

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Juni 2026

IMMOBILIENMARKT NORDDEUTSCHLAND 2026

Energie, Tourismus und Verteidigung
stärken Immobilienstandorte
im Norden

dzhyp.de

INHALT

- 02 Grußwort**
- 03 Wohn- und Gewerbeimmobilien in Norddeutschland**
- 08 Konjunkturelle Lage in Deutschland**
- 09 Bauwirtschaft: Erneuter Dämpfer durch Irakkrieg**
- 10 Handelsimmobilien**
- 18 Büroimmobilien**
- 24 Wohnimmobilien**
- 33 Mietrenditen für die Standorte im Marktbericht**
- 34 Bremen**
- 37 Hamburg**
- 40 Niedersachsen**
 - 40 Braunschweig
 - 44 Hannover
 - 47 Oldenburg
 - 50 Osnabrück
- 53 Schleswig-Holstein**
 - 53 Kiel
 - 57 Lübeck
- 61 Standorte im Überblick**
- 63 Glossar**
- 64 Impressum**
- 68 Standorte der DZ HYP**

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

während die deutsche Wirtschaft weiterhin unter schwacher Dynamik, geopolitischen Unsicherheiten und strukturellen Veränderungen leidet, gewinnen die norddeutschen Bundesländer durch die Energiewende, Hafenwirtschaft, Verteidigungsinvestitionen und maritime Industrie an strategischer Bedeutung. Windenergie, LNG-Infrastruktur und Bundeswehrstandorte sorgen ebenso für wirtschaftliche Impulse wie leistungsfähige Logistik- und Industriestandorte entlang der Küsten und Metropolräume. Hinzu kommt der boomende Tourismus an Nord- und Ostsee.

Wie diese Entwicklungen auf die Immobilienmärkte wirken, zeigt die vorliegende Studie zu den Segmenten Einzelhandel, Büro und Wohnen am Topstandort Hamburg sowie den Oberzentren Braunschweig, Bremen, Hannover, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück. Ungeachtet regional unterschiedlicher Rahmenbedingungen stehen alle betrachteten Standorte vor Herausforderungen. Die Innenstädte reagieren auf verändertes Konsumverhalten und sinkenden Flächenbedarf im Handel. Am Büroimmobilienmarkt differenziert sich die Nachfrage zunehmend nach Qualität und Lage, und im Segment Wohnen prägt ein Nachfrageüberhang das Marktgeschehen.

Innerhalb Norddeutschlands zeigen sich jedoch auch deutliche Unterschiede. Hamburg nimmt als Topstandort eine Sonderrolle ein – mit hoher wirtschaftlicher Strahlkraft, dynamischer Flächennachfrage und zugleich besonders ausgeprägtem Druck auf den Wohnungsmarkt. Die Oberzentren profitieren dagegen vielfach von stabilen regionalen Wirtschaftsstrukturen, ihrer Rolle als Verwaltungs-, Hochschul- und Logistikstandorte sowie einer insgesamt robusten demografischen Entwicklung. Zugleich unterscheiden sich Mietniveau, Flächennachfrage und Marktanspannung teils erheblich.

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

Mit freundlichen Grüßen

Thomas Näser
Leiter Immobilienzentrum Hamburg

DZ HYP

Juni 2026



Thomas Näser

WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN IN NORDDEUTSCHLAND

Norddeutschland profitiert von Energiewende und Verteidigungsinvestitionen

Das norddeutsche Wetter mit steifer Brise und Nieselregen ist nicht jedermanns Sache. Doch der zuverlässig wehende Küstenwind ist Gold wert. Er hilft beim Ausstieg aus fossilen Energieträgern und bei der Deckung des steigenden Strombedarfs für Wärmepumpen, Elektroautos, Produktionsanlagen oder Rechenzentren. Bereits heute verfügen Niedersachsen und Schleswig-Holstein über Windanlagen mit einer kumulierten Leistung von 24.000 Megawatt. Zudem helfen LNG-Terminals in Brunsbüttel, Stade und Wilhelmshafen, die weggefallenen russischen Gasimporte mittels Flüssiggas zu kompensieren. Aber auch beim Ausbau der deutschen Verteidigungsfähigkeit kommt den norddeutschen Bundesländern eine bedeutende Rolle zu, etwa durch Marinestandorte wie Kiel. Zudem profitieren ansässige Unternehmen wie Airbus, OHB oder ThyssenKrupp Marine Systems von Bundeswehraufträgen für Flugzeuge, Schiffe oder Satellitentechnik.

Norddeutschland trägt erheblich zur Sicherung der deutschen Energieversorgung bei

Für die in Norddeutschland gut vertretene Automobil- und Zulieferindustrie kommt die kräftige Brise dagegen direkt von vorn. Sie leidet unter weniger Nachfrage aus China, dem Export dort produzierter günstiger Elektroautos sowie unter amerikanischen Zöllen. Große Autostandorte mit gut bezahlten Fachkräften befinden sich vor allem in Braunschweig, Bremen, Emden, Hannover, Salzgitter und Wolfsburg.

Autoindustrie im Norden kämpft mit Gegenwind

Auch der norddeutsche Immobilienmarkt ist – wie überall – einem spürbaren Wandel unterworfen. Die fortschreitende Digitalisierung geht mit einer strukturell veränderten und vor allem schwächeren Nachfrage nach Gewerbeflächen einher. Dazu kommt ein von Polykrisen geprägtes wirtschaftliches Umfeld, das auch für den kräftigen Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten verantwortlich war, die den Immobilienmarkt 2022 erst zur Korrektur zwangen und danach dessen Belebung erschwerten. Dabei dürfte es auch 2026 bleiben, denn mit dem Irankrieg kamen Anfang des Jahres eine höhere Inflation durch steigende Energiepreise, leicht anziehende Zinsen und eine erneute Dämpfung der Konjunktur auf die Tagesordnung.

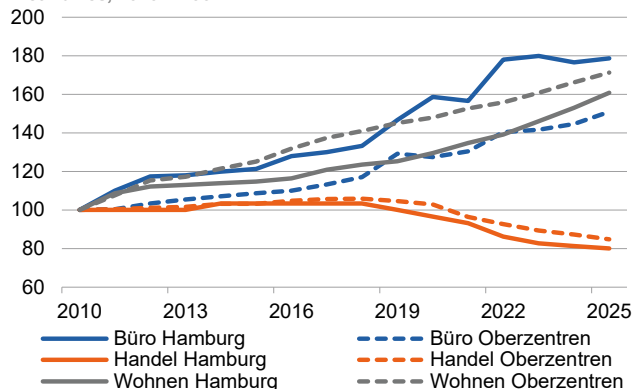
Themen am Immobilienmarkt unterscheiden sich im Norden kaum von bundesweiten Trends

Der vorliegende Marktbericht mit den Segmenten Büro, Handel und Wohnen zeigt dies deutlich. Alle acht betrachteten norddeutschen Immobilienstandorte – das sind **Braunschweig, Bremen, Hamburg, Hannover, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück** – sind von einer gesunkenen Büroflächennachfrage sowie der Konsum-

Büro, Handel, Wohnen: Marktbericht untersucht acht norddeutsche Immobilienstandorte

Mietentwicklung in Norddeutschland

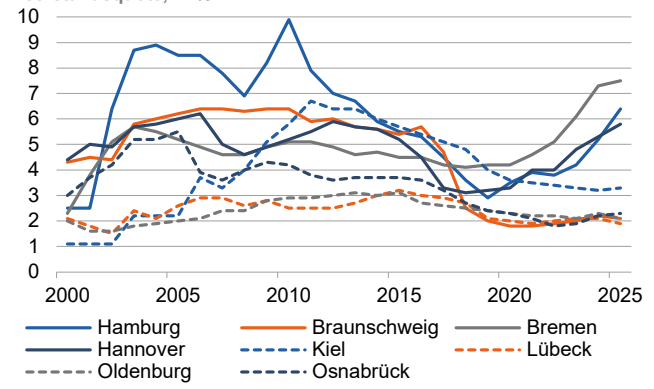
Mietindizes, 2010 = 100



Quelle: bulwiengesa
Büro: Durchschnittsmiete Citylagen, Handel: Durchschnittsmiete Citylage, Wohnen: durchschnittl. Miete Erstbezug

Büromarkt: Leerstand klafft im Norden weit auseinander

Leerstandsquote, in %



Quelle: bulwiengesa

schwäche der privaten Haushalte betroffen. Doch nicht an allen Bürostandorten ging es mit dem Leerstand kräftig bergauf. Im Handel sanken die Mieten zwar überall, aber mit deutlichen Unterschieden. Demgegenüber hat der spürbar nachgelassene Wohnungsbau die Anspannung am Wohnungsmarkt an allen Standorten noch verstärkt. In Hamburg ist der Mieterstress mit der niedrigsten Leerstandsquote und den höchsten Mieten am größten. Der Hamburger Wohnungsmarkt hat auch mit Blick auf die Dekarbonisierung die größte Herausforderung zu stemmen, nachdem die Bürgerinnen und Bürger per Volksentscheid die Klimaneutralität auf 2040 vorgezogen haben.

Immobilienstandorte im Marktbericht: Acht Städte aus vier Bundesländern

Insgesamt leben in den acht im Marktbericht betrachteten Standorten über 4 Mio. Menschen. Das sind knapp 30 Prozent der gesamten Bevölkerung der vier Bundesländer Bremen, Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Mit fast 1,9 Mio. Einwohnern ist Hamburg als zweitgrößte deutsche Stadt der einzige Topstandort in Norddeutschland. Bremen und Hannover sind nach der bulwiengesa-Kategorisierung B-Städte, die mit ihren insgesamt 1,1 Mio. Einwohnern ebenfalls zu den Schwerge- wichten am norddeutschen Immobilienmarkt zählen. Die weiteren fünf Städte Braunschweig, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück erreichen Einwohnerzahlen von knapp 170.000 bis zu mehr als 250.000. Bis auf Oldenburg als D-Stadt handelt es sich bei diesen Oberzentren um C-Städte.

In den acht Städte im Marktbericht leben 30 Prozent der norddeutschen Bevölkerung

Norddeutsche Immobilienstandorte im Marktbericht



Quelle: DZ BANK AG

Auf den folgenden drei Seiten sind Profile und Vergleichsdaten der vier betrachteten Bundesländer dargestellt. Im Anschluss werden auf den Seiten 8 und 9 kurz die aktuelle konjunkturelle Lage in Deutschland sowie die Entwicklung in der Bauwirtschaft dargestellt. Daran schließt sich der Einzelhandel ab Seite 10 an. Ab Seite 18 folgen der Büromarkt vor dem Wohnungsmarkt ab Seite 24 sowie ab Seite 34 die Analyse der einzelnen Standorte. Standortdaten sowie die Mietentwicklung sind auf Seite 61 tabellarisch zusammengefasst.

Aufbau des Marktberichts

Norddeutsche Bundesländer im Überblick

Die Hansestadt Bremen bildet zusammen mit dem 60 Kilometer nördlich gelegenen, aber deutlich kleineren Bremerhaven das mit etwas mehr als 700.000 Einwohnern kleinste deutsche Bundesland. Die Bevölkerung wuchs seit 2000 um rund 7 Prozent. Die wirtschaftliche Entwicklung des Bundeslands wird von der Stadt Bremen dominiert, in der mit knapp 590.000 Einwohnern mehr als vier Fünftel der Bremerinnen und Bremer leben. Der Strukturwandel in den ehemals bedeutenden Wirtschaftszweigen Schiffbau, Schwerindustrie und Fischerei zeigt sich noch heute in einer hohen Arbeitslosigkeit. Trotz der insgesamt wieder solideren wirtschaftlichen Basis weist Bremen mit 11,5 Prozent (April 2026) die höchste Arbeitslosenquote unter den 16 Bundesländern auf. Wichtige Wirtschaftszweige sind Automotive, Luft- und Raumfahrt, maritime Wirtschaft und Logistik sowie regenerative Energien. Zudem befindet sich in Bremerhaven der siebtgrößte europäische Containerhafen. Ein Belastungsfaktor ist die hohe Verschuldung von über 37.000 Euro je Einwohner (2025, nicht-öffentlicher Bereich), die fast doppelt so hoch wie in Hamburg, dem Bundesland mit der zweithöchsten Verschuldung, ausfällt. Wirtschaftskrisen, die hohe Arbeitslosigkeit sowie ein kräftiger Personalaufbau im öffentlichen Dienst zur Schaffung von Arbeitsplätzen trieben das Bundesland immer tiefer in die roten Zahlen. Wie beim Schuldenstand bildet Bremen auch im Bereich Schulbildung das Schlusslicht unter den deutschen Bundesländern.

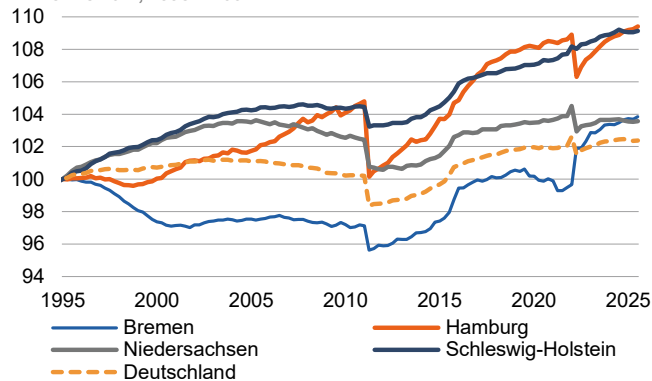
Bremen:
Trotz einiger wirtschaftlicher Erfolge ist Bremen das Schlusslicht bei Arbeitslosigkeit, Bildung und Verschuldung

Mit knapp 1,9 Mio. Einwohnern liegt der Stadtstaat Hamburg vor Mecklenburg-Vorpommern, dem Saarland und Bremen auf dem 13. Rang der deutschen Bundesländer. Zudem ist Hamburg nach Berlin die zweitgrößte deutsche Stadt. Die Bevölkerung wuchs seit 2000 um rund 9 Prozent. Wirtschaftlich profitiert die Hansestadt von ihrem breiten Branchenmix. Der frühere Wachstumsmotor Hafen hat allerdings an Schwung verloren. Im europäischen Vergleich liegt der Containerhafen auf Platz drei hinter Rotterdam und Antwerpen. Ein anhaltender Konflikt zwischen Wirtschaft und Umweltschutz ist die Elbvertiefung, denn moderne Containerriesen können Hamburg nicht voll beladen erreichen und steuern deshalb in Europa zunächst Antwerpen oder Rotterdam an. Ein ebenfalls wichtiger Sektor ist die Luftfahrt, vertreten durch Airbus und Lufthansa Technik. Positiv konnte sich das Tourismus- und Kreuzfahrtgeschäft entwickeln. Im INSM Bildungsmonitor ist Hamburg auf Rang vier vorgerückt und steht damit deutlich besser als die beiden anderen Stadtstaaten Berlin (Rang 11) und Bremen (Rang 16) da. Auch bei der Arbeitslosenquote schneidet Hamburg mit 8,5 Prozent (April 2026) deutlich besser als Berlin und Bremen ab.

Hamburg:
Das ambitionierte Ziel von Klimaneutralität bis 2040 kann die wirtschaftliche Entwicklung bremsen

Bevölkerungsentwicklung mit Zensus-Anpassungen (2011 und 2022)

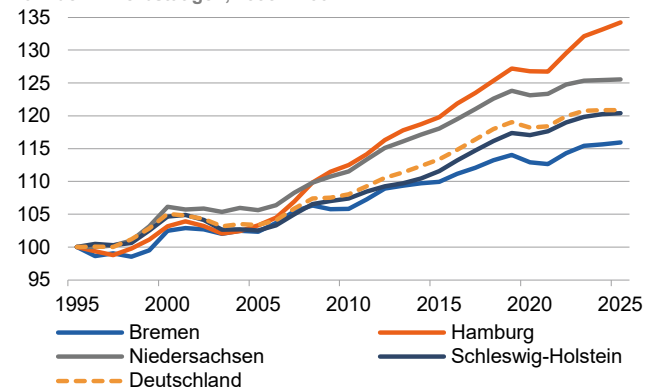
Einwohnerzahl, 1995 = 100



Quelle: Destatis

Entwicklung der Erwerbstätigkeit

Zahl der Erwerbstätigen, 1995 = 100



Quelle: bulwiengesa

Eine Herkulesaufgabe hat Hamburg durch den Volksentscheid, bis 2040 klimaneutral zu werden, aufgegeben bekommen. Wie das gelingen soll, ist bislang nicht geklärt. Gemäß Volksentscheid muss der Fortschritt überprüft werden. Wird der Klimapfad verlassen, drohen Maßnahmen wie Tempolimits oder Verbrennerverbote im Verkehr.

Niedersachsen ist gemessen an der Landesfläche nach Bayern das zweitgrößte Bundesland. Mit Blick auf die Bevölkerung wird mit 8 Mio. Menschen der vierte Platz unter den 16 Bundesländern erreicht. Die Landeshauptstadt Hannover ist mit rund 520.000 Einwohnern die größte Stadt vor Braunschweig mit rund 250.000 Einwohnern. Trotz starker Wirtschaftsräume wie der Metropolregion Hannover und einer Reihe bedeutender Unternehmen wie Continental, Hannover Rück, Rossmann, Salzgitter, Talanx, TUI oder Volkswagen liegt die Wirtschaftsleistung pro Kopf mit knapp 50.000 Euro (2025) etwa 6 Prozent unter dem bundesweiten Durchschnitt. Durch Volkswagen und Continental hat die Autoindustrie für Niedersachsen eine besondere Bedeutung. Der VW-Konzern unterhält sechs Werke im Bundesland, die sich neben dem Stammsitz Wolfsburg in Braunschweig, Emden, Hannover, Osnabrück und Salzgitter befinden und in denen zusammen noch rund 100.000 Mitarbeitende tätig sind. In der Industrie ist zudem der Maschinenbau von Bedeutung. Das gilt auch für die Landwirtschaft im ländlich geprägten Bundesland. Einen hohen Stellenwert haben zudem dank diverser Häfen und der lange Küstenlinie die maritime Wirtschaft und der boomende Tourismus. Eine zunehmende Bedeutung kommt im windreichen Norden der Erzeugung regenerativer Energie zu. Die installierten Windanlagen kamen 2025 auf eine kumulierte Leistung von rund 13.500 Megawatt. Dazu kommt der hohe Stellenwert für die deutsche Gasversorgung mit zwei LNG-Terminals in Wilhelmshafen. Die Fertigstellung eines weiteren Terminals in Stade verzögert sich allerdings. Zudem unterhält die Bundeswehr für Marine und Luftwaffe eine Vielzahl von Standorten in Niedersachsen. Die Arbeitslosenquote lag im April 2026 mit 6,2 Prozent leicht unterhalb des bundesweiten Durchschnitts.

**Niedersachsen:
Tourismus und Energieerzeugung
boomen, die Autoindustrie steckt in
der Krise**

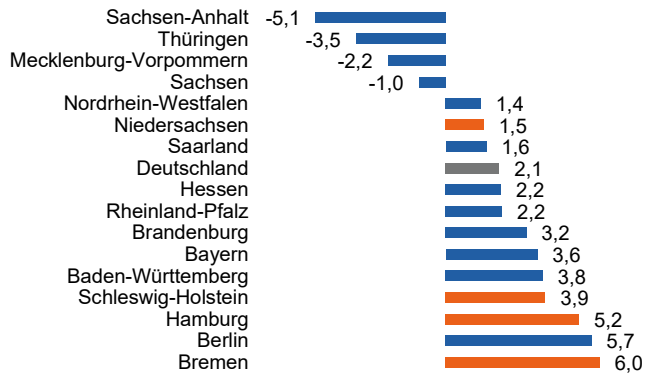
Schleswig-Holstein zählt mit Blick auf Fläche und Einwohnerzahl zu den kleineren Flächenländern in Deutschland. Insgesamt leben im nördlichsten Bundesland knapp 3 Mio. Menschen. Davon wohnt gut eine halbe Mio. in den beiden fast gleichgroßen Großstädten Kiel als Landeshauptstadt mit rund 250.000 Einwohnern und Lübeck mit rund 220.000 Einwohnern. Die Strukturschwäche des Bundeslandes spiegelt die vergleichsweise geringe Wirtschaftsleistung je Einwohner von rund 44.000 Euro (2025) wider, 17 Prozent unter dem bundesweiten Durchschnitt. In Westdeutschland weist lediglich das Saarland einen noch niedrigeren Wert auf. Große Konzerne spielen kaum eine Rolle. Wirtschaftlich stärkere Regionen sind das Hamburger Umland und die Hafenstädte an der Ostseeküste. Wichtige Wirtschaftszweige sind die maritime Wirtschaft und Logistik, Ernährungswirtschaft, Schiff- und Maschinenbau sowie der ausgeprägte Tourismus an Nord- und Ostsee. Bedeutsam ist zudem die Erzeugung regenerativer Energie dank des kräftigen Küstenwinds. Die Windanlagen verfügen über eine kumulierte Leistung von fast 10.000 Megawatt. Zudem soll das Bundesland eine Rolle bei der Sicherstellung der deutschen Gasversorgung spielen. In Brunsbüttel entsteht neben dem hier befindlichen schwimmenden LNG-Terminal, das bereits 2023 den Betrieb aufnahm, ein weiteres Terminal „an Land“, das 2027 mit der Netzeinspeisung beginnen soll. Die Bundesmarine unterhält in Schleswig-Holstein vor allem in Eckernförde und Kiel große Standorte. In Kiel ist zudem ein erheblicher Ausbau geplant. Dazu kommen mehrere Luftwaffenstandorte. Die Arbeitslosenquote lag im April 2026 mit 5,9 Prozent ein gutes Stück unter dem bundesweiten Durchschnitt.

**Schleswig-Holstein:
Maritime Wirtschaft, Tourismus und
regenerative Energie prägen den
Wirtschaftsstandort**

Bundeslandvergleich: Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie

Bevölkerungsentwicklung über zehn Jahre

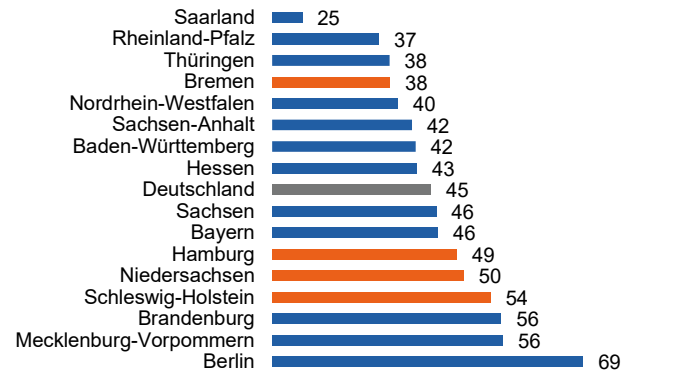
Einwohnerzahl von Q3/2015 bis Q3/2025, in %



Quelle: Destatis

Gesamtwirtschaftliches Wachstum über zehn Jahre

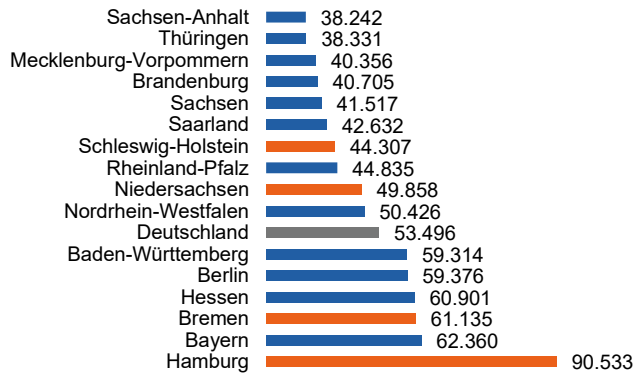
Nominales BIP von 2015 bis 2025, in %



Quelle: Destatis

Bruttoinlandsprodukt je Einwohner

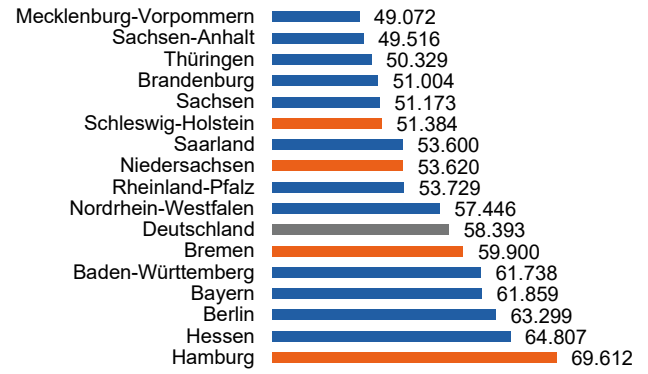
Nominales BIP pro Kopf, in Euro (2025)



Quelle: Destatis

Einkommen

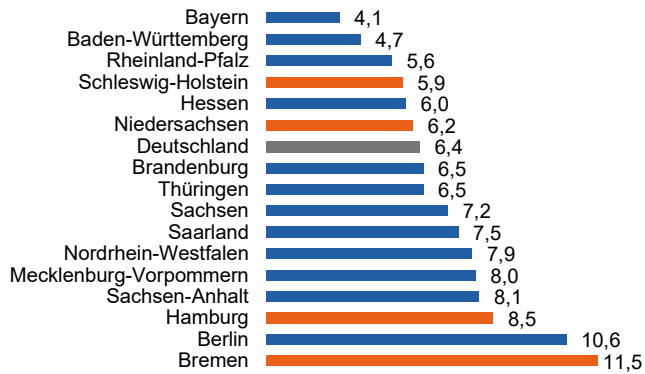
Arbeitnehmerentgelt je Arbeitnehmer/in, in Euro (2025)



Quelle: VGR Länder

Arbeitslosigkeit

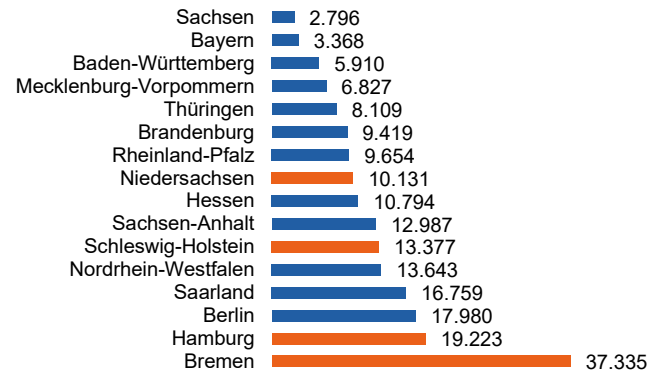
Arbeitslosenquote, in % (April 2026)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Schulden der Bundesländer (Nicht-öffentlicher Bereich)

Verschuldung je Einwohner, in Euro (Q4/2025)



Quelle: Destatis

KONJUNKTURELLE LAGE IN DEUTSCHLAND

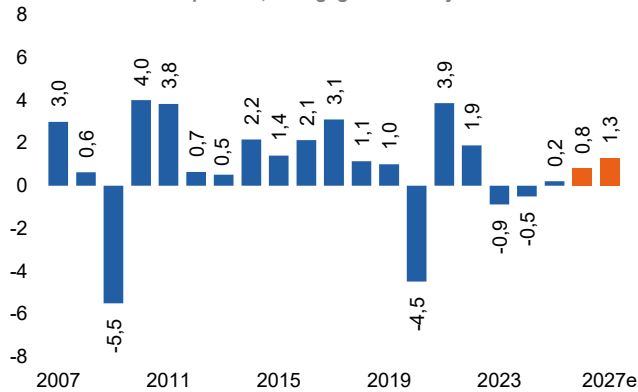
Die deutsche Wirtschaft erzielte 2025 ein mageres Wachstum von 0,2 Prozent. Die aggressive Zollpolitik der USA und ein zunehmender Wettbewerbsdruck aus China sorgten für Gegenwind – Exporte und Investitionen entwickelten sich rückläufig. Stützende Effekte kamen von privaten sowie staatlichen Konsumausgaben. Im laufenden Jahr gehen wir von einer konjunkturellen Belebung aus, die vor allem auf schuldenfinanzierten staatlichen Ausgaben für Infrastruktur, Klimaschutz und Verteidigung basiert. Doch das erwartete Wirtschaftswachstum fällt mit 0,8 Prozent schwächer als noch vor wenigen Monaten angenommen aus, weil die Folgen des Irankriegs die Konjunktur bremsen dürften. Umfragebasierte Konjunkturindikatoren wie das ifo Geschäftsklima zeigen, dass die Unternehmen skeptischer in die Zukunft blicken.

Nach drei Jahren Stillstand verhegelt der Irankrieg eine 2026 kräftigere Erholung der deutschen Wirtschaft

Durch den Irankrieg haben steigende Energiepreise zu höherer Inflation in Deutschland geführt. Die Inflationsrate (HVPI) stieg im April von 2,0 auf 2,8 Prozent und im April 2026 weiter auf 2,9 Prozent. Insbesondere Kraftstoffe und Heizöl verteuerten sich. Die Bundesregierung entlastet die Verbraucher vor allem über eine befristete Absenkung der Mineralölsteuer von 17 Cent je Liter. Angesichts des geringen Warenkorbgewichts im HVPI von rund 4 Prozent fällt die Entlastungswirkung der temporären Senkung bei der Gesamtsteuerung aber kaum ins Gewicht. Es ist davon auszugehen, dass der krisenbedingte Inflationsdruck anhält. Im Jahr 2026 und auch 2027 die Inflationsrate jeweils etwas mehr als 3 Prozent erreichen.

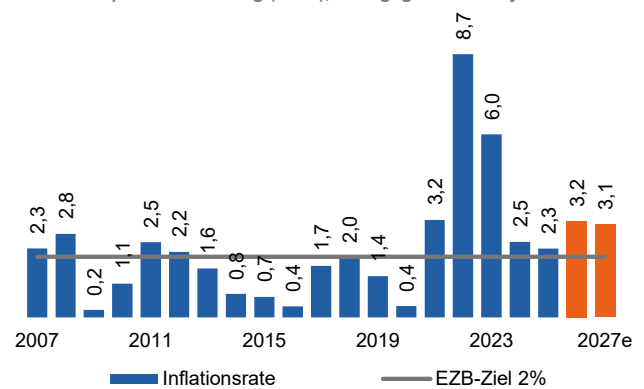
Steigende Energiepreise treiben die Inflation wieder in die Höhe

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Sukzessive Belebung
Reales Bruttoinlandsprodukt, in % gegenüber Vorjahr



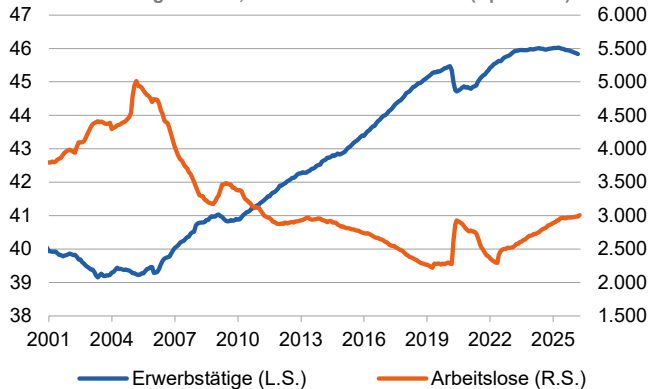
Quelle: Eurostat, DZ BANK

Inflation: Anstieg durch die vom Irankrieg verteuerte Energie
Verbraucherpreisentwicklung (HVPI), in % gegenüber Vorjahr



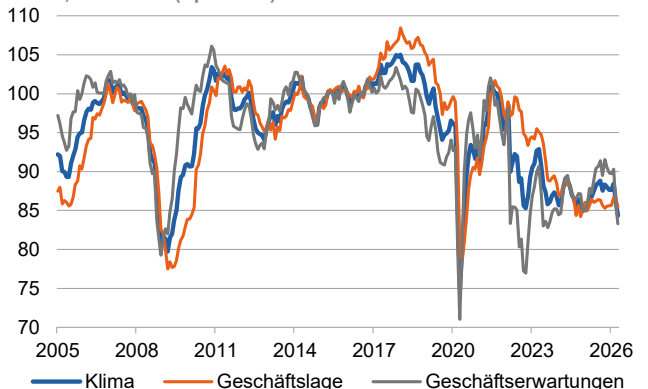
Quelle: Eurostat, DZ BANK

Entwicklung am Arbeitsmarkt: Mehr Arbeitslose, weniger Erwerbstätige
L.S.: Erwerbstätige in Mio., R.S.: Arbeitslose in Tsd. (April 2026)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Ifo Geschäftsklimaindex: Rückschlag durch den Irankrieg
Indizes, 2015 = 100 (April 2026)



Quelle: ifo Institut

BAUWIRTSCHAFT: ERNEUTER DÄMPFER DURCH IRANKRIEG

Rapide gestiegene Baukosten und Zinsen haben der kapitalintensiven Immobilienwirtschaft zugesetzt. Durch die höhere Kostenbelastung rechnet sich der Neubau von Wohn- und Gewerbeimmobilien trotz gestiegener Mieten kaum noch. Wohnungsunternehmen werden zudem von gestiegenen Bewirtschaftungskosten ihrer Bestandsimmobilien und deren energetischer Sanierung belastet. Doch durch den Bedarf an Wohnungen sowie modernen Büros, steigenden Mieten und mehr Fördermitteln für den Wohnungsbau konnte der Abwärtstrend bei den Baugenehmigungen gestoppt werden. Im Wohnungsbau fällt die Erholung kräftiger als bei Gewerbeimmobilien aus, aber insgesamt ist das Niveau der Bauaktivität weiterhin niedrig. Die Fertigstellungen dürften 2026 noch unter das Vorjahresniveau sinken.

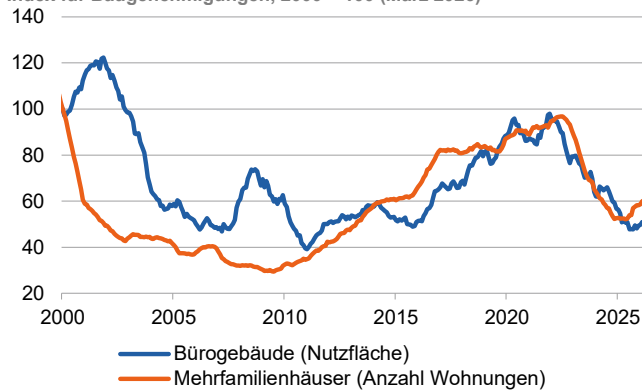
Die nach ihrem kräftigen Rückgang eingesetzte Erholung der Bauaktivität ...

Zudem nimmt der Gegenwind für den Bau durch den Irankrieg zu. Steigende Energiepreise verteuern energieintensiv hergestellte Baumaterialien wie Glas, Stahl, Zement/Beton oder Ziegel. Zugleich wird die Immobiliennachfrage von der gebremsten Konjunktur sowie leicht steigenden Zinsen belastet. Diese Entwicklung spiegelt das ifo Geschäftsklima für das Bauhauptgewerbe wider, das bei der Lage wie auch den Geschäftserwartungen im April 2026 deutlich nachgab. Dabei profitiert der Bau von hohen staatlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung, durch die aber die Baukosten weiteren Auftrieb erhalten können. Umso wichtiger ist es, dass die Kostendämpfung im Wohnbau, etwa durch den geplanten Gebäudetyp E, greift.

... erfährt durch die Folgen des Irankriegs einen erneuten Dämpfer

Baugenehmigungen für Wohnungen ziehen wieder an, bei Büros scheint zumindest der Rückgang gestoppt

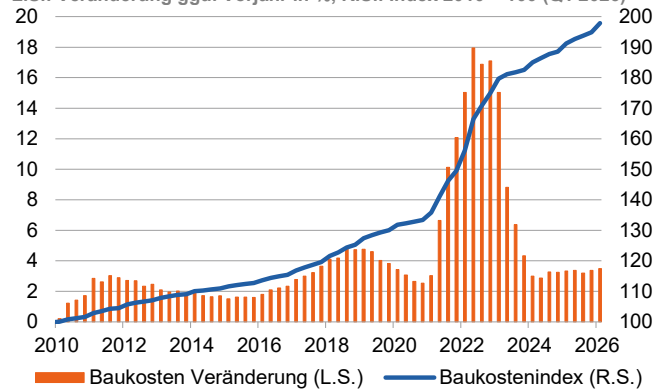
Index für Baugenehmigungen, 2000 = 100 (März 2026)



Quelle: Eurostat

Kostendruck beim Bauen hält weiter an: Anfang 2026 hat der Anstieg der Baukosten leicht zugenommen

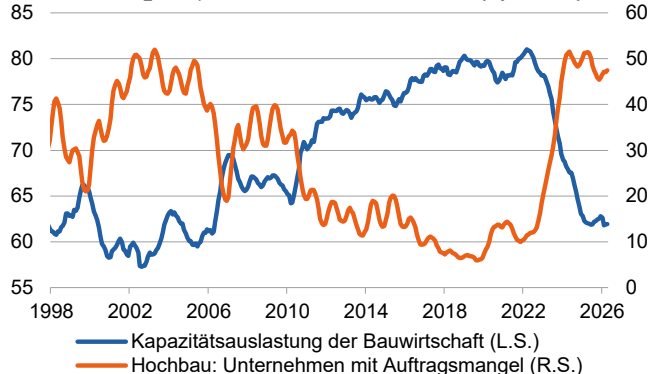
L.S.: Veränderung ggü. Vorjahr in %, R.S.: Index 2010 = 100 (Q1 2026)



Quelle: Destatis

Bauwirtschaft ist nach wie vor von niedriger Auslastung und zu wenig Aufträgen gekennzeichnet

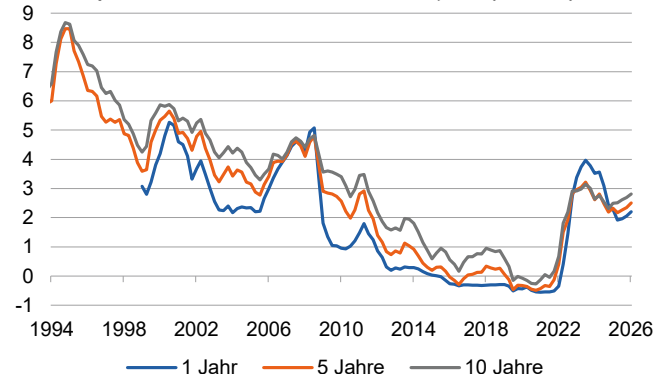
L.S.: Auslastung in %, R.S.: Anteil Ja-Antworten in % (April 2026)



Quelle: ifo Institut

Neben steigenden Baukosten belasten wieder anziehende Zinsen die Immobilienwirtschaft

Euro-Swapsätze für unterschiedliche Laufzeiten, in % (Q1/2026)



Quelle: Oxford Economics

HANDELSIMMOBILIEN

Kaufzurückhaltung und Onlineshopping bremsen den Innenstadthandel

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

Alternativen sind gefragt, denn der Handel in den Innenstädten schrumpft

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

Strukturwandel als Chance und als Herausforderung

Aber auch Sicherheit und Sauberkeit sind neben dem Retail- und Gastronomieangebot wesentliche Elemente der innerstädtischen Aufenthaltsqualität. Wenn diese leidet, bleibt die Kundschaft aus. Alternativen zum Einkaufen gibt es durch E-Commerce sowie periphere Fachmarkt-, Einkaufs- und Outletcenter mehr als genug.

