

Markt und Fakten

Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt

2021



Der Markt für

- Büroflächen
- Einzelhandelsflächen
- Immobilieninvestments
- Logistikflächen



Inhalt

Vorwort	S. 3
DIP-Historie	S. 4
DIP-Partner	S. 5
Neu bei DIP	S. 8
• Beyer Immobilien	
• Olivier Versicherungen	
Neues bei DIP	
• Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	S. 10
Märkte im Überblick	
■ Der Markt für Büroflächen	S. 12
■ Der Markt für Einzelhandel	S. 14
■ Der Markt für Grundstücke und Investments	S. 16
Märkte im Einzelnen	
■ Der Markt für Büroflächen Dynamik der Büromärkte deutlich entschleunigt	S. 19
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen Ruhe vor dem Sturm - der stationäre Einzelhandel ist bedroht, das Spitzenmieteniveau sinkt bisher aber erst leicht	S. 23
■ Der Markt für Immobilieninvestments Corona stärkt Wohninvestments zu Lasten des Gewerbes	S. 25
■ Der Markt für Logistikflächen Corona-Schub und anhaltende Wachstumsperspektiven.	S. 30
■ Der norddeutsche Immobilienmarkt im Jahr 2020 – ein kurzer Überblick	S. 35
■ Der Immobilienmarkt Amsterdam Kurzübersicht	S. 37
Impressum	
DIP-Partner	S. 39



**Grundsätzliche Zustimmung
ist die höflichste Form
der Ablehnung.**

Robert Lembke

(Anspielung auf die „Lockdowns“ 2020/21)



Sehr geehrte Leserinnen,
Sehr geehrte Leser,

wir beginnen zu spüren, dass die Pandemie beherrschbar werden könnte. Es wird aber auch erkennbar, dass der Weg zur „Normalität“ viel länger sein wird, als uns dies bewusst gewesen ist. Auch die Frage, was denn nun die Normalität in Zukunft sein wird, bleibt unbeantwortet. Nicht immer wird es die alte Normalität sein!

Die DIP-Partner wünschen Ihnen die notwendige Gelassenheit, um mit der vor uns liegenden Ungewissheit sachgerecht umzugehen.

Es ist bezeichnend, dass wir uns in immer kürzeren Intervallen auf neue Sachverhalte einstellen müssen. Das gilt für alle Branchen, alle Berufe, ebenso für die DIP-Partner und nicht zuletzt auch für die Messeleitung der EXPO REAL.

COVID-19 hat uns gezwungen, Gewohnheiten und Abläufe über Bord zu werfen oder zumindest stark einzuschränken. Wir müssen Effizienz und Kosten mehr Beachtung schenken und abwägen, was wirklich sinnvoll ist. Mit der Frage nach dem persönlichen Mehrwert, den wir unseren Kunden und auch uns bieten wollen, betreten wir den richtigen Weg.

Den Menschen - bestehend aus unseren Familien, Kunden, Auftraggebern und Mitarbeitern mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen - in den Mittelpunkt zu stellen, wird künftig immer wichtiger und mehr über den Erfolg mitentscheiden, als wir uns dessen bisher bewusst waren.

Der Berliner Historiker Paul Nolte beschreibt die heutige Zeit als geprägt von einer „rauen Demokratie“. Damit trifft er die derzeitige politische Stimmung recht gut, nicht nur in Deutschland, auch in Europa und besonders ausgeprägt in den Vereinigten Staaten. Zwischen Verachtung, Sprachlosigkeit, Feindschaft und Vernichtungswillen hat sich ein Stil entwickelt, der einen das Fürchten lehren kann. Dämme sind hier und da schon gebrochen, hoffentlich halten die übrigen!

Die große Nachfrage nach Immobilien hängt, wie die meisten unterstellen, mit der Politik des billigen Geldes zusammen, die eine Inflationierung von Vermögenspreisen zur Folge hat. Einen Zusammenhang sehe ich aber auch darin, dass sich eine demokratische Instabilität in der ganzen Welt abzeichnet. Gerade die Ideenschmiede Deutschland darf die Notwendigkeit, ein großer Exportmeister zu bleiben, nicht aus den Augen verlieren. Unseren Wohlstand können wir nur so erhalten! Das gilt auch – gemeinsam mit unseren niederländischen und österreichischen Nachbarn – für den Status als stabile, international gefragte Immobilienregion in der Mitte Europas!

Der Kreis der erweiterten DIP-Partner bietet Ihnen beste Voraussetzungen für eine gute, kompetente, zuverlässige und ideenreiche Zusammenarbeit im Jahr 2021 und darüber hinaus!

Ihr

Ihr Henrik Hertz
Sprecher der DIP-Partner

Deutsche Immobilien-Partner - ein attraktiver Verbund von Spezialisten!

Historisches:

Im Jahre 1988 veranlassten zunehmend überregionale Aufgabenstellungen - vor allem in den Sparten „Investment“ und „gewerbliche Vermietung“ - die befreundeten inhabergeführten Traditionsfirmen AENGEVELT (seit 1910) in Düsseldorf, ARNOLD HERTZ (seit 1900) in Hamburg und ELLWANGER & GEIGER (seit 1912) in Stuttgart, einen Verbund zu gründen. Das Ziel: Wichtige und interessante Standorte sollten durch den Beitritt renommierter Immobilien-Maklerfirmen eng miteinander vernetzt werden.

Es war die passende Antwort auf die Frage, wie man den Bedürfnissen überregional agierender inländischer und ausländischer Investoren gerecht werden kann!

Der hohe Bekanntheitsgrad der drei Gründungsgesellschafter sollte weiteren ausgesuchten Partnerfirmen aus anderen Regionen die Möglichkeit bieten, auch für ihre regionalen Kunden die bundesdeutschen Märkte zu erschließen. Die Erfassung regionaler Marktdaten ermöglichte als Pionierleistung in der Branche die Herausgabe des alle relevanten Märkte in West- und Ostdeutschland erstmalig vergleichenden Marktreports „Markt und Fakten“, den Sie heute in der 33. Jahrgangsausgabe in der Hand halten. Er gilt seitdem mit seinen vergleichenden Marktdaten aus west- und ostdeutschen Städten als einer der wichtigsten Marktanalysen.

Aktuelles:

Acht Spitzen-Immobilien-Dienstleister mit mehr als 25 Niederlassungen gehören dem flächendeckenden DIP-Verbund heute an. Jeder Partner ist an seinem Standort langjährig tätig, vernetzt, erstklassig eingeführt und beleumdet. Unsere Zusammenarbeit basiert auf der Grundlage großen Vertrauens und steht auf dem Fundament fachlicher Qualifikation und aktiver Marktpräsenz.

Um die Interessen holländischer Investoren in Deutschland und deutscher Investoren in den Niederlanden berücksichtigen zu können, verstärkt als Preferred Partner seit August 2017 das renommierte Unternehmen FRIS, Amsterdam, den DIP-Verbund. Um dies in gleicher Weise für die Interessen österreichischer und deutscher Investoren umsetzen zu können, unterstützt seit dem Herbst

2019 Logar & Partner Immobilientreuhand GmbH, Wien, den DIP-Verbund.

Dabei gilt stets: Ein von einem Partner mitbearbeiteter Kunde genießt höchsten Respekt, oberste Priorität und erfährt die seriöse Beratung und Transaktionsbegleitung, die dieser selbstverständlich erwarten darf und von seinem regionalen Immobilienberater gewohnt ist!

Unser „Code of Conduct“ ist unsere Erfolgsgrundlage, von der unsere Kunden einzigartig profitieren:

■ Mehr Vertrauen:

Jeder Partner handelt bei allen Geschäften ehrlich und verantwortungsbewusst.

■ Mehr Kompetenz:

Jeder Partner setzt sein gutes Renommee ein und bietet eine hochwertige Dienstleistung.

■ Mehr Qualität:

Jeder Partner gewährleistet mit seiner Marktstellung an seinem jeweiligen Standort den zugesicherten Qualitätsstandard.

Ein Alleinstellungsmerkmal des DIP-Verbundes ist außerdem die Partnerschaft mit den bekannten nachstehenden Firmen, die mit ihren Dienstleistungen das Spektrum rund um die Immobilie ergänzen:

■ **ALLIANZ Handwerker Services GmbH**,
Aschheim (München)

■ **EBZ BUSINESS SCHOOL GMBH - University of Applied Sciences**, Bochum

■ **FRIS**, Amsterdam

■ **GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB**, Köln

■ **Logar & Partner Immobilientreuhand GmbH**, Wien

■ **Olivier Versicherungen**, Monschau

■ **TÜV Rheinland Industrie Service GmbH**, Köln

Gemeinsame Werte bieten die beste Basis für Ihren Erfolg!

■ Mehr Ideen, mehr Kompetenzen, mehr Chancen in der Vermarktung oder der Beschaffung Ihrer Immobilien ergänzen die Kernkompetenzen von DIP für Sie auf das Wirkungsvollste!

DIP-Partner



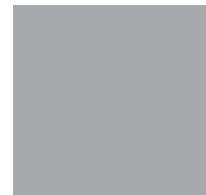
AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

■ Düsseldorf, Berlin, Dresden,
Frankfurt, Leipzig, Magdeburg
Kennedydamm 55/Ross-Straße
40476 Düsseldorf
Kontakt: Dr. Lutz Aengevelt
Dr. Wulff Aengevelt
Chiara Aengevelt
Mark Aengevelt
Max Aengevelt
Telefon: +49 (0) 211 8391-0
Telefax: +49 (0) 211 8391-330
kontakt@aengevelt.com
www.aengevelt.com



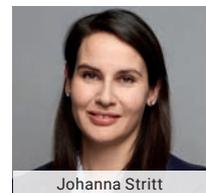
AIGNER Immobilien GmbH

■ München
Gmunder Straße 53
81379 München
Kontakt: Thomas Aigner
Jenny Steinbeiß
Hasan Kayali
Maximilian Kummer
Florian Erbel
Telefon: +49 (0) 89 17 87 87 0
Telefax: +49 (0) 89 17 87 87 88
gewerbe@aigner-immobilien.de
www.aigner-immobilien.de



ARNOLD HERTZ IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

■ Hamburg, Rostock
Große Bleichen 68
20354 Hamburg
Kontakt: Henrik Hertz
Telefon: +49 (0) 173 61 67 695
Telefax: +49 (0) 40 35 46 78-50
henrik.hertz@arnold-hertz-immobilien.de
www.arnold-hertz-immobilien.de



BEYER IMMOBILIEN Inh. Leo Beyer

■ Freiburg
Hermann-Herder-Straße 4
79104 Freiburg
Kontakt: Leo Beyer
Lydia Beyer, Tim Gläßer
Julia Wehrle, Johanna Stritt
Telefon: +49 (0) 761 99 29-0
Telefax: +49 (0) 761 99 29-99
info@beyer-immobilien.com
www.beyer-immobilien.com

Partner



Michael Hust



Boris Neumann

HUST Immobilien GmbH & Co. KG

■ Karlsruhe, Bretten, Bruchsal, Baden-Baden
Killisfeldstraße 48
76227 Karlsruhe
Kontakt: Michael Hust
Telefon: +49 (0) 721 680 77 90
Telefax: +49 (0) 721 680 77 99
m.hust@hust-immobilien.de
www.hust-immobilien.de



Michael Zagel



André Aechtner

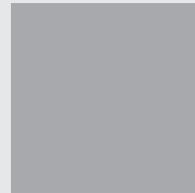


Stephan Seitz

Immobilien SOLLMANN+ZAGEL GmbH

■ Nürnberg, Schwabach, Fürth, Ansbach, Neumarkt, Rostock
Burgstraße 11
90403 Nürnberg
Kontakt: Michael Zagel
Telefon: +49 (0) 911 2361-0
Telefax: +49 (0) 911 2361-299
dip@sollmann.de
www.sollmann.de

Preferred Partner



Rüdiger Kahde



Martin Splitt

ALLIANZ Handwerker Services GmbH

■ Aschheim bei München, Stuttgart, Frankfurt/M., Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, Berlin, Wien
Heltorfer Str. 4
40472 Düsseldorf
Kontakt: Rüdiger Kahde
Martin Splitt
Telefon: +49 (0) 211 563742152
Telefax: +49 (0) 211 56374192152
Martin.Splitt@allianz-handwerker.de
www.allianz-handwerker.de



Robin Frank



Mükremin Akyildiz

Immobilienvermittlung BW GmbH

■ Stuttgart
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Kontakt: Robin Frank
Mükremin Akyildiz
Telefon: +49 (0) 711 124-42778 bzw. -42081
Telefax: +49 (0) 711 124-42613 bzw. -44420
robin.frank@immobilienvermittlung-bw.de
muekremin.akyildiz@immobilienvermittlung-bw.de
www.bw-bank.de/immobilien



Annegret Möllerherm



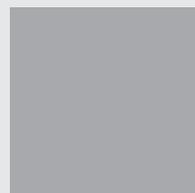
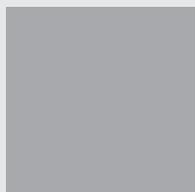
Detlev Delfs



Dr. Marcel Hofeditz

MÖLLERHERM IMMOBILIEN

Inh. Annegret Möllerherm e.K.
■ Scharbeutz, Hamburg, Bremen, Lübeck, Rendsburg, Kiel, Hannover, Berlin, Schleswig-Holstein
Am Bürgerhaus 4
23683 Scharbeutz
Kontakt: Detlev Delfs
Telefon: +49 (0) 170 68 12 808
Telefax: +49 (0) 45 03 77 16 1-01
detlev.delfs@moellerherm-immobilien.de
www.moellerherm-immobilien.de



Herbert Logar

Logar & Partner Immobilienreuhand GmbH

■ Wien
Kontakt: Herbert Logar
Wipplingerstraße 15
A -1010 Wien
Telefon: +43 (0) 664 45 70 227
herbert.logar@logarundpartner.com

Neu bei DIP

BEYER IMMOBILIEN

Beyer Immobilien vereint als Familienunternehmen über 28 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche. Für unser 15-köpfiges Team stehen Traditionen und Werte im Vordergrund, die wir damals wie heute hochhalten. Wir sind auf den Verkauf und die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Grundstücken spezialisiert und kennen den Markt im Drei-Länder-Eck. Zuletzt wurden wir vom Capital Magazin mit der Höchstnote zum Top-Makler in Freiburg ausgezeichnet.

In unserer Kundenkartei mit mehr als 20.000 Suchkunden verwalten wir qualifizierte Suchaufträge für Wohnungen, Häuser und Villen bis zu einem Kaufpreis von 4.500.000 €. Für Gewerbeimmobilien, Mehrfamilienhäuser und Kapitalanlagen liegen uns Anfragen bis 150.000.000 € Investitionsvolumen vor. Beyer Immobilien hat bisher Assets im Wert von über 420.000.000 € gehandelt.

Beyer Finanz hat seit seiner Gründung 2017 individuelle Finanzkonzepte mit einem Investitionswert von 65.000.000 € vermittelt.

Unsere Spezialisten für Gewerbeimmobilien und Immobilieninvestments erstellen Standortanalysen, Objektbewertungen sowie Investmentstrategien und erarbeiten Projekt- und Machbarkeitsstudien. Wir unterstützen Investments durch Ankaufsprüfungen mittels technischer und finanzieller Due Diligence und greifen dabei auf das Know-how von über 60 Bauingenieuren, -statikern und -physikern aus unserer Bürogemeinschaft sowie haus-eigenen Immobilienfinanzierern und Projektentwicklern zurück. Unser Anliegen ist es, unseren Kunden renditestarke Kapitalanlagen zu vermitteln.

Mit der Beyer Wohnbau GmbH setzen wir gemeinsam mit langjährigen vertrauten Partnern eigene Projektentwicklungen um und gewährleisten hohe Standards und kreative Ideen, wobei die Architektur und der Mensch im Mittelpunkt stehen.



Leo Beyer
Inhaber und Geschäftsführer

Das Angebot der Beyer Building Brands richtet sich maßgeblich an Bauträger und Projektentwickler: Durch hochwertige Visualisierungen und eine Markenbildung des Immobilienprojekts wird dieses für Käufer greifbar und die Kaufentscheidung leichter.

Wir bieten unseren Kunden eine 360°-Dienstleistung über die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilie.



BEYER IMMOBILIEN

Inh. Leo Beyer

■ Freiburg i. Br.

Hermann-Herder-Str. 4

79104 Freiburg

Telefon: +49 (0) 761 76 99 29 0

Telefax: +49 (0) 761 76 99 29 99

info@beyer-immobilien.com

www.beyer-immobilien.com

Neu bei DIP

OLIVIER VERSICHERUNGEN

Unsere Versicherungsagentur „Olivier Versicherungen“ ist darauf spezialisiert, Projekte im Firmenkundenbereich kompetent und komplett für Kunden zu verwirklichen. Dabei werden jegliche Parameter der Projekte an alle Gegebenheiten des Abwicklungsalltags angepasst. Die Projektierung findet in kontinuierlicher Absprache mit den Kunden statt. Alle gesetzlichen Gegebenheiten und die Wünsche des Kunden werden berücksichtigt. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der dauerhaften haftungssicheren Dokumentation aller Vorgänge, Veränderungen und Anpassungen.



Dirk Olivier
Geschäftsführer

Folgende Versicherungsabschlüsse und Dienstleistungen sind möglich:

- Gebäudeversicherungen mit Allgefahrendeckung und unbegrenzter Versicherungssumme für den Grundbesitz aus Eigentum oder aus der Verwaltung
- Bau-Kombi-Versicherung: die Einproduktlösung für Bauprojekte mit dem Ausschluss der gegenseitigen Haftung
- Versicherungsschutz mit Hausverwalterkonzept
- Konzepterstellung für Sonderkunden und Produktentwicklung
- Konzeptentwicklung für *employee benefits* zur Mitarbeiterfindung und -bindung
- Lizensierter Vertriebspartner BAV-Guard



OLIVIER VERSICHERUNGEN

■ Monschau
Grünentalstraße 81
52156 Monschau
Telefon: +49 (0) 2472 912 3000
Telefax: +49 (0) 2472 912 3001
dip@olivier-versicherungen.de
www.olivier-partner.de

Neues bei DIP

Aengevelt erweitert Gesellschafterkreis. Im Rahmen der strategischen Nachfolgeplanung.

