht hohe Spitzenmiete, die 2024 mit 131 Euro je Quadratmeter ermittelt wurde und die sich auf diesem Niveau stabilisieren dürfte. Zudem fiel der Rückgang gegenüber dem 2018 erreichten Maximum mit 13 Prozent moderat aus. Doch die Krise des Cityhandels ist auch in Nürnberg sichtbar, vor allem anhand von Leerständen in der Breiten Gasse. Hier ragt der ehemalige City Point heraus. Nach der Insolvenz des Entwicklers Development Partner, der das „Altstadt Karree“ realisieren wollte, ist nun die Versicherungskammer Bayern neue Eigentümerin. Auch gegenüber, beim 2023 geschlossenen Kaufhof, geht es nach dem Erwerb durch die Stadt voran. Übergangsweise wird das Modehaus Wöhl 3.000 Quadratmeter für ein Outlet und einen Pop-up-Store nutzen. Erfreulich ist, dass die Stadt eine Neugestaltung der Breiten Gasse beschlossen hat. Die Arbeiten werden voraussichtlich bis 2027 andauern.

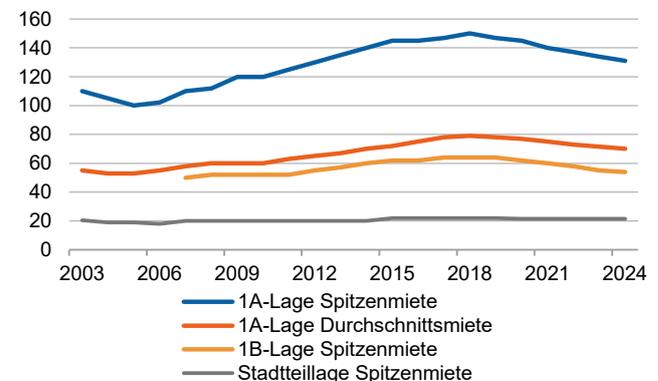
Handel: Starker Einzelhandelsstandort mit hohem Mietniveau

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

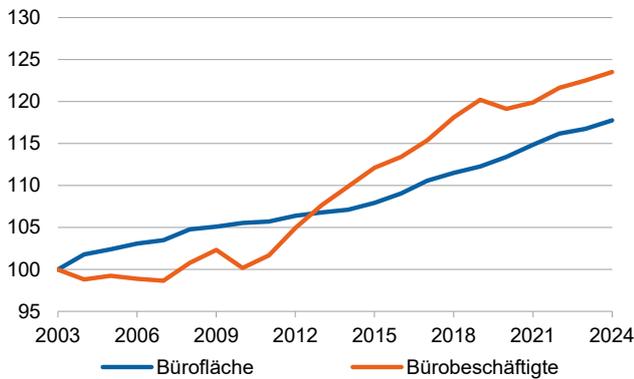
STUTT GART

Büroimmobilien in Stuttgart

Stuttgarts Bürofläche wuchs binnen zehn Jahren relativ kräftig um gut 10 Prozent auf 8,3 Mio. Quadratmeter. Im Ranking der Topstandorte liegt Stuttgart damit auf dem fünften Platz. Der Vorsprung vor Düsseldorf und Köln ist allerdings hauchdünn. Im Unterschied zu den anderen sechs Topstandorten ist Stuttgarts Wirtschaft industriellastiger. Der Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe ist hier etwa doppelt so hoch. Sichtbar ist die nicht ganz so hohe Bedeutung von Dienstleistungen anhand der meist etwas moderaten Flächenumsätze. Das war 2024 nicht anders. Dank großer Abschlüsse der öffentlichen Verwaltung (Stadt Stuttgart, Land Baden-Württemberg) konnte der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr kräftig auf mehr als

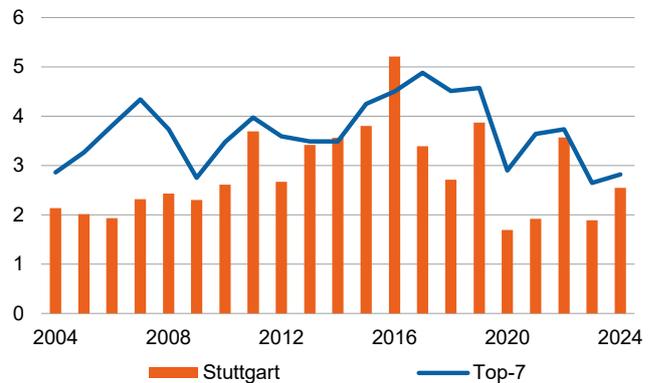
Hohe Bedeutung der Industrie dürfte auch den Bürostandort belasten

