

PRESSEINFORMATION

Hamburg, den 29. September 2026

Entscheidet jetzt die Flächenqualität? DZ HYP Studie zeigt neue Anforderungen an Immobilien

- » **Oberzentren mit moderatem Leerstand im Vergleich zu Topstandorten**
- » **Spitzenmieten für moderne Büroflächen steigen weiter**
- » **Mietrückgang im Innenstadthandel verlangsamt sich zunehmend**

Die DZ HYP hat heute ihre aktuelle Studie „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2026|2027“ veröffentlicht. Darin wird die Entwicklung der Segmente Büro und Einzelhandel in zwölf Oberzentren analysiert und mit den sieben Topstandorten verglichen. Die Ergebnisse bestätigen ein anspruchsvolles Umfeld für die Immobilienmärkte. Gleichzeitig passt sich die Branche dort, wo es wirtschaftlich sinnvoll ist, an den gewandelten Flächenbedarf an, etwa durch Umnutzung des Bestands.

Ungeachtet der Herausforderungen des Investmentmarkts bleibt das Interesse an modernen Büroflächen und innerstädtischen Verkaufsflächen hoch. Bei Büros steigen die Mieten für moderne, zentral gelegene Flächen dynamisch an, während sich in den Innenstädten der Mietrückgang für Verkaufsflächen weiter abgebremst hat.

Sabine Barthauer, Vorsitzende des Vorstands der DZ HYP, kommentiert: „Wir beobachten eine zunehmend individuelle Entwicklung der Immobilienstandorte in Deutschland. Einige profitieren von günstigen Rahmenbedingungen und einer stabilen Nachfrage, andere sind stärker gefordert und müssen sich intensiver mit alternativen Konzepten auseinandersetzen. Für Investoren und Finanzierer ist es daher wichtiger denn je, die Standortprofile genau zu kennen und Chancen selektiv zu nutzen.“

Die Ergebnisse im Detail

Leerstandsquoten im Bürosegment zeigen große standortbedingte Unterschiede

Die Büroimmobilienmärkte der 19 untersuchten Standorte zeigen nahezu flächendeckend steigende Leerstände, allerdings auf unterschiedlichem Niveau. Für das Gesamtjahr 2026 ist eine Leerstandsquote von 9,0 Prozent an den Topstandorten und 6,9 Prozent in den Oberzentren zu erwarten. Besonders stabil präsentieren sich Münster und Mainz, deren Leerstandsquoten im Bericht mit Werten um 3 Prozent zu den niedrigsten zählen, während großstädtische Büromärkte wie Düsseldorf und Frankfurt zweistellige Quoten erreichen.

Die Spitzenmieten für moderne Büroflächen steigen trotz des anspruchsvollen Umfelds weiter. Für 2026 wird ein Zuwachs um 3 bis 4 Prozent auf durchschnittlich 20,7 Euro je Quadratmeter in den Oberzentren und 46,5 Euro an den Topstandorten prognostiziert. Standorte mit knappem Angebot an hochwertigen Flächen und stabiler Nachfrage, etwa Münster, erzielen kontinuierliche Mietsteigerungen, während Städte mit hohen Leerständen deutlich stärker unter Druck stehen. Zudem setzt sich eine grundsätzliche Spaltung des Büromarkts fort. Veraltete Gebäude verzeichnen dauerhafte Leerstände, während moderne Flächen in guten Lagen trotz höherer Mieten knapp sind und dies durch den schwachen Bürobau auch bleiben.

Mietrückgang im Einzelhandel gebremst

Im stationären Einzelhandel hat sich der Rückgang der Spitzenmieten nach mehreren Jahren sichtbar verlangsamt. Zugleich hat sich die Bandbreite zwischen erfolgreichen und stärker geforderten Standorten weiter erhöht. Gegenüber dem historischen Maximum vor rund zehn Jahren sind die Spitzenmieten an den Topstandorten im Durchschnitt um 16 Prozent und in den Oberzentren um 26 Prozent gesunken. Die Spanne reicht von einem Rückgang von lediglich 5 Prozent in Düsseldorf bis hin zu fast 50 Prozent in Darmstadt. Essen und Karlsruhe verzeichnen Mietrückgänge von rund 40 Prozent, während Nürnberg mit minus 17 Prozent deutlich glimpflicher davonkommt.

Auch das aktuelle Mietniveau unterscheidet sich stark. Die Spitzenmieten reichen von 52 Euro je Quadratmeter in Darmstadt bis zu 295 Euro in München. Hannover ist mit 150 Euro je Quadratmeter das teuerste Oberzentrum, Stuttgart mit 190 Euro der günstigste

Topstandort. Bremen und Leipzig liegen nahe am Durchschnitt der Oberzentren, Berlin bewegt sich in etwa im Mittel der Topstandorte.

Mietrenditen stabilisieren sich, Renditeabstand zwischen Standorten schrumpft

Bei den Mietrenditen zeigt sich nach den kräftigen Anstiegen seit 2022 ein insgesamt beruhigtes Bild. An den Topstandorten blieb die anfängliche Mietrendite für Büroimmobilien in zentralen Lagen zuletzt mit 4,5 Prozent stabil, in den Oberzentren stieg sie leicht auf 5,1 Prozent. Seit dem Renditetief 2021 haben sich die Werte damit auf höherem Niveau eingependelt, der Abstand zwischen Metropolen und Oberzentren hat sich spürbar verkleinert. Für innerstädtische Handelsobjekte reicht die Bandbreite der Mietrenditen von 3,7 Prozent in München bis 5,8 Prozent in Essen, im Schnitt liegen die Werte an den Topstandorten bei knapp 4 Prozent und in den Oberzentren bei 5,2 Prozent. Damit eröffnen sich an selektiven Stellen, gerade in gut positionierten Oberzentren, durchaus attraktive Renditechancen.

Die DZ HYP analysiert regelmäßig die Entwicklung der Immobilienmärkte in ihren Geschäftsgebieten. Die aktuelle Studie „Regionale Immobilienzentren Deutschland 2026|2027“ steht unter www.dzhyp.de zum Download bereit.

Über die DZ HYP

Die DZ HYP ist eine der führenden Immobilienbanken 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.

Ansprechpartnerin

Claudia Hindriks
Senior Managerin Kommunikation
DZ HYP AG
Rosenstraße 2
20095 Hamburg
Telefon +49 40 3334-1978
E-Mail: claudia.hindriks@dzhyp.de