Max Aengevelt ist zum 1. Oktober 2020 in den Gesellschafterkreis der AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG eingetreten. Diesem gehören bislang Dr. Lutz Aengevelt, Chiara Aengevelt, Dr. Wulff Aengevelt und Mark Aengevelt an.

Neben der Steuerung und strategischen Ausrichtung des Unternehmens zusammen mit den anderen Gesellschaftern verantwortet Max Aengevelt dabei wie bisher den "International Desk" und führt zudem weitere Aufgaben innerhalb des Familienverbundes aus.

Damit ist im mittlerweile 111. Unternehmensjahr die Tradition als absolut weisungsfreies und vollkommen banken- und konzernunabhängiges Familienunternehmen weiterhin langfristig sichergestellt.

Angesichts der Unternehmensgröße ist das eine absolute Branchenausnahme und unterstützt die weitere Entwicklung des erfolgreichen Familienunternehmens Aengevelt Immobilien und seiner Werte

Persönlich - Professionell - Partnerschaftlich.

Kunden und Partnern stehen hierfür 130 Experten mit ihrer Kompetenz und Leidenschaft in der täglichen Zusammenarbeit zur Verfügung in den Kompetenzfeldern:

AENGEVELT SOLUTIONS
AENGEVELT INVESTMENT
AENGEVELT VERMIETUNG
AENGEVELT PROJEKTE
AENGEVELT WOHNEN
AENGEVELT BEWERTUNG
AENGEVELT RESEARCH

Dabei werden Persönlichkeit und das partnerschaftliche Miteinander groß geschrieben. Dinge, die Aengevelt immer wieder zu Höchstleistungen antreiben und das Verständnis von Professionalität repräsentieren.

Kurz: Leistung, die sich für Kunden und Partner auszahlt.



Von links nach rechts:
Dr. Wulff Aengevelt
Mark Aengevelt
Chiara Aengevelt
Max Aengevelt
Dr. Lutz Aengevelt



AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

■ Düsseldorf, Berlin, Dresden, Frankfurt/M,
Leipzig, Magdeburg

Kennedydamm 55/Ross-Straße

40476 Düsseldorf

Telefon: +49 (0) 211 8391-0

Telefax: +49 (0) 211 8391-255

kontakt@aengevelt.com

www.aengevelt.com

Märkte im Überblick



Der Markt für

- Büroflächen S. 12
- Einzelhandel S. 14
- Grundstücke und Investments S. 16

Der Markt für Büroflächen

Büromarkt	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt	Hamburg
Flächenumsatz in m² - 2020 Vermietungsleistung + Eigennutzer	705.000	85.000	65.000	284.000	89.000	333.000	350.000
Flächenumsatz in m² - 2019 Vermietungsleistung + Eigennutzer	986.000	96.000	95.000	525.000	165.000	561.000	540.000
Flächenumsatz in m² - 2018 Vermietungsleistung + Eigennutzer	840.000	95.000	85.000	390.000	128.000	616.000	565.000
Spitzenmiete 2020 in EUR/m ² /Monat	39,00	13,80	15,00	28,50	16,30	45,00	30,20
Spitzenmiete 2019 in EUR/m ² /Monat	38,00	13,50	15,00	28,50	16,00	42,50	29,50
Spitzenmiete 2018 in EUR/m ² /Monat	34,00	13,00	14,00	28,00	15,00	41,00	27,00
Durchschnittsmiete Gesamtstadt 2020 in EUR/m ² /Monat	26,00	8,00	10,50	16,00	10,00	22,40	18,50
Durchschnittsmiete City 2020 in EUR/m ² /Monat	28,00	9,10	12,00	21,90	11,00	26,80	21,70
Durchschnittsmiete Cityrand 2020 in EUR/m ² /Monat	24,50	7,90	10,00	17,50	9,00	18,10	17,20
Durchschnittsmiete Außenbezirke 2020 in EUR/m ² /Monat	16,00	6,80	9,00	12,90	7,30	16,60	12,50
Leerstand absolut in m² - Ende 2020	390.000	118.000	115.000	600.000	100.000	810.000	440.000
Leerstand absolut in m² - Ende 2019	280.000	113.000	135.000	620.000	105.000	740.000	400.000
Leerstand absolut in m² - Ende 2018	360.000	110.000	170.000	730.000	140.000	830.000	560.000
Leerstandsquote in % - Ende 2020	2,0	3,4	4,6	6,4	3,3	7,0	3,0
Leerstandsquote in % - Ende 2019	1,5	3,2	5,3	6,6	3,3	6,3	2,8
Leerstandsquote in % - Ende 2018	1,9	3,1	6,8	7,8	4,4	7,1	3,9
Prognose Flächenumsatz 2021							
Prognose Spitzenmiete - Ende 2021							
Prognose Durchschnittsmiete Gesamtstadt - Ende 2021							
Prognose Leerstand absolut - Ende 2021							

K. A. = keine Angaben



	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
	130.000	70.000	174.000	128.000	22.000	600.000	48.000	220.000	180.000
	135.000	59.000	282.000	140.000	23.000	840.000	92.000	305.000	290.000
	160.000	68.000	297.000	135.000	23.000	932.000	90.000	220.000	450.000
	17,00	15,00	26,00	16,00	13,50	40,00	16,00	25,00	38,00
	17,00	15,00	26,00	15,50	13,50	40,00	16,00	24,00	35,50
	15,50	15,00	22,50	14,00	12,75	38,50	15,50	23,00	33,00
	10,00	k. A.	15,00	10,00	k. A.	22,50	12,00	16,00	20,80
	11,20	12,50	17,00	10,80	9,80	27,00	13,00	17,00	20,80
	9,40	12,00	13,50	9,50	8,50	16,00	11,10	12,50	16,65
	7,90	11,00	8,90	6,70	6,50	12,00	10,00	10,00	12,50
	142.000	92.000	232.000	185.000	72.000	590.000	85.000	200.000	372.000
	135.000	83.000	185.000	188.000	73.000	500.000	65.000	170.000	553.500
	150.000	80.000	230.000	235.000	75.000	645.000	125.000	170.000	1.019.300
	3,1	3,5	2,9	5,5	7,0	2,9	2,3	2,5	6,2
	2,9	3,3	2,4	5,6	6,9	2,5	1,8	2,1	5,0
	3,3	3,3	3,0	6,9	7,2	3,3	3,5	2,2	8,8
	→	→	↗	→	→	↘	→	↘	↘
	→	→	→	→	→	→	→	↘	→
	→	→	→	→	→	↘	↘	↘	↘
	→	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗

Der Markt für Einzelhandel

	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt	Hamburg
Einzelhandel							
Spitzenmiete (Top A-Lage) in EUR/m ²	325	130	100	285	90	315	280
Miete in EUR/m ² : City A-Lage (EG < 100 m ²)*	80-300	70-125	40-80	140-250	50-85	150-315	210-270
Miete in EUR/m ² : City B-Lage (EG < 100 m ²)*	15-40	25-55	20-50	40-70	20-30	90-140	45-70
Miete in EUR/m ² : Stadtteil-/zentrum (EG < 100 m ²)*	20-30	12-18	10-15	15-30	12-25	20-45	35-70
Miete in EUR/m ² : Discounter/Fachmarkt - nonfood	6-15	6-12	5-12	10-16	8-15	15-25	k. A.
Miete in EUR/m ² : Discounter/Fachmarkt - food	10-22	7-18	5-17	10-15	8-18	14-18	k. A.
PROGNOSE 2021							
Mietpreisentwicklung 1A-Lagen							
Mietpreisentwicklung B-Lagen							
Flächennachfrage 1A-Lagen							
Einzelhandelsumsatz 1A-Lagen							

* = markttypische Spannweite
k. A. = keine Angaben

	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
	185	90	240	125	68	370	150	200	230
	120-175	40-95	120-240	80-110	35-40	220-370	130-150	80-150	50-200
	30-60	20-70	70-100	40-70	22-25	70-140	60-90	20-60	25-40
	14-36	15-40	15-35	10-15	9-13	k. A.	25-40	5-15	10-65
	6-12	k. A.	10-14	7-13	6-12	k. A.	10-30	10-15	6-10
	8-14	k. A.	10-15	10-16	6-12	k. A.	10-30	10-18	10-20
	→	↘	↘	→	→	→	↘	↘	→
	→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘
	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→	↘	→
	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→	↘	↘

Der Markt für Grundstücke und Investments

Grundstücksmarkt - Kaufpreise in EUR/m ²	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt	Hamburg
Gewerbegrundstücke*	100-400	50-150	40-100	200-450	65-160	280-470	130-320
Büro- und Geschäftshausgrundstücke (Citylagen)	5.000- 15.000	1.400- 5.500	700- 4.700	3.100- 40.000	k. A.	6.800- 45.000	5.000- 28.000
Wohnungsbaugrundstücke (gute Lagen)	2.500-6.000	850-1.600	550-1.000	650-2.400	600-900	1.350-3.900	2.500-7.500
Gewerbliches Investment – Spitzenfaktoren							
Geschäftshaus	33,00	23,0	34,5	35,00	22,0	35,5	44,0
Bürohaus	33,00	22,0	20,0	35,00	23,0	34,0	40,0
SB-/Fachmarkt/-zentrum	21,00	18,0	18,0	25,00	18,0	22,0	23,0
Industrie/Gewerbe/Logistik	22,00	19,0	16,0	20,00	18,0	25,0	25,0
Gewerbliches Investment – Marktübliche Einstiegsfaktoren							
Geschäftshaus	20-24	17-21	15-21	25-30	18-22	20-22	27-40
Bürohaus	20-24	17-20	13-20	25-30	18-21	19-20,5	27-40
SB-/Fachmarkt/-zentrum	15-19	15-17	11,5-18	15-18	15-18	14-16	17-20
Industrie/Gewerbe/Logistik	15-18	13-16	9-12	9-13	13-17	13,5-15,5	17,5-21
Wohninvestment - Marktübliche Einstiegsfaktoren							
Mehrfamilienhaus Neubau (mittlere Ausstattung)	21-23	21-25	18,5-23,5	27-32	18-22,5	25,5-26,5	30-35
Mehrfamilienhaus Bestand (mittlere Ausstattung)	25-27	18-23	15-21	26-31	14-19	23,5-24,5	28-32

k. A. keine Angaben

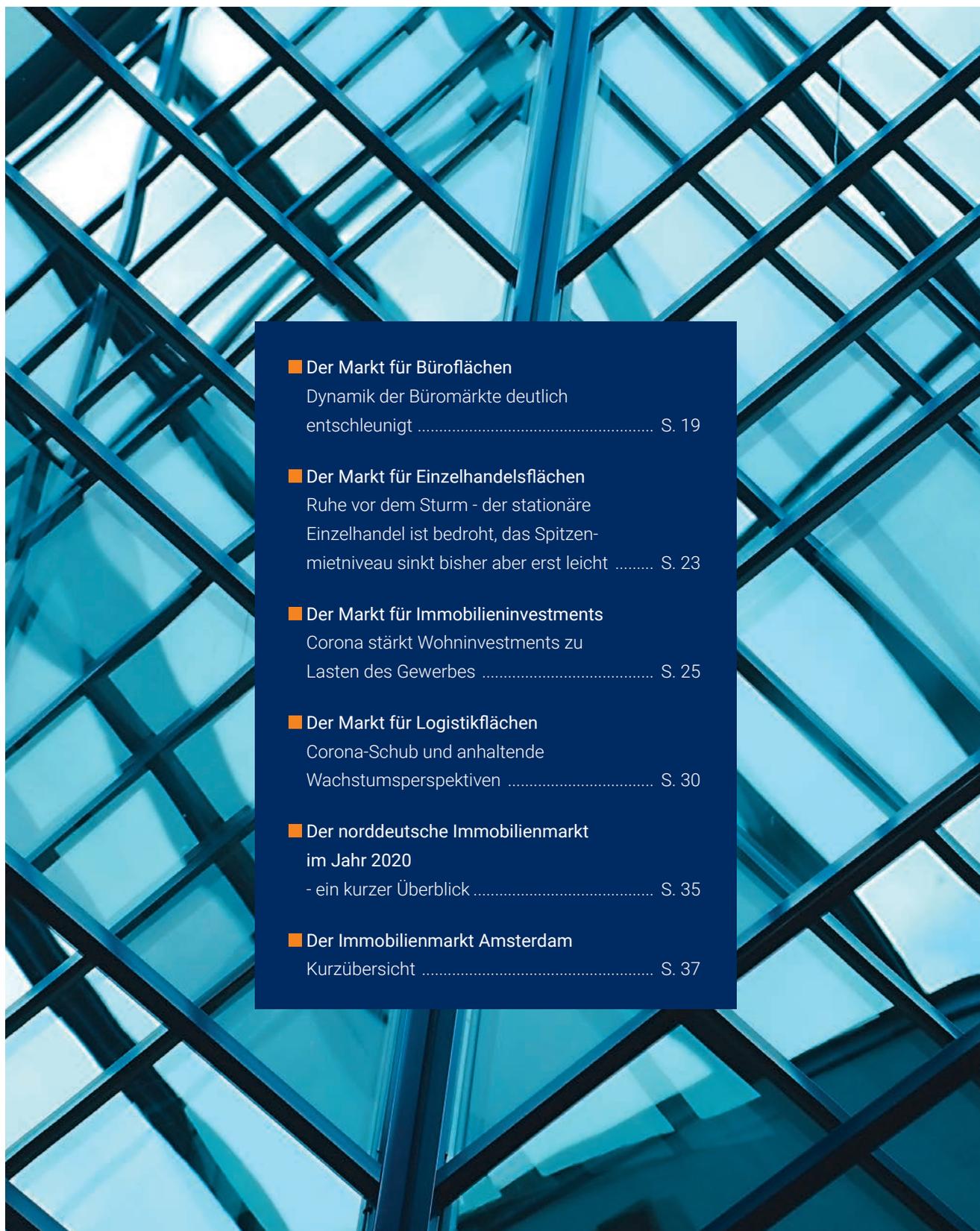
*Der Grundstückspreis für Gewerbeflächen gilt für eine erschlossene Fläche in höherwertigen Gewerbegebieten oder für Gewerbeflächen mit guter Erreichbarkeit (ohne innerstädtische Alt-Industrieflächen oder Produktionsflächen). Üblicherweise ist von einer GFZ von 0,6 bis 1,1 auszugehen.

Faktor = Netto-Vervielfältiger (Gesamt-Kaufpreis zu Jahresmiete-Reinertrag)
 Spitzenfaktor = höchster am Markt erzielbarer Vervielfältiger
 Neubau = Fertigstellung innerhalb der letzten zwei Jahre



Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
85-265	150-250	145-220	50-250	17-70	600-4.000	175-410	380-800	k. A.
k. A.	1.600-6.500	900-29.000	2.900-4.500	600-1.100	3.400-12.000	4.000-18.000	3.000-29.000	k. A.
750-1.100	450-900	800-1.700	900-1.800	350-550	2.900-6.600	1.100-2.000	1.600-3.400	k. A.
26,0	25,0	32,5	27,00	23,00	39,0	29,0	30,0	18,2
25,0	18,0	30,0	26,00	23,50	37,0	24,0	28,0	26,7
19,5	12,0	21,5	18,00	16,00	26,5	16,0	18,0	k. A.
20,5	14,0	22,0	21,00	18,00	28,0	14,5	18,0	26,7
19-24	16-26	22-27	20-26	16-18	23-32	23,5	20-30	k. A.
18-23	11-15	19-25	18-24	16,5-18,5	22-30	21,0	20-25	12,5-15,4
14-17	8-14	15,5-18	15-17	13-14	15-20	14-15	12-15	k. A.
14,5-17,5	10-15	15-19	13-18	11-15,5	15-22	13-14	11-17	20-25
19-27	25-30	24-32	26-29	22-25	37-53	27-29	25-33	22,2-28,6
18-25	22-30	21-28	22-30	18-24	35-51	25-25,5	23-33	14,3-25

Märkte im Einzelnen



- **Der Markt für Büroflächen**
Dynamik der Büromärkte deutlich
entschleunigt S. 19

- **Der Markt für Einzelhandelsflächen**
Ruhe vor dem Sturm - der stationäre
Einzelhandel ist bedroht, das Spitzen-
mietniveau sinkt bisher aber erst leicht S. 23

- **Der Markt für Immobilieninvestments**
Corona stärkt Wohninvestments zu
Lasten des Gewerbes S. 25

- **Der Markt für Logistikflächen**
Corona-Schub und anhaltende
Wachstumsperspektiven S. 30

- **Der norddeutsche Immobilienmarkt
im Jahr 2020**
- ein kurzer Überblick S. 35

- **Der Immobilienmarkt Amsterdam**
Kurzübersicht S. 37

Der Markt für Büroflächen

Dynamik der Büromärkte deutlich entschleunigt

Der Büromarkt war im Berichtsjahr 2020 maßgeblich bestimmt durch die Corona-Pandemie und verzeichnete bis zum Jahresende eine deutlich geringere Umsatzdynamik als in den Vorjahren. Die Einschränkungen des täglichen Lebens hatten auch einschneidende Auswirkungen auf die Arbeitswelt:

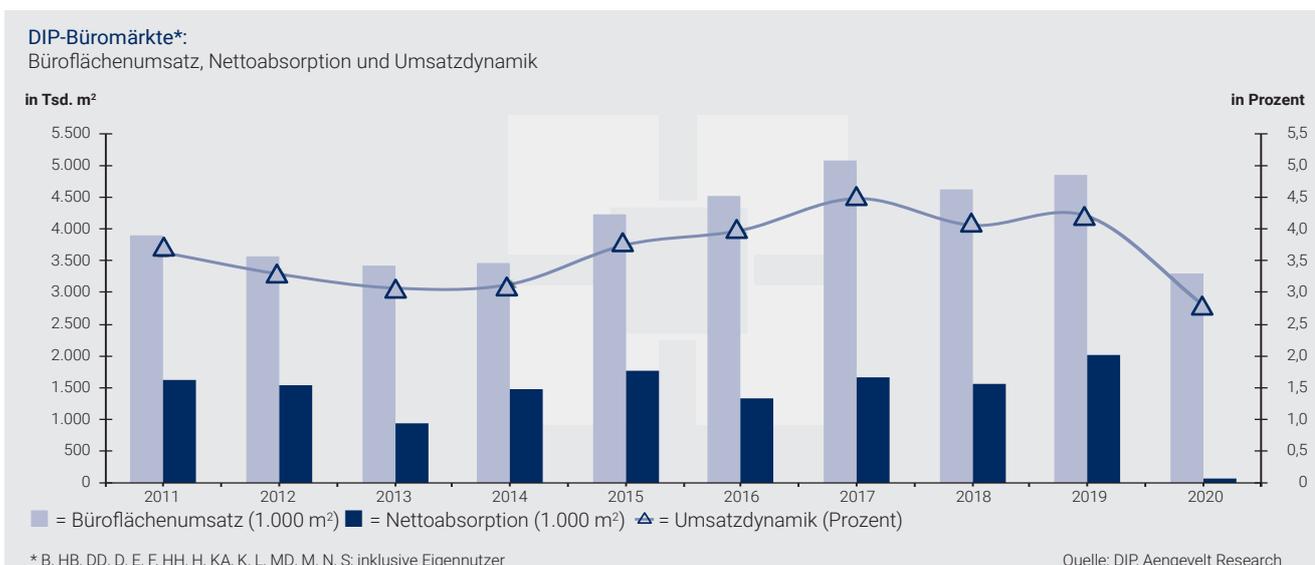
- Im Gegensatz zu den Segmenten Medizin, Gesundheit und Logistik erlebten zahlreiche andere flächennachfragende Branchen (insbesondere Touristik, Einzelhandel, Fahrzeugindustrie, Luftfahrt, Kulturwirtschaft, unternehmensnahe Dienstleistungen) erhebliche Umsatzeinbußen, so dass Personal abgebaut und Kosten - auch Mieten - reduziert werden mussten.
- Überwiegend positive Erfahrungen mit dem Homeoffice veranlassten einen beträchtlichen Teil der Unternehmen, eine Reduzierung des Büroflächenbedarfs in Erwägung zu ziehen.
- Die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen veranlassten Anleger und Investoren häufig dazu, geplante Investitionen vorerst zurückzustellen.

Je nach Betroffenheit haben Unternehmen verschiedene Maßnahmen ergriffen, die sich in Summe in einer Reduzierung der Büroflächennachfrage niederschlugen: Verzicht auf

Expansion (d. h. geplante Anmietung zusätzlicher Flächen) oder Reduzierung der angemieteten Büroflächen durch Untervermietung, Verzicht auf Verlängerung oder gar Kündigung von Mietverträgen. Nach schockartigem Einbruch im April/Mai 2020 war jedoch im weiteren Jahresverlauf zu registrieren, dass die Dynamik insbesondere im vierten Quartal vielerorts wieder an Fahrt gewann.

Büroflächenumsatz deutlich unter Vorjahresniveau

- Wurden im Jahr 2019 an den 15 analysierten DIP-Standorten insgesamt noch rd. 4,84 Mio. m² Bürofläche umgesetzt, sank das Transaktionsvolumen im Folgejahr 2020 um rd. 1,54 Mio. m² bzw. 31,8 % auf rd. 3,3 Mio. m². Dieser jüngste Umsatzwert ist der niedrigste seit 2009 und liegt damit rd. 19,6 % unter dem mittleren Absatzwert der jüngsten zehn Jahre (Ø 2011 - 2020: 4,1 Mio. m² p. a.).
- In den sieben größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) wurden rd. 2,66 Mio. m² bzw. 80,7 % der Büroflächenumsätze aller 15 DIP-Märkte umgesetzt. Das war somit ein um ca. 34,0 % geringerer Flächenumsatz als 2019 (4,04 Mio. m²). Die vier



umsatzstärksten Märkte 2020 waren Berlin (705.000 m²), München (600.000 m²), Hamburg (350.000 m²) und Frankfurt am Main (333.000 m²).

- Die Umsatzdynamik, d. h. der Anteil des Flächenumsatzes am Bestand, erreichte einen deutlich niedrigeren Wert als im Vorjahr (2020: 2,8 %, 2019: 4,2 %). Am dynamischsten, d. h. oberhalb der mittleren Performance aller 15 DIP-Märkte (2,8 %), waren die Flächenabsätze an den Märkten Leipzig (3,8 %), Berlin (3,6 %), Düsseldorf (3,0 %), München (2,95 %) und Essen (2,9 %). Etwa im Mittel lag die Umsatzdynamik in Frankfurt am Main und Hannover (je 2,8 %) sowie Stuttgart (2,75 %). Moderatere Büroflächenabsatzquoten erreichten demgegenüber Karlsruhe (2,6 %), Dresden (2,6 %), Bremen (2,45 %), Hamburg (2,4 %), Köln (2,2 %), Magdeburg (2,0 %) und Nürnberg (1,3 %).

Nettoabsorption auf dem Niveau einer „schwarzen Null“

Mit einer Nettoabsorption von lediglich 40.000 m² – also praktisch einer „schwarzen Null“ – wurde 2020 der niedrigste jemals analysierte Wert erreicht. Bei einer positiven Nettoabsorption wurde im Berichtszeitraum per Saldo mehr Bürofläche in Anspruch genommen als Fläche leer

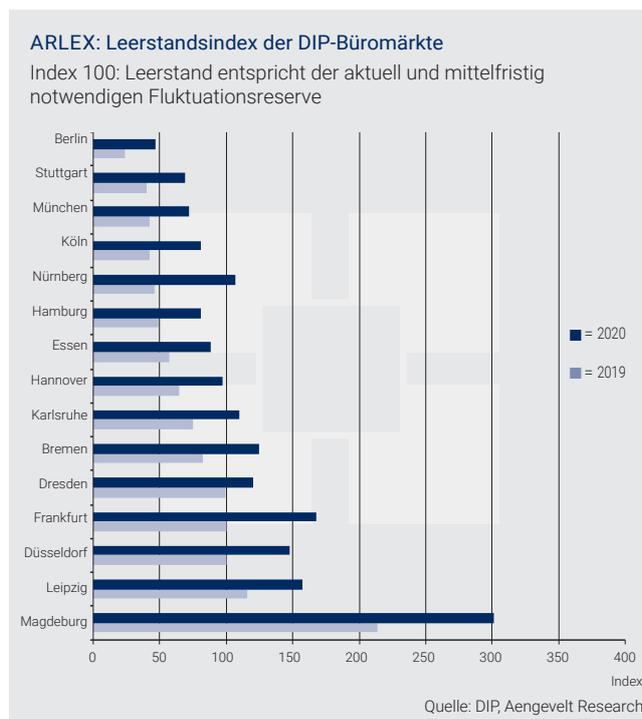
gezogen. Ist die Nettoabsorption negativ, so wird im Berichtszeitraum per Saldo mehr Bürofläche freigezogen als in Anspruch genommen. Das langjährige positive Mittel (2011 - 2020: 1,42 Mio. m²) wurde im Berichtsjahr 2020 deutlich verfehlt. Nachdem 2013 die Nettoabsorption von Büroflächen in den deutschen Büromärkten im Zuge des Konjunkturrückganges und der entsprechenden prozyklischen Mietzurückhaltung auf unter eine Million m² fiel, konnte in den Jahren bis einschließlich 2019 im Rahmen der positiven Wirtschaftsentwicklung eine anhaltend höhere Nettoabsorption beobachtet werden. So wurden zwischen 2014 und 2018 im Mittel rd. 1,6 Mio. m² p. a. absorbiert. Im Jahr 2019 betrug die Nettoabsorption sogar 2,0 Mio. m² Bürofläche. Die Pandemie hat dem robusten Wachstum des Büroflächenbedarfs ein abruptes Ende gesetzt. Aber immerhin kam es in der Gesamtheit der untersuchten relevanten Märkte ungeachtet des auch hier schwierigen Marktgeschehens nicht zu einer Schrumpfung der Büroflächeninanspruchnahme.

Leichter Anstieg der Büroflächenüberhänge

Angesichts der geringen Nettoabsorption stieg, wie von DIP prognostiziert, der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den 15 analysierten deutschen Märkten im Jahresverlauf 2020 um rd. 379.000 m² auf 4,17 Mio. m² Bürofläche. Die mittlere Leerstandsquote der 15 DIP-Märkte stieg dadurch von 3,3 % Ende 2019 binnen Jahresfrist auf 3,6 %.

Im Mittel stehen seit Ende Dezember 2020 rd. 10 % mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als noch ein Jahr zuvor. Der Trend einer schnell abschmelzenden Angebotsreserve ist damit vorerst gestoppt:

- Zu den Märkten mit besonders dynamisch steigender Angebotsreserve gehörten 2020 besonders Berlin (39,3 %), Nürnberg (30,8 %), Köln (25,4 %), München (18,0 %) und Stuttgart (17,6 %).
- Vergleichsweise moderat steigende Angebotsreserven wurden in Karlsruhe (10,8 %), Hamburg (10 %), Frankfurt (9,5 %), Hannover (5,2 %) und Bremen (4,4 %) registriert.
- Ein moderater Abbau der Angebotsreserve wurde in Essen (-4,8 %), Düsseldorf (-3,2 %), Leipzig (-1,6 %) und Magdeburg (-1,4 %) analysiert. Dresden war mit einem Abbau von 14,8 % einsamer Spitzenreiter.



- Die Einschätzung eines Standorts allein anhand von Leerständen bzw. deren Veränderungsraten greift allerdings zu kurz, da die Fluktuationsreserve zu berücksichtigen ist, die wiederum von der Umsatzdynamik abhängt. Vielmehr sind die sich verändernden Relationen zu den Flächenumsätzen und zur Bestandserweiterung durch die Neubautätigkeit entscheidend und damit beurteilungsrelevant: Der dazu von Aengevelt Research vor Jahren für die Branche als Beurteilungsindikator entwickelte Leerstandsindex „ARLEX“ (Aengevelt Research LEerstandsindex) berücksichtigt diese Relation zwischen der Entwicklung der Leerstände einerseits und der Umsatzdynamik sowie dem mittelfristigen (künftigen) Fertigstellungsvolumen andererseits. Ein Indexwert von 100 entspricht dabei einem idealtypischen Markt im Gleichgewicht, Werte unter 100 einem Nachfrageüberhang und Werte über 100 einem Angebotsüberhang. Nach der Berechnung des „ARLEX“ rücken die Ergebnisse die jeweiligen Standorte z. T. in ein vollkommen anderes Licht, als es die rein quantitative Betrachtung der nominellen Leerstandsquoten und deren Veränderung erwarten ließe:
- Der ARLEX ist auf allen 15 analysierten Büromärkten stark gestiegen. Über alle untersuchten Marktgebiete hinweg ist der Leerstandsindex von 59 Punkten Ende 2019 auf 95 Punkte gestiegen. Somit befindet sich der untersuchte Gesamtmarkt im Berichtszeitraum 2020 nach Jahren mit permanentem Angebotsdefizit nahezu im Gleichgewicht – allerdings mit markant differenzierten regionalen Unterschieden.
- Nahezu ausgewogene Relationen aus Flächenangebot, Nachfrage und mittelfristiger Flächenerweiterung finden sich inzwischen in Essen (88), Hannover (97), Nürnberg (107) und Karlsruhe (110).
- In den anderen analysierten Standorten liegen die Indexwerte zwischen 47 (Berlin) und 301 (Magdeburg). Die tendenziell niedrigeren Indexwerte, z. B. in Berlin (47), Stuttgart (69), München (72), Hamburg (81) und Köln (81), zeugen von einem Missverhältnis zwischen sehr hoher Büroflächennachfrage, geringer Leerstandsquote und einem nicht ausreichenden, zeitgerechten Fertigstellungsniveau. Im Vorjahr 2019 war der Nachfrageüberhang noch wesentlich prägnanter.
- Die deutlichsten Sprünge des ARLEX wurden für das Berichtsjahr in Magdeburg (+87), Frankfurt (+68) und Nürnberg (+61) registriert.

Performance der 15 DIP-Märkte nach dem Bürobarometer

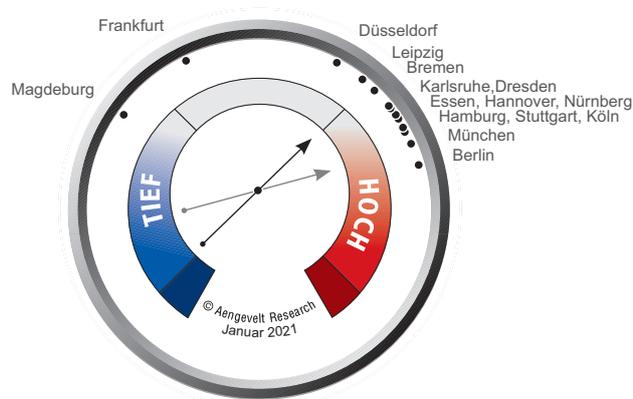
Das von Aengevelt Research seit Jahren ermittelte „Bürobarometer“ berücksichtigt nicht nur die Entwicklung der Büromieten, sondern aller weiteren wesentlichen Kennziffern, die die Angebots-Nachfrage-Relationen¹ widerspiegeln.

Als Konsequenz auf die gesunkene Nachfrage im Berichtsjahr haben sich die Indexwerte an allen Standorten negativ entwickelt. Im Vergleich zum Vorjahr sank der gesamtdeutsche Indexwert von seinem historischen Hoch von 75 (Allzeithoch seit 1994) auf einen Wert von 54 zum Jahresende 2020. Im langjährigen Vergleich (2011 - 2020: 19) ist die Performance jedoch noch durchaus solide. Es gilt in Erinnerung zu halten, dass insbesondere in den drei Jahren von 2017 bis 2019 Rekord-Performances erreicht wurden.

Die niedrigsten Barometerwerte insgesamt wurden für Magdeburg, Frankfurt am Main und Düsseldorf ermittelt, während die Büromärkte Berlin, München, Hamburg und Stuttgart die höchsten Werte zeigten.

Stabiles Mietpreisniveau

Das Büromietniveau zieht seit 2011 auf breiter Front kontinuierlich an. Die mit den Flächenumsätzen der untersuchten Märkte gewichtete Spitzenmiete war Ende 2020 mit rd. EUR 31,80/m² um 0,6 % höher als das Niveau des Vor-



¹ In die Berechnung der Indexwerte gehen folgende Kennziffern ein: Flächenumsatz, Nettoabsorption, verfügbares Flächenangebot, kurzfristig verfügbare Angebotsreserve, notwendige Mobilitätsreserve, Fertigstellungsvolumen, Flächenbestand, Spitzenmiete, mittlere Miete.

jahres. Auch individuell betrachtet gab es keine extremen Ausreißer. Einzig Frankfurt (5,9%) und Stuttgart (4,2%) verzeichneten einen für das Berichtsjahr überdurchschnittlichen Anstieg der Spitzenmiete.

Beim Vergleich der mittleren Mieten für Büroflächen in Citylagen zum Jahresende 2020 war die Entwicklung etwas negativer. Als gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen in den Citylagen wurde ein Wert von rd. EUR 21,90/m² ermittelt, Ende 2019 waren es EUR 22,20/m². Das mittlere Mietpreiswachstum schloss somit zum Jahresende mit einer lediglich moderat negativen Bilanz von -0,3%. Dagegen war der Anstieg der mittleren City-Miete einzig in Nürnberg besonders stark.

