

# Markt und Fakten

Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt

2023



## Der Markt für

- Büroflächen
- Einzelhandelsflächen
- Immobilieninvestments
- Logistikflächen



# Inhalt



Vorwort .....	3
DIP Vorstellung und Historie .....	4
DIP-Partner .....	5
Neues bei DIP .....	8
■ Kompetenz im Investment-Bereich .....	9
Aigner Immobilien GmbH	
■ Exzellente Transaktionsberatung und aktives Immobilienmanagement .....	10
Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG	
■ Erneut mit Compliance-Zertifikat ausgezeichnet .....	11
Allianz Handwerker Services GmbH	
■ Personelles .....	12
FRIS Real People	
■ Erfahren und kompetent im Immobilienwirtschaftsrecht .....	13
GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB	
EXPO REAL 2022 .....	14
Im intensiven Dialog	
Märkte im Überblick .....	15
■ Der Markt für Büroflächen .....	16
■ Der Markt für Einzelhandel .....	18
■ Der Markt für Grundstücke und Immobilieninvestments .....	20
Märkte im Einzelnen .....	22
■ Der Markt für Büroflächen .....	24
Deutsche Büromärkte agieren stabil in unsicheren Zeiten	
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen .....	28
Sinkende Spitzenmieten trotz wachsender Einzelhandelsumsätze	
■ Der Markt für Immobilieninvestments .....	31
Investmentklima kühlt deutlich ab	
■ Der Markt für Logistikflächen .....	36
Ungebrochenes Wachstum	
■ Der norddeutsche Immobilienmarkt .....	41
Ein kurzer Überblick über das Jahr 2022	
Impressum .....	43
DIP-Partner Kurzüberblick .....	44

# „Für Wunder muss man beten, für Veränderungen aber arbeiten.“

Thomas von Aquin

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!



Henrik Hertz

Wenn man 2022 auf der politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ebene reflektiert, scheinen viele Menschen von Unsicherheit, Ängsten und Befürchtungen erfasst zu sein. Einerseits gibt es berechnete Gründe dafür, andererseits ist man gut beraten, der Zukunft

auch Positives abzuverlangen. Veränderungen hat es immer gegeben, ungewohnt sind indessen Umfang und Tempo des Wandels und die zum Teil drastischen Anpassungsnotwendigkeiten, die viele von uns überfordern. Dadurch entstehen Sehnsüchte nach Beständigkeit, und es ergibt sich das Gefühl, früher sei generell vieles besser gewesen!

Die aktuelle Situation ist vergleichbar mit der Jahreswende 1941/42, der Phase der entscheidenden Mobilisierung in den Vereinigten Staaten zur Aufgabe der Isolation zu Gunsten des Schutzes und der Verteidigung der demokratischen Welt. Diese demokratische Welt zu stabilisieren und zu bewahren ist der entscheidende Grund, den Kampf in der Ukraine zu führen. Zum Erhalt unserer demokratischen Struktur: **„Democracy must and will win“**. Dieses oberste Ziel gilt auch für 2023.

Das 2022 global eingeleitete Ende der historisch längsten Niedrig- und Negativzinsphase erfasst selbstverständlich auch den Immobilienmarkt als zweitgrößten Wertschöpfungsbereich unserer Volkswirtschaft. Hier sind die **DIP • Deutsche Immobilien-Partner** bundesweit seit Jahrzehnten branchenführend tätig (die Häuser Aengevelt und Arnold Hertz seit über 113 bzw. 123 Jahren).

DIP begleitet mit insgesamt 15 Partnern mit ca. 400 Immobilienexperten Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter interdisziplinär und weisungsfrei und damit unabhängig von Konzerninteressen in ihren Immobilientransaktionen. Im Jahr 2022 vermittelte DIP notarielle Kaufverträge im Volumen von ca. 1,7 Mrd. Euro und gewerbliche Mietverträge mit ca. 200.000 m<sup>2</sup> Mietfläche.

Die Gründung von DIP 1988 war die Antwort auf das Erfordernis, im Interesse der Kunden die höchst unterschiedlichen regionalen Märkte durch überörtliche Zusammenarbeit der rund um die Immobilie tätigen Dienstleister zu verbinden. So profitiert jeder DIP-Kunde vom hohen Mehrwert, der sich aus dem praktizierten **professionellen Networking** mit unseren Preferred Partnern und der DIP-Philosophie ergibt.

In diesem Geiste freuen wir DIP-Partner uns auf jede Begegnung mit Ihnen. Dabei ist uns kein Auftrag zu komplex – im Dialog mit Ihnen erfüllen wir auf dem Fundament unserer jahrzehntelangen Unabhängigkeit und Branchenerfahrung auch in anspruchsvollen Zeiten Ihre Aufgaben mit Kompetenz und Motivation.

Ihr

Henrik Hertz  
Sprecher der DIP-Partner

# Deutsche Immobilien-Partner

## Ein attraktiver Verbund von Spezialisten

**Acht Spitzen-Immobilien-Dienstleister mit mehr als 25 Niederlassungen gehören dem flächendeckenden DIP-Verbund heute an. Jeder Partner ist an seinem Standort langjährig tätig, vernetzt, erstklassig eingeführt und beleumdet.**



Unsere Zusammenarbeit basiert auf der Grundlage großen Vertrauens und steht auf dem Fundament fachlicher Qualifikation und aktiver Marktpräsenz.

Um die Interessen holländischer Investoren in Deutschland und deutscher Investoren in den Niederlanden berücksichtigen zu können, verstärkt 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 Immobilientreuhand GmbH, Wien**, den DIP-Verbund.

### Historie

**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 35. Jahrgangsausgabe in der Hand halten. Er gilt seitdem mit seinen vergleichenden Marktdaten aus west- und ostdeutschen Städten unterschiedlicher Größe als eine der wichtigsten Marktanalysen.

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

## Ihre Ansprechpartner

### **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG** Düsseldorf, Berlin, Frankfurt am Main, Leipzig, Magdeburg

[www.aengevelt.com](http://www.aengevelt.com)

Kennedydamm 55/Roßstraße  
40476 Düsseldorf

Kontakt: Dr. Lutz Aengevelt  
Dr. Wulff Aengevelt  
Chiara Aengevelt  
Mark Aengevelt  
Max Aengevelt

Telefon: +49 211 8391-0  
Telefax: +49 211 8391-330  
kontakt@aengevelt.com



Dr. Lutz Aengevelt



Dr. Wulff Aengevelt



Chiara Aengevelt



Mark Aengevelt



Max Aengevelt

### **Aigner Immobilien GmbH** München

[www.aigner-immobilien.de](http://www.aigner-immobilien.de)

Ruffinstraße 26  
80637 München

Kontakt: Thomas Aigner  
Jenny Steinbeiß  
Hasan Kayali  
Florian Erbel  
Christoph Kaluschke  
Maximilian Werle

Telefon: +49 89 17 87 87-0  
Telefax: +49 89 17 87 87-88  
gewerbe@aigner-immobilien.de



Thomas Aigner



Jenny Steinbeiß



Hasan Kayali



Florian Erbel



Christoph Kaluschke



Maximilian Werle

### **Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG** Hamburg, Rostock

[www.arnold-hertz-immobilien.de](http://www.arnold-hertz-immobilien.de)

Große Bleichen 68  
20354 Hamburg

Kontakt: Henrik Hertz  
Telefon: +49 173 61 67 69 5  
Telefax: +49 40 35 46 78-50  
henrik.hertz@arnold-hertz-immobilien.de



Henrik Hertz



Philipp Hertz



### **Beyer Immobilien Inh. Leo Beyer** Freiburg

[www.beyer-immobilien.com](http://www.beyer-immobilien.com)

Hermann-Herder-Straße 4  
79104 Freiburg

Kontakt: Leo Beyer  
Lydia Beyer

Telefon: +49 761 99 29-0  
Telefax: +49 761 99 29-99  
info@beyer-immobilien.com



Leo Beyer



Lydia Beyer



### **HUST Immobilien GmbH & Co. KG** Karlsruhe, Bretten, Bruchsal

[www.hust-immobilien.de](http://www.hust-immobilien.de)

Killisfeldstraße 48  
76227 Karlsruhe  
Kontakt: Michael Hust  
Telefon: +49 721 680 77-90  
Telefax: +49 721 680 77-99  
m.hust@hust-immobilien.de



Michael Hust



### **Immobilien SOLLMANN+ZAGEL GmbH** Nürnberg, Schwabach, Fürth, Neumarkt, Rostock

[www.sollmann.de](http://www.sollmann.de)

Burgstraße 11  
90403 Nürnberg  
Kontakt: Michael Zagel  
Telefon: +49 911 23 61-0  
Telefax: +49 911 23 61-299  
dip@sollmann.de



Michael Zagel



André Aechtner



Jan Zagel



### **Immobilienvermittlung BW GmbH** Stuttgart

[www.bw-bank.de/immobilien](http://www.bw-bank.de/immobilien)

Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart  
Kontakt: Robin Frank  
Mükremin Akyildiz  
Telefon: +49 711 124-42778 bzw. -42081  
Telefax: +49 711 124-42613 bzw. -44420  
robin.frank@immobilienvermittlung-bw.de  
muekremin.akyildiz@immobilienvermittlung-bw.de



Robin Frank



Mükremin Akyildiz



### **Möllerherm Immobilien GmbH & Co. KG** Scharbeutz, Hamburg, Bremen, Lübeck, Rendsburg, Kiel, Hannover, Berlin, Schleswig-Holstein

[www.moellerherm-immobilien.de](http://www.moellerherm-immobilien.de)

Am Bürgerhaus 4  
23683 Scharbeutz  
Kontakt: Annegret Möllerherm  
Telefon: +49 162 10 31 121  
Telefax: +49 4503 77 161-01  
info@moellerherm-immobilien.de



Annegret Möllerherm



Leo Möllerherm



## Preferred Partner

### **Allianz Handwerker Services GmbH** Aschheim bei München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, Berlin, Wien

[www.allianz-handwerker.de](http://www.allianz-handwerker.de)

Heltorfer Straße 4  
40472 Düsseldorf  
Kontakt: Rüdiger Kahde  
Martin Splitt  
Telefon: +49 211 56 37 42 152  
Telefax: +49 211 56 37 41 92 152  
martin.splitt@allianz-handwerker.de



Rüdiger Kahde



Martin Splitt



## EBZ Business School GmbH Bochum

[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)

Springorumallee 20  
44795 Bochum

Kontakt: Prof. Dr. Daniel Kaltofen  
Telefon: +49 234 94 47-700  
Telefax: +49 234 94 47-777  
d.kaltofen@ebz-bs.de



Prof. Dr. Daniel Kaltofen



## GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München [www.goerg.de](http://www.goerg.de)

Kennedyplatz 2  
50679 Köln  
Kontakt: Dr. Damian Tigges  
Dr. Markus Heider  
Telefon: +49 221 33 660-0  
Telefax: +49 221 33 660-80  
dtigges@goerg.de  
mheider@goerg.de

Kantstraße 164  
10623 Berlin  
Kontakt: Silvio Sittner  
Telefon: +49 30 88 4503-0  
Telefax: +49 30 88 2715-0  
ssittner@goerg.de



Dr. Damian Tigges



Dr. Markus Heider



Silvio Sittner



## Olivier Versicherungen Monschau [www.olivier-partner.de](http://www.olivier-partner.de)

Grünentalstraße 81  
52156 Monschau  
Kontakt: Dirk Olivier  
Telefon: +49 2472 912-3000  
dip@olivier-versicherungen.de



Dirk Olivier



## TÜV Rheinland Industrie Service GmbH Köln, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Nürnberg, Stuttgart [www.tuv.com](http://www.tuv.com)

Am Grauen Stein  
51105 Köln  
Kontakt: Michael Gertmann  
Telefon: +49 221 806 2107  
Telefax: +49 221 806 1354  
michael.gertmann@de.tuv.com



Michael Gertmann



Oliver Krüger



## FRIS Real People Amsterdam, Zaandam [www.fris.nl](http://www.fris.nl)

Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam, Niederlande  
Kontakt: Hans Peter Fris  
Marc van Kampen  
Marc Poelmann  
Telefon: +31 20 301 77 40  
info@fris.nl



Hans Peter Fris



Marc van Kampen



Marc Poelmann



## Logar & Partner Immobilienreuehand GmbH Wien [www.logarundpartner.com](http://www.logarundpartner.com)

Wiplingerstraße 15  
1010 Wien, Österreich  
Kontakt: Herbert Logar  
Telefon: +43 664 45 70 227  
herbert.logar@logarundpartner.com



Herbert Logar



# Neues bei DIP

- **Kompetenz im Investment-Bereich**  
Die Aigner Immobilien GmbH ..... 9
- **Exzellente Transaktionsberatung und aktives Immobilienmanagement**  
Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG ..... 10
- **Erneut mit Compliance-Zertifikat ausgezeichnet**  
Die Allianz Handwerker Services GmbH ..... 11
- **Personelles**  
FRIS Real People ..... 12
- **Erfahren und kompetent im Immobilienwirtschaftsrecht**  
Die GÖRG Partnerschaft  
von Rechtsanwälten mbB ..... 13



# Kompetenz im Investment-Bereich

Aigner Immobilien GmbH



Geschäftsführerin Jenny Steinbeiß mit Thomas Aigner, Geschäftsführer und Inhaber

**München zählt zu den wichtigsten Städten für Immobilieninvestoren. Seit 1991 gewährleisten die Experten der Aigner Immobilien GmbH ihren Kunden professionelle und qualifizierte Dienstleistungen. Mit der Gründung der Investmentabteilung 2011 reagierte das Unternehmen auf die gestiegene Nachfrage im Gewerbesegment.**

München gehört zu den „Big Seven“ und damit zu den wichtigsten deutschen Städten für Immobilieninvestoren. Weil dieser anspruchsvolle und hochkompetitive Markt eine wirksame Strategie erfordert, benötigen Anleger einen professionellen Partner mit hoher Beratungs- und Transaktionskompetenz, einem breiten Branchenwissen sowie einer exzellenten Vernetzung.

Aigner Immobilien, langjähriger Münchner Marktführer\* und seit Januar 2014 Mitglied im DIP-Verbund, hat die vor rund zwölf Jahren gegründete Investmentabteilung mit hervorragend ausgebildeten Spezialisten besetzt und stetig ausgebaut.

\*Lt. Makler ranking immobilienmanager:  
Nettoprovisionsumsatz lokale Makler Wohnen Deutschland, Heft 06.2022

Sie gewährleisten Investoren, Eigentümern und Immobiliennutzern transparente und qualifizierte Dienstleistungen über die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie hinweg und sorgen für effiziente Transaktionen in jeder Assetklasse.

Dabei konzentrieren sich die Experten nicht nur auf die bayerische Landeshauptstadt, sondern bieten Beratungen zu Investitionen in ganz Deutschland und im Ausland an.

**AIGNER IMMOBILIEN**

**Aigner Immobilien GmbH**

**München**

Ruffinstraße 26  
80637 München  
Telefon: +49 89 17 87 87-0  
Telefax: +49 89 17 87 87-88  
gewerbe@aigner-immobilien.de  
[www.aigner-immobilien.de](http://www.aigner-immobilien.de)

# Exzellente Transaktionsberatung und aktives Immobilienmanagement

Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG



Henrik Hertz  
Geschäftsführender Gesellschafter



Philipp Hertz  
Geschäftsführer

**Die Kernkompetenz von Arnold Hertz Immobilien ist die Verbindung des Investmentgeschäftes mit einem umfangreichen Immobilien-, Asset- und Facility-Management.**

**DIP-Mitbegründer Arnold Hertz ist der einzige DIP-Partner, dessen Kernkompetenz die Verbindung des Investmentgeschäftes mit einem umfangreichen Immobilien-, Asset- und Facility-Management ist.**

Bei der Betreuung größerer Immobilien sind sie weit über ihre Kernmärkte – die Großräume Hamburg und Rostock – hinaus für ihre Kunden tätig.

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

Die Leistungen sind für die Kunden von Arnold Hertz Immobilien transparent und basieren auf einem abgestimmten Leistungskatalog, den der Immobiliendienstleister zusammen mit dem Kunden erstellt. Unterschiedliche Ausführungsintervalle definieren sie gemeinsam. So entsteht auch der Umfang der 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 ist Arnold Hertz Immobilien eines der ältesten Immobilienunternehmen in Deutschland. Dicht gefolgt von dem auf das engste verbundenen DIP-Partner Aengevelt Immobilien.

**Ihr hanseatischer Partner ist auch gerne für Sie tätig!**



**ARNOLD HERTZ  
IMMOBILIEN**

**Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG**

**Hamburg, Rostock**

Große Bleichen 68  
20354 Hamburg  
Telefon: +49 40 35 46 78-42  
Telefax: +49 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](http://www.arnold-hertz-immobilien.de)

# Erneut mit Compliance-Zertifikat ausgezeichnet

Allianz Handwerker Services GmbH

**Zum wiederholten Mal zeichnet das Institut für Corporate Governance (ICG) die Allianz Handwerker Services GmbH nach eingehender Prüfung mit dem Compliance-Zertifikat aus.**

Die Einhaltung von Gesetz und Recht und integres Handeln durch das Unternehmen selbst und durch seine Mitarbeiter:innen – darauf setzt die Allianz Handwerker Services GmbH (AHS) seit vielen Jahren. Und zwar mit Erfolg. Denn wie vor zwei Jahren wurde der Spezialist in den Geschäftsfeldern Schadensmanagement, Immobilienwirtschaft und Reparaturmanagement auch 2022 wieder mit der renommierten Compliance-Zertifizierung ausgezeichnet. Das Institut für Corporate Governance (ICG) erkennt damit zum zweiten Mal die hohen Bemühungen der AHS an, aktiv die Haftungsrisiken ihrer Auftraggeber zu minimieren und die hohen Anforderungen der Allianz Gruppe hinsichtlich Transparenz und Kostensicherheit zu erfüllen.

