

PRESSEINFORMATION

Hamburg/Münster, 9. Juni 2026

Neue DZ HYP Studie: Norddeutsche Immobilienmärkte entwickeln sich differenziert

- » Handelsmieten stabilisieren sich auf moderatem Niveau
- » Premiumbüros bleiben gefragt
- » Wohnimmobilienmarkt bleibt Stabilitätsanker

Die Immobilienmärkte in Norddeutschland stabilisieren sich 2026, entwickeln sich jedoch zunehmend unterschiedlich. Während attraktive Innenstadtlagen und moderne Immobilien ihre Position behaupten, steigt der Anpassungsdruck auf ältere Bestände und schwächere Lagen – insbesondere außerhalb Hamburgs. Zu diesem Ergebnis kommt die neue Studie „Immobilienmarkt Norddeutschland 2026“ der DZ HYP. Darin werden die Entwicklungen der Segmente Einzelhandel, Büro und Wohnen in Braunschweig, Bremen, Hamburg, Hannover, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück untersucht.

„Eine Vielzahl struktureller Treiber prägt derzeit die norddeutschen Immobilienmärkte. Impulse entstehen insbesondere durch Tourismus, Energiewirtschaft und zunehmend auch durch den Verteidigungssektor. Gleichzeitig verändert sich der Markt grundlegend. Unabhängig vom Standort bleibt entscheidend, wie flexibel sich Immobilien an neue Nutzungs- und Marktanforderungen anpassen lassen“, fasst Thomas Näser, Leiter des Immobilienzentrums Hamburg der DZ HYP, die aktuelle Situation zusammen.

Die Ergebnisse der Studie im Detail:

Einzelhandel: Zwischen Stabilisierung und Anpassungsdruck

Seit ihren Höchstständen in den Jahren 2017/2018 sind die Spitzenmieten im Einzelhandel in den norddeutschen Oberzentren um durchschnittlich 28 Prozent

gesunken. Besonders deutlich fiel der Rückgang in Kiel aus, wo sich der Wert nahezu halbierte. Vergleichsweise stabil entwickelte sich der Topstandort Hamburg, wo die Mieten um rund 20 Prozent nachgaben. Insgesamt deutet vieles darauf hin, dass die Mietkorrektur allmählich ausklingt.

Auch die Mietniveaus unterscheiden sich erheblich. Während Hamburg mit 230 Euro je Quadratmeter der teuerste Handelsstandort Norddeutschlands bleibt, erreicht Hannover als einer der teuersten B-Standorte rund 150 Euro je Quadratmeter. Auch Bremen überschreitet die Marke von 100 Euro je Quadratmeter. In Kiel liegt die Spitzenmiete dagegen nur bei 45 Euro je Quadratmeter. Gleichzeitig profitieren die Standorte von unterschiedlichen Stärken. Oldenburg weist die höchste Zentralitätskennziffer der betrachteten Städte auf und zieht überdurchschnittlich viel Kundschaft aus dem Umland an. Lübeck und Kiel profitieren vom Tourismus, während Hannover seine Bedeutung als Industrie-, Messe- und Dienstleistungsstandort ausspielt. Die Kaufkraft fällt dagegen vielerorts vergleichsweise schwach aus – nur Hamburg und Braunschweig liegen über dem Bundesdurchschnitt.

Büromarkt zwischen Flächenzurückhaltung und Qualitätsanspruch

Wie bundesweit, entwickelt sich auch der norddeutsche Büromarkt zunehmend differenziert. Zwar belasten hybride Arbeitsmodelle und die schwache Konjunktur vielerorts die Flächennachfrage. Gleichzeitig bleiben moderne und zentral gelegene Büroflächen aber gefragt. Dabei unterscheiden sich die wirtschaftlichen Perspektiven der Standorte spürbar. Hannover profitiert von seiner Rolle als breit aufgestellter Wirtschaftsstandort. Braunschweig ist ein starker, forschungsnaher Standort mit einem industriellen Umfeld, Kiel und Lübeck verfügen über eine stabile öffentliche und wissensbasierte Beschäftigungsstruktur. Zusätzliche Impulse ergeben sich an einzelnen Standorten durch steigende Investitionen in den Verteidigungs- und Sicherheitssektor. Gerade in Norddeutschland dürften hiervon Industrie, Logistik und mittelbar auch Büroimmobilien profitieren.

Besonders zeigen sich die Unterschiede zwischen den Standorten auch beim Mietniveau. Mit einer Spitzenmiete von rund 35 Euro je Quadratmeter bleibt Hamburg der mit Abstand teuerste Büromarkt Norddeutschlands. Dahinter folgt Hannover mit einem Quadratmeterpreis von rund 25 Euro, während Bremen, Braunschweig, Kiel, Lübeck, Oldenburg und Osnabrück deutlich niedrigere Spitzenmieten zwischen etwa 14 und 18 Euro je Quadratmeter aufweisen.

Gefragt sind moderne, energieeffiziente Büroflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und guter Erreichbarkeit. Unternehmen reduzieren ihre Flächen zwar häufig, investieren zugleich jedoch stärker in Qualität. Das führt zu einer zunehmenden Zweiteilung des Marktes: Während hochwertige Immobilien stabile Vermietungsperspektiven aufweisen, geraten ältere Bestände – insbesondere außerhalb zentraler Lagen – stärker unter Druck.

Wohnimmobilienmarkt bleibt Stabilitätsanker

Im Vergleich zu den Segmenten Handel und Büro zeigt sich der Wohnimmobilienmarkt in Norddeutschland weiterhin als robusteste Assetklasse. Eine anhaltend hohe Nachfrage trifft in vielen Städten auf ein begrenztes Angebot. Zeitgleich bleibt die Neubautätigkeit deutlich hinter dem tatsächlichen Bedarf zurück. Besonders Standorte mit positiver Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftlicher Stabilität profitieren von guten Vermietungsperspektiven. Die höchsten Angebotsmieten für Neubauwohnungen werden in Hamburg erzielt. Dahinter folgen Hannover, Lübeck und Kiel, während Bremen, Oldenburg und Osnabrück ein vergleichsweise moderateres Mietniveau aufweisen. Gleichzeitig haben sich die Mietpreise als Folge des knappen Angebots in nahezu allen betrachteten Städten in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt.

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

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