

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Juni 2025

IMMOBILIENMARKT BAYERN 2025

**Vielfältige Entwicklung
im wirtschaftsstarken Freistaat**

dzhyp.de

INHALT

- 02 Grußwort
- 03 Gewerblicher Immobilienmarkt in Bayern
- 31 Mietrenditen für die Standorte im Marktbericht
- 32 Großraum München – Die deutsche Boomregion
- 37 Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen
- 46 Fuggerstadt Augsburg
- 49 Autoindustrie im Umbruch – Ingolstadt und Regensburg
- 55 Universitätsstadt Würzburg
- 58 Glossar
- 59 Impressum
- 63 Standorte der DZ HYP

GRUSSWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Freistaat Bayern führt bundesweite Rankings zu Wirtschaftskraft, Bevölkerungswachstum und Lebensqualität regelmäßig an. Diese Spitzenposition spiegelt sich auch in der Dynamik des hiesigen Immobilienmarkts wider – allen voran in der Landeshauptstadt München. Demgegenüber zeigt sich in den Oberzentren eine durchaus heterogene Entwicklung. Zu diesem Ergebnis kommt die vorliegende Studie, die die Assetklassen Einzelhandel, Büro und Wohnen an acht ausgewählten bayerischen Standorten analysiert. Neben München und Umland sind dies die Region Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie die Oberzentren Augsburg, Ingolstadt, Nürnberg, Regensburg und Würzburg.

Insgesamt folgen die Märkte der untersuchten Assetklassen den bundesweiten Trends: So wirkt sich etwa die anhaltend schwache Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels in Form sinkender Mieten und rückläufiger Flächennachfrage auch in Bayern aus. Davon sind die Oberzentren etwas stärker betroffen als die Metropole München. Ebenso ist die Tendenz zu Umzügen in moderne, qualitativ hochwertige Bürogebäude in zentraleren Lagen in München spürbar. An den vom Mittelstand geprägten Standorten mit oft zur Eigennutzung entwickelten Immobilien sind die Hürden für Umzüge jedoch höher. Die strukturellen Unterschiede der regionalen Büromärkte spiegeln sich auch in den Leerstandquoten wider: In München ist diese fast dreimal so hoch wie beispielsweise in Ingolstadt oder Würzburg. Weiterhin angespannt präsentieren sich die Wohnungsmärkte. An den untersuchten Standorten liegen Mieten und Kaufpreise insgesamt über dem bundesweiten Durchschnitt. München sticht dabei erneut hervor – hier liegen die Erstbezugsmieten nahezu 20 Prozent über dem Mittelwert der Top-7-Metropolen.

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

Dr. René Beckert
Leiter Immobilienzentrum München

DZ HYP

Juni 2025



Dr. René Beckert

GEWERBLICHER IMMOBILIENMARKT IN BAYERN

Bayern als Immobilienstandort

In Rankings liegt Bayern oft weit vorne. Beispiele für gute Platzierungen sind die wirtschaftliche Entwicklung, der Arbeitsmarkt oder das Bildungssystem. Gut schneidet Bayern auch mit einer niedrigen Verschuldung bei den öffentlichen Finanzen ab. Im Länderfinanzausgleich trägt das Bundesland zudem die höchste Last und steuerte 2024 zum umverteilten Volumen von 18,7 Mrd. Euro mehr als die Hälfte bei. Es ist nach einer Auswertung des ifo Instituts zudem das kinderfreundlichste Bundesland. Zum stimmigen Gesamtbild tragen die bayerische Lebensart, attraktive Städte und ein hoher Freizeitwert bei. Für Urlauber ist die gute Erreichbarkeit von italienischer Riviera oder den Skigebieten in den Alpen ein Vorteil. Die heimische Natur fördert mit Regionen wie dem bayerischen Wald oder dem Tegernsee den florierenden Tourismus. Die Kombination aus wirtschaftlichem Erfolg und Lebensqualität ist attraktiv, was sich im kräftigen Bevölkerungswachstum niederschlägt. Seit 2014 nahm die Einwohnerzahl um über eine halbe Million auf 13,2 Mio. zu.

Wirtschaftlicher Erfolg und Lebensqualität sind die Basis für ein anhaltendes Bevölkerungswachstum

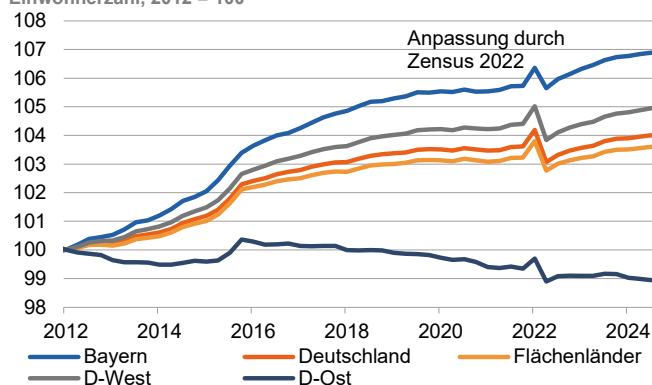
Doch das Geschäftsmodell des Freistaats könnte einen Dämpfer erleiden. Der wesentliche Grund ist die Schwäche der für Bayern bedeutenden Industrie, deren Exporterfolge Garanten für eine starke Arbeitskräftenachfrage, hohe Einkommen und sprudelnde Steuereinnahmen waren. Doch Hemmnisse wie hohe Energiepreise, das unrund laufende Chinageschäft, schwache Verkaufszahlen von E-Autos sowie die neuen US-Zölle setzen der Industrie zu. Das gilt auch für die Autoindustrie mit hohen Exportanteilen von rund 75 Prozent der Premiumhersteller Audi und BMW. Die Bedeutung des Autoclusters zeigt sich an rund 350.000 Beschäftigten mit einem weit überdurchschnittlichen Einkommen. So kamen Mitarbeiter in der Autoindustrie 2023 im Durchschnitt auf einen Bruttoverdienst von knapp 85.000 Euro im Jahr.

Teile der bayerischen Industrie sind unter Druck geraten

Das Wachstum von Bevölkerung und Beschäftigung, die hohe Kaufkraft und das ausgeprägte Gästegeschäft gingen mit einer erheblichen Nachfrage nach Wohnungen und Gewerbeflächen einher. Der Immobilienmarkt profitierte davon entsprechend. Allerdings sind damit auch „Nebenwirkungen“ wie anhaltend angespannte Wohnungsmärkte und rekordhohen Miete in München verbunden. Mit den strukturellen Herausforderungen in der Industrie könnte der Rückenwind für den Immobilienmarkt vor allem an den davon stärker betroffenen Standorten schwächer ausfallen. Zumindest wächst die Unsicherheit über die zukünftige Nachfrage nach Immobilien.

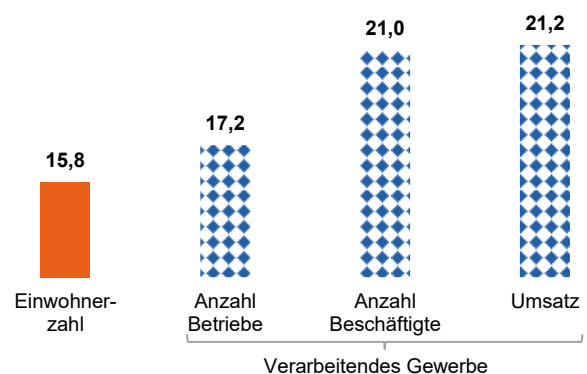
München ist der teuerste deutsche Immobilienmarkt, die anderen Großstädte ragen nicht so sehr heraus

Bayerns Einwohnerzahl ist viele Jahre überdurchschnittlich gestiegen
Einwohnerzahl, 2012 = 100



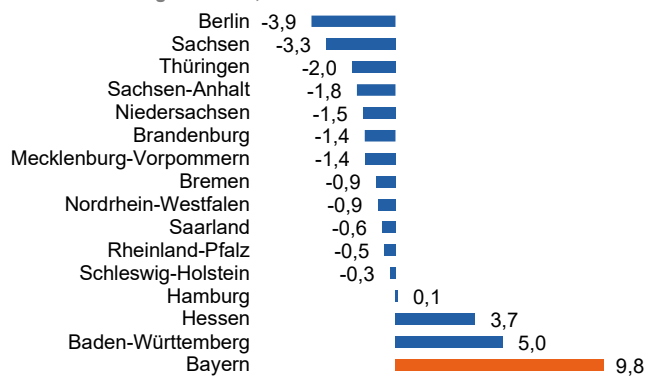
Quelle: Destatis

Die Industrie hat für Bayern eine überproportionale Bedeutung
Relation von Bayern zu Deutschland, in %



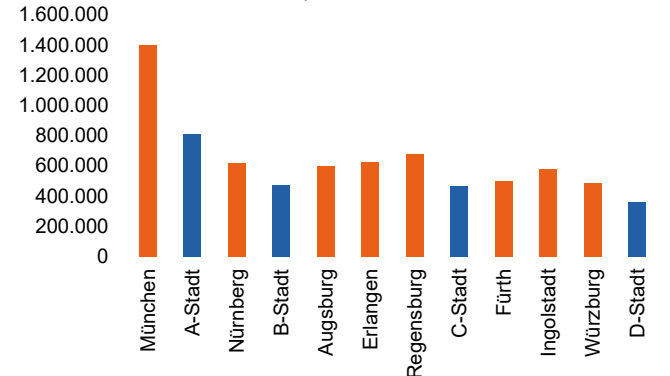
Quelle: Bayer. Staatsminist. für Wirtsch., Landesentwickl. u. Energie, Destatis

Bayern füllt die Kasse: Geber und Nehmer im Länderfinanzausgleich



Quelle: Bundesfinanzministerium/tagesschau.de

Teures Bayern: Häuser kosten mehr als in vergleichbaren Städten



Quelle: bulwiengesa

In diesem Marktbericht betrachten wir die Marktsegmente Handel, Büro und Wohnen in den acht bayerischen Großstädten. Das sind neben der Landeshauptstadt München die Städte Augsburg, Erlangen, Fürth, Ingolstadt, Nürnberg, Regensburg und Würzburg. Außerdem haben wir den Landkreis München berücksichtigt, der die bayerische Landeshauptstadt größtenteils umschließt. Zusammengekommen leben in den analysierten Standorten 3,4 Mio. Menschen, etwas mehr als ein Viertel der bayerischen Bevölkerung.

Standorte im Marktbericht:
Großraum München und sieben weitere bayerische Großstädte

Nach dem anschließenden Kapitel zu Handelsimmobilien folgt ab Seite 6 der Büromarkt 14 und ab Seite 23 der Wohnungsmarkt. Auf Seite 31 findet sich ein Überblick über Mietrenditen. Ab Seite 32 werden die betrachteten Standorte detaillierter beleuchtet.

Aufbau des Marktberichts

Immobilienstandorte im Marktbericht

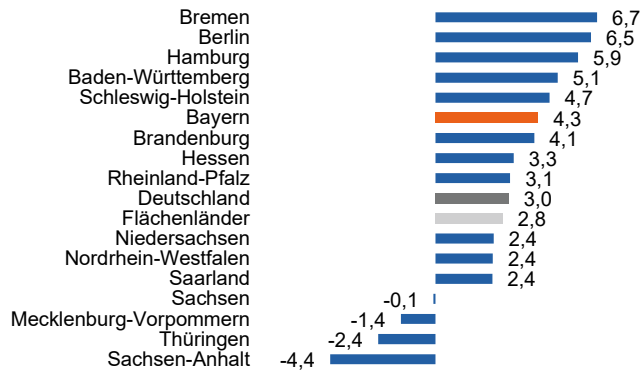


Quelle: DZ BANK Research

Wirtschaftliche Entwicklung und Demografie im Bundeslandvergleich

Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2024 (jeweils Q3)

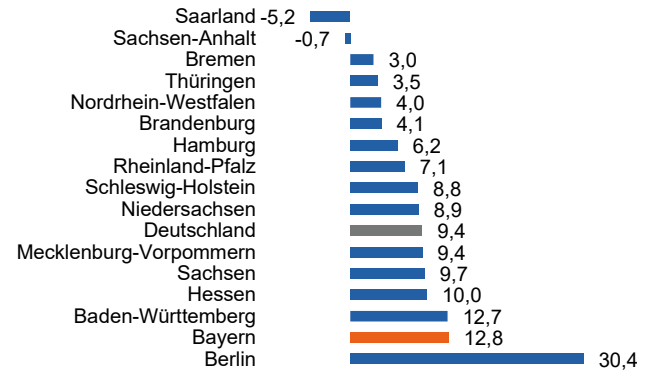
Veränderung der Einwohnerzahl (jeweils Q3), in %



Quelle: Destatis

Gesamtwirtschaftliches Wachstum über zehn Jahre

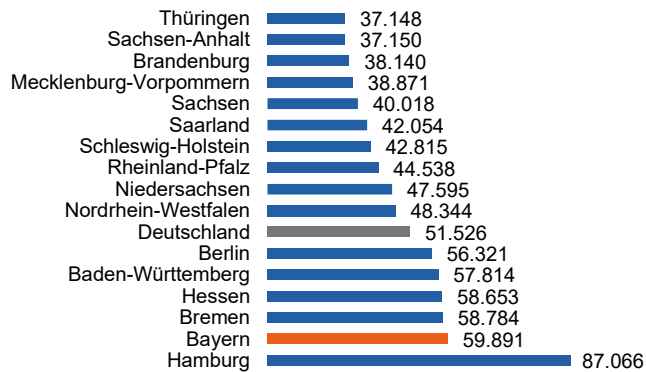
Reales Bruttoinlandsprodukt von 2014 bis 2024, in %



Quelle: Destatis/VGR Länder

Wirtschaftsleistung je Einwohner

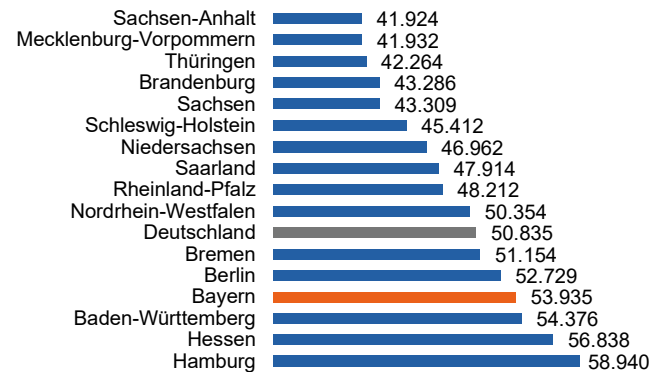
Nominales Bruttoinlandsprodukt pro Kopf in Euro (2024)



Quelle: Destatis/VGR Länder

Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer

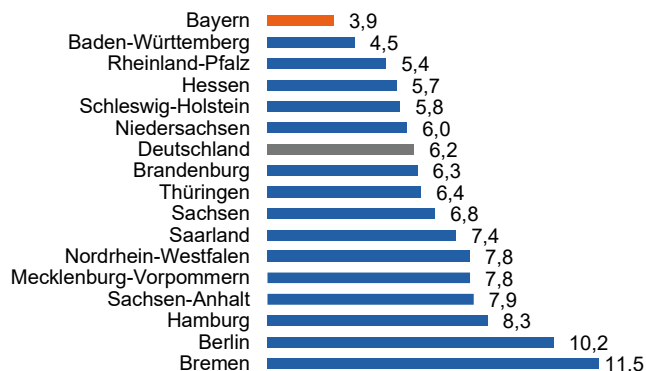
jährlich in Euro (2024)



Quelle: Destatis/VGR Länder

Arbeitslosenquote

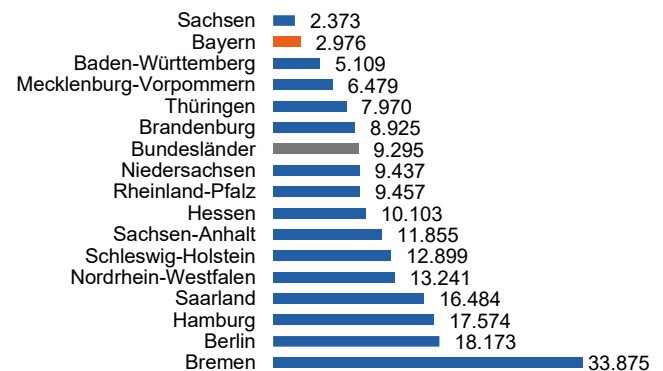
in % (Mai 2025)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Pro-Kopf-Verschuldung der Bundesländer

in Euro je Einwohner (Q4/2024)



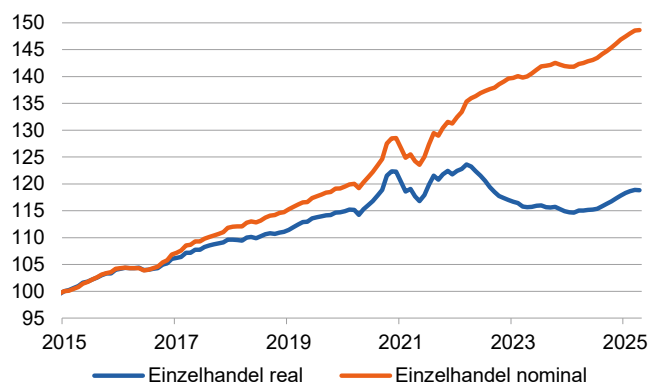
Quelle: Destatis

Handelsimmobilien: Zurückhaltung beim Shoppen

Die Corona-Pandemie, die den Innenstadthandel mit voller Wucht traf, ist überstanden. Doch nur auf den ersten Blick ist mit wieder vollen Fußgängerzonen und Shoppingcentern die Normalität in den Handel zurückgekehrt. Tatsächlich blieb die erhoffte Erholung hinter den Erwartungen zurück. Der Kaufkraftverlust durch die zeitweilig auf fast 10 Prozent gestiegene Inflationsrate, die im dritten Jahr anhaltende Wirtschaftsflaute, der Arbeitsplatzabbau in der Industrie und geopolitische Krisenherde haben Spuren hinterlassen. Das Konsumklima verharrt auf einem niedrigen Niveau. Zudem sind die Haushalte beim Einkaufen sparsamer geworden, auch weil sie beim Reisen und Ausgehen ungern verzichten wollen. Die Kaufzurückhaltung bereitet dem Handel erhebliche Sorgen, vor allem in der City. Denn anders als bei Lebensmitteln und Drogerieprodukten kann der Kauf beim typischen Innenstadtsortiment oft aufgeschoben werden. Schließlich sind die meisten Haushalte mit Elektronik, Mode und Schuhen schon gut ausgestattet.

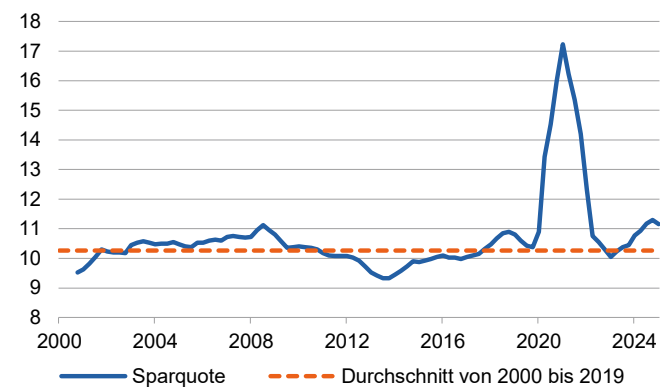
**Erst Inflation, dann Wirtschaftskrise:
Die Erholung im Innenstadthandel
nach der Pandemie ist ausgefallen**

Handel wächst vor allem nominal: Inflationsbereinigt ist der Umsatz heute niedriger als 2022
Einzelhandelsumsatz, 2015 = 100



Quelle: Destatis

Zukunftssorgen gehen mit einer im langjährigen Vergleich relativ hohen Sparquote einer Sparquote privater Haushalte, in %



Quelle: Destatis

Die Schwäche des Einzelhandels wird allerdings erst bei genauem Hinsehen sichtbar, denn der Umsatz nahm in den zurückliegenden Jahren kräftig zu. Doch das Wachstum ging allein auf das Konto der kräftig gestiegenen Preise. Die deutlich in Richtung des 2-prozentigen Inflationsziels der EZB zurückgegangene Teuerung hat sich auf die reale Umsatzentwicklung aber wieder positiv ausgewirkt. So konnte der reale Umsatz nach Rückgang und anschließender Stagnation seit dem Frühjahr 2024 wieder zulegen, wenngleich sich die Dynamik 2025 bereits wieder verlangsamt hat. Ohnehin konnten nicht alle Sparten des Einzelhandels zulegen. Food, Beauty und Gesundheit sowie der Onlinehandel legten 2024 sowohl nominal als auch real zu. Dagegen konnte der Umsatz mit Mode, Textilien und Schuhen nicht einmal nominal das Vorjahresniveau halten. Hier fällt den Haushalten das Sparen leichter, sodass sich die Kaufzurückhaltung auf den Innenstadthandel fokussiert.

Seit dem Frühjahr 2024 steigt der Einzelhandelsumsatz nicht nur nominal, sondern auch real

Die Konsumschwäche belastet vor allem den Innenstadthandel

Die boomenden Billig-Versender aus China wie Temu und Shein machen dem Handel das Leben noch zusätzlich schwer. Diese erreichen mit großen Werbebudgets und einem ausgefeilten Auftritt auf Social-Media-Plattformen wie TikTok vor allem jüngere Konsumenten. Zudem punkten sie in Zeiten knapper Kassen mit preiswerten Produkten. Gemäß EU-Kommission wurden 2024 4,6 Mrd. Päckchen in die EU eingeführt, von denen über 90 Prozent aus China stammen. Das Umsatzvolumen der beiden führenden Billiganbieter in Deutschland wird bereits auf mehr als 3 Mrd. Euro im Jahr geschätzt. Mängel beim Verbraucherschutz und eine oftmals geringe

Neue Konkurrenz durch chinesische Billig-Versender

Produktqualität schmälern den Erfolg nicht. Statt auf Nachhaltigkeit zu achten, werden die Käufer zum „Wegwerfkonsum“ verleitet.

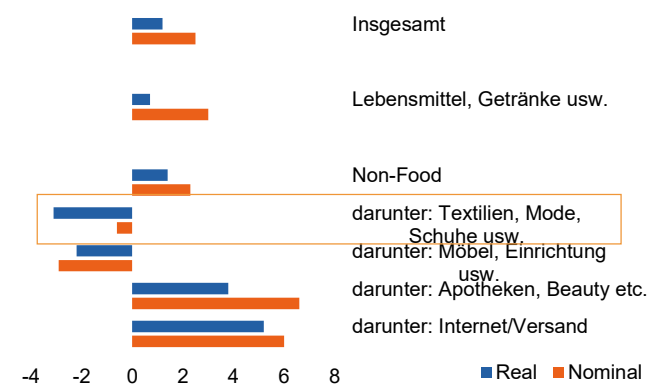
Im Fahrwasser des schwach laufenden Geschäfts mit Mode, Schuhen, Möbeln und Einrichtungszubehören kam es bis zuletzt zu Insolvenzen unter den Filialisten. Darunter waren 2024 bekannte Namen wie Depot, Esprit, Scotch&Soda, Sinn oder Sør. Bei Sinn war es nach 2008, 2016 und 2020 bereits die vierte Insolvenz. Oft geht damit die Schließung von Filialen oder sogar die Einstellung des Geschäftsbetriebs einher. Einige Filialschließungen nahm auch der Warenhauskonzern Galeria vor, der Mitte 2024 das dritte Insolvenzverfahren des Unternehmens abschloss. Beispiele für Insolvenzen im laufenden Jahr sind die Traditionshäuser Gerry Weber und Palmers. Filialnetze werden aber auch verkleinert, um die Profitabilität zu verbessern. Ein Beispiel ist der Sportartikelhändler JD Sports, der Ende Mai die Schließung von 30 der 100 deutschen Filialen ankündigte.

Insolvenzen und Filialschließungen nehmen kein Ende

Demgegenüber expandieren andere Händler oder vergrößern das zuvor verkleinerte Filialnetz wieder. Dank des guten Flächenangebots in den Innenstädten sind die Voraussetzungen für Filialeröffnungen günstig. Beispiele sind der Möbelgigant Ikea, der Sportdiscounter Decathlon, die Elektronikhändler MediaMarkt Saturn und Coolblue, die Parfümeriekette Douglas, die US-Modeketten Guess und rag & bone, die spanische Modekette Stradivarius oder der deutsche Schuhhändler Deichmann.

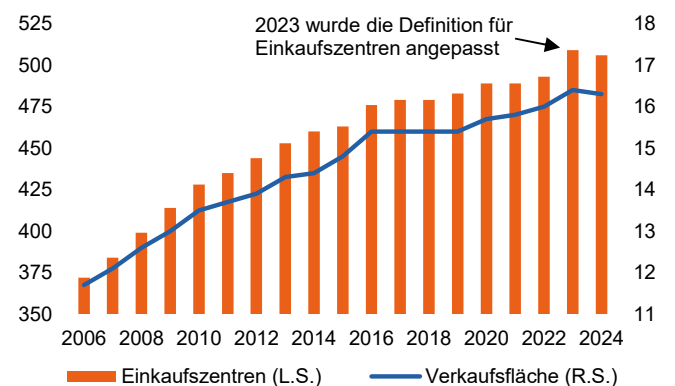
Im Handel wird aber auch expandiert

Handel wächst durch Food, Beauty, Gesundheit und Onlinehandel, der Umsatz für Mode und Schuhe schrumpft jedoch
Einzelhandelsumsatz 2024 gegenüber Vorjahr, in %



Quelle: KPMG (Datenbasis Destatis)

Weniger Shopping gleich weniger Verkaufsfläche: 2024 ging erstmals die Anzahl von Einkaufszentren und deren Fläche zurück
L.S.: Anzahl Einkaufszentren, R.S.: Fläche in Einkaufszentren in Mio. m²



Quelle: EHI Retail Institute

Wiederholte Insolvenzen unterstreichen, dass die Schwäche des Innenstadthandels, mitverursacht vom hier besonders hohen E-Commerce-Anteil, schon länger anhält. Dennoch nahm die Verkaufsfläche weiter zu, wenngleich sich das Tempo verlangsamte. Ganz gestoppt ist die Entwicklung neuer Flächen aber nicht. Im April 2025 kam durch die verschobene Eröffnung des Einkaufszentrums in der Hamburger HafenCity noch ein Shopping-Gigant hinzu. Doch rund 60 Jahre nach Eröffnung des Main-Taunus-Zentrums bei Frankfurt als erstem deutschen Einkaufszentrum sank 2024 erstmals die Center-Anzahl und deren Verkaufsfläche. Neben den „vom Markt genommenen“ Einkaufszentren sinkt die Verkaufsfläche auch in den Innenstädten. Dazu tragen Mixed-Use-Konzepte für leer stehende Warenhausimmobilien bei.

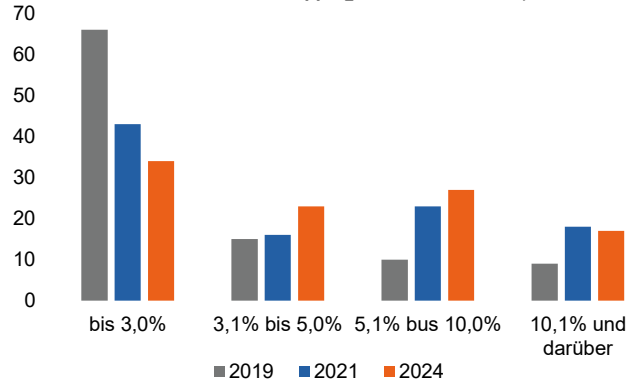
2024 sank erstmals die Zahl der deutschen Einkaufszentren

Durch die in der Vergangenheit fortgesetzte Entwicklung neuer innerstädtischer Verkaufsflächen fällt der Abstand zwischen benötigter und vorhandener Ladenfläche entsprechend größer aus. Somit ist der Bedarf für Umnutzungen hoch. Eine EHI-

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

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

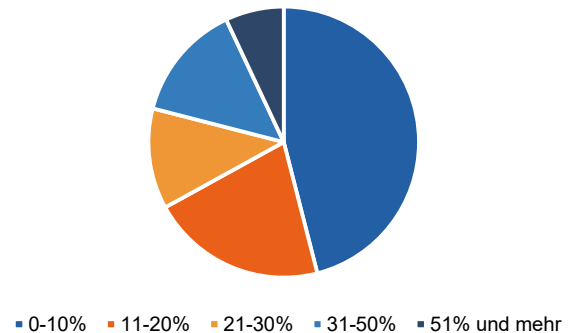
Anteil des Leerstands an der Shoppingcenter-Retailfläche, in %



Quelle: EHI

Knapp die Hälfte der Shoppingcenter konzentriert sich weiterhin auf den Einzelhandel

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



Quelle: EHI

Umfrage zeigt, dass der Leerstand in den Shoppingcentern gegenüber 2019 kräftig zugelegt hat. Aber nicht alle Center sind von einem höheren Leerstand betroffen. Bei einem Drittel standen 2024 maximal 3 Prozent der Handelsfläche leer. Gegenüber 2019 hat sich der Anteil der Center mit niedrigem Leerstand halbiert. Dagegen hat sich der Anteil der Center mit einem erhöhten Leerstand oberhalb 10 Prozent verdoppelt. Daher überrascht es nicht, dass in vielen Centern bereits größere Flächenanteile für Nicht-Retail-Nutzer verwendet werden.

Neben der aktuellen Konsumflaute und der anhaltenden Schwäche des Modehandels könnten für einige Innenstädte zusätzliche Lasten von der Baukrise ausgehen. Manche Vorhaben wurden durch die Insolvenzen großer Projektentwickler wie Signa, Centrum oder Gerchgroup zumindest vorläufig gestoppt. Ein womöglich längerer Stillstand bei großen Entwicklungen in prominenten Innenstadtlagen kann sich negativ auf das Umfeld auswirken.

Projektentwickler-Insolvenzen könnten Innenstädte mit stillstehenden Baustellen belasten

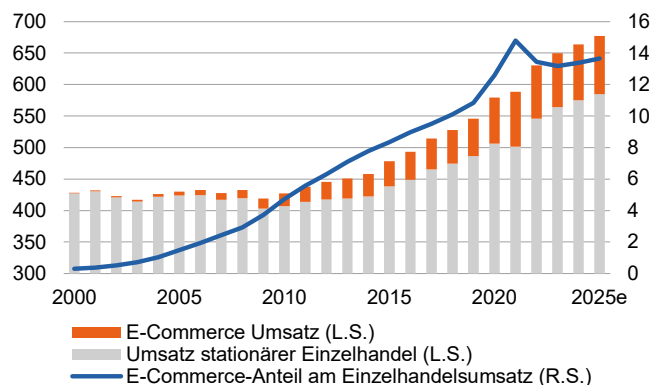
Marktumfeld für den Einzelhandel

2023 konnte der Einzelhandelsumsatz nominal um 3 Prozent zulegen, ging aber real durch starke Preiszuwächse im gleichen Ausmaß zurück. 2024 sah es dank rückläufiger Inflation besser aus. Nominal fiel das Plus mit 2,2 Prozent auf 664 Mrd. Euro zwar schwächer aus, dafür ging es aber real um gut 1 Prozent aufwärts. Für 2025 ist

2024 war zwar kein gutes Jahr, aber zumindest fiel der Einzelhandelsumsatz auch real wieder positiv aus

Der Onlinehandel läuft gut, der Marktanteil kann wieder zunehmen

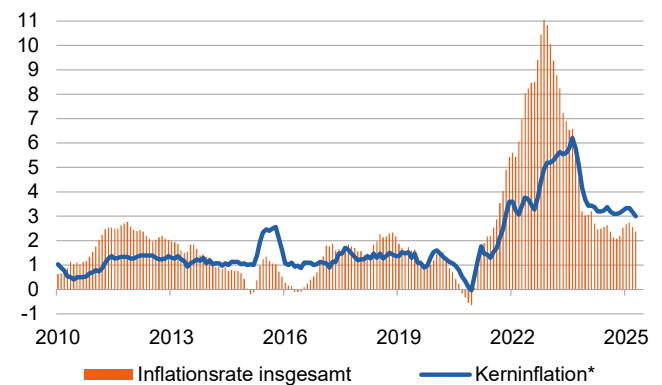
L.S.: Umsatz in Mrd. Euro, R.S.: Anteil in %



Quelle: HDE

Anfang 2025 sinkt die Inflation, liegt aber noch über dem 2%-EZB-Ziel

Deutsche Verbraucherpreise, in % ggü. Vorjahr (April 2025)



Quelle: Eurostat

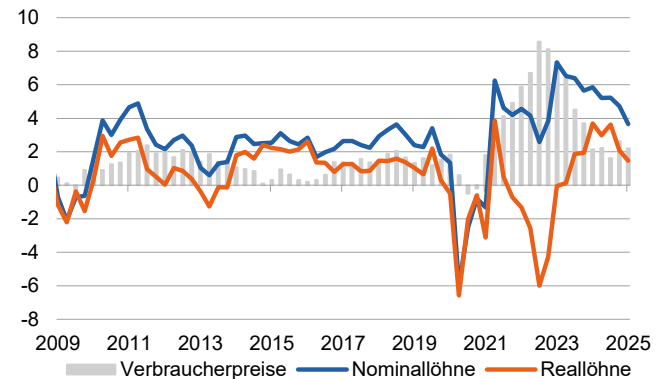
*) ohne Energie und Lebensmittel

Wirtschaftsflaute, Arbeitsplatzsorgen und geopolitische Krisenherde verursachen ein anhaltend schlechtes Konsumklima
Konsumklima in Punkten (Juni 2025)



Quelle: GfK

Dynamik der Einkommensentwicklung hat nominal und real an Tempo verloren
in % ggü. Vorjahr



Quelle: Destatis

die HDE-Prognose von trüben Konjunkturaussichten und der gedämpften Konsumstimmung geprägt. Danach soll der nominale Zuwachs im laufenden Jahr mit 2 Prozent in etwa gleichauf mit 2024 ausfallen und bewegt sich in der Größenordnung der Inflation, was real auf ein Nullwachstum hinauslaufen könnte.

