

Eine Fachthemenreihe der DZ HYP | Oktober 2026

REGIONALE IMMOBILIENZENTREN DEUTSCHLAND 2026 | 2027

Büro und Handel mit neuen
Anforderungen an Immobilien

dzhyp.de

INHALT

02 Vorwort

03 Büro und Handel: Anpassung an neue Realität

06 Konjunkturelle Lage in Deutschland

07 Büroimmobilien

15 Einzelhandelsimmobilien

26 Augsburg

28 Berlin

30 Bremen

33 Darmstadt

35 Dresden

38 Düsseldorf

40 Essen

42 Frankfurt

44 Hamburg

46 Hannover

49 Karlsruhe

51 Köln

53 Leipzig

56 Mainz

58 Mannheim

61 München

63 Münster

65 Nürnberg

68 Stuttgart

71 Standorte im Überblick

73 Glossar

74 Impressum

78 Standorte der DZ HYP

VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

die deutsche Wirtschaft erholt sich nur langsam und steigende Zinsen, hohe Baukosten und die demografische Entwicklung dämpfen Investitionen und Bewertungen von Immobilien. Das gilt insbesondere für die konjunktursensiblen Büro- und Handelsmärkte. Doch ein genauer Blick auf die einzelnen Standorte offenbart auch in diesem herausfordernden Umfeld zahlreiche Chancen.

Im Bürosegment verstärken hybride Arbeitsmodelle den Trend zu kleineren, hochwertigen und zentral gelegenen Flächen. Die Spitzenmieten in Toplagen steigen trotz höherer Leerstände weiter, während ältere, weniger nachhaltige Objekte an Attraktivität verlieren. Im Innenstadthandel verlangsamt sich der rückläufige Mietrend spürbar. Zudem stärken die Umnutzung obsoleter Flächen zu gemischt genutzten Quartieren sowie Tourismus und lokale Kaufkraft viele Standorte und eröffnen neue Perspektiven für lebendige, widerstandsfähige Citylagen. Am Investmentmarkt bleibt die Aktivität verhalten, doch das Interesse an hochwertigen Lagen und tragfähigen Nutzungsmischungen besteht fort. Die Mietrenditen haben sich nach dem kräftigen Anstieg der vergangenen Jahre weitgehend stabilisiert.

Zu diesen Erkenntnissen kommt der vorliegende Marktbericht „Regionale Immobilienzentren 2026“, der die aktuellen Entwicklungen an 19 bedeutenden Standorten in Deutschland untersucht. Im Fokus stehen zwölf regionale Oberzentren – Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg – deren Märkte häufig vom Mittelstand geprägt sind. Ergänzend werden die sieben Topstandorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart analysiert. Die Analyse zeigt, dass sich die Märkte deutlich auseinanderentwickeln. Einige Standorte profitieren von hoher Kaufkraft, starkem Tourismus und einem ausgeprägten Interesse an modernen Büro- und Handelsflächen. Dagegen sind andere stärker durch hohe Leerstände, gesunkene Spitzenmieten oder eine schwächere Nachfragebasis gefordert.

Als eine der führenden Immobilienbanken in Deutschland begleiten wir die Märkte seit vielen Jahren und stellen regelmäßig fundierte Analysen zur Verfügung. Die vorliegende Publikation ergänzt unsere Reihe „Immobilienmarkt Deutschland“ und die Studien zu ausgewählten Bundesländern und Städten. Weitere Informationen und Veröffentlichungen zu unseren Marktresearch-Aktivitäten finden Sie unter <https://dzhyp.de/de/ueber-uns/markt-research/>.

Mit freundlichen Grüßen

DZ HYP

Oktober 2026

BÜRO UND HANDEL: ANPASSUNG AN NEUE REALITÄT

Büro- und Handelsimmobilien werden trotz Homeoffice und E-Commerce zum Arbeiten und Einkaufen gebraucht. Dafür spricht das Interesse an modernen Büros und innerstädtischen Verkaufsflächen, wenngleich der Flächenbedarf insgesamt sinkt. Neben dem Strukturwandel muss sich die Immobilienwirtschaft weiteren Herausforderungen stellen. Dazu zählen die anhaltende wirtschaftliche Schwäche, erneut gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie Inflation als Folgen des Irankriegs, Kaufzurückhaltung, der demografische Wandel und Künstliche Intelligenz. Der Klimawandel, der in diesem heißen Sommer spürbar war, erfordert zudem Investitionen in nachhaltige und an höhere Temperaturen angepasste Gebäude.

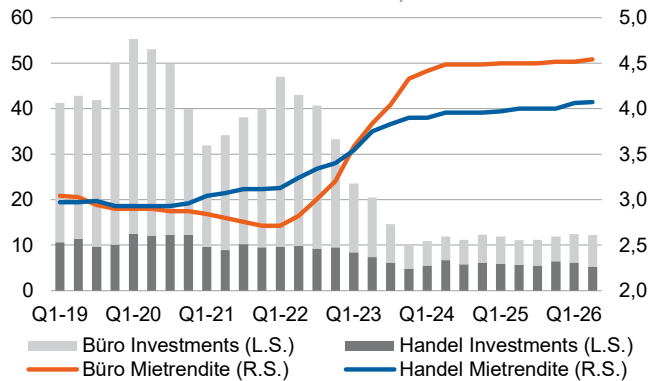
Immobilienwirtschaft muss sich einer Vielzahl von Herausforderungen stellen

Das anspruchsvolle Umfeld zeigt sich in steigenden Büroleerständen, gesunkenen Innenstadtmieten und niedrigen Investments in Gewerbeimmobilien. Zudem haben die Neubauaktivitäten wie beim Wohnbau nachgelassen. Ebenso sichtbar sind Anpassungsprozesse an die neue Realität. So werden nicht mehr benötigte Büro- und Verkaufsflächen umgenutzt. Aus Bürogebäuden werden Apartmenthäuser oder Hotels. Warenhausimmobilien wird in Form gemischt genutzter Quartiere neues Leben eingehaucht. Einzelhandel beschränkt sich auf die unteren Stockwerke, die oberen Etagen können etwa als Büros genutzt werden. Alte Kaufhäuser bieten aber auch Raum für Museen, Schulen oder Verwaltungszentren. Von dieser Vielfalt profitieren zudem die bislang von einer Filialisten-Monokultur geprägten Innenstädte.

Gebäudebestand wird an die neue Realität angepasst

**Die Immobilieninvestments konnten sich kaum erholen
Mietrenditen haben sich auf höherem Niveau stabilisiert**

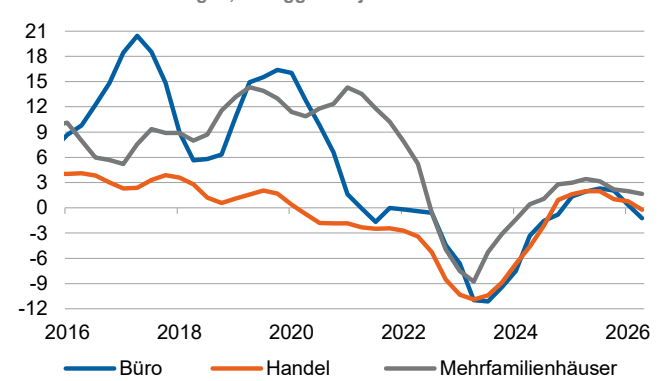
L.S.: Annualisierte Investments in Mrd. Euro, R.S.: Mietrendite* in %



Quelle: CBRE, bulwiengesa

*) nur Topstandorte

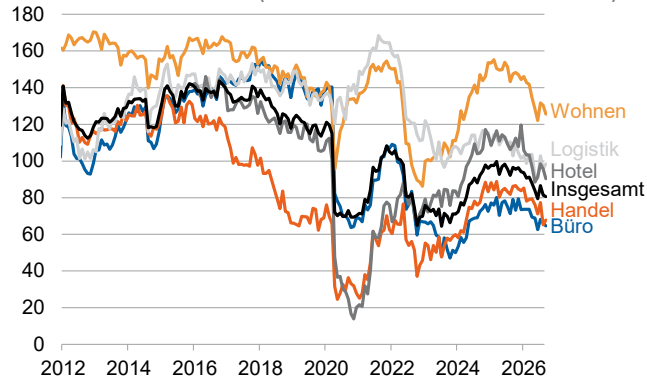
**Erneut steigende Zinsen belasten die Erholung am Immobilienmarkt:
Mehrfamilienhäuser entwickeln sich etwas besser als Gewerbeobjekte**



Quelle: vdp

**Nach Erholung hat sich das Immobilienklima wieder eingetrübt
Handel und Büro sind weiterhin Schlusslichter**

Immobilienklima in Punkten (Indexbandbreite von 0 bis 200 Zählern*)

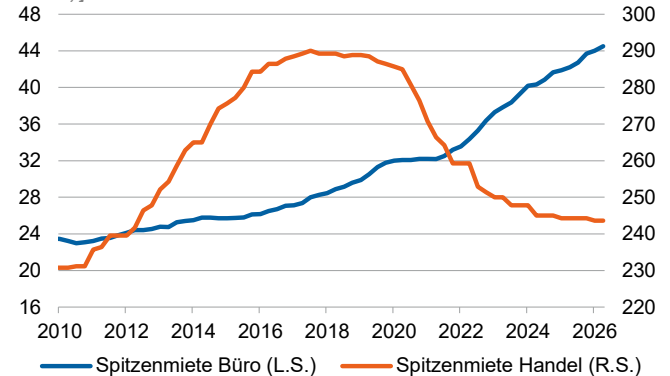


Quelle: bulwiengesa

*) Werte <100: zunehmende Unsicherheit/Skepsis

Seit 2018 entwickeln sich die Spitzenmieten für Büro- und Handelsflächen gegenläufig

Miete*, jeweils in Euro/m²

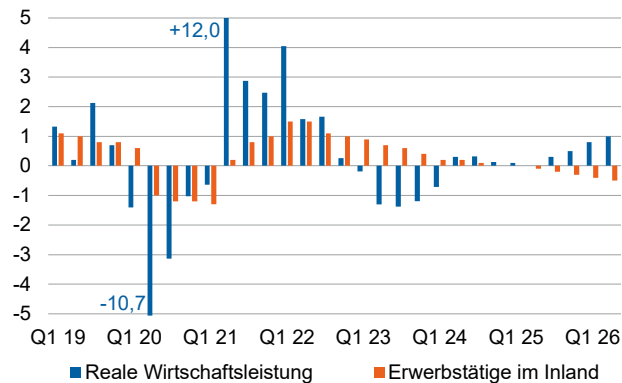


Quelle: bulwiengesa

*) nur Topstandorte

Die deutsche Wirtschaft hat sich wieder berappelt, trotzdem sinkt die Erwerbstätigkeit

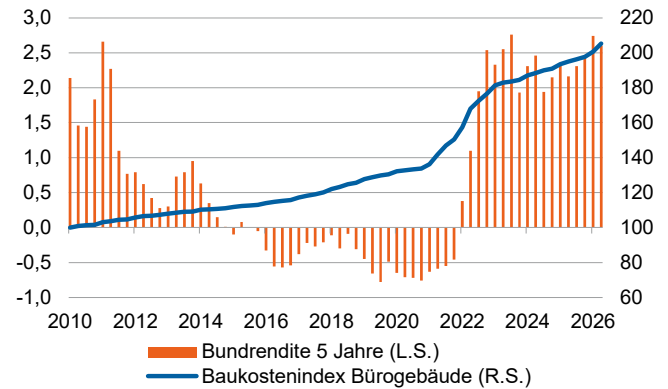
jeweils in % ggü. Vorjahr



Quelle: Destatis

Gegenwind für Immobilien: Der Baukostenanstieg hat sich beschleunigt, die Finanzierungskosten sind erneut gestiegen

L.S.: Rendite in %, R.S.: Baukostenindex 2010 = 100



Quelle: Destatis, Macrobond

Erfreulich ist, dass die deutsche Wirtschaft nach Rezession und Stagnation Fahrt aufnimmt. Das gilt jedoch nicht für den Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbstätigen sinkt sukzessive vom erreichten hohen Niveau aus, wofür insbesondere das produzierende Gewerbe verantwortlich ist. Doch selbst im Aufschwung wird sich der Rückgang der Erwerbstätigenzahl fortsetzen. Deutschland hat 2025 gemäß IAB-Zahlen mit 48,7 Mio. Menschen das Maximum des Erwerbspersonenpotenzials erreicht. 2026 geht die Zahl um 40.000 zurück. Diese Entwicklung setzt sich fort: Bis 2036 addiert sich nach Berechnungen des IW der Überschuss der in den Ruhestand gehenden Babyboomer gegenüber dem Nachwuchs zum Defizit von 4,3 Mio. Arbeitskräften, wodurch das Wachstumspotenzial der Wirtschaft anhaltend gedämpft wird.

Die demografische Entwicklung wird zunehmend zur Herausforderung für Deutschland

Das widrige Umfeld für die Immobilienwirtschaft spiegelt das Immobilienklima wider. Nach der Marktkorrektur durch den 2022 erfolgten kräftigen Zinsanstieg konnte es sich sichtbar erholen, geht aber seit Herbst 2025 wieder zurück. Büro und Handel bilden dabei die Schlusslichter. Ebenfalls ungünstig wirkt sich der neuerliche Zinsanstieg aus, der die Anleiherenditen 2026 auf den höchsten Stand seit 2011 anhebte. Die höheren Finanzierungskosten haben die Bewertungen von Gewerbeimmobilien gemäß vdp Mitte 2026 erneut leicht sinken lassen.

Im Rekordsommer hat sich das Immobilienklima eingetrübt, während gestiegene Zinsen auf den Immobilienbewertungen lasten

Die Herausforderungen und Chancen für Büro- und Handelsimmobilien betrachten wir in diesem Marktbericht, der insgesamt 19 wichtige deutsche Immobilienstandorte umfasst. Im Vordergrund stehen **zwölf bundesweite Oberzentren**, die am Immobilienmarkt trotz ihrer wirtschaftlichen Bedeutung oftmals eher eine Nebenrolle

Die 17. Auflage des Marktberichts „Regionale Immobilienzentren“ informiert über die Marktsegmente Büro und Handel in 12 Oberzentren und den 7 Topstandorten

Standorte im Überblick

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

spielen. Dem damit einhergehenden Mangel an verfügbaren Informationen wirkt dieser Marktbericht entgegen. Viel besser ist die Informationslage bei den **sieben größten deutschen Städten, den Topstandorten**. Diese sind ebenfalls im Marktbericht enthalten, sodass ein Vergleich beider Standortkategorien möglich ist.

Das direkt anschließende Kapitel analysiert den Büromarkt. Darauf folgt ab Seite 15 der Marktüberblick zum Einzelhandel. Ab Seite 26 werden die einzelnen Standorte in alphabetischer Reihenfolge betrachtet. Auf den Seiten 71 und 72 wird die Entwicklung der Standorte tabellarisch zusammengefasst. Den Abschluss auf Seite 73 bildet das Glossar.

Immobilienwirtschaft passt sich an neue Gegebenheiten an: Leer stehende Warenhäuser werden zu Mixed-Use-Quartieren umgenutzt



Bild mit KI-Unterstützung erstellt

KONJUNKTURELLE LAGE IN DEUTSCHLAND

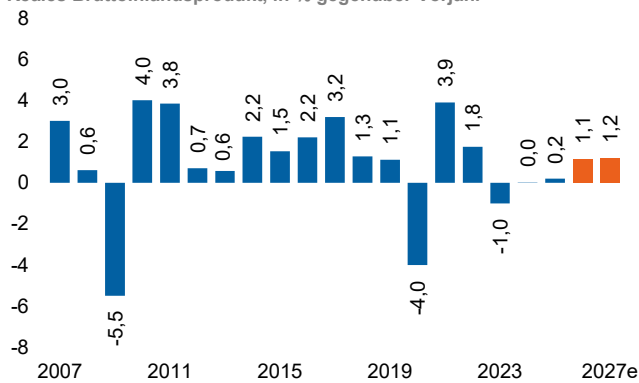
Die deutsche Wirtschaft erzielte 2025 ein mageres Wachstum von 0,2 Prozent. Die Zollpolitik der USA und ein zunehmender Wettbewerbsdruck aus China sorgten für Gegenwind – Exporte und Investitionen entwickelten sich rückläufig. 2026 kam als weitere Belastung der Irankrieg hinzu. Dessen Auswirkungen halten sich bislang in Grenzen, wenngleich durch die Einschränkung des Schiffsverkehrs weiterhin Engpässe verursacht werden und der Teuerungsdruck hoch bleibt. Die Wirtschaftsleistung konnte sowohl im ersten als auch im zweiten Quartal 2026 leicht zulegen. Im dritten Quartal dürfte die eingeschränkte Binnenschifffahrt als Folge des Hitzesommers die Konjunktur erneut bremsen. Zur Jahreswende 2026/27 dürften die fiskalischen Impulse aus dem Infrastrukturpaket der Konjunktur mehr Schwung geben. Für 2026 gehen wir von einem Plus für das Bruttoinlandsprodukt von 1,1 Prozent aus. Für 2027 erwarten wir mit 1,2 Prozent einen leicht höheren Wert. Die Erholung bleibt jedoch fragil und beruht zu großen Teilen auf höheren Staatsschulden. Ein selbsttragender, breiter Aufschwung ist dies nicht.

Nach drei Jahren Stillstand erholt sich die deutsche Wirtschaft 2026 ein wenig

Nachdem der Anstieg der Verbraucherpreise 2025 mit 2,3 Prozent noch nahe des EZB-Ziels lag, fällt die Inflation im laufenden Jahr als Folge des Irankriegs spürbar höher aus. Dafür sind vor allem höhere Energiepreise verantwortlich, die die Haushalte direkt an der Tankstelle spüren, die sich aber auch indirekt über höhere Transportkosten bei anderen Produkten bemerkbar machen können. Insgesamt rechnen wir für 2026 mit einem Plus bei den Verbraucherpreisen von 3,0 Prozent. 2027 könnte die Inflation etwas auf 2,8 Prozent zurückgehen.

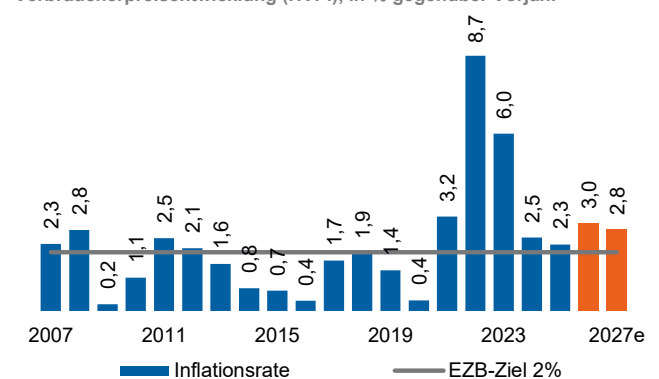
Steigende Energiepreise treiben die Inflation wieder in die Höhe

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



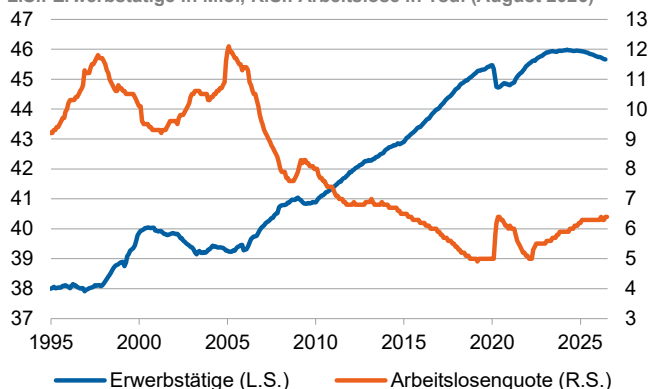
Quelle: Eurostat, DZ BANK

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



Quelle: Eurostat, DZ BANK

Entwicklung am Arbeitsmarkt: Beschäftigung geht sukzessive zurück
L.S.: Erwerbstätige in Mio., R.S.: Arbeitslose in Tsd. (August 2026)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Ifo Geschäftsklimaindex: Anstieg bei Erwartungen lässt Index steigen
Indizes, 2015 = 100 (August 2026)



Quelle: ifo Institut

BÜROIMMOBILIEN

Run auf moderne Büros hält an und treibt die Mieten nach oben

In der Wissensgesellschaft ist das Büro für die Arbeitswelt immer wichtiger geworden. Der hohe Stellenwert der Kopfarbeit lässt sich daran ablesen, dass heute ein Drittel der Werkstätigen am Schreibtisch arbeitet. In Kombination mit der lange Zeit gestiegenen Zahl der Erwerbstätigen wuchs der Bedarf für Büroflächen kontinuierlich bis 2019. Daraus resultierte ein anhaltender Abbau des Büroleerstands, wodurch die Leerstandsquote an manchen Standorten auf 1 Prozent sank.

Doch das ist Vergangenheit: Mehrere Ursachen sind dafür verantwortlich, dass der Büroflächenbedarf sinkt. Die schwache Konjunktur trägt auch dazu bei, doch im Wesentlichen sind es strukturelle Gründe, die dauerhaft wirken. Das in der Pandemie notwendige Homeoffice ging in den heute üblichen Mix aus mobiler Arbeit und Bürotagen über, auf den viele Mitarbeitende nicht verzichten wollen. Zudem sinkt das Arbeitskräftepotenzial durch den Ruhestand der zahlreichen Babyboomer aufgrund deutlich schwächer besetzter Nachwuchsjahrgänge. Nach IW-Berechnungen fehlen bis 2036 4,3 Mio. Arbeitskräfte. Bei einem Anteil der Bürotätigen von einem Drittel geht deren Zahl um gut 1,5 Mio. zurück, was einem geringeren Büroflächenbedarf von 30 Mio. Quadratmetern entspricht. Künstliche Intelligenz (KI) hilft, den demografischen Wandel zu meistern, kann aber auch zusätzlich Arbeitsplätze kosten.

Die Büroflächenreduktion geht zudem aufgrund von zwei weiteren Einflussfaktoren über die direkten Folgen obiger Ursachen hinaus. Büroflächen waren in der Vergangenheit vielfach überdimensioniert. Jeder Mitarbeiter verfügte über einen eigenen Schreibtisch, der durch Urlaub, Dienstreisen, Teilzeit oder Krankheit oft nicht genutzt wurde. Außerdem reduzieren digitale Akten den Flächenbedarf, weil die früher allgegenwärtigen Aktenschränke und Sideboards größtenteils überflüssig geworden sind.

Dank weniger Flächenbedarf können Unternehmen Standorte zusammenfassen und bislang gemietete Flächen aufgeben. Gefragt sind moderne klimafreundliche Büros in gut erreichbarer Lage. Die dafür erforderlichen hohen Mieten relativieren sich aber nicht nur durch die reduzierte Fläche. Optimierte Etagenzuschnitte und attraktive Arbeitsplätze stiften zusätzlichen Nutzen, denn sie wirken sich positiv auf die Büropräsenz sowie die Kommunikation aus und steigern so die Arbeitsproduktivität. Mit modernen „Green Buildings“ können zudem Pluspunkte im Wettbewerb um Fachkräfte gesammelt und die Nachhaltigkeitsziele des Unternehmens leichter erreicht werden.

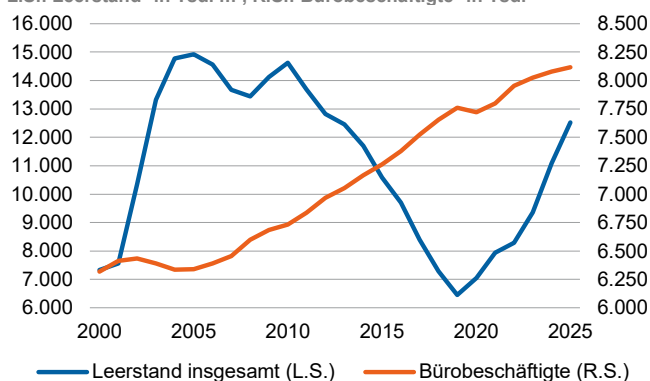
Büros haben zwar eine hohe Bedeutung für die Arbeitswelt, ...

... aber der Flächenbedarf geht weiter zurück

Der Flächenbedarf sinkt auch, weil Büros in der Vergangenheit oft überdimensioniert waren

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

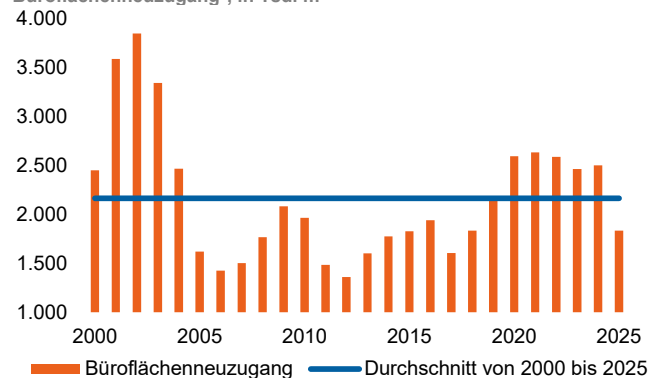
Homeoffice hinterlässt deutliche Spur am Büromarkt: Trotz wachsender Bürobeschäftigung steigt der Leerstand ab 2020 kräftig an
L.S.: Leerstand* in Tsd. m², R.S.: Bürobeschäftigte* in Tsd.



Quelle: bulwiengesa

*)kumuliert über 127 Städte

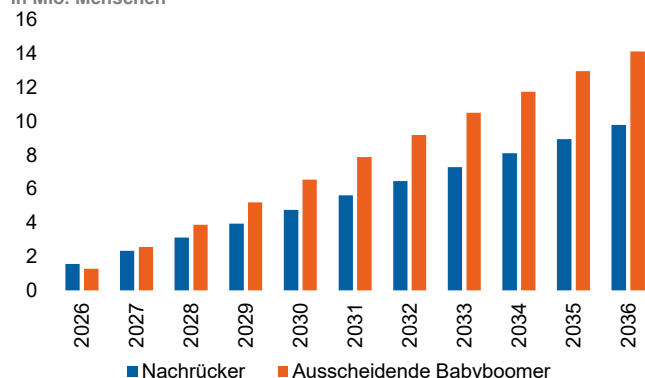
Ein Teil des Zuwachses beim Leerstand ist auch dem ab 2019 beschleunigten Bürobaugeschäft geschuldet
Büroflächenneuzugang*, in Tsd. m²



Quelle: bulwiengesa

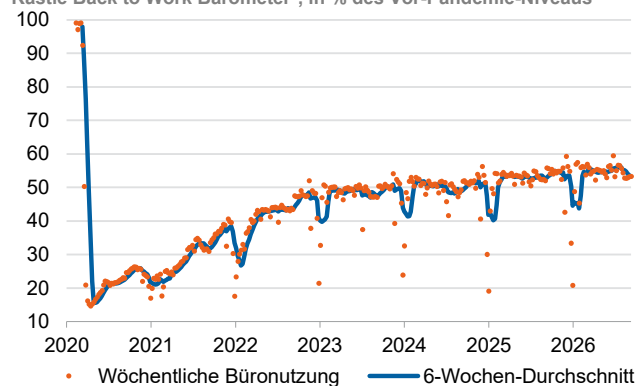
*) kumuliert über 127 Städte

Rente der Babyboomer: Durch weniger Nachwuchskräfte fehlen bis 2036 voraussichtlich mehr als 4 Mio. Arbeitskräften
in Mio. Menschen



Quelle: iwd

USA: Homeoffice hat sich etabliert – die Büronutzung steigt trotz aller „Back to Office“ Appelle kaum noch an
Kastle Back to Work Barometer*, in % des Vor-Pandemie-Niveaus



Quelle: Kastle Systems

*) Durchschnitt für 10 Städte

Obwohl Homeoffice den Büroalltag schon einige Jahre mitbestimmt, wirken sich die Folgen der strukturellen Veränderungen am Büromarkt erst mit erheblicher Zeitverzögerung aus. Das zeigen die seit 2020 kontinuierlich steigenden Leerstände, die aber vor allem an größeren Bürostandorten zu beobachten sind. Langfristige Mietverträge, eigengenutzte Büroobjekte mit gegebenenfalls eingeschränkter Nutzbarkeit durch Dritte sowie ein fehlendes Angebot an den gewünschten modernen Flächen verlangsamen den Anpassungsprozess. Zudem lassen sich die künftigen Auswirkungen des demografischen Wandels und des KI-Einflusses auf den Bürobedarf nur schwer abschätzen, was Entscheidungen hinsichtlich der benötigten Bürofläche verzögert. Die Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung verstärkt die abwartende Haltung zusätzlich.

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

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

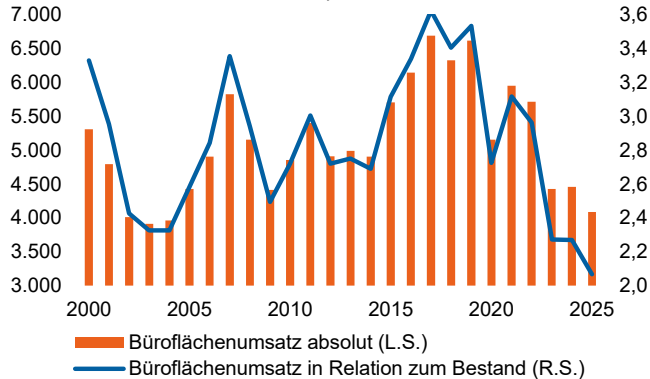
Vorgaben für mehr Bürotage leiten nicht das Ende des Homeoffice ein, sondern schaffen den Rahmen für eine ausgewogene Relation

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

Flaute am Büromarkt hat den Leerstandsanstieg zusätzlich verstärkt

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

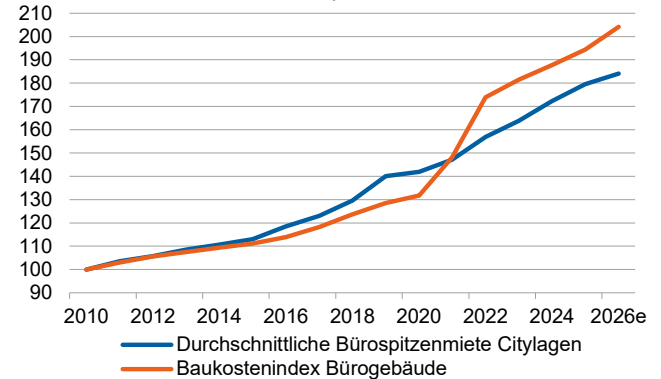
L.S.: Büroflächenumsatz* in Tsd. m², R.S.: in % der Bürofläche



*)kumuliert über 127 Städte

Bürobau ist wirtschaftlich schwerer realisierbar: Die Baukosten sind schneller als die Bürospitzenmieten gestiegen

Büromiete und Baukosten als Index, 2010=100



Die Nachfrageschwäche hat den vom Homeoffice verursachten Anstieg des Leerstands verstärkt. Kumuliert über die 127 bulwiengesa-Bürostandorte hat sich die leer stehende Fläche von 2019 mit 6,4 Mio. Quadratmetern – rund 3,4 Prozent des Bestands – bis 2025 auf 12,5 Mio. Quadratmeter oder 6,3 Prozent fast verdoppelt. Hoch ist das Leerstandsniveau aber nicht, es entspricht vielmehr recht genau dem Durchschnitt der zurückliegenden 25 Jahre. Der Büroflächenbestand weitete sich zudem in diesen Standorten von 2019 bis 2025 um etwa 10 Mio. auf 198 Mio. Quadratmeter aus. Ohne Homeoffice hätte der Zuwachs nicht zu einem nennenswerten Leerstandsanstieg geführt, weil der vergrößerten Fläche auch eine um fast 400.000 Personen gestiegene Zahl an Bürotätigen gegenübersteht.

Leer stehende Bürofläche hat sich seit 2019 gut verdoppelt

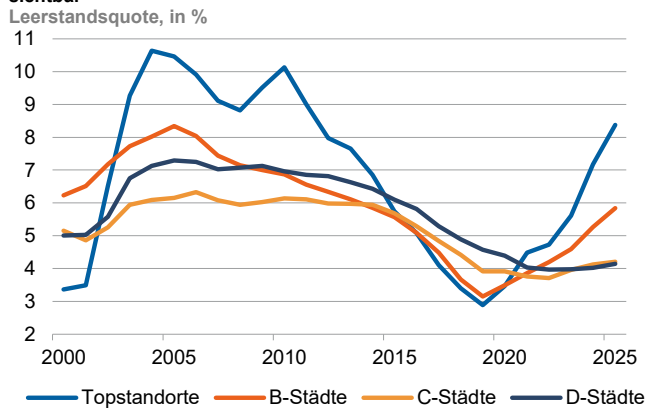
Trotz der schwachen Büronachfrage und höherer Leerstände zogen die Spitzenmieten weiter an. Das ist kein Widerspruch, denn bei modernen Flächen ist die Nachfrage größer als das knappe Angebot. Im Spitzensegment treiben vor allem die in den Topstandorten ansässigen Dienstleister wie Banken, Wirtschaftsprüfungsgesellschaften oder Anwaltskanzleien die Nachfrage nach Büroflächen. Das erklärt den in den sieben größten Städten ausgeprägten Mietanstieg trotz überdurchschnittlich hoher Leerstände. Die höheren Mieten sind zudem notwendig, um die durch erheblich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten verteuerten Büroprojekte realisieren zu können. Doch selbst das kräftige Mietplus in Citylagen hinkt den Baukosten noch hinterher (siehe Abbildung oben rechts) und erschwert so die Realisierung neuer Büroprojekte.

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

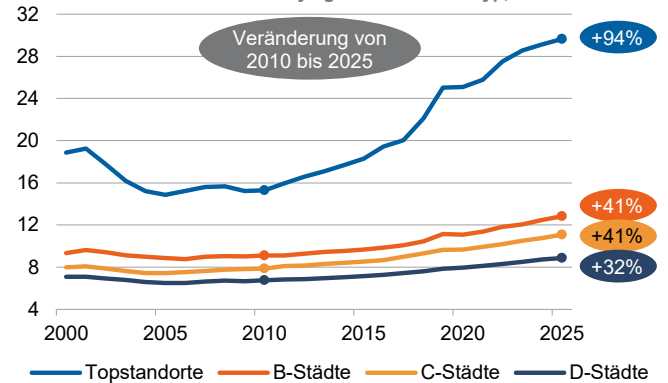
Außerhalb des Premiumsegments ist die Bürovermietung schwieriger. Ein großer Teil des Bürogebäudebestands entstand bereits vor 1990 und verfehlt oft die heutigen Anforderungen der Mieter. Erschwert wird die Vermieterposition bei älteren Gebäuden durch das steigende Flächenangebot aufgrund des höheren Leerstands. Ein ungebremster Anstieg leer stehender Flächen ist aber unwahrscheinlich. Zum einen bremst der schwächere Bürobau das Flächenangebot, zum anderen wirkt die Umnutzung obsoleter Bürogebäude dem Leerstandsanstieg entgegen. Umnutzungen sind jedoch oft mit hohen Kosten verbunden, sodass diese vor allem an Standorten mit einem höheren Mietniveau realisiert werden können. Als Nutzungen bieten sich gewerbliches Wohnen, Hotels oder auch Schulen an. Mit dem Förderprogramm „Gewerbe zu Wohnen“ soll die wirtschaftliche Umnutzung zu Wohnraum erleichtert werden. Unter dem Blickwinkel Nachhaltigkeit haben Umnutzungen den Vorteil, dass die Treibhausgasemission gegenüber einem Neubau deutlich niedriger ausfällt.

Außerhalb des Premiumsegments erschwert das steigende Angebot die Bürovermietung

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

Leerstandsanstieg ist bislang vor allem an großen Bürostandorten sichtbar

Quelle: bulwiengesa

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

Quelle: bulwiengesa

Die Dekarbonisierung als Folge des Klimawandels hat gravierende Folgen für die oft älteren Büroimmobilien, nicht nur durch strengere gesetzliche Vorgaben. Schwerer wiegt das veränderte Suchprofil auf der Mieterseite. Unternehmen sind gefordert, mit guten Nachhaltigkeitswerten bei Mitarbeitenden, Kundschaft, Kreditgebern und Investoren zu punkten. Büroflächen in Gebäuden mit niedriger Treibhausgasemission oder sogar Klimaneutralität helfen dabei und haben damit einen zusätzlichen Nutzen. Bei schlechten Klimawerten ist das Gegenteil der Fall, sodass sich solche Büros entsprechend schlechter vermieten lassen. Regulatorische Vorgaben wie die EU-Taxonomie wirken sich somit indirekt auch auf die Vermietung von Büroflächen aus.

Büros mit schlechter Nachhaltigkeit lassen sich schwerer vermieten

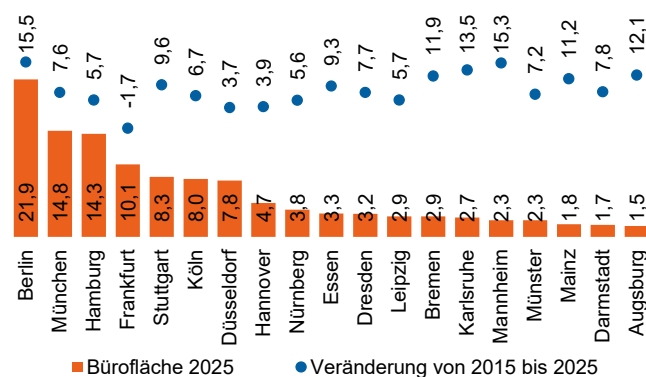
Büro: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

Mit den in diesem Marktbericht betrachteten Standorten wird ein Großteil der für den Büromarkt relevanten Fläche abgedeckt. Mit Ausnahme von Bonn, Dortmund, Duisburg und Wiesbaden sind alle deutschen Büromärkte mit mehr als 2 Mio. Quadratmetern Fläche berücksichtigt. Insgesamt verfügen die 19 untersuchten Standorte über 118 Mio. Quadratmeter Bürofläche, rund 60 Prozent der 127 von bulwiengesa betrachteten deutschen Bürostandorte. Dahinter verbirgt sich ein enormes Größengefälle der Standorte, denn allein die Topstandorte vereinen 85 Mio. Quadratmeter

Marktbericht deckt einen Großteil der bedeutendsten deutschen Bürostandorte ab

Größengefälle: Marktbericht bildet die Bandbreite der wesentlichen deutschen Bürostandorte gut ab

Bürofläche in Mio. m², Veränderung in %

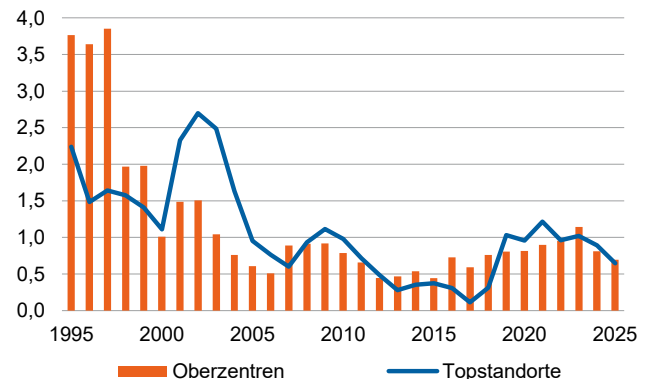


Quelle: bulwiengesa

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

Die zwischenzeitlich beschleunigte Ausweitung der Büroflächen hat sich wieder sichtbar verlangsamt

Kumulierter Büroflächenbestand, in % gegenüber Vorjahr



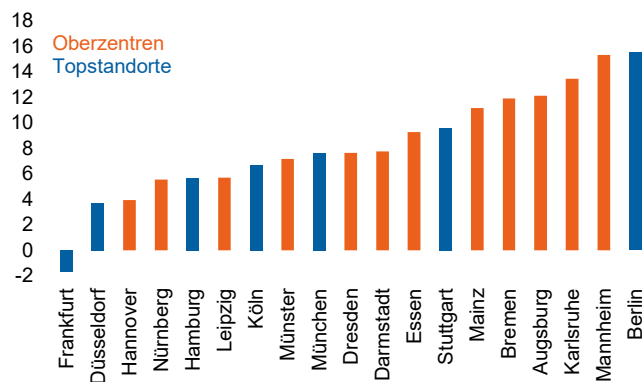
Quelle: bulwiengesa

Bürofläche auf sich. Dagegen haben die 12 analysierten Oberzentren mit zusammen 33 Mio. Quadratmetern einen deutlich kleineren Flächenbestand. Hannover ist mit 4,7 Mio. Quadratmetern der größte Büromarkt unterhalb der Topstandorte. Diese beginnen mit Düsseldorf bei 7,8 Mio. Quadratmetern Fläche und reichen bis Berlin mit rund 22 Mio. Quadratmetern.

Durch den in den zurückliegenden Jahren beschleunigten Bürobau hatte sich der Büroflächenbestand zügiger ausgeweitet. Von 2014 bis 2018 legte die Bürofläche über alle 19 Standorte um lediglich 0,4 Prozent pro Jahr zu, während diese zwischen 2019 und 2023 um 1 Prozent jährlich wachsen konnte. Danach bremste sich der Zuwachs aber wieder ab. 2025 weitete sich die Bürofläche um 0,7 Prozent aus. Das Angebot an den gefragten modernen Büroflächen bleibt deshalb knapp. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten sind zudem groß. Während die Bürofläche in Frankfurt von 2015 bis 2025 sogar leicht sank, weitete sie sich in Berlin um über 15 Prozent aus. Im Durchschnitt vergrößerte sich die Bürofläche in diesem Zehnjahreszeitraum sowohl an den Oberzentren als auch in den Topstandorten um rund 8 Prozent.

