

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, den 4. März 2026

DZ HYP untersucht in neuer Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2026“ die Entwicklung der Topstandorte

- » Einzelhandel stabilisiert sich mit konstanten Spitzenmieten in Toplagen
- » Anforderungen an Büroflächen verschieben sich weiter
- » Gute Vermietungsperspektiven am Wohnimmobilienmarkt

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2026“ 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. Ergänzend ordnet die Studie zudem die grundlegenden Perspektiven in Zeiten eines umfassenden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Wandels ein.

Im Ergebnis zeigt sich ein Immobilienmarkt, der sich drei Jahre nach dem kräftigen Zinsanstieg stabilisiert hat, jedoch in einem grundlegend veränderten Umfeld agiert. Die Bewertungen konnten sich leicht erholen, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern. Gleichzeitig hat sich die Investmentaktivität bislang nicht nachhaltig belebt. Gründe dafür liegen in der schwachen Konjunktur, attraktiveren Kapitalmarktrenditen, einem strukturell bedingten rückläufigen Flächenbedarf sowie der notwendigen, aber kostenintensiven Dekarbonisierung von Bestandsobjekten. Die Studie zeigt zudem weiter zunehmende Unterschiede zwischen und innerhalb der einzelnen Assetklassen. Wohnimmobilien sind an den Topstandorten weiterhin von einem klaren Nachfrageüberhang geprägt und bieten die robustesten Perspektiven. Bei Büro- und Handelsimmobilien zeigt sich eine stärkere Differenzierung nach Lage und Objektqualität.

„Der Immobilienmarkt hat es mit einem strukturell veränderten Umfeld zu tun. Künftig entscheidet noch stärker die Vermietungsperspektive über die Wertentwicklung. Damit

rücken Lagequalität, Nachhaltigkeit und aktives Management in den Mittelpunkt. Während Wohnimmobilien weiterhin gute Perspektiven bieten, entstehen bei Büro und Handel vor allem dort Chancen, wo Bestände konsequent an die veränderten Nutzeranforderungen angepasst werden“, fasst Sabine Barthauer, Vorsitzende des Vorstands der DZ HYP, die Ergebnisse der Studie zusammen.

Die Ergebnisse der Studie im Detail:

Einzelhandel: Topstandorte bleiben vergleichsweise resilient

Das Umfeld für den stationären Einzelhandel bleibt anspruchsvoll. Neben der weiterhin starken Konkurrenz durch den Onlinehandel wirken sich vor allem die Konsumzurückhaltung und die konjunkturelle Schwäche aus. Gleichzeitig bringt diese Entwicklung auch positive Aspekte mit sich: Der Rückgang klassischer Verkaufsflächen beschleunigt die Transformation der Innenstädte. Umnutzungen in Richtung Gastronomie, Hotel, Büro, Wohnen oder Freizeit gewinnen an Bedeutung und können die Attraktivität zentraler Lagen langfristig sogar erhöhen.

Grundsätzlich profitieren die sieben Topstandorte von strukturellen Vorteilen wie hoher Kaufkraft, einem großen Einzugsgebiet und starkem Besucheraufkommen. Zudem bündeln nationale und internationale Einzelhändler ihre Flächenstrategien zunehmend auf weniger, besonders attraktive Standorte. Diese Konzentration stabilisiert die Vermietungsperspektiven in den 1A-Lagen. Entsprechend hat sich das Mietniveau nach dem Rückgang der vergangenen Jahre auf einem hohen Niveau eingependelt: Die Spitzenmieten stagnieren an den Topstandorten seit rund drei Jahren bei etwa 250 Euro je Quadratmeter. Dieses Niveau dürfte 2026 weitgehend gehalten werden können.

Büroimmobilien: Citylagen tragen den Markt – moderne Flächen bleiben knapp

Die Büromärkte stehen weiterhin unter dem Einfluss veränderter Arbeitswelten und der konjunkturellen Schwäche. Der Flächenumsatz bleibt gedämpft, die Leerstände steigen seit 2020 kontinuierlich an. An den Topstandorten betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 2025 durchschnittlich mehr als 8 Prozent. Damit manifestiert sich das ungewöhnliche Marktbild steigender Leerstände bei zeitgleich wachsenden Spitzenmieten weiter. Ursache ist eine starke Verschiebung des Nachfrageprofils. Unternehmen fragen hochwertige, moderne und nachhaltige Flächen an, die Kommunikation fördern und die Präsenz im Büro wieder attraktiv machen. Genau diese Flächen sind knapp, insbesondere in sehr guten Innenstadtlagen. Gleichzeitig sind Neubau und Revitalisierung durch gestiegene Baukosten deutlich teurer geworden. Das stützt die Mieten im Premiumsegment zusätzlich.

An den Topstandorten stiegen die Spitzenmieten 2025 auf durchschnittlich rund 45 Euro je Quadratmeter. Der Mietanstieg dürfte sich im laufenden Jahr fortsetzen, jedoch nicht mehr mit dem Tempo der vergangenen Jahre. In Cityrandlagen und peripheren Teilmärkten zeigt sich dagegen ein anderes Bild. Hier stagnieren die Mieten, da die Nachfrage nach älteren, weniger nachhaltigen Flächen deutlich schwächer ausfällt.

Angespannter Wohnungsmarkt treibt die Mieten

Die Perspektiven für den Wohnimmobilienmarkt bleiben ausgesprochen positiv. An den Topstandorten übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Daraus resultieren günstige Vermietungsperspektive. Wohnimmobilien werden von Investoren im Vergleich zu anderen Segmenten weiterhin als risikoärmer wahrgenommen. Die stabile Nachfrage sorgt für verlässliche Cashflows und unterstreicht die Rolle von Mehrfamilienhäusern als robuste Anlageklasse. Gleichzeitig wird die Wohnungsfrage immer stärker zu einem gesellschaftlichen Stressfaktor. Zunehmend geraten auch einkommensstarke Haushalte durch das hohe Mietniveau in den Topstandorten unter Druck. Dabei hat sich die Mietdynamik 2025 sichtbar verlangsamt, allerdings auf einem sehr hohen Niveau. Im Durchschnitt der Topstandorte lagen die Erstbezugsmieten 2025 bei gut 20 Euro je Quadratmeter, während bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen etwas mehr als 15 Euro je Quadratmeter gezahlt werden mussten. Zudem bleibt die Spreizung zwischen Bestandsmieten und Neuvermietungen so hoch, dass Wohnungswechsel selbst bei veränderten Lebensumständen unattraktiv werden. Vor dem Hintergrund der finanziellen Grenzen von Privathaushalten dürfte der Mietanstieg künftig stärker an die Einkommensentwicklung gekoppelt sein.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Immobilienmarkt Deutschland 2026“ steht unter [Markt Research - Unsere Marktberichte zum Download | DZ HYP](#) 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