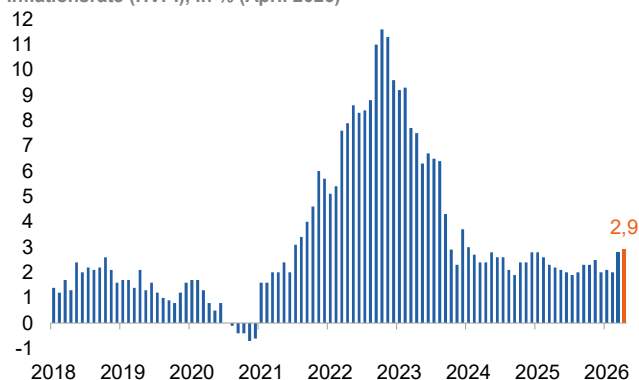
Intensiver Wettbewerb für den innerstädtischen Handel: Alternativen zum Einkaufen gibt es genug

Marktumfeld für den Einzelhandel

Die 2022 in die Höhe geschossene Inflation hatte sich wieder dicht an das 2 Prozent-Ziel der EZB herangetastet und schien damit weitgehend gebannt. Doch im Frühjahr 2026 treiben erneut Energiepreise als Folge des Irakkriegs die Inflationsrate nach oben. Zu diesem direkten Preiseffekt kommen indirekte Auswirkungen auf andere Produkte durch steigende Transportkosten oder höhere Düngerpreise hinzu, sodass die Haushalte nicht nur an der Tankstelle von höheren Preisen belastet werden. Vor allem bei Haushalten mit geringen Reserven sinkt somit das Shoppingbudget für die Innenstadt und kann so die Handelsumsätze in der Innenstadt dämpfen.

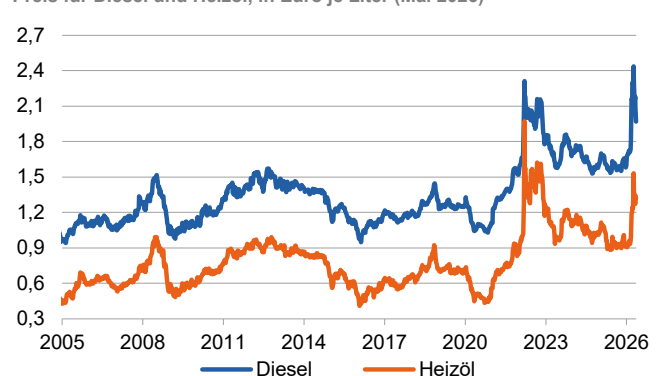
Als Folge des Irakkriegs kehrt 2026 die Inflation zurück

Energiepreise treiben im März 2026 die Inflation nach oben
Inflationsrate (HVPI), in % (April 2026)



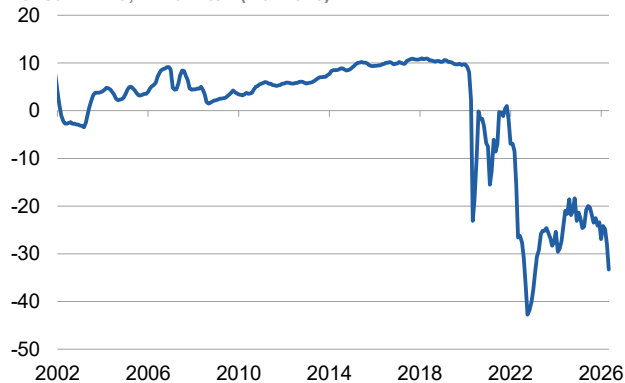
Quelle: Destatis

Preise für Kraftstoff und Heizöl schießen steil nach oben
Preis für Diesel und Heizöl, in Euro je Liter (Mai 2026)



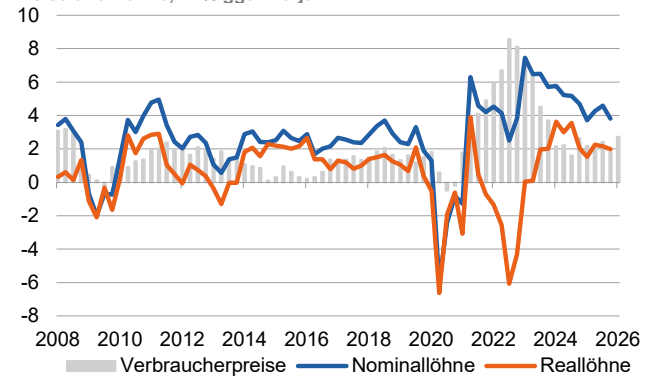
Quelle: Europäische Kommission

Wirtschaftsflaute, Arbeitsplatzsorgen und der Irankrieg belasten das ohnehin schwache Konsumklima
Konsumklima, in Punkten (Mai 2026)



Quelle: GfK

Die Einkommensentwicklung hat an Tempo eingebüßt, die gestiegene Inflation dürfte die Reallöhne noch zusätzlich bremsen
Preise und Löhne, in % ggü. Vorjahr



Quelle: Destatis

Die Einkommen steigen seit 2024 auch wieder real, doch das hilft dem Konsum im krisenbelasteten Umfeld nur wenig. Die Stimmung der Konsumierenden wird von der anhaltenden wirtschaftlichen Schwäche in Deutschland beeinträchtigt, die sich am Arbeitsmarkt mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahl und Stellenabbau in der Industrie niederschlägt. Das von der GfK gemessene Konsumklima hatte sich zwar vom Tief der Pandemie gelöst, erfuhr durch den Irankrieg aber einen erneuten Dämpfer.

Anhaltende wirtschaftliche Schwäche belastet das Konsumklima

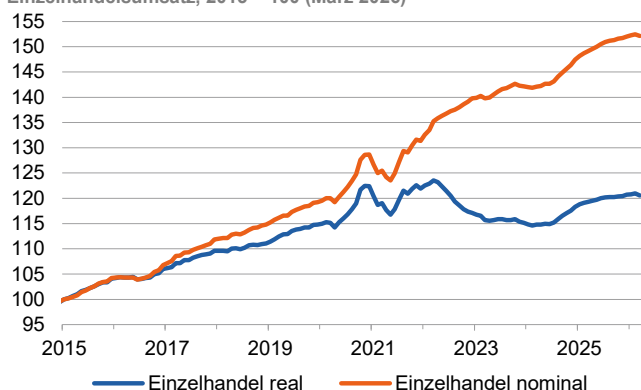
Die 2025 positive Entwicklung der Einzelhandelsumsätze ist auch auf einen Sonder- effekt zurückzuführen. Durch die Umstrukturierung eines großen Internethändlers – vermutlich Amazon – wurden bislang nicht in Deutschland erfasste Umsätze nun hier verbucht. Doch insgesamt basiert das Wachstum vor allem auf Preissteigerungen. Inflationsbereinigt stagnieren die Umsätze seit 2022 weitgehend. Noch ungünstiger sieht es beim für die Innenstadt wichtigen Handel mit Mode, Schuhen, Textilien und Büchern aus, der sich sichtbar unterdurchschnittlich entwickelte.

Umsatzzuwächse im Handel basieren vor allem auf Preissteigerungen

Trotz der trüben Entwicklung ist der Einzelhandel nach wie vor ein bedeutender Wirtschaftsfaktor in Deutschland, der 2025 nach Angaben des HDE einen Umsatz von über 680 Mrd. Euro generieren konnte. Auf den Onlinehandel entfallen davon rund 92 Mrd. Euro, gut 14 Prozent. Die hohen Wachstumsraten vergangener Jahre erreicht E-Commerce aber nicht mehr, denn bei Elektronik, Mode, Bürobedarf und

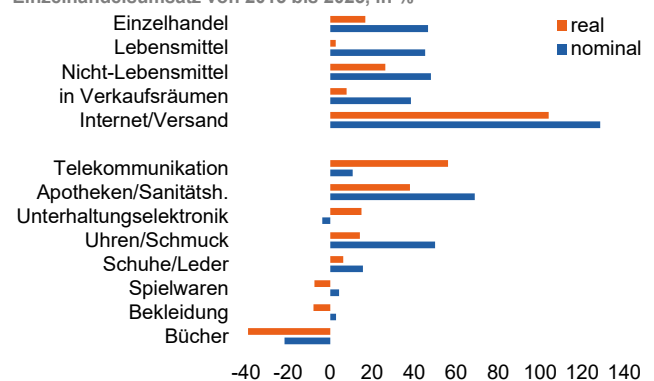
Einzelhandel ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor

Anfang 2026 geht Einzelhandelsumsatz nominal und real zurück
Einzelhandelsumsatz, 2015 = 100 (März 2026)



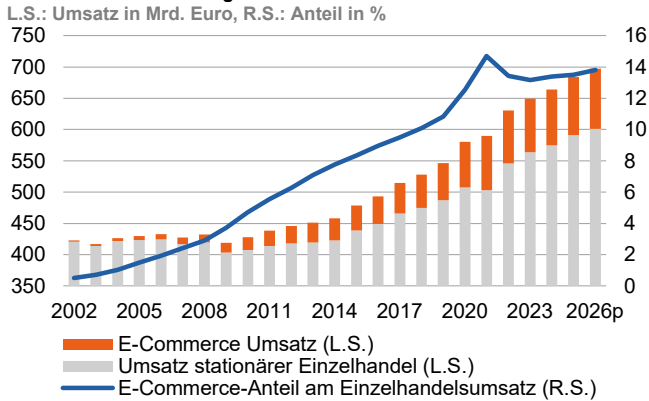
Quelle: Destatis

Mode, Spielwaren und Bücher leiden unter Umsatzrückgängen
Einzelhandelsumsatz von 2015 bis 2025, in %

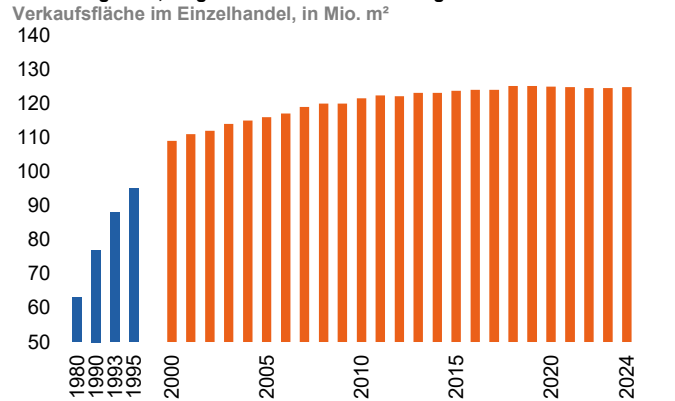


Quelle: Destatis

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



Trotz Umsatzverlagerung in Richtung E-Commerce wuchs die Verkaufsfläche lange Zeit, stagniert aber bereits seit einigen Jahren



Freizeitartikeln sind mit teilweise mehr als 40 Prozent Onlineanteil weiter hohe Zuwächse kaum noch zu erreichen. Bei Lebensmitteln, die etwa ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes ausmachen, ist der Onlineanteil mit 3 Prozent dagegen sehr niedrig. Hier ist der Onlinehandel allerdings einem scharfen Wettbewerb durch das engmaschige Netz preisgünstiger Supermärkte und Discounter ausgesetzt.

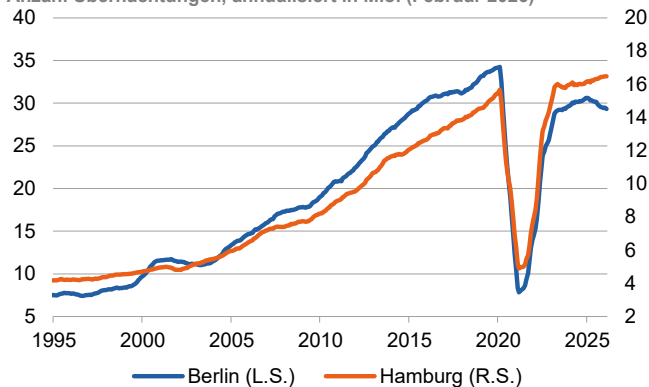
Die Situation in den Innenstädten wäre noch schwieriger, wenn sich die Gästezahlen und die Passantenfrequenz nach der Pandemie nicht weitgehend erholt hätten. Das gilt insbesondere für den Städtetourismus, der einen spürbaren Umsatzbeitrag zum Cityhandel leistet. Allerdings hat sich das vor der Pandemie kräftige Wachstum der Gästezahlen nicht wieder eingestellt. Auch die Passantenfrequenz in den Einkaufsmeilen liegt leicht unter dem Niveau von 2019. Dennoch zählt der Einkaufsbummel nach wie vor zu den beliebtesten Freizeitaktivitäten.

Der Städtetourismus hilft dem Cityhandel

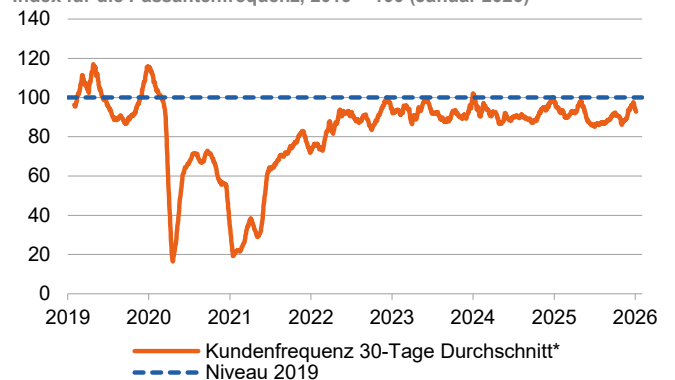
Auch die boomenden Billig-Versender aus China, die inzwischen in Deutschland jeweils mehrere Mrd. Euro umsetzen, erschweren dem Handel das Leben. Diese punkten in Zeiten knapper Kassen mit niedrigen Preisen und erreichen auf Social Media vor allem jüngere Konsumierende. Allein durch Temu und Shein entgeht dem Handel derzeit ein jährlicher Umsatz von 2,5 Mrd. Euro, was dort zu einem Wegfall von fast 30.000 Arbeitsplätzen führt.

Neue Konkurrenz durch chinesische Billig-Versender

Städtetourismus hat eine hohe Bedeutung für den Cityhandel, das Wachstum von vor der Pandemie hat sich aber nicht wieder eingestellt



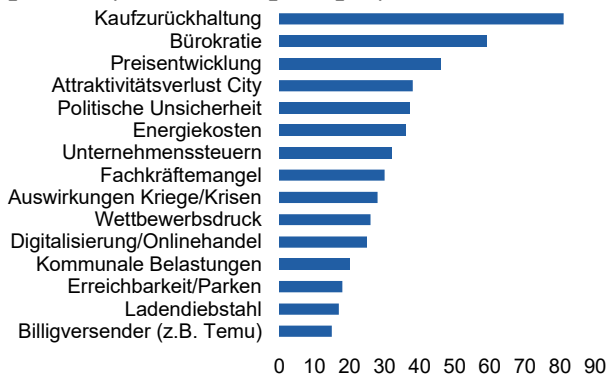
Die Passantenfrequenz in den Einkaufsmeilen hat sich nach der Pandemie erholt, erreicht aber nicht ganz das Niveau von 2019



*) Durchschnitt aus 21 Einkaufsstraßen

Viele Händler sind besorgt – Das dominierende Thema ist die Kaufzurückhaltung

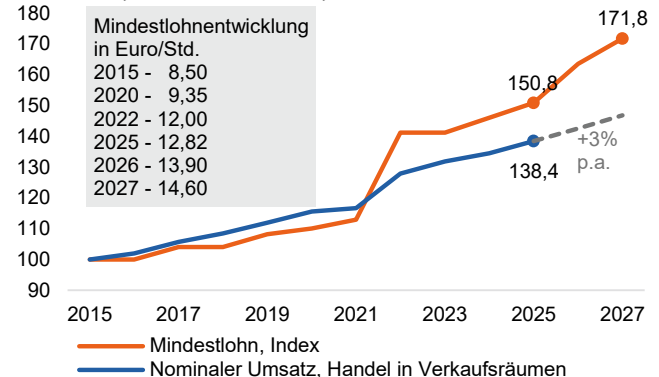
Angaben in % (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: HDE-Konjunkturumfrage Frühjahr 2026

Der 2026 und 2027 kräftig steigende Mindestlohn bedeutet einen weiteren Kostenschub für den Handel

Mindestlohn, Einzelhandelsumsatz, 2015 = 100



Quelle: Destatis, DZ BANK

Mängel beim Verbraucherschutz und eine geringe Produktqualität schmälern den Erfolg nicht. Die günstigen Versender profitieren vom Sparzwang vieler privater Haushalte.

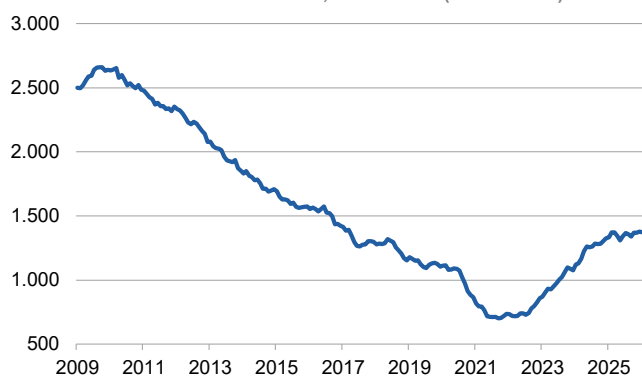
In der Befragung des Handels zu dessen Topthemen im Rahmen der HDE-Konjunkturumfrage Frühjahr 2026 gaben 81 Prozent der befragten Händler Kaufzurückhaltung vor Bürokratie als wichtigsten Punkt an. Dazu passt die Erwartung von fast der Hälfte der Händler, die sich für 2026 auf einen Umsatz unter Vorjahresniveau einstellen. Außerdem steht der Handel weiter wegen steigender Kosten unter Druck. Die Erhöhung des Mindestlohns, mit dem im Handel viele Beschäftigte vergütet werden, verschärft das Problem noch. Bis 2027 ist ein Anstieg auf 14,60 Euro pro Stunde vorgesehen, was gegenüber 2021 einem Plus von mehr als 50 Prozent entspricht.

Zur Konsumzurückhaltung kommen auch noch steigende Kosten durch den erhöhten Mindestlohn hinzu

Im Fahrwasser des schwachen Geschäfts mit Mode, Schuhen, Möbeln und Einrichtungsaccessoires kam es bis zuletzt zu Insolvenzen unter den Filialisten. Betroffen waren bekannte Namen wie Closed, Depot, Esprit, Galeria, Gerry Weber, Palmers, Scotch&Soda, Sinn oder Sør. Oft gehen damit Filialschließungen einher. Insgesamt nahm die Zahl der Insolvenzen auch 2025 noch zu, das Tempo des Anstiegs hat sich aber verlangsamt. Unabhängig von der Insolvenzentwicklung dürfte sich der anhaltende Rückgang der Zahl Geschäfte fortsetzen. Von den Ausnahmejahren während der Pandemie abgesehen sank die Zahl durch Geschäftsaufgaben seit 2015 pro Jahr um etwa 5.000 Geschäfte. Der kumulierte Rückgang bis 2026 beträgt fast 80.000, wodurch die Zahl der Ladengeschäfte seit 2025 um 20 Prozent sank.

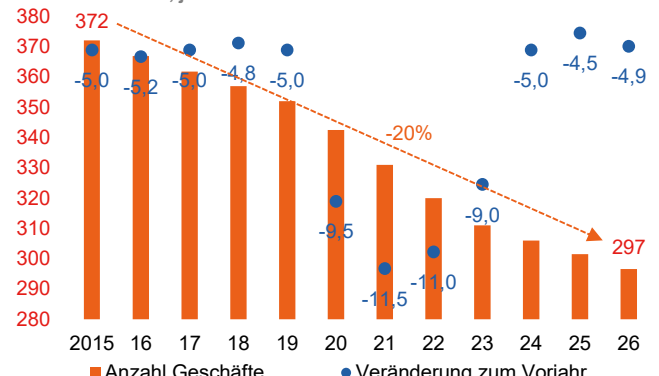
Insolvenzen und Filialschließungen: Zahl der Ladengeschäfte sank seit 2015 um ein Fünftel

Anstieg der Insolvenzen im Einzelhandel wird deutlich flacher
Insolvenzverfahren im Einzelhandel, annualisiert (Januar 2026)



Quelle: Destatis

Die Zahl der Geschäfte geht binnen zehn Jahren um ein Fünftel zurück
Anzahl Geschäfte, jeweils in Tsd.

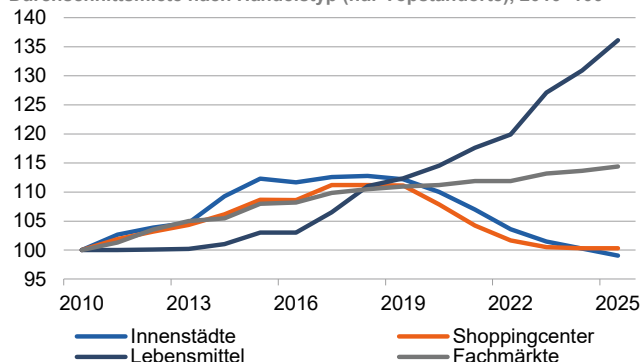


Quelle: HDE

Die Mietentwicklung im Handel hat sich in den zurückliegenden Jahren je nach Segment und Standortkategorie deutlich unterschiedlich entwickelt. Während die Mieten in den Innenstädten und Shoppingcentern spürbar nachgeben, hat sich der Bereich Nahversorgung deutlich besser entwickelt. Vor allem bei Lebensmitteln konnten die Mieten sichtbar zulegen. In den Innenstädten haben sich die Mieten in den sieben Topstandorten am besten entwickelt. Hier ist der Mietanstieg bis 2015 stärker und der spätere Mietrückgang ab 2018 schwächer als in den B-, C- und D-Städten ausgefallen. Dort sind die Citymieten deutlich unter das Niveau von 2010 gefallen, wohingegen die Topstandorte den Ausgangswert weitestgehend halten konnten. Dahinter verbirgt sich eine Fokussierung des klassischen Innenstadthandels auf aussichtsreiche Handelsstandorte wie die Top-7. Dagegen ziehen sich die Retailer aus weniger attraktiven Städten zurück.

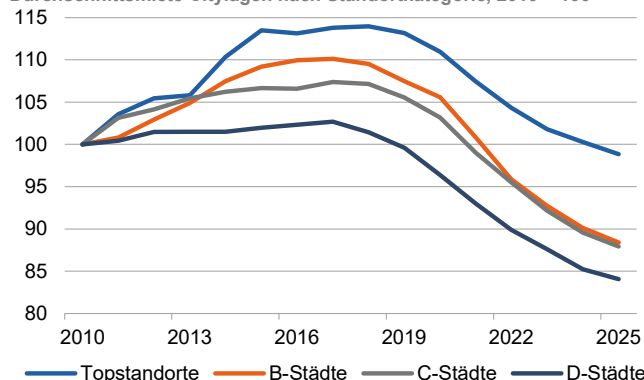
Mietentwicklung im Handel klappt weit auseinander

Die Mieten im Lebensmittelhandel haben sich am besten entwickelt
Durchschnittsmiete nach Handelstyp (nur Topstandorte), 2010=100



Quelle: bulwiengesa

In Topstandorten wie Hamburg ist der Cityhandel resilienter
Durchschnittsmiete Citylagen nach Standortkategorie, 2010 = 100



Quelle: bulwiengesa

Attraktive Citylagen sind weiterhin gefragt

Nicht alle Händler verringern das Filialangebot. Manche expandieren, andere wollen das zuvor verkleinerte Filialnetz wieder ausbauen. Die Voraussetzungen sind dank des guten Flächenangebots in den Innenstädten und gesunkener Mieten gut. 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, der deutsche Schuhhändler Deichmann oder die japanische Modekette Uniqlo.

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

Unter dem Strich wurden 2025 in den deutschen Innenstädten 470.000 Quadratmeter Handelsfläche vermietet. Das waren etwa 7 Prozent weniger als 2024, aber etwas mehr Fläche als 2022 und 2023. Gegenüber der doppelt so hohen Vermietungsleistung im Rekordjahr 2014 wird deutlich, wie sehr sich der innerstädtische Handel strukturell verändert hat. Trotz des Gegenwinds für den Modehandel ist dieser bei den vermieteten Flächen immer noch führend, aber weniger dominant als in zurückliegenden Jahren. Danach folgt bereits das Segment Food/Gastronomie, was dessen gestiegene Bedeutung für die Innenstädte unterstreicht. Ebenfalls bedeutsam sind die Segmente Sport/Freizeit, Einrichtung und Gesundheit/Beauty. Die Fokussierung des Handels auf attraktive Innenstädte zeigt sich am hohen Anteil der Topstandorte mit rund 30 Prozent.

Mode ist weiterhin das wichtigste Segment in der City

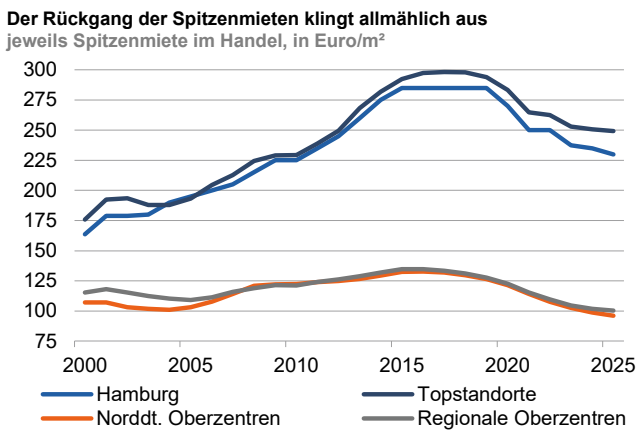
Marktentwicklung im norddeutschen Einzelhandel

Die Schwäche des Innenstadthandels und der gesunkene Verkaufsflächenbedarf wirkten sich sichtbar auf die Spitzenmieten aus. Die Belastungen für den Handel werden mit Blick auf die Mietentwicklung aber von regionalen Standortfaktoren überlagert. Gegenüber den meist 2017 oder 2018 erreichten Maxima sanken die Spitzenmieten bis 2025 zwischen 20 Prozent in Hamburg und fast 50 Prozent in Kiel. Im Durchschnitt gab die Miete in den sieben norddeutschen Oberzentren um 28 Prozent und damit etwa gleich stark wie in bundesweiten Oberzentren nach. Die Hamburger Spitzenmiete sank minimal stärker als der Durchschnitt der Topstandorte.

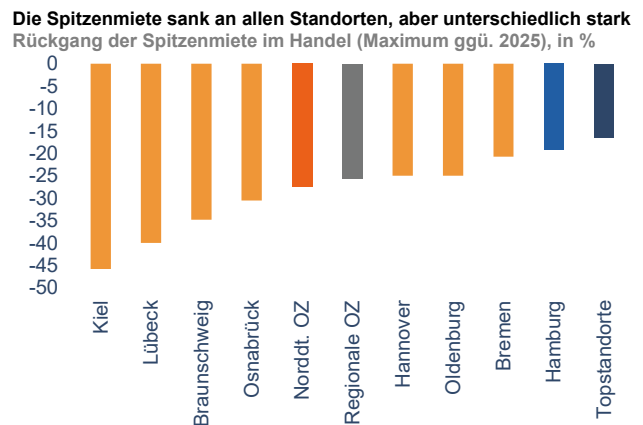
Gegenwind für den Innenstadthandel drückt an allen norddeutschen Standorten die Spitzenmiete

Nach dem früheren Mietanstieg und der inzwischen weit fortgeschrittenen Mietkorrektur zeigen sich zwischen den Standorten erhebliche Unterschiede in der Miethöhe. Hamburg war 2025 mit einer Spitzenmiete von 230 Euro je Quadratmeter der mit Abstand teuerste Handelsstandort in Norddeutschland. Deutschlandweit liegt die Hansestadt auf dem fünften Platz hinter München, Düsseldorf, Frankfurt und Berlin. Die norddeutschen Oberzentren erreichten mit einer Spitzenmiete von im Durchschnitt 96 Euro je Quadratmeter (2025) nicht ganz das Niveau unseres bundesweiten Referenzindex. Zudem ist die Spreizung der Spitzenmiete groß. Sie reicht je Quadratmeter von 45 Euro in Kiel bis zum mehr als dreimal so hohen Wert mit 150 Euro in Hannover. Bremen erreichte mit 103 Euro je Quadratmeter als zweites norddeutsches Oberzentrum ebenfalls noch eine dreistellige Spitzenmiete.

Große Mietspreizung zwischen den norddeutschen Oberzentren



Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa

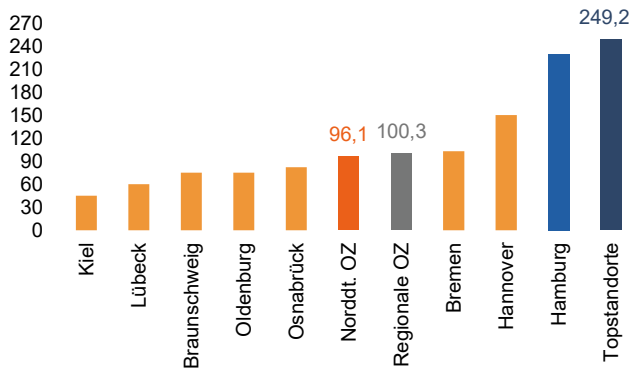
Zu den regionalen Einflussfaktoren zählt die für das Kundenpotenzial wichtige Entwicklung der Einwohnerzahl. Hierbei reicht die Bandbreite an den betrachteten Standorten von einer weitgehenden Stagnation in Hannover, Lübeck und Osnabrück bis zu einem ausgeprägten Anstieg in Oldenburg sowie in Bremen, Hamburg und Kiel. Verstärkt wird die regionale Kaufkraft vom Gästegeschäft im Städtetourismus sowie von Messe- und Kongressbesuchenden. Vor allem Hannover, Hamburg und Lübeck mit Travemünde erreichen hohe Übernachtungszahlen. Aber auch Kiel profitiert vom Ostseetourismus, etwa im nahegelegenen Seebad Laboe.

Handel profitiert von wachsenden Einwohnerzahlen und einem ausgeprägten Tourismusgeschäft

Eine hohe Bedeutung kommt zudem der Zentralität eines Standorts zu. Sie drückt aus, in welchem Ausmaß Kundschaft und damit Umsatz aus dem Einzugsgebiet in die jeweilige Stadt kommen. Eine attraktive City mit einem guten Shoppingangebot bei wenig Wettbewerb von umliegenden Städten ist hierbei vorteilhaft. Von Bremen und Hamburg abgesehen erreichen alle Standorte relativ gute Zentralitätswerte. Den besten Wert erreicht Oldenburg mit einer Kennziffer von gut 140 Punkten.

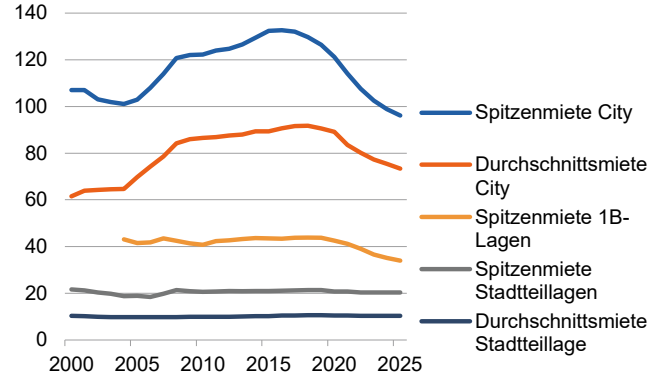
Überwiegend solide Zentralitätswerte

Oberzentren mit großer Spreizung der Spitzenmiete
Spitzenmiete in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach innerstädtischen Lagen
Miete in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Vergleichsweise schwach fällt dagegen die Kaufkraft in Norddeutschland aus. Lediglich Braunschweig und Hamburg erreichten 2025 Werte oberhalb des bundesweiten Durchschnitts von 100 Punkten. Hannover und Oldenburg liegen knapp unterhalb dieser Schwelle. Deutlich schwächer fällt die Kaufkraft in Bremen, Kiel, Lübeck und Osnabrück aus.

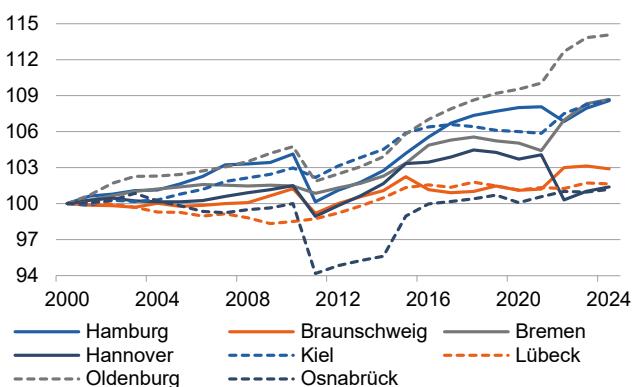
Hamburg hat im Norden die beste, Kiel die schlechteste Kaufkraft

Fazit Einzelhandelsimmobilien: Gegenwind für den Handel hält weiter an

Die „Highstreet“ mit ihren 1A-Lagen bleibt trotz Umsatzverlusten durch E-Commerce ein zentraler Teil des Einzelhandels. Doch die Aussichten bleiben aufgrund der konjunkturellen Schwäche, Gegenwind für Industrie und Arbeitsmarkt und wohl steigenden Belastungen der privaten Haushalte zur Finanzierung von Staat und Sozialkassen gedämpft. Steigende Ausgaben für Wohnen könnten darüber hinaus den Spielraum für den Konsum reduzieren. Bei Ausgaben wie Freizeit und Reisen wollen viele Haushalte nicht sparen, während dies bei Lebensmitteln oder Drogerieprodukten nur bedingt möglich ist. Die rückläufige Entwicklung des Innenstadthandels mit seinem auf Mode, Schuhe, Beauty, Interior und Elektronik fokussierten Sortiment könnte sich also fortsetzen. Die oft gute Ausstattung der Haushalte sowie volle Kleiderschränke erleichtern das Sparen. Zudem muss sich der Cityhandel dem intensiven Wettbewerb, der von E-Commerce ausgeht, stellen. Die Intensität dürfte durch chinesische

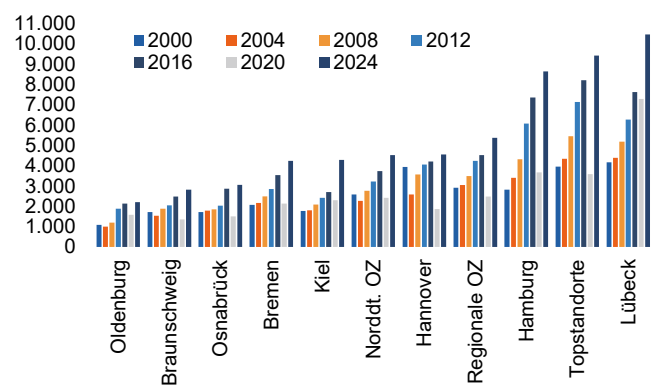
Die Hoffnungen des Innenstadthandels auf bessere Geschäfte haben sich zerschlagen

Heterogene Einwohnerentwicklung beeinflusst das Kundenpotenzial
Einwohnerzahl, 2000 = 100



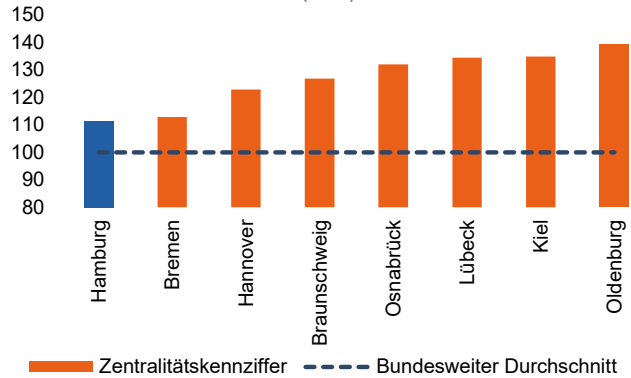
Quelle: bulwiengesa

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



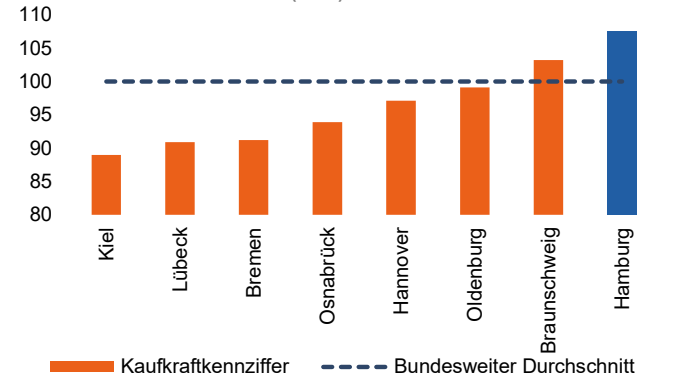
Quelle: bulwiengesa

Die meisten Standorte ziehen ausgeprägt Kunden aus dem Umland an
Zentralitätskennziffer in Punkten (2025)



Quelle: bulwiengesa

Die Kaufkraft ist in den norddeutschen Oberzentren eher schwach
Kaufkraftkennziffer in Punkten (2025)



Quelle: bulwiengesa

Billigversender noch zunehmen, die vor allem für den preissensiblen Teil der Kundenschaft eine Einkaufsalternative darstellen. Den anhaltenden Druck auf den Handel unterstreichen nicht zuletzt Pressemeldungen über erneute Schwierigkeiten bei Galeria, wonach der Warenhauskonzern die Vermieter seiner 83 Filialen im März und April um Mietstundung gebeten hat.