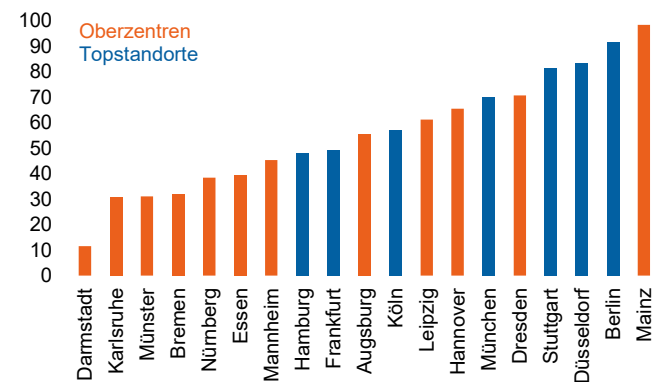
Das zwischenzeitlich beschleunigte Büroflächenwachstum hat sich wieder verlangsamt

Büroflächenbestand hat sich je nach Standort in den zurückliegenden zehn Jahren deutlich unterschiedlich entwickelt
Büroflächenbestand von 2015 bis 2025, in %



Quelle: bulwiengesa

Die Spitzenmieten für Büroflächen stiegen an den Topstandorten insgesamt kräftiger an
Spitzenmiete für Büroflächen von 2015 bis 2025, in %



Quelle: bulwiengesa

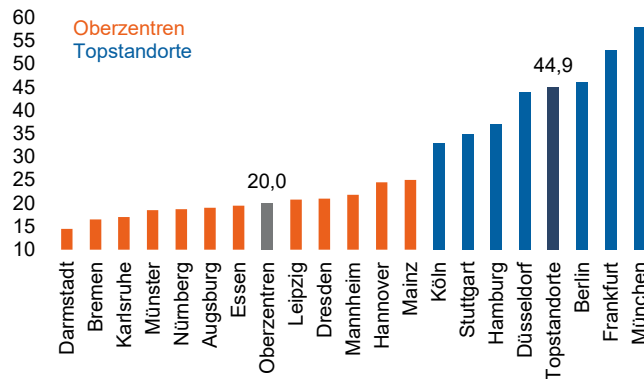
Das große Interesse an modernen Büroflächen bei einem zugleich meistens knappen Angebot spiegelt sich in den spürbar gestiegenen Spitzenmieten wider. Von 2015 bis 2025 zogen diese in den Oberzentren um gut 50 Prozent an. Trotz des höheren Mietniveaus fiel der prozentuale Anstieg bei den Topstandorten mit fast 70 Prozent noch kräftiger aus. Auf Standortebene zeigen sich aber deutliche Unterschiede. Während sich die Spitzenmieten in Berlin und Mainz binnen zehn Jahren fast verdoppeln konnten, legte diese in Darmstadt um lediglich etwas über 10 Prozent zu. In Bremen, Karlsruhe und Münster blieb der Mietanstieg ebenfalls deutlich hinter dem Durchschnitt zurück. 2025 ging der Vergleich der Mietdynamik jedoch zugunsten der Oberzentren mit einem Mietplus von über 7 Prozent gegenüber dem Vorjahr aus. Doch auch die Spitzenmiete der Topstandorte konnte 2025 mit rund 5 Prozent recht kräftig zulegen.

Spitzenmieten sind weiter im Aufwind

Mit Blick auf die absolute Höhe der Spitzenmieten fällt nicht nur das deutlich höhere Niveau der Topstandorte, sondern auch deren beachtliche Spreizung auf. Sie reichte 2025 von 33 Euro in Köln bis zu 58 Euro in München, jeweils pro Quadratmeter. Doch auch die Spitzenmieten der Oberzentren zeigen ein deutliches Gefälle. Sie reichten von 14,50 Euro in Darmstadt bis zu 25 Euro in Mainz, ebenfalls je Quadratmeter.

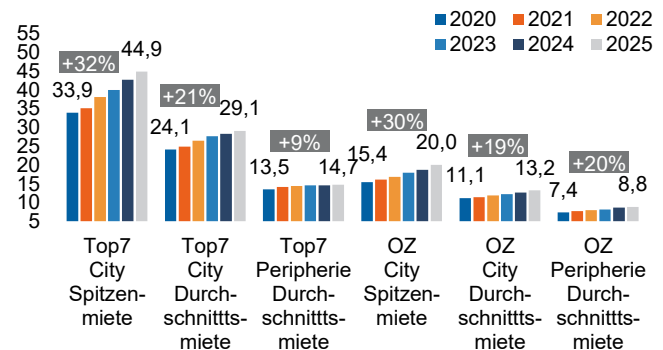
Spitzenmieten je Standort weisen ein großes Gefälle auf

An den Topstandorten ist die Spitzenmiete mehr als doppelt so hoch wie in den Oberzentren
Spitzenmiete in Euro/m² (2025)



Quelle: bulwiengesa

Trotz des schon hohen Mietniveaus können vor allem die Spitzenmieten in den Citylagen der Topstandorte kräftig zulegen
Miete für Büroflächen nach Lage, in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

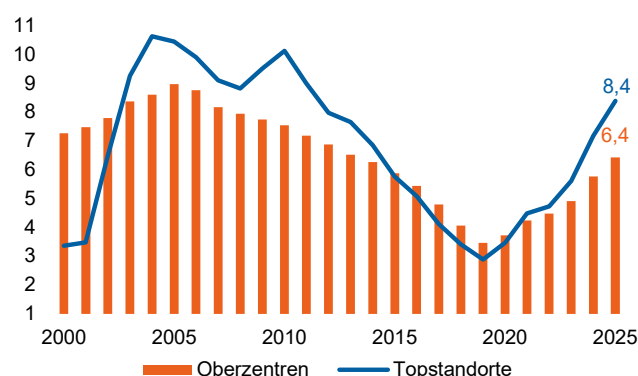
Differenziert nach Bürolagen ist gut erkennbar, dass die Spitzenmieten trotz ihres höheren Niveaus auch relativ am stärksten zulegen konnten. Die Durchschnittsmieten in Citylagen wie auch in der Peripherie sind dagegen sichtbar langsamer gestiegen. Die vorstehende rechte Grafik zeigt aber auch, dass die Mietdynamik zwischen Topstandorten und Oberzentren seit 2020 nur geringe Unterschiede aufweist. Insgesamt konnten die Spitzenmieten in Citylagen von 2020 bis 2025 um etwa 30 Prozent zulegen, während die Durchschnittsmieten ein Plus von 20 Prozent erreichten.

Mietdynamik hängt vor allem von den Bürolagen ab

Auch 2025 hat sich der Mietanstieg bei Büroflächen nicht vom weiter vergrößerten Flächenangebot aufhalten lassen. Dabei hat die Leerstandsquote der Topstandorte 2025 mit einem Plus von 1,2 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr auf 8,4 Prozent doppelt so stark wie die Leerstandsquote der Oberzentren – plus 0,6 Prozentpunkte auf 6,4 Prozent – zugelegt. Vom niedrigen Leerstandsniveau im Jahr 2019 ausgehend hat die Leerstandsquote der Topstandorte um 5,5 Prozentpunkte und die der Oberzentren um 2,9 Prozentpunkte zugelegt. Dabei sind die Leerstände gegenüber 2019 überall gestiegen. 2025 klappten die Leerstandsquoten weit auseinander. Die Spanne reicht – siehe Grafik auf der folgenden Seite – von rund 3 Prozent in Mainz und Münster bis zu gut 12 Prozent in Düsseldorf und Frankfurt.

Die Leerstände haben sich an allen Standorten ausgeweitet, aber auf deutlich unterschiedliche Niveaus

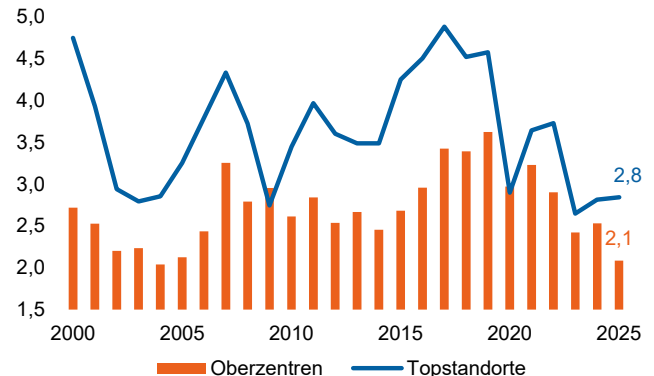
Der Anstieg der Leerstandsquote fällt an den Topstandorten insgesamt markanter aus
Leerstandsquote*, in %



Quelle: bulwiengesa

*kumuliert über Topstandorte und Oberzentren

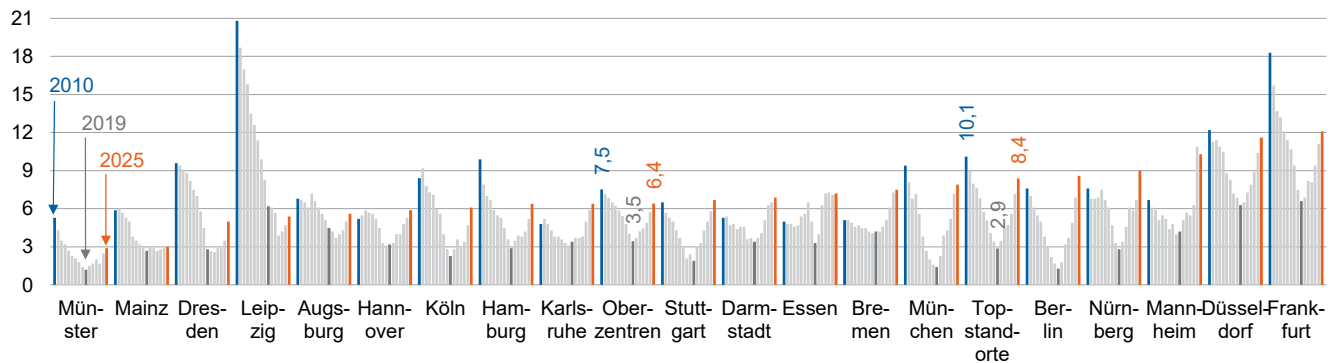
Der Büroflächenumsatz hat sich an den Topstandorten stabilisiert, ging in den Oberzentren aber weiter zurück
Büroflächenumsatz*, in % des Flächenbestands



Quelle: bulwiengesa

*kumuliert über Topstandorte und Oberzentren

Leerstände nehmen an praktisch allen Standorten zu, weisen dabei aber deutliche Unterschiede auf und sind oft noch moderat Leerstandsquote von 2010 bis 2025, in %



Quelle: bulwiengesa

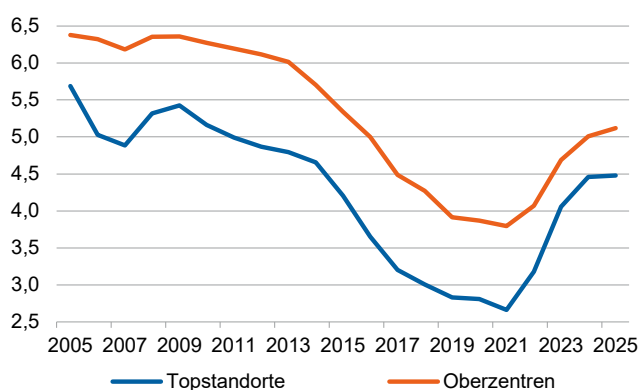
Durch die von Strukturwandel und Konjunkturflaute gedämpfte Büroflächennachfrage ist der Flächenumsatz 2025 – kumuliert über alle Standorte – erwartungsgemäß mit 3,1 Mio. Quadratmetern niedrig ausgefallen. Das sind lediglich zwei Drittel des bisherigen Höchstwertes, der 2017 mit 4,9 Mio. Quadratmetern erzielt wurde. Doch während der rückläufige Trend der Büromarktaktivität bei den Oberzentren anhält, hat sich der Flächenumsatz bei den Topstandorten stabilisiert. 2025 wurden in den Oberzentren lediglich rund 2 Prozent des Flächenbestands gegenüber fast 3 Prozent bei den Topstandorten vermietet.

Bei Oberzentren geht Büromarktaktivität erneut zurück, bei den Topstandorten stabilisiert sie sich

Nachdem die Mietrenditen für Büroflächen bis 2021 über mehr als ein Jahrzehnt gesunken waren, zogen diese ab 2022 wieder kräftig an. 2025 hat sich die Entwicklung aber stabilisiert. An den Topstandorten blieb die anfängliche Mietrendite für zentrale Bürolagen 2025 mit 4,5 Prozent konstant. Bei den Oberzentren legte der Wert leicht um 10 Basispunkte auf 5,1 Prozent zu. Gegenüber dem Renditetief von 2021 weitete sich die Mietrendite der Topstandorte um 180 Basispunkte aus. Bei den Oberzentren fiel der Anstieg mit insgesamt 130 Basispunkten moderater aus, sodass der Renditeabstand zwischen Topstandorten und Oberzentren merklich abschnitzte. München wies 2025 die niedrigste Mietrendite mit 4,3 Prozent auf. Das höchste Renditeniveau ließ sich mit 5,5 Prozent in Bremen erzielen. Gegenüber Handelsimmobilien fällt der Renditeabstand zwischen den Standorten bei Büroimmobilien deutlich kleiner aus.

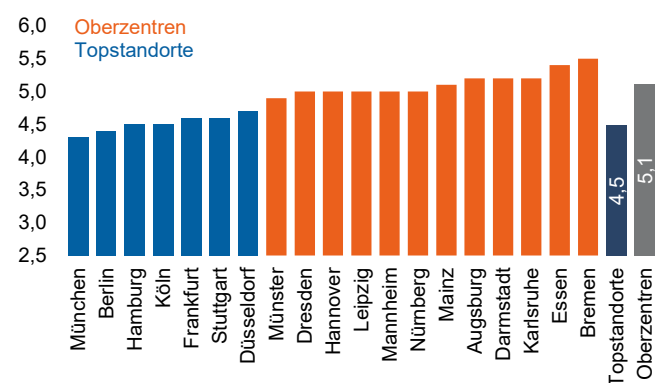
Anfängliche Mietrenditen steigen 2025 kaum noch an

Steigender Renditetrend bei Büros hat 2025 stark nachgelassen Anfängliche Büro-Mietrendite, in % (zentrale Lagen)



Quelle: bulwiengesa

Spreizung der Mietrenditen fällt bei Büroimmobilien moderat aus Anfängliche Büro-Mietrendite 2024, in % (zentrale Lagen)



Quelle: bulwiengesa

Fazit Büros: Spitzenmieten und Leerstand steigen moderat weiter

Die Nachfrage nach Büroflächen hat sich durch die hybride Büroarbeit grundlegend verändert. Dazu kommt die gestiegene Bedeutung von Nachhaltigkeit. Weitere Einflussfaktoren sind Demografie, eine anhaltende konjunkturelle Schwäche und Künstliche Intelligenz. Damit ist ein insgesamt rückläufiger Büroflächenbedarf verbunden, aber auch eine gestiegene Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Zahl der Bürotätigen. KI kann eine Vielzahl auch anspruchsvoller Aufgaben übernehmen, sodass vor allem höher qualifizierte Arbeitsplätze – meistens Bürotätigkeiten – wegfallen. Zugleich ist zu erwarten, dass KI – wie frühere Technologiesprünge – neue Produktangebote und Dienstleistungen ermöglicht, die Neueinstellungen nach sich ziehen.

Private und öffentliche Büromieter haben sich darauf eingestellt und passen ihre Büroflächen an. Flächen werden verkleinert und Standorte zusammengelegt. Sofern das knappe Angebot es zulässt, werden bevorzugt moderne, gut gelegene und nachhaltige Flächen gemietet. Daraus resultiert die seit gut fünf Jahren zu beobachtende Spaltung des Büromarkts, die sich 2026 und wohl auch danach fortsetzen dürfte und zu weiter steigenden und dauerhaften Leerständen in veralteten Bürogebäuden führt. Demgegenüber dürfte es bei den von Knappheit und steigenden Baukosten geprägten Spitzenmieten weiter aufwärts gehen.

Sichtbar ist auch, dass sich die rückläufige Büromarktaktivität an den Topstandorten stabilisiert hat. Hier fragen Anwaltskanzleien, Wirtschaftsprüfer, Banken sowie Industrie- und Technologieunternehmen hochwertige Büros in Bestlagen nach und sind bereit, dafür hohe Mieten zu zahlen. Diese haben in München die Marke von 60 Euro je Quadratmeter erreicht. In den Oberzentren hat sich die Büromarktaktivität dagegen 2025 erneut abgeschwächt, wenngleich hier die Spitzenmieten prozentual noch kräftiger zulegen konnten.

Auf die künftige Büronachfrage wirken sich gegenläufige Effekte aus. Einerseits nimmt die von staatlichen Investitionsprogrammen unterstützte deutsche Wirtschaft allmählich Fahrt auf. Andererseits sind die Flächenanpassungen durch das mobile Arbeiten noch nicht abgeschlossen, während sich der Ruhestand der Babyboomer allmählich bemerkbar macht. Dazu kommt der Unsicherheitsfaktor KI, wodurch eine abwartende Haltung bei der Anmietung neuer Flächen verstärkt wird. Wir erwarten deshalb eine weiterhin gedämpfte Büromarktaktivität. Zudem gehen wir von einem fortgesetzten Leerstandsanstieg aus, der sich aber verlangsamt, weil Büroflächen umgenutzt und kaum noch neu gebaut werden. Die kräftigen Mietanstiege der beiden Vorjahre dürften sich fortsetzen. Hierbei könnte es 2026 mit Blick auf die erreichten Mietniveaus aber zu einer Verlangsamung auf ein Plus von 3 bis 4 Prozent kommen. Darauf deuten auch die Halbjahreswerte der Topstandorte hin. Angesichts beschleunigt steigender Baukosten hält der Aufwärtstrend im Spitzensegment an.

Strukturwandel aus vielerlei Einflüssen prägt den Büromarkt

Knappheit und Überangebot in Abhängigkeit von der Flächenqualität

Marktaktivität hat sich an den Topstandorten stabilisiert

Konjunktur belebt sich, die gespaltene Büromarktentwicklung hält an

Büro – Prognose für die Spitzenmiete und den Leerstand

	2024	2025	2026e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	18,7 (4,2)	20,0 (7,3)	20,7 (3,4)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	5,8 (0,9)	6,4 (0,6)	6,9 (0,5)
7 Topstandorte			
Spitzenmiete in Euro/m ² (ggü. Vorjahr in %)	42,8 (7,1)	44,9 (5,0)	46,5 (3,6)
Leerstandsquote in % (ggü. Vorjahr in %-Punkten)	7,2 (1,6)	8,4 (1,2)	9,0 (0,6)

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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

EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Viel Bewegung im Handel: Innenstädte im Auf- und Umbruch

Die Innenstadt hat für den Handel nach wie vor eine hohe Bedeutung. Das gilt aber gleichermaßen auch in umgekehrter Richtung. Denn einerseits wird noch mehr als die Hälfte des Umsatzes mit dem typischen Innenstadtsortiment – Mode, Schuhe oder Elektronik – im stationären Handel erzielt. Andererseits ist Shopping gemäß Umfragen der Hauptgrund für den Besuch der City, vor dem Besuch von Restaurants und Cafés, Arztbesuchen/Gesundheitsdienstleistungen und dem Treffen mit Freunden. Der Erfolg von E-Commerce ist deshalb gleichermaßen eine Herausforderung für den Handel durch sinkende Umsätze, für die Eigentümer der Immobilien durch rückläufige Mieteinnahmen und für die Städte, denen Verödung droht.

Handel und Innenstadt stehen in symbiotischer Beziehung

E-Commerce und Konsumzurückhaltung dürften den Einzelhandel auch weiterhin belasten. Doch statt einer Abwärtsspirale ist vielerorts ein Auf- und Umbruch zu beobachten. Der von verkleinerten Filialnetzen, Geschäftsaufgaben und Insolvenzen verursachte Leerstand hat sich oft nicht etwa verfestigt, sondern Bewegung in die Innenstädte gebracht. So werden die für den heutigen Bedarf überdimensionierten Verkaufsflächen umgenutzt. Ehemalige Warenhäuser werden zu Mixed-Use-Immobilien umgebaut, deren obere Etagen für Büros, Hotels oder Wohnungen vorgesehen sind. In Einkaufszentren sinkt der Retailanteil zugunsten von Gastronomie, Facharztzentren, Freizeitangeboten und Fitness.

Auf- und Umbruch in der City: Anteil des Handels an innerstädtischen Gewerbeflächen sinkt

Das Angebot in den Innenstädten wird aber nicht nur durch mehr Vielfalt bei der Gebäudenutzung besser, sondern auch durch neue Handelsformate. In vielen Innenstädten sind neue Anbieter vertreten. Vor allem ausländische Retailer nutzen das verbesserte Angebot an attraktiven Verkaufsflächen für den Eintritt in den deutschen Markt. Die deutlich niedrigeren Mieten erleichtern die Entscheidung für die Anmietung innenstädtischer Verkaufsflächen zudem. Spürbar ist auch, dass die Städte die Bedeutung der Innenstadt für die Lebensqualität der Bürger erkannt haben. Daraus resultieren modernisierte Innenstadtkonzepte, aufgewertete Fußgängerzonen sowie ein aktives Flächen- und Leerstandsmanagement.

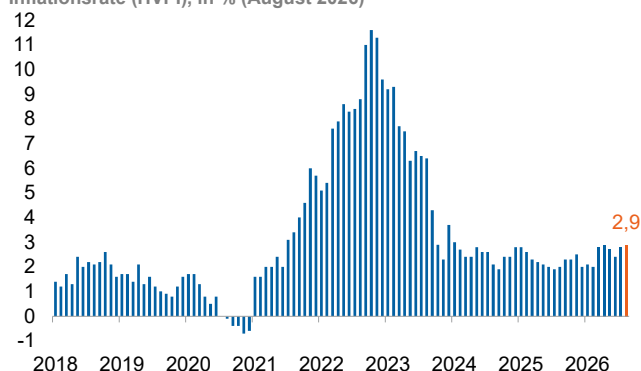
Ausländische Retailer nutzen gute Flächenverfügbarkeit für Eintritt in den deutschen Markt

Marktumfeld für den Einzelhandel

Die 2022 in die Höhe geschossene Inflation hatte sich wieder dicht an das 2 Prozent-Ziel der EZB herangetastet und schien damit weitgehend gebannt. Doch im Frühjahr 2026 trieben steigende Energiepreise als Folge des Irankriegs erneut die Inflations-

Als Folge des Irankriegs kehrte die Inflation 2026 zurück

Energiepreise treiben die Inflationsrate in Richtung von 3 Prozent
Inflationsrate (HVPI), in % (August 2026)



Quelle: Destatis

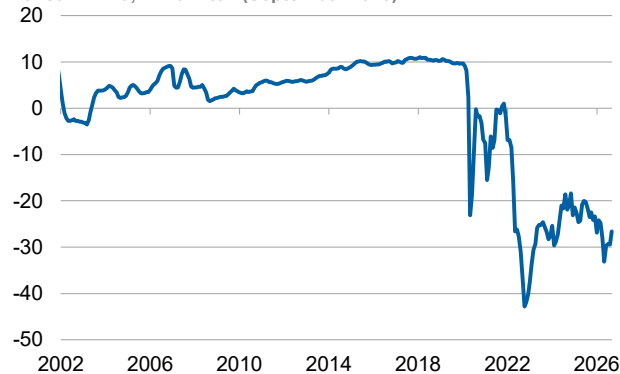
Irakrieg hat Kraftstoff und Heizöl deutlich verteuert
Preis für Diesel und Heizöl, in Euro je Liter (August 2026)



Quelle: Europäische Kommission

Wirtschaftsflaute, Arbeitsplatzsorgen und der Irankrieg belasten das ohnehin schwache Konsumklima

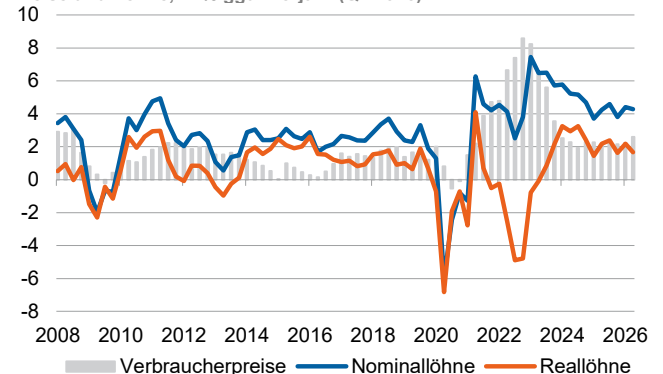
Konsumklima, in Punkten (September 2026)



Quelle: NIM/GfK

Die Einkommensentwicklung hat an Tempo eingebüßt, die gestiegene Inflation dürfte die Reallöhne noch zusätzlich bremsen

Preise und Löhne, in % ggü. Vorjahr (Q2/2026)



Quelle: Destatis

rate nach oben. Zum direkten Preiseffekt können indirekte Auswirkungen wie etwa höhere Transportkosten hinzukommen. Preistreibend wirkt sich zudem die Trockenheit in Europa durch Ernteaussfälle sowie die eingeschränkte Schiffbarkeit des Rheins aus. Die höheren Preise an der Tankstelle sowie im Supermarkt limitieren vor allem bei Haushalten mit geringen Reserven das Shoppingbudget für die Innenstadt und können so die dortigen Einzelhandelsumsätze dämpfen.

Die Einkommen steigen seit 2024 zwar wieder real, doch das hilft dem Konsum im krisenbelasteten Umfeld nur wenig. Zum einen sind die Realeinkommen durch die zuvor hohe Inflation spürbar zurückgegangen. Zum anderen wird die Stimmung der Konsumierenden von der anhaltenden wirtschaftlichen Schwäche in Deutschland beeinträchtigt, die sich Arbeitsmarkt mit einem Anstieg der Arbeitslosenzahl und dem Stellenabbau in der Industrie niederschlägt. Das von der GfK gemessene Konsumklima bewegt sich trotz des jüngsten Anstiegs weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

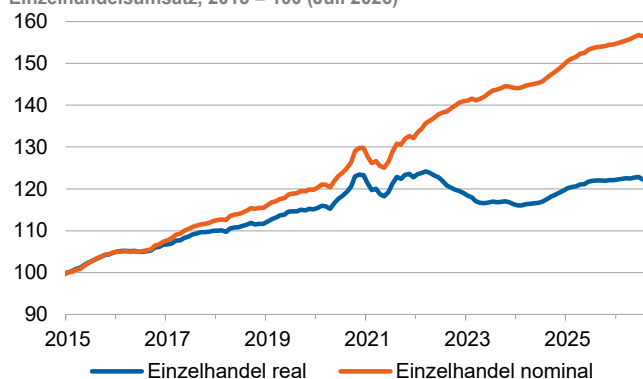
Anhaltende wirtschaftliche Schwäche belastet das Konsumklima

Die Entwicklung des Einzelhandelsumsatzes spiegelt die Konsumschwäche wider. Schon seit einigen Jahren sind Umsatzzuwächse vor allem auf Preissteigerungen zurückzuführen. Inflationsbereinigt stagniert der Umsatz weitgehend seit 2022. Noch ungünstiger sieht es beim für die Innenstadt wichtigen Handel mit Mode, Schuhen, Textilien sowie Büchern aus, der sich sichtbar unterdurchschnittlich entwickelte.

Umsatzzuwächse im Handel basieren vor allem auf Preissteigerungen

Der Umsatz im Handel steigt vor allem durch höhere Preise

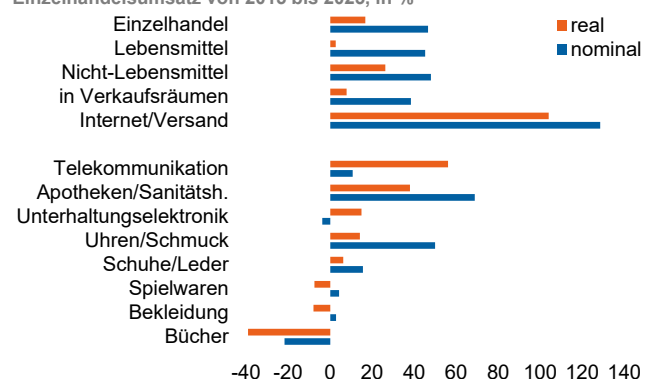
Einzelhandelsumsatz, 2015 = 100 (Juli 2026)



Quelle: Destatis

Mode, Spielwaren und Bücher leiden unter Umsatzrückgängen

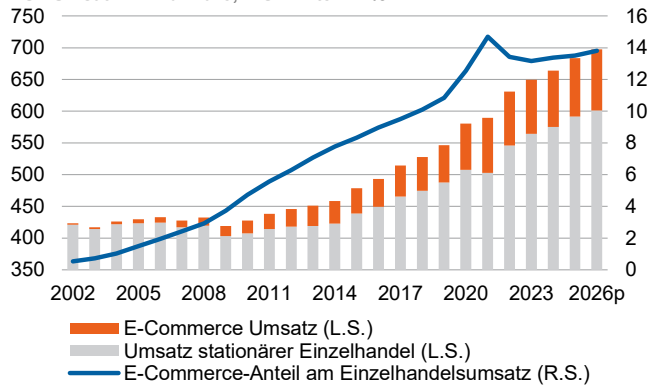
Einzelhandelsumsatz von 2015 bis 2025, in %



Quelle: Destatis

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

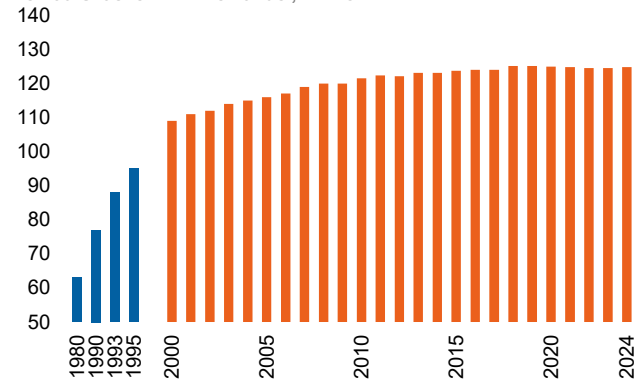
L.S.: Umsatz in Mrd. Euro, R.S.: Anteil in %



Quelle: HDE

Umsatzverlagerung in Richtung E-Commerce hat sich bislang nicht sichtbar in der Verkaufsfläche niedergeschlagen

Verkaufsfläche im Einzelhandel, in Mio. m²



Quelle: HDE

Trotz der trüben Entwicklung ist der Einzelhandel ein nach wie vor bedeutender Wirtschaftsfaktor für Deutschland mit über 3 Mio. Beschäftigten. Nach Angaben des HDE wird für 2026 ein Umsatz von insgesamt gut 700 Mrd. Euro erwartet. Davon entfallen fast 100 Mrd. Euro – rund 14 Prozent – auf den Onlinehandel, sodass in den Kassen des stationären Handels gut 600 Mrd. Euro verbucht werden können. Von dieser Summe geben die Haushalte etwa 240 Mrd. Euro für Lebensmittel aus.

Einzelhandel ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor

Die ehemals hohen Wachstumsraten erreicht E-Commerce heute nicht mehr. Dafür sind auch die bereits hohen Anteile des Onlinehandels bei Elektronik, Mode, Freizeit und Sport von gut 40 Prozent verantwortlich. Bei Lebensmitteln wächst der Umsatz via E-Commerce zwar kräftig, aber hier ist der Onlineanteil mit 3 Prozent sehr niedrig, sodass sich das kräftige Wachstum kaum auf den gesamten Onlineumsatz auswirkt. Durch den geringen Online-Marktanteil haben Lebensmittel zwar ein noch hohes Wachstumspotenzial, doch sind Supermärkte und Discounter vergleichsweise „onlineresistent“. Diese punkten mit engmaschigen Filialnetzen und günstigen Preisen, sodass nur wenige Haushalte ihren täglichen Bedarf online decken.

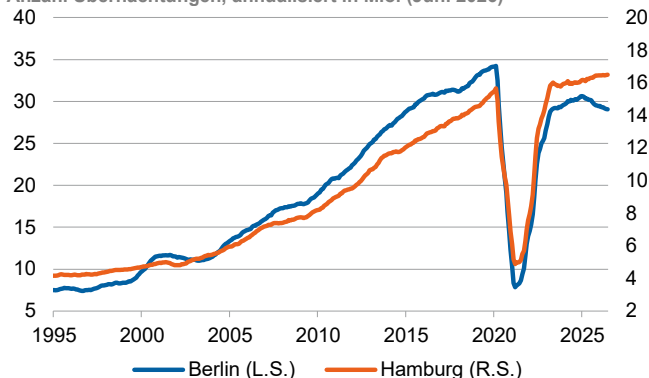
E-Commerce wächst noch, aber deutlich langsamer

Die Situation in den Innenstädten wäre noch schwieriger, wenn sich die Gästezahlen und die Passantenfrequenz nach der Pandemie nicht weitgehend erholt hätten. Das gilt insbesondere für den Städtetourismus, der einen spürbaren Umsatzbeitrag zum

Der Städtetourismus hilft dem Cityhandel

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

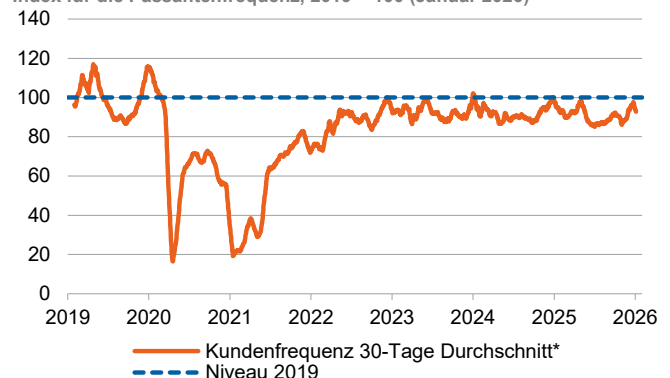
Anzahl Übernachtungen, annualisiert in Mio. (Juni 2026)



Quelle: Destatis

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

Index für die Passantenfrequenz, 2019 = 100 (Januar 2026)



Quelle: Hystreet/Destatis

*) Durchschnitt aus 21 Einkaufsstraßen

Cityhandel leistet. Allerdings hat sich das vor der Pandemie kräftige Wachstum der oft schon hohen Gästezahlen nicht wieder eingestellt. Auch die Passantenfrequenz in den Einkaufsmeilen liegt noch leicht unter dem Niveau von 2019. Dennoch zählt der Einkaufsbummel nach wie vor zu den beliebtesten Freizeitaktivitäten.

Auch die boomenden Billig-Versender aus China, die in Deutschland jeweils mehrere Mrd. Euro umsetzen, erschweren dem Handel das Leben. Diese punkten in Zeiten knapper Kassen mit niedrigen Preisen und erreichen auf Social Media vor allem jüngere Konsumierende. Allein durch Temu und Shein entgeht dem Handel jährlich ein geschätzter Umsatz von 2,5 Mrd. Euro. Mängel beim Verbraucherschutz und eine geringe Produktqualität schmälern den Erfolg nicht. Vielmehr profitieren die günstigen Versender vom Sparzwang vieler privater Haushalte.

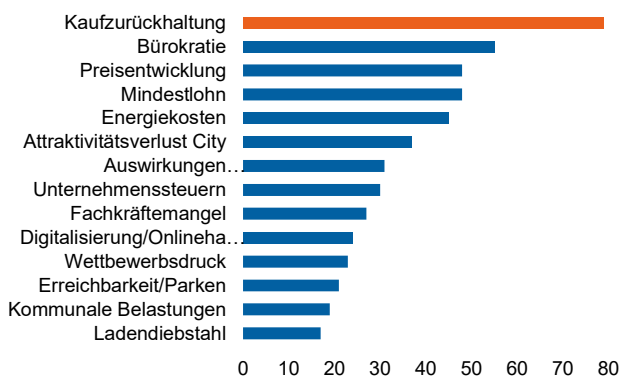
Neue Konkurrenz durch chinesische Billig-Versender

In der Befragung des Handels zu dessen Tophemen im Rahmen der HDE-Konjunkturumfrage im Sommer 2026 gaben fast 80 Prozent der befragten Händler Kaufzurückhaltung vor Bürokratie und Preisentwicklung als wichtigsten Punkt an. Dazu passt die Erwartung von gut zwei Drittel der Händler, die 2026 von weniger Umsatz als im Vorjahr ausgehen. Noch größer ist der Anteil der Händler mit rund drei Viertel, die von einer rückläufigen Kundenfrequenz an den Standorten ihrer Geschäfte beziehungsweise Filialen ausgehen. Zudem steht der Handel weiter wegen steigender Kosten unter Druck. Die Erhöhung des Mindestlohns, mit dem im Handel viele Beschäftigte vergütet werden, verschärft das Problem noch. Bis 2027 ist ein Anstieg auf 14,60 Euro pro Stunde vorgesehen, was gegenüber 2021 ein Plus von über 50 Prozent bedeutet. Unter den Handels-Tophemen kam der Mindestlohn auf Platz vier.

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

Viele Händler sind besorgt – Das dominierende Thema ist die Kaufzurückhaltung

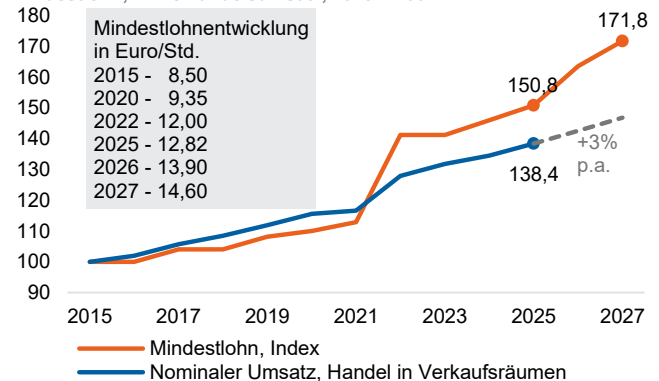
Angaben in % (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: HDE-Konjunkturumfrage Sommer 2026

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

Mindestlohn, Einzelhandelsumsatz, 2015 = 100

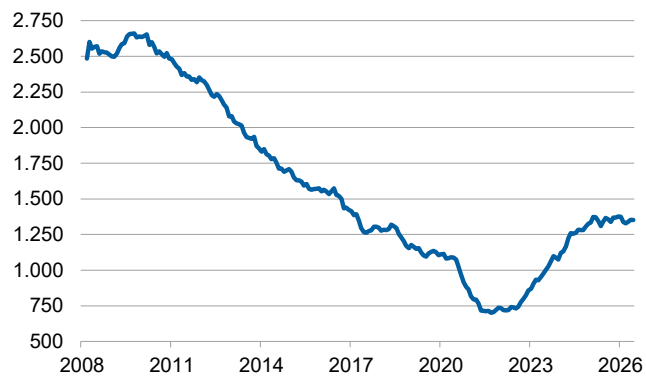


Quelle: Destatis, DZ BANK

Im Fahrwasser des schwachen Geschäfts mit Mode, Schuhen, Möbeln und Einrichtungszubehör kam es bis zuletzt zu Insolvenzen unter den Filialisten. Betroffen waren bekannte Namen wie Closed, Depot, Esprit, Eterna, Galeria, Gerry Weber, Palmers, Scotch&Soda, Sinn, Sør oder Wormland. Oft geht damit die Schließung vieler oder aller Filialen der Kette einher. Insgesamt nahm die Zahl der Insolvenzen bis Mitte 2025 noch zu, entwickelt sich seitdem aber stabil. Unabhängig davon dürfte sich der Rückgang der Zahl der Geschäfte fortsetzen. Vom ausgeprägten Minus während der Pandemie abgesehen geht die Zahl seit 2015 jährlich vor allem durch Geschäftsaufgaben um etwa 5.000 Geschäfte zurück. Von 2015 bis 2026 ist die Zahl der Ladengeschäfte um insgesamt fast 80.000 gesunken, was einem 20-prozentigen Minus entspricht.

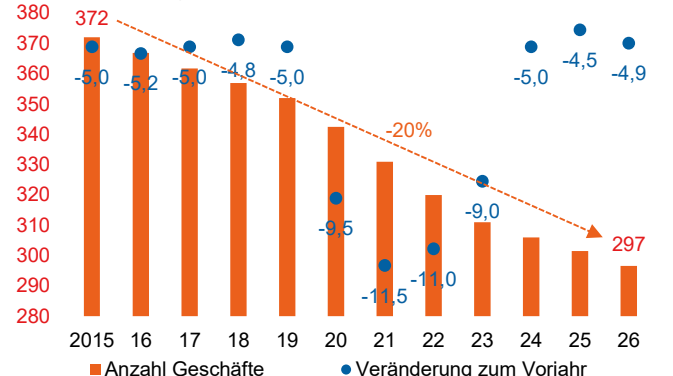
Insolvenzen und Filialschließungen: Zahl der Ladengeschäfte sank seit 2015 um ein Fünftel

Insolvenzentwicklung im Einzelhandel hat sich wieder stabilisiert
Insolvenzverfahren im Einzelhandel, annualisiert (Juni 2026)



Quelle: Destatis

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



Quelle: HDE

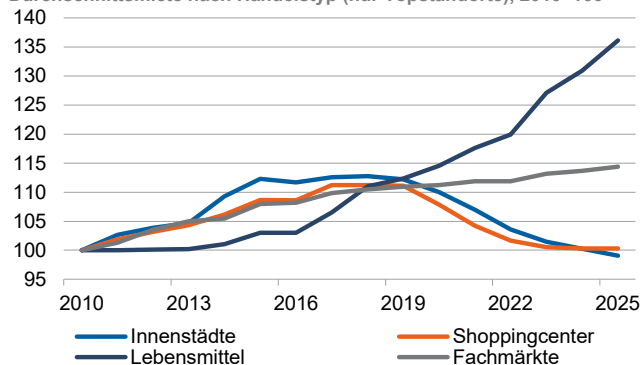
Die Mietentwicklung im Handel hat sich in den zurückliegenden Jahren je nach Segment und Standortkategorie deutlich unterschiedlich entwickelt. Während die Mieten in den Innenstädten und Shoppingcentern spürbar nachgaben, haben sie sich im Bereich Nahversorgung deutlich besser entwickelt. Vor allem bei Lebensmitteln legten die Mieten deutlich zu. In den Innenstädten haben sich die Mieten in den sieben Topstandorten am besten entwickelt. Hier ist der Mietanstieg bis 2015 stärker und der spätere Mietrückgang ab 2018 schwächer als in den B-, C- und D-Städten ausgefallen. Dort sind die Citymieten deutlich unter das Niveau von 2010 gefallen, wohingegen die Topstandorte den Ausgangswert weitestgehend halten konnten.

Mietentwicklung im Handel klappt weit auseinander

Dahinter verbirgt sich eine Fokussierung des klassischen Innenstadthandels auf aussichtsreiche Handelsstandorte wie die Topstandorte. Aus den aus ihrer Sicht weniger attraktiven Städten ziehen sich die Retailer hingegen zurück. Die Topstandorte profitieren von ihren guten Standortfaktoren, die sie für Retailer interessanter machen. Kriterien sind die Marktgröße, Internationalität, eine bessere Kaufkraft und ein hohes Gästeaufkommen. Daneben verfügt Deutschland über eine ganze Reihe ebenfalls starker Handelsstandorte, die aber meistens nicht ganz an die Standortqualität der Topstandorte heranreichen. Zudem sind die B- bis D-Standorte deutlich zahlreicher, sodass nicht alle diese Städte für eine Filiale infrage kommen.

