

Markt und Fakten

Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt

2022



Der Markt für

- Büroflächen
- Einzelhandelsflächen
- Immobilieninvestments
- Logistikflächen

Inhalt

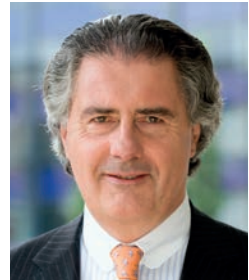
Vorwort	S. 4
DIP-Historie	S. 5
DIP-Partner	S. 6
Neues bei DIP	
• Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	S. 9
Erneut Auszeichnung „Höchstes Vertrauen“	
• Aigner Immobilien GmbH	S. 10
- technische Neuerungen als Markenkern	
• Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG	S. 11
Exzellentes Immobilienmanagement	
• Beyer Immobilien	S. 12
30-jähriges Jubiläum	
• HUST Immobilien GmbH & Co. KG	S. 13
HUST Immobilien eröffnet ersten Gourmet & Immobilien-Store Deutschlands in Karlsruhe	
• FRIS	S. 14
Personelles	
• TÜV Rheinland Industrie Service GmbH	S. 15
Sicherheit und Qualität	
EXPO REAL 2021	S. 16
Mit Abstand top	
Märkte im Überblick	S. 17
■ Der Markt für Büroflächen	S. 18
■ Der Markt für Einzelhandel	S. 20
■ Der Markt für Grundstücke und Investments	S. 22
Märkte im Einzelnen	S. 24
■ Der Markt für Büroflächen	S. 26
Dynamik auf den deutschen Büromärkten nach dem Corona-Schock wieder hergestellt	
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen	S. 30
Sinkende Spitzenmieten trotz wachsender Einzelhandelsumsätze	
■ Der Markt für Immobilieninvestments	S. 32
Rekordumsätze auf dem Investmentmarkt	
■ Der Markt für Logistikflächen.	S. 37
Ungebrochenes Wachstum	
■ Der norddeutsche Immobilienmarkt	S. 42
– ein kurzer Überblick für das Jahr 2021	
■ Der Immobilienmarkt Amsterdam	S. 44
- Kurzübersicht	
Impressum	S. 46
DIP-Partner	



Rückblick 2021:

**„Corona ist immer noch präsent,
die Baubehörde bleibt die Baubehörde,
die Prüfer prüfen, prüfen und prüfen ...
Baupreise gehen gefühlt durch die Decke.
Material kommt verspätet oder gar nicht!“**

Architekt aus Hamburg



Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!

Mein Vorwort vom letzten Jahr könnte heute geschrieben sein und keiner würde es bemerken. So verrückt vieles ist und sich anfühlt, es ist so wie es ist! Ist das die neue Normalität?

Das Thema „Corona“ spaltet Familien, Belegschaften von Firmen und den Zusammenhalt von ganzen Völkern. Fast überall herrschen Unruhe und Besserwisserei, Aggression und Gewaltanwendung haben bedauerlicherweise zugenommen - Tatsachen, die viele unzufrieden und ebenso viele hilflos machen! Soll man den Politikern oder den Wissenschaftlern trauen oder keinem von beiden?

Unsicherheit schafft Sehnsüchte nach Sicherheit, die die Menschen gern mit „Gold“ und „Immobilien“ gleichsetzen.

Das Geschäftsfeld der **DIP • Deutsche Immobilien-Partner** ist der Handel mit und die Vermittlung von Immobilien sowie das Gebäude-Management. Unsere **Preferred Partner** sind hochprofessionelle Dienstleister, die unseren Service rund um die Immobilie sehr gut ergänzen und deren Namen man sich merken sollte. Auf den folgenden Seiten stellen wir uns gemeinsam vor.

In Ihrer Nähe erreichen Sie immer einen von uns, mit dem Sie Ihre immobilienwirtschaftlichen Anliegen besprechen können. Bei Bedarf zieht dieser Partner einen anderen Partner hinzu.

Seit 1988 ist unser DIP-Verbund für seine Kunden erfolgreich tätig und hat sich seitdem im Hinblick auf die geografische Ausbreitung und die Anzahl der Partner und deren Business-Schwerpunkte sehr gut entwickelt. Für Ihren Markteintritt in den niederländischen und österreichischen Markt sind zwei starke Partner Ihre erste Adresse!

Beim Maklerranking des „immobilienmanager“ belegt DIP seit Jahren regelmäßig eine Top-Platzierung.

DIP-Vermarktungsleistung 2021:

- WP-testiertes Transaktionsvolumen Verkauf: rd. 2,3 Mrd. Euro
- Vermietung von Büro-, Handels- und Logistikflächen im markanten sechsstelligen m²-Bereich.

Alle Partner freuen sich auf die Gespräche und Begegnungen mit Ihnen in diesem Jahr. Ihr Anruf bringt uns zusammen!

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 34. Jahrgangsausgabe in der Hand halten. Er gilt seitdem mit seinen vergleichenden Marktdaten aus west- und ostdeutschen Städten unterschiedlicher Größe als eine 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 beleumundet. Unsere Zusammenarbeit basiert auf der Grundlage großen Vertrauens und steht auf dem Fundament fachlicher Qualifikation und aktiver Marktpresenz.

Um die Interessen holländischer Investoren in Deutschland und deutscher Investoren in den Niederlanden berücksichtigen zu können, verstärkt seit August 2017 das renommierte Unternehmen **FRIS, Amsterdam**, den DIP-Verbund als Preferred Partner.

Um dies in gleicher Weise für die Interessen österreichischer und deutscher Investoren umsetzen zu können, unterstützt seit dem Herbst 2019 **Logar & Partner Immobilien-treuhand 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.

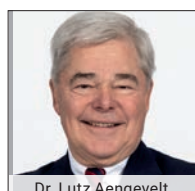
Ein Alleinstellungsmerkmal des DIP-Verbundes ist außerdem die Partnerschaft mit den bekannten nachstehenden Firmen, die als Preferred Partner mit ihren Dienstleistungen das Spektrum rund um die Immobilie ergänzen:

- **ALLIANZ Handwerker Services GmbH**, Aschheim (München)
- **EBZ BUSINESS SCHOOL GMBH - University of Applied Sciences**, Bochum
- **GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB**, Köln
- **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!

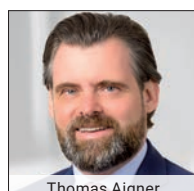
DIP-Partner



Dr. Lutz Aengevelt



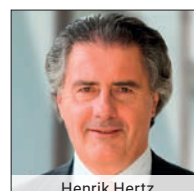
Dr. Wulff Aengevelt



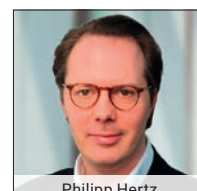
Thomas Aigner



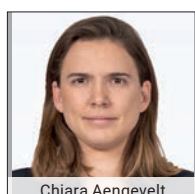
Jenny Steinbeiß



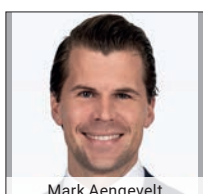
Henrik Hertz



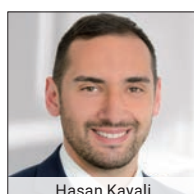
Philipp Hertz



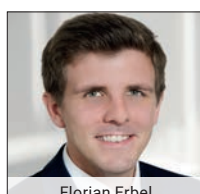
Chiara Aengevelt



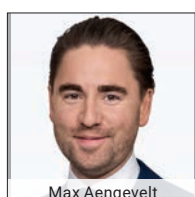
Mark Aengevelt



Hasan Kayali



Florian Erbel



Max Aengevelt

AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

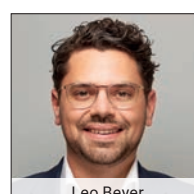
■ Düsseldorf, Berlin, Dresden,
Frankfurt, Leipzig, Magdeburg
Kennedydamm 55/Ross-Straße
40476 Düsseldorf
Kontakt: Dr. Lutz Aengevelt
Dr. Wulff Aengevelt
Chiara Aengevelt
Mark Aengevelt
Max Aengevelt
Telefon: +49 (0) 211 8391-0
Telefax: +49 (0) 211 8391-330
kontakt@aengevelt.com
www.aengevelt.com

AIGNER Immobilien GmbH

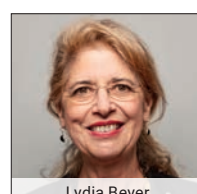
■ München
Gmunder Straße 53
81379 München
Kontakt: Thomas Aigner
Jenny Steinbeiß
Hasan Kayali
Florian Erbel
Telefon: +49 (0) 89 17 87 87 0
Telefax: +49 (0) 89 17 87 87 88
gewerbe@aigner-immobilien.de
www.aigner-immobilien.de

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



Leo Beyer

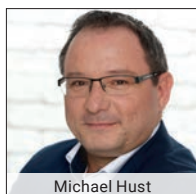


Lydia Beyer

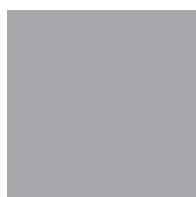
BEYER IMMOBILIEN Inh. Leo Beyer

■ Freiburg
Hermann-Herder-Straße 4
79104 Freiburg
Kontakt: Leo Beyer
Lydia Beyer
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



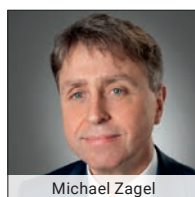
Boris Neumann

HUST Immobilien GmbH & Co. KG

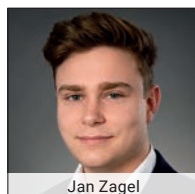
■ Karlsruhe, Bretten, Bruchsal, Baden-Baden
Killisfeldstraße 48
76227 Karlsruhe
Kontakt: Michael Hust
Telefon: +49 (0) 721 680 77 90
Telefax: +49 (0) 721 680 77 99
m.hust@hust-immobilien.de
www.hust-immobilien.de



André Aechtner



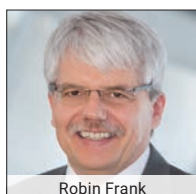
Michael Zagel



Jan Zagel

Immobilien SOLLMANN+ZAGEL GmbH

■ Nürnberg, Schwabach, Fürth, 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



Robin Frank



Mükremin Akyildiz

Immobilienvermittlung BW GmbH

■ Stuttgart
Heilbronner Straße 28
70191 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



Detlev Delfs



Annegret Möllerherm

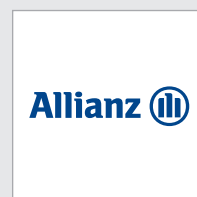


Dr. Marcel Hofeditz

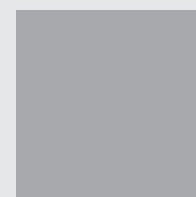
MÖLLERHERM IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

■ 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

Preferred Partner



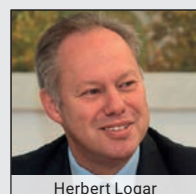
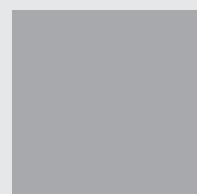
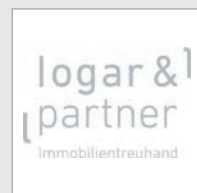
Rüdiger Kahde



Martin Splitt

ALLIANZ Handwerker Services GmbH

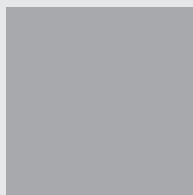
■ Aschheim bei München, Stuttgart, Frankfurt/M., Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, Berlin, Wien
Heltorfer Str. 4
40472 Düsseldorf
Kontakt: Rüdiger Kahde
Martin Splitt
Telefon: +49 (0) 211 563742152
Telefax: +49 (0) 211 56374192152
Martin.Splitt@allianz-handwerker.de
www.allianz-handwerker.de



Herbert Logar

Logar & Partner Immobilienreuhand GmbH

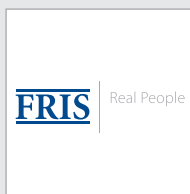
■ Wien
Wipplingerstraße 15
A -1010 Wien
Kontakt: Herbert Logar
Telefon: +43 (0) 664 45 70 227
herbert.logar@logarundpartner.com



Prof. Dr. Daniel Kaltofen

EBZ Business School GmbH

■ Bochum
Springorumallee 20
44795 Bochum
Kontakt: Prof. Dr. Daniel Kaltofen
Telefon: +49 (0) 234 9447-700
Telefax: +49 (0) 234 9447-777
d.kaltofen@ebz-bs.de
www.ebz-business-school.de



Hans Peter Fris



Marc van Kampen



Marc Poelmann

FRIS | REAL PEOPLE

■ Amsterdam, Zaandam
Hoogoorddreef 15
NL – 1101 BA Amsterdam
Kontakt: Hans Peter Fris
Marc van Kampen
Marc Poelmann
Telefon: +31 (0) 20 301 77 40
info@fris.nl oder wschayen@fris.nl



Dr. Damian Tigges



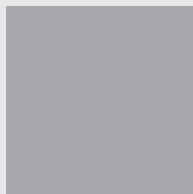
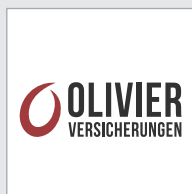
Dr. Markus Heider



Silvio Sittner

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

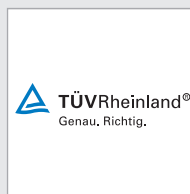
■ Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg,
Köln, München
Kennedyplatz 2
50679 Köln
Kontakt: Dr. Markus Heider
Dr. Damian Tigges
Telefon: +49 221 33660-0
Telefax: +49 221 33660-80
mheider@goerg.de
dtigges@goerg.de
Kantstraße 164
10623 Berlin
Kontakt: Silvio Sittner
Telefon: +49 30 884503-0
Telefax: +49 30 882715-0
ssittner@goerg.de



Dirk Olivier

Olivier Versicherungen

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



Michael Gertmann



Michael Klimmeck



Steffen Cordes

TÜV RHEINLAND INDUSTRIE SERVICE GMBH

■ Köln, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt,
Hamburg, München, Nürnberg, Stuttgart
Am Grauen Stein
51105 Köln
Kontakt: Michael Gertmann
Telefon: +49 221 806 2107
Telefax: +49 221 806 1354
michael.gertmann@de.tuv.com

Neues bei DIP

Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

Erneut Auszeichnung "Höchstes Vertrauen"

- Studie zu 21.000 Marken bzw. Unternehmen aus mehr als 200 Branchen.
- 4 Immobilienmakler ausgezeichnet.
- Branchensieger Aengevelt: Als Einziger erneut mit 100 von 100 Punkten.

Zum bereits fünften Mal führte das Institut für Management und Wirtschaftsforschung (IMWF) im Auftrag von FOCUS-MONEY und DEUTSCHLANDTEST eine umfassende Studie zum Thema "Höchstes Kundenvertrauen" durch (Untersuchungszeitraum: September 2020 bis August 2021). Für diese Studie konnten in den sozialen Medien 3,7 Millionen Nennungen zu etwa 21.000 Marken bzw. Unternehmen aus mehr als 200 Branchen identifiziert und zugeordnet werden. Diese wurden wissenschaftlich ausgewertet und die Unternehmen ermittelt, die sich durch höchstes Kundenvertrauen besonders positiv abheben.

Die Auszeichnung "Höchstes Vertrauen" wird dabei anhand der erreichten Punktzahl im Gesamtranking vergeben. Die Berechnung des Punktwertes erfolgt branchenspezifisch auf einer Skala von 0 bis 100 Punkten. Eine Auszeichnung erhalten die Unternehmen, die mindestens 70 Punkte in der Gesamtwertung erreichen.

In der Kategorie "Immobilienmakler" erhielten 4 Unternehmen die Auszeichnung "Höchstes Vertrauen" (2020: 3 Unternehmen; 2019: 7 Unternehmen) – dazu gehört zum fünften Mal in Folge Aengevelt. Dabei erzielte Aengevelt wie im Vorjahr als einziger Immobiliendienstleister und damit erneut Branchensieger die Höchstzahl von 100 Punkten.

„Das höchste Kundenvertrauen und die weitere exzellente Kundenbeurteilung bestätigen unsere betont unabhängige Dienstleistungsorientierung, basierend auf unserem seit Jahrzehnten geleisteten umfassenden Immobilienresearch und unserem Ziel der höchstmöglichen Markttransparenz“, freuen sich die Gesellschafter Dr. Lutz Aengevelt, Dr. Wulff Aengevelt, Chiara Aengevelt, Mark Aengevelt und Max Aengevelt.

Die positive kundenseitige Beurteilung spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Anfang 2022 zum bereits siebzehnten

Mal in Folge durchgeführten Befragung der Kunden, für die Aengevelt im vorangehenden Geschäftsjahr (2021) immobilienwirtschaftliche Dienstleistungen erbrachte, bzgl. ihrer Zufriedenheit mit Betreuung, Fachkompetenz und zu weiteren Qualitätsdetails: 97 % der Befragten wollen Aengevelt wieder beauftragen, 98 % weiterempfehlen.

Fundament für die exzellente Beurteilung der Aengevelt-Dienstleistungen sowohl in den Studien von FOCUS-MONEY als auch in der regelmäßig durchgeführten Kundenbefragung ist die Kombination aus in 4. Inhabergeneration bewährter vollkommener Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit zusammen mit in 112 Jahren systematisch erarbeiteter profunder Marktkenntnis und der damit verbundenen Kontinuität.