Bei stagnierenden bis zu leicht sinkenden Umsätzen im Innenstadthandel stehen sich Rückzug und Expansion der Händler gegenüber. Für neue Geschäfte ist das gute Angebot an Verkaufsflächen günstig. Das zeigt das Beispiel Decathlon: Der Sportdiscounter nutzt leer stehende Warenhäuser, um mit großen Flächen in der Innenstadt Fuß zu fassen. Dank solcher Gegenbewegungen scheint sich das Mietniveau nach einem mehrjährigen Rückgang allmählich zu stabilisieren. Die schon länger zu beobachtende Umnutzung obsoleter Handelsflächen wird sich wohl fortsetzen. Auch die Shoppingcenter steuern um und vergrößern den Anteil erlebnisorientierter Angebote. Mit einem vielfältigeren Angebot anstelle der lange Zeit dominierenden Monotonie des Filialhandels werden die Städte aber auch wieder attraktiver, was wiederum auf lange Sicht dem Handel hilft.

Die besten Aussichten im Innenstadthandel haben Topstandorte wie Hamburg. Dagegen fallen die Standortfaktoren wie Demografie, Kaufkraft und Tourismus an den norddeutschen Oberzentren eher durchgewachsen aus. Für die Städte ist es wichtig, für Retailer attraktiv zu bleiben. Wandern diese ab, wird es dauerhaft schwieriger, Verkaufsflächen zu vermieten. Denn haben sich Kundinnen und Kunden erst einmal alternative Einkaufsmöglichkeiten gesucht, erschwert das den „Relaunch“ der City. Weil der Einzelhandel für die meisten Innenstadtbesucher ein wesentliches Motiv darstellt, nimmt das Risiko der Verödung ohne funktionierenden Innenstadthandel zu.

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

Ohne funktionierenden Innenstadthandel droht Verödung

BÜROIMMOBILIEN

Homeoffice, KI und Konjunkturlaute bremsen den Bürobedarf

Büros haben eine hohe Bedeutung für die Arbeitswelt. Mit der wachsenden Bedeutung von Kopfarbeit nahm der Anteil im Zeitablauf zu, sodass heute ein Drittel der Werktätigen in Deutschland am Schreibtisch sitzt. Der höhere Stellenwert der Büroarbeit trieb zusammen mit der lange Zeit gestiegenen Zahl der Erwerbstätigen den Bedarf für Büroflächen in die Höhe. Dementsprechend ging die leer stehende Bürofläche bis zum Ende des zurückliegenden Jahrzehnts immer weiter zurück. An manchen Standorten sank der Anteil bis auf gut 1 Prozent ab.

Büros haben zwar eine hohe Bedeutung für die Arbeitswelt, ...

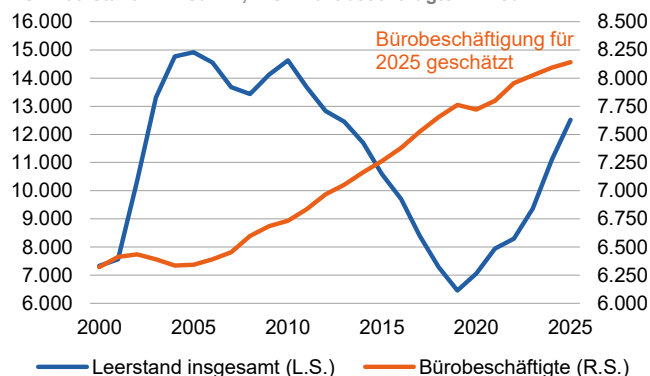
Doch das ist Vergangenheit: Die Beschäftigung stagniert in der schon mehrere Jahre anhaltenden Konjunkturlaute. Zudem reduzieren Unternehmen und Behörden ihre Büroflächen aufgrund des veränderten Bedarfs durch hybride Büroarbeit mit einem Mix aus Bürotagen und Homeoffice. Aber nicht nur weniger Schreibtische senken den Flächenbedarf. Die früher allgegenwärtigen Schränke und Sideboards sind dank digitalisierter Akten weitgehend überflüssig. Außerdem waren Büroflächen in der Vergangenheit vielfach überdimensioniert. Durch Urlaub, Dienstreisen, Teilzeit oder Krankheitstage stand immer ein erheblicher Anteil der Schreibtische leer. Selbst ein Anspringen der Konjunktur würde den Bürobedarf kaum mehr anschieben. Mit dem Ruhestand der Babyboomer geht die Erwerbstätigenzahl in den kommenden Jahren zurück. Künstliche Intelligenz hilft, den demografischen Wandel zu bestreiten. Sie könnte den Bürobedarf aber zusätzlich reduzieren, wenn Arbeitsplätze etwa durch weitgehend selbständig arbeitende „Agentic AI“ wegfallen.

... aber der Flächenbedarf geht weiter zurück

Dank weniger Flächenbedarf können Unternehmen Standorte zusammenfassen und dabei bislang gemietete Flächen aufgeben. Eine weitere Optimierung ermöglicht ein Umzug auf hochwertige Flächen in modernen klimafreundlichen Gebäuden in einer attraktiven und gut erreichbaren Bürolage. Solche Flächen gehen zwar mit einer höheren Miete je Quadratmeter einher, die sich aber durch die reduzierte Fläche und eine verbesserte Arbeitsproduktivität relativiert. Schließlich soll das neue Büro eine hohe Präsenz und gute Kommunikation ermöglichen. Attraktive Arbeitsplätze helfen zudem, Pluspunkte im Wettbewerb um Fachkräfte zu sammeln. Flächen in „Green Buildings“ unterstützen die Unternehmen darüber hinaus bei der Erreichung ihrer Nachhaltigkeitsziele. Auf die beschriebenen Flächenanpassungen geht ein erheblicher Teil der aktuellen Büromarktaktivität zurück.

Büroflächen werden kleiner, hochwertiger und nur auf den ersten Blick teurer

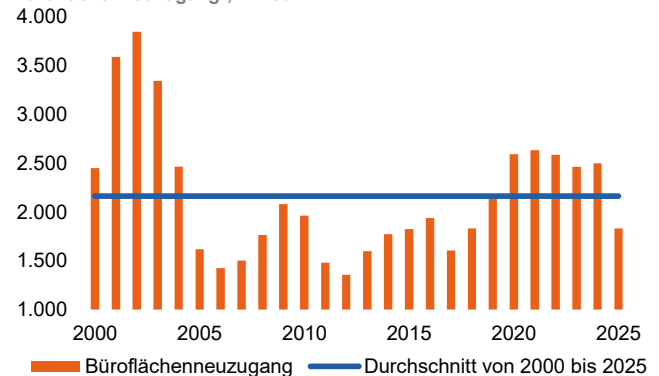
Homeoffice hinterlässt deutliche Spur am Büromarkt: Trotz wachsender Bürobeschäftigung steigt der Leerstand ab 2020 kräftig an
L.S.: Leerstand* in Tsd. m², R.S.: Bürobeschäftigte* in Tsd.



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

*)kumuliert über 127 Städte

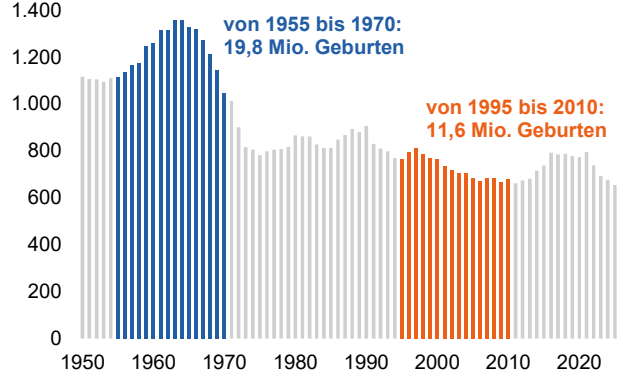
Ein Teil des Zuwachses beim Leerstand ist auch dem ab 2019 beschleunigten Bürobau geschuldet
Büroflächenneuzugang*, in Tsd. m²



Quelle: bulwiengesa

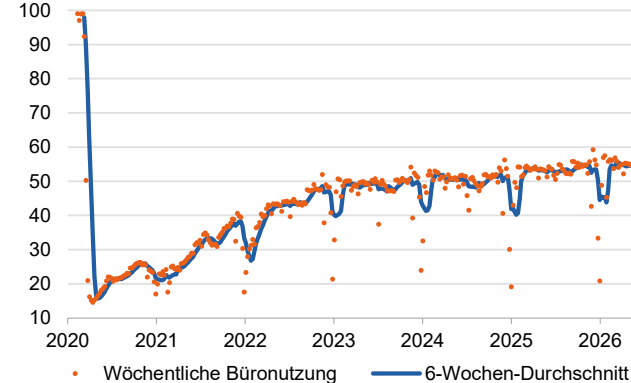
*) kumuliert über 127 Städte

Schwach besetzte Nachwuchsjahrgänge: Nach dem "Pillenknick" hat sich die Geburtenzahl nicht mehr erholt



Quelle: Destatis

USA: Die Büronutzung stabilisiert sich bei knapp über 50 Prozent: Homeoffice hat sich trotz aller „Back to Office“ Appelle fest etabliert



Quelle: Kastle Systems

*) Durchschnitt für 10 Städte

Die strukturellen Veränderungen am Büromarkt können aber durch die zeitverzögerte Reaktion unterschätzt werden. So lassen sich steigende Leerstände durch die Flächenreduktion bislang vor allem an größeren Bürostandorten beobachten, während kleinere Büromärkte eine überwiegend stabile Entwicklung aufweisen. Dazu tragen langfristige Mietverträge sowie eigengenutzte Büroobjekte mit gegebenenfalls eingeschränkter Nutzbarkeit durch Dritte bei. Hinzu kommt die begrenzte Verfügbarkeit moderner Büroflächen, was die Suche nach einem neuen Standort erschwert. Zudem ist der zukünftige Bürobedarf durch den kaum abschätzbaren Einfluss von Künstlicher Intelligenz auf die Bürobeschäftigung schwierig zu ermitteln. Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung in Deutschland ist ein weiterer Grund für eine abwartende Haltung bei der Anmietung neuer Büroflächen.

Langfristige Mietverträge, zu wenig moderne Flächen und Unsicherheit: Flächenanpassung vollzieht sich nur langsam

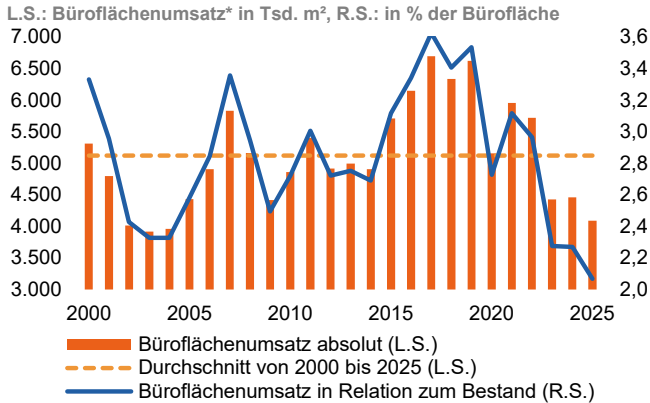
Die in manchen Unternehmen verschärften Vorgaben für eine höhere Büroanwesenheit führen nicht zu einer generellen Abkehr vom mobilen Arbeiten. Die Beschäftigten schätzen die Flexibilität. Zudem vereinfachen weniger Bürotage in Ballungsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten die Wohnungssuche, weil dann lange Pendelstrecken weniger ins Gewicht fallen. Unter dem Strich dürften sich eine hohe Präsenz von Dienstag bis Donnerstag und mäßig besuchte Büros am Montag und Freitag durchsetzen. Eine ausgeweitete Anwesenheit erhöht auch allenfalls moderat den Flächenbedarf, weil die Büros lediglich montags und freitags besser ausgelastet werden. Daten aus den USA zeigen, dass dort die Büronutzung bis 2023 auf etwa 50 Prozent des Vor-Pandemie-Niveaus stieg, seitdem aber kaum noch zunimmt. Das spricht für die feste Integration hybrider Arbeitsmodelle in den Büroalltag, die sich auf Deutschland wohl auch übertragen lässt.

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

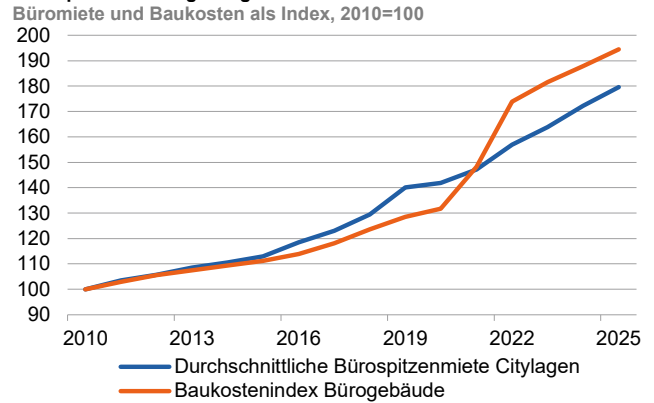
Die Marktdaten spiegeln den geringeren Flächenbedarf durch Homeoffice und die konjunkturelle Flaute wider. Im Durchschnitt wurden an den 127 von bulwiengesa analysierten Immobilienstandorten zwischen 2000 und 2025 jährlich rund 5,1 Mio. Quadratmeter Bürofläche vermietet. In den Rezessionsjahren 2023 und 2024 fiel der Wert mit 4,4 Mio. Quadratmetern spürbar niedriger aus, 2025 ging der Büroflächenumsatz auf gut 4,1 Mio. Quadratmetern noch weiter zurück. In Relation zum Flächenbestand sank der Umsatz auf 2,1 Prozent und damit auf den niedrigsten Wert seit 25 Jahren. Im Durchschnitt wurden in dieser Zeit pro Jahr 2,8 Prozent der Bürofläche vermietet.

Flaute am Büromarkt hat den Leerstandsanstieg zusätzlich verstärkt

Flaute am Büromarkt: Büroflächenumsatz sinkt in Relation zum Flächenbestand auf tiefsten Wert seit dem Jahr 2000



Bürobau wird schwieriger: Baukosten sind schneller als die Bürospitzenmieten gestiegen



Die Nachfrageschwäche hat den vom Homeoffice verursachten Leerstandsanstieg noch verstärkt. Kumuliert über die 127 von bulwiengesa beobachteten den Bürostandorte hat sich die leer stehende Fläche von 2019 mit 6,4 Mio. Quadratmetern – rund 3,4 Prozent des Bestands – bis 2025 auf 12,5 Mio. Quadratmeter beziehungsweise 6,3 Prozent fast verdoppelt. Das ist jedoch noch kein hoher Wert, sondern entspricht recht genau dem Durchschnitt der zurückliegenden 25 Jahre. Der Büroflächenbestand weitete sich zudem von 2019 bis 2025 um etwa 10 Mio. auf 198 Mio. Quadratmeter aus. Diesem Plus stand allerdings auch ein Anstieg der Zahl der Bürotätigen um fast 400.000 gegenüber.

Leer stehende Bürofläche hat sich seit 2019 gut verdoppelt

Trotz schwacher Büronachfrage und höherer Leerstände zogen die Spitzenmieten kräftig an. Das ist kein Widerspruch, denn bei modernen Flächen ist die Nachfrage größer als das knappe Angebot. Die Nachfrage nach Büroflächen im Spitzensegment treiben vor allem an Topstandorten ansässige Dienstleister wie Banken, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften oder Anwaltskanzleien. Das erklärt den in den sieben größten Städten stärksten Mietanstieg trotz überdurchschnittlich hoher Leerstände. Die höheren Mieten sind zudem notwendig, um die durch erheblich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten verteuerten Büroprojekte überhaupt realisieren zu können. Selbst das kräftige Mietplus in Citylagen hinkt jedoch den Baukosten hinterher. Von 2010 bis 2025 zogen hier die Spitzenmieten im Durchschnitt der deutschen Bürostandorte um gut 80 Prozent an, während sich die Baukosten für Bürogebäude fast verdoppelten (siehe Abbildung oben rechts). Die Realisierung neuer Büroprojekte wird daher mangels Wirtschaftlichkeit schwieriger. Das gilt vor allem außerhalb der Topstandorte, wo die Büromieten deutlich langsamer zugelegt haben.

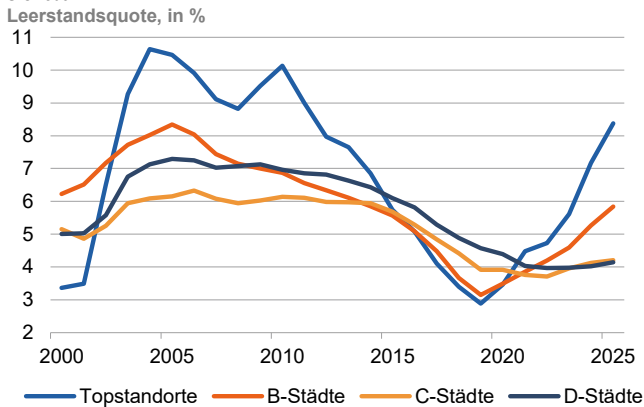
Nachfrage nach modernen Büros, aber auch kräftig gestiegene Baukosten treiben Spitzenmieten hoch

Außerhalb des Premiumsegments ist die Bürovermietung schwieriger. Ein großer Teil des deutschen Bürogebäudebestands entstand bereits vor 1990 und verfehlt oft die heutigen Anforderungen der Mieter. Erschwert wird die Vermieterposition bei älteren Gebäuden durch das steigende Flächenangebot aufgrund des höheren Leerstands. Ein weiterer ungebremster Anstieg leer stehender Flächen ist aber unwahrscheinlich. Zum einen bremst der schwächere Bürobau das Flächenangebot. Zum anderen wirkt die Umnutzung obsoleter Bürogebäude dem Leerstandsanstieg entgegen. Umnutzungen sind jedoch oft mit hohen Kosten verbunden, sodass diese vor allem an Standorten mit einem höheren Mietniveau realisiert werden können. Als Nutzungen bieten sich gewerbliches Wohnen, Hotels oder auch Schulen an. Für die Umnutzung spricht, dass die beim Neubau anfallenden Treibhausgase durch die weitere Gebäudenutzung entfallen.

Außerhalb des Premiumsegments erschwert das steigende Angebot die Bürovermietung

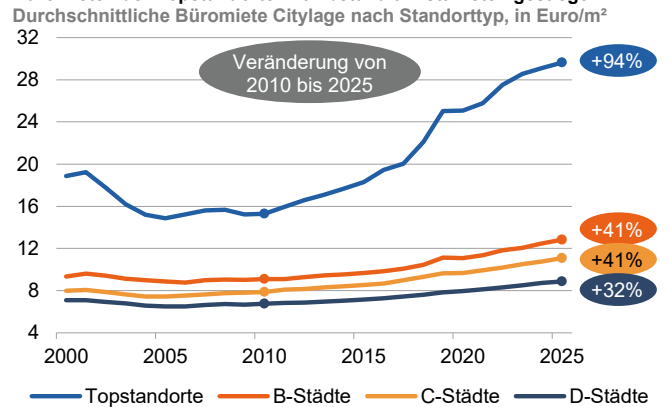
Wohnen, Schule oder Hotel: Bürogebäude lassen sich recht gut alternativ nutzen

Leerstandsanstieg ist bislang vor allem an großen Bürostandorten sichtbar



Quelle: bulwiengesa

Gefragte Innenstadtbüros: Trotz steilem Leerstandsanstieg sind die Büromieten der Topstandorte mit Abstand am stärksten gestiegen



Quelle: bulwiengesa

Die Dekarbonisierung als Folge des Klimawandels hat gravierende Folgen für die oft älteren Büroimmobilien. Ein Aspekt sind strengere gesetzliche Vorgaben. Dazu kommt das veränderte Suchprofil auf der Mieterseite. Unternehmen wollen mit einer „weißen Klimaweste“ bei Mitarbeitenden, Kundschaft, Investoren und Kreditgebern punkten. Büroflächen in Gebäuden mit hoher Treibhausgasemission lassen sich entsprechend schlechter vermieten, sodass sich regulatorische Vorgaben wie die EU-Taxonomie indirekt auch auf die Vermietung von Büroflächen auswirken.

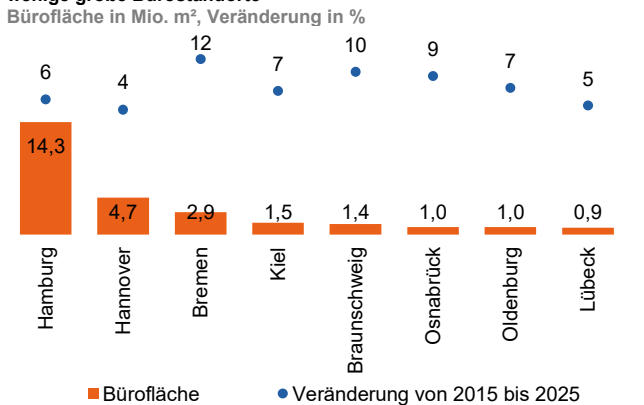
Büros mit schlechter Nachhaltigkeit lassen sich schwerer vermieten

Marktentwicklung an den norddeutschen Bürostandorten

Hamburg ist mit mehr als 14 Mio. Quadratmetern Fläche der mit großem Abstand führende Büromarkt im Norden. Hannover führt den bundesweiten Büromarkt unterhalb der Topstandorte mit gut 5 Mio. Quadratmeter Fläche an und ist damit zugleich die Nummer zwei der norddeutschen Büromärkte. Bremen kommt auf fast 3 Mio. Quadratmeter Bürofläche und ist damit der drittgrößte norddeutsche Bürostandort. Danach folgen Kiel und Braunschweig mit jeweils etwa 1,5 Mio. Quadratmetern. Osnabrück, Oldenburg und Lübeck zählen mit jeweils rund 1 Mio. Quadratmetern Bürofläche zu den eher kleinen Bürostandorten.

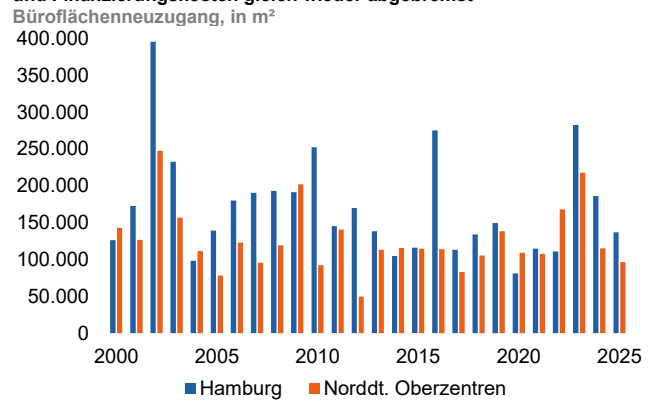
Hamburg, Hannover und Bremen sind die führenden Bürostandorte im Norden

In Norddeutschland gibt es mit Hamburg, Hannover und Bremen nur wenige große Bürostandorte



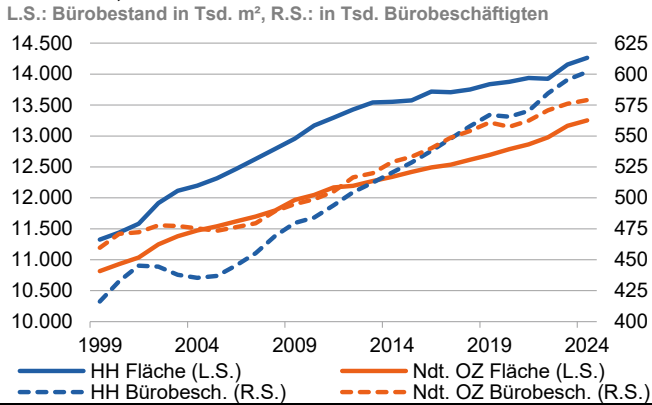
Quelle: bulwiengesa

Der beschleunigte Flächenneuzugang wurde von den gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten gleich wieder abgebremst



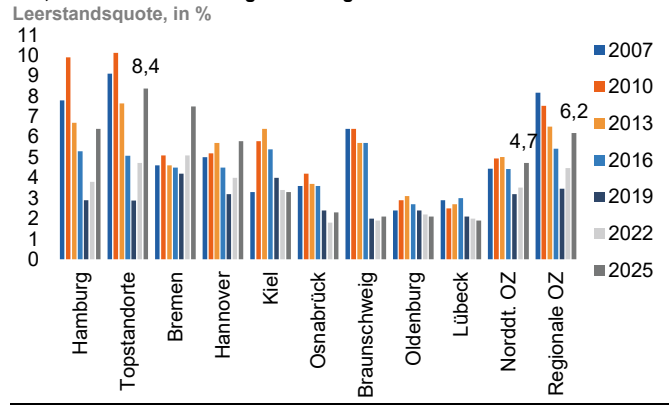
Quelle: bulwiengesa

In Hamburg wuchs Bürobeschäftigung deutlich schneller als in den Oberzentren, nicht aber die Bürofläche



Quelle: bulwiengesa HH = Hamburg, Ndt. OZ = Norddeutsche Oberzentren

Die kleineren Bürostandorte zeichnen sich durch niedrige Leerstände aus, ein Homeoffice-bedingter Anstieg ist hier nicht erkennbar



Quelle: bulwiengesa

OZ = Oberzentren

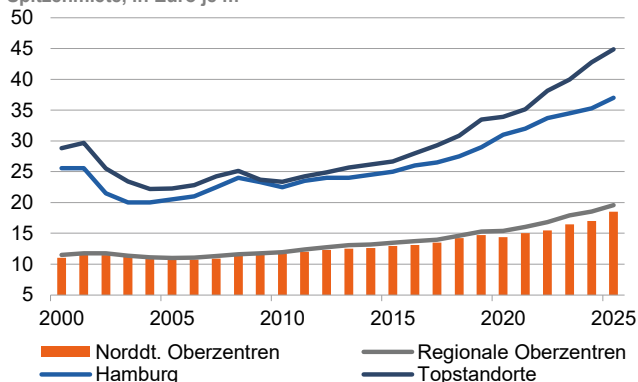
In Hamburg legte die Bürofläche bis 2013 kräftig zu, danach ließ das Wachstumstempo aber nach. In den Oberzentren wuchs die Bürofläche insgesamt etwa gleich schnell, hier verlief der Zuwachs aber fast linear. Von 2004 bis 2024 wuchs die Bürofläche in Hamburg um insgesamt 17 Prozent, die in den Oberzentren weitete sich kaum langsamer um 15 Prozent aus. Dagegen stieg die Bürobeschäftigung in Hamburg stärker als in den sieben Oberzentren. Im 20-Jahres-Zeitraum nahm diese in der Elbmetropole um fast 40 Prozent zu, während sie in den Oberzentren mit etwas mehr als 20 Prozent nur etwa halb so kräftig zulegen konnte.

In Hamburg hat sich die Bürobeschäftigung kräftig ausgeweitet

Die bundesweit zu beobachtende Konzentration steigender Leerstände in großen Bürostandorten ist in analoger Weise in Norddeutschland erkennbar. Während die Leerstandsquoten bis 2025 in Bremen auf 7,5 Prozent und in Hamburg und Hannover auf etwa 6 Prozent kräftig zugelegt haben, sind diese an den kleineren norddeutschen Bürostandorten mit 2 bis 3 Prozent sehr niedrig. Ein Anstieg gegenüber 2019 ist dort nicht sichtbar, zum Teil sanken die Leerstände trotz Homeoffice und der hier langsamer steigenden Bürobeschäftigung sogar noch. Hierbei dürfte es sich um „verdeckte“ Leerstände handeln. Die Auslastung der Büroflächen nimmt zwar ab, die gemietete Bürofläche wird aber nicht reduziert. Neben der an kleineren Bürostandorten verbreiteten Eigennutzung ist hier der Kostendruck aufgrund niedrigerer Büromieten deutlich geringer.

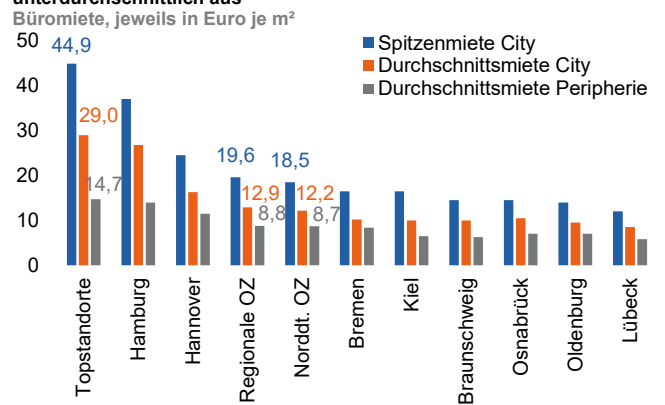
Verdeckter Leerstand sorgt an kleineren Bürostandorten für niedrige Leerstandsquoten

Hamburgs Spitzenmiete kann der Dynamik der Topstandorte nicht folgen, auch die norddeutschen Oberzentren hinken etwas hinterher



Quelle: bulwiengesa

Bis auf Hannover fallen die Büromieten in Norddeutschland unterdurchschnittlich aus

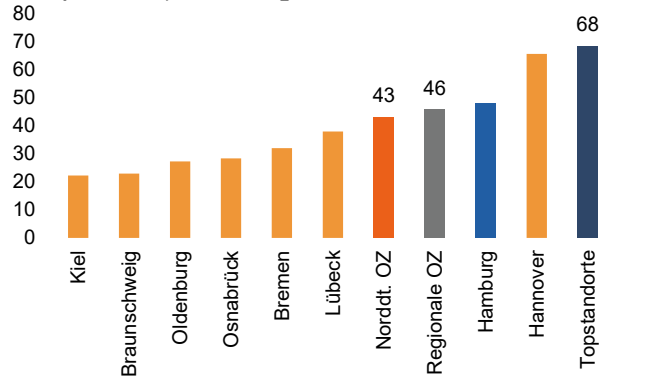


Quelle: bulwiengesa

OZ = Oberzentren

Von Hannover abgesehen sind die Büromieten in Norddeutschland vergleichsweise langsam gestiegen

Bürospitzenmiete, Veränderung von 2015 bis 2025 in %

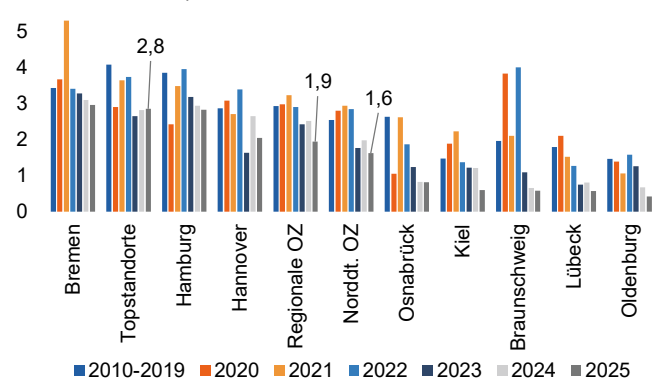


Quelle: bulwiengesa

OZ = Oberzentren

An den kleineren norddeutschen Bürostandorten wurden 2024 und 2025 kaum noch Büroflächen vermietet

Büroflächenumsatz, in % des Büroflächenbestands



Quelle: bulwiengesa

OZ = Oberzentren

Wie überall in Deutschland steigen die Spitzenmieten auch auf den norddeutschen Büromärkten. Das Tempo des Mietanstiegs wie auch die Miethöhe reichen allerdings nicht an das bundesweite Niveau heran. 2025 lag die Spitzenmiete in Hamburg mit 37 Euro je Quadratmeter gut 8 Euro je Quadratmeter unter dem Durchschnittswert der Topstandorte. Bei den Oberzentren ist die Lücke etwas kleiner, weil der große und teure Bürostandort Hannover die durchschnittliche Miete der norddeutschen Oberzentren nach oben zieht. Die niedersächsische Landeshauptstadt ist unterhalb der Topstandorte nicht nur der größte Bürostandort, sondern mit 24,50 Euro je Quadratmeter auch der teuerste. Bremen, nach Hamburg und Hannover die Nummer drei im Norden, folgt mit deutlichem Abstand. 2025 erreichte hier die Spitzenmiete 16,50 Euro je Quadratmeter. Die durchschnittliche Bürospitzenmiete der norddeutschen Oberzentren lag 2025 bei 18,50 Euro je Quadratmeter. Lübeck wies mit 12 Euro je Quadratmeter das niedrigste Mietniveau auf.

Hannover zieht das Mietniveau der norddeutschen Oberzentren nach oben

Im schwachen wirtschaftlichen Umfeld gingen 2025 auch in Norddeutschland die Büroflächenumsätze etwas zurück. In Bremen und Hamburg wurden etwa 3 Prozent der Bürofläche vermietet, in Hannover waren es 2 Prozent. Dagegen wiesen die kleineren norddeutschen Bürostandorte auffällig niedrige Werte auf. 2025 lagen die Werte für den Büroflächenumsatz in Braunschweig, Kiel, Lübeck und Osnabrück lediglich zwischen 0,6 und 0,8 Prozent. Noch schwächer war die Vermietungsaktivität in Oldenburg mit einem Flächenumsatz von lediglich 0,4 Prozent des Büroflächenbestands.

An den kleineren norddeutschen Bürostandorten wurden 2024 und 2025 kaum noch Büros vermietet

Fazit Büros: Spitzenmieten und Leerstand steigen moderat weiter

Die Spitzenmieten haben einen Teil ihrer Funktion als Barometer für den Büromarkt verloren, denn ihr Anstieg spiegelt lediglich den Nachfrageüberhang in einem letztlich kleinen hochpreisigen Teilmarkt wider. Anwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer oder Banken wünschen sich hochwertige Büros in den Bestlagen der Topstandorte und sind bereit, dafür hohe Mieten von zum Teil weit mehr als 50 Euro je Quadratmeter zu zahlen. Diese hohen Mieten sind allerdings auch erforderlich, um die Büroprojekte angesichts erheblich gestiegener Baukosten realisieren zu können.

Die steigenden Spitzenmieten sind kein optimaler Indikator mehr für den Gesamtmarkt

Homeoffice und Konjunkturlaute schlagen dagegen in erster Linie im „Brot-und-Butter-Geschäft“ des Marktes mit älteren Objekten in Bürolagen am City-Rand und in der Peripherie durch. Angesichts der insgesamt schwachen Vermietungsaktivität sind diese Lagen nicht selten von zweistelligen Leerstandsquoten und stagnierenden Mieten gekennzeichnet. Dies gilt jedoch weniger für kleinere Bürostandorte. Dort ist

Das Vermietungsgeschäft ist durch Homeoffice und Konjunkturlaute erheblich gedämpft worden

zwar die schwache Vermietungsaktivität unübersehbar, steigende Leerstände sind dagegen praktisch nicht zu beobachten. Angesichts der hier verbreiteten eigengenutzten Büroobjekte in Kombination mit relativ niedrigen Mieten ist der Anreiz zur Reduktion der genutzten Bürofläche gering. Hier führt Homeoffice eher zu einer geringeren Auslastung der Büroflächen und damit zu verdecktem Leerstand.

Ein Drittel der Erwerbstätigen in Deutschland arbeitet am Schreibtisch, sodass die meisten Bürogebäude auch weiterhin benötigt werden. Das zeigt auch der insgesamt moderate Leerstand. Allerdings dürfte der Bedarf für Büroflächen in der Zukunft weiter nachgeben. Neben der schwer abschätzbaren Auswirkung von Künstlicher Intelligenz auf die Bürobeschäftigung schlägt die demografische Entwicklung durch. Die BBSR-Bevölkerungsprognose erwartet für alle norddeutschen Oberzentren, dass die Altersgruppe „beruflich aktiv“ in den kommenden Jahren schrumpft. Lediglich für Hamburg wird ein Plus erwartet.

Die Marktdaten zeigen eine Zweiteilung der norddeutschen Büromärkte, die sich in den kommenden Jahren noch fortsetzen dürfte. Auf der einen Seite stehen die großen Büromärkte in Hamburg und Hannover mit ihren hohen Spitzenmieten und vielen Dienstleistern mit der entsprechenden Zahlungsbereitschaft. Hier werden sich auch am ehesten von Zinsen und Baukosten verteuerte Projektentwicklungen realisieren lassen. In den Oberzentren mit deutlich niedrigen Mieten und einem wohl sinkenden Flächenbedarf ist das entsprechend schwieriger. Derzeit wirken diese Bürostandorte fast statisch – wenig Angebot, wenig Nachfrage.

Die demografische Prognose erwartet für die norddeutschen Oberzentren eine schrumpfende beruflich aktive Altersgruppe

Büromarkttätigkeit weist je nach Standort größere Unterschiede auf

WOHNIMMOBILIEN

Die Herausforderungen am Wohnungsmarkt werden noch größer

Die Lage am Wohnungsmarkt wird wegen kaum verfügbarer Wohnungen und hoher Mieten immer schwieriger. Besonders angespannt sind die Wohnungsmärkte in Topstandorten wie Hamburg. Grundlegend besser sieht es aber auch nicht in vielen Groß- und Universitätsstädten aus. Den Unmut spürt die Politik, die mit dem unerfüllten Versprechen erschwinglicher Wohnungen unter Druck gerät. Schließlich sind Mieterinnen und Mieter mit Blick auf die in Deutschland niedrige Eigentumsquote eine bedeutende Wählergruppe. Vor allem in Großstädten ist der Mieteranteil überdurchschnittlich hoch. Leere öffentliche Kassen verhindern jedoch eine teure Förderung zur Ausweitung des Wohnungsangebots. Deshalb stehen neben einer Ausweitung der Mietregulierung Maßnahmen für schnelleres und günstigeres Bauen im Fokus.

