

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Situation an den deutschen Immobilienmärkten ist anhaltend herausfordernd. Dem Einfluss eines trüben konjunkturellen Umfelds sowie geo- und innenpolitischer Unsicherheiten kann sich die Branche nicht entziehen. Gerade die Entwicklung der Segmente Büro und Einzelhandel zeigt sich in hohem Maße abhängig von der wirtschaftlichen Dynamik des Landes. In unserer vorliegenden Studie untersuchen wir die genannten Assetklassen in den zwölf Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Mainz, Münster und Nürnberg. Die Analyse beinhaltet auch einen Vergleich der regionalen Standorte mit den sieben Metropolen in Deutschland.

Auf dem Büromarkt ist insgesamt ein Rückgang des Flächenbedarfs zu beobachten. Dennoch verläuft die Mietentwicklung dynamisch mit steigenden Spitzenmieten. Dies gilt insbesondere für moderne Immobilien, die dem veränderten Suchprofil in Richtung nachhaltige und offene Kommunikationsflächen entsprechen. Bestandsobjekte hingegen können den neuen Anforderungen oftmals nicht gerecht werden, was zu weniger Mietabschlüssen und erhöhten Leerstandsquoten führt. Tiefgreifender ist der Strukturwandel im Segment Einzelhandel. Die Innenstädte sind bereits seit Jahren gezeichnet von Filialschließungen und Leerständen. Insbesondere in schwächeren Oberzentren geben die Spitzenmieten unverändert nach, wenn auch mit abschwächender Tendenz. Neue Impulse für die Citylagen sind an Standorten mit ungünstigen Vorgaben gefragt. In den Metropolen hingegen profitiert der Handel vom Bevölkerungswachstum sowie dem florierenden Tourismusgeschäft.

Als eine führende Immobilienbank in Deutschland analysieren wir regelmäßig die Märkte, in denen wir aktiv sind. Der vorliegende Marktbericht „Regionale Immobilienzentren 2024“ ergänzt unsere Studie zum „Immobilienmarkt Deutschland“, die regelmäßig im Herbst erscheint. Zusätzlich analysieren wir die gewerblichen Immobilienmärkte in einzelnen Bundesländern. Im Mai werden wir einen Landesbericht für Baden-Württemberg sowie im November für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland veröffentlichen.

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

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

März 2024