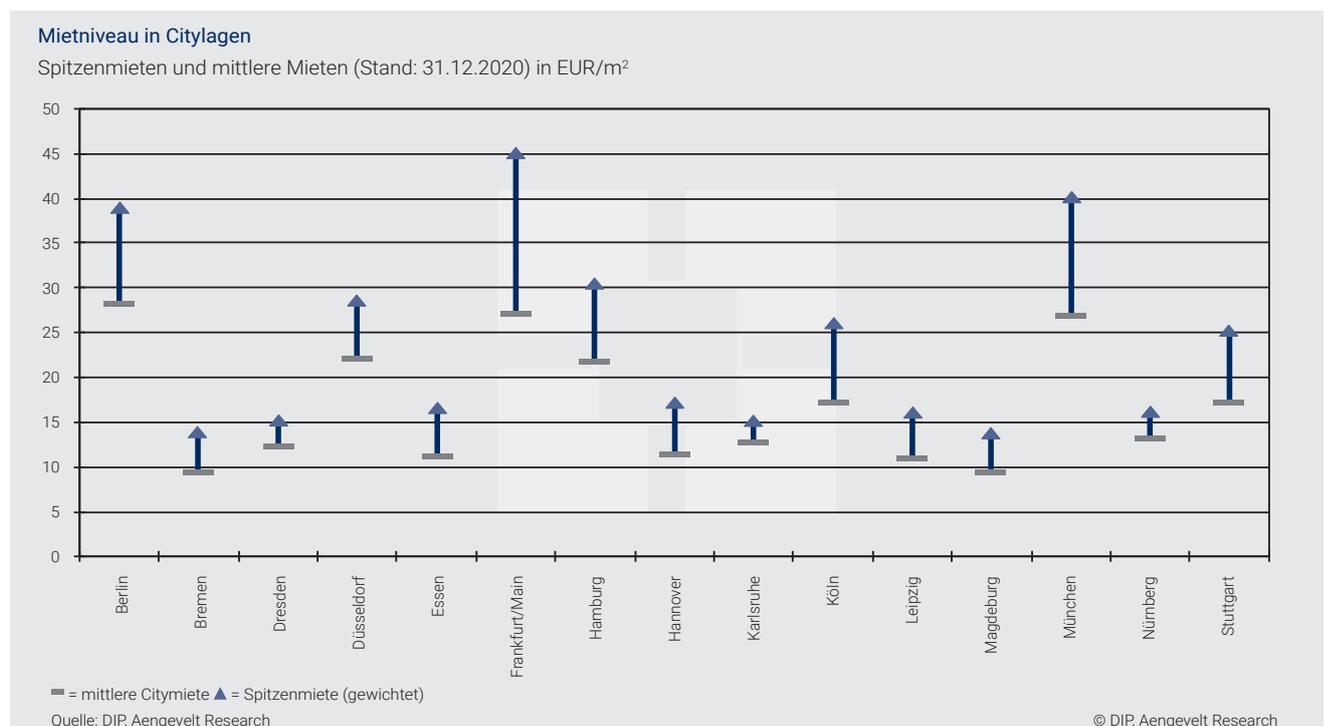
Insgesamt betrachtet stagnierten die Mietpreise im Berichtsjahr in den DIP Standorten. Eine dynamische Steigerung wie in den Vorjahren war unter Corona Bedingungen auch nicht zu erwarten. Die geringere Nachfrage traf allerdings - auch international betrachtet - auf immer noch geringe Leerstände, weshalb das Preisniveau bislang nicht einbrach, sondern sich insgesamt stabil auf Vorjahresniveau hält.

Perspektiven und Chancen

Für das Jahr 2021 gehen aktuelle Prognosen von einem BIP-Wachstum zwischen 2,8% und 4,9% gegenüber dem

Pandemiejahr 2020 aus. Der zweite Lockdown wird sich nach Einschätzungen diverser Wirtschaftsinstitute nicht so stark auf die wirtschaftliche Entwicklung auswirken wie das noch im Vorjahr der Fall war. Vor diesem Hintergrund lautet die insgesamt schwierige Prognose:

- Für das Jahr 2021 erwartet DIP für die Mehrzahl der untersuchten Büromärkte einen stagnierenden Büroflächenumsatz, der sich am langjährigen Mittel orientiert, und damit ein Transaktionsvolumen von etwa vier Millionen m². Voraussetzung dafür ist allerdings eine, im Zuge weltweit progressiver Impfungen über etwa zwei bis drei Jahre verteilte schrittweise Rückkehr zur Normalität auf das Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie.
- Der Trend einer weiteren Angebotsverknappung ist vorerst beendet. Standort- und strukturabhängig ist in weniger preis-leistungs-gerechten Objekten vor dem Hintergrund eines sich verschärfenden Vermarktungswettbewerbs von einem (moderaten) Anstieg der Leerstände auszugehen, was vor allem auf ein steigendes Bürofertigstellungsvolumen in vielen DIP-Märkten zurückzuführen ist.
- Bezüglich des Mietpreisniveaus ist zunächst weiterhin von einer Stagnation auszugehen. Zum einen wächst das Flächenangebot moderat, zum anderen wird eine wachstumstreibende Nachfrage bestenfalls im Verlaufe der zweiten Jahreshälfte marktwirksam.



Der Markt für Einzelhandelsflächen

Ruhe vor dem Sturm – der stationäre Einzelhandel ist bedroht, das Spitzenmietniveau sinkt bisher aber erst leicht

Die Corona-Pandemie stürzte die deutsche Volkswirtschaft im Jahr 2020 in eine schwere Rezession, vergleichbar mit der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008 und 2009. Das Bruttoinlandsprodukt schrumpfte 2020 um 5,0 % gegenüber dem Vorjahr. Die rasche und großzügige Erweiterung der Kurzarbeit und Corona-Hilfen haben zwar dafür gesorgt, dass die Umsatzeinbußen, die viele Unternehmen erlitten haben, nicht vollständig auf den Arbeitsmarkt durchschlugen, allerdings konnte nicht verhindert werden, dass die Zahl der Erwerbstätigen von Februar, dem Monat vor Beginn der Corona-Einschränkungen, bis November 2020 um 1,6 % sank. Die Arbeitslosenquote stieg von 4,9 % im Dezember 2019 auf 5,9 % (Dezember 2020).

Die rückläufige wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2020 schlug sich auch in einer leicht sinkenden Einkommensentwicklung der Privathaushalte bei zunehmender Sparquote nieder. 2020 erreichte die Sparquote den historischen Höchststand von 16 %. Auslöser für die hohe Sparquote sind einerseits verringerte Ausgaben für Reisen, Gastronomie, Freizeit und Kultur, andererseits aber auch die Vorsorge zur Absicherung der eigenen Einkommensverhältnisse. Nachdem der GfK-Konsumklimaindex im Dezember 2019 einen Indikatorwert von 9,7 erreicht hatte, schwenkte das Konsumklima im Rahmen der Corona-Pandemie im Laufe des Jahres 2020 sogar mehrfach in den negativen Bereich. Mit einem Wert von -23,1 im Mai 2020 wurde trotz der Ende April erfolgten Lockerungen der niedrigste Wert in der Historie des Konsumklimas gemessen.

Trotz sinkender Einkommen und höherer Sparquote wuchs der seit 2010 ununterbrochen expandierende Einzelhandelsmarkt in Deutschland dennoch mit einem nominalen Umsatzplus von 2,4 % gegenüber dem Vorjahr auf rd. EUR 548 Mrd. weiter an - auch deshalb, weil andere Ausgaben aufgrund der Pandemiebeschränkungen (zunächst) entfielen. Während die Umsätze des ohnehin seit Jahren wachsenden Internet- und Versandhandels sprunghaft zunahmen (+ 33 % im November 2020 gegenüber dem Vorjahresmonat), litt der stationäre Einzelhandel unter den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung. Beson-

ders hart traf es den Bereich Textil, Bekleidung, Schuhe, Lederwaren mit einem Minus von 20 %, während z. B. Apotheken, Drogerien, Baumärkte und Fahrradhändler von der Krise zu profitieren vermochten. Insbesondere der zweite Lockdown hat dazu geführt, dass nach Angaben des Handelsverbands Deutschland bis zu 50.000 Einzelhandelsgeschäfte bedroht sind.

Auf die Märkte für Einzelhandelsimmobilien ist die Krise im Berichtsjahr noch nicht vollständig durchgeschlagen. So reduzierten sich die Spitzenmieten in den bedeutendsten deutschen Einzelhandelsmetropolen, den "Big Seven", im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um noch moderate 4,0 %, hauptsächlich, weil die Pandemie viele Expansionspläne zunichte machte.

Leicht sinkendes Mietpreisniveau in attraktiven Top-Lagen

Im Zuge der Corona-Pandemie sank die Nachfrage nach Verkaufsflächen sowohl in den Innenstädten als auch den Nebenlagen.

In den „Big Seven“ liegen die Mieten in den 1A-Spitzenlagen zum Jahresende 2020 zwischen EUR 200,-/m² Verkaufsfläche in Stuttgart und EUR 370,-/m² in München.



Grundsätzlich stabilisieren sich in konjunkturschwächeren Jahren die Top-Mieten überwiegend an 1A-Adressen.

Abgesehen von den Standorten Dresden, Hannover, Magdeburg und München sind sowohl in den weiteren Standorten der „Big Seven“ als auch in den übrigen systematisch untersuchten DIP-Standorten (Bremen, Essen, Karlsruhe, Leipzig und Nürnberg) die Einzelhandelsspitzenmieten 2020 allerdings unter Druck geraten. Stagnierende Spitzenmieten ließen sich in Dresden, Hannover und Magdeburg feststellen; steigende allein in München. In allen übrigen DIP-Standorten sanken die Spitzenmieten binnen Jahresfrist um 5 % bis 20 %.

Perspektiven und Investmentchancen

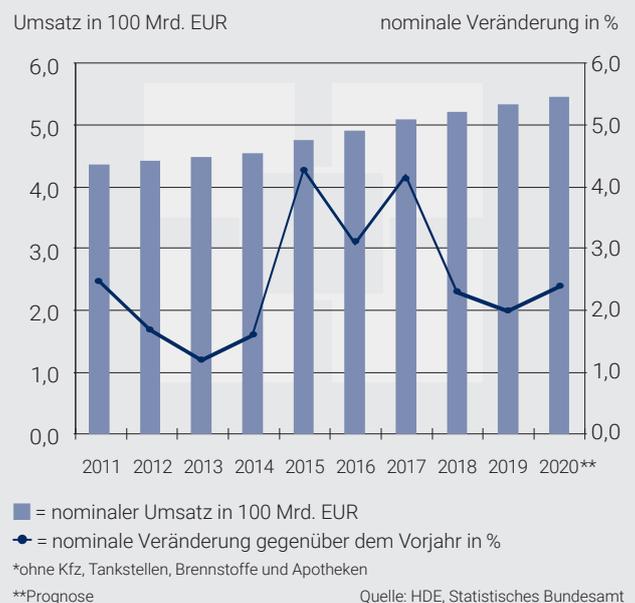
Die Corona-Pandemie hat das seit Jahrzehnten traditionell sehr hohe Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt eher noch gestärkt, auch weil das Investment in „Beton-gold“ angesichts anhaltender Nullzinspolitik auch im EU-Raum sowie geopolitischer und weltwirtschaftlicher Unsicherheiten eher noch an Attraktivität gewonnen hat. Allerdings erstreckt sich das nicht gleichermaßen auf alle Assetklassen. So zeigte eine Umfrage von Aengevelt Research vom Oktober 2020, dass 75 % der Marktakteure und Marktbeobachter eine sinkende Attraktivität der Investments in Einzelhandelsimmobilien sehen, weil 60 % einen dauerhaften Rückgang des Flächenbedarfs erwarten. Schon vor der Pandemie waren binnen fünf Jahren 29.000 Einzelhandelsstandorte aufgegeben worden, was 7 % des Gesamtbestands entsprach. Dieser Schrumpfungsprozess wird sich durch die Pandemie beschleunigen.

Im Jahr 2020 hat sich die Mehrzahl der Marktakteure zunächst abwartend verhalten. Nach der Schockstarre von Mitte März bis Ende Mai 2020 lief das Transaktionsgeschehen im Sommer wieder an. Im Zuge der Corona-Pandemie nahm der Flächenumsatz in Citylagen gleichwohl um knapp 40 % ab. Im Gegensatz zu den Vermietungsquoten stieg jedoch das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Investmentmarkt für Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr um gut 4 % auf knapp EUR 12 Mrd. - ein typisches Signal für Unsicherheit und Abweichungen zwischen den Einschätzungen zukünftiger Entwicklungen. Dabei liegt die Spanne der Spitzenrendite als Nettoanfangsrendite für deutsche Retailimmobilien (Geschäftshäuser) in den „Big Seven“ zwischen 2,3 % in München und 3,3 % in Stuttgart.

Wie sich das Jahr 2021 entwickeln wird, hängt von der Pandemie ab, insbesondere von der Dauer und Schärfe des/der Lockdowns sowie den Corona-Hilfen und der schrittweisen Wirkungsentfaltung der ab Jahresanfang einsetzenden Impfung breiter Bevölkerungskreise. Mit weiteren Geschäftsschließungen wird zu rechnen sein, gerade auch an strukturschwächeren Standorten. Allerdings wird damit auch eine wachsende Transaktionsdynamik einhergehen, denn (Not)Verkäufe, Umnutzungen, Modernisierungen, Umgestaltungen, Revitalisierungen und Abriss/Neubau werden im Zuge des corona- und klimawandelforcierten Strukturwandels der Innenstädte, des Transportwesens (Ausbau ÖPNV, Lufttaxen, Drohnen) und des Einzelhandels beschleunigt und zunehmen.

Chancen für Investments in Einzelhandelsimmobilien liegen zum einen in den Nachholeffekten, wenn ein großer Anteil der Bevölkerung geimpft ist und die pandemiebedingten Einschränkungen aufgehoben werden. Zudem bietet der Lockdown auch die Chance, den stationären Einzelhandel und seine Immobilien so umzugestalten, dass er seine Vorteile gegenüber dem Online-Handel noch zielgruppenspezifischer zur Geltung bringen kann, so beispielsweise durch die Revitalisierung von Quartieren und Innenstädten und durch Steigerung der Passantenfrequenz mittels bedarfsgerecht-attraktiver Nutzungsmischungen, multifunktionaler Nutzungskombination im gleichen Gebäude, 24/7-Nutzung, Erlebniskumulation oder moderner Retail-Konzepte wie z. B. Pop-Up-Stores.

Einzelhandelsumsatz* in Deutschland 2011 bis 2020



Der Markt für Immobilieninvestments

Corona stärkt Wohninvestments zu Lasten des Gewerbes

Im März/April 2020 versetzte das Coronavirus die Investmentmärkte in eine Schockstarre. Im Frühsommer verhielten sich viele Investoren noch abwartend. Spätestens ab Herbst kalkulierten die Investoren mit den längerfristigen Auswirkungen der Pandemie. 61 % der von Aengevelt Research befragten Marktakteure und -beobachter sahen im Oktober 2020 eine sinkende Performance von Büroimmobilien und sogar 75 % von Handelsimmobilien. Dagegen bescheinigten 63 % den Logistikimmobilien eine steigende Attraktivität, und auch Wohninvestments stiegen im Kurs der Anleger - allen voran freifinanzierte Mietwohnungen, denen 48 % der Befragten eine gewachsene Marktrelevanz zubilligten. Das waren weder bloße Absichtserklärungen noch kurzfristige Stimmungen: Bei den Baugenehmigungen war bereits im November 2020 im Segment Büro- und Verwaltungsgebäude ein Rückgang um 31 % gegenüber dem Vorjahresmonat zu verzeichnen, während Logistikimmobilien um 4 % und der Wohnungsbau um 10 % zulegen.

Die im Jahr 2020 getätigten Gewerbeimmobilien-Investments waren im Vergleich zum Vorjahr mit rd. 17 % stark

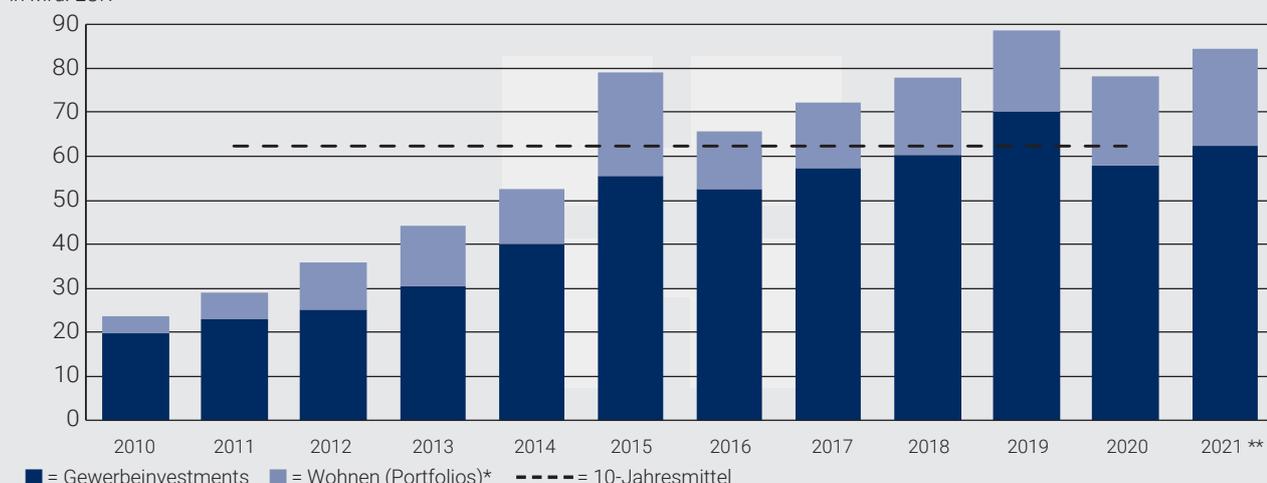
rückläufig. Das Transaktionsvolumen im Bereich Wohnimmobilien-Investments überzeugte dafür umso mehr, verzeichnete einen Zuwachs von knapp 10 % und kam im Allzeitranking nach dem Rekordjahr 2015 auf den zweiten Platz:

- Der **Investmentmarkt** schloss mit insgesamt **EUR 78,1 Mrd.** um knapp 12 % transaktionsschwächer ab als im Vorjahr (EUR 88,6 Mrd.) und übertraf dabei indessen auch im Jahr 2020 das 10-Jahresmittel noch deutlich um 25 %.
- Schwerpunkt blieben **gewerbliche Investments** mit rd. **EUR 57,9 Mrd.**, jedoch mit einer Abnahme um rd. 17 % im Vergleich zum Vorjahr. Das 10-Jahresmittel wurde dennoch um 23 % übertroffen.
- Auf **Wohnungsportfolios** entfielen rd. **EUR 20,2 Mrd.**, 9 % mehr als im Vorjahr und rund 34 % über dem 10-Jahresmittel.