## Compliance ist integraler Bestandteil der Allianz Unternehmenskultur

Das Thema Compliance ist integraler Bestandteil der Unternehmenskultur innerhalb der gesamten Allianz Gruppe. Für jeden Bereich bei der Allianz gibt es konkrete Richtlinien, Standards und funktionale Regeln. Das ist die Basis für das „Corporate Rulebook“. Zu den regelmäßig durchgeführten Compliance-Maßnahmen der AHS zählen Sensibilisierungen auf Regional- und Projektleiterebene hinsichtlich Korruptionsbekämpfung („Zero Tolerance“) sowie Schulungen im Umgang mit Bestechungsversuchen. Darüber hinaus ist auch die Digitalisierung eine wirkungsvolle Präventionsmaßnahme gegen Compliance-Verstöße. Dies gilt insbesondere für sensible Prozesse wie die Auftragsvergabe, die Auswahl von Handwerksbetrieben oder die Zahlungsvorgänge. Um Kostensicherheit und Transparenz nachhaltig zu stärken, sind viele Compliance-Prüfungen direkt in Prozessen integriert („Compliance by Design“).



Rüdiger Kahde  
Geschäftsführer

## Compliance als Wettbewerbsvorteil in der Immobilien- und Finanzbranche

Eine eigene Kalkulationsabteilung erhebt turnusmäßig aktuelle Marktpreise in den Gewerken der Kostengruppe 300/400 und verhandelt deutschlandweit regelmäßig die Rahmenpreisabkommen mit den mehr als 2.900 Meister-Handwerksbetrieben nach. Externe Gutachter:innen gewähren nicht nur die Einhaltung hoher Qualitätsstandards, sondern auch Preissicherheit. „Korruption führt dazu, dass sich Produkte verteuern und Kunden mit überhöhten Preisen geschädigt werden“, erklärt Rüdiger Kahde, Geschäftsführer der Allianz Handwerker Services GmbH. „Denn eine Bestechung bei gleichbleibendem Umsatz wäre wirtschaftlich nicht nachhaltig. Unsere Marktbeobachtungen stärken den Eindruck, dass das Thema Korruption trotz der öffentlich stark thematisierten Skandale der letzten Jahre weiterhin präsent ist. Compliance wird vor diesem Hintergrund immer stärker zum Wettbewerbsfaktor. Außerdem genießen unsere Partner durch die Zusammenarbeit mit uns einen relevanten Reputationsvorteil beim Auftreten gegenüber ihren Kunden.“

Mit den Compliance-Maßnahmen leistet die AHS einen wertvollen Beitrag, um die Haftungsrisiken ihrer Partner aus der Immobilien- und Finanzbranche zu minimieren. „Wir sind sehr stolz, das ICG-Siegel auch 2022 erhalten zu haben. Es bestätigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind, um in den lösungsorientierten Strukturen des Baus und für die risikoaversen Strukturen unserer Kunden zu arbeiten“, sagt Rüdiger Kahde.



### Allianz Handwerker Services GmbH

München, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, Stuttgart, Wien

Bahnhofstraße 16  
85609 Aschheim  
Telefon: +49 89 51719-0  
info@allianz-handwerker.de  
[www.allianz-handwerker.de](http://www.allianz-handwerker.de)

# Personelles

## FRIS Real People

Seit dem 1. Januar 2022 ist Marc van Kampen MRE bei FRIS in Amsterdam als Manager Agency Commercial Real Estate tätig. Marc verfügt über mehr als 21 Jahre Erfahrung auf dem Immobilienmarkt und einen Master-Abschluss im Immobilienwesen. Gemeinsam mit seinem engagierten Team betreut 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.

**Was bei FRIS anders als bei großen Namen auf dem internationalen Markt ist, sind unsere Ortskenntnis und unsere Flexibilität.**



Marc van Kampen  
Manager Agency  
Commercial Real Estate

### Tiefgreifende und umfassende Marktkenntnis

Mit unserem breit aufgestellten Immobilienunternehmen, unserem 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

**FRIS**

Real People

### FRIS Real People

Amsterdam, Zaandam

Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam, Niederlande  
Telefon: +31 20 301 77 20  
info@fris.nl  
[www.fris.nl](http://www.fris.nl)

# Erfahren und kompetent im Immobilienwirtschaftsrecht

## GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

**GÖRG zählt zur Spitze der unabhängigen Wirtschaftskanzleien Deutschlands, bundesweit führend und auf Top-Positionen in sämtlichen Kernbereichen des Wirtschaftsrechts. An den fünf Standorten Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und München arbeiten über 300 Anwälte und Steuerberater mit langjähriger nationaler und internationaler Beratungserfahrung, um jeden unserer Mandanten persönlich, pragmatisch, partnerschaftlich und mit hoher Kompetenz zu beraten.**

Unser Team im Immobilienwirtschaftsrecht umfasst mehr als 50 Expertinnen und Experten, die führende Unternehmen der Immobilienwirtschaft, Finanzinvestoren, nationale und internationale Konzerne, Mittelständler und die öffentliche Hand in allen Bereichen des Immobilienrechts beraten – bei Projekten, Kooperationen, Transaktionen wie auch im Tagesgeschäft.

Dies umfasst insbesondere die Beratung bei Immobilientransaktionen, Projektentwicklungen und Joint Ventures ebenso wie die Beratung im gewerblichen Mietrecht. Weiterhin beraten wir im privaten und öffentlichen Baurecht, Architekten- und Ingenieurrecht sowie bei Finanzierungen, Restrukturierungen und im Steuerrecht. An unseren Standorten in Berlin und Frankfurt am Main haben wir außerdem eigene Notare, die regelmäßig große Immobilientransaktionen beurkunden.

Als eine der führenden deutschen Wirtschaftskanzleien verfügen wir darüber hinaus über umfassende Expertise in allen relevanten Bereichen des Wirtschaftsrechts. Ohne Reibungsverluste können Kollegen aus einzelnen Spezialbereichen bei Bedarf die Arbeit der Projektteams unterstützen.

### Unsere Beratungsschwerpunkte:

- Immobilientransaktionen wie Erwerb und Veräußerung von Immobilien und Immobilienportfolios, Due Diligence
- Gewerbliches Mietrecht
- Gestaltung und Verhandlung von Grundstücks- oder Anteilskaufverträgen, Bauträgerverträgen oder Erbbaurechtsverträgen



Dr. Damian Tigges, Rechtsanwalt/Partner

- Projektentwicklung, insbesondere Strukturierung sowie Erwerb der Immobilie und Schaffung des Baurechts inklusive Baugenehmigung
- Abschluss von Projektentwicklungs- und Projektmanagementverträgen, Architekten- und Ingenieurverträgen, GÜ- und GU-Verträgen usw.
- Steuerliche und gesellschaftsrechtliche Strukturierung
- Ausarbeitung und Verhandlung von Finanzierungsmodellen
- Veräußerung von Immobilien mit gleichzeitiger Rückanmietung (Sale and Lease back)
- Gestaltung von Mietgarantie- und Generalmietverträgen
- Spezialimmobilien (z. B. Flughäfen, Hotels, Shopping Center, Logistikimmobilien, Bürohochhäuser, Industrieanlagen, Kraftwerke, Wind- und Solarenergieparks)



IHRE WIRTSCHAFTSKANZLEI

### GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München

Kennedyplatz 2  
50679 Köln  
Telefon: +49 221 33660-0  
koeln@goerg.de  
[www.goerg.de](http://www.goerg.de)

# EXPO REAL 2022

Dr. Wulff Aengevelt: „EXPO REAL im intensiven Dialog“



Der Messestand der DIP auf der EXPO REAL 2022

**„Mit nahezu 1.900 Ausstellern und rund 40.000 Fachbesuchern konnte die Münchner EXPO REAL gegenüber 2021 (1.200 Aussteller, 19.200 Fachteilnehmer) deutlich zulegen und bewegt sich wieder auf Vor-Corona-Niveau (2019: 2.189 Aussteller, 46.750 Fachteilnehmer).“**

Die Orientierung der Branche stand im Fokus. Dabei tauschten sich die Akteure vor dem Hintergrund einer möglichen Rezession intensiv zu den verschiedenen Szenarien hinsichtlich ihrer individuellen Interessenlage aus.

Zu den Fachthemen zählte der unzureichende Wohnungsneubau, der die regierungsseits angekündigten Fertigstellungszahlen von 400.000 Einheiten im Jahr aufgrund von Fehlsteuerungen, Fachkräftemangel, Lieferkettenproblemen, stark gestiegener Zinsen und Baupreise deutlich verfehlt. Auch ESG und die damit verbundene Nachhaltigkeit von Immobilien in Neubau und Bestand gemäß EU-Taxonomie, die verschärften Finanzierungsvoraussetzungen sowie das von Inflation und Energiekrise betroffene Logistiksegment beschäftigten die Experten. Unser Haus veranstaltete dazu Podiumsdiskussionen mit Fachbesuchern vor Ort und per Livestream zugeschalteten Immobilienexperten.

Vielbeachtet war auch die professionelle Präsentation des Immobilienstandortes Düsseldorf durch OB Dr. Stephan Keller mit zahlreichen stadtbildprägenden Leuchtturmprojekten.

**„Die aktuellen Herausforderungen erfordern mehr denn je Abstimmung und kompetente Transaktionsbegleitung.“**

**Fazit:** Die aktuellen Herausforderungen erfordern mehr denn je Abstimmung und kompetente Transaktionsbegleitung. Dabei müssen alle – Projektentwickler, Investoren, Bestandshalter, Nutzer – Abstriche und Mehrbelastungen hinnehmen. Chancen bieten ein wachsendes Angebot und ein segmentdifferenziert steigendes Renditeniveau bei gleichzeitig selektiverer Auswahl und Bewertung von Immobilien gemäß ihrer Objektqualität, Nachhaltigkeit und Performance.

Damit ist die EXPO REAL einmal mehr wichtigster Stimmungsmesser und wertvolle Orientierungsplattform der gesamten Immobilienwirtschaft.“



Dr. Wulff Aengevelt  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

# Märkte im Überblick



## Der Markt für

- Büroflächen ..... 16
- Einzelhandelsflächen ..... 18
- Grundstücke und Immobilieninvestments ..... 20

# Der Markt für Büroflächen

## Übersicht

### Büromarkt

Vermietungsleistung und Eigennutzer Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt a. M.	Freiburg
2022	770.000	90.000	85.000	330.000	115.000	384.300	35.000
2021	849.000	105.000	120.000	324.500	85.000	449.000	24.000
2020	705.000	85.000	65.000	284.000	89.000	333.000	28.000
Spitzenmiete in €/Monat							
2022	43,00	14,00	18,50	31,00	16,80	45,50	17,50
2021	41,00	14,00	16,00	28,50	16,50	45,50	16,40
2020	39,00	13,80	15,00	28,50	16,30	45,00	16,20
Durchschnittsmiete in €/Monat							
Gesamtstadt 2022	28,00	8,60	13,00	16,50	10,50	22,50	11,60
City 2022	32,00	9,70	15,00	22,00	12,00	27,50	13,00
Cityrand 2022	26,50	8,20	12,00	17,50	9,40	18,50	11,50
Außenbezirke 2022	17,50	7,20	10,50	12,50	7,70	16,60	10,00
Leerstand absolut in m <sup>2</sup>							
Ende 2022	670.000	132.000	55.000	750.000	199.000	940.000	25.500
Ende 2021	689.000	115.000	80.000	670.000	165.000	1.030.000	21.000
Ende 2020	390.000	118.000	115.000	600.000	100.000	810.000	21.000
Leerstandsquote in %							
Ende 2022	3,2	3,8	2,3	8,1	6,5	8,2	1,7
Ende 2021	3,3	3,3	3,2	7,2	5,4	8,9	1,4
Ende 2020	2,0	3,4	4,6	6,4	3,3	7,0	1,4
Prognosen							
Flächenumsatz 2023	↘	↗	↘	↗	→	↗	↘
Spitzenmiete Ende 2023	→	↗	↗	↗	↗	↗	↗
Durchschnittsmiete Gesamtstadt Ende 2023	↘	→	↗	→	↗	↗	↗
Leerstand absolut Ende 2023	↗	↗	↘	→	↘	↗	↗



Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
551.000	98.000	50.000	311.000	130.000	24.000	760.000	95.000	280.000	202.000
480.000	115.000	50.000	310.000	167.000	32.600	590.000	80.000	143.000	221.000
350.000	130.000	70.000	174.000	128.000	22.000	600.000	121.000	220.000	175.000
35,00	18,00	14,50	27,50	17,50	14,00	43,00	17,00	30,00	40,00
32,00	17,00	13,50	27,00	16,50	13,50	41,00	16,00	25,00	40,40
30,20	17,00	15,00	26,00	16,00	13,50	40,00	16,00	25,00	38,00
19,00	10,70	k. A.	17,00	9,90	k. A.	24,00	10,00	16,00	22,00
23,50	12,10	12,00	19,50	13,50	10,00	30,00	12,50	19,00	22,00
17,20	9,50	11,00	14,50	11,50	8,50	23,00	11,00	12,00	18,00
13,20	8,20	10,00	9,20	7,60	6,50	12,50	9,50	10,00	13,75
503.000	160.000	100.000	239.000	158.000	61.500	1.100.000	172.000	320.000	420.000
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
3,7	3,5	4,0	3,0	4,1	5,9	5,0	4,5	3,9	7,2
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
↘	↗	→	↗	→	↘	→	↘	↘	↘
→	↗	→	↗	↗	↗	→	↗	→	→
→	→	→	→	→	↗	→	→	→	↘
→	→	↗	→	↘	↘	↗	↗	↗	→

# Der Markt für Einzelhandelsflächen

## Übersicht

### Einzelhandel

Miete in €/m <sup>2</sup>	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt a. M.	Freiburg
Spitzenmiete Top A-Lage (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	300	115	80	280	75	295	170
City A-Lage (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	70-90	70-120	35-80	140-250	40-75	145-300	60-135
City B-Lage (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	30-50	25-45	12-20	40-60	15-25	85-135	25-40
Stadtteillage/Zentrum (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	25-80	12-18	10-15	15-30	12-23	18-43	15-35
Discounter/Fachmarkt – nonfood	12-15	6-12	5-12	10-16	8-15	15-25	10-20
Discounter/Fachmarkt – food	15-20	7-17	8-15	10-18	8-18	14-18	10-25
<b>Prognosen 2023</b>							
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*
250	170	90	215	105	60	340	120	200	2.800
200-250	100-170	40-90	120-215	55-75	35-40	200-340	70-120	50-120	500-1.200
40-60	30-70	20-55	60-95	15-35	22-25	70-140	50-70	15-50	200-500
35-55	14-36	15-35	15-35	5-10	8,5-12,5	30-70	18-35	5-20	100-500
k. A.	6-12	k. A.	10-14	5-10	6-12	k. A.	10-28	10-15	80-250
k. A.	8-14	k. A.	10-15	5-10	6-12	10-30	10-28	12-18	150-350

↘	↘	↘	↘	↘	→	→	↘	↘	→
↘	↘	↘	↘	↘	→	↘	↘	↘	↘
→	↘	↘	→	↘	→	↘	↘	↘	↘
→	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘	↘

\* Angaben p. a.



