

# Markt und Fakten

Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt

2024



## Der Markt für

- Büroflächen
- Einzelhandelsflächen
- Immobilieninvestments
- Logistikflächen

# Inhalt



Vorwort .....	3
DIP Vorstellung und Historie .....	4
DIP-Partner .....	5
Neues bei DIP .....	8
■ Ihr kompetenter Partner in Norddeutschland .....	9
Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG	
■ Aigner Immobilien expandiert und eröffnet weiteren Standort in München-Solln .....	10
Aigner Immobilien GmbH	
■ DIP-Partner Beyer Immobilien .....	11
Beyer Immobilien Inh. Leo Beyer	
■ Stabwechsel: Marco Binnig folgt auf Robin Frank .....	12
Immobilienvermittlung BW GmbH für die BW-Bank	
■ 100-jähriges Firmenjubiläum im Jahr 2023 .....	13
FRIS Real People	
Kolumne .....	14
■ EXPO REAL 2023 .....	14
Im intensiven Krisendialog auf der EXPO REAL	
Märkte im Überblick .....	16
■ Der Markt für Büroflächen .....	18
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen .....	20
■ Der Markt für Grundstücke und Immobilieninvestments .....	22
Märkte im Einzelnen .....	24
■ Der Markt für Büroflächen .....	26
Ein schwieriges Jahr für die deutschen Büromärkte	
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen .....	31
Inflation setzt Einzelhandel weiter unter Druck	
■ Der Markt für Immobilieninvestments .....	34
Investments sind im Jahr 2023 eingebrochen – aber Aussichten auf Erholung 2024	
■ Der Markt für Logistikflächen .....	39
Hohe Krisenresilienz und ungebrochenes Wachstum	
■ Der Immobilienmarkt Amsterdam und die Niederlande .....	44
Ein kurzer Überblick über das Jahr 2023	
Impressum .....	47
DIP-Partner Kurzüberblick .....	48

# „Schwierige Zeiten lassen uns Entschlossenheit und innere Stärke entwickeln.“

Dalai Lama

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!



Henrik Hertz

Vor einem Jahr habe ich an dieser Stelle über anstehende komplexe Struktur- und Marktveränderungen und damit verbundene Herausforderungen für 2023 geschrieben. Tatsächlich fielen die Immobilienmärkte in eine Art Schockstarre, die das Marktgeschehen deutlich bremste.

Auf der EXPO REAL 2023 zeigte sich dann: Die Krise ist noch nicht überwunden. Aber sie macht Mut, denn die große Mehrheit der Teilnehmer verströmte ungeachtet der deutlich schwierigeren Rahmenbedingungen Entschlossenheit und zeigte sich ideenreich lösungsorientiert.

Und es gibt sie, die positiven Signale: Beispielsweise sinkt die Inflationsrate und mit ihr das Zinsniveau für Baudarlehen. Weitere Zinssenkungen kündigte die EZB für diesen Sommer an. Dies begünstigt die Aussicht auf Bodenbildung beim Preisniveau für marktgerechte Immobilien und damit eine schrittweise Marktbelebung.

Wenn die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Privatimmobilien und Investments sich wieder verbessern, liegt das im übereinstimmenden Interesse aller Marktteilnehmer: Angesichts des globalen Umfeldes mit kriegerischen Auseinandersetzungen und gesellschaftspolitischen Spannungen auch in Deutschland stellen nachhaltige Immobilien unabhängig der weiteren Entwicklungen zuverlässige Sach- und damit Vermögenswerte dar.

Wichtig für erfolgreiche Immobiliendispositionen sind dabei die sorgfältige Auswahl und Bewertung von Liegenschaften auf Basis unabhängiger Expertise und Marktkenntnisse.

Hierfür zählen die **DIP Deutsche Immobilien-Partner** bundesweit seit Jahrzehnten zu den ersten Adressen – die Häuser Aengevelt und Hertz seit über 114 bzw. 124 Jahren. DIP begleitet mit insgesamt 15 Partnern und 400 Immobilienexperten Verkäufer und Käufer, Vermieter und Mieter interdisziplinär und weisungsfrei und damit vollkommen unabhängig von Konzerninteressen.

Die Gründung von DIP 1988 war die Antwort auf den Bedarf, im Interesse der Kunden die höchst unterschiedlichen regionalen Märkte durch überörtliche Zusammenarbeit der rund um die Immobilie tätigen Dienstleister zu verbinden. Daran hat sich bis heute nichts geändert, im Gegenteil! Dabei profitiert jeder DIP-Kunde vom hohen Mehrwert, der sich aus dem praktizierten **professionellen Networking** auch mit unseren Preferred Partnern und der DIP-Philosophie ergibt.