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

Neues bei DIP

Aigner Immobilien – technische Neuerungen als Markenkern

Die Aigner Immobilien GmbH hat sich seit der Gründung 1991 nicht nur als erfolgreicher Immobilienmakler einen Namen gemacht: Von Beginn an war die digitale Innovationsführerschaft innerhalb der Branche ein Markenzeichen des Unternehmens. Aigner Immobilien kombinierte schon früh klassisch-traditionelle Vertriebsmaßnahmen und persönliche Beratung mit innovativen digitalen Prozessen – und sorgt so bis heute für maximalen Verkaufserfolg in allen Assetklassen.

Schon im Jahr 1996, als das Internet nach viel Skepsis nach und nach massentauglich wurde, hatte Aigner Immobilien als eines der ersten Maklerunternehmen in Deutschland eine eigene Website. Auf dieser konnte man sich nicht nur über die Firma, sondern auch über das aktuelle Immobilienangebot informieren – ein Vorteil für Käufer und Verkäufer und somit ein Vorläufer jener Immobilienplattformen, die in den darauffolgenden Jahren nach und nach gegründet wurden. Der technikfreudige Thomas Aigner ließ 1997 sogar die Digitalfotografie in seinem stetig wachsenden Unternehmen einführen, um die Immobilien auch im Internet in bester Qualität darstellen zu können.

Spätestens mit der neuen innovativen Organisationssoftware im Jahr 1999 wurde Aigner Immobilien zum digitalen Pionier. Denn so konnten nicht nur der Service, sondern auch die Immobiliensuche für Kunden perfektioniert werden: Ein vollautomatischer Abgleich von Suchkriterien und Objektdaten machte es möglich, Interessenten ganz gezielt passende Immobilien anzubieten – für die damalige Zeit revolutionär!

Jede Zielgruppe im Blick

Innovative Entwicklungen und technische Neuerungen für Immobilienkunden sind seitdem zum festen Markenkern geworden. Unterschiedliche Zielgruppen mit ihren jeweiligen Bedürfnissen immer im Blick zu behalten, ist Geschäftsführer Thomas Aigner dabei besonders wichtig.

So wurde speziell für Mehrfamilienhausbesitzer auf der Aigner-Website ein eigener Bereich konzipiert, in dem der Marktwert für diese Immobilienart ermittelt werden kann. Gerade arbeitet das Unternehmen daran, dies auch für Gewerbeimmobilien zu realisieren.

„Wir stehen für die perfekte Verbindung von fundierter, persönlicher Beratung durch langjährig erfahrene Experten mit innovativen digitalen Vertriebsmöglichkeiten und zertifizierten Prozessen“, fasst Thomas Aigner zusammen.



Thomas Aigner
Geschäftsführer

AIGNER IMMOBILIEN

AIGNER IMMOBILIEN GMBH

■ München

Gmunder Straße 53

81379 München

Telefon: +49 (0) 89 17 87 87 0

Telefax: +49 (0) 89 17 87 87 88

gewerbe@aigner-immobilien.de

www.aigner-immobilien.de

Neues bei DIP

Arnold Hertz Immobilien – Exzellentes Immobilienmanagement

DIP-Mitbegründer ARNOLD HERTZ IMMOBILIEN Hamburg und Rostock ist der einzige DIP-Partner, dessen Kernkompetenz das Investmentgeschäft in Verbindung mit einem umfangreichen IMMOBILIEN-, ASSET- und FACILITY MANAGEMENT ist.

Bzgl. der Betreuung größerer Immobilien sind wir weit über unsere Kernmärkte hinaus – die Großräume Hamburg und Rostock – für unsere Kunden tätig.

Arnold Hertz gründete sein Unternehmen im Jahr 1900 und betreute schon immer Zinshäuser, Büros (Gewerbeimmobilien) und Geschäftshäuser. Er erkannte die Wichtigkeit des vollumfänglichen Managements der Gebäude- und der Mieterbetreuung sowie der stetigen Modernisierung.

Unsere Leistungen sind für unsere Kunden transparent und basieren auf einem abgestimmten **Leistungskatalog**, den wir zusammen mit dem Kunden erstellen. Unterschiedliche Ausführungsintervalle definieren wir gemeinsam. So entsteht auch der Umfang unserer Honorierung: Mittels e-Hertz hat der Kunde 24/7 Einblick in die Bearbeitungsstände.

Werte erhalten und weiterentwickeln, um Wertzuwächse zu realisieren.

Mit einer Schaffens- und Innovationskraft seit über 120 Jahren in Familienhand sind wir eines der ältesten Immobilien-Unternehmen in Deutschland. Dicht gefolgt von unserem auf das engste verbundenen DIP-Partner Aengevelt Immobilien.

Ihr hanseatischer Partner wird auch gerne für Sie tätig!



Henrik Hertz
Geschäftsführender Gesellschafter
Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG



Philipp Hertz



**ARNOLD HERTZ
IMMOBILIEN**

ARNOLD HERTZ IMMOBILIEN GMBH & CO. KG

■ Hamburg, Rostock

Große Bleichen 68

20354 Hamburg

Telefon: +49 (0) 40 35 46 78 42

Telefax: +49 (0) 40 35 46 78 50

henrik.hertz@arnold-hertz-immobilien.de

philipp.hertz@arnold-hertz-immobilien.de

kontakt@arnold-hertz-immobilien.de

www.arnold-hertz-immobilien.de

Neues bei DIP

Beyer Immobilien

30-jähriges Jubiläum

Als regionaler Makler kennt Leo Beyer den Markt und die Freiburger Stadtteile, als gebürtiger Freiburger und gelernter Architekt weiß er, welche Immobilie an welchem Standort welchen Preis erzielen kann. Beyer Immobilien punktet in der zweiten Generation mit dem Erfahrungswissen aus über 2.000 vermittelten Objekten.

Beyer Immobilien ist es ein großes Anliegen, dass Liegenschaften nicht ausschließlich nach finanziellen Aspekten beurteilt und verkauft werden, sondern auch unter ästhetischen Gesichtspunkten betrachtet, entwickelt und/oder optimiert werden. In den 30 Jahren Unternehmensgeschichte haben so etliche Immobilien und Grundstücke ihre Eigentümer und Mieter gewechselt. Gleichzeitig wurden kreative Bauprojekte erfolgreich realisiert und neue Tätigkeitsfelder im Unternehmen etabliert. Und was im Rückblick mit zum Schönsten zählt: Es kamen viele Menschen als Kunden oder Partner zu Beyer Immobilien – und blieben als Freunde.

Besonders stolz ist das Team um Leo Beyer auf das positive Feedback seiner Kunden. Durch den Blick für die Bedürfnisse der Kunden und dem nötigen Fingerspitzengefühl im Umgang mit Menschen bringen die erfahrenen Makler Eigentümer, Käufer und Mieter zusammen. Diese Arbeit schlägt sich auch in den Auszeichnungen nieder. Zuletzt wurde Beyer Immobilien wiederholt vom Capital Magazin mit der Höchstnote zum Top-Makler in Freiburg ausgezeichnet und als BELLEVUE Best Property Agent 2022 prämiert.

In diesem Jahr feiert Beyer Immobilien sein 30-jähriges Firmenjubiläum. 1992 von Lydia Beyer gegründet, befindet sich das Unternehmen im Familienbesitz und wird seit 2015 erfolgreich von Leo Beyer geführt. Er hat in den vergangenen sechs Jahren aus dem Vierer-Team der Mutter ein starkes und dynamisches Unternehmen mit heute 13 Mitarbeitern in einer innovativen Bürogemeinschaft entwickelt.

Diese Gemeinschaft mit Sitz im roten Haus des alten Herder-Verlags ergab sich aus seinen guten Netzwerk-Kontakten. Sie besteht aus Architekten, Bauphysikern, Bauleitern, Personalentwicklern und Designern.

Leo Beyer setzt seine gesamte Erfahrung und sein Engagement ein, um das Unternehmen auch für die nächste Generation erfolgreich weiterzuentwickeln.



Leo Beyer
Inhaber und Geschäftsführer



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

Neues bei DIP

HUST Immobilien eröffnet ersten Gourmet & Immobilien-Store Deutschlands in Karlsruhe

Genuss meets Leidenschaft, Gourmet meets Immobilien: Oder einfach **The HUST Gourmet & More**.

Neben den bereits langjährig etablierten Immobilienbüros in Karlsruhe, Bruchsal, Bretten und Baden-Baden hat HUST Immobilien im Jahr 2021 etwas Neues gewagt.

Was am Anfang als ziemlich verrückte Kombination klang, bewahrheitet sich nun nach der Eröffnung als erfolgreiche Symbiose zweier erstklassiger Themen, nämlich Feinkostspezialitäten in Verbindung mit hochklassigen Wohn- und Geschäftsimmobilen.

Den Glauben, trotz fortschreitender moderner Technik den persönlichen und direkten Kontakt zu den treuen HUST-Kunden(innen) stets zu pflegen und zu intensivieren, sieht HUST Immobilien bis heute als das größte und wichtigste Alleinstellungsmerkmal am Markt.

Die aktive Kundenbindung und -begeisterung ist für HUST Immobilien die wertvollste Investition in die Sicherung und den Ausbau des Unternehmens für die Zukunft.

Als inhabergeführtes Unternehmen ist es ein besonderes Anliegen, jeden Tag Kunden(innen)-begeisterung in den Vordergrund zu stellen und dies mit einem außergewöhnlichen Service, tollen exklusiven Events und ganz besonderem persönlichen Kontakt zu erreichen.

Das Erschließen neuer Kunden(innen)kontakte ist aus Sicht von HUST Immobilien nur durch Begeisterung und „das Herausstechen aus der breiten Masse“ möglich. Daher freut sich das Team von HUST Immobilien sehr, seit Herbst 2021 mit **The HUST Gourmet & More** im Zentrum der Karlsruher Innenstadt eine neue Kontaktplattform geschaffen zu haben, mit welcher sich völlig neue Zugänge zu Immobilienkontakten rund um die Region Karlsruhe und Nordbaden erschließen lassen.

Mit derzeit 14 Experten wird HUST Immobilien auch in den kommenden Jahren der Immobilienexperte in der Region Karlsruhe sein und diese Position weiter ausbauen.

Dazu wird HUST Immobilien ab dem Frühjahr 2022 seine Kunden auch im Bereich der **Verrentung von Immobilien** unterstützen und somit in Zusammenarbeit mit einem der größten Anbieter dieser Dienstleistung künftig neben dem klassischen Immobilienverkauf auch die Optionen des

Immobilienteilverkaufs und der Immobilienverrentung ermöglichen können.

HUST Immobilien setzt somit auf langjährige, ehrliche und partnerschaftliche Zusammenarbeit, Vertrauen, Kontinuität und Verantwortungsbewusstsein. Daher ist es HUST Immobilien ein wichtiges Anliegen, alle Altersklassen sowie Interessensgruppen ideal beraten zu können.

Die regionale und überregionale Marktkennntnis, ein breites Expertenwissen, die über Jahrzehnte persönlich gepflegten und aufgebauten Kontakte in Politik und Wirtschaft sowie das stets vorhandene „gewisse Etwas“ machen HUST Immobilien zu **dem** Immobilienpartner in der Region rund um Karlsruhe.



The HUST Gourmet & More, Karlsruhe. © HUST Immobilien

Hust Immobilien
Echt anders

HUST

HUST Immobilien GmbH & Co. KG

■ Karlsruhe, Bretten, Bruchsal, Baden-Baden
Killisfeldstraße 48
76227 Karlsruhe
Telefon: +49 (0) 721 680 779-0
Telefax: +49 (0) 721 680 779-9
info@hust-immobilien.de
www.hust-immobilien.de

Neues bei DIP

FRIS | Real People

Personelles

Seit dem 1. Januar 2022 ist Marc van Kampen MRE bei FRIS in Amsterdam als Manager Agency Commercial Real Estate tätig. Marc verfügt über 20 Jahre Erfahrung auf dem Immobilienmarkt und einen Master-Abschluss im Immobilienwesen. Gemeinsam mit seinem engagierten Team übernimmt Marc den Immobilienbereich „Gewerbeimmobilien und Investments im Großraum Amsterdam“.

Services

Die Real People bei FRIS bieten eine große Bandbreite an Dienstleistungen für die Kunden – darunter nicht nur Unternehmer und Nutzer von Gewerbeimmobilien, sondern auch Investoren, Versicherer, Projektentwickler, Baufirmen, Banken und Buchhaltungsunternehmen. Die Real People bei FRIS widmen sich nationalen sowie internationalen Investmentmöglichkeiten.

Natürlich können Sie von FRIS alle benötigten Maklerdienstleistungen erwarten. Was bei FRIS anders als bei großen Namen auf dem internationalen Markt ist, sind unsere Ortskenntnis und unsere Flexibilität. Und was FRIS von anderen regionalen Maklern abhebt sind die Dienstleistungsbreite des Unternehmens, unsere Erfahrung in Amsterdam und unser Fokus auf die Bereiche KMU, Kreativindustrien und die Banken der IJ.

Tiefgreifende und umfassende Marktkenntnis

Mit unserem breit aufgestellten Immobilienunternehmen, weitreichenden Netzwerk und eigenen Kompetenzzentren können wir auf beeindruckende Wissens- und Datenressourcen zurückgreifen.

Dank dieses Fachwissens können wir Immobilien mit gezieltem Marketing verkaufen oder vermieten. Kunden können sich auch bei der Suche nach einem passenden Unternehmensstandort auf unser Fachwissen, unsere Ortskenntnis und unser Netzwerk verlassen. Oder kurzgefasst, bei uns können Sie:

- Gewerbeimmobilien vermieten/verkaufen
- Gewerbeimmobilien zur Miete/zum Kauf finden
- Unterstützung bei Vertragsfragen und Verhandlungen erhalten
- Markteinschätzungen abfragen



Marc van Kampen
Manager Agency Commercial Real Estate

FRIS

Real People

FRIS | Real People

■ Amsterdam, Zaandam
Hoogoorddreef 15
NL – 1101 BA Amsterdam
Telefon: +31 (0)20 301 77 20
info@fris.nl
www.fris.nl

Neues bei DIP

TÜV Rheinland Industrie Service GmbH

Sicherheit und Qualität

Sicherheit und Qualität in fast allen Wirtschafts- und Lebensbereichen: Dafür steht TÜV Rheinland. Mit mehr als 20.600 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von rund 2 Milliarden Euro zählt das vor rund 150 Jahren gegründete Unternehmen zu den weltweit führenden Prüfdienstleistern. Die hoch qualifizierten Expertinnen und Experten von TÜV Rheinland prüfen rund um den Globus technische Anlagen und Produkte, begleiten Innovationen in Technik und Wirtschaft, trainieren Menschen in zahlreichen Berufen und zertifizieren Managementsysteme nach internationalen Standards. Damit sorgen die unabhängigen Fachleute für Vertrauen entlang globaler Warenströme und Wertschöpfungsketten.

Industrie Service & Cybersecurity umfasst die Arbeitsfelder Druckgeräte und Anlagentechnik, Aufzüge und Fördertechnik, Elektro- und Gebäudetechnik, Industrieinspektion und Werkstoffprüfung, Infrastruktur und Projektüberwachung, Energie und Umwelt sowie Funktionale Sicherheit und Cybersecurity. Zu den Leistungen zählen beispielsweise die Prüfung von Industrieanlagen, die Begleitung von Industrie- und Infrastrukturprojekten, die Überprüfung von Druckbehältern, temporären Bauten, Fördertechnik und Aufzügen, die Umwelt- und Schadstoffanalytik sowie Cybersecurity-Lösungen für Kunden unterschiedlicher Branchen.

Unsere Experten begleiten bei Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von technischen Anlagen, Gebäuden und Infrastruktur. Wir bieten Ihnen individuelle Lösungen. Unsere technische Expertise im Überblick:

- Baubegleitende Prüfung
- Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordination auf Baustellen (SiGeKo)
- Bauliche Brandschutzabnahmen
- Bestandserfassung
- Sanierungskonzepte
- Prüfungen von Ingenieurbauwerken
- Bauwerksmonitoring
- Gefahrstoffanalysen
- Gebäudeschadstoffe
- Schimmelpilzuntersuchungen
- Nachhaltigkeitsberatung / CO₂-Bilanzierung nach EU-Klimagesetz
- Computersimulation (Brand, Rauch, Evakuierung)
- Betriebsmanagement
- Prüfungen gemäß Betriebssicherheitsverordnung & Prüfverordnungen der Länder
- Brandschutzberatung/-gutachten/-konzepte
- Inbetriebnahmemanagement
- Technische Due Diligence
- Immobilienbewertung
- Baubegleitendes Qualitätscontrolling / Bauqualitätscontrolling
- Bauzustandsbewertung/-dokumentation
- Beweissicherung
- Planungsplausibilisierung von Konstruktion und TGA



Oliver Krüger
Geschäftsfeldleiter Deutschland
Infrastruktur & Projektsteuerung



TÜV Rheinland Industrie Service GmbH

■ Köln
Am Grauen Stein
51105 Köln
Telefon: +49 (0)221 806 2682
E-Mail: oliver.krueger@de.tuv.com



EXPO REAL 2021

Mit Abstand top

Die hohen Erwartungen wurden voll erfüllt: Nach zwei Jahren gab es endlich die Fortsetzung der Münchner EXPO REAL, Europas bedeutendster Immobilienmesse. Mit 1.200 Ausstellern und rd. 19.200 Fachteilnehmern erreichte der Branchentreff erwartungsgemäß nicht das Vor-Corona-Niveau (2.189 Aussteller, 46.750 Fachteilnehmer). Dafür war die Dichte an Entscheidern und Führungskräften deutlich höher und es gab Zeit für intensive Fachgespräche.