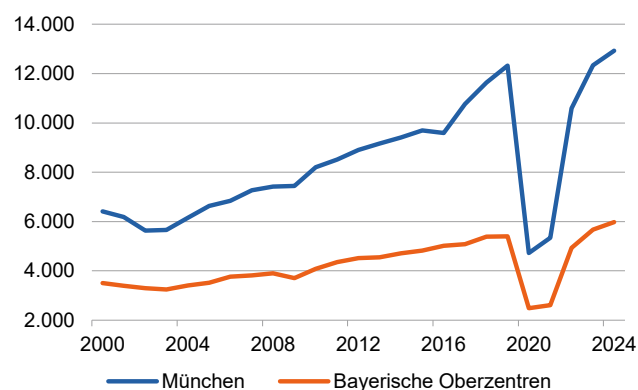
Der Onlinehandel glänzt zwar nicht mehr mit einer hohen zweistelligen jährlichen Wachstumsrate, doch er wächst noch schneller als der Einzelhandelsumsatz insgesamt. Damit nimmt der Marktanteil sukzessive zu und steuert auf 14 Prozent zu. Allerdings fällt der Onlineanteil je nach Warengruppe unterschiedlich aus. Im Segment Non-Food sind es im Durchschnitt knapp 20 Prozent. Hierbei erreicht das Kernsortiment des Innenstadthandels – Mode, Schuhe und Elektronik – jedoch 40 Prozent und mehr. Beim Food-Segment, das mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren ein Drittel des gesamten Einzelhandelsumsatzes generiert, ist der Onlineanteil mit 3 Prozent trotz einer prozentual überproportionalen Zuwachsrate noch niedrig.

Onlineanteil steigt in kleinen Schritten in Richtung 14 Prozent

Die Kaufzurückhaltung ist auch dem vorangegangenen inflationsbedingten Kaufkraftverlust geschuldet. Durch zeitweilig kräftige Tarifabschlüsse und die rückläufige Inflation sind die Reallöhne zwar wieder positiv, doch der vorangegangene Kaufkraftverlust ist noch nicht wieder ausgeglichen. Zudem hat die Einkommensdynamik bereits

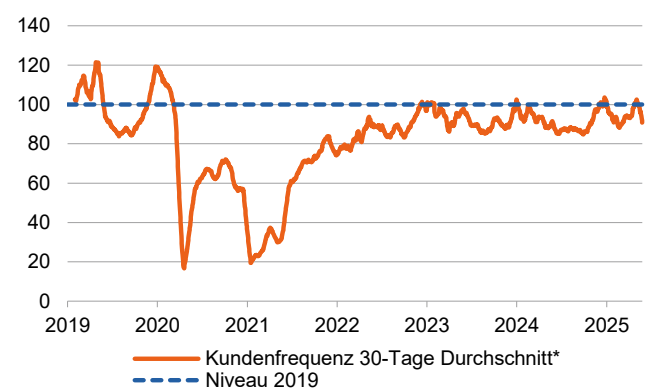
Die Einkommen steigen, doch die Dynamik lässt nach

Städtetourismus in Bayern übertrifft inzwischen sogar das Niveau vor der Pandemie
jährliche Übernachtungen je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

Die Kundenfrequenz in den Einkaufsmeilen hat sich auch recht gut erholen können
Index für die Passantenfrequenz, 2019 = 100



Quelle: Hystreet/Destatis

*) Durchschnitt aus 21 Einkaufsstraßen

wieder nachgelassen. Sowohl nominal als auch real schwächen sich die Einkommenszuwächse ab. Eine nachhaltige Verbesserung des von Wirtschaftsflaute, Arbeitsplatzsorgen und geopolitischen Krisenherden belasteten Konsumklimas ist daher weniger zu erwarten.

Die Situation in den Innenstädten wäre noch schwieriger, wenn sich die Gästezahlen und die Passantenfrequenz nach der Pandemie nicht so gut erholt hätten. Der seit vielen Jahren wachsende Städtetourismus, der einen spürbaren Beitrag zum Cityhandel leistet, hat im Wesentlichen das hohe Niveau von 2019 erreicht, teilweise werden sogar höhere Werte erzielt. Auch die Besucherzahlen der Einkaufsmeilen konnten weitestgehend wieder ihre früheren Werte erreichen. Die Menschen kommen weiterhin gerne die Innenstädte. Das ist erfreulich, auch wenn weniger als in der Vergangenheit gekauft wird. Würden weniger Menschen in die Innenstädte kommen, wären die Aussichten für den Handel letztlich noch trüber.

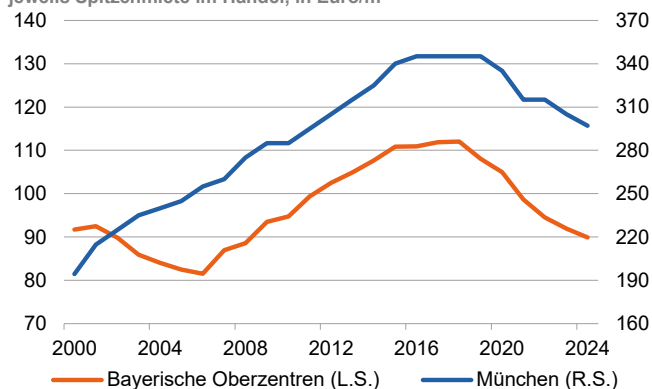
Tourismus und Passantenfrequenz konnten sich gut erholen

Handel: Marktentwicklung in den bayerischen Großstädten

Die schwache Entwicklung des Innenstadthandels schlug sichtbar auf die Spitzenmieten für Verkaufsflächen durch. Der Umsatzrückgang durch E-Commerce geht mit einer sinkenden Zahl an Ladengeschäften und somit weniger Verkaufsflächenbedarf einher. Hinzu kommen die anhaltende Konsumschwäche und erhebliche Kostensteigerungen, etwa für Energie oder Personal. Unter dem Strich wird so der Spielraum für Mietzahlungen beschnitten. Diese Entwicklungen betreffen den Handel überall. Allerdings ist das Ausmaß des Mietrückgangs je nach Stadt deutlich unterschiedlich. Gegenüber dem meist 2017 oder 2018 erreichten Maximum sanken die Spitzenmieten bis 2024 von 13 Prozent in Nürnberg bis zu 35 Prozent in Ingolstadt. Im Durchschnitt gab die Spitzenmiete der Oberzentren mit 20 Prozent etwas stärker als die des Topstandorts München mit 16 Prozent nach. Insgesamt schnitten die bayerischen Standorte im bundesweiten Vergleich etwas besser ab.

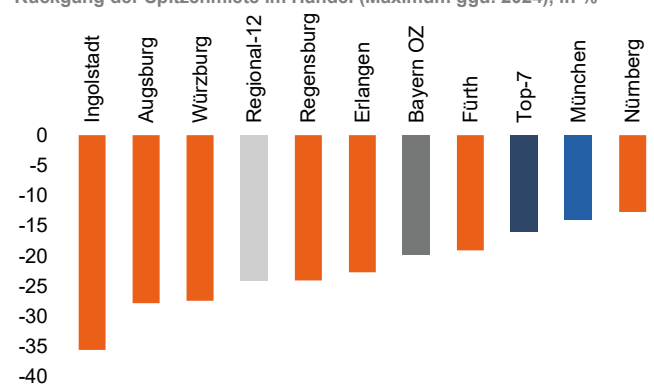
Gegenwind für den Innenstadthandel drückt an allen bayerischen Standorten auf die Mieten

Nach langem Anstieg sind Spitzenmieten spürbar gesunken
jeweils Spitzenmiete im Handel, in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

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

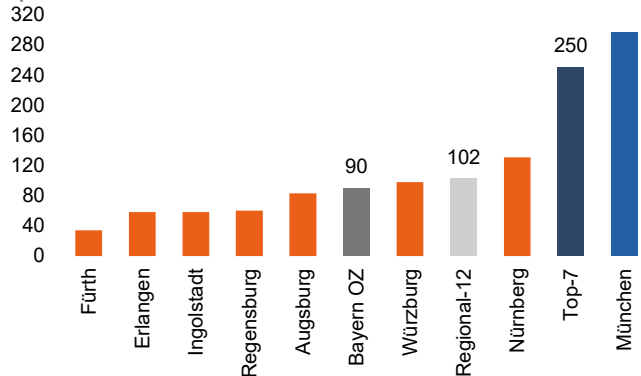


Quelle: bulwiengesa

Nach einem kräftigen Mietanstieg und der inzwischen weitgehend abgeschlossenen Mietkorrektur sind zwischen den Standorten erhebliche Unterschiede sichtbar. München ist mit einer Spitzenmiete von fast 300 Euro je Quadratmeter weiterhin der mit Abstand teuerste Handelsstandort in Deutschland. Die bayerischen Oberzentren sind im Durchschnitt mit einer Spitzenmiete von 90 Euro je Quadratmeter (2024) etwas günstiger als unser bundesweiter Referenzindex. Die dort enthaltenen Standorte sind jedoch – bezogen auf die Einwohnerzahl – größer. Zudem ist die Spreizung der Spitzenmiete in den bayerischen Oberzentren recht groß. Die Spanne, jeweils je

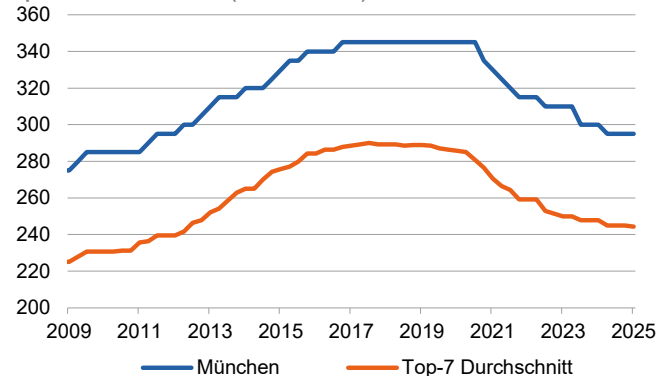
Große Mietspreizung im Handel bei bayerischen Großstädten

Oberzentren mit großer Spreizung der Spitzenmiete
Spitzenmiete in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Rückgang der Spitzenmieten im Handel klingt allmählich aus
Spitzenmiete in Euro/m² (Quartalswerte)



Quelle: bulwiengesa

Quadratmeter, reicht von 34 Euro in Fürth bis zum vierfachen Wert mit 131 Euro in Nürnberg. Damit ist Nürnberg die einzige bayerische Großstadt mit einer dreistelligen Spitzenmiete. Würzburg liegt mit 98 Euro knapp unter der Marke von 100 Euro.

Auf lange Sicht haben sich die Handelsmieten der Topstandorte überdurchschnittlich gut entwickelt, weil hier der Anstieg nach der Jahrtausendwende meist wesentlich kräftiger als in den Oberzentren ausfiel. Das trifft auch auf München zu. Dort liegt die Spitzenmiete trotz Rückgang gut 50 Prozent über ihrem Niveau im Jahr 2000. Mit Blick auf die Oberzentren ist das Gegenteil der Fall. Hier liegt die durchschnittliche Spitzenmiete heute sogar leicht unter ihrem Stand von vor einem Vierteljahrhundert.

Handelsmieten der Oberzentren liegen heute auf dem Niveau der Jahrtausendwende

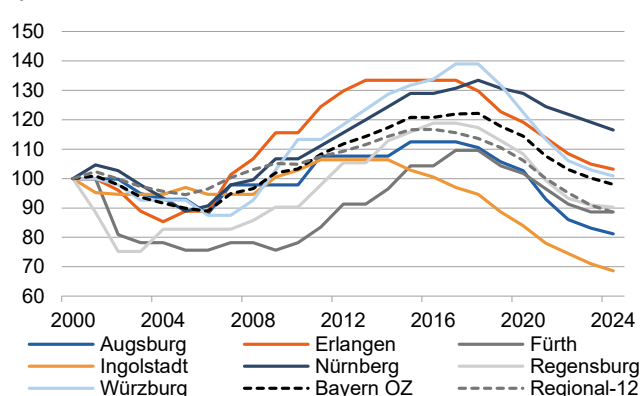
Die regionale Marktentwicklung überlagert Einflüsse durch E-Commerce, Corona und Konjunkturlaute, woraus die im Zeitablauf heterogene Mietentwicklung herrührt. So sank die Spitzenmiete in Ingolstadt bis 2024 auf 70 Prozent des im Jahr 2000 erreichten Niveaus. Dagegen konnte die Spitzenmiete in Nürnberg in diesem Zeitraum um fast 20 Prozent zulegen. Bis 2010 war die Entwicklung in beiden Städten noch vergleichbar, erst danach setzte die beschriebene Spreizung ein.

Regionale Standortfaktoren sind entscheidend für Mietentwicklung

Ein Einflussfaktor ist die Entwicklung der Einwohnerzahl, die jedoch in allen betrachteten Städten mit der Ausnahme von Würzburg kräftig zunahm. Verstärkt wird die regionale Kaufkraft vom Gästegeschäft aus Städtetouristen sowie dem Messe- und

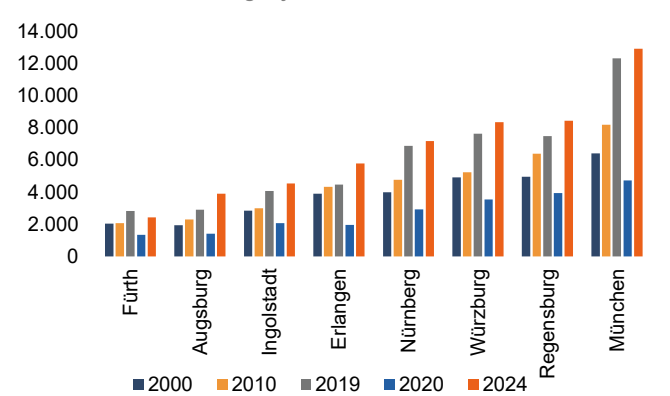
Handel profitiert vom kräftigen Einwohnerzuwachs und dem teilweise ausgeprägten Tourismus

Spitzenmiete entwickelt sich in den bayerischen Oberzentren heterogen
Spitzenmiete im Handel, 2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

In Bayern floriert der Tourismus, aber nicht an allen Standorten
Anzahl Gästeübernachtungen je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

Kongressgeschäft. In Relation zur Einwohnerzahl läuft das Gästegeschäft in München am besten. Unter den Oberzentren erreichen Regensburg, Würzburg und Nürnberg, aber auch Erlangen, hohe Übernachtungszahlen. In Augsburg und Ingolstadt sind diese moderat und in Fürth eher niedrig.

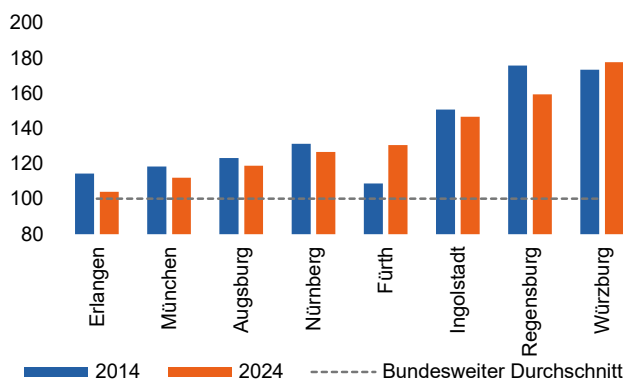
Eine hohe Bedeutung hat zudem die Zentralität eines Standorts. Sie drückt aus, in welchem Ausmaß Kunden und damit Umsatz aus dem Einzugsgebiet in die jeweilige Stadt kommen. Eine attraktive City mit einem guten Shoppingangebot und wenig Konkurrenz, die von umliegenden Städten ausgeht, sind hierbei vorteilhaft. Sehr hohe Zentralitätswerte erreichen Würzburg, Regensburg und Ingolstadt. Dagegen haben es Erlangen und Fürth, die beide im Einzugsgebiet von Nürnberg liegen, mit einem deutlich intensiveren Wettbewerb zu tun.

Fürth und Würzburg konnten ihre Zentralitätswerte verbessern

Günstig für den Handel ist zudem das meist recht hohe Einkommensniveau. Besonders hoch ist der Wert in München. Aber auch Erlangen und Ingolstadt erreichen mit vielen gut bezahlten Mitarbeitern bei Siemens und Audi sehr gute Zentralitätskennziffern. In Regensburg würde es ohne die hohe Zahl Studierender wohl ähnlich aussehen. Augsburg ist die einzige bayerische Großstadt, deren Kaufkraft unter dem bundesweiten Durchschnitt liegt. Die gewachsenen Herausforderungen für die deutsche Industrie und der Strukturwandel in der Autoindustrie könnten in den kommenden Jahren allerdings die Einkommensentwicklung an den industriestarken Standorten verlangsamen.

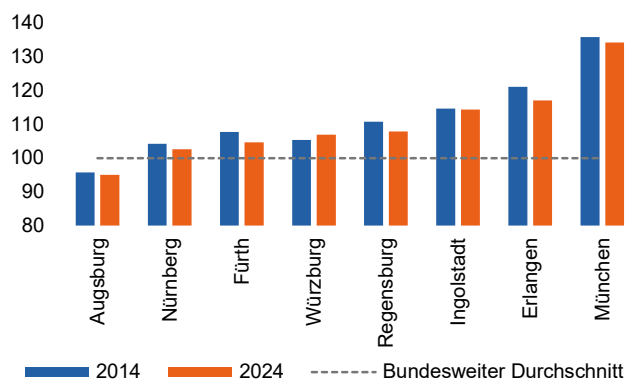
Bayerns Städte sind meist einkommensstark

Die Zentralität der Standorte reicht von moderat bis sehr hoch
Zentralitätskennziffer in Punkten



Quelle: bulwiengesa

Ingolstadt, Erlangen und München punkten mit sehr guter Kaufkraft
Kaufkraftkennziffer in Punkten



Quelle: bulwiengesa

Neben der Konkurrenz durch umliegende Städte spielt für den City-Handel auch der Wettbewerb mit peripheren Einkaufszentren oder großen Fachmarktstandorten eine erhebliche Rolle. Das betrifft unter den betrachteten Standorten vor allem Ingolstadt und Regensburg, was auch an den hier im Vergleich zu Würzburg niedrigeren Spitzenmieten sichtbar ist. In Regensburg stehen den Kunden neben den Geschäften in der City noch zwei große Einkaufszentren außerhalb der Innenstadt zur Verfügung. In Ingolstadt wirken sich das Factory-Outlet Ingolstadt Village und das große Shopping-Center WestPark als belastende Faktoren für die Innenstadt aus.

Wettbewerb durch periphere Center

Ausblick: Schwaches Umfeld bremst Handel auch 2025

Die Aussichten für den Handel bleiben insgesamt gedämpft. Die anhaltende konjunkturelle Schwäche, die schwache Entwicklung in der deutschen Industrie und wachsende Arbeitsplatzsorgen tragen dazu bei. Die gegenwärtige Konsumschwäche dürfte sich daher 2025 fortsetzen. Für den Innenstadthandel kommt erschwerend

Die Hoffnungen des Handels auf bessere Geschäfte haben sich zerschlagen

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

Bei weitgehend stagnieren bis zu leicht sinkenden Umsätzen im Innenstadthandel stehen sich derzeit Rückzug und Expansion gegenüber. Für Händler mit einer Expansionsstrategie ist das gute Angebot an Verkaufsflächen günstig. Das zeigt das Beispiel Decathlon: Der Sportdiscounter nutzt leer stehende Warenhäuser, um in die Innenstadt vorzudringen. Insofern dürfte sich das Mietniveau nach dem mehrjährigen Rückgang insgesamt stabilisieren. Wie in der Vergangenheit sind dabei Unterschiede in den regionalen Mieten je nach Entwicklung der Standortfaktoren wahrscheinlich. Die ebenfalls schon länger zu beobachtende Umnutzung obsoleter Handelsflächen wird sich ebenfalls fortsetzen. Auch die Shoppingcenter steuern um, indem ein größerer Teil der Fläche für Gastronomie, erlebnisorientierte Freizeitangebote oder Fitness genutzt wird. Damit dürften die Städte im Gegensatz zur bisherigen Filialistenmonotonie vielfältiger und attraktiver werden. Außerdem hat die Krise des Cityhandels und die Sorge vor Verödung in den Städten die Aktivitäten für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung verstärkt – was letztlich auch dem Handel zugutekommt.

Die bayerischen Städte verfügen über zusätzliche stabilisierende Kräfte. Attraktive Innenstädte mit historischer Bausubstanz und hoher Aufenthaltsqualität sind dabei ein Pluspunkt. Die insgesamt günstigere Bevölkerungsprognose für Bayern, oft hohe Gästezahlen und eine meist hohe Kaufkraft sind weitere. Die Herausforderungen für Industrie und Fahrzeugherstellung belasten einzelne Standorte wie Ingolstadt ausgeprägter. Die Mieten im Innenstadthandel scheinen sich zu stabilisieren und dürften angesichts oft noch erhöhter Leerstände erst einmal bestenfalls stabil bleiben.

Strukturwandel im Cityhandel ist langfristig eine Chance für die Innenstädte und auch für den Handel

Bayerns Großstädte profitieren von attraktiven Innenstädten und relativ günstigen Bedingungen

Büroimmobilien: Homeoffice und Konjunkturlaute bremsen Bürobedarf

Die Vorgaben für eine höhere Büroanwesenheit in großen Unternehmen wie etwa Volkswagen werden oft von der Presse aufgegriffen. Aber auch wenn wieder etwas mehr im Büro gearbeitet wird, eine Rückkehr zu fünf Bürotagen pro Woche zeichnet sich nicht ab. Vielmehr ist das Homeoffice ein fester Bestandteil der Arbeitswelt geworden. Viele Arbeitnehmer schätzen die Flexibilität, Unternehmen können mit weniger Bürofläche Kosten sparen. Aber auch zunehmend angespannte Wohnungsmärkte sprechen für das Homeoffice, denn weniger Bürotage ermöglichen längere Pendelstrecken und vereinfachen die Wohnungssuche. Voll sind die Büros vor allem von Dienstag bis Donnerstag, sodass die Mitarbeitenden ausreichend Gelegenheit zum Austausch haben. Somit können die Vorteile einer flexibleren Arbeitswelt ohne Produktivitätseinbußen mangels Kommunikation zum Tragen kommen.

Die Anpassung der Büroflächen an die gewandelten Anforderungen der Arbeitswelt begannen bereits während der Pandemie. Schnell wurde erkannt, dass Flächen zum Aufstellen von Schreibtischen nicht mehr ausreichen, sondern dass Kommunikation und Aufenthaltsqualität ein höheres Gewicht erhalten. Die Mitarbeiter sollen gerne und dementsprechend oft ins Büro kommen und dort gut kommunizieren können. Die zuvor verbreiteten Kleinbüros werden deshalb durch flexible, meist hochwertige Büroflächen ersetzt, die aber insgesamt kleiner ausfallen können. Der Prozess schreitet voran, benötigt jedoch Zeit. Langfristig geschlossene Mietverträge oder die teils schwierige Suche nach geeigneten Flächen bremsen dabei.

Die über den Büromarkt erhobenen Daten spiegeln den Anpassungsprozess wider. Leerstände in älteren Büroobjekten steigen, während die Mieten für moderne Büroflächen spürbar anziehen. Homeoffice ist aber nicht der alleinige Treiber. Schon vor der Pandemie waren Büroflächen oft überdimensioniert. Durch Urlaub, Dienstreisen, Teilzeit oder Krankheitstage standen viele Schreibtische leer. Diese Anpassung wird bei der Neuplanung des Bürobedarfs mit berücksichtigt. Zudem erfordert der Wettbewerb um knappe Fachkräfte nicht nur eine gute Bezahlung, sondern auch attraktive Arbeitsplätze. Bausteine sind ein gutes Betriebsrestaurant, flexible Arbeitsmöglichkeiten, Sportangebote, Fahrradleasing und eben auch hochwertige Büroflächen.

Durch weniger Bürotage sowie die Verkleinerung der Büroetagen sinkt der Flächenbedarf. Als Folge weitete sich von 2019 bis 2024 der zuvor lange Zeit rückläufige Büroerstand an den 127 von bulwiengesa analysierten Immobilienstandorten um

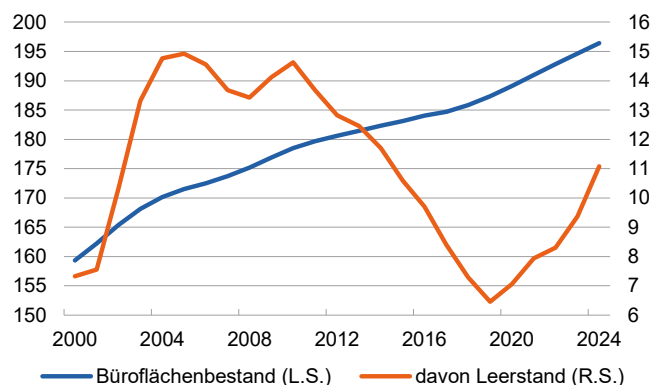
Vorgaben für mehr Bürotage leiten nicht das Ende des Homeoffice ein, sondern schaffen den Rahmen für eine ausgewogene Relation

Der Anpassungsprozess des Büroangebots an die veränderte Arbeitswelt schreitet voran

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

Seit 2019 stieg die Leerstandsquote am Büromarkt um 2 Prozentpunkte

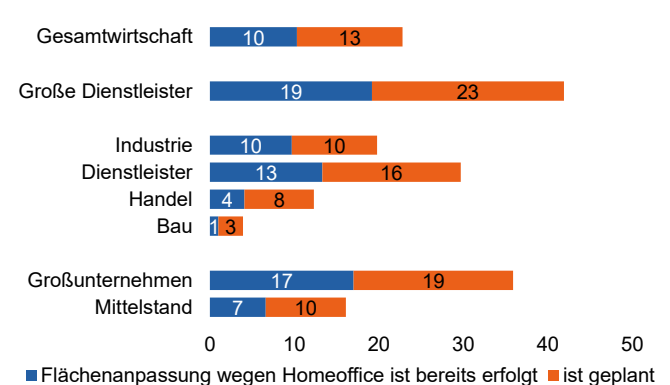
Die starke Zunahme von Homeoffice nach der Pandemie kehrt die Leerstandsentwicklung am Büromarkt um
jeweils in Mio. m²



Quelle: bulwiengesa

Werte kumuliert über 127 Standorte

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



Quelle: ifo Institut

fast 5 Mio. auf etwa 11 Mio. Quadratmeter aus. Die Leerstandsquote stieg um gut 2 Prozentpunkte auf 5,6 Prozent. Allerdings nahm zeitgleich auch der Büroflächenbestand um 9 Mio. auf etwas mehr als 196 Mio. Quadratmeter zu. Dafür gab es aber auch Bedarf, denn die Zahl der Bürotätigen legte in den fünf Jahren um 350.000 auf etwa 15,3 Mio. zu. Bei 25 Quadratmeter Fläche je Mitarbeiter ist der zusätzliche Raumbedarf in etwa deckungsgleich mit dem Flächenzuwachs. Zum gestiegenen Leerstand trug neben Homeoffice auch die anhaltende Konjunkturlaute bei, die in den Unternehmen zu Kostendisziplin und damit weniger nachgefragter Bürofläche führte.

Die rückläufige Büroflächennutzung durch Unternehmen wie auch die öffentliche Verwaltung dürfte sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Ein Viertel der im Rahmen der ifo Konjunkturumfrage (Frühjahr 2025) befragten Unternehmen gab an, dass Büroflächen nicht ausreichend ausgelastet sind. Dabei haben bereits rund 10 Prozent der befragten Unternehmen Flächenreduzierungen wegen Homeoffice vorgenommen. Weitere 12,5 Prozent planen diesen Schritt erst noch. Besonders hoch ist der Anteil bei großen Dienstleistern und Großunternehmen. Im Mittelstand ist der Anteil der Unternehmen, die ihre Bürofläche reduziert haben oder dies erst noch planen, aber wesentlich geringer.

Was erklärt die großen Unterschiede zwischen den verschiedenen Unternehmenssegmenten? Großunternehmen und große Dienstleister sind eher in großen Städten mit teureren Büromärkten anzutreffen. Außerdem befinden sich die Flächen häufiger in gemieteten Büroobjekten. Somit ist die Hürde geringer, Flächen aufzugeben. Zugleich ist die Kostenersparnis bei höheren Büromieten ausgeprägter. Die im ganzen Land verteilten mittelständischen Unternehmen nutzen dagegen häufiger eigenentwickelte Immobilien, die sich oftmals auf dem Betriebsgelände befinden. Deshalb ist es schwieriger, die nach einer Flächenreduktion leer stehende Fläche alternativ zu nutzen. Das schränkt den Vorteil einer Flächenreduktion ein. Die moderaten Büromieten außerhalb weniger teurer Bürostandorte mindern zudem den Ersparniseffekt.

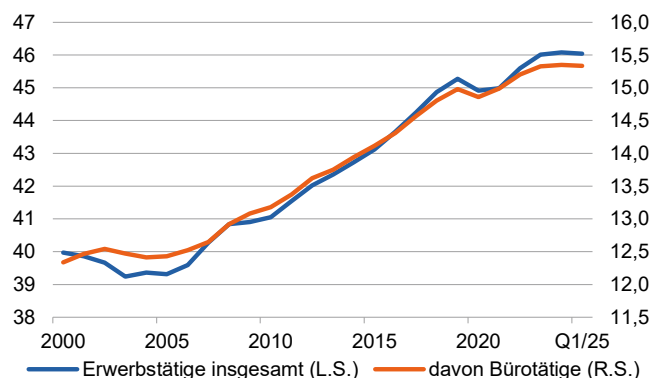
Die unterschiedliche Struktur der Bürostandorte ist gut an der Entwicklung des Leerstands ablesbar. Besonders kräftig nahm dieser in den teuren Topstandorten, den A-Städten, zu. Im nachfolgenden Segment, den bereits deutlich günstigeren B-Standorten, fiel der Leerstandsanstieg schon schwächer aus. An mittelgroßen und kleinen Bürostandorten mit relativ niedrigen Mieten ist dagegen insgesamt gesehen kein Anstieg der Leerstände zu beobachten.

Mehr als 12 Prozent der Unternehmen wollen ihre Bürofläche wegen Homeoffice noch reduzieren

Im Mittelstand sind Flächenanpassungen seltener

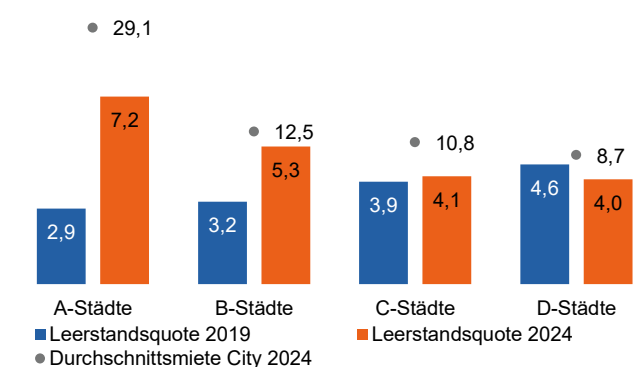
An mittelgroßen und kleineren Bürostandorten ist (bislang) kein Leerstandsanstieg erkennbar

Zahl der Bürotätigen stagniert – der zuvor anhaltende Anstieg hat den vorherigen Abbau von Büroleerstand bewirkt
jeweils in Mio.



Quelle: bulwiengesa

Büromärkte ticken je nach Standort unterschiedlich: Das zeigt die Leerstandsentwicklung und die Höhe der Büromieten
Leerstandsquote in %, Büromiete City in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Die Flächenreduktion durch Homeoffice wird sich mit Blick auf die Umfrageergebnisse des ifo Instituts noch fortsetzen, vermutlich mit den beschriebenen standort-spezifischen Unterschieden. Dazu kommt in den kommenden Jahren ein sinkender Bürobedarf durch den demografischen Wandel, der eine rückläufige Zahl der Büro-tätigen verursachen dürfte. Konzepte für die alternative Nutzung obsoleter Büroge-bäude werden daher bedeutender.

**Weiter rückläufiger Büroflächen-
bedarf durch Homeoffice und
demografische Entwicklung**

Konjunkturflaute bremst den Büromarkt

Der wirtschaftliche Rahmen für den Büromarkt könnte besser sein. Denn 2025 wird die gesamtwirtschaftliche Leistung in Deutschland wohl zum dritten Mal in Folge sin-ken. Die erhoffte wirtschaftliche Erholung hat das vom amerikanischen Präsidenten Trump verursachte Zoll-Chaos zunichte gemacht. Weitere Belastungsfaktoren für die Unternehmen sind Bürokratie, teure Energie und hohe Krankenstände. Stellenab-bau, Standortverlagerungen ins Ausland oder Werksschließungen sind die Folge.

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

Die trübe Stimmung in den Unternehmen spiegelt der ifo Geschäftsklimaindex wider. Nur während akuter Krisen wie der Globalen Finanzkrise oder der Pandemie waren die Werte noch schlechter. Damit steht in vielen Unternehmen Kosten sparen auf der Agenda. Die maue Konjunktur und die Industriekrise belasten aber nicht alle Unter-nehmen gleichermaßen. Vor allem internationale Konzerne können sich im Wettbe-werb behaupten. Das zeigt der trotz Wirtschaftsflaute kräftige Anstieg des DAX40. Zudem konnte der ifo-Index im Februar und März wieder zulegen. Dazu haben die großvolumigen Investitionspakete für Infrastruktur und Verteidigung sowie eine wirt-schaftsfreundlichere Ausrichtung der neuen, schwarz-roten Bundesregierung beige-tragen.

