

vdpResearch Marktaspekte Regionalsieger

Der vdpImmoScore der vdpResearch wertet Chancen und Risiken in den Segmenten Büro, Wohnen, Handel sowie Lager- und Logistik für 400 Kreise und kreisfreie Städte auf einer Skala von 1 bis 10 aus.¹

Denn die regionalen Immobilienmärkte differieren stark, auch wenn gesamtwirtschaftliche Entwicklungen wie Zinsen, Inflation, konjunkturelle Schwankungen und Demografie den Rahmen setzen; von Region zu Region unterscheiden sich Bevölkerungsentwicklung, Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und lokale Nachfrage. Hier ein Blick auf Regionen, die aktuell die Nase vorn haben.

Büromarkt: Hidden Champion Darmstadt

Die Bedeutung einzelner Einflussfaktoren unterscheidet sich je nach Assetklasse deutlich. Zum Beispiel reagiert der Büromarkt besonders sensibel auf wirtschaftliche Dynamik, Unternehmensstruktur und hochwertige Beschäftigung. Neben den klassischen Bürometropolen wie Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf oder Stuttgart fallen mit der Ratingnote 2 insbesondere Wolfsburg, Erlangen, Regensburg, Darmstadt sowie der Hochtaunuskreis als starke Bürostandorte auf.

Diese Regionen profitieren weniger von internationaler Größe (ausgenommen Wolfsburg) als vielmehr von hochspezialisierter Wirtschaftsstruktur, starker Unternehmenspräsenz und hoher Wertschöpfung. Erlangen, Regensburg und Darmstadt profitieren von Technologie, forschungs- und industrienahen Innovationsclustern. Die Ergebnisse des vdpImmoScores zeigen: Spitzenbewertungen im Büromarkt entstehen vor allem dort, wo hochwertige Beschäftigung, Innovationskraft und wirtschaftliche Stabilität zusammenkommen.

Handel: Ingolstadt und Regensburg mit hoher Kaufkraft

Neben München und Düsseldorf stechen insbesondere Ingolstadt und Regensburg als starke Handelsstandorte hervor. Beide Städte profitieren von hoher regionaler Kaufkraft, stabilen Beschäftigungsstrukturen und einer starken Zentralitätsfunktion im jeweiligen Umland. Während

¹ Die Gesamtnote ergibt sich aus gewichteten Bewertungen der Bereiche Naturrisiken, soziodemografische Entwicklung, wirtschaftliches Umfeld sowie immobilienmarktspezifische Faktoren. Werte unter 5 zeigen überdurchschnittliche, Werte oberhalb von 5 unterdurchschnittliche Marktbedingungen an. Innerhalb dieser Bewertungsdimensionen werden regionale Indikatoren – etwa Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraft, Beschäftigungsstruktur, Marktliquidität, Miet- und Preisentwicklungsprognosen, Leerstand u.a.m. – zusammengeführt, um regionale Marktstrukturen vergleichbar zu machen.