Angespannte Wohnungsmärkte sind ein zunehmender Stressfaktor für die Stadtgesellschaft

Doch selbst bei einer kräftigen Belegung des Wohnungsbaus bleibt die Anspannung am Wohnungsmarkt angesichts der aufgestauten Nachfrage wohl noch für lange Zeit ausgeprägt. Deshalb beurteilen Anleger Mehrfamilienhäuser mit ihrer soliden Vermietungsperspektive positiv und als vergleichsweise risikoarm, während die unter steigenden Leerständen leidenden Gewerbeimmobilien eher kritisch beäugt werden.

Mehrfamilienhäuser sind als Anlageklasse gefragt

Demografisch getriebene Wohnungsnachfrage wird sukzessive schwächer

In den zurückliegenden 30 Jahren wuchs die Bevölkerung in Deutschland durch Zuwanderung um etwa 2,5 Mio. Menschen auf 83,5 Mio. Einwohner. Der angespannte Wohnungsmarkt fußt aber weniger auf diesem moderaten Plus von 3 Prozent, sondern vielmehr auf dem 20-prozentigen Zuwachs bei den privaten Haushalten von 7 Mio. auf nun etwas mehr als 43 Mio. Haushalte. Dabei ging die kräftige Zunahme

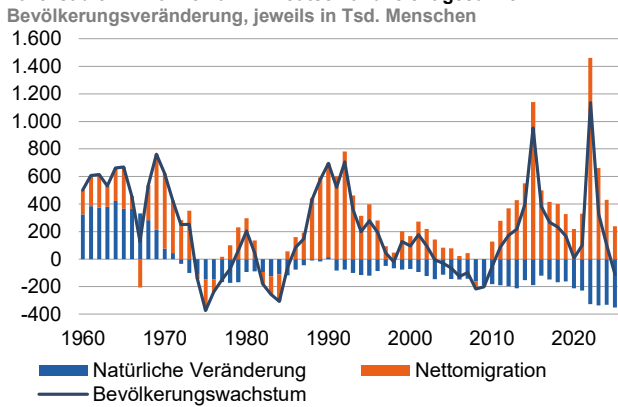
Mehr kleine, aber weniger große Haushalte

von Ein- und Zweipersonenhaushalten mit einer gegenläufigen Entwicklung bei Haushalten mit drei- und mehr Personen einher. Die durchschnittliche Personenzahl je Haushalt sank von gut 2,25 auf 1,95. Dieser Effekt ist zwar noch intakt, aber schon relativ weit fortgeschritten und sollte sich deshalb abflachen. Bereits heute machen Singlehaushalte in Großstädten oft mehr als die Hälfte aller Haushalte aus.

Zudem könnte die Einwohnerzahl ihren Zenit erreicht haben und in den kommenden Jahren sogar allmählich sinken. Die Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes geht im „moderaten Szenario“ bis 2040 von einem Rückgang um etwa 2 Mio. Menschen aus. Bereits 2025 schrumpfte die Bevölkerung um 100.000 auf 83,5 Mio. Einwohner, weil die Zahl der Geburten mit 654.000 auf den niedrigsten Wert seit 1946 sank und das Geburtendefizit gegenüber den Sterbefällen einen neuen Höchststand erreichte. In den Ballungsräumen sieht die demografische Entwicklung besser aus, doch auf lange Sicht werden sich auch die Großstädte nicht dem demografischen Trend entziehen können.

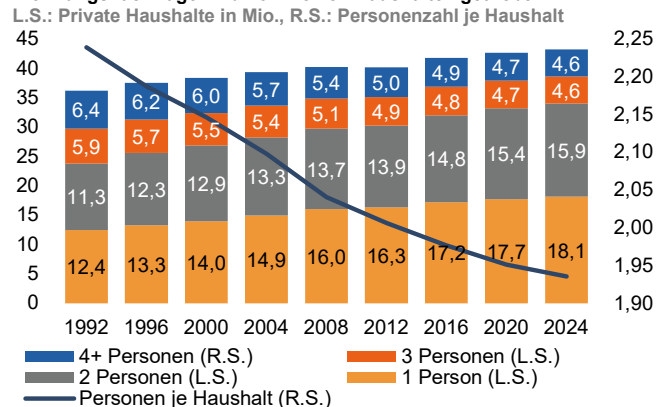
Demografische Perspektive bremst langfristig auch das Wachstum der Großstädte

2025 ist die Einwohnerzahl in Deutschland leicht gesunken



Quelle: Destatis

Wohnungsnachfrage wird von kleinen Haushalten getrieben



Quelle: bulwiengesa

Knappe Wohnungsangebot verfestigt sich durch die Baukrise

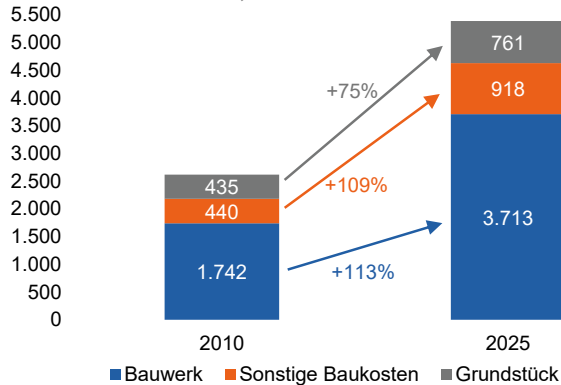
Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist vorerst aber nicht zu erwarten. Der in den zurückliegenden Jahren schon nicht ausreichende Neubau hat nach dem markanten Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten erheblich nachgegeben. Das betrifft vor allem Großstädte, wo sich seit 2010 die Kosten für den Neubau von Wohnungen auf 5.400 Euro je Quadratmeter mehr als verdoppelt haben. Als Folge brach auch in Norddeutschland der Wohnungsbau ein. Die Zahl der Baugenehmigungen reduzierte sich von 2021 bis 2024 in Bremen um 22 Prozent, in Hamburg um 53 Prozent, in Niedersachsen um 51 Prozent und in Schleswig-Holstein um 42 Prozent. 2025 wurden zwar wieder etwas mehr Wohnungen genehmigt, doch bei den Fertigstellungen wird das Tief wohl erst im laufenden Jahr erreicht.

Neubau in Norddeutschland hat sich gegenüber 2022 fast halbiert

Besonders knapp fällt das Angebot bei kleineren Wohnungen aus, weil in den zurückliegenden Jahren vorwiegend mittelgroße und große Wohnungen sowie Einfamilienhäuser gebaut wurden. Deshalb wohnt ein erheblicher Teil der Haushalte mit ein und zwei Personen – gewollt oder ungewollt – in vergleichsweise großen Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäusern. Der Bau kleinerer Wohnungen hat zwar Fahrt aufgenommen, leidet aber ebenfalls unter der Baukrise.

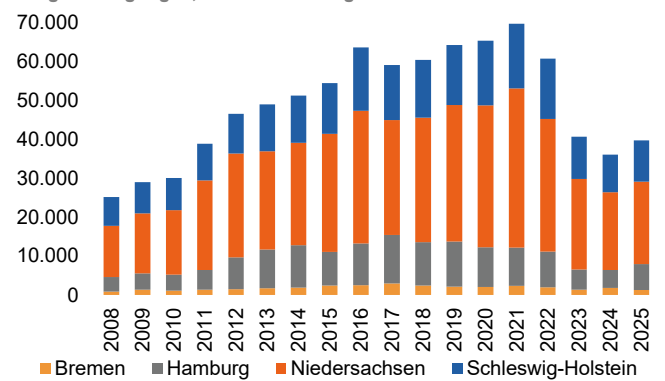
Durch den schwachen Neubau fehlen vor allem kleine Wohnungen

Wohnungsbau in Großstädten hat sich dramatisch verteuert
Baukosten in Großstädten, in Euro/m²



Quelle: ARGE eV (Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen)

Wohnungsbaugenehmigungen haben sich gegenüber 2021 halbiert
Baugenehmigungen, Anzahl Wohnungen



Quelle: Destatis

Mit dem schwachen Wohnungsbau setzt sich zudem der Angebotsrückgang an preisgünstigen Sozialmietwohnungen ungebremst fort. 1990 gab es davon noch fast 3 Mio. Einheiten, inzwischen ist die Zahl auf knapp unter 1 Mio. gesunken. Der Rückgang hält an, weil jedes Jahr mehr Wohnungen aus der meist für 20 bis 30 Jahre laufenden Mietpreisbindung herausfallen, als durch Neubau neu hinzukommen.

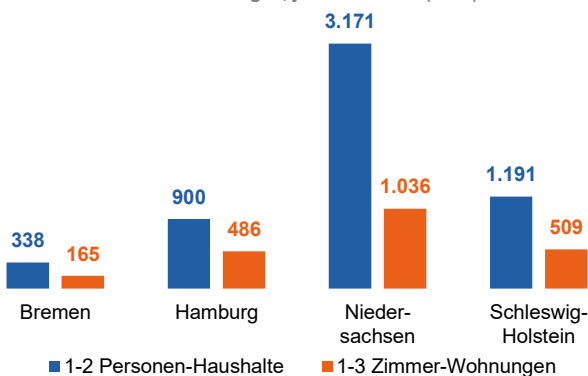
Angebot an Sozialwohnungen leidet ebenfalls unter der Baukrise

Maßnahmen zum schnelleren und günstigeren Bauen

Mit den bis 2021 niedrigen Zinsen waren die hohen Bau- und Energieeffizienzstandards, die den Wohnungsbau immer weiter verteuert haben, noch verkraftbar. Doch mit dem nun deutlichen höheren Zinsniveau kommt einer Senkung der Baukosten eine wachsende Bedeutung zu, um den Neubau zu beschleunigen. Doch das ist mit Blick auf das immer komplexer gewordene Baurecht mit tausenden Normen und 16 Landesbauordnungen anspruchsvoll. Viel Hoffnung wird nun auf die noch von der Vorgängerregierung entwickelten Konzepte Bauturbo (einfachere Genehmigungen) und Gebäudetyp E (niedrige Baukosten) gesetzt. Der bereits umgesetzte Bauturbo fußt auf bis 2030 befristeten Ausnahmen im Bauplanungsrecht. Entscheidet sich eine Gemeinde für die Anwendung, können Wohnungen schneller und ohne Bebauungsplan genehmigt werden. Zudem kann von Lärmschutzbestimmungen abgewichen werden, sodass mehr Flächen für den Wohnbau genutzt werden können.

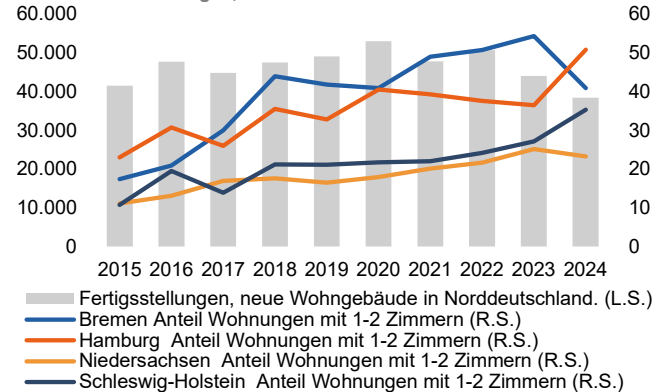
Schnellerem und günstigerem Bauen kommt eine wachsende Bedeutung zu

Viele kleine Haushalte, aber nur wenige kleine Wohnungen
Anzahl Haushalte und Wohnungen, jeweils in Tsd. (2023)



Quelle: bulwiengesa

Der Bau von kleineren Wohnungen nimmt nach und nach zu
L.S.: Anzahl Wohnungen, R.S.: Anteil in %



Quelle: Destatis

Der Gebäudetyp E ist dagegen noch nicht realisiert worden. Er soll Ausnahmen von den normenbasierten Vorgaben, den „anerkannten Regeln der Technik“, rechtssicher und beschränkt auf Komfortstandards wie den Schallschutz ermöglichen. Das entsprechende Gesetz dazu ist noch in diesem Jahr angekündigt. Die Bundesländer haben bereits im Vorfeld Maßnahmenpakete zum günstigeren Bauen beschlossen, die etwa beim Bau von Sozialwohnungen zum Tragen kommen. Beispiele sind die Maßnahmenbündel „Einfach Bremen“ und „Hamburg Standard“.

Gebäudetyp E soll die Baukosten senken

Das Sparpotenzial beim Bau neuer Mehrfamilienhäuser resultiert neben abgesenkten Standards wie reduzierten Deckenstärken vor allem aus dem Weglassen teurer Elemente wie Kellergeschossen oder Tiefgaragen. Geringeren Baukosten und einer niedrigeren Kaltmiete stünde also auch ein in gewissem Umfang niedrigerer Wohnwert gegenüber. Ob sich diese Standards durchsetzen, bleibt abzuwarten. Ebenfalls zur Kostendämpfung trägt der Bau kompakterer Wohnungen bei. Der Kostenvorteil kleinerer Wohnungen schlägt sich nicht in der Miete je Quadratmeter, sondern in der letztlich entscheidenden Miete für die gesamte Wohnung nieder.

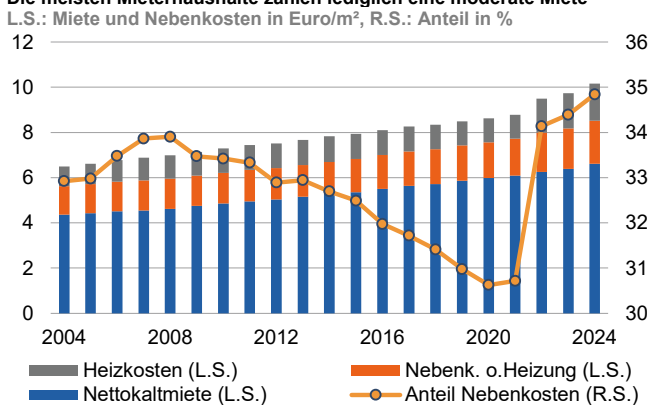
Günstigerer Neubau ist möglich, die damit verbundenen Restriktionen müssen aber auch akzeptiert werden

Mietregulierung hemmt das Wohnungsangebot

Die wachsende Anspannung am Wohnungsmarkt ist auch eine Folge der Mietregulierung. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum bei zugleich knappem Angebot hat vor allem die Neuvertragsmieten kräftig steigen lassen. Demgegenüber sind die regulatorisch gedämpften Bestandsmieten wesentlich langsamer gestiegen, wodurch der Abstand dazwischen wuchs. Der Umzug in eine besser passende Wohnung, etwa nach dem Auszug der Kinder oder beim Arbeitsplatzwechsel, wird somit zunehmend unattraktiver. Die daraus resultierende längere Haltedauer von Wohnungen zeigt das Beispiel Berlin. Bei den BBU-Mitgliedsunternehmen hat sich die Fluktuation durch weniger Mieterkündigungen seit 2009 auf nur noch 4,6 Prozent pro Jahr halbiert. Rechnerisch ist damit die durchschnittliche Mietvertragsdauer von 11 auf rund 22 Jahre angestiegen.

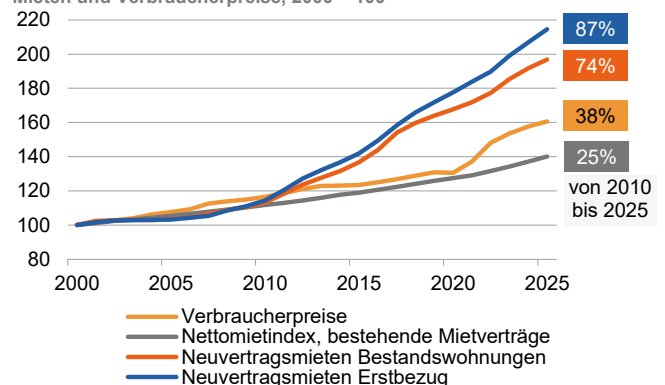
Angebotsknappheit treibt Neuvertragsmieten in die Höhe

Die meisten Mieterhaushalte zahlen lediglich eine moderate Miete



Quelle: GdW

Keine Mietenexplosion: Bestandsmieten steigen bislang eher langsam



Quelle: bulwiengesa, Destatis

Als Reaktion auf steigende Mieten wurde 2015 die Mietpreisbremse eingeführt, die für bis Oktober 2014 gebaute Wohnungen gilt und die bis 2029 verlängert wurde. Sie lässt eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete bis maximal 10 Prozent zu. Weitere Regulierungsmaßnahmen sind Kappungsgrenzen, Milieuschutzsatzungen, Umwandlungsverbote oder Sozialquoten im Neubau. Zur Umgehung der Mietpreisbremse wird Wohnraum teilweise nicht mit einem regulären Mietvertrag, sondern in Form einer temporären oder möblierten Vermietung angeboten. Das betrifft vor allem Metropolen wie Berlin oder Hamburg, wodurch dort das ohnehin

Die Mietregulierung wird immer weiter verschärft

knappe Angebot an kleineren Wohnungen weiter limitiert wird. Deshalb plant die Bundesregierung sowohl die Regulierung von Indexmietverträgen als auch von möbliertem und temporärem Wohnen.

Doch anders als es die öffentliche Wahrnehmung suggeriert, sind die gezahlten Mieten dank langfristiger Mietverträge meist moderat. Im Durchschnitt lag die Nettokaltmiete 2024 bei 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bei 6,62 Euro je Quadratmeter. Inklusive Nebenkosten und Heizung kommen rund 10 Euro je Quadratmeter zusammen, sodass Neben- und Heizkosten etwa ein Drittel der Bruttomiete ausmachen. Doch selbst in den Metropolen sind die Wohnkosten bei den meisten Mietenden moderat. So lag die durchschnittliche Nettomiete für die rund 140.000 Wohnungen von Hamburgs kommunaler Wohnungsgesellschaft SAGA bei lediglich 7,50 Euro je Quadratmeter. Beim Neuvertragsabschluss einer Bestandswohnung muss dagegen gut das Doppelte veranschlagt werden.

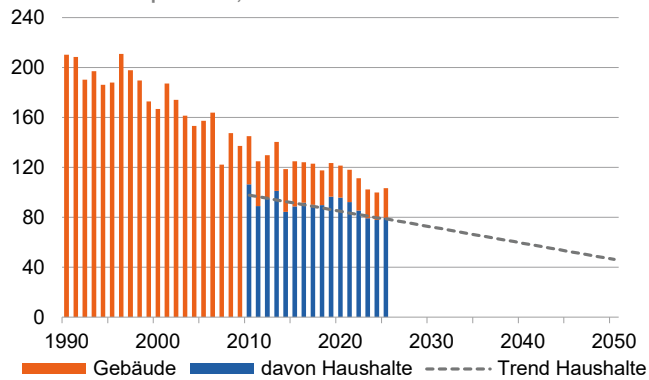
Die meisten Menschen zahlen eine moderate Miete, das Angebot an günstigen Wohnungen sinkt aber

De karbonisierung: Mehr Flexibilität durch das Gebäudemodernisierungsgesetz

2024 und 2025 erreichte Deutschland dank schwacher Konjunktur und mildem Winter das selbst gesteckte Klimaziel. Doch neben dem Verkehrssektor verfehlte auch der Gebäudesektor den Zielwert. Dafür sind vor allem die zu drei Vierteln mit Öl und Gas beheizten Wohnungen verantwortlich. Bei einer Fortschreibung der Treibhausgasentwicklung von 2010 bis 2025 würde die deutsche Zielvorgabe einer 2045 erreichten Klimaneutralität ebenso wie das Zieldatum der EU fünf Jahre später deutlich verfehlt. Damit die Null 2045 erreicht wird, müsste die Sinkrate des CO₂-Ausstoßes deutlich steiler werden. Entsprechend hoch bleibt der Handlungsdruck im Gebäudesektor, etwa um EU-Regelwerken wie Taxonomie, Gebäuderichtlinie (EPBD) sowie Energieeffizienzrichtlinie (EED) gerecht zu werden.

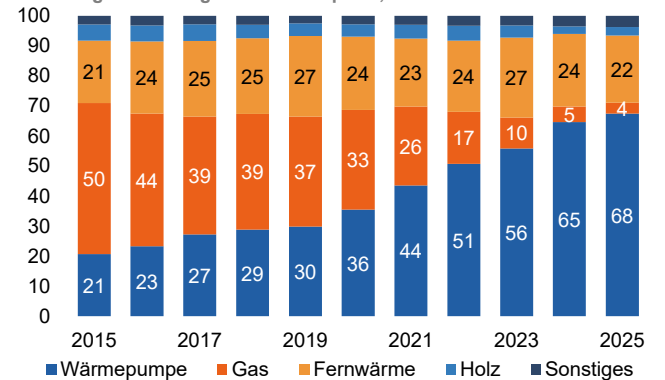
Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands bleibt eine enorme Herausforderung

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands geht nur langsam voran
Kohlendioxid-Äquivalente, in Mio. Tonnen



Quelle: Umweltbundesamt, DZ BANK Research

Im Neubau von Wohnungen hat sich die die Wärmepumpe durchgesetzt
Genehmigte Wohnungen nach Heizquelle, Anteil in %



Quelle: BDEW

Die EU-Gebäuderichtlinie sieht vor, dass die Treibhausgasemission gegenüber 2020 bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent sinken soll, vorrangig durch die Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude. In Deutschland erfolgte die Umsetzung durch das GEG (Heizungsgesetz), das nun vom voraussichtlich ab Juli 2026 geltenden Gebäudemodernisierungsgesetz GMG abgelöst wird. Als zentraler Unterschied entfällt die starre 65-Prozent-Regel für erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen. Damit können neben Wärmepumpen und Hybridheizungen auch wieder reine Gasheizungen installiert werden, sofern diese ab 2029 einen steigenden Anteil von anfangs mindestens 10 Prozent an CO₂-neutralen Brennstoffen nutzen.

Das Gebäudemodernisierungsgesetz vergrößert den Handlungsspielraum der Hausbesitzer

Danach steigt der Anteil bis 2040 etappenweise – 2030: 15 Prozent, 2035: 30 Prozent, 2040: 60 Prozent – an. Im Neubau spielen Gasheizungen dagegen schon heute keine Rolle mehr. Hier kommen neben Fernwärme fast nur noch Wärmepumpen zum Einsatz.

Zum Problem könnten die womöglich limitierte Verfügbarkeit sowie höhere Kosten von „Grüngasen“ wie Biogas oder grünem Wasserstoff werden. Doch auch Erdgas – das zeigen die Folgen des Irankriegs – kann in der Zukunft teurer werden. Zudem erhöht der CO₂-Preis die Kosten der Nutzung. Dazu dürfte auch die Umsetzung des Emissionshandels (EU ETS-2) beitragen, deren Start um ein Jahr auf 2028 verschoben wurde. Zudem kann die Versorgung mit einer im Zeitablauf sukzessive sinkenden Zahl der Gasnutzer schwieriger werden.

Entscheidet sich der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses für den Einbau einer vergleichsweise günstigen Gasheizung, sieht das GMG vor, dass dieser hälftig an den voraussichtlich höheren Kosten für Biogas beteiligt wird. Ebenfalls hälftig sollen ab 2028 Gasnetzentgelte und Kohlendioxidkosten zwischen Mieter- und Vermieterseite aufgeteilt werden. Bei bestehenden Heizungen wird ab 2028 eine Grüngasquote eingeführt. Hier dürfte weiterhin die bisherige Regel gelten, dass Vermieter je nach Energieeffizienz des Gebäudes bis zu 95 Prozent des CO₂-Preises tragen müssen. Für eine klimafreundliche, teurere Heiztechnik sprechen eine höhere Attraktivität der Wohnungen, kostendämpfende Fördermittel sowie die Umlagemöglichkeit von Modernisierungskosten auf Mietende. In Mehrfamilienhäusern mit günstigen Wohnungen können sich durch steigende Heizkosten oder Modernisierungsumlagen hohe prozentuale Zuwächse der Wohnkosten ergeben, die finanzschwächere Mietende möglicherweise überfordern werden.

Der Betrieb von Gasheizungen könnte mit der Zeit deutlich teurer werden

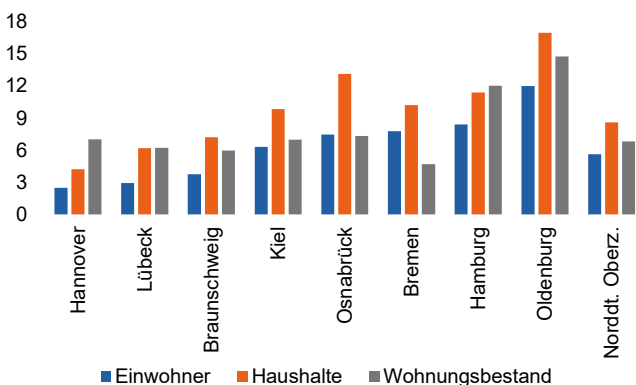
GMG sieht eine Kostenbremse für Mietende vor, wenn noch eine Gasheizung eingebaut wird

Wohnungsmärkte in Norddeutschland

Die Wohnungsmärkte der betrachteten Standorte unterscheiden sich deutlich in der Größe mit Einwohnerzahlen von rund 170.000 in Oldenburg und Osnabrück bis zu fast 2 Mio. in Hamburg. Bremen und Hannover haben jeweils mehr als eine halbe Mio. Einwohner. Braunschweig, Kiel und Lübeck sind etwa halb so groß. Auch das Wachstumstempo der acht Städte unterscheidet sich deutlich. Es reicht von eher langsam in Hannover und Lübeck bis zu dynamisch in Oldenburg. Verstärkt wurde die Wohnungsnachfrage an allen Standorten von der überproportional gestiegenen Zahl der privaten Haushalte. Doch auch der Wohnungsbestand konnte zulegen. Das gilt vor allem in Hamburg und Oldenburg dank eines ausgeprägten Neubaus.

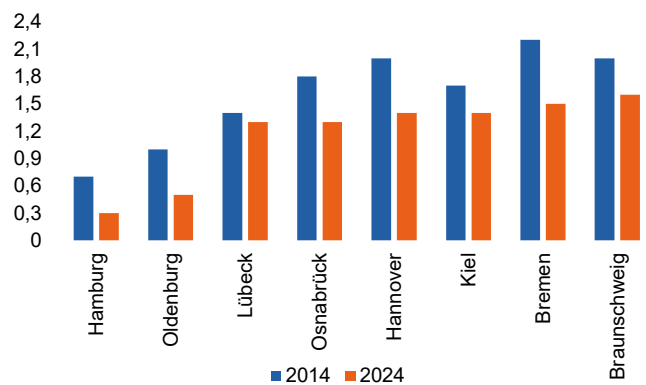
Wohnungsmärkte mit deutlichen Unterschieden bei Größe und Wachstumstempo

Zahl der Haushalte wächst oft schneller als der Wohnungsbestand
Veränderung von 2011 bis 2024, in %



Quelle: bulwiengesa

Besonders knapp ist das Wohnungsangebot in Hamburg und Oldenburg
Marktaktiver Leerstand, in % des Bestands



Quelle: CBRE/empirica Leerstands-Index

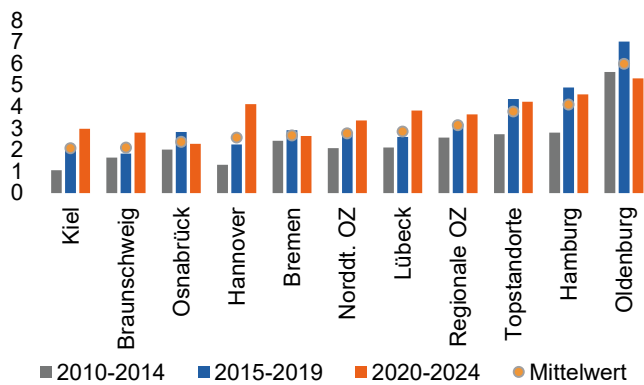
Die marktaktive Leerstandsquote, die nur tatsächlich vermietbare Wohnungen berücksichtigt, Leerstand aufgrund umfassender Sanierungen aber ausklammert, ist an allen acht Standorten zurückgegangen. Selbst eine weitgehend stagnierende Bevölkerung oder der zum Teil kräftige Neubau konnten nicht verhindern, dass der Leerstand immer weiter abnahm. Besonders angespannt zeigen sich die Wohnungsmärkte in Hamburg und Oldenburg mit Leerstandsquoten von 0,3 beziehungsweise 0,5 Prozent. Die anderen sechs norddeutschen Oberzentren weisen Leerstandsquoten von 1,3 bis 1,6 Prozent auf.

In Hamburg und Oldenburg ist der Wohnungsleerstand besonders niedrig

In Hamburg und vor allem in Oldenburg wurde in den zurückliegenden Jahren kräftig gebaut. Hier entstanden im Durchschnitt von 2010 bis 2024 pro Jahr 4 beziehungsweise 6 Wohnungen je 1.000 Einwohner. In den anderen sechs Standorten wurde mit 2 bis nicht ganz 3 Wohnungen pro Jahr moderater gebaut. Insgesamt konnte der Neubau ab 2010 Fahrt aufnehmen, bevor gestiegene Bau- und Finanzierungskosten die Bautätigkeit wieder abgebremst haben. Damit dürften die Leerstände auf den betrachteten Wohnungsmärkten noch abnehmen und die Anspannung vergrößern.

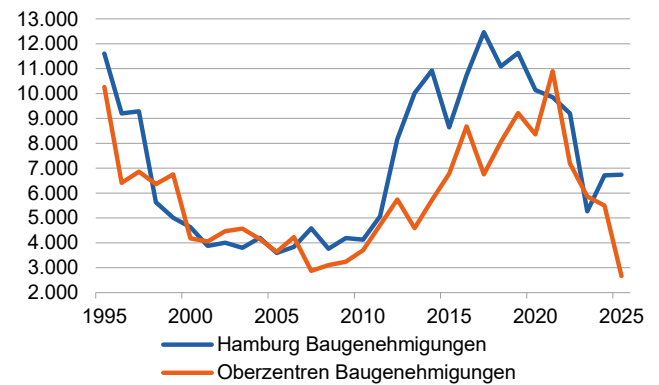
Wohnungsbau fällt in Norddeutschland meistens moderat aus

Außer Hamburg und Oldenburg wird im Norden nur moderat gebaut
Jährlich fertiggestellte Wohnungen, Anzahl je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

Der Wohnungsbau hat sich bereits wieder sichtbar abgeschwächt
Baugenehmigungen, Anzahl Wohnungen



Quelle: bulwiengesa

Die Mietentwicklung in den norddeutschen Großstädten weicht etwas vom bundesweiten Trend ab. So hatte in Hamburg der beschleunigte Wohnungsbau im Zeitraum von 2012 bis 2015 einen dämpfenden Effekt auf die Mieten, während die Mieten der übrigen Topstandorte ungebremst weiter stiegen. Danach beschleunigte sich der Mietanstieg in Hamburg wieder, aber das Mietniveau liegt noch heute mit einer Erstbezugsmiete von 18,50 Euro je Quadratmeter (2025) unter dem Topstandortdurchschnitt von 19,70 Euro je Quadratmeter. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen ist der Abstand etwas geringer. Je Quadratmeter mussten 2025 in Hamburg 14,40 Euro gezahlt werden, wohingegen der Topstandortdurchschnitt leicht oberhalb von 15 Euro lag.

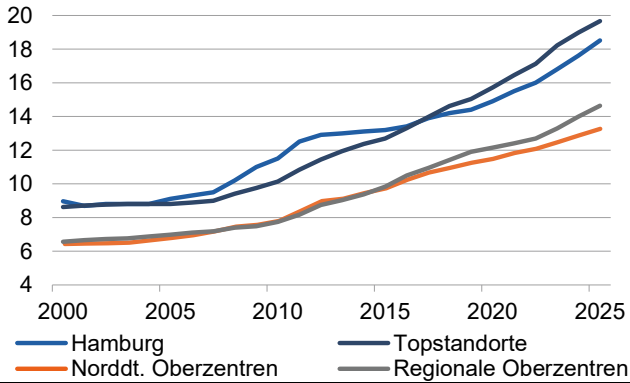
Wohnungen im Norden sind sowohl in Hamburg ...

Aber auch in den norddeutschen Oberzentren sind die Mieten etwas niedriger als in unserem bundesweiten Referenzindex. Die Ursache ist eine in den zurückliegenden Jahren schwächer gewordene Mietdynamik. 2025 mussten in den norddeutschen Oberzentren im Durchschnitt bei Erstbezug 13,40 Euro je Quadratmeter gezahlt werden, bundesweit waren es 14,60 Euro je Quadratmeter. Die günstigsten Standorte sind Oldenburg und Osnabrück mit jeweils 12,20 Euro je Quadratmeter. Am teuersten sind Hannover und Lübeck mit einer um 2 Euro je Quadratmeter höheren Erstbezugsmiete.

... als auch in den Oberzentren günstiger als im bundesweiten Vergleich

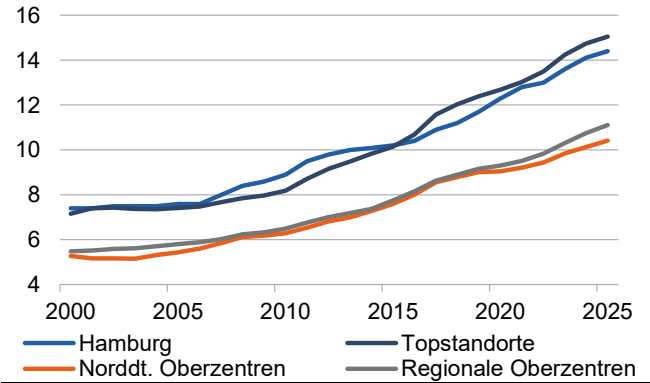
Norddeutsche Standorte: Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt

Entwicklung der Erstbezugsmieten seit 2000
Nettokaltmiete in Euro/m²



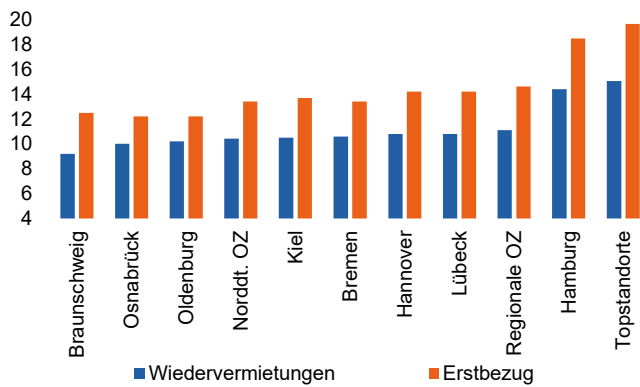
Quelle: bulwiengesa

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



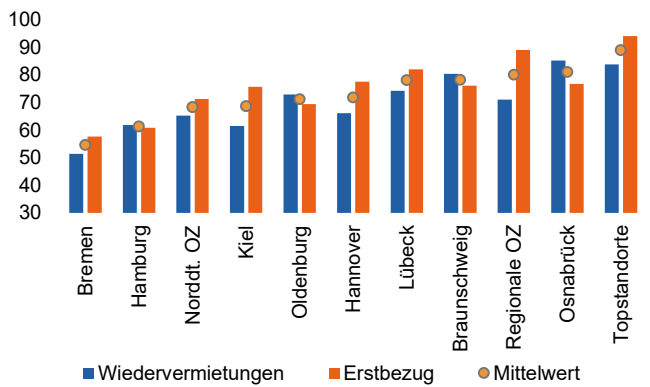
Quelle: bulwiengesa

Wohnungsmieten 2025
Nettokaltmiete in Euro/m²



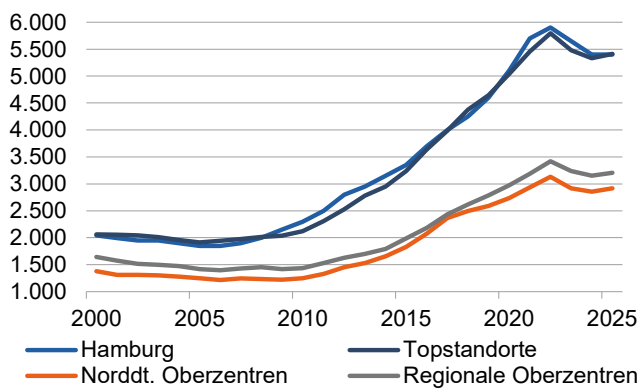
Quelle: bulwiengesa

Veränderung der Nettokaltmieten von 2010 bis 2025
in %



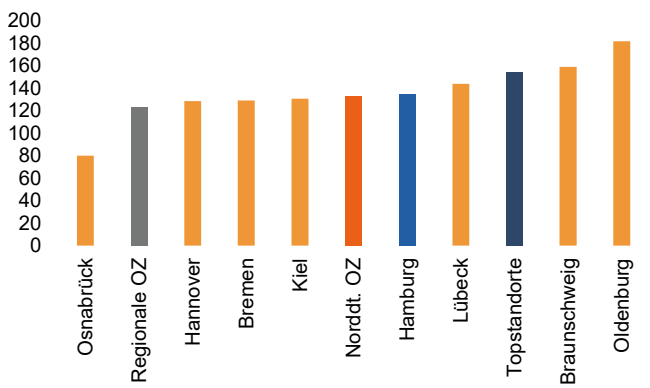
Quelle: bulwiengesa

Kaufpreise für bestehende Eigentumswohnungen seit 2000
Kaufpreis, in Euro/m² (Wiederverkauf)



Quelle: bulwiengesa

Preisanstieg bei bestehenden Eigentumswohnungen
Preisveränderung von 2010 bis 2025, in %



Quelle: bulwiengesa

Der Kaufpreis einer bestehenden Eigentumswohnung entspricht in Hamburg mit 5.400 Euro je Quadratmeter (2025) dem Topstandortdurchschnitt. Die norddeutschen Oberzentren sind dagegen mit 2.900 Euro je Quadratmeter etwas günstiger als der bundesweite Durchschnitt von 3.200 Euro je Quadratmeter. Am günstigsten

Eigentumswohnungen kosten in Hamburg fast doppelt so viel wie in den norddeutschen Oberzentren

sind Wohnungen in Osnabrück mit 2.250 Euro je Quadratmeter. Hier ist auch der langjährige Preisanstieg deutlich unterdurchschnittlich ausgefallen. Das teuerste Oberzentrum ist Hannover mit 3.200 Euro je Quadratmeter. Kiel, Lübeck und Oldenburg sind aber kaum günstiger.