**Lichtblicke dank staatlicher
Investitionen und einem
wirtschaftsfreundlicheren Kurs
der neuen Regierung**

Licht und Schatten spiegelt auch die Entwicklung der Büromärkte wider. Der von der Konjunkturflaute belastete niedrige Flächenumsatz konnte seit Mitte 2024 wieder zulegen. Dabei ist das Marktgeschehen von Mietverträgen im kleinteiligen und mittel-großen Segment geprägt. Aber auch die in den zurückliegenden Quartalen weitge-hend ausgebliebenen Großabschlüsse sind wieder häufiger zu beobachten. Ein Beispiel ist der im Frühjahr 2025 abgeschlossene Mietvertrag von Siemens im Münchener Werksviertel über 33.000 Quadratmeter. Dahinter verbirgt sich aber kein steigender Flächenbedarf, sondern die Anpassung an den gewandelten und insgesamt kleineren Flächenbedarf. Moderne Büroobjekte werden gemietet, um Standorte zusammenzuziehen und den Mitarbeitern attraktive Arbeitsplätze zu bieten. Das gelingt aber nur, wenn entsprechende Flächen auch verfügbar sind.

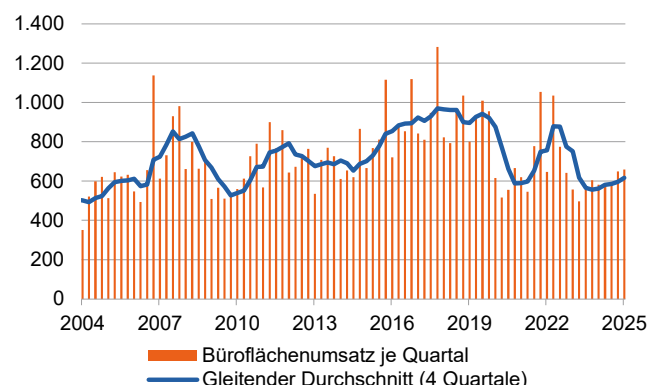
**Großvolumige Mietverträge sind
wieder häufiger zu beobachten**

Die Stimmung in den Unternehmen ist weiterhin eher trübe
Geschäftsklimaindex in Punkten, 2015 = 100 (Mai 2025)



Quelle: ifo-Institut

Flächenvermietung der Topstandorte kann sich etwas erholen
Büroflächenumsatz* je Quartal, in Tsd. m²



Quelle: bulwiengesa

*) kumuliert über die sieben Topstandorte

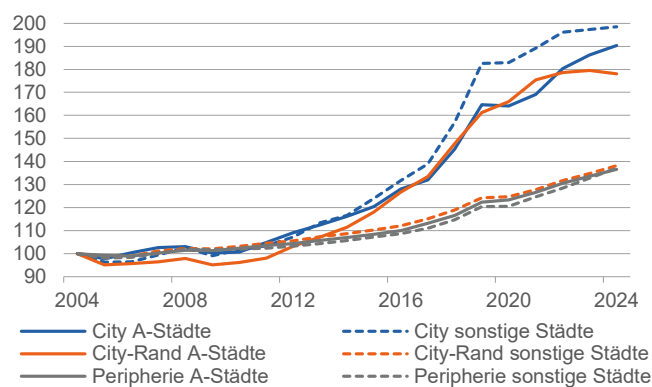
Anders als in der Vergangenheit geben die Büromieten im Zuge des durch steigende Leerstände verbesserten Flächenangebots aber nicht nach, sondern setzen ihren Aufwärtstrend fort. Die Zahlungsbereitschaft für hohe Mieten ist dem Interesse an modernen und nachhaltigen Flächen an großen Bürostandorten geschuldet. Die Spitzenmieten ziehen vor allem an den sieben Topstandorten an, trotz einer von unter 3 Prozent auf fast 8 Prozent ausgeweiteten Leerstandsquote. Die insgesamt heterogene Entwicklung am deutschen Büromarkt ist jedoch keine neue Entwicklung, sondern setzte schon vor etwa zehn Jahren ein. Die folgende linke Grafik zeigt, dass sich die Büromieten davor weitgehend parallel entwickelten.

Trotz steigender Leerstände können die Spitzenmieten weiter zulegen

Schwieriger gestaltet sich die Bürovermietung außerhalb des kleinen Premium-segments. Weit mehr als die Hälfte des Bürobestands entstand vor 1990 und erfüllt oft nicht die Anforderungen der Mieter. Zudem konzentrieren sich hier Leerstände. Dementsprechend schwächer fällt die Verhandlungsposition der Vermieter aus. Die Durchschnittsmieten gehen bisweilen zurück, teilweise stagnieren sie.

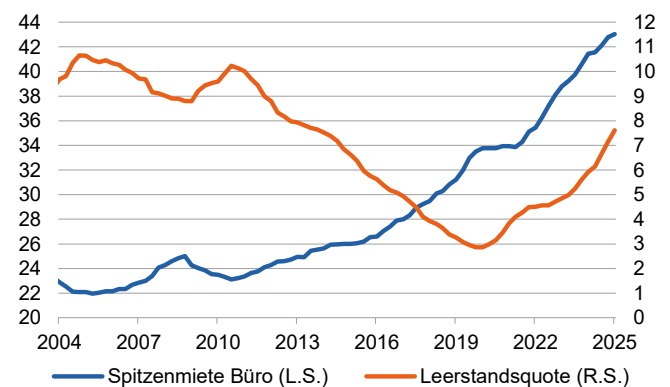
Bei älteren Büroobjekten ist die Nachfrage gering und das Angebot groß

Büromieten entwickeln sich nach Standort und Lage unterschiedlich
Durchschnittsmiete nach Bürolagen und Standorten, in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Trotz steigender Leerstände zieht Spitzenmiete unbeirrt weiter an
L.S.: Miete* in Euro/m², R.S.: Leerstandsquote* in %



Quelle: bulwiengesa

Neubau und Beschäftigungsentwicklung sind gleichermaßen schwach

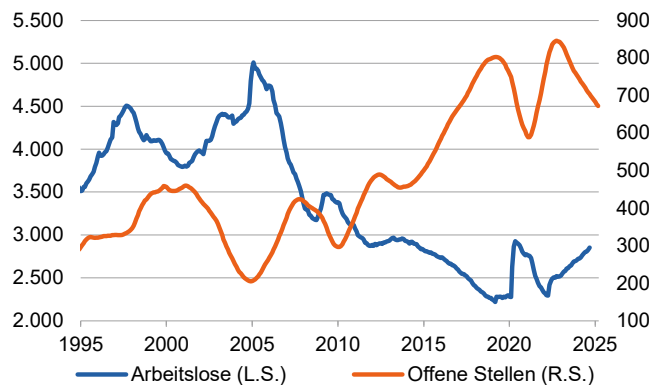
Doch wie geht es mit dem Büroflächenbedarf und -angebot sowie dem Leerstand weiter? Der durch die steigende Beschäftigung in den zurückliegenden Jahren abgebaute Leerstand trieb die Mieten in die Höhe und belebte so die Entwicklung neuer Büroprojekte. In den kommenden Jahren werden jedoch deutlich weniger Büroflächen entstehen, weil viele Büroprojekte gestoppt wurden und kaum noch neue geplant werden. Die Gründe sind vor allem rapide gestiegene Bau- und Finanzierungskosten. Doch auch die Beschäftigungsentwicklung stagniert. In der Industrie werden Arbeitsplätze abgebaut, einzig der öffentliche Dienst baut noch Personal auf.

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

Belastet wird die Beschäftigungsentwicklung aber auch von fehlenden Fachkräften, die in der Zukunft wohl noch knapper werden. Die geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre erreichen nach und nach den Ruhestand, können aber nicht durch die schwächer besetzten nachwachsenden Jahrgänge ersetzt werden. Wie stark der Alterseffekt durchschlägt, hängt allerdings von weiteren Faktoren ab. Zuwanderung, ein höheres Renteneintrittsalter, eine steigende Beschäftigungsquote oder weniger Teilzeitarbeit können den demografisch bedingten Beschäftigungsrückgang zumindest dämpfen.

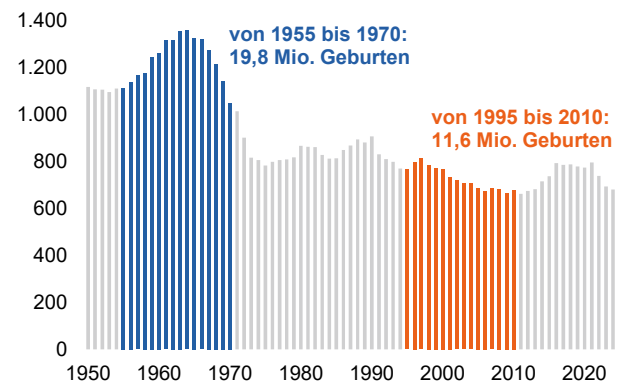
Wie gut können gegenläufig wirkende Kräfte den Alterungseffekt am Arbeitsmarkt kompensieren?

Konjunkturfurte belastet sichtbar den Arbeitsmarkt
L.S.: Arbeitslose in Tsd., R.S.: offene Stellen in Tsd.



Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BA)

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



Quelle: Destatis

Für die Unternehmen besteht die Chance, den alterungsbedingten Mitarbeiter-schwund durch die zunehmende Nutzung von Künstlicher Intelligenz (KI) abzu-federn. Diese kann die Mitarbeitenden vor allem bei Routineaufgaben entlasten. Wie schnell der Einsatz von KI voranschreitet und wie sich unter dem Strich die Zahl der Bürotätigen entwickelt, lässt sich aber kaum beziffern. Nach einer aktuellen Studie von KPMG wollen acht von zehn Unternehmen die Investitionen in generative KI sig-nifikant steigern. Zwei Drittel erwarten Umschulungen und Umverteilungen der Mit-arbeitenden, jedoch keinen grundlegenden Rückgang der Arbeitsplätze.

Kann Künstliche Intelligenz den demografischen Beschäftigungs-rückgang ausgleichen?

Der gestiegene Leerstand und eine stagnierende beziehungsweise rückläufige Be-schäftigung widersprechen nicht einem fortgesetzten Bedarf für den Bürobau, denn moderne und nachhaltige Büroflächen sind ebenso knapp wie gefragt. Doch das An-gebot an modernen Flächen kann voraussichtlich nicht mit dem Interesse daran Schritt halten. Die seit 2021 halbierte Bürofläche in neu genehmigten Büroprojekten dürfte sich in einem deutlich abgeschwächten Neubau niederschlagen, nachdem die fertiggestellte Fläche 2024 noch weitgehend das Vorjahresniveau halten konnte. Die Wünsche der Unternehmen nach einem Umzug auf eine moderne Büroetage werden sich daher schwerer realisieren lassen.

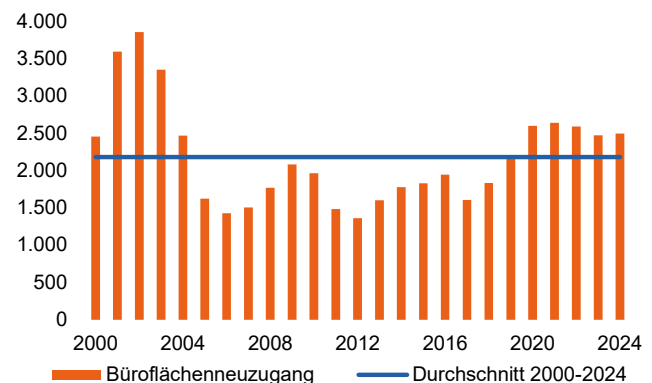
Baugenehmigungen halbieren sich gegenüber 2021

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



Quelle: Eurostat

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



Quelle: bulwiengesa

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

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

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

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

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

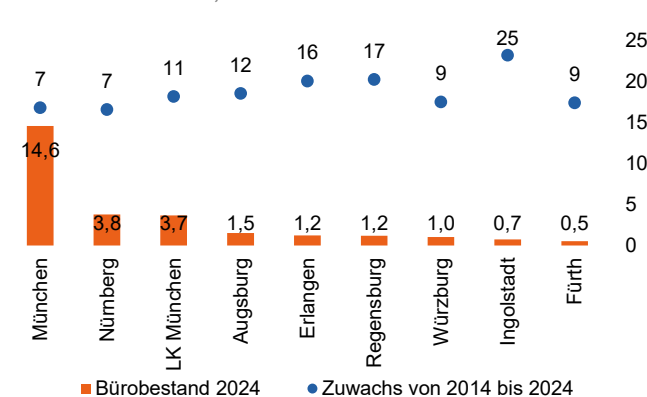
**„Manage to Green“ muss
wirtschaftlich realisierbar sein**

Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Die betrachteten bayerischen Standorte – sieben Oberzentren sowie die Stadt und der Landkreis München – verfügen zusammen über rund 28 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Davon entfallen über 18 Mio. Quadratmeter auf München und den gleichnamigen Landkreis. Der Büromarkt der Stadt München ist mit gut 15 Mio. Quadratmetern Bürofläche etwa zehnmal so groß wie der Durchschnitt der Büromärkte der Oberzentren. In der Region Nürnberg kommen die drei Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen auf einen gemeinsamen Flächenbestand von rund 5,5 Mio. Quadratmetern. Der kleinste Bürostandort im Marktbericht ist Fürth mit einer halben Mio. Quadratmeter Fläche.

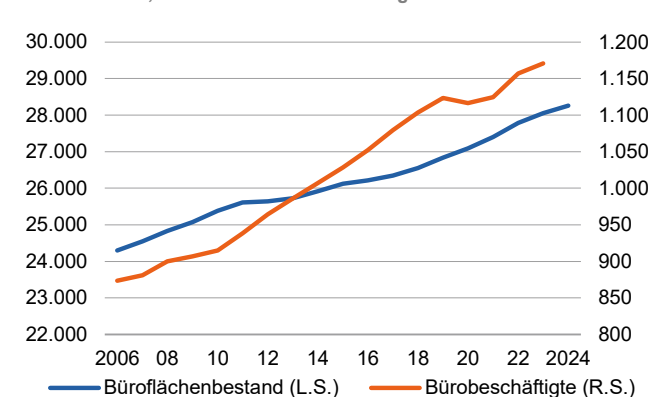
**München und Nürnberg sind
dominierende Bürostandorte
in Bayern**

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



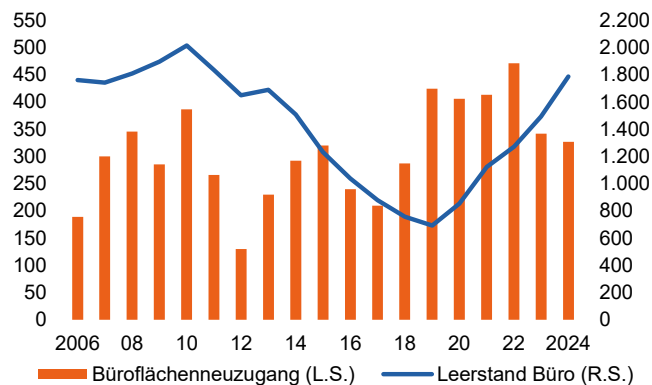
Quelle: bulwiengesa

Zuwachs der Bürofläche beschleunigte sich, der Beschäftigungsaufbau bremste sich jedoch ab (kumuliert über alle Standorte in Marktbericht)
L.S.: in Tsd. m², R.S.: in Tsd. Bürobeschäftigten



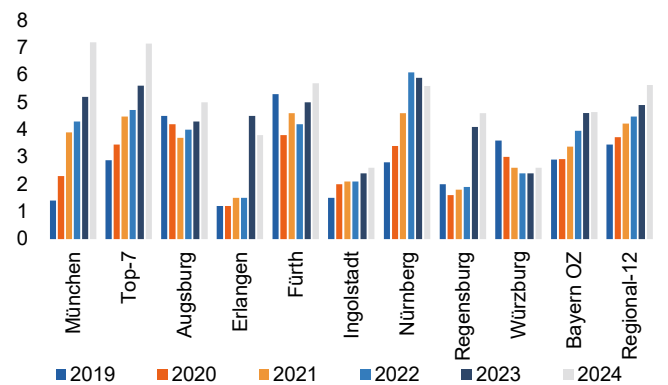
Quelle: bulwiengesa

Ab 2020 nahmen die Büroleerstände auch in Bayern kräftig zu. jeweils Fläche in Tsd. m² (kumuliert über alle Standorte)



Quelle: bulwiengesa

Büroleerstand nimmt kräftig zu – aber nicht an allen Standorten Leerstandsquote in %



Quelle: bulwiengesa

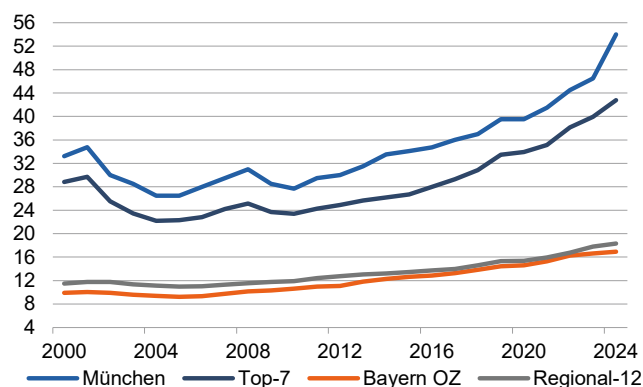
Die Bürofläche legte binnen zehn Jahren insgesamt um rund 9 Prozent zu. Etwas langsamer weitete sie sich in München und Nürnberg aus, während die Fläche in Erlangen und Regensburg, vor allem aber in Ingolstadt deutlich stärker wuchs. Die Bürobeschäftigung nahm noch deutlich rascher zu, über alle Standorte stieg die Zahl der Büro­tätigen binnen zehn Jahren etwa doppelt so schnell wie die Bürofläche. Der kräftige Beschäftigungszuwachs ging mit einem anhaltenden Rückgang des Büroleerstands einher, der über alle neun betrachteten Standorte bis 2019 auf unter 700.000 Quadratmeter zurückging. Demgegenüber standen 2010 etwas mehr als 2 Mio. Quadratmeter Fläche leer.

**Beschäftigungsaufbau lies den
Leerstand bis 2019 kräftig sinken**

Doch mit Pandemiebeginn begann der Leerstand zu steigen. Anpassungen wegen Homeoffice sind ein Grund. Weitere Ursachen sind der langsamere Beschäftigungsanstieg und der kräftigere Flächenneuzugang. Aktuell hat sich der über alle Standorte kumulierte Leerstand auf 1,8 Mio. Quadratmeter erhöht. Zur Leerstandsauweitung seit 2019 von insgesamt gut 1,1 Mio. Quadratmetern steuerte allein die Stadt München 800.000 Quadratmeter bei. Von 2019 bis 2024 weitete sich die Leerstandsquote über alle Standorte von 2,6 Prozent auf 6,3 Prozent aus. Die Bandbreite der Leerstände reicht aktuell von 2,6 Prozent in Ingolstadt und Würzburg bis zu knapp 6 Prozent in Nürnberg und über 7 Prozent in München.

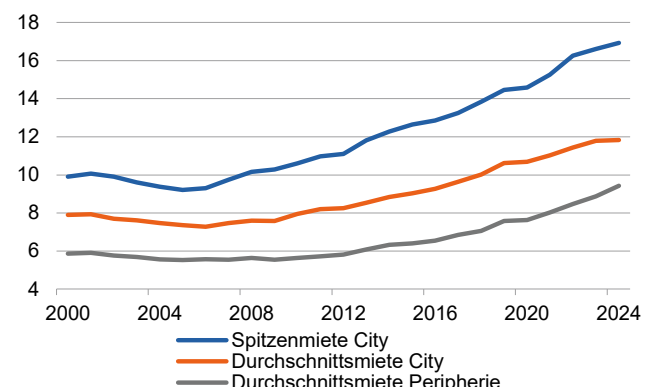
**Leerstandsanstieg konzentriert
sich auf Münchener Büromarkt**

Spitzenmiete in München steigt trotz hohem Niveau noch kräftig an Spitzenmiete, in Euro je m²



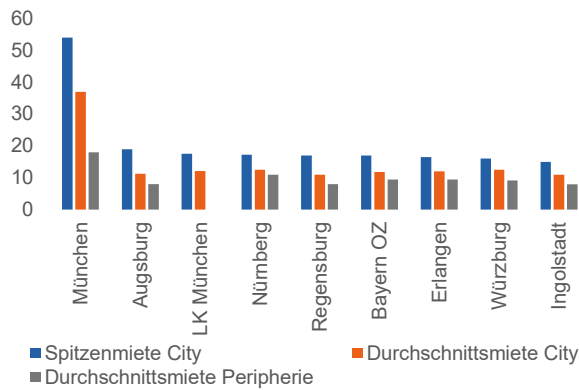
Quelle: bulwiengesa

Entwicklung der Büromieten in den bayerischen Oberzentren Büromiete, jeweils in Euro je m²



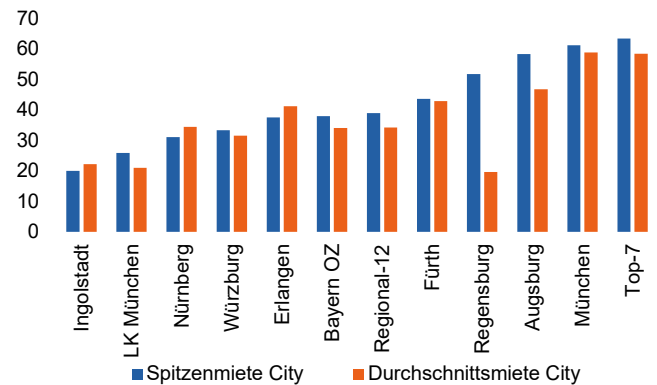
Quelle: bulwiengesa

Büromieten an den bayerischen Bürostandorten
Büromiete, jeweils in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

In der City steigen Spitzen- und Durchschnittsmiete vergleichbar schnell
Anstieg der Büromieten von 2014 bis 2024, in %



Quelle: bulwiengesa

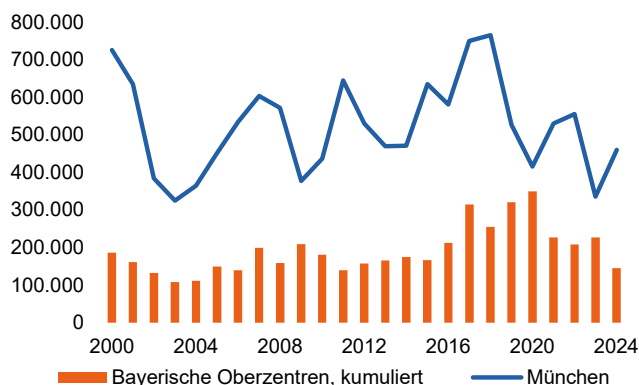
Wie insgesamt am Büromarkt hielten die steigenden Leerstände nicht den Anstieg der bayerischen Büromieten auf. Das gilt vor allem für Münchens Spitzenmiete. Aber auch in den Oberzentren ging es mit den Mieten in den verschiedenen Bürolagen bergauf. Lediglich die Durchschnittsmiete in Citylagen der Oberzentren konnte 2024 nicht erneut zulegen. In der obigen rechten Grafik ist zudem erkennbar, dass sich auch in den Oberzentren der Abstand der Spitzenmiete zur Durchschnittsmiete vergrößert hat. Dagegen ist der Abstand der Durchschnittsmiete in der City und der Peripherie im Zeitablauf weitgehend stabil geblieben.

Mietanstieg der bayerischen Bürostandorte setzt sich trotz höherem Leerstand fort

Die Münchener Spitzenmiete kletterte 2024 auf 54 Euro je Quadratmeter. Sie ist damit deutlich höher als im Durchschnitt der sieben Topstandorte und zudem mehr als dreimal so hoch wie die Spitzenmiete der bayerischen Oberzentren, die 2024 16,90 Euro je Quadratmeter erreichte. Demgegenüber sind die Mietunterschiede zwischen den Oberzentren relativ gering. Die niedrigste Spitzenmiete wurde 2024 mit 15 Euro je Quadratmeter in Ingolstadt ermittelt, die höchste in Augsburg mit 19 Euro je Quadratmeter.

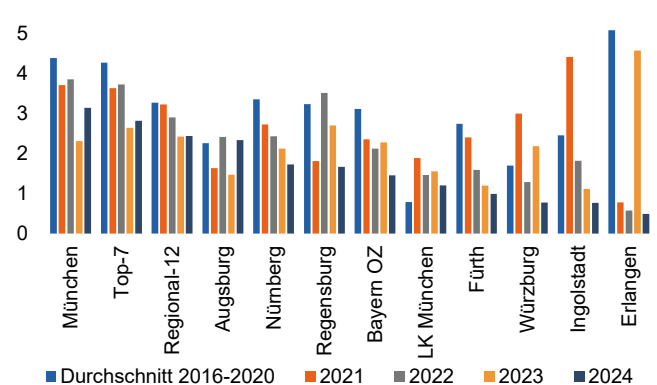
Münchens Büromarkt führt: Die bayerische Landeshaupt weist nicht nur die höchste Spitzenmiete auf, ...

Gegenläufige Entwicklung: 2024 belebt sich das Vermietungsgeschäft in München, in den Oberzentren schwächt es sich weiter ab
Büroflächenumsatz, in m²



Quelle: bulwiengesa

An einigen Standorten fanden 2024 kaum noch Vermietungsaktivitäten statt
Büroflächenumsatz, in % des Büroflächenbestands



Quelle: bulwiengesa

Unter den bayerischen Bürostandorten liegt München trotz des hohen Mietniveaus auch beim zehnjährigen Mietanstieg vorne. In Citylagen stieg die Miete von 2014 bis 2024 um 60 Prozent, dicht gefolgt von Augsburg. Im Mittel erreichte das zehnjährige

... hier konnte die Spitzenmiete innerhalb von zehn Jahren auch am stärksten steigen

Mietplus der Oberzentren knapp 40 Prozent. Den geringsten Mietanstieg verzeichnete Ingolstadt mit einem Zehnjahresplus von lediglich 20 Prozent.

Das Vermietungsgeschäft mit Büroflächen erholt sich langsam, ist aber insgesamt noch schwach. Die Belegung konzentriert sich auf Topstandorte wie München, wo der Flächenumsatz 2024 deutlich besser als im Vorjahr ausfiel. Bei Oberzentren ist bundesweit noch keine Belegung der Vermietungsaktivitäten sichtbar. Noch schwächer schneiden die bayerischen Oberzentren ab. Hier ging der kumulierte Büroflächenumsatz 2024 weiter zurück und sank auf den niedrigsten Wert seit zwei Jahrzehnten. In Relation zum Bürobestand wurden hier im zurückliegenden Jahr lediglich 1,5 Prozent des Bestands vermietet. Das ist etwa halb so viel wie im Fünfjahreszeitraum von 2016 bis 2020. In München erreichte die vermietete Fläche in Relation zum Bestand einen Anteil von etwas mehr als 3 Prozent. Das ist zwar auch deutlich weniger als im genannten Fünfjahreszeitraum (4,4 Prozent), aber der Rückgang ist nicht so ausgeprägt wie in den Oberzentren.

Fazit Büros: Spitzenmieten und Leerstand steigen weiter an

Die Konjunkturlaute und der Strukturwandel durch die nicht nur vom Homeoffice beeinflusste Büroarbeit dämpfen den Büroflächenbedarf. Die vermietete Bürofläche fällt dementsprechend kleiner aus, zudem steigen die Leerstände. Diese Entwicklung hält weiter an, denn viele Unternehmen haben die Anpassung ihrer Bürofläche an den neuen Bedarf noch nicht vorgenommen. Hinzu kommen rückläufige Beschäftigtenzahlen durch den Ruhestand der geburtenstarken Jahrgänge und wohl auch durch die voranschreitende Künstliche Intelligenz.

Doch düster sind die Aussichten für Büros nicht. Ein wirtschaftsfreundlicherer Kurs der neuen schwarz-roten Bundesregierung sowie großvolumige staatliche Investitionspakete hellen die Konjunkturaussichten etwas auf. Zudem hat sich gezeigt, dass die Arbeit im Büro nur teilweise durch das Homeoffice ersetzt werden kann. Ohne direkte Kommunikation leiden die Produktivität, die Einbindung neuer Kollegen und die Identifizierung mit dem Unternehmen. Nicht ohne Grund haben viele Unternehmen die Vorgaben für die Büropräsenz heraufgesetzt. Außerdem sind die Unternehmen zur Zahlung hoher Mieten bereit, um bei Mitarbeitern mit attraktiven Büros und bei Anlegern mit guten Nachhaltigkeitswerten zu punkten. Damit die Raumkosten im Rahmen bleiben, wird eine effiziente Flächennutzung angestrebt, die eine Reduktion der genutzten Bürofläche ermöglicht.

Am Büromarkt treten die Auswirkungen an großen Bürostandorten deutlicher zutage. Hier steigen sowohl Spitzenmieten als auch Leerstände kräftig an. Kleine und mittelgroße Bürostandorte sind dagegen stärker vom Mittelstand, eigengenutzten Büroobjekten und niedrigeren Mieten geprägt. Hier ist der Strukturwandel am Büromarkt bislang weniger erkennbar, oft sind die Leerstände stabil und niedriger. Das ist auch in den betrachteten bayerischen Oberzentren der Fall. Doch auch hier wird es auf Dauer schwieriger werden, veraltete Bürogebäude gut zu vermieten. Das gilt insbesondere dort, wo die bislang erfolgreiche Autoindustrie die Standorte stärker belastet. In den bayerischen Oberzentren mit ihren meist recht hohen Wohnungsmieten sind Umnutzungen obsoleter Bürogebäude aber auch einfacher als an günstigen Standorten zu realisieren. Insgesamt dürften die Büromieten vor allem im Spitzensegment des Marktes weiter zunehmen. Doch auch der Leerstand dürfte an den Büromärkten noch weiter zunehmen. Die Spreizung des Marktes nach Standort, Lage und Objektqualität hält an.

Der Münchener Büromarkt erholt sich, in den Oberzentren ging es 2024 weiter bergab

Konjunkturlaute und Strukturwandel prägen derzeit den Büromarkt

Büros haben Zukunft: KI erledigt Routineaufgaben, der Mensch ist kreativ und innovativ - vor allem in einer attraktiven Arbeitsumgebung

An Topstandorten wie München ist der Wandel am Büromarkt schon deutlich sichtbar

Büromieten steigen sukzessive, zugleich setzt sich die Spreizung des Marktes fort

Wohnimmobilien: Herkulesaufgabe für neue schwarz-rote Bundesregierung

Ob Wohnung oder Haus, Eigentum oder Miete: Wohnen betrifft jeden und bietet so ein erhebliches Potenzial für Unmut. Gründe dafür gibt es genug: Auf praktisch jeder Party wird über fehlenden Wohnraum, hohe Mieten und Hauspreise, höhere Immobiliensteuern und Nebenkosten sowie das unbeliebte Heizungsgesetz diskutiert. Angesichts dieser Tragweite dürfte der Erfolg der neuen schwarz-roten Bundesregierung auch von Fortschritten bei diesen Themen abhängen.

Das Thema Wohnen mobilisiert, weil es praktisch jeden betrifft

Handlungsdruck steigt durch weniger Neubau und steigende Mieten

Der angespannte Wohnungsmarkt stresst nicht nur Wohnungssuchende, sondern auch Unternehmen. Schließlich kann die Einstellung von Fachkräften am fehlenden Wohnraum scheitern. Der eingebrochene Wohnungsbau verschlimmert die Lage zusätzlich und vergrößert noch den Handlungsdruck, der auf der neuen Regierung lastet. Wohl auch deshalb ist im gut 150 Seiten umfassenden Koalitionsvertrag das Kapitel „Verkehr und Infrastruktur, Bauen und Wohnen“ weit nach vorne gerückt.

Anspannung am Wohnungsmarkt zwingt neue Regierung zum Handeln

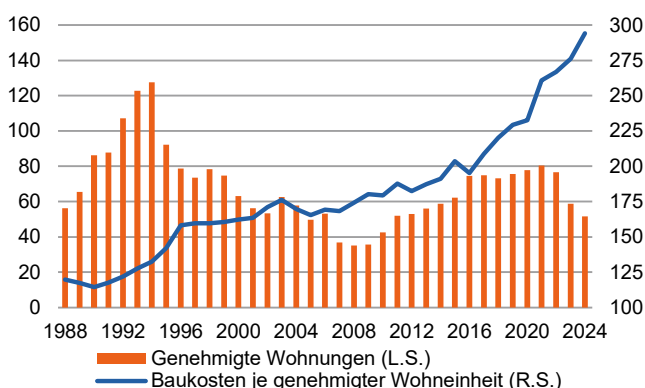
Für ein besseres Wohnungsangebot soll das Bauen einfacher und günstiger werden. Das ist auch dringend erforderlich, denn die Kombination aus gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten lähmt den Neubau. 2015 lagen die veranschlagten Baukosten in Bayern für eine genehmigte Wohneinheit im Durchschnitt bei 200.000 Euro. Im laufenden Jahr dürfte die Marke von 300.000 Euro erreicht werden. Binnen zehn Jahren hat sich der Wohnbau also um 50 Prozent verteuert. Die Folgen für den Neubau sind unübersehbar. Nachdem 2021 noch 80.400 Wohnungen in Bayern genehmigt wurden, waren es 2024 lediglich noch 51.500, ein Minus von 36 Prozent.

Der Wohnungsbau bricht nach dem Baukostenanstieg ein

Das Wohnungsangebot ist nicht nur knapp, weil zu wenig gebaut wurde. Der Wohnraum wird auch ineffizient genutzt. Auch das zeigt das Beispiel Bayern. Der bayerische Wohnungsmarkt verfügt über einen Wohnungsbestand von 6,7 Mio. Wohneinheiten mit insgesamt 675 Mio. Quadratmetern Wohnfläche (2023). Damit nutzt jeder Einwohner im Durchschnitt 50 Quadratmeter. Die große Wohnfläche ist auch dem „Lock-in-Effekt“ geschuldet. Mit dem Abschluss des Mietvertrags wird die Miete eingefroren und steht einer effizienten Wohnraumnutzung zunehmend im Wege. Seit 2010 sind die Neuvertragsmieten viel schneller als die Bestandsmieten gestiegen und klaffen nun weit auseinander. Deshalb ist ein Umzug bei verändertem Wohnbedarf unattraktiv, weil dann die Kaltmiete je Quadratmeter nach oben schießt. Wohnraum wird „gehortet“ und reduziert das am Markt verfügbare Angebot.