Auch das Konferenzprogramm war hochkarätig und behandelte ein breites Spektrum. Diskutiert wurden Entwicklungen in den verschiedenen Assetklassen nach Corona, beispielsweise hinsichtlich zukünftiger Büroformen und der Revitalisierung der Stadtkerne.

Wichtige Themen waren insbesondere auch Klimaneutralität und Nachhaltigkeit sowie die Perspektiven der Immobilienwirtschaft nach der Regierungsbildung. Hierzu führte unser Haus Podiumsdiskussionen vor überfüllten Rängen und per Live-Stream zugeschalteten 500 Immobilienexperten durch. Fazit: Zur Erfüllung der ehrgeizigen Klimaziele und Nachhaltigkeit forderte Aengevelt einen interdisziplinären europaweiten Klimapakt.

So setzte die EXPO REAL wie in den Vorjahren beeindruckend den Startschuss für das Jahresendgeschäft. Das knappe qualifizierte Produktangebot enttäuschte allerdings Schnäppchenjäger, bestätigte dafür indessen die Krisen-Resilienz des Immobilienmarktes.



Dr. Wulff Aengevelt



Märkte im Überblick

Der Markt für

- Büroflächen S. 18
- Einzelhandel S. 20
- Grundstücke und
Investments S. 22

Der Markt für Büroflächen

Büromarkt	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt	Freiburg
Flächenumsatz in m² - 2021							
Vermietungsleistung + Eigennutzer	849.000	105.000	79.000	324.500	85.000	449.000	24.000
Flächenumsatz in m² - 2020							
Vermietungsleistung + Eigennutzer	705.000	85.000	65.000	284.000	89.000	333.000	28.000
Flächenumsatz in m² - 2019							
Vermietungsleistung + Eigennutzer	986.000	96.000	95.000	525.000	165.000	561.000	23.000
Spitzenmiete 2021 in EUR/m²/Monat	41,00	14,00	16,00	28,50	16,50	45,50	16,40
Spitzenmiete 2020 in EUR/m²/Monat	39,00	13,80	15,00	28,50	16,30	45,00	16,20
Spitzenmiete 2019 in EUR/m²/Monat	38,00	13,50	15,00	28,50	16,00	43,00	16,20
Durchschnittsmiete Gesamtstadt 2021 in EUR/m²/Monat	27,50	8,50	12,50	16,00	10,20	22,50	11,50
Durchschnittsmiete City 2021 in EUR/m²/Monat	30,50	9,20	15,00	28,00	11,50	27,00	12,90
Durchschnittsmiete Cityrand 2021 in EUR/m²/Monat	26,00	8,10	12,00	17,50	9,20	18,50	11,40
Durchschnittsmiete Außenbezirke 2021 in EUR/m²/Monat	17,00	7,00	10,50	12,90	7,50	16,80	10,00
Leerstand absolut in m² - Ende 2021	689.000	115.000	80.000	670.000	165.000	1.030.000	21.000
Leerstand absolut in m² - Ende 2020	390.000	118.000	115.000	600.000	100.000	810.000	21.000
Leerstand absolut in m² - Ende 2019	280.000	113.000	135.000	620.000	105.000	740.000	17.000
Leerstandsquote in % - Ende 2021	3,3	3,3	3,2	7,2	5,4	8,9	1,4
Leerstandsquote in % - Ende 2020	2,0	3,4	4,6	6,4	3,3	7,0	1,4
Leerstandsquote in % - Ende 2019	1,5	3,2	5,3	6,6	3,3	6,3	1,1
Prognose Flächenumsatz 2022	↗	→	↗	↗	↗	↗	→
Prognose Spitzenmiete - Ende 2022	↗	↗	→	↗	→	↗	↗
Prognose Durchschnittsmiete Gesamtstadt - Ende 2022	→	↗	→	↗	↗	↗	↗
Prognose Leerstand absolut - Ende 2022	↘	→	↗	↗	↘	↗	↘

k. A. = keine Angaben
Stand: 31.12.2021

Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
480.000	115.000	50.000	310.000	140.000	21.800	590.000	80.000	143.000	250.000
350.000	130.000	70.000	174.000	128.000	22.000	600.000	121.000	220.000	180.000
540.000	135.000	59.000	282.000	140.000	23.000	840.000	92.000	305.000	290.000
32,00	17,00	13,50	27,00	16,50	13,50	41,00	16,00	25,00	40,42
30,20	17,00	15,00	26,00	16,00	13,50	40,00	16,00	25,00	38,00
29,50	17,00	15,00	26,00	15,50	13,50	40,00	16,00	24,00	35,50
18,50	10,50	k. A.	15,50	9,70	k. A.	23,00	10,00	16,00	20,00
22,50	11,50	12,00	17,50	11,50	9,80	28,00	12,00	17,50	20,00
17,00	9,50	11,00	13,70	10,00	8,50	23,00	11,00	13,00	17,50
13,00	8,00	10,00	9,00	7,50	6,50	15,00	9,50	10,00	13,33
530.000	178.000	100.000	255.000	170.000	68.000	930.000	138.000	255.000	372.000
440.000	142.000	92.000	232.000	185.000	72.000	590.000	85.000	200.000	372.000
400.000	135.000	83.000	185.000	188.000	73.000	500.000	65.000	170.000	553.500
3,9	3,9	4,0	3,2	5,0	6,5	4,4	3,6	3,2	6,0
3,0	3,1	3,5	2,9	5,5	7,0	2,9	2,3	2,5	6,2
2,8	2,9	3,3	2,4	5,6	6,9	2,5	1,8	2,1	5,0
→	↗	↗	↘	→	↘	↘	→	↗	→
↗	→	→	↗	↗	→	→	→	→	→
↗	→	→	↗	↗	→	→	↘	↗	↗
↗	→	↗	↗	↘	↘	↗	↗	↗	↗

Der Markt für Einzelhandel

Einzelhandel	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt	Freiburg
Spitzenmiete (Top A-Lage) in EUR/m²	305	120	80	280	80	300	155
Miete in EUR/m²: City A-Lage (EG < 100 m²)*	70-280	65-120	40-80	140-250	45-80	145-300	93-155
Miete in EUR/m²: City B-Lage (EG < 100 m²)*	15-40	25-50	20-40	40-65	18-28	85-135	30-36
Miete in EUR/m²: Stadtteillage/-zentrum (EG < 100 m²)*	20-30	12-18	10-15	15-30	12-25	18-43	19-30
Miete in EUR/m²: Discounter/Fachmarkt - nonfood	7-16	6-12	5-12	10-16	8-15	15-25	k. A.
Miete in EUR/m²: Discounter/Fachmarkt - food	10-23	7-17	8-18	10-15	8-18	14-18	k. A.
PROGNOSE 2022							
Mietpreisentwicklung 1A-Lagen	→	↘	↘	→	→	↘	↘
Mietpreisentwicklung B-Lagen	→	→	↘	→	↘	↘	↘
Flächennachfrage 1A-Lagen	→	↘	↘	→	↘	→	→
Einzelhandelsumsatz 1A-Lagen	→	↗	↘	↗	→	→	→

* = markttypische Spannweite
k. A. = keine Angaben

Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
265	180	90	220	110	68	340	150	190	233
200-265	110-170	40-90	120-220	60-80	35-40	200-340	110-150	80-140	45-200
40-65	30-60	20-55	65-95	20-40	22-25	70-140	60-90	20-60	17-27
35-65	14-36	15-35	15-35	6-14	8,5-12,5	k. A.	30-45	5-15	8-29
k. A.	6-12	k. A.	10-14	7-13	6-12	k. A.	10-30	10-15	7-17
k. A.	8-14	k. A.	10-15	6-10	6-12	k. A.	10-30	10-18	12-25
→	↘	↘	→	↘	→	↘	→	→	→
→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	→	↘
→	↘	↘	↘	↘	→	↘	→	↘	↘
→	↘	↘	↘	↘	→	↘	→	↘	↘



Der Markt für

Grundstücke und Investments

Grundstücksmarkt - Kaufpreise in EUR/m²	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt	Freiburg
Gewerbegrundstücke*	100-425	60-180	50-140	250-450	70-170	280-470	180-250
Büro- und Geschäftshausgrundstücke (Citylagen)	5.500-20.000	1.500-6.000	680-3.300	3.600-52.000	500-1.100	6.500-46.000	1.500-6.000
Wohnungsbaugrundstücke (gute Lagen)	2.600-6.200	900-1.700	500-2.200	700-2.600	600-1.000	1.500-4.200	1.400-4.000
Gewerbliches Investment – Spitzenfaktoren							
Geschäftshaus	33,00	23,0	30,0	35,00	22,0	35,5	26,0
Bürohaus	35,00	22,0	23,0	36,00	24,0	34,5	28,0
SB-/Fachmarkt/-zentrum	21,00	19,0	16,0	25,00	19,0	24,0	19,0
Industrie/Gewerbe/Logistik	28,00	23,0	15,0	23,00	20,0	26,5	21,0
Gewerbliches Investment – Marktübliche Einstiegsfaktoren							
Geschäftshaus	20-24	17-21	15-21	25-30	18-22	19,5-22	19-24
Bürohaus	22-26	18-22	14-25,5	25-32	18-21	18,5-20,5	20-28
SB-/Fachmarkt/-zentrum	15-20	15-18	10,5-15	15-18	15-18	15-18	16-19
Industrie/Gewerbe/Logistik	20-25	15-20	9-15	11-15	15-19	14-16	14-17
Wohninvestment - Marktübliche Einstiegsfaktoren							
Mehrfamilienhaus Neubau (mittlere Ausstattung)	21-24	21-25	24,5-31,5	27-33	18-23	27-35	29-33
Mehrfamilienhaus Bestand (mittlere Ausstattung)	26-29	18-24	14-27	26-32	15-20	25-32	27-31

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)

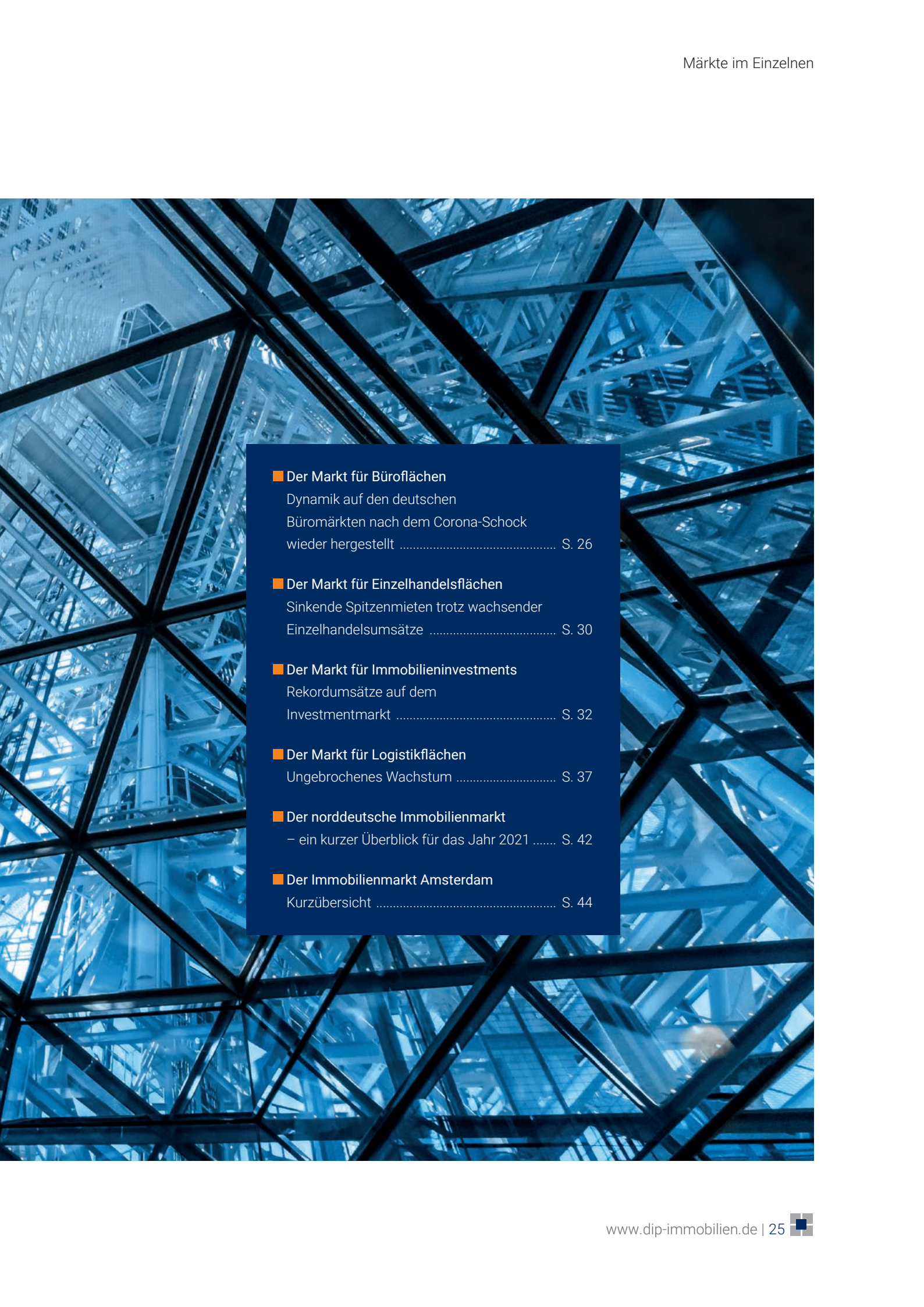
Spitzenfaktor = höchster am Markt erzielbarer Vervielfältiger

Neubau = Fertigstellung innerhalb der letzten zwei Jahre

Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
160-350	90-280	150-220	155-260	50-360	30-150	600-4.000	170-400	400-850	k. A.
6.000-30.000	k. A.	1.500-6.500	1.000-30.000	2.900-4.500	350-1.200	4.500-12.000	4.500-18.000	4.000-32.000	k. A.
2.700-8.000	800-1.200	450-950	900-1.800	900-2.100	400-600	3.150-7.050	1.200-2.200	1.700-3.600	k. A.
44,0	26,0	25,0	32,5	27,00	23,00	40,0	29,5	31,0	18,2
42,0	25,0	17,0	32,0	26,00	23,50	37,0	23,0	30,0	30,3
23,0	19,5	12,0	21,5	20,00	16,00	26,5	15,5	18,0	k. A.
27,0	24,0	14,0	24,0	23,00	20,00	28,0	15,0	21,0	28,5
27-40	19-25	15-25	22-27	20-26	16-18	24-32	23-24	20-30	k. A.
29-40	18-26	11-14	20-27	18-24	16,5-18,5	26-30	21-22	20-27	12,9-16,6
17-20	15-20	8-13	16-18	15-18	13-14	15-20	13-14	12-16	k. A.
18-22	15-20	8-14	17-20	12-19	13-17	15-22	13-14	13-20	20-30
30-35	19-29	25-30	25-33	28-32	22-27	41-47	29-30	26-34	22,2-29
28-33	18-27	22-30	22-29	25-34	19-26	33-60	27-28	25-34	15,4-25

Märkte im Einzelnen





■ Der Markt für Büroflächen Dynamik auf den deutschen Büromärkten nach dem Corona-Schock wieder hergestellt	S. 26
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen Sinkende Spitzenmieten trotz wachsender Einzelhandelsumsätze	S. 30
■ Der Markt für Immobilieninvestments Rekordumsätze auf dem Investmentmarkt	S. 32
■ Der Markt für Logistikflächen Ungebrochenes Wachstum	S. 37
■ Der norddeutsche Immobilienmarkt – ein kurzer Überblick für das Jahr 2021	S. 42
■ Der Immobilienmarkt Amsterdam Kurzübersicht	S. 44



Der Markt für Büroflächen

Dynamik auf den deutschen Büromärkten nach dem Corona-Schock wieder hergestellt

Nach coronabedingt verhaltenem Marktgeschehen 2020 ist das Folgeberichtsjaahr 2021 von einer ersten Belebung geprägt. 2021 lässt sich ein leichter Aufwind auf dem Büromarkt beobachten, der indessen immer noch maßgeblich durch die Corona-Pandemie bestimmt wurde. Die Einschränkungen des täglichen Lebens hatten weiterhin einschneidende Auswirkungen auf die Arbeitswelt:

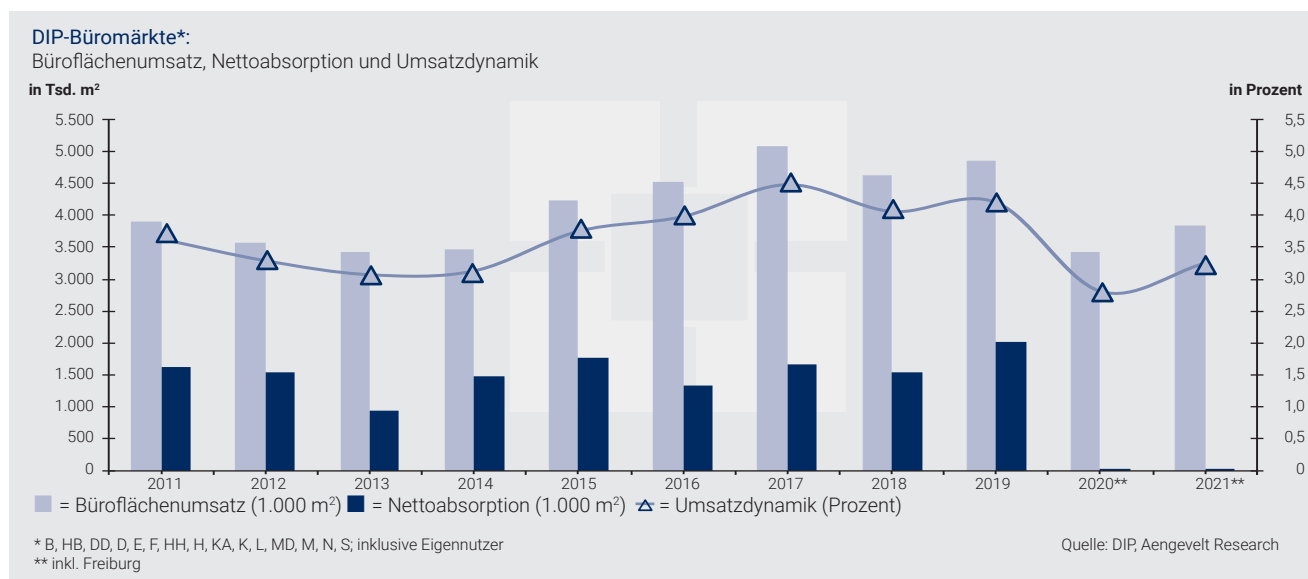
- Im Gegensatz zu den Segmenten Medizin, Gesundheit und Logistik erlebten zahlreiche andere flächennachfragende Branchen (insbesondere Touristik, Einzelhandel, Fahrzeugindustrie, Luftfahrt, Kulturwirtschaft, unternehmensnahe Dienstleistungen) erhebliche Umsatzeinbußen, so dass Personal abgebaut und Kosten – auch Mieten – reduziert werden mussten.
- Rationalisierungs- und Spardruck als auch positive Aspekte des Home Office in zahlreichen operativen Prozessen veranlassten einen beträchtlichen Teil der Unternehmen, eine Reduzierung ihres Büroflächenbedarfs in Erwägung zu ziehen bzw. umzusetzen.
- Die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen veranlassten Eigennutzer, Entwickler und Investoren

häufig dazu, geplante Investitionen zu strecken oder zunächst 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 genutzten Büroflächen durch Untervermietung, Verzicht auf Optionsausübung, Vertragsverlängerung oder gar Kündigung von Mietverträgen. Nach schockartigem Einbruch im Jahr 2020 war im Berichtsjahr zu registrieren, dass die Dynamik vielerorts moderat an Fahrt zurückgewann.