Ausblick für den Wohnungsmarkt

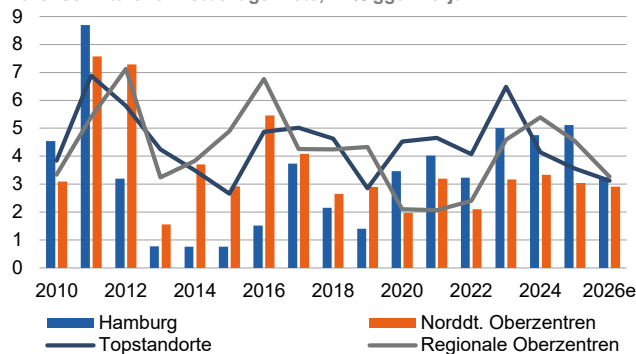
Die Mieten in Norddeutschland sind etwas langsamer als im bundesweiten Durchschnitt gestiegen. Als Gründe kommen das moderatere Wachstum der Einwohnerzahl, die nicht ganz so niedrigen Leerstandsquoten am Wohnungsmarkt sowie die etwas knapperen Budgets der privaten Haushalte in Frage. Günstig ist das Wohnen aber auch in Norddeutschland nicht, die Unterschiede sind eher graduell. Mit Blick auf die von gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten verursachte Neubaudelle dürfte die Anspannung auf den norddeutschen Wohnungsmärkten aber eher noch zunehmen. Somit werden die Mieten wohl weiter zulegen. Allzu hohe Zuwächse sind auf dem schon erreichten Mietniveau und bei einer weitgehend stagnierenden Wirtschaft eher unwahrscheinlich. Realistisch sind im laufenden wie auch im folgenden Jahr Zuwächse von jährlich etwa 3 Prozent.

Die weitere Entwicklung des Wohnbedarfs hängt in hohem Maße von der demografischen Entwicklung ab. Nach der BBSR-Bevölkerungsprognose dürfte die Einwohnerzahl in den norddeutschen Oberzentren bis 2045 weitgehend stagnieren. Nur für Hamburg wird ein kräftigeres Plus erwartet. Außerdem steigt der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung, während sich das mittlere Alterssegment ausdünnert. Damit verändert sich auch der Wohnungsbedarf in Richtung kleinerer seniorengerechter Wohnungen.

Norddeutsche Wohnungsmärkte sind etwas günstiger als der bundesweite Durchschnitt

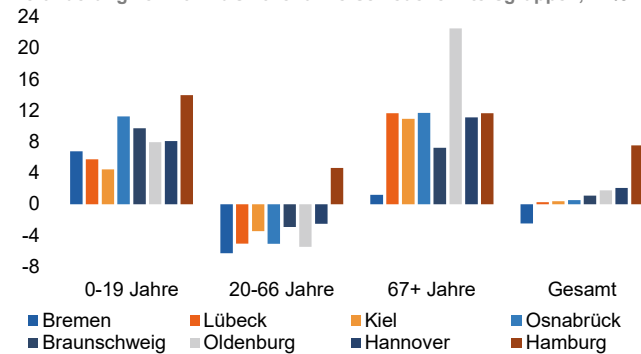
Wohnungsbedarf wird außerhalb von Hamburg allmählich schwächer

Mientwicklung in Norddeutschland im bundesweiten Vergleich
Durchschnittliche Erstbezugsmiete, in % ggü. Vorjahr



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

BBSR-Bevölkerungsprognose für die norddeutschen Großstädte
Veränderung von 2022 bis 2045 für verschiedene Altersgruppen, in %



Quelle: BBSR

Nach dem Bauboom der 1990er Jahre hatten es Vermieter auch in Großstädten mit Leerständen und sinkenden Mieten zu tun. Diese Risikofaktoren spielen derzeit bei der Vermietung von Wohnungen – dank der demografischen Entwicklung und des schwachen Neubaus – auch in den kommenden Jahren kaum eine Rolle. Dafür sind neue Risiken hinzugekommen. Dazu zählen die verschärfte Mietregulierung sowie die von Vermietern zu tragenden Kosten der Dekarbonisierung. Deshalb dürfte das Interesse an jüngeren Mehrfamilienhäusern, bei denen die Mietpreispbremse nicht gilt und keine Modernisierung ansteht, weiterhin größer ausfallen.

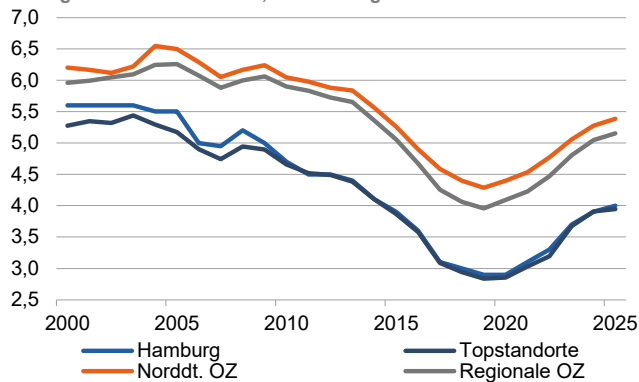
Risiken der Wohnungsvermietung sind nicht verschwunden, sie haben sich im Zeitablauf gewandelt

MIETRENDITEN FÜR DIE STANDORTE IM MARKTBERICHT

Seit dem 2022 erfolgten steilen Anstieg der Kapitalmarktrenditen konnte sich das um gut zwei Drittel zurückgegangene Investmentvolumen in deutsche Gewerbeimmobilien und Wohnungsportfolios kaum beleben. So lag das auf das Gesamtjahr hochgerechnete Ergebnis des ersten Quartals 2026 mit 35 Mrd. Euro weitgehend auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Den stärksten Einbruch erlitten Büroimmobilien mit Blick auf die konjunkturelle Schwäche, Homeoffice und die noch nicht abschätzbaren Auswirkungen von Künstlicher Intelligenz. Gefragter sind gegen äußere Einflüsse resilientere Assetklassen wie Nahversorgungsimmobiliien und Mehrfamilienhäuser.

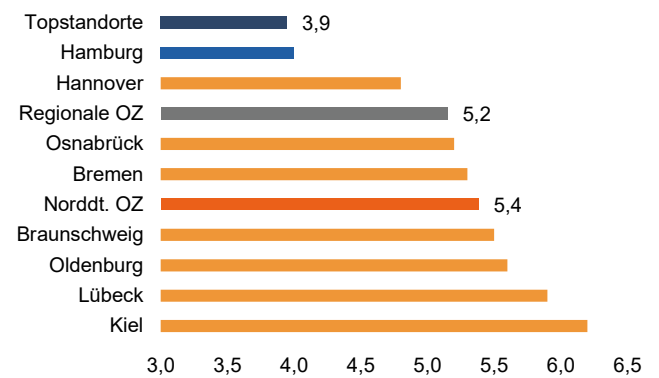
Investments in Gewerbeimmobilien beleben sich kaum, besser sieht es bei Mehrfamilienhäusern aus

Renditeentwicklung für Handelsimmobilien
Anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen

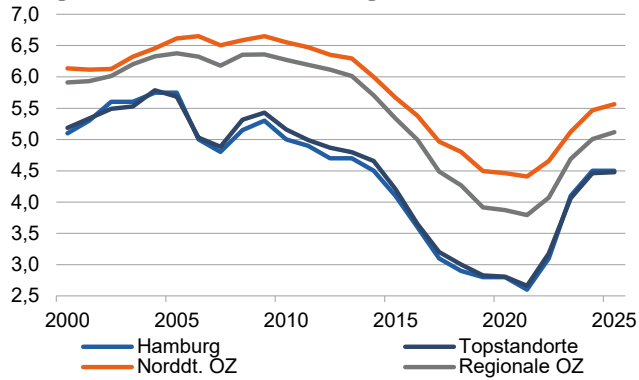


Renditen für Handelsimmobilien 2025

Anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen

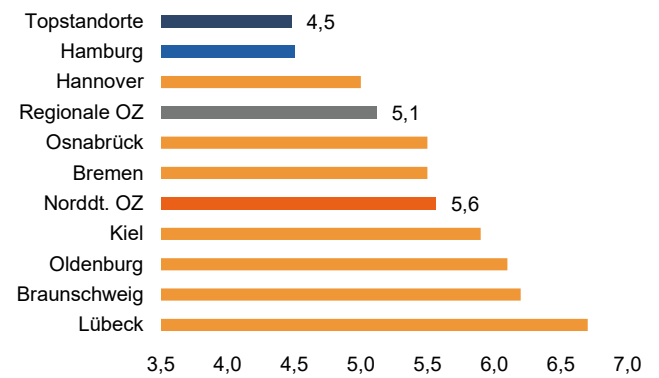


Renditeentwicklung für Büroimmobilien
anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen

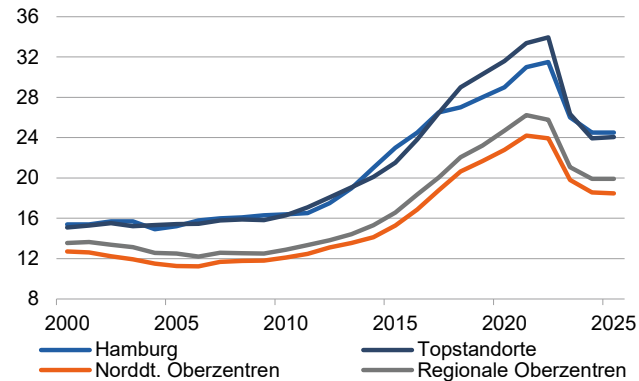


Renditen für Büroimmobilien 2025

Anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen

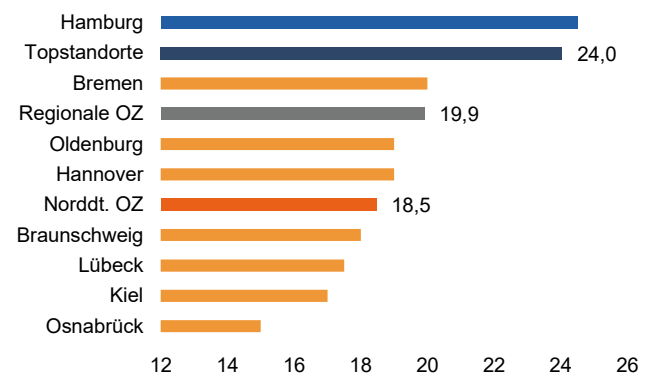


Entwicklung der Miet-Kaufpreis-Relation Wohnen
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



Miet-Kaufpreis-Relation für Mehrfamilienhäuser 2025

Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



Quelle: bulwiengesa

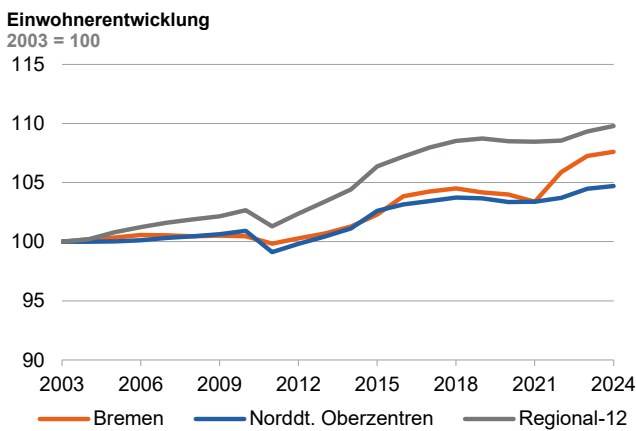
Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

BREMEN

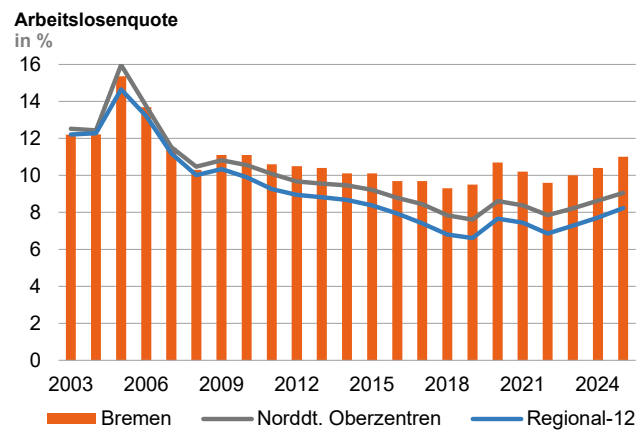
Immobilienstandort Bremen

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 586.000 Menschen. Davor stagnierte die Zahl jedoch längere Zeit. Für den Zuzug nach Bremen dürfte auch die sichtbar gestiegene Beschäftigung verantwortlich sein. Trotz des erfolgreichen Strukturwandels nach den Krisen im Schiffbau sowie in der Schwerindustrie und einer heute besser diversifizierten Wirtschaft lag die Arbeitslosenquote mit 10,9 Prozent im April 2026 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

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



Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa

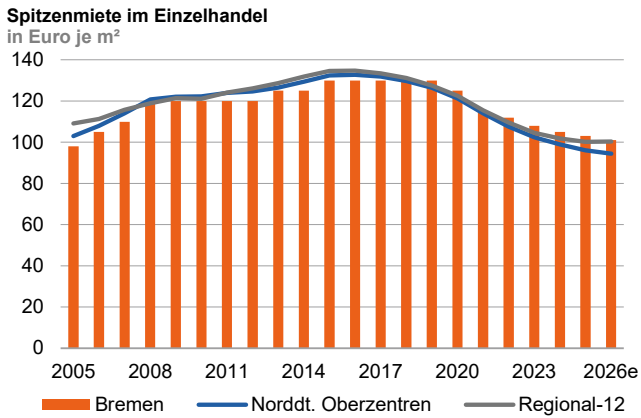
von hoher Bedeutung. Dort entsteht auch das Quartier Überseeinsel auf dem ehemaligen Kellogg's-Gelände. Weitere größere Quartiersentwicklungen betreffen das Tabakquartier, das Hachez-Quartier sowie die Gartenstadt Werder. Im Fokus der Stadt steht zudem die Entwicklung der Innenstadt, wo auch ein Campus der Universität entstand.

Immobilienmarkt Bremen

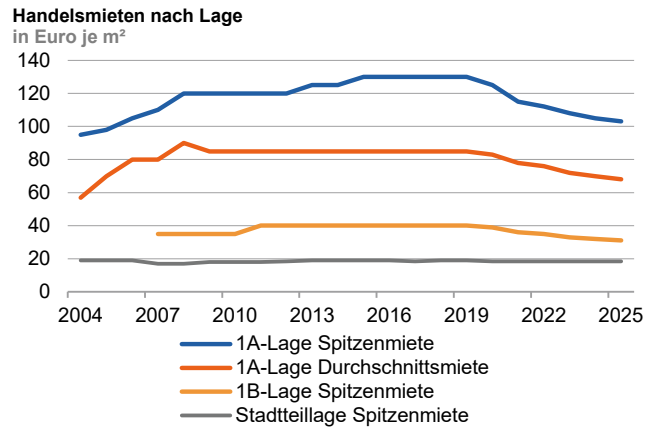
Der große Shoppingstandort im Nordwesten profitiert von einer attraktiven Innenstadt, die mit Rathaus, Roland oder dem Schnoor-Viertel eine Reihe touristischer Highlights bietet. Auch das große Einzugsgebiet ist ein Pluspunkt, wenngleich die Zentralität mit einer Kennzahl von 113 Punkten keinen allzu hohen Wert aufweist und sich zudem leicht rückläufig entwickelt. Nachteilig wirkt sich die niedrige Kaufkraft der Bremer mit einer Kennziffer von lediglich 91 Punkten aus. 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 Innen-

Handel: Bremens City wird von vielen peripheren Shoppinglagen belastet

stadt 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-, Oberr- und Hutfilterstraße ein breitgefächertes Angebot. Eine bremische Besonderheit sind überdachte Passagen. Für das Retailer-Interesse an der Innenstadt spricht der mit etwas mehr als 20 Prozent gegenüber dem Maximum noch vergleichsweise moderate Rückgang der Spitzenmiete. 2025 lag diese noch bei 103 Euro je Quadratmeter.



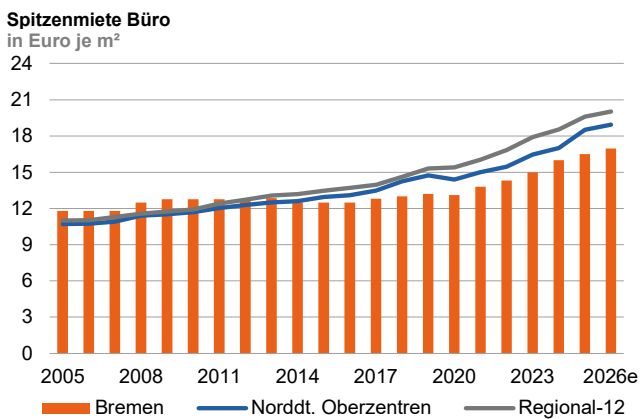
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



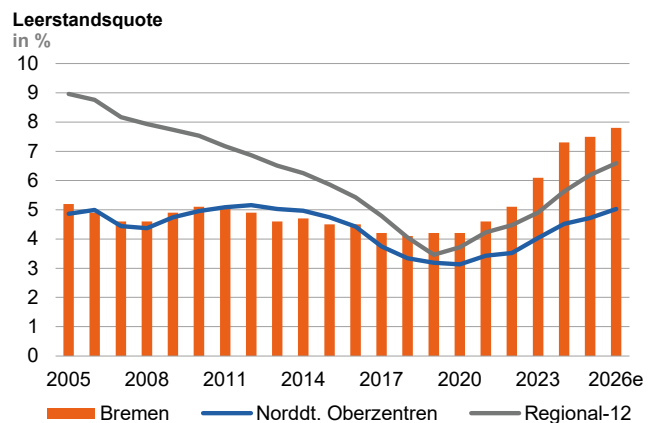
Quelle: bulwiengesa

Für frei gewordene Verkaufsflächen sind oft Interessenten vorhanden. Allerdings stehen einige größere Objekte leer, für die es aber teilweise Lösungen gibt, wie beispielsweise das Mixed-Use-Konzept für das 19.000 Quadratmeter große ehemalige C&A-Haus. Ein weiteres Projekt ist das fast fertige Balgequartier, bei dem noch ein Zusammenschluss mit der Böttcherstraße im Raum steht. Noch mehr Einfluss auf die Innenstadtentwicklung haben aber die Vorhaben der neuen Stadtentwicklungsgesellschaft Brestadt. Ein großes Projekt ist der geplante Bremer Hof mit einem Mixed-Use-Konzept, für dessen Realisierung 2027 das ehemalige Parkhaus Mitte abgerissen werden soll. Brestadt hat zudem das benachbarte ehemalige Horten-Gebäude erworben, das wohl ebenfalls abgerissen wird. Das Konzept für den Neubau soll im Laufe des Jahres präsentiert werden. Bis zur Realisierung der vielversprechenden Pläne für die City müssen die Bremer allerdings große Baustellen in Kauf nehmen, die den Handel temporär belasten können.

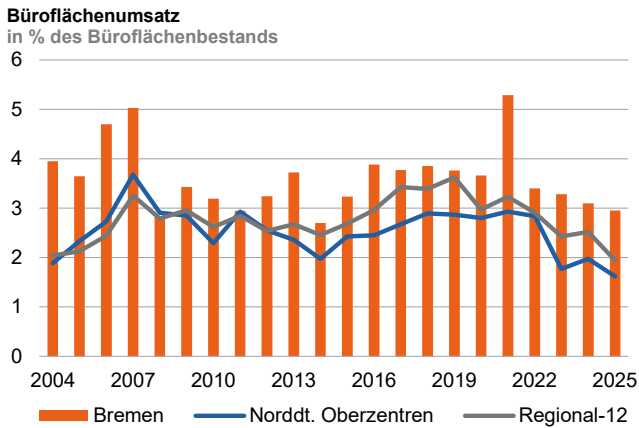
Bremens City wird in den kommenden Jahren mit vielen Projekten neu gestaltet



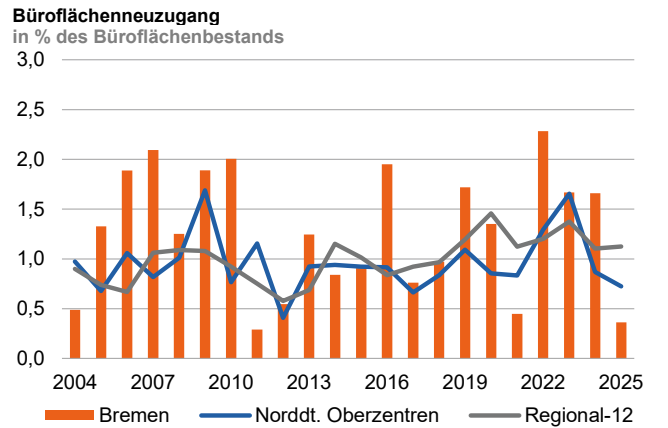
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



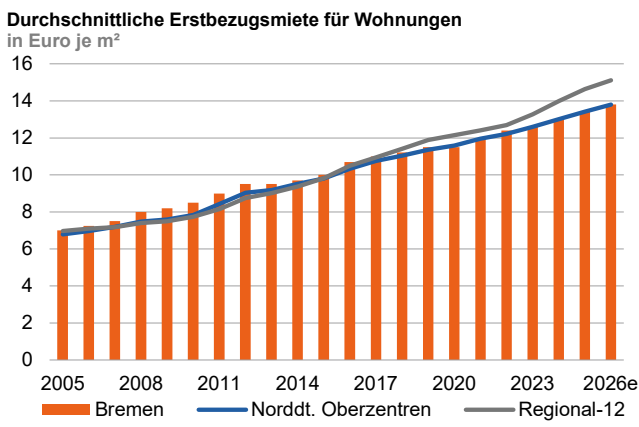
Quelle: bulwiengesa



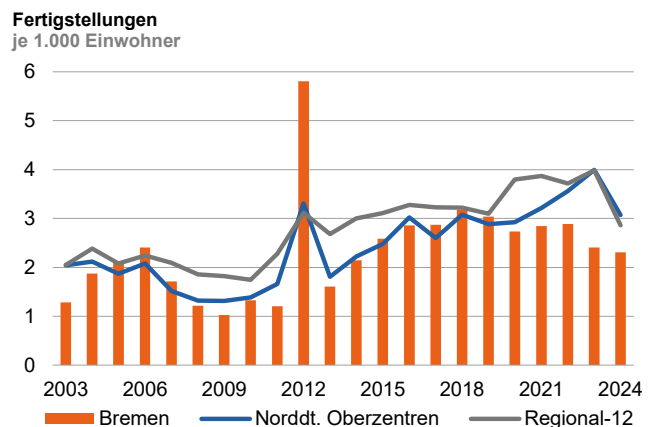
Quelle: bulwiengesa

Bremens Büromarkt verfügt über 2,9 Mio. Quadratmeter Fläche, die binnen zehn Jahren um 12 Prozent gewachsen ist. Durch den gestiegenen Bürobedarf hatte das Flächenwachstum lange Zeit keinen Anstieg der Leerstandsquote zur Folge. Doch seit 2022 stieg diese kräftig an. 2025 lag der Wert bei 7,3 Prozent. 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 des gestiegenen Flächenangebots weiter auf 16,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Seit 2015 weitete sich die Miete um etwas mehr als 30 Prozent aus. Der Büroflächenumsatz ging dabei wie an den meisten Standorten zurück, brach aber nicht ein. Üblich war in Bremen ein Büroflächenumsatz um 100.000 Quadratmeter herum, 2025 wurden immerhin noch 85.000 Quadratmeter erreicht. Mit Blick auf den Qualitätsanspruch der Mieter und die rückläufige Neubautätigkeit gewinnt die Modernisierung des Bestands an Bedeutung. Mit dem wohl auch 2026 schwächerem Flächenneuzugang dürfte der Anstieg des Leerstands weiter nachlassen. Im Spitzensegment sollten die Mieten moderat zulegen.

Büro: Langjährig stabile Leerstandsquote hat sich deutlich ausgeweitet



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



Quelle: bulwiengesa

Die gewachsene Bevölkerung sowie die sinkende Personenzahl je Haushalt haben die Anzahl der Privathaushalte in Bremen dynamisch wachsen lassen. Binnen drei Jahrzehnten nahm diese um rund 65.000 auf inzwischen 335.000 Haushalte zu. Der Wohnungsbau blieb allerdings hinter dem gestiegenen Wohnbedarf zurück. Mit einem Bestand von nur etwas mehr als 300.000 Wohnungen hat sich eine erhebliche Angebotslücke aufgetan. Zudem hat sich der ohnehin nicht allzu kräftig ausgeprägte

Wohnen: Wohnungsmarkt mit erheblicher Angebotslücke

Wohnungsbau wieder abgeschwächt. Zudem ist das Angebot an den gefragten Ein- und Zweizimmerwohnungen mit einem Anteil von nur 15 Prozent gering. Daraus resultiert ein recht kräftiger Mietanstieg. Binnen zehn Jahren stieg die Miete bei Erstbezug wie auch bei Wiedervermietungen um jeweils etwa 35 Prozent. Innerhalb von 20 Jahren legten die Mieten um etwa 90 Prozent zu. 2025 mussten im Durchschnitt je Quadratmeter bei Erstbezug 13,40 Euro und bei Wiedervermietungen 10,60 Euro gezahlt werden. Mit Blick auf die Kaufpreise je Quadratmeter mussten 2025 für neue Eigentumswohnungen 4.800 Euro und für Bestandswohnungen 2.850 Euro gezahlt werden. Für eine Ausweitung des Wohnungsangebots werden mehrere Quartiere entwickelt. Im Hulsberg-Viertel sollen rund 1.000 Wohnungen entstehen. Im Tabakquartier sind mehr als 400 Wohnungen geplant. Doch auch mit dem angestrebten Neubau dürfte der Wohnungsmarkt angespannt bleiben, zumal höhere Bau- und Finanzierungskosten das Bautempo bremsen. Weiter steigende Mieten sind daher wahrscheinlich.

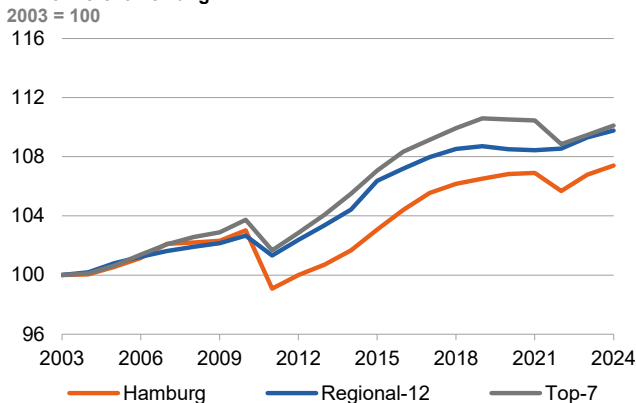
HAMBURG

Immobilienstandort Hamburg

Mit rund 1,9 Mio. Einwohnern ist Hamburg die zweitgrößte Stadt in Deutschland. Die Bevölkerung wuchs zudem binnen zehn Jahren kräftig um gut 6 Prozent. Seit der Jahrtausendwende weitete sie sich um rund 150.000 Menschen aus. Dafür ist die erfreuliche Entwicklung der breit aufgestellten Wirtschaft erheblichem Umfang ursächlich. Der Hamburger Hafen hat als früherer Wachstumsmotor allerdings an Schwung verloren. Das zeigt etwa der seit einiger Zeit leicht rückläufige Trend beim Containerumschlag. Dennoch ist Hamburg ein bedeutender Logistikstandort. Weitere wichtige Branchen sind die Luftfahrtindustrie, Medien und Dienstleistungen. Auch das Tourismus- und Kreuzfahrtgeschäft hat einen hohen Stellenwert. Dazu kommt ein bedeutender Wissenschaftssektor mit diversen Hochschulen und Forschungsinstituten. Insgesamt sind in Hamburg über 120.000 Studierende eingeschrieben. Die Arbeitslosenquote liegt mit 8,5 Prozent (April 2026) im Mittelfeld großer deutscher Städte. Hamburg zählt als Topstandort zu den wichtigsten Immobilienmärkten Deutschlands. 2025 wurden hier knapp 2 Mrd. Euro investiert. Mit dem Großprojekt HafenCity wurde in der Elbmetropole zudem eine der größten Stadtentwicklungen Europas realisiert. Der Büromarkt ist mit 14,4 Mio. Quadratmetern der drittgrößte nach Berlin und München. Zudem gilt Hamburg als Vorreiter im Umgang

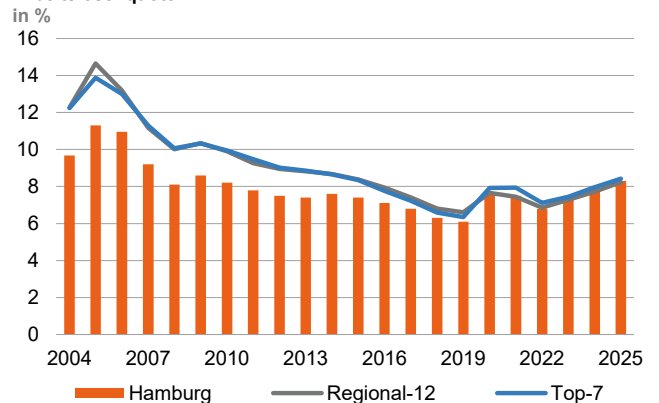
Deutschlands zweitgrößte Stadt ist ein bedeutender Immobilienstandort

Einwohnerentwicklung



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote



Quelle: bulwiengesa

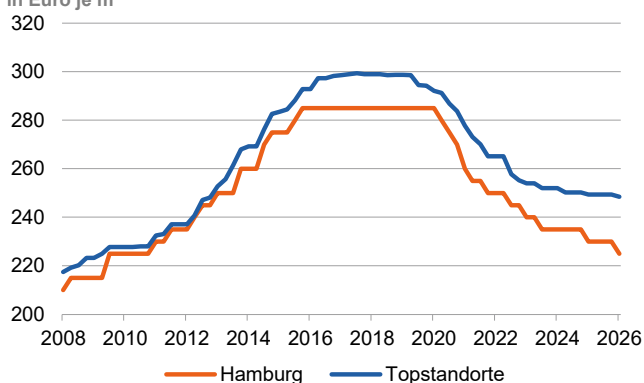
mit zunehmend angespannten Wohnungsmärkten. Statt den Schwerpunkt auf Regulierung zu legen, setzte Hamburg frühzeitig auf eine Kooperation zwischen Politik und Immobilienwirtschaft. Dank dieses Bündnisses für Wohnen – 2026 beginnt der bereits vierte Durchlauf bis 2030 – konnten erhebliche Zuwächse beim Wohnungsbau erzielt werden. Mit dem „Hamburg Standard“ wurde ein Rahmen für günstiges Bauen entwickelt, der kostenreduzierte Baustandards, optimierte Prozesse und beschleunigte Verfahren beinhaltet.

Immobilienmarkt 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 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 130 Geschäften auf 100.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Das ist rund ein Viertel des Flächenbestands in der City. Die befürchtete spürbare Abwanderung der Kundschaft hat sich offenbar bislang nicht bewahrheitet. 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. Hamburgs Spitzenmiete ging bis 2025 auf 230 Euro je Quadratmeter zurück. Unter den Topstandorten fiel der Rückgang gegenüber dem Maximum mit 20 Prozent überdurchschnittlich aus. Im ersten Quartal 2026 gab die Spitzenmiete weiter auf 225 Euro je Quadratmeter nach.

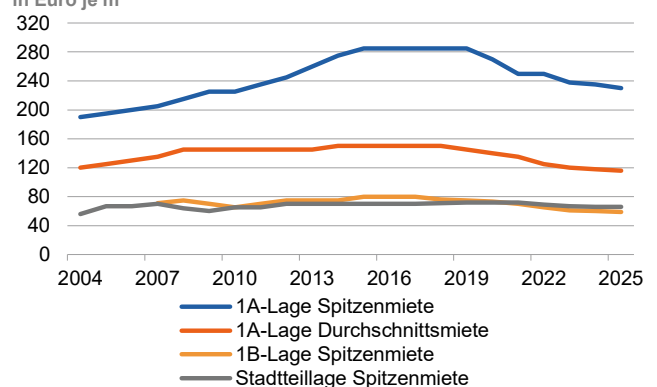
Handel: Die Einkaufslage Mönckebergstraße befindet sich im Umbruch, Hafencity wird zum Shopping-Gegengewicht

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

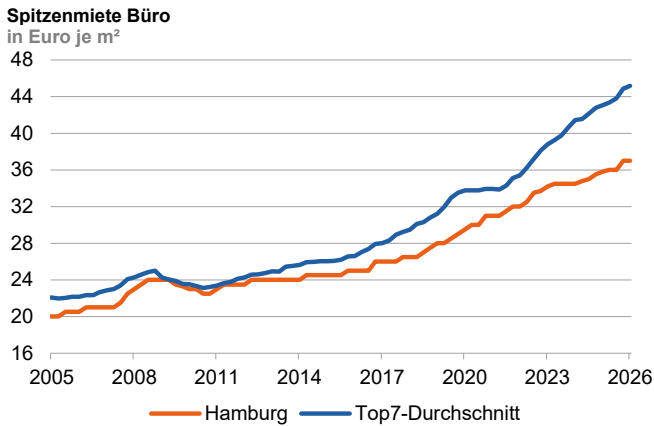
Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



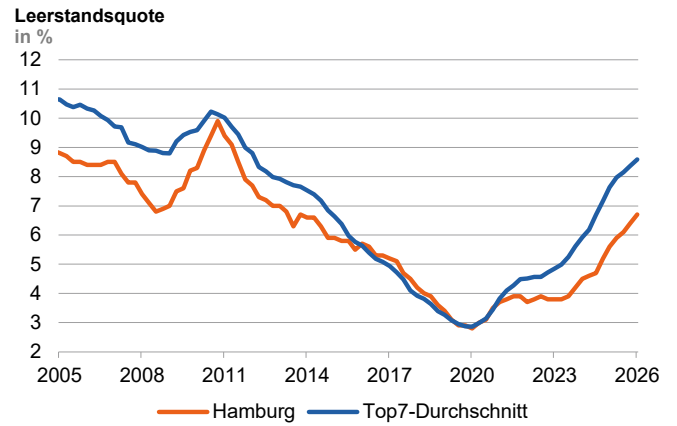
Quelle: bulwiengesa

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 geraumer Zeit stillstehende Baustelle des Elbtowers. Dort soll es aber wieder vorangehen. Die Stadt plant ein

Büro: Hamburger Büromarkt glänzt mit niedriger Leerstandsquote und solider Marktentwicklung

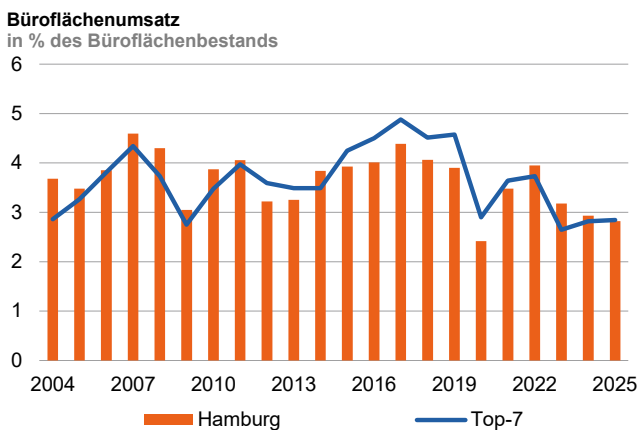


Quelle: bulwiengesa

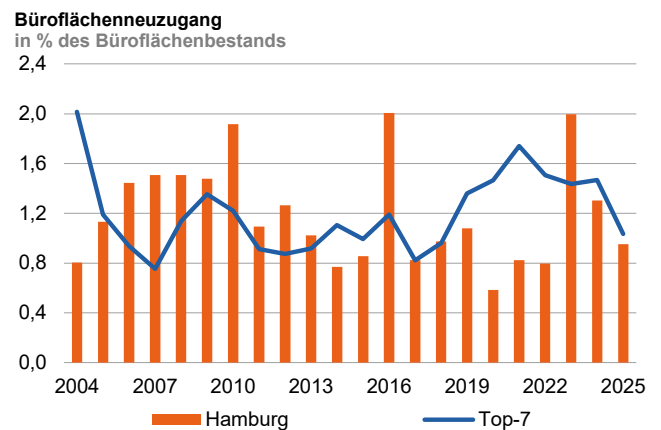


Quelle: bulwiengesa

Naturkundemuseum in den Sockelgeschossen, Hilton will ein Hotel eröffnen. Zudem wurde mit dem Milliardär Dirk Rossmann ein finanzkräftiger Investor gefunden. Die Höhe des Elbtowers wird jedoch um ein Fünftel auf etwa 200 Meter reduziert. Doch auch sonst liefert der Hamburger Büromarkt gute Nachrichten. Die Spitzenmiete konnte zuletzt zulegen und lag im ersten Quartal 2026 bei 37 Euro je Quadratmeter. Der Mietabstand zu den teuren Topstandorten wie Frankfurt und München ist jedoch im Zeitablauf deutlich größer geworden. Das gilt aber auch für die Leerstandsquote, die in Hamburg mit 6,7 Prozent im ersten Quartal 2026 moderater als der Durchschnitt der Topstandorte zugelegt hat. Auf durchschnittlichem Niveau lag hingegen der Büroflächenumsatz mit 405.000 Quadratmetern (2025), wobei auch in Hamburg der Rückenwind aus großen Abschlüssen eher schwach ausfiel. Die Spitzenmiete könnte im weiteren Jahresverlauf noch etwas zulegen.