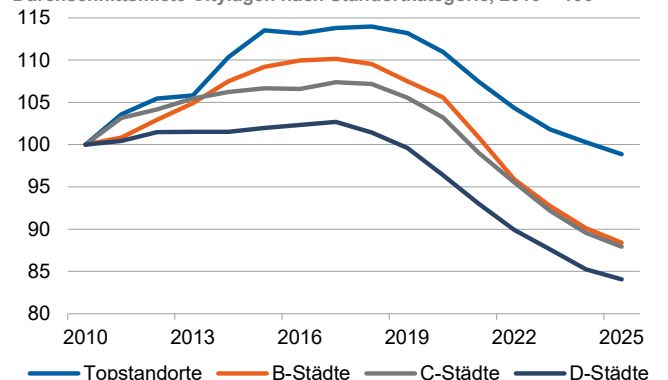
Retailer haben oftmals hohe Ansprüche an den Standort

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



Quelle: bulwiengesa

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



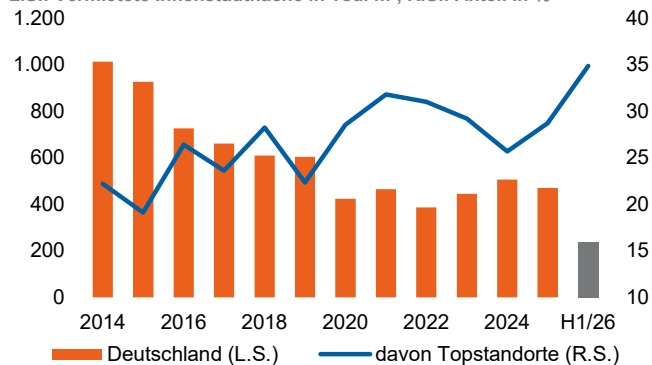
Quelle: bulwiengesa

Attraktive Citylagen sind weiterhin gefragt

Die Verkaufsflächennachfrage in den Innenstädten prägen Handelsketten, die zuvor verkleinerte Filialnetze wieder ausbauen wollen oder die auf Expansionskurs sind. Letzteres trifft auf diverse ausländische Retailer zu, die ihre Aktivität auf den deutschen Markt erweitern wollen. Dank des guten Flächenangebots in den Innenstädten gelingt das oft, sodass im ersten Halbjahr 2026 diverse Markteintritte zu beobachten waren. Beispiele sind Møbelkompagniet (Dänemark) und Tikamoon (Frankreich) für Einrichtungsbedarf. Ein neuer Anbieter für Schuhe und Lederwaren ist Flabelus aus Spanien. Aus den USA kommen Bath & Body Works, Kenneth Cole (Mode) und YETI (Sport/Camping). Selected ist ein dänischer Modehändler. In China sind der Autohersteller Denza, die Kaffeekeette Cotti Coffee, die weltweit bereits 18.000 Filialen betreibt, sowie Yoyoso (günstige Lifestyle-Produkte) beheimatet. Zudem setzen Onlinehändler wie Flaconi stärker auf Ladengeschäfte, um die Kunden und Kundinnen vor Ort von ihren Produkten überzeugen zu können.

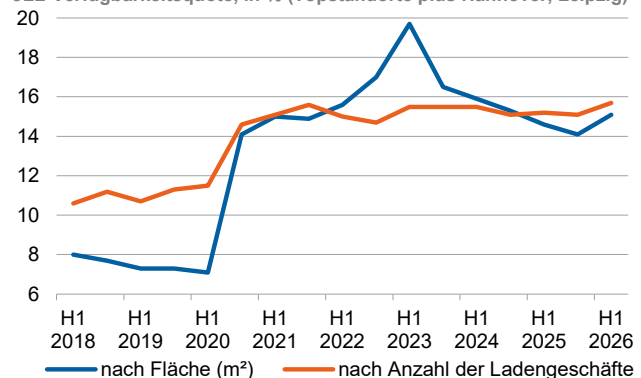
Das Interesse an Innenstädten ist weiter vorhanden: Das zeigt die Expansion im Handel

Retailer bevorzugen zunehmend die Topstandorte für neue Filialen
L.S.: Vermietete Innenstadtfäche in Tsd. m², R.S.: Anteil in %



Quelle: BNP Paribas Real Estate

Flächen sind in den Innenstädten nach wie vor gut verfügbar
JLL-Verfügbarkeitsquote, in % (Topstandorte plus Hannover, Leipzig)



Quelle: JLL

Unter dem Strich wurden 2025 in den deutschen Innenstädten 470.000 Quadratmeter Verkaufsfläche vermietet, 7 Prozent weniger als 2024, aber etwas mehr als 2022 und 2023. Im ersten Halbjahr 2026 wurde mit 238.000 Quadratmeter der allerdings gute Wert des ersten Halbjahrs 2025 knapp verfehlt. Bei der Flächennachfrage fokussieren sich die Retailer auf erstklassige Lagen. Der Anteil der Topstandorte an den vermieteten Flächen nahm dabei im ersten Halbjahr 2026 auf 35 Prozent weiter zu. Das bedeutet aber auch, dass die Vermietung von Innenstadtfächen außerhalb der Topstandorte schwieriger geworden ist. Der größte Teil der vermieteten Flächen konzentriert sich nach wie vor auf wenige Branchen. Im ersten Halbjahr 2026 entfielen jeweils rund ein Viertel der vermieteten Fläche auf Mode sowie auf Gastronomie/Food. Gesundheit/Beauty machten etwa ein Sechstel aus. Alle anderen Sparten liegen im einstelligen Prozentbereich. Das Flächenangebot in den Innenstädten ist gemäß JLL-Verfügbarkeitsquote weiterhin gut.

Die Anteil der Topstandorte an den vermieteten Innenstadtfächen hat weiter zugenommen

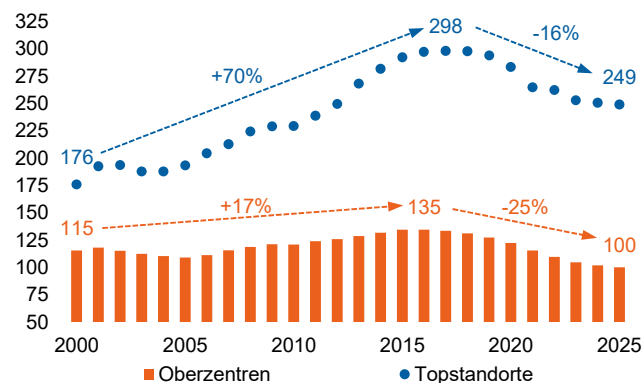
Handel: Marktentwicklung an den betrachteten Standorten

In den betrachteten Städten sind die zuvor beschriebenen Entwicklungen durchweg sichtbar. Das ist nicht überraschend, denn Einflussfaktoren wie Pandemie, Inflation und Kaufkraftschwäche sind überall zu spüren. Die Auswirkungen auf die einzelnen Immobilienmärkte unterscheiden sich jedoch deutlich. Dies gilt auch für die bereits angesprochene differenzierte Mietentwicklung je nach Standortkategorie. In den Oberzentren stieg die Spitzenmiete deutlich langsamer, ging danach aber stärker zurück. Daraus resultiert eine enorme Spreizung der Spitzenmieten. In den Top-

Mietspreizung nach Standortgröße zeigt sich auch an den betrachteten Städten

Die Spitzenmiete ging an den Topstandorten trotz des zuvor viel kräftigeren Anstiegs moderater zurück

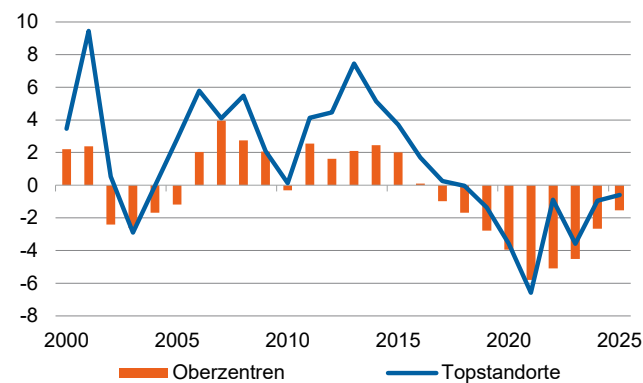
Spitzenmiete im Handel, in Euro/m²



Quelle: bulwiengesa

Der rückläufige Trend der Innenstadtmieten hat sich 2025 weiter verlangsamt

Spitzenmiete im Handel, in % gegenüber Vorjahr



Quelle: bulwiengesa

standorten konnten diese seit der Jahrtausendwende im Durchschnitt um über 40 Prozent zulegen, während sie in den Oberzentren um insgesamt 13 Prozent nachgaben.

Erfreulich ist, dass sich der rückläufige Mietrend im vergangenen Jahr in beiden Standortkategorien verlangsamen konnte. Die Spitzenmiete der Topstandorte blieb weitgehend stabil; sie sank 2025 lediglich um 0,6 Prozent auf 249 Euro je Quadratmeter. Bei den Oberzentren fiel der Rückgang mit 1,5 Prozent wie auch in den Vorjahren erneut etwas höher aus. Die Spitzenmiete der Oberzentren ging auf 100 Euro je Quadratmeter zurück.

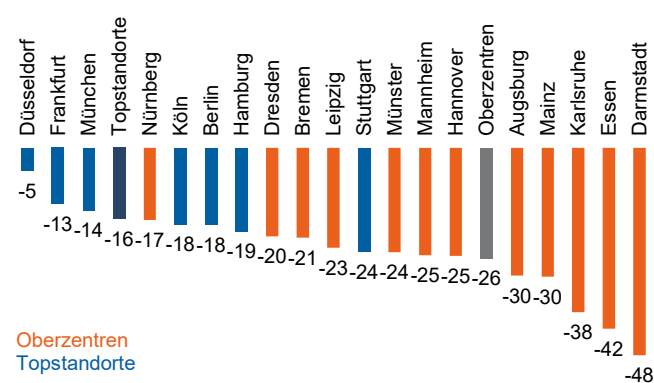
Gegenüber dem historischen Maximum der Spitzenmieten gaben diese in den Topstandorten um 16 Prozent und in den Oberzentren um 26 Prozent nach. Innerhalb der Topstandorte wie auch der Oberzentren haben sich die Mieten heterogen entwickelt. Gegenüber der meistens zwischen 2017 und 2019 erreichten maximalen Miete gaben die Spitzenmieten von 5 Prozent in Düsseldorf bis zu fast 50 Prozent in Darmstadt nach. Auch in Essen und Karlsruhe gingen die Innenstadtmieten mit rund 40 Prozent deutlich zurück. Mietrückgänge von weniger als 20 Prozent ließen sich außerhalb der Topstandorte lediglich in Nürnberg mit minus 17 Prozent beobachten.

Spitzenmieten in Oberzentren nur noch knapp dreistellig

Mietrückgang klappt je nach Standort weit auseinander

Mietrückgang fällt je nach Standort sehr unterschiedlich aus

Spitzenmiete 2024 ggü. Maximum, in %

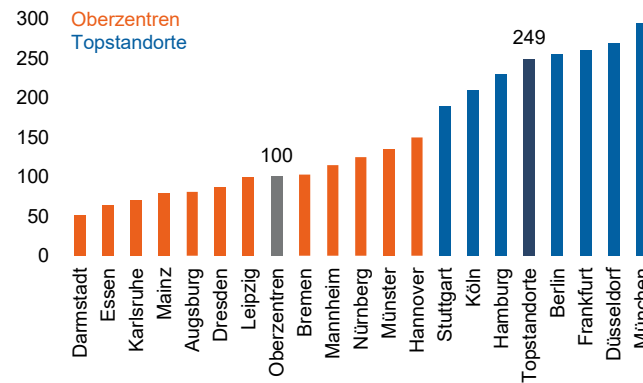


Quelle: bulwiengesa

Maximum im Zeitraum von 2010 bis 2020

Die Spitzenmiete ist bei einem Drittel der Standorte nur noch zweistellig

Spitzenmiete in Euro je m² (2025)



Quelle: bulwiengesa

Neben der Bandbreite des Mietrückgangs ist das Gefälle bei der Miethöhe ausgeprägt. Dabei hat sich die Spanne mit der Zeit noch vergrößert. Bis 2015 wiesen alle betrachteten Standorte eine dreistellige Spitzenmiete auf. Heute trifft das nur noch auf 13 Städte zu. Die Bandbreite je Quadratmeter reichte 2025 von 52 Euro in Darmstadt bis zu 295 Euro in München. Das teuerste Oberzentrum war Hannover mit 150 Euro je Quadratmeter. Stuttgart als günstigster Topstandort erreicht je Quadratmeter 190 Euro. In Bremen und Leipzig entsprachen die Spitzenmieten recht genau dem Durchschnitt der Oberzentren. Bei den Topstandorten lag Berlin am dichtesten am Durchschnittswert.

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

Die auseinanderklaffende Mietentwicklung ist der jeweiligen Kombination der Standortfaktoren geschuldet. Ein Aspekt ist das Kundenpotenzial, das von der Entwicklung der Einwohnerzahl, dem Tourismus und der Wettbewerbssituation mit umliegenden Standorten beeinflusst wird. Darüber hinaus sind eine attraktive Innenstadt, eine gute Erreichbarkeit und eine hohe regionale Kaufkraft günstig.

Kombination der Standortfaktoren entscheidend für die regionale Mietentwicklung

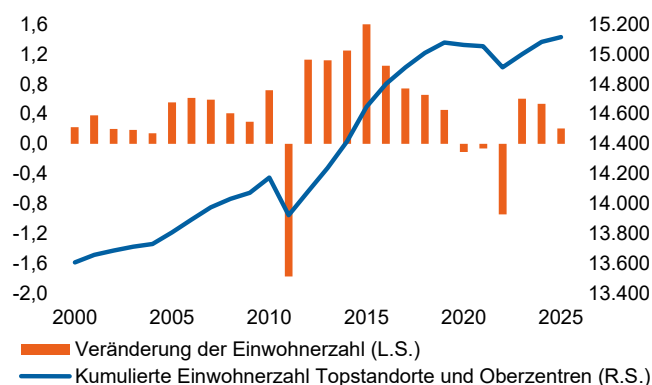
In den zurückliegenden Jahren profitierten die betrachteten Städte von einem kräftigen Bevölkerungszuwachs. Seit dem Jahr 2000 nahm die kumulierte Einwohnerzahl um 1,6 Mio. oder 11 Prozent auf 15,1 Mio. Menschen zu. Das Wachstum konzentrierte sich jedoch auf die Jahre von 2005 bis 2019. Seitdem ist die Bevölkerung insgesamt gesehen weitgehend stabil. Allerdings hat sich die Einwohnerzahl in den 19 Städten – siehe auch die folgende rechte Abbildung – heterogen entwickelt. Seit 2011 wuchs diese mit 21 Prozent am stärksten in Leipzig und damit mehr als doppelt so schnell wie der Durchschnitt der 19 Städte. In Köln und Essen stagnierte sie dagegen weitgehend.

2022 wurde die Einwohnerzahl im Rahmen des Zensus korrigiert

Positiv auf die Umsätze im Handel hat sich auch das ausgeweitete Gästegeschäft ausgewirkt. 2024 wurden in den 19 Städten kumuliert 122 Mio. Übernachtungen gezählt. 1995 waren es dagegen nicht einmal 40 Mio. Für den Cityhandel sind die gestiegenen und teilweise hohen Gästezahlen interessant, weil sich deren Ausgaben auf Handel und Gastronomie in der Innenstadt konzentrieren. Mit ausgeprägtem Tourismus ist der Umsatzrückgang durch E-Commerce und Konsumzurückhaltung besser verkraftbar. Die große Bandbreite im Städtetourismus illustriert die auf 1.000 Einwohner umgerechnete Zahl der Übernachtungen. Den niedrigsten Wert weist Essen mit rund 3.000 Übernachtungen auf. Frankfurt erreicht fast das fünffache Niveau. Insgesamt fallen die Gästezahlen der Topstandorte deutlich höher als die der Oberzentren aus. Dresden, Leipzig oder Nürnberg erreichen ebenfalls relativ hohe Werte.

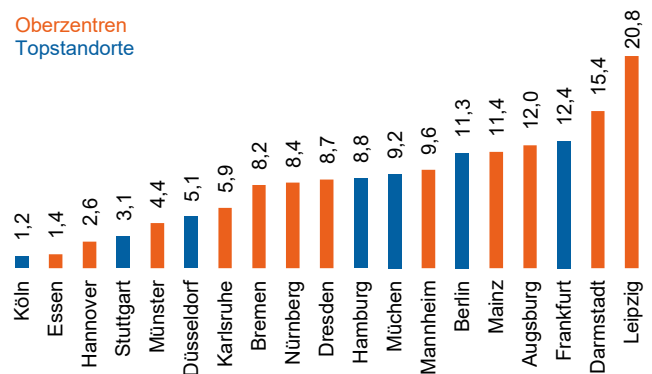
Tourismuszahlen haben sich seit 1995 insgesamt verdreifacht

Nach kräftigem Einwohnerplus stagniert die Bevölkerung der Standorte
L.S.: in % gegenüber Vorjahr, R.S.: in Mio. Einwohner



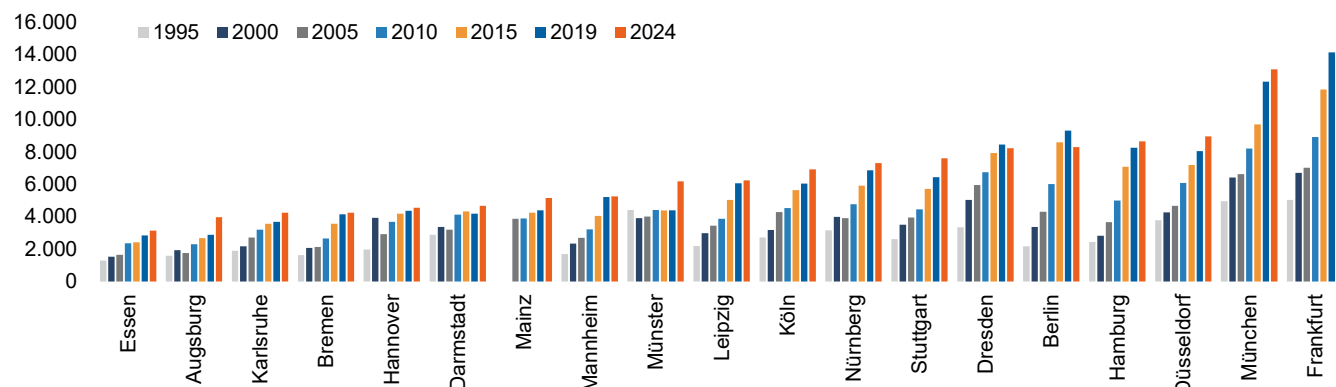
Quelle: bulwiengesa

Die Bevölkerungsdynamik der 19 Städte weist große Unterschiede auf
Einwohnerentwicklung von 2011 bis 2025 in %



Quelle: bulwiengesa

Städtetourismus und Geschäftsreisende sind für viele Standorte ein bedeutender Wirtschaftsfaktor Übernachtungen je 1.000 Einwohner



Quelle: bulwiengesa

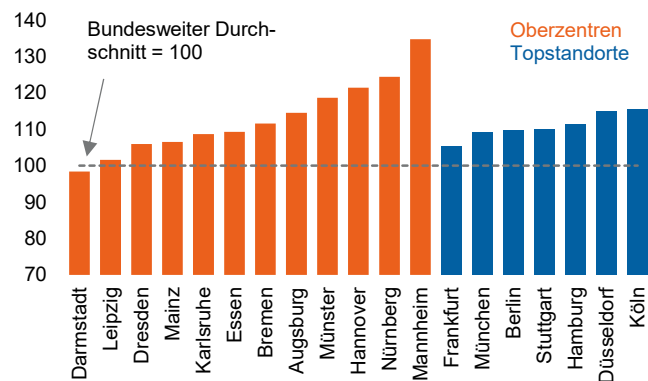
Bis auf Darmstadt mit einer Zentralitätskennziffer von knapp unter 100 gelingt es allen Standorten, Kaufkraft aus dem Umland anzuziehen. Allerdings schaffen es Dresden, Leipzig und Mainz nur knapp über den Durchschnittswert von 100. Gründe für eher niedrige Zentralitätswerte sind konkurrierende Shoppingstandorte wie nahegelegene Großstädte oder große periphere Einkaufszentren. Relativ gute Werte erreichen Hannover, Mannheim und Nürnberg. Während die Zentralitätswerte der Oberzentren breiter gespreizt sind, liegen die Topstandorte dicht beieinander.

Zentralitätswerte fallen meistens moderat aus

Mit Blick auf die Kaufkraft ist die Bandbreite der Städte sichtbar größer. Wie beim Tourismus profitieren die Topstandorte von guten Werten. Lediglich Berlin weist in diesem Segment eine unter dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft auf. Bei den Oberzentren reicht dagegen bei sieben von zwölf Standorten die Kaufkraft nicht an den Durchschnittswert von 100 heran. Leipzig und Bremen sind dabei die Schlusslichter. Aber selbst Münster als Oberzentrum mit der höchsten Kaufkraftkennziffer reicht mit einem Wert von 105 nicht an die überwiegende Zahl der Topstandorte heran. Die mit Abstand höchsten Kaufkraftwerte erreichen Düsseldorf und München.

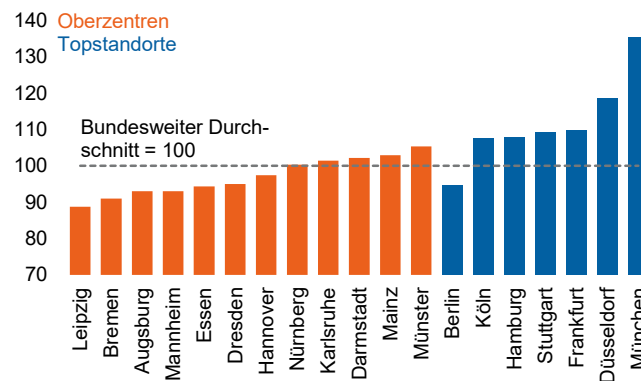
Eine ganze Reihe von Standorten weist eine sichtbare Kaufkraftschwäche auf

Oberzentren erreichen oft deutlich höhere Zentralitätswerte Zentralitätskennziffer in Punkten (2026)



Quelle: bulwiengesa

Topstandorte liegen von Berlin abgesehen bei der Kaufkraft vorne Kaufkraftkennziffer in Punkten (2026)



Quelle: bulwiengesa

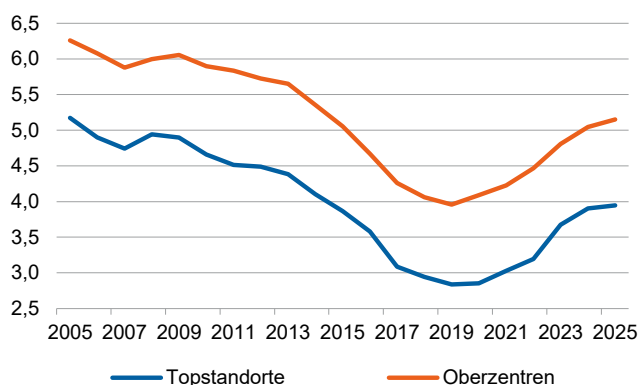
Die Investments in Einzelhandelsimmobilien sind im ersten Halbjahr 2026 mit gut 2 Mrd. Euro relativ schwach ausgefallen. Fast die Hälfte davon wurde für Käufe von Fachmärkten und Nahversorgungsimmobiliien aufgewendet. Auf Shoppingcenter entfiel knapp ein Sechstel, bei sonstigen Handelsobjekten war der Anteil noch etwas geringer. Für innerstädtische Geschäftshäuser verblieb somit nur ein Viertel der Summe. Das geringe Volumen erklärt sich durch weniger aktive Investoren sowie deren hohe Anforderungen an einen Abschluss. Wie auf der Mieterseite müssen der Shoppingstandort und die Mikrolage eine hohe Qualität aufweisen. Um das Risiko einer anhaltend ungünstigen Entwicklung im Handel zu reduzieren, sind ein Nutzungsmix sowie eine gute Drittverwendbarkeit der Immobilie von Vorteil.

Im ersten Halbjahr 2026 wurden lediglich 2 Mrd. Euro in Handelsimmobilien investiert

Die ermittelten Mietrenditen basieren angesichts des geringen Investmentvolumens vor allem außerhalb der Topstandorte auf nur wenigen Transaktionen. Während die durchschnittliche Mietrendite für Handelsobjekte in zentralen Lagen in den Topstandorten 2025 mit nicht ganz 4 Prozent weitgehend stabil blieb, weitete sich diese in den Oberzentren gegenüber dem Vorjahr um 20 Basispunkte auf 5,2 Prozent aus. Damit entsprachen die anfänglichen Mietrenditen in etwa dem Niveau von 2015. Mit Blick auf die einzelnen Standorte reichte die Bandbreite der anfänglichen Mietrendite von 3,7 Prozent in München bis zu 5,8 Prozent in Essen.

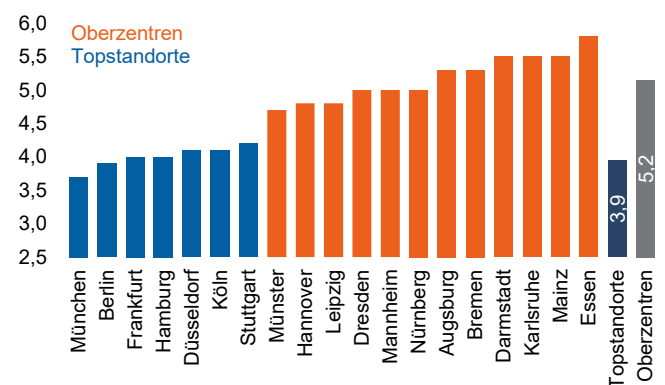
In den Topstandorten blieb die Mietrendite 2025 stabil, in den Oberzentren legte sie leicht zu

Mietrenditen für innerstädtische Handelsobjekte haben sich seit 2019 um rund 120 Basispunkte ausgeweitet
Handel zentrale Lagen: Anfängliche Mietrendite, in %



Quelle: bulwiengesa

Mietrenditen im innerstädtischen Einzelhandel reichen von unter 4 Prozent bis fast 6 Prozent
Handel zentrale Lagen: anfängliche Mietrendite in %



Quelle: bulwiengesa

Fazit Einzelhandelsimmobilien: Chancen im herausfordernden Umfeld

Die „Highstreet“ mit ihren 1A-Lagen bleibt trotz Umsatzverlusten durch E-Commerce ein zentraler Teil des Einzelhandels. Das Interesse der Retailer an der Innenstadt besteht dementsprechend fort. Dabei sind die Herausforderungen für den Innenstadthandel keineswegs gesunken. Die anhaltende Schwäche von Konjunktur und Arbeitsmarkt, die wieder gestiegene Inflation sowie steigende Belastungen der privaten Haushalte zur Finanzierung staatlicher Defizite und leerer Sozialkassen limitiert die Haushaltsbudgets zum Shoppen. Höhere Wohnkosten kommen noch hinzu. Zudem verstärkt das krisenhafte Umfeld die Konsumzurückhaltung. Weil die Haushalte bei ihren Ausgaben für Lebensmittel, Freizeit und Reisen nur bedingt sparen können oder wollen, wird der Innenstadthandel mit seinem auf Mode, Schuhe, Beauty, Interior und Elektronik fokussierten Sortiment wohl auch weiter überproportional belastet.

Trotz Gegenwind für den Handel interessieren sich Retailer weiterhin für Citylagen

Spitzenmiete der Oberzentren könnte 2026 noch leicht sinken

	2024	2025	2026e
12 Oberzentren			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	101,8 (-2,7)	100,3 (-1,5)	99,4 (-0,9)
7 Topstandorte			
Spitzenmiete in Euro/m² (ggü. Vorjahr in %)	250,7 (-0,9)	249,2 (-0,6)	248,8 (-0,4)

alle Durchschnitte sind flächengewichtet

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

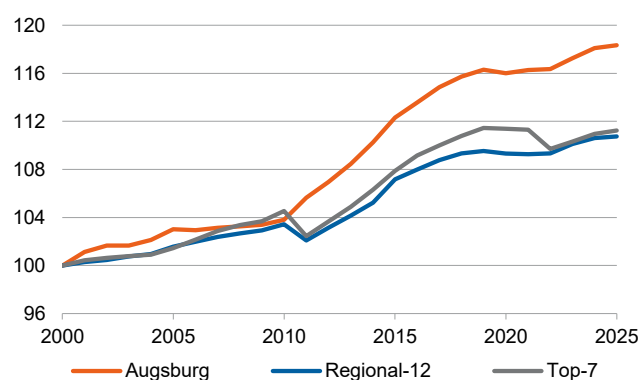
AUGSBURG

Immobilienstandort Augsburg

Das von den Römern gegründete Augsburg – bekannt durch das Rathaus, den Goldenen Saal und die Fuggerei – ist nach Einwohnern die drittgrößte Stadt in Bayern. Die Bevölkerung stagnierte lange Zeit mit rund 260.000 Einwohnern, doch mit einem 2010 eingesetzten kräftigen Wachstum stieg die Zahl auf fast 300.000. Seit 2019 ist die Bevölkerung aber weitgehend stabil. 2025 lebten in Augsburg 302.000 Menschen. Zum Wachstum dürfte spürbar die Nähe zu München und das erhebliche Preisgefälle zum dort besonders angespannten Wohnungsmarkt beigetragen haben. Pendler können die Strecke in die 60 Kilometer entfernte Landeshauptstadt über die Autobahn A8 oder per ICE zurücklegen. Ein Pluspunkt der Stadt sind erhebliche Flächenreserven für die Stadtentwicklung dank nicht mehr benötigter Industrie- und Militärbereiche. Zuvor wurden diese Flächen von der Textilindustrie sowie den abgezogenen US-Streitkräften genutzt. Der erfolgreiche Strukturwandel zeigt sich in der Halbierung der vor 20 Jahren noch zweistelligen Arbeitslosenquote. Diese stieg zuletzt zwar an, bleibt dabei aber moderat. Im August 2026 wurde ein Wert von 7,2 Prozent ermittelt. Wichtige Wirtschaftssektoren sind Mechatronik und Automation, Umwelttechnologie, Leichtbau sowie Informations- und Kommunikationstechnologie. Der Tourismus spielt jedoch keine größere Rolle. Bedeutende Unternehmen sind die AVAG Holding, Everllence (bis 2025 MAN Energy Solutions), der Industrieroboterhersteller Kuka AG, Premium Aerotec (Teil von Airbus Aerostructures) und die Renk Group, die unter anderem Antriebssysteme für Panzer herstellt. Positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung wirken sich die 1970 gegründete Universität sowie die Ansiedlung von Forschungsinstituten aus. Mit rund 27.000 Studierenden ist Augsburg ein wichtiger Bildungsstandort.

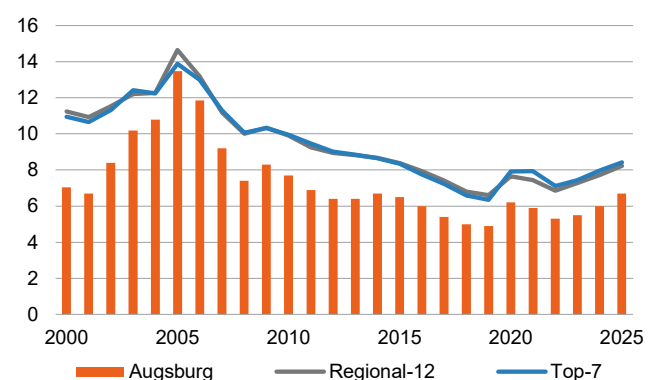
Bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort, der auch von der Nähe zu München profitiert

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa, Destatis

Arbeitslosenquote
in %



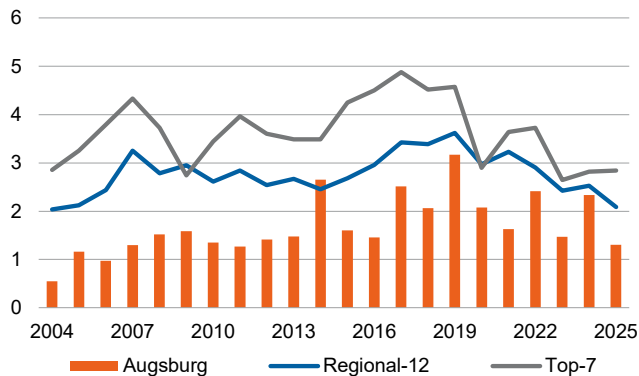
Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien in Augsburg

Im Vergleich zum zehnmal so großen Münchener Büromarkt geht es in Augsburg mit einem Flächenbestand von gut 1,5 Mio. Quadratmetern beschaulicher zu. Die Flächennachfrage ist vor allem regional geprägt. In den zurückliegenden Jahren wurden verschiedene Projektentwicklungen auf Konversionsflächen sowie in neuen Bürozentren realisiert. Aktuell im Bau sind die Augsburg Office Lofts. Mit solchen Entwicklungen verbessert sich das Angebot der gesuchten modernen Büroflächen vor allem außerhalb der Innenstadt. Aber auch hier entstehen in den kommenden Jahren moderne Flächen durch die Neugestaltung des Hauptsitzes der Stadtparkasse Augsburg in der Halderstraße. Die Fertigstellung des gemischt genutzten Quartiers, das

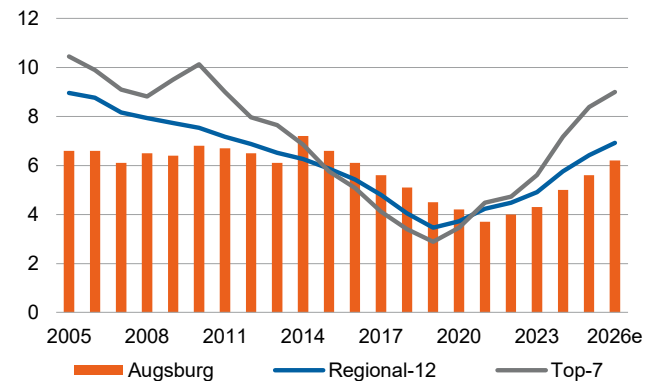
Büro: Spitzenmiete blieb 2025 nach dem vorangegangenen kräftigen Anstieg stabil

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

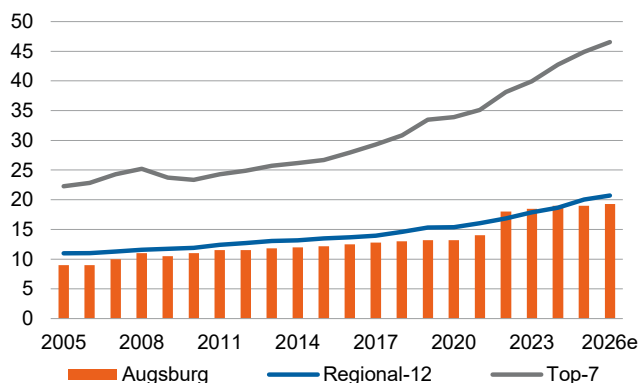
Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

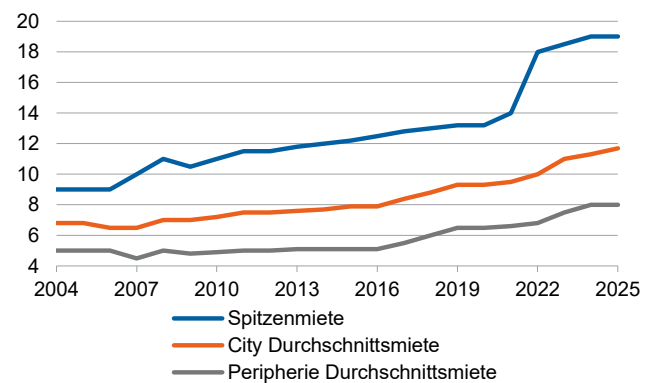
neben Büros auch Wohnungen und Handel beherbergen soll, ist für 2033 geplant. Insgesamt wuchs die Bürofläche in den zurückliegenden Jahren schneller als die Bürobeschäftigung, wodurch in Verbindung mit dem Strukturwandel am Büromarkt die Leerstandsquote vom 2021 erreichten Tief mit 3,7 Prozent bis 2025 auf 5,6 Prozent anstieg. Der jährliche Flächenumsatz fällt in Relation zum Bürobestand moderat aus. Er erreicht im Durchschnitt rund 30.000 Quadratmeter, schwankt aber durch die Vermietung in großen Projektentwicklungen kräftig. 2025 lag die vermietete Fläche mit 20.000 Quadratmetern gut ein Drittel unter dem Durchschnittswert. Mit 2.200 Quadratmetern mietete das Jobcenter die größte Fläche im peripheren Deuter Park. Die Spitzenmiete konnte durch das Angebot an neuen und damit recht teuren Büroflächen bis 2024 auf 19 Euro je Quadratmeter kräftig zulegen. 2025 blieb sie stabil. Insgesamt weitete sich die Spitzenmiete seit 2015 um gut 50 Prozent aus.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

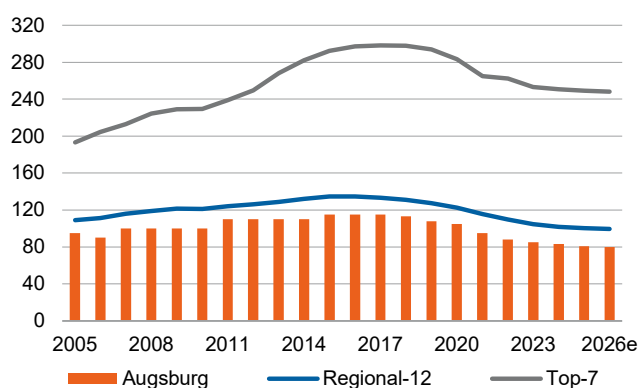
Handelsimmobilien in Augsburg

Augsburg ist ein bedeutender Handelsstandort in Schwaben. Das Kundenpotenzial wird allerdings durch die Nähe zu München beschnitten. Die deshalb mit 115 Punkten moderate Kennzahl für die Zentralität geht zudem seit langem kontinuierlich zurück. Auch die Kaufkraft entwickelt sich rückläufig. Hier liegt die Kennzahl mit noch 93 Punkten deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Der zum Stillstand ge-

Handel: Schwache Kaufkraft, Konsumflaute und wenig Tourismus dämpfen Aussichten des Standorts

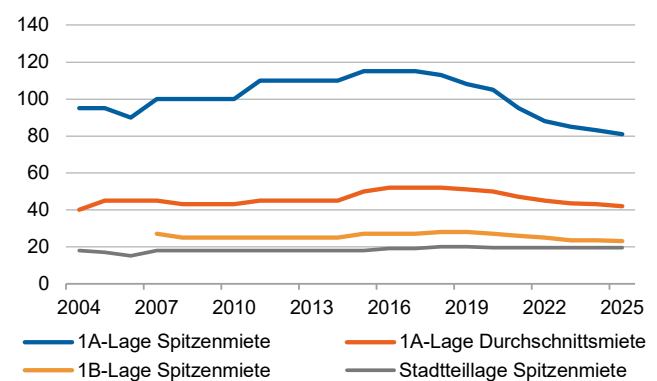
kommene Bevölkerungszuwachs vergrößert das Kundenpotenzial nicht weiter. Der Beitrag vom Tourismus ist ebenfalls eher gering. Spürbar ist dagegen die gegenwärtige Konsumschwäche, die im Innenstadthandel sichtbare Leerstände mit sich bringt, zu denen auch die 2024 geschlossene Karstadt-Filiale beiträgt. Das Gebäude wird jedoch wieder genutzt, nachdem neben Aldi auch Deichmann eingezogen ist. Zudem wird P&C die bisherige Filiale in der Bahnhofstraße in das Karstadt-Gebäude verlagern. Darüber hinaus ist die Stadt Augsburg an einer schulischen Nutzung interessiert. Außerdem überbrückt die Stadt Leerstände mit temporären Nutzungen, etwa im Bereich Kultur. Insgesamt verfügt die City mit ihren 1A-Lagen Annastraße und Bürgermeister-Fischer-Straße über gut 280 Geschäfte und etwa 100 gastronomische Betriebe. 2018 wurde sie mit dem als Helio wiedereröffneten ehemaligen Fuggerstadt-Center in Bahnhofsnähe aufgewertet. Zudem ist mit der etwas außerhalb der Innenstadt gelegenen City-Galerie ein großes Einkaufszentrum vorhanden, wo jedoch Anfang 2026 die Saturn-Filiale geschlossen wurde. Die Augsburger Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum bis 2025 um 30 Prozent auf 81 Euro je Quadratmeter. Ein immer wieder genannter Kritikpunkt sind nicht ausreichende und teure Parkmöglichkeiten, die das Kundenaufkommen aus dem Umland reduzieren.