Büros blieben auch 2020 die nachfragestärkste Klasse, mit rd. 45 % des gewerblichen Investmentvolumens auf nachhaltigem Niveau, gefolgt vom leicht angewachsenen

Der deutsche Immobilienmarkt: Transaktionsvolumina Wohn- und Gewerbeinvestments

in Mrd. EUR



© DIP, Aengevelt Research

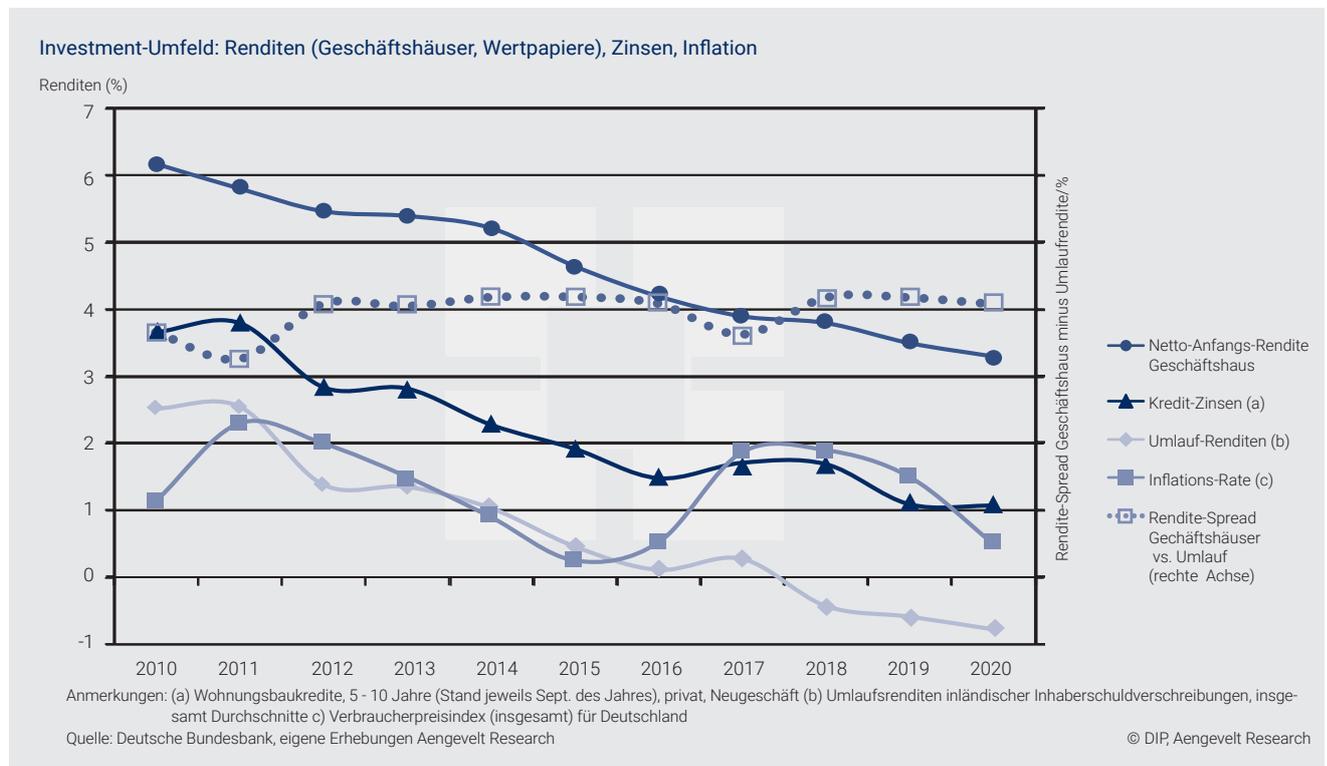
Tabelle 1: Immobilieninvestment in Deutschland nach Objektarten

Objektart	RANG	Umsatz				Anteil	
		2020	Delta z. Vorjahr		2019	2020	2019
	2020	EUR Mrd.	EUR Mrd.	(%)	EUR Mrd.	(%)	(%)
Büro	1	25,9	-10,6	-29,1%	36,5	44,7%	52,0%
Einzelhandel inkl. Geschäftshäuser	2	11,8	0,5	4,1%	11,3	20,3%	16,1%
Logistik (inkl. Light Industrial)	3	7,7	0,9	12,4%	6,9	13,4%	9,8%
Sonstige	./.	12,5	-3,0	-19,4%	15,5	21,6%	22,1%
Gewerbeimmobilien	./.	57,9	-12,3	-17,5%	70,2	100	100
Wohnportfolien	./.	20,2	1,8	9,8%	18,4		
Immobilieninvestment gesamt	./.	78,1	-10,5	-11,86%	88,6		

Segment Einzelhandelsobjekte/Geschäftshäuser. Erneut an dritter Stelle konnten sich Logistikinvestments setzen, die im Jahresvergleich einen Zuwachs verzeichneten und auch künftig beträchtliches Potenzial bieten. Sonstige Investments, die u. a. Hotels und Pflegeimmobilien umfassen, verzeichneten geringfügig schrumpfende Marktanteile.

Das noch immer niedrige Zinsumfeld und der anhaltende Mangel an renditestärkeren sicheren Alternativen treiben nach umfassenden Analysen von DIP auch weiterhin den

Investmentmarkt an. Der Rendite-Spread zwischen Geschäftshäusern und Umlaufrenditen lag in den letzten Jahren überwiegend bei über vier Prozentpunkten - aktuell liegt er bei rd. 4,1 Prozentpunkten. Logistikrenditen liegen nur noch 0,4 Punkte höher. Limitierend für den Handel bleibt die weiter zunehmende Knappheit an marktgerechten Core-Objekten. Die Renditen sinken tendenziell moderat weiter und liegen in den Top-Standorten für Wohnen deutlich und auch für Büro schon teilweise unter 3%. Der Leitzins befindet sich nach wie vor auf einem Nullniveau. In welcher Geschwindigkeit und in welchem Umfang sich



dieser als Negativ-Parameter auf den Investmentmarkt auswirkt, bleibt abzuwarten. So ist der Markt aktuell laut Wirtschaftsweisen nicht mehr vollständig über Fundamentalfaktoren zu erklären, lagen die Preise in den sieben Großstädten doch schon im Jahr 2017 um 204 % über dem Niveau des Jahres 2010. Der starke Preisanstieg von Büro- und Gewerbeimmobilien kann u. a. durch noch immer zu geringe Investitionen im gewerblichen Hochbau begründet werden, die der hohen Nachfrage weiterhin nicht gerecht werden.

Gewerbliche Investments in den „Big Seven“

Das Transaktionsvolumen in den „Big Seven“ lag im Berichtsjahr 2020 bei EUR 36,5 Mrd. und damit um 20 % unter dem Vorjahreswert. Der in den „Big Seven“ kontrahierte Anteil am deutschlandweiten Gewerbeinvestmentmarkt blieb mit 63 % indes nahezu auf dem Niveau des Vorjahres (2019: 65 %). Wie bereits im Vorjahr konnte sich Berlin an die Spitze der „Big Seven“-Standorte setzen. Der Umsatz lag mit EUR 10,8 Mrd. um 18 % unter dem überragenden Vorjahreswert. Als einziger Standort, der im Berichtsjahr ein Umsatzplus verzeichnen konnte, ist Hamburg zu nennen. Die Hansestadt legte um 37 % im Vergleich zum Vorjahr zu und schloss das Jahr mit einem gewerblichen Umsatzvolumen von EUR 6,3 Mrd. ab. Die stärksten Rückgänge wurden in Köln (-55 %), München (-48 %) und Stuttgart (-40 %) registriert. Hier muss allerdings berücksichtigt

werden, dass gerade München und Köln zwischen 2018 - 2019 um bis zu 75 % zugelegt hatten, wodurch die aktuellen Rückgänge relativiert werden. Vor dem Hintergrund corona-bedingter Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der Arbeitswelt ist ein Umsatzvolumen von EUR 36,5 Mrd. auf dem Gewerbeinvestmentmarkt der „Big Seven“ ein solides Ergebnis, das sogar 2,8 % über dem Mittel der jüngsten fünf Jahre liegt. Die Auswirkungen der Pandemie sind vor allem an den Umsatzzahlen des zweiten und dritten Quartals 2020 zu erkennen, in denen bundesweit jeweils lediglich EUR 10,3 Mrd. bzw. EUR 11,9 Mrd. kontrahiert wurden. Für 2021 erwartet DIP indes corona-abhängig durchaus eine mögliche Steigerung des gewerblichen Umsatzvolumens in den „Big Seven“ wie auch bundesweit. Da viele Investoren ihren Anlageplan 2020 corona-bedingt nicht einhalten konnten, ist damit zu rechnen, dass dies im späteren Jahresverlauf 2021 kompensiert wird.

Renditeniveau sinkt weiter

Vergleichsweise hohe Vermietungsstände von Core-Immobilien in A-Lagen sind noch immer ein Indiz dafür, dass niedrige Spitzenrenditen von nationalen und internationalen Anlegern in Kauf genommen werden. Das weiterhin niedrige Zinsniveau und die Sicherheit, die auch internationale Anleger unverändert in deutschen Investments sehen, sorgen abseits der A-Städte für Renditekompressionen. In den deutschen Zentren des DIP-Verbundes sanken die

Tabelle 2: Gewerbliche Immobilieninvestments in den "Big Seven"

Standort	Umsatz				
	Rang 2020	2020 (EUR Mrd.)	Delta z. Vorjahr		2019 (EUR Mrd.)
			(EUR Mrd.)	(%)	
Berlin	1	10,8	-2,3	-17,6%	13,1
Frankfurt	2	7,4	-0,9	-10,8%	8,3
Hamburg	3	6,3	1,7	37,0%	4,6
München	4	5,5	-5	-47,6%	10,5
Düsseldorf	5	3,8	-0,1	-2,6%	3,9
Köln	6	1,5	-1,8	-54,5%	3,3
Stuttgart	7	1,2	-0,8	-40,0%	2
Immobilieninvestments "Big Seven"		36,5	-9,2	-20%	45,7
"Big Seven"-Anteil an Gewerbeinvestments		63%	2%		65%

Renditen, wie von DIP prognostiziert, weiterhin moderat ab, im Mittel von 2019 auf 2020 um ca. 10 bis 30 Basispunkte. Dennoch liegen sie immer noch oberhalb anderer, ähnlich langfristiger und gleichzeitig sicherer Anlagen:

- Für **Top-Geschäftshäuser** stellen sich die Spitzenverzinsungen auf rd. **3,3 %** (2019: 3,5 %), die Renditen für reine **Bürohäuser** sind mit **3,6 %** (2019: 3,9 %) im Mittel 30 Basispunkte, an einzelnen Standorten 20 bis 50 Basispunkte höher.
- Die Renditen von **SB-/Fachmärkten** stagnieren, dennoch bleiben sie mit einem Spitzenmittel von **5,1 %** (2019: 5,4 %) attraktiv.
- Weiter komprimiert wurden die Spitzenrenditen für **Logistikimmobilien**, die 2020 mit **4,5 %** rentierten (2019: 4,9 %).

Das Bild der Spitzenrenditen bzw. -faktoren differenziert sich für die Standorte des DIP-Verbundes wie folgt: Traditionell steht München an der Preisspitze, gefolgt von den weiteren „Big Seven“. In individuell begründbaren Fällen werden die genannten kontrahierungstypischen Faktoren zum Teil beträchtlich unter-, teilweise auch überschritten: In optimaler Mischung mit Einzelhandel (Wohn- und Geschäftshaus) erreichen Spitzenobjekte in Einzelfällen weit

überdurchschnittliche Preise. In den A-Städten ist aktuell vorrangig eine Seitwärtsbewegung der Verzinsungen zu beobachten, indessen hält der Trend zur Renditekompression in B-Städten weiterhin an. Bei (noch) anhaltendem günstigen Finanzierungsniveau und fehlenden Alternativen mit gleich guten Rendite-Risiko-Profilen hält der Trend vor dem Hintergrund hohen Liquiditätsanlagedrucks breiter Investorenkreise auf dem Gesamtmarkt auch 2021 an.

Wohninvestments

2020 hätte als Rekordjahr für Wohninvestments abschließen können – wäre nicht das Jahr 2015 durch die Gagfah-Übernahme in Höhe von EUR 8 Mrd. so exorbitant aufgebläht worden. Die Corona-Pandemie hat das Interesse an Wohninvestments noch einmal gesteigert, denn die Lockdowns haben besonders größere attraktive Wohnungen in den Fokus rücken lassen und angesichts des nach wie vor verbreiteten Wohnungsmangels gelten Wohninvestments als sichere Häfen für Kapitalanleger.

Maßgeblich geprägt wurde der Wohninvestmentumsatz 2020 von der Übernahme der Adler Real Estate mit knapp 60.000 Wohneinheiten mit einem Wert von rd. EUR 6,0

Tabelle 3: Spitzenrenditen und –faktoren in DIP-Standorten

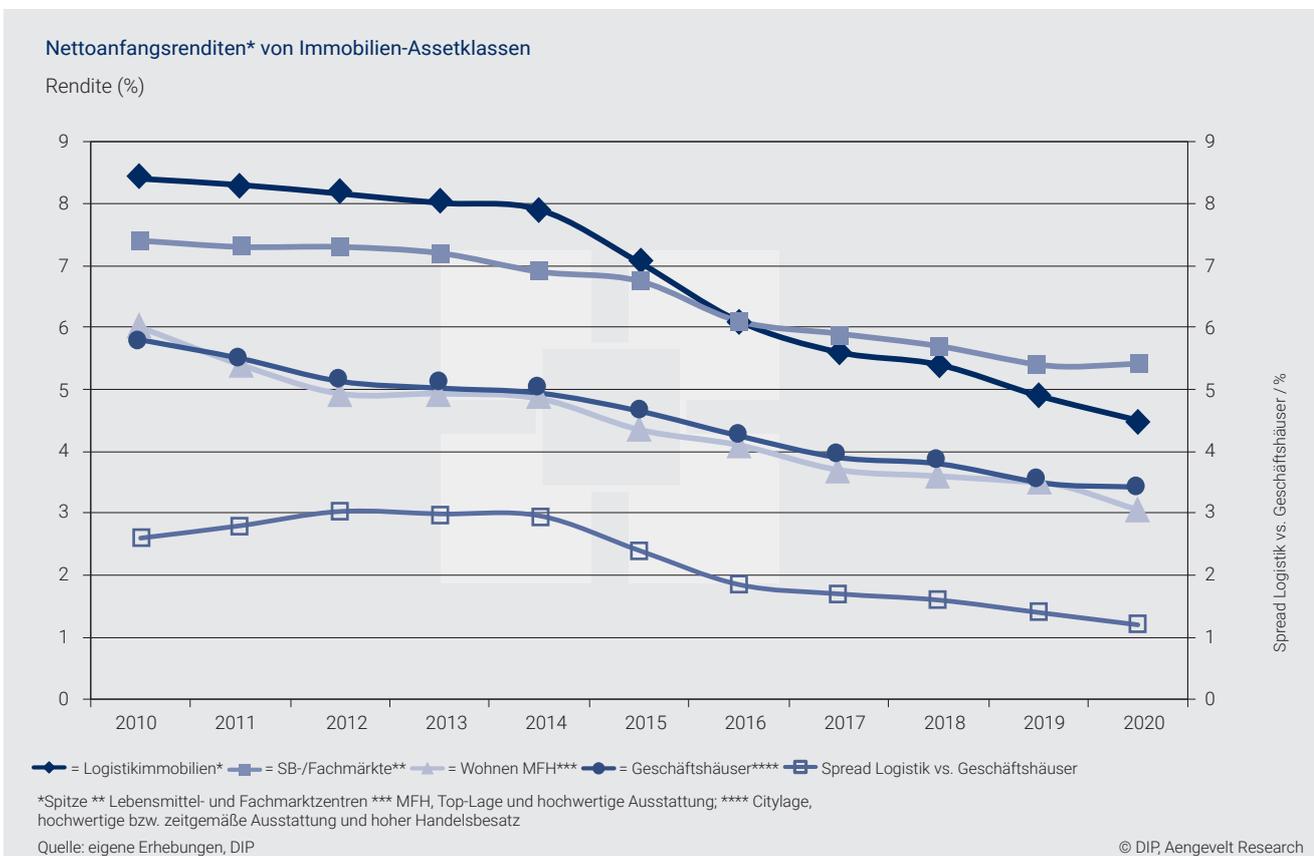
Standort	Geschäftshäuser		Wohnen		SB/FMZ	
	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor
Berlin	2,80%	33	2,50%	39	4,80%	21
Bremen	4,40%	23	4,10%	24,5	5,60%	18
Dresden	3,00%	34,5	3,80%	27	5,60%	18
Düsseldorf	2,60%	35	2,90%	34	5,00%	25
Essen	4,60%	22	4,20%	23,5	5,60%	18
Frankfurt/Main	2,70%	35,5	3,00%	34,5	4,80%	22
Hamburg	2,30%	44	2,60%	38	4,30%	23
Hannover	3,90%	26	3,60%	28	5,10%	19,5
Karlsruhe	4,00%	25	3,30%	30	7,10%	12
Köln	3,10%	32,5	3,00%	33	4,70%	21,5
Leipzig	3,90%	27	3,10%	32,5	5,60%	18
Magdeburg	4,40%	23	4,00%	25	6,70%	16
München	2,30%	39	1,90%	50	4,00%	26,5
Nürnberg	3,50%	29	3,30%	30	6,50%	16
Stuttgart	3,30%	30	3,30%	30	5,60%	18
DIP-15	3,50%	29,3	3,00%	34,5	5,40%	18,6

Mrd. durch Ado Properties. Dieser Megadeal allein macht über 25 % des gesamten Transaktionsvolumens der Assetklasse Wohnen aus. Darüber hinaus lässt sich mit dem Verkauf von rd. 6.500 Wohneinheiten der Deutsche Wohnen SE an die LEG für rd. EUR 660 Mio. noch eine weitere Großtransaktion nennen. 2020 waren die Anteile in- und ausländischer Investoren im Wohninvestmentsegment nahezu ausgeglichen.