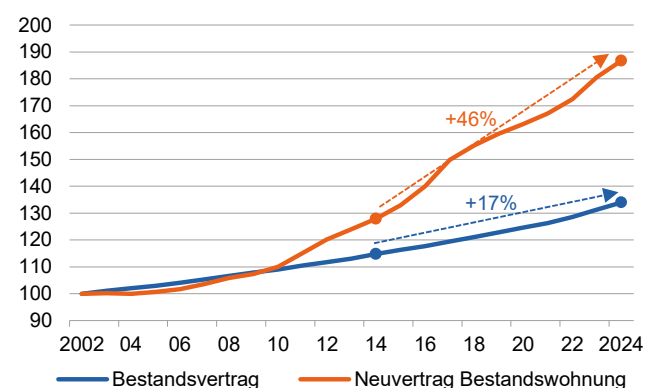
Lock-in-Effekt steht effizienter Wohnraumnutzung im Wege

Bayerischer Wohnungsbau auf Talfahrt: Der Neubau ist durch die gestiegenen Baukosten unwirtschaftlich geworden
L.S.: in Tsd. Wohnungen, R.S.: in Tsd. Euro je Wohnung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Durch Angebotsknappheit und Mietregulierung klaffen Neuvertrags- und Bestandsmieten immer weiter auseinander
Nettokaltmieten in Deutschland, 2002 = 100



Quelle: bulwiengesa, Destatis, GdW

Bauen und Wohnen im Koalitionsvertrag 2025

Den Regierungsparteien ist der Zeit- und Handlungsdruck am Wohnungsmarkt bewusst. Deshalb sollen die Maßnahmen zum beschleunigten Bauen auch direkt nach dem Start der neuen Regierung angepackt werden. Dabei kommt dem Bauministerium mit der neuen Ministerin Verena Hubertz zugute, dass unvollendete Vorhaben der vorherigen Ampelregierung genutzt werden können. Maßnahmen des Koalitionsvertrags, die zu neuen Ausgaben führen, stehen mit Blick auf die angespannte Haushaltslage aber unter einem Finanzierungsvorbehalt. Das bedeutet auch, dass milliardenschwere Anschubhilfen für mehr Wohnbau kaum realisierbar sind.

Umso günstiger ist es, dass die zentralen Maßnahmen für einen beschleunigten Neubau keine Haushaltsmittel binden. Stattdessen sollen Ausnahmen von hohen Baustandards und im Planungsrecht ein einfacheres, günstigeres und schnelleres Bauen ermöglichen. Beim Neubau steht der Gebäudetyp E im Vordergrund. Dabei darf von den normenbasierten Bauvorgaben, den verbindlichen „anerkannten Regeln der Technik“, mit Ausnahme von essenziellen Anforderungen wie Statik oder Brandschutz abgewichen werden. Komfortstandards können dagegen abgesenkt werden, ohne dass ein Baumangel begründet wird. Der Neubau-Turbo basiert ebenfalls auf Ausnahmen. Mithilfe einer Baugesetzbuchnovelle soll es Kommunen ermöglicht werden, auch ohne aufwendige Plananpassungen dort zu bauen, wo es bislang nicht vorgesehen ist, etwa in Gewerbegebieten. Zudem soll anders als bisher der Lärmschutz über die „Technische Anleitung“ TA Lärm den Neubau nicht mehr behindern.

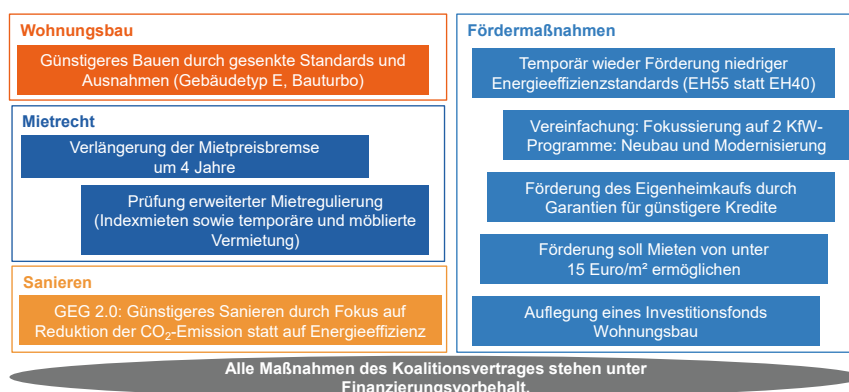
Außerdem sollen die hohen Energieeffizienzanforderungen für Förderprogramme – EH55 anstelle des besseren, aber auch teureren EH40-Standards – gesenkt werden. Die von CDU/CSU angekündigte Abschaffung des unbeliebten Heizungsgesetzes soll eine günstigere und effizientere Sanierung ermöglichen. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird aber nicht abgeschafft, sondern überarbeitet: Statt auf eine kostentreibende optimale Energieeffizienz soll der Fokus auf eine wirtschaftliche Reduktion der CO₂-Emission gelenkt werden. Zudem soll statt der Betrachtung des einzelnen Gebäudes der Quartiersansatz gestärkt werden. Darüber hinaus sollen Spielräume bei der Umsetzung der EU-Gebäuderichtlinie ausgelotet werden.

Neue Regierung kann auf Konzepten der Ampel zum günstigeren und schnelleren Bauen aufsetzen

Gebäudetyp E und Neubau-Turbo sollen ein schnelleres und günstigeres Bauen ermöglichen

Pragmatismus bei Energieeffizienz: Das Heizungsgesetz wird überarbeitet

Wesentliche Inhalte aus dem Koalitionsvertrag zu Bauen und Wohnen:



Quelle: CDU, CSU, SPD (Koalitionsvertrag 2025)

Während die Maßnahmen zum Bauen, Fördern und Sanieren in die richtige Richtung zeigen, sind die Pläne für das Mietrecht ein Rückschritt. Ohne eine bessere Aktivierung des großen Wohnungsbestands durch eine effizientere Wohnraumnutzung lässt sich die Krise am Wohnungsmarkt noch schwerer überwinden. Denn so muss der Neubau entsprechend höher ausfallen. Doch statt einer Vereinfachung des in den

Rückschritt: Das Mietrecht soll weiter verschärft werden

zurückliegenden Jahren verschärften Mietrechts wurde die 2015 eingeführte – und weitgehend wirkungslose – Mietpreisbremse nun bis 2029 verlängert. Zudem soll die Regulierung auf Indexmieten sowie die temporäre und möblierte Vermietung erweitert werden. In diese Teilsegmente des Wohnungsmarktes haben Vermieter in den zurückliegenden Jahren zunehmend Wohnungen verlagert, um die Regulierung zu umgehen.

“Hamburger Standard”: Günstigeres Bauen ist möglich, doch es hat auch seinen Preis



Quelle: Initiative kostenreduziertes Bauen der Freie und Hansestadt Hamburg

Weil sich bei den Bau- und Finanzierungskosten keine Erleichterung abzeichnet, ist ein „Neustart“ des Wohnungsbaus nur über größere Förderimpulse oder über deutlich niedrigere Baukosten zu erreichen. Weil das Geld knapp ist, steht die Dämpfung der Baukosten im Fokus. Allerdings müssen diese erheblich niedriger ausfallen, um den starken Baukostenanstieg ab 2020 abzufangen. Was möglich ist, zeigt das Beispiel des „Hamburger Standards“. Damit sollen die aktuellen Baukosten in der Hansestadt von 4.600 Euro je Quadratmeter erheblich reduziert werden. Kumuliert kommen die kostendämpfenden Maßnahmen auf 2.000 Euro je Quadratmeter. Das ist aber eher eine theoretische Größe. In der Praxis dürfte die Kostendämpfung niedriger ausfallen, weil nicht alles zugleich realisiert werden kann.

“Hamburger Standard” als Beispiel für sinkende Baukosten

Der Löwenanteil des Sparpotenzials resultiert aus abgesenkten Standards, vor allem aber aus dem Weglassen teurer Bauelemente wie Kellergeschossen oder Tiefgaragen. Einer günstigeren Kaltmiete steht insofern auch ein niedrigerer Wohnwert gegenüber. Sollte sich der Wohnungsmarkt im Zeitablauf entspannen, könnte die Vermietung dieser Wohnungen schwieriger werden. Ob sich der Gebäudetyp E durchsetzt, ist auch nicht sicher. Damit entfällt ein genereller Mindeststandard für Gebäude, sodass Projektentwickler und Investoren weiterhin auf die Einhaltung des bisherigen Normenspektrums setzen könnten, um Akzeptanzrisiken zu meiden. Unproblematischere Ansätze zum günstigeren Wohnbau sind kompakte Grundrisse, mit denen sich der Nutzwert einer Wohnung mit weniger Wohnfläche realisieren lässt, sowie Sparpotenziale durch serielles und modulares Bauen.

Wie groß ist die Akzeptanz des günstigeren Bauens?

Wohnungsbau und -bedarf in Bayern

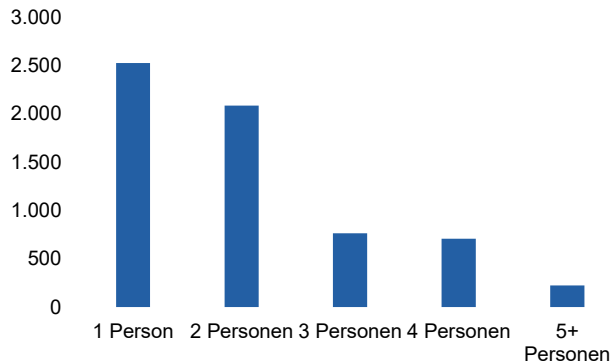
Zur Anspannung am Wohnungsmarkt in Bayern hat auch das kräftige Wachstum der Einwohnerzahl beigetragen. Dazu kommt ein wachsender Mismatch am Wohnungsmarkt. Während das Wohnungsangebot größtenteils aus mittelgroßen und großen Wohnungen besteht, nimmt die Personenzahl je Haushalt durch die demografische Entwicklung ab. In Großstädten sind die privaten Haushalte oft bereits zur Hälfte Singlehaushalte. Gibt es jedoch nicht genug kleinere Wohnungen, müssen allein lebende Menschen notgedrungen überdimensioniert wohnen, wodurch der Flächenbedarf bei gleicher Einwohnerzahl wächst und zudem größere Wohnungen nicht für Paare oder Familien verfügbar sind. So können die rund 2,5 Mio. Singlehaushalte in

Mismatch am Wohnungsmarkt: Viele Singlehaushalte, aber kaum kleine Wohnungen

Bayern auf nicht einmal 1 Mio. Wohnungen mit 1 bis 2 Räumen zurückgreifen. Den knapp 1 Mio. Haushalten mit 4 und mehr Personen stehen dagegen rund 3 Mio. Wohnungen und Häuser mit 5 und mehr Räumen gegenüber.

Kleine Haushalte sind in der Überzahl

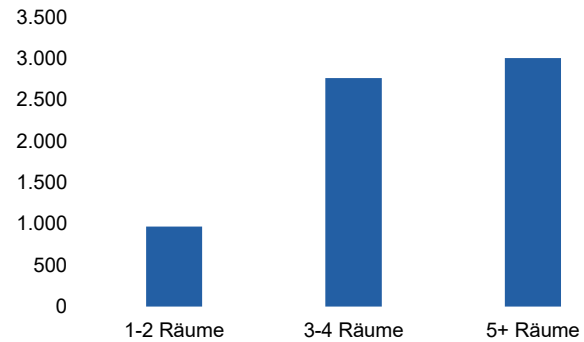
Haushalte nach Personenzahl (2021), in Tsd.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik (Mikrozensus 2021)

Nur ein Siebtel des Wohnungsbestands entfällt auf Kleinwohnungen

Bestand nach Anzahl der Räume, in Tsd. Wohnungen (2023)



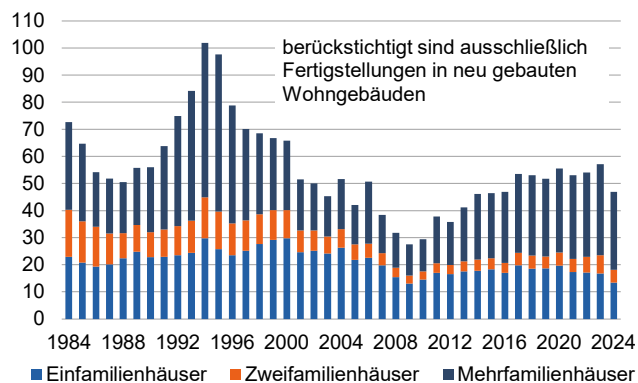
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Der bayerische Wohnungsbau hat den erwarteten Rückschlag erlitten. Nachdem von 2020 bis 2023 im Neubau in Wohngebäuden rund 55.000 Wohnungen im Jahr fertiggestellt werden konnten, ging die Zahl 2024 auf 47.000 Fertigstellungen zurück. 2025 geht es aller Voraussicht nach weiter bergab. Zu diesem Rückgang beim Neubauangebot kommt hinzu, dass der Neubau den Bedarf aufgrund der demografischen Entwicklung nur unzureichend abdeckt. Für die große und wachsende Zahl an Singlehaushalten müssten viel mehr kompakte Wohnungen entstehen. Der Anteil der Ein- und Zweizimmerwohnungen an den Fertigstellungen hat zwar sichtbar zugenommen, doch überwiegen weiterhin mittelgroße und große Wohnungen beziehungsweise Häuser mit zusammen gut 70 Prozent. Der Anteil großer Wohnungen/Häuser hat sich aber im Zeitablauf auf 30 Prozent mehr als halbiert. Das Plus bei kleinen Wohnungen konzentriert sich auf Zweizimmerwohnungen, deren Anteil kontinuierlich wächst und der 2024 mit 21 Prozent einen Bestwert erreicht hat. Der Anteil von Einraumwohnungen stagniert dagegen seit zehn Jahren bei etwa 10 Prozent.

Der Wohnungsbau reicht nicht aus und geht am demografischen Bedarf vorbei

Der 2024 erfolgte Einbruch beim Neubau ist deutlich sichtbar

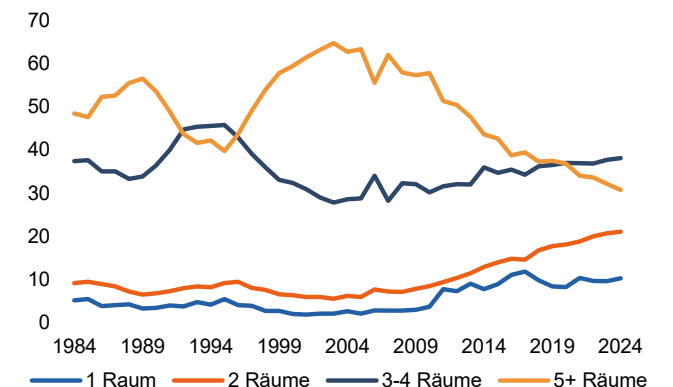
Fertigstellungen in Bayern (Neubau), in Tsd. Wohnungen



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Kleinwohnungen sind in der Minderzahl, gewinnen aber an Bedeutung

Anteil an fertiggestellten Wohnungen in Bayern, in %



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Energetische Sanierung erfordert hohe Investitionen der Gebäudeeigentümer

Neben erschwinglichen Preisen und Mieten ist die Senkung der Treibhausgasemission von Wohnhäusern ein Thema, das den Wohnungsmarkt noch lange beschäftigen wird. Im vergangenen Jahr erreichte Deutschland zwar das selbst gesteckte Klimazahl, aber nur als Folge der schwachen Konjunktur und des milden Winters. Der Gebäudesektor mit zu drei Viertel mit Öl und Gas beheizten Wohnungen riss dagegen – zusammen mit dem Verkehrssektor – den Zielwert. Ohnehin lassen sich nach Berechnungen des Expertenrats für Klimafragen die deutschen Klimaziele nach 2030 und die für 2045 vorgesehene Klimaneutralität mit den bisherigen Maßnahmen nicht erreichen. Da eine Aufweichung der Klimaziele unwahrscheinlich ist, könnte der Reduktionsdruck auf die CO₂-Emission im Gebäudesektor noch steigen.

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands ist eine enorme Herausforderung

Insbesondere EU-Regelwerke geben den Rahmen vor: Aus der Taxonomie resultieren steigende Nachhaltigkeitsanforderungen von Banken und Anlegern. Die Gebäude richtlinie verlangt, dass die Treibhausgasemission von Immobilien gegenüber 2020 bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent sinken soll, hauptsächlich durch die Sanierung der energetisch schlechtesten Gebäude. Der Spielraum für Erleichterungen im zur Überarbeitung anstehenden Gebäudeenergiegesetz (GEG) dürfte somit nicht allzu groß ausfallen. Dazu kommen Sanierungsanreize aufgrund des voraussichtlich merklich steigenden CO₂-Preises, der in Abhängigkeit von der Energieeffizienz des Gebäudes bis zu 95 Prozent vom Vermieter zu tragen ist.

Der Handlungsdruck der Eigentümer zum Sanieren nimmt zu

Positiv für Vermieter ist, dass die Kosten von Sanierungsmaßnahmen in den Grenzen von § 559 BGB auf die Mieter umgelegt werden können. Bis zu 8 Prozent der Modernisierungskosten sind dauerhaft möglich. Innerhalb von sechs Jahren ist ein Anstieg der Miete um maximal 3 Euro je Quadratmeter – maximal 2 Euro bei Kaltmieten von bis zu 7 Euro je Quadratmeter – zulässig.

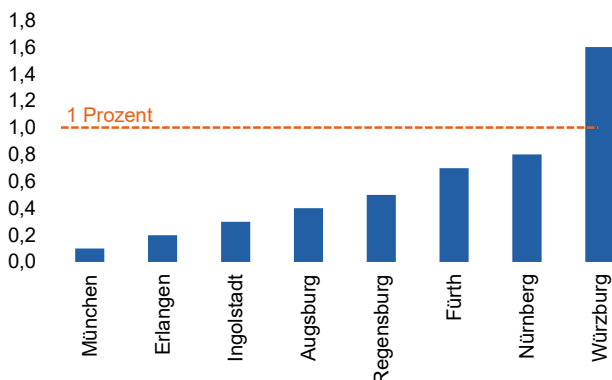
Modernisierungskosten können auf die Miete umgelegt werden

Wohnungsmärkte an den bayerischen Standorten

Die Wohnungsmärkte der betrachteten Standorte sind größtenteils stark angespannt. Das verdeutlichen die niedrigen Leerstandsquoten. Mit Ausnahme von Würzburg liegt der marktaktive Leerstand am Wohnungsmarkt in allen Städten unter 1 Prozent. In fünf Städten sind es 0,5 Prozent oder weniger. Die Werte wurden für 2023 erhoben, sie dürften danach noch weiter gesunken sein. Die Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte ist dadurch eingeschränkt, denn ein Umzugswunsch setzt voraus, dass auch eine passende Wohnung verfügbar ist. Andernfalls geht die Fluktuation mangels Umzugsmöglichkeit zurück, die Wohnungsmärkte „frieren“ ein.

Bayerische Wohnungsmärkte sind stark angespannt

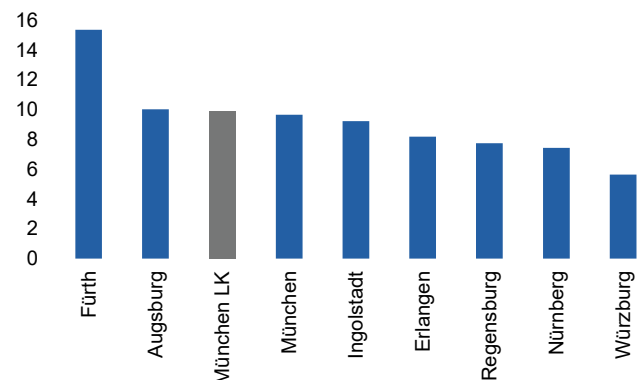
Verbreitete Anspannung: Bis auf Würzburg ist die Leerstandsquote in allen betrachteten Städten meist auf weit unter 1 Prozent gesunken
Marktaktive Leerstandsquote, in % (2023)



Quelle: CBRE/empirica

Einwohnerzahl an den betrachteten Standorten ist überall kräftig gewachsen

Veränderung der Einwohnerzahl (Zensus 2022 ggü. 2011), in %



Quelle: Destatis (Zensus)

Eine maßgebliche Ursache des knappen Wohnungsangebots ist das ausgeprägte und teilweise kräftige Wachstum der Einwohnerzahl der Standorte. Vom Zensus 2011 bis zum Zensus 2022 nahm diese zwischen 6 und 15 Prozent zu. Der größte Teil des Zuzugs aus der Ukraine ist dabei durch den Erhebungszeitpunkt im Mai 2022 nicht einmal berücksichtigt. Prozentual ist das Plus in Fürth am größten. München hatte dagegen den stärksten absoluten Anstieg. Von 2011 bis 2022 wuchs die Einwohnerzahl der Landeshauptstadt um 130.000 Menschen, was etwa der Größe Würzburgs entspricht. Durch die im Durchschnitt sinkende Personenzahl je Haushalt nahm die Zahl privater Haushalte als wichtige Nachfragegröße am Wohnungsmarkt noch kräftiger zu.

Steigende Einwohnerzahlen haben den Wohnbedarf hochgeschraubt

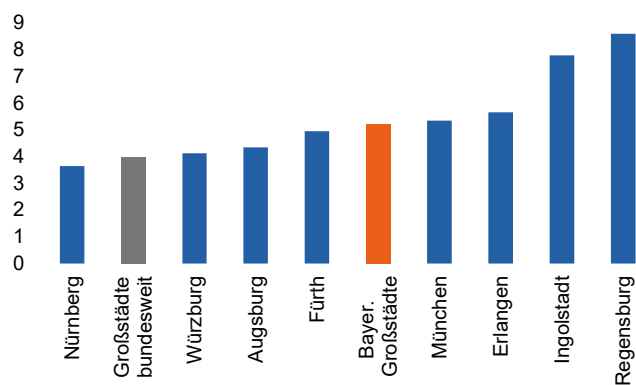
Um der hohen Wohnungsnachfrage gerecht zu werden, konnten teilweise sehr hohe Fertigstellungszahlen – wie in Ingolstadt und Regensburg – erreicht werden. Doch auch insgesamt fiel der Neubau in den untersuchten Städten überdurchschnittlich aus. Ausreichend war der Wohnungsbau dennoch nicht. Dass zeigt der nicht nur in Ingolstadt und Regensburg niedrige Leerstand. Trotz der Neubau-Bemühungen fiel der Zuwachs der Zahl privater Haushalte in den zurückliegenden zehn Jahren fast überall größer aus als die kumulierte Zahl der neu gebauten Wohnungen.

Wohnungsbau kann mit wachsender Zahl privater Haushalte nicht Schritt halten

Doch selbst eine leicht positive Relation zugunsten des Neubaus wie in München garantiert keine Entlastung des Wohnungsmarktes, denn auch hier sank die Leerstandsquote. Einerseits fallen Wohnungen aus dem Angebot heraus. Gründe sind etwa der Abriss oder Umnutzungen, beispielsweise zur temporären Vermietung an Städtetouristen. Zudem steht nicht jede Neubauwohnung auch dem Wohnungsmarkt zur Verfügung, etwa durch eine Nutzung als Zweitwohnsitz.

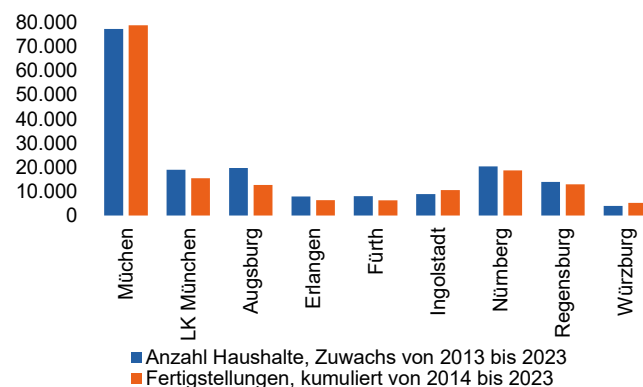
Zweitwohnsitze und Umnutzungen dämpfen das Wohnungsangebot

In den bayerischen Großstädten wurde meist kräftig gebaut
Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner (Durchschnitt 2014-2023)



Quelle: bulwiengesa

Marktanspannung durch rasche Zunahme der privaten Haushalte
jeweils in Tsd. Haushalten bzw. Wohnungen



Quelle: bulwiengesa

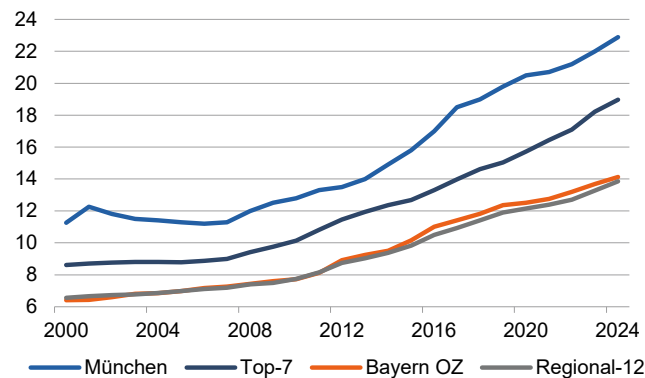
Der ausgeprägte Wohnungsbedarf an den betrachteten Standorten ging mit kräftig gestiegenen Mieten und Kaufpreisen einher. Die Dynamik entspricht weitgehend der bundesweiten Entwicklung. Allerdings ist das Niveau von Mieten und Kaufpreisen in Bayern höher. Das gilt im Durchschnitt für die Oberzentren, vor allem aber für München. Bemerkenswert ist, dass München trotz des schon in der Vergangenheit sehr hohen Preis- und Mietniveaus auch überdurchschnittliche Wachstumsraten erreicht. Damit wird die Sonderstellung der bayerischen Landeshauptstadt als Immobilienstandort noch unterstrichen. Die Abbildungen auf der Folgeseite illustrieren die Marktentwicklung.

Bayerns Wohnungsmarkt ist vergleichsweise teuer, folgt aber der bundesweiten Entwicklung

Bayerische Standorte: Mieten und Kaufpreise am Wohnungsmarkt

Entwicklung der Erstbezugsmieten seit 2000

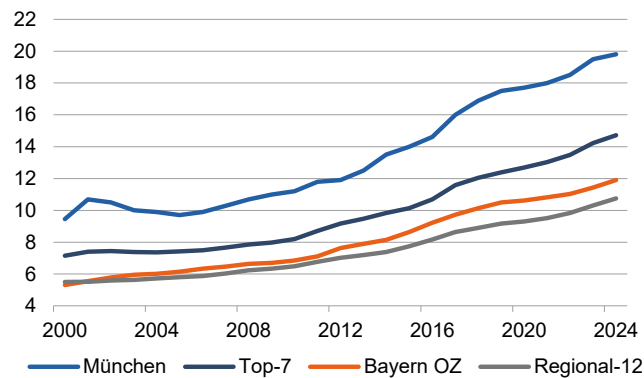
Nettokaltmiete in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Entwicklung der Miete bei Wiedervermietungen seit 2000

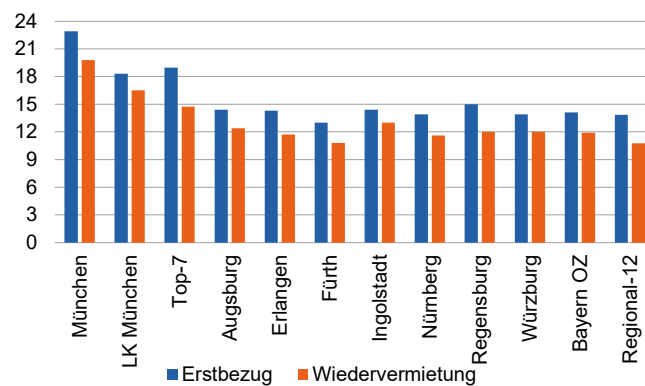
Nettokaltmiete in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Wohnungsmieten 2024

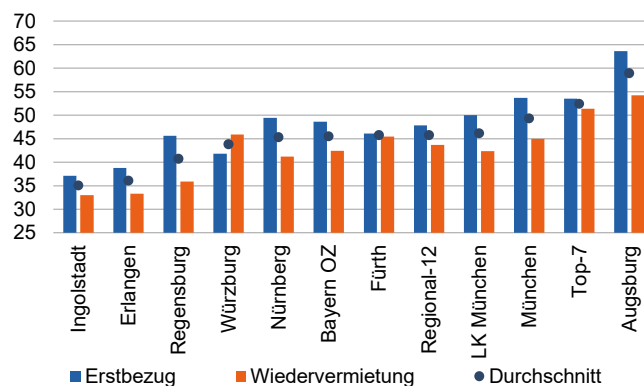
Nettokaltmiete in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Veränderung der Nettokaltmieten von 2014 bis 2024

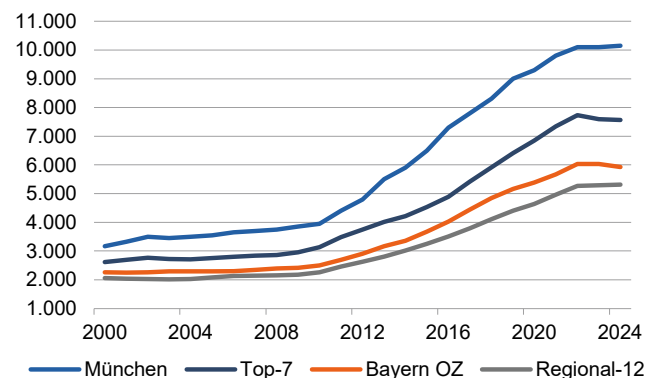
in %



Quelle: bulwiengesa

Kaufpreise für Eigentumswohnungen bei Erstbezug seit 2000

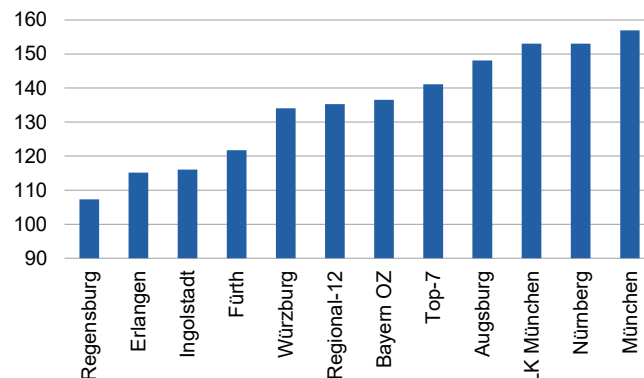
Kaufpreis in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Preisanstieg von Eigentumswohnungen bei Erstbezug seit 2010

Preisveränderung seit 2010 in %



Quelle: bulwiengesa

Die Daten zeigen, dass die Mieten an allen Standorten kräftig gestiegen sind. In den bayerischen Oberzentren legten sie binnen zehn Jahren um 45 Prozent, in München um fast 50 Prozent zu. Das Tempo des Anstiegs ist jedoch je nach Standort unterschiedlich und reicht von 35 Prozent in Ingolstadt bis zu gut 60 Prozent in Augsburg. Die in den Oberzentren erreichte Miethöhe variiert dagegen kaum. Sie beträgt bei Wiedervermietungen etwa 12 Euro je Quadratmeter. Bei Erstbezug sind es gut 2 Euro mehr je Quadratmeter. Deutlich teurer ist München. Hier müssen Mieter jeweils eine um rund zwei Drittel höhere Miete zahlen, das sind je Quadratmeter rund 20 Euro bei Wiedervermietungen beziehungsweise 23 Euro bei Erstbezug.

Ausblick für den Wohnungsmarkt

Die bayerischen Wohnungsmärkte sind – und bleiben es erst einmal auch – angespannt und teuer. Die Pläne der neuen Bundesregierung dürften sich zwar insgesamt positiv auf den Wohnungsbau auswirken. Erst einmal dürfte die Lage für Wohnungssuchende jedoch noch schwieriger werden, bevor sie sich perspektivisch verbessern kann. Ein wesentlicher Grund sind die rückläufigen Wohnungsfertigstellungen. Weil zuletzt weniger Wohnungen genehmigt wurden, setzt sich der 2024 erfolgte Rückgang wohl auch 2025 fort. Ein „Neubauwunder“ ist ohnehin nicht zu erwarten. Durch kostendämpfende Maßnahmen wird Bauen zwar günstiger, aber als Folge der zuvor kräftig gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten nicht wieder günstig. Fördermaßnahmen wie Zinsverbilligungen, eine gesenkte Mehrwertsteuer auf Bauleistungen oder Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer würden helfen, doch leere öffentliche Kassen erschweren milliardenteure Bauförderungen.

Zudem steht statt einer Vereinfachung eine weitere Verschärfung der Mietregulierung an, sodass im Wohnungsbestand aufgrund günstiger Bestandsmieten weiterhin Wohnflächen „gehortet“ werden und nicht dem Markt zur Verfügung stehen. Problematisch ist die Ausweitung der Mietregulierung auch, weil sie aufgrund dann zu erwartender Proteste kaum jemals wieder abgeschafft werden kann. Das zeigt das Beispiel der praktisch wirkungslosen Mietpreisbremse, die zudem das Angebot belastet, aber trotzdem um weitere vier Jahre verlängert werden soll. Die Aussichten für Wohnungssuchende auf angespannten Wohnungsmärkten wie in Bayern bleiben daher trübe. Besser gelöst ist die geplante flexiblere Herangehensweise bei der energetischen Sanierung. Als Folge könnten die Kosten sinken und das Sanierungstempo zulegen.