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

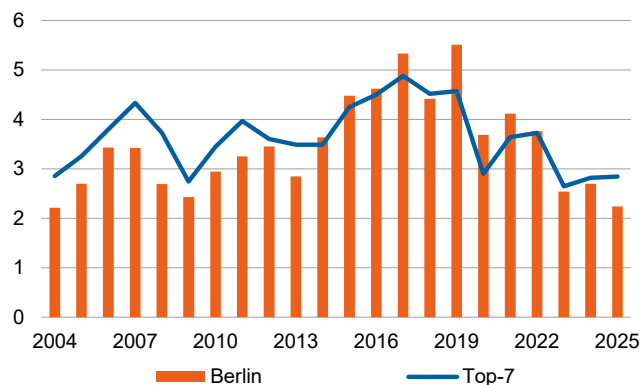
BERLIN

Büroimmobilien in Berlin

Berlins Aufschwung hat den größten Büromarkt des Landes mit inzwischen fast 22 Mio. Quadratmetern Fläche kräftig belebt. 2017 und 2019 erreichten die Flächenumsätze Rekordwerte von jeweils mehr als 1 Mio. Quadratmeter. Demgegenüber hat sich der Flächenumsatz 2025 mit 490.000 Quadratmetern halbiert und sank auf den niedrigsten Wert seit 2009. Ursachen sind die anhaltende konjunkturelle Schwäche und wenige großflächige Abschlüsse. 2025 wiesen lediglich zwei Mietverträge mehr als 10.000 Quadratmeter Fläche auf. 2024 waren es zum Vergleich noch acht. Die Durchschnittsgröße der gemieteten Flächen lag unter 1.000 Quadratmeter. Die 2019 auf knapp über 1 Prozent gesunkene Leerstandsquote stieg bis Mitte 2026 auf 9,1 Prozent. Dadurch hat sich die vakante Bürofläche gegenüber 2019 auf 2 Mio. Quadratmeter verachtfacht. Der dafür mitverantwortliche ausgeprägte Bürobau erreichte 2025 erneut ein recht hohes Niveau, hat sich aber abgeschwächt. Die lange Zeit kräftig steigende Spitzenmiete legte durch das ausgeweitete Angebot an modernen Büroflächen zuletzt langsamer zu. Zur Jahresmitte 2026 erreichte diese 47 Euro

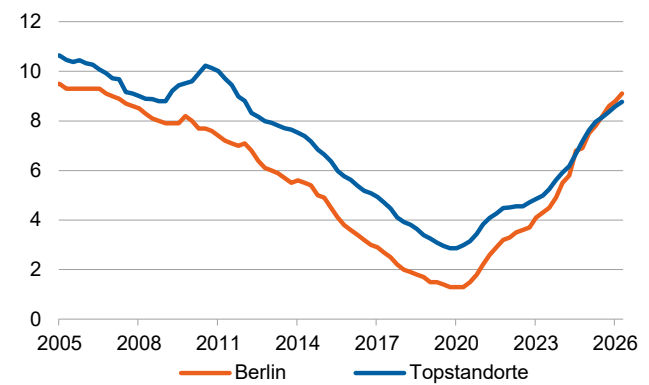
Büro: Leerstandsquote steigt weiter und steuert auf 10 Prozent zu

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

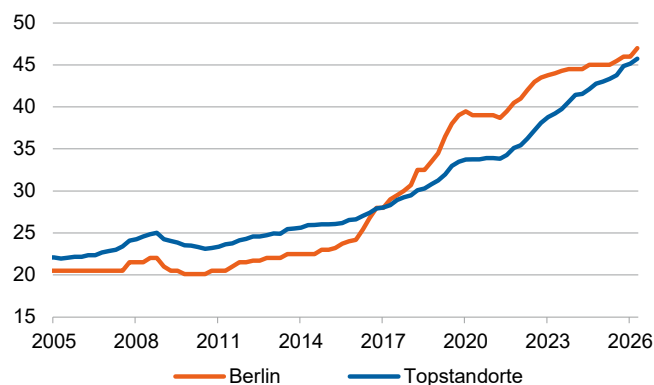
Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa

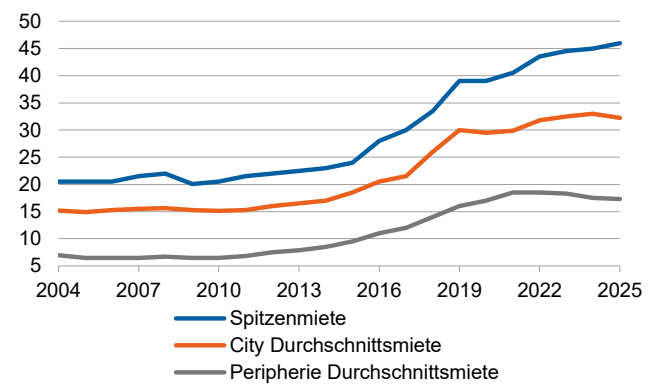
je Quadratmeter. Damit ist Berlin nach München und Frankfurt der drittteuerste deutsche Büromarkt. Mit Blick auf das erheblich verbesserte Flächenangebot ist die durchschnittliche Miete allerdings sowohl in der City als auch in peripheren Lagen leicht rückläufig. Im ersten Halbjahr 2026 fiel der Flächenumsatz mit 380.000 Quadratmetern erfreulich hoch aus. Im Vorjahr wurde dieser Wert erst nach drei Quartalen erreicht. Zum guten Ergebnis trugen wie auch an anderen Standorten große Eigennutzungstransaktionen der öffentlichen Verwaltung bei.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

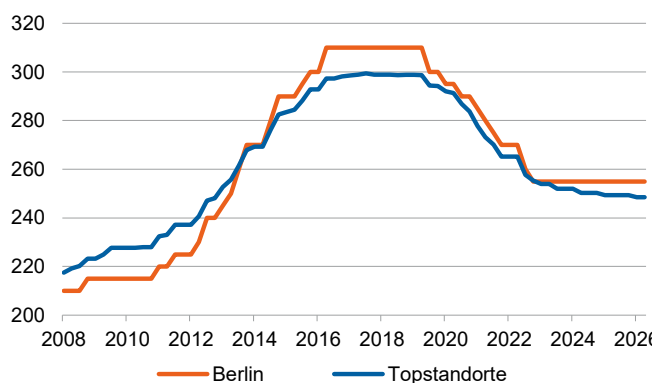
Handelsimmobilien in Berlin

Vom Aufschwung Berlins hat der Handel spürbar profitiert. Dafür sind der Rückgang der Arbeitslosigkeit, das vergrößerte Kundenpotenzial durch das Bevölkerungsplus und der florierende Tourismus verantwortlich. Mit über 30 Mio. Übernachtungen im Jahr sind die Gäste angesichts der niedrigen regionalen Kaufkraft für den Cityhandel wichtig. Dieser verfügt dank des auf über 5 Mio. Menschen angewachsenen Berliner Großraums über das größte Einzugsgebiet unter den deutschen Städten. Abgesehen von der Größe zeichnet sich der Berliner Einzelhandel durch mehrere räumlich getrennte 1A-Lagen aus. Dazu zählen die Tauentzienstraße mit der höchsten Spitzenmiete, der Ku'damm und der stark frequentierte Alexanderplatz sowie die Friedrichstraße und die Trendlage Hackescher Markt. Hinzu kommen rund 40 Shoppingcenter, aus denen die großflächige Mall of Berlin herausragt. Aus dem

Handel: Berlin ist bei internationalen Retailern weiterhin gefragt

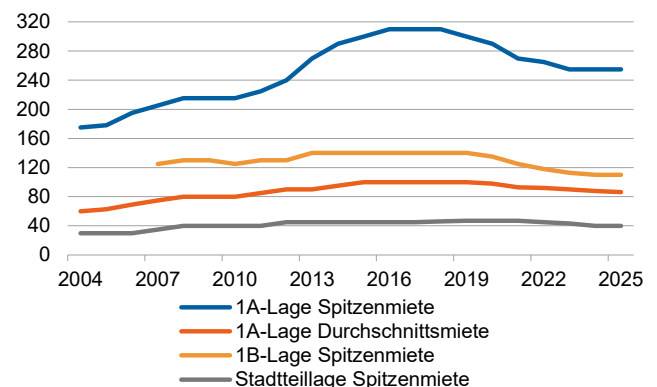
großen Verkaufsflächenangebot und der Vielzahl an Einkaufslagen resultiert ein erheblicher Wettbewerb. Ein Beispiel für den Berliner Konsolidierungsprozess ist die 2024 erfolgte Schließung des 1996 eröffneten französischen Luxuskaufhauses Galeries Lafayette. Zudem wird eine Reihe von Zentren und ehemaligen Warenhäusern umgenutzt. Das nach wie vor hohe Interesse an Berlin zeigt sich in einer lebhaften Vermietungsaktivität und vielen Markteintritten, etwa von ausländischen Retailern. Die Berliner Spitzenmiete ging gegenüber ihrem Maximum um rund 18 Prozent auf 255 Euro je Quadratmeter zurück. Seit Ende 2022 ist diese jedoch stabil. Eine größere Veränderung könnte sich in der Tauentzienstraße ergeben. Presseberichten zufolge beabsichtigt P&C, die drei großen „Weltstadthäuser“ in Berlin, Düsseldorf und Frankfurt nicht mehr selbst zu nutzen, sondern an Modemarken des spanischen Inditex-Konzerns zu vermieten. Beim Mitte 2025 stattgefundenen „2. Zentren Gipfel“ präsentierte der Senat einen 10-Punkte-Plan zur Unterstützung der Berliner Einkaufslagen. Im Fokus steht die Diversifizierung der Flächennutzung.

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

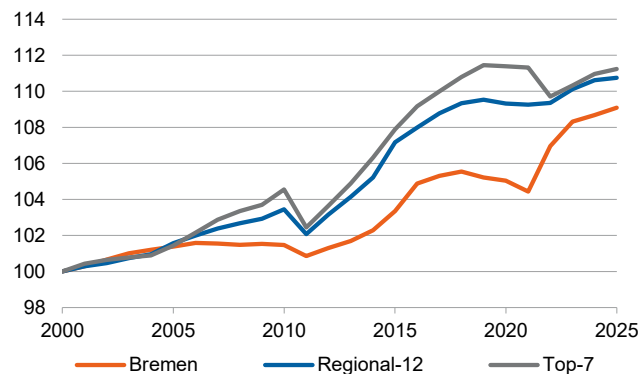
BREMEN

Immobilienstandort Bremen

Die Hauptstadt des kleinsten Bundeslandes erreicht Platz zehn unter den einwohnerstärksten deutschen Städten. Die Bevölkerung stagnierte zwar längere Zeit, konnte aber ab 2011 kräftig zulegen und ist so bis 2025 auf fast 590.000 Menschen gestiegen. Die wirtschaftliche Entwicklung ist gespalten. Denn trotz eines erfolgreichen Strukturwandels nach den Krisen im Schiffbau und in der Schwerindustrie zu einer inzwischen besser diversifizierten Wirtschaft liegt die Arbeitslosenquote auch heute noch im zweistelligen Bereich. Im August 2026 lag der Wert bei 10,9 Prozent. Wichtige Branchen sind Automotive, Luft- und Raumfahrttechnik, Nahrungs- und Genussmittel, erneuerbare Energien sowie die maritime Wirtschaft und Logistik. Der Tourismus hat zwar keine allzu große, aber eine wachsende Bedeutung. Der Wandel zum Dienstleistungs- und Technologiestandort wurde von der 1971 gegründeten Universität begleitet. Insgesamt sind an den Bremer Hochschulen gut 35.000 Studierende eingeschrieben. Günstig wirkt sich die gute Anbindung über Straße, Bahn, See- und Flughafen aus. Zu den größten Unternehmen und Arbeitgebern in Bremen zählen Airbus, ArcelorMittal, BLG Logistics und Mercedes-Benz. Für die Entwicklung des Wirtschafts- und Immobilienstandorts ist die Überseestadt als eines der größten europäischen Städtebauprojekte von hoher Bedeutung. Dort entsteht auch das Quartier Überseeinsel auf dem ehemaligen Kellogg's-Gelände. Weitere

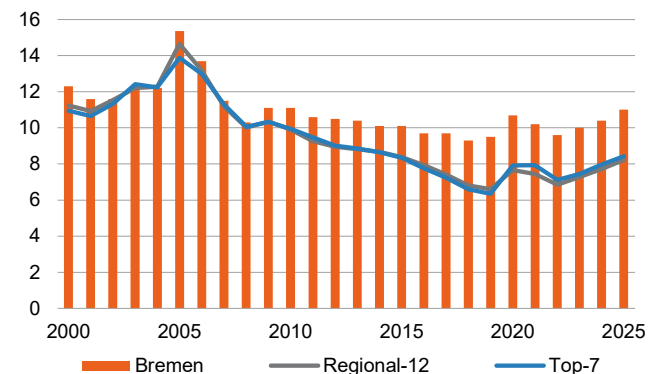
Der Bremer Immobilienmarkt ist mit einer Vielzahl an Projektentwicklungen in Bewegung geraten

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

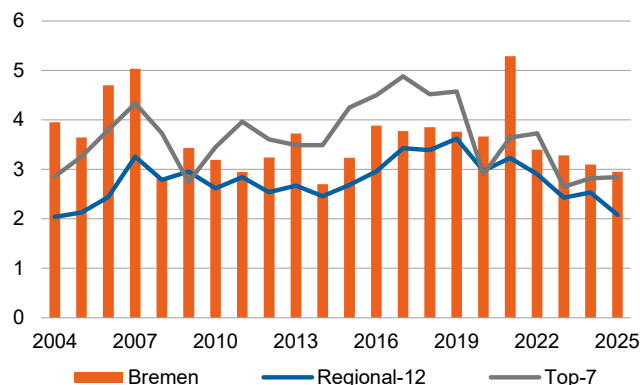
Quartiersentwicklungen betreffen das Tabakquartier, das Hachez-Quartier sowie die Gartenstadt Werder. Im Fokus der Stadt steht zudem die Entwicklung der Innenstadt, wo ein Campus der Universität entstand.

Büroimmobilien in Bremen

Bremens Büromarkt verfügt über 2,9 Mio. Quadratmeter Fläche und ist binnen zehn Jahren um 12 Prozent gewachsen. Durch den gestiegenen Bürobedarf hatte das Flächenwachstum lange Zeit keinen Anstieg der Leerstandsquote zur Folge. Doch seit 2022 stieg diese kräftig an. 2025 lag der Wert bei 7,3 Prozent. Leerstände betreffen vor allem nicht mehr zeitgemäße Büroobjekte, während sich die Nachfrage auf hochwertige Büroflächen in gefragten Lagen konzentriert. Deshalb konnte die Spitzenmiete hier trotz des gestiegenen Flächenangebots auf 16,50 Euro je Quadratmeter zulegen. Seit 2015 weitete sich diese um etwas mehr als 30 Prozent aus. Die durchschnittliche Büromiete in der City wie auch in peripheren Lagen stagniert allerdings seit einigen Jahren, wofür das verbesserte Flächenangebot verantwortlich ist. Der Flächenumsatz ging wie an den meisten Standorten zurück, brach aber nicht ein. Üblich ist in Bremen bislang ein Flächenumsatz von rund 100.000 Quadratmetern. 2025 wurde mit 85.000 Quadratmetern insofern ein recht guter Wert erreicht. Mit Blick auf den Qualitätsanspruch der Mieter und die rückläufige Neubautätigkeit

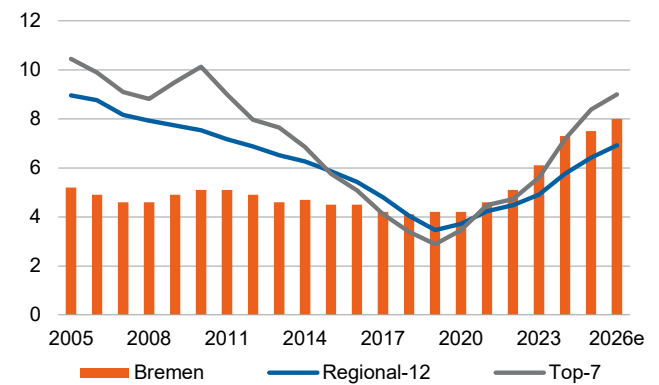
Büro: Langjährig stabile Leerstandsquote hat sich deutlich ausgeweitet

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

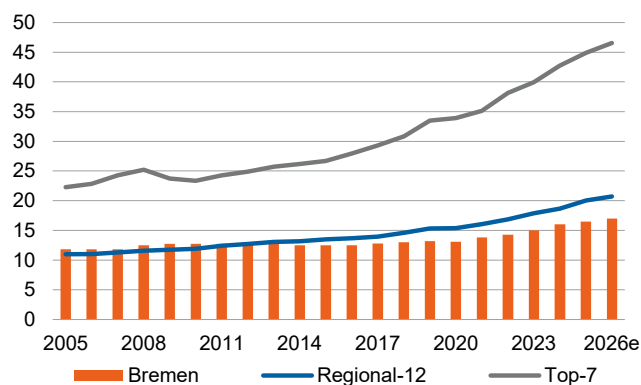


Quelle: bulwiengesa

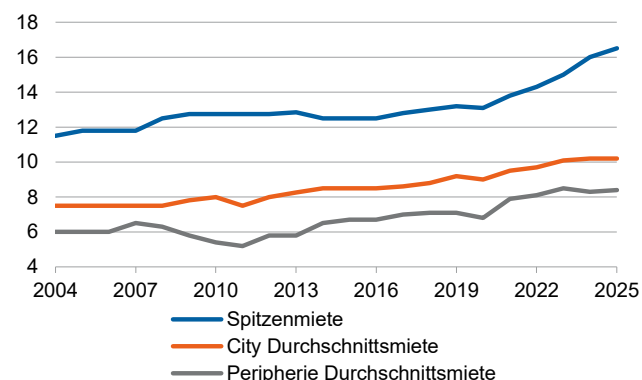
Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²

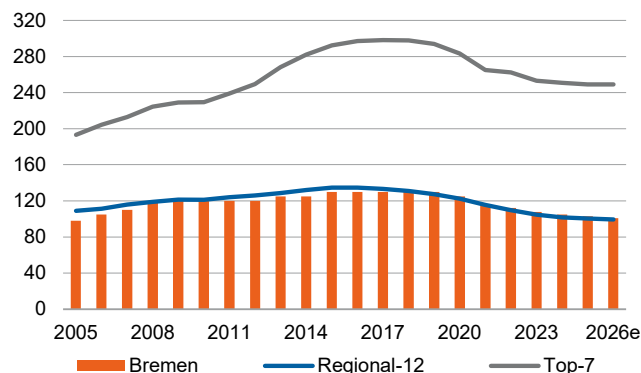
Quelle: bulwiengesa

gewinnt die Modernisierung des Bestands an Bedeutung. Mit dem wohl auch 2026 schwächeren Flächenneuzugang dürfte der Anstieg des Leerstands nachlassen. Im Spitzensegment sollten die Mieten moderat zulegen.

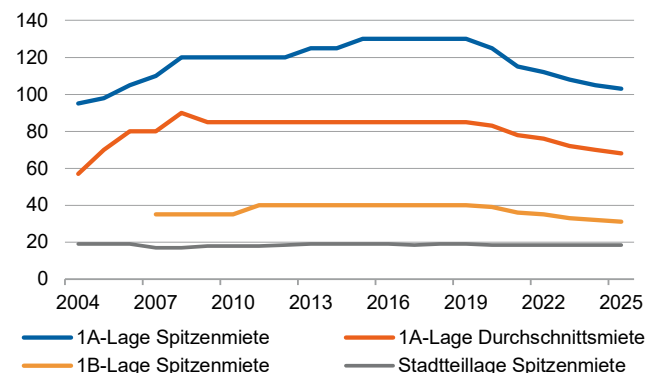
Handelsimmobilien in Bremen

Der große Shoppingstandort im Nordwesten profitiert von einer attraktiven Innenstadt, die mit Rathaus, Roland oder dem Schnoor-Viertel eine Reihe touristischer Highlights bietet. Auch das große Einzugsgebiet ist ein Pluspunkt, wenngleich die Zentralität mit einer Kennzahl von 113 Punkten keinen allzu hohen Wert aufweist und sich zudem leicht rückläufig entwickelt. Nachteilig wirkt sich die niedrige Kaufkraft mit einer Kennziffer von lediglich 91 Punkten aus. Der Tourismus entwickelte sich positiv, kann die Kaufkraft mit etwas mehr als 4.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner aber nur bedingt unterstützen. Nachteilig für die Innenstadt sind große periphere Einkaufsstandorte wie Waterfront, Roland-Center oder Weserpark. Dagegen verfügt die City über kein großes Einkaufszentrum. Sie bietet aber mit den 1A-Lagen Söge-, Oberrn- und Hutfilterstraße ein breitgefächertes Angebot. Für das Retailer-Interesse an der Innenstadt spricht der mit etwas mehr als 20 Prozent gegenüber dem Maximum vergleichsweise moderate Rückgang der Spitzenmiete. 2025 lag diese bei 103 Euro je Quadratmeter. Für frei gewordene Verkaufsflächen

Handel: Bremens City wird in den kommenden Jahren dank vieler Projekte neu gestaltet

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

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

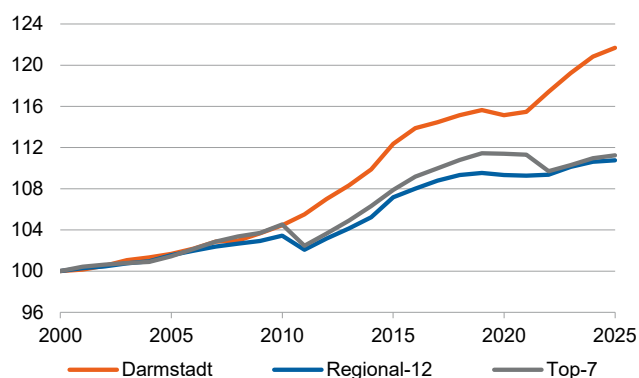
DARMSTADT

Immobilienstandort Darmstadt

Darmstadt zählt zu den besonders wachstumsstarken Städten in Deutschland. Innerhalb von zehn Jahren legte die Einwohnerzahl um 8 Prozent zu. Das ist nach Leipzig der stärkste prozentuale Anstieg unter den betrachteten Standorten. Seit der Jahrtausendwende wuchs die Bevölkerung sogar um mehr als 20 Prozent – gut 30.000 Menschen – auf 168.000 Einwohner. Die Gründe sind die hohe Lebensqualität, der starke Wirtschaftsstandort mit der günstigen Lage am südlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets sowie die hohe Bedeutung von Forschung und Wissenschaft. Dabei ragen das Raumflugkontrollzentrum ESOC und der im Bau befindliche Teilchenbeschleuniger FAIR heraus. Rund 41.000 Studierende an TU und weiteren Hochschulen machen rund ein Viertel der Bevölkerung aus. Die Forschung schlägt sich zudem in vielen Unternehmensgründungen nieder. Mit 11,5 gegründeten Start-ups auf 100.000 Einwohner in einem Jahr liegt Darmstadt auf dem vierten Platz unter den deutschen Städten. Kernbranchen sind IT, Chemie, Pharma, Biotech, Maschinenbau, Weltraumtechnologie und Kosmetik. Bedeutende Unternehmen sind Merck, die Telekom, die Kosmetikunternehmen Goldwell/Kao und Wella, das Spezialchemieunternehmen Evonik/Röhm, der Maschinenbauer Schenck sowie der Hersteller von Lebensmittelzusatzstoffen Döhler. Die kräftig steigende Einwohnerzahl geht mit einem hochpreisigen Wohnungsmarkt einher, der an das Niveau der Topstandorte heranreicht. Günstig für die Stadtentwicklung sind militärische Konversionsareale wie die Lincoln-Siedlung oder die Cambrai-Fritsch-Kaserne/Jefferson-Siedlung, wo das neue Stadtquartier Ludwigshöviertel mit 1.400 Wohnungen entsteht. Die Arbeits-

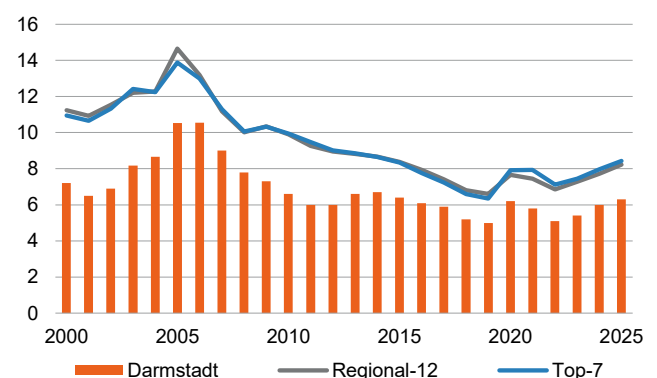
Die „Wissenschaftsstadt“ ist ein bedeutender Wirtschafts- und Forschungsstandort

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

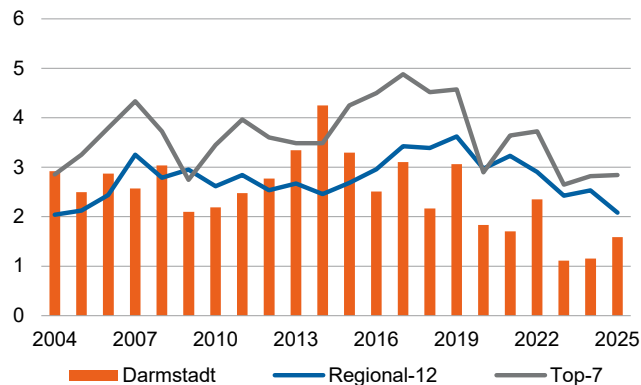
losenquote ist mit 6,8 Prozent (August 2026) moderat. Die Aufnahme der Künstlerkolonie Mathildenhöhe in die UNESCO-Welterbeliste dürfte den Tourismus beleben. Die guten Perspektiven spiegelt der Prognos Zukunftsatlas 2025 wider, wo Darmstadt Platz 13 unter 400 Städten und Kreisen belegt.

Büroimmobilien in Darmstadt

Die Verwaltungsfunktionen der vielen in Darmstadt ansässigen Unternehmen und der ausgeprägte Wissenschaftsbereich gehen mit einem hohen Bürobedarf einher. Dementsprechend groß fällt der Büromarkt mit einem Bestand von gut 1,7 Mio. Quadratmetern aus. Die bis 2019 auf 3,4 Prozent gesunkene Leerstandsquote hat sich danach allerdings durch eine schwächere Büronachfrage und den Flächenneuzugang bis 2025 auf 6,9 Prozent verdoppelt, wodurch nun 120.000 Quadratmeter Fläche verfügbar sind. Die 2023 und 2024 schwach ausgeprägte Vermietungsaktivität mit lediglich 20.000 Quadratmetern Flächenumsatz legte 2025 auf 27.000 Quadratmeter zu, blieb damit aber unter dem zehnjährigen Mittelwert von 34.000 Quadratmetern. Der mit Abstand größte Abschluss 2025 wurde mit 14.000 Quadratmetern von Wella getätigt. Die bis 2024 auf 14,50 Euro gekletterte Spitzenmiete blieb 2025 stabil. Ohnehin ist die Mietdynamik eher gering, denn gegenüber 2015 konnte die Miete um lediglich 12 Prozent zulegen. Das ist das mit Abstand schwächste Mietplus unter allen betrachteten Standorten. Im Zuge der Aufspaltung der Software AG ist das 22.000 Quadratmeter große Areal des ehemaligen Firmensitzes verkauft worden. Hier soll ein innovativer Campus entstehen.

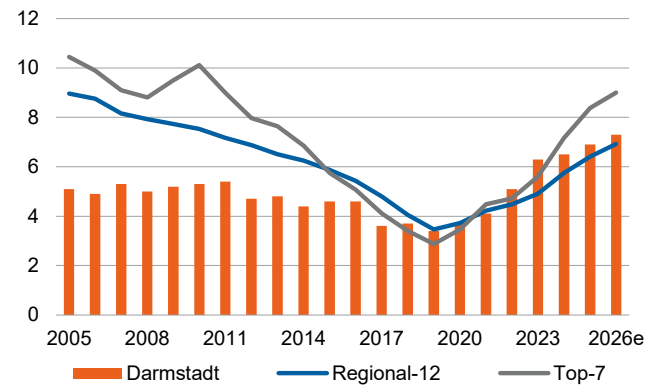
**Büro: Vergleichsweise großer
Bürostandort mit steigenden
Leerstand und geringer Mietdynamik**

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



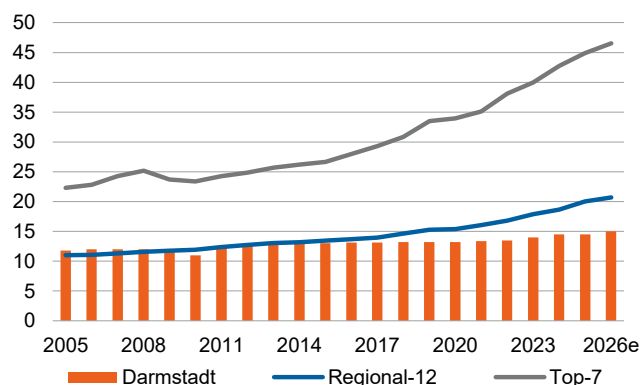
Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



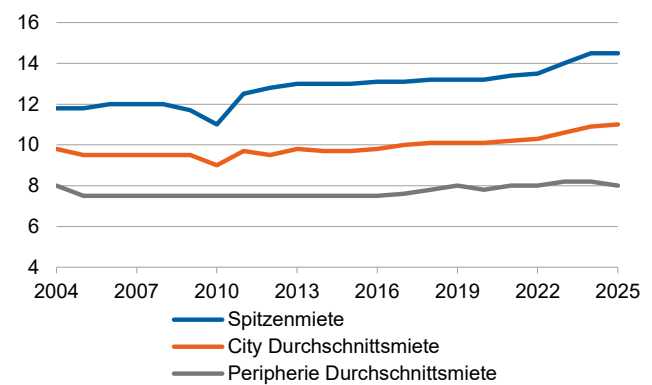
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



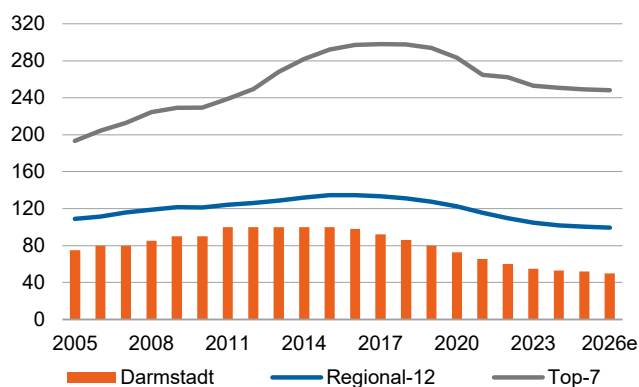
Quelle: bulwiengesa

Handelsimmobilien in Darmstadt

Positiv für den Darmstädter Einzelhandel sind das anhaltende Wachstum der Einwohnerzahl und einer trotz des hohen Studierendenanteils leicht überdurchschnittliche Kaufkraft mit einer Kennziffer von 102 Punkten. Die Aufnahme der Mathildenhöhe auf die Liste des UNESCO-Welterbes dürfte sich ebenfalls positiv auswirken. Schwerer wiegen jedoch die Belastungsfaktoren, wodurch sich die Spitzenmiete seit 2015 auf 52 Euro je Quadratmeter fast halbierte. Damit weist die City das niedrigste Mietniveau und den stärksten relativen Rückgang unter den in dieser Publikation betrachteten Standorten auf. Verursacht wird der Gegenwind vom scharfen Wettbewerb mit nahegelegenen Shoppingstandorten. Dazu tragen das nur 30 Kilometer entfernte Frankfurt sowie das Shoppingangebot im benachbarten Weiterstadt mit diversen Fachmärkten, einem großen Einrichtungshaus und dem zum Eventzentrum umgewandelten Shoppingcenter Loop 5 bei. Daraus resultiert eine niedrige Kennzahl für die Zentralität von knapp unter 100 Punkten. Dabei verfügt die City mit der von vielen Restaurants unterstützten Aufenthaltsqualität über ein gutes Einkaufsangebot. Dieses setzt sich aus den 1A-Lagen Schuchard- und Ernst-Ludwig-Straße sowie zwei Einkaufszentren – Luisencenter und Carree Darmstadt – zusammen. Die City weist damit aber auch eine an heutigen Maßstäben gemessene überdimensionierte Verkaufsfläche auf, die die Mietentwicklung belastet. Das Luisencenter wurde 2025 an lokale Investoren verkauft, die eine Weiterentwicklung planen. Galeria ist weiterhin mit einer Filiale präsent. Das zweite Galeria-Haus schloss Anfang 2024. Ein Konzept dafür steht noch aus. Interesse an Ladenflächen in Darmstadt ist aber vorhanden, was sich günstig auf den Leerstand auswirkt.

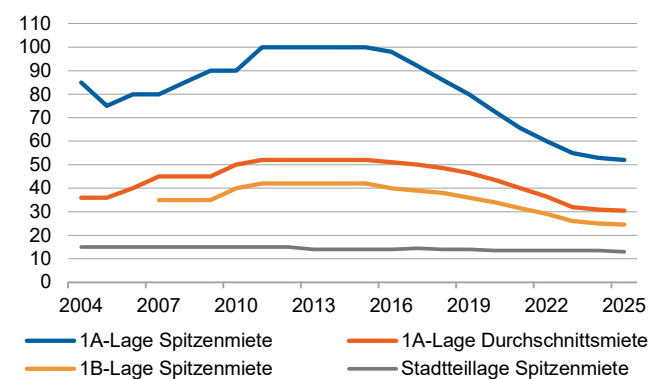
Handel: Die wirtschaftliche Stärke kann den kräftigen Rückgang der Spitzenmiete nicht bremsen

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



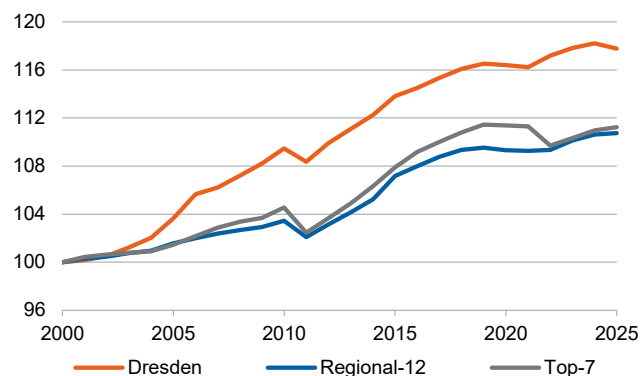
Quelle: bulwiengesa

DRESDEN

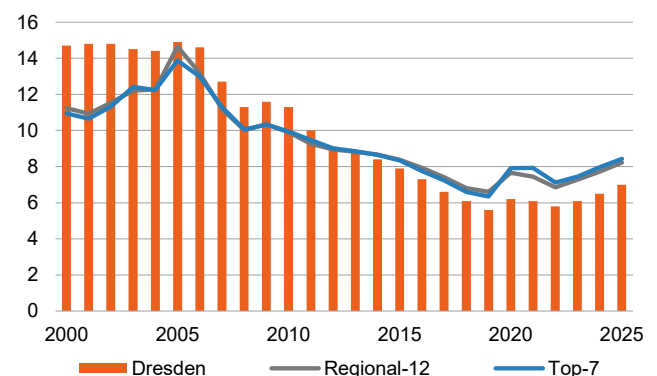
Immobilienstandort Dresden

Dresdens erfolgreiche Entwicklung ging mit einem kräftigen Bevölkerungswachstum einher. Trotz eines kleinen Rückgangs im zurückliegenden Jahr wuchs die Einwohnerzahl gegenüber dem Zensus 2011 um 45.000 auf 563.000 Menschen. Dazu trägt neben der hohen Lebensqualität in der attraktiven Stadt der wirtschaftliche Erfolg bei. Die ehemals hohe Arbeitslosenquote ist trotz des jüngsten Anstiegs mit 7,2 Prozent (August 2026) noch moderat. Durch den Aufschwung schmilzt jedoch der Vorteil günstiger Lebenshaltungskosten durch kräftig steigende Mieten ab. Der öffentliche Dienst ist mit vielen Verwaltungsfunktionen ein wichtiger Arbeitgeber. Bedeutend sind auch Bildung und Forschung. Die Hochschulen mit 36.000 Studierenden und zahlreiche Forschungsinstitute schaffen nicht nur viele Arbeitsplätze, sondern

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

Einwohnerentwicklung
2000 = 100

Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

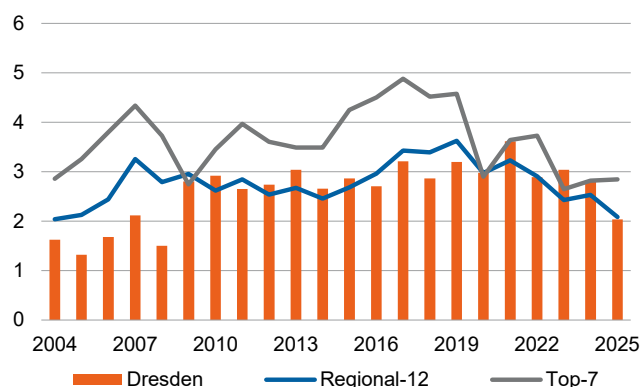
Quelle: bulwiengesa

bilden zugleich das Fundament des Hochtechnologiestandorts „Silicon Saxony“. In den Branchen Mikroelektronik und Informations- und Kommunikationstechnologie sind heute über 80.000 Menschen beschäftigt. Dabei nimmt die Bedeutung des Hochtechnologiesektors durch den Boom bei Künstlicher Intelligenz und den Ausbau von Rechenzentren weiter zu. Hierbei profitiert Dresden von milliardenschweren Investitionen in die Halbleiterfertigung, die von Bosch, Globalfoundries, Infineon oder TSMC getätigt werden. Allerdings werden allmählich die verfügbaren Areale für Großprojekte knapper. Neben Mikroelektronik tragen Automobilbau, Luftfahrt, Life Sciences, Nanotechnologie/Neue Werkstoffe sowie Maschinen- und Anlagenbau zur dynamischen Wirtschaftsentwicklung bei. Die Krise der Autoindustrie trifft Dresden auch, denn Volkswagen stellt die Produktion in der „Gläsernen Manufaktur“ ein. Stattdessen entsteht dort ein Innovationscampus. Bedeutsam ist neben dem verarbeitenden Gewerbe auch die Kultur- und Kreativwirtschaft. Zudem ist die Barockstadt ein „Hotspot“ des Städtetourismus. Im Prognos Zukunftsatlas 2025 erreicht Dresden mit Platz 38 unter 400 Städten und Kreisen das zweitbeste Ergebnis in Ostdeutschland.

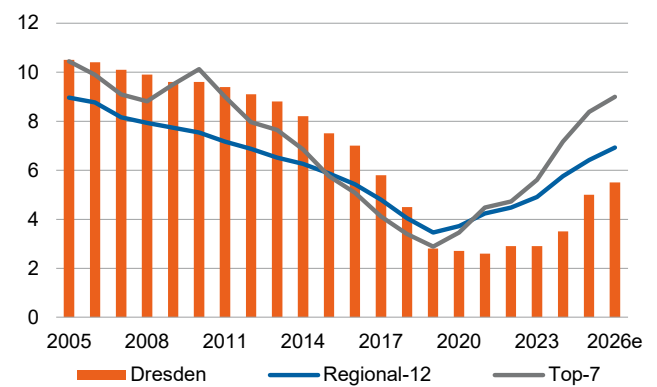
Büroimmobilien in Dresden

Dresdens Büromarkt hat sich mit etwa 3,2 Mio. Quadratmetern Fläche gut entwickelt. Die Spitzenmiete wies unter den ostdeutschen Oberzentren den prozentual stärksten Anstieg mit einem Zehnjahresplus von 70 Prozent auf. Sie liegt mit 21 Euro je Quadratmeter (2025) zudem über dem Durchschnitt bundesweiter Oberzentren.

Büro: Überdurchschnittlich gute Marktentwicklung stößt auf begrenztes Angebot

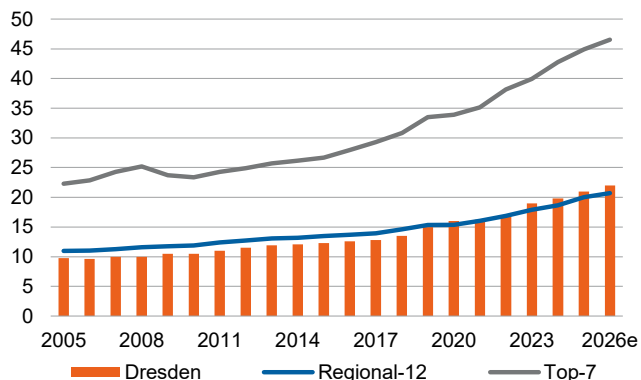
Flächenumsatz
in % des Bürobestands

Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

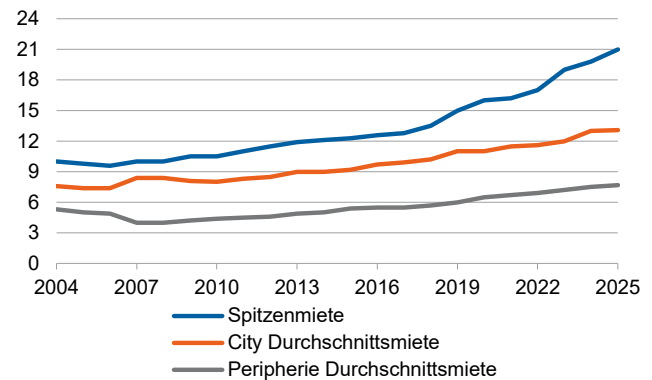
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

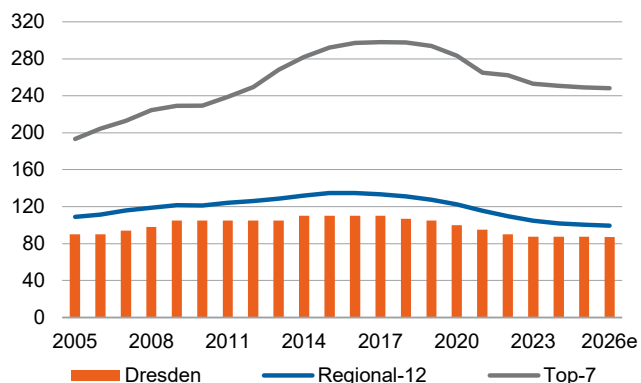
Auch die durchschnittliche Büromiete hat sich in den zurückliegenden Jahren in und außerhalb der City positiv entwickelt. Allerdings machte der Leerstand im zurückliegenden Jahr einen Satz nach oben. Dadurch stieg die Leerstandsquote auf 5 Prozent und hat sich gegenüber dem Tief von 2021 gut verdoppelt. Die insgesamt gute Büromarktentwicklung ist auf den wirtschaftlichen Aufschwung von Dresden und den lange Zeit gering ausgeprägten Bürobau zurückzuführen. Dementsprechend knapp fällt das Angebot an modernen Büroflächen aus. Durch das fehlende Angebot und die konjunkturelle Flaute ging der Flächenumsatz 2025 auf 65.000 Quadratmeter zurück und lag damit gut ein Viertel unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Vor allem große Mietabschlüsse blieben aus. Mit dem für 2026 und 2027 kumuliert zu erwartenden Flächenneuzugang von unter 70.000 Quadratmetern kann sich der Angebotsstau am Büromarkt nicht auflösen. Wir gehen von einem geringfügig steigenden Leerstand sowie einer womöglich noch etwas anziehenden Spitzenmiete aus.