# Der Markt für Grundstücke und Immobilieninvestments

## Übersicht

### Büro- und Geschäftshausgrundstücke (Citylagen)

Grundstücksmarkt – Kaufpreise in €	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt a. M.	Freiburg
Gewerbegrundstücke*	100– 500	100– 325	40– 380	230– 550	70– 175	280– 600	180– 275
Büro- und Geschäftshausgrundstücke (Citylagen)	5.000– 15.000	1.500– 6.100	590– 4.950	3.450– 55.000	450– 1.150	6.000– 46.000	1.450– 27.000
Wohnungsbaugrundstücke (gute Lagen)	2.100– 3.400	900– 1.800	580– 1.800	660– 2.500	500– 1.200	1.200– 4.100	1.400– 4.500
<b>Gewerbliches Investment – Spitzenfaktoren (netto)</b>							
Geschäftshaus	27,0	23,0	26,0	30,0	22,0	33,0	25,0
Bürohaus	27,0	22,0	20,0	28,0	23,0	32,0	26,0
SB-/Fachmarkt/-zentrum	17,0	17,0	16,0	20,0	17,0	22,0	19,0
Industrie/Gewerbe/Logistik	22,0	21,0	15,0	25,0	20,0	24,0	20,0
<b>Gewerbliches Investment – marktübliche Einstiegsfaktoren</b>							
Geschäftshaus	20–25	17–21	15–21	20–26	18–22	18–29	19–23
Bürohaus	21–24	18–22	14–20	21–25	18–21	17,5–19,5	20–26
SB-/Fachmarkt/-zentrum	14–16	15–17	11–15	15–18	15–17	13–16	16–19
Industrie/Gewerbe/Logistik	12–13	15–20	9–15	12–17	15–19	12–15	13–19
<b>Wohninvestment – marktübliche Einstiegsfaktoren</b>							
Mehrfamilienhaus Neubau (mittlere Ausstattung)	25–27	21–25	24,5–29	27–28	18–23	23–28	25–35
Mehrfamilienhaus Bestand (mittlere Ausstattung)	20–25	18–24	14–26	22–24	15–20	21–26	20–30

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
160–380	90–290	150–220	150–275	50–360	30–150	600–4.000	170–410	250–800	k. A.
4.800–38.000	1.500–8.000	1.500–7.000	1.000–30.000	2.400–4.200	350–1.200	4.000–10.000	4.500–18.000	4.000–37.000	k. A.
2.500–8.000	800–1.250	450–1.100	1.000–1.950	1.000–2.200	400–600	2.750–5.800	1.200–2.200	1.700–3.900	177–2.400
28,0	24,0	25,0	27,0	24,5	22,0	35,0	23,0	25,0	25,0
30,0	23,0	17,0	26,0	24,0	22,0	32,0	21,0	26,0	26,7
21,0	19,0	12,0	20,0	19,0	16,0	26,0	13,0	18,0	22,0
24,0	22,0	14,0	22,0	21,0	20,0	28,0	13,0	19,0	23,5
24–26	18–23	15–25	21–25	18–24	16–18	24–32	20–23	18–25	17–25
25–27	17–23	11–14	20–25	17–23	16–18	25–28	20–21	18–26	12,5–18,5
16–18	15–19	8–13	16–18	15–18	13–14	15–20	14–17	13–17	18–22
18–20	15–20	8–14	17–20	12–19	13–17	15–22	14–18	13–19	18–30
26–28	19–25	25–30	25–29	23–26	22–26	40–45	23–26	23–25	20,8–23,8
25–28	18–24	22–30	22–26	18–25	18–23	40–50	22–25	18–25	18,2–20,8

# Märkte im Einzelnen



- 
- **Der Markt für Büroflächen**  
Deutsche Büromärkte agieren stabil  
in unsicheren Zeiten ..... 24
  - **Der Markt für Einzelhandelsflächen**  
Sinkende Spitzenmieten trotz wachsender  
Einzelhandelsumsätze ..... 28
  - **Der Markt für Immobilieninvestments**  
Investmentklima kühlt deutlich ab ..... 31
  - **Der Markt für Logistikflächen**  
Ungebrochenes Wachstum ..... 36
  - **Der norddeutsche Immobilienmarkt**  
Ein kurzer Überblick über das Jahr 2022 ..... 41

# Der Markt für Büroflächen

## Deutsche Büromärkte agieren stabil in unsicheren Zeiten

**Nach einer Belebung des Büromarktes im Berichtsjahr 2021, welche mit ins das erste Halbjahr 2022 transferiert werden konnte, stabilisierte sich der Büromarkt zunächst weiter. In der zweiten Jahreshälfte stand der Markt indes stärker unter dem Einfluss der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten: Der Ukraine Konflikt, die befürchtete Rezession und steigende Finanzierungskosten machten sich auch auf dem Büromarkt bemerkbar.**

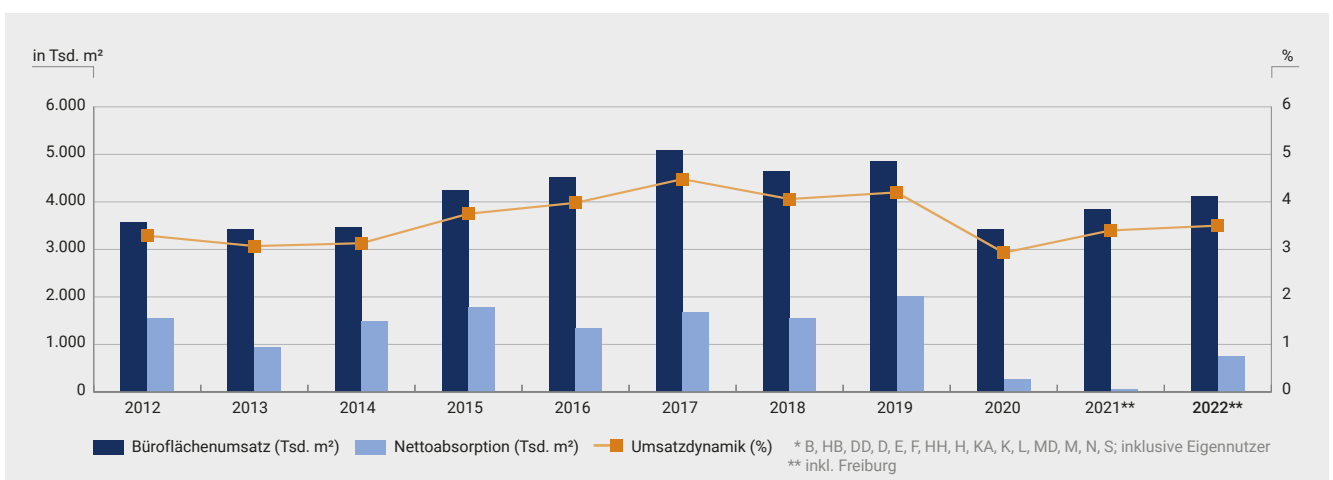
- Anstelle von dauerhaftem Homeoffice und hohen Leerstandsquoten ist der Büromarkt von neuen Nutzungsformen rund um das Thema „New Work“ geprägt, das mit Desk Sharing und Remote Work weitere Flexibilität bietet und profiliertere Anforderungen an das Büroflächenangebot stellt.
- Die Nachfrage nach flexibleren Mietkonditionen hinsichtlich Erweiterungs-, Verkleinerungs- und Kündigungsoptionen, Index- und Betriebskostendeckelungen und kürzeren Mietvertragslaufzeiten steigt in Zeiten wirtschaftlicher Unsicherheit.
- Die gesamtwirtschaftliche Unsicherheit durch gestiegene Energiekosten und Inflation führten zum Ende des Berichtsjahres zu geringeren Flächenumsätzen und einem Anstieg der Leerstandsquote.
- Generell können nach dem abrupten Einbruch durch die Pandemie und der derzeitigen höheren wirtschaftlichen

Volatilität die Büromärkte ihr Potenzial nicht voll ausschöpfen. Ungeachtet dessen bewegt sich der Büroflächenumsatz wieder im Dekadenmittel, und auch die Umsatzdynamik setzt ihr Wachstum aus dem Vorjahr fort.

### Büroflächenumsatz im Zehnjahresmittel

- Im Berichtsjahr 2022 wurden an den 16 analysierten DIP-Standorten insgesamt rd. 4,1 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Somit konnte das Vorjahresergebnis (2021: 3,9 Mio. m<sup>2</sup>) um insgesamt rd. 200.000 m<sup>2</sup> bzw. 5,1 % übertroffen werden. Dieses Ergebnis liegt genau auf dem mittleren Absatzwert der jüngsten zehn Jahre (Ø 2012–2021: 4,1 Mio. m<sup>2</sup> p. a.).
- In den sieben größten deutschen Büromärkten Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt a. M., Düsseldorf und Stuttgart wurden rd. 3,4 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 83 % der Büroflächenumsätze aller 16 DIP-Standorte umgesetzt. Im Vorjahresvergleich ergab sich somit ein um ca. 7,6 % höherer Flächenumsatz (2021: rd. 3,2 Mio. m<sup>2</sup>). Die umsatzstärksten Märkte bildeten 2022 Berlin (770.000 m<sup>2</sup>), München (760.000 m<sup>2</sup>), Hamburg (551.000 m<sup>2</sup>) und Frankfurt a. M. (384.300 m<sup>2</sup>).
- Die Umsatzdynamik, die den Anteil des Flächenumsatzes am Bestand kennzeichnet, setzte ihr Wachstum aus dem Vorjahr fort (2022: 3,5 %, 2021: 3,3 %). Besonders

### DIP-Büromärkte\*: Büroflächenumsatz, Nettoabsorption und Umsatzdynamik





dynamisch, d. h. oberhalb der mittleren Performance der 16 DIP-Märkte (3,5 %), agierten die Märkte Hamburg (4,1 %), Köln (3,9 %), Essen (3,8 %), Berlin (3,7 %) und Düsseldorf (3,6 %). Im Mittel lag die Umsatzdynamik in München (3,5 %). Moderatere Büroflächenabsatzquoten verbuchten die Städte Frankfurt a. M. (3,4 %), Stuttgart (3,4 %), Leipzig (3,3 %), Dresden (3,1 %), Bremen (2,6 %), Nürnberg (2,5 %), Magdeburg (2,3 %), Hannover (2,1 %) und Karlsruhe (2,0 %).

- Die dynamischsten Büromärkte stellen derzeit Stuttgart (+160 Basispunkte), Essen (+100 Basispunkte), München (+70 Basispunkte) und Hamburg (+50 Basispunkte) dar.

### Nettoabsorption wieder im Wachstum

Die Nettoabsorption lag 2022 bei rd. 749.000 m<sup>2</sup>, dies ist der höchste analysierte Wert seit dem Rekordjahr 2019 (2,0 Mio. m<sup>2</sup>). Eine positive Nettoabsorption im Berichtszeitraum bedeutet, dass per Saldo mehr Bürofläche in Anspruch genommen als Fläche leergezogen wurde. Fällt diese negativ aus, wird im Berichtszeitraum entsprechend per Saldo mehr Bürofläche freigezogen als in Anspruch genommen. Die Nettoabsorption des Berichtsjahres 2022 verpasst das Zehnjahresmittel (2012–2021: 1,43 Mio. m<sup>2</sup>) deutlich. Während der Zeitraum 2014–2019 von einer positiven Wirtschaftsentwicklung mit anhaltend höherer Nettoabsorption geprägt war, die im Schnitt bei rd. 1,64 Mio. m<sup>2</sup> p. a. lag, kam es in den Folgejahren 2020/2021 durch die Pandemie zu einem abrupten Ende des robusten Wachstums. So wurde 2020 in den analysierten DIP-Standorten lediglich 273.000 m<sup>2</sup> Bürofläche absorbiert. Der Tiefpunkt wurde 2021 mit einer Nettoabsorption von nur rd. 54.000 m<sup>2</sup> erreicht.

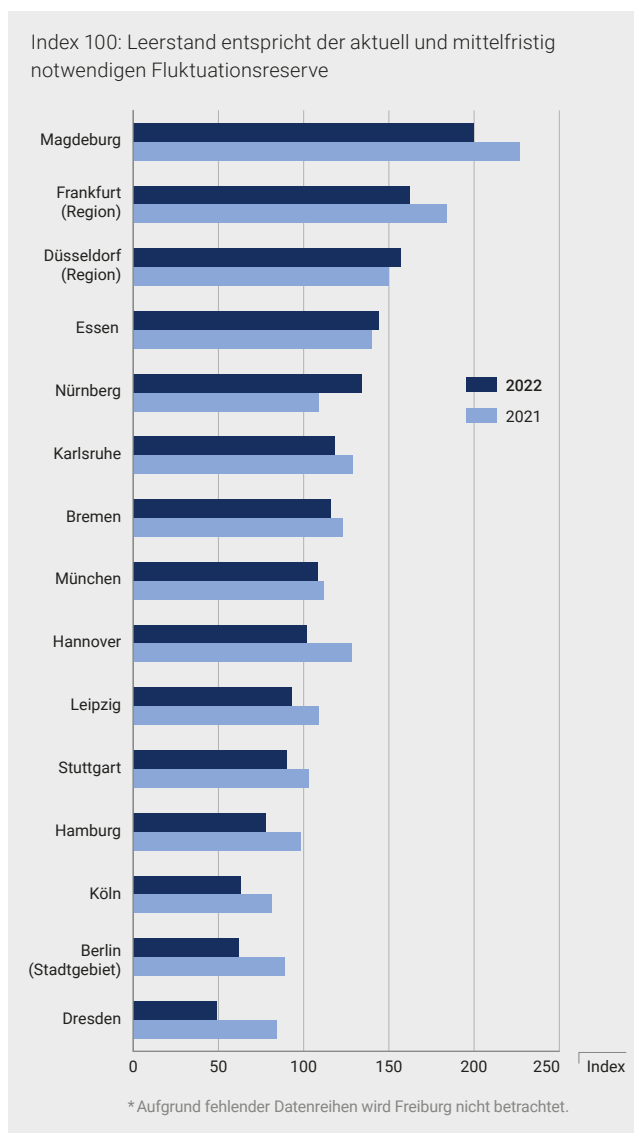
### Büroflächenüberhänge leicht angestiegen

Das gestiegene Büromarktangebot und der Trend des mobilen Arbeitens haben zu einem erneut gestiegenen Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den 16 analysierten deutschen Märkten im Jahresverlauf 2022 um rd. 186.500 m<sup>2</sup> auf rd. 5,6 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche geführt. Dementsprechend stieg die mittlere Leerstandsquote der 16 DIP-Märkte von rd. 4,6 % Ende 2021 auf rd. 4,7 % im Folgejahr.

Im Mittel stehen seit Ende 2022 rd. 5,3 % mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als noch im Jahr zuvor. Damit setzte sich der Trend der steigenden Angebotsreserven aus dem Vorjahr mit deutlich abnehmender Dynamik fort.

- Zu den Märkten mit besonders dynamisch steigender Angebotsreserve gehörten 2022 Stuttgart (25,5 %), Nürnberg (24,6 %), Freiburg (21,4 %), Essen (20,6 %) und München (18,3 %).
- Vergleichsweise moderat steigende Angebotsreserven waren dagegen in Bremen (14,8 %) und Düsseldorf (11,9 %) zu beobachten. Karlsruhe verblieb ohne Änderung.
- Eine inverse Marktentwicklung, d. h. ein weiterer moderater Abbau der Angebotsreserve, wurde dagegen in Berlin (-2,8 %), Hamburg (-5,1 %), Köln (-6,3 %), Leipzig (-7,1 %), Frankfurt a. M. (-8,7 %), Magdeburg (-9,6 %) und Hannover (-10,1 %) gemessen. Dresden war mit einem Abbau von -31,4 % einsamer Spitzenreiter.

### ARLEX: Leerstandsindex der DIP-Büromärkte\*



- Neben der Einordnung von Leerständen und deren Veränderungsrate ist es zur Beurteilung eines Standortes essenziell, die Fluktuationsreserve zu berücksichtigen, die wiederum in Abhängigkeit zur Umsatzdynamik steht. Zur Einschätzung sind zudem die sich verändernden Relationen zu den Flächenumsätzen und zur Bestandserweiterung durch die Neubautätigkeit bedeutsam. Die Relation zwischen der Entwicklung der Leerstände einerseits und der Umsatzdynamik sowie dem mittelfristigen (künftigen) Fertigstellungsvolumen andererseits berücksichtigt der dazu von Aengevelt Research vor Jahren für die Branche als Beurteilungsindikator entwickelte Leerstandsindex „ARLEX“ (Aengevelt Research Leerstandsindex). Ein Indexwert von 100 verkörpert einen idealtypischen Markt im Gleichgewicht, Werte unter 100 einen Nachfrageüberhang und Werte über 100 einen Angebotsüberhang. Die Berechnung des ARLEX beurteilt die Ergebnisse der jeweiligen Standorte mit deutlich höherer Aussagequalität, als die simple quantitative Betrachtung der nominellen Leerstandsquote und deren Veränderung.
- Der ARLEX veränderte sich über alle 15 (aufgrund von Lücken in den Datenreihen wird Freiburg nicht betrachtet) analysierten Büromärkte binnen Jahresfrist von 109 Punkten Ende 2021 auf nunmehr 102 Punkte Ende 2022. Der untersuchte Gesamtmarkt ist somit nahezu im Gleichgewicht bzw. im leichten Angebotsüberhang, regional weichen einzelne Standorte allerdings markant ab.
- Die ausgewogenste Relation aus Flächenangebot, Nachfrage und mittelfristiger Flächenerweiterung ist in Hannover (102) vorzufinden. Weitere DIP-Büromärkte nahe Marktgleichgewicht sind München (108), Leipzig (93) und Stuttgart (90).
- Insgesamt liegt die Spannweite der Indexwerte in den analysierten Standorten zwischen 49 (Dresden) und 200 (Magdeburg). Die tendenziell höheren Indexwerte z. B. in Magdeburg (200), Frankfurt a. M. (162), Düsseldorf (157), Essen (144) und Nürnberg (134) zeugen von einem Angebotsüberhang. Niedrige Indexwerte wie z. B. in Dresden (49), Berlin (62), Köln (63) und Hamburg (78) weisen dementsprechend einen Nachfrageüberhang und somit ein Missverhältnis zwischen Büroflächennachfrage, Leerstandsquote und Fertigstellungsniveau aus.
- Die deutlichsten Sprünge des ARLEX wurden für das Berichtsjahr in Dresden (-35), Magdeburg (-27), Hannover (-25) und Nürnberg (+25) registriert.

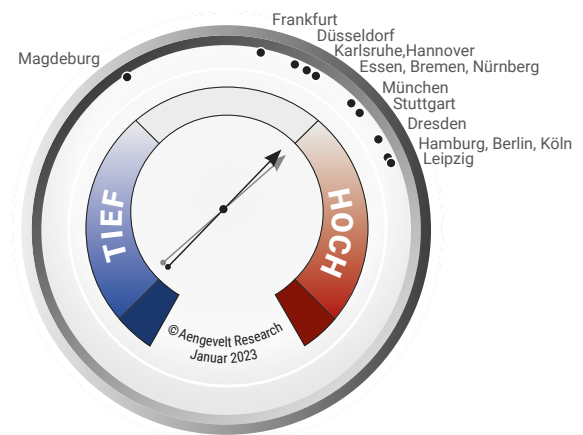
## Performance der 15 DIP-Märkte nach dem Bürobarometer

Das „**Bürobarometer**“ von Aengevelt Research, ein erprobtes indexbasiertes Analysetool, berücksichtigt neben der Entwicklung der Büromieten auch alle weiteren wesentlichen Indikatoren, die die Angebots-Nachfrage-Relationen widerspiegeln.<sup>1</sup>

Wenngleich sich die Indexwerte der 15 DIP-Märkte differenziert entwickelt haben, liegt der gesamtdeutsche Indexwert im Vergleich zum Vorjahr auf einem ähnlichen Niveau und erreichte einen Wert von 44 zum Jahresende 2022 (2021: 55). Im mittelfristigen Kontext (2012–2021: 29) ist die Performance als solide zu bewerten.

