

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 6. März 2025

Neue DZ HYP-Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2025“ untersucht Entwicklung der sieben Topstandorte

- » Anforderungsprofil an Büros hat sich nachhaltig verändert
- » Verkaufsflächen im Einzelhandel sind rückläufig
- » Anzahl fertiggestellter Wohnungen bleibt gering

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2025“ veröffentlicht. Diese analysiert die Entwicklung der gewerblichen Immobilienmärkte für die Assetklassen Büro, Handel und Wohnen an den sieben deutschen Topstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. In einem Exkurs geht die Studie zudem auf Trends und aktuelle Themen auf dem deutschen Hotelimmobilienmarkt ein.

Im Ergebnis zeigt der Marktbericht insgesamt wieder freundlichere Perspektiven für die Immobilienwirtschaft. Die Herausforderungen der vergangenen Jahre bestehen zum Teil zwar fort. Jedoch fand die Preiskorrektur größtenteils ein Ende, Klimainvestitionen und der Strukturwandel in einzelnen Assetklassen sind bei den Akteuren eingepreist. Spürbare Unterschiede zwischen den Segmenten sind in der Dynamik des Aufwärtstrends zu beobachten. Der Wohnimmobilienmarkt ist geprägt von einer hohen Nachfrage, die das Angebot deutlich übertrifft. Diese Entwicklung hat kräftig steigende Mieten zur Folge. Auch bei den Kaufpreisen hat die Assetklasse Wohnen nach milden Korrekturen zwischen 2022 und 2024 als erste die Trendwende vollzogen. Ein zunehmend differenziertes Bild zeigt sich im Segment Büro. Nachhaltige und moderne Flächen in sehr guten Lagen erzielen weiterhin Mietsteigerungen. Bestandsobjekte ohne diese Eigenschaften haben eine deutlich ungünstigere Angebots-Nachfrage-Relation. Im Einzelhandel punkten die Topstandorte mit einem großen Einzugsgebiet und überdurchschnittlicher Kaufkraft.

„Wir sehen einen tiefgreifenden Strukturwandel am deutschen Immobilienmarkt. Insbesondere bei Büroflächen spielt das Thema Dekarbonisierung eine zentrale Rolle, der

energieintensive Bestand hat es zunehmend schwerer. Im Handel konzentriert sich die Transformation auf ein verändertes Konsumverhalten. Dabei bieten die Topstandorte noch die besten Rahmenbedingungen für den stationären Handel, sodass die Mieten hier stabil bleiben dürften. Der Wohnungsmarkt mit seinem knappen Angebot bietet zurzeit wohl die besten Investmentperspektiven“, beschreibt Sabine Barthauer, Vorsitzende des Vorstands der DZ HYP, die Entwicklung.

Die Ergebnisse der Studie im Detail:

Einzelhandel: Topstandorte mit Vorteilen gegenüber Oberzentren

Das Umfeld für den stationären Einzelhandel bleibt schwierig mit entsprechenden Auswirkungen auf den Immobilienmarkt. 60 Jahre nach der Eröffnung des ersten deutschen Einkaufszentrums ist die Zahl der Shopping-Center im vergangenen Jahr erstmals zurückgegangen. Auch die Verkaufsflächen in den Innenstädten werden weniger. Der Handlungsdruck am Markt ist groß. Dies bestätigt ein Blick auf die Leerstandsquote, die sich bei Shopping-Centern seit 2019 von 4 auf 9 Prozent erhöht hat. Gleichwohl unterliegt diese Entwicklung großen standortspezifischen Unterschieden. Die Topstandorte weisen mit einer meist höheren Kaufkraft, großen Einzugsgebieten und vielen Touristen wesentlich bessere Rahmenbedingungen auf als die kleineren Oberzentren. Deutlich wird dies auch in der Mietpreisentwicklung. Die Mieten an den Topstandorten sind von ihrem Höhepunkt bis 2024 um 16 Prozent gesunken. Die Spanne reicht dabei von 5 Prozent in Düsseldorf bis zu 22 Prozent in Stuttgart. In den kleineren Städten waren es durchschnittlich 24 Prozent. Auch in der Alleinbetrachtung des Jahres 2024 zeigten sich die Spitzenmieten der Topstandorte stabil und gaben nur noch marginal nach. Sie reichen von 195 Euro je Quadratmeter in Stuttgart bis zu fast 300 Euro in München und weisen damit eine große Spannbreite auf. Im Umfeld von Konjunkturschwäche und Konsumzurückhaltung sind für 2025 stabile, aber keine höheren Spitzenmieten zu erwarten.

Büromieten steigen zeitgleich mit Leerständen

Die Büromärkte der sieben größten deutschen Städte zeigen seit 2011 einen dynamischen Verlauf mit kräftig steigenden Mieten. Dies war, ungeachtet der konjunkturellen Lage im Land, auch im vergangenen Jahr der Fall. Seit 2019 stieg die durchschnittliche Spitzenmiete an den Topstandorten um 25 Prozent. Im Vergleich der Städte zueinander zeigen sich dabei spürbare Unterschiede. München führt inzwischen auch in der Assetklasse Büro das Ranking an, hier lag die Spitzenmiete im vergangenen Jahr bei 54 Euro pro Quadratmeter. Mit einem Quadratmeterpreis von 33 Euro ist Köln der günstigste Standort. Entgegen des üblichen Marktverhaltens geht der anhaltend dynamische Mietverlauf mit einer steigenden Leerstandsquote einher. 2024 standen durchschnittlich 7 Prozent der Flächen in den

Metropolen leer, 2019 waren es weniger als 3 Prozent. Die meisten Flächen sind mit 11 Prozent Leerstand in Frankfurt verfügbar. Köln verzeichnet mit knapp 5 Prozent den geringsten Leerstand. Auch der Büroflächenumsatz war 2024 rückläufig und sank auf unter 600.000 Quadratmeter pro Quartal. Treiber der Mieten ist folglich weniger ein knappes Gesamtangebot als vielmehr ein Mangel an Flächen, die dem veränderten Anforderungsprofil von Unternehmen in Sachen Nachhaltigkeit und Modernität gerecht werden. Solche Objekte, die den neuen Kriterien erfüllen, lassen sich aktuell und wohl auch zukünftig sehr gut und mit Ertragssteigerungen vermieten.

Angespannter Wohnungsmarkt treibt die Mieten

Die Baugenehmigungen für Wohnimmobilien bewegen sich auf ein historisch niedriges Niveau zu. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl fertiggestellter Wohnungen bis 2026 auf etwa 175.000 Einheiten sinken könnte. Dem rückläufigen Wohnungsbau steht ein weiterhin hoher Bedarf aufgrund von Zuwanderung, Urbanisierung und einer steigenden Zahl kleiner Haushalte gegenüber. Diese Entwicklung geht mit landesweit dynamisch steigenden Mieten von rund 6 Prozent jährlich einher. Die Steigerungen betreffen Topstandorte und kleinere Städte gleichermaßen. Die durchschnittliche Erstbezugsmiete reichte in den Metropolen im vergangenen Jahr von 15,50 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf bis zu 23 Euro je Quadratmeter in München. Geplante Maßnahmen, die den Wohnungsbau ankurbeln sollen, sind etwa die Senkung von Baustandards und vereinfachte Bauvorschriften. Bevor diese Maßnahmen von einer neuen Regierung umgesetzt werden und tatsächlich greifen können, sind weitere Mieterhöhungen zu erwarten. Für das laufende Jahr dürften sich diese an den Topstandorten auf durchschnittlich rund 4 Prozent belaufen. Der etwas langsamere Anstieg ist dem schon sehr hohen Niveau geschuldet.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2025“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit

Über die DZ HYP

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank in Deutschland und Kompetenzzentrum für Öffentliche Kunden in der Genossenschaftlichen FinanzGruppe Volksbanken Raiffeisenbanken. Ihre Kunden und Partner bedient die DZ HYP mit einem umfassenden Angebot in den drei Geschäftsfeldern Firmenkunden, Privatkunden und Öffentliche Kunden. Die Bank ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster sowie mit Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent. Weitere Informationen unter www.dzhyp.de.

Ansprechpartnerin

Julia Jordan
Abteilungsleiterin Kommunikation und Marketing
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon +49 40 3334-2583
E-Mail: julia.jordan@dzhyp.de