Handelsimmobilien in Dresden

Dresden bildet mit Berlin und Leipzig das Trio der führenden ostdeutschen Shoppingstandorte, die sich alle durch wirtschaftlichen Aufschwung, Bevölkerungswachstum und florierenden Tourismus auszeichnen. Die Kaufkraftschwäche, die ebenfalls alle drei Städte betrifft, ist für Dresden vergleichsweise gut verschmerzbar. So liegt

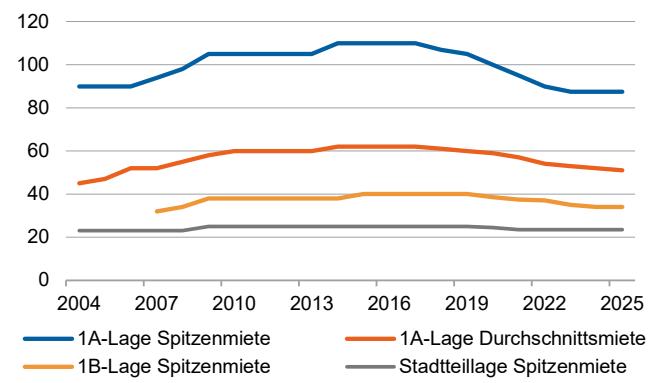
Handel: Florierender Tourismus und das städtische Wachstum stützen den Cityhandel

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

hier die Kaufkraftkennziffer mit 95 Punkten nicht weit unter dem Bundesdurchschnitt. Zudem ist das Gästegeschäft mit 8.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner besonders ausgeprägt. Lediglich einige Topstandorte erreichen noch höhere Übernachtungszahlen. Allerdings fällt die Zentralität im großen Einzugsgebiet mit einer Kennziffer von 108 Punkten eher schwach aus, wofür vor allem die von peripheren Shoppingstandorten ausgehende Konkurrenz verantwortlich ist. Unabhängig davon ist die City der Barockstadt ein attraktiver Einzelhandelsstandort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem breiten Retail- sowie Gastronomieangebot. Neben den drei 1A-Lagen Prager Straße, Seestraße/Altmarkt und Neumarkt sind zwei große Shoppingcenter mit zusammen 100.000 Quadratmetern Verkaufsfläche vorhanden. Allerdings benötigt die Altmarkt-Galerie einen neuen Ankermieter anstelle der zweigeschossigen Saturn-Filiale, die im September 2026 geschlossen wurde. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum bis 2023 moderat um 20 Prozent auf 87,50 Euro je Quadratmeter und ist seitdem stabil.

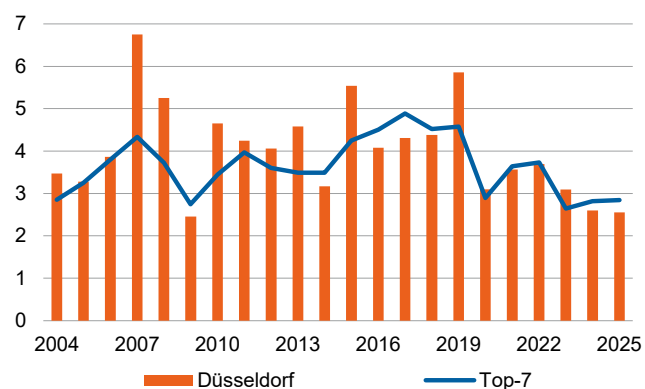
DÜSSELDORF

Büroimmobilien in Düsseldorf

Düsseldorf ist zwar ein bedeutender Bürostandort, bildet mit 7,8 Mio. Quadratmetern aber das flächenmäßige Schlusslicht der Topstandorte. Köln und Stuttgart sind allerdings kaum größer. Die Spitzenmiete in Düsseldorf hat sich in den zurückliegenden Jahren auffällig entwickelt. Während die Miete für hochwertige Büros insgesamt spürbar zulegte, blieb sie in Düsseldorf von 2014 bis 2022 stabil, schoss danach aber steil in die Höhe und entspricht seitdem wieder wie schon 2014 dem Durchschnitt der Topstandorte. Ursächlich ist das gestiegene Interesse an modernen Büroflächen bei einem zugleich knappen Angebot. Ende 2025 erreichte die Spitzenmiete 44 Euro je Quadratmeter und blieb im bisherigen Jahresverlauf 2026 stabil. Die durchschnittlichen Mieten in zentralen und peripheren Lagen konnten nicht vom Anstieg der Spitzenmiete profitieren und verzeichneten lediglich ein kleines Plus. Anders als in Frankfurt ging der kräftige Mietanstieg nicht mit einer hohen Vermietungsaktivität einher. Vielmehr verharrte der Flächenumsatz 2025 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres mit lediglich 200.000 Quadratmetern. Seit der Jahrtausendwende lag der Wert nur einmal darunter. Fast ein Fünftel der 2025 vermieteten Bürofläche entfiel auf Beratungsgesellschaften, deren Bedeutung für den Standort Düsseldorf so unterstrichen wird. Während der Büroleerstand in den Spitzenlagen niedrig ausfällt, hat sich die Leerstandsquote insgesamt auf fast 12 Prozent ausgeweitet. Damit sind in Düsseldorf über 900.000 Quadratmeter Bürofläche vakant.

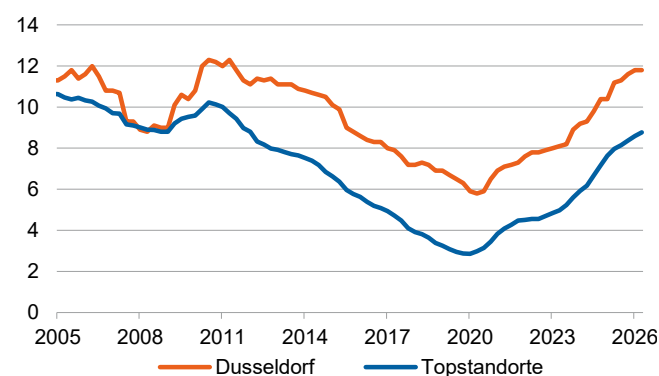
Büro: Düsseldorfer Spitzenmiete ist seit Ende 2025 nach dem vorherigen starken Anstieg stabil

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



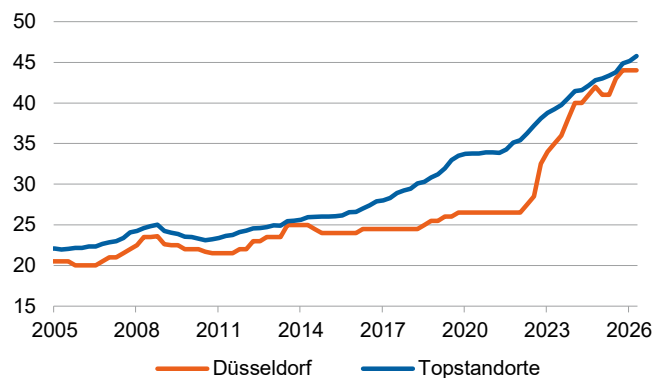
Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



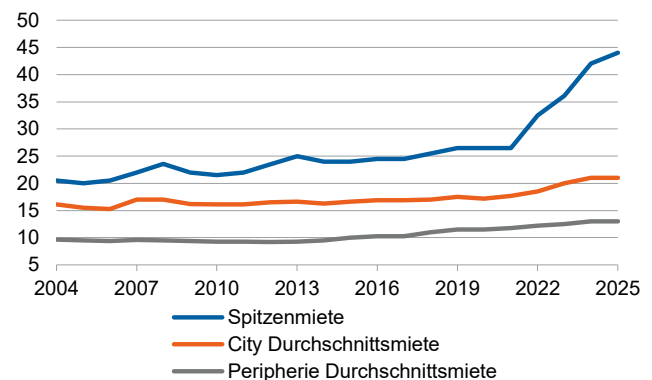
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

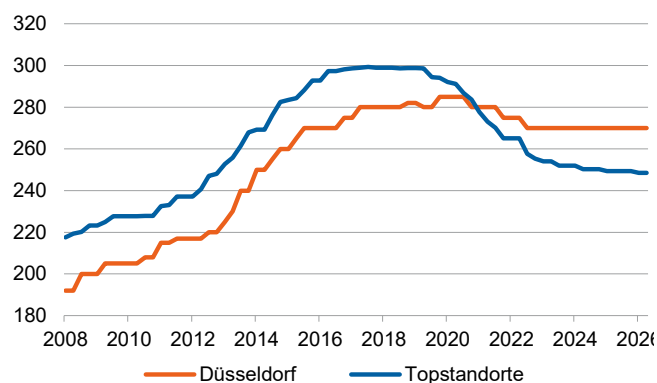
Der Wert ist jedoch wie die Spitzenmiete seit Ende 2025 stabil. Die Vermietungsaktivität schwächte sich in der ersten Jahreshälfte 2026 trotz eines 20.000 Quadratmeter großen Abschlusses von KPMG ab. Mit der neuen 36.500 Quadratmeter großen Uniper-Zentrale erfolgte in der zweiten Jahreshälfte der größte Abschluss in Düsseldorf der zurückliegenden Jahre. Allerdings reduziert das Energieunternehmen durch den Umzug die bislang genutzte Bürofläche deutlich.

Handelsimmobilien in Düsseldorf

Der Shoppingstandort Düsseldorf hat sich trotz der vielfältigen Belastungsfaktoren für den Innenstadthandel gut entwickelt. Die City ist durch eine Vielzahl städtebaulicher Infrastrukturprojekte und erheblicher Investitionen in neue und bestehende Handelsobjekte attraktiver geworden. Die davon positiv beeinflusste Resilienz der Innenstadt zeigt sich in einer im Vergleich zu den anderen Topstandorten überdurchschnittlich guten Entwicklung der Spitzenmiete. Diese gab gegenüber ihrem Maximum lediglich um 5 Prozent nach. Seit 2022 ist der Wert mit 270 Euro je Quadratmeter zudem stabil. Durch den stärkeren Mietrückgang in Berlin, Frankfurt und Hamburg ist Düsseldorf heute der zweit teuerste deutsche Einzelhandelsstandort. Pluspunkte sind das große Einzugsgebiet und die um fast 20 Prozent über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft. Zudem hilft die Ausrichtung auf das relativ stabile Luxussegment, das vor allem am bekannten Shopping-Boulevard „Kö“

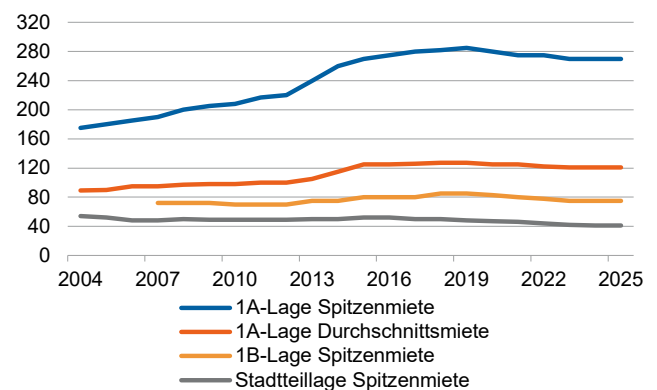
Handel: Die Düsseldorfer Innenstadt zeigt eine ausgeprägte Resilienz gegenüber den Belastungen des Handels

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

angesiedelt ist. Zu den zentralen 1A-Lagen zählen neben der Königsallee die Flinger Straße und die neu gestaltete Konsumlage Schadowstraße. Dazu kamen in den zurückliegenden Jahren ikonische Einzelhandelsentwicklungen wie der Kö-Bogen und das KII. Aktuell wird vor allem an der Kö gebaut. Neue Verkaufsräume entstehen in den Projekten Le Coeur und Trinkaus Karree. Die in den 1980er Jahren entstandene Kö-Galerie soll nach und nach modernisiert werden. Den geplanten Neubau der Oper auf dem Grundstück des ehemaligen Kaufhofs Am Wehrhahn hat die Stadt aufgrund fehlender Finanzmittel gestoppt. Klar ist dagegen die Zukunft des 1915 gebauten Carsch-Hauses als ehemaliger Teil der Signa-Gruppe: Der aktuelle Eigentümer Midstad will das Kaufhaus zum Mixed-Use-Objekt umwandeln. Weit fortgeschritten ist der Umbau des Einkaufszentrums Seven an der Kö, dessen obere Etagen zukünftig als Büros genutzt werden. Eine größere Veränderung betrifft zudem die Schadowstraße. Presseberichten zufolge beabsichtigt P&C, die drei großen „Weltstadthäuser“ in Berlin, Düsseldorf und Frankfurt nicht mehr selbst zu nutzen, sondern an Modemarken des spanischen Inditex-Konzerns zu vermieten.

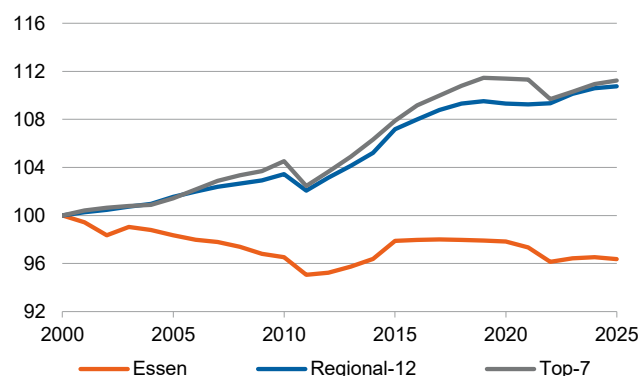
ESSEN

Immobilienstandort Essen

Essen bildet als Industrie-, Dienstleistungs- und Kulturzentrum den Mittelpunkt der Ruhr-Region. Der Strukturwandel durch die Montan- und Stahlbaukrise hat jedoch tiefe Spuren hinterlassen, die an der Einwohnerentwicklung abgelesen werden können. Gegenüber den 1960er Jahren hat die damals fünftgrößte deutsche Stadt fast ein Viertel ihrer Bevölkerung eingebüßt und liegt heute mit 574.000 Menschen nur noch auf dem elften Platz. Seit gut 20 Jahren entwickelt sich die Bevölkerung aber weitgehend stabil. Am Arbeitsmarkt sind die Folgen des Strukturwandels bis heute anhand der hohen Arbeitslosenquote von 11,5 Prozent (August 2026) zu spüren. Dennoch ist der Wandel zum Dienstleistungsstandort ein Erfolg. Der wirtschaftliche Schwerpunkt hat sich von der Industrieproduktion zu Verwaltungsaufgaben mit einer beeindruckenden Dichte an Konzernzentralen verlagert. So befinden sich in Essen die Hauptsitze von vier DAX (Brenntag, E.ON, Hochtief und RWE) und zwei MDAX Unternehmen (Evonik und Thyssenkrupp). Weitere bedeutende Unternehmen sind Aldi-Nord, Deichmann, E.ON-Ruhrgas, Funke Mediengruppe, Open Grid, Schenker und STEAG. Positiv auf die Stadtentwicklung hat sich die Universität Duisburg-Essen ausgewirkt, die aus der 1972 gegründeten Gesamthochschule hervorging. Insgesamt sind an den Essener Hochschulen 38.000 Studierende eingeschrieben. Die Verkehrsanbindung ist durch die zentrale Lage im Ruhrgebiet günstig. Der Flughafen Düsseldorf ist nur gut 30 Kilometer entfernt.

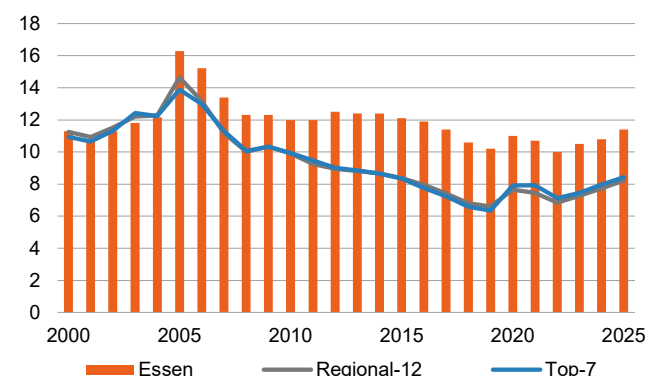
Trotz vieler Konzernzentralen bleibt die Arbeitslosenquote zweistellig

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



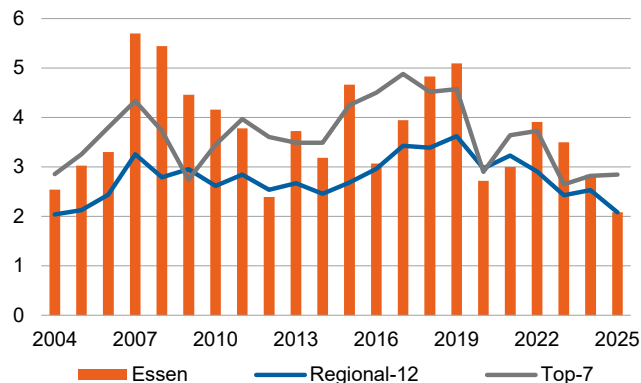
Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien in Essen

Essens Büromarkt verfügt mit Blick auf die vielen Unternehmenszentralen über einen großen Flächenbestand von fast 3,3 Mio. Quadratmetern. Neben den Topstandorten sind lediglich die Büromärkte von Hannover, Nürnberg und Bonn größer. An die hohen Flächenumsätze der Rekordjahre 2018 und 2019 mit 150.000 Quadratmetern konnte der Büromarkt zuletzt nicht mehr heranreichen. 2024 wurde ein Flächenumsatz von 92.000 Quadratmetern erzielt, 2025 ging der Wert weiter auf 68.000 Quadratmeter zurück. Dass es nicht noch weniger war, ist vor allem auf großflächige Mietabschlüsse der Stadt Essen zurückzuführen. Dagegen blieben vor allem im mittelgroßen vierstelligen Segment die Abschlüsse aus. Stark gefragt waren moderne Flächen, wodurch die Spitzenmiete weiter auf 19,50 Euro je Quadratmeter zulegen konnte. Binnen zehn Jahren weitete sich die Miete um fast 40 Prozent aus. Auch die durchschnittliche Büromiete konnte in und außerhalb der City zulegen. Dafür dürfte auch das stabile Leerstands-niveau verantwortlich sein. Die Leerstandsquote hatte sich von 2019 bis 2022 auf knapp über 7 Prozent mehr als verdoppelt, sich danach aber kaum verändert. 2025 wurde ein Wert von 7,2 Prozent gemessen. Statt einer Belebung sank die Vermietungsaktivität im ersten Halbjahr 2026 auf den bislang schwächsten Wert für diesen Zeitraum. Der größte Abschluss ging auf das Konto der öffentlichen Verwaltung. Die Spitzenmiete bewegte sich zur Jahresmitte 2026 im Bereich von 20 Euro je Quadratmeter.

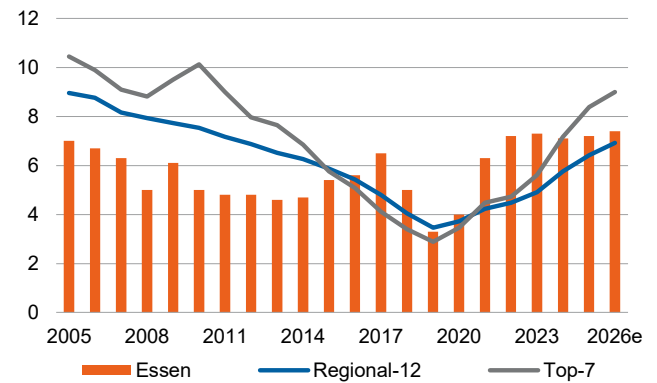
Büro: Die Spitzenmiete steigt weiter, der Leerstand hat sich auf höherem Niveau stabilisiert

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



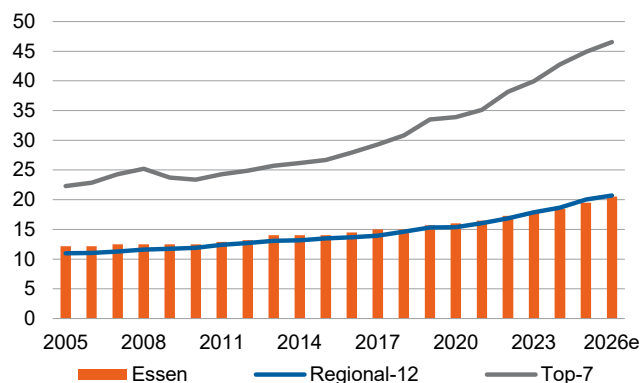
Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



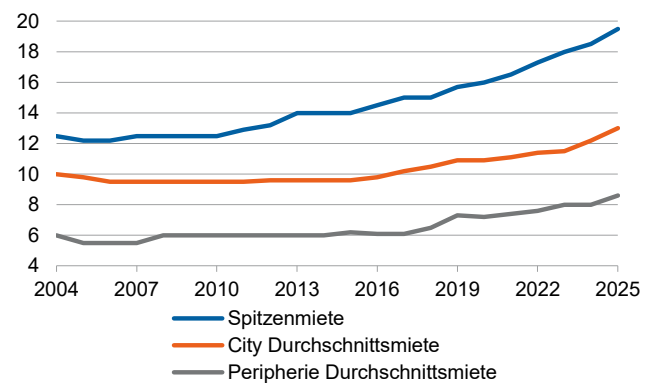
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



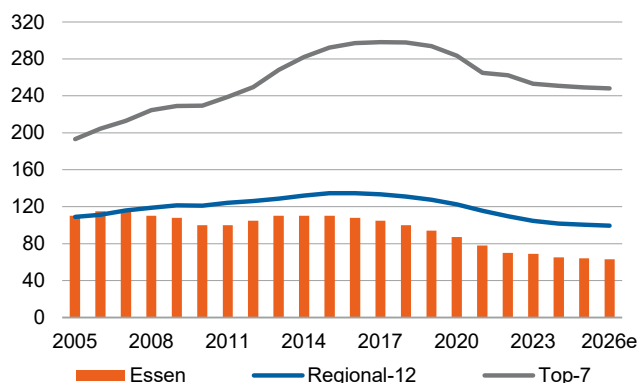
Quelle: bulwiengesa

Handelsimmobilien in Essen

Der Glanz der „Einkaufsstadt“ Essen ist verblasst. Statt des bekannten Schriftzugs auf dem Dach des Handelshofs steht dort nun lediglich „Essen“, eingerahmt vom Stadtwappen. Die Probleme des Essener Cityhandels reichen weit zurück. Ursachen sind die geschrumpfte Bevölkerung, die von der hohen Arbeitslosigkeit belastete Kaufkraft mit einer niedrigen Kennzahl von 94 Punkten sowie der Standortwettbewerb mit diversen umliegenden Shoppingstandorten. Daran gemessen fällt die Zentralitätskennziffer mit 109 Punkten noch recht gut aus. Neben individuellen Faktoren wird die Innenstadt wie überall von E-Commerce und Konsumschwäche belastet. Aus heutiger Sicht ist das Verkaufsflächenangebot überdimensioniert. Die City verfügt neben den 1A-Lagen Limbecker und Kettwiger Straße über drei große Einkaufszentren. Daraus resultiert eine in den 1990er Jahren begonnene Erosion der Handelsmieten. Bis 2025 sank die Spitzenmiete um insgesamt rund 100 Euro je Quadratmeter auf nur noch 64 Euro je Quadratmeter. Positiv ist, dass sich die vor allem an der Limbecker Straße hohen Leerstände verringert haben. Allerdings haben hier mehrere Billigläden eröffnet, die nicht zum typischen Mieterbesatz einer 1A-Lage passen. Erfreulich ist, dass die ehemalige Karstadt-Fläche im Shoppingcenter Limbecker Platz mit Intersport, Lager 157, Netto und P&C wieder weitgehend vermietet ist. Die 2020 geschlossene Kaufhof-Filiale ist zum Mixed-Use-Objekt Königshof mit einer Markthalle im Erdgeschoss umgebaut worden. Die Stadt Essen hat für die zukünftige Ausrichtung der Innenstadt 2025 diverse Maßnahmen im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts (IEK) beschlossen.

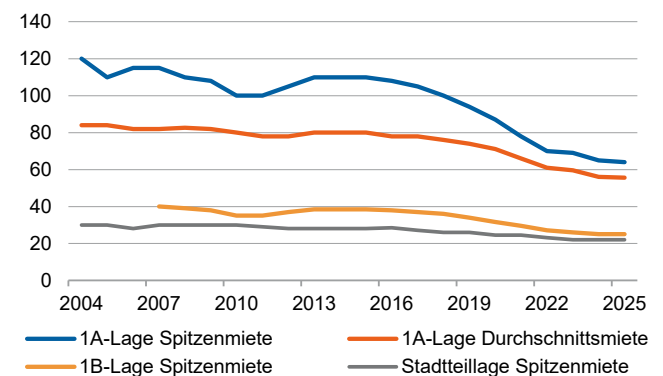
Handel: Sukzessive Verbesserungen in der Innenstadt sowie ein verlangsamter Mietrückgang

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

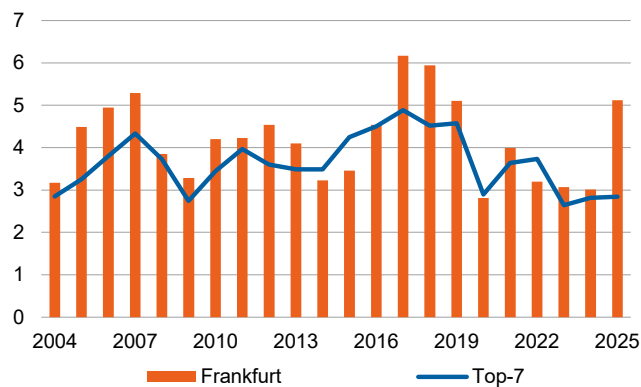
FRANKFURT

Büroimmobilien in Frankfurt

Frankfurt ist mit etwas über 10 Mio. Quadratmeter Fläche einer der größten deutschen Büromärkte und wies lange die höchste Spitzenmiete auf. Doch der Münchener Büromarkt zog in den vergangenen Jahren vorbei und liegt inzwischen mit deutlichem Vorsprung vor Frankfurt. Mit einer Spitzenmiete von 55 Euro je Quadratmeter hat aber auch der Frankfurter Büromarkt ein hohes Niveau erreicht, das rund 10 Euro je Quadratmeter über dem Durchschnitt der Topstandorte liegt. Der ab 2025 kräftige Mietanstieg in der Finanzmetropole ist auf eine Vielzahl großer Mietabschlüsse zurückzuführen, die sowohl Projektentwicklungen als auch grundlegend modernisierte Flächen betreffen. Ein Beispiel ist der 205 Meter hohe Central Business Tower, den die Commerzbank neben ihrer Zentrale am Kaiserplatz gemietet hat. Weitere Beispiele sind die ING und KPMG. Die niederländische Bank wird

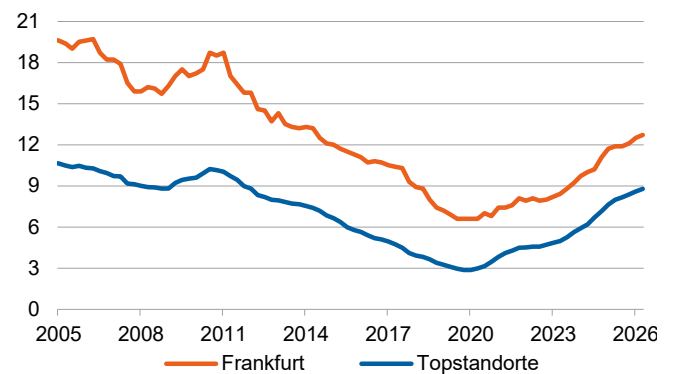
Büro: 2026 hat sich Büromarkt nach dem Boomjahr 2025 wieder beruhigt

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

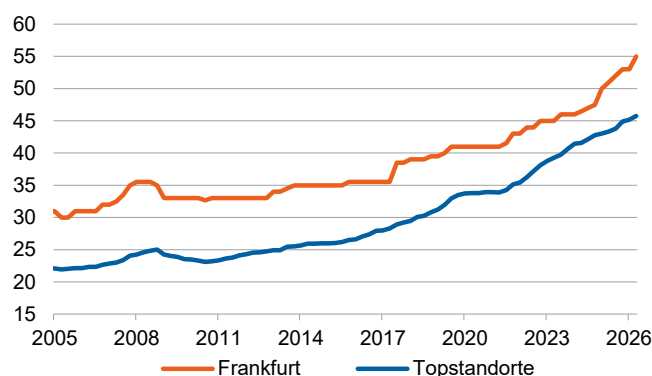
Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa

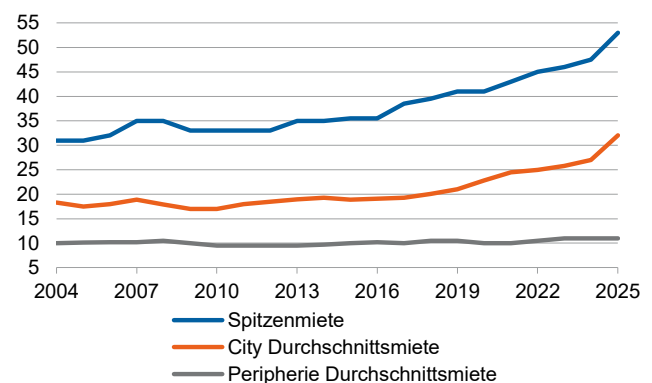
2028 eine neue Zentrale im Frankfurter Osten nahe der EZB beziehen. Dagegen gibt die Beratungsgesellschaft KPMG nach vielen Jahren ihren Standort am Flughafen auf und wechselt in die Innenstadt. Dank großer Abschlüsse übertraf der Büroflächenumsatz 2025 mit 516.000 Quadratmetern den Vorjahreswert um mehr als 200.000 Quadratmeter und erreichte den besten Wert seit 2018. Die Umzüge in moderne Büros gehen allerdings mit der Aufgabe bisheriger Standorte und meistens auch mit einer insgesamt sinkenden Flächennutzung einher. Die ausgeprägte Vermietungsaktivität half daher nicht, die hohe Leerstandsquote in Frankfurt zu senken. Diese stieg bis zur Jahresmitte 2026 auf 12,7 Prozent an. Beim steigenden Angebot an älteren Flächen, vor allem in peripheren Lagen, ist die Nachfrage jedoch gering. Diese Entwicklung spiegelt der Mietverlauf wider. Während in der City Spitzen- und Durchschnittsmiete kräftig zulegte, hat sich die Durchschnittsmiete in peripheren Lagen in den zurückliegenden 20 Jahren kaum verändert. Im ersten Halbjahr 2026 büßte die Vermietungsaktivität wieder an Tempo ein. Zur Jahresmitte addierte sich der Vermietungsumsatz auf lediglich 140.000 Quadratmeter, weil kaum noch große Abschlüsse stattfanden. Die Spitzenmiete konnte aber weiter zulegen. Im August veröffentlichte die Bundesbank ihre Pläne für eine neue Zentrale, wofür ein Neubau oder eine Bestandsimmobilie im Stadtgebiet Frankfurt erworben werden soll. Auch die Bafin wechselt den Standort. Sie zieht voraussichtlich 2028 in die renovierte ehemalige Zentrale der Bahn im Gallusviertel.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



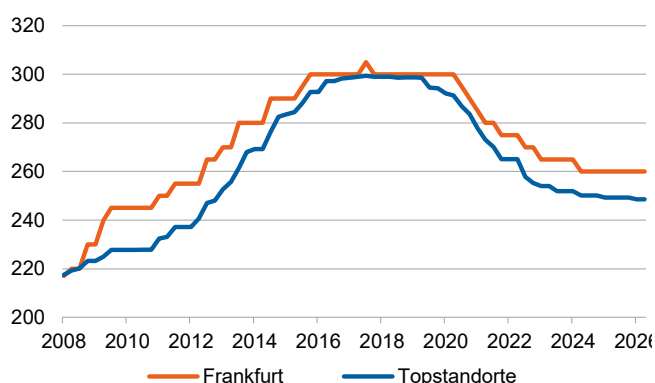
Quelle: bulwiengesa

Handelsimmobilien in Frankfurt

Der Ballungsraum Frankfurt und damit auch das Kundenpotenzial für den Handel wuchsen in den zurückliegenden Jahren dynamisch. Günstig für den Handel ist zudem die mit fast 15.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner enorm hohe Gästezahl. Mit zwei 1A-Lagen – der konsumorientierten Zeil und der Luxuslage Goethestraße – sowie dem Shoppingcenter MyZeil verfügt die Frankfurter Innenstadt über ein breites Einkaufsangebot. Dabei hat sich das stabile Luxussegment besser entwickelt als die von Leerständen sichtbar betroffene Konsummeile Zeil. Dort wird der Handel zudem längere Zeit von diversen Baustellen für Renovierungen und Neubauten belastet. Ein Beispiel ist der Umbau des P&C-Hauses zur Multi-Use-Immobilie inklusive Grundschule. Presseberichten zufolge beabsichtigt P&C zudem, die Verkaufsflächen der großen „Weltstadthäuser“ in Berlin, Düsseldorf und Frankfurt nicht mehr selbst zu nutzen, sondern an Modemarken des spanischen Inditex-Konzerns zu vermieten. Die Umbaupläne für den ehemaligen Karstadt zu einer Mixed-Use-Immobilie werden dagegen nicht mehr verfolgt. Stattdessen bleibt es nach der Sanierung beim Fokus auf Handel. Als Mieter stehen bereits TK Maxx und C&A fest. Die große, bislang im Karstadt-Gebäude untergebrachte Filiale des Inditex-Labels Bershka zieht ins Skyline Plaza um. Die zukünftige Nutzung des C&A-Gebäudes ist aber noch offen. Für das Potenzial der Zeil spricht das Interesse an leeren Flächen. Beispiele sind der Flagship-Store des Sneaker-Händlers Snipes, eine Thalia-Filiale im ehemaligen Esprit-Haus sowie ein großer Store des japanischen Modelabels Uniqlo im ehemaligen Görtz-Haus. Die Spitzenmiete sank gegenüber ihrem Maximum um 14 Prozent auf 260 Euro je Quadratmeter und ist seit Mitte 2024 stabil. Das außerhalb der City zwischen Hauptbahnhof und Messe gelegene Skyline Plaza soll bis 2027 umgebaut werden. Wie in vielen Centern soll der Anteil von Mode zugunsten erlebnisorientierter Anbieter sinken. Mit TK Maxx und Douglas wurden aber neue Mieter gewonnen.

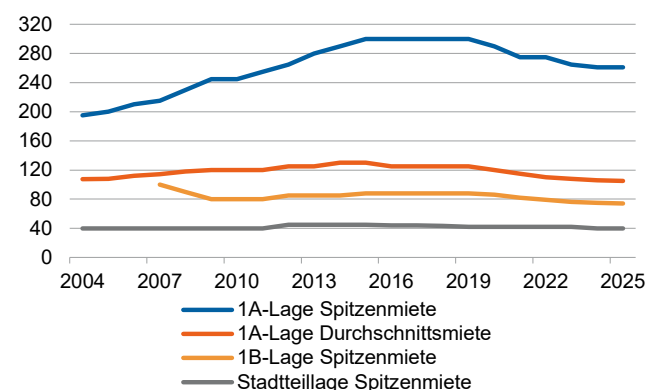
Handel: Frankfurts Shopping-Meile Zeil befindet sich im Umbruch

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

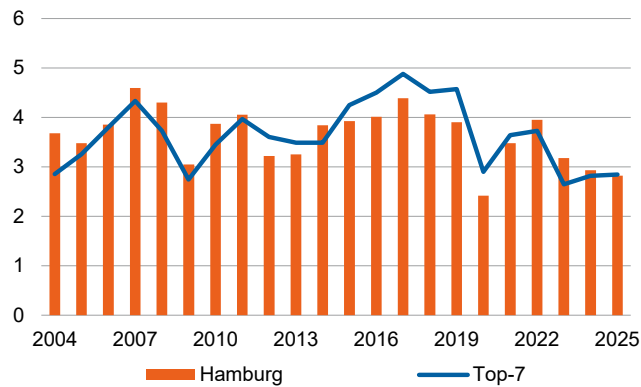
HAMBURG

Büroimmobilien in Hamburg

Hamburg ist nach Berlin und knapp hinter München mit 14,3 Mio. Quadratmetern Fläche der drittgrößte Büromarkt in Deutschland. Nach dem 2001 erfolgten Spatenstich bot die HafenCity Raum für eine Vielzahl von Büroentwicklungen, die derzeit vor allem das Elbbrückenquartier betreffen. Auf der gegenüberliegenden Elbseite entsteht mit dem Grasbrook ein weiteres großes Quartier für Büro und Wohnen. An der Schnittstelle, den Elbbrücken, befindet sich die seit bereits drei Jahren brach-

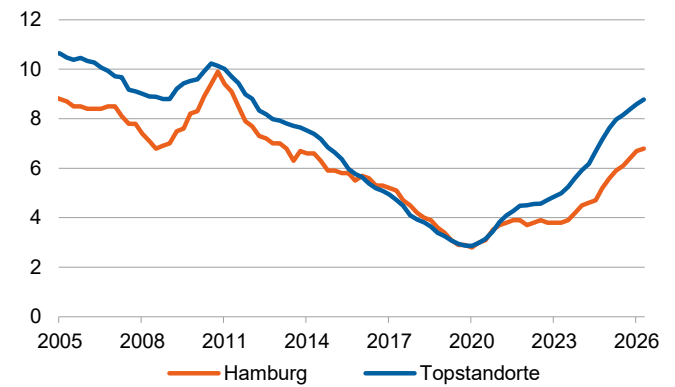
Büro: Am Hamburger Büromarkt sind Leerstandsquote und Spitzenmiete unterdurchschnittlich

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

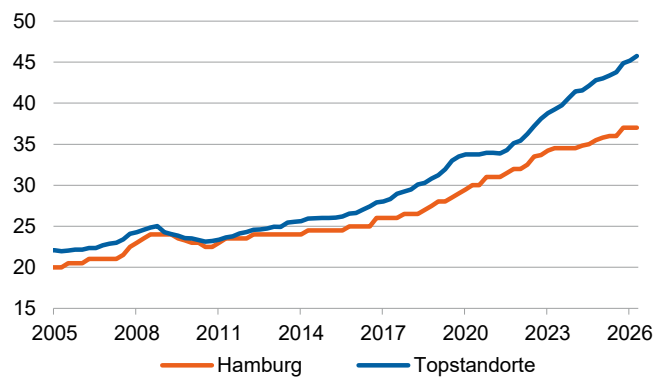
Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa

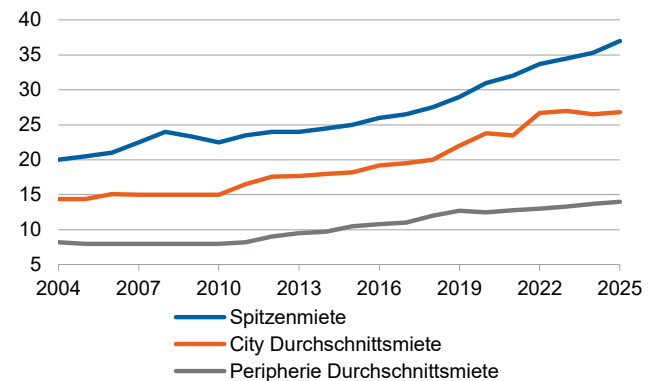
liegende Baustelle des Elbtowers. Der Hamburger Projektentwickler Dieter Becken verhandelt noch über den Weiterbau der ehemaligen Signa-Immobilie, hat aber mit dem Tod des Milliardärs Klaus-Michael Kühne einen wichtigen Unterstützer des Projektes verloren. Beim Blick auf den Hamburger Büromarkt fällt die im Vergleich zum Topstandortdurchschnitt verhaltene Mietentwicklung auf. Während die Hamburger Spitzenmiete vor 15 Jahren noch diesem Niveau entsprach, tat sich danach eine bis heute stetig wachsende Lücke auf. Das gilt insbesondere gegenüber den großen Bürostandorten Berlin, Frankfurt und München. Im zweiten Quartal 2026 lag die Spitzenmiete bei 37 Euro je Quadratmeter. Innerhalb von zehn Jahren konnte diese um rund 40 Prozent zulegen. Der schwächere Mietanstieg fußt jedoch nicht auf einem besseren Flächenangebot. Vielmehr liegt die Hamburger Leerstandsquote mit 6,8 Prozent (Mitte 2026) ein gutes Stück unter dem Durchschnitt der Topstandorte. Der Büroflächenumsatz fiel 2025 mit rund 400.000 Quadratmetern etwas niedriger als in den Vorjahren aus, wozu wie andernorts fehlende große Abschlüsse beitrugen. Im ersten Halbjahr 2026 ließ die Vermietungsaktivität noch etwas nach, auch weil die öffentliche Verwaltung weniger Flächen mietete. Außerdem halten sich die Nachfrager bei Abschlüssen zurück, weil moderne Flächen fehlen. Die Spitzenmiete blieb im laufenden Jahr stabil.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



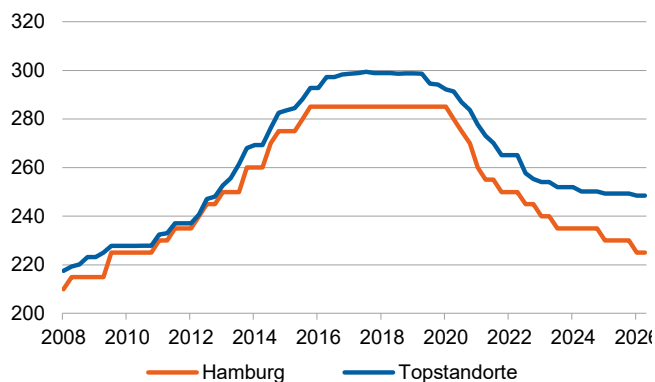
Quelle: bulwiengesa

Handelsimmobilien in Hamburg

Die Hansestadt punktet als führender Shoppingstandort im Norden mit einem großen Einzugsgebiet. Insgesamt leben in der Metropolregion Hamburg annähernd 5 Mio. Menschen. Dazu kommt eine gute Kaufkraft mit einer Kennzahl von 108 Punkten. Wichtige Käufergruppen sind Städtereisende und Kreuzfahrtpassagiere. Attraktiv für die Kundschaft ist das breite Angebotsspektrum mit klassischen Konsumlagen in der City-Ost mit Spitalerstraße und Mönckebergstraße sowie exklusiven Lagen in der City-West wie dem Neuen Wall oder dem Jungfernstieg. Dazwischen befindet sich mit der Europa-Passage ein großes innerstädtisches Shoppingcenter. Seit Frühjahr 2025 verfügt die Stadt zudem mit dem Westfield Center im Überseequartier in der HafenCity über einen Shopping-Giganten mit fast 100.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, was etwa einem Viertel der Verkaufsfläche der Innenstadt entspricht. Die befürchtete Abwanderung der Kundschaft hat sich bislang aber nicht bewahrheitet. Eine Schwächung wäre für die Innenstadt, die schon jetzt unter Leerstand und Kaufhausschließungen leidet, unglücklich. Durch Umnutzungen zu Mixed-Use-Quartieren geht die Verkaufsfläche aber zurück, wodurch das Leerstandsrisiko abnimmt. Hamburgs Spitzenmiete sank bis 2025 auf 230 Euro je Quadratmeter. Unter den Topstandorten fiel der Rückgang gegenüber dem Maximum mit 20 Prozent überdurchschnittlich aus. Im ersten Quartal 2026 gab die Spitzenmiete weiter auf 225 Euro je Quadratmeter nach.