Für die Büromärkte Leipzig, Köln, Berlin und Hamburg sind die höchsten Werte ermittelt worden, dagegen weisen Magdeburg und Frankfurt a. M. die niedrigsten Barometerwerte auf.

### Bürobarometer

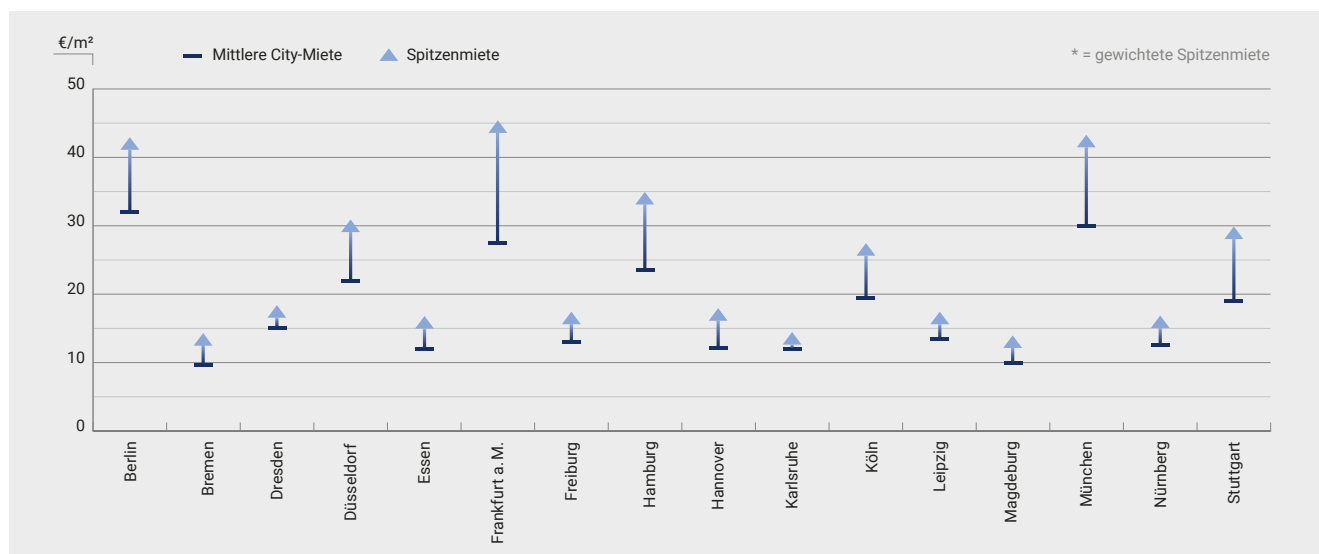


<sup>1</sup> In die Berechnung der Indexwerte gehen folgende Kennziffern ein: Flächenumsatz, Nettoabsorption, verfügbares Flächenangebot, kurzfristig verfügbare Angebotsreserve, notwendige Mobilitätsreserve, Fertigstellungsvolumen, Flächenbestand, Spitzenmiete, mittlere Miete.

## Steigendes Mietpreisniveau

Das Büromietniveau ist im aktuellen Berichtsjahr weiter angestiegen und führt somit die Entwicklung der letzten Dekade fort. Die gewichtete Spitzenmiete aus den Flächenumsätzen der untersuchten Märkte lag Ende 2022 mit rd. 34,10 €/m<sup>2</sup> um rd. 3 % über dem Vorjahreswert (2021: rd. 33,10 €/m<sup>2</sup>). Zu den Märkten mit einem markanten Anziehen des Spitzenmietniveaus gehörten im Jahresverlauf vor allem Stuttgart (+20,0 %) Dresden (+15,6 %), Hamburg (+9,4 %) und Düsseldorf (+8,8 %). Eine gleichbleibende Spitzenmiete wurde in Frankfurt a. M. und Bremen registriert.

## DIP-Büromärkte – Mietniveau in Citylagen: mittlere City-Miete und Spitzenmiete



Quelle: DIP, Aengevelt Research | Stand: 31.12.2022

Der Vergleich der mittleren Mieten für Büroflächen in Citylagen zum Jahresende 2022 weist ebenfalls einen positiven Trend auf. Die gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen in den Citylagen der 16 DIP-Standorte zeigt Ende 2022 einen Wert von rd. 23,80 €/m<sup>2</sup>, Ende des Vorjahres waren es 23,10 €/m<sup>2</sup>. Binnen Jahresfrist stellte sich das mittlere Mietpreiswachstum damit auf rd. 3,2 %. Die stärksten Anstiege der mittleren Büromiete weisen Leipzig (17,4 %), Köln (11,4 %), Stuttgart (8,6 %) und München (7,1 %) auf. In Dresden und Karlsruhe (jeweils 0 %) verblieben die Mieten auf konstantem Niveau.

Die Mietpreise auf dem Büromarkt zeigen sich obgleich wirtschaftlicher Unsicherheiten wieder dynamisch und standortdifferenziert mit einem Anstieg des Mietpreisniveaus.

## Perspektiven und Chancen

Für das Jahr 2023 gehen aktuelle Prognosen des Sachverständigenrates der Bundesregierung von einem BIP-Wachstum von rd. 0,2 % (2022: 1,9 %) aus. Voraussetzung ist die Annahme, dass die Energiepreise erhöht bleiben. Das aktuelle Berichtsjahr reflektiert die stabile Entwicklung der Büromärkte in Deutschland, auch wenn analog zur Gesamtentwicklung die DIP-Standorte zu einem Großteil noch nicht wieder voll an ihr Vor-Pandemie-Niveau anknüpfen konnten. Vor allem die ausgebliebene 2022er Jahresendralle beeinflusste das Gesamtergebnis. Das erste Halbjahr 2023 wird weiterhin von den aktuell global immer noch

schwierigen Rahmenbedingungen geprägt, für die zweite Jahreshälfte ist die Marktstimmung verhalten positiver.

- Für das Jahr 2023 erwarten Aengevelt Research und DIP angesichts der rundum komplexen politisch-wirtschaftlichen Situation einen leicht absinkenden Büroflächenumsatz, der sich am langjährigen Mittel orientiert und damit nach Umsätzen von 3,9 Mio. m<sup>2</sup> (2021) und 4,1 Mio. m<sup>2</sup> (2022) einen Flächenumsatz von plus minus 4 Mio. m<sup>2</sup> erreichen könnte.
- Es zeichnet sich ein leichter Angebotsüberschuss seit der Pandemie ab. Das gestiegene Büromarktangebot kann standort- und strukturabhängig in weniger preisleistungsgerechten Objekten zu einem (moderaten) Anstieg der Angebotsreserve führen. Hintergrund des Anstiegs der Leerstandsquote ist in vielen DIP-Standorten die Divergenz zwischen der existenten, aber nicht mehr bedarfs- und zukunftsgerichteten Angebotsfläche.
- Das Mietpreisniveau deutet weiterhin auf einen Wachstumstrend hin. Sowohl die mittlere Miete für Büroflächen in Citylage als auch die Spitzenmiete steigen tendenziell weiter.
- Das Flächenangebot wächst moderat, die wachstumstreibende Nachfrage ist abseits gesamtwirtschaftlicher Verunsicherung mittelfristig als stabil zu bewerten.

# Der Markt für Einzelhandelsflächen

## Sinkende Spitzenmieten trotz wachsender Einzelhandelsumsätze

**Nach zwei Jahren Pandemie ist aufgrund des Ukraine-Krieges auch 2022 erneut keine Entspannung für den Einzelhandel eingetreten. Nach den Auswirkungen monatelanger Lockdowns und zusätzlicher Zugangsbeschränkungen 2021 setzten 2022 stark steigende Inflationsraten und Energiekosten die Mehrzahl der Einzelhandelsunternehmen weiterhin unter Druck. Das Bruttoinlandsprodukt stieg binnen Jahresfrist nur noch um 1,9 % (3,86 Bio. €) und lag damit unter dem Mittel der vergangenen zehn Jahre (2,6 %). Der ifo-Geschäftsklima-Index stand im Dezember 2022 bei 88,6 Punkten. Zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres lag er noch bei 94,8. Jedoch scheint der Tiefpunkt überwunden worden zu sein, als im September 2022 84,3 Punkte erreicht wurden. Der leichte Anstieg indiziert eine moderat positivere Stimmung für 2023.**

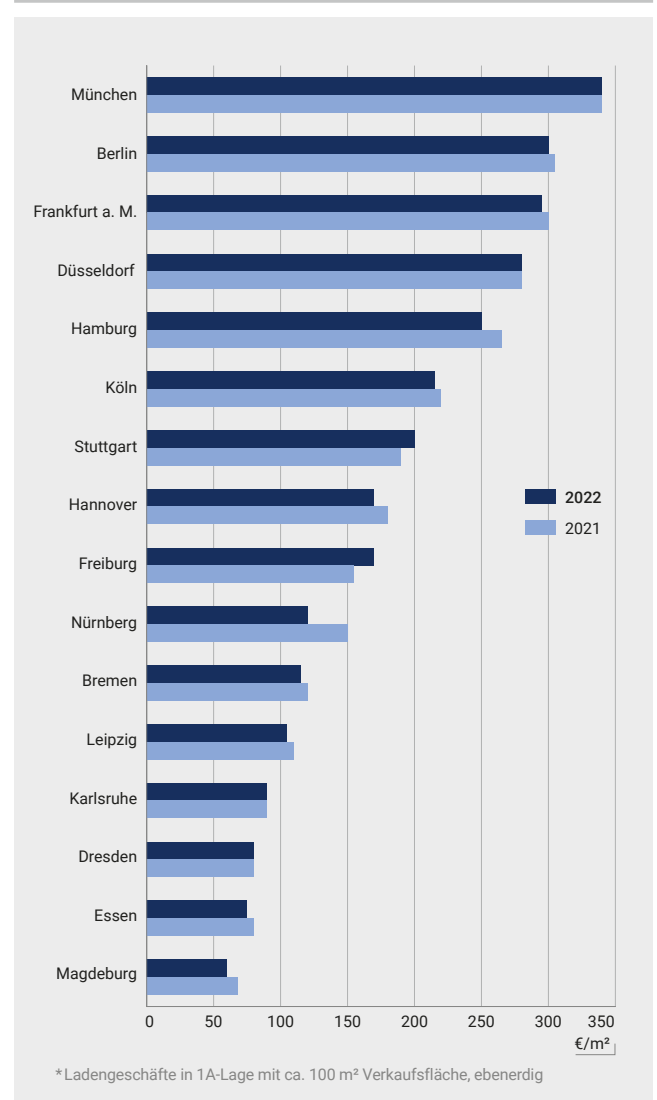
Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Dezember 2022 bei 5,5 % und damit geringfügig über der saisonbereinigten Arbeitslosenquote von 2021 (5,2 %). Gerade bei energieintensiven Betrieben geraten globale Wettbewerbsfähigkeit und individuelle Rentabilität durch die hohen Energiekosten unter Druck, was als Konsequenz auch zu einem Anstieg der Insolvenzen führt. Erstmals seit 2009 sind die Unternehmensinsolvenzen in Deutschland wieder gestiegen, dies allerdings (noch) in einem übersichtlichen Ausmaß von 14.130 in 2021 auf 14.700 im Folgejahr.

Während der Pandemie führte die Sorge vor Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit zu einem zurückhaltenden Konsumverhalten, viele Menschen verzichteten auf größere Anschaffungen oder verschoben diese bis auf Weiteres. Zudem wurden Ausgaben für Reisen, Gastronomie, Freizeit und Kultur gesenkt. Als Folge erreichte die Sparquote 2021 einen überdurchschnittlichen Wert von rd. 15 %. Mit einer aktuellen Sparquote von 11,2 % nähern sich die Konsumausgaben indessen wieder dem Niveau vor der Pandemie. So lag die Sparquote 2019 bei 10,8 % und 2018 bei 11,3 %. Die Verbraucherpreise haben sich 2022 im Jahresdurchschnitt um 7,9 % erhöht und lagen damit deutlich höher als in den Vorjahren. Eine noch höhere Jahresteuersatzrate gab es seit Bestehen der BRD nicht, im Oktober 2022 wurden 10,4 % erreicht. Insbesondere Energieprodukte und Lebensmittelpreise verbuchten mit 24,4 % bzw. 20,7 % markante Anstiege. Zwar zog auch das Lohnniveau nominal um 7,2 % an,

allerdings wurde dieser Anstieg durch die Inflation komplett aufgezehrt, weshalb die durchschnittliche Kaufkraft der privaten Haushalte deutlich sank.

Trotz dieser herausfordernden Ausgangslage konnte der Einzelhandel im Jahr 2022 mit etwa 611 Mrd. € einen neuen Rekordumsatz verbuchen. Dieses Ergebnis bedeutet ein nominales Umsatzplus von 8,2 % gegenüber 2021 (rd. 565 Mrd. €). Preisbereinigt liegt der reale Umsatz jedoch -0,3 % unter dem Vorjahr, was auf die hohe Inflationsrate und das steigende Energiekostenniveau zurückzuführen ist.

Spitzenmieten\* für Einzelhandelsflächen



Beim Umsatzwachstum besteht – wie üblich – eine deutliche Differenzierung zwischen den einzelnen Branchen. Im Gegensatz zu den Vorjahren verlor der Internet- und Versandhandel, dessen Umsätze während der Pandemie sprunghaft (2019 zu 2020: +23 %; 2020 auf 2021: +9 %) zunahm, 2022 nominal –2,3 % zum Vorjahr. Ohne Ausgangsbeschränkungen nahmen die Konsumenten wieder vermehrt den stationären Einzelhandel wahr, welcher 10,4 % (sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, bspw. Waren- und Kaufhäuser) zum Vorjahr gutmachen konnte. Insbesondere Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren konnten mit einem Plus von 31,6 % zum Vorjahr ihre deutlichen Umsatzrückgänge aus den Pandemie Jahren teilweise kompensieren. Das ist eine beachtliche Trendwende, mit der sich breite Kreise des Einzelhandels eindrucksvoll zurückerklären.

Diese Entwicklung zeigt, dass – entgegen vieler Befürchtungen – der stationäre Einzelhandel dem Internet- und Versandhandel in weit geringerem Ausmaß Umsätze zugestehen muss, solange die Konsumenten die Möglichkeit haben, diesen uneingeschränkt wahrzunehmen. Nichtsdestotrotz steht der stationäre Einzelhandel unverändert vor großen Herausforderungen. Im Vergleich zum Vor-Corona-Jahr 2019 verbucht der stationäre Einzelhandel zum Teil große Umsatzeinbußen: So ging der Umsatz z. B. im Einzelhandel mit Büchern im Betrachtungszeitraum preisbereinigt um 21,0 % zurück, der Umsatz im Einzelhandel mit Spielwaren sank um 17,5 %. Die Umsatzeinbußen der für die Innenstädte typischen Läden dämpfen die Entwicklung des stationären Einzelhandels insgesamt. Das Resultat sind sinkende Passantenfrequenzen (–6,6 % gegenüber 2019) und eine rückläufige Zahl der Ladengeschäfte (–4,3 % gegenüber 2019).

### Marginal sinkendes Mietpreisniveau in attraktiven Top-Lagen

In den „Big Seven“ liegen die Mieten in den 1A-Spitzenlagen zum Jahresende 2022 zwischen 200 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Stuttgart und 340 €/m<sup>2</sup> in München. Die marktführenden Einzelhandelsmetropolen werden durch Berlin (300 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt a. M. (295 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (280 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (250 €/m<sup>2</sup>) und Köln (215 €/m<sup>2</sup>) komplettiert. Die mittleren Spitzenmieten zeigten sich weitgehend stabil, sie lagen im Jahr 2022 bei rd. 269 €/m<sup>2</sup> und sanken somit binnen Jahresfrist lediglich moderat um rd. 1,1 % (2021: 271 €/m<sup>2</sup>).