Büroflächenumsatz leicht über Vorjahresniveau

- Wurden im Jahr 2020 an den 16 analysierten DIP-Standorten insgesamt noch rd. 3,43 Mio. m² Bürofläche umgesetzt, stieg das Transaktionsvolumen im Folgejahr 2021 um rd. 441.000 m² bzw. 13 % auf rd. 3,85 Mio. m². Im mittelfristigen Kontext liegt der jüngste Marktaufschwung allerdings rd. -6,5 % 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. 3,15 Mio. m² bzw. 81,8 % der Büroflächenumsätze aller 16 DIP-Märkte umgesetzt. Das war somit ein um ca. 18 % höherer Flächenumsatz als 2020 (2,67 Mio. m²). Die vier umsatzstärksten Märkte im Jahr 2021 waren Berlin (849.000 m²), München (590.000 m²), Hamburg (480.000 m²) und Frankfurt am Main (449.000 m²).
- Die Umsatzdynamik, d. h. der Anteil des Flächenumsatzes am Bestand, steigt wieder langsam an, nachdem im Vorjahr ein Einbruch verzeichnet wurde (2021: 3,3 %, 2020: 2,8 %). Am dynamischsten, d. h. oberhalb der mittleren Performance aller 16 DIP-Märkte (3,3 %), waren die Flächenabsätze in den Märkten Leipzig (4,1 %), Berlin (4,1 %), Köln (3,9 %), Frankfurt am Main (3,9 %), Hamburg (3,5 %) und Düsseldorf (3,5 %). Etwa im Mittel lag die Umsatzdynamik in Dresden (3,2 %). Moderatere Büroflächenabsatzquoten erreichten demgegenüber Bremen (3,0 %), München (2,8 %), Essen (2,8 %), Hannover (2,5 %), Nürnberg (2,1 %), Magdeburg (2,1 %), Karlsruhe (2,0 %), Stuttgart (1,8 %) und Freiburg (1,6 %).

Nettoabsorption auf dem Niveau einer „schwarzen Null“

Mit einer Nettoabsorption von lediglich rd. 35.500 m² – also praktisch einer „schwarzen Null“ – wurde 2021 der niedrigste, jemals analysierte Wert erreicht. Bei einer positiven Nettoabsorption wird per Saldo mehr Bürofläche in Anspruch genommen als Fläche leergezogen. Ist die Nettoabsorption negativ, so wird mehr Bürofläche freigezogen als in Anspruch genommen. Das langjährige positive Mittel (2011 - 2020: 1,42 Mio. m²) wurde im Berichtsjahr 2021 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, was Ende

2020 in einer Nettoabsorption von lediglich 40.000 m² resultierte und sich im aktuellen Berichtsjahr fortsetzte.

Büroflächenüberhänge steigen

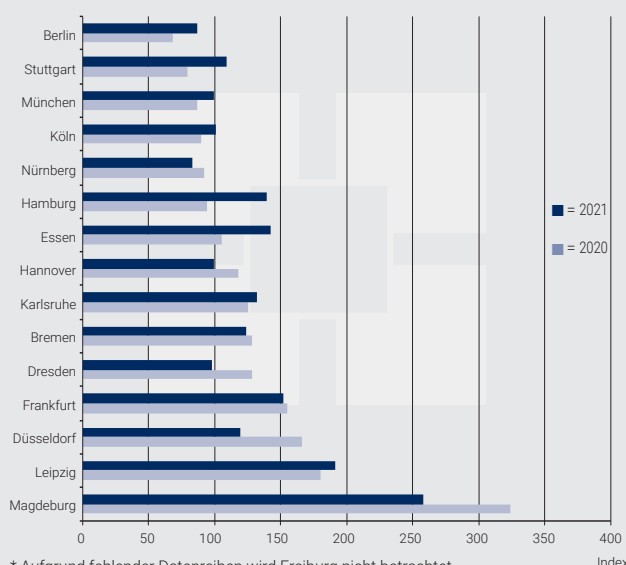
Angesichts der geringen Nettoabsorption stieg, wie von DIP prognostiziert, der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den 16 analysierten deutschen Märkten im Jahresverlauf 2021 um rd. 1,2 Mio. m² auf 5,39 Mio. m² Bürofläche. Die mittlere Leerstandsquote der 16 DIP-Märkte erhöhte sich dadurch von 3,6 % Ende 2020 binnen Jahresfrist auf 4,6 %.

Im Mittel stehen seit Ende Dezember 2021 rd. 28,7 % mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als noch ein Jahr zuvor. Der Trend einer abschmelzenden Angebotsreserve ist damit vorerst gestoppt:

- Zu den Märkten mit besonders dynamisch steigender Angebotsreserve gehörten 2021 besonders Berlin (76,7 %), Essen (65,0 %), Nürnberg (62,4 %) und München (57,6 %), gefolgt von Stuttgart (27,5 %), Frankfurt am Main (27,2 %), Hannover (25,4 %) und Hamburg (20,5 %).
- Vergleichsweise moderat steigende Angebotsreserven wurden in Düsseldorf (11,7 %), Köln (9,9 %) und Karlsruhe (8,7 %) registriert. Keine Veränderung ist in Freiburg (0 %) zu beobachten.

ARLEX: Leerstandsindex der DIP-Büromärkte*

Index 100: Leerstand entspricht der aktuell und mittelfristig notwendigen Fluktuationsreserve



* Aufgrund fehlender Datenreihen wird Freiburg nicht betrachtet.

Quelle: DIP, Aengevelt Research

- Eine inverse Marktentwicklung, d. h. ein weiterer moderater Abbau der Angebotsreserve, wurde dagegen in Bremen (-2,5 %), Magdeburg (-5,6 %) und Leipzig (-8,1 %) analysiert. Dresden war mit einem Abbau von -30,4 % 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 für die jeweiligen Standorte z. T. in ein vollkommen anderes Licht, als es die rein quantitative Betrachtung der nominellen Leerstandsquoten sowie deren Veränderung erwarten ließe.
- Der ARLEX ist über alle 15 (aufgrund fehlender Datenreihen wird Freiburg nicht betrachtet) analysierten Büromärkte hinweg von 93 Punkten Ende 2020 auf 105 Punkte gestiegen. Somit befindet sich der untersuchte Gesamtmarkt im Berichtszeitraum 2021 nach Jahren mit permanentem Angebotsdefizit nahezu im Gleichgewicht bzw. leichtem Angebotsüberhang – allerdings mit markant differenzierten regionalen Unterschieden.
- Nahezu ausgewogene Relationen aus Flächenangebot, Nachfrage und mittelfristiger Flächenerweiterung finden sich inzwischen in Hannover (99), Stuttgart (99) und Dresden (98).
- Insgesamt liegen die Indexwerte in den analysierten Standorten zwischen 87 (Berlin) und 258 (Magdeburg). Die tendenziell höheren Indexwerte z. B. in Magdeburg (258), Frankfurt (191), Düsseldorf (152), Essen (142) und Nürnberg (139) zeugen von einem Angebotsüberhang und somit einem Missverhältnis zwischen der Büroflächennachfrage, Leerstandsquote und Fertigstellungsniveau.

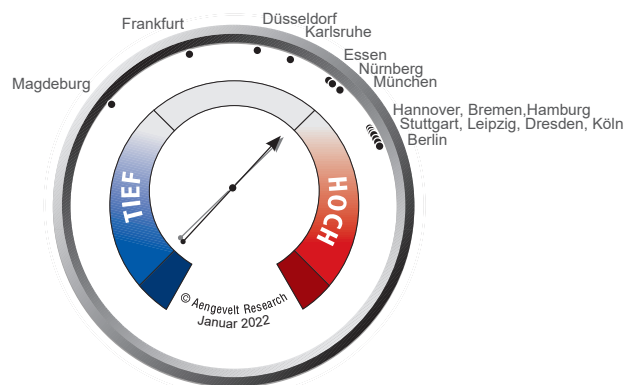
- Die deutlichsten Sprünge des ARLEX wurden für das Berichtsjahr in Magdeburg (66 Indexpunkte), Leipzig (47) und Nürnberg (45) registriert.

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-Relationen widerspiegeln.¹

Obwohl sich die Indexwerte an den verschiedenen Standorten sehr differenziert entwickelt haben, blieb der gesamtdeutsche Indexwert im Vergleich zum Vorjahr auf einem ähnlichen Niveau und erreichte einen Wert von 55 zum Jahresende 2021 (2020: 54). Im langjährigen Vergleich (2011 - 2020: 19) ist die Performance durchaus solide.

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



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

Stabiles Mietpreisniveau

Das Büromietniveau zieht seit 2011 auf breiter Front kontinuierlich an. Die mit den Flächenumsätzen der untersuchten Märkte gewichtete Spitzenmiete war Ende 2021 mit rd. EUR 32,89/m² um 5,2 % höher als das Niveau des Vorjahres. Zu den Märkten mit einem markanten Anziehen

des Spitzenmietniveaus gehören im Jahresvergleich vor allem Dresden (+6,7 %), Hamburg (+6 %) und Berlin (+5,1 %). Nur in Karlsruhe wurde eine gegenüber dem Vorjahr sinkende Spitzenmiete (-10 %) registriert.

Beim Vergleich der mittleren Mieten für Büroflächen in Citylagen zum Jahresende 2021 zeigt sich ein ebenfalls positiver Trend. Als gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen in den Citylagen wurde in den untersuchten 16 deutschen Märkten Ende 2021 ein Wert von rd. EUR 22,93/m² ermittelt, Ende 2020 waren es EUR 21,60/m². Das mittlere Mietpreiswachstum belief sich damit binnen Jahresfrist auf rd. 6 %. Der Anstieg der mittleren Citymiete war in Dresden (+25 %) und Berlin (+8,9 %) besonders akzentuiert. Eine Reduktion ließ sich in Nürnberg (-7,7 %) und Karlsruhe (-4 %) verzeichnen.

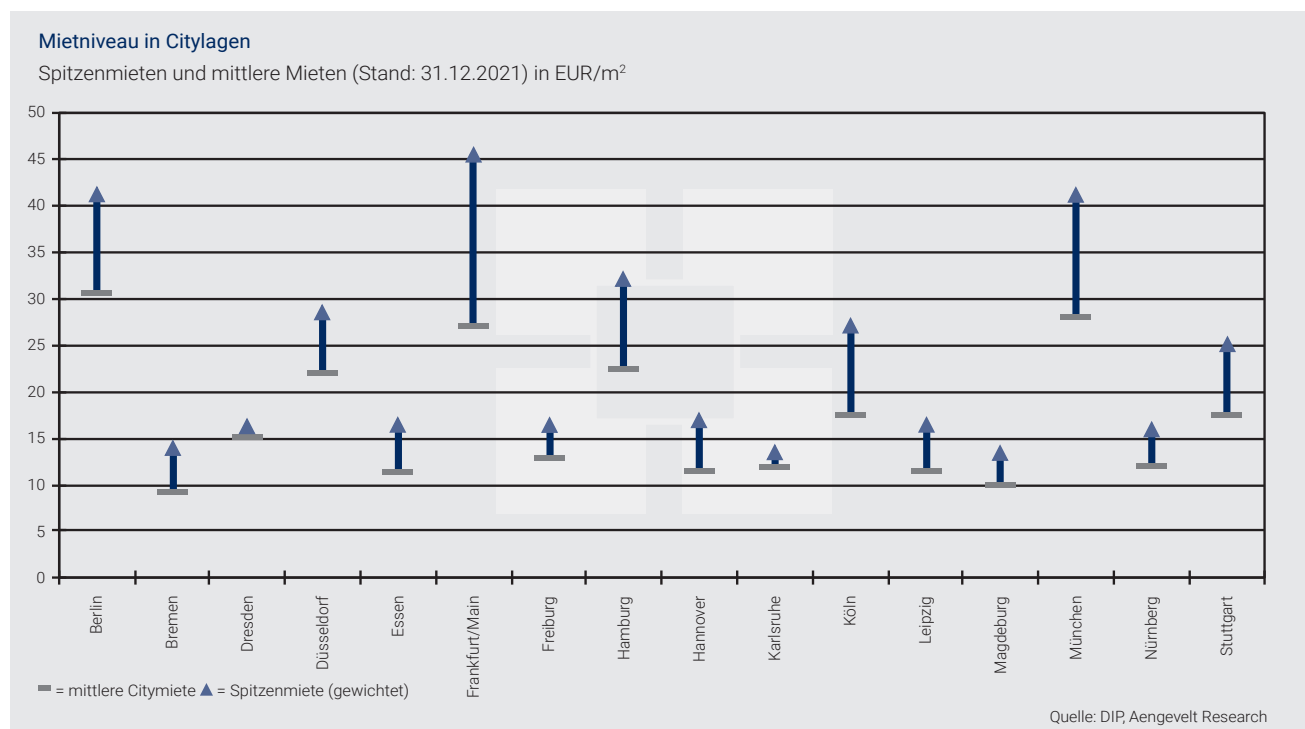
Nachdem die Mietpreise im vergangenen Berichtsjahr aufgrund der Corona-Krise zunächst stagnierten, zeigt sich der Markt nun wieder dynamisch mit einem Anstieg des Mietpreisniveaus.

Perspektiven und Chancen

Für das Jahr 2022 gehen aktuelle Prognosen von einem BIP-Wachstum um bis zu 4,9 % gegenüber dem Pandemiejahr 2021 aus. Bereits im aktuellen Berichtsjahr gestaltete sich der Büromarkt deutlich dynamischer, ist jedoch,

bis auf wenige DIP-Standorte (Leipzig, Bremen und Köln), noch nicht wieder auf dem Vor-Corona-Niveau angelangt. Vor allem Großabschlüsse, die 2020 ausblieben, machten im aktuellen Berichtsjahr einen großen Anteil des Umsatzes aus. Insgesamt ist die Marktstimmung in den „Big Seven“ als deutlich positiver anzusehen.

- Für das Jahr 2022 erwartet DIP für die Mehrzahl der untersuchten Büromärkte einen steigenden oder konstanten Büroflächenumsatz, der sich am langjährigen Mittel orientiert und damit nach Umsätzen von 3,43 Mio. m² (2020) und 3,85 Mio. m² (2021) ein Transaktionsvolumen von etwa vier Millionen m² ermöglichen könnte.
- Der Trend einer weiteren durchgängigen Angebotsverknappung ist vorerst beendet. Standort- und strukturaabhängig ist in weniger preis-/leistungsgerechten 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 weiterhin von einem Anstieg auszugehen. Zum einen wächst das Flächenangebot nur geringfügig, zum anderen wird die wachstumstreibende Nachfrage bestenfalls im Zuge der ESG-Konformität noch weiter ansteigen.



Der Markt für Einzelhandelsflächen

Sinkende Spitzenmieten trotz wachsender Einzelhandelsumsätze

Die Lage des Einzelhandels bleibt auch im zweiten Pandemiejahr 2021 angespannt. Die Auswirkungen monatelanger Lockdowns und zusätzlicher Zugangsbeschränkungen setzen die Unternehmen weiter unter Druck. Allerdings konnte sich die deutsche Volkswirtschaft 2021 nach dem schweren Einbruch im Vorjahr erholen. So stieg das Bruttoinlandsprodukt binnen Jahresfrist um 2,7 % (EUR 3,56 Bio.), jedoch liegt die Wirtschaftsleistung noch immer rd. 2 % unter dem Vorpandemiejahr 2019. Dennoch deutet das ifo Geschäftsklima auf einen Aufschwung der Wirtschaft hin. Die Geschäftserwartungen stiegen im Juni 2021 auf 104,0 Punkte und liegen damit nicht nur seit mehreren Monaten über der Beurteilung der aktuellen Geschäftslage, sondern auch auf dem höchsten Stand seit Ende 2010.

