

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 30. Juni 2025

Neue Studie der DZ HYP untersucht bayerische Immobilienmärkte

- » Einzelhandelsmieten zeigen große standortabhängige Unterschiede
- » Büroflächen werden kleiner und hochwertiger
- » Anspannung am Wohnimmobilienmarkt nimmt weiter zu

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Immobilienmarkt Bayern 2025“ veröffentlicht. Diese analysiert die Entwicklung der Segmente Handel, Büro und Wohnen an acht Standorten: den Oberzentren Augsburg, Ingolstadt, Nürnberg, Regensburg und Würzburg sowie dem Ballungsraum Nürnberg-Fürth-Erlangen und der Metropole München inklusive des gleichnamigen Landkreises.

Die Analyse zeigt, dass die untersuchten Assetklassen in Bayern im Wesentlichen den bundesweiten Trends folgen: einem anhaltenden Strukturwandel bei Büro- und Handelsimmobilien sowie einem angespannten Wohnungsmarkt. Die schwache Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels zeigt sich in Form von sinkenden Mieten und einer rückläufigen Flächennachfrage. An großen Büromärkten wie Nürnberg und insbesondere München ist eine Tendenz zu Umzügen in moderne, qualitativ hochwertige Gebäude in zentraleren Lagen spürbar – eine Entwicklung, die an den mittelständisch dominierten, kleineren Standorten bislang weniger ausgeprägt ist. Die Kauf- und Mietpreise an den Wohnungsmärkten steigen flächendeckend und liegen über dem Bundesdurchschnitt.

„Bayern überzeugt unverändert mit stabilen Fundamentaldaten, hoher Lebensqualität und einer wachsenden Bevölkerung. Neben München bieten auch Städte wie Regensburg oder

Augsburg gute Voraussetzungen für Investitionen. Die tiefgreifenden Veränderungen unseres Arbeits- und Konsumverhaltens eröffnen den Akteuren der Immobilienwirtschaft bei allen bestehenden Herausforderungen auch neue Chancen für moderne Nutzungskonzepte, etwa in Form von Mixed-Use-Objekten“, fasst Dr. René Beckert, Leiter des DZ HYP Immobilienzentrums München, die Ergebnisse zusammen.

Die Ergebnisse der Studie im Detail:

Einzelhandel: Mietniveau mit großer Spannweite zwischen den Standorten

Angesichts der schwachen Entwicklung des innerstädtischen Einzelhandels verzeichnen alle untersuchten Standorte rückläufige Spitzenmieten. Dabei reichte der Rückgang zwischen 2018 und 2024 von 13 Prozent in Nürnberg bis zu 35 Prozent in Ingolstadt. Insgesamt zeigt sich nach der inzwischen weitgehend abgeschlossenen Mietkorrektur eine große Spannweite zwischen den Standorten. In den Oberzentren reichen die Spitzenmieten von 34 Euro je Quadratmeter in Fürth bis zu 131 Euro in Nürnberg. München bleibt mit rund 300 Euro je Quadratmeter im Jahr 2024 die mit Abstand teuerste Metropole im Bundesgebiet. Ungeachtet der Herausforderungen profitiert ein Großteil der bayerischen Städte von hoher Kaufkraft, steigenden Einwohner- und Besucherzahlen sowie attraktiven Innenstädten mit hoher Aufenthaltsqualität. Vor diesem Hintergrund scheinen sich die Mieten in Citylagen derzeit zu stabilisieren und dürften im weiteren Jahresverlauf kaum noch nachgeben.

Büro: Kleinere Standorte zeigen sich weniger volatil

Die Veränderungen in der Arbeitswelt führen zu einer geringeren und veränderten Nachfrage nach Büroflächen. Besonders betroffen ist der Münchener Markt, dessen Leerstandsquote seit 2019 von unter 2 Prozent auf gut 8 Prozent zu Beginn des Jahres 2025 angestiegen ist. Zugleich erreichte die Spitzenmiete in der Landeshauptstadt mit 54 Euro je Quadratmeter im Jahr 2024 einen neuen Höchststand – im Einklang mit der bundesweiten Entwicklung in den Metropolen. Während sich der zunehmende Leerstand vor allem auf ältere Bestandsobjekte konzentriert, bleibt die Nachfrage nach modernen Immobilien in zentralen Lagen hoch. Diese Entwicklung ist in den Oberzentren deutlich weniger ausgeprägt. So verzeichneten Ingolstadt und Würzburg im Jahr 2024 mit jeweils 2,6 Prozent die geringsten Leerstände. Der Mittelwert lag bei rund 6 Prozent. Das Mietniveau in den Oberzentren liegt mit 15 bis 19 Euro je Quadratmeter deutlich unter dem der Topstandorte. Insgesamt ist mit einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten sowie einer zunehmenden Differenzierung des Marktes bei gleichzeitig wachsenden Leerständen im Bestand zu rechnen.

Wohnen: Rückläufiger Neubau und steigende Haushaltszahlen vergrößern Anspannung

Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Bayern lag 2024 bei 47.000(2023: 55.000). Bis zum Jahresende ist mit einem weiteren Rückgang zu rechnen. Dem steht ein Anstieg der Einwohnerzahlen sowie ein überproportionaler Anstieg der Zahl privater Haushalte gegenüber. Entsprechend angespannt zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt an allen betrachteten Standorten. Dabei lag der marktaktive Leerstand bereits 2023 lediglich in Würzburg über 1 Prozent. In Regensburg betrug er 0,5 Prozent, in Augsburg, Ingolstadt, Erlangen und München war der Wert noch niedriger und lag teilweise bei nahezu 0 Prozent. Auch infolgedessen liegen die Mieten und Kaufpreise im Freistaat insgesamt über dem Bundesdurchschnitt. Besonders deutlich zeigt sich dies in München. Dort waren bei Erstbezug im ersten Quartal 2025 durchschnittlich über 23 Euro pro Quadratmeter zu zahlen. Das sind rund 20 Prozent mehr als im Durchschnitt der sieben deutschen Metropolen. Angesichts der rückläufigen Neubautätigkeit ist mittelfristig mit einem weiteren Mietanstieg zu rechnen. Für das Jahr 2025 wird ein Plus von rund 4 Prozent erwartet.

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

Über die DZ HYP AG

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 sowie 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
DZ HYP AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon +49 40 3334-2583
E-Mail: julia.jordan@dzhyp.de