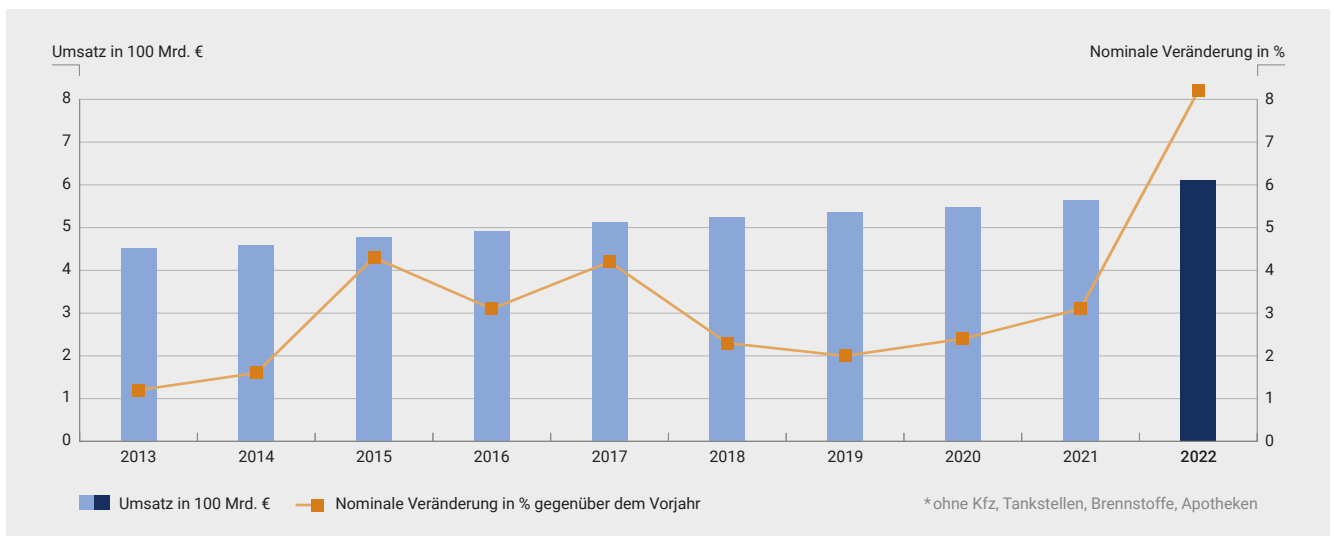
**Entgegen vieler Befürchtungen muss der stationäre Einzelhandel dem Internet- und Versandhandel in weit geringerem Ausmaß Umsätze zugestehen, solange die Konsumenten die Möglichkeit haben, diesen uneingeschränkt wahrzunehmen.**

Auch außerhalb der „Big Seven“ sind die Einzelhandels-spitzenmieten im Berichtsjahr 2022 nur geringfügig gefallen. Stuttgart und Freiburg registrierten sogar steigende Spitzenmieten, so dass Stuttgart (200 €/m<sup>2</sup>) und Freiburg (170 €/m<sup>2</sup>) wieder das Vor-Corona-Mietpreisniveau erreichen konnten. Die DIP-Standorte Dresden und Karlsruhe vermeldeten stabile Spitzenmieten. Im Mittel konnte für 1A-Spitzenlagen rd. 109 €/m<sup>2</sup> Miete erzielt werden, was einem Rückgang von rd. 4,6 % gegenüber dem Jahr 2021 (115 €/m<sup>2</sup>) entspricht. Gemessen an den absoluten Werten sind die mittleren Spitzenmieten in den untersuchten DIP-Standorten allerdings ca. 59 % niedriger als in den marktführenden Einzelhandelsmetropolen der „Big Seven“.

Die Spanne der Mietrückgänge fällt von 1,6 % bis 11,8 % weniger markant aus als im Vorjahr, verweist indessen weiterhin auf die Heterogenität der Marktentwicklung in den untersuchten DIP-Standorten. Stuttgart (+5,3 %) und Freiburg (+9,7 %) verzeichneten als einzige DIP-Standorte einen Mietpreisanstieg. Ferner konnten München, Düsseldorf, Karlsruhe und Dresden die Vorjahreswerte halten. Lediglich marginale Rückgänge wurden in Berlin (–1,6 %), Frankfurt a. M. (–1,7 %) und Köln (–2,3 %) registriert. Das Mittelfeld ist breit besetzt mit Bremen (–4,2 %), Leipzig (–4,5 %), Hannover (–5,6 %), Hamburg (–5,7 %) und Essen (–6,3 %). Vergleichsweise verhaltener performten Magdeburg (–11,8 %) und Nürnberg (–20 %), wo nach mehreren Jahren geringer Dynamik eine Preiskorrektur erfolgte.

Insgesamt gaben alle DIP-Märkte im Schnitt lediglich –2,3 % im Vergleich zum Vorjahr nach, was einer Veränderung von rd. 183 €/m<sup>2</sup> auf rd. 179 €/m<sup>2</sup> entspricht.

## Einzelhandelsumsatz\* in Deutschland 2013 bis 2022



Quelle: HDE, Statistisches Bundesamt © DIP, Aengevelt Research

## Perspektiven und Investmentchancen

Im Gegensatz zu den meisten anderen Assetklassen, mit Ausnahme „Logistik“, nahm das Investmentvolumen im Einzelhandel wieder moderat an Fahrt auf. 2022 wurden insgesamt rd. 8,9 Mrd. € umgesetzt, das entspricht einem Plus von 6,9%. Wie die meisten anderen Assetklassen waren auch die Einzelhandelsinvestments von einer besonders geringen Transaktionsdynamik in der zweiten Jahreshälfte geprägt. Im vierten Quartal wurden lediglich 1,56 Mrd. € umgesetzt. Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem die A-Standorte mit 23 % deutlicher an Umsatz verloren als andere Standorte, nahm das Transaktionsvolumen 2022 in den „Big Seven“ um rd. 19 % im Vergleich zum Vorjahr zu. Berlin war dabei Spitzenreiter mit rd. 1,2 Mrd. €, gefolgt von München mit 0,8 Mrd. € und Hamburg, wo mit 0,69 Mrd. € im Vergleich zum Vorjahr der deutlichste Zuwachs erreicht wurde.

Das Gesamtergebnis des Einzelhandelsmarktes kann als positiver Indikator gewertet werden und bezeugt, dass weiterhin reges Interesse an Handelsobjekten besteht. Die umsatzstärkste Objektart war erneut das Fachmarkt- und Lebensmittelsegment. Mit einem Anteil von rd. 48 % am Gesamtumsatz konnte dieser Investmentbereich seine

Krisenresistenz erneut unterstreichen. Shoppingcenter konnten deutlich zulegen und umfassten rd. 26 % des Marktgeschehens. Büro-/Wohn- und Geschäftshäuser schnitten mit 18 % nahezu unverändert ab. Kaufhäuser bildeten mit 8 % die Objektart mit dem niedrigsten Umsatzanteil.

Angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen lässt sich 2022 ein gutes Ergebnis für den Einzelhandel konstatieren. Die hohe Anzahl registrierter Deals reflektiert das rege Marktgeschehen. Die Prognose für 2023 steht in starker Abhängigkeit zur noch im Gang befindlichen Preisfindung. Diese Entwicklung bleibt weiterhin an die Energiepreisfindung und die Zinsentwicklung gekoppelt. Investments mit guten Renditeaussichten werden auch 2023 kontrahiert. Insgesamt ist mit einem Umsatz auf ähnlichem Niveau wie 2022 zu rechnen.

**Investments mit guten Renditeaussichten werden auch 2023 kontrahiert.**

# Der Markt für Immobilieninvestments

## Investmentklima kühlt deutlich ab

**Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fielen 2022 die Immobilieninvestments – wie zu erwarten – zurückhaltender aus als im Vorjahr. Insgesamt konnten für Gewerbe- und Wohnimmobilien über den Jahresverlauf 64,9 Mrd. € kontrahiert werden. Insbesondere der Markt für Wohninvestments verlor nach dem Rekordwert aus dem Vorjahr deutlich an Dynamik:**

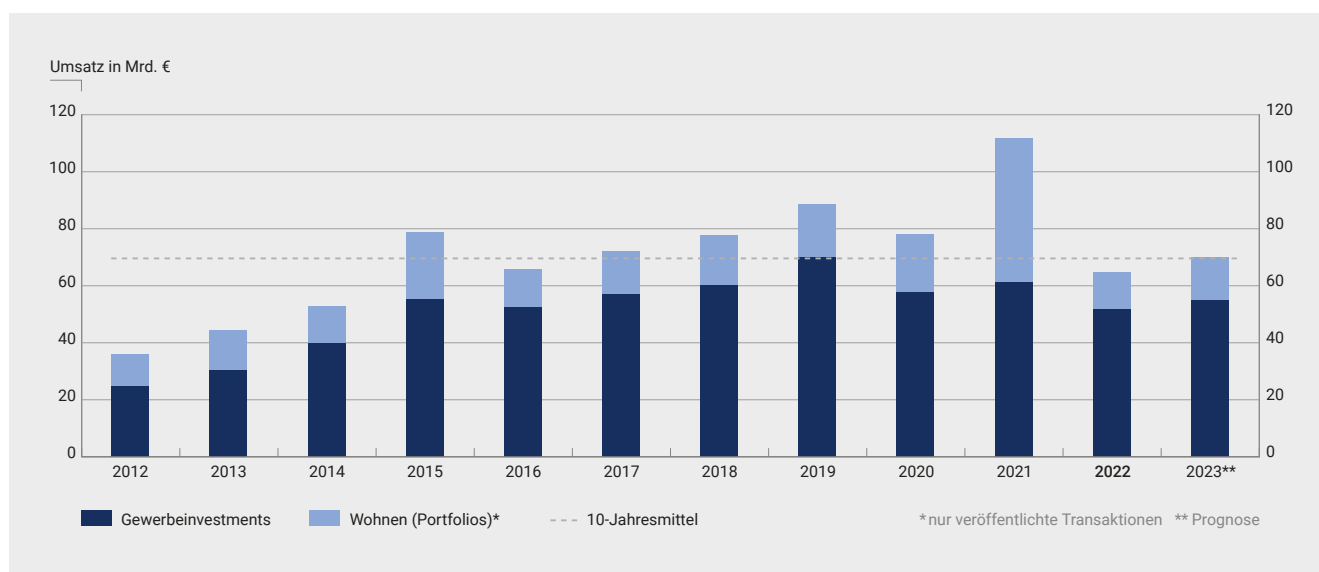
- Der Investmentmarkt schloss mit insgesamt 64,9 Mrd. € um 42 % geringer ab als im Vorjahr (111,8 Mrd. €) und lag damit rd. 8 % unter dem jüngsten Zehnjahresmittel.
- Schwerpunkt blieben gewerbliche Investments mit rd. 52 Mrd. €, die rd. 15,3 % im Vergleich zum Vorjahr abgeben mussten. Das aktuelle Zehnjahresmittel wurde um 2,0 % übertroffen.
- Wohnungsportfolien lagen mit 12,9 Mrd. € um rd. 74 % unter dem Ergebnis aus dem Vorjahr (50,4 Mrd. €). Das Zehnjahresmittel wurde um rd. 34 % verfehlt.

Das Bürosegment blieb 2022 mit 42 % des gewerblichen Investmentvolumens die nachfragegestärkste Klasse, gefolgt von sonstigen Investments, die u. a. Hotels und Pflegeimmobilien beinhalten. Sie machten 22 % des gesamten Umsatzes

gewerblicher Immobilien aus. Die Logistik konnte erneut Steigerungen verbuchen, insgesamt entfielen 19 % der Umsätze auf dieses Segment und somit rd. 9,9 Mrd. €. Das Schlusslicht bildeten Einzelhandelsinvestments mit einem Anteil von rd. 17 %.

Nach dem Rekord des Jahres 2021 trat – wie prognostiziert – 2022 eine Reduzierung des Umsatzvolumens ein, allerdings deutlicher, als zu erwarten war. Insgesamt waren die Rahmenbedingungen durchwachsen. Der Zinsmarkt befindet sich bereits seit 2021 in einem Aufwärtstrend, bis November 2022 kletterten die Zinsen auf 3,4 %, womit sie sich im Vergleich zum Vorjahr annähernd verdreifacht haben. Über das Jahr gesehen lagen sie im Durchschnitt bei 2,2 %. Zudem kam es zu einem deutlichen Anstieg bei den Energie- und Rohstoffpreisen, was sich folglich ebenfalls retardierend auf das Investitionsgeschehen auswirkte. Von einer Entspannung des Marktgeschehens ist frühestmöglich in der zweiten Jahreshälfte 2023 zu rechnen, wobei auch dann die überdurchschnittlichen Umsatzwerte der vergangenen fünf Jahre nicht anvisiert werden können und weiterhin mit einer Performance unterhalb des Dekadenniveaus zu rechnen ist.

### Der deutsche Immobilienmarkt: Transaktionsvolumina Gewerbe- und Wohninvestments



Immobilieninvestments: Umsatz in Deutschland nach Objektarten

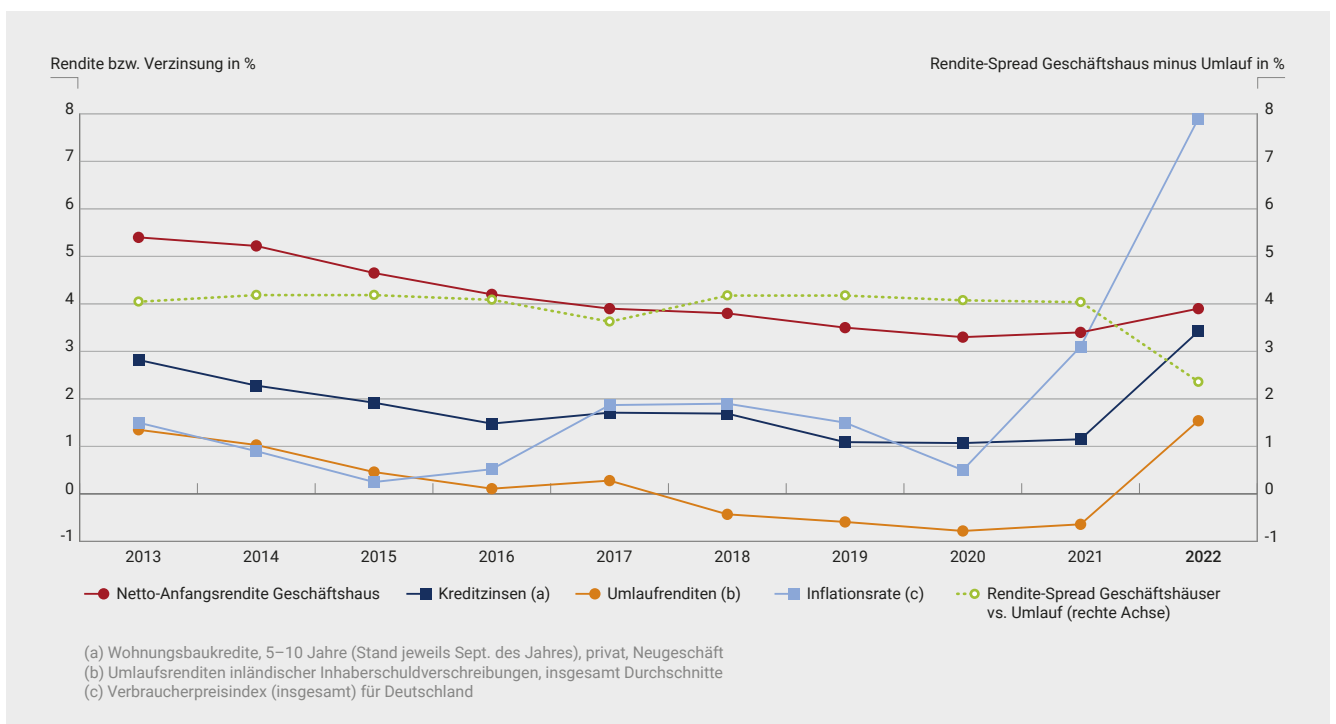
Objektart	Rang	Mrd. €		Delta zum Vorjahr		Anteil	
		2022	2021	Mrd. €	%	2022	2021
Büro	1	21,73	30,1	-8,37	-27,8 %	42 %	49 %
Logistik (inkl. Light Industrial)	2	9,85	9,5	0,35	3,7 %	19 %	15 %
Einzelhandel inkl. Geschäftshäuser	3	8,87	8,3	0,57	6,9 %	17 %	14 %
Sonstige	./.	11,58	13,5	-1,92	-14,2 %	22 %	22 %
Gewerbeimmobilien	./.	52,03	61,4	-9,37	-15,3 %	100 %	100 %
Wohnportfolien	./.	12,90	50,4	-37,5	-74,4 %		
<b>Immobilieninvestment gesamt</b>	./.	<b>64,93</b>	<b>111,8</b>	<b>-46,87</b>	<b>-42 %</b>		

© DIP, Aengevelt Research

Der Rendite-Spread zwischen Geschäftshäusern und Umlaufrenditen stellte sich in den letzten Jahren überwiegend auf über vier Prozentpunkte – aktuell liegt er jedoch bei rd. 2,4 Prozentpunkten. Der markante Anstieg der Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen trägt entscheidend zu dieser Entwicklung bei. Der mittlere Wert belief

sich über das Gesamtjahr 2022 auf 1,5 %, im Vorjahr lag er jedoch noch bei -0,6 %. Der Spread zwischen Logistik und Geschäftshäusern nahm, wie im Vorjahr, moderat um 10 Basispunkte ab und steht bei 0,8 Prozentpunkten, vor zehn Jahren waren es noch 3 Prozentpunkte.

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



Quelle: Deutsche Bundesbank, eigene Erhebungen Aengevelt Research © DIP, Aengevelt Research



## Gewerbliche Investments in den „Big Seven“

Das Transaktionsvolumen in den „Big Seven“ lag im Berichtsjahr 2022 bei 27,5 Mrd. € und damit um rd. 22 % unter dem Vorjahreswert. Der in den „Big Seven“ kontrahierte Anteil am deutschlandweiten Gewerbeinvestmentmarkt sank mit 53 % um 5 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr (2021: 58 %).