Jede Krise birgt neue Herausforderungen und Chancen! 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 und gerade 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 beleumundet.**



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

Um die Interessen niederländischer Investoren in Deutschland und deutscher Investoren in den Niederlanden berücksichtigen zu können, verstärkt seit August 2017 das renommierte Unternehmen **FRIS, Amsterdam**, den DIP-Verbund als Preferred Partner. Um dies in gleicher Weise für die Interessen österreichischer und deutscher Investoren umsetzen zu können, unterstützt seit dem Herbst 2019 **Logar & Partner Immobilien treuhand GmbH, Wien**, den DIP-Verbund.

## 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 36. 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 mitbetreuter 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 Partners Deutschland GmbH – Allianz Handwerker Services** – 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  
Philipp Schmitz

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



Philipp Schmitz

### **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, Baden-Baden, 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: Mükremin Akyildiz  
Telefon: +49 711 124-42081  
muekremin.akyildiz@immobilienvermittlung-bw.de

Marco Binnig



Mükremin Akyildiz

**Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG**  
Hamburg[www.wittlinger-co.de](http://www.wittlinger-co.de)Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg  
Kontakt: Jeanette Kuhnert  
Telefon: +49 40 23 83 07 286  
j.kuhnert@wittlinger-co.de

Lisa-Marie Wittlinger



Jeanette Kuhnert



## Preferred Partner

**Allianz Partners Deutschland GmbH – Allianz Handwerker Services –**  
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, Hamburg

[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  
Telefon: +49 221 33 660-0  
Telefax: +49 221 33 660-80  
dtigges@goerg.de



Dr. Damian Tigges



IHRE WIRTSCHAFTSKANZLEI

## 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



Genau. Richtig.

## 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 00  
info@fris.nl



Hans Peter Fris



Marc van Kampen



Marc Poelmann



## Logar & Partner Immobilienreuehand GmbH

Wien

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

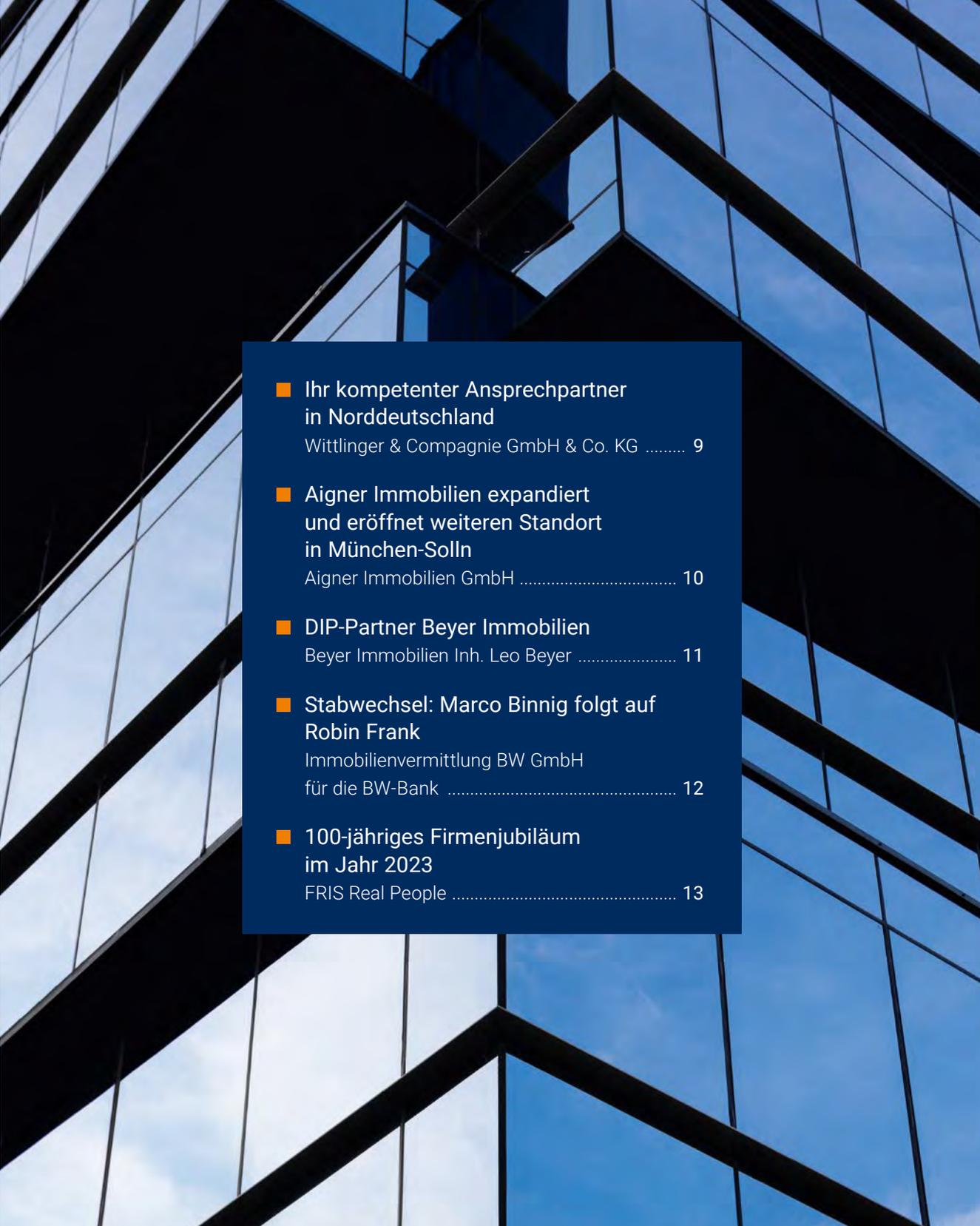
Wiplingerstraße 15  
1010 Wien, Österreich  
Kontakt: Herbert Logar  
Telefon: +43 664 45 70 227  
herbert.logar@logarundpartner.com