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

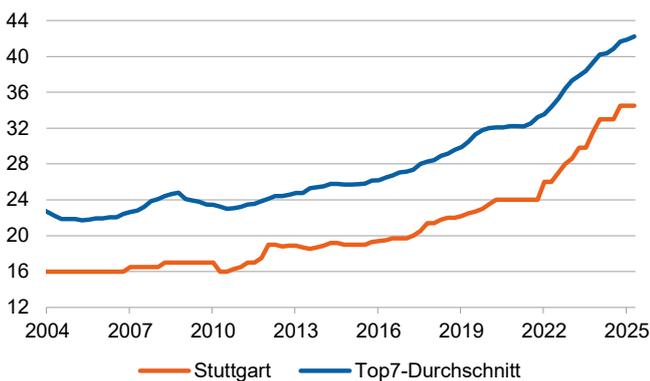
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

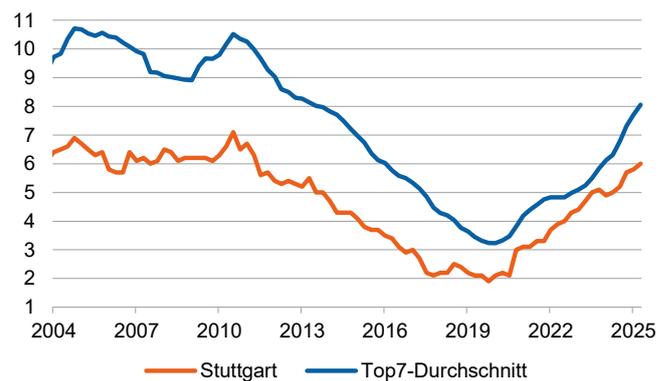
200.000 Quadratmeter zulegen. Unter dem Strich machten die Anmietungen der öffentlichen Verwaltung 2024 rund ein Drittel des Flächenumsatzes aus. Die Spitzenmiete konnte 2024 wie in den drei Vorjahren spürbar zulegen. Bis zur Jahresmitte 2025 hat sich der Mietanstieg bis auf 34,50 Euro je Quadratmeter fortgesetzt. Das zehnjährige Mietplus fällt mit gut 80 Prozent überdurchschnittlich hoch aus. Der Halbjahresumsatz erreichte dank zweier Großabschlüsse knapp 90.000 Quadratmeter. Neben Daimler Truck war erneut die Stadt Stuttgart aktiv. Damit unterstreicht die öffentliche Verwaltung abermals ihre Bedeutung für die Büroflächennachfrage. Aber auch die Leerstandsquote kletterte weiter nach oben auf inzwischen 6 Prozent. Angesichts der hohen Bedeutung des produzierenden Gewerbes und der Autoindustrie könnte sich deren Schwäche für die Stadt dämpfend auf den Büromarkt auswirken.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



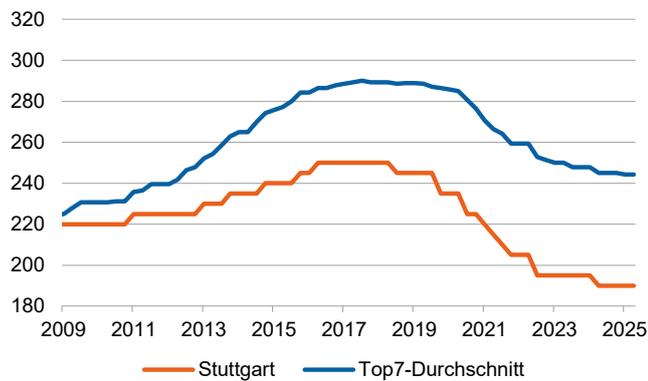
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Handelsimmobilien in Stuttgart