Die rasche und großzügige Erweiterung der Kurzarbeit und die Corona-Hilfen haben dafür gesorgt, dass die Umsatzeinbußen, die viele Unternehmen erlitten haben, nicht vollständig auf den Arbeitsmarkt durchgeschlagen haben. Ungeachtet dessen lag die Arbeitslosenquote in Deutschland im Dezember 2021 bei 5,7 % und damit deutlich höher als 2019 (4,9 %), aber niedriger als im Vorjahr (2020: 5,9 %).

Aufgrund der Sorge vor Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit infolge der Pandemie hatten sich viele Menschen mit Anschaffungen zurückgehalten, zudem wurden weitere Ausgaben für Reisen, Gastronomie, Freizeit und Kultur gesenkt. Deshalb erreichte die Sparquote auch im Jahr 2021 ein überdurchschnittliches Ergebnis von rd. 15 %, was einen moderaten Rückgang um einen Prozentpunkt im Vergleich zum Vorjahr (2020: 16 %) bedeutet. Die Lockerungen der Corona-Einschränkungen und die Hoffnung, die Pandemie in den Griff zu bekommen, ließen v. a. im Sommer 2021 die Sparquote (10,7 %) deutlich sinken. Allerdings erfuhr die erhöhte Konsumfreude im Herbst 2021 aufgrund der vierten Corona-Welle eine Eintrübung. Darüber hinaus haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2021 um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr erhöht, so dass die zwischenzeitlich gesteigerten Reallöhne durch die Inflation komplett aufgezehrt wurden. Eine höhere Jahresteuerrate gab es zuletzt vor etwa 30 Jahren (1993: 4,5 %). Allein im Dezember 2021 lag die Inflationsrate – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex zum

Vorjahresmonat – bei 5,3 %. Damit erreichte sie am Jahresende den höchsten Stand im Jahr 2021.

Trotz dieser schwierigen Ausgangslage und der höheren Sparquote konnte der Einzelhandel im Jahr 2021 mit etwa EUR 565,1 Mrd. einen neuen Rekordumsatz verbuchen. Dieses Ergebnis bedeutet ein nominales Umsatzplus von 3,1 % gegenüber dem Jahr 2020 (rd. EUR 548 Mrd.). Dabei gab es klare Gewinner und Verlierer, so dass das erneute Umsatzwachstum differenziert betrachtet werden muss. Der klare Gewinner ist der seit Jahren wachsende Internet- und Versandhandel, dessen Umsätze während der Pandemie sprunghaft (2019 zu 2020: +23 %; 2020 auf 2021: +9 %) zunahmen und die Umsatzsteigerungen auch während der Lockerungsphasen halten konnte. Demgegenüber litt der stationäre Einzelhandel unter den Maßnahmen der Pandemiebekämpfung und geriet somit noch mehr unter Druck. Bei einem prognostizierten Umsatzrückgang von rd. 30 % traf es im Non-Food-Bereich etwa den Handel mit Textil, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren besonders hart.

Sinkendes Mietpreinsniveau in attraktiven Top-Lagen

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



Nebenlagen. Zwar profitierten in den letzten Jahren etablierte und hochfrequentierte 1A-Lagen vor allem von den gezielten Ansiedlungen expandierender nationaler und gleichzeitig vom Markteintritt internationaler Filialisten (insbesondere im Textilbereich), doch die wiederkehrenden Lockdowns bzw. Einschränkungen in Deutschland führten im Berichtsjahr 2021 vor allem beim stationären Einzelhandel zu starken Umsatzeinbußen.

In den „Big Seven“ liegen die Mieten in den 1A-Spitzenlagen zum Jahresende 2021 zwischen EUR 190,-/m² Verkaufsfläche in Stuttgart und EUR 340,-/m² Verkaufsfläche in München. Die marktführenden Einzelhandelsmetropolen werden durch Berlin (EUR 305,-/m²), Frankfurt am Main (EUR 300,-/m²), Düsseldorf (EUR 280,-/m²), Hamburg (EUR 265,-/m²) und Köln (EUR 220,-/m²) komplettiert. Die durchschnittlichen Spitzenmieten lagen demnach im Jahr 2021 bei rd. EUR 271,1/m² und sanken somit binnen Jahresfrist um rd. 5,7 % (2020: EUR 287,9/m²).

Auch außerhalb der „Big Seven“ sind die Einzelhandelsspitzenmieten im Berichtsjahr 2021 unter Druck geraten. Nur die DIP-Standorte Magdeburg, Nürnberg und Karlsruhe vermeldeten stagnierende Spitzenmieten. Im Mittel konnte für 1A-Spitzenlagen rd. EUR 115,-/m² Miete erzielt werden, was einem Rückgang von rd. 7 % gegenüber dem Jahr 2020 (EUR 123,1/m²) entspricht. Gemessen an den absoluten Werten sind die Spitzenmieten in den untersuchten DIP-Standorten ca. 58 % niedriger als in den marktführenden Einzelhandelsmetropolen der „Big Seven“.

Die Spanne der Mietrückgänge fällt von 1,8 % bis 20 % sehr groß aus, was ein eindeutiger Indikator für die Heterogenität der Marktentwicklung in den untersuchten DIP-Standorten ist. So verzeichneten Düsseldorf (-1,8 %) und Hannover (-2,7 %) nur geringfügige Mietrückgänge. An den Standorten Frankfurt am Main (-4,8 %), Stuttgart (-5,0 %), Hamburg (-5,4 %), Berlin (-6,2 %), Bremen (-7,7 %), München (-8,1 %), und Freiburg (-8,8 %) fallen die Rückgänge etwas stärker aus, bewegen sich aber in etwa auf der Höhe des DIP-Mittelwerts (-6 %). Dagegen gaben die Einzelhandelsspitzenmieten in Essen (-11,1 %), Leipzig (-12 %) und in Dresden (-20 %) deutlicher nach.

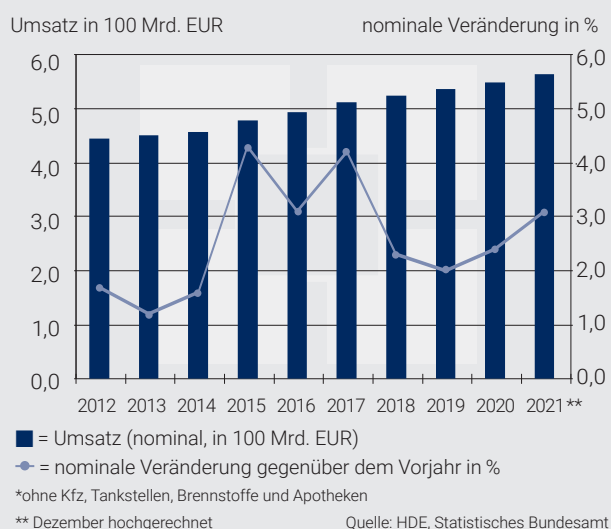
Perspektiven und Investmentchancen

Das Umsatzergebnis des Einzelhandel-Investmentmarkts von EUR 8,3 Mrd. in 2021 lässt zunächst eine schwache Marktdynamik vermuten, da dieses Ergebnis einen Rück-

gang von satten 29,7 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Wie auch schon 2020 war die Marktdynamik in der ersten Jahreshälfte 2021 deutlich zurückhaltender als die zweite Jahreshälfte. In den letzten beiden Quartalen wurden rd. EUR 5,26 Mrd. und damit rd. 63,4 % des gesamten Transaktionsvolumens umgesetzt. Besonders in den „Big Seven“ sind die Auswirkungen und Unsicherheiten des Einzelhandelsmarktes der Corona-Pandemie deutlich zu spüren. So ging das Transaktionsvolumen in den „Big Seven“ um rd. 23 % im Vergleich zum Vorjahr zurück.

Auch wenn das Endresultat des Einzelhandelsmarktes zunächst ernüchternd erscheint, kann nicht von einem mangelnden Interesse an Handelsobjekten gesprochen werden. Denn das Umsatzergebnis ist differenzierter zu betrachten, und es lohnt sich, die einzelnen Treiber näher zu beleuchten. So zeigte sich z. B. das Fachmarkt- und Lebensmittelsegment als krisenresilient und fungierte als konstanter Umsatztreiber. Ferner verstärkte sich die Risikoaversion der Investoren, und die Ankaufsprofile wurden der aktuellen pandemischen Lage angepasst, so dass die Nachfrage nach Core-Objekten ungebrochen hoch ist. Darüber hinaus stimmt die deutliche Belebung des Einzelhandelsmarktes in der zweiten Jahreshälfte optimistisch. Zwar hängt auch das Jahr 2022 von der Entwicklung der Pandemie, insbesondere von der Dauer und Schärfe der Einschränkungen sowie den Corona-Hilfen ab, aber sowohl die sinkenden Arbeitslosenquoten als auch die positive Lage der deutschen Wirtschaft deuten auf einen Aufschwung im Jahr 2022 hin. Daher ergeben sich Chancen für Investments in Einzelhandelsimmobilien und es ist mit einer erhöhten Transaktionsdynamik für 2022 zu rechnen.

Einzelhandelsumsatz* in Deutschland 2012 bis 2021



Der Markt für Immobilieninvestments

Rekordumsätze auf dem Investmentmarkt

Dank herausragender Ergebnisse der Assetklasse Wohnen konnte trotz anhaltender Corona-Pandemie am Investmentmarkt das beste Ergebnis aller Zeiten erzielt werden, welches mit EUR 111,8 Mrd. rd. 26 % höher ausfiel als das bisherige Spitzenergebnis aus dem Vor-Corona-Jahr 2019. Gleichzeitig überschritten Wohninvestments erstmalig die 50-Mrd.-Euro-Marke:

- Der Investmentmarkt schloss 2021 mit insgesamt EUR 111,8 Mrd. um knapp 43 % transaktionsstärker ab als 2020 (EUR 78,1 Mrd.) und übertraf dabei auch das jüngste 10-Jahresmittel deutlich um 79 %.
- Schwerpunkt blieben gewerbliche Investments mit rd. EUR 61,4 Mrd. und einer Zunahme um rd. 6 % im Vergleich zum Vorjahr. Das aktuelle 10-Jahresmittel wurde zudem um 30 % übertroffen.
- Auf Wohnungsportfolios entfielen rd. EUR 50,4 Mrd. - 150 % mehr als im Vorjahr und rund 234 % über dem 10-Jahresmittel.

Büroimmobilien blieben auch 2021 die nachfragestärkste

Klasse, mit rd. 49 % des gewerblichen Investmentvolumens auf nachhaltigem Niveau, gefolgt vom stark angewachsenen Logistiksegment (15 %). In diesem Jahr folgten an dritter Stelle Einzelhandelsinvestments, die im Jahresvergleich einen Verlust von rd. 30 % verzeichneten. Sonstige Investments, die u. a. Hotels und Pflegeimmobilien umfassen, weisen moderat wachsende Marktanteile auf.

Aufgrund des außerordentlich hohen Umsatzvolumens in 2021 erwartet DIP für 2022 eine Reduzierung des Ergebnisses, welches jedoch über dem Umsatz aus 2020 liegen dürfte und voraussichtlich an das Vor-Corona-Niveau anknüpft.

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 stellte sich in den letzten Jahren überwiegend auf über vier Prozentpunkte – aktuell liegt er bei rd. 4 Prozentpunkten. Logistikrenditen liegen nur noch 0,3 Punkte höher. Limitierend für den Han-

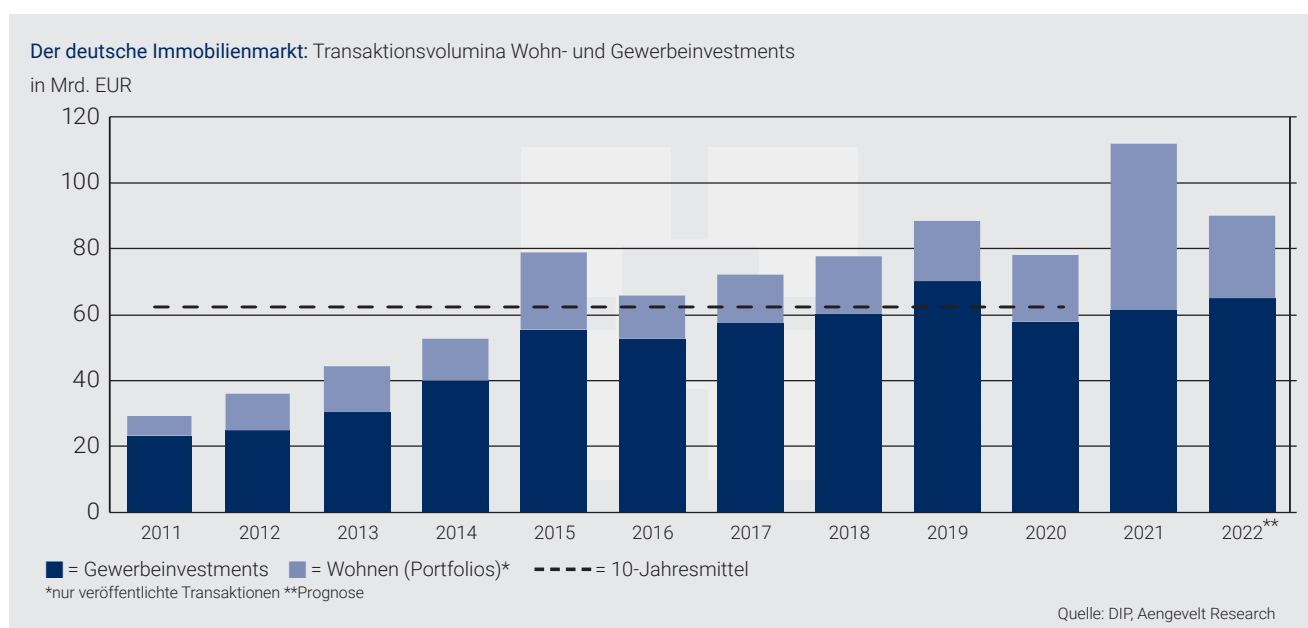


Tabelle 1: Immobilieninvestment in Deutschland nach Objektarten

Objektart	RANG	Umsatz				Anteil	
		2021	Delta z. Vorjahr		2020	2021	2020
	2021	EUR Mrd.	EUR Mrd.	(%)	EUR Mrd.	(%)	(%)
Büro	1	30,1	4,2	16,2%	25,9	49%	45%
Logistik (inkl. Light Industrial)	2	9,5	1,8	23,4%	7,7	15%	13%
Einzelhandel inkl. Geschäftshäuser	3	8,3	-3,5	-29,7%	11,8	14%	20%
Sonstige	./.	13,5	1	8,0%	12,5	22%	22%
Gewerbeimmobilien gesamt	./.	61,4	3,5	6,0%	57,9	100%	100%
Wohnportfolien	./.	50,4	30,2	149,5%	20,2		
Immobilieninvestments gesamt	./.	111,8	33,7	43%	78,1		

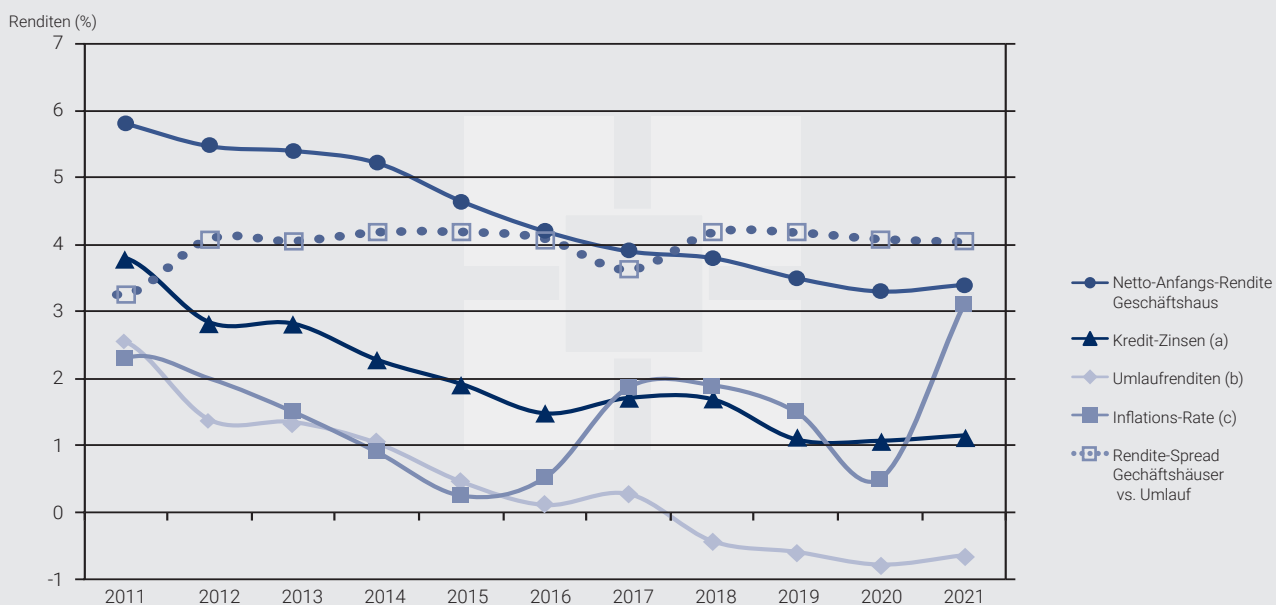
© DIP, Aengevelt Research

del bleibt die weiter zunehmende Knappheit an marktgerechten Core-Objekten. Die Renditen sinken tendenziell moderat weiter und liegen in den Top-Standorten für qualifiziertes 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. 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 2021 bei EUR 35,4 Mrd. und damit um 3 % unter dem Vorjahreswert. Der in den „Big Seven“ kontrahierte Anteil am deutschlandweiten Gewerbeinvestmentmarkt sank mit 58 % um 5 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr (2020: 63 %). Wie bereits im Vorjahr konnte sich Berlin an die Spitze der „Big Seven“-Standorte setzen. Der Umsatz lag mit EUR 11,1 Mrd. 3 % über dem Vorjahreswert. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 7,1 Mrd., was

Investment-Umfeld: Renditen (Geschäftshäuser, Wertpapiere), Zinsen, Inflation



Anmerkungen: (a) Wohnungsbaukredite, 5 - 10 Jahre (Stand jeweils Sept. des Jahres), privat, Neugeschäft (b) Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen, insgesamt Durchschnitt (c) Verbraucherpreisindex (insgesamt) für Deutschland

Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Erhebungen Aengevelt Research

© DIP, Aengevelt Research

einer Verbesserung um 29 % im Vergleich zu 2020 entspricht, nimmt München den zweiten Rang ein. Stark wachsend zeigte sich auch der Investmentmarkt Köln, der 140 % zulegte und ein Transaktionsvolumen von EUR 3,6 Mrd. verzeichnen konnte. Ebenfalls einen starken Anstieg des Umsatzes lässt sich in Stuttgart beobachten: Das Transaktionsvolumen wuchs um 58 % zum Vorjahreswert an, blieb aber mit EUR 1,9 Mrd. weiterhin auf dem letzten Rang der „Big Seven“. Rückgänge wurden in Hamburg (-51 %), Düsseldorf (-39,5 %) und Frankfurt (-15 %) registriert.