Herbert Logar



# Neues bei DIP

- 
- **Ihr kompetenter Ansprechpartner in Norddeutschland**  
Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG ..... 9
  - **Aigner Immobilien expandiert und eröffnet weiteren Standort in München-Solln**  
Aigner Immobilien GmbH ..... 10
  - **DIP-Partner Beyer Immobilien**  
Beyer Immobilien Inh. Leo Beyer ..... 11
  - **Stabwechsel: Marco Binnig folgt auf Robin Frank**  
Immobilienvermittlung BW GmbH für die BW-Bank ..... 12
  - **100-jähriges Firmenjubiläum im Jahr 2023**  
FRIS Real People ..... 13

# Ihr kompetenter Ansprechpartner in Norddeutschland

Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG



Die Geschäftsführerinnen Lisa-Marie Wittlinger und Jeanette Kuhnert

**Wittlinger & Co bietet Ihnen maßgeschneiderte Maklerdienstleistungen für den An- und Verkauf und die Vermietung von Gewerbe-, Investment- und privaten Wohnimmobilien.**

**2020** wurde die Maklerabteilung der Stöben Wittlinger GmbH nach 36 erfolgreichen Jahren am Hamburger und norddeutschen Immobilienmarkt als Spin-Off ausgegliedert und zu Wittlinger & Co.

Die Gründerinnen von Wittlinger & Co, Jeanette Kuhnert und Lisa-Marie Wittlinger, führen die Geschäfte mit dem frischem Wind der nächsten Generation am Hauptstandort Hamburg weiter.

Das 7-köpfige Team von Wittlinger & Co ist spezialisiert auf die Vermittlung von Gewerbe- und Investmentimmobilien aller Assetklassen im gesamten Bundesgebiet und die Vermietung von Gewerbeflächen aller Art in der Metropolregion Hamburg. Auch der Verkauf und die Vermietung von privaten Wohnimmobilien zählt seit Gründung zu den Kernkompetenzen und wird laufend ausgebaut.

Als Teil der Wittlinger Gruppe bietet Wittlinger & Co umfassendes Know-how in der Begleitung von Projektentwicklungen, Erstellung von Vertriebskonzepten und dem Bestands- und Portfoliomanagement.

## Leistungen

- Kauf/Verkauf aller Assetklassen bundesweit
- Vermietung von Gewerbeflächen aller Art in der Metropolregion Hamburg
- Verkauf und Vermietung von privaten Immobilien
- Begleitung von Projektentwicklungen
- Erstellung von Vertriebskonzepten
- Bestands- und Portfoliomanagement



## Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG

### Hamburg

Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg  
Telefon: +49 40 23 83 07 286  
j.kuhnert@wittlinger-co.de  
[www.wittlinger-co.de](http://www.wittlinger-co.de)

# Neues Büro mit Showroom-Charakter

Aigner Immobilien expandiert und eröffnet weiteren Standort in München-Solln



**Die Aigner Immobilien GmbH, das führende inhabergeführte Maklerhaus im Großraum München, hat im Münchner Stadtteil Solln ein weiteres Büro eröffnet und das Standortnetzwerk auf neun erweitert. Damit setzt das Immobilienunternehmen seinen Expansionskurs fort.**

Elegant, hochwertig und mit einem stimmungsvollen Farbkonzept ausgestattet, präsentiert sich der neue Standort der Aigner Immobilien GmbH in der Frans-Hals-Straße 2 in München-Solln. Das insgesamt neunte Büro des Immobilienunternehmens bietet Kunden nicht nur die Möglichkeit, sich wie an jedem anderen Standort über Angebote und Dienstleistungen zu informieren, sondern dient durch seinen Showroom-Charakter gleichzeitig als Forum für besondere Events sowie als Meeting-Point.