Stuttgart profitiert von einem großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet. Insgesamt leben in der wirtschaftsstarke Region 2,8 Mio. Menschen. Das Tourismusgeschäft ist nicht ganz so ausgeprägt wie an den anderen Topstandorten, aber mit rund 7.500 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner auch nicht zu vernachlässigen. Für den vergleichsweise kräftigen Rückgang der Spitzenmiete, die in der 1A-Lage Königstraße gegenüber ihrem Maximum um fast ein Viertel auf 190 Euro je Quadratmeter (Juni

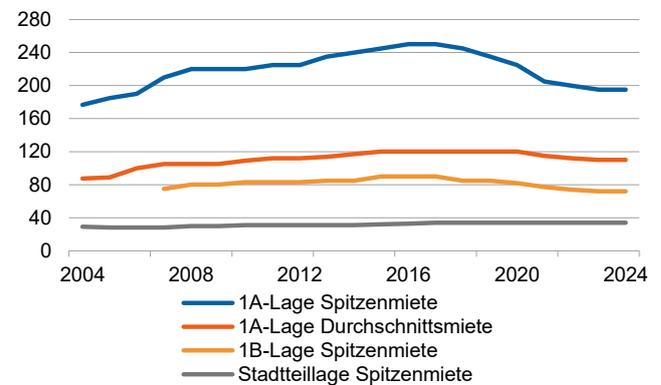
Spitzenmiete stabilisiert sich allmählich nach kräftigem Rückgang

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

2025) sank, sind aber nicht zu wenige auswärtige Gäste verantwortlich. Vielmehr lastet in Stuttgart neben den überall wirkenden Hemmnissen für den Innenstadthandel auch die Ausweitung der Verkaufsfläche auf den Mieten. Vor etwas mehr als zehn Jahren wurden fast gleichzeitig zwei neue innerstädtische Einkaufszentren eröffnet. Auch Großbaustellen störten den Handel. Als Reaktion auf den geringeren Verkaufsflächenbedarf ist eines der Center, das Gerber, zum Mixed-Use-Quartier mit Handel, Gastronomie, Büros, Wohnungen und einem Hotel umgestaltet worden. IKEA hat hier 2024 ein Planungsstudio eröffnet, mit dem die Schweden ihre Wohnlösungen vom Stadtrand zur Kundschaft in der City bringen wollen. Ein ausgeprägter Abwärtstrend der City ist aber nicht zu beobachten. Dafür sprechen die wieder hohe Passantenfrequenz in der Königstraße sowie das seit Herbst 2022 weitgehend stabile Niveau der Spitzenmiete. Leerstände sind wie in anderen Innenstädten sichtbar und werden auch hier durch temporäre Nutzungen gefüllt. Das Interesse der Retailer ist ebenfalls vorhanden, was etwa die Anfang 2025 eröffnete Decathlon-Filiale in der Königstraße zeigt. Perspektivisch werten Bauvorhaben die City auf. Eines betrifft das Ensemble „Schlossgartenquartier“ gegenüber dem Hauptbahnhof am Eingang der Königstraße. Das Signa-Projekt „Zwei Hoch Fünf“ anstelle der ehemaligen Sportarena (König-/Schulstraße) hat Ende 2024 die Doblinger Gruppe übernommen. Als PATIO soll dort ein Büro- und Geschäftshaus entstehen.

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten (alphabetisch)