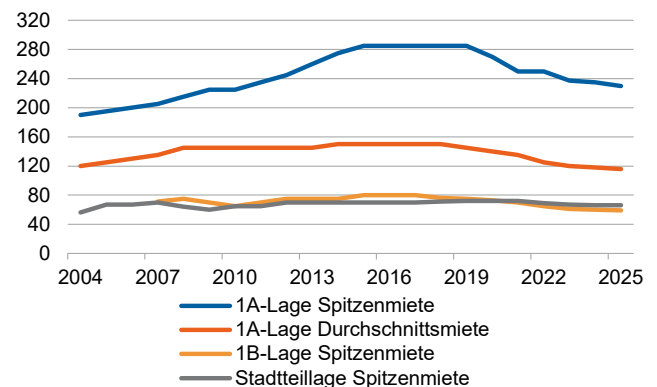
Handel: Die Einkaufslage Mönckebergstraße befindet sich im Umbruch, die HafenCity wurde zum bedeutenden Shoppingstandort

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

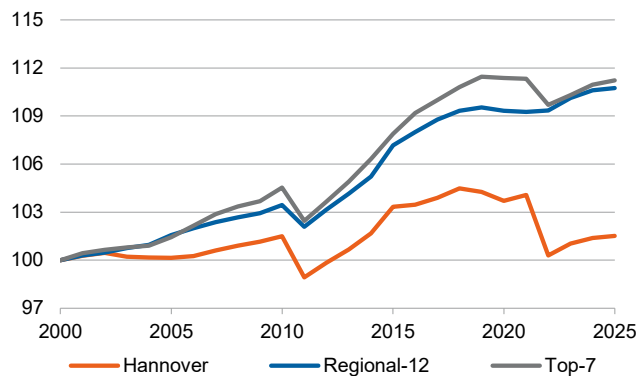
HANNOVER

Immobilienstandort Hannover

Die niedersächsische Landeshauptstadt liegt mit 523.000 Einwohnern unter den größten deutschen Städten auf dem 14. Platz. Im zurückliegenden Vierteljahrhundert stagnierte die Bevölkerung jedoch weitgehend. Trotz der verfehlten Top-Ten-Platzierung hinsichtlich der Einwohnerzahl ist Hannover einer der bedeutendsten Standorte am Immobilienmarkt. Das zeigen die hohen Mieten für Gewerbeflächen wie auch der große Büromarkt. Mehrere Faktoren tragen dazu bei: Hannover fungiert als Landeshauptstadt, Verwaltungszentrum und als bedeutender niedersächsischer Wirtschaftsstandort mit großen Industrie- und Dienstleistungsunternehmen. Zudem bildet die Stadt das Zentrum der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg und ist ein wichtiger Messestandort. Die Industrie ist mit Maschinen- und Fahrzeugbau sowie deren Zulieferern gut vertreten. Darüber hinaus ist Hannover mit dem Sitz von NORD/LB und Talanx ein wichtiger Standort für Finanzdienstleister. Daneben sind in Hannover der Reifenhersteller Continental und der Reisekonzern

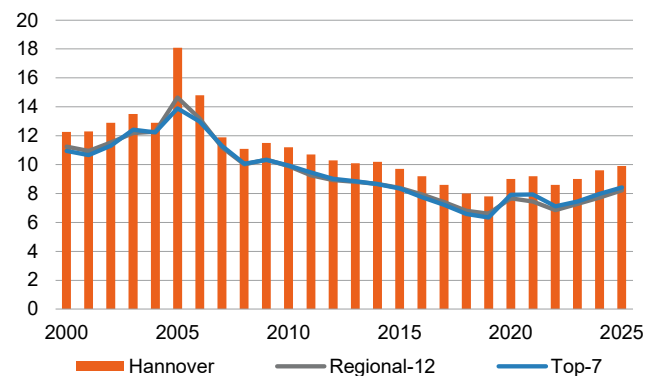
Unterhalb der Topstandorte ist Hannover einer der bedeutendsten deutschen Immobilienmärkte

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

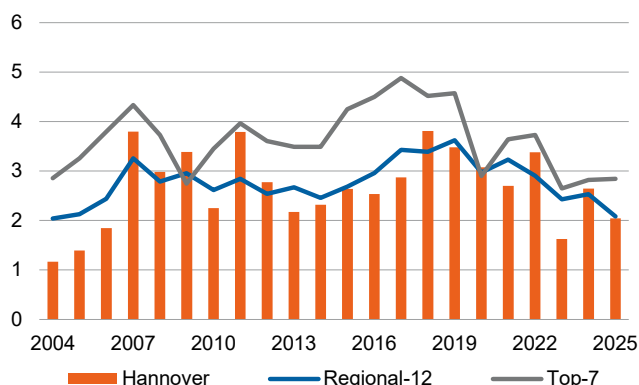
TUI mit ihren Zentralen vertreten. Außerdem ist die Stadt ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit diversen Forschungsinstituten und Hochschulen, an denen zusammen fast 50.000 Studierende eingeschrieben sind. Allerdings ist die Arbeitslosenquote trotz der Beschäftigungsmöglichkeiten in Wirtschaft und Verwaltung mit rund 10 Prozent recht hoch. Als Standort profitiert Hannover von einer guten Verkehrsanbindung in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung via Straße und Schiene, was sich günstig auf die Entwicklung des Logistikbereichs ausgewirkt hat. Hinzu kommt der internationale Flughafen.

Büroimmobilien in Hannover

Hannover ist mit über 4,7 Mio. Quadratmetern Fläche der größte Büromarkt unterhalb der Topstandorte und führt mit deutlichem Abstand vor Nürnberg mit 3,8 Mio. Quadratmetern die Riege der B-Standorte an. Große Dienstleister, die Verwaltungen der Industrie, der Bildungsbereich und die Funktion als Landeshauptstadt sind die Ursachen für den großen Bürobestand. In den zurückliegenden zehn Jahren legte die Fläche jedoch nur noch moderat um 4 Prozent zu. Die vor allem an großen Bürostandorten zu beobachtende Ausweitung des Leerstands trifft auch auf Hannover zu. Die Leerstandsquote, die von 2017 bis 2020 noch bei etwas über 3 Prozent lag, hat sich bis 2025 auf 5,9 Prozent gut verdoppelt. Der Büroflächenumsatz ging deutlich zurück. Mit 96.500 Quadratmetern wurde 2025 der niedrigste Wert seit 2007 realisiert. Das unzureichende Angebot an den gefragten modernen Büroflächen trug

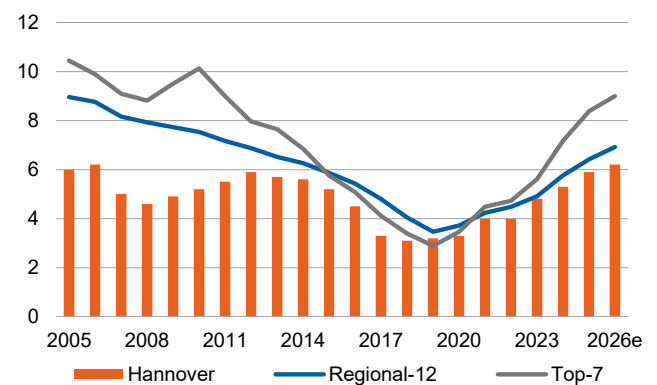
Büro: Hannover ist der mit Abstand größte Bürostandort in Deutschland unterhalb der sieben Topstandorte

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

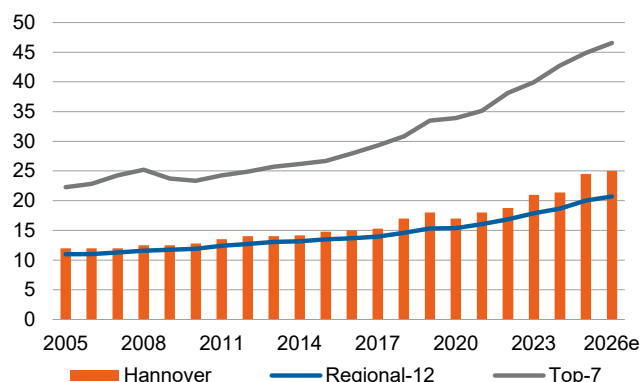


Quelle: bulwiengesa

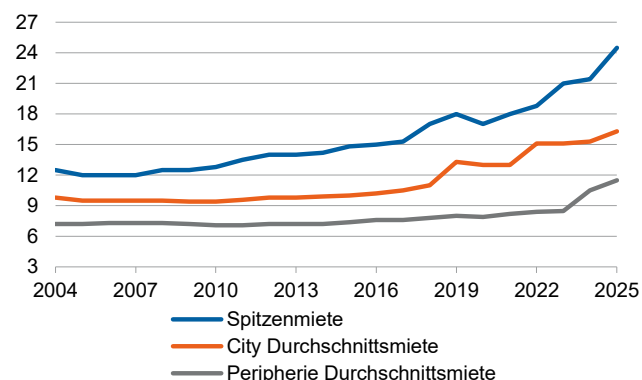
Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²

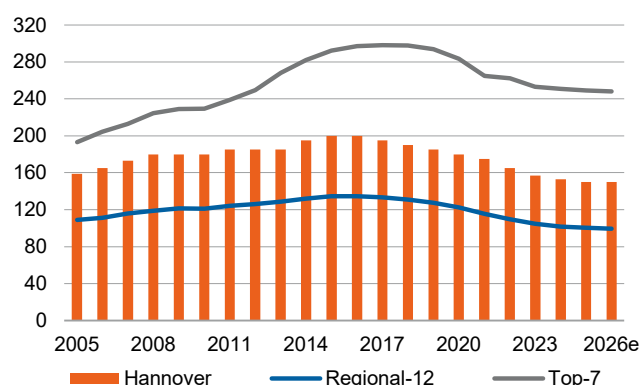
Quelle: bulwiengesa

dazu bei, dass die Spitzenmiete 2025 spürbar auf 24,50 Euro je Quadratmeter zulegen konnte. Damit wurde gegenüber 2024 ein Plus von gut 15 Prozent erzielt. Binnen zehn Jahren weitete sich die Spitzenmiete um 65 Prozent aus. Zudem konnte die durchschnittliche Büromiete sowohl in der City als auch in peripheren Lagen zulegen. Mit Blick auf hohe Bau- und Finanzierungskosten dürfte der Flächenneuzugang weiterhin schwach ausfallen. Angesichts des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds erwarten wir trotz kaum verfügbarer moderner Flächen ein allenfalls moderates Mietplus, auch wegen des schon hohen Mietniveaus. Im ersten Halbjahr 2026 konnte die Vermietungsaktivität jedoch kräftig zulegen. Dazu trugen auch zwei große Abschlüsse der öffentlichen Hand im fünfstelligen Quadratmeterbereich bei. Mieter der Flächen sind die niedersächsische Förderbank NBank und die Stadt Hannover.

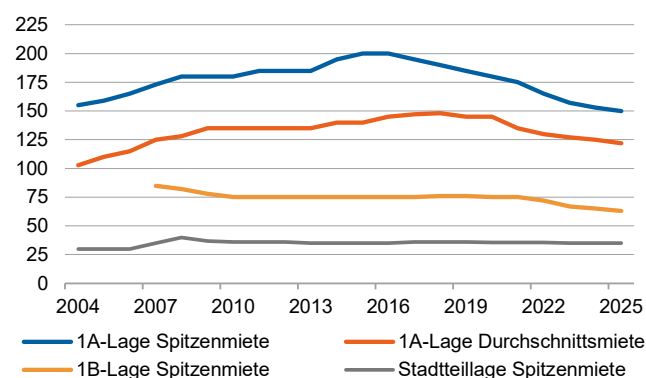
Handelsimmobilien in Hannover

Hannover zählt bundesweit zu den Einzelhandelsstandorten mit den höchsten Spitzenmieten. Dabei wird mit 150 Euro je Quadratmeter (2025) der höchste Wert unterhalb der Topstandorte erreicht. Die Spitzenmiete ist gegenüber ihrem früheren Maximum von 200 Euro je Quadratmeter durch die Belastungen für den Innenstadthandel zwar absolut kräftig zurückgegangen, relativ betrachtet ist der Mietrückgang mit einem Minus von 25 Prozent aber eher durchschnittlich ausgefallen. Allerdings ist

Handel: Hannover zählt zu den teuersten Einzelhandelsstandorten in Deutschland

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

der Bereich in der Innenstadt, wo die Spitzenmiete realisiert wird, kleiner geworden. Hinzu kommen nennenswerte Leerstände, wozu auch zwei geschlossene Galeria-Filialen beitragen. Doch hier sind Lösungen in Sicht. Den ehemaligen Kaufhof hat der Unternehmer Oliver Blume erworben und baut diesen nun für eine gemischte Nutzung um. Neben einer berufsbildenden Schule ist Handel, Gastronomie und Wohnen vorgesehen. Investoreninteresse besteht auch am ehemaligen Karstadt in der Georgstraße. Das immer noch hohe Mietniveau fußt auf unter dem Strich günstigen Rahmenbedingungen. Pluspunkte sind das große Einzugsgebiet sowie der schwach ausgeprägte Wettbewerb mit umliegenden Standorten. Gegenüber peripheren Handelslagen kann sich die Innenstadt mit ihrer großen Verkaufsfläche gut behaupten, was sich in einer vergleichsweise hohen Zentralitätskennziffer von 121 Punkten niederschlägt. Positiv ist, dass der Wert in den zurückliegenden Jahren sukzessive gestiegen ist. Die Kaufkraft fällt mit einer Kennziffer von 97 Punkten leicht unterdurchschnittlich aus. Für die Attraktivität der Innenstadt spricht das gute Angebot in den 1A-Lagen Bahnhofstraße/Niki-de-Saint-Phalle-Promenade, Georgstraße, Große Packhofstraße und Karmarschstraße. Ergänzt werden die 1A-Lagen von der innerstädtischen Ernst-August-Galerie. Die Einzelhandelsnachfrage profitiert zudem vom Geschäft mit Gästen. Dazu trägt auch das für Hannover bedeutende Messegeschäft bei.

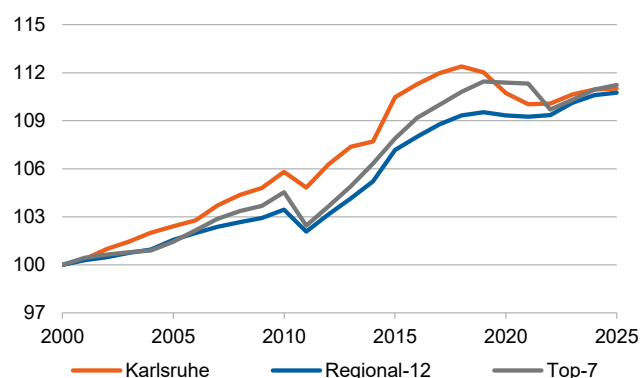
KARLSRUHE

Immobilienmarkt Karlsruhe

Nach Stuttgart sind Mannheim und – dicht dahinter – Karlsruhe die einwohnermäßig größten Städte in Baden-Württemberg. Nach einem kräftigen Anstieg stagniert die Bevölkerung in Karlsruhe allerdings seit gut zehn Jahren. 2025 wurden unverändert zum Vorjahr 309.000 Menschen gezählt. Anders als das industriell geprägte Mannheim ist Karlsruhe vor allem ein Verwaltungs-, Wissenschafts- und Dienstleistungszentrum. Die am Oberrhein gelegene Stadt ist zudem Sitz bedeutender Institutionen: Hier befinden sich das Bundesverfassungsgericht, der Bundesgerichtshof, die Verwaltung des Regierungsbezirks und die Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder. Als Wissenschaftsstandort verfügt Karlsruhe über mehrere Hochschulen, an denen rund 37.000 Studierende eingeschrieben sind. Dabei ragt die Universität, das Karlsruher Institut für Technologie (KIT), heraus. Der Wissenschaftsstandort profitiert zudem von diversen Forschungsinstituten. Wirtschaftlich bedeutende Branchen sind IT, Chemie und Maschinenbau. Bekannte Karlsruher Unternehmen sind die dm-Drogeriemärkte, EnBW, die IT-Unternehmen Atruvia und United Internet sowie das

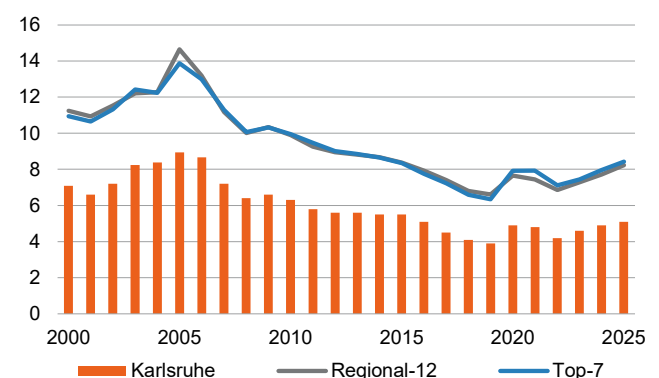
Karlsruhe ist ein bedeutender Standort für Wirtschaft, Verwaltung und Forschung

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

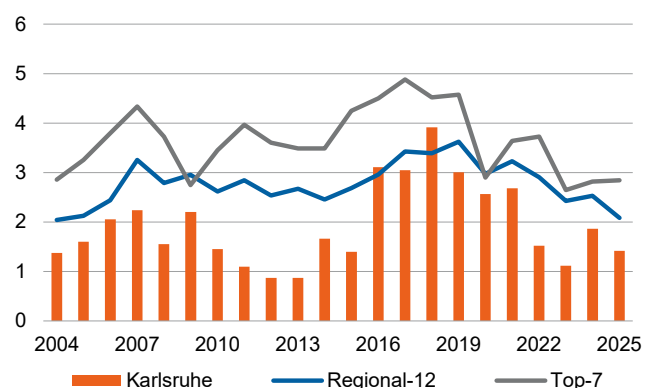


Quelle: bulwiengesa

Pharmaunternehmen Schwabe. Der Tourismus spielt in der Barock- und Residenzstadt aber kaum eine Rolle. Ein Pluspunkt ist die gute Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5 und A8, den ICE-Anschluss sowie einen Flug- und Binnenhafen. Die Arbeitslosenquote lag im August 2026 mit 5,4 Prozent auf einem niedrigen Niveau. Die Perspektiven für Karlsruhe werden im Prognos Zukunftsatlas mit Platz 18 unter 400 Städten und Kreisen positiv bewertet.

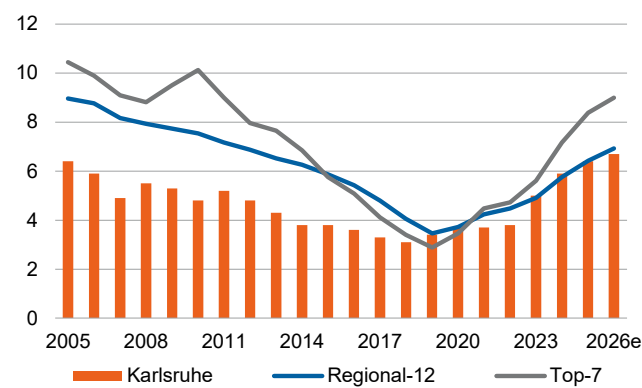
Büroimmobilien in Karlsruhe

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

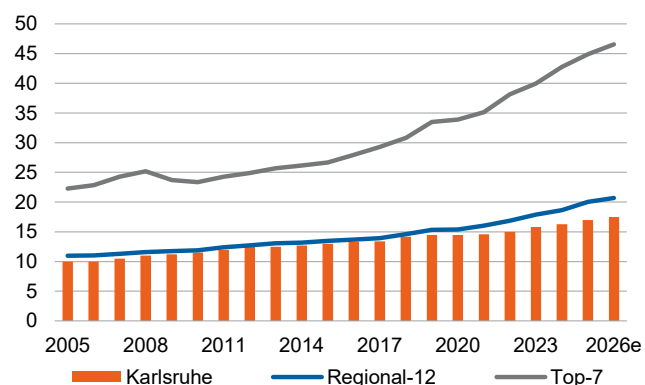


Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Karlsruhe besitzt als Verwaltungs-, Dienstleistungs- und Wissenschaftsstandort einen recht großen Büromarkt mit 2,7 Mio. Quadratmetern Fläche. Ab 2018 wuchs der Bürobestand spürbar durch große Projektentwicklungen. Dabei ragt der 1&1/Dommermuth-Bürokomplex am Hauptbahnhof mit rund 50.000 Quadratmetern hervor. Der Strukturwandel am Büromarkt und die praktisch zeitgleiche Bestandsausweitung haben die bis 2018 auf gut 3 Prozent gesunkene Leerstandsquote bis 2025 auf 6,4 Prozent mehr als verdoppelt. Dank höherer Mieten in den Neubauprojekten konnte die Spitzenmiete trotz des gestiegenen Leerstands bis auf 17 Euro je Quadratmeter (2025) zulegen. Innerhalb von zehn Jahren stieg diese mit 30 Prozent aber deutlich langsamer als im Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Die durchschnittliche Büromiete in der City entwickelte sich ebenfalls positiv. Außerhalb

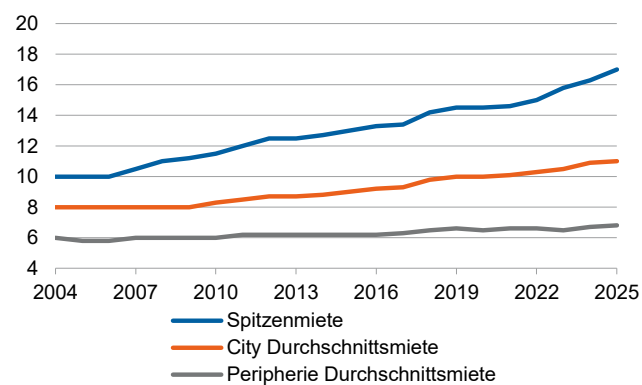
Büro: Große Projektentwicklungen gingen mit steigenden Mieten, aber auch höheren Leerständen einher

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

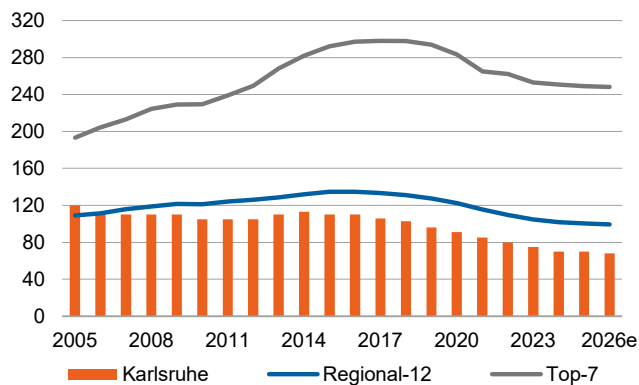
der City stagnierte diese jedoch weitgehend. An den Büroflächenumsatz von in der Spitze fast 100.000 Quadratmetern konnte der Büromarkt zuletzt aber nicht anknüpfen. Seit 2022 werden Werte von 30.000 bis 40.000 Quadratmetern erreicht.

Handelsimmobilien in Karlsruhe

Karlsruhe ist ein bedeutender Shoppingstandort in Baden-Württemberg. Auf der Habenseite stehen ein großes Einzugsgebiet sowie eine solide wirtschaftliche Basis mit niedriger Arbeitslosigkeit. Dennoch fällt die Kennziffer für Kaufkraft mit 101 Punkten eher moderat aus, was auf den hohen Studierendenanteil zurückzuführen ist. Die Zentralität erreicht mit 109 Punkten ebenfalls kein hohes Niveau. Die Zugkraft der City hat zudem nachgelassen, denn vor 15 Jahren wurde die Zentralität mit 130 Punkten noch deutlich höher gemessen. Vom Tourismus erfährt der Handel kaum Unterstützung. Ein Pluspunkt ist aber das gute Shoppingangebot in der 1A-Lage Kaiserstraße sowie den beiden gut integrierten Einkaufszentren Postgalerie und Ettlinger Tor. Eine zusätzliche Belastung für die Innenstadt sind seit längerer Zeit neben den überall wirkenden Einflüssen E-Commerce und Konsumzurückhaltung die Großbaustellen. Auf den Bau des 2021 in Betrieb gegangenen Stadtbahntunnels folgte die voraussichtlich erst 2028 abgeschlossene Neugestaltung der Kaiserstraße. Wie gut sich der Innenstadthandel in der dann modernisierten und vom Straßenbahnbetrieb befreiten Fußgängerzone erholen kann, bleibt abzuwarten. Der Rückzug der Retailer, auch bedingt durch die Baustellen, zeigt sich anhand von Leerstand, Handyshops, Fastfood-Restaurants und Kiosken sowie einer gegenüber dem früheren Maximum um fast 50 Prozent gesunkenen Spitzenmiete. Erfreulich ist, dass die für 2024 ermittelte Spitzenmiete von 70 Euro je Quadratmeter 2025 nicht weiter nachgab.

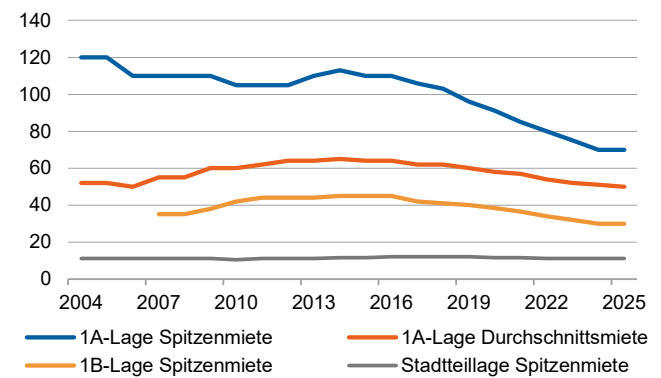
Handel: Großbaustellen, Online-shopping und Konsumschwäche haben die City spürbar belastet

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



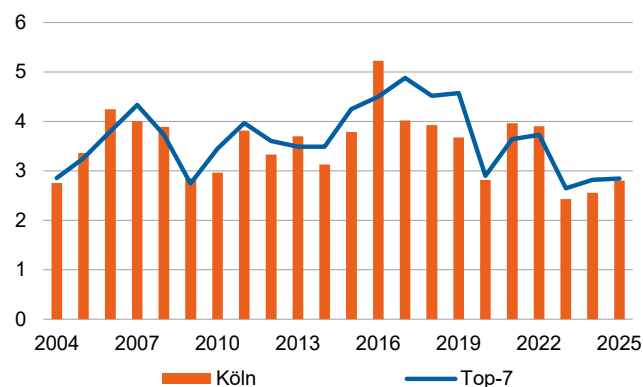
Quelle: bulwiengesa

KÖLN

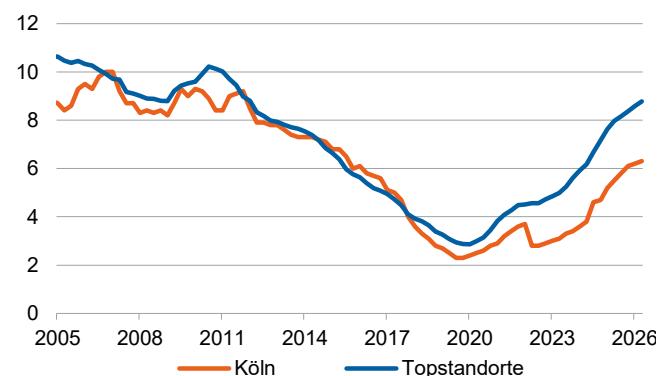
Büroimmobilien in Köln

Der Büromarkt der Millionenstadt Köln weist mit 8 Mio. Quadratmetern Fläche eine vergleichsweise moderate Größe auf. Zudem werden sowohl bei der Spitzenmiete als auch beim Leerstand die niedrigsten Werte unter den sieben Topstandorten erreicht. Der Abstand der Spitzenmiete zum Durchschnitt der Topstandorte vergrößerte sich zudem noch, weil diese in Köln seit 2023 weitgehend stagniert. Zur Jahresmitte 2026 lag der Wert bei 33 Euro je Quadratmeter und ist damit nur etwa halb so hoch wie in München. Demgegenüber konnte die durchschnittliche Miete

Büro: Niedrigster Leerstand und niedrigste Spitzenmiete unter den deutschen Topstandorten

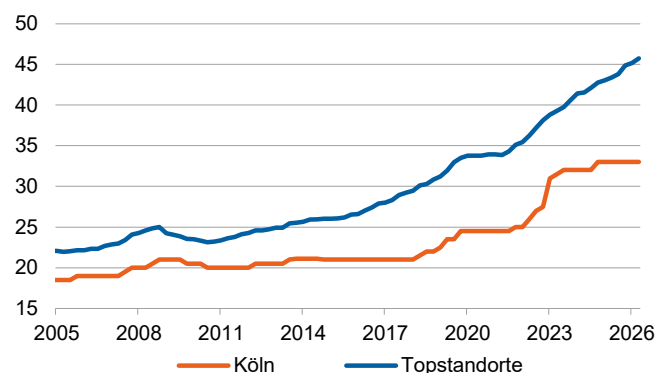
Flächenumsatz
in % des Bürobestands

Quelle: bulwiengesa

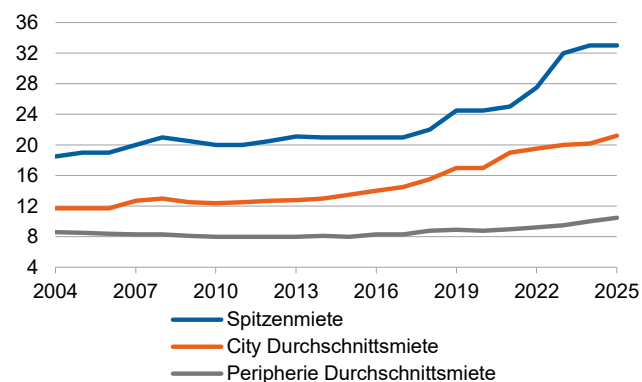
Leerstandsquote für Büroflächen
in %

Quelle: bulwiengesa

sowohl in der City als auch in peripheren Lagen sukzessive zulegen. Der Büroflächenumsatz erreichte 2025 225.000 Quadratmeter und fiel damit etwas höher als in den beiden Vorjahren aus. Der Wert dürfte allerdings 2026 verfehlt werden, da im ersten Halbjahr des aktuellen Jahres nicht einmal 70.000 Quadratmeter Fläche vermietet wurden. Vor allem im zweiten Quartal 2026 blieben größere Abschlüsse aus, weil große Flächen weniger gefragt sind. Solche Abschlüsse werden aber auch erschwert, weil das Angebot an modernen Büroflächen gering ausfällt. Die vergleichsweise niedrige Leerstandsquote stieg wie an den anderen Topstandorten in den zurückliegenden Jahren kräftig an. Sie lag zur Jahresmitte 2026 bei 6,3 Prozent.

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

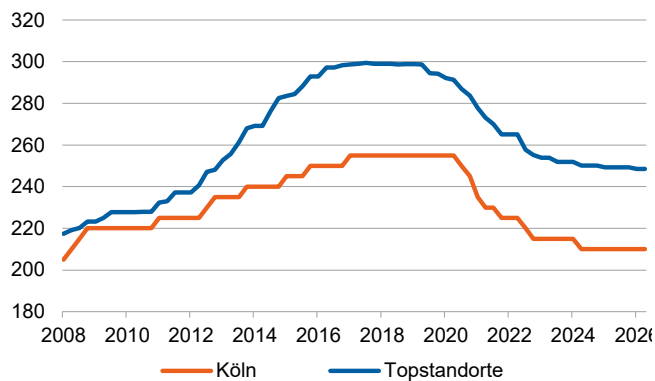
Handelsimmobilien in Köln

Die Millionenstadt Köln ist neben Düsseldorf der zweite Topstandort in NRW. Attraktiv für Retailer sind das große Einzugsgebiet sowie Tagesgäste aus den Benelux-Ländern. Im Unterschied zum ausgeprägten Luxussegment in Düsseldorf ist die Kölner City eher auf den Konsumbereich fokussiert. Sie ist nicht sonderlich attraktiv, bietet aber einen drei Kilometer langen Shopping-Rundlauf mit hoher Passantenfrequenz. Das gilt vor allem für die Schildergasse, wo viele Retailketten vertreten sind. Eine Aufwertung der Lage erfolgt durch einen Erweiterungsbau des P&C Weltstadthauses auf dem Nachbargrundstück. Vorgesehen ist eine Mixed-Use-Nutzung inklusive einer Dachterrasse mit Dom-Blick. Auch der ehemalige Karstadt Sport wird

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

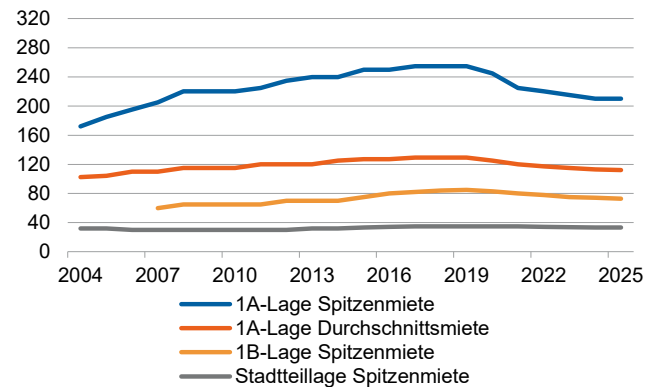
umgebaut, bevor Douglas hier einen Flagshipstore eröffnet. Die Hohe Straße ist ebenfalls eine Frequenzlage. Die enge Straße verfügt jedoch nur über eine beschränkte Aufenthaltsqualität. Zudem ist die kleinteilige Nachkriegsbebauung für Modeketten unattraktiv. Modernisierungen sollen die von Billigmode und Imbissen geprägte Mieterstruktur perspektivisch verbessern. Sichtbare Leerstände sind vor allem Umbaumaßnahmen geschuldet. Die Ehrenstraße ist eher eine Trendlage. Im Bereich Domkloster/Wallraffplatz hat sich ein kleineres Luxussegment etabliert. Ende 2025 eröffnete mit Rimowa das erste Geschäft im exklusiven Dom-Carré. Auch auf Kölns prominentester Baustelle, dem inzwischen in drei Teile aufgespaltenen Laurenz Carré, einem ehemaligen Projekt der insolventen Gerchgroup, geht es voran. Im früheren Saturn in der Hohen Straße eröffnete im August 2026 ein großflächiges Tech Village von MediaMarkt. Die Kölner Spitzenmiete sank aufgrund der guten Flächenverfügbarkeit gegenüber ihrem Maximum um 18 Prozent auf 210 Euro je Quadratmeter. Seit Mitte 2024 hält sie jedoch diesen Wert.

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

LEIPZIG

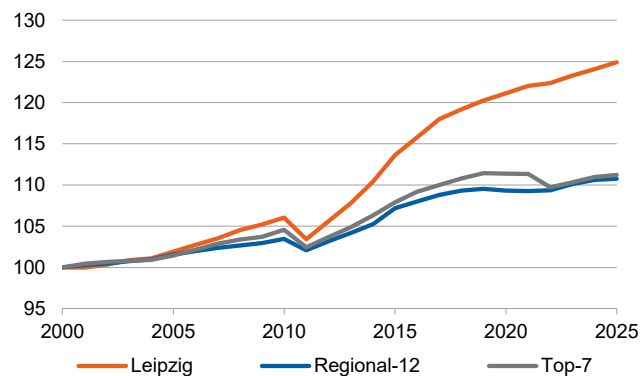
Immobilienmarkt Leipzig

Während sich das Bevölkerungswachstum in den meisten Großstädten sichtbar verlangsamt oder sogar stoppte, wächst Leipzig weiterhin dynamisch und dabei auch deutlich stärker als die sächsische Landeshauptstadt Dresden. 2010 lagen beide Städte mit 523.000 Einwohnern gleichauf. Doch seitdem ist Dresden um 8 Prozent und Leipzig um 18 Prozent auf 616.000 Menschen gewachsen. Die Gründe für den anhaltenden Zuzug sind die hohe Lebensqualität in der an historischer Bausubstanz reichen Stadt und der wirtschaftliche Aufschwung. Trotz des zuzugsbedingt kräftig ausgeweiteten Arbeitskräfteangebots bewegt sich die Arbeitslosenquote mit 9,3 Prozent (August 2026) im Bereich des durchschnittlichen Niveaus der betrachteten Oberzentren. Mit der wachsenden Bevölkerung schmolz jedoch der Vorteil eines guten und günstigen Wohnungsangebots ab. Im Unterschied zu neu gebauten Wohnungen sind die Mieten für Bestandwohnungen mit im Durchschnitt nicht ganz 10 Euro je Quadratmeter jedoch noch vergleichsweise günstig. Das wirtschaftliche Fundament des traditionsreichen Messe-, Handels- und Industriestandorts fußt auf zukunftsweisenden Branchen und bedeutenden Unternehmen wie DHL, Siemens, BMW und Porsche. Beide Premiumhersteller haben ihre Leipziger Werke auf zukunftssträchtige elektrische Fahrzeuge ausgerichtet. Auch der Wissenschaftsbereich hat Gewicht. Im Umfeld von einem Dutzend Hochschulen mit fast 41.000 Studierenden hat sich eine vielschichtige Gründerszene entwickelt. Positiv wirkt sich auch die

**Prosperierender Wirtschaftsstandort
mit starkem Bevölkerungswachstum**

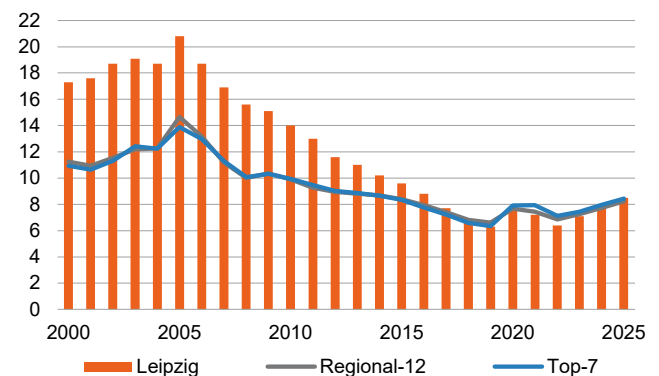
günstige Verkehrsanbindung mit den Autobahnen A9, A14 und A38 sowie dem internationalen Flughafen Leipzig-Halle aus. Wichtige Wirtschaftskluster sind Automotive, Digitalwirtschaft, Green-Tech, Life Science, Medien/Kreativwirtschaft und Tourismus. Der Logistik kommt mit dem Luftfrachtdrehkreuz eine besondere Rolle zu.