Neben der Systemzentrale in Sendling, die auch als Konferenz- und Schulungszentrum fungiert, unterhält das Unternehmen Ladenlokale in den Münchner Stadtteilen Nymphenburg, Schwabing, Bogenhausen sowie im Lehel, das unter dem Namen münchner immobilien forum regelmäßig Vorträge und größere Veranstaltungen anbietet. Darüber hinaus ist Aigner Immobilien im Münchner Umland in Pullach, Starnberg und Dachau vertreten.

„Wir freuen uns, dass wir ein weiteres Büro in München eröffnen – und das nach einem der turbulentesten und herausforderndsten Jahre, die der Immobilienmarkt in unserer Landeshauptstadt je erlebt hat. Für unsere Kunden im Süden von München bedeutet die Eröffnung in Solln nun eine doppelt starke Aigner-Kompetenz vor Ort“, sagt Thomas Aigner, Inhaber und Geschäftsführer der Aigner Immobilien GmbH.

Die sei aktuell besonders gefragt: „Es herrscht viel Verunsicherung bei Eigentümern und Immobilieninteressenten. Gerade jetzt ist eine höchst professionelle und persönliche Beratungsmöglichkeit wichtig für die Menschen. Dafür steht die Aigner Immobilien GmbH seit über 30 Jahren.“

**Impressionen des neuen Büros finden Sie hier:**

<https://aigner-immobilien.de/immobilienmakler-solln>

**Alle Standorte der Aigner Immobilien GmbH auf einen Blick:**

<https://aigner-immobilien.de/unsere-standorte>



Thomas Aigner  
Geschäftsführer und Inhaber



Jenny Steinbeiß  
Geschäftsführerin

**AIGNER IMMOBILIEN**

**Aigner Immobilien GmbH**

**München**

Gmunder Straße 53

81379 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)

# DIP-Partner Beyer Immobilien

## Beyer Immobilien

„Wir wollen zwischen Menschen glückliche Situationen herstellen.“ Dieser Grundgedanke ist seit über 30 Jahren die Basis für unser Handeln im Drei-Länder-Eck.

Neben dem „klassischen Makler-Handwerk“ aus Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien vermitteln wir damit sehr erfolgreich auch zwischen schwierigen Parteien und erzielen am Ende erfreuliche Ergebnisse für alle Beteiligten. Wir kennen nicht nur den Markt – **wir kennen auch die Menschen und ihre Bedürfnisse in unserer Region.**

**Unsere Leidenschaft für Immobilien hat sich mit wachsender Expertise sinnvoll erweitert:**

- Verkauf/Vermietung von **Wohnimmobilien** und **Grundstücken** (Beyer Immobilien, Inh. Leo Beyer)
- Verkauf/Vermietung von **Gewerbeimmobilien** und **Kapitalanlagen** (Beyer Immobilien, Inh. Leo Beyer)
- **Immobilien-Finanzierung** (Beyer Finanz GmbH)
- Projektierung von **Bauprojekten** (Beyer Wohnbau GmbH)

Als Top-Makler in Freiburg, ausgezeichnet vom Capital Magazin, bieten wir maßgeschneiderte Lösungen im Drei-Länder-Eck von Offenburg über den Kaiserstuhl bis zum Bodensee. Diese Anerkennung bestärkt unser 15-köpfiges Team und spornt uns an, auch in Zukunft höchste Standards in der Immobilienbranche zu setzen.

In unserer Kundenkartei mit mehr als 28.000 Suchkunden verwalten wir qualifizierte Suchaufträge für Wohnungen, Häuser und Villen bis zu einem Kaufpreis von 6 Mio. €. Für Gewerbeimmobilien, Mehrfamilienhäuser und Kapitalanlagen erreichen uns Anfragen bis 150 Mio. € Investitionsvolumen. Die **Beyer Finanz GmbH** hat allein individuelle Finanzkonzepte mit einem Investitionswert von 15 Mio. € vermittelt.