Standorte	Standort- klass	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	2024	2024	2022	2024	August 2025
		in Tsd.	in %	in %	in Mio. Euro	in Euro	in Tsd.	in Euro	in %
Augsburg	C	301	7,1	19,1	16.789	55.778	198	28.270	7,2
Berlin	A	3.685	6,2	20,6	198.539	53.878	2.158	28.458	10,5
Bremen	B	586	6,3	17,3	35.342	60.311	376	27.452	11,2
Darmstadt	C	167	10,0	21,8	15.552	93.126	141	30.761	6,5
Dresden	B	565	5,3	19,0	29.100	51.505	347	28.469	7,2
Düsseldorf	A	619	2,3	21,8	63.222	102.136	565	35.263	8,2
Essen	B	575	0,2	15,9	30.174	52.476	345	28.378	11,7
Frankfurt	A	756	5,4	18,0	88.516	117.085	746	32.760	7,1
Hamburg	A	1.863	5,7	19,2	154.304	82.825	1.322	32.308	8,5
Hannover	B	522	-0,4	19,4	43.406	83.154	k.A.	29.265	8,8*
Karlsruhe	B	309	3,0	17,9	27.010	87.411	241	30.378	5,3
Köln	A	1.025	-2,1	19,6	80.396	78.435	801	31.828	9,3
Leipzig	B	612	12,4	17,9	28.154	46.003	360	26.652	8,8
Mainz	C	225	8,5	18,7	26.194	116.418	163	31.062	6,0
Mannheim	B	318	6,1	17,1	24.904	78.315	245	28.196	8,0
München	A	1.505	5,3	18,4	152.932	101.616	1.177	40.549	5,6
Münster	B	308	2,0	20,2	21.688	70.414	245	30.943	5,6
Nürnberg	B	530	5,7	18,3	38.012	71.721	402	30.341	7,7
Stuttgart	A	613	0,0	19,1	64.078	104.533	538	33.449	7,0

Quelle: BA, bulwiengesa, Destatis

*) Region Hannover

Mietentwicklung (nach Standortkategorie)

	Handelsimmobilien Entwicklung der Spitzenmiete					Büroimmobilien Entwicklung der Spitzenmiete				
	in %					in %				
	10 Jahre 2014- 2024	5 Jahre 2019- 2024	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr	10 Jahre 2014- 2024	5 Jahre 2019- 2024	2022 ggü. Vorjahr	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr
Augsburg	-24,5	-23,1	-7,4	-3,4	-2,4	58,3	43,9	28,6	2,8	2,7
Bremen	-16,0	-19,2	-2,6	-3,6	-2,8	23,2	16,7	3,6	4,9	2,7
Darmstadt	-47,0	-33,8	-8,4	-8,3	-3,6	11,5	9,8	0,7	3,7	3,6
Dresden	-20,5	-16,7	-5,3	-2,8	0,0	63,6	32,0	4,9	11,8	4,2
Essen	-40,9	-30,9	-10,3	-1,4	-5,8	32,1	17,8	4,8	4,0	2,8
Hannover	-21,5	-17,3	-5,7	-4,8	-2,5	50,7	18,9	4,4	11,7	1,9
Karlsruhe	-38,1	-27,1	-5,9	-6,3	-6,7	28,3	12,4	2,7	5,3	3,2
Leipzig	-20,0	-20,0	-4,3	-9,1	0,0	56,0	27,5	2,9	5,7	5,4
Mainz	-28,1	-21,2	-6,4	-3,4	-3,5	33,3	15,9	6,9	5,2	3,1
Mannheim	-19,3	-18,2	-3,8	-4,0	-2,5	45,6	27,4	8,3	7,7	1,9
Münster	-20,6	-22,9	-3,2	-6,7	-3,6	20,4	11,5	3,3	3,2	3,1
Nürnberg	-6,4	-10,9	-2,1	-2,2	-2,2	31,1	11,6	3,0	0,0	1,8
Oberzentren	-22,8	-20,1	-5,1	-4,5	-2,6	38,9	19,8	5,2	6,1	2,9
Berlin	-12,1	-15,0	-1,9	-3,8	0,0	95,7	15,4	7,4	2,3	1,1
Düsseldorf	3,8	-5,3	0,0	-1,8	0,0	75,0	58,5	22,6	11,1	16,3
Frankfurt	-10,0	-13,0	0,0	-3,6	-1,5	35,7	15,9	4,7	2,2	3,3
Hamburg	-14,5	-17,5	0,0	-5,0	-1,1	44,1	21,7	5,3	2,4	2,3
Köln	-12,5	-17,6	-2,2	-2,3	-2,3	57,1	34,7	10,0	16,4	3,1
München	-8,6	-13,9	0,0	-3,2	-2,6	61,2	36,7	7,2	4,5	16,1
Stuttgart	-18,8	-17,0	-2,4	-2,5	0,0	81,6	50,0	16,7	7,1	15,0
Topstandorte	-11,1	-14,7	-0,9	-3,6	-0,9	63,5	27,8	8,6	4,8	7,1

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 leer stehenden 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.
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
Sonnemannstraße 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
Immobilienmarktberichte 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