Umsatzsieger der „Big Seven“ ist, wie bereits im Vorjahr, Berlin mit einem Transaktionsvolumen von rd. 9 Mrd. €. Dieses Ergebnis liegt rd. 19,3 % unter dem Vorjahreswert. Mit einem Transaktionsvolumen von 4,7 Mrd. €, was einer Verbesserung um 51,6 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht, nimmt Hamburg den zweiten Rang ein. Damit konnte der Standort Hamburg unter den „Big Seven“ mit Abstand die größte Verbesserung zum Vorjahr erzielen. Knapp dahinter liegt Frankfurt a. M. mit 4,7 Mrd. € und folglich 26,2 % unter dem Vorjahreswert. München konnte ebenfalls nicht an den guten Wert aus dem Vorjahr anknüpfen und schloss mit rd. 3,9 Mrd. € rd. 45,6 % darunter ab. Düsseldorf hingegen konnte seine Performance deutlich verbessern, dort wurden rd. 3 Mrd. € umgesetzt und somit 29,3 % mehr als 2021. Ein besonders deutlicher Rückgang wurde in Köln registriert, hier beträgt die Differenz 65,8 %. Stuttgart bildet erneut das Schlusslicht der „Big Seven“ und verfehlte mit 1,2 Mrd. € kontrahierter Investments um 39,6 % das Vorjahresergebnis.

**Hamburg konnte unter den „Big Seven“ mit Abstand die größte Verbesserung zum Vorjahr erzielen.**

Für 2023 erwartet DIP einen leichten Anstieg des gewerblichen Umsatzvolumens in den „Big Seven“ und eine Anpassung der Preise auf einem niedrigeren Niveau. Für die Renditen wird ein weiterer Anstieg zumindest bis über das Halbjahr hinaus erwartet. Die Dynamik am Investmentmarkt dürfte dann wieder an Fahrt aufnehmen, wenn die Preisfindungsphase zwischen Käufern und Verkäufern noch weiter fortgeschritten ist und damit wieder ein von beiden Seiten akzeptiertes Preisniveau erreicht wird. Kapitalrücklagen sind auf Grund der überschaubaren Vorjahresaktivität vorhanden, diese werden nach Sondierung der wirtschaftlichen Entwicklung 2023 erfahrungsgemäß auch wieder in Immobilieninvestments fließen. Die preisniveaugetriebenen sehr guten Umsatzresultate aus den Vorjahren stehen jedoch kurzfristig nicht in Aussicht.

### Gewerbliche Immobilieninvestments: Umsatz in den „Big Seven“

Standort	Rang	Mrd. €		Delta zum Vorjahr	
		2022	2021	Mrd. €	%
Berlin	1	8,96	11,1	-2,14	-19,3 %
Hamburg	2	4,70	3,1	1,60	51,6 %
Frankfurt a. M.	3	4,65	6,3	-1,65	-26,2 %
München	4	3,86	7,1	-3,24	-45,6 %
Düsseldorf	5	2,98	2,3	0,68	29,3 %
Köln	6	1,23	3,6	-2,37	-65,8 %
Stuttgart	7	1,15	1,9	-0,75	-39,6 %
<b>Immobilieninvestments „Big Seven“</b>		<b>27,52</b>	<b>35,4</b>	<b>-7,88</b>	<b>-22 %</b>
<b>„Big Seven“-Anteil an Gewerbeinvestments</b>		<b>53 %</b>	<b>58 %</b>		<b>-5%</b>

## Renditeniveau steigt

In den deutschen Zentren des DIP-Verbundes stiegen die Renditen entgegen der Prognosen aus dem Vorjahr an, von 2021 auf 2022 im Schnitt um ca. 30 bis 60 Basispunkte je nach Assetklasse:

- Für Top-Geschäftshäuser stellten sich die Spitzenverzinsungen auf rd. 3,8 % (2021: 3,4 %), die Renditen für reine Bürohäuser sind mit 4,1 % (2021: 3,5 %) im Mittel 60 Basispunkte höher.
- Die Renditen von SB-/Fachmärkten stiegen leicht, mit einem Spitzenmittel von 5,6 % (2021: 5,3 %) bleiben diese weiter attraktiv.
- Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien stiegen im Jahresverlauf ebenfalls an, sie erreichten 2022 rd. 4,6 % (2021: 4,3 %).

Das Bild der Spitzenrenditen bzw. -faktoren differenziert sich für die Standorte des DIP-Verbundes wie folgt: Traditionell steht München an der Preisspitze, gefolgt von den weiteren „Big Seven“. Über alle Assetklassen und Standorte ist der bisherige Trend der Renditekompression gestoppt und in eine deutliche Aufwärtsbewegung übergegangen.

## Wohninvestments

2022 konnte nicht an das Rekordvolumen, welches durch die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia geprägt war, aus dem Vorjahr anknüpfen. Das Transaktionsvolumen lag mit 12,9 Mrd. € um rd. 74 % unter dem Wert des Vorjahres, das mit einem Umsatz von 50,4 Mrd. € abschloss. Damit endet das Jahr 2022 mit dem niedrigsten Umsatzvolumen seit 2012. Stark steigende Zinsen, eine abflauende Konjunktur und eine hohe Inflation sorgten dafür, dass der traditionelle Jahresendspurt ausblieb: Im vierten Quartal wurden lediglich 1,88 Mrd. € kontrahiert.

**Bei den Wohninvestments konnte 2022 nicht an das Rekordvolumen aus dem Vorjahr anknüpfen.**

Im Schnitt lagen die Spitzenrenditen (Neubau bzw. Bestand nach umfassender Sanierung) der DIP-Märkte für Wohnimmobilien bei 3,6 %, ein Anstieg von 60 Basispunkten zum Vorjahr, in dem diese noch bei 3,0 % lagen. Die veränderten Finanzierungskonditionen und hohen Baukosten führten in den analysierten DIP-Standorten zum Teil zu erheblichen

## Spitzenrenditen und -faktoren an DIP-Standorten

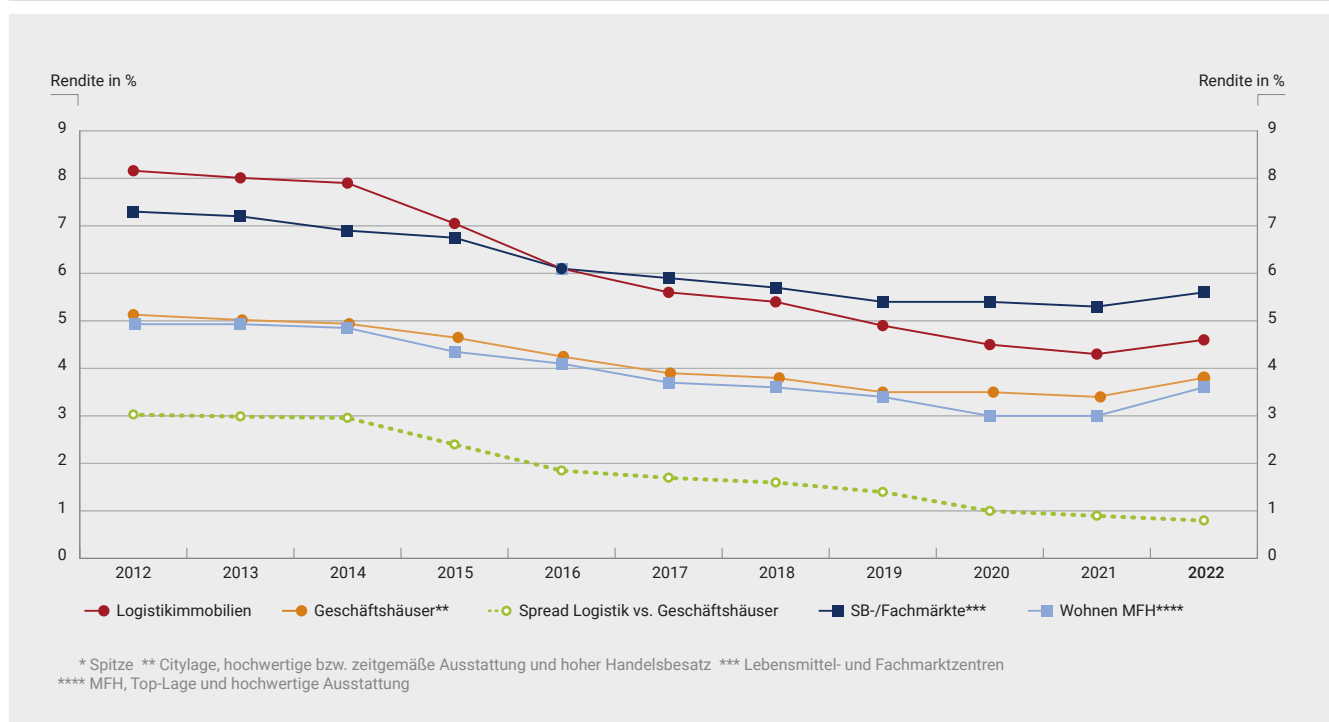
Standort	Geschäftshäuser		Wohnen		SB/FMZ		Büro	
	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor
Berlin	3,7 %	27	3,7 %	27	5,9 %	17	3,7 %	27
Bremen	4,3 %	23	4,0 %	25	5,9 %	17	4,5 %	22
Dresden	3,8 %	26	3,4 %	29	6,3 %	16	5,0 %	20
Düsseldorf	3,3 %	30	3,6 %	28	5,0 %	20	3,6 %	28
Essen	4,5 %	22	4,3 %	23	5,9 %	17	4,3 %	23
Frankfurt a. M.	3,0 %	33	3,6 %	28	4,5 %	22	3,1 %	32
Freiburg	4,0 %	25	2,9 %	35	5,3 %	19	3,8 %	26
Hamburg	3,6 %	28	3,6 %	28	4,8 %	21	3,3 %	30
Hannover	4,2 %	24	4,0 %	25	5,3 %	19	4,3 %	23
Karlsruhe	4,0 %	25	3,3 %	30	8,3 %	12	5,9 %	17
Köln	3,7 %	27	3,4 %	29	5,0 %	20	3,8 %	26
Leipzig	4,1 %	24,5	3,8 %	26	5,3 %	19	4,2 %	24
Magdeburg	4,5 %	22	3,8 %	26	6,3 %	16	4,5 %	22
München	2,9 %	35	2,2 %	45	3,8 %	26	3,1 %	32
Nürnberg	4,3 %	23	3,8 %	26	7,7 %	13	4,8 %	21
Stuttgart	4,0 %	25	4,0 %	25	5,6 %	18	3,8 %	26
<b>DIP-16</b>	<b>3,8 %</b>	<b>26</b>	<b>3,6 %</b>	<b>28</b>	<b>5,6 %</b>	<b>18</b>	<b>4,1 %</b>	<b>24</b>

Renditekorrekturen. Ferner zeigt sich ein sehr heterogenes Bild in den einzelnen Standorten: Die Preisfindungsphase ist in einigen Städten wesentlich weiter vorangeschritten. München führt mit 2,2 % die Preisliste weiterhin an, gefolgt von Freiburg mit 2,9 %. Vereinzelt stiegen die Renditen um bis zu 130 Basispunkte, so in Berlin mit aktuell 3,7 % oder in Düsseldorf und Hamburg jeweils um 100 Basispunkte auf 3,6 %.

Bedingt durch die Zinswende wird die Dynamik auch 2023 unter der der Vorjahre bleiben, wobei jedoch mit einem moderaten Anstieg im Vergleich zu 2022 zu rechnen ist. Die Dynamik für 2023 wird maßgeblich dadurch beeinflusst sein, wann sich die Finanzierungskosten auf ein stabiles Niveau einstellen. Mit einer Verzinsung von aktuell 3,47 % (Stand: November 2022) auf Wohnungsbaukredite für private Haushalte, haben sich die Kreditzinsen seit dem Vorjahr annähernd verdreifacht. Bei dieser Tendenz ist somit zumindest für die erste Jahreshälfte 2023 mit einem Anstieg der Renditen zu rechnen. In Abhängigkeit der weiteren globalen und nationalen wirtschaftlichen Entwicklung kann es in der zweiten Jahreshälfte zu einer zunächst noch eher moderaten Beschleunigung des Investitionsgeschehens kommen.

Die Assetklasse Wohnen bleibt angesichts des anhaltenden akuten Wohnungsmangels in den Ballungs- und Wachstumskernen und der gleichzeitig völlig unzureichenden Neubautätigkeit speziell in den signifikanten Bedarfssegmenten auch in Zukunft für Anleger sehr interessant, zumal sie traditionell einen hohen Sicherheitsgrad und damit einen besonderen Inflationsschutz bietet. Bei einer Inflationsrate von 7,9 % für 2022 und einer hohen Volatilität der Aktienmärkte bleiben Wohninvestments eine sichere Anlagemöglichkeit mit langfristiger Gewinnaussicht. Hinzu kommt ein weiterhin bestehender Nachfrageüberhang nach Wohnraum. Bei weiterhin anhaltender Unter-Performance im Wohnungsbau kann der hohe Bedarf an bezahlbaren Wohnungen auf dem Mietwohnungsmarkt nicht annähernd gedeckt werden.

### Nettoanfangsrenditen\* von Immobilien-Assetklassen



# Der Markt für Logistikflächen

## Ungebrochenes Wachstum

**Der Logistikmarkt in Deutschland zeigte sich auch 2022 stark und äußerst resilient. Dabei stimulierten überlagernde Entwicklungen die Nachfrage nach Logistikflächen.**

Nach wie vor ist der starke Online- und Versandhandel ein weiterer Faktor der hohen Nachfrage nach Logistikflächen. Nach Ermittlungen des Statistischen Bundesamtes lagen die Online-Umsätze 2020 mit einer Steigerung von rd. 24 % deutlich über dem Niveau des Vorjahres 2019. Diese rasante Entwicklung setzte sich 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 Vorjahreszeitraumes. Allerdings zeigte 2022, dass das rasante Wachstum des Online- und Versandhandels nicht losgelöst von der allgemeinen Konsumstimmung ist. Laut dem Verband der E-Commerce-Händler gingen die Umsätze im Online- und Versandhandel im 3. Quartal 2022 um rd. 10,8 % auf 19,8 Milliarden Euro zurück. Dieses Ergebnis liegt rd. 4,4 % unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Dennoch ist ein Rückgang auf Vor-Corona-Niveau nicht zu erwarten, denn dieser Wert liegt immer noch rd. 15 % über dem Vergleichszeitraum des Jahres 2020 und 27 % über dem des Jahres 2019. Die Pandemie hat gleichzeitig sowohl das Konsumverhalten der Verbraucher in Deutschland markant verändert als auch die Digitalisierung im Einzelhandel nochmals beschleunigt.

Die Corona-Pandemie und der Krieg in der Ukraine führten zu massiven Störungen der weltweiten Lieferketten. Als erste Reaktion stieg die Nachfrage nach Pufferlagern, um eine größere Resilienz der Lieferketten zu erreichen und die Lieferfähigkeit weiter zu gewährleisten. Darüber hinaus führten die krisenbedingt veränderten Warenströme dazu, dass marktrelevante Nutzerkreise Standorte innerhalb Deutschlands oder in den direkten europäischen Nachbarländern bevorzugen (Re-Shoring; Near-Shoring). Damit wird die Abhängigkeit von ausländischen Produktionsstandorten und Zulieferern gesenkt und die Flexibilität bei einer schwankenden Nachfrage erhöht.

Aber nicht nur das B2C-Geschäft beschert der Logistikbranche anhaltende Wachstumsperspektiven. Auch im B2B-Bereich steigern die weiter voranschreitende Globalisierung, überregionale Produktionsvernetzung, Just-in-time-Belieferung und Supply Chain Management für die „Industrie 4.0“ den Bedarf der Assetklasse an multimodalen Verkehrsknotenpunkten mit nationaler und internationaler Anbindung.

### Konzeptionelle Weiterentwicklungen

Technologische Entwicklungen, gestörte Lieferketten, Fachkräftemangel und Nachhaltigkeit: Die Herausforderungen der Logistikwirtschaft sind weiterhin überaus vielfältig und komplex. Die Branche fokussierte sich hier auf Automatisierung und Digitalisierung.

Vorreiter der Automatisierung ist die Intralogistik. So kommen schon heute modernste autonome mobile Lager-Roboter in großen vollautomatisierten Logistik-Zentren neben abwertend menschlichen Arbeitern zum Einsatz. Sie sind mit kostengünstiger, hochleistungsfähiger Steuerungstechnik sowie Sensoren ausgestattet und optimieren mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) und Methoden des maschinellen Lernens (ML) den Materialfluss innerhalb der Logistikanlagen. Ferner lassen sich die Lager-Roboter in der vernetzten Zusammenarbeit auch koordiniert steuern, beschleunigen die Kommissionierung und erhöhen die Prozessqualität. In Kombination mit dem Internet wird jeder Roboter und Gegenstand innerhalb der Lieferkette miteinander verknüpft, so dass sämtliche Daten in Echtzeit gesammelt und geteilt werden können. Durch diese Vernetzung können Störungen innerhalb der Lieferkette frühzeitig erkannt werden. Die voranschreitende Digitalisierung führt hinsichtlich der technischen Infrastruktur zu steigenden Anforderungen an die Logistikimmobilien.

**Bei den konzeptionellen Weiterentwicklungen fokussiert sich die Branche auf Automatisierung und Digitalisierung.**

Indessen stellt nicht nur die Digitalisierung höhere technische Ansprüche an die Logistikimmobilien, sondern sowohl politische Vorgaben als auch markant steigende Energiekosten führen zu einer beschleunigten Fokussierung auf Nachhaltigkeit. Die Logistikbranche unternimmt in Deutschland große Anstrengungen, um beeinträchtigende Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft zu begrenzen. So wird in den Städten verstärkt auf stadt- oder zentrumsnahe Logistikflächen, welche typische Flächenanforderungen zwischen 250 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> haben, gesetzt, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Ziel ist, mit Hilfe von Elektromobilität (E-Bikes, E-Transporter) auf lokaler Maßstabsebene die Zustellung emissionsfrei(er) und klimafreundlich(er) zu gestalten. Diese Umstrukturierungen sind allesamt auch vor dem Hintergrund der weltweit geforderten und beschlossenen zeitnahen Klima- und Energiewende und neuen Mobilität geboten. Neben dem Baujahr und der Drittverwendungsfähigkeit werden zukünftig auch die ESG-Kriterien Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (gute Unternehmensführung) den Preis der Logistikimmobilie bestimmen. Gebäude, welche gemäß ESG-Kriterien zertifiziert sind, erzielen künftig (deutlich) höhere Preise gegenüber nichtzertifizierten Logistikimmobilien. Nachhaltigkeitsmaßnahmen können z. B. Revitalisierung von Brownfields, Photovoltaik-Anlagen auf Dächern, Fassaden und Wänden, effiziente Beleuchtungssysteme (LED) und moderne Heizsysteme sein.