Im Schnitt lagen die mittleren Renditen der DIP-Märkte für Wohnimmobilien bei nur noch 3,8 % (2019: 4,1 %), in der Spitze (Neubau bzw. Bestand nach umfassender Sanierung) sanken sie von 3,4 % (2019) auf 3,0 % (2020) um 40 Basispunkte. Auch hier führt München mit 1,9 % die Preisliste weiterhin an, gefolgt von den weiteren „Big Seven“ mit 2,5 % bis 3,3 %. Entsprechend dem allgemeinen Trend zu vermehrten Investitionen in B- und C-Standorten liegen die Renditen der DIP-Märkte bis auf Essen (4,2 %), Bremen (4,1 %) und Magdeburg (4,0 %) durchweg - teilweise bereits deutlich - unter der 4 %-Marke.

Zur Entspannung der Preis- und Rendite-Rallye könnte ein größeres Angebot beitragen, das durch Neu- und Um-

baumaßnahmen von Wohnprojekten und Umnutzungen brachgefallener und zeitnah von Leerstand bedrohter Handelsflächen und Umwidmungen von Bürokomplexen entstehen könnte. Zwar stieg die Zahl der Baugenehmigungen im Neubau 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum knapp an (rd. +3,9 % im Vergleich der Zeiträume bis November), indessen bleibt abzuwarten, wie die fehlende Verfügbarkeit von zeitnah bedarfsgerecht zu bebauenden Grundstücken und Arealen, zum Teil langwierige administrative Hürden durch (zu) lange Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Knappheit an Baukapazitäten der ausführenden Firmen sich dämpfend auf die Genehmigungs- und vor allem Fertigstellungszahlen auswirken werden. Ungeachtet der anhaltend hohen Kapazitätsauslastung wird von einem leicht positiven Trend ausgegangen, wobei die Ballungsrandzonen am meisten profitieren dürften – wegen des Baulandmangels in den Kernstädten, aber auch wegen der Verbreitung des Homeoffice. Nach Analysen von DIP werden der Trend der Renditekompression an B-Standorten und die Seitwärtsbewegung der Renditen an A-Standorten sich zumindest mittelfristig fortsetzen.



Der Markt für Logistikflächen

Corona-Schub und anhaltende Wachstumsperspektiven

Die Logistikbranche gehört zu den Gewinnern der Corona-Pandemie. In einer Umfrage, die Aengevelt Research im Oktober 2020 durchgeführt hat, sahen 63 % der Marktakteure und -beobachter eine steigende Attraktivität von Investments in Logistikimmobilien. 56 % der Nachfrager von Logistikflächen steigern ihren Flächenbedarf, davon 67 %, weil der schon seit Jahren kontinuierlich expandierende Versandhandel im Zuge der weltweiten Pandemie überproportional gewachsen ist, und 44 % wegen corona-spezifischer zusätzlicher, die Logistikbran-

che treibender Produkte (wie Atemschutzmasken, Hygieneartikel, medizinische und pharmazeutische Produkte).

Nach Erhebungen der GfK hat der erste Lockdown-Monat (April 2020) den Online-Handel um 84 % gegenüber dem Vorjahresmonat wachsen lassen. Allerdings waren auch in den Normalisierungsmonaten Juni und Juli noch Wachstumsraten zwischen 43 % und 52 % gegenüber den Vorjahresmonaten zu verzeichnen. Das zeigt, dass der Lockdown bei vielen Kunden dazu geführt hat, dass sie bei immer mehr Warengruppen, darunter auch Frischeprodukte, auf den Versandhandel umgestiegen sind. Ein ähnlicher Effekt wird auch nach Beendigung des zweiten Lockdowns zu erwarten sein, zumal der Anteil des Online-Handels seit Jahrzehnten stetig gestiegen ist. Wirtschaftsforscher der Universität Regensburg erwarten innerhalb der nächsten fünf Jahre ein weiteres Wachstum des Versandhandels um 50 %.

Aber nicht nur das B2C-Geschäft beschert der Logistikbranche anhaltende Wachstumsperspektiven. Auch im B2B-Bereich steigern die voranschreitende Globalisierung, überregionale Produktionsvernetzung, Just-in-time-Belieferung sowie Supply-Chain-Management für die „Industrie 4.0“ - intelligente Fabriken, die selbstständig Rohstoffe nachbestellen, die Produktion anpassen und notwendige Reparaturen oder Wartungen einleiten - den Bedarf der Assetklasse an multimodalen Verkehrsknotenpunkten mit nationaler und internationaler Anbindung.

Konzeptionelle Weiterentwicklungen

Das Wachstum des Online-Handels und seine Ausdehnung auf Frischeprodukte führt zu einer steigenden Nachfrage nach innovativen Konzepten wie Same-Day- oder sogar Same-Hour-Delivery, Kofferraumzustellung, Crowd Delivery, Frischelogistik mit durchgängiger Kühlkette und möglicherweise, vorbehaltlich der Lösung technischer, organisatorischer und rechtlicher Probleme, auch der autonomen wie auch bemannten Drohnen-, Lufttaxi- und Roboterzustellung. Im Zuge der wachsenden Verkehrsbelas-

Standort	SPITZENMIETE EUR/m ²			SPITZENRENDITE %/Jahr			
	Jahr	2019	2020	Trend	2019	2020	Trend
Berlin		6,3	6,4	→	4,4	4,3	↘
Bremen		4,7	4,7	→	4,8	4,8	→
Dresden		5,0	5,1	→	6,2	6,0	↘
Düsseldorf		5,9	6,0	→	4,9	4,7	↘
Essen		5,1	5,1	→	5,4	5,4	→
Frankfurt am Main		6,6	6,7	→	4,1	3,9	↘
Hamburg		6,3	6,4	→	4,0	3,8	↘
Hannover		5,1	5,2	→	4,1	4,1	→
Karlsruhe		5,5	5,7	↗	5,4	5,4	→
Köln		5,8	5,8	→	4,3	4,2	↘
Leipzig		4,9	4,9	→	4,8	4,8	→
Magdeburg		4,4	4,5	↗	6,5	6,1	↘
München		7,3	7,3	→	4,0	3,7	↘
Nürnberg		5,8	5,8	→	5,6	5,6	→
Stuttgart		6,8	6,9	→	4,8	4,6	↘
DIP-Mittel		5,7	5,8	→	4,9	4,8	↘

Quelle: DIP, Aengevelt Research

tung in den Innenstädten und dicht besiedelten Wohngebieten wird auch der zunehmende Einsatz von Elektromobilität mit relativ kleinen Fahrzeugen (e-Scooter, e-Transporter) und möglichst zeitnah auch Flugtaxi und Drohnen gefordert sein. Diese Umstrukturierungen werden alle gemeinsam auch vor dem Hintergrund der weltweit geforderten Klimawende, Energiewende und neuen Mobilität erfolgen. All diese Entwicklungen verlangen im Ergebnis zur möglichst zeitnahen Umsetzung übereinstimmend u. a. nach kleineren, dezentralen Logistikstandorten (Cross-Docking-Stations), die sich über das Stadtgebiet verteilen.

Dementsprechend prognostiziert DIP nicht nur im Marktsegment der „klassischen“ Logistikimmobilien ein Wachstum der Entwicklungs-, Vermietungs- und Investmentzahlen. Vielmehr gilt dies auch in Ballungskernen im Zuge der Mobilitätswende insbesondere im Bereich der kleinteiligeren und damit erfolgsentscheidend kundennäheren Logistikflächen. Der wachsende Bedarf an Cross-Docking-Stations, Urban Fulfillment Centern, Paketstationen und Online-Shops in den Stadtzentren, Stadtteilzentren und Wohngebieten treffen allerdings vielerorts zunächst auf ein bislang noch unzureichendes Angebot geeigneter und erschwinglicher Flächen, da Innenstädte und innenstadtnahe Lagen ursprünglich nicht für diese Nutzung konzipiert waren.

Hier ergeben sich Chancen für die weiterhin Ertrag sichernde Umnutzung von ansonsten brachfallender oder sogar schon brachgefallener bisheriger Einzelhandelsimmobilien, die ungeachtet überwiegend privilegierter Lage ohne Umstrukturierung von zunehmenden Leerständen betroffen sind. Analoge Entwicklungen treffen z. B. auch auf Grundstücke für Tankstellen- und Gewergrundstücke in verkehrsgünstiger Lage zu. Dabei wird sich die Citylogistik auch in innovative urbane Verkehrskonzepte einzugliedern haben, die jetzt und in den kommenden Jahren entwickelt und umgesetzt werden.

Logistik-Investment und -Vermietung Eigennutzung in Deutschland

Seit 2016 liegt die Zahl der jährlich fertiggestellten Neubauplogistikfläche bei über 4 Mio. m². In Anbetracht des im Vergleich mit anderen Assetklassen deutlich kürzeren Ertrags-Lebenszyklus von Logistikliegenschaften ist lediglich ein geringer Teil des Gesamtbestandes aus-

reichend modern und nachhaltig, um drittverwendungsfähig und damit für klassische Investoren strukturell geeignet zu sein. Deshalb ist zu beobachten, dass Produzenten, Händler und Logistikdienstleister zunehmend auf Projektentwicklungen setzen, die sie entweder gemeinsam mit spezialisierten Developern und Investoren umsetzen oder die sie in Eigenregie durchführen. Zu eigenen Projektentwicklungen sind insbesondere einige Großversender übergegangen, nicht nur um auf diese Weise maßgeschneiderte Immobilien zu erhalten, sondern auch, um die häufig an Autobahnen und anderen verkehrsreichen Straßen gelegenen Logistikstandorte für ihr Branding zu nutzen, bspw. indem Hersteller oder Versender von Bioprodukten ihre Hochregallager mit Holzfassaden ausstatten.

Der Logistikmarkt konnte das Wachstum des Online-Handels, der durch die Pandemie ein kräftiges Umsatzplus verzeichnen konnte, nutzen und legte im Jahresverlauf 2020 um 12,4 % zu. Im Berichtsjahr wurden somit rd. EUR 7,7 Mrd. umgesetzt. An der Spitze der „Big Seven“ stand in diesem Jahr Berlin mit deutlichem Abstand zu den anderen Städten und einem Umsatzvolumen von rd. EUR 1 Mrd. Zu den Top-Transaktionen gehörte unter anderen der Verkauf des „IVG Garbe Logistik Fonds“ mit 14 deutschen Logistikimmobilien. AEW erwarb den Fonds von Patrizia für rd. EUR 500 Mio. Ein weiterer hochwertiger Abschluss war der Verkauf von acht Amazon-Logistikzentren durch Garbe Industrial. Das sog. „Rocket Portfolio“ wurde für rd. EUR 450 Mio. von Union Investment erworben. Nahezu den gleichen Verkaufspreis brachte das „Logistrial-Portfolio“. Union Investment erwarb das Portfolio für einen Kaufpreis von EUR 800 Mio. von Garbe Industrial. Davon entfielen rd. EUR 430 Mio. auf den deutschen Markt. Für insgesamt EUR 900 Mio. verkaufte Ares Management seinen Anteil an einem europaweiten Logistikportfolio an den Investec Property Fund, wobei die deutschen Objekte rd. EUR 300 Mio. stellten.

Vermietungen weiterhin auf hohem Niveau

Mit rund 6,96 Mio. m² im Jahr 2020 vermietet bzw. für Eigennutzer neu erstellter Fläche konnte auch im Pandemiejahr ein solider Umsatzwert erzielt werden, der auf dem Niveau der Vorjahre lag (2019: 6,95 Mio. m²; 2018: 7,00 Mio. m²) und der das 5-Jahresmittel um rd. 2,1 %

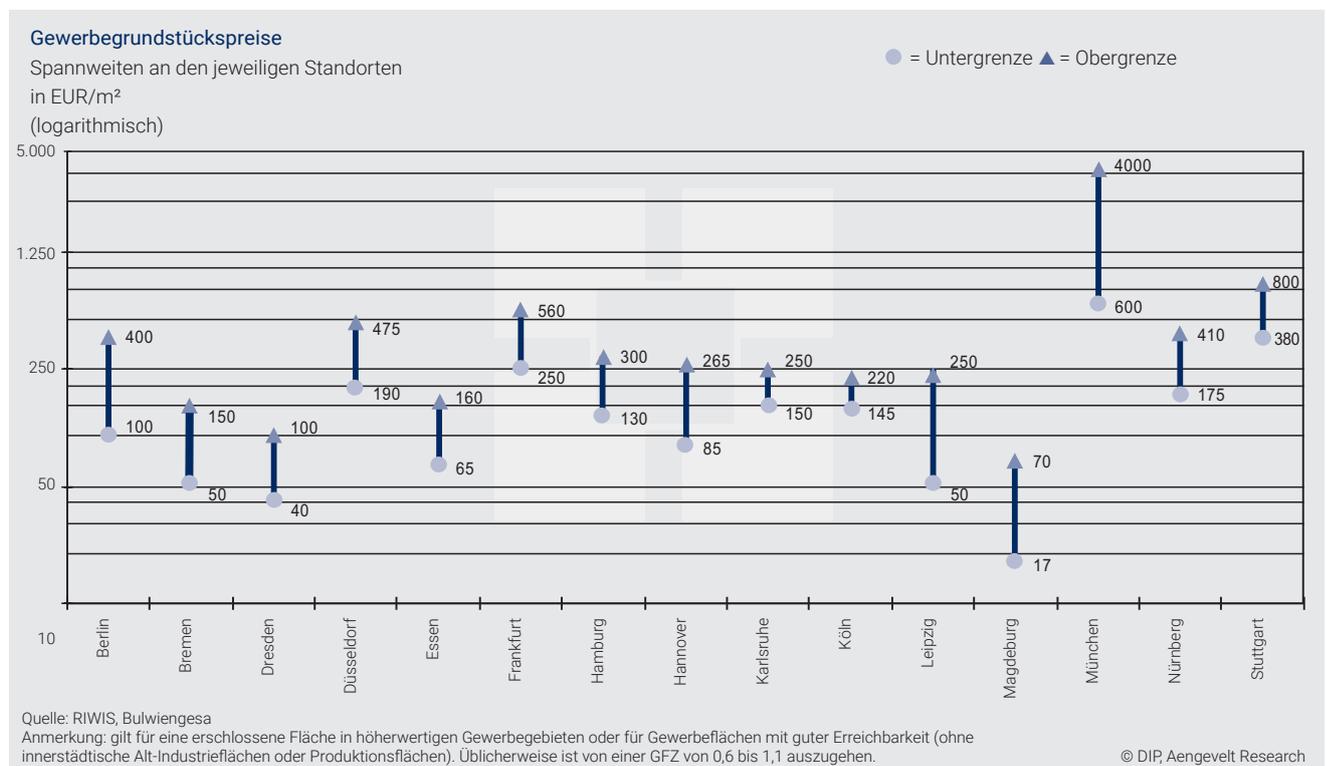
Märkte im Einzelnen

übertraf. Mit 1,76 Mio. m² umgesetzter Fläche entfiel auch 2020 ein großer Anteil auf die Regionen der „Big Five“ (2019: rd. 1,7 Mio. m²), von denen die Logistikregion Frankfurt/Main mit einem Volumen von 481.500 m² Flächenumsatz den ersten Rang belegte, gefolgt von Hamburg (473.000 m²), Berlin (441.000 m²), München (226.000 m²) und Düsseldorf (138.000 m²). Im Vergleich zum Vorjahr 2019 konnte Hamburg das größte Plus (45,5 %) einfahren. Das anhaltend große, weiter steigende Interesse an Logistikflächen verdeutlicht auch die steigende Anziehungskraft der Assetklasse auf Investoren. Da sich die hohe Nachfrage immer stärker auf sehr moderne Flächen fokussiert, können hohe Vorvermietungen erzielt werden, so dass nur noch der geringste Teil der Projektentwicklungen spekulativ auf den Markt kommt.

Für erstklassige Logistikanlagen zog das Preisniveau analog zu den Vorjahren auch im Jahresverlauf 2020 an, so dass die Renditen nachgaben. Für absolute Top-Objekte lagen sie vereinzelt sogar unter der 4-Prozent-Marke. Die Spitzenrendite der analysierten 15 DIP-Standorte (Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, Stuttgart) lag 2020 im Mittel bei 4,5 % und damit 40 Basispunkte unter dem Vorjahreswert (2019: 4,9 %):

- Die teuersten Städte, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, waren München mit 3,7 % und Hamburg mit 3,8 % sowie Frankfurt am Main mit 3,9 % und Hannover mit 4,1 %. Noch höhere Verzinsungen wurden in Köln (4,2 %) und Berlin (4,3 %) erzielt.
- Die Renditen der „Big Seven“ gaben im Berichtsjahr 2020 gegenüber 2019 um durchschnittlich 20 Basispunkte nach.
- In etwa gleich zum DIP-Mittel liegen Top-Logistik-Objekte in Düsseldorf (4,7 %) sowie in Bremen und Leipzig mit jeweils 4,8 % und Stuttgart mit 4,6 %.
- Höhere Spitzenrenditen weisen Top-Logistik-Objekte in Essen (5,4 %), Karlsruhe (5,4 %), Nürnberg (5,6 %), Dresden (6,0 %) und Magdeburg (6,1 %) auf.

Gezielte Investmentchancen ergeben sich, wenn man berücksichtigt, dass in Abhängigkeit von der Qualität der Mietverträge (Miete, Laufzeit, Mieterbonität) und des Objektes (Lage, Typ-Drittverwendung, Struktur-Alter, Zustand) die Anfangsrenditen in der Regel über der Top-Spitzenrendite streuen, und zwar bis etwa 2 Prozentpunkte an den Top-Standorten bzw. bis 3,5 Prozentpunkte an den anderen Standorten. Insbesondere im Bereich „Value



Add“-Assets ist die Risikobereitschaft der Anleger gestiegen. Immer mehr Anleger sind bereit, kurze (Rest-)Mietlaufzeiten und größere Leerstände bei mitunter suboptimaler Objektqualität in Kauf zu nehmen.