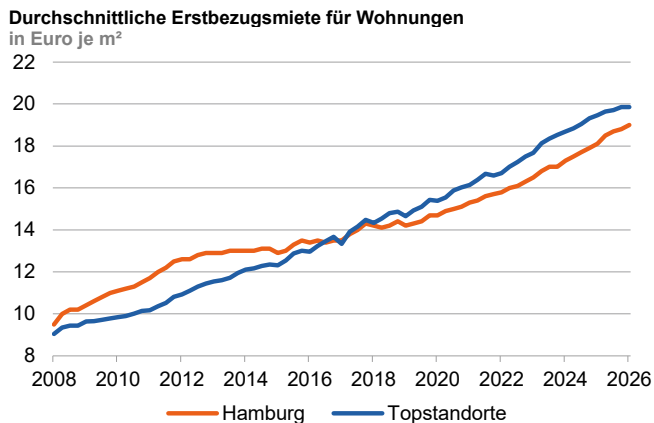
Quelle: bulwiengesa



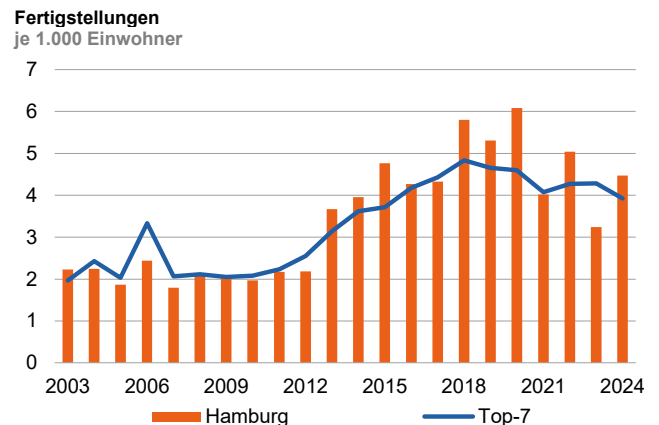
Quelle: bulwiengesa

Hamburg ist als attraktive Metropole am Wasser mit vielfältigen Stadtquartieren von alternativ über modern bis mondän als Wohnort gefragt. In Verbindung mit den bis 2012 niedrigen Neubauzahlen wuchs die Bedarfslücke am Wohnungsmarkt. Mit dem Bündnis für Wohnen konnte zwar der Neubau spürbar angeschoben werden. Allerdings stieg durch Zuzug und die sinkende Personenzahl je Haushalt auch der Wohnungsbedarf erheblich an, sodass der entlastende Effekt durch mehr Neubau gedämpft wurde. Ohne die Neubauintiative hätte sich die Lage am Wohnungsmarkt aber noch stärker verschärft. Trotz der zeitweilig auf über 10.000 gestiegenen Zahl

Wohnen: Auch der beschleunigte Neubau konnte die Anspannung am Wohnungsmarkt nicht lindern



Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa

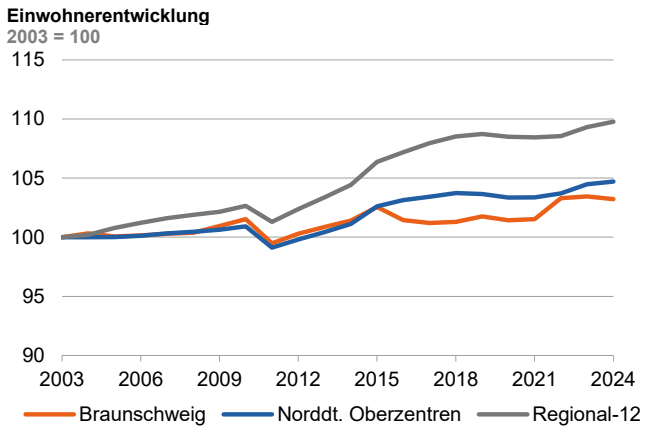
fertiggestellter Wohnungen hat sich der marktaktive Leerstand am Wohnungsmarkt von 2014 bis 2024 auf 0,3 Prozent mehr als halbiert. Außerdem ist das Angebot an den gefragten Ein- und Zweizimmerwohnungen mit einem Bestandsanteil von nur 17 Prozent knapp. Der zeitweilig flachere Mietanstieg hat sich im Zuge der ab 2021 niedrigeren Fertigstellungszahl auch wieder beschleunigt. Binnen zehn Jahren stiegen die Wohnungsmieten um rund 40 Prozent. Innerhalb von 20 Jahren haben sie sich gut verdoppelt. In Q1 2026 mussten im Durchschnitt je Quadratmeter bei Erstbezug 19 Euro und bei Wiedervermietungen 14,50 Euro gezahlt werden. Mit Blick auf die Kaufpreise je Quadratmeter mussten 2025 für neue Eigentumswohnungen 6.950 Euro und für Bestandswohnungen 5.400 Euro gezahlt werden. Die teuersten Stadtteile – Harvestehude, Rotherbaum, Uhlenhorst und die Hafencity – zeichnen sich durch attraktive Wasserlagen aus. In einer ganzen Reihe von Quartieren wie Elbinsel, Grasbrook, Holsten Quartier, Quartiere am Volkspark oder Oberbillwerder sollen in größerer Zahl neue Wohnungen entstehen. Doch auch mit dem angestrebten Neubau dürfte der Wohnungsmarkt angespannt bleiben, zumal höhere Bau- und Finanzierungskosten das Bautempo bremsen. Hierbei ist der Hamburg Standard zwar von Vorteil. Moderat weiter steigende Mieten sind dennoch wahrscheinlich.

NIEDERSACHSEN

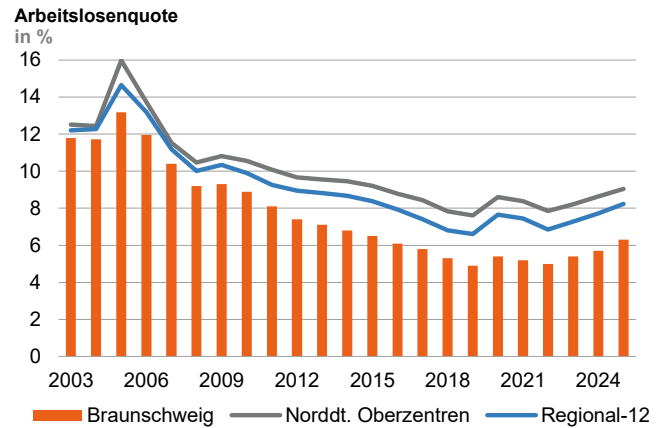
Immobilienstandort Braunschweig

Braunschweig ist nach Hannover die zweitgrößte Stadt Niedersachsens und bildet mit den benachbarten Großstädten Wolfsburg und Salzgitter einen gemeinsamen Ballungsraum im südöstlichen Niedersachsen. Die Stadt ist zudem Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Wie in vielen großen Universitätsstädten wuchs die Bevölkerung zwar in den zurückliegenden Jahren, damit wurde jedoch lediglich ein früherer Rückgang ausgeglichen. Unter dem Strich ist die Stadt mit 252.000 Einwohnern so groß wie vor 30 Jahren. Die Technische Universität, an der der größte Teil der rund 17.000 Studierenden eingeschrieben ist, sowie diverse ansässige Forschungseinrichtungen wie das Deutsche Institut für Luft- und Raumfahrt und der Forschungsflughafen Research-Airport haben sich positiv auf den Wirtschaftsstandort ausgewirkt und den Strukturwandel der industriell geprägten Stadt unterstützt. So haben die Nahrungsmittelindustrie, Feinmechanik oder der Werkzeuganlagenaufbau an Bedeutung eingebüßt, während zukunftsträchtige Sektoren wie Mikroelektronik sowie Bio- und Verkehrstechnologie entstanden sind. Der Stellenwert der Dienstleistungen hat erheblich zugenommen. Die Industrie ist mit

Breit aufgestellter Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit niedriger Arbeitslosigkeit



Quelle: bulwiengesa



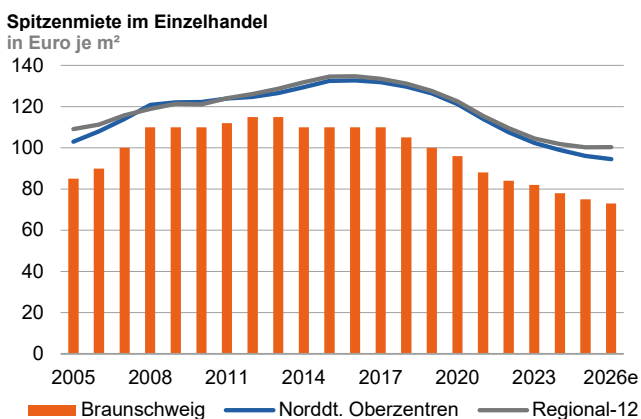
Quelle: bulwiengesa

Elektrotechnik und Fahrzeugbau gut vertreten. Das Werk von Volkswagen ist die älteste Produktionsstätte des Autokonzerns. Zudem ist hier mit Volkswagen Financial Services die Finanzsparte des Konzerns angesiedelt. Daher könnte der VW-Standort auch vom angekündigten Stellenabbau des Konzerns von 50.000 Arbeitsplätzen bis 2030 betroffen sein. Weitere Unternehmen sind Nordzucker und die Bekleidungskette New Yorker. Klein aber umso bekannter ist die Klaviermanufaktur Schimmel. Von den Investitionen in Rüstung und Verteidigung dürfte Braunschweig auch durch den neuen Rheinmetall-Standort für Drohnen profitieren. Dagegen hat der Tourismus in der Stadt von „Heinrich dem Löwen“ noch Aufwärtspotenzial. Positiv ist die günstige Anbindung über die Autobahnen A2 und A39 sowie durch den ICE-Anschluss. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,7 Prozent (April 2026) niedrig. In den kommenden Jahren will die Stadt erheblich in ihre City investieren, auch um 2031 für die anstehende 1.000-Jahr den entsprechenden Rahmen bieten zu können.

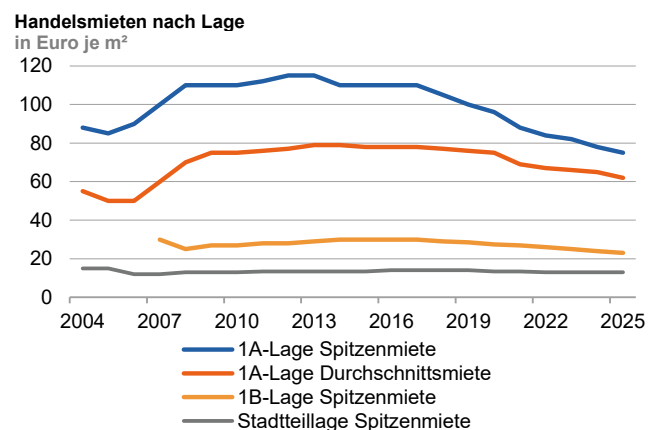
Immobilienmarkt Braunschweig

Das Fundament für den Braunschweiger Einzelhandel ist einigermaßen solide. Die Kaufkraft ist mit einer Kennziffer von 103 Punkten leicht überdurchschnittlich. Zudem ist das Einzugsgebiet relativ groß und der Wettbewerb mit umliegenden Städten verkraftbar. Dabei ragt das deutlich größere, etwa 70 Kilometer entfernt gelegene Hannover heraus. Salzgitter und Wolfsburg sind jeweils deutlich kleiner. Unter dem Strich

Handel: Innenstadt wird mit Großprojekten aufgewertet



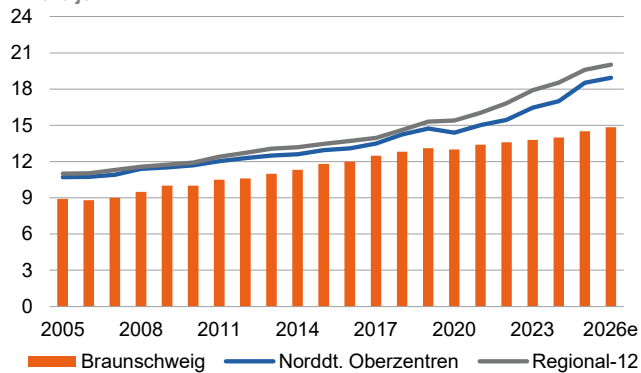
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



Quelle: bulwiengesa

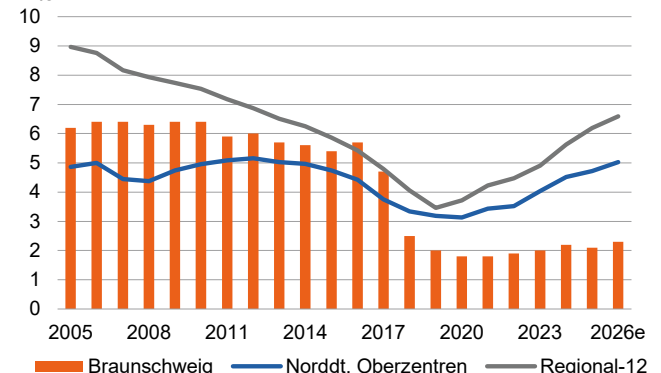
erreicht die Kennziffer für die Zentralität 127 Punkte. Allerdings sinkt der Wert seit einigen Jahren. Ein Pluspunkt ist die attraktive Innenstadt, die mit ihrem historischen Kern, der Burg Dankwarderode und dem Dom eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Trotzdem ist der Tourismus keine allzu große Hilfe für den innerstädtischen Handel. Die zentralen 1A-Lagen der City sind der Damm und Hutfiltern. Die in der Vergangenheit ausgeweitete Verkaufsfläche durch die 2007 eröffneten Schloss-Arkaden sowie diverse periphere Fachmarkt-Standorte haben den Druck auf die Innenstadtmieten vergrößert. So ging die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum bis 2025 um rund 35 Prozent auf 75 Euro je Quadratmeter zurück. Leerstand ist vor allem anhand zweier geschlossener Galerie-Filialen sichtbar. Bei der noch verbliebenen Filiale Schuhstraße hat Galeria wie an einigen anderen Standorten mit der Schließung gedroht, sofern die Vermieterin – hier ist es die Volksbank Brawo – keine Zugeständnisse macht. Nach Presseberichten stehen hierbei vor allem Instandhaltungskosten für das Gebäude im Raum. Die in der Vergangenheit bereits geschlossenen Warenhäuser bieten aber auch Chancen für Quartiersentwicklungen. Ein großes Vorhaben ist das Projekt Boma+ im Bereich SchlossArkaden, Magniviertel und Bohlweg. Die frühere Burgpassage wurde abgerissen. Die Flächen sollen bis 2028 unter der Bezeichnung Stifsthöfe mit der Erweiterung des Gymnasiums Kleine Burg, einem Hotel und Wohnungen bebaut werden. Zudem entwickelt die Stadt Konzepte zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Spitzenmiete Büro
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

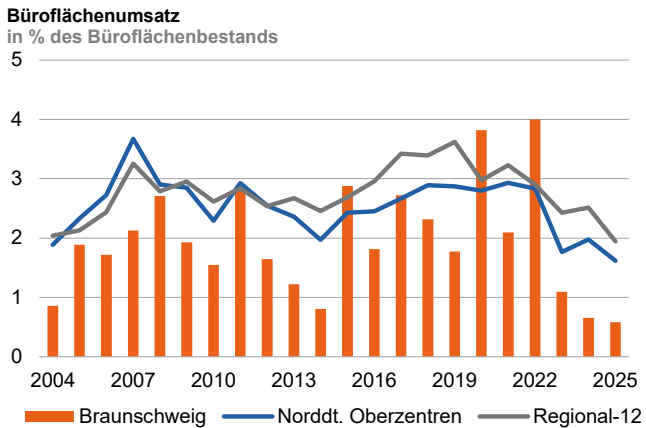
Leerstandsquote
in %



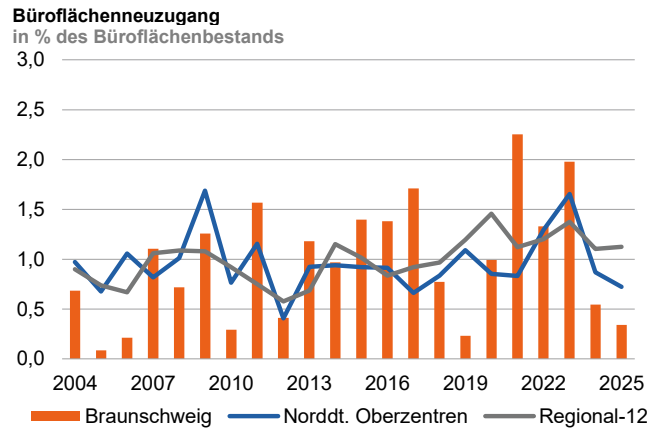
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Die Bürofläche am Standort Braunschweig ist in den zurückliegenden zehn Jahren kräftig um gut 10 Prozent auf 1,4 Mio. Quadratmeter gewachsen. Doch trotz Homeoffice und Konjunkturschwäche weitete sich der niedrige Leerstand nicht aus. 2025 lag die Leerstandsquote bei 2,1 Prozent. Dieses Niveau hält sie seit 2018 mit minimalen Schwankungen. Dazu trug die gegenüber der Bürofläche etwas schneller steigende Zahl der Bürobeschäftigten bei. Der eigennutzungsorientierte Büromarkt und das geringe Flächenangebot gehen mit einer nur schwach ausgeprägten Vermietungsaktivität einher. Diese fiel 2024 und 2025 mit einem Büroflächenumsatz von jeweils unter 10.000 Quadratmetern auf ein historisches Tief. Dennoch konnte die Spitzenmiete wie zuvor ihren langjährigen Aufwärtstrend fortsetzen. Binnen zehn Jahren legte diese um etwas mehr als 20 Prozent auf 14,50 Euro je Quadratmeter zu. Ein aktuelles Büroprojekt ist die Erweiterung des Hauptsitzes für das Modeunternehmen New Yorker.

Büro: Mittelgroßer Bürostandort mit ausgeprägter Angebotsknappheit



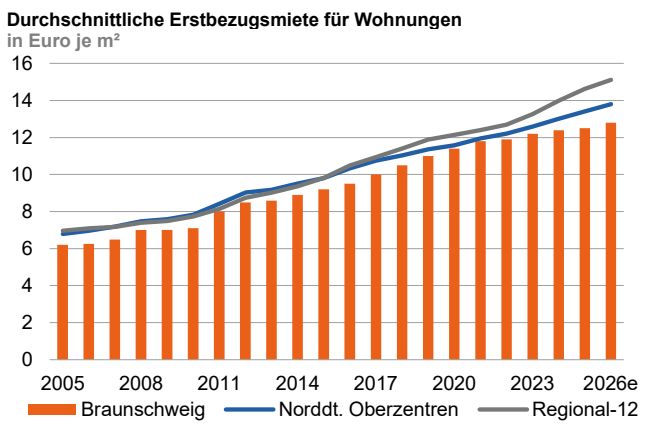
Quelle: bulwiengesa



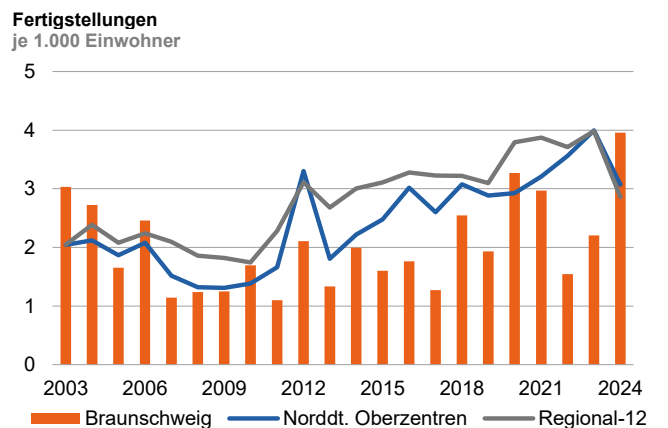
Quelle: bulwiengesa

Während die heutige Einwohnerzahl mit einer Viertelmillion in etwa auf dem Niveau wie zur Mitte der 1990er Jahre liegt, wuchs die Zahl der privaten Haushalte um mehr als zehn Prozent. Der Grund ist die sinkende Personenzahl je Haushalt, vor allem durch Alterung. Dem durch die gestiegene Zahl privater Haushalte gewachsenen Wohnungsbedarf steht jedoch ein Plus des Wohnungsbestands in vergleichbarer Größe gegenüber. Allerdings war die Relation aus Haushalten und Wohnungen schon vor drei Jahrzehnten ungünstig, sodass es beim eher knappen Angebot am Wohnungsmarkt blieb. Zudem machen die heute stark gefragten Ein- und Zweizimmerwohnungen nur knapp ein Fünftel des Bestands aus. Für ein knappes Angebot spricht jedenfalls die Entwicklung der Braunschweiger Wohnungsmieten, die in den zurückliegenden Jahren spürbar anzogen. 2025 mussten im Durchschnitt je Quadratmeter bei Erstbezug 12,50 Euro und für Wiedervermietungen 9,20 Euro gezahlt werden. Seit 2015 legten die Mieten um etwa ein Drittel zu. Binnen 20 Jahren haben sie sich fast verdoppelt. Mit Blick auf die Kaufpreise je Quadratmeter mussten 2025 für neue Eigentumswohnungen 4.150 Euro und bei Bestandswohnungen 2.850 Euro gezahlt werden. Für die Erweiterung des Wohnungsangebots werden mehrere Quartiere entwickelt. Ein Beispiel ist das Bahnquartier mit 600 geplanten Wohnungen. In Wenden-West sollen etwa in gleicher Zahl Wohnungen entstehen. Zwei weitere Projekte sind der Mittelweg und Holzmoor-Nord. Mit Blick auf hohe Zinsen und Baukosten dürfte der Neubau aber moderat bleiben und den Bedarf weiterhin nicht decken, sodass die Mieten noch zulegen dürften.

Wohnen: Kräftiger Mietanstieg trotz weitgehend stabiler Bevölkerung



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

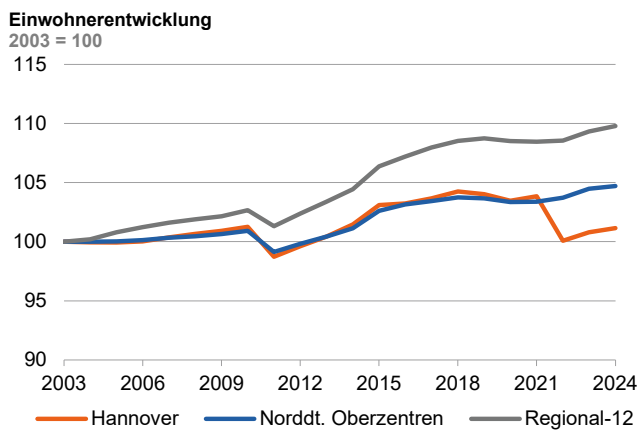


Quelle: bulwiengesa

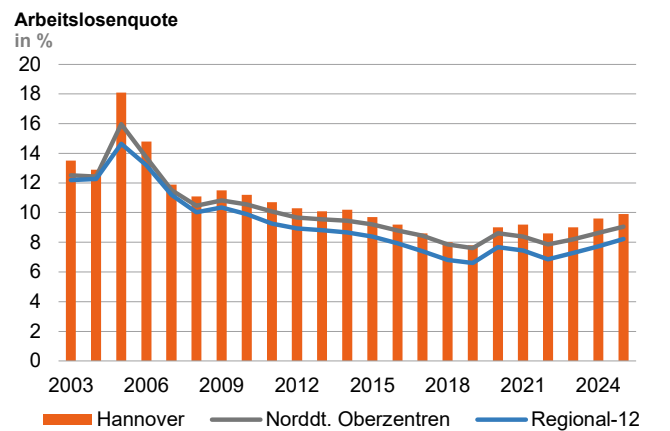
Immobilienstandort Hannover

Hannover ist mit 522.000 Einwohnern die mit Abstand größte niedersächsische Stadt, deutschlandweit liegt sie auf Platz 14. In den zurückliegenden Jahren stagnierte die Bevölkerung jedoch. Auch wenn es Hannover mit der Einwohnerzahl nicht unter die Städte-Top10 schafft, zählt die Stadt am Immobilienmarkt zu den bedeutendsten Standorten, was sich etwa an hohen Gewerbemieten sowie einem großen Büromarkt ablesen lässt. 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 Sitz von NORD/LB und Talanx ein nennenswerter Standort für Finanzdienstleistungen. Daneben sind in Hannover der Reifenhersteller 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 rund 10 Prozent recht hoch. Als Standort profitiert Hannover von einer guten Verkehrsanbindung in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung via Straße und Schiene, was sich günstig auf die Entwicklung des Logistikbereichs ausgewirkt hat.

Unterhalb der Topstandorte ist Hannover einer der bedeutendsten deutschen Immobilienmärkte



Quelle: bulwiengesa

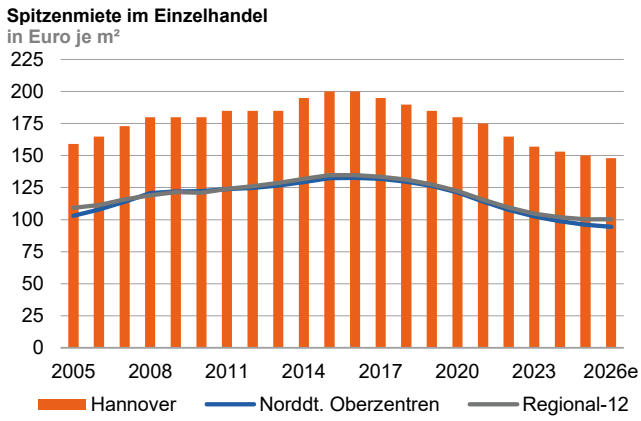


Quelle: bulwiengesa

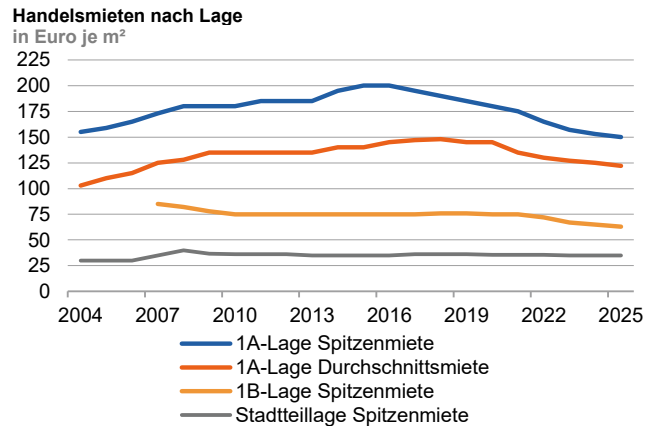
Immobilienmarkt Hannover

Hannover zählt bundesweit zu den Einzelhandelsstandorten mit den höchsten Spitzenmieten. Mit 150 Euro je Quadratmeter (2025) wird der höchste Werte unterhalb der Topstandorte erreicht. Die Spitzenmiete ist gegenüber ihrem früheren Maximum von 200 Euro je Quadratmeter durch die Belastungsfaktoren des Innenstadthandels zwar absolut kräftig zurückgegangen, relativ betrachtet ist der Mietrückgang mit einem Minus von 25 Prozent aber noch vergleichsweise 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. Doch hier sind Lösungen in Sicht. Den ehemaligen Kaufhof hat der Unternehmer Oliver Blume erworben, der nun für seine neue Nutzung als Schule umgebaut wird. Investoreninteresse besteht auch am ehemaligen Karstadt in der Georgstraße. Das immer noch sehr hohe Mietniveau

Unterhalb der Topstandorte ist Hannover einer der bedeutendsten deutschen Immobilienmärkte



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

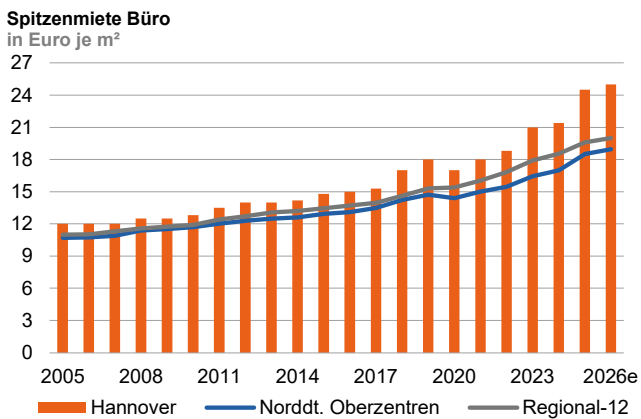


Quelle: bulwiengesa

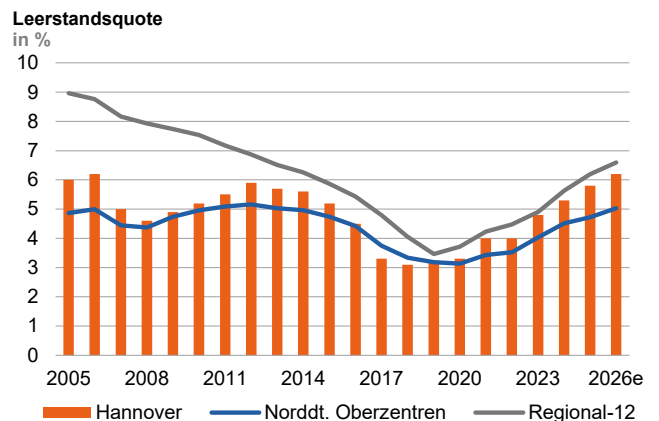
füßt auf unter dem Strich günstigen Rahmenbedingungen. Pluspunkte sind das große Einzugsgebiet sowie der schwach ausgeprägte Wettbewerb mit umliegenden Standorten. Gegenüber peripheren Handelslagen kann sich die Innenstadt mit ihrer großen Verkaufsfläche recht gut behaupten, was sich in einer vergleichsweise hohen Zentralitätskennziffer von 123 Punkten niederschlägt. Positiv ist, dass der Wert in den zurückliegenden Jahren sukzessive gestiegen ist. 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/Nikide-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. Dazu trägt auch das für Hannover bedeutende Messegeschäft bei.

Hannover ist mit über 4,7 Mio. Quadratmetern Fläche der führende Büromarkt unterhalb der Topstandorte und führt dabei mit deutlichem Abstand vor Nürnberg mit 3,8 Mio. Quadratmetern die Riege der B-Standorte an. Große Dienstleister, die Verwaltungsfunktionen der Industrie, der Bildungsbereich und die Funktion als Landeshauptstadt sind die Ursachen für den großen Bürobestand. In den zurückliegenden zehn Jahren legte der Bürobestand jedoch lediglich noch moderat um 4 Prozent zu. Die vor allem an großen Bürostandorten zu beobachtende Ausweitung des Leerstands trifft auch auf Hannover zu. Die Leerstandsquote, die von 2017 bis 2020 bei

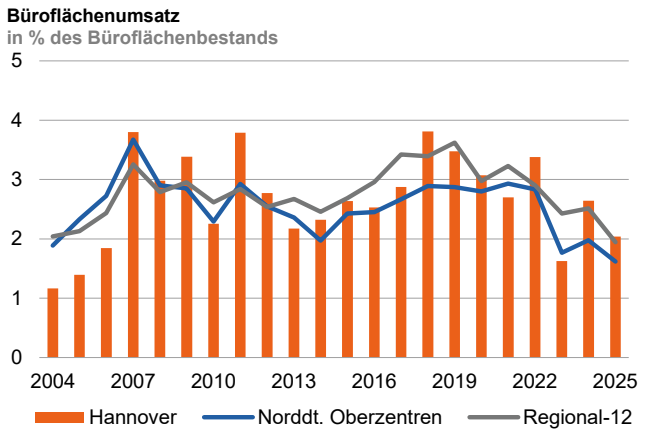
Büro: Hannover ist der mit Abstand größte Bürostandort in Deutschland unterhalb der sieben Topstandorte



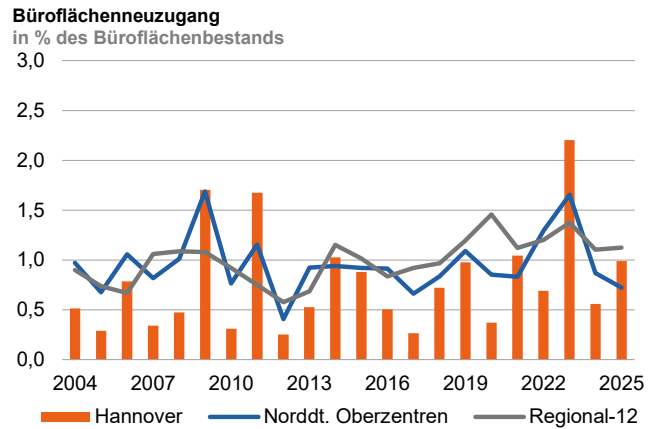
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



Quelle: bulwiengesa

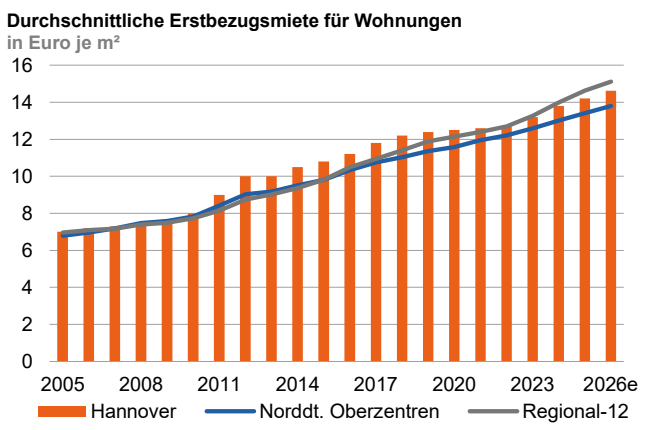


Quelle: bulwiengesa

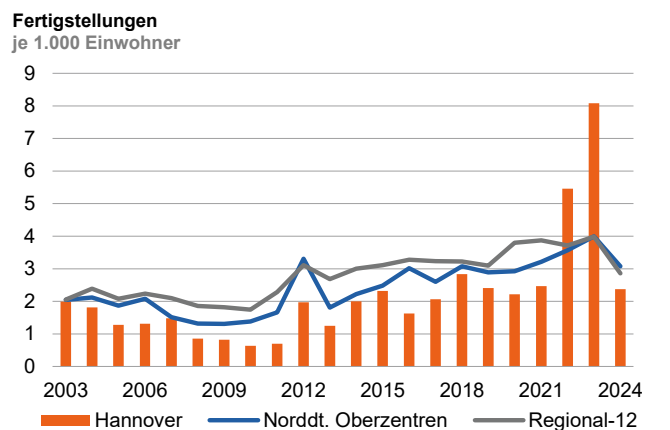
etwas über 3 Prozent lag, stieg bis 2025 auf 5,8 Prozent. Damit ist der Wert jedoch niedriger als bei jedem der sieben Topstandorte. Der Büroflächenumsatz ging in Hannover – dem Markttrend entsprechend – zurück, brach aber nicht ganz so deutlich wie an einigen anderen Standorten im Marktbericht ein. Allerdings wurde mit 96.500 Quadratmetern der niedrigste Wert seit 2007 realisiert. Aufgrund des unzureichenden Angebots an den gefragten modernen Büroflächen machte die Spitzenmiete im zurückliegenden Jahr einen Satz nach oben auf 24,50 Euro je Quadratmeter. Damit wurde gegenüber 2024 ein Plus von gut 15 Prozent erzielt. Binnen zehn Jahren weitete sich die Spitzenmiete um 65 Prozent aus. Mit Blick auf hohe Bau- und Finanzierungskosten dürfte der Flächenneuzugang 2026 und danach schwächer ausfallen. Angesichts des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds erwarten wir trotz kaum verfügbarer moderner Flächen allenfalls ein moderates Mietplus, auch wegen des schon hohen Mietniveaus.

Während die Einwohnerzahl der niedersächsischen Landeshauptstadt seit mehreren Jahrzehnten weitgehend stabil geblieben ist, nahm die Zahl der privaten Haushalte durch die gesunkene Personenzahl je Haushalt zu. Dementsprechend stieg auch der Wohnungsbedarf. Obwohl der Wohnungsbau in Hannover – von 2022 und 2023 abgesehen – unterdurchschnittlich ausfiel, weitete sich der Wohnungsbestand im Zeitablauf etwas schneller als die Zahl der Haushalte aus. Damit hat sich die Relation

Wohnen: Wohnbauoffensive kann den Mietanstieg kaum bremsen



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



Quelle: bulwiengesa

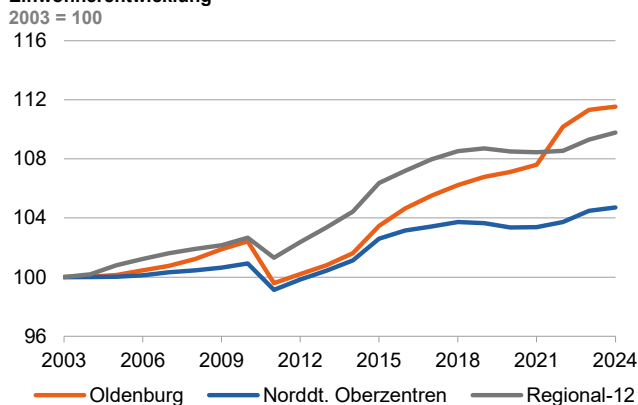
aus Haushalten und Wohnungsbestand statistisch gesehen relativ günstig entwickelt. Die fragten Ein- und Zweizimmerwohnungen machen jedoch nur ein Fünftel des Bestands aus, sodass vor allem hier das Angebot knapp ist. Die Mieten konnten insgesamt kräftig zulegen. Binnen zehn Jahren stieg die Miete bei Erstbezug um etwas über 30 Prozent, bei Wiedervermietungen legte die Miete um fast 40 Prozent zu. Innerhalb von 20 Jahren haben sich die Mieten verdoppelt. 2025 mussten im Durchschnitt je Quadratmeter bei Erstbezug 14,20 Euro und bei Wiedervermietungen 10,80 Euro gezahlt werden. Beim Kauf mussten 2025 je Quadratmeter für neue Eigentumswohnungen 5.300 Euro und für Bestandswohnungen 3.200 Euro gezahlt werden. Für den Wohnungsbau werden mehrere größere Quartiere entwickelt. Dazu zählt die Wasserstadt Limmer auf dem ehemaligen Continental-Werksgebäude, wo 1.800 Wohnungen geplant sind. Etwa doppelt so viele Wohneinheiten werden insgesamt im Quartier Kronsrode angepeilt. Im Weichenviertel am Standort des ehemaligen Bahn-Ausbesserungswerks sind 1.100 Wohnungen vorgesehen. Weitere Wohnungen werden aber auch zusammen mit einem Hochhaus und Gewerbeflächen auf dem Areal des ehemaligen Postscheckamts entstehen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten dürften den Neubau aber verlangsamen. Mit dem weiterhin knappen Angebot sollten die Mieten noch weiter zulegen.