Ausgewählte Top-Regionen nach Assetklasse

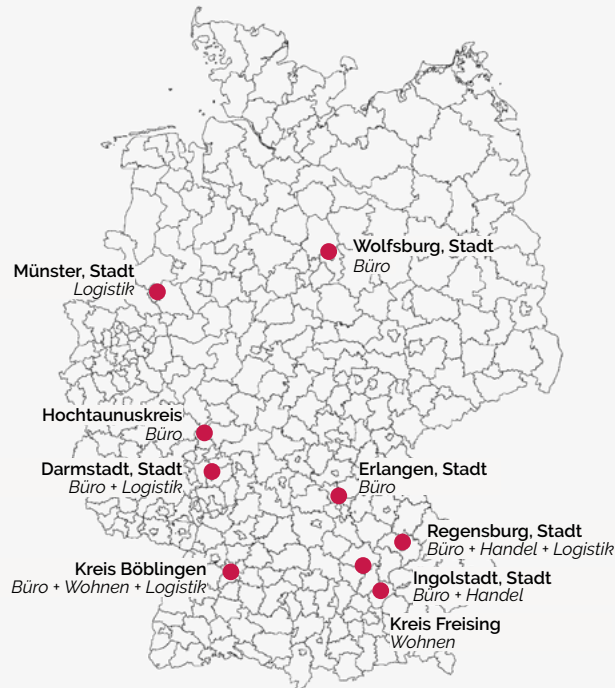


Abb. 1 | Quelle: Eigene Berechnungen

München und Düsseldorf ihre Spitzenbewertungen vor allem ihrer Größe, Kaufkraft und internationalen Attraktivität verdanken, zeigen Ingolstadt und Regensburg, dass auch mittelgroße Städte mit industrieller Stärke, stabiler Konsumnachfrage und hoher regionaler Versorgungsfunktion außergewöhnlich robuste Handelsmärkte entwickeln können.

Lager- und Logistikkimmobilien: Münster fällt auf

Lager- und Logistikkimmobilien folgen wiederum stärker den wirtschaftlichen Verflechtungen und Infrastrukturnetzen. Besonders hohe Bewertungen erzielen Verkehrsknoten wie Frankfurt, Hamburg oder Köln. Auffällig ist zudem Münster, ebenfalls mit Ratingnote 2, als logistikspezifischer Outperformer. Die Stadt

	Büro	Wohnen	Handel	Logistik
Wolfsburg	2	4	3	3
Münster	3	3	3	2
Darmstadt	2	3	3	2
Hochtaunuskreis	2	3	3	3
Kreis Böblingen	2	2	4	2
Ingolstadt	2	3	2	3
Kreis Freising	3	2	3	3
Regensburg	2	3	2	2
Erlangen	2	3	3	4



Abb. 2 | Quelle: Eigene Berechnungen

profitiert von ihrer Funktion als regionales Distributions- und Dienstleistungszentrum, der guten Verkehrsanbindung sowie ihrer Lage zwischen Ruhrgebiet, Nordseehäfen und den Niederlanden. Trotz fehlender internationaler Hub-Funktion entsteht eine stabile Nachfrage nach Lager- und Distributionsflächen. Die vdpImmoScore-Ergebnisse belegen: Logistikimmobilien erreichen vor allem dort Spitzenbewertungen, wo Infrastruktur, Handel, Verkehr und wirtschaftliche Vernetzung eng miteinander verbunden sind.

Wohnen: Böblingen

Die stärksten Bewertungen im Segment Wohnen konzentrieren sich erwartungsgemäß auf wirtschaftsstarke Metropolräume wie München, Frankfurt, Hamburg, Stuttgart oder Berlin. Auffällig ist beispielsweise auch der Kreis Böblingen, der ebenfalls die Ratingnote 2 erreicht und als hochverdichteter Umlandstandort von der Nähe zu starken Wirtschafts- und Beschäftigungszentren profitiert. Diese Regionen verbinden hohe Kaufkraft, stabile Arbeitsmärkte und anhaltenden Bevölkerungszuzug mit einer dauerhaft hohen Wohnraumnachfrage. Laut vdpImmoScore entstehen besonders starke Wohnungsmärkte nicht nur in den Kernstädten selbst, sondern zunehmend auch in Umlandregionen mit hoher Lebensqualität und starker Pendlerdynamik.

Über den vdpImmoScore der vdpResearch

Der vdpImmoScore ist ein jährlich aktualisiertes Analyse- und Bewertungssystem. Prognosen der vdpResearch fließen ebenfalls in die Bewertung mit ein. Damit ermöglicht es Marktakteuren eine differenzierte Einordnung regionaler Marktstrukturen und bildet eine fundierte Grundlage für Risiko- und Investitionsentscheidungen in unterschiedlichen Assetklassen. Aktueller Datenstand ist Dezember 2025.

Autorin



Maryna Shevchuk
Referentin Immobilienmarktanalyse



Andreas Kunert
Leiter Immobilienmarktforschung