Steigendes Mietniveau

Durch die wachsenden Angebots-Nachfrage-Disparitäten der Standorte - ein zu geringes nachfragerechtes Angebot trifft auf eine große spezifische Nachfrage der Nutzer - steigt das Mietniveau sowohl an Top- als auch an B-Standorten sowohl in der Spitze als auch in der Breite. Binnen Jahresfrist stiegen die Spitzenmieten der DIP-Standorte von EUR 5,70/m² (2019) auf EUR 5,80/m² (2020) im Mittel an (+1,8%), aufgrund der noch stärker steigenden Kaufpreise hält die Renditekompression jedoch weiter an:

- Die zwar wirtschaftsstarken, indessen seit Jahren von Angebotsknappheit geprägten süddeutschen Standorte München (EUR 7,30/m²) und Stuttgart (EUR 6,90/m²) führen das Feld weiterhin mit anziehendem Spitzenmietniveau an. Frankfurt (EUR 6,70/m²), Hamburg (EUR 6,40/m²) und Berlin (EUR 6,40/m²) liegen ebenfalls am oberen Mietpreisrand.
- Düsseldorf (EUR 6,00/m²), Köln und Nürnberg (jeweils EUR 5,80/m²) positionieren sich ungefähr auf dem DIP-Mittel, während Flächen in Karlsruhe (EUR 5,70/m²), Essen (EUR 5,10/m²), Hannover (EUR 5,20/m²) und Leipzig (EUR 4,90/m²) günstiger anzumieten sind.
- In Bremen (EUR 4,70/m²) und Magdeburg (EUR 4,50/m²) liegen die Mietwerte dagegen weiterhin zurück.

Grundstückspreisniveau für Neuentwicklungen

In den analysierten 15 DIP-Märkten liegen die mittleren Gewerbebaulandpreise inzwischen bei EUR 245,-/m². Dies entspricht einer weiteren Steigerung von 2,9% gegenüber dem Vorjahr (2019: EUR 238,-/m²). Die Grundstücksmärkte haben in der jüngeren Vergangenheit eine deutliche Preisdynamik miterlebt. Die zunehmende Verknappung

von bedarfs- und damit marktgerechten Bauflächen sorgt für einen bundesweiten Preisanstieg. Insbesondere in den „Big Seven“ führt dies oftmals zu Bodenspekulationen und Abwarten von Investoren, um den höchstmöglichen Verkaufspreis abzapfen zu können.

- Die teuerste Stadt ist weiterhin München mit im Mittel nunmehr EUR 750,-/m², danach folgen mit zunehmendem Abstand Stuttgart (EUR 550,-/m²), Frankfurt (EUR 380,-/m²) und Düsseldorf (EUR 340,-/m²).
- Im Mittelfeld des Preisniveaus liegen Karlsruhe (EUR 210,-/m²), Berlin (EUR 220,-/m²), Hamburg (EUR 220,-/m²), Nürnberg (EUR 200,-/m²), Köln (EUR 200,-/m²) und Hannover (EUR 180,-/m²).
- Deutlich günstiger fallen aus: Essen (EUR 110,-/m²), Leipzig (EUR 95,-/m²), Bremen (EUR 90,-/m²) und Dresden (EUR 85,-/m²).
- Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel bislang noch in Magdeburg (EUR 40,-/m²).

Die genannten Preise gelten für erschlossene alllastenfreie Flächen in höherwertigen Gewerbegebieten bzw. für Gewerbebestände mit guter Erreichbarkeit (ohne innerstädtische Alt-Industrieflächen oder Produktionsflächen) mit einer GFZ von 0,6 bis 1,1.

Bei der Entwicklung des Grundstückspreisniveaus sollte indessen beachtet werden, dass insbesondere durch weiterhin anhaltende Flächenknappheit ein markanter Preisanstieg in zentralen / optimal verkehrsangebundenen Lagen zu erwarten ist. So sind gut geschnittene Areale und Grundstücke, insbesondere auf innerstädtischen Alt-Industrieflächen bzw. -brachen oder Produktionsflächen, mit deutlichen Preisauflagen versehen. Die Marktentwicklungen in den „Big Seven“ zeigen seit einigen Jahren z. T. deutliche Preisanstiege, insbesondere für Konversionsflächen.

Bautätigkeit auf hohem Niveau

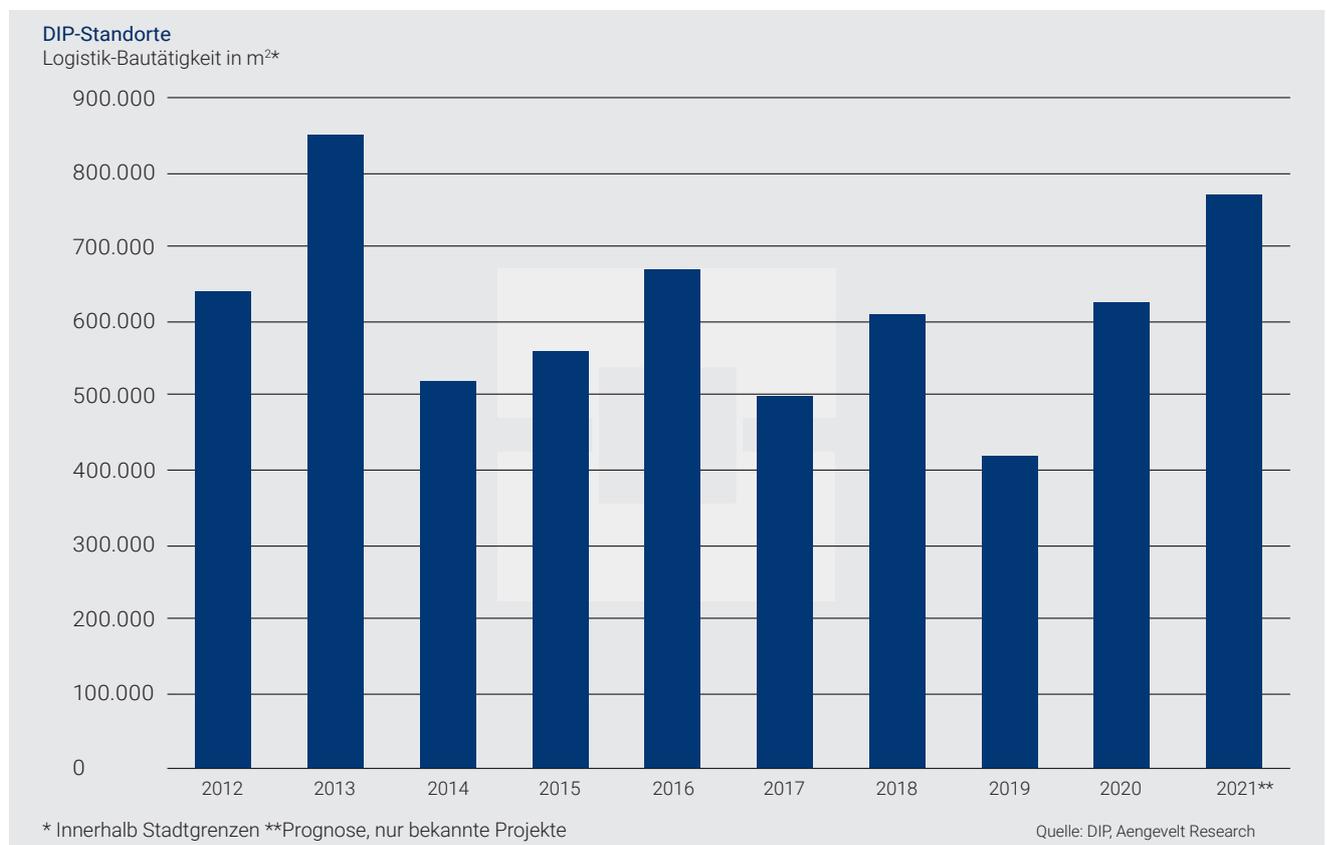
Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Logistikflächen sorgt in den DIP-Standorten seit Jahren für konstant hohe Fertigstellungsraten. 2020 wurden innerhalb der DIP-

Stadtgrenzen sowie im direkten Umfeld der DIP-Städte rd. 625.000 m² Logistikfläche fertiggestellt, womit das bereits sehr gute Ergebnis des Vorjahres sowie das langjährige Mittel (2011 - 2020: 581.000 m² p.a.) noch einmal übertroffen wurden. Einerseits hat sich das starke Wachstum des Online-Handels positiv auf die Nachfrage nach kleinteiligeren innerstädtischen Logistikflächen ausgewirkt, andererseits begünstigen die sehr positiv zu bewertenden infrastrukturellen Voraussetzungen, wie optimale Anbindungen an Bundesautobahnen und Flugplätze der DIP-Städte/-Regionen, auch das „Bauen auf der grünen Wiese“. Der hohe Bedarf an Logistikfläche wird durch die Corona-Pandemie noch verstärkt und die Bautätigkeit und Projektplanung reagieren auf diesen Umstand. Für 2021 ist somit in den DIP-Regionen ein nochmals markant höherer Flächenneuzugang von rd. 770.000 m² zu erwarten.

Perspektiven

Das Logistiksegment des deutschen Immobilienmarktes gehört zu den größten Gewinnern des Jahres, wobei in Ballungskernen die Nachfrage nach allen vorliegenden Trends auch mittelfristig weiter wachsen wird. Die Um-

stände der Corona-Krise wirken als zusätzlicher Katalysator für den E-Commerce Sektor, der ohnehin seit Jahrzehnten kräftig und stetig wächst. Selbst der stationäre Einzelhandel geht zunehmend zu Multi-Channel-Strategien über, also der Kombination aus traditionellem Einzelhandel sowie einem Online-Auftritt mit der Möglichkeit der Lieferung oder Abholung. Unternehmen, die eine solche Option noch immer nicht realisiert haben, werden dies in naher Zukunft tun müssen, um weiterhin wettbewerbsfähig zu bleiben, da ein großer Teil der Konsumenten positive Erfahrungen mit dem Einkauf im Internet gemacht hat und dementsprechend auch beim Onlinehandel bleiben wird. Dieser Markttrend ist längst nicht nur bei klassischen Produkten wie Büchern oder Elektronikartikeln zu beobachten, sondern betrifft auch zunehmend Produkte des alltäglichen Gebrauchs oder auch frische Lebensmittel. Die Notwendigkeit, nahe am Endkunden zu sein, die sich daraus ergibt, wird sich in der steigenden Nachfrage nach modernen, zentrumsnahen oder sogar in Stadtzentren liegenden Logistikhubs niederschlagen. Dabei werden nach Analysen von DIP auch weiterhin innovative Konzepte gefragt sein, die dem Markt für Logistikimmobilien auf lange Sicht überproportionale Dynamik und Perspektive verleihen.



Der norddeutsche Immobilienmarkt im Jahr 2020

– ein kurzer Überblick

Wohnimmobilien

Die Attraktivität des Nordens als Wohnstandort, überwiegend getrieben durch die hohe Lebensqualität in den Küstenregionen, nimmt stetig zu und dies blieb auch 2020 unverändert. Interne Analysen ergaben allerdings, dass die Städte Kiel und Lübeck, die Ostseeregion und das Hinterland differenziert betrachtet werden müssen.

Die Preise in Kiel und Lübeck für gebrauchte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen sowie Neubauwohnungen zogen aktuell weiter deutlich an. Der Quadratmeterpreis für Bestands-Einfamilienhäuser in Lübeck ist um ca. 12 % zum Vorjahr auf ca. EUR 3.120,-/m² gestiegen. Bestands-Einfamilienhäuser in Kiel verzeichneten eine Steigerung pro Quadratmeter um ca. EUR 543,-.

Die Angebotspreise für Bestands-Wohnraum in der begehrten Küstenregion der Ostsee weichen signifikant vom Niveau der beiden großen Städte ab und liegen EUR 1.000,-/m² bis 2.000,-/m² und mehr über denen von Kiel und Lübeck. Der durchschnittliche Angebotspreis für Neubauwohnungen in Scharbeutz und Timmendorfer Strand liegt mittlerweile bei über EUR 7.000,-/m². Spitzenlagen erzielen hier sogar schon über EUR 10.000,-/m².

Vielversprechende Newcomer an der Ostseeküste sind Neustadt i. H., Heiligenhafen und Kellenhusen. Das Hinterland und die kleineren Regionalzentren werden ebenfalls zunehmend attraktiver.

Preise 2020 für Wohnimmobilien

Standort	EFH gebraucht* EUR / m ² (Vorjahr)	ETW Bestand EUR / m ² (Vorjahr)	ETW Neubau EUR / m ² (Vorjahr)
Kiel	2.872 (2.329)	3.107 (2.770)	5.023 (5.816)
Lübeck	3.120 (2.788)	3.968 (3.675)	5.618 (4.802)
Timmendorf und Scharbeutz	4.154 (3.361)	6.175 (5.206)	7.251 (6.123)

Quelle: IMV-Marktdaten-Vertrieb GmbH

* Baujahr 2018 und früher

Einzelhandelsflächen

In Kiel sind die Mietpreise pro Quadratmeter 2020, wie schon in den Vorjahren, weiter leicht gesunken. Das Online-Geschäft nimmt weiterhin einen großen Stellenwert ein und wirkt sich negativ auf den stationären Handel aus. Der Trend zur Reduzierung der Fläche hält weiter an, um dem wachsenden Kostendruck der digitalen Konkurrenz Stand zu halten. In Lübeck sind 2020 die Mietpreise pro Quadratmeter im Vergleich zum Vorjahr (noch) stabil geblieben.

Aufgrund der anhaltenden Corona Pandemie, einhergehend mit drohenden Insolvenzen und Geschäftsschließungen, kann angenommen werden, dass sich die Preise für Einzelhandelsflächen im Jahr 2021 im gesamten Norden signifikant nach unten bewegen. Dominoeffekte für Spitzenmieten in Top-Lagen der Innenstadt von Lübeck sind beispielsweise nach deutlichen Mietzugeständnissen der neuen Eigentümer der Karstadt-Immobilie nicht auszuschließen.

Vergleich Mieten für Einzelhandelsflächen 2020 zu 2019

Geschäftskern in EUR netto, kalt	1A-Lage klein (ca. 60 m ²) EUR / m ² (Vorjahr)	1A-Lage groß (ca. 150 m ²) EUR / m ² (Vorjahr)	Spitzenmiete in Top-Lagen EUR / m ² (Vorjahr)
Kiel	45,00 (50,00)	22,00 (25,00)	70,00 (75,00)
Lübeck	80,00 (80,00)	30,00 (30,00)	80,00 (80,00)

Quelle: IVD Gewerbe-Preisspiegel 2019/2020

Büroflächen

Bei den Büromieten in Schleswig-Holsteins Metropolen haben sich nur minimale Veränderungen abgezeichnet.

Die Kieler Büromieten blieben 2020 nahezu konstant.

Das mittelfristig recht konstant gebliebene Lübecker Mietniveau für Büroflächen liegt unter dem Kieler Wert. Hier haben sich Büroflächen mit gutem Nutzungswert um ca. EUR 0,50/m² nach oben korrigiert. Die Mieten in Top-Lagen sind um ca. EUR 1,00/m² gestiegen.

Büromieten – netto, kalt, in EUR / m²

Standort	Nutzungswert einfach (Vorjahr)	Nutzungswert mittel (Vorjahr)	Nutzungswert gut (Vorjahr)	Top-Lagen (Vorjahr)
Kiel	5,00 (4,80)	7,00 (7,00)	9,00 (9,00)	14,50 (14,40)
Lübeck	4,50 (4,50)	6,00 (6,00)	8,00 (7,50)	10,00 (9,00)

Quelle: IVD Gewerbe-Preisspiegel 2019/2020

Gewerbliche Baugrundstücke

Baugrundstücke in Lübecker Gewerbegebieten sind zum Vorjahr konstant geblieben.

Gewerbegrundstücke in Kiel hingegen sind in allen drei Nutzungswerten im Durchschnitt um ca. 4,16 % gestiegen. Die größte prozentuale Steigerung konnte im Segment der einfachen Nutzungswerte verzeichnet werden.

Hier stieg der Preis pro Quadratmeter um ca. 5 %.

Die Preise für Gewerbegrundstücke in Kiel und Lübeck liegen bei rund einem Drittel jener der Regionalmetropole Hamburg und sind mit Ausnahme der Werte für Top-Standorte in der Landeshauptstadt Kiel in den letzten acht Jahren nahezu konstant geblieben.

Baugrundstücke im Gewerbegebiet in EUR / m² (inkl. Erschließungskosten, keine subventionierten Preise)

Standort	Nutzungswert einfach (Vorjahr)	Nutzungswert mittel (Vorjahr)	Nutzungswert gut (Vorjahr)
Kiel	50,00 (47,50)	65,00 (62,50)	80,00 (77,50)
Lübeck	40,00 (40,00)	50,00 (50,00)	60,00 (60,00)

Quelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2019/2020

Der Immobilienmarkt Amsterdam

Kurzübersicht

Covid-19

Das Jahr 2020 wurde von der Corona-Krise beherrscht, die nicht nur die Niederlande, sondern die gesamte Welt erfasste. Das Jahr hatte dank außerordentlicher Preise und Gewinne hervorragend für uns begonnen, bis die Pandemie uns ausbremste und Anlass zu düsteren Prognosen gab. Viele Länder schlossen ihre Grenzen – ein schlechtes Zeichen für große Import-/Exportmärkte wie die Niederlande. In allen Branchen wurden die Erwartungen nach unten korrigiert. Einige Branchen, wie die Gastronomie/Beherbergung und Transport, waren in besonderem Maß von den Einschränkungen betroffen. Besonders betroffen war auch der stationäre Einzelhandel. Allerdings konnten die Einbußen hier durch enorme Umsatzsteigerungen im Online-Handel teilweise abgefedert werden. Zum Einzelhandel zählen auch die Supermärkte, die Rekordumsätze erzielen konnten.

