

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 30. September 2025

Neue DZ HYP Studie zur Entwicklung regionaler Immobilienzentren erschienen

- » Oberzentren mit beständigerer Entwicklung als Metropolen
- » Mietrückgang im Einzelhandel verliert weiter an Dynamik
- » Stabile Mietrenditen in beiden Segmenten

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Regionale Immobilienzentren 2025|2026“ veröffentlicht. Darin wird die Entwicklung der Segmente Büro und Einzelhandel in zwölf Oberzentren analysiert und mit den sieben Top-Standorten verglichen. Die Ergebnisse bestätigen den tiefgreifenden Wandel, der beide Assetklassen seit einigen Jahren begleitet. Treibende Faktoren sind dabei veränderte Arbeits- und Konsumwelten sowie demografische Veränderungen. Während die Spitzenmieten für moderne Büroflächen ungeachtet der trüben Konjunktur weiter steigen, dehnen sich Leerstände vor allem bei älteren Objekten aus. Die anfänglichen Mietrenditen für Büroimmobilien legen seit 2022 zu. Im Einzelhandel hat sich die Abwärtsbewegung der Mieten spürbar verlangsamt. Leerstände eröffnen dabei Raum für neue Konzepte. Die Mietrenditen haben sich nach den kräftigen Anstiegen seit 2022 stabilisiert.

Sabine Barthauer, Vorsitzende des Vorstands der DZ HYP, kommentiert: „Auch in einem weiterhin herausfordernden Umfeld bieten die Immobilienmärkte attraktive Anlagemöglichkeiten. Dabei kann sich ein Blick auf die Oberzentren durchaus lohnen. Dies gilt insbesondere für die Assetklasse Büro, die sich abseits der Metropolen spürbar beständiger zeigt. Segment- und standortübergreifend gilt es, die Transformation aktiv zu gestalten und die sich daraus ergebenden Chancen zu nutzen.“

Die Ergebnisse im Detail

Kleinere Bürostandorte sind weniger von steigendem Leerstand betroffen

Die Büroimmobilienmärkte der regionalen Standorte unterscheiden sich von denen in den Metropolen. Als Faustregel gilt: Je kleiner der betrachtete Standort, desto weniger volatil zeigt sich sein Büroimmobilienmarkt. Die unterschiedliche Struktur der Märkte ist an der Entwicklung des Leerstands ablesbar. Dieser nahm an den Topstandorten besonders kräftig zu. Zur Jahresmitte 2025 lag die Leerstandsquote in den sieben Metropolen bei durchschnittlich gut 8 Prozent. Fünf Jahre zuvor waren es noch weniger als 3 Prozent. In den Oberzentren lag der Mittelwert mit rund 5,5 Prozent spürbar niedriger. Die Bandbreite reicht von 2,5 Prozent in Münster bis zum mehr als vierfachen Niveau von knapp über 11 Prozent in Frankfurt. Dem allgemeinen Trend widersetzen konnte sich Mainz. Hier ist die Leerstandsquote mit 3 Prozent sowohl niedrig als auch stabil. Münster und Dresden können ebenfalls mit wenig ungenutzten Flächen glänzen. Betroffen von den Leerständen sind insbesondere ältere Bestandsgebäude mit unzureichender Energiebilanz sowie fehlender zeitgemäßer Flächenstruktur.

Büromieten in Oberzentren homogener als in Metropolen

Während veraltete Bestandsobjekte schwerer zu vermieten sind, bleibt das Interesse an modernen Büroflächen unverändert hoch. Dies geht mit einer spürbar steigenden Spitzenmiete einher. Dabei werden auf Standortebene jedoch deutliche Unterschiede erkennbar. Während sich die Spitzenmiete in Berlin binnen 10 Jahren verdoppelt hat, blieb sie in Darmstadt oder Bremen bis 2024 nahezu unverändert. Mit Blick auf die absolute Höhe der Mieten zeigen die Topstandorte neben höheren Werten auch eine deutlich größere Spreizung. Die Spitzenmieten reichen von 32 Euro pro Quadratmeter in Stuttgart bis zu 54 Euro pro Quadratmeter in München. Bei den Oberzentren liegen Hannover und Mannheim mit 21,40 Euro pro Quadratmeter vorn, der günstigste Standort ist Darmstadt mit 14,50 Euro pro Quadratmeter. Für das laufende sowie das kommende Jahr ist davon auszugehen, dass sich sowohl die Spitzenmieten als auch die Leerstände moderat weiter erhöhen werden.

Mieten im Einzelhandel geben weiter nach

Der stationäre Einzelhandel wird standortübergreifend von Kaufzurückhaltung und verändertem Konsumverhalten beeinflusst. Die Auswirkungen auf die einzelnen

Immobilienmärkte unterscheiden sich dabei deutlich. In den Oberzentren ist die Spitzenmiete in der vorausgegangenen Dekade spürbar langsamer gestiegen und anschließend schneller gefallen. Das erklärt den kumulierten Rückgang der Spitzenmieten seit der Jahrtausendwende um rund 10 Prozent. In den Metropolen sind die Werte im gleichen Zeitraum um über 40 Prozent gestiegen. Zuletzt erreichten die Topstandorte Durchschnittswerte von 250 Euro je Quadratmeter, was einen Rückgang um nur noch 1 Prozent gegenüber 2023 bedeutet. Die regionalen Standorte lagen mit 102 Euro je Quadratmeter nur noch knapp im dreistelligen Bereich und haben 2024 im Vorjahresvergleich um 3 Prozent nachgegeben.

Neue Impulse in den Innenstädten gefragt

Der Innenstadthandel verzeichnet höchstens noch stagnierende Umsätze. Dennoch ist das Interesse an guten Citylagen weiterhin groß. Der Rückzug von Filialisten bietet anderen Retailern Expansionsmöglichkeiten. Neben dem verbesserten Flächenangebot sind die oft deutlich gesunkenen Mieten ein weiterer Pluspunkt. Das Mietniveau könnte sich vor diesem Hintergrund nach dem mehrjährigen Rückgang stabilisieren. Gleichzeitig schreitet die Umnutzung obsoleter Handelsflächen in Richtung Gastronomie, Freizeit, Kunst und Kultur voran. Mit neuen Impulsen in Richtung eines vielfältigen Nutzungsmixes dürften die Städte vielfältiger und attraktiver werden.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2025|2026“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit.

Über die DZ HYP

Die DZ HYP ist eine der führenden Immobilienbanken in Deutschland und Kompetenzcenter 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 sowie Öffentliche Kunden. Die Bank ist mit zwei Hauptstandorten in Hamburg und Münster sowie mit Immobilienzentren in den Wirtschaftsmetropolen und weiteren Regionalbüros bundesweit präsent.

Ansprechpartnerin

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