Vor dem Hintergrund corona-bedingter Einschränkungen des öffentlichen Lebens und der Arbeitswelt ist ein Umsatzvolumen von EUR 35,4 Mrd. auf dem Gewerbeinvestmentmarkt der „Big Seven“ ein solides Ergebnis. Für 2022 erwartet DIP indes durchaus eine mögliche Steigerung des gewerblichen Umsatzvolumens in den „Big Seven“. Es ist davon auszugehen, dass die Investmentunsicherheit bedingt durch die Corona Pandemie im Jahresverlauf zurückgehen und eine Akzeptanz der Situation einsetzen wird, so dass bisher zurückgehaltene Investments nach Prognosen von DIP im Jahr 2022 nachgeholt werden.

Renditeniveau sinkt weiter

Vergleichsweise hohe Vermietungsstände von Core-Immobilien in A-Lagen bewirken, dass niedrige Spitzenrendi-

ten von nationalen und internationalen Anlegern angesichts durchaus realistischer Wertzuwachsperspektiven akzeptiert werden. Das weiterhin niedrige Zinsniveau und die Sicherheit, die auch internationale Anleger unverändert in deutschen Investments sehen, sorgen in den B- und C-Standorten und teilweise auch in den A-Städten für Renditekompressionen. In den deutschen Zentren des DIP-Verbundes sanken die Renditen, wie von DIP prognostiziert, weiterhin moderat ab, im Mittel von 2020 auf 2021 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. 3,4 % (2020: 3,5 %), die Renditen für reine Bürohäuser sind mit 3,5 % (2020: 3,6 %) im Mittel 10 Basispunkte höher. An einzelnen Standorten ist die Differenz mit bis zu 180 Basispunkten deutlich größer.
- Die Renditen von SB-/Fachmärkten sinken leicht, dennoch bleiben sie mit einem Spitzenmittel von 5,3 % (2020: 5,4 %) attraktiv.
- Weiter komprimiert wurden die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien, die 2021 mit 4,3 % rentierten (2020: 4,5 %).

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

Tabelle 2: Gewerbliche Immobilieninvestments in den „Big Seven“

Standort	Rang 2021	Umsatz			
		2021 (EUR Mrd.)	Delta z. Vorjahr		2020 (EUR Mrd.)
			(EUR Mrd.)	(%)	
Berlin	1	11,1	0,3	2,8%	10,8
München	2	7,1	1,6	29,1%	5,5
Frankfurt	3	6,3	-1,1	-14,9%	7,4
Köln	4	3,6	2,1	140,0%	1,5
Hamburg	5	3,1	-3,2	-50,8%	6,3
Düsseldorf	6	2,3	-1,5	-39,5%	3,8
Stuttgart	7	1,9	0,7	58,3%	1,2
Immobilieninvestments „Big Seven“		35,4	-1,1	-3%	36,5
„Big Seven“-Anteil an Gewerbeinvestments		58%	-5%		63%

© DIP, Aengevelt Research

weiteren „Big Seven“. Während der Trend der Renditekompression in den B-Städten über alle Assetklassen weiterhin anhält, gestaltet sich die Situation der „Big Seven“ differenzierter: Bei SB-/Fachmärkten lässt sich überwiegend eine Seitwärtsbewegung beobachten, vereinzelt jedoch auch eine Kompression. Die Rendite von Geschäftshäusern steigt wiederum tendenziell an.

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.

Wohninvestments

2021 schließt als Rekordjahr für Wohninvestments ab. Mit einem Transaktionsvolumen von EUR 50,4 Mrd. wurde der höchste jemals verzeichnete Umsatz generiert, der rd. 234 % über dem jüngsten 10-Jahresmittel liegt. 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 der in Wachstumsregionen nach wie vor verbreiteten Wohnungsknappheit insbesondere im Segment des „bezahlbaren mittleren Preisbandes“, gelten Wohninvestments als sichere Häfen für Kapitalanleger. Maßgeblich geprägt wurde der Wohninvestmentumsatz 2021 von der Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia SE mit einem Wert von rd. EUR 22,5 Mrd. Dieser Megadeal allein macht über 44 % des gesamten Transaktionsvolumens der Assetklasse Wohnen aus. Ein Rekordergebnis wäre jedoch bereits ohne die Fusion der Konzerne erreicht worden.

Im Schnitt lagen die Spitzenrenditen (Neubau bzw. Bestand nach umfassender Sanierung) der DIP-Märkte für Wohnimmobilien, wie bereits im Vorjahr, bei 3,0 %. Auch hier führt München mit 1,9 % die Preisliste weiterhin an, gefolgt von den weiteren „Big Seven“ mit 2,4 % bis 2,9 %. Entsprechend dem allgemeinen Trend zu vermehrten Investitionen in verzinsungsträchtigeren B- und C-Standort-

Tabelle 3: Spitzenrenditen und –faktoren in DIP-Standorten

Standort	Geschäftshäuser		Wohnen		SB/FMZ	
	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor
Berlin	3,0%	33	2,4%	42	4,8%	21
Bremen	4,3%	23	3,8%	26	5,3%	19
Dresden	3,3%	30	3,1%	32	6,3%	16
Düsseldorf	2,9%	35	2,6%	39	4,0%	25
Essen	4,5%	22	4,2%	24	5,3%	19
Frankfurt/Main	2,8%	35,5	2,8%	36	4,2%	24
Freiburg	3,8%	26	2,8%	36	5,3%	19
Hamburg	2,3%	44	2,6%	39	4,3%	23
Hannover	3,8%	26	3,3%	30	5,1%	19,5
Karlsruhe	4,0%	25	3,1%	32	8,3%	12
Köln	3,1%	32,5	2,8%	36	4,7%	21,5
Leipzig	3,7%	27	2,9%	35	5,0%	20
Magdeburg	4,3%	23	3,8%	26	6,3%	16
München	2,5%	40	1,9%	53	3,8%	26,5
Nürnberg	3,4%	29,5	3,2%	31	6,5%	15,5
Stuttgart	3,2%	31	2,9%	34	5,6%	18
DIP-16	3,4%	30,2	3,0%	34,4	5,3%	19,7

© DIP, Aengevelt Research

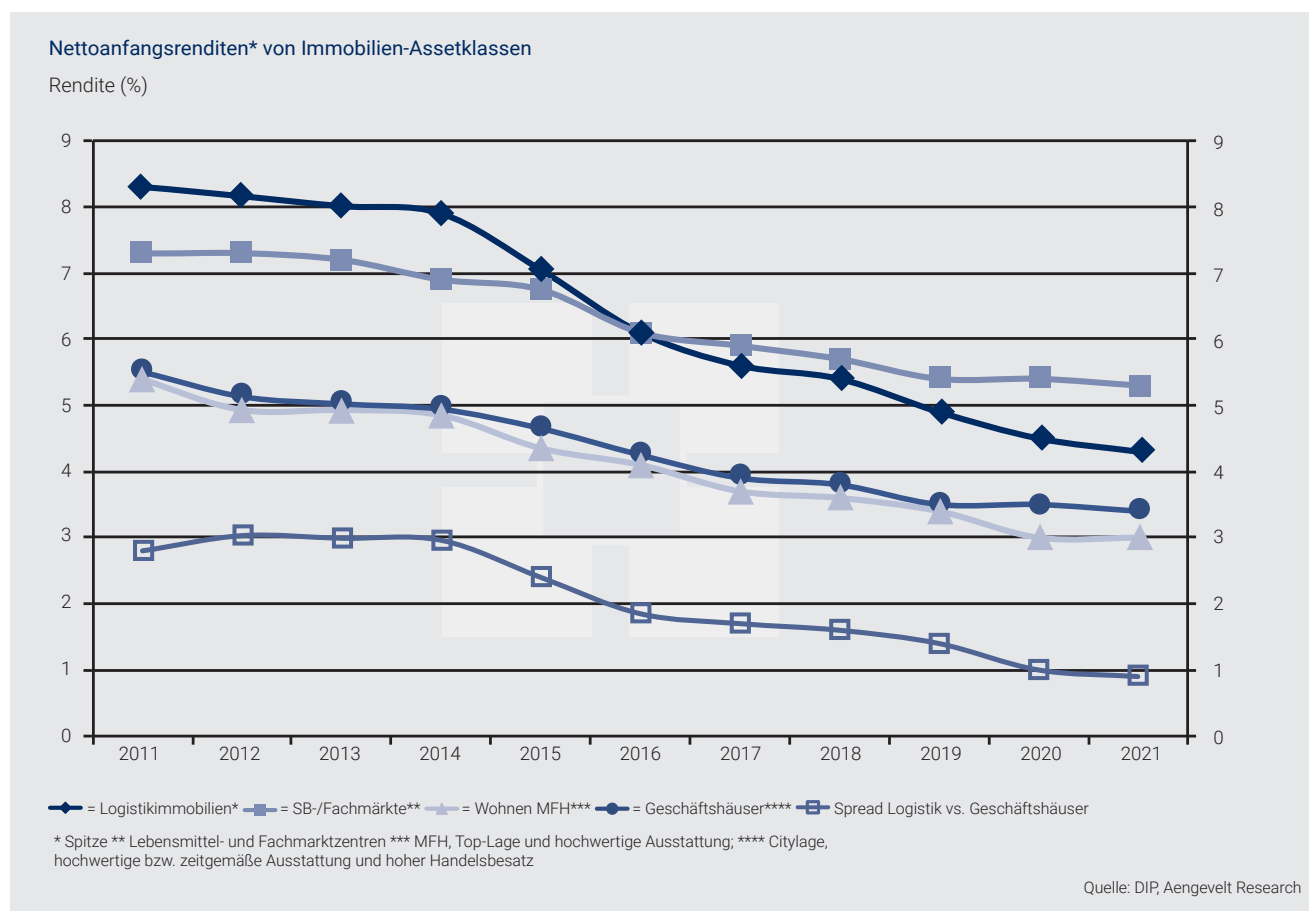
ten liegen die Renditen der DIP-Märkte bis auf Essen (4,2 %) durchweg – teilweise bereits deutlich – unter der 4 %-Marke.

Zur Entspannung der Preis- und Rendite-Rallye könnte ein größeres Angebot beitragen, das durch Neu- und Umbaumaßnahmen von Wohnprojekten und Umnutzungen brachgefallener und zeitnah von Leerstand bedrohten Handelsflächen und Umwidmungen von nicht mehr benötigten Arealen der öffentlichen Hand (Bundeswehr, Bahn, Post, etc.) und Bürokomplexen entstehen könnte. Zwar stieg die Zahl der Baugenehmigungen im Neubau 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum knapp an (rd. +2,8 % im Vergleich der Zeiträume bis November), indes bleibt abzuwarten, wie sich die fehlende Verfügbarkeit von zeitnah bedarfsgerecht zu bebauenden Grundstücken und Arealen, zum Teil langwierige administrative Hürden durch (in der Regel deutlich) zu lange Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie die Knappheit an Baukapazitäten der ausführenden Firmen auf die Genehmigungs- und vor allem Fertigstellungszahlen auswirken werden. So stiegen im Novembervergleich die Preise für

den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude um 14,4 %.

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 Home Office. Nach Analysen von DIP wird sich der Trend der Renditekompression an B-Standorten sowie vereinzelt A-Standorten zumindest mittelfristig fortsetzen.

Für 2022 kann eine hohe Nachfrage nach Neubauten prognostiziert werden. Das Thema ESG wird den Immobilienmarkt weiterhin stark prägen und insbesondere für institutionelle Investoren und *family offices* eine große Rolle spielen. In den Fokus werden daher ESG-konforme Anlagen rücken, was die Nachfrage nach Neubauten mit hohen Nachhaltigkeits-Standards weiter vorantreiben und das Preisniveau dieser Liegenschaften insbesondere in den Wachstumsregionen ansteigen lassen wird.



Der Markt für Logistikflächen

Ungebrochenes Wachstum

Die Logistikbranche gehört auch im zweiten Pandemie-jahr zu den großen Gewinnern der Immobilienbranche. Dabei profitierte der Logistikmarkt von einer stabilen Wirtschaftsentwicklung und einer erhöhten Konsum-nachfrage. Dadurch rücken Logistik- und Industrieimmo-bilien noch mehr als bisher in den Fokus von Investoren, denn sie gelten als krisensichere und robuste Investment-anlage.

Einer der markanten Faktoren der hohen Nachfrage nach Logistikflächen ist der weiterhin rasant wachsende On-line- und Versandhandel. Der Umsatz des Onlinehandels steigt seit 2015 durchschnittlich um etwa 9,5 % jährlich. Die 2020 einsetzende Pandemie hat diesen Trend weiter beschleunigt. Nach Ermittlungen des Statistischen Bundesamtes lagen die Online-Umsätze 2020 mit einer Steigerung von rd. 23,8 % deutlich über dem Niveau des Vorjahres 2019. Diese rasante Entwicklung setzte sich auch 2021 fort: Auch nach der Wiedereröffnung des Einzelhandels im Frühjahr 2021 lagen die Umsätze im Online- und Versandhandel real, kalender- und saisonbereinigt etwa 9 % über denen des Vorjahreszeitraums. Verglichen mit 2019 konnte damit sogar eine Umsatzsteigerung von etwa 36 % erzielt werden. Durch die pandemiebedingten Einschränkungen hat sich das Konsumverhalten der Verbraucher auch in Deutschland nachhaltig verändert.

Ein weiterer Faktor für den deutlichen Nachfragezuwachs nach Logistikflächen sind die weltweiten Materialengpässe und Lieferschwierigkeiten. Diese führen dazu, dass Handel- und Logistikdienstleister ihre Bestände aufstocken und Pufferlager aufbauen, um Lieferkettenunterbrechungen zu relativieren bzw. möglichst zu vermeiden. Aber nicht nur das B2C-Geschäft beschert der Logistikbranche anhaltende Wachstumsperspektiven. Auch im B2B-Bereich steigern die weiter voranschreitende Globalisierung, überregionale Produktionsvernetzung und Just-in-time-Belieferung sowie Supply Chain Management für die „Industrie 4.0“ den Bedarf der Assetklasse an multimodalen Verkehrsknotenpunkten mit nationaler und internationaler Anbindung.