Immobilienstandort Oldenburg

Oldenburg ist das wirtschaftliche Zentrum der Region Weser-Ems und hat sich zu einem bedeutenden Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Hochschulstandort entwickelt. Die Bevölkerung konnte kräftig zulegen. Seit Mitte der 1990er Jahre wuchs diese um 25.000 Menschen auf inzwischen 177.000 Einwohner. Mit einem Plus von 10 Prozent von 2014 bis 2024 legte die Bevölkerung am stärksten unter den Standorten im Marktbericht zu. Seit 2005 ist Oldenburg Teil der Metropolregion Nordwest. Die Bedeutung als Verwaltungsstandort fußt auf dem Sitz verschiedener Kommunal- und Landesbehörden. Als Bildungsstandort profitiert die Stadt von der 1973 gegründeten Carl von Ossietzky Universität, zwei Fachhochschulen sowie der Polizeiakademie Niedersachsen. Insgesamt sind in Oldenburg 17.000 Studierende eingeschrieben. Derzeit wird zudem ein neuer IT-Campus entwickelt. Für den mittelständisch geprägten Wirtschaftsstandort spielen Dienstleistungen die Hauptrolle. Das verarbeitende Gewerbe ist demgegenüber weniger bedeutend. Wichtige Branchen sind IT, Erneuerbare Energien, Ernährung und Logistik. Große Unternehmen sind der IT-Consultor BTC, der Fotoserviceanbieter CEWE, der Strom- und Gasnetzbetreiber EWE sowie die Oldenburgische Landesbank. Als Logistikstandort profitiert

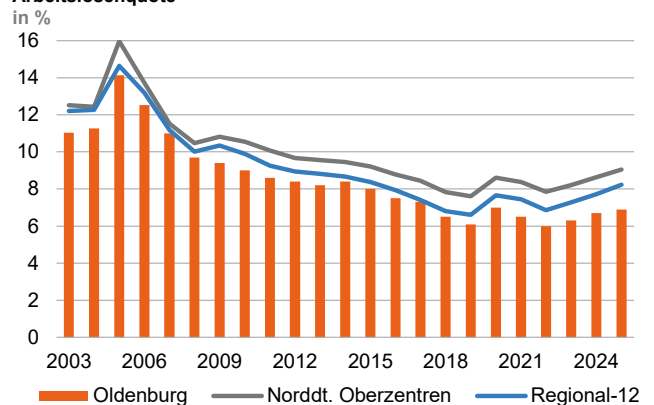
**Niedersachsens drittgrößte Stadt
kennzeichnet ein anhaltend kräftiges
Wachstum der Einwohnerzahl**

Einwohnerentwicklung



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote



Quelle: bulwiengesa

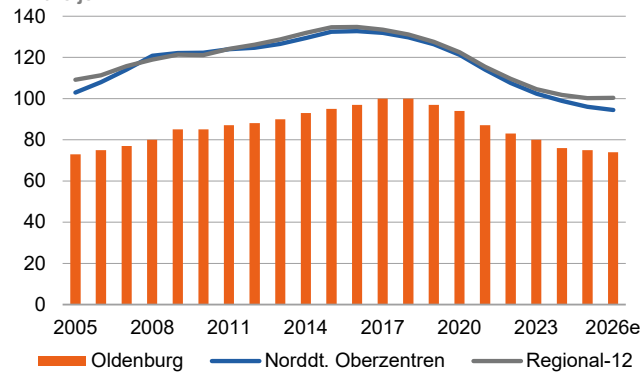
Oldenburg von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahn A1, die via A28 und A29 erreicht wird, die Nähe zu den Häfen an Weser und Ems sowie dem eigenen Binnenhafen an der Hunte. Dazu kommt die Nähe zum Bremer Flughafen. Der Tourismus spielte bislang kaum eine Rolle. Die Arbeitslosenquote ist mit 6,9 Prozent (April 2026) moderat.

Immobilienmarkt Oldenburg

Trotz der Nähe zum deutlich größeren Bremen kann sich Oldenburg als Shopping-Standort gut behaupten. Das zeigt der hohe Zentralitätswert von fast 140 Punkten, der zudem in den zurückliegenden Jahren weitgehend stabil geblieben ist. Dazu trägt in hohem Maße das gute Einkaufsangebot in der attraktiven Innenstadt mit Deutschlands ältester flächendeckender Fußgängerzone bei, die bereits 1967 eingerichtet wurde. Die Kaufkraft entspricht mit einer Kennziffer von 99 im Wesentlichen dem bundesweiten Durchschnitt. Die 1A-Lagen Achternstraße und Lange Straße bilden einen Rundlauf, der von Nebenlagen mit lokalen Fachgeschäften ergänzt wird. Für eine hohe Aufenthaltsqualität sorgen die historische Bausubstanz sowie ein umfassendes gastronomisches Angebot. Mit den Schlosshöfen kam 2011 ein innerstädtisches Shoppingcenter hinzu. Außerdem verfügt Oldenburg über eine Galeria-Filiale, deren Schließung bereits zweimal abgewendet werden konnte. Für die Käufer aus dem Umland sind aber auch die verschiedenen peripheren Fachmarkstandorte wie das Familia-Einkaufsland Wechloy attraktiv. Die Belastungen für den Innenstadt-handel sind auch in Oldenburg spürbar, wenngleich die Auswirkungen vergleichsweise moderat ausgefallen sind. Die Spitzenmiete sank bis 2025 gegenüber ihrem Maximum um 25 Prozent auf 75 Euro je Quadratmeter.

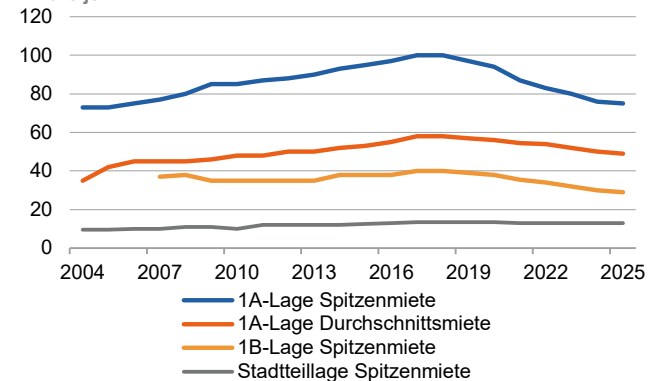
Handel: Attraktiver Einzelhandelsstandort in der Weser-Ems-Region

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

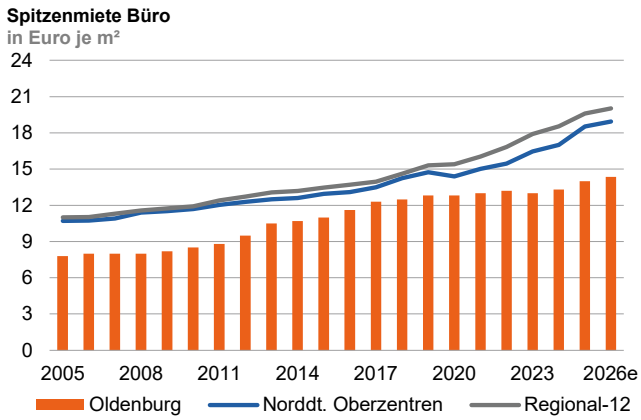
Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



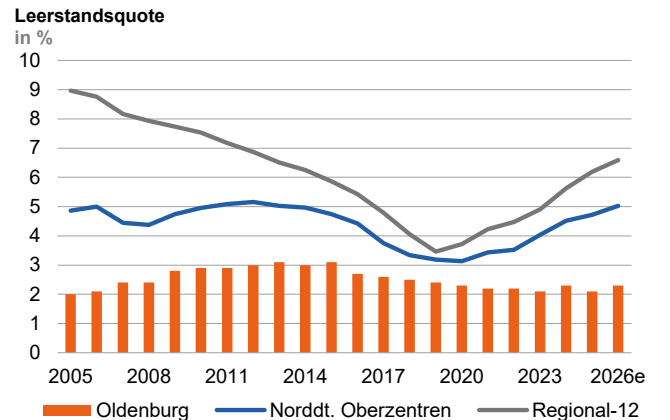
Quelle: bulwiengesa

Mit nicht ganz 1 Mio. Quadratmetern Fläche ist Oldenburg ein kleinerer, regional aber wichtiger Bürostandort. Günstig wirken sich die überdurchschnittlich gute Beschäftigungsentwicklung sowie die hohe Büronachfrage aus der Verwaltung, den Bildungseinrichtungen sowie dem Dienstleistungssektor mit Banken und Versicherungen aus. Durch die große Bedeutung der öffentlichen Büronachfrage fällt der Konjunkturlauf darauf eher gering aus. Wohl auch deshalb stieg der Leerstand trotz Homeoffice nicht an, obwohl die Oldenburger Bürofläche binnen zehn Jahren um etwa 7 Prozent wuchs. Die 2025 ermittelte Leerstandsquote betrug 2,1 Prozent. Sie ist stabil niedrig und schwankte in den zurückliegenden drei Jahrzehnten zwischen 1 und 3 Prozent. 2024 sank der Büroflächenumsatz auf ein im langfristigen Rückblick sehr niedriges Niveau, das 2025 noch einmal unterschritten wurde und auf ein historisches Tief sank. Dazu hat wohl auch beigetragen, dass 2025 keine neue Büro-

Büro: Kleiner Bürostandort mit sehr niedrigem Leerstand

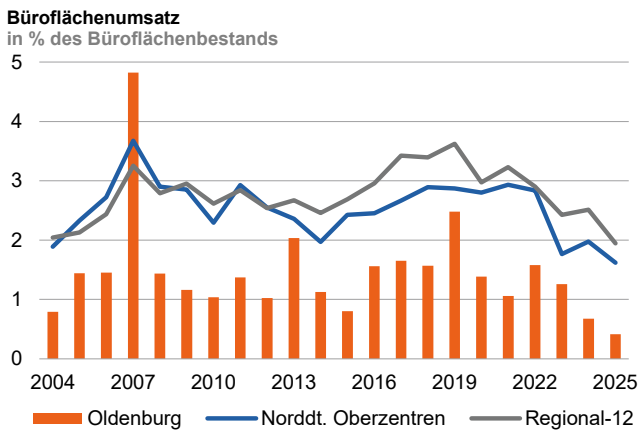


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

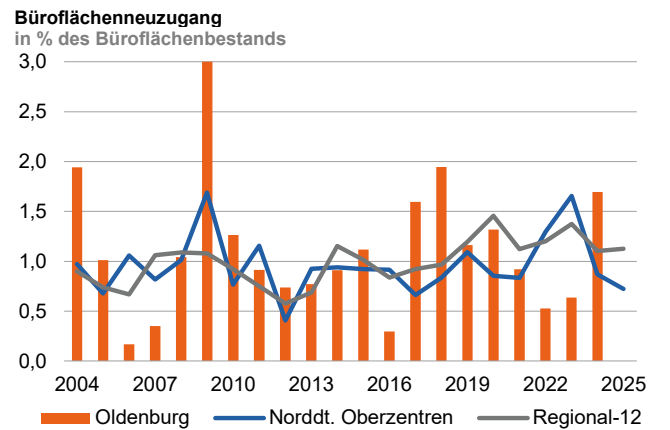


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

fläche zum Markt hinzukam. Demgegenüber setzte die Spitzenmiete ihren sukzessiven Aufwärtstrend fort. 2025 wurden nach einem zehnjährigen Anstieg um 27 Prozent 14 Euro erreicht.



Quelle: bulwiengesa

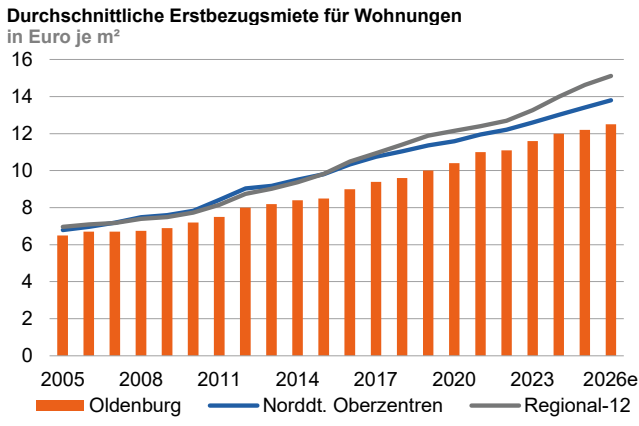


Quelle: bulwiengesa

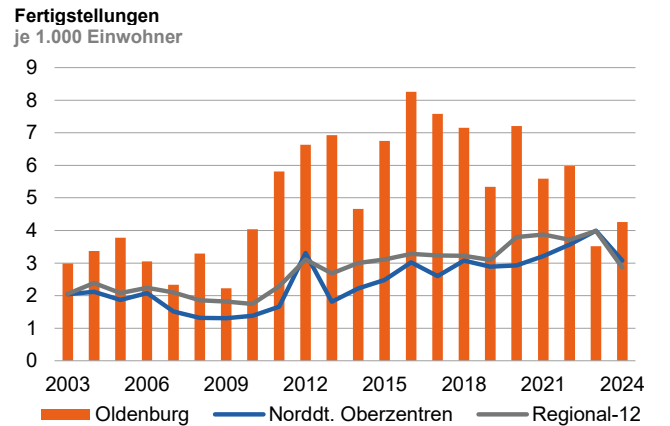
Die wachsende Bevölkerung sowie die sinkende Personenzahl je Haushalt haben die Anzahl der Privathaushalte in Oldenburg dynamisch wachsen lassen. Binnen drei Jahrzehnten nahm diese um rund 25.000 auf inzwischen 101.000 Haushalte zu. Allerdings entstanden auch in deutlich überdurchschnittlichem Umfang neue Wohnungen. Vor allem ab 2010 wurde kräftig gebaut. Damit hat sich die Relation aus Haushalten und Wohnungsangebot im Zeitablauf statistisch sogar etwas verbessern können. Ungünstig ist aber, dass nicht einmal ein Fünftel des Wohnungsbestands auf die gefragten Ein- und Zweizimmerwohnungen entfällt. Zudem ist das Wohnungsangebot immer noch knapp bemessen. Auch der ausgeprägte Neubau konnte den Mietanstieg nicht dämpfen. Seit 2015 legten die Mieten um etwa 40 Prozent zu, binnen 20 Jahren haben sie sich in etwa verdoppelt. 2025 mussten im Durchschnitt je Quadratmeter bei Erstbezug 12,20 Euro und bei Wiedervermietungen 10,20 Euro gezahlt werden. Mit Blick auf die Kaufpreise je Quadratmeter mussten 2025 für neue Eigentumswohnungen 4.400 Euro und für Bestandswohnungen 3.100 Euro gezahlt werden. Die Anspannung am Wohnungsmarkt könnte zudem noch steigen, denn der Neubau ist seit einigen Jahren rückläufig. So wurden 2024 nur noch halb so viele Wohnungen gebaut wie 2016/2017. Neue Wohnquartiere entstehen etwa auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorsts oder am Nedderend. Eine kräftige Belebung

Wohnen: Kräftiges Einwohnerwachstum, aber auch ein ausgeprägter Wohnungsbau

des Neubaus ist angesichts hoher Zinsen und Baukosten auch eher unwahrscheinlich. Insofern dürften die Mieten noch weiter zulegen.



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

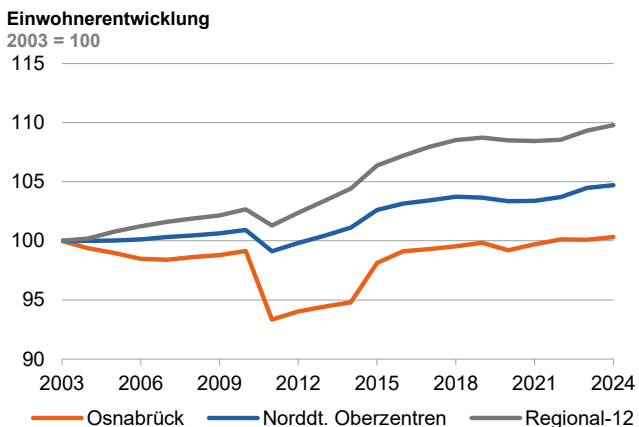


Quelle: bulwiengesa

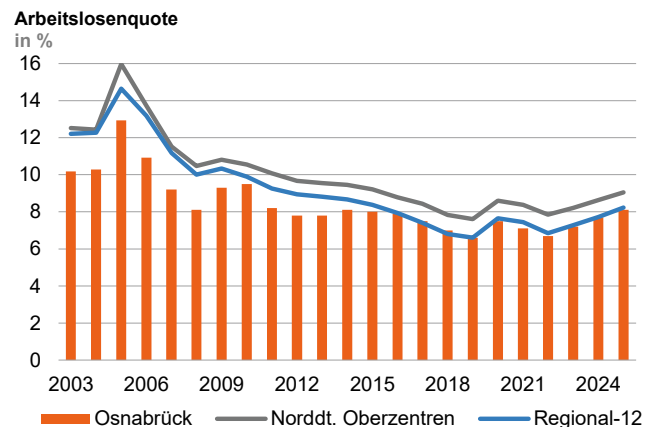
Immobilienstandort Osnabrück

Osnabrück ist mit 166.000 Einwohnern mit geringem Abstand zu Oldenburg die viertgrößte Stadt Niedersachsens. Die heutige Einwohnerzahl entspricht in etwa dem Niveau von vor 30 Jahren. Stärkerer Zuzug von 2015 bis 2018 glich den zwischenzeitlichen Rückgang aus. Seitdem stagniert die Einwohnerzahl wieder. Osnabrück fungiert als Zentrum im südwestlichen Niedersachsen und ist Teil der Metropolregion Nordwest. Einmalig ist die Lage innerhalb des von der UNESCO ausgezeichneten Natur- und Geoparks TERRA.vita zwischen Teutoburger Wald und Wiehengebirge. Als Wirtschaftsstandort profitiert Osnabrück von der günstigen Verkehrsanbindung, auch in Richtung Niederlande. Hier kreuzen sich die Autobahnen A1, A30 und A33. Dazu kommen eine gute Bahnanbindung, der Binnenhafen mit Zugang zum Mittel-landkanal sowie der Flughafen Münster-Osnabrück. Dies hat sich auf den Logistiksektor spürbar positiv ausgewirkt. Der Wirtschaftsstandort ist insgesamt von Dienstleistungen und vom Mittelstand geprägt. Das frühere Karmann-Werk wird von Volkswagen weitergeführt, steht jedoch vor einer Neuausrichtung. Ab 2027 sollen dort

Großer Hochschulstandort mit mittelständisch geprägter Wirtschaft und angrenzendem Naturpark



Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa

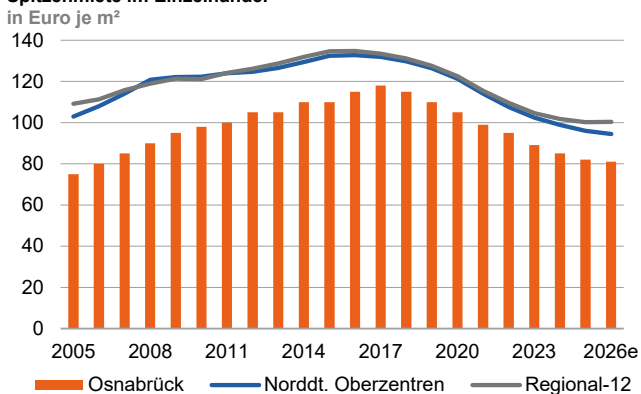
keine Konzernmodelle mehr gebaut werden. Stattdessen werden Gespräche mit Rüstungsunternehmen für die Produktion militärischer Transportfahrzeuge geführt. Weitere bekannte Unternehmen sind, KME (Kupferverarbeitung), Hellmann Logistics, Meyer & Meyer (Logistik), Piepenbrock (Facility Management) oder die Schoeller Group (Spezialpapier). In der Industrie dominieren Fahrzeugbau, Lebensmittel, Metallverarbeitung sowie die Papierherstellung. Der Tourismus in Osnabrück ist jedoch nicht sonderlich ausgeprägt. Von wesentlich größerer Bedeutung ist der Wissenschaftsbereich. An Universität und Hochschule sind zusammen über 24.000 Studierende eingeschrieben. Ein zukunftssträchtiger Schwerpunkt ist Forschung im Bereich Künstlicher Intelligenz. Die Arbeitslosenquote in Osnabrück ist merklich auf 8,5 Prozent (April 2026) gestiegen und liegt damit im Mittelfeld der norddeutschen Oberzentren. Für die Stadtentwicklung verfügt Osnabrück über erhebliche Flächenreserven. Dazu zählen die bis 2009 von der britischen Armee genutzten Areale. Im Landwehrviertel entstehen vor allem Wohnungen, während im Nordosten Osnabrücks ein Kasernengelände für den Smart Business Park Limberg genutzt wird. Im Lok-Viertel sollen auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs neben Arbeitsplätzen auch 1.600 bis 1.900 Wohnungen entstehen. Das Johannis-Quartier ist mit einer ebenfalls gemischten Nutzung deutlich kleiner, liegt dafür aber zentral in der Stadt. Es soll auf dem Gelände eines geplanten, aber nicht realisierten innerstädtischen Einkaufszentrums entstehen.

Immobilienmarkt Osnabrück

Osnabrück ist ein insgesamt attraktiver Einzelhandelsstandort im westlichen Niedersachsen. Daraus resultiert ein vergleichsweise hoher Zentralitätswert von 132 Punkten, obwohl mit Bielefeld und Münster zwei einwohnermäßig deutlich größere Städte mit jeweils etwa 60 Kilometern nicht allzu weit entfernt liegen. Allerdings geht der Zentralitätswert seit rund 15 Jahren kontinuierlich zurück. Zudem fällt die Kaufkraftkennziffer mit 94 Punkten eher schwach aus, wofür auch die hohe Studierendenzahl verantwortlich sein dürfte. Für eine – allerdings eher moderate – Unterstützung sorgt zudem der Städtetourismus. Die zentrale Einkaufslage Große Straße ist nicht weit entfernt von Osnabrücks „Schmuckstück“, der historischen Altstadt mit dem Rathaus des Westfälischen Friedens und ihren Giebelhäusern. In angrenzenden Straßen wie Krahn- und Redlingerstraße erweitern inhabergeführte Geschäfte das Angebot. Zudem ist mit der 2014 erweiterten Kamp-Promenade ein innerstädtisches Freiluft-Shoppingcenter vorhanden. Anstelle eines nicht realisierten, weiteren innerstädtischen Einkaufszentrums entsteht nun das Mixed-Use-Quartier Johannishöfe. Mit

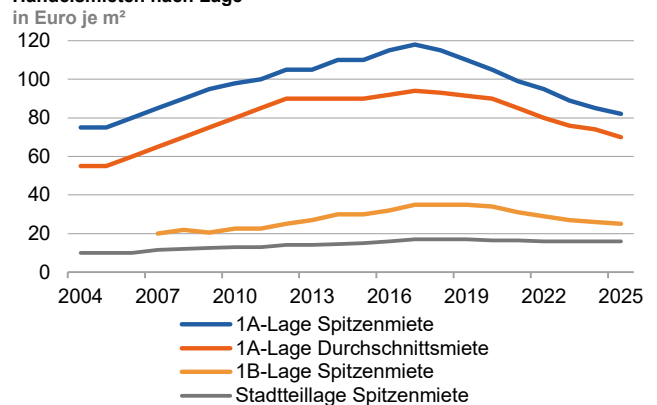
Handel: Shopping-Standort im westlichen Niedersachsen kann dem Abwärtstrend nicht entfliehen

Spitzenmiete im Einzelhandel



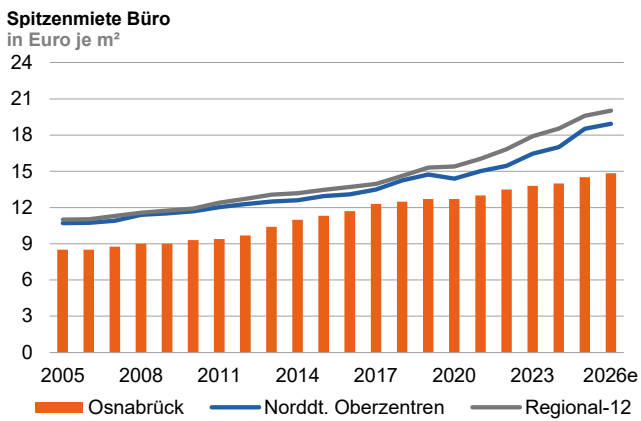
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage

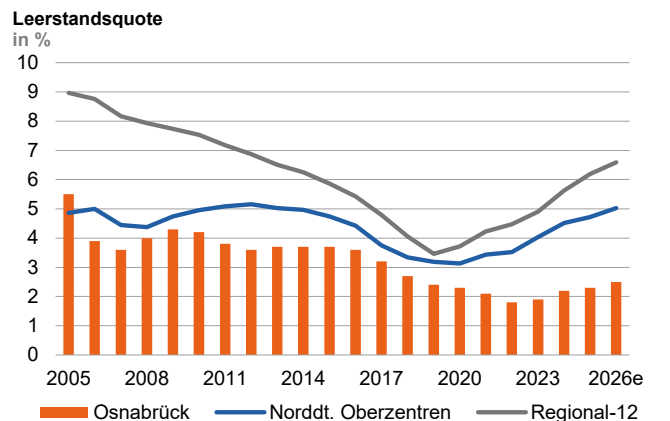


Quelle: bulwiengesa

einer Vergrößerung der Verkaufsfläche wäre der Druck auf die Osnabrücker Spitzenmiete noch kräftiger ausgefallen. Denn auch ohne ein zweites Einkaufszentrum sank diese um rund 30 Prozent auf 82 Euro je Quadratmeter im zurückliegenden Jahr. Die Belastungen für die Innenstadt spiegelt auch der 2025 erstellte Handelsmonitor mit fast einem Zehntel leer stehender Ladenlokale wider. Nachteilig für die Innenstadt wirkte sich die 2020 erfolgte Schließung der Galeria-Filiale aus. Das Gebäude steht seitdem leer. Erfreulich ist, dass die Redevelop Group das Gebäude erwerben und einen Teil an die Universität vermieten will. Die übrige Fläche soll mit Studierendenapartments, einem Gesundheitszentrum und Einzelhandel im Erdgeschoss genutzt werden. Ein nachhaltiges Konzept zur Belebung der Innenstadt fehlt bislang. Initiativen wie Pop-up-Stores sind allenfalls temporäre Lösungen.



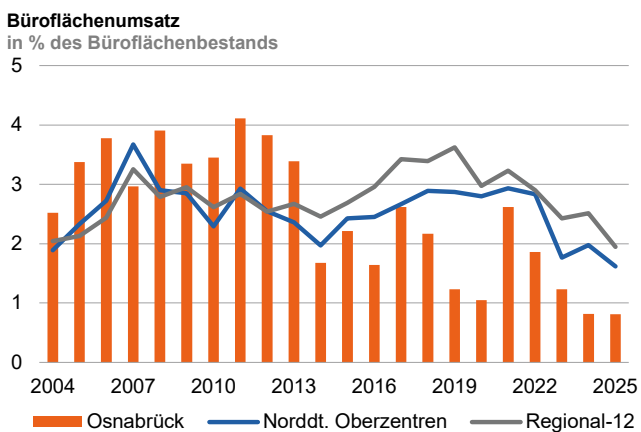
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



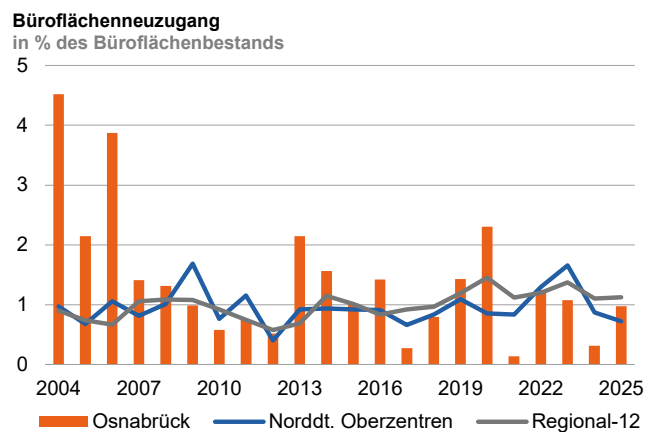
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Osnabrücks Büromarkt zählt mit knapp 1 Mio. Quadratmeter Fläche zu den kleineren Büromärkten in diesem Marktbericht. Größte Flächennachfrager sind die öffentliche Verwaltung, die Bildungseinrichtungen, das Gesundheits- und Sozialwesen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen. Büroprojekte werden kaum spekulativ, sondern im Regelfall für den eigenen Bedarf entwickelt. Der insofern eher moderate Bürobaubau hat im Zusammenspiel mit dem steigenden Flächenbedarf durch die wachsende Bürobeschäftigung einen fortgesetzten Leerstandsabbau bewirkt, wodurch die Leerstandsquote 2022 auf unter 2 Prozent sank. Die Folgen von Homeoffice und Konjunkturflaute sind beim Leerstand kaum sichtbar, denn auch 2025 lag der Wert

Büro: Kleinerer, Büromarkt mit niedrigem Leerstandsniveau und geringer Marktaktivität



Quelle: bulwiengesa

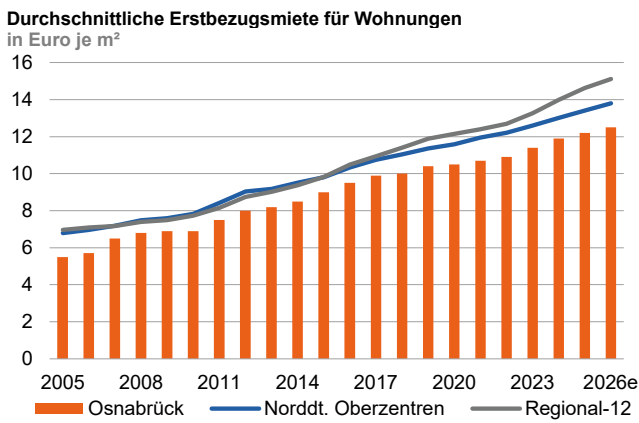


Quelle: bulwiengesa

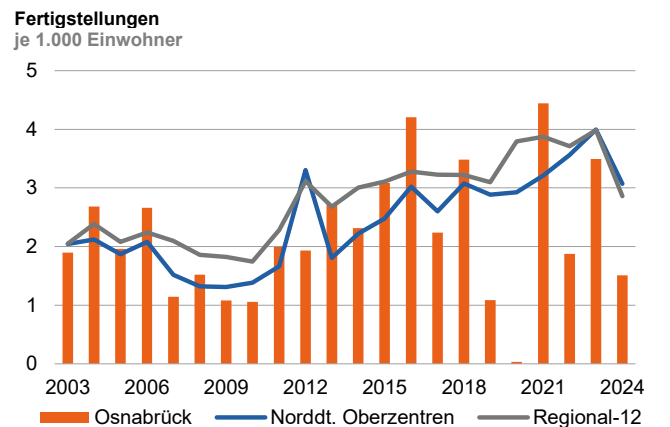
mit 2,3 Prozent kaum höher. Die Vermietungsaktivität fiel 2024 und 2025 auf ein historisches Minimum mit einem Büroflächenumsatz von jeweils lediglich 8.000 Quadratmetern. Dennoch konnte die Bürospezialmiete ihren anhaltenden Aufwärtstrend bis auf 14,50 Euro je Quadratmeter fortsetzen. Binnen zehn Jahren konnte diese um gut 30 Prozent zulegen.

Während die Bevölkerung heute in etwa auf dem gleichen Niveau wie Mitte der 1990er Jahre liegt, hat sich die Zahl der privaten Haushalte seitdem deutlich um fast 20 Prozent erhöht. Der Grund ist die sinkende Personenzahl je Haushalt, zu der Alterung als auch der gewachsene Bevölkerungsanteil von Studierenden mit beigetragen haben. Der Wohnungsbestand weitete sich in etwa in gleichem Umfang aus, sodass sich die Relation aus Haushalten und Wohnungsangebot statistisch nicht nennenswert verschlechtert hat. Das Verhältnis war allerdings bereits in der Vergangenheit mit weniger als einer Wohnung je Haushalt ungünstig. Zudem entfällt nicht einmal ein Fünftel des Wohnungsbestands auf die gefragten Ein- und Zweizimmerwohnungen. Nach einer Analyse des Pestel-Instituts fehlen wohl auch deshalb 2.600 Wohnungen. Für ein knappes Angebot spricht jedenfalls die Entwicklung der Osnabrücker Wohnungsmieten, die in den zurückliegenden Jahren spürbar anzogen. 2025 mussten im Durchschnitt je Quadratmeter bei Erstbezug 12,20 Euro und bei Wiedervermietungen 10 Euro gezahlt werden. Seit 2015 legten die Mieten um etwa ein Drittel zu. Binnen 20 Jahren haben sie sich in etwa verdoppelt. Mit Blick auf die Kaufpreise je Quadratmeter mussten 2025 für neue Eigentumswohnungen 3.350 Euro und für Bestandswohnungen 2.250 Euro gezahlt werden. Hinsichtlich der geplanten Quartiersentwicklungen ist das Potenzial für Neubau zwar recht gut, aber hohe Zinsen und Baukosten dürften diesen weiterhin bremsen und das Angebot beschneiden. Insofern dürften die Mieten noch weiter zulegen.

Wohnen:
Knappes Wohnungsangebot trotz stagnierender Bevölkerung



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



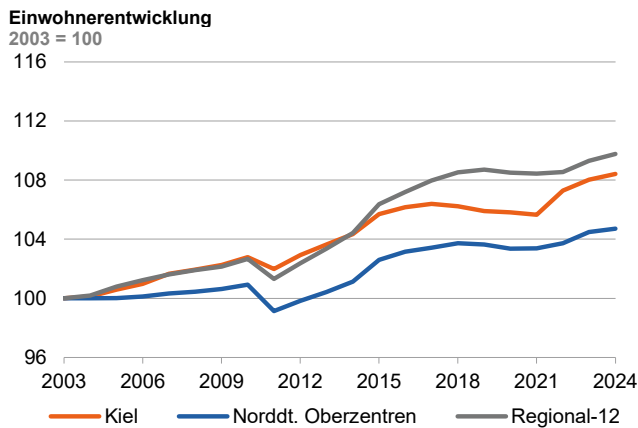
Quelle: bulwiengesa

SCHLESWIG-HOLSTEIN

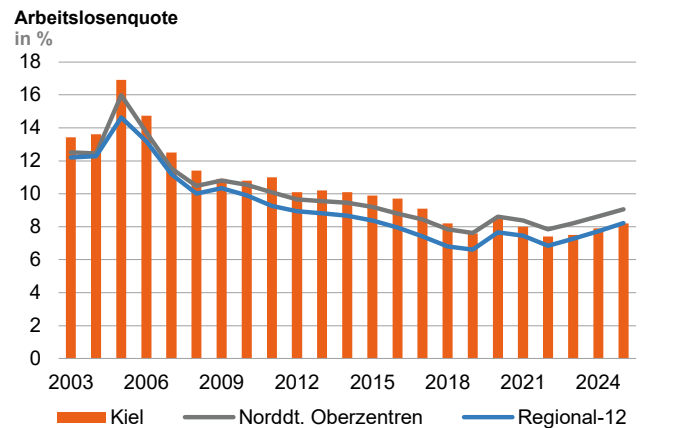
Immobilienstandort Kiel

Kiel ist die Landeshauptstadt von Schleswig-Holstein und zugleich mit 252.000 Einwohnern die größte Stadt des Bundeslandes. Außerdem ist Kiel die nördlichste deutsche Großstadt. In den zurückliegenden drei Jahrzehnten ging die Einwohnerzahl etwas zurück, doch seit gut 15 Jahren wächst diese wieder. Damit ist die Bevölkerung marginal größer als zur Mitte der 1990er Jahre. Von 2014 bis 2024 weitete sich die Einwohnerzahl um knapp 4 Prozent aus. Der Schiffbau ist auch heute noch ein bedeutender Wirtschaftszweig, doch im Zuge des Strukturwandels ist der Wirt-

Maritime Wirtschaft, Wissenschaftsstandort und Tourismus bilden das Fundament von Deutschlands nördlichster Großstadt



Quelle: bulwiengesa



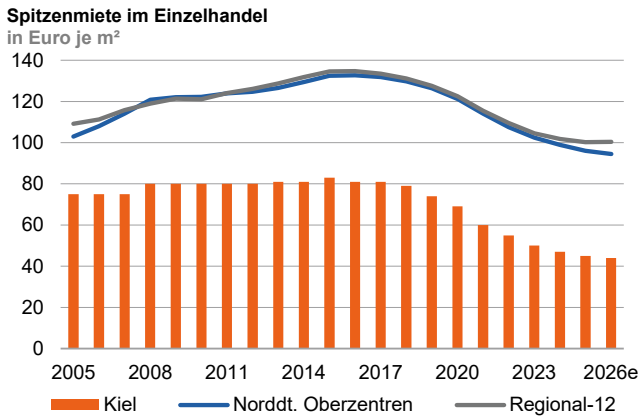
Quelle: bulwiengesa

schaftsstandort nun dienstleistungsorientiert. Unterstützt wurde die Entwicklung von der bereits 1665 gegründeten Christian-Albrechts-Universität und der wachsenden Bedeutung von Wissenschaft und Forschung. Der Wissenschaftsstandort verfügt neben der Universität über mehrere Hochschulen mit zusammen rund 34.000 Studierenden sowie einer Reihe von Forschungsinstituten, unter anderem dem Institut für Weltwirtschaft (IfW). Einen hohen Stellenwert haben der wachsende IT-Sektor, das Gesundheitswesen und die öffentliche Verwaltung. Zudem ist Kiel ein bedeutender Marinestandort, der vom Ostseehafen und dem Zugang zum Nord-Ostsee-Kanal profitiert. Von den steigenden Ausgaben für Verteidigung dürfte Kiel spürbar profitieren. Bedeutende Unternehmen sind Bartels-Langness, Raytheon Anschütz oder ThyssenKrupp Marine Systems. Logistik hat trotz Ostseehafen und der guten Straßenanbindung an die A7 via A210 und A215 eine überschaubare Bedeutung. Wichtiger ist der Tourismus dank der zahlreichen Ostseeurlauber und dem Kreuzfahrtgeschäfts. Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 8,1 Prozent (April 2026) im Mittelfeld der betrachteten Standorte. Der Ausbau der Verteidigungsfähigkeit stellt die Kieler Stadtentwicklung vor Herausforderungen. Dafür vorgesehene ehemalige Militärf Flächen werden zukünftig wieder von der Bundeswehr genutzt. Dabei sticht das Areal der Marineflieger (Holtenau Ost) heraus. Hier sollten auf fast 100 Hektar über 2.000 Wohnungen und Gewerbeflächen entwickelt werden. Ebenfalls betroffen ist das Stadtentwicklungskonzept Kiel-Wik. Allerdings erhält Kiel im Stadtgebiet verteilte Ersatzflächen, die zwar nicht über die attraktive Lage von Holtenau verfügen, aber zumindest den Bau neuer Wohnungen in etwa vergleichbarem Umfang wie bislang geplant ermöglichen.