Der ausgeprägte Mietanstieg am Wohnungsmarkt dürfte sich aber ungebremsst fortsetzen. 2025 gehen wir für von einem Mietplus von rund 4 Prozent in den bayerischen Großstädten aus. Einen spürbar langsameren Anstieg verhindert das knappe Angebot. Ein fortgesetzt schnellerer Anstieg ist aufgrund der schon hohen Mieten und durch die wirtschaftliche Schwäche aber ebenfalls unwahrscheinlich. Für Anleger sind Mehrfamilienhäuser in Bayern mit Blick auf die guten Vermietungsperspektiven und einem vernachlässigbaren Leerstandsrisiko interessant. Beim Sanieren dürften die Bedingungen mit der Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes zudem günstiger werden. Weniger kalkulierbar ist die zukünftige Ausgestaltung der Mietregulierung. Angesichts des fast überall in Deutschland angespannten Wohnungsmarktes sind Vorstöße für eine weitere Verschärfung durchaus wahrscheinlich. Erfreulich ist hingegen, dass der Freistaat im Juni den seit Anfang 2025 bestehenden Antragsstopp für den geförderten Wohnungsbau beendet hat. Kurzfristig sollen 400 Mio. Euro für Förderanfragen zur Verfügung stehen.

Unterschiedliche Mietdynamik, aber eine ähnliche Miethöhe in den Oberzentren

Der Wohnungsbau geht erst einmal weiter zurück, bevor sich die kostendämpfenden Maßnahmen positiv auswirken

Die Chance auf einen Neustart beim Mietrecht wird nicht genutzt

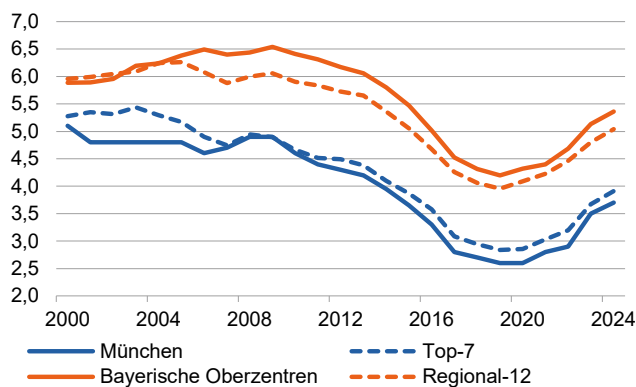
Das knappe Wohnungsangebot treibt die Mieten in Bayern 2025 weiter hoch

MIETRENDITEN FÜR DIE STANDORTE IM MARKTBERICHT

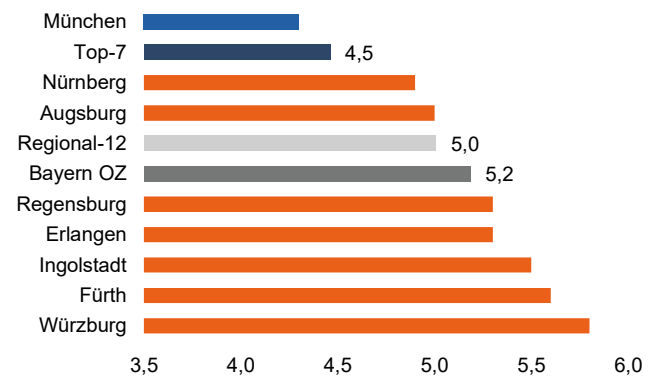
In Deutschland haben sich nach dem Zinsanstieg die hohen Investments in Wohnportfolios und Gewerbeimmobilien mehr als halbiert. Trotz gestiegener Mietrenditen hat sich die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien aber noch nicht nennenswert belebt. Hier bremsen die Unsicherheit über den Flächenbedarf durch E-Commerce und Homeoffice sowie die schwache Konjunktur. Viel größer ist dank guter Vermietungsaussichten das Interesse an Mehrfamilienhäusern, die 2024 zum Anstieg der Investments um über 4 Mrd. Euro auf 35 Mrd. Euro beitrugen. Inzwischen haben sich Mietrenditen und Mehrfamilienhaus-Vervielfacher auf ihren neuen Niveaus stabilisiert.

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

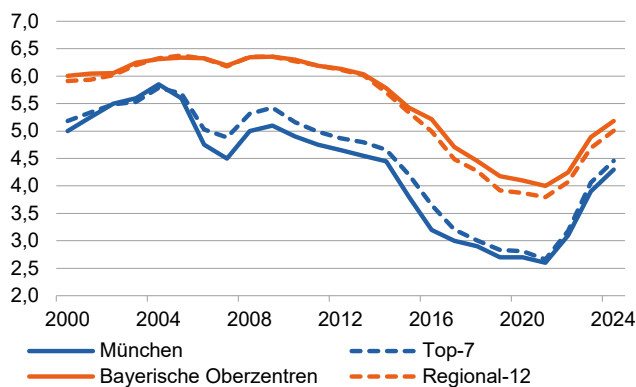
Renditeentwicklung für Handelsimmobilien
Anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen



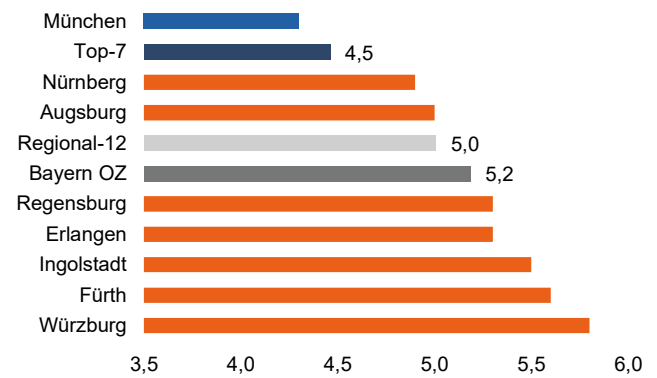
Renditen für Handelsimmobilien 2024
Anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen



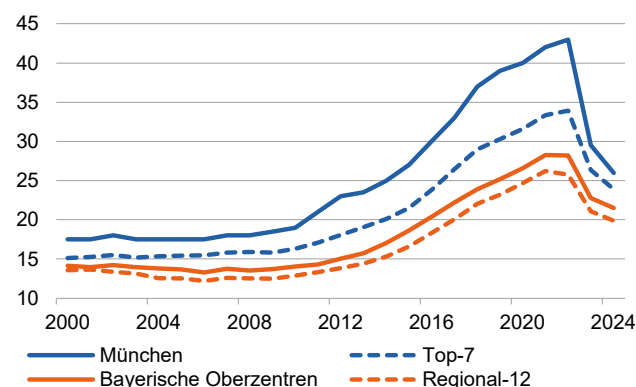
Renditeentwicklung für Büroimmobilien
anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen



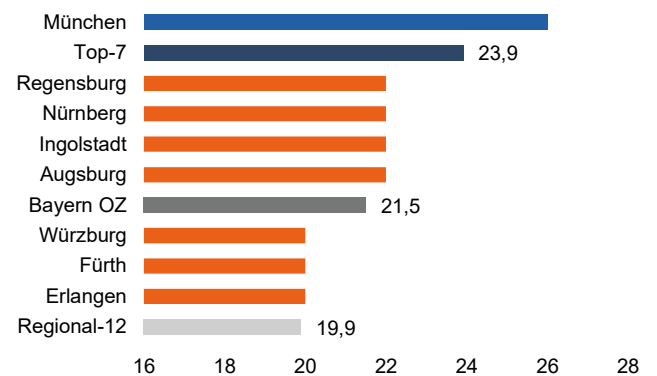
Renditen für Büroimmobilien 2024
Anfängliche Mietrendite in %, zentrale Lagen



Entwicklung der Miet-Kaufpreis-Relation Wohnen
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



Miet-Kaufpreis-Relation für Mehrfamilienhäuser 2024
Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser



Quelle: bulwiengesa

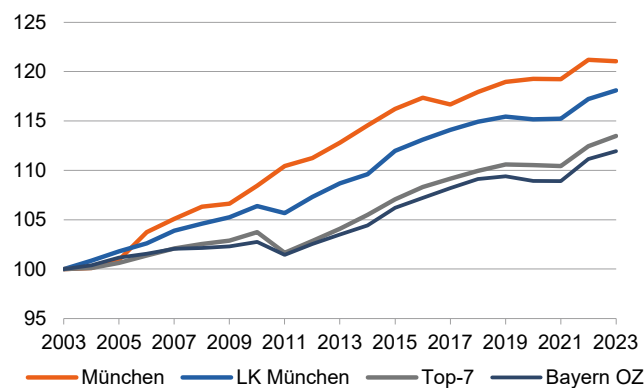
Erläuterung: Die Nettoanfangsrendite Büro/Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt. Beim Mehrfamilienhaus-Vervielfacher wird der Kaufpreis durch die Kaltmiete im ersten Jahr dividiert und entspricht damit dem Kehrwert der Bruttoanfangsrendite.

GROSSRAUM MÜNCHEN – DIE DEUTSCHE BOOMREGION

Deutschlands drittgrößte Stadt verfügt inzwischen in allen Marktsegmenten über den teuersten deutschen Immobilienmarkt. Dazu tragen eine hohe Lebensqualität und günstige Standortfaktoren bei, die auf Menschen wie Unternehmen eine hohe Anziehungskraft ausüben. Für das Standortpotenzial spricht, dass sich hier führende und finanzkräftige US-IT-Riesen wie Amazon, Apple, Google oder Microsoft niedergelassen haben. Anfang 2025 kam das Deutschlandbüro des ChatGPT-Entwicklers OpenAI hinzu. Außerdem wird der taiwanesisische Chiphersteller TSMC ein Entwicklungszentrum in der Landeshauptstadt eröffnen. Hinzu kommen diverse etablierte Konzerne. In München sind sechs DAX40-Unternehmen (Allianz, BMW, MTU, Münchener Rück, Siemens und Siemens Energy) vertreten, im Landkreis München befindet sich zudem die Zentrale von Infineon. Fachkräfte werden an diversen Hochschulen ausgebildet, insbesondere an den beiden Universitäten LMU und TU. Im Wettbewerb um Fachkräfte wird mit attraktiven Büros und Gehältern geworben, woraus sich die Nachfrage nach hochwertigen Büros und teuren Wohnungen speist. Die hohe Wohnraumnachfrage in der am dichtesten besiedelten deutschen Stadt mit 5.000 Einwohnern je Quadratkilometer strahlt weit ins Münchener Umland aus und hat dort ebenfalls zu enorm hohen Kaufpreisen und Mieten geführt. Das gilt vor allem für den die bayerische Landeshauptstadt ringförmig umschließenden Landkreis München, dessen Einwohnerzahl sich seit der Volkszählung 1970 auf rund 360.000 Einwohner verdoppelt hat. In München selbst legte die Einwohnerzahl auch kräftig zu. Heute leben dort 1,5 Mio. Menschen. Die Arbeitslosigkeit ist mit einer Quote von rund 5 Prozent in München und 3 Prozent im Landkreis niedrig.

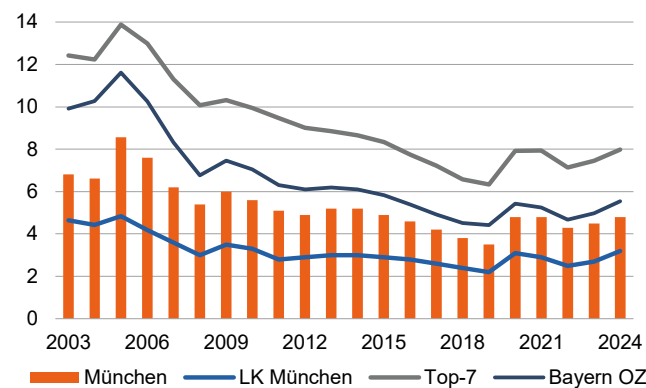
**Die wachstumsstarke Region
München ist Deutschlands teuerster
Immobilienstandort**

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

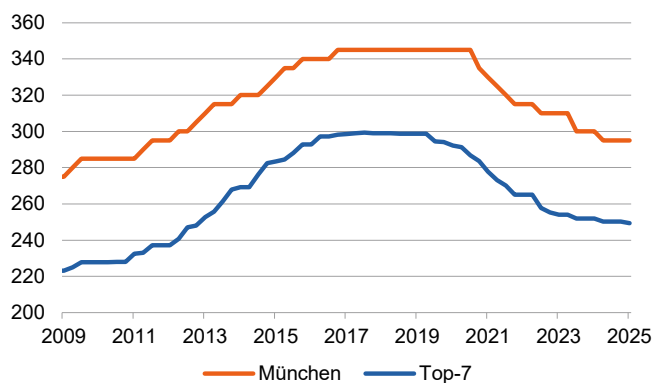
Immobilienmarkt München

München ist mit Blick auf Spitzenmiete, Kaufkraft und Flächenproduktivität führend im deutschen Einzelhandel. Dazu trägt vor allem die Kombination günstiger Rahmenbedingungen bei. Hierzu zählt das wirtschaftsstarke und über 3 Mio. Menschen große Einzugsgebiet mit einem durch den kräftigen Zuzug stetig wachsenden Kundenpotenzial. Ein weiterer Pluspunkt ist die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Shopping-Angebot aus konsumorientierten Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen. Das florierende Gästegeschäft wird von Messen und dem weltbekannten Oktoberfest verstärkt. Mit 12.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner ist München zusammen mit Frankfurt im deutschen Städtetourismus führend. Vor diesem Hintergrund stieg die Spitzenmiete auf das deutschlandweit höchste Niveau, obwohl

**Münchens Innenstadt profitiert von
enorm hoher Kaufkraft und vielen
Touristen**

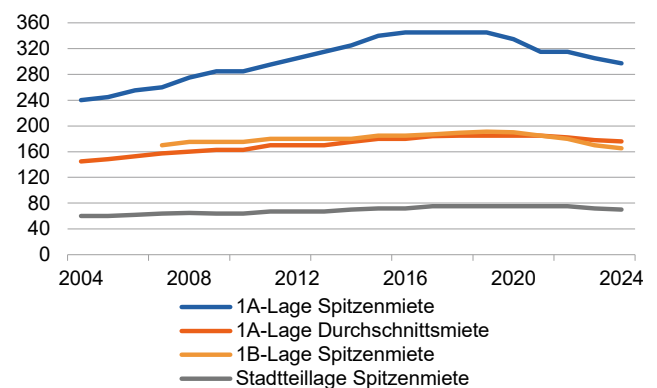
die City über eine recht hohe Verkaufsfläche von gut einer halben Mio. Quadratmeter verfügt. Die höchsten Mieten fallen in der Kaufingerstraße, der Neuhauser Straße und der Maximilianstraße an. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum um gut 15 Prozent auf 295 Euro je Quadratmeter. Seit einem Jahr ist der Wert jedoch stabil. Spuren der Handelskrise sind auch in München in Form von Leerstand sichtbar. Geschlossene Geschäfte und Filialen gehen aber nicht mit dauerhaftem Leerstand einher, sondern werden oft für Neueröffnungen genutzt. Zugleich wird die Verkaufsfläche durch Umnutzungen reduziert. Bei ehemaligen Kaufhäusern bieten sich die oberen Etagen etwa für eine Büronutzung an. Lösungen für Signa-Projekte wie den Karstadt-Komplex am Bahnhof oder die Alte Akademie stehen noch aus.

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

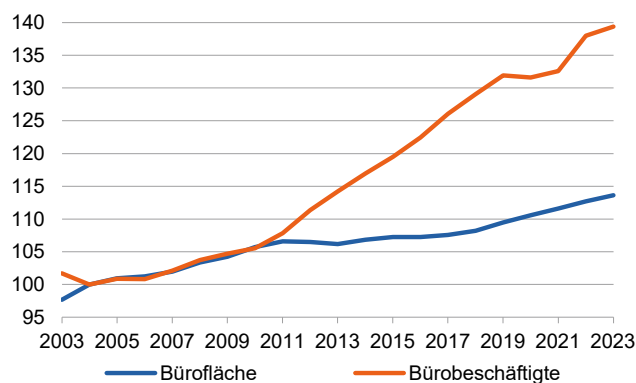


Quelle: bulwiengesa

2023 überholte München mit Blick auf die Miethöhe Frankfurt als bisherige Nummer eins am deutschen Büromarkt. 2024 kletterte die Spitzenmiete auf nunmehr 54 Euro je Quadratmeter. Der Büromarkt profitiert von einer der wirtschaftsstärksten Regionen Deutschlands und einer Vielzahl von Konzernzentralen. Durch das kräftige Wachstum der Bürobeschäftigung bauten sich die früheren Leerstände am Büromarkt bis zur Pandemie weitgehend ab. Die Leerstandsquote sank bis 2019 auf unter 2 Prozent. Doch danach ging der Strukturwandel am Büromarkt mit einer spürbar steigenden Leerstandsquote einher, die Anfang 2025 gut 8 Prozent er-

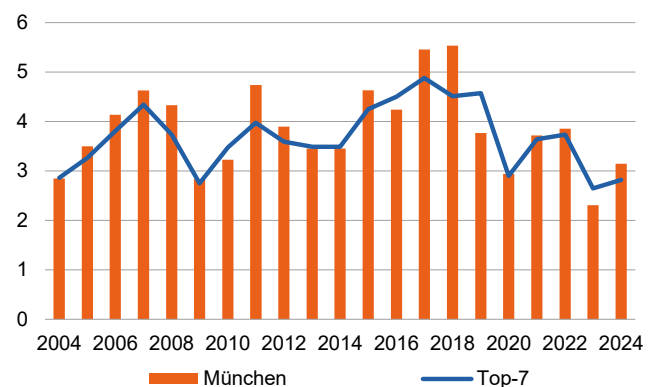
München ist seit 2023 der teuerste deutsche Büromarkt

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100

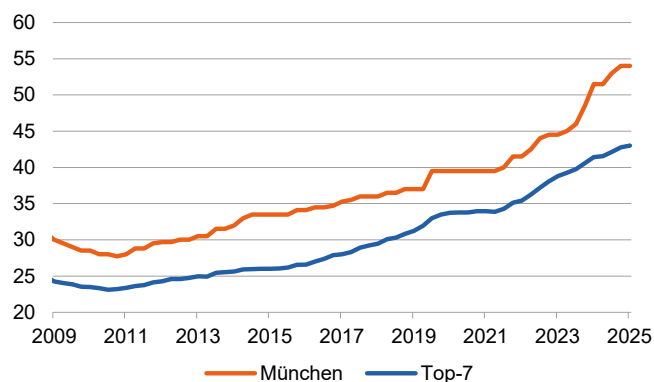


Quelle: bulwiengesa

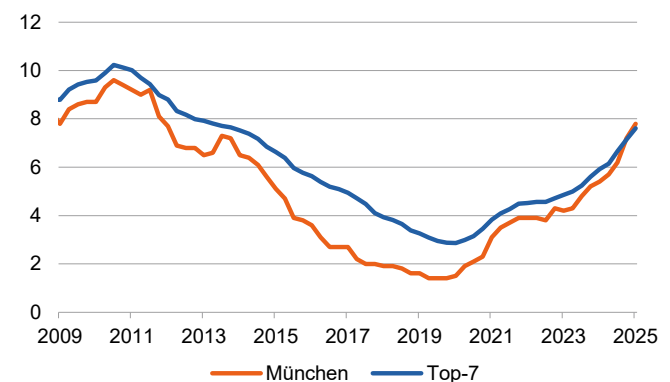
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

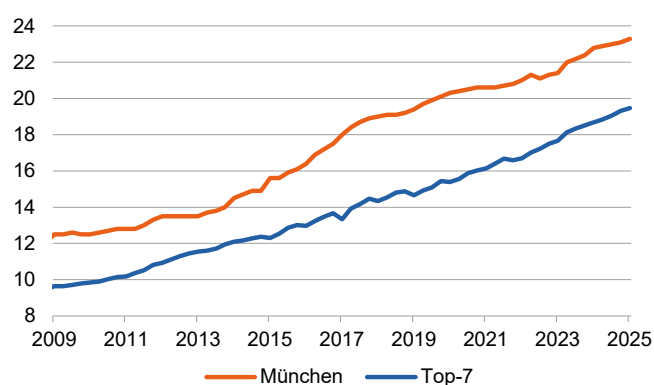
Leerstandsquote für Büroflächen
in %

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

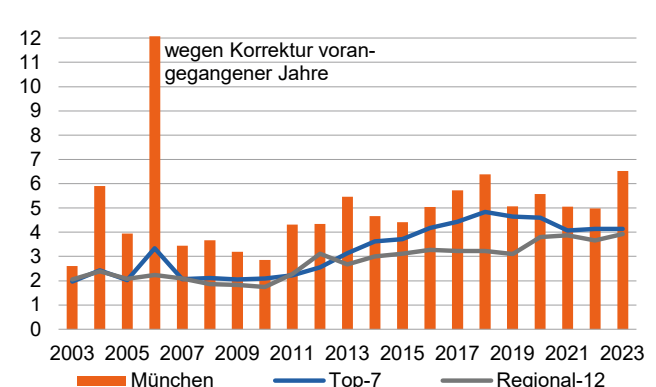
reichte. Erfreulich ist, dass der Büroflächenumsatz gegenüber 2023 wieder spürbar auf 460.000 Quadratmeter zulegen konnte. Dazu trugen mehrere Großabschlüsse mit jeweils mehr als 10.000 Quadratmetern bei. Mieter waren Unternehmen aus der Industrie und aus der Informations- und Kommunikationstechnik sowie die öffentliche Verwaltung. Oft gingen die Abschlüsse über neue Flächen mit einer Verkleinerung bisheriger Standorte einher. Im ersten Quartal 2025 steuerte Siemens eine Großtransaktion bei. Der Konzern mietete 33.000 Quadratmeter im Werksviertel, um bisherige Standorte zusammenzulegen und dabei zu verkleinern.

Der ausgeprägte Fachkräftebedarf der ansässigen Unternehmen, hohe Einkommen und die Lebensqualität haben München zum teuersten deutschen Wohnungsmarkt gemacht. Trotz der deutschlandweit höchsten Einwohnerdichte gelang es, ein überdurchschnittlich ausgeprägtes Neubauniveau zu erreichen. Damit konnte der Anstieg der enorm hohen Mieten und Kaufpreise aber allenfalls verlangsamt werden. Nun hat sich das Angebot weiter verknappt, weil die 2023 auf fast 10.000 Wohnungen gestiegene Zahl der Fertigstellungen 2024 auf 6.500 Einheiten absackte. Erschwert wird der Münchener Neubau von den auch im internationalen Vergleich hohen Baukosten. Das zeigt der Arcadis-Report „International Construction Costs 2025“, der München unter 100 internationalen Metropolen auf Platz vier einstuft. Teurer sind lediglich Genf, London und Zürich. Auf Platz fünf folgt New York City. Selbst die

Wohnen: Der teure Münchener Wohnungsbau brach 2024 um ein Drittel ein

Durchschnittliche Erstbezugsmiete für Wohnungen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner

Quelle: bulwiengesa

durchschnittliche Miete bei Wiedervermietungen übertrifft inzwischen die Marke von 20 Euro je Quadratmeter. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete kletterte im ersten Quartal 2025 auf mehr als 23 Euro je Quadratmeter. Beim Kauf einer Neubauwohnung müssen im Durchschnitt etwas mehr als 10.000 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Die Leerstandsquote am Wohnungsmarkt liegt nahe Null. Mit Blick auf den schwachen Neubau wird die Lage am Münchener Wohnungsmarkt noch schwieriger. Dafür sprechen auch die im ersten Quartal 2025 rückläufigen Baugenehmigungen mit lediglich 1.050 Wohnungen. Der Wohnbedarf wächst hingegen weiter: Die aktuelle Prognose der Stadt geht bis 2045 von einem Anstieg der Bevölkerung auf 1,83 Mio. Einwohner aus.

**Miete für Bestandswohnungen
überspringt die Marke von 20 Euro
je Quadratmeter**

Der Immobilienmarkt im Landkreis München

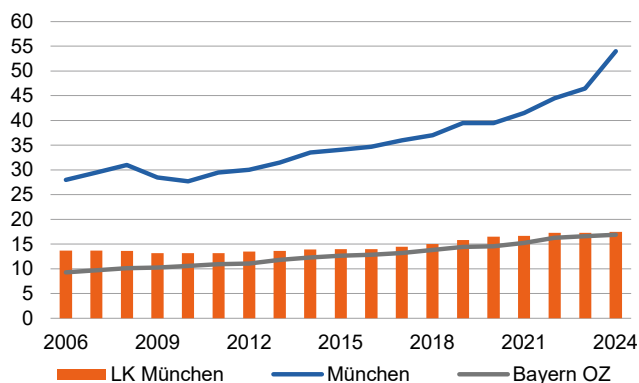
Der Landkreis München, der die Stadt München vom Norden bis in den Südwesten umschließt, hat als Immobilienstandort durch das anhaltende Münchener Wachstum erheblich an Bedeutung gewonnen. Wohnungspreise und -mieten sind niedriger als in München, erreichen aber das durchschnittliche Niveau der Topstandorte. Deutlich größer ist das Mietgefälle bei Gewerbemieten. Aber auch als Bürostandort hat der Landkreis eine beachtliche Größe erreicht. Neben dem Dax-Konzern Infineon in Neubiberg sind das Rüstungsunternehmen Hensoldt in Taufkirchen, ProSiebenSat1 Media sowie Sky Deutschland in Unterföhring und Sixt in Pullach bekannte Unternehmen. Zudem haben hier die pbb Deutsche Pfandbriefbank in Garching und MorphoSys in Planegg ihren Sitz. Die größten Gemeinden sind Unterschleißheim (28.500 Einwohner), Unterhaching (26.500 Einwohner) und Ottobrunn (23.000 Einwohner). Die Verkehrsanbindung des Landkreises an die Stadt München ist mit dem Autobahnring, die in die Stadt führenden Autobahnen und die in den Landkreis reichenden S-Bahn-Linien sehr gut.

**Der Landkreis München ist ein
bedeutender Wirtschaftsstandort
und eine gefragte Wohnregion**

Mit 3,7 Mio. Quadratmetern verfügt der Landkreis München über einen vergleichbar großen Büroflächenbestand wie der große B-Standort Nürnberg. Auch die Spitzenmiete liegt mit 17,50 Euro je Quadratmeter (2024) fast gleichauf mit der fränkischen Großstadt. Mit Blick auf das Marktgeschehen treten die Unterschiede aber deutlicher zu Tage. Der Büroflächenumsatz erreicht im Regelfall mit weniger als 40.000 Quadratmetern nur etwa ein Drittel des Wertes von Nürnberg. Die Leerstandsquote ist mit zuletzt 7,5 Prozent vergleichbar hoch wie in München. Das Leerstandsniveau im Landkreis kann aber nicht auf einen vorangegangenen Anstieg zurückgeführt werden. Vielmehr hält sich die Leerstandsquote schon seit rund 20 Jahren durchgängig zwischen 6,5 und 8 Prozent.

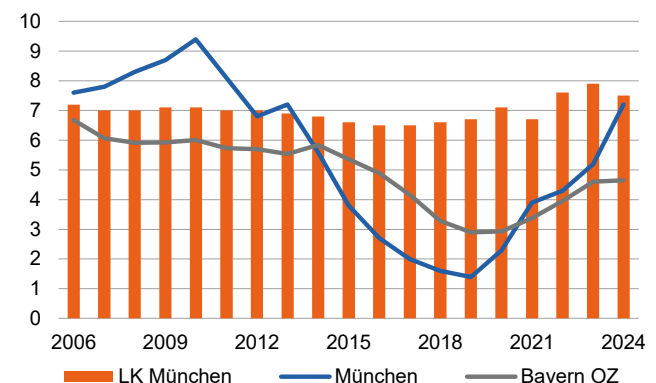
**Büro: Die Spitzenmiete im Landkreis
München erreicht etwa das Niveau
von Nürnberg**

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote
in %

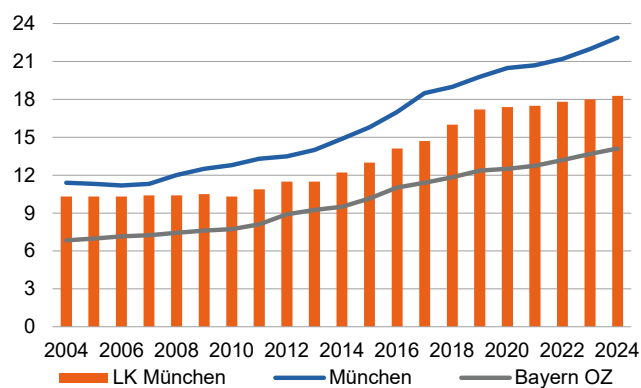


Quelle: bulwiengesa

Von der unmittelbaren Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt, der guten Verkehrsanbindung und dem Zuzug in den Großraum München geht eine hohe Wohnraumnachfrage aus. Daraus resultieren hohe und kräftig gestiegene Kaufpreise und Mieten. Die durchschnittliche Erstbezugsrente lag 2024 bei 18,30 Euro je Quadratmeter und fiel damit deutlich höher als in den untersuchten bayerischen Oberzentren aus. Trotz des hohen Mietniveaus fiel das zehnjährige Mietplus mit 50 Prozent kräftig aus. Wie die Wohnungsmieten erreichen auch die Kaufpreise im Landkreis das Niveau der Topstandorte. Für neu gebaute Eigentumswohnungen mussten 2024 deutlich mehr als 8.000 Euro je Quadratmeter gezahlt werden. Doch trotz des hohen Wohnraumbedarfs erreichte die Neubauaktivität im Landkreis mit etwa 5 Fertigstellungen auf 1.000 Einwohner ein bislang eher durchschnittliches Niveau. Aus Anlegersicht sind Mehrfamilienhäuser im Landkreis gefragt, aber auch recht teuer, da der Mehrfamilienhaus-Vervielfacher fast das hohe Münchener Niveau erreicht. Die Wohnraumnachfrage im Landkreis dürfte sich angesichts des erwarteten Einwohnerwachstums von München und des dort knappen Wohnungsangebots fortsetzen.

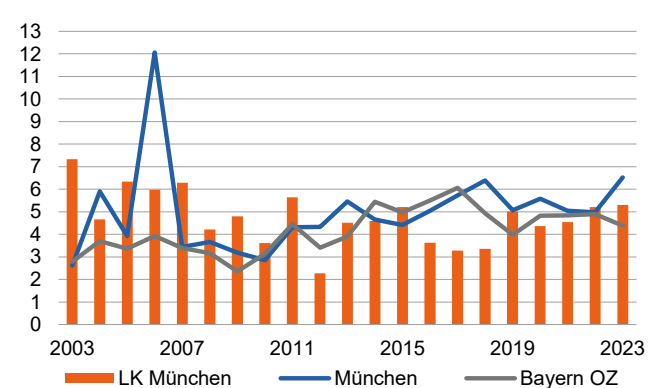
Wohnen: Im Landkreis München liegen Mieten und Kaufpreise auf dem Niveau eines Topstandorts

Durchschnittliche Erstbezugsrente für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

BALLUNGSRAUM NÜRNBERG-FÜRTH-ERLANGEN

Die drei Städte Nürnberg, Fürth und Erlangen bilden das Zentrum der Europäischen Metropolregion Nürnberg, in der insgesamt 3,6 Mio. Menschen leben. Die Wirtschaft der Region beschäftigt über 2 Mio. Erwerbstätige, die ein Bruttoinlandsprodukt von rund 160 Mrd. Euro erwirtschaften. Die Region besteht aus 23 Landkreisen und 11 kreisfreien Städten. Sie umfasst die Regierungsbezirke Mittel- und Oberfranken sowie Teile von Unterfranken und der Oberpfalz. Dank der zentralen Lage können in einem Radius von 200 Kilometern rund 27 Mio. Menschen erreicht werden. Die wirtschaftlich höchste Bedeutung hat Mittelfranken mit 1,7 Mio. Einwohnern und einem Bruttoinlandsprodukt von 55 Mrd. Euro. Hierbei sticht der Ballungsraum Nürnberg mit den drei aneinandergrenzenden Großstädten Erlangen, Fürth und Nürnberg mit fast 800.000 Einwohnern hervor. Ein Pluspunkt für die wirtschaftliche Entwicklung ist die gute Verkehrsanbindung über einen internationalen Flughafen, vier Autobahnen, einen zentralen Bahn-/ICE-Knotenpunkt sowie den Main-Donau-Kanal. Am Nürnberger Hafen hat sich ein wichtiges europäisches Güterverkehrs- und Logistikzentrum entwickelt. Im Branchenmix haben Hochtechnologie und Logistik jeweils einen hohen Stellenwert.