Konzeptionelle Weiterentwicklungen

Das Wachstum des Online-Handels und seine Ausdehnung auf Frischeprodukte führen zu einer steigenden Nachfrage nach innovativen Konzepten wie Same-Day-Delivery oder dem Q-Commerce, also dem Online-Handel mit äußerst geringen Lieferzeiten. Für die erfolg-

Standort/Jahr	SPITZENMIETE EUR/m ²			SPITZENRENDITE %/Jahr		
	2020	2021	Trend 2022	2020	2021	Trend 2022
Berlin	6,4	7,3	↗	4,3	3,8	↘
Bremen	4,7	4,7	↗	4,8	4,2	↘
Dresden	5,1	5,4	↗	6,0	5,5	↘
Düsseldorf	6,0	6,2	↗	4,7	4,1	↘
Essen	5,1	5,2	↗	5,4	5,1	↘
Frankfurt am Main	6,7	7,0	↗	3,9	3,3	→
Freiburg	5,1	5,2	↗	5,1	4,6	↘
Hamburg	6,4	6,5	↗	3,8	3,3	→
Hannover	5,2	5,3	↗	4,1	3,5	↘
Karlsruhe	5,7	5,8	↗	5,4	5,0	↘
Köln	5,8	6,0	↗	4,2	3,7	↘
Leipzig	4,9	5,0	↗	4,8	4,5	↘
Magdeburg	4,5	4,7	↗	6,1	5,5	↘
München	7,3	7,5	↗	3,7	3,5	↘
Nürnberg	5,8	6,1	↗	5,6	5,6	→
Stuttgart	6,9	7,1	↗	4,6	4,0	↘
DIP-Mittel	5,8	5,9	↗	4,8	4,3	↘

Quelle: DIP, Aengevelt Research

reiche Implementierung erfordern diese Entwicklungen eine möglichst zeitnahe Umsetzung von kleineren, zentralen oder dezentralen Logistikstandorten (Cross Docking Stations, Last-Mile-Hubs und Online-Shops in den Stadtzentren, Stadtteilzentren und Wohngebieten trifft allerdings vielerorts zunächst auf ein bislang noch unzureichendes Angebot geeigneter und erschwinglicher Flächen, da Innenstädte und innenstadtnahe Lagen ursprünglich nicht für diese Nutzung konzipiert wurden. Hier ergeben sich Chancen für die weiterhin ertrags-sichernde Umnutzung von ansonsten brachfallender oder sogar schon brachgefallener bisheriger Einzelhandelsim-mobilien, die ungeachtet ihrer überwiegend privilegierten Lage ohne Umstrukturierung von zunehmenden Leerständen betroffen sind. Analoge Entwicklungen treffen z. B. auch auf Grundstücke für Tankstellen- und Gewerbe-grundstücke in verkehrsgünstiger Lage zu. Dabei wird sich die Citylogistik auch in innovative urbane Verkehrskonzepte eingliedern, die jetzt und in den kommenden Jahren ent-wickelt und umgesetzt werden.

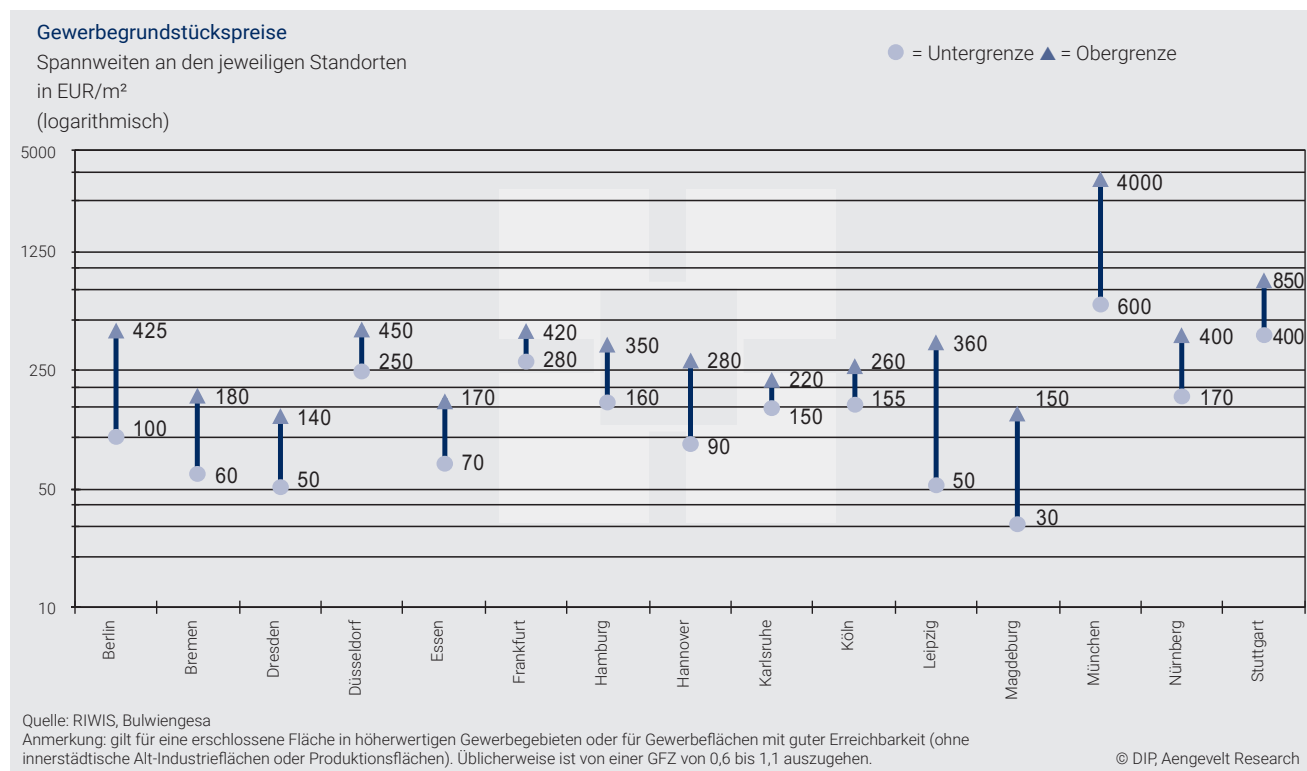
Dementsprechend prognostiziert DIP im Marktsegment der „klassischen“ Logistikimmobilien ein Wachstum der Entwicklungs-, Eigennutzungs-, Vermietungs- und Invest-mentzahlen. In Ballungskernen wird die Verfügbarkeit von kleinteiligeren, dezentralen und damit kundennäheren Lo-

gistikflächen entscheidend für ein positives Investment-ergebnis sein. Der wachsende Bedarf an Cross Docking Sta-tions, Last-Mile-Hubs und Online-Shops in den Stadtzentren, Stadtteilzentren und Wohngebieten trifft allerdings vielerorts zunächst auf ein bislang noch unzureichendes Angebot geeigneter und erschwinglicher Flächen, da In-nenstädte und innenstadtnahe Lagen ursprünglich nicht für diese Nutzung konzipiert wurden.

Hier ergeben sich Chancen für die weiterhin ertrags-sichernde Umnutzung von ansonsten brachfallender oder sogar schon brachgefallener bisheriger Einzelhandelsim-mobilien, die ungeachtet ihrer überwiegend privilegierten Lage ohne Umstrukturierung von zunehmenden Leerständen betroffen sind. Analoge Entwicklungen treffen z. B. auch auf Grundstücke für Tankstellen- und Gewerbe-grundstücke in verkehrsgünstiger Lage zu. Dabei wird sich die Citylogistik auch in innovative urbane Verkehrskonzepte eingliedern, die jetzt und in den kommenden Jahren ent-wickelt und umgesetzt werden.

Logistik-Investment und Vermietung / Eigennutzung in Deutschland

Seit 2016 liegt die Zahl der jährlich fertiggestellten Neu-baulogistikfläche bei über 4 Mio. m². Ungeachtet der seit



Jahren konstant hohen Neubauaktivität herrscht ein Mangel an modernen, nachhaltigen und nachfragegerechten Logistikliegenschaften. Dies liegt insbesondere an dem deutlich kürzeren Ertrags-Lebenszyklus von Logistikflächen. Somit ist nur ein geringer Teil des Gesamtbestandes drittverwendungsfähig und für klassische Investoren strukturell geeignet. Deswegen setzen Produzenten, Händler und Logistikdienstleister zunehmend auf Projektentwicklungen, die sie entweder gemeinsam mit spezialisierten Developern und Investoren umsetzen oder die sie in Eigenregie durchführen. Zu eigenen Projektentwicklungen sind insbesondere einige Großversender übergegangen, um auf diese Weise maßgeschneiderte Immobilien zu erhalten.

Der Logistikmarkt erreichte 2021 mit einem Umsatz von rd. EUR 9,5 Mrd. ein neues Rekordergebnis, was eine markante Steigerung von rund 23 % gegenüber dem Gesamtjahr 2020 (EUR 7,7 Mrd.) bedeutet. Im Geschäftsjahr 2021 zeigte sich in den bedeutendsten Immobilienmärkten eine ausgeglichene Marktdynamik. An der Spitze der „Big Seven“ steht in diesem Jahr Hamburg mit einem Umsatz von rd. EUR 725 Mio., wodurch in der Hansestadt ein neues Rekordvolumen erreicht wurde. Auf dem zweiten Platz folgt Berlin mit einem Umsatzvolumen von etwa EUR 680 Mio. Auch die Rheinmetropolen Düsseldorf und Köln konnten mit EUR 183 Mio. bzw. EUR 190 Mio. gegenüber dem Vorjahr zulegen. Aufgrund des Mangels an nachfragegerechten und zentralen Logistikliegenschaften konnten die übri- gen Märkte keine Steigerungen im Jahr 2021 erzielen.

Zu den Top-Transaktionen gehörte unter anderen die milliardenschwere Übernahme des paneuropäischen EQT/ Exeter Fonds „Europe Value Venture Fund III“ für insgesamt rund 3,1 Milliarden Euro durch den asiatischen Staatsfonds GIC (Singapur). Dabei entfielen rd. EUR 600 Mio. auf den deutschen Logistikmarkt, u. a. auf die Standorte Berlin, Hannover, Paderborn und Dortmund. Auch im insgesamt über eine Milliarde schweren Summit-Portfolio sicherte sich der Tristan Fonds „Episo 5“ zahlreiche performancestarke Logistikobjekte in attraktiven Lagen.

Neuer Rekord bei Logistikvermietungen

Mit rund 8,3 Mio. m² vermieteter bzw. für Eigennutzer neu erstellter Fläche konnte im Jahr 2021 ein neues Rekorder-

gebnis erzielt und das solide Vorjahresergebnis (2020: 6,96 Mio. m²) um herausragende 19 % übertroffen werden. Dementsprechend wurde auch das 5-Jahresmittel (Ø 2016 - 2020: rd. 6,82 Mio. m² p. a.) markant um 21,6 % getoppt. Mit rd. 2,6 Mio. m² umgesetzter Fläche entfiel auch 2021 ein großer Anteil auf die Regionen der „Big Five“ (2020: rd. 1,76 Mio. m²), von denen die Logistikregion Frankfurt am Main mit einem Volumen von 740.000 m² Flächenumsatz den ersten Rang belegt, gefolgt von Hamburg (630.000 m²), Berlin (602.000 m²), Düsseldorf (360.000 m²) und München (220.000 m²). Düsseldorf konnte somit im Jahr 2021 seinen Flächenumsatz mehr als verdoppeln (+105 %). Das anhaltend große, weiter steigende Interesse an Logistikflächen untermauert auch die steigende Anziehungskraft der Assetklasse auf Investoren. Da sich die hohe Nachfrage immer stärker auf sehr moderne Flächen fokussiert, können hohe Vorvermarktungen 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 2021 weiter an, so dass die Renditen nachgaben. Für Core-Objekte lagen sie sogar unter der 4-Prozent-Marke und stiegen auf die 3-Prozent-Marke zu. Die Spitzenrendite der analysierten 16 DIP-Standorte (Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Freiburg, Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, Stuttgart) lag 2021 im Mittel bei 4,3 % und damit 50 Basispunkte unter dem Vorjahreswert (2020: 4,8 %):

- Die Renditen der „Big Seven“ gaben im Berichtsjahr 2021 (3,2 %) gegenüber 2020 (3,6 %) insgesamt um 40 Basispunkte nach.
- Die teuersten Städte, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, waren Hamburg und Frankfurt am Main mit einer Spitzenrendite von jeweils 3,3 %. Es folgen Hannover und München mit 3,5 %. Eine höhere Verzinsung wurde in Köln (3,7 %) und Berlin (3,8 %) erzielt.
- In etwa gleich zum DIP-Mittel (4,3 %) liegen Top-Logistik-Objekte in Stuttgart (4,0 %), Düsseldorf (4,1 %), Bremen (4,2 %), Leipzig (4,5 %) und Freiburg (4,6 %).
- Höhere Spitzenrenditen weisen Top-Logistik-Objekte in Karlsruhe (5,0 %), Essen (5,1 %), Dresden und Magdeburg mit jeweils 5,5 % sowie Nürnberg mit 5,6 % 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. Investoren sehen auch bei Immobilien mit vergleichsweise kürzeren Mietvertragslaufzeiten kaum noch Risiken, sofern die Objekte in Wachstumsregionen liegen.

Steigendes Mietniveau

Das Mietpreisniveau stieg im Jahr 2021 in nahezu allen DIP-Standorten sowohl in Top- als auch in B-Städten. Dies ist Ausdruck der hohen Nachfrage nach knappen Flächen, welche den Anforderungen nach modernen und nachhaltigen Objekten gerecht werden. Dementsprechend stiegen die Spitzenmieten der DIP-Standorte von EUR 5,80/m² (2020) auf EUR 5,90/m² (2021) im Mittel an (+1,8 %), aufgrund der noch stärker steigenden Kaufpreise hält die Renditekompression indessen weiter an:

- Die teuersten Logistikstandorte gemessen am Spitzenmietenniveau sind die wirtschaftsstarken und seit Jahren von Angebotsknappheit geprägten Metropolen München (EUR 7,50/m²) und Berlin (EUR 7,30/m²). Weiterhin sind Stuttgart (EUR 7,10/m²), Frankfurt am Main (EUR 7,00/m²) und Hamburg (EUR 6,50/m²) ebenfalls am oberen Mietpreisrand angesiedelt.
- Düsseldorf (EUR 6,20/m²), Nürnberg (EUR 6,10/m²), Köln (EUR 6,00/m²) und Karlsruhe (EUR 5,80/m²) positionieren sich ungefähr auf dem mittleren DIP-Niveau (EUR 5,90/m²), während Flächen in Dresden (EUR 5,40/m²), Hannover (EUR 5,30/m²), Essen und Freiburg mit jeweils EUR 5,20/m² sowie Leipzig (EUR 5,00/m²) - bislang noch - günstiger anzumieten sind.
- In Bremen (EUR 4,70/m²) und Magdeburg (EUR 4,70/m²) liegen die Mietwerte dagegen ansiedlungsfreundlich weiterhin darunter.

Grundstückspreisniveau für Neuentwicklungen

In den analysierten 16 DIP-Märkten liegen die mittleren Gewerbebaulandpreise inzwischen bei rd. EUR 258,-/m². Dies entspricht einer weiteren Steigerung von 5,3 % gegenüber dem Vorjahr (2020: EUR 245,-/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 820,-/m², danach folgen mit zunehmendem Abstand Stuttgart (EUR 570,-/m²), Frankfurt (EUR 380,-/m²) und Düsseldorf (EUR 350,-/m²).
- Im Mittelfeld des Preisniveaus liegen Hamburg (EUR 240,-/m²), Berlin (EUR 235,-/m²), Nürnberg (EUR 230,-/m²), Köln (EUR 220,-/m²) und Freiburg (EUR 210,-/m²) sowie Karlsruhe und Hannover mit jeweils EUR 200,-/m².
- Deutlich günstiger fallen Essen und Bremen mit jeweils EUR 110,-/m², Leipzig (EUR 95,-/m²) und Dresden (EUR 85,-/m²) aus.
- Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel bislang noch in Magdeburg (EUR 70,-/m²).

Die genannten Werte gelten für erschlossene, altlastenfreie Flächen in höherwertigen Gewerbegebieten bzw. für Gewerbestandorte mit optimaler Erreichbarkeit (ohne innerstädtische Alt-Industrieflächen oder Produktionsflächen) und 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 verkehrsangebunden Lagen zu erwarten ist. So sind und bleiben gut geschnittene Areale und Grundstücke, insbesondere auf innerstädtischen Alt-Industrieflächen bzw. -brachen oder Produktionsflächen, mit deutlichen Preisaufschlägen versehen.