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



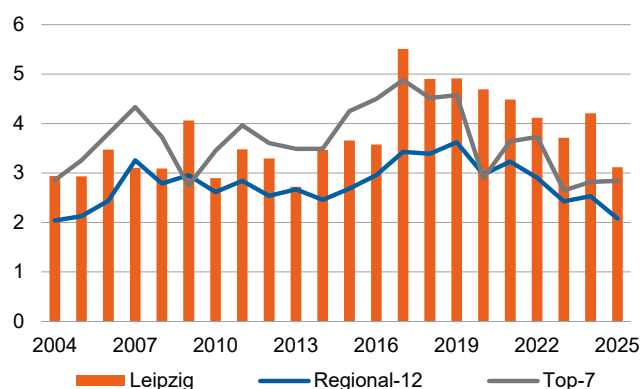
Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien in Leipzig

Die Fläche des Leipziger Büromarkts reicht je nach Quelle von rund 3 Mio. bis zu 4 Mio. Quadratmetern. Ein großer Teil davon entstand in den 1990er Jahren, danach kamen lange Zeit kaum neue Büroobjekte hinzu. Erst seit wenigen Jahren hat sich die Entwicklung neuer Büroflächen belebt. Unter dem Strich hat sich der Flächenbestand aber kaum ausgeweitet, während die Bürobeschäftigung um fast 20 Prozent wuchs. Deshalb konnte sich der Leerstandsabbau bis 2022 fortsetzen. Erst ab 2023 kam es zu einem Anstieg. Die Leerstandsquote ist mit 5,4 Prozent (2025) aber weiterhin moderat. Kräftig aufwärts ging es dagegen mit der Spitzenmiete, die im zurückliegenden Jahr auf 20,80 Euro je Quadratmeter kletterte. Seit 2015 konnte diese um über 60 Prozent zulegen. Auch die durchschnittlichen Büromieten entwickelten sich in der City wie auch in peripheren Lagen sukzessive positiv. Die Vermietungsaktivität ging 2025 jedoch spürbar zurück und erreichte erstmals seit 2016 mit 90.000 Quadratmetern kein sechststelliges Ergebnis. Der zehnjährige Durchschnittswert wurde damit um ein Viertel unterschritten. Gestützt wurde das Ergebnis von zwei größeren Abschlüssen über 8.000 Quadratmeter (Deloitte) und 5.600 Qua-

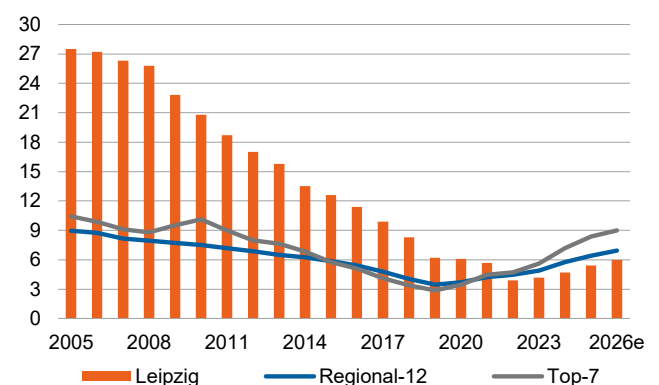
Büro: Dynamischer Büromarkt mit kräftig gestiegener Spitzenmiete

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



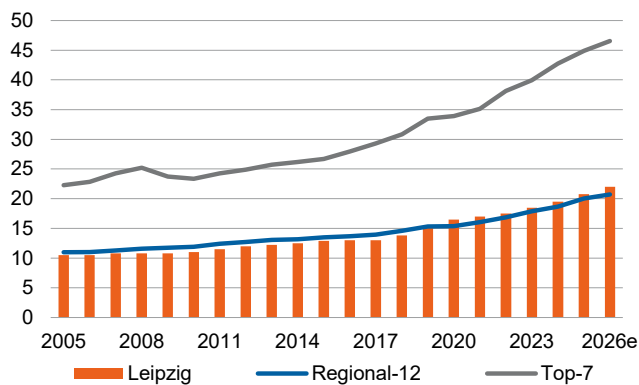
Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



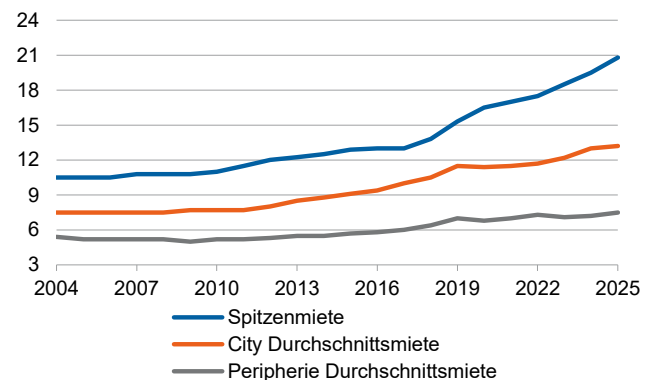
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

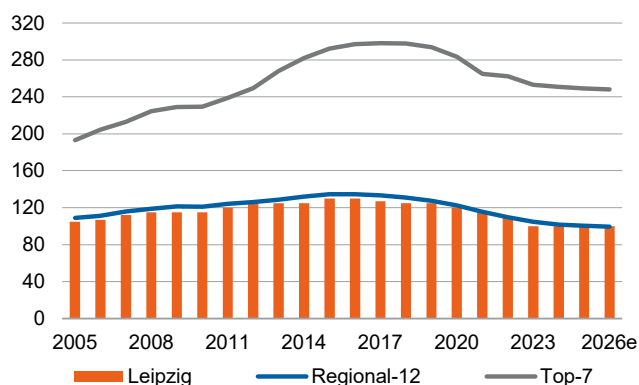
dratmeter (Deutsche Bahn). In der ersten Jahreshälfte 2026 hat sich die Schwäche des Büromarkts fortgesetzt. Gefragt sind vor allem hochwertige kleinere Büroflächen, während es nur selten zu größeren Abschlüssen kommt. Periphere Flächen sind immer schwerer zu vermieten. Die Anmietung von neu gebauten Flächen ist bedingt durch den schwach ausgeprägten Bürobau nur noch eingeschränkt möglich. Bei der Spitzenmiete zeichnete sich 2026 eine Stabilisierung ab. Dagegen nahm der Leerstand noch etwas zu.

Handelsimmobilien in Leipzig

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

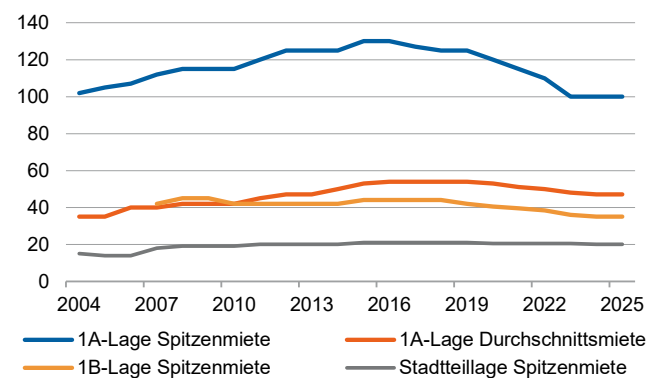
Handel: Seit 2023 stabile Spitzenmiete profitiert vom steigenden Interesse an Innenstadtflächen

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

NOVA am westlichen und das Paunsdorf Center am östlichen Stadtrand mit insgesamt fast 150.000 Quadratmetern Verkaufsfläche sowie diverse Fachmarktstandorte bei. Ungünstig für den Handel ist die trotz wirtschaftlichem Aufschwung niedrige Kaufkraft mit einer Kennziffer von lediglich 89 Punkten. Durch die rückläufigen Innenstadtmieten ist die Spitzenmiete gegenüber ihrem Maximum um gut ein Viertel gesunken. Seit 2023 ist der Wert aber mit 100 Euro je Quadratmeter stabil geblieben. Leerstände sind in der Innenstadt zwar sichtbar, aber verfügbare Läden können in der Regel mit neuen Geschäften vermietet werden. So dürften demnächst Filialen von Nike und Uniqlo in der Petersstraße eröffnen. Zudem wird das Flächenangebot – und damit der Leerstand – durch Umnutzungen reduziert. So hat das 2019 geschlossene und danach umgebaute historische Karstadt-Haus Ende 2023 als N30/NEO neu eröffnet und erhält mit „Distrikt Marquet“ eine Markthalle mit 3.000 Quadratmetern Fläche.

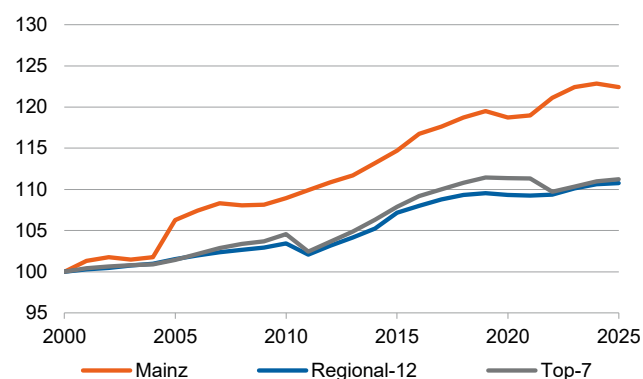
MAINZ

Immobilienstandort Mainz

Den Standort der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt an Rhein und Main wussten bereits die Römer zu schätzen. Heute profitiert die am westlichen Rand des Rhein-Main-Gebiets gelegene Stadt von der Einbindung in die wirtschaftsstarke Region. In Verbindung mit der hohen Lebensqualität in Mainz ist die Bevölkerung kräftig gewachsen. Zuletzt hat der Anstieg der Einwohnerzahl zwar gestoppt, doch unter dem Strich wuchs die Zahl seit 2015 kräftig um gut 7 Prozent auf 224.000. Die Beliebtheit hat sprichwörtlich ihren Preis, denn Mainz ist von den Topstandorten abgesehen eine der teuersten Städte zum Wohnen. Ein wesentliches Standbein der Stadt ist die öffentliche Verwaltung. Einen hohen Stellenwert haben zudem Medien, die mit ZDF, SWR und 3sat prominent vertreten sind. Bedeutsam sind auch die Kreativwirtschaft sowie Dienstleistungen mit den Schwerpunkten Gesundheit und Soziales. Junge, aufstrebende Segmente sind Biotechnologie- und Life-Science. Die hohen Gewerbesteuererinnahmen vom Corona-Impfstoff-Entwickler BioNTech hat Mainz unter anderem genutzt, um einen Biotechcampus zu entwickeln, der sich langfristig auszahlen dürfte. So hat etwa der mit der Abnehmspritze Wegovy erfolgreiche dänische Pharmakonzern Novo Nordisk hier seine Deutschlandzentrale eröffnet. Zudem ist Mainz ein bedeutender Wissenschaftsstandort mit mehr als 36.000 Studierenden und einer Vielzahl an Forschungsinstituten. Das verarbeitende Gewerbe ist weniger bedeutend, aber dennoch mit einigen bekannten Unternehmen

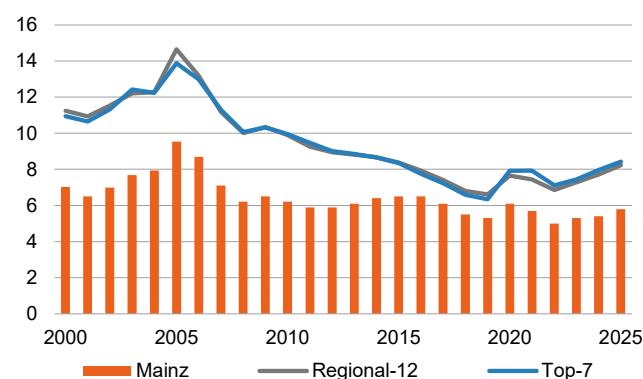
Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt wächst kräftig und entwickelt sich zum Biotech-Standort

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

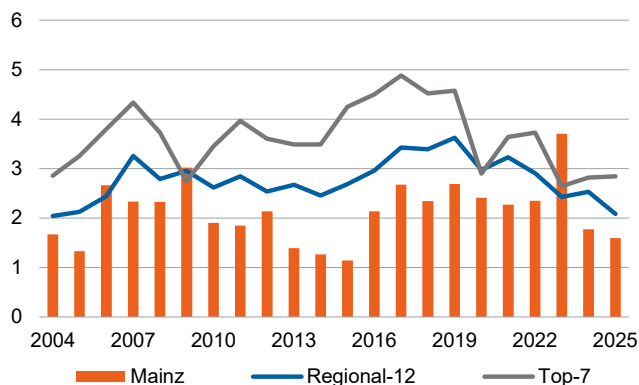
vertreten. Dazu zählen der Glashersteller Schott oder das Chemieunternehmen Werner & Mertz (Erdal). Die Arbeitslosenquote ist mit 6,0 Prozent (August 2026) relativ niedrig. Die Stadtentwicklung profitiert vom Großprojekt Zollhafen, wo insgesamt 4.000 Arbeitsplätze und 1.400 Wohnungen entstehen. Ein weiteres Milliardenprojekt ist der Umbau der Uniklinik. Im Prognos Zukunftsatlas unter 400 Städten und Kreisen ist Mainz auf den siebten Rang aufgestiegen.

Büroimmobilien in Mainz

Der Mainzer Büromarkt verfügt über einen Flächenbestand von gut 1,8 Mio. Quadratmetern. Die im Zuge einer wachsenden Bürobeschäftigung binnen zehn Jahren um 11 Prozent ausgeweitete Bürofläche hatte jedoch keine negativen Auswirkungen auf den Leerstand. Die bis 2017 auf rund 3 Prozent gesunkene Leerstandsquote blieb seitdem weitgehend stabil. Noch bemerkenswerter als die ausgebliebene Ausweitung der leerstehenden Bürofläche ist der 2025 erfolgte kräftige Anstieg der Spitzenmiete um rund ein Viertel auf 25 Euro je Quadratmeter. Treiber dieser Entwicklung sind moderne Büroflächen, die im Zollhafen entstanden sind. Die durchschnittliche Büromiete konnte in Citylagen ebenfalls deutlich zulegen, während diese in peripheren Lagen weitgehend stagnierte. Insgesamt ist die Mainzer Büromarktaktivität 2025 wie an vielen Bürostandorten aber moderat ausgefallen. Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr erneut zurück auf 28.000 Quadratmeter und lag damit auf dem niedrigsten Niveau seit 2016. Der zehnjährige jährliche

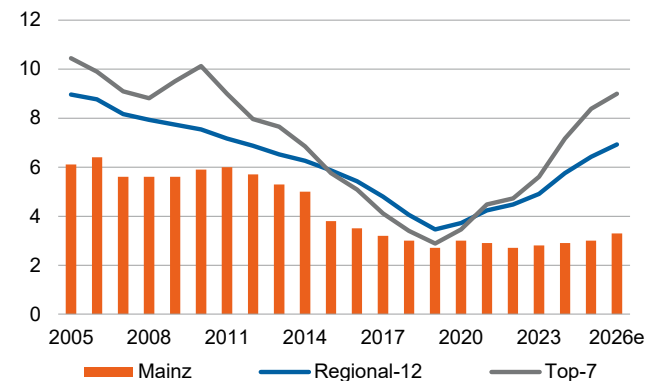
Büro: Solider Mainzer Büromarkt mit niedriger und stabiler Leerstandsquote

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



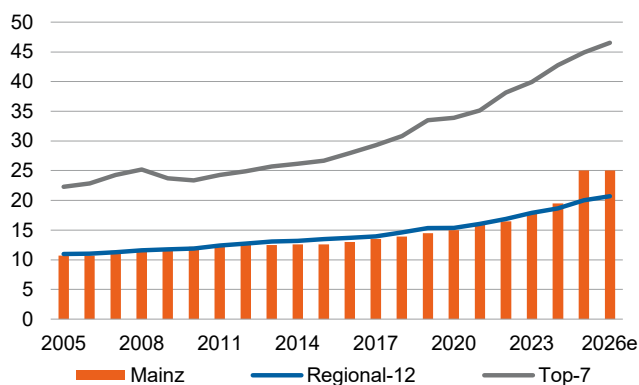
Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



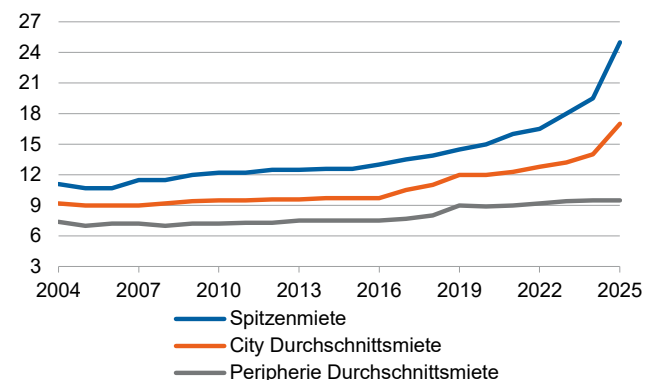
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

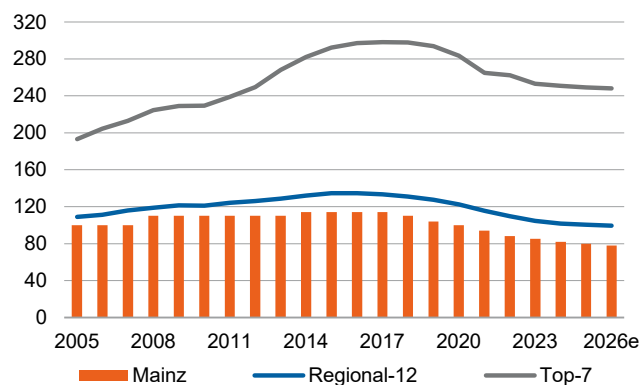
Durchschnittswert fällt mit 40.000 Quadratmetern deutlich höher aus. Wie auch andernorts blieben vor allem großflächige Abschlüsse aus. Neben der Vermietung regulärer Büroflächen hat die Nachfrage nach Flächen im Bereich Life-Science am Biotechstandort eine wachsende Bedeutung.

Handelsimmobilien in Mainz

Mainz profitiert als Einkaufsstandort von einem großen Einzugsgebiet, das sich vor allem südwestlich der Stadt ausbreitet. In Richtung Norden und Osten wird es durch den Rhein und die Shoppingstandorte des Rhein-Main-Gebiets begrenzt. Intensiver Wettbewerb besteht mit dem auf der gegenüberliegenden Rheinseite gelegenen Wiesbaden sowie dem nur 40 Kilometer entfernten Frankfurt. Pluspunkte für Mainz sind die wachsende Einwohnerzahl und das nennenswerte Tourismusgeschäft. Die Kaufkraft wird vom hohen Studierendenanteil gedämpft, die Kennziffer fällt mit 103 Punkten aber noch leicht überdurchschnittlich aus. Bedingt durch den intensiven Standortwettbewerb fällt die Zentralität mit einer Kennziffer von 107 Punkten eher niedrig aus. Ein Shoppingcenter in der City ist abgesehen von der kleinen Römerpassage nicht vorhanden. Diese Schwäche kann aber mit einem guten Angebotsmix in den drei 1A-Lagen Am Brand, Schuster- und Stadthausstraße wettgemacht werden. Das Mainzer Innenstadtmonitoring ergab 2025 eine moderate Leerstandsquote von 6,5 Prozent. Die Spitzenmiete sank bis 2025 auf 80 Euro je Quadratmeter und gab damit gegenüber dem früheren Maximum um 30 Prozent nach. Ein Schub für die Attraktivität könnte vom lange geplanten Umbau der Ludwigstraße ausgehen. Auf dem ehemaligen Hertie/Karstadt-Areal ist das Mixed-Use-Konzept „Lu:“ mit Handel, Gastronomie, Hotel und Kultur vorgesehen.

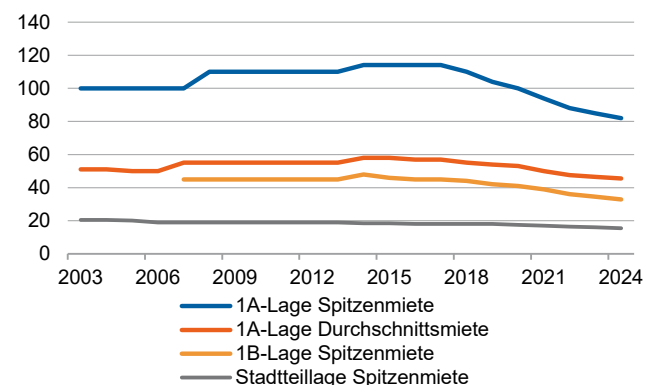
Handel: Attraktiver Shoppingstandort mit relativ niedrigem Leerstand

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

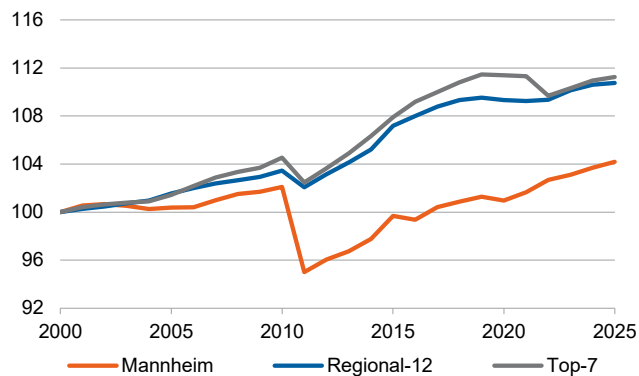
MANNHEIM

Immobilienstandort Mannheim

Mannheim ist mit rund 320.000 Einwohnern mit etwas Vorsprung vor Karlsruhe die zweitgrößte Stadt in Baden-Württemberg. Seit 2015 wuchs die Bevölkerung um gut 5 Prozent. Der traditionelle Industriestandort hat sich im Zuge des Strukturwandels zum Dienstleistungsstandort gewandelt, wenngleich das verarbeitende Gewerbe noch eine recht hohe Bedeutung hat. Der Wirtschaftsstandort profitiert von der Lage an Rhein und Neckar, dem Binnenhafen und von der guten Verkehrsanbindung über die Autobahnen A5/A6 und das ICE-Netz. Kernbranchen sind die Elektroindustrie,

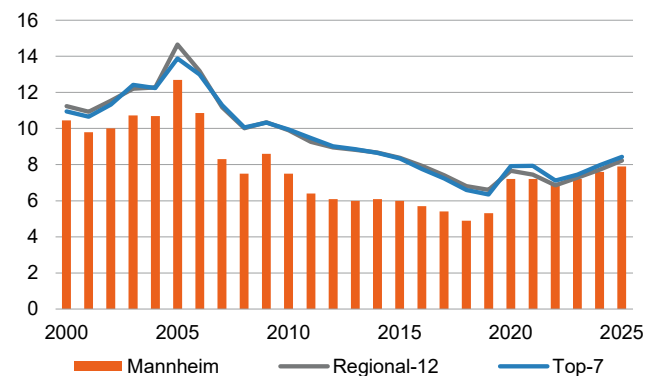
Platz für Wohnen und Gewerbe: Mannheim profitiert von großen Konversionsarealen

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



Quelle: bulwiengesa

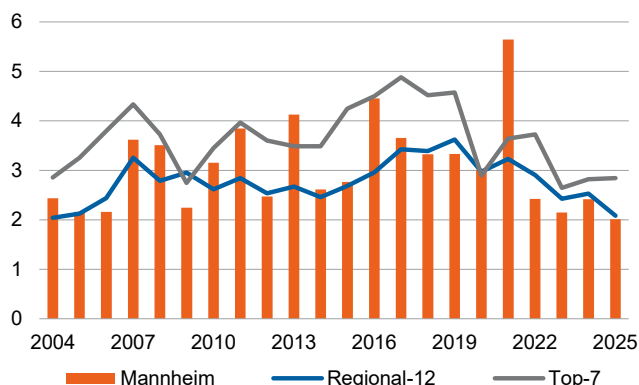
Chemie, Pharma sowie Maschinen- und Fahrzeugbau. Gut entwickelt haben sich auch Finanzdienstleistungen sowie Logistik. Dazu kommt eine ausgeprägte Start-up-Szene in mehreren Gründerzentren. Beispiele für große Unternehmen sind ABB, Bilfinger, Daimler, Fuchs Petrolub, John Deere, MVV Energie sowie Südzucker. Außerdem befindet sich in der Geburtsstadt des Automobils ein Mercedes-Benz Werk, wo Motoren für Nutzfahrzeuge produziert werden. Mannheim fungiert außerdem als wirtschaftliches Zentrum der Region Rhein-Neckar und ist ein renommierter Wissenschaftsstandort mit großer Universität und mehreren Hochschulen mit insgesamt 28.000 Studierenden. Im Prognos Zukunftsatlas unter 400 Städten und Kreisen liegt die Stadt auf Rang 31. Die Arbeitslosenquote fiel im August 2026 mit 8,4 Prozent durchschnittlich aus. Die Stadtentwicklung profitiert erheblich von großen zivilen und militärischen Konversionsflächen, auf denen neue Stadtteile wie Franklin entstehen. Hier leben bereits 7.000 Menschen. Die Zahl soll bis auf 10.000 steigen. Auf den Flächen der ehemaligen Spinelli Barracks fand 2023 die Bundesgartenschau statt.

Büroimmobilien in Mannheim

Mannheim ist ein bedeutender Bürostandort in der wirtschaftsstarken Rhein-Neckar-Region mit über 2,3 Mio. Quadratmetern Bürofläche, die sich seit 2015 kräftig um 15 Prozent ausgeweitet hat. Verstärkt von Homeoffice und einer schwächeren Büronachfrage weitete sich allerdings auch die Leerstandsquote spürbar aus. Von ihrem

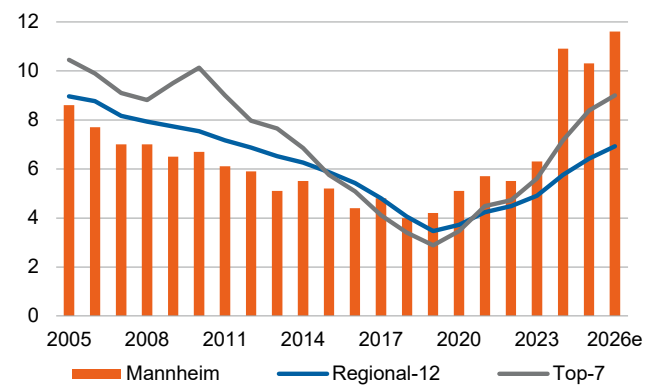
Büro: Leerstandsquote hat sich nach kräftigem Anstieg stabilisiert

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

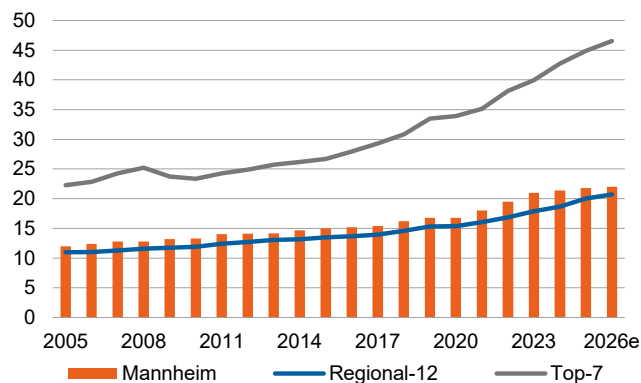


Quelle: bulwiengesa

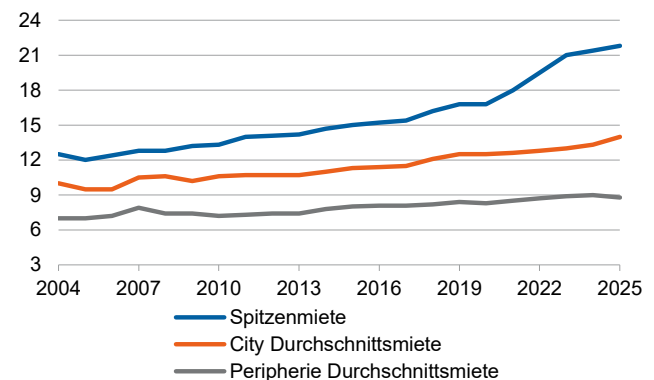
Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²

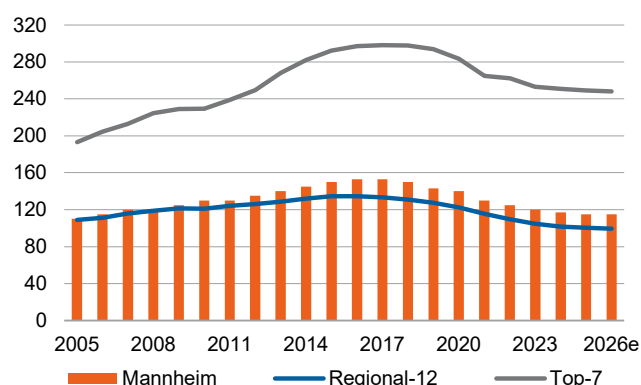
Quelle: bulwiengesa

Tief mit 4 Prozent (2018) ging es bis 2024 steil bis auf fast 11 Prozent bergauf. Dazu trugen auch die Auszüge von ABB und Siemens bei, wodurch rund 75.000 Quadratmeter Bürofläche frei wurden. 2025 sank die Leerstandsquote auch dank weniger Fertigstellungen leicht auf 10,3 Prozent. Der bis 2023 dynamische Anstieg der Spitzenmiete hat sich seitdem merklich verlangsamt. 2025 lag diese für die gefragten modernen Flächen bei 21,80 Euro je Quadratmeter. Damit ist Mannheim einer der teuersten Bürostandorte unterhalb der Topstandorte. Insgesamt ist die Spitzenmiete seit 2015 in etwa durchschnittlich um 45 Prozent gestiegen. Auch die durchschnittliche Büromiete in Citylagen konnte 2025 trotz der hohen Leerstandsquote noch zulegen. In peripheren Bürolagen ging diese jedoch leicht zurück. Der Büroflächenumsatz bewegte sich seit 2022 auf einem für Mannheim etwas niedrigeren, dabei aber recht stabilen Niveau. 2025 waren es 47.000 Quadratmeter. In der ersten Jahreshälfte setzte sich die Entwicklung einer moderaten Büromarkttätigkeit fort. Wie auch an vielen anderen Bürostandorten ist die öffentliche Hand derzeit eine wichtige Stütze der Büroflächennachfrage.

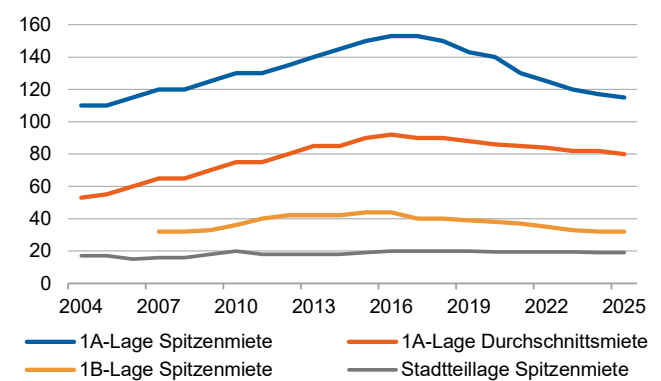
Handelsimmobilien in Mannheim

Mannheim ist der führende Shoppingstandort in der Region Rhein-Neckar. Diese Attraktivität schlägt sich in einer hohen Zentralitätskennziffer von 135 Punkten nieder. Der Kaufkraftzufluss aus dem großen Einzugsgebiet ist für den Handel ein

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

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

Gegengewicht zur unterdurchschnittlichen Kaufkraft. Die entsprechende Kennziffer ist mit lediglich 93 Punkten relativ niedrig, verstärkt vom hohen Bevölkerungsanteil Studierender. Dass der Shoppingstandort für Retailer attraktiv ist, zeigt die bis auf mehr als 150 Euro je Quadratmeter gestiegene Spitzenmiete. Das hohe Niveau liegt allerdings schon zehn Jahre zurück. Danach sank sie als Folge der Belastungen für den Innenstadthandel bis 2025 um ein Viertel auf 115 Euro je Quadratmeter. Damit ist Mannheim aber nach wie vor ein überdurchschnittlich teures Oberzentrum. Der Mietrückgang wurde von einem spürbaren Flächenzuwachs in der Innenstadt verstärkt. Dieser wurde vom 2016 eröffneten Shoppingcenter Q6Q7 verursacht. Andererseits hat sich in Kombination mit der Ende 2024 abgeschlossenen Neugestaltung der 1A-Lage Planken die Attraktivität des Shoppingstandorts verbessert. Der rückläufige Bedarf an Handelsflächen zeigt sich auch in Mannheim anhand von Umnutzungen. Meist sind es Mixed-Use-Projekte wie das aus dem ehemaligen Kaufhof hervorgegangene New7. Die Handelsfläche wurde zudem am Standort einer ehemals von Woolworth genutzten Immobilien reduziert. Dort entsteht nun ein Premier Inn Hotel.

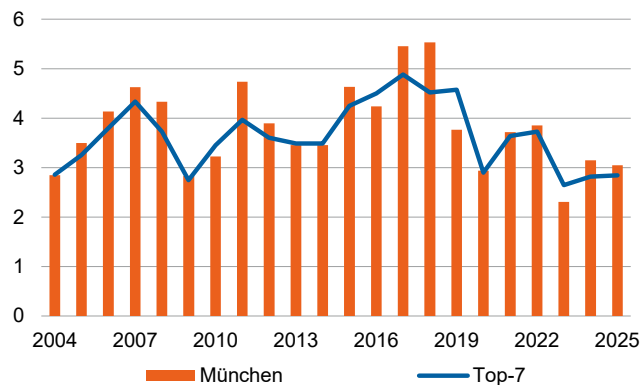
MÜNCHEN

Büroimmobilien in München

München ist mit fast 15 Mio. Quadratmetern nach Berlin und vor Hamburg der zweitgrößte deutsche Büromarkt. 2023 zog die bayerische Landeshauptstadt am bislang teuersten Büromarkt Frankfurt vorbei und hat sich seitdem mit ihrer Spitzenmiete weiter vom Durchschnitt der Topstandorte absetzen können. Zur Jahresmitte 2026 erreichte die Münchener Spitzenmiete als erster deutscher Büromarkt den Wert von 60 Euro je Quadratmeter. Damit konnte die schon hohe Miete binnen fünf Jahren um 50 Prozent zulegen. Die Leerstandsquote, die sich seit 2019 von einem sehr niedrigen Niveau aus auf rund 8 Prozent ausgeweitet hat, legte 2026 nur noch marginal zu. Der Büroflächenumsatz erreichte 2025 in etwa das Niveau des Vorjahres mit 450.000 Quadratmetern. Dazu trugen alle Größenklassen gleichermaßen bei. Mieter waren mit fast 30 Prozent Anteil Industrieunternehmen vor Beratungsgesellschaften und der Informations- und Kommunikationstechnik. Im ersten Halbjahr 2026 konnte sich der Münchener Büromarkt trotz des schwachen wirtschaftlichen Umfelds erfreulich entwickeln. Der Flächenumsatz erreichte fast 300.000 Quadratmeter. Der Münchener Büromarkt profitiert von einer der wirtschaftsstärksten Regionen in Deutschland. Für den Standort spricht, dass sich hier US-IT-Riesen wie Amazon, Apple,

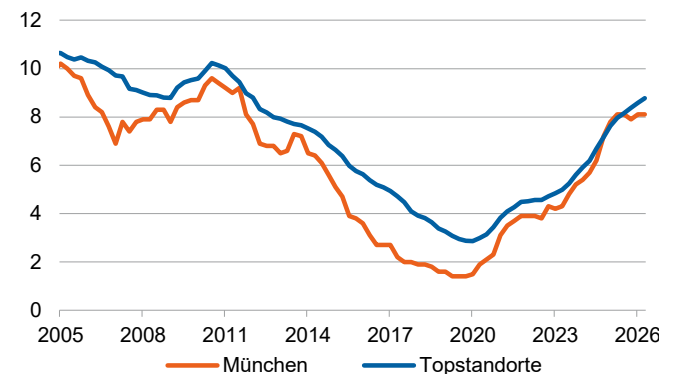
Büro: München erreicht als erster Büromarkt eine Spitzenmiete von 60 Euro je Quadratmeter

Flächenumsatz
in % des Bürobestands

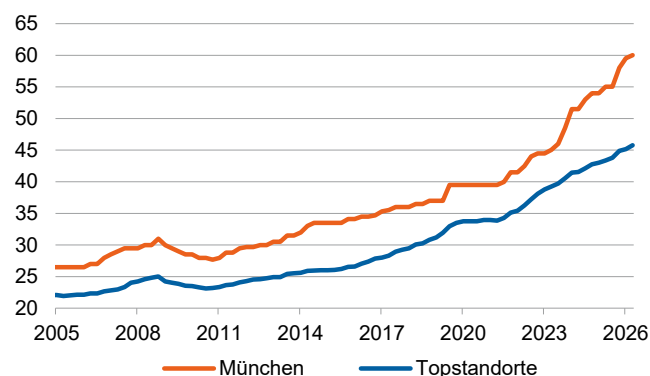


Quelle: bulwiengesa

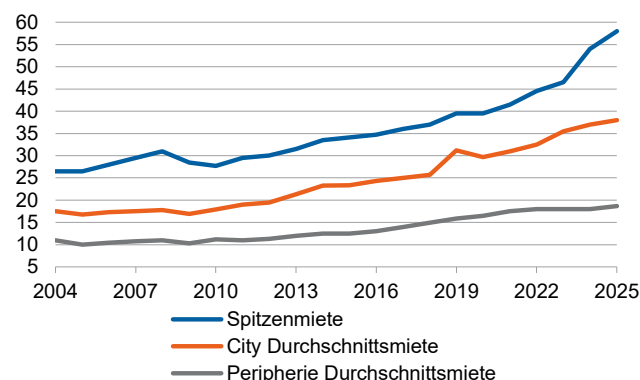
Leerstandsquote für Büroflächen
in %



Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²

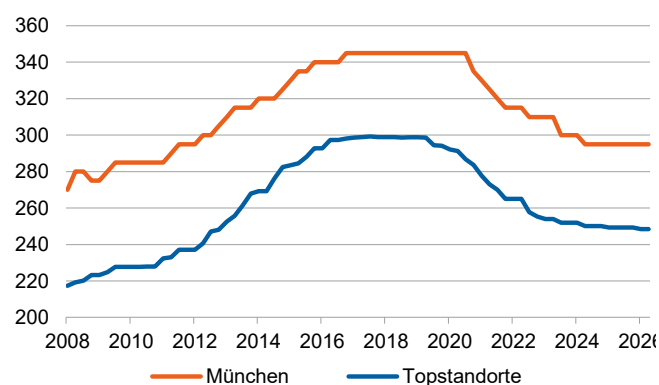
Quelle: bulwiengesa

Google oder Microsoft niedergelassen haben. Anfang 2025 kam das Deutschlandbüro des ChatGPT-Entwicklers OpenAI hinzu. Außerdem wird der große taiwanische Chiphersteller TSMC hier ein Entwicklungszentrum eröffnen. Zudem plant Netflix nach Medienberichten den Umzug seiner Europazentrale nach München. Hinzu kommen diverse etablierte Konzerne wie Allianz, BMW, MTU, Münchener Rück, Siemens und Siemens Energy.

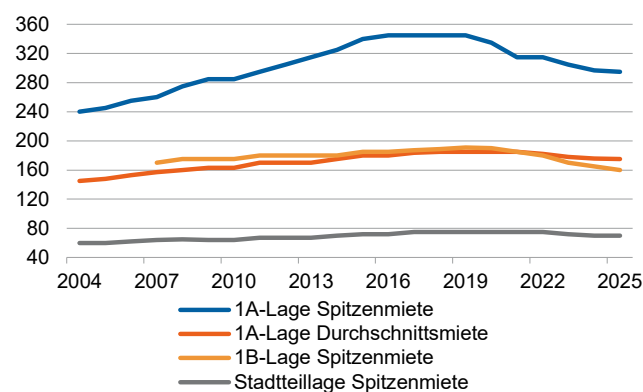
Handelsimmobilien in München

München ist mit Blick auf Spitzenmiete und Kaufkraft führend im deutschen Einzelhandel. Dazu trägt vor allem die Kombination günstiger Rahmenbedingungen bei. Hierzu zählt der wirtschaftsstarke und gut 3 Mio. Menschen zählende Großraum München, der zudem durch anhaltenden Zuzug kräftig wächst und so das Kundenpotenzial steigen lässt. Ein weiterer Pluspunkt ist die hohe Aufenthaltsqualität in der attraktiven Innenstadt mit bayerischem Flair und einem umfassenden Shoppingangebot aus konsumorientierten Handelskonzepten, traditionsreichen Fachgeschäften und Luxuslagen. Das florierende Gästegeschäft wird von Messen und dem weltbekannten Oktoberfest verstärkt. Mit 13.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner ist München zusammen mit Frankfurt im deutschen Städtetourismus führend. Vor diesem Hintergrund stieg die Spitzenmiete auf das deutschlandweit höchste Niveau, trotz der relativ großen Verkaufsfläche von gut einer halben Mio. Quadrat-

Handel: Münchens Innenstadt profitiert von enorm hoher Kaufkraft und dem florierenden Tourismus

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa

meter. 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 Mitte 2024 ist der Wert stabil. Die Handelskrise belastet aber auch die Münchener City, wenngleich sich hier für Leerstände oft rasch Interessenten finden. Zudem sinkt die Verkaufsfläche durch Umnutzungen. Bei ehemaligen Kaufhäusern bieten sich die oberen Etagen etwa für eine Büronutzung an. Für die Signa-Projekte Alte Akademie und den Corbinian-Komplex am Hauptbahnhof wurden Käufer gefunden. Auch für das dort befindliche historische Warenhaus Tietz – ehemals Karstadt – gibt es Presseberichten zufolge Kaufinteressenten. Vor einem Eigentümerwechsel steht auch das traditionsreiche Kaufhaus Ludwig Beck am Rathausack, nachdem der Münchener Immobilienunternehmer Alfons Dobliger die Mehrheit an der Ludwig Beck AG übernommen hat.

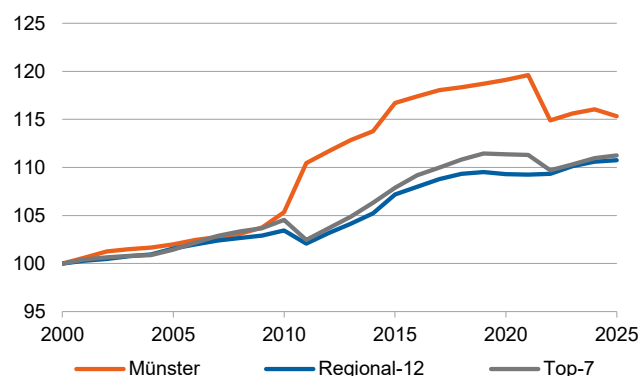
MÜNSTER

Immobilienstandort Münster

Die Nöte der Ruhrgebietsstädte wie hohe Arbeitslosigkeit und Einwohnerschwund sind im nordwestlich gelegenen westfälischen Münster unbekannt. Die Arbeitslosenquote ist für eine Großstadt mit 5,2 Prozent (August 2026) sehr niedrig und die Bevölkerung wuchs seit dem Jahr 2000 um 40.000 Menschen – gut 15 Prozent – auf 306.000 Einwohner. In den zurückliegenden zehn Jahren ist das Wachstum allerdings zum Halten gekommen. Dazu trug auch bei, dass die Einwohnerzahl im Rahmen des Zensus 2022 um 15.000 Menschen nach unten korrigiert wurde. Der Zuzug wird zudem vom angespannten und teuren Wohnungsmarkt gebremst. Für Münster sprechen die hohe Lebensqualität in der attraktiven Stadt, die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt und die Bedeutung als Wissenschaftsstandort. Letzterer hat für Münster mit vielen Forschungsinstituten und Hochschulen einen hohen Stellenwert. Drei Viertel der 64.000 Studierenden sind an der Universität Münster (ehemals WWU) eingeschrieben. In der mittelständisch geprägten Wirtschaft spielen Industrie und Großunternehmen kaum eine Rolle. Die größten Arbeitgeber sind die Universitätsklinik, die Universität selbst, die Stadtverwaltung und die Deutsche Rentenversicherung. Zu den größten Unternehmen zählen Surventis (bislang BASF Coatings), der Farbenhersteller Brillux, die Versicherung LVM und der Filterhersteller Hengst. Dank des mittelalterlichen Charmes und des bekannten Prinzipalmarkts floriert der Städtetourismus. Außerdem fungiert Münster als Verwaltungszentrum für die Region Westfalen mit rund 8 Mio. Einwohner. Die Anbindung ist dank der Autobahnen A1 und A43, Anschluss an das ICE-Netz und den Flughafen Münster/Osnabrück günstig.