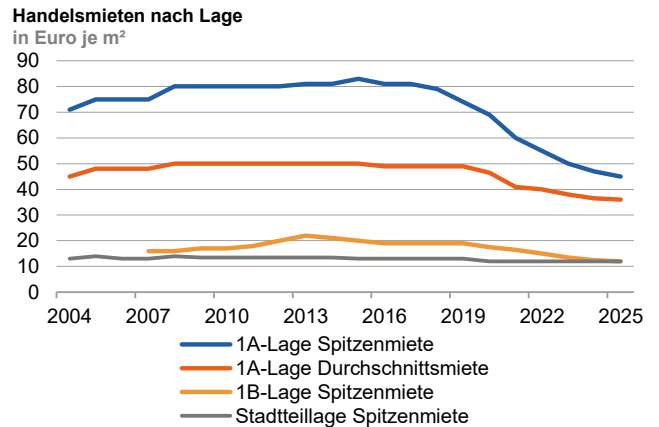
Immobilienmarkt Kiel

Der Kieler Einzelhandel profitiert von einem großen Einzugsgebiet sowie der weitgehend fehlenden Konkurrenz anderer Großstädte. Daraus resultiert eine hohe Zentralitätskennziffer von fast 135 Punkten, die in den zurückliegenden Jahren annähernd stabil geblieben ist. Dagegen ist die Kaufkraft auch wegen vieler Studierender mit einer Kennziffer von lediglich 89 Punkten niedrig. Kompensiert wird die Kaufkraftschwäche von den Einkäufen der zahlreichen Ostseeurlauber. Allein das Großereignis Kieler Woche lockt jährlich über drei Mio. Gäste in die Region. Dennoch hat die Krise im Innenstadthandel die Kieler City überproportional belastet. Das zeigt der starke Rückgang der Spitzenmiete, die sich gegenüber ihrem Maximum bis 2025 auf 45 Euro fast halbiert hat. Schon seit langem sind Leerstände in der 1A-Lage Holstenstraße sichtbar. Gründe sind die mäßige Attraktivität der Innenstadt, die zudem unter peripheren Einkaufs- und Fachmarktzentren leidet. In Kiel sind das der etwas abseits

Handel: Die Lage in der City ist schwierig, die Aussicht eher trübe

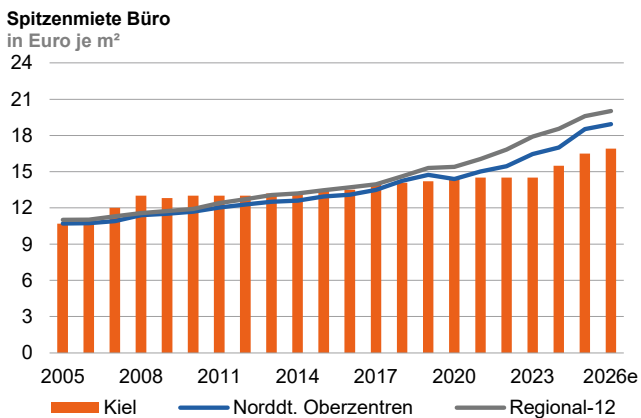


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

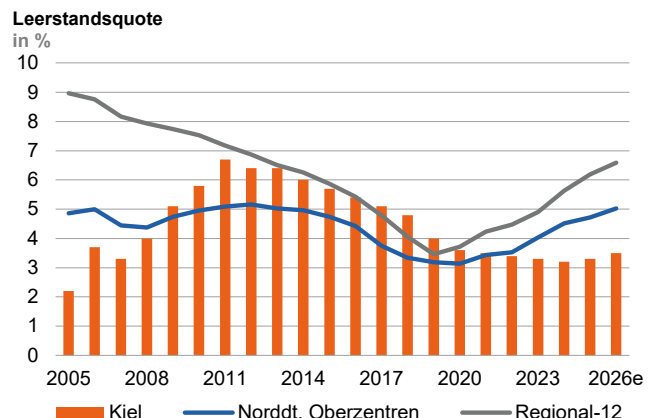


Quelle: bulwiengesa

der Altstadt gelegene Sophienhof sowie der periphere CITTI-PARK. Im 30 Kilometer entfernten Neumünster befinden sich darüber hinaus ein Outlet-Center sowie die 2015 eröffnete Holsten-Galerie. Durch eine Reihe von Maßnahmen könnte sich die Situation in der Innenstadt aber verbessern. Mit dem Holstenfleet wurde eine künstliche Wasserstraße in der Innenstadt geschaffen. Das 2012 eröffnete Einkaufszentrum Nordlicht, das mit Karstadt Sport und Saturn seine Ankermieter verlor, ist umgebaut worden. Nun schließt sich die Anfang 2026 begonnene Neugestaltung der Oberen Holstenstraße an. Damit dürfte sich die Qualität der Shoppinglage perspektivisch verbessern, doch während der Bauarbeiten werden die verbliebenen Händler noch zusätzlich belastet.



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

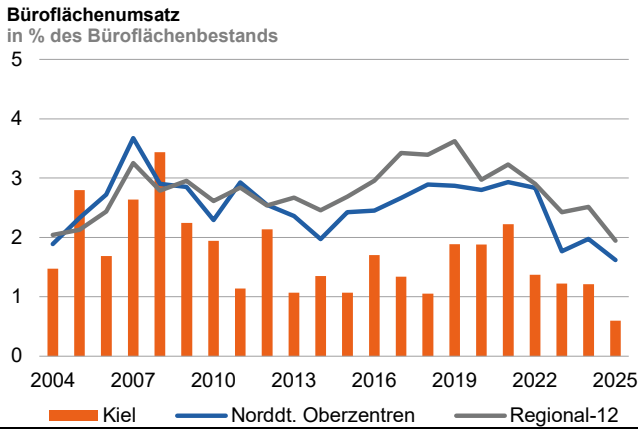


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

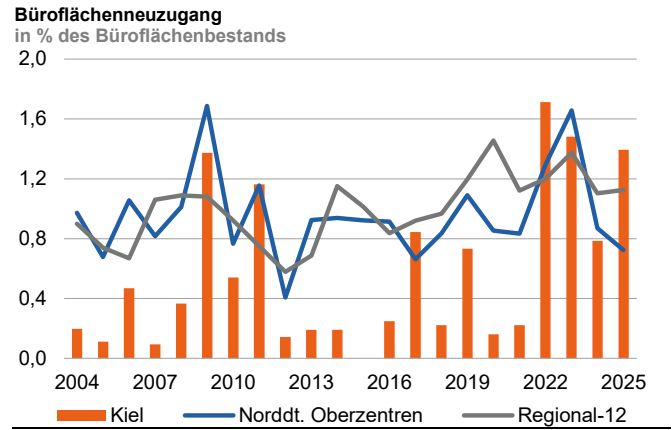
Als Landeshauptstadt, Verwaltungs- und Wirtschaftszentrum sowie als Wissenschaftsstandort fällt der Kieler Büromarkt mit 1,5 Mio. Quadratmeter Fläche vergleichsweise groß aus. Im einwohnermäßig nicht wesentlich kleineren Lübeck sind es nicht einmal 900.000 Quadratmeter. Durch die hohe Bedeutung der öffentlichen Büronachfrage fällt der Konjunktoreinfluss darauf eher gering aus. Wohl auch deshalb stieg der Leerstand trotz Homeoffice nicht an, obwohl die Kieler Bürofläche binnen zehn Jahren um etwa 7 Prozent wuchs. Vielmehr sank die Leerstandsquote von 2015 bis 2020 von etwa 6 Prozent auf 3,6 Prozent. Seitdem hält sie in etwa dieses Niveau. Die 2025 ermittelte Leerstandsquote betrug 3,3 Prozent. Wie in anderen norddeutschen Oberzentren sank der Büroflächenumsatz 2025 auf ein historisches Tief von 9.000 Quadratmetern. Üblich sind in Kiel etwas mehr als

**Büro: Relativ großer
Bürostandort mit hoher
öffentlicher Büronachfrage**

20.000 Quadratmeter. Die Spitzenmiete konnte dennoch ihre Aufwärtsbewegung fortsetzen. Binnen zehn Jahren stieg sie vergleichsweise langsam um etwas mehr als 20 Prozent an. Danach erreichte die Spitzenmiete 2025 16,50 Euro je Quadratmeter.



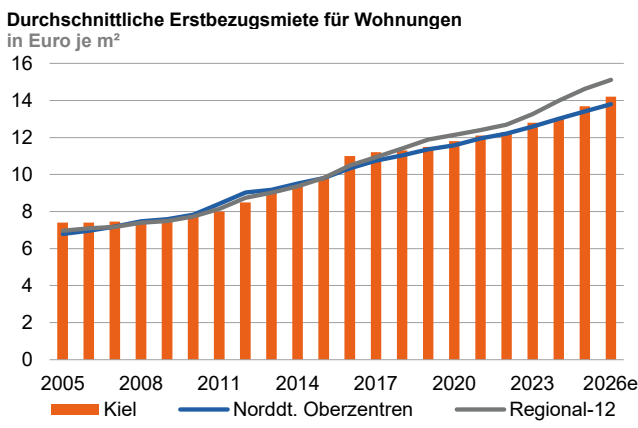
Quelle: bulwiengesa



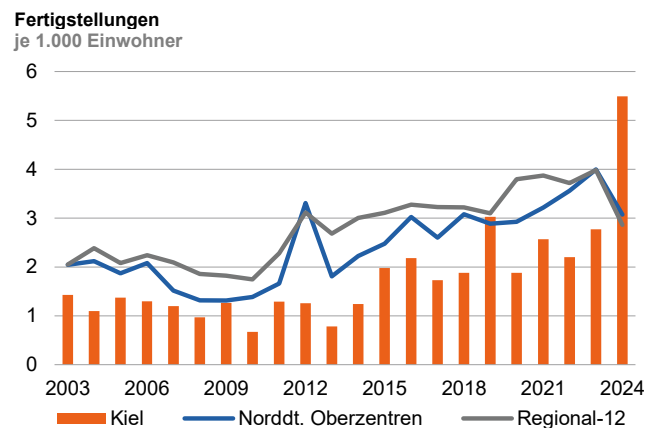
Quelle: bulwiengesa

Deutlich ausgeprägter als das moderate Bevölkerungsplus hat sich die wesentlich schneller wachsende Zahl der privaten Haushalte auf die Wohnungsnachfrage ausgewirkt. Der Grund ist die sinkende Personenzahl je Haushalt, zu der Alterung und die steigende Studierendenzahl beigetragen haben. Der Wohnungsbestand weitete sich zwar auch aus, doch die schon in der Vergangenheit ungünstige Relation aus Haushalten und Wohnungsangebot konnte sich nicht nennenswert verbessern. Günstiger sieht es bei den gefragten Ein- und Zweizimmerwohnungen aus, deren Anteil mit 26 Prozent vergleichsweise hoch ausfällt. Kräftig steigende Mieten spiegeln das knappe Angebot am Wohnungsmarkt wider. Binnen zehn Jahren stieg die Miete bei Erstbezug um 40 Prozent, bei Wiedervermietungen legte die Miete um etwas mehr als 30 Prozent zu. Innerhalb von 20 Jahren haben sich die Mieten um gut 80 Prozent ausgeweitet. 2025 mussten im Durchschnitt je Quadratmeter bei Erstbezug 13,70 Euro und bei Wiedervermietungen 10,50 Euro gezahlt werden. Mit Blick auf die Kaufpreise je Quadratmeter mussten 2025 für neue Eigentumswohnungen 4.400 Euro und für Bestandswohnungen 3.000 Euro gezahlt werden. Besonders begehrt und entsprechend hochpreisig sind Wohnlagen am Wasser, etwa in der Nähe

Wohnen: Bundeswehr benötigt für die Stadtentwicklung vorgesehene Flächen nun selbst



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



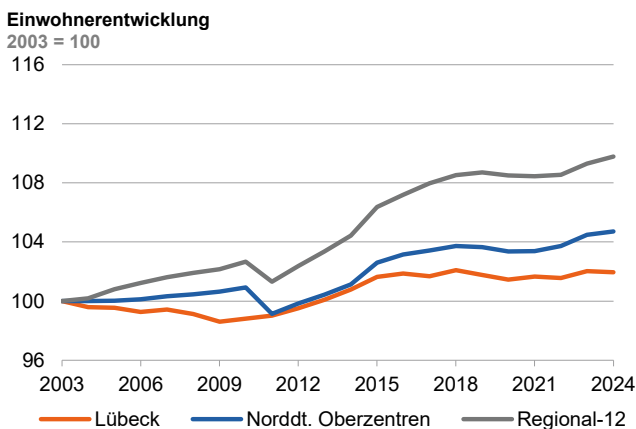
Quelle: bulwiengesa

der „Kiellinie“ oder in Schilksee. Trotz des angespannten Wohnungsmarkts fiel der Neubau in Kiel meistens unterdurchschnittlich aus. Der geplante Bau von 2.200 Wohnungen in Holtenau Ost kann zwar durch die Rückgabe der Flächen an die Bundeswehr nicht mehr erfolgen, doch dafür kann Neubau in vergleichbarem Ausmaß auf Ersatzflächen stattfinden. Damit wird das Wohnungsangebot zunächst aber knapp bleiben, sodass sich der Mietanstieg weiter fortsetzen dürfte.

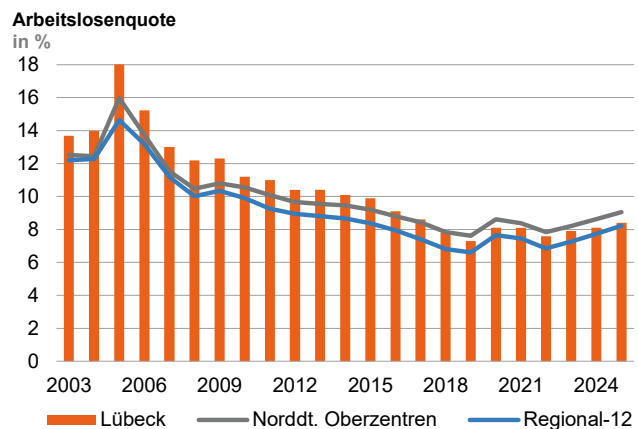
Immobilienstandort Lübeck

Lübeck ist nach der Landeshauptstadt Kiel mit 217.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Schleswig-Holstein. Nach der Schiffbaukrise schrumpfte die Bevölkerung, doch seit rund 40 Jahren stagniert sie auf dem heutigen Niveau. Lübeck ist zudem neben Bremen und Hamburg die dritte Hansestadt im Marktbericht. Das historische Erbe ist mit der zum UNESCO-Welterbe zählenden mittelalterlichen Altstadt und dem Holstentor ein zentraler Besuchermagnet. Ohnehin ist der Tourismus mit zahlreichen Ostseeurlaubern für die Stadt, zu der das beliebte Seebad Travemünde zählt, ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Darüber hinaus hat die maritime Wirtschaft für Lübeck eine erhebliche Bedeutung. Über den zweitgrößten deutschen Ostseehafen werden vor allem Standorte in Skandinavien und im Baltikum angesteuert. Die Werftindustrie spielt jedoch nach der Schiffbaukrise keine Rolle mehr. Der Wirtschaftsstandort bietet heute einen Mix aus verarbeitendem Gewerbe, Handel und sonstigen Dienstleistungen. Branchenschwerpunkte sind die Lebensmittelindustrie, Medizintechnik und Life-Science, Digitale Wirtschaft, Gesundheitswesen sowie Logistik. Für letztere ist auch die gute Straßenanbindung über die Bundesautobahnen A1, A20 und A226 vorteilhaft. Zudem ist Lübeck ein Wissenschafts- und Forschungsstandort mit mehreren Hochschulen, an denen insgesamt gut 14.000 Studierende eingeschrieben sind. Bekannte Lübecker Unternehmen sind der Medizintechnikhersteller Drägerwerk, die Marzipanfabrik Niederegger, der Technologiekonzern Possehl oder die Reederei Oldendorff Carriers. Die Arbeitslosenquote fällt mit 8,6 Prozent (April 2026) noch durchschnittlich aus.

Die Hansestadt punktet mit dem Ostseehafen und dem ausgeprägten Tourismus



Quelle: bulwiengesa

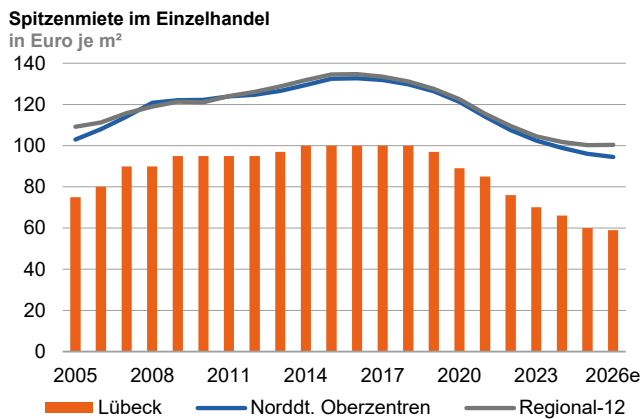


Quelle: bulwiengesa

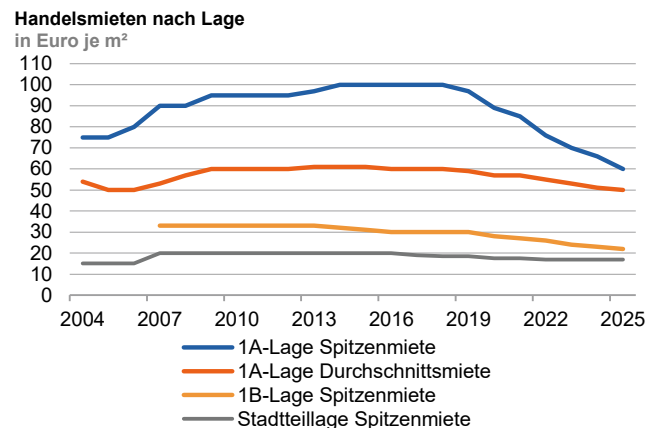
Immobilienmarkt Lübeck

Lübeck ist nach Kiel der zweite große Shopping-Standort in Schleswig-Holstein. Auf der Habenseite stehen das recht große Einzugsgebiet, eine hohe Zentralität mit einer – allerdings rückläufigen – Kennziffer von 134 Punkten sowie der ausgeprägte Tourismus. Dazu trägt auch die attraktive mittelalterliche Altstadt mit dem Holstentor bei, die zudem gerne von den zahlreichen Ostseeurlaubern besucht wird. Belasten-

Handel: Die mittelalterliche City leidet sichtbar unter dem Strukturwandel



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

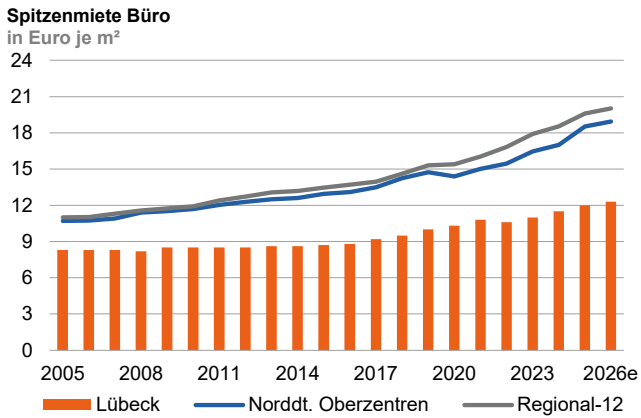


Quelle: bulwiengesa

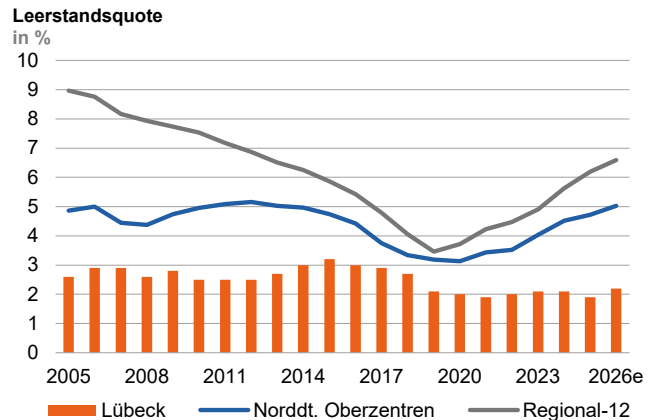
de Faktoren sind ein gewisser Wettbewerb mit der etwa 70 Kilometer entfernten Metropole Hamburg. Schwerwiegender ist die schwache Kaufkraft der Lübecker mit einer Kennziffer von lediglich 91 Punkten. Neben dem breiten Shopping-Angebot aus Filialisten und lokalen Fachgeschäften wie in der idyllischen Huxstraße bietet die Altstadt eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Gebäudesubstanz der Altstadtinsel geht allerdings mit Restriktionen hinsichtlich der Anforderungen an Einzelhandelsflächen einher. Auch die Erreichbarkeit des mittelalterlichen Stadtkerns ist nicht optimal, was gegenüber peripheren Shoppingangeboten wie dem CITTI-PARK sowie LUV/IKEA nachteilig ist. Die strukturellen Nachteile haben zusammen mit der Krise des Innenstadthandels der Lübecker City spürbar zugesetzt. Das zeigen erhebliche Leerstände sowie die gegenüber ihrem Maximum deutlich um 40 Prozent auf 60 Euro je Quadratmeter gesunkene Spitzenmiete in der 1A-Lage Breite Straße. Zur Verbesserung der Leerstandssituation schuf die Stadt das Projekt „Übergangsräume“. Zudem ist als Reaktion auf den gesunkenen Verkaufsflächenbedarf deren Umnutzung in vollem Gange. So zieht der Digital Learning Campus in das 2008 eröffnete innerstädtische Einkaufszentrum Haerder-Center. Der ehemalige Karstadt (Haus B) wird bis 2028 zum Bildungshaus umgebaut, um den innerstädtischen Wandel zu fördern und zugleich die Platzprobleme der Altstadtgymnasien zu mildern. Dagegen steht das benachbarte zweite Karstadt-Gebäude (Haus A) leer, nachdem im März 2026 die dort ansässigen Mieter Edeka, dm und Bäckerei Knaack ausziehen mussten, da die Versorgungsleitungen zwischen beiden Gebäuden gekappt wurden. Inzwischen verhandelt die Stadt mit Käufern für Haus A. Die dritte ehemalige Karstadt-Immobilie in Lübeck, der seit 2019 leer stehende ursprüngliche Sitz von Karstadt Sports in der Holstenstraße, soll in ein Wohn- und Gewerbeobjekt umgebaut werden. Die Abstimmung mit der Stadt über die exponierte Lage in der historischen Altstadt nahe des Holstentors ist jedoch noch nicht abgeschlossen.

Lübeck ist der nach Fläche kleinste Bürostandort in diesem Marktbericht. Mit rund 870.000 Quadratmetern hat die Stadt weniger Bürofläche als die einwohnermäßig deutlich kleineren Städte Oldenburg und Osnabrück. Büroprojekte werden in der Regel bedarfsorientiert entwickelt. Die Büronachfrage wird von der öffentlichen Verwaltung sowie Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen dominiert. Die Leerstandsquote bewegt sich auf einem konstant niedrigen Niveau von 2 Prozent. Der ohnehin moderate Flächenumsatz sank 2025 wie in den anderen norddeutschen Oberzentren auf ein historisches Tief von lediglich 5.000 Quadratmetern. Die Spitzenmiete konnte dennoch etwas zulegen. Mit 12 Euro je Quadratmeter weist diese den mit Abstand niedrigsten Wert unter den norddeutschen Oberzentren auf.

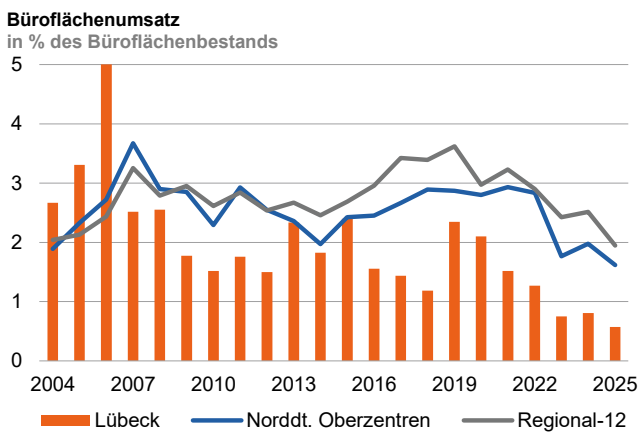
Büro: Kleiner Büromarkt mit wenig Leerstand und niedriger Spitzenmiete



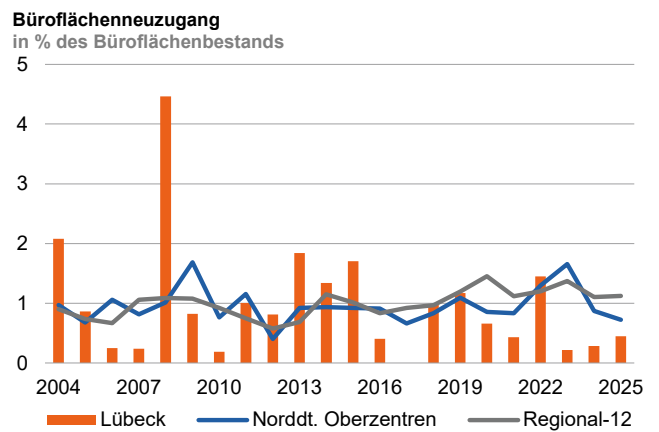
Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



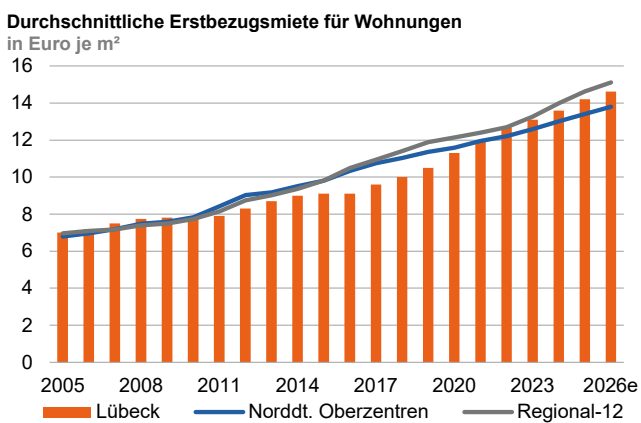
Quelle: bulwiengesa



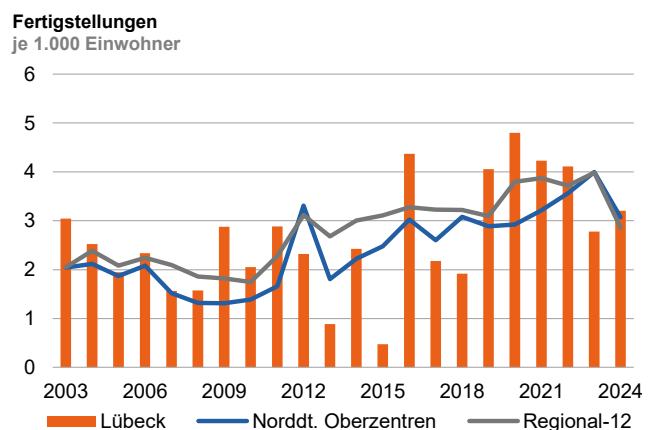
Quelle: bulwiengesa

Die Kombination aus Großstadt und Ostseebad hat Seltenheitswert und ist attraktiv. Das hat weniger zu einer wachsenden Einwohnerzahl geführt, sondern vor allem das Interesse an Ferienwohnungen im Stadtteil Travemünde befeuert, sodass deren Bau nun restriktiver gehandhabt wird. Ein Teil des recht kräftigen Neubaus geht auf das Konto von Zweitwohnungen. Das ohnehin ungünstige Verhältnis aus privaten Haushalten und Wohnungsbestand fällt deshalb tatsächlich noch schlechter aus. Der

**Wohnen: Großstadt mit
Welterbe-Altstadt und Strandbad**



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research



Quelle: bulwiengesa

durch eine gestiegene Zahl privater Haushalte vergrößerte Wohnungsbedarf stößt insofern auf ein noch knapperes Angebot. Zudem ist der Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen mit 16 Prozent besonders niedrig. Daraus resultiert ein kräftiger Mietanstieg. Binnen zehn Jahren stieg die Miete bei Erstbezug um fast 60 Prozent, bei Wiedervermietungen legte die Miete um etwas mehr als 50 Prozent zu. Innerhalb von 20 Jahren haben sich die Mieten gut verdoppelt. 2025 mussten im Durchschnitt je Quadratmeter bei Erstbezug 14,20 Euro und bei Wiedervermietungen 10,80 Euro gezahlt werden. Damit sind die Mieten in Lübeck so hoch wie in der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Mit Blick auf die Kaufpreise je Quadratmeter mussten 2025 für neue Eigentumswohnungen 5.200 Euro und für Bestandswohnungen 3.050 Euro gezahlt werden. Besonders begehrt und entsprechend hochpreisiger sind Wohnlagen am Wasser in Travemünde oder in St. Gertrud. Die Stadt geht davon aus, dass bis 2040 gut 5.000 Wohnungen benötigt werden. Bestehende Bauflächen bieten Raum für über 3.000 Wohneinheiten. Hohe Bau- und Finanzierungskosten dürften die Realisierung aber verzögern. Das insofern weiterhin knappe Angebot dürfte mit weiter steigenden Mieten einhergehen.

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten

Standorte	Standort- kategorie	Einwohner- zahl	Einwohner- zahl	Einwohner- anteil 65+ Jahre	Brutto- inlands- produkt	BIP je Einwohner	Anzahl Erwerbs- tätige	Kaufkraft je Einwohner	Arbeits- losen- quote
		2024 in Tsd.	von 2014 bis 2024 in %	2024 in %	2025 in Mrd. Euro	2025 in Euro	2023 in Tsd.	2025 in Euro	April 2026 in %
Hamburg	A	1.863	5,7	18,0	166,6	88.747	1.350	32.856	8,5
Braunschweig	C	253	1,8	21,6	22,7	89.657	172	31.543	6,7
Bremen	B	586	6,3	20,6	37,4	63.597	383	27.857	10,9
Hannover	B	522	-0,3	19,3	n.v.	n.v.	440	29.675	8,2*
Kiel	C	253	3,9	19,5	15,1	59.371	181	27.197	8,1
Lübeck	C	217	1,2	23,6	14,3	65.845	138	27.775	8,6
Oldenburg	D	177	9,8	20,2	10,5	59.406	123	30.283	6,9
Osnabrück	C	166	5,8	19,4	11,0	66.223	134	28.694	8,5
Norddeutsche Oberzentren		2.174	3,9	-	111,0	43.247	1.571	28.899	-

Quelle: BA, bulwiengesa

n.v. nicht verfügbar

*) Region Hannover

Handelsimmobilien:

Entwicklung der Spitzenmiete in Prozent

Standorte	10 Jahre 2015- 2025	5 Jahre 2020- 2025	2024 ggü. Vorjahr	2025 ggü. Vorjahr	2026p ggü. Vorjahr
Hamburg	-19,3	-14,8	-1,1	-2,1	-2,2
Braunschweig	-31,8	-21,9	-4,9	-3,8	-2,7
Bremen	-20,8	-17,6	-2,8	-1,9	-1,9
Hannover	-25,0	-16,7	-2,5	-2,0	-1,3
Kiel	-45,8	-34,8	-6,0	-4,3	-2,2
Lübeck	-40,0	-32,6	-5,7	-9,1	-1,7
Oldenburg	-21,1	-20,2	-5,0	-1,3	-1,3
Osnabrück	-25,5	-21,9	-4,5	-3,5	-1,2
Norddeutsche Oberzentren	-27,4	-20,8	-3,5	-2,8	-1,7
Regionale Oberzentren	-25,5	-18,2	-2,7	-1,5	-1,2
Topstandorte	-14,8	-12,1	-0,9	-0,6	-0,5

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Büroimmobilien:
 Entwicklung der Spitzenmiete in Prozent

Standorte	10 Jahre 2015- 2025	5 Jahre 2020- 2025	2024 ggü. Vorjahr	2025 ggü. Vorjahr	2026p ggü. Vorjahr
Hamburg	48,0	19,4	2,3	4,8	2,7
Braunschweig	22,9	11,5	1,4	3,6	2,5
Bremen	32,0	26,0	6,7	3,1	2,8
Hannover	65,5	44,1	1,9	14,5	2,0
Kiel	22,2	14,6	6,9	6,5	2,5
Lübeck	37,9	16,5	4,5	4,3	2,5
Oldenburg	27,3	9,4	2,3	5,3	2,5
Osnabrück	28,3	14,2	1,4	3,6	2,5
Norddeutsche Oberzentren	43,1	28,7	3,4	8,8	2,3
Regionale Oberzentren	45,6	27,2	3,6	5,7	2,5
Topstandorte	68,3	32,4	7,1	5,0	3,0

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Mehrfamilienhäuser:
 Entwicklung der durchschnittlichen Erstbezugsmiete in Prozent

Standorte	10 Jahre 2015- 2025	5 Jahre 2020- 2025	2024 ggü. Vorjahr	2025 ggü. Vorjahr	2026p ggü. Vorjahr
Hamburg	40,2	24,2	4,8	5,1	3,2
Braunschweig	35,9	9,6	1,6	0,8	2,4
Bremen	34,0	16,5	3,2	3,1	3,0
Hannover	31,5	13,6	4,5	2,9	3,0
Kiel	39,8	16,1	1,6	5,4	3,6
Lübeck	56,0	25,7	3,8	4,4	3,0
Oldenburg	43,5	17,3	3,4	1,7	2,5
Osnabrück	35,6	16,2	4,4	2,5	2,5
Norddeutsche Oberzentren	36,9	15,7	3,3	3,0	2,9
Regionale Oberzentren	48,9	20,4	5,4	4,5	3,3
Topstandorte	55,0	25,1	4,1	3,6	3,1

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

GLOSSAR

Büroflächenumsatz	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
Flächenneuzugang	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
Leerstandsquote	Der Anteil der am Standort leerstehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
Marktaktive Leerstandsquote	Der marktaktive Leerstand umfasst Geschosswohnungen, die in einem überschaubaren Zeitraum vermietbar sind. Wohnungen mit schwerwiegenden Mängeln oder umfangreichem Sanierungsbedarf werden dabei nicht berücksichtigt.
Nettoanfangsrendite	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete im ersten Jahr nach dem Kauf, gekürzt um nicht umlagefähige Betriebskosten, und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Erwerbsebenkosten ermittelt. Die ausgewiesene Nettoanfangsrendite bezieht sich auf zentrale Lagen (City).
Norddeutsche Oberzentren (Norddt. OZ)	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Braunschweig, Bremen, Hannover, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück.
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

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 Wertpapiernebenleistungen.
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 Dokumentes 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 Dokumentes 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 Dokumentes 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 Dokumentes, sondern auf der Grundlage unabhängiger Investmentanalysen und Verfahren sowie anderer Analysen, einschließlich, jedoch nicht beschränkt auf Informationsmemoranden, Verkaufs- oder sonstige Prospekte erfolgen. Dieses Dokument kann eine Anlageberatung nicht ersetzen.
7. Indem Sie dieses Dokument, gleich in welcher Weise, benutzen, verwenden und / oder bei Ihren Überlegungen und / oder Entscheidungen zugrunde legen, akzeptieren Sie die in diesem Dokument genannten Beschränkungen, Maßgaben und Regelungen als für sich rechtlich ausschließlich verbindlich.

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

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

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

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

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

STANDORTE DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

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

Hauptstandort Münster

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

Standort Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin

Standort Kassel

Mauerstraße 11
34117 Kassel

Standort Pforzheim

Westliche Karl-Friedrich-Straße 233
75172 Pforzheim

Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig

Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart

Standort Frankfurt

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

Standort München

Türkenstraße 16
80333 München

Standort Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover

Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg



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

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de