### Logistikinvestments und -vermietung/ Eigennutzung in Deutschland

Die Pandemie führte zu einem deutlichen Nachfrageanstieg am Logistikmarkt in Deutschland, so dass sich Logistikimmobilien als zweitstärkste Assetklasse auf dem gewerblichen Investmentmarkt etablieren konnten. Seit 2016 liegt die Zahl der jährlich fertiggestellten Neubaulogistikfläche bei über 4 Mio. m<sup>2</sup>. Trotz dieser Neubauaktivität herrscht ein Mangel an modernen, nachhaltigen und nachfragegerechten Logistikliegenschaften, so dass – insbesondere an leistungsfähig angebotenen Standorten – ein großer Nachfrageüberhang besteht. Zusätzlich wird die Wettbewerbssituation durch Grundstücksmangel und steigende Baukosten verschärft.

Der Logistikmarkt erreichte 2022 mit einem Umsatz von rd. 9,9 Mrd. € ein neues Rekordergebnis, was eine Steigerung von rund 4,2 % gegenüber dem Gesamtjahr 2021 (9,5 Mrd. €) bedeutet. Allerdings blieb auch der Logistik-

investmentmarkt von den global veränderten wirtschaftlichen sowie geopolitischen Rahmenbedingungen nicht unberührt. So wurden rd. 62 % (6,1 Mrd. €) des Transaktionsumsatzes in der ersten Jahreshälfte kontrahiert. Im Geschäftsjahr 2022 zeigte sich in den bedeutendsten Immobilienmärkten eine heterogene Marktdynamik. Spitzenreiter der „Big Seven“ ist in diesem Jahr Berlin mit einem Umsatz von 510 Mio. €. Auf den weiteren Plätzen folgen Frankfurt am Main (400 Mio. €), München (295 Mio. €), Hamburg (290 Mio. €) und Düsseldorf (115 Mio. €). Unterhalb der 100-Mio.-€-Marke rangieren die Städte Stuttgart und Köln mit einem Transaktionsvolumen von 95 Mio. € bzw. 20 Mio. €.

**Der Logistikmarkt erreichte 2022 mit einem Umsatz von rd. 9,9 Mrd. € ein neues Rekordergebnis, was eine Steigerung von rund 4,2% gegenüber dem Gesamtjahr 2021 (9,5 Mrd. €) bedeutet.**

Zu den Top-Transaktionen des Jahres 2022 gehörte unter anderem der Erwerb von elf deutschen Logistikimmobilien durch Prologis im Bieterverfahren von UBS im Wert von 450 Mio. € u. a. an den Standorten Berlin, Hannover, Regensburg, Ulm und den Regionen Rhein-Ruhr, Rhein-Main und Rhein-Neckar. Auch die Übernahme des TechnoCampus Berlin von AXA IM Alts an Caleus Capital Partners II, der Investmentmanagement-Plattform der Caleus Gruppe, erzielte einen Kaufpreis von (geschätzt) rd. 400 Mio. €. Caleus übernimmt das Objekt für den singapurischen Staatsfonds GIC.

### Logistikvermietungen nahe Rekordwert

Der Flächenumsatz konnte mit rd. 8,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2022 vermietet bzw. für Eigennutzer neu erstellter Fläche nahezu an das gute Vorjahresergebnis anknüpfen (2021: 8,3 Mio. m<sup>2</sup>). Entsprechend wurde auch das 5-Jahresmittel (Ø 2017–2021: rd. 7,2 Mio. m<sup>2</sup> p.a.) deutlich um 14,7 % übertroffen werden. Mit rd. 1,65 Mio. m<sup>2</sup> umgesetzter Fläche entfiel 2022 erneut ein großer Anteil auf die Regionen der „Big Five“ (2021: rd. 2,6 Mio. m<sup>2</sup>). Berlin belegt mit einem Volumen von 562.800 m<sup>2</sup> den ersten Rang, gefolgt von Hamburg (406.000 m<sup>2</sup>), Frankfurt am Main (277.300 m<sup>2</sup>), Düsseldorf (237.400 m<sup>2</sup>) und München (162.300 m<sup>2</sup>).

Alle Standorte der „Big Five“ mussten dabei deutliche Einbußen im Vorjahresvergleich hinnehmen. Der deutlichste Rückgang wurde in Frankfurt am Main registriert (-62,5 %). Hintergrund dieser Entwicklung sind der akute Flächenmangel in den A-Standorten und die zu geringe Flächenausweisung, wodurch eine Verlagerung in mittlere und kleinere Standorte stattfindet.

Das Jahr 2022 war geprägt von der im Jahresverlauf eingeleiteten Zinswende. Der Immobilienmarkt, auch der Logistikmarkt, befindet sich aktuell noch in der Preisfindungsphase bzw. Preiskorrekturphase. Die Renditekompression ist vorerst gestoppt. 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 2022 im Mittel bei 4,6 % und damit 30 Basispunkte über dem Vorjahreswert (2021: 4,3 %):

- Die Renditen der „Big Seven“ stiegen im Berichtsjahr 2022 (4,0 %) gegenüber 2021 (3,7 %) insgesamt um 30 Basispunkte.
- Die teuerste Stadt, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, war München mit einer Spitzenrendite von 3,4 %. Es folgen Hamburg und Frankfurt am Main mit einer Spitzenrendite von jeweils 3,6 %. Höhere Verzinsungen wurden in Köln (3,9 %), Hannover (3,9 %) und Berlin (4,0 %) erzielt.
- In etwa gleich zum DIP-Mittel (4,6 %) liegen Top-Logistikobjekte in Bremen und Düsseldorf (je 4,3 %), Leipzig (4,7 %) und Freiburg (4,8 %).
- Höhere Spitzenrenditen weisen Top-Logistikobjekte in Karlsruhe (5,0 %), Essen (5,3 %), Stuttgart und (bis zur vollen Wirksamkeit der Intel-Ansiedlung) Magdeburg mit jeweils 5,5 % auf. Die höchsten Spitzenrenditen werden in Nürnberg (5,6 %) und Dresden (5,7 %) erzielt.

Gezielte Investmentchancen ergeben sich, wenn berücksichtigt wird, dass in Abhängigkeit von der Qualität der Mietverträge (Miete, Laufzeit, Mieterbonität) und des Objektes (Lage, Drittverwendungsfähigkeit, Struktur-Alter, Zustand) die Anfangsrenditen in der Regel über die Top-Spitzenrendite streuen, und zwar bis etwa 2 Prozentpunkte an den Top-Standorten bzw. bis 3,5 Prozentpunkte an den anderen Standorten. Die aktuelle Preiskorrektur führt zu Unsicherheiten im Investmentmarkt, so dass vor allem bei „Core“-Investoren eine Zurückhaltung eingesetzt hat. Im Bereich „Value-Add“-Assets sind Investoren, die von einem geringeren Wettbewerbsdruck profitieren möchten, in konzentrierter „Lauerstellung“.

### Logistikimmobilien: Mieten und Renditen

Standort	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>			Spitzenrendite in %/Jahr		
	2021	2022	Trend	2021	2022	Trend
Berlin	7,3	7,9	↗	3,8	4,0	↗
Bremen	4,7	5,0	↗	4,2	4,3	↗
Dresden	5,4	5,8	↗	5,5	5,7	↗
Düsseldorf	6,2	7,0	↗	4,1	4,3	↗
Essen	5,2	5,5	↗	5,1	5,3	➡
Frankfurt a. M.	7,0	7,3	↗	3,3	3,6	↗
Freiburg	5,2	5,7	↗	4,6	4,8	↗
Hamburg	6,5	7,0	↗	3,3	3,6	↗
Hannover	5,3	5,5	↗	3,5	3,9	↗
Karlsruhe	5,8	6,0	↗	5,0	5,0	↗
Köln	6,0	6,6	↗	3,7	3,9	↗
Leipzig	5,0	5,2	↗	4,5	4,7	➡
Magdeburg	4,7	5,0	↗	5,5	5,5	↘
München	7,5	8,0	↗	3,5	3,4	➡
Nürnberg	6,1	6,5	↗	5,6	5,6	↗
Stuttgart	7,1	7,3	↗	4,0	5,5	➡
<b>DIP-Mittel</b>	<b>5,9</b>	<b>6,3</b>	<b>↗</b>	<b>4,3</b>	<b>4,6</b>	<b>↗</b>

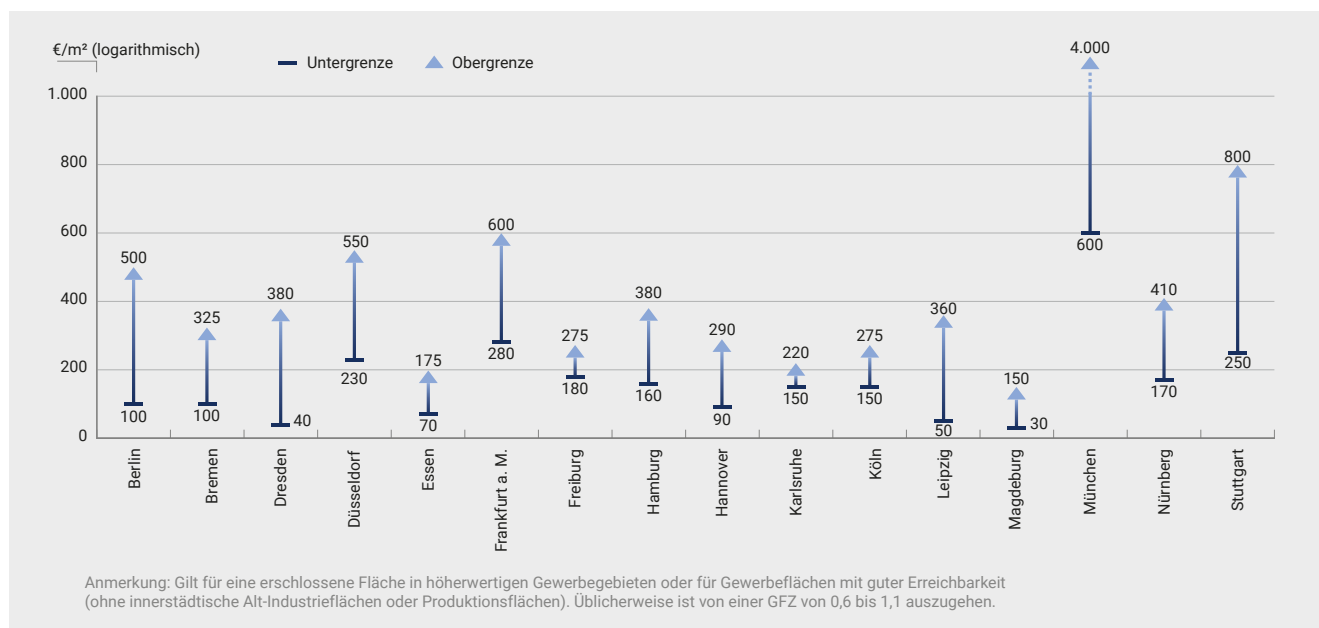
Quelle: DIP, Aengevelt Research

### Steigendes Mietniveau

Das Mietpreisniveau stieg im Jahr 2022 in allen DIP-Standorten sowohl in Top- als auch in B-Städten. Dies ist Ausdruck der hohen Nachfrage nach weiterhin knappen Flächen, welche alle Anforderungen an moderne, global wettbewerbsgerechte und nachhaltige Objekte erfüllen. Dementsprechend stiegen die Spitzenmieten der DIP-Standorte binnen Jahresfrist von 5,90 €/m<sup>2</sup> (2021) auf 6,30 €/m<sup>2</sup> (2022) im Mittel an (+6,8 %).

- Die teuersten Logistikstandorte gemessen am Spitzenmietniveau sind die wirtschaftsstarken und seit Jahren von Angebotsknappheit geprägten Metropolen München (8,00 €/m<sup>2</sup>) und Berlin (7,90 €/m<sup>2</sup>). Des Weiteren sind die

## Gewerbegrundstückspreise: Spannweiten an den jeweiligen Standorten



Quelle: RIWIS, Bulwiengesa © DIP, Aengevelt Research

Standorte Stuttgart und Frankfurt am Main (je 7,30 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf und Hamburg (je 7,00 €/m<sup>2</sup>) ebenfalls am oberen Mietpreisrand angesiedelt.

- Köln (6,60 €/m<sup>2</sup>), Nürnberg (6,50 €/m<sup>2</sup>) und Karlsruhe (6,00 €/m<sup>2</sup>) positionieren sich auf mittlerem DIP-Niveau (6,30 €/m<sup>2</sup>), während Flächen in Dresden (5,80 €/m<sup>2</sup>), Freiburg (5,70 €/m<sup>2</sup>), Hannover und Essen (je 5,50 €/m<sup>2</sup>) sowie Leipzig (5,20 €/m<sup>2</sup>) (bislang noch) günstiger anzumieten sind.
- In Bremen (5,00 €/m<sup>2</sup>) und (bis Wirksamwerden der Intel-Ansiedlung auch noch) in Magdeburg (5,00 €/m<sup>2</sup>) sind die Mietwerte dagegen vergleichsweise ansiedlungsfreundlich.

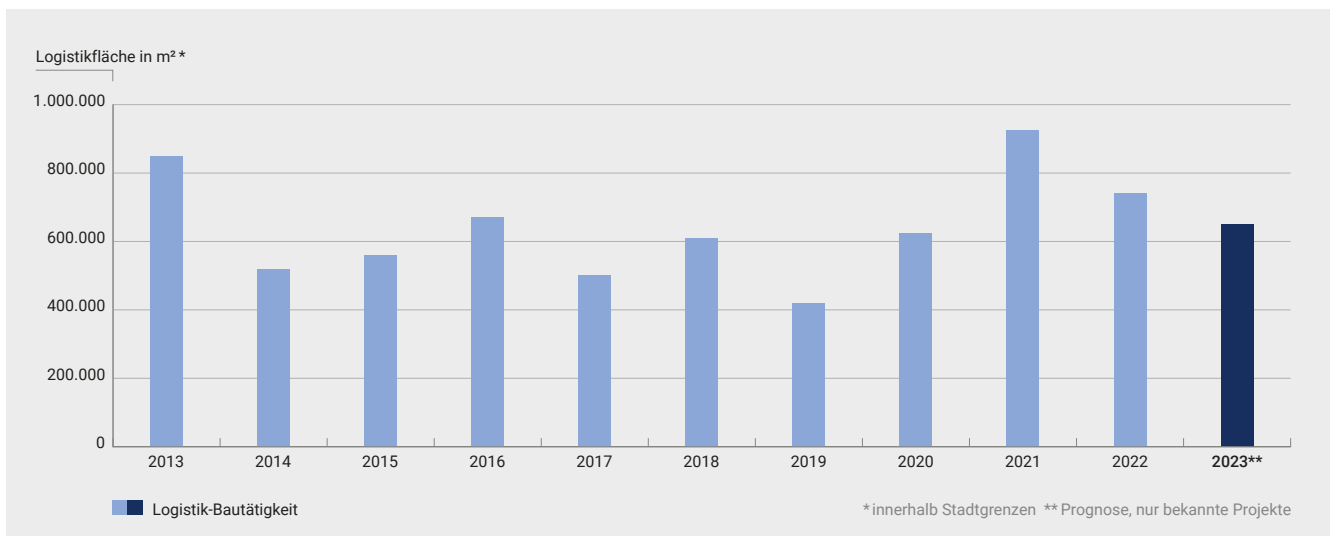
## Grundstückspreisniveau für Neuentwicklungen

In den analysierten 16 DIP-Märkten liegen die mittleren Gewerbebaulandpreise inzwischen bei rd. 269 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer weiteren Steigerung von 4,3 % gegenüber dem Vorjahr (2021: 258 €/m<sup>2</sup>). 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 dem Abwarten von Investoren, um den höchstmöglichen Verkaufspreis abzusichern.

- Die teuerste Stadt ist weiterhin München mit im Mittel nunmehr 820 €/m<sup>2</sup>, danach folgen mit zunehmendem Abstand Stuttgart (570 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt am Main (400 €/m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (350 €/m<sup>2</sup>).
- Im Mittelfeld des Preisniveaus liegen Hamburg (270 €/m<sup>2</sup>), Berlin (250 €/m<sup>2</sup>), Nürnberg (240 €/m<sup>2</sup>), Köln (230 €/m<sup>2</sup>) und Freiburg (225 €/m<sup>2</sup>) sowie Karlsruhe und Hannover mit jeweils 200 €/m<sup>2</sup>.
- Deutlich günstiger fallen die Preise in Bremen mit 130 €/m<sup>2</sup>, Essen (120 €/m<sup>2</sup>), Leipzig (110 €/m<sup>2</sup>) und Dresden (95 €/m<sup>2</sup>) aus.
- Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel bislang noch bis zum Wirksamwerden der Intel-Ansiedlung in Magdeburg (90 €/m<sup>2</sup>).

Die genannten Werte gelten für erschlossene, altlastenfreie Flächen in höherwertigen Gewerbegebieten bzw. für Gewerbebestände 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 verkehrsangelegenen Lagen

DIP-Standorte: Logistik-Bautätigkeit in m<sup>2</sup>

© DIP, Aengevelt Research

zu erwarten ist. So werden gut geschnittene Areale und Grundstücke, insbesondere auf innerstädtischen Alt-Industrieflächen bzw. -brachen oder Produktionsflächen, mit deutlichen Preisaufschlägen versehen.

### Bautätigkeit über Dekadenmittel

Die Fertigstellungsrate in den DIP-Standorten beträgt 2022 rd. 740.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche innerhalb der Stadtgrenzen sowie im direkten Umfeld der Städte. Damit wurde der absolute Höchstwert des Vorjahres (2021: rd. 925.000 m<sup>2</sup>) deutlich verfehlt. Dennoch liegt das Ergebnis rd. 17 % über dem Dekadenmittel (2012–2021: 632.000 m<sup>2</sup> p. a.). Dieses Ergebnis unterstreicht den konstant stabilen Bedarf an Logistikflächen. Für 2023 ist ein durchschnittlicher Flächenneuzugang von rd. 650.000 m<sup>2</sup> zu erwarten, der sich im Bereich des langjährigen Mittels (632.000 m<sup>2</sup>) bewegt.

**Für 2023 gilt es, neben den „Big Five“ auch mittlere Standorte in den Fokus zu rücken, um auf die zunehmend eingeschränkte Flächenverfügbarkeit in den Top-Städten zu reagieren und diese zu entlasten.**

### Perspektiven

Auf das Logistiksegment kommen auch in den nächsten Jahren vielfältige Veränderungen und Herausforderungen zu. In den Ballungskernen gilt es, durch entsprechende Gewährleistung von Flächenverfügbarkeiten die rege Nachfrage nach modernen und geeigneten Flächen zu befriedigen, damit auch mittelfristig hohe Transaktionsvolumina möglich bleiben. Gleichzeitig gilt es, neben den „Big Five“ auch mittlere Standorte in den Fokus zu rücken, um auf die zunehmend eingeschränkte Flächenverfügbarkeit in den Top-Städten zu reagieren und diese zu entlasten. Sonst führt die Flächenverknappung zu weiter steigenden Preisen und zur Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit für Logistikunternehmen. Unternehmen müssen daher kreative Lösungen finden, um ihre Logistikprozesse zu optimieren und den Flächenmangel zu überwinden, wie zum Beispiel durch die Nutzung von Automatisierungstechnologien und den Aufbau von Multi-User-Lagern. Als Wachstumsmärkte mit hohem Bedarf an Lagerflächen bleiben der Online- und Versandhandel relevant. Dabei erfordert gerade innerhalb der Städte der umwelt-, klima- und verkehrsgerechte Transport zum Nachfrager neue dezentrale Logistikkonzepte. Hierbei wird auch der elektrifizierte Luftverkehr (autonome Transportdrohnen) via Vertiports erheblich schneller als bislang von öffentlicher Verwaltung und Politik unterstellt an Bedeutung gewinnen.



# Der norddeutsche Immobilienmarkt

Ein kurzer Überblick über das Jahr 2022

Beitrag von Möllerherm Immobilien GmbH & Co. KG

## Wohnimmobilien

Das Jahr 2022 hat die Immobilienbranche hart getroffen. Besonders die Anhebung des Hauptrefinanzierungssatzes von 0 % auf 2,5 % (Stand Dezember 2022. Quelle: Deutsche Bundesbank) hat signifikante Auswirkungen auf die Nachfrage und Preise von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

So musste in den von uns untersuchten Städten zum Ende des letzten Quartals eine Nachfragestagnation festgestellt werden, die insbesondere durch die Unsicherheit und die steigenden Zinsen sowie Inflation begründet ist. Die Corona-Pandemie, die Deutschland und insbesondere auch den stationären Einzelhandel in den letzten Jahren fest im Griff hatte, flachte zum Ende des letzten Quartals 2022 ab.

In den von uns untersuchten Städten Kiel, Lübeck, Timmendorfer Strand und Scharbeutz stiegen die Preise im Gesamtjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr zwischen ca. 4 % und ca. 15 % an. Die Küstenregionen verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr eine prozentuale Preissteigerung bei Neubauimmobilien von ca. 42 %.

Kiel konnte im Bereich der Einfamilienhäuser (Bestand) eine Preissteigerung von 3.282 € auf ca. 3.435 € pro Quadratmeter Wohnfläche verzeichnen. Wie auch in den Jahren zuvor, stiegen die Preise an. Dennoch ist ab dem zweiten Halbjahr eine deutliche Stagnation zu erkennen. So stiegen die Preise in Kiel für Bestands-Einfamilienhäuser 2021 im Vergleich zum Gesamt-Vorjahr um ca. 14 %. Im Jahr 2022 lag der prozentuale Anstieg nur noch bei ca. 4,6 %. Auch im Bereich der Eigentumswohnungen (Bestand) ist eine Stagnation der prozentualen Preisanstiege abzuleiten.

Stiegen die Preise 2021 verglichen zum Vorjahr um ca. 16 %, so konnte im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr nur eine Steigung von ca. 6,7 % verzeichnet werden. Die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen sanken um ca. 4 %.

Der Immobilienmarkt in Lübeck lässt erkennen, dass die Segmente unterschiedlich betroffen sind. Während Neubau-Eigentumswohnungen von ca. 5.457 € auf ca. 6.302 € (ca. 15,5 %) gestiegen sind, stagnierten die Preissteigerungen im Bereich der Bestands-Eigentumswohnungen und pendelten sich bei ca. 3,5 % (Vorjahr ca. 4 %) ein. Nachdem die Preise für Einfamilienhäuser im Jahr 2021, verglichen zum Vorjahr, einen Preisanstieg von ca. 28 % verzeichneten, sanken die Preise im Jahr 2022 moderat um ca. 2,75 % auf 3.892 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Die Angebotspreise für Bestands-Wohnraum sowie Neubau in der begehrten Küstenregion der Ostsee weichten, wie in der Vergangenheit, signifikant vom Niveau der beiden großen Städte ab. Neubau-Eigentumswohnungen in Scharbeutz und Timmendorfer Strand mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von ca. 10.136 € und einer Preissteigerung von über 40 % zum Vorjahr sind Spitzenreiter unserer Auswertung, nachdem die Preise im Jahr 2021 um ca. 2 % gesunken waren. Eine Analyse zeigt, dass die hohen Preise auch auf das geringe Angebot zurückzuführen sind. So wurden im gesamten Jahr 2022 nur ca. 24 Angebote in den Immobilienportalen inseriert. Aber auch die Segmente der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (Bestand) verzeichneten einen durchschnittlichen Preisanstieg um ca. 13 %.

## Preise für Wohnimmobilien in €/m<sup>2</sup>

Standort	Einfamilienhäuser Bestand		Eigentumswohnungen Bestand		Eigentumswohnungen Neubau	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Kiel	3.435	3.282	3.852	3.608	5.302	5.547
Lübeck	3.892	4.002	4.285	4.144	6.302	5.457
Timmendorfer Strand und Scharbeutz	5.368	4.654	8.042	7.278	10.136	7.122

Quelle: IMV-Marktdaten-Vertrieb GmbH

## Einzelhandelsflächen

Die Mietpreise sanken auch im Jahr 2022 und korrigierten sich nach unten. Dieser Trend hält seit 2020 an und setzte sich auch im Jahr 2022 fort. Treibende Faktoren sind, wie auch die Jahre zuvor, weiterhin die Corona-Pandemie und der dadurch beflügelte Online-Handel. Die Preiskorrektur lässt sich zudem durch die in 2022 steigenden Rohstoff- und Energiepreise begründen, die Einzelhändler in der effektiven Bewirtschaftung einschränken und von weiteren Expansionen/Geschäftseröffnungen abhalten. Diese Faktoren erschweren Neuvermie-

tungen deutlich, sodass Vermieter nur mit einer Preissenkung oder Investitionen in den Mietgegenstand gegensteuern können. Die Mieten für Ladenflächen in Kiel verzeichneten einen durchschnittlichen Rückgang von ca. 6,7 %. Im Gegensatz zu Kiel sanken die Ladenmieten in Lübeck deutlich. Die Hansestadt verzeichnete einen Rückgang der Ladenmieten in 1A-Lage (klein) von ca. 26,7 % und in 1A-Lagen (groß) von ca. 17 %. Zum Vergleich: im Jahr 2021 sanken die Ladenmieten in Lübeck im Schnitt zwischen ca. 3 % und ca. 6 % zum Vorjahr.

### Vergleich Mieten für Einzelhandelsflächen 2022 zu 2021 netto, kalt in €/m<sup>2</sup>

Geschäftskern	1A-Lage klein, ca. 60 m <sup>2</sup>		1A-Lage groß, ca. 120 m <sup>2</sup>		Spitzenmiete in Top-Lagen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Kiel	37,00	40,00	18,50	20,00	57,00	60,00
Lübeck	55,00	75,00	24,00	29,00	60,00	75,00

Quelle: IVD Gewerbe-Preisspiegel 2021/2022

## Büroflächen

Bei den Büromieten in Schleswig-Holsteins Metropolen haben sich nur minimale Veränderungen abgezeichnet. Die Kieler Büromieten blieben 2022 im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Die Lübecker Büromieten korrigierten etwas

nach oben. Büroflächen mit einem einfachen Nutzungswert haben sich um ca. 0,30 € nach oben bewegt und befanden sich wieder auf dem Niveau von 2020. Die Miete für Flächen in Top-Lagen stagnierte und blieb zum Vorjahr unverändert.

### Büromieten netto, kalt in €/m<sup>2</sup>

Standort	Nutzungswert einfach		Nutzungswert mittel		Nutzungswert gut		Top-Lagen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Kiel	5,00	5,00	7,00	7,00	9,00	9,00	14,50	14,50
Lübeck	4,50	4,20	6,00	6,00	8,00	7,90	9,50	9,50

Quelle: IVD Gewerbe-Preisspiegel 2021/2022

## Gewerbliche Baugrundstücke

Gewerbliche Baugrundstücke sind weiterhin sehr rar, sodass dem sehr geringen Angebot eine erheblich große Nachfrage gegenübersteht. Dies ist insbesondere im Lübecker Immobilienmarkt für gewerbliche Baugrundstücke zu erkennen. Im Jahr 2022 wechselten nur wenige Grundstücke die Eigentümer, sodass eine aussage- und bestandskräftige Auswertung nicht möglich ist. Aufgrund der vergangenen Preisentwicklung

kann davon ausgegangen werden, dass die Preise für gewerbliche Baugrundstücke in der Hansestadt Lübeck einen leichten Anstieg verzeichnen. So stiegen die Preise im Vorjahr zwischen ca. 18 % und 23 %.

Im Gegensatz zu Lübeck verzeichnete Kiel Preissteigerungen von durchschnittlich 4,6 % in den Nutzungswerten „einfach“ bis „gut“.

### Baugrundstücke im Gewerbegebiet in €/m<sup>2</sup> (inkl. Erschließungskosten, keine subventionierten Preise)

Standort	Nutzungswert einfach		Nutzungswert mittel		Nutzungswert gut	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Kiel	57,00	55,00	73,00	70,00	90,00	85,00
Lübeck	k. A.	48,00	k. A.	59,00	k. A.	74,00

Quelle: IVD Gewerbe-Preisspiegel 2021/2022

# Impressum

## Verantwortlich für den Inhalt dieser Seiten:

### **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**

Kennedydamm 55/Roßstraße  
40476 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 83 91-0  
Telefax: +49 211 83 91-255  
kontakt@aengevelt.com

Persönlich haftende Gesellschafterin:

Apont GmbH  
Kennedydamm 55/Roßstraße  
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**

Ruffinistraße 26  
80637 München  
Telefon: +49 89 17 87 87 0  
Telefax: +49 89 17 87 87 88  
gewerbe@aigner-immobilien.de

Geschäftsführer:

Thomas Aigner, Jenny Steinbeiß

Handelsregister und Handelsregisternummer:  
Amtsgericht München, HRB 139630

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

Genehmigung gemäß § 34i 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

### **Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG**

Große Bleichen 68  
20354 Hamburg  
Telefon: +49 40 35 46 78-42  
Telefax: +49 40 35 46 78-50  
henrik.hertz@arnold-hertz-immobilien.de

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

Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Hertz Holding GmbH

Geschäftsführer:  
Philipp Hertz, Henrik 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

### **Beyer Immobilien**

Inh. Leo Beyer  
Hermann-Herder-Straße 4  
79104 Freiburg  
Telefon: +49 761 76 99 29 0  
Telefax: +49 761 76 99 29 99  
beyer-immobilien.com  
info@beyer-immobilien.com

Vertretungsberechtigter: Leo Beyer

Berufsaufsichtsbehörde: IHK Südlicher Oberrhein,  
Schnewlinstraße 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

### **HUST Immobilien GmbH & Co. KG**

Killisfeldstraße 48  
76227 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 680 77 90  
Telefax: +49 721 680 77 99  
info@hust-immobilien.de

Vertreten durch:  
Michael Hust

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

Umsatzsteueridentifikationsnummer  
nach § 27a UstG: DE263968637

### **Immobilien SOLLMANN+ZAGEL GmbH**

Burgstraße 11  
90403 Nürnberg  
Telefon: +49 911 2361-0  
Telefax: +49 911 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

### **Immobilienvermittlung BW GmbH**

als bevollmächtigter Immobilienmakler  
für die BW-Bank  
Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart  
Telefon: +49 711 124-42778  
Telefax: +49 711 124-42613  
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

### **Möllerherm Immobilien GmbH & Co. KG**

Am Bürgerhaus 4  
23683 Scharbeutz  
Telefon: +49 45 03 77 16 100  
Telefax: +49 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

### **Fotonachweis**

Titel: iva/stock.adobe.com; S. 2: AlienForce/  
stock.adobe.com, zhu difeng/stock.adobe.com;  
S. 8: VTT Studio/stock.adobe.com; S. 14: Vincent  
Rieger; S. 15: Tiberius Gracchus/stock.adobe.com;  
S. 18: fiphoto/iStockphoto; S. 19: Peera Sathawira-  
wong/iStockphoto; S. 22/23: Grand Warszawski/  
stock.adobe.com; S. 44: zhu difeng/stock.adobe.com,  
Tiberius Gracchus/stock.adobe.com, pressmaster/  
stock.adobe.com, 06photo/stock.adobe.com

### **Haftungsausschluss**

Der Herausgeber stützt seine Angaben teilweise  
auf öffentliche Quellen und eigene Hochrechnungen,  
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**

loon webdesign  
Lindemannstraße 64  
40237 Düsseldorf  
Telefon: +49 211 98 90 53 53  
info@lo-on.com



Mehr über das  
DIP-Netzwerk unter:

[www.dip-immobilien.de](http://www.dip-immobilien.de)



# DIP • Deutsche Immobilien-Partner

## Partner

- **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**  
Düsseldorf, Berlin, Frankfurt am Main,  
Leipzig, Magdeburg  
[www.aengevelt.com](http://www.aengevelt.com)
- **Aigner Immobilien GmbH**  
München  
[www.aigner-immobilien.de](http://www.aigner-immobilien.de)
- **Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG**  
Hamburg, Rostock  
[www.arnold-hertz-immobilien.de](http://www.arnold-hertz-immobilien.de)
- **Beyer Immobilien**  
Inh. Leo Beyer  
Freiburg  
[www.beyer-immobilien.com](http://www.beyer-immobilien.com)
- **HUST Immobilien GmbH & Co. KG**  
Karlsruhe, Bretten, Bruchsal  
[www.hust-immobilien.de](http://www.hust-immobilien.de)
- **Immobilienvermittlung BW GmbH**  
Stuttgart  
[www.bw-bank.de](http://www.bw-bank.de)
- **Immobilien SOLLMANN+ZAGEL GmbH**  
Nürnberg, Fürth, Schwabach,  
Neumarkt, Rostock  
[www.sollmann.de](http://www.sollmann.de)
- **Möllerherm Immobilien GmbH & Co. KG**  
Scharbeutz, Hamburg, Lübeck,  
Rendsburg, Kiel, Hannover, Berlin,  
Schleswig-Holstein  
[www.moellerherm-immobilien.de](http://www.moellerherm-immobilien.de)

## Preferred Partner

- **Allianz Handwerker Services GmbH**  
München, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am  
Main, Hamburg, Leipzig, Stuttgart, Wien  
[www.allianz-handwerker.de](http://www.allianz-handwerker.de)
- **EBZ Business School GmbH**  
Bochum  
[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)
- **FRIS Real People**  
Amsterdam, Zaandam  
[www.fris.nl](http://www.fris.nl)
- **GÖRG Partnerschaft von  
Rechtsanwälten mbB**  
Berlin, Frankfurt am Main,  
Hamburg, Köln, München  
[www.goerg.de](http://www.goerg.de)
- **Logar & Partner Immobilien-treuhand GmbH**  
Wien  
[www.logarundpartner.com](http://www.logarundpartner.com)
- **Olivier Versicherungen**  
Monschau  
[www.olivier-partner.de](http://www.olivier-partner.de)
- **TÜV Rheinland Industrie Service GmbH**  
Köln, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main,  
Hamburg, München, Nürnberg, Stuttgart  
[www.tuv.com](http://www.tuv.com)