Bautätigkeit auf hohem Niveau

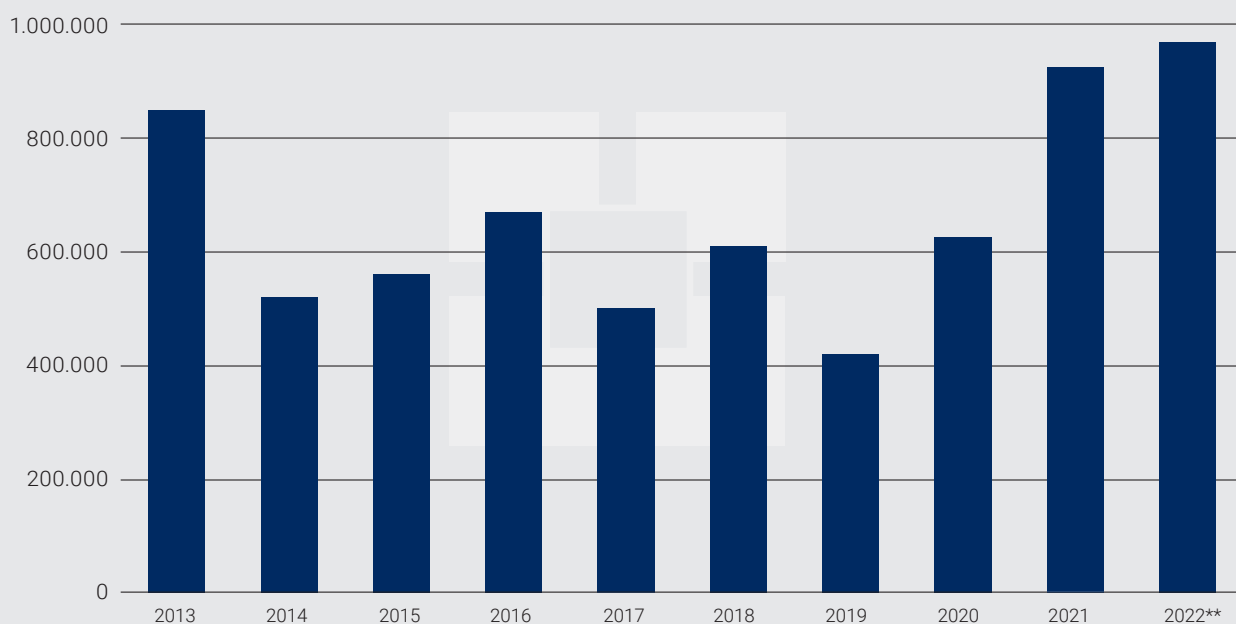
Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Logistikflächen sorgt in den DIP-Standorten seit Jahren für konstant hohe Fertigstellungsraten. 2021 wurden innerhalb der DIP-Stadtgrenzen sowie im direkten Umfeld der DIP-Städte rd. 925.000 m² Logistikfläche fertiggestellt. Damit wurde das höchste Fertigstellungsniveau der letzten Dekade erreicht. Das bereits sehr gute Ergebnis des Vorjahres (2020: 625.000 m²) sowie das langjährige Mittel (2011 - 2020: 581.000 m² p.a.) wurde noch einmal deutlich um 48 % bzw. rd. 59 % übertroffen. Auch das bisherige Rekordjahr 2013 mit einem Fertigstellungsniveau von 850.000 m² konnte um 9 % getoppt werden. Einerseits hat sich das starke Wachstum des Online-Handels positiv auf die Nachfrage nach kleinteiligen 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 2022 ist in den DIP-Regionen ein nochmals höherer Flächenneuzugang von rd. 970.000 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. Es wäre sogar noch ein besseres Umsatzergebnis möglich gewesen, wenn entsprechende Areale und Flächen als kontrahierungsfähige Angebote zur Verfügung gestanden hätten. Daher bleibt die Erhöhung des Angebotes von modernen und nachfragegerechten Logistikflächen die größte Herausforderung in den kommenden Jahren. Die Pandemie hat als zusätzlicher Katalysator für den E-Commerce-Sektor fungiert, der ohnehin seit Jahrzehnten kräftig und stetig wächst. Der stationäre Einzelhandel reagiert zunehmend mit Multi-Channel-Strategien, also der Kombination aus traditionellem Einzelhandel sowie Online-Auftritt mit der Möglichkeit der Lieferung oder Abholung. Dementsprechend werden künftig vorwiegend auf der letzten Meile völlig neue Logistikkonzepte entstehen müssen - von dezentralen Lagern in den Städten bis hin zu Micro-hubs in Wohnvierteln. Dabei werden nach Analysen von DIP Konzepte gefragt sein, die dem Markt für Logistikimmobilien auf lange Sicht überproportionale Dynamik und Perspektiven verleihen.

DIP-Standorte

Logistik-Bautätigkeit in m²*



* Innerhalb Stadtgrenzen **Prognose, nur bekannte Projekte

Quelle: DIP, Aengevelt Research

Der norddeutsche Immobilienmarkt

– ein kurzer Überblick für das Jahr 2021

Wohnimmobilien

Die Corona-Pandemie hatte auch den Norden Deutschlands im Jahr 2021 fest im Griff. Dennoch ließen sich der Immobilienmarkt und die Immobilienpreise hiervon nicht beeindrucken.

In den von uns untersuchten Städten Kiel, Lübeck, Timmendorfer Strand und Scharbeutz stiegen die Preise für Wohnimmobilien im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr zwischen ca. 4 % und ca. 28 % an. Wie in den Jahren zuvor, bestimmt besonders die hohe Lebensqualität in den Küstenregionen, wie die Lübecker Bucht, die Attraktivität des Nordens. Die Städte Kiel und Lübeck, die Ostseeregion und das Hinterland müssen differenziert betrachtet werden.

Kiel konnte eine Preissteigerung im Segment der Bestands-Einfamilienhäuser von ca. 14 % verzeichnen. Hier stieg der Quadratmeterpreis von ca. 2.872 € im Vorjahr auf ca. 3.282 €. Eigentumswohnungen (Bestand) wurden 2021 im Schnitt für ca. 3.608 € pro Quadratmeter Wohnfläche angeboten, ein prozentualer Preisanstieg von ca. 16 % zum Vorjahr.

Lübeck ist mit einer Preissteigerung von ca. 28 % pro Quadratmeter Wohnfläche Spitzenreiter im Einfamilienhaus-Segment der beiden Städte. Im Gegensatz zur starken prozentualen Steigerung der Preise für Einfamilienhäuser

konnte im Bereich der Eigentumswohnungen (Bestand) nur ein geringer Anstieg von ca. 4 % von 3.968 € (Vorjahr) auf ca. 4.144 € pro Quadratmeter Wohnfläche verzeichnet werden.

Die Angebotspreise für Bestands-Wohnraum in der begehrten Küstenregion der Ostsee weichten, wie in der Vergangenheit, signifikant vom Niveau der beiden großen Städte ab. Vergleiche mit Daten aus den Vorjahren ergaben allerdings, dass insbesondere Lübeck im Bereich der Bestands-Einfamilienhäuser aufholt. Im Bereich der Eigentumswohnungen (Bestand und Neubau) sind Timmendorfer Strand und Scharbeutz mit Preisen von ca. 7.278 € pro Quadratmeter Spitzenreiter in unserer Auswertung.

Dennoch lässt sich erstmalig ein Rückgang der Neubaupreise für Eigentumswohnungen verzeichnen. Die Ostseeregionen Timmendorfer Strand und Scharbeutz verzeichneten 2021 im Vergleich zum Vorjahr einen prozentualen Rückgang um ca. 2 % von ca. 7.251 € auf ca. 7.122 € pro Quadratmeter, und auch in Lübeck sanken die Preise für Neubauten um ca. 3 %. Nur in Kiel zogen die Neubaupreise weiter an. So müssen Käuferinnen und Käufer im Jahr 2021 im Durchschnitt ca. 5.547 € pro Quadratmeter Wohnfläche bezahlen.

Preise 2021 für Wohnimmobilien

Standort	EFH gebraucht* EUR / m ² (Vorjahr)	ETW Bestand EUR / m ² (Vorjahr)	ETW Neubau EUR / m ² (Vorjahr)
Kiel	3.282 (2.872)	3.608 (3.107)	5.547 (5.023)
Lübeck	4.002 (3.120)	4.144 (3.968)	5.457 (5.618)
Timmendorfer Strand und Scharbeutz	4.654 (4.154)	7.278 (6.175)	7.122 (7.251)

Quelle: IMV-Marktdaten-Vertrieb GmbH

* Baujahr 2019 und früher

Einzelhandelsflächen

Wie erwartet, haben sich die Preise für Einzelhandelsflächen im gesamten Norden signifikant nach unten bewegt. Die Corona-Pandemie ist und war neben dem stetig wachsenden Onlinehandel treibender Faktor der sinkenden Mietpreise für Einzelhandelsflächen. Insbesondere die Ladenschließungen im Zusammenhang mit dem Lockdown Ende 2020 und Anfang 2021 erschwerten die Neuvermietungen landesweit. Be-

sonders in Kiel sind die Mietpreise für Einzelhandelsflächen unter Druck geraten und deutlich gesunken. Die Mieten für Ladenflächen in 1A-Lage (klein) sanken um fast ca. 11 % von ca. 45 € auf ca. 40 € pro Quadratmeter. Die Stadt Lübeck verzeichnete in den letzten Jahren eher stagnierende Ladenmieten, im Jahr 2021 sanken diese im Schnitt zwischen ca. 3 % und ca. 6 % zum Vorjahr.

Vergleich Mieten für Einzelhandelsflächen 2021 zu 2020

Geschäftskern in EUR netto, kalt	1A-Lage klein (ca. 60 m²) EUR / m² (Vorjahr)	1A-Lage groß (ca. 150 m²) EUR / m² (Vorjahr)	Spitzenmiete in Top-Lagen EUR / m² (Vorjahr)
Kiel	40,00 (45,00)	20,00 (22,00)	60,00 (70,00)
Lübeck	75,00 (80,00)	29,00 (30,00)	75,00 (80,00)

Quelle: IVD Gewerbe-Preisspiegel 2021/2022

Büroflächen

Bei den Büromieten in Schleswig-Holsteins Metropolen haben sich nur minimale Veränderungen abgezeichnet. Die Kieler Büromieten blieben 2021 im Vergleich zum Vorjahr unverändert.

Die Lübecker Büromieten korrigierten nach unten. Büroflächen mit einem einfachen Nutzungswert haben sich um ca. 0,30 € nach unten bewegt. Die Miete für Flächen in Top-Lagen sank um ca. 5 %.

Büromieten – netto, kalt, in EUR / m²

Standort	Nutzungswert einfach (Vorjahr)	Nutzungswert mittel (Vorjahr)	Nutzungswert gut (Vorjahr)	Top-Lagen (Vorjahr)
Kiel	5,00 (5,00)	7,00 (7,00)	9,00 (9,00)	14,50 (14,50)
Lübeck	4,20 (4,50)	5,90 (6,00)	7,90 (8,00)	9,50 (10,00)

Quelle: IVD Gewerbe-Preisspiegel 2021/2022

Gewerbliche Baugrundstücke

In den letzten zwei Jahren waren die Preise für Baugrundstücke in Lübecker Gewerbegebieten konstant. Im Jahr 2021 stiegen die Preise für Gewerbegrundstücke dann zwischen ca. 18 % und 23 % an. Das so gut wie nicht vorhandene Angebot steht einer großen Nachfrage gegenüber, die nicht bedient werden kann. Gewerbegrundstücke mit einem guten Nutzungswert

konnten eine Preissteigerung um ca. 23 % verzeichnen. Auch Kiel verzeichnete steigende Preise für Gewerbegrundstücke. Die Preise der Gewerbegrundstücke mit einfachem Nutzungswert stiegen um ca. 10 %, Grundstücke mit einem guten Nutzungswert nur um ca. 6 %.

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

Standort	Nutzungswert einfach (Vorjahr)	Nutzungswert mittel (Vorjahr)	Nutzungswert gut (Vorjahr)
Kiel	55,00 (50,00)	70,00 (65,00)	85,00 (80,00)
Lübeck	48,00 (40,00)	59,00 (50,00)	74,00 (60,00)

Quelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2021/2022

Der Immobilienmarkt Amsterdam

Covid-19

Das Jahr 2021 wurde von der Corona-Krise dominiert, die nicht nur die Niederlande erfasst hat, sondern die gesamte Welt. Auch wenn die Hoffnung bestand, dass wir die Krise in diesem Jahr hinter uns lassen und wieder zur Normalität zurückkehren können, zeigte sich am Ende des Sommers, dass wir uns zu früh gefreut hatten. Zum Ende des Jahres 2021 befanden sich die Niederlande erneut in einem vollständigen Lockdown. Allerdings führten eine deutlich gestiegene Impfquote und bessere Erkenntnis- und Erfahrungswerte dazu, dass für viele Bereiche die Erwartungen heraufgestuft wurden.

Büroimmobilien

Natürlich hatte die Empfehlung, nach Möglichkeit von zu Hause aus zu arbeiten, Auswirkungen auf den Markt für Büroimmobilien. Die Leerstandsquote auf dem Markt für Büroimmobilien stieg auf etwa 6 %, eine Fortsetzung dieses Trends im Jahr 2022 wird erwartet.

Andererseits hat FRIS feststellen können, dass die populärsten Bürostandorte nach wie vor nachgefragt werden. Die Nachfrage nach Büros an A-Standorten ist sogar hoch. Ein Quadratmeter Büro im Zuidas kostet mehr als 40 € pro Monat, in der Innenstadt von Amsterdam rund 20 €. Es wird davon ausgegangen, dass die durchschnittliche Büromiete pro Quadratmeter in Amsterdam über das Jahr 2022 hinweg in etwa gleich bleiben wird, wobei die Preise in Zuidas voraussichtlich steigen werden.

Immobilieninvestitionen

Auf dem Immobilienmarkt sehen wir ein gemischtes Bild. Aufgrund des enormen Mangels an geeigneten Immobilien auf dem niederländischen Immobilienmarkt sind die Preise erneut auf Rekordwerte gestiegen. Da neue Bauvorgaben im Zusammenhang mit Stickstoffemissionen und PFAS eingeführt wurden und Baugrundstücke rar gesät sind,

dürften die Preise kaum fallen. Zu Beginn der Corona-Krise gaben die Mieten im hochwertigen Wohnbereich nach, da viele Ausländer die Niederlande verließen - die Gruppe, die mit die höchsten Mieten zahlen kann. Allerdings zeichnet sich nun ab, dass die Mieten in allen Bereichen steigen. Das liegt am fehlenden Wohnraum in den Niederlanden.

Die niedrige Zahl verfügbarer Immobilien macht es Investoren schwerer. Mangelndes Angebot, hohe Grunderwerbsteuer und zunehmende Einschränkungen für Investoren auf dem Wohnungsmarkt haben zu einem Rückgang der Investitionen auf dem Wohnungsmarkt geführt. Große Maklerfirmen verzeichnen einen dramatischen Rückgang. Das gesamte Transaktionsvolumen im Jahr 2021, einschließlich Neubau, lag bei 7,7 Mrd. Euro. Das sind 32,5 % weniger als das Transaktionsvolumen im Jahr 2020, als Wohnimmobilien im Wert von mehr als 10 Mrd. Euro gehandelt wurden.

Logistik

Die Niederlande sind dank ihrer beiden Hubs, dem Flughafen Schiphol und dem Hafen von Rotterdam, als ein wichtiges Transitland bekannt. Daher überrascht es nicht, dass der Logistikmarkt in den Niederlanden seit Jahren wächst. Natürlich waren auch in der Logistikbranche bestimmte Bereiche betroffen, aber wegen des teils enormen Anstiegs beim E-Commerce und der Erkenntnis bei Unternehmen, dass zeitlich zu eng geplante Lieferketten auch Risiken bergen, möchten Unternehmen ihre Waren nun wieder näher an ihren Produktionsstätten lagern und sind auf der Suche nach zusätzlichen Logistikflächen. Im Ergebnis bleibt die Bruttoanfangsrendite (BAR) auf hohem Niveau, in der Spitze bei 3,5 % und in einer Spanne von 3,5 % bis 4,5 %.

Einzelhandel

Wie zuvor bereits ausgeführt, ist der Internethandel aufgrund der Corona-Krise enorm gewachsen. Vermehrtes

Einkaufen online ist eine tiefgreifende Entwicklung auf dem Einzelhandelsmarkt. Auch hier machen sich die Auswirkungen der Corona-Politik bemerkbar, und zwar als Aufgabe von Ladengeschäften, während der Online-Handel boomt. War die Innenstadt von Amsterdam sonst ein Touristen-Magnet, so war hier aufgrund der Corona-Krise eine Stagnation zu verzeichnen. Wegen der strikten Einreisebeschränken und (Teil-) Lockdowns ist die Tourismusbranche im Jahr 2021 zusammengebrochen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass mit einem Ende der Krise und nach Aufhebung der damit verbundenen Einschränkungen wieder mit in die Innenstadt von Amsterdam strömenden Touristen gerechnet werden kann.

Mieten an A-Standorten lagen im Jahr 2021 zwischen 500 €/m²/Jahr und 800 €/m²/Jahr, die Spitzenmiete (in absoluten Top-Lagen) bei 2.800 €/m²/Jahr. Für das Jahr 2022 wird ein gleichbleibendes Niveau erwartet. Mieten an B-Standorten (200 €/m²/Jahr - 325 €/m²/Jahr) werden im Jahr 2022 jedoch wahrscheinlich sinken. Gleiches gilt für die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen im Jahr 2022.

Ausblick für den niederländischen Anlagemarkt für 2022

2022 wird ein aufregendes Jahr. Die Wirtschaft befindet sich seit dem Jahr 2021 im Aufschwung, diese Entwicklung wird 2022 voraussichtlich fortgesetzt.

Auf dem Markt für **Büroimmobilien** wird es zu einer Zerteilung kommen: einerseits wird die Knappheit in Top-Lagen zunehmen, während die Nachfrage nach Büros in weniger guten Lagen im Zuge der Home Office-Politik nachgeben wird.

Auf dem **Einzelhandelsmarkt** ist zu beobachten, dass Shopping-Center ein beliebter Ort für den regelmäßigen Einkauf sind, während die Corona-Krise belebte Ladenstraßen weniger attraktiv macht.

Der Bereich **Logistik** ist nachgefragt wie immer, insbesondere weil der stationäre Einzelhandel sich immer mehr ins Internet verlagert und so eine große Nachfrage nach Lagerräumen entsteht.

Der **Wohnungsmarkt** in den Niederlanden bleibt aufgrund der starken Nachfrage und des mangelnden Angebotes weiterhin sehr attraktiv. Allerdings leiden institutionelle Investoren unter zunehmend strengeren Einschränkungen.

Eine Vorhersage dazu, welchen Weg die Immobilienbranche einschlagen wird, bleibt schwierig, aber wir von FRIS werden die Entwicklung ganz 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

Gewerbeurlaubnis 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 78-42
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
Killisfeldstraße 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 GmbH & Co. KG
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

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Möllerherm Verwaltungs GmbH
Geschäftsführerin: Annegret Möllerherm
(Registernummer: HRB 20787 HL)

Handelsregister und Handelsregisternummer:
Amtsgericht Lübeck, HRA 10074 HL

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch:
Industrie- und Handelskammer zu Lübeck

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach
§ 27a UstG: DE195682119

Immobilienvermittlung BW GmbH
als bevollmächtigter Immobilienmakler
für die BW-Bank
Heilbronner Straße 28
D - 70191 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, Neumarkt,
Rostock
www.sollmann.de
- **MÖLLERHERM IMMOBILIEN GmbH & Co. KG**
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