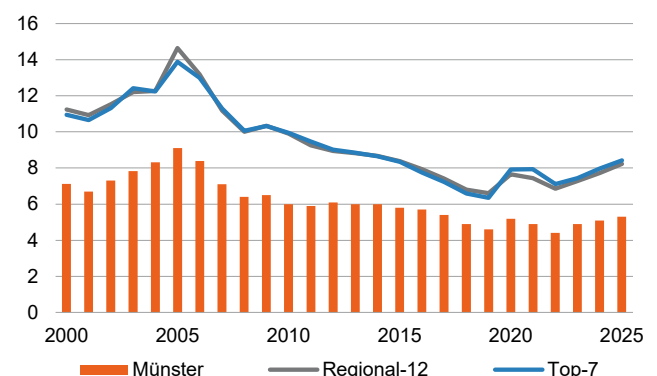
Großer Wissenschaftsstandort mit mittelständisch geprägter Wirtschaft und hohem Gästeaufkommen

Einwohnerentwicklung
2000 = 100



Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %



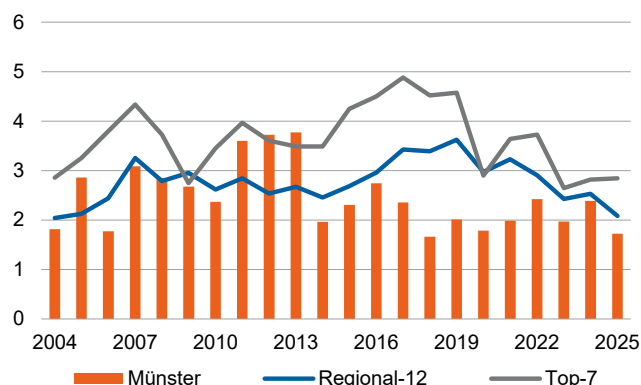
Quelle: bulwiengesa

Büroimmobilien in Münster

Der Büromarkt in Münster profitiert von einem hohen Flächenbedarf für die Vielzahl an Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen. Dabei ist das Marktgeschehen lokal geprägt und meist kleinteilig. Spekulative Entwicklungen sind eine Ausnahme. Während die Bürofläche mit ihrem Bestand von rund 2,3 Mio. Quadratmetern moderat wächst, nahm die Bürobeschäftigung etwas kräftiger zu. Daraus resultiert eine trotz Anstieg sehr niedrige Leerstandsquote von 2,9 Prozent (2025), dem niedrigsten Wert in diesem Marktbericht. Der Büroflächenumsatz erreichte 2025 40.000 Quadratmeter. Damit war der Wert für Münster zwar leicht unterdurchschnittlich, lag aber noch in der üblichen Spanne. Wie andernorts ist die öffentliche Hand eine bedeutende Stütze für die regionale Büronachfrage. Angesichts des knappen Flächenangebots konnte die Spitzenmiete kontinuierlich zulegen. In Citylagen erreichte sie 2025 18,50 Euro je Quadratmeter. Binnen zehn Jahren stieg sie um insgesamt etwas mehr als 30 Prozent und damit vergleichsweise langsam. Auch die durchschnittliche Büromiete in Citylagen konnte 2025 noch zulegen. In peripheren Bürolagen ging diese jedoch leicht zurück. Anfang 2026 befanden sich rund 140.000 Quadratmeter Bürofläche im Bau, wovon allerdings der Löwenanteil durch Mieter oder Eigennutzungsabsicht bereits vergeben war. In Verbindung mit der niedrigen Leerstandsquote bleiben moderne Büroflächen in Münster ein knappes Gut. Mit der Eröffnung des Sparkassen-Campus wurde 2026 ein großes Projekt am Büromarkt mit rund 3.000 Arbeitsplätzen abgeschlossen.

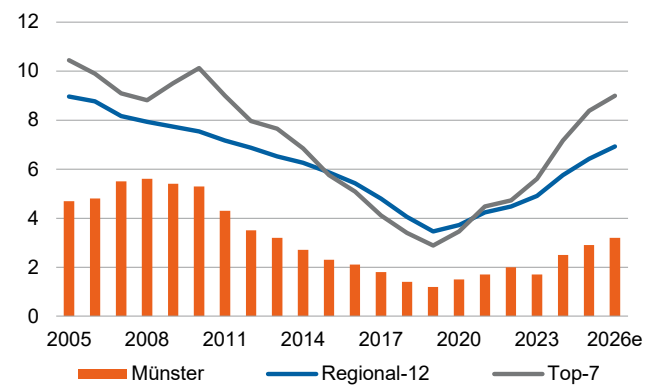
Büro: Beschaulicher Büromarkt mit anhaltend knappem Flächenangebot und kontinuierlichem Mietanstieg

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



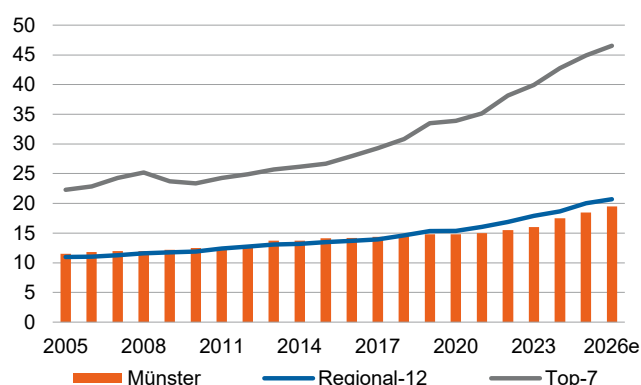
Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



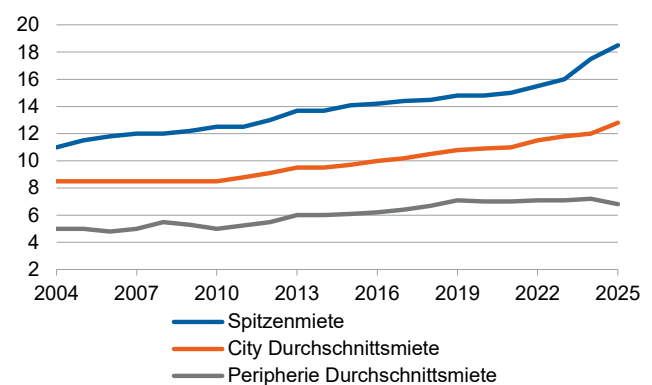
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



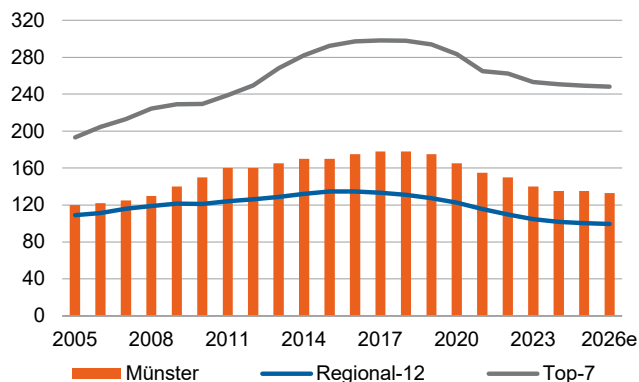
Quelle: bulwiengesa

Handelsimmobilien in Münster

Konsumzurückhaltung und der Umsatzabfluss durch E-Commerce sind auch in Münster spürbar. Doch mit Blick auf die schwierige Situation vieler Einzelhandelsstandorte ist die Lage vergleichsweise gut. Ausgeprägte Leerstände blieben aus. Spürbarer ist dagegen der Rückgang der in der Vergangenheit allerdings sehr hohen Spitzenmiete ausgefallen. Gegenüber dem früheren Maximum gab sie um gut ein Viertel nach und sank bis 2024 auf 135 Euro je Quadratmeter. 2025 blieb der Wert unverändert. Damit ist Münster aber weiterhin eines der teuersten Oberzentren. Unterstützt wird der Handel vom großen Einzugsgebiet. Dabei erreicht die Zentralität mit einer Kennzahl von 119 Punkten einen recht hohen Wert. Allerdings sank dieser im Zeitablauf. In der Vergangenheit wurden teilweise Werte von über 130 Punkten erreicht. Die Kaufkraft kommt trotz der hohen Studierendenzahl auf einen ebenfalls recht guten Wert mit einer Kennzahl von 105 Punkten. Günstig ist zudem das hohe Gästeaufkommen mit über 6.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner. Einen großen Pluspunkt für den Handel stellt die attraktive Innenstadt mit ihrer hohen Aufenthaltsqualität dar. Der Kundschaft wird ein breites Angebot aus konsumstarken 1A-Lagen mit einem hohen Filialisierungsgrad wie in der Ludgeristraße sowie inhabergeführten und exklusiveren Geschäften am Prinzipalmarkt geboten. Mit den Münster Arkaden ist auch ein innerstädtisches Shoppingcenter vorhanden. Bislang verfügt Münster noch über zwei Galeria-Filialen.

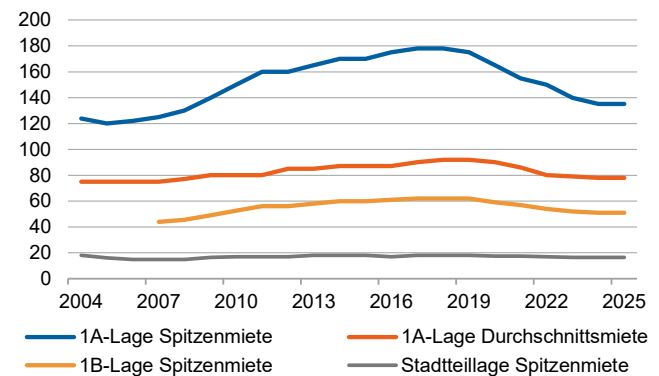
Handel: Die Voraussetzungen für den Einzelhandel in der Innenstadt sind vergleichsweise günstig

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



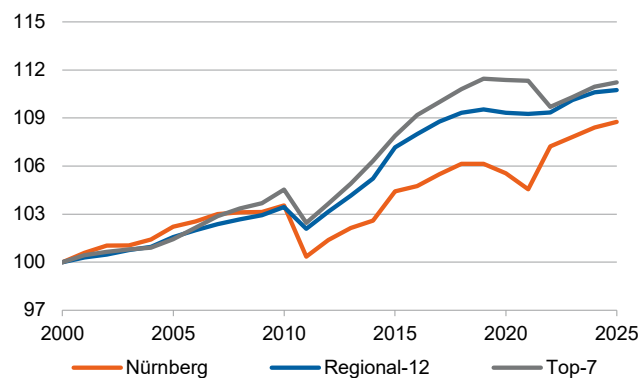
Quelle: bulwiengesa

NÜRNBERG

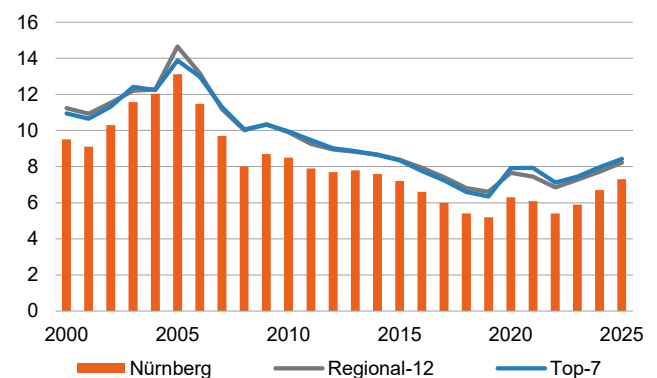
Immobilienstandort Nürnberg

Nürnberg ist mit 531.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt in Bayern und zugleich das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum in Franken. Die Bevölkerung wuchs in den zurückliegenden Jahren um rund 4 Prozent. International ist Nürnberg durch die Kaiserburg, den Christkindlesmarkt und die Spielwarenmesse bekannt. In der Vergangenheit musste die Stadt immer wieder wirtschaftliche Rückschläge als Folge des industriellen Strukturwandels verkraften, womit Insolvenzen wie die von Quelle und Grundig sowie große Werksschließungen verbunden waren. Doch diese Herausforderungen wurden erfolgreich bewältigt, sodass sich Wirtschaft und Arbeitsmarkt sichtbar positiv entwickeln konnten. Mit der zuvor deutlich rückläufigen Arbeitslosenquote ging es zuletzt zwar wieder bergauf, sie liegt aber mit 7,4 Prozent im August Grundig sowie große Werksschließungen verbunden waren. Doch diese Herausforderungen wurden erfolgreich bewältigt, sodass sich Wirtschaft und Arbeitsmarkt

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

Einwohnerentwicklung
2000 = 100

Quelle: bulwiengesa

Arbeitslosenquote
in %

Quelle: bulwiengesa

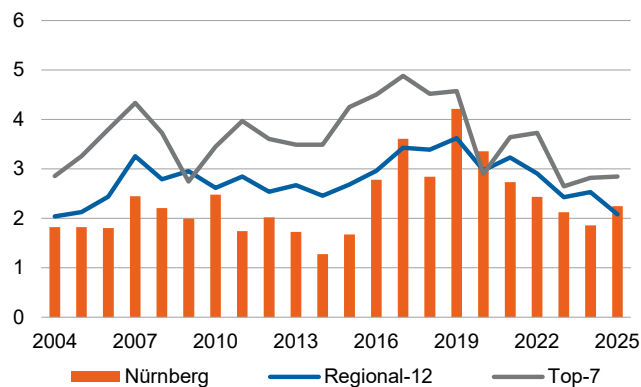
sichtbar positiv entwickeln konnten. Mit der zuvor deutlich rückläufigen Arbeitslosenquote ging es zuletzt zwar wieder bergauf, sie liegt aber mit 7,4 Prozent im August 2026 deutlich unter dem Durchschnitt der betrachteten Oberzentren. Zur erfolgreichen Stadtentwicklung trug auch die seit 1961 in Nürnberg ansässige Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg bei. Heute sind an gut einem Dutzend Hochschulen 26.000 Studierende eingeschrieben. Dazu dürften in den kommenden Jahren bis zu 6.000 weitere Studierende an der neu gegründeten Technischen Universität Nürnberg hinzukommen. Die Industrie hat trotz des Strukturwandels einen relativ hohen Stellenwert. Wichtige Sektoren sind Maschinenbau, Energie- und Elektrotechnik, Automatisierung, Mess- und Regeltechnik sowie Digitalwirtschaft und IT. Dazu kommt das wichtige Segment Healthcare. Große Unternehmen sind Datev, die Diehl Gruppe, LEONI, MAN (Motorenwerk), Norma Lebensmittel oder Schaeffler. Siemens gab 2026 allerdings den Standort Nürnberg-Moorenbrunn auf und verlagerte rund 2.000 Mitarbeitende nach Erlangen und Fürth. 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.

Büroimmobilien in Nürnberg

Der Nürnberger Büromarkt zählt mit 3,8 Mio. Quadratmetern Fläche zu den zehn größten in Deutschland. Neben den Topstandorten verfügt lediglich Hannover über mehr Bürofläche. Die Leerstandsquote sank durch das moderate Flächenwachstum bis 2019 auf unter 3 Prozent. Seitdem hat sich diese allerdings durch verkleinerte beziehungsweise geschlossene Unternehmensstandorte auf 9 Prozent verdreifacht. Der Büroflächenumsatz konnte 2025 zwar gegenüber dem Vorjahr um 15.000 auf 85.000 Quadratmeter zulegen, liegt damit aber noch ein gutes Stück unterhalb des Zehnjahresdurchschnitts von etwas über 100.000 Quadratmetern. Die moderate Vermietungsaktivität ist neben der Konjunkturschwäche auch dem fehlenden modernen Büroflächenangebot in Nürnberg geschuldet. Dagegen sind die im Leerstand dominierenden älteren Bürogebäude kaum noch vermietbar. Im ersten Halbjahr 2026 nahm der Leerstand zudem weiter zu. Für die ausgeprägte Nachfrage nach modernen Büroflächen spricht die 2025 abermals gestiegene Spitzenmiete, die damit auf 18,70 Euro je Quadratmeter geklettert ist. Binnen zehn Jahren hat sie sich um rund 40 Prozent ausgeweitet. Trotz des kräftig gestiegenen Leerstands konnte sich in den zurückliegenden Jahren auch die durchschnittliche Büromiete in der City sowie in peripheren Lagen positiv entwickeln.

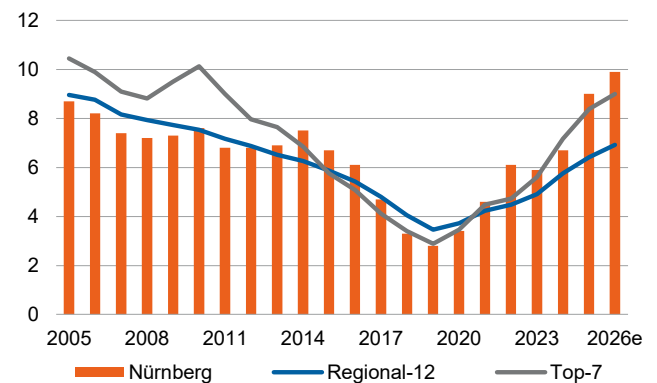
Büro: Kräftiger Leerstandsanstieg bei älteren Objekten, während moderne Flächen teurer werden

Flächenumsatz
in % des Bürobestands



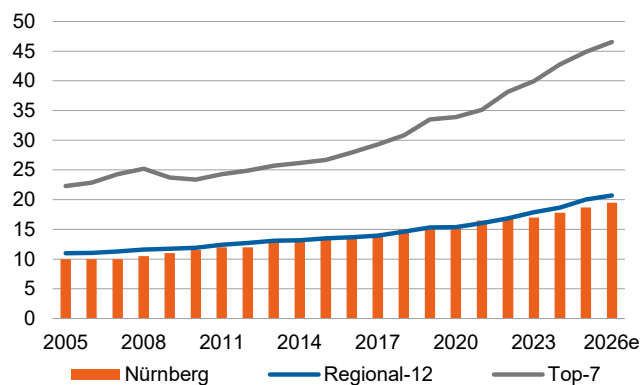
Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %



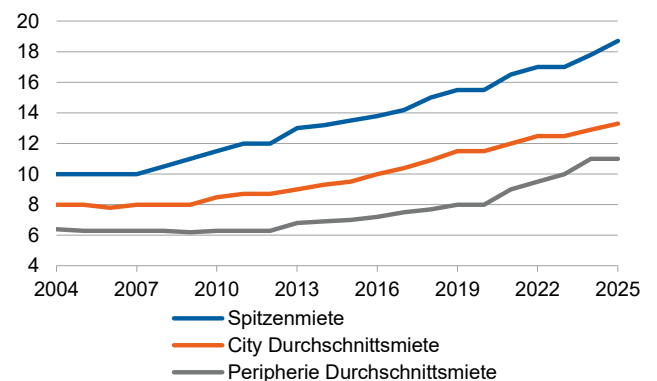
Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²

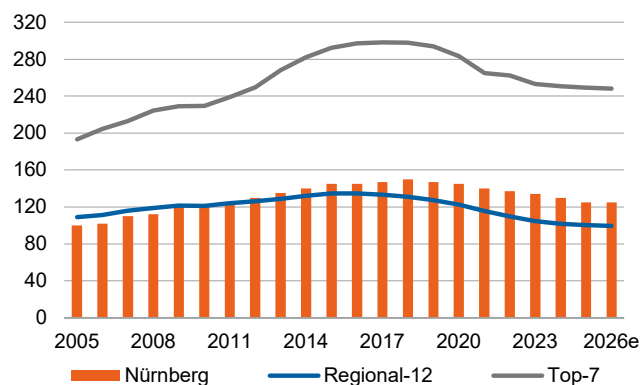


Quelle: bulwiengesa

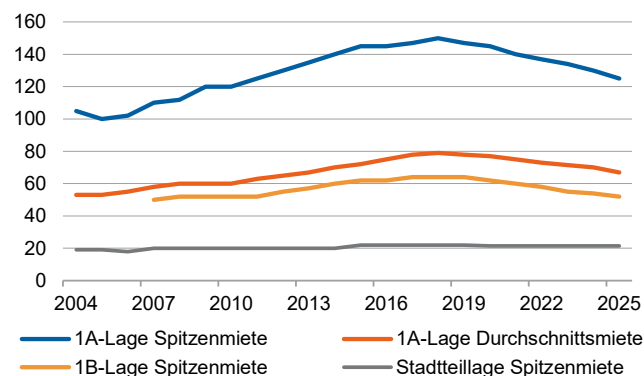
Handelsimmobilien in Nürnberg

Nürnberg ist mit dem großen Einzugsgebiet der führende Shoppingstandort im nördlichen Bayern. Die Konkurrenz durch umliegende Städte ist gering, sodass die Zentralität mit 124 Punkten einen guten Wert erreicht. Die Kennziffer für Kaufkraft fällt mit 100 Punkten allerdings durchschnittlich aus. Unterstützt wird der Innenstadthandel vom ausgeprägten Tourismus. Positiv sind die hohe Verweilqualität in der attraktiven Altstadt und dem Rundlauf in den 1A-Lagen. Die Karolinenstraße weist die höchsten Werte hinsichtlich Passantenfrequenz, Filialisierungsgrad und Spitzenmiete auf. Hervorzuheben ist das vielfältige Einzelhandelsangebot, zu dem auch das Szeneviertel Gostenhof beiträgt. Dazu kommen die beiden peripheren Einkaufszentren Mercado und Franken-Center. Für die Stärke des Einzelhandels in der Nürnberger Innenstadt spricht die recht hohe Spitzenmiete, die 2025 allerdings erneut nachgab und auf 125 Euro je Quadratmeter sank. Gegenüber ihrem Maximum ist sie aber mit insgesamt 17 Prozent noch vergleichsweise moderat gesunken. Die Krise des Cityhandels ist jedoch auch in Nürnberg sichtbar. Der Leerstand der Ladenflächen fällt mit 5 Prozent zwar überschaubar aus. In der Breiten Gasse ist das Ausmaß aber deutlich größer. Hier ragt der ehemalige City Point heraus. Die Stadt ist auf der Suche nach einem Konzept, das den ehemaligen Kaufhof und die benachbarten denkmalgeschützten Gebäude Mauthalle und Zeughaus einschließt. Eine solche Entwicklung wäre eine spürbare Aufwertung, doch bis zur Realisierung dürften noch Jahre vergehen. Mit Pop-up-Konzepten werden temporäre Leerstände überbrückt.

Handel: Starker Einzelhandelsstandort mit hohem Mietniveau

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²

Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²

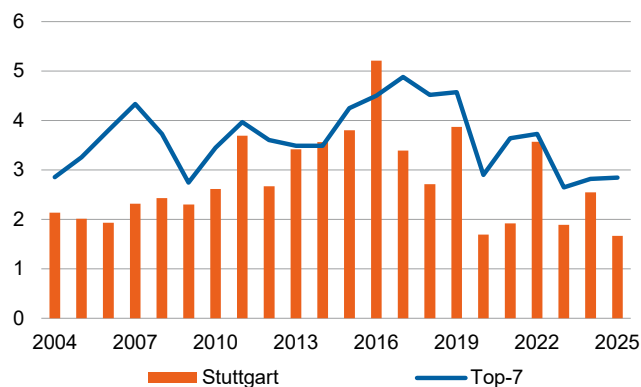
Quelle: bulwiengesa

STUTT GART

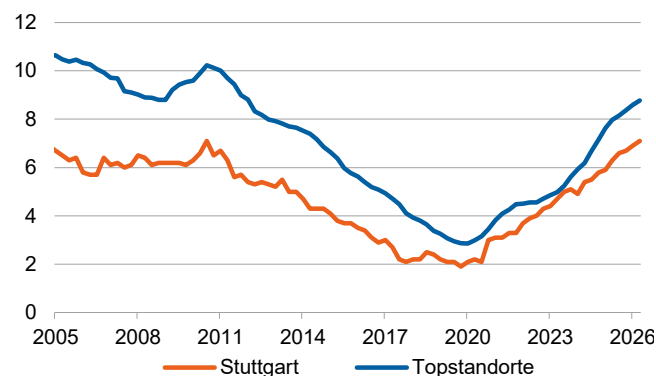
Büroimmobilien in Stuttgart

Stuttgarts Bürofläche wuchs binnen zehn Jahren relativ kräftig um gut 10 Prozent auf 8,3 Mio. Quadratmeter. Im Ranking der Topstandorte liegt Stuttgart damit auf dem fünften Platz. Der Vorsprung vor Düsseldorf und Köln, die jeweils über gut 8 Mio. Quadratmeter verfügen, ist damit hauchdünn. Im Unterschied zu den anderen sechs Topstandorten ist die Industrie in Stuttgart von größerer Bedeutung, sodass deren Absatzprobleme, vor allem in der Autoindustrie, stärker auf die regionale Wirtschaft durchschlagen. Der Anteil der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe ist demzufolge deutlich höher. Die Arbeitslosenquote ist zwar mit rund 7 Prozent moderat, weist aber dennoch einen für Stuttgart vergleichsweise hohen Wert auf. Die Wirtschaftsstruktur mit der etwas geringeren Bedeutung von Dienstleistungen geht zudem mit niedrigeren Flächenumsätzen am Büromarkt einher. Das war auch 2025 mit lediglich 140.000 Quadratmetern der Fall. Dazu trug auch bei, dass Unternehmen die Anmietung größerer Flächen erst einmal vertagt haben. Ohne die Unterstützung größerer Abschlüsse der öffentlichen Verwaltung wäre der Flächenumsatz noch niedriger ausgefallen. Auch im ersten Halbjahr 2026 hat das schwache wirtschaftliche Umfeld den Büromarkt mit einem Flächenumsatz von lediglich etwas

Büro: Hohe Bedeutung der Industrie belastet auch den Bürostandort

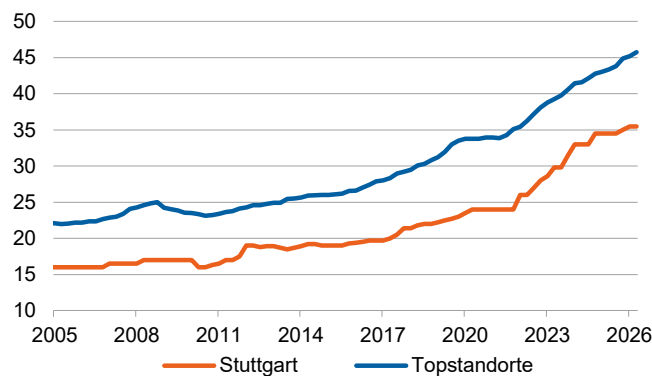
Flächenumsatz
in % des Bürobestands

Quelle: bulwiengesa

Leerstandsquote für Büroflächen
in %

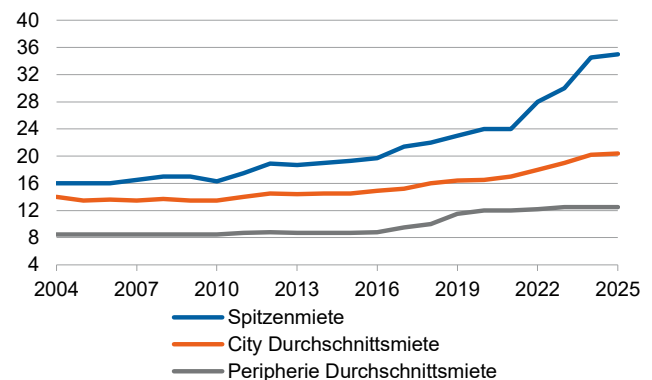
Quelle: bulwiengesa

Spitzenmiete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Lagenbezogene Miete für Büroflächen
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

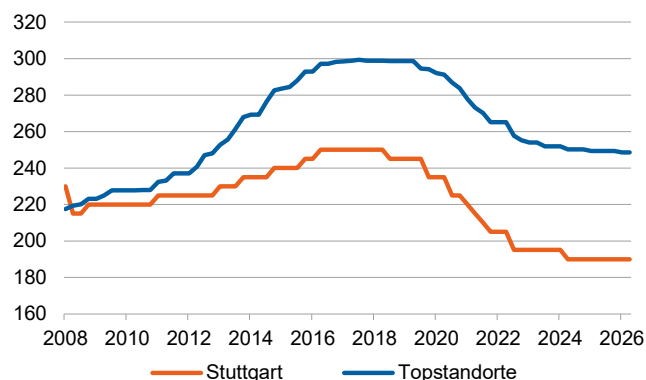
mehr als 50.000 Quadratmetern geprägt. Auch der größte Einzelabschluss fiel in diesem Zeitraum mit 2.300 Quadratmetern klein aus. Die Spitzenmiete lag zur Jahresmitte 2026 bei 35,50 Euro je Quadratmeter und konnte damit seit 2024 – im Unterschied zu den Vorjahren – kaum noch zulegen. Die Leerstandsquote legte weiter zu und erreichte Mitte 2026 7,1 Prozent. Das Leerstandsniveau liegt damit zwar weiterhin unter dem Durchschnitt der Topstandorte, ist aber auf den höchsten Wert seit Anfang der 1990er Jahre geklettert.

Handelsimmobilien in Stuttgart

Stuttgart profitiert von einem großen und kaufkraftstarken Einzugsgebiet, das allerdings von der Krise der deutschen Industrie stärker betroffen ist. Insgesamt leben in der Region 2,8 Mio. Menschen. Das Tourismusgeschäft ist weniger ausgeprägt, mit rund 7.500 Übernachtungen auf 1.000 Einwohner aber auch nicht zu vernachlässigen. Beim kräftigen Rückgang der Spitzenmiete, die in der 1A-Lage Königstraße gegenüber ihrem Maximum gut ein Viertel auf 190 Euro je Quadratmeter nachgab, wirkt die frühere kräftige Ausweitung der Verkaufsfläche nach. Vor mehr als zehn Jahren eröffneten fast zeitgleich zwei innerstädtische Shoppingcenter. Aber auch Großbaustellen belasten den Handel. Als Reaktion auf den heute geringeren Verkaufsflächenbedarf ist eines der Center, das Gerber, zum Mixed-Use-Quartier mit

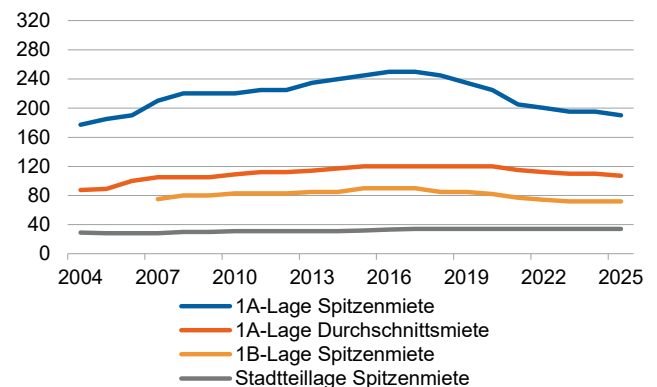
Handel: Spitzenmiete hat sich nach kräftigem Rückgang stabilisiert

Spitzenmiete im Einzelhandel
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK Research

Handelsmieten nach Lage
in Euro je m²



Quelle: bulwiengesa

Handel, Gastronomie, Büros, Wohnungen und einem Hotel umgestaltet worden. Für die Stärke der Stuttgarter City sprechen die hohe Passantenfrequenz in der Königstraße, die regelmäßig in den Top Ten der am stärksten besuchten Einkaufsmeilen zu finden ist, sowie das Retailerinteresse an Ladenflächen. Daher treten sichtbare Leerstände eher temporär auf. Zudem kann die Spitzenmiete seit zwei Jahren ihr Niveau halten. Perspektivisch werten Bauvorhaben die City zusätzlich auf. Eines betrifft das Ensemble „Schlossgartenquartier“ gegenüber dem Hauptbahnhof am Eingang der Königstraße. Hier erfolgte im Sommer 2026 der Baubeginn. Das Signa-Projekt „Zwei Hoch Fünf“ anstelle der ehemaligen Sportarena (König-/Schulstraße) übernahm die Dobliger Gruppe, die daraus bis 2027/2028 das Büro- und Geschäftshaus PATIO entwickelt. Eine prominente Mieterin wird die Buchhandlungskette Thalia, die mit dem Umzug ihre große Filiale am Schlossplatz aufgibt. Die ehemalige Kaufhof-Filiale wird zusammen mit dem angrenzenden Parkhaus zum Verwaltungsstandort in unmittelbarer Nähe des Rathauses umgewandelt.

STANDORTE IM ÜBERBLICK

Strukturdaten (alphabetisch)

Standorte	Standort- klasse	Einwohner- zahl	Veränderung Einwohner- zahl	Einwohner- anteil 65+ Jahre	Brutto- inlands- produkt	BIP je Einwohner	Anzahl Erwerbs- tätige	Kaufkraft je Einwohner	Arbeits- losen- quote
		2025	von 2015 bis 2025	2025	2024	2024	2024	2026	August 2026
		in Tsd.	in %	in %	in Mio. Euro	in Euro	in Tsd.	in Euro	in %
Augsburg	C	302	5,4	19,8	17.467	57.880	201	29.771	7,2
Berlin	A	3.701	5,1	19,3	212.961	57.548	2.197	30.317	10,6
Bremen	B	588	5,6	20,7	37.207	63.233	383	29.135	10,9
Darmstadt	C	168	8,3	17,5	16.431	97.658	141	32.674	6,8
Dresden	B	563	3,5	22,1	30.529	54.248	352	30.414	7,2
Düsseldorf	A	619	1,2	19,1	67.098	108.319	583	37.925	8,2
Essen	B	574	-1,5	22,1	33.394	58.216	352	30.179	11,5
Frankfurt	A	761	3,8	16,1	95.709	125.824	771	35.072	7,2
Hamburg	A	1.869	4,6	18,2	166.456	89.039	1.359	34.522	8,6
Hannover	B	523	-1,8	19,5	38.910	74.426	437	31.179	8,3*
Karlsruhe	B	309	0,5	19,9	27.019	87.370	243	32.464	5,4
Köln	A	1.026	-3,3	18,2	83.979	81.889	816	34.393	9,2
Leipzig	B	616	9,9	19,5	31.080	50.461	372	28.402	9,3
Mainz	C	224	6,7	18,3	20.895	93.330	170	32.932	6,0
Mannheim	B	320	4,5	18,9	26.681	83.500	250	29.777	8,4
München	A	1.505	3,8	17,1	156.780	104.171	1.214	43.286	5,7
Münster	B	306	-1,2	19,1	22.647	73.921	253	33.719	5,2
Nürnberg	B	531	4,2	20,4	40.142	75.574	408	32.120	7,4
Stuttgart	A	609	-2,3	18,7	75.629	124.112	553	34.965	7,2

Quelle: BA, bulwiengesa

*) Region Hannover

Mietentwicklung (nach Standortkategorie)

	Handelsimmobilien Entwicklung der Spitzenmiete					Büroimmobilien Entwicklung der Spitzenmiete				
	in %					in %				
	10 Jahre 2015- 2025	5 Jahre 2020- 2025	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr	2025 ggü. Vorjahr	10 Jahre 2015- 2025	5 Jahre 2020- 2025	2023 ggü. Vorjahr	2024 ggü. Vorjahr	2025 ggü. Vorjahr
Augsburg	-29,6	-22,9	-3,4	-2,4	-2,4	55,7	43,9	2,8	2,7	0,0
Bremen	-20,8	-17,6	-3,6	-2,8	-1,9	32,0	26,0	4,9	6,7	3,1
Darmstadt	-48,0	-28,3	-8,3	-3,6	-1,9	11,5	9,8	3,7	3,6	0,0
Dresden	-20,5	-12,5	-2,8	0,0	0,0	70,7	31,3	11,8	4,2	6,1
Essen	-41,8	-26,4	-1,4	-5,8	-1,5	39,3	21,9	4,0	2,8	5,4
Hannover	-25,0	-16,7	-4,8	-2,5	-2,0	65,5	44,1	11,7	1,9	14,5
Karlsruhe	-36,4	-23,1	-6,3	-6,7	0,0	30,8	17,2	5,3	3,2	4,3
Leipzig	-23,1	-16,7	-9,1	0,0	0,0	61,2	26,1	5,7	5,4	6,7
Mainz	-29,8	-20,0	-3,4	-3,5	-2,4	98,4	66,7	9,1	8,3	28,2
Mannheim	-23,3	-17,9	-4,0	-2,5	-1,7	45,3	29,8	7,7	1,9	1,9
Münster	-20,6	-18,2	-6,7	-3,6	0,0	31,2	25,0	3,2	9,4	5,7
Nürnberg	-13,8	-13,8	-2,2	-3,0	-3,8	38,5	20,6	0,0	4,7	5,1
Oberzentren	-25,5	-18,2	-4,5	-2,7	-1,5	48,7	30,0	6,3	4,2	7,3
Berlin	-15,0	-12,1	-3,8	0,0	0,0	91,7	17,9	2,3	1,1	2,2
Düsseldorf	0,0	-3,6	-1,8	0,0	0,0	83,3	66,0	11,1	16,3	4,8
Frankfurt	-13,0	-10,0	-3,6	-1,5	0,0	49,3	29,3	2,2	3,3	11,6
Hamburg	-19,3	-14,8	-5,0	-1,1	-2,1	48,0	19,4	2,4	2,3	4,8
Köln	-16,0	-14,3	-2,3	-2,3	0,0	57,1	34,7	16,4	3,1	0,0
München	-13,2	-11,9	-3,2	-2,6	-0,7	70,1	46,8	4,5	16,1	7,4
Stuttgart	-22,4	-15,6	-2,5	0,0	-2,6	81,3	45,8	7,1	15,0	1,4
Topstandorte	-14,8	-12,1	-3,6	-0,9	-0,6	68,3	32,4	4,8	7,1	5,0

Quelle: bulwiengesa

GLOSSAR

Büroflächenumsatz	Bürofläche, die an einem Standort in einem Jahr durch Vermietung oder Eigennutzung neu belegt wird. Vertragsverlängerungen sind nicht enthalten. Für den Zeitpunkt ist nicht der Beginn der tatsächlichen Flächennutzung, sondern der Vertragsabschluss entscheidend.
Flächenneuzugang	Büronutzfläche, die durch Neubau im jeweiligen Jahr fertiggestellt wurde.
JLL-Verfügbarkeitsquote	Darin sind neben leer stehenden Verkaufsflächen auch Flächen enthalten, deren Mietvertrag in den kommenden 18 Monaten ausläuft, die im Umbau sind oder wo der aktuelle Nutzer einen Nachmieter sucht. Berücksichtigt sind die Topstandorte sowie Hannover und Leipzig.
Leerstandsquote	Der Anteil der am Standort leer stehenden Bürofläche in Relation zum Flächenbestand.
Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft definiert den Teil des Einkommens einer Region, der den privaten Haushalten für den Einkauf im Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft eines Standorts in Relation zum bundesweiten Durchschnitt, der mit 100 Punkten festgelegt ist.
Nettoanfangsrendite	Die anfängliche Mietrendite für Büro und Handel wird aus der Jahresnettomiete im ersten Jahr nach dem Kauf, gekürzt um nicht umlagefähige Betriebskosten, und dem Gesamtkaufpreis unter Berücksichtigung von Erwerbsebenkosten ermittelt. Die ausgewiesene Nettoanfangsrendite bezieht sich auf zentrale Lagen (City).
Oberzentren (Reg-12/Regional-12)	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den Oberzentren Augsburg, Bremen, Darmstadt, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mainz, Mannheim, Münster und Nürnberg.
Spitzenmiete	Die Spitzenmiete repräsentiert einen Mittelwert aus den obersten 3 bis 5 Prozent der Vermietungen des Marktes, sodass der angegebene Wert nicht der absoluten Top-Miete entspricht.
Topstandorte (Top-7)	Flächen- bzw. einwohnergewichteter Index aus den sieben Topstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
Zentralitätskennziffer	Die Zentralität wird ermittelt, indem der Einzelhandelsumsatz an einem Standort durch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert und anschließend mit 100 multipliziert wird. Ein Wert von mehr als 100 Punkten ergibt sich, wenn der Einzelhandelsumsatz höher als die einzelhandelsrelevante Kaufkraft ausfällt und dem Standort demzufolge zusätzlich Kaufkraft zufließt.

Impressum

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

Herausgeber:

DZ HYP AG

Standort Hamburg

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

Standort Münster

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

Homepage: www.dzhyp.de

E-Mail: info@dzhyp.de

Vertreten durch den Vorstand:

Sabine Barthauer (Vorsitzende), Jörg Hermes, Stefan Schrader

Aufsichtsratsvorsitzender: Johannes Koch

Sitz der Gesellschaft:

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

Aufsicht:

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

Umsatzsteuer Ident. Nr.: DE 811141281

Sicherungseinrichtungen:

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

Verantwortlich für den Inhalt:

Anke Wolff, Bereichsleiterin Kommunikation,
Marketing & Veranstaltungen

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

I. Pflichtangaben für Sonstige Research-Informationen und weiterführende Hinweise

1. Verantwortliches Unternehmen

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

2. Zuständige Aufsichtsbehörden

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

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

3. Unabhängigkeit der Analysten

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

4. Aktualisierungen und Geltungszeiträume für Sonstige Research Informationen

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

5. Vermeidung und Management von Interessenkonflikten

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

6. Adressaten und Informationsquellen

6.1 Adressaten

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

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

6.2 Wesentliche Informationsquellen

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

Wesentliche Informationsquellen für Research-Publikationen sind:

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

II. Rechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Die DZ BANK, und ihre verbundenen Unternehmen sind berechtigt, Investmentbanking- und sonstige Geschäftsbeziehungen zu dem / den Unternehmen zu unterhalten, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind. Die Analysten der DZ BANK liefern im Rahmen des jeweils geltenden Aufsichtsrechts ferner Informationen für Wertpapierdienstleistungen und Wertpapiernebenleistungen.
Anleger sollten davon ausgehen, dass (a) die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen berechtigt sind oder sein werden, Investmentbanking-, Wertpapier- oder sonstige Geschäfte von oder mit den Unternehmen, die Gegenstand der Analyse in diesem Dokument sind, zu akquirieren, und dass (b) Analysten, die an der Erstellung dieses Dokumentes beteiligt waren, im Rahmen des Aufsichtsrechts grundsätzlich mittelbar am Zustandekommen eines solchen Geschäfts beteiligt sein können.
Die DZ BANK und ihre verbundenen Unternehmen sowie deren Mitarbeiter könnten möglicherweise Positionen in Wertpapieren der analysierten Unternehmen oder Investitionsobjekte halten oder Geschäfte mit diesen Wertpapieren oder Investitionsobjekten tätigen.
6. Die Informationen und Empfehlungen der DZ BANK in diesem Dokument stellen keine individuelle Anlageberatung dar und können deshalb je nach den speziellen Anlagezielen, dem Anlagehorizont oder der individuellen Vermögenslage für einzelne Anleger nicht oder nur bedingt geeignet sein. Mit der Ausarbeitung dieses 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 Pforzheim

Westliche Karl-Friedrich-Straße 233
75172 Pforzheim

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
Immobilienmarktberichte der DZ HYP
finden Sie hier.

DZ HYP AG

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

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

dzhyp.de