Zunächst zeigten sich die Investoren bei ihren Investitionen noch zurückhaltend, im dritten Quartal jedoch wuchs die Wirtschaft nach Angaben des Zentralen Amtes für Statistik um 7,7 % und damit so stark wie nie zuvor. Als jedoch im vierten Quartal weitere Maßnahmen zur Eindämmung der zweiten Welle der Corona-Infektionen ergriffen wurden, wurde das Wachstum durch diesen zweiten Lockdown gebremst.

Wohnimmobilieninvestitionen

Der Immobilienmarkt zeigt sich uneinheitlich. Aufgrund der dramatischen Knappheit auf dem niederländischen Wohnimmobilienmarkt sind die Preise erneut auf Rekordwerte gestiegen. Nach Einführung neuer Bauvorgaben im Zusammenhang mit Stickstoffemissionen und PFAS und der akuten Knappheit an Baugrundstücken dürften die Preise kaum fallen. Im Mietsegment ist mit sinkenden Mieten im Premiumsegment eine gegenläufige Entwicklung zu beobachten. Dies betrifft die Mieten in Städten wie Amsterdam und Den Haag, wo hochpreisige Immobilien vor allem von Ausländern gemietet werden. Da diese Gruppe die Niederlande in vielen Fällen wegen Corona verlassen hat, gehen die Preise hier deutlich zurück. In vielen Fällen jedoch sind die Mieten auf bis zu 1.500 € gestiegen.

Am Wohnimmobilienmarkt beobachten wir rege Transaktionsaktivitäten. Dies ist vor allem auf die Ankündigung der niederländischen Regierung zurückzuführen, im Jahr 2021 die Grunderwerbssteuer für Wohnimmobilieninvestoren von 2 % auf 8 % erhöhen zu wollen (private Käufer zahlen weiterhin zwischen 0 % und 2 % Grunderwerbssteuer). Für Gewerbeimmobilien stieg die Grunderwerbsteuer von 6 % auf 8 %. Das heißt, dass zahlreiche Investoren vor 2021 kaufen oder verkaufen wollten.

Aufgrund der anhaltenden Knappheit an verfügbarem Wohnraum bietet der niederländische Wohnimmobilienmarkt mit Bruttoanfangsrenditen zwischen 3,5 % und 4,5 % für Neubauten und zwischen 4 % und 7 % für Bestandsimmobilien eine interessante Anlagemöglichkeit.

Büroimmobilien

Die Corona-Krise hatte enorme Auswirkungen auf unsere Arbeitsweise. Die Empfehlung der niederländischen Regierung, so viel wie irgend möglich von zu Hause aus zu arbeiten, hat die Verbreitung dieser „neuen Arbeitsweise“ stark beschleunigt. Zahlreiche große Büros schlossen ihre Türen für ihre Mitarbeiter, und dort, wo Angestellte noch ins Büro kommen durften, geschah dies in wesentlich geringerem Umfang und unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen. Fraglich ist, ob die Veränderung der Büroarbeit von Dauer ist. Die meisten Prognosen sehen die Bedeutung des Büros künftig als Ort für Zusammentreffen von Mitarbeitern und Kunden.

Anhand der Zahlen für den Amsterdamer Büromarkt sehen wir, dass insbesondere die Technologieunternehmen dafür verantwortlich sind, dass der Flächenumsatz nicht stagniert. So mietete Adyen, ein Zahlungsdienstleister, leer stehende Räumlichkeiten im ehemaligen Hudson's Bay-Gebäude am Rokin im Zentrum von Amsterdam mit einer Gesamtmietfläche von 16.000 m². Auch Uber erwarb im Zuidas-Viertel 30.000 m² neue Büroflächen. Damit ist der Gesamtflächenumsatz im Vorjahresvergleich zwar zurückgegangen, der Rückgang ist jedoch nicht so stark ausgefallen wie zunächst befürchtet. Die Mieten im Zuidas-Viertel zählen mit etwa 450,00 € pro Quadratmeter pro Jahr weiterhin zu den höchsten.

Logistik

Dank ihrer beiden Hubs, dem Flughafen Schiphol und dem Hafen von Rotterdam, sind die Niederlande als wichtiges Transitland bekannt. Es überrascht daher nicht, dass der Logistikimmobilienmarkt dort seit Jahren wächst. Natürlich sind auch in der Logistikbranche bestimmte Logistiksektoren von der Krise betroffen. Aufgrund des teils enormen Anstiegs im Online-Handel und der Erkenntnis der Unternehmen, dass zu straff geplante Lieferketten Risiken bergen, wollen Unternehmen ihre Waren nun wieder näher an ihren Produktionsstätten lagern und dafür erforderliche zusätzliche Logistikflächen mieten. Im Ergebnis bleibt die Bruttoanfangsrendite (BAR) auf hohem Niveau, in der Spitze bei 3,75 % und in einem Bereich von 3,75 % bis 5 %.

Einzelhandel

Wie bereits ausgeführt, ist der Online-Handel in der Corona-Krise enorm gewachsen. Dieser Trend hatte sich bereits im Vorjahr abgezeichnet, doch die Pandemie hat den Prozess noch einmal beschleunigt. Im vergangenen Jahr berichteten wir, dass das Stadtzentrum von Amsterdam eine starke Anziehungskraft auf Touristen ausübt, weshalb nicht mit einem Preisverfall im Stadtkern zu rechnen ist. In Anbetracht der Tatsache, dass die Touristen nun aber fernbleiben und Menschenansammlungen aufgrund von Corona zu vermeiden sind, müssen wir unseren Ausblick korrigieren. Die Spitzenlage in der Amsterdamer Kalverstraat verzeichnet bereits einen Preisrückgang und höhere Leerstandsdaten. Obwohl die niederländische Regierung den betroffenen Branchen finanzielle Unterstützung zugesichert hat, bleibt es schwierig, den Einzelhandel am Laufen zu halten. Zudem besteht die Gefahr, dass diese Unternehmen in die Insolvenz gehen, sobald keine Unterstützung mehr gezahlt wird. Wir erwarten keine weiteren Mietpreissteigerungen in den besten Lagen (bis zu 3.000 €/m²/pro Jahr in Amsterdam) und einen Rückgang der Mieten abseits der Bestlagen für den Einzelhandel.

Ausblick für den niederländischen Anlagemarkt für 2021

2021 wird ein spannendes Jahr. Natürlich besteht die Hoffnung, dass die Impfstoffe uns die Rückkehr zur Nor-

malität ermöglichen und die Auswirkungen auf die Wirtschaft in gewissem Rahmen abgefangen werden können. Es ist davon auszugehen, dass sich die Investoren aufgrund der gestiegenen Steuerlast auf dem niederländischen Wohnimmobilienmarkt zunächst zurückhalten. Die Lage wird sich voraussichtlich wieder normalisieren, da die Nachfrage auf dem niederländischen Wohnimmobilienanlagemarkt auf hohem Niveau verharret. Bei unverminderter Wohnungsknappheit und infolge der neuen Maßnahmen dürfte noch weniger gebaut werden, die Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere in Amsterdam, jedoch auch künftig hoch bleiben. Wengleich Immobilieninvestoren bevorzugt in den G4-Städten tätig sind (Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag), erfreuen sich auch andere Städte großer Beliebtheit. Wohnimmobilien werden darüber hinaus häufig in Portfolios gehandelt, was mit einer großen geographischen Streuung verbunden ist. Steigende Mieten und gute Wertentwicklungen sorgen dafür, dass Mietwohnungen ungeachtet niedriger Anfangsrenditen in stark nachgefragten Lagen weiter beliebt sind.

Im März finden landesweite Wahlen statt. Die Parteien haben im Wahlkampf die Möglichkeit, ihr Profil durch Vorschläge zur Lösung des Wohnungsmangels in den Niederlanden zu schärfen, wodurch ein investitionsfreundlicheres Klima entstehen dürfte. Parteien des linken wie rechten politischen Spektrums stimmen darin überein, dass mehr Wohnungen gebaut werden müssen. Wir sind sehr auf die Wahlprogramme der Parteien gespannt!

Der Brexit bringt möglicherweise die Lösung für den Büroimmobilienmarkt. Im vergangenen Jahr haben sich unter anderem EMA, Discovery und CBA angesiedelt. Weitere Unternehmen könnten sich dazu entschließen, ihren Hauptsitz nach Amsterdam zu verlegen.

Auch die Logistikbranche ist vom Brexit betroffen, wie die Nachfrage nach Lagerflächen vor Ort zeigt. Das Ergebnis des Brexit-Deals wird letztlich bestimmen, mit welchen Auswirkungen hier zu rechnen ist.

Am heftigsten wird der Einzelhandel die unvermeidlichen Auswirkungen der Corona-Krise zu spüren bekommen. Bei Wegfall der staatlichen Hilfen werden die Geschäfte voraussichtlich zahlungsunfähig. Leere Geschäfte und gastronomische Betriebe werden dann das neue Bild in den Innenstädten prägen.

Prognosen zur Zukunft der Immobilienbranche bleiben schwierig. Wir von FRIS werden die Entwicklung jedenfalls genau beobachten!

Verantwortlich für den Inhalt dieser Seiten:

AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

Kennedydamm 55 / Ross-Straße
D - 40476 Düsseldorf
Tel.: +49 (0) 2 11 83 91 - 0
Fax: +49 (0) 2 11 83 91 - 255
kontakt@aengevelt.com

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Apont GmbH
Kennedydamm 55 / Ross-Straße
40476 Düsseldorf
HRB 40156, AG Düsseldorf

Geschäftsführende Gesellschafter:
Dr. Lutz Aengevelt, Dr. Wulff Aengevelt,
Mark Aengevelt, Chiara Aengevelt, Max Aengevelt

Handelsregister und Handelsregisternummer:
Amtsgericht Düsseldorf, HRA 1113

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch:
Gewerbe- und Ordnungsamt Düsseldorf

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach
§ 27a UstG: DE119244933

Aigner Immobilien GmbH

Gmunder Straße 53
D - 81379 München
Tel.: +49 (0) 89 17 87 87 0
Fax: +49 (0) 89 17 87 87 88
gewerbe@aigner-immobilien.de

Geschäftsführer:
Thomas Aigner
Jenny Steinbeiß

Handelsregister und Handelsregisternummer:
Amtsgericht München, HRB 139630

Gewerbeerlaubnis gemäß § 34c GewO erteilt
durch:
zuständige Aufsichtsbehörde der IHK für München
und Oberbayern (Max-Joseph-Straße 2,
80333 München)

Genehmigung gemäß § 34i GewO erteilt durch:
Industrie- und Handelskammer für München und
Oberbayern (Max-Joseph-Straße 2,
80333 München) am 20.02.2018

Vermittlerregisternummer für § 34i GewO:
D-W-155-HUAT-36

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach
§ 27a UstG: DE219222169

Beyer Immobilien

Inh. Leo Beyer
Hermann-Herder-Str. 4
D - 79104 Freiburg

Tel.: +49 (0) 761 76 99 29 0
Fax: +49 (0) 761 76 99 29 99
beyer-immobilien.com
info@beyer-immobilien.com

Vertretungsberechtigter: Leo Beyer
Berufsaufsichtsbehörde: IHK Südlicher Oberrhein,
Schnewlinstr. 11-13, 79098 Freiburg

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch:
Stadt Freiburg, Amt für öffentliche Ordnung, am
19.02.2015

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach § 27a
UstG: DE282962469

ARNOLD HERTZ IMMOBILIEN GmbH & Co.KG

Große Bleichen 68
D - 20354 Hamburg
Tel.: +49 (0) 40 35 46 78-10
Fax: +49 (0) 40 35 46 78-50
henrik.hertz@arnold-hertz-immobilien.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Henrik Hertz (Tel: +49 (0) 173 61 67 695)

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Hertz Holding GmbH

Geschäftsführer:
Philipp Hertz

Amtsgericht Hamburg HRB 114851

Handelsregister und Handelsregisternummer:
Amtsgericht Hamburg, HRA 122679

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch:
Bezirksamt HH-Mitte, Wirtschafts- und
Ordnungsamt
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe
und Umwelt

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach
§ 27a UstG: DE316691732

HUST Immobilien GmbH & Co. KG

Killisdorfstraße 48
D - 76227 Karlsruhe
Tel.: +49 (0) 721 680 77 90
Fax: +49 (0) 721 680 77 99
info@hust-immobilien.de

vertreten durch:
Michael Hust, Boris Neumann

Handelsregister
Registernummer: HRA 105177,
Amtsgericht Mannheim
Finanzamt: Karlsruhe-Durlach
Aufsichtsbehörde: Stadt Karlsruhe
Ordnungsamt: Kaiserallee 8, 76124 Karlsruhe

Ust.Id.Nr. gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz:
DE263968637

Immobilien Sollmann+Zagel GmbH

Burgstr. 11
D - 90403 Nürnberg
Tel.: +49 (0) 911 2361-0
Fax: +49 (0) 911 2361-299
dip@sollmann.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Michael Zagel, Dipl.-Betriebswirt (FH)

Handelsregister und Handelsregisternummer:
Amtsgericht Nürnberg HRB 12 258

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch:
Stadt Nürnberg am 22.02.1994.

Zuständige Aufsichtsbehörde: IHK für München
und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2,
80333 München

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach
§ 27a UstG: DE162295055

Möllerherm Immobilien

Inh. Annegret Möllerherm e.K.
Am Bürgerhaus 4
D - 23683 Scharbeutz
Tel.: +49 (0) 45 03 77 16 100
Fax: +49 (0) 45 03 77 16 101
info@moellerherm-immobilien.de

Inhaberin: Annegret Möllerherm

Handelsregister und Handelsregisternummer:
Amtsgericht Lübeck, HRA 7468 HL

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch:
Hansestadt Lübeck am 13.8.1998

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach
§ 27a UstG: DE195682119

Immobilienvermittlung BW GmbH

als bevollmächtigter Immobilienmakler
für die BW-Bank
Fritz-Elsas-Straße 31
D - 70174 Stuttgart
Tel.: +49 (0) 711 124-42778
Fax: +49 (0) 711 124-42613
robin.frank@immobilienvermittlung-bw.de

Geschäftsführer:
Robin Frank

Aufsichtsratsvorsitzende:
Ilka Knoth

Handelsregister und Handelsregisternummer:
Amtsgericht Stuttgart, HRB 736710

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch:
Landeshauptstadt Stuttgart,
Amt für Öffentliche Ordnung

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach
§ 27a UstG: DE257706342

Haftungsausschluss

Der Herausgeber stützt seine Angaben teilweise
auf öffentliche Quellen und eigene Hochrech-
nungen, die sich aus seinen besonderen
Marktkenntnissen ableiten. Diese Veröffentlichung
erfolgt daher nach bestem Wissen, ohne jegliche
Gewähr und Haftung auf die Richtigkeit aller
Angaben und Prognosen.

Herausgeber

DIP • Deutsche Immobilien-Partner

Werbeagentur

CATFISH CREATIVE®
Brand Design 360°
Christin v. Wels
Bei der Lutherbuche 43
D - 22529 Hamburg
ch.wels@catfishcreative.de
www.catfishcreative.de



Mehr über das
DIP-Netzwerk unter:

www.dip-immobilien.de



DIP • Deutsche Immobilien-Partner

Partner

- **AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG**
Düsseldorf, Berlin, Dresden, Frankfurt/M.,
Leipzig, Magdeburg
www.aengevelt.com
- **AIGNER Immobilien GmbH**
München
www.aigner-immobilien.de
- **ARNOLD HERTZ IMMOBILIEN GmbH & Co. KG**
Hamburg, Rostock
www.arnold-hertz-immobilien.de
- **BEYER IMMOBILIEN**
Inh. Leo Beyer
Freiburg
www.beyer-immobilien.com
- **HUST Immobilien GmbH & Co. KG**
Karlsruhe, Bretten, Bruchsal, Baden-Baden
www.hust-immobilien.de
- **Immobilienvermittlung BW GmbH**
Stuttgart
www.bw-bank.de
- **Immobilien SOLLMANN+ZAGEL GmbH**
Nürnberg, Fürth, Schwabach, Ansbach,
Neumarkt, Rostock
www.sollmann.de
- **MÖLLERHERM IMMOBILIEN**
Inh. A. Möllerherm e. K.
Scharbeutz, Hamburg, Lübeck,
Rendsburg, Kiel, Hannover, Berlin,
Schleswig-Holstein
www.moellerherm-immobilien.de

Preferred Partner

- **ALLIANZ Handwerker Services GmbH**
München, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M.,
Hamburg, Leipzig, Stuttgart, Wien
www.allianz-handwerker.de
- **EBZ Business School GmbH**
Bochum
www.ebz-business-school.de
- **FRIS | REAL PEOPLE**
Amsterdam, Zaandam
www.fris.nl
- **GÖRG Partnerschaft von
Rechtsanwälten mbB**
Berlin, Frankfurt am Main,
Hamburg, Köln, München
www.goerg.de
- **LOGAR & PARTNER
Immobilientreuhand GmbH**
Wien
www.logarundpartner.com
- **OLIVIER VERSICHERUNGEN**
Monschau
www.olivier-partner.de
- **TÜV Rheinland Industrie Service GmbH**
Köln, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt,
Hamburg, München, Nürnberg, Stuttgart
www.tuv.com



DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER