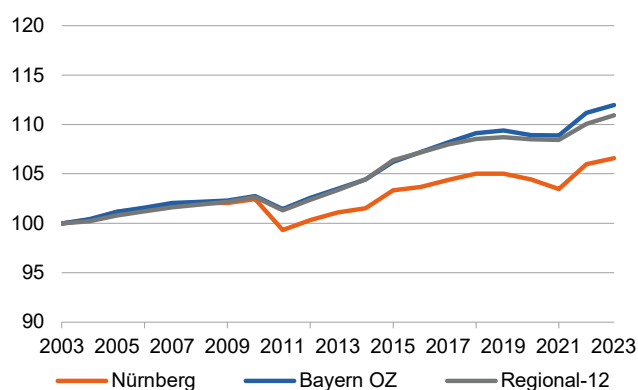
Großraum Nürnberg ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor

Immobilienstandort Nürnberg

Nürnberg ist mit rund 525.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und zugleich das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. Die Bevölkerung konnte kräftig zulegen. Beim Zensus 2011 wurde mit 486.000 Einwohnern noch eine deutlich kleinere Bevölkerung ermittelt. International ist Nürnberg durch die Kaiserburg, den Christkindlesmarkt und die Spielwarenmesse bekannt. Wirtschaftliche Rückschläge resultierten aus dem industriellen Strukturwandel ab den 1970er Jahren, größeren Insolvenzen wie die von Quelle und Grundig sowie von Werkschließungen. Diese Herausforderungen wurden insgesamt erfolgreich bewältigt, denn Wirtschaft und Arbeitsmarkt entwickelten sich sichtbar positiv. Allerdings liegt die Arbeitslosenquote mit 6,1 Prozent (2024) über dem Durchschnitt bayerischer Großstädte. Zur erfolgreichen Stadtentwicklung trug auch die seit 1961 in Nürnberg ansässige Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg bei. Heute sind an gut einem Dutzend Hochschulen 26.000 Studierende eingeschrieben. Dazu dürften sich in den kommenden Jahren bis zu 6.000 weitere Studierende der neu gegründeten Technischen Universität Nürnberg addieren. Die Industrie hat trotz des Strukturwandels einen relativ hohen Stellenwert. Wichtige Sektoren sind Maschinenbau, Elektro-

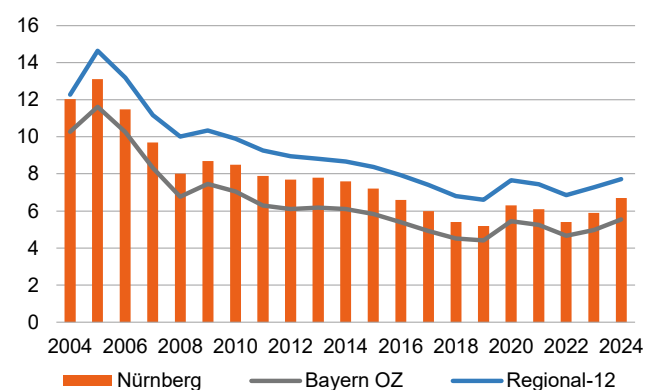
Die zweitgrößte bayerische Stadt wandelt sich mehr und mehr zum Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

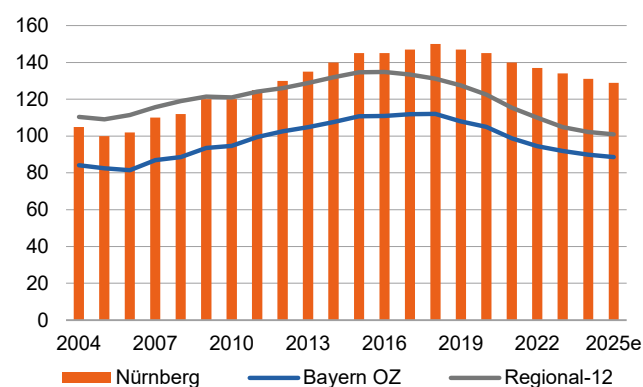
technik, Druckindustrie sowie Kommunikationstechnik. Das Messe- und Kongressgeschehen sowie der Tourismus sind mit mehr als 7.000 jährlichen Übernachtungen je 1.000 Einwohner ebenfalls von Bedeutung. Die Verkehrsanbindung ist durch die Autobahnen A3, A6 und A9, ICE-Anschluss, Airport und Binnenhafen am Main-Donau-Kanal hervorragend.

Immobilienmarkt Nürnberg

Nürnberg ist mit dem rund 1,5 Mio. Menschen großen Einzugsgebiet der führende Shoppingstandort im nördlichen Bayern. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist eher gering, sodass die Zentralität mit über 125 Punkten einen guten Wert erreicht. Die Kennziffer für Kaufkraft liegt mit 103 Punkten nur leicht über dem bundesweiten Durchschnitt. Allerdings unterstützt der ausgeprägte Tourismus spürbar die lokale Einzelhandelsnachfrage in der City. Positiv sind die hohe Verweilqualität in der attraktiven Altstadt und der Rundlauf in den 1A-Lagen. Die Karolinenstraße weist die höchsten Werte hinsichtlich Passantenfrequenz, Filialisierungsgrad und Spitzenmiete auf. Positiv ist das vielfältige Einzelhandelsangebot, zu dem auch das Szeneviertel Gostenhof beiträgt. Dazu kommen die beiden peripheren Einkaufszentren Mercado und Franken-Center. Für die Stärke des Einzelhandels in der Nürnberger Innenstadt spricht die vergleichsweise hohe Spitzenmiete, die 2024 mit 131 Euro je Quadratmeter ermittelt wurde. Zudem fiel der Rückgang gegenüber dem 2018 erreichten Maximum mit 13 Prozent moderat aus. Doch die Krise des Cityhandels ist auch in Nürnberg sichtbar, vor allem anhand von Leerständen in der Breiten Gasse. Hier ragt der ehemaligen City Point heraus: Nach der Insolvenz des Entwicklers Development Partner, der das „Altstadt Karree“ realisieren wollte, ist nun die Versicherungskammer Bayern neue Eigentümerin. Gemeinsam mit der Stadt soll ein Nutzungskonzept entwickelt werden. Doch auch beim gegenüberliegenden Kaufhof, der Anfang 2023 geschlossen wurde, geht es nach dem Erwerb durch die Stadt voran. Während Umbaumaßnahmen eine gastronomische Zwischennutzung ermöglichen, soll ein Konzept für eine langfristige Nutzung der denkmalgeschützten Warenhausimmobilie erarbeitet werden.

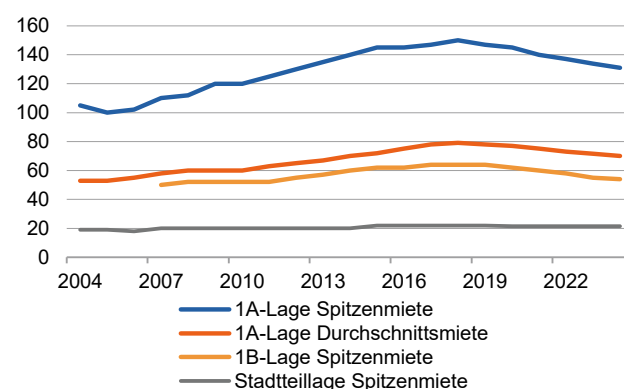
Handel: Starker Einzelhandelsstandort mit hohem Mietniveau

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

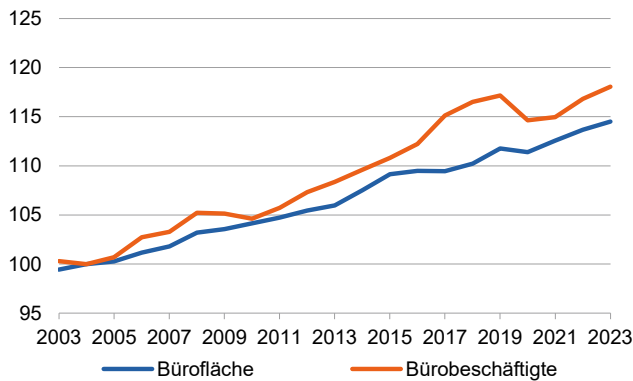


Quelle: bulwiengesa

Der Nürnberger Büromarkt zählt mit 3,8 Mio. Quadratmetern Fläche zu den zehn größten in Deutschland. Neben den Topstandorten verfügt lediglich Hannover über mehr Büroflächen. Die Leerstandsquote sank durch das moderate Flächenwachstum bis 2019 auf unter 3 Prozent. Allerdings verdoppelte sich das Leerstandsniveau während der Pandemie durch verkleinerte beziehungsweise geschlossene Unternehmensstandorte. Allerdings nahm der Leerstand nicht wie an vielen anderen

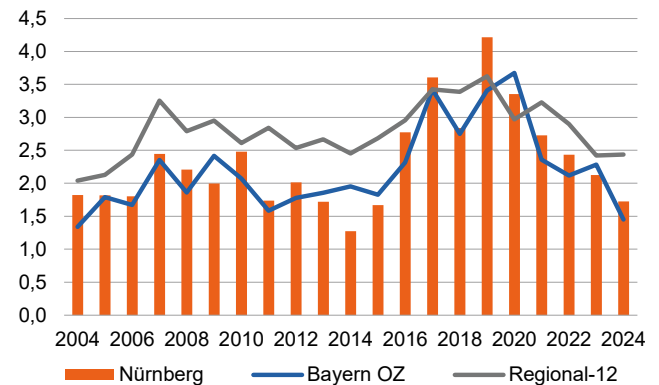
Büro: Stabiler Leerstand und Mietstagnation im schwachen Marktumfeld

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

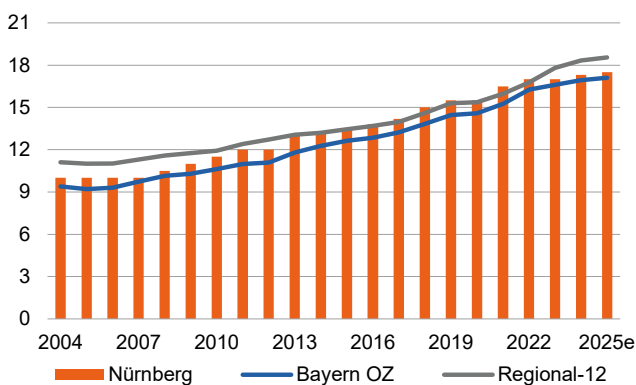
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

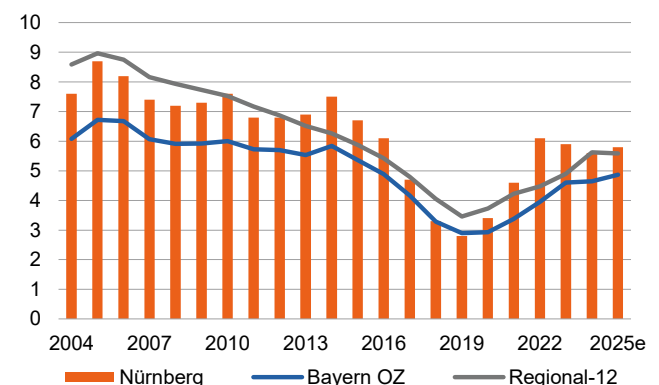
Standorten weiter zu, sondern blieb mit zuletzt 5,6 Prozent weitgehend stabil. Dabei fiel die Marktaktivität eher moderat aus. Der Flächenumsatz ging im zurückliegenden Jahr auf 65.000 Quadratmeter zurück, was in etwa dem Niveau bis 2015 entsprach. Nach 2015 wurde teilweise der doppelte Wert erreicht. Seit 2022 liegt der Flächenumsatz aber wieder durchgängig unter der Marke von 100.000 Quadratmetern im Jahr. 2024 kamen mit lediglich 17.000 Quadratmetern kaum moderne Flächen zum Büroangebot hinzu. Die Fertigstellung neuer Büroprojekte wie The One, Thon Plaza oder der Neubau der Umweltbank verbessern das Angebot auch nur geringfügig, da die Flächen bereits weitgehend vergeben sind. Angesichts des schwachen Marktumsfelds hat die Spitzenmiete entgegen dem steigenden Miettrend am Büromarkt seit 2021 kaum zulegen können. 2024 lag sie bei 17,30 Euro je Quadratmeter. Binnen zehn Jahren stieg sie insgesamt um etwas mehr als 30 Prozent.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



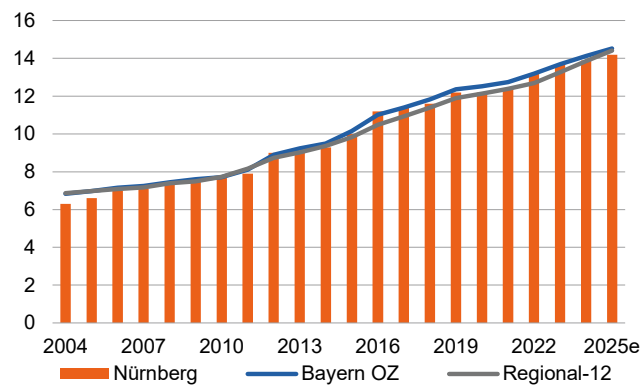
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Wie in vielen wachsenden Großstädten ist auch der Nürnberger Wohnungsmarkt angespannt. Dabei entsprach das Mietniveau 2024 mit gut 14 Euro je Quadratmeter bei Erstbezug weitgehend dem Durchschnitt der bayerischen Oberzentren im Marktbericht. Im direkt angrenzenden Fürth sind die Wohnungsmieten etwas niedriger, im benachbarten Erlangen minimal höher. Auch das Zehnjahresplus der durchschnittlichen Erstbezugsmiete entspricht mit rund 50 Prozent dem Mietplus anderer bayerischer Großstädte. Dem nicht ganz so rasanten Einwohnerzuwachs wie in Erlangen, Ingolstadt oder Regensburg steht auch ein schwächerer Neubau mit 3,5 Fertig-

Wohnen: Angespannter Wohnungsmarkt mit durchschnittlichem Mietniveau

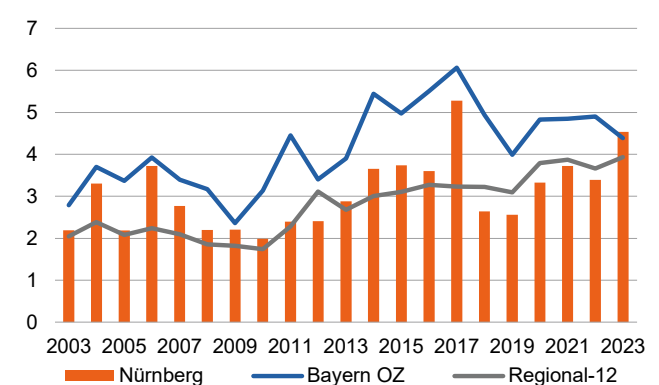
stellungen je 1.000 Einwohner gegenüber. Die marktaktive Leerstandsquote liegt bei knapp unter 1 Prozent. Für weiteren Wohnraum befinden sich mehrere Quartiere in der Realisierung. Dazu zählen das Quelle-Areal, „Tiefes Feld“, Lichtenreuth, die „Grüne Mitte Wetzendorf“ und das AEG Nordareal.

Durchschnittliche Erstbezugsmiete für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



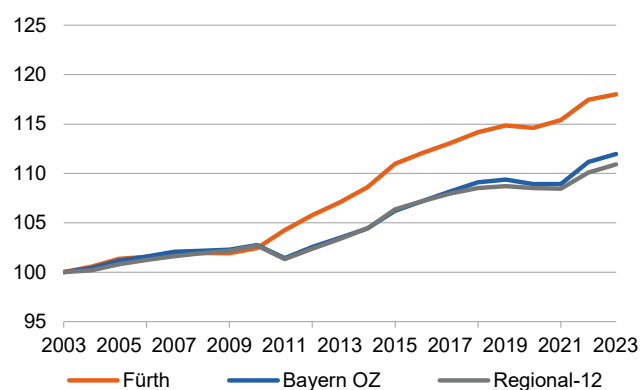
Quelle: bulwiengesa

Immobilienstandort Fürth

Fürth ist mit 130.000 Einwohnern vergleichbar groß wie Würzburg, wuchs dabei aber in den vergangenen Jahrzehnten viel stärker, denn bei der 1970 durchgeführten Volkszählung wurden mit 75.000 deutlich weniger Einwohner ermittelt. Zum ausgeprägten Bevölkerungswachstum haben auch eigene Erfolge beim Strukturwandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort beigetragen. Vor allem dürfte aber der hohe Wohnraumbedarf in Nürnberg verantwortlich sein. Ein Vorteil in der Vergangenheit war der vergleichsweise günstige Wohnungsmarkt. Mit dem starken Einwohnerzuwachs flachte das Preisgefälle zu Nürnberg und Erlangen aber ab. In den zurückliegenden Jahren litt die Stadt wirtschaftlich unter dem Niedergang von Grundig und Quelle. Neben der wirtschaftlichen Erholung wirkte sich die Ansiedlung von Landesbehörden in Fürth positiv aus. So wird die umgebaute frühere Quelle-Zentrale seit 2016 als Hauptsitz des bayerischen Landesamtes für Statistik genutzt. Große Arbeitgeber sind das Technologieunternehmen Leonhard Kurz Stiftung, die Uvex-

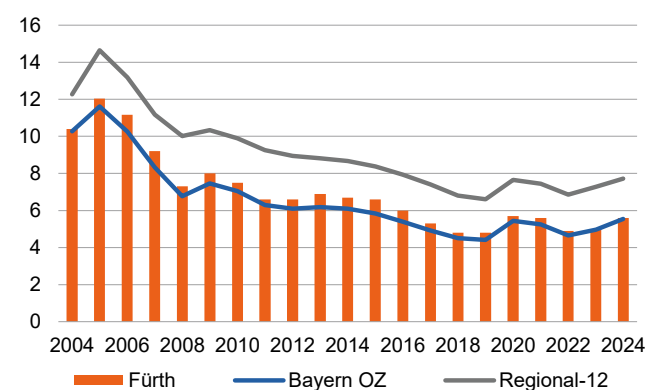
Die Einwohnerzahl ist auch dank günstigerer Wohnkosten kräftig gewachsen

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

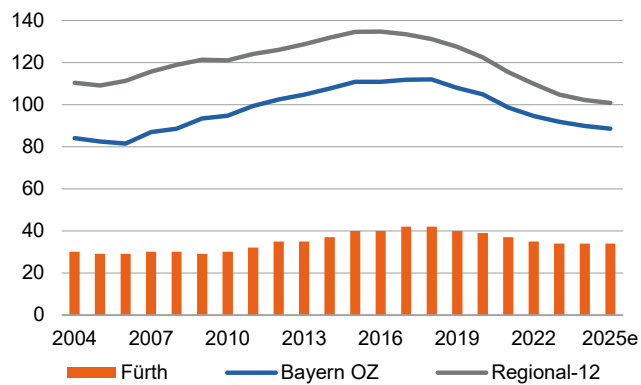
Gruppe oder der Spielwarenhersteller Simba-Dickie. Vorteilhaft ist die günstige Lage zwischen Nürnberg und Erlangen sowie die gute Erreichbarkeit über die Autobahn A73. Die Arbeitslosenquote lag 2024 bei 5,6 Prozent.

Immobilienmarkt Fürth

Der Einzelhandel im direkt an Nürnberg grenzenden Fürth steht im Windschatten der wesentlich größeren Frankenmetropole. Doch die Innenstadt kann sich als Einzelhandelsstandort durchaus behaupten. Verbessert wurde das Einkaufsangebot durch innerstädtische Entwicklungen wie die Neue Mitte Fürth, das CARRÉ Fürther Freiheit im ehemaligen Quelle-Kaufhaus sowie das Flair Fürth im früheren City-Center. Die Attraktivität als Einzelhandelsstandort spiegelt sich in einer guten Zentralitätskennziffer von 131 Punkten wider. Die Kaufkraftkennziffer ist mit 105 Punkten sogar etwas höher als die von Nürnberg. Dagegen weist die Spitzenmiete in den 1A-Lagen wie der Friedrichstraße mit zuletzt 34 Euro je Quadratmeter ein deutlich niedrigeres Mietniveau als Nürnberg auf. Der Rückgang gegenüber dem früheren Maximum ist mit nicht ganz 20 Prozent moderat ausgefallen.

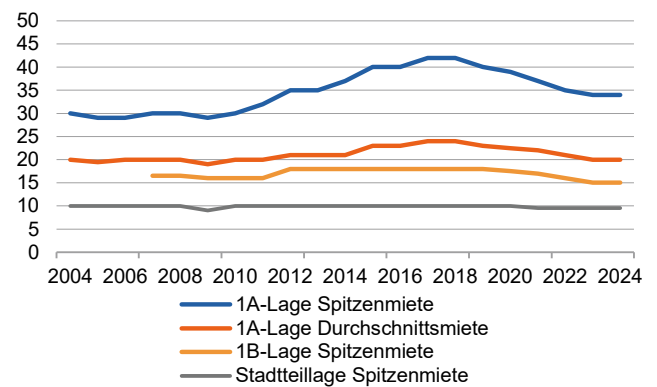
Handel: Fürther Handel kann von Aufwertung und guten Zentralitätswerten profitieren

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

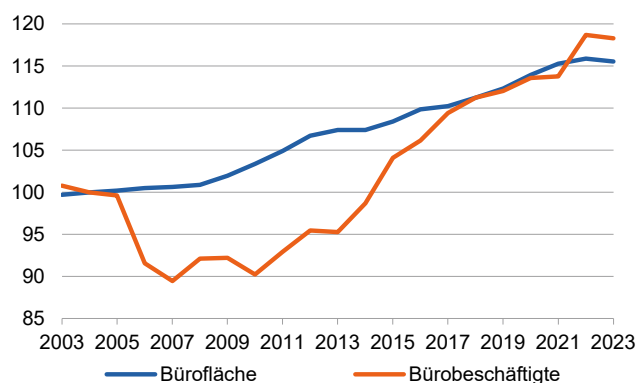


Quelle: bulwiengesa

Fürth ist in diesem Marktbericht der kleinste Bürostandort mit einem Flächenbestand von rund 500.000 Quadratmetern. Von 2014 bis 2024 wuchs die Fläche um 9 Prozent trotz des etwas erhöhten Leerstandslevels. Daran hat sich wenig geändert. Auch 2024 lag die Leerstandsquote mit 6 Prozent über den niedrigen Werten klei-

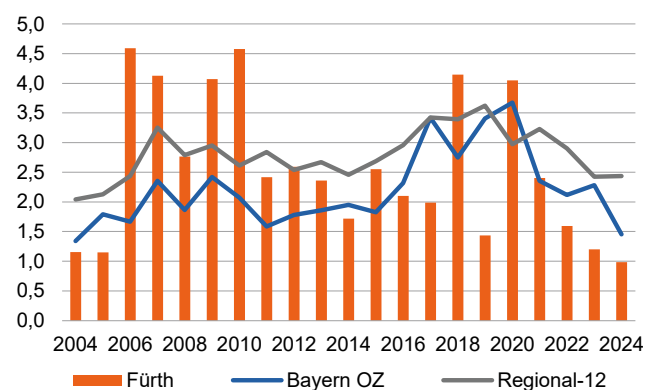
Büro: Kleiner Bürostandort mit stabilem Mietniveau

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

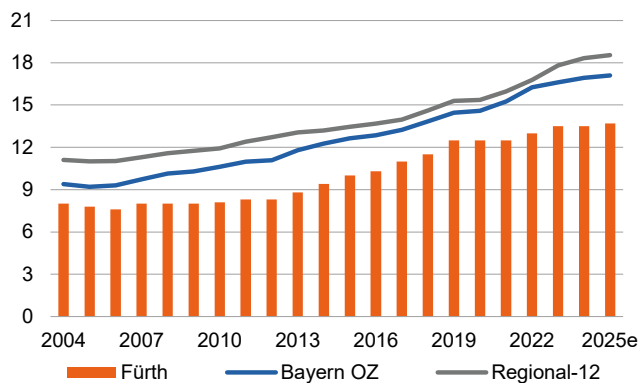
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

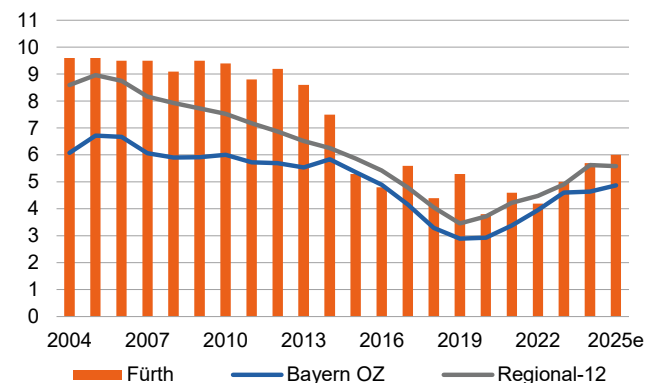
nerer Bürostandorte. Der jährliche Flächenumsatz bewegt sich oft lediglich im vierstelligen Bereich. 2024 wies die Vermietungsaktivität mit nur 5.000 Quadratmetern einen der niedrigsten bisherigen Werte auf. Deutlich höhere Flächenumsätze von bis zu 20.000 Quadratmetern standen meist im Zusammenhang mit der Erstvermietung neuer Projekte. Die Bürospitzenmiete wies 2024 mit 13,50 Euro je Quadratmeter den niedrigsten Wert im Rahmen des Marktberichts auf. Zudem stagniert diese seit 2019 weitgehend. Durch weiter zurückliegende Mietzuwächse konnte die Spitzenmiete binnen zehn Jahren aber um mehr als 40 Prozent zulegen.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

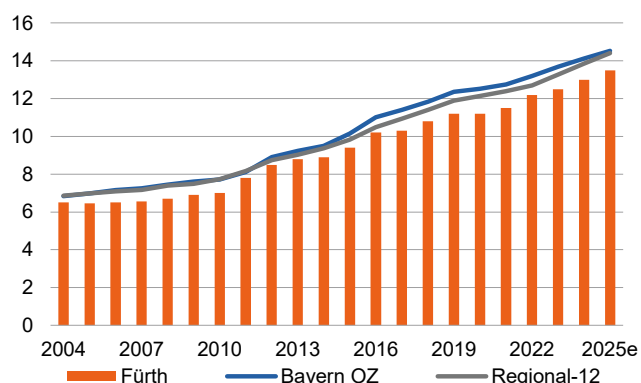


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Als Wohnort kann Fürth mit einer attraktiven Innenstadt, einem guten Einkaufsangebot und einer günstigen Verkehrsanbindung nach Erlangen und Nürnberg punkten. Die Hauptbahnhöfe beider Städte werden von Fürth in wenigen Minuten erreicht. Das Mietniveau ist zudem etwas niedriger als in den beiden Nachbarstädten. Die durchschnittliche Erstbezugs-miete lag 2024 bei 13 Euro je Quadratmeter. Das zehnjährige Mietplus erreichte nicht ganz 50 Prozent. In Nürnberg war die Erstbezugs-miete gut 1 Euro je Quadratmeter höher, in Erlangen waren es 1,30 Euro. Ohne den einigermaßen kräftigen Wohnungsbau mit etwa 5 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner wären die Fürther Mieten vermutlich etwas stärker gestiegen. Die marktaktive Leerstandsquote am Wohnungsmarkt lag 2023 mit 0,7 Prozent in etwa auf dem Niveau von Nürnberg. Für etwas Entspannung dürfte der Bau von insgesamt rund 1.000 Wohnungen auf dem Hornschuch-Campus sorgen.

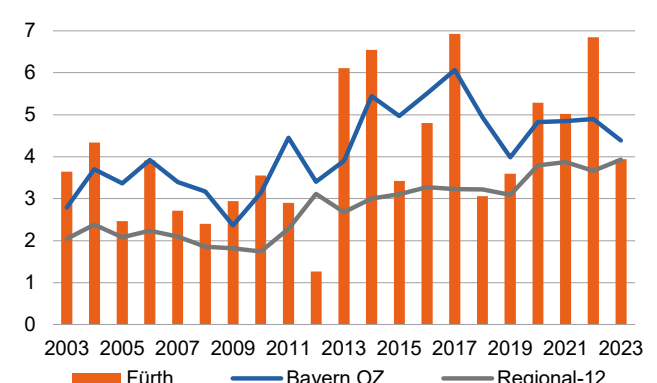
Wohnen: Attraktiver und gegenüber Nürnberg und Erlangen etwas günstiger Wohnstandort

Durchschnittliche Erstbezugs-miete für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



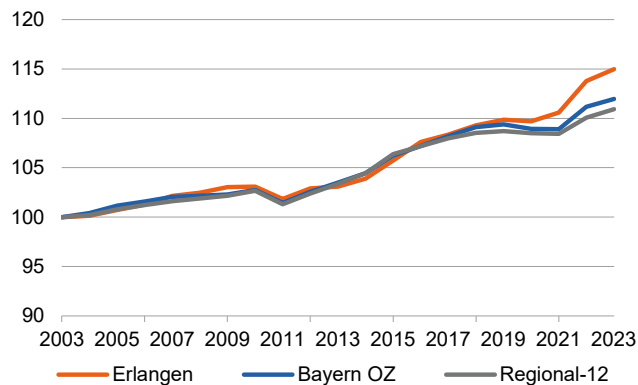
Quelle: bulwiengesa

Immobilienstandort Erlangen

Erlangen weist eine Bevölkerung von 120.000 Einwohnern aus und ist damit die kleinste bayerische Großstadt. Die „Siemensstadt“ zeichnet sich durch ein kräftiges Wachstum und eine hohe Kaufkraft aus. Dazu haben die hohe Bedeutung des Elektrokonzerns sowie dessen Tochtergesellschaften mit beigetragen. Am Wachstum sind aber ebenso die Friedrich-Alexander-Universität und Forschungsinstitute wie Fraunhofer und Max-Planck beteiligt. So konnte sich Erlangen zum High-Tech-Standort in den Segmenten Medizintechnik, Energie und Kraftwerkstechnik sowie IT/Digitalisierung entwickeln. Die größten Arbeitgeber sind der Dax-Konzern Siemens Healthineers, die Universität und die Universitätsklinik sowie Framatome/Areva. Mit fast 30.000 Studierenden hat der wissenschaftliche Nachwuchs einen hohen Anteil an der Erlanger Bevölkerung. Günstig für den Wirtschaftsstandort ist die gute Verkehrsanbindung durch die Autobahnen A9 und A73, einen ICE-Anschluss sowie den nur 20 Kilometer entfernten Flughafen Nürnberg. Die Arbeitslosigkeit ist mit 4,4 Prozent (2024) niedrig. Der im Erlanger Süden entstehende Siemens Campus bietet Erlangen durch die freiwerdenden Gebäude und Parkplätze Chancen für die Stadtentwicklung. Während die ehemalige Hauptverwaltung von Siemens für die Universität umgebaut wird, steht vor allem der Bau von 2.000 Wohnungen auf dem Plan.

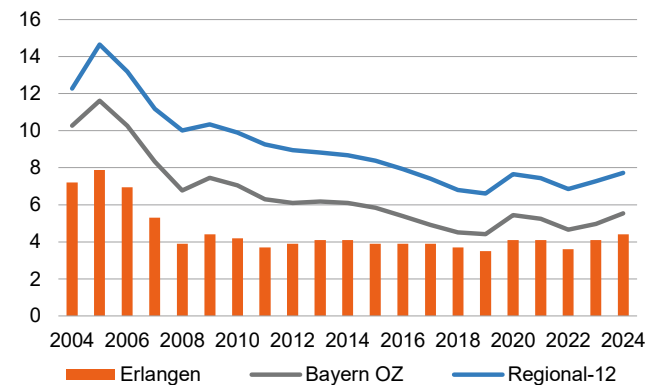
Wachsender High-Tech-Standort

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

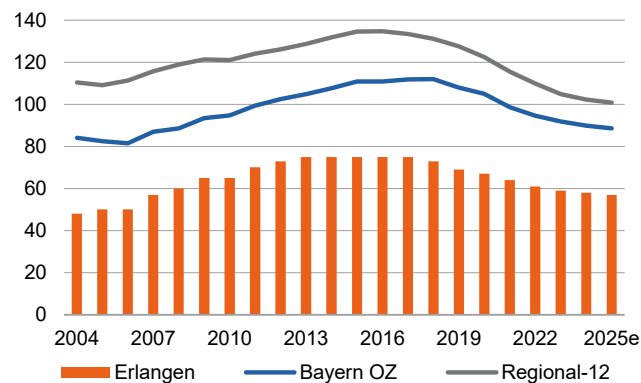


Quelle: bulwiengesa

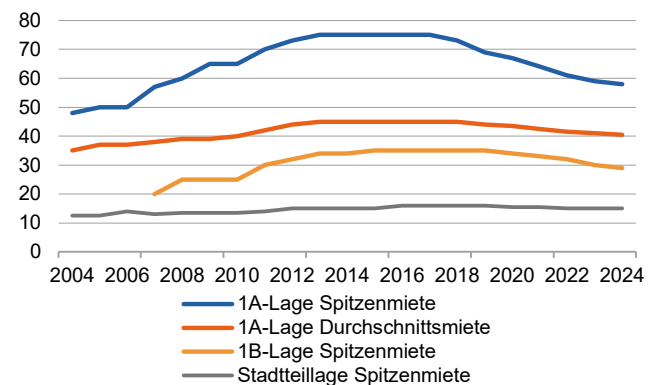
Immobilienmarkt Erlangen

Die Kunden der Erlanger City kommen zum großen Teil aus dem Stadtgebiet. Das illustriert die Zentralitätskennziffer mit lediglich 105 Punkten. Der Grund ist weniger die fehlende Attraktivität der Innenstadt, sondern vielmehr die Konkurrenz, die von den wenige Kilometer entfernten Nachbarn Nürnberg und Fürth ausgeht. Diesem Malus stehen jedoch das kräftige Einwohnerwachstum und die hohe Kaufkraft der gut verdienenden Bevölkerung gegenüber. Trotz des hohen Studierendenanteils erreicht die Kaufkraftkennziffer mit 117 Punkten einen sehr hohen Wert. Die Innenstadt punktet mit ihrer barocken Bausubstanz und einer hohen Aufenthaltsqualität. Der kleinteilige Einzelhandel in der Altstadt mit einer rund 1,3 Kilometer langen Fußgängerzone und einem guten gastronomischen Angebot wird von den 2007 eröffneten und 2018 modernisierten Erlangen Arcaden mit rund 20.000 Quadratmetern Verkaufsfläche ergänzt. Die Krise im Einzelhandel hat aber auch das wohlhabende Erlangen nicht verschont, was anhand von Leerständen und sinkenden Innenstadtmieten sichtbar ist. Die Spitzenmiete ging bis 2024 gegenüber ihrem Maximum um etwas mehr als 20 Prozent auf 58 Euro je Quadratmeter zurück.

Handel: Trotz attraktiver City kommen kaum auswärtige Kunden

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²

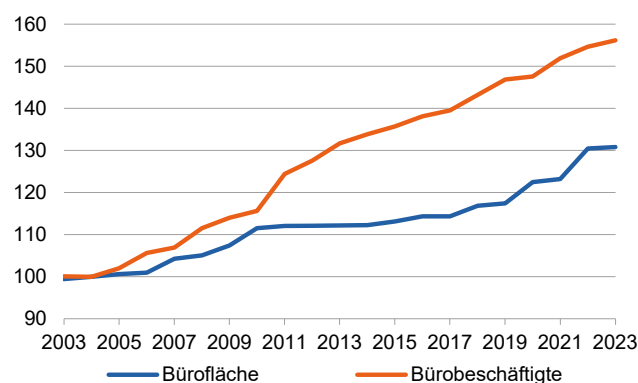
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

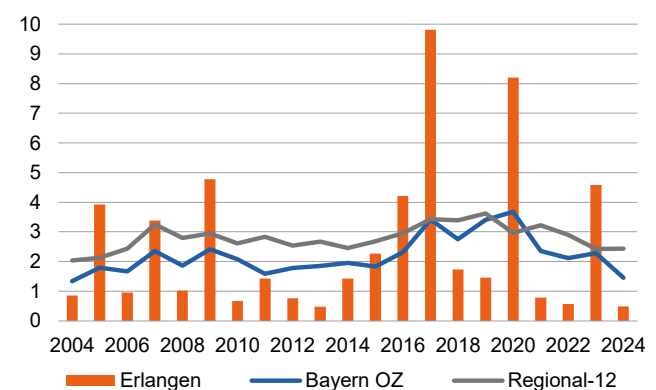
Quelle: bulwiengesa

Erlangen ist zwar um rund 10.000 Einwohner kleiner als Fürth, verfügt als High-Tech-Standort aber mit 1,2 Mio. Quadratmetern über mehr als doppelt so viel Bürofläche. Die wesentlich größere Bürofläche wird für die hohe Zahl an Bürobeschäftigten in Forschung und Entwicklung, den ansässigen Unternehmen sowie in der öffentlichen Verwaltung benötigt. Das Vermietungsgeschehen mit einem meist lediglich vierstelligen jährlichen Flächenumsatz wird gelegentlich von Großabschlüssen in Projektentwicklungen überlagert, die diesen in den zurückliegenden Jahren auf teilweise fast 100.000 Quadratmeter hochgetrieben haben. Diese Entwicklungen werden in der Regel bedarfsgetrieben für die Eigennutzung realisiert. Frei verfügbare Büroflächen waren bis 2022 mit einer Leerstandsquote von unter 2 Prozent kaum vorhanden. Seitdem hat sich der Wert zwar auf fast 4 Prozent mehr als verdoppelt, ist aber dennoch weiterhin moderat. Die Spitzenmiete stieg in den zurückliegenden Jahren kontinuierlich auf zuletzt 16,50 Euro je Quadratmeter an. Über zehn Jahre konnte die Miete um gut 40 Prozent zulegen.

Büro: Hoher Flächenbestand, viele Großprojekte und wenig Leerstand

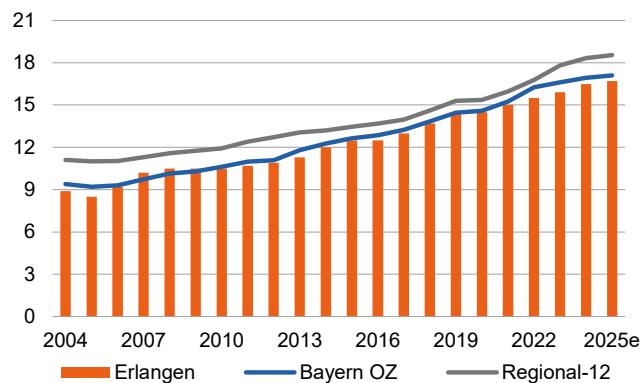
Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100

Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

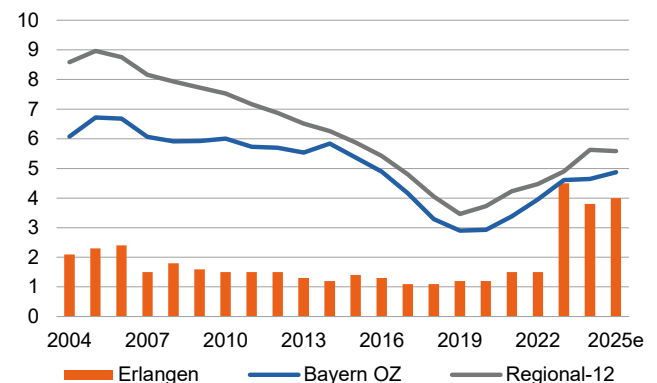
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

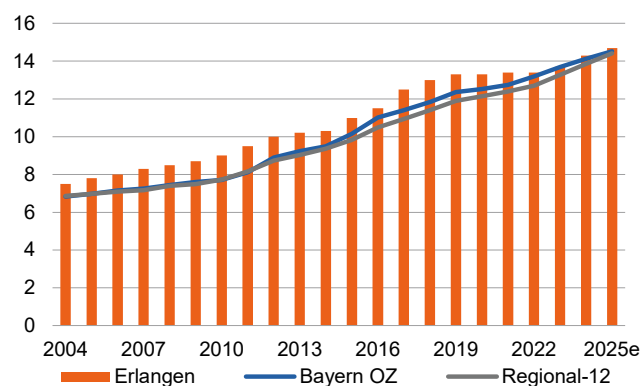


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Aus dem anhaltenden Bevölkerungswachstum resultiert ein hoher Wohnungsbedarf. Der Neubau erreichte jedoch nur teilweise ein überdurchschnittliches Niveau. Die marktaktive Leerstandsquote von nur 0,2 Prozent signalisiert ein sehr knappes Wohnungsangebot. Allerdings sind weder die Miethöhe mit einer durchschnittlichen Erstbezugsrente von 14,30 Euro je Quadratmeter (2024) noch der langjährige Mietanstieg mit einem Zehnjahresplus von gut 40 Prozent auffällig hoch. Dafür dürften die Ausweichmöglichkeiten in das Umland sowie in die benachbarten Städte Nürnberg und Fürth verantwortlich sein. Um die Wohnungsnachfrage zu decken, setzt die Stadt vor allem auf die Innenentwicklung durch Nachverdichtung oder die Bebauung von Parkplatzflächen. So soll auf dem „Großparkplatz“ westlich der City der neue Stadtteil Regnitzstadt entstehen. Ein weiteres Beispiel ist die Umnutzung von Gewerbeflächen im Siemens Campus. Langfristig ist das Neubaupotenzial der Stadt aber begrenzt.

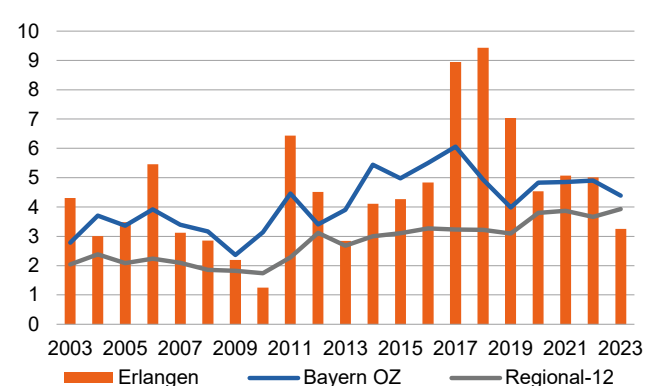
Wohnen: Das Wachstum geht mit einem angespannten, aber nicht auffällig teuren Wohnungsmarkt einher

Durchschnittliche Erstbezugsrente für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

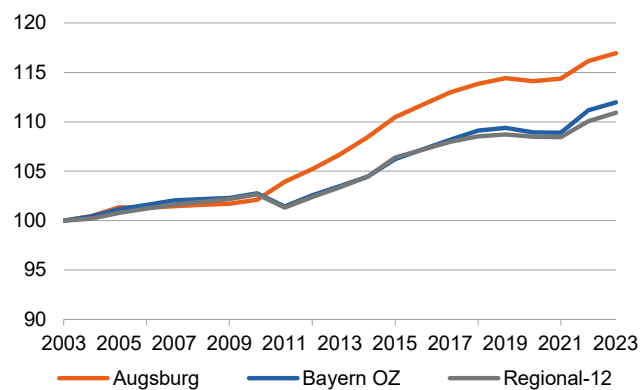
FUGGERSTADT AUGSBURG

Immobilienstandort Augsburg

Das von den Römern gegründete Augsburg – bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei – ist nach Einwohnern die drittgrößte Stadt in Bayern. Die Bevölkerung stagnierte für lange Zeit, doch ab etwa 2010 setzte ein kräftiges Wachstum ein, sodass sich diese auf rund 300.000 Menschen ausweitete. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist die Nähe zu München, von der die schwäbische Metropole profitiert. Dazu tragen der enorm angespannte Münchner Wohnungsmarkt und das erhebliche Gefälle bei Kaufpreisen und Mieten bei. Die Entfernung von 60 Kilometern kann zudem gut über die Autobahn A8 und per ICE zurückgelegt werden. Ein Pluspunkt von Augsburg ist, dass die Stadt dank nicht mehr benötigter Industrie- und Militärareale über erhebliche Flächenreserven zur Stadtentwicklung verfügt. Zuvor wurden diese Flächen größtenteils von der ehemals bedeutenden Textilindustrie sowie den abgezogenen US-Streitkräften genutzt. Die als Folge des Strukturwandels recht hohe Arbeitslosigkeit konnte zwar sinken, erreicht aber mit einer Quote von etwa 6 Prozent nicht das niedrige Niveau anderer bayerischer Standorte. Wichtige Wirtschaftssektoren sind Mechatronik und Automation, Umwelttechnologie, Leichtbau sowie Informations- und Kommunikationstechnologie. Der Tourismus spielt keine größere Rolle. Bedeutende Unternehmen sind MAN Energy Solutions und die Kuka AG, die unter anderem Industrieroboter herstellt. Positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung wirkte sich die 1970 gegründete Universität aus. Mit 27.000 Studierenden ist Augsburg ein bedeutender Bildungsstandort, der mit dem Neubau der Uniklinik noch wächst.

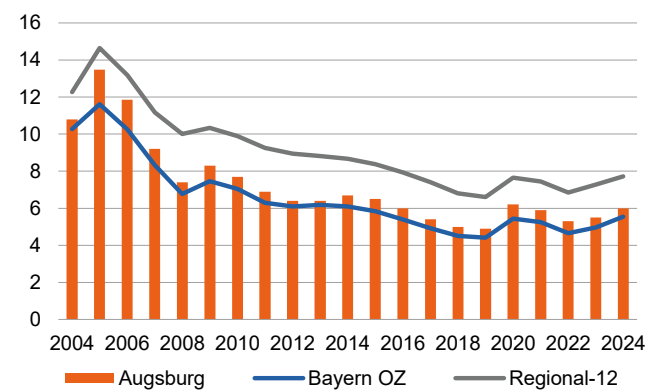
Augsburg profitiert von der Nähe zu München und ist zugleich ein bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



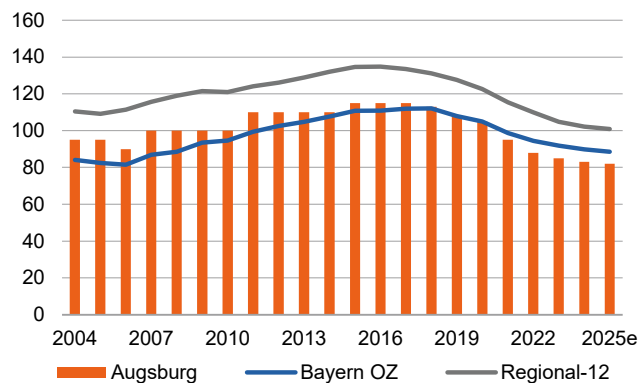
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Augsburg

Als attraktiver Einkaufsstandort fällt die Zentralität der mittig zwischen München und Ulm gelegenen Stadt mit einer Kennzahl von fast 120 Punkten gut aus. Die Kaufkraftkennzahl ist dagegen mit 95 Punkten unterdurchschnittlich. Positiv für den Handel ist das steigende Kundenpotenzial durch den Bevölkerungszuwachs. Dem Tourismus kommt dagegen keine allzu bedeutende Rolle zu. Die City mit ihren rund 300 Geschäften wurde 2018 mit dem als Helio wiedereröffneten ehemaligen Fuggerstadt-Center in Bahnhofsnähe sowie dem Umbau des früheren K&L-Gebäudes in der Bürgermeister-Fischer-Straße aufgewertet. Die Aufenthaltsqualität profitiert zudem von vielen gastronomischen Betrieben. Die Belastungen für den Einzelhandel zeigen sich durch Leerstände, zu denen auch die im vergangenen Jahr geschlossene Karstadt-Filiale beitrug.

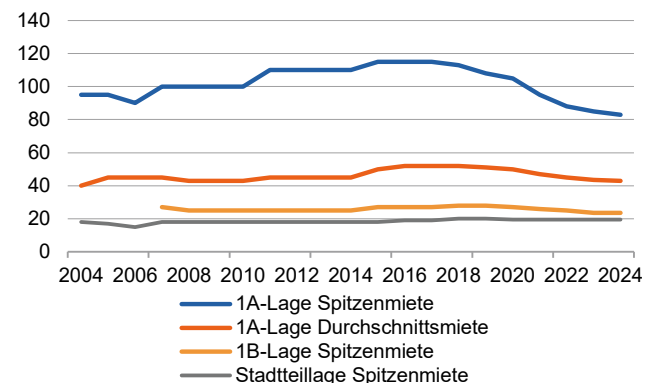
Handel: Attraktiver Einkaufsstandort konnte Rückgang der Spitzenmiete um fast 30 Prozent nicht verhindern

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



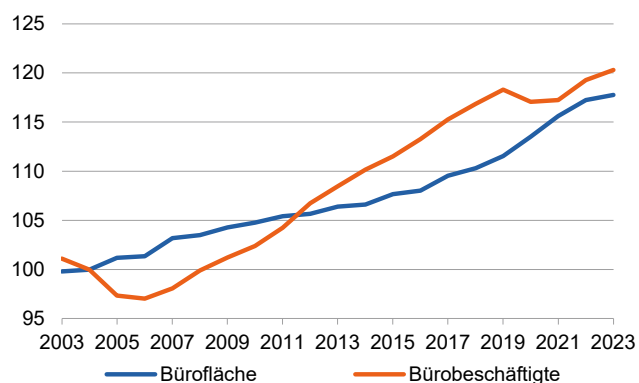
Quelle: bulwiengesa

Derzeit ist eine Aldi-Filiale im Untergeschoss die einzige Mieterin. Nach der Renovierung des Gebäudes kommt eine große Deichmann-Filiale im Erdgeschoss hinzu. Auch der erste Stock ist für eine Handelsnutzung vorgesehen. Für die Etagen darüber sollen alternative Nutzungen gefunden werden. Die Spitzenmiete in Augsburg sank gegenüber ihrem Maximum um fast 30 Prozent auf zuletzt noch 83 Euro je Quadratmeter. Ein immer wieder genannter Kritikpunkt sind nicht ausreichende und teure Parkmöglichkeiten, durch die das Kundenaufkommen aus dem Umland beschnitten wird.

Im Vergleich zum rund zehnmal so großen Münchener Büromarkt geht es in Augsburg mit einem Flächenbestand von gut 1,5 Mio. Quadratmetern beschaulicher zu. Positiv ist, dass der Bürostandort durch Konversionsflächen sowie neu entstandene Bürozentren über Entwicklungspotenzial verfügt. Daraus resultierte in den zurückliegenden Jahren ein etwas kräftigerer Flächenneuzugang. Binnen zehn Jahren weitete sich die Bürofläche um 12 Prozent aus. Dabei ist die Nachfrage nach Büroflächen vor allem regional geprägt. Der jährliche Flächenumsatz liegt bei rund 30.000 Quadratmetern. Daran gemessen konnte 2024 trotz fehlender Großabschlüsse mit 35.000 Quadratmeter ein recht guter Wert erreicht werden. Die Leerstandsquote stieg seit 2021 moderat an. Mit zuletzt 5 Prozent bewegt sie sich auf einem für den

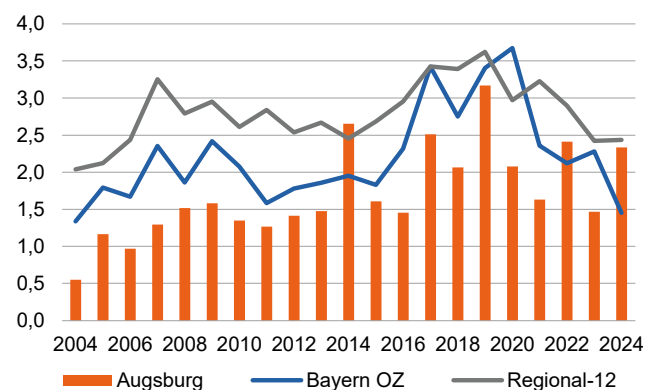
Büro: Spitzenmiete legte kräftig zu

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100

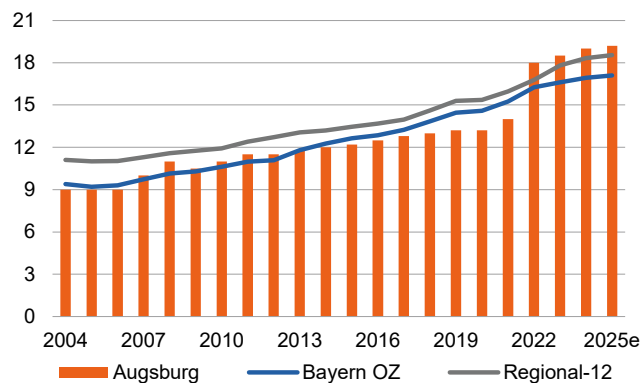


Quelle: bulwiengesa

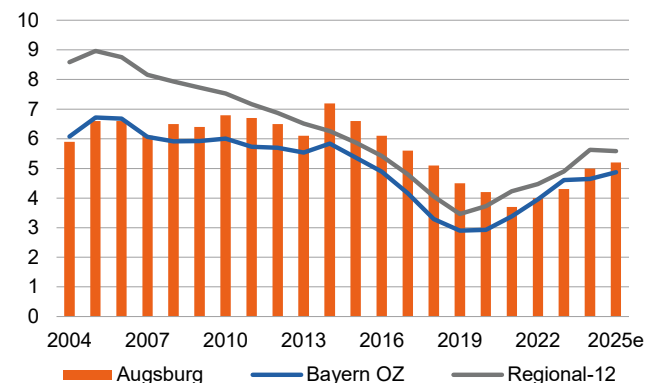
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

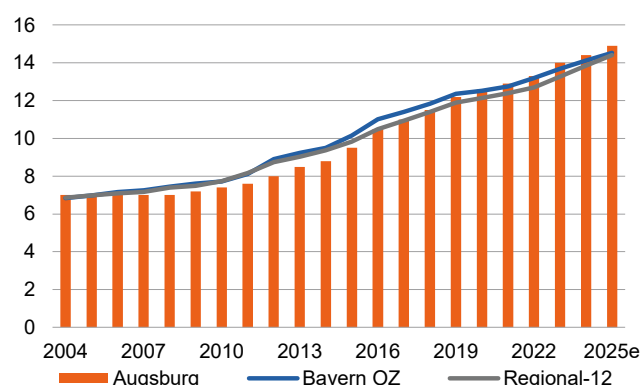
Leerstandsquote für Büroflächen
in %

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

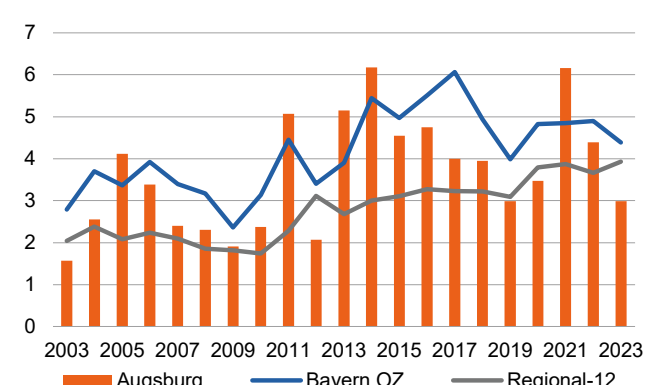
Augsburger Büromarkt üblichen Niveau. Die Spitzenmiete konnte durch das Flächenangebot in neu entstandenen Büroobjekten auf 19 Euro je Quadratmeter kräftig zulegen. Der Mietanstieg erreichte seit 2014 fast 60 Prozent.

Die in den zurückliegenden Jahren kräftig gewachsene Bevölkerung geht mit einer entsprechend hohen Wohnraumnachfrage einher. Das spiegelt sich im stärksten prozentualen Anstieg der Erstbezugsrente unter den betrachteten Standorten wider. Diese zog seit 2014 um über 60 Prozent auf zuletzt 14,40 Euro je Quadratmeter an. Trotzdem ist Augsburg weiterhin ein attraktiver Wohnort. Das gilt in besonderem Maße für Pendler aus München, wo eine um gut 50 Prozent höhere Miete zu zahlen ist. Zum Mietanstieg trug auch der trotz hoher Nachfrage mit 4 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner (Mittelwert von 2019 bis 2023) nur durchschnittlich ausgeprägte Wohnungsbau bei. Andere wachsende Städte wie Erlangen, Ingolstadt oder Regensburg konnten deutlich höhere Fertigstellungszahlen erreichen. Der nicht ausreichende Neubau zeigt sich auch angesichts der erheblich gesunkenen und inzwischen sehr niedrigen marktaktiven Leerstandsquote am Wohnungsmarkt von unter einem halben Prozent. Mit Blick auf die recht hohe Zahl der 2023 und 2024 genehmigten Wohnungen könnte der Neubau jedoch zulegen. Die Realisierung dürfte allerdings von der weiteren Kostenentwicklung im Neubau abhängen. Perspektivisch verfügt die Stadt zudem über Baulandreserven durch Konversionsareale.

Wohnen: In der attraktiven Stadt wurde trotz vorhandener Flächenreserven viel zu wenig gebaut

Durchschnittliche Erstbezugsrente für Wohnungen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner

Quelle: bulwiengesa

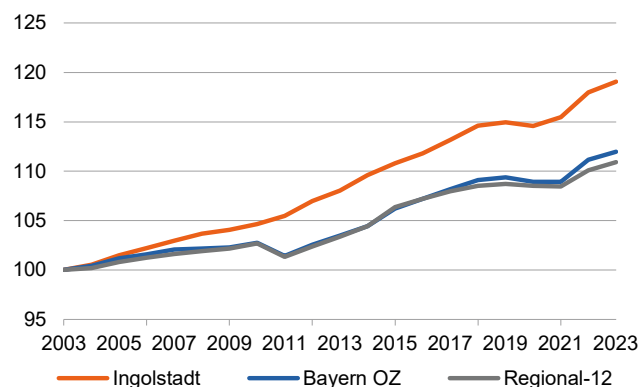
AUTOINDUSTRIE IM UMBRUCH – INGOLSTADT UND REGENSBURG

Immobilienstandort Ingolstadt

Ingolstadt hat in den zurückliegenden Jahrzehnten ein beeindruckendes Wachstum präsentiert. 1970 ermittelte die Volkszählung 86.000 Einwohner, heute sind es gut 140.000. Damit ist das nördliche Zentrum der Metropolregion München die fünftgrößte Großstadt in Bayern. Die Erfolgsgeschichte der Stadt ist eng mit der Automobilindustrie verknüpft. Aus der 1949 in Ingolstadt gegründete Auto Union entwickelte sich der Stammsitz von Audi mit rund 40.000 Beschäftigten. Dazu kommt eine Vielzahl von Mitarbeitern in Zulieferbetrieben. Bereits vor einigen Jahren setzte ein Stellenabbau im Zuge der Umstellung auf Elektromobilität ein. Die gegenwärtige Krise der Automobilindustrie dürfte diese Entwicklung noch beschleunigen. Das spiegelt der regionale Konjunkturbericht der IHK wider, wonach sich der Konjunkturindex auf Basis der befragten Unternehmen für Ingolstadt deutlich schlechter als der für Bayern insgesamt entwickelt. Ein weiteres Standbein der Wirtschaft ist die Mineralölindustrie aufgrund der Anbindung an die Transalpine Ölleitung (TAL), die das Ingolstädter Tanklager mit dem Ölhafen in Triest verbindet. Mit Blick auf die Dekarbonisierung dürfte langfristig auch dieses Geschäftsfeld an Bedeutung verlieren. Ein großer Arbeitgeber außerhalb der Autoindustrie ist die Media-Saturn-Holding. Angrenzend an Ingolstadt befindet sich in Manching das Kompetenzzentrum für militärische Flugsysteme von Airbus Defence and Space. Logistik hat sich dank der günstigen Lage an der A9 gut entwickelt. Der Tourismus spielt keine große Rolle. An der Katholischen Universität Eichstätt-Ingolstadt und der Technischen Hochschule sind zusammen rund 9.000 Studierende eingeschrieben. Die Arbeitslosenquote hat sich etwas ausgeweitet, sie wies aber 2024 mit knapp unter 4 Prozent weiterhin ein niedriges Niveau auf.

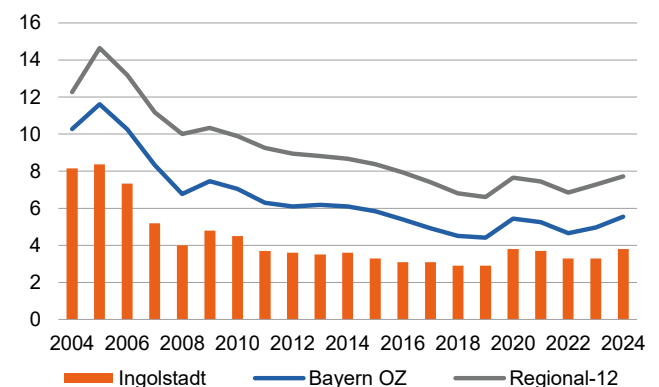
Der erfolgreiche Industriestandort muss sich dem Strukturwandel in der Autoindustrie stellen

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

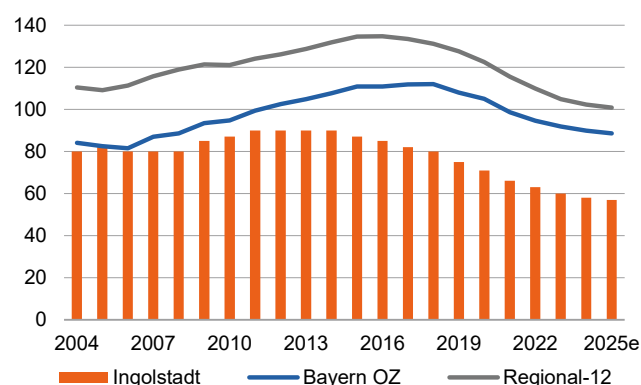


Quelle: bulwiengesa

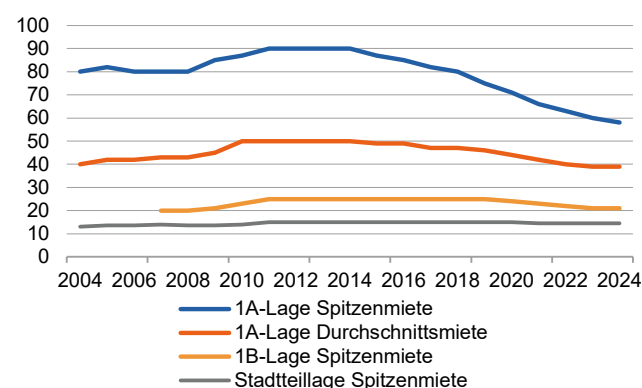
Immobilienmarkt Ingolstadt

Der Ingolstädter Einzelhandel profitiert von einem großen Einzugsgebiet und dem bislang ausgeprägten Wachstum der Einwohnerzahl. Der Wettbewerb mit umliegenden Städten wie Augsburg, Regensburg und München ist aufgrund der erheblichen Entfernung eher gering, sodass der attraktive Einkaufsstandort eine enorm hohe Zentralitätskennziffer von fast 150 Punkten erreicht. Positiv wirkt sich auch das hohe Gehaltsniveau in der Automobilindustrie aus, woraus eine weit überdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennziffer von 114 Punkten resultiert. Diese Vorzüge helfen der

Handel: Periphere Shopping-Standorte belasten die Innenstadt

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

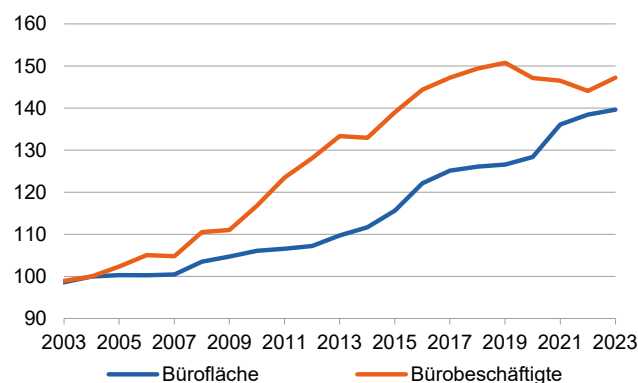
Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

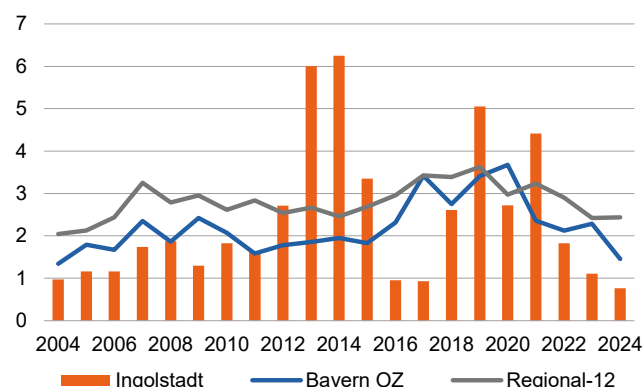
Innenstadt jedoch nur bedingt. Die City wird neben dem Onlineshopping auch vom Wettbewerb mit peripheren Einkaufslagen belastet. Das sind insbesondere das Factory-Outlet Ingolstadt Village und das große Einkaufszentrum WestPark. Daraus resultiert der gegenüber dem früheren Maximum stärkste prozentuale Rückgang der Spitzenmiete in diesem Marktbericht. Diese sank um insgesamt 35 Prozent auf zuletzt 58 Euro je Quadratmeter. In der City sind Leerstände sichtbar, die manche Händler zum Umzug in eine geeignetere Immobilie genutzt haben. Im vergangenen Jahr hat die Stadt den seit 2020 leer stehenden Kaufhof erworben. Angestrebt ist eine Mischnutzung. Bis zum Umbau ist eine Zwischennutzung vorgesehen. Die ehemalige C&A-Immobilie nutzt zukünftig die Drogeriekette Müller. Der Strukturwandel in der Autoindustrie könnte zukünftig auch auf den Handelsstandort ausstrahlen.

Bedingt durch die hohe Bedeutung der Autoindustrie zählt Ingolstadt mit etwas mehr als 700.000 Quadratmetern Bürofläche neben Fürth zu den kleineren Büromärkten unter den bayerischen Großstädten. Ein erheblicher Teil der Bürofläche wird für Verwaltungs- und Entwicklungsaufgaben in der Industrie benötigt. In diesem Bereich sind in den zurückliegenden Jahren – vor allem bei Audi – in erheblichem Umfang neue Büroobjekte entstanden. Seit der Jahrtausendwende wuchs die Bürofläche um 50 Prozent, stärker als an allen anderen betrachteten Standorten. Allerdings legte auch die Beschäftigung in Ingolstadt entsprechend kräftig zu. Das eigennutzungsgetriebene Flächenwachstum verhinderte zudem eine Leerstandsausweitung wie an

Büro: Büromarkt ist von Eigenbedarfsentwicklungen der Industrie geprägt

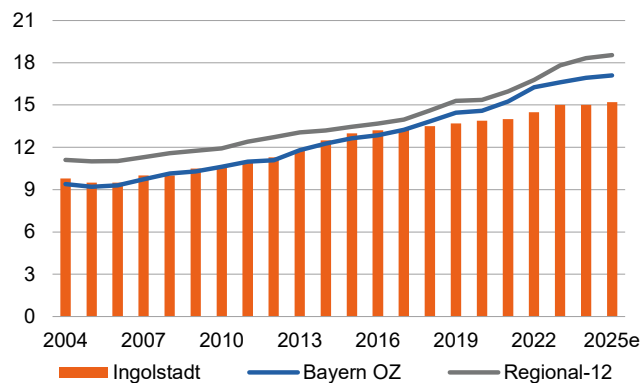
Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100

Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

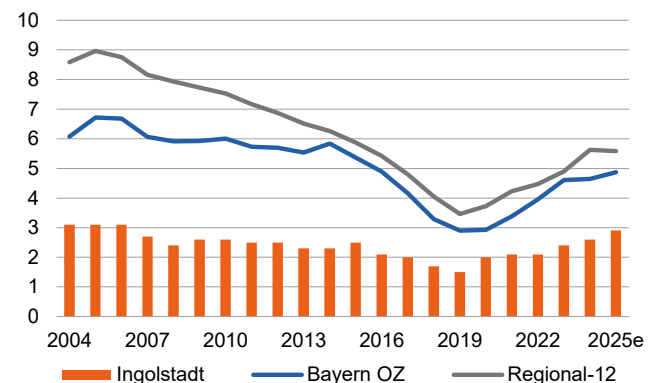
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



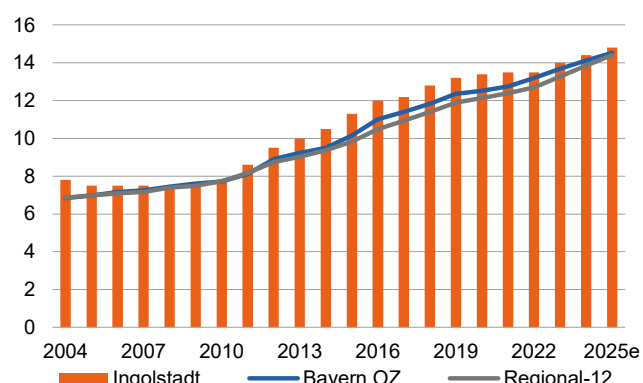
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

anderen Standorten. Die Leerstandsquote ist mit ihrem aktuellen Wert von 2,6 Prozent niedrig und bewegt sich im langjährigen Korridor von 2 bis 3 Prozent. Die Spitzenmiete legt sukzessive zu und erreichte zuletzt 15 Euro je Quadratmeter. Der Büroflächenumsatz schwankte in den zurückliegenden Jahren relativ kräftig um ein mittleres Niveau von rund 15.000 Quadratmetern. Seit 2022 sank der Flächenumsatz sichtbar auf lediglich 5.000 Quadratmeter im vergangenen Jahr.

Das kräftige Bevölkerungswachstum hat zu einem hohen Wohnraumbedarf sowie zu einer kräftigen Bautätigkeit geführt. Von 2015 bis 2020 lagen die jährlichen Fertigstellungen durchgängig im vierstelligen Bereich. Danach hat sich der Neubau etwas abgeschwächt, doch im Vergleich zu anderen Städten blieb das Niveau überdurchschnittlich. Der ausgeprägte Wohnungsbau dürfte für den etwas moderateren Mietanstieg verantwortlich sein. Mit einem Zehnjahresplus von 37 Prozent sind die Mieten langsamer als an den anderen Standorten im Marktbericht gestiegen. Daraus resultiert aber kein günstigeres Mietniveau mit einer durchschnittlichen Erstbezugs- miete von 14,40 Euro je Quadratmeter (2024). Mit Blick auf die sehr niedrige markt- aktive Leerstandsquote von lediglich 0,3 Prozent trägt das fehlende Wohnungs- angebot zum hohen Mietniveau bei. Der Wohnbau könnte sich durch die 2024 weiter gesunkene Zahl der Baugenehmigungen noch verlangsamen. Mit Blick auf den wohl abgeschwächten Fachkräftebedarf könnte sich der Zuzug abschwächen.

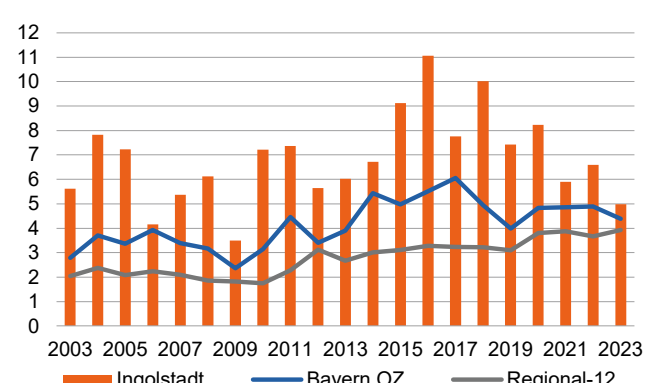
Wohnen: Strukturwandel in der Autoindustrie könnte Wohnungsnachfrage in Ingolstadt bremsen

Durchschnittliche Erstbezugs- miete für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



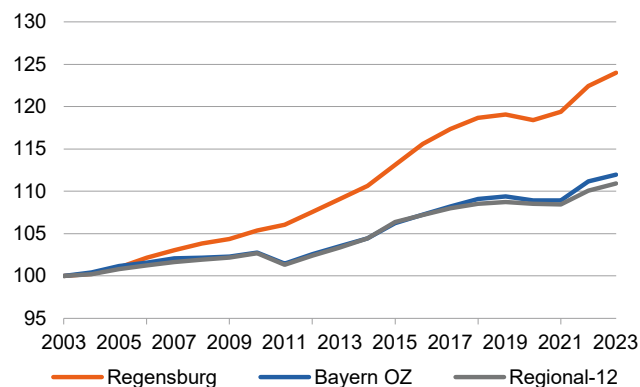
Quelle: bulwiengesa

Immobilienstandort Regensburg

Das in der Region Oberpfalz gelegene Regensburg ist mit knapp 160.000 Einwohnern die viertgrößte Stadt in Bayern. Die bis zur Jahrtausendwende recht stabile Bevölkerung des dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorts weitete sich seitdem um mehr als 30.000 Einwohner aus. Ein wesentlicher Grund für den Zuzug war der hohe Fachkräftebedarf der erfolgreichen Industrie. Die Autoindustrie hatte daran einen erheblichen Anteil, der aber nicht ganz so dominant wie in Ingolstadt ausfällt. Daher dürfte der Strukturwandel in der Autoindustrie hier weniger durchschlagen. Bedeutende Unternehmen in Regensburg sind ams-Osram, BMW, Continental, Infineon, Krones, Schaeffler und Siemens. Die in den 1960er Jahren gegründete Universität hat Zukunftsbranchen wie IT und Biotechnologie unterstützt. An den Hochschulen sind insgesamt rund 32.000 Studierende eingeschrieben. Bildungseinrichtungen, die Universitätsklinik sowie die öffentliche Verwaltung sind neben der Industrie bedeutende Arbeitgeber. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig ist der Tourismus. Die 2000 Jahre alte Stadt, deren Altstadt seit 2006 zum UNESCO-Welterbe zählt, ist ein gefragtes Ziel für Städtereisen. Die Arbeitslosenquote ist niedrig, sie lag 2024 bei 4,3 Prozent. Die Verkehrsanbindung erfolgt über das Autobahnnetz (A3 und A93) und über einen ICE-Anschluss.

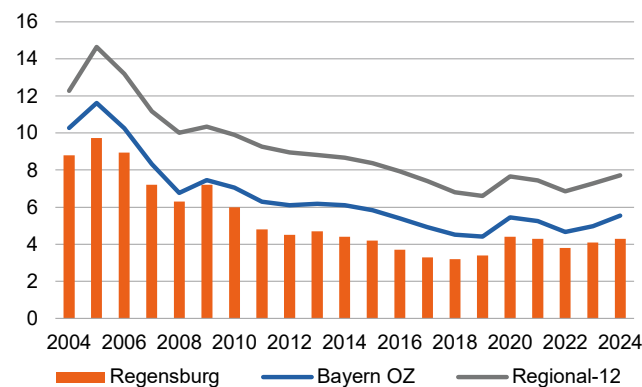
Die historische Stadt ist ein wachsendes Wirtschafts- und Wissenschaftszentrum

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



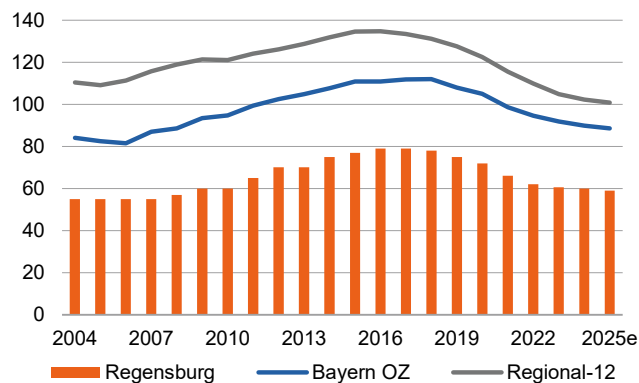
Quelle: bulwiengesa

Immobilienmarkt Regensburg

Regensburg ist ein attraktiver Shoppingstandort im östlichen Bayern mit einem großen, eher ländlich geprägten Einzugsgebiet. Das Einkaufsangebot in der historischen Innenstadt mit hoher Aufenthaltsqualität wird von zwei außerhalb der City gelegenen Shopping-Centern – Donau Einkaufszentrum (DEZ) und Regensburg Arcaden – ergänzt. Das 1967 eröffnete und mehrfach erweiterte DEZ entstand nach dem Vorbild einer US-Mall und war das erste geschlossene klimatisierte Einkaufszentrum in Europa. Die zentrale 1A-Lage der City ist die Königsstraße. Neupfarrplatz und Gesandtenstraße verfügen über eine Vielzahl an Cafés. Dieser Mix zieht in hohem Maße Kaufkraft aus dem Umland an, was mit einer enorm hohen Zentralitätskennziffer von fast 160 Punkten einhergeht. Zudem profitiert der Handel von einer hohen Kaufkraft. Die Kennziffer erreicht trotz vieler Studierender eine überdurchschnittliche Kennziffer von 108 Punkten. Auch der Tourismus steuert mit 8.500 Übernachtungen je 1.000 Einwohner viele Kunden bei. Die Spitzenmiete weist eine moderate Höhe auf, wofür auch das gute Verkaufsflächenangebot mit zwei Einkaufszentren verantwortlich sein dürfte. 2024 wurde sie mit 60 Euro je Quadratmeter ermittelt. Gegenüber dem vorherigen Maximum sank die Spitzenmiete um gut ein

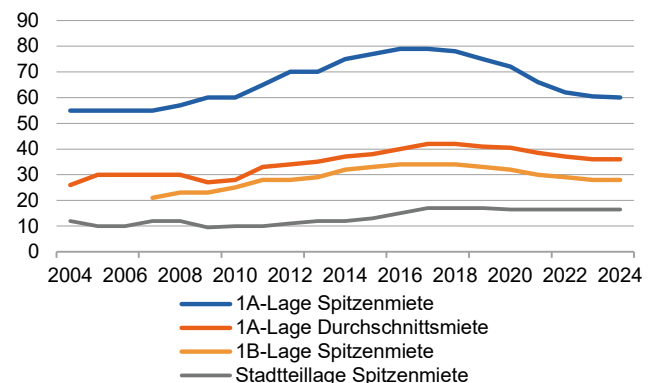
Handel: Die attraktive City profitiert auch vom ausgeprägten Tourismus

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



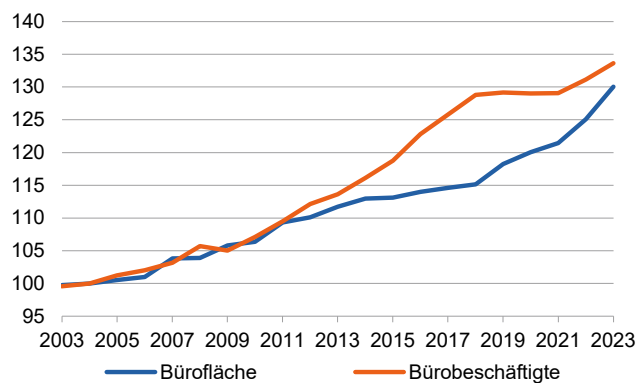
Quelle: bulwiengesa

Viertel. Leerstand ist vor allem durch die 2024 geschlossene Galeria-Filiale präsent, wodurch auch die Attraktivität der City beeinträchtigt wird. Eine Nachnutzung ist nicht in Sicht. Im Februar 2025 beschloss die Stadt, ihr Vorkaufsrecht für die Immobilie nicht auszuüben.

Durch das dynamische Wachstum des Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorts nahm auch der Bedarf an Büroflächen zu, worauf das kräftige Plus der Bürofläche von annähernd 20 Prozent zwischen 2014 und 2024 auf 1,2 Mio. Quadratmeter zurückzuführen ist. Durch den Flächenzuwachs und veränderte Bürokonzepte hat sich die Leerstandsquote zwar seit 2020 fast verdreifacht, ist aber mit zuletzt 4,6 Prozent noch moderat. Allerdings ist die Vermietung leer stehender Bürogebäude nicht einfach. So werden etwa für die 28.000 Quadratmeter große, ursprünglich für Vitesco gebaute und 2023 fertiggestellte – jedoch nicht bezogene – Zentrale seit zwei Jahren Mieter gesucht. Dennoch konnte die Spitzenmiete auf 17 Euro je Quadratmeter zulegen. Innerhalb von zehn Jahren hat sie sich um etwas mehr als 50 Prozent ausweiten können. Der Büroflächenumsatz wies 2024 mit 20.000 Quadratmetern ein dem Markttrend entsprechend deutlich niedrigeres Niveau als üblich auf. Im langjährigen Durchschnitt wird ein Flächenumsatz von rund 30.000 Quadratmetern erzielt.

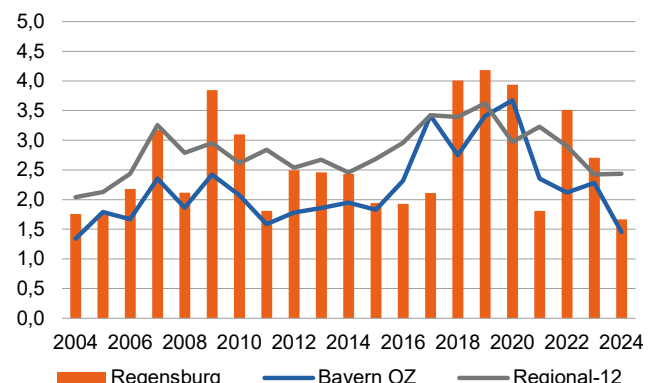
Büro: Dynamisches Wachstum lässt den Bürobedarf und die Mieten steigen

Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100

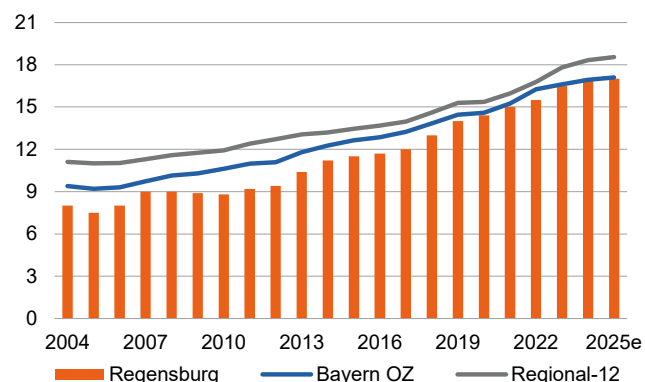


Quelle: bulwiengesa

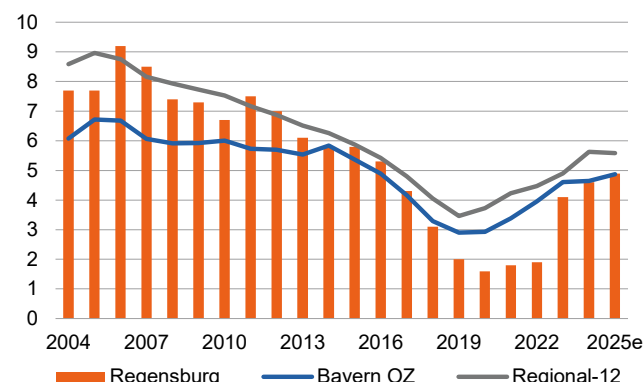
Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

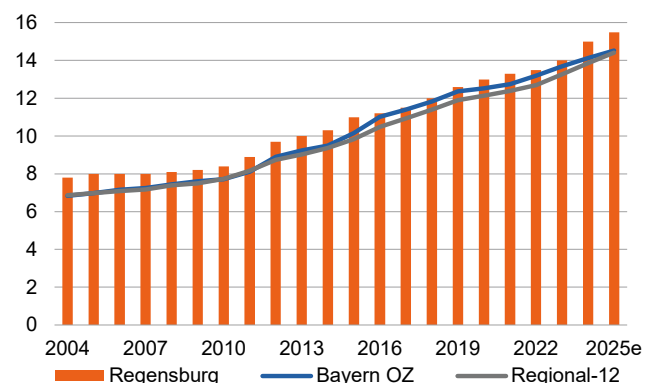
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

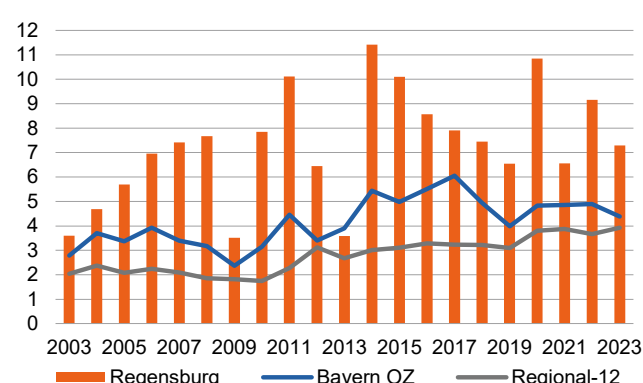
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Auf den hohen Wohnbedarf von Fachkräften und Studierenden reagierte der Markt mit einem ausgeprägten Neubau. In den zurückliegenden 20 Jahren entstanden pro Jahr im Schnitt gut 1.100 neue Wohnungen. Das Neubauniveau von etwa 8 Fertigstellungen je 1.000 Einwohner liegt weit über dem Durchschnitt der im Marktbericht betrachteten Standorte. Für eine Angebotsreserve am Wohnungsmarkt war der Neubau aber nicht ausreichend dimensioniert. Das zeigt die auf 0,5 Prozent gesunkene marktaktive Leerstandsquote. Damit weiterhin Flächen für den Neubau und insbesondere für vergünstigte Wohnungen bereitstehen, hat die Stadt 2016 eine Wohnbauoffensive ins Leben gerufen. Seit rund zwei Jahren wurden allerdings keine größeren Wohnprojekte begonnen oder liegen auf Eis. Die Baugenehmigungen fielen 2024 auf den niedrigsten Wert seit über 20 Jahren. Die bisherigen Bemühungen zur Schaffung von ausreichendem Wohnraum konnten den ausgeprägten Mietanstieg aber nicht verhindern. Zwischen 2014 und 2024 stieg die durchschnittliche Erstbezugsrente um fast 50 Prozent auf ein überdurchschnittliches Niveau von 15 Euro je Quadratmeter.

Wohnen: Kontinuierlich hohe Neubauzahlen konnten den Mietanstieg allenfalls etwas bremsen

Durchschnittliche Erstbezugsrente für Wohnungen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner

Quelle: bulwiengesa

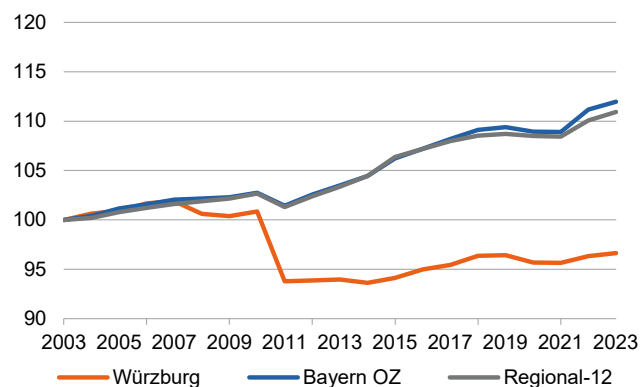
UNIVERSITÄTSSTADT WÜRZBURG

Immobilienstandort Würzburg

Würzburg ist mit rund 130.000 Einwohnern die sechstgrößte Stadt in Bayern und das Wirtschafts- und Verwaltungszentrum der Region Unterfranken. Im Unterschied zum oft kräftigen Bevölkerungszuwachs bayerischer Großstädte blieb die Einwohnerzahl lange Zeit stabil. Ein moderater Einwohnerzuwachs geht im Wesentlichen auf eine steigende Zahl Studierender zurück. Insgesamt sind an den Hochschulen 33.000 Studierende eingeschrieben. Die regionale Wirtschaft wird von Dienstleistungen in den Bereichen Bildung, Gesundheit, Handel und Tourismus dominiert, der mit über 8.000 Übernachtungen ein hohes Niveau erreicht. Ein Besuchermagnet ist die von Balthasar Neumann geschaffene und zum UNESCO-Welterbe zählende Residenz. Bedeutung hat auch der Weinanbau. Die Industrie spielt keine größere Rolle und könnte zudem einen Rückschlag erleiden, falls der unter der Autokrise leidende Zulieferer Brose sein Werk schließen sollte. Weitere größere Unternehmen in Würzburg sind Bilfinger Noel und Koenig & Bauer. Die größten Arbeitgeber wie die Universitätsklinik und die Universität sind jedoch dem öffentlichen Dienst zuzuordnen. Günstig ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A3, A7 und A81 und den ICE-Anschluss. Die Arbeitslosenquote ist mit unter 5 Prozent niedrig.

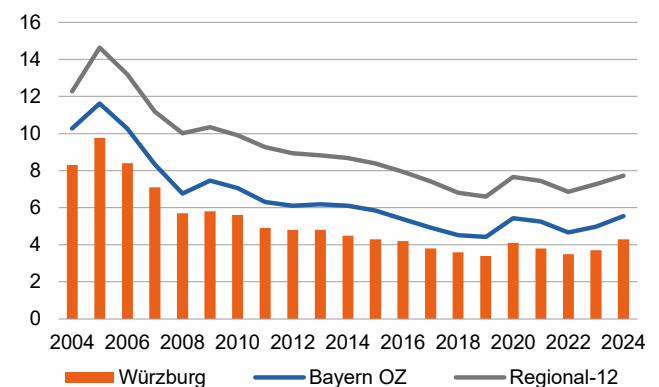
Würzburg ist das Zentrum Unterfrankens, wirtschaftlich dominieren Dienstleistungen

Einwohnerentwicklung
2003 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

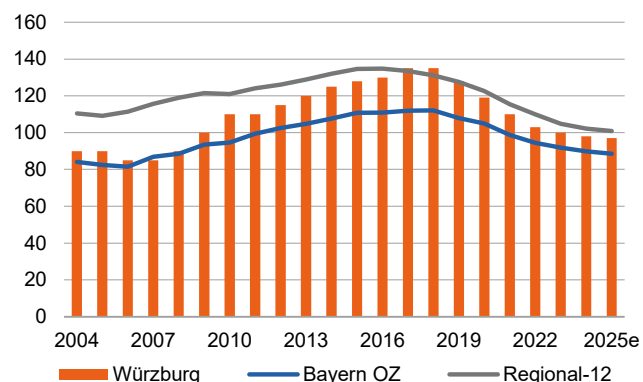


Quelle: bulwiengesa

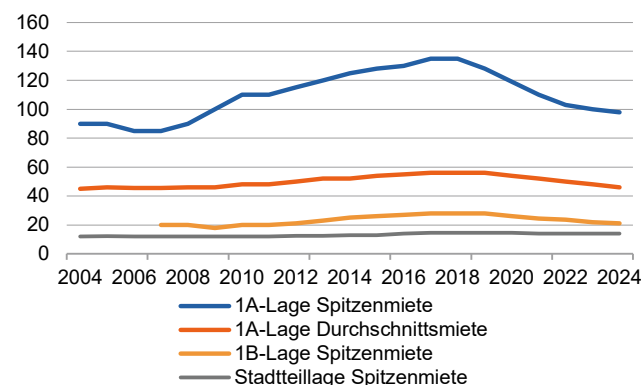
Immobilienmarkt Würzburg

Die attraktive Einkaufsstadt Würzburg ist als Einzelhandelsstandort in einem großen Umkreis praktisch konkurrenzlos. Daraus resultiert eine enorm hohe Zentralitätskennziffer von fast 180 Punkten. Zudem ist die Kaufkraft mit einer Kennziffer von 107 Punkten – auch mit Blick auf den hohen Studierendenanteil unter den Würzburgern – respektabel. Der Einzelhandel profitiert zwar nicht von einem kräftigen Zuwachs der Einwohnerzahl, erfährt aber durch den ausgeprägten Tourismus eine erhebliche Unterstützung. Die Standortvorteile verhalfen der Spitzenmiete bis 2018 zu einem Anstieg auf 135 Euro je Quadratmeter, die damit fast an den B-Standort Nürnberg heranreichte. Das recht hohe Mietniveau dürfte auch den ausgeprägteren Mietrückgang bis 2024 um rund ein Viertel auf zuletzt noch 98 Euro je Quadratmeter erklären. Die Standortattraktivität und die hohe Aufenthaltsqualität in den 1A-Lagen wie Kaiser- und Schönbornstraße sowie Kürschnerhof dürften die Mietentwicklung aber stabilisieren. Dabei hilft auch das breitgefächerte Angebot in der Innenstadt mit vielen Traditionsgeschäften. Ein innerstädtisches Einkaufszentrum ist nicht vorhanden.

Handel: Herausragender Shopping-Standort im bayerischen Norden

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²

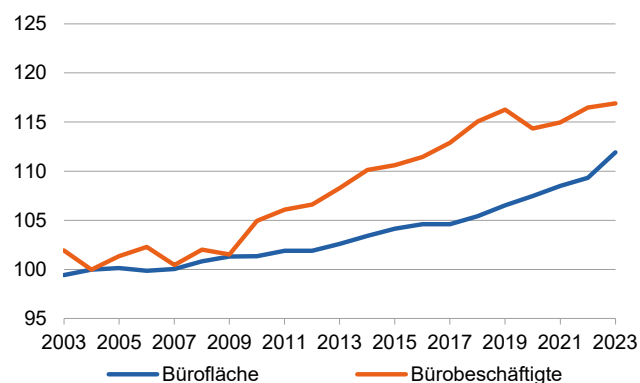
Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

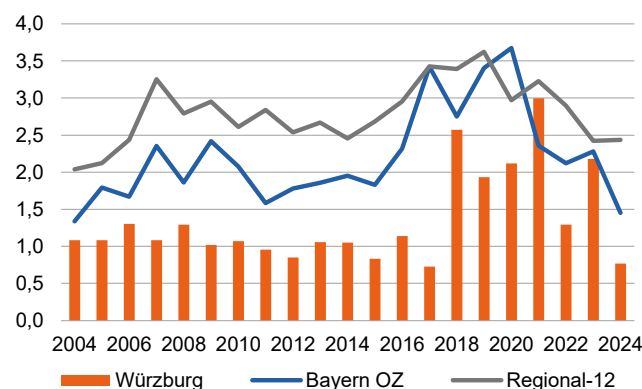
Quelle: bulwiengesa

Der Würzburger Büromarkt verfügt über etwas mehr als 1 Mio. Quadratmeter Bürofläche. Der gemessen an der Stadtgröße recht hohe Flächenbestand ist zu einem guten Teil auf den Bürobedarf der öffentlichen Arbeitgeber wie Universität und Klinikum sowie Stadtverwaltung zurückzuführen. Die Aktivität am Büromarkt ist mit einem Flächenumsatz von im Mittel rund 16.000 Quadratmetern für die Standortgröße vergleichsweise hoch. Dabei ist das Niveau unvermieteter Flächen mit einer Leerstandsquote von unter 3 Prozent sehr niedrig. Die Spitzenmiete erreichte 2024 16 Euro je Quadratmeter. Von 2014 bis 2024 stieg sie um ein Drittel an.

Büro: Relativ großer Büromarkt durch viele Beschäftigte in der öffentlichen Verwaltung

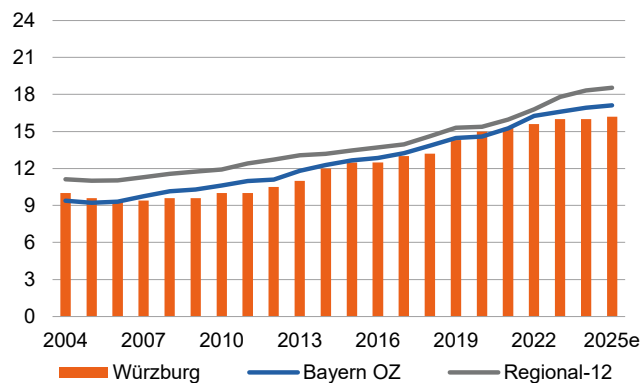
Bürobeschäftigte und Bürofläche
2003 = 100

Quelle: bulwiengesa

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

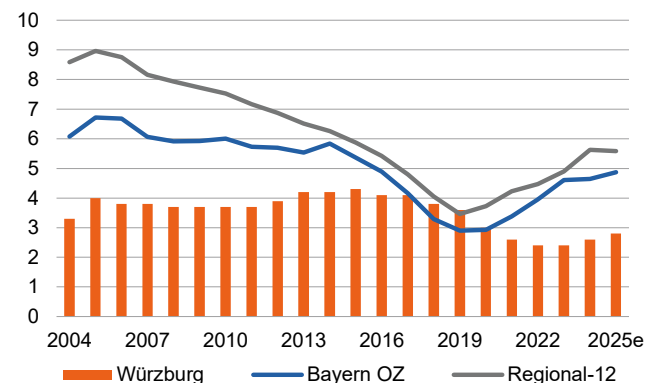
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

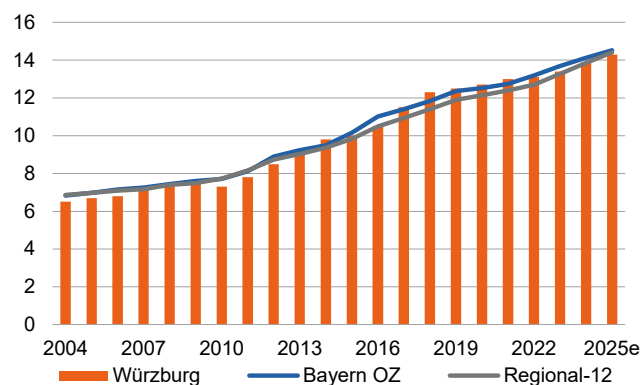


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Auf den ersten Blick leitet sich aus der weitgehend stabilen Einwohnerzahl in Würzburg ein moderater Wohnungsbedarf ab. Allerdings trägt ein ausgeprägter Anteil an Singlehaushalten, verstärkt von der hohen Studierendenzahl, zu einem größeren Bedarf an kleineren Wohnungen bei. Diesem steht allerdings kein entsprechender Mietwohnungsbau gegenüber, sodass sich der Wohnungsmarkt in Würzburg angespannt zeigt. Im Rahmen des auf militärischen Konversionsflächen entstandenen Stadtteils Hubland für insgesamt rund 4.500 Einwohner weitete sich der Wohnungsbau von 2016 bis 2018 sichtbar aus, ließ aber bereits ab 2019 wieder nach. Der marktaktive Leerstand fällt mit einer Quote von 1,6 Prozent (2023) höher als in den anderen bayerischen Großstädten aus. Daraus resultiert jedoch kein Vorteil bei der Miethöhe, denn die durchschnittliche Erstbezugsrente entspricht mit 13,90 Euro je Quadratmeter (2024) fast genau dem Durchschnitt der bayerischen Oberzentren. Dabei zog die Erstbezugsrente in den zurückliegenden zehn Jahren mit etwas über 40 Prozent etwas langsamer an. Im Spitzensegment des Wohnungsmarktes wurde 2024 eine Erstbezugsrente von 16 Euro je Quadratmeter erreicht. Bei Wiedervermietungen mussten durchschnittlich 12 Euro je Quadratmeter gezahlt werden.

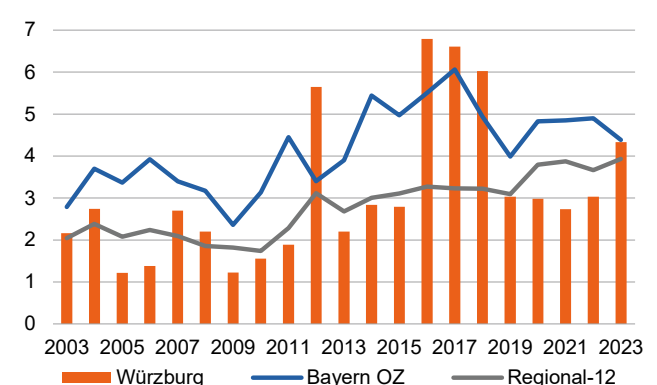
Wohnen: Der Wohnungsmarkt ist durch den moderaten Neubau angespannt

Durchschnittliche Erstbezugsrente für Wohnungen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Fertigstellungen
je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

GLOSSAR

Bayer. Oberzentren/ Bayern OZ	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index der bayerischen Großstädte mit Ausnahme von München. Das sind Augsburg, Erlangen, Fürth, Ingolstadt, Nürnberg, Regensburg und Würzburg.
Büroflächenumsatz	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
Flächenneuzugang	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
Leerstandsquote	Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
Nettoanfangsrendite	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Nebenkosten ermittelt.
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/ A-Städte	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.

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Impressum

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

Herausgeber:

DZ HYP AG

Standort Hamburg

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

Standort Münster

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

Homepage: www.dzhyp.de

E-Mail: info@dzhyp.de

Vertreten durch den Vorstand:

Sabine Barthauer (Vorsitzende), Jörg Hermes, Stefan Schrader

Aufsichtsratsvorsitzender: Johannes Koch

Sitz der Gesellschaft:

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

Aufsicht:

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

Sicherungseinrichtungen:

Die DZ HYP AG ist der amtlich anerkannten BVR Institutssicherung GmbH und der zusätzlich freiwilligen Sicherungseinrichtung des Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e.V. angeschlossen:
www.bvr-institutssicherung.de
www.bvr.de/SE

Verantwortlich für den Inhalt:

Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,
Marketing & Veranstaltungen

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

I. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

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

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

3. Unabhängigkeit der Analysten

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

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

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

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

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

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

II. Rechtliche Hinweise

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

Ergänzende Information von Markit Indices Limited

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

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

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

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

STANDORTE DER DZ HYP

Hauptstandort Hamburg

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

Hauptstandort Münster

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

Standort Berlin

Pariser Platz 3
10117 Berlin

Standort Hannover

Berliner Allee 5
30175 Hannover

Standort München

Türkenstraße 16
80333 München

Standort Düsseldorf

Ludwig-Erhard-Allee 20
40227 Düsseldorf

Standort Kassel

Mauerstraße 11
34117 Kassel

Standort Nürnberg

Am Tullnaupark 4
90402 Nürnberg

Standort Frankfurt

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

Standort Leipzig

Richard-Wagner-Straße 9
04109 Leipzig

Standort Stuttgart

Heilbronner Straße 41
70191 Stuttgart



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