Unsere Spezialisten für Gewerbeimmobilien und Immobilieninvestments greifen auf das Know-how und die Unterstützung von über 60 Bauingenieuren, -statikern und -physikern aus unserer Bürogemeinschaft sowie hauseigenen Immobilienfinanzierern und Projektentwicklern zurück.

**Wir vermitteln sehr erfolgreich auch zwischen schwierigen Parteien und erzielen am Ende erfreuliche Ergebnisse für alle Beteiligten.**

Mit der **Beyer Wohnbau GmbH** setzen wir gemeinsam mit langjährigen, vertrauensvollen Partnern eigene Projektentwicklungen mit hohem Anspruch an Bauqualität und Architektur um. Durch unsere Bürogemeinschaft stehen Architekten, Bauingenieure und Bauleiter bereit und gewährleisten hohe Standards und kreative Ideen, wobei die Architektur und der Mensch im Mittelpunkt stehen.

Wir sind sehr gerne DIP-Partner und setzen auf den Austausch und das gemeinsame Wachstum. Auch hier stehen unsere Partner als Menschen im Vordergrund, die überregional glückliche Situationen schaffen möchten.



Leo Beyer  
Inhaber und  
Geschäftsführer



### Beyer Immobilien Inh. Leo Beyer

**Freiburg i. Br.**  
Hermann-Herder-Straße 4

79104 Freiburg  
Telefon: +49 761 76 99 29 0  
Telefax: +49 761 76 99 29 99  
info@beyer-immobilien.com  
[www.beyer-immobilien.com](http://www.beyer-immobilien.com)

# Stabwechsel: Marco Binnig folgt auf Robin Frank

Immobilienvermittlung BW GmbH für die BW-Bank

**Seit dem 1. Oktober 2023 ist Marco Binnig der neue Geschäftsführer der Immobilienvermittlung BW GmbH (BW-Immo) für die BW-Bank. In dieser Funktion verantwortet er die private und gewerbliche Immobilienvermittlung der Bank in der Region Stuttgart und am Bodensee. Sein langjähriger Amtsvorgänger, Robin Frank, war über 35 Jahre lang im Immobilienmarkt tätig, davon über 23 Jahre in der Immobilienvermittlung der LBBW/BW-Bank. Nach einer fließenden Übergangszeit wechselt er im März 2024 in den Ruhestand.**

Marco Binnig hat sowohl das Bank- als auch das Geschäft rund um die Immobilie von der Pike auf gelernt. Zu seinen bedeutenden Stationen gehört die mehrjährige Tätigkeit als Bereichsleiter Immobilien (Vermittlung und Finanzierung) bei einer großen Genossenschaftsbank bis 2022. Im Anschluss leitete der 46-Jährige zuletzt die Einheit Vertrieb und Marketing der bundesweit tätigen Wüstenrot Immobilien GmbH in Ludwigsburg.

Die Immobilienvermittlung BW ist in der Wirtschaftsregion Mittlerer Neckar und am Bodensee seit Jahrzehnten tief verwurzelt und verfügt über eine umfangreiche Markterfahrung. Im Jahr 2011 ging der Geschäftszweig der Immobilienvermittlung der BW-Bank schließlich in einem eigenen, 100%igen Tochterunternehmen der Bank auf. Das Aufgabengebiet der BW-Immo-Mitarbeiter umfasst alle Tätigkeiten rund um den Immobilienverkauf – von der Bewertung der Immobilie, dem Durchführen von Besichtigungen, über die Unterstützung bei Kaufpreisverhandlungen bis hin zur Vorbereitung und Teilnahme beim Notartermin und Übergabe der Immobilie.

## Umfeld am Immobilienmarkt herausfordernd

„Bedingt durch den rasanten Zinsanstieg und die Vorschriften hinsichtlich energetischer Sanierungen sind die Zeiten am Immobilienmarkt aktuell herausfordernd“, erklärt Robin Frank bei der Amtsübergabe. „Aber gerade in dieser zunehmenden Komplexität wird eine qualifizierte und kompetente Beratung von den Kunden sehr geschätzt. Hier zahlt es sich aus, dass alle unsere Mitarbeiter über eine langjährige Markterfahrung verfügen und somit optimal beraten können.“

Sowohl Frank als auch Binnig zeigen sich trotz der augenblicklichen Verwerfungen am Immobilienmarkt zuversichtlich. Die Hauptgründe für den Verkauf einer Immobilie seien oft Erbschaft oder Scheidung. Beides ist unabhängig von der Konjunktur. „In einer wirtschaftsstarken Region, die von vielen mittelständischen „hidden champions“ und einigen Weltkonzernen geprägt ist, wird auch die Nachfrage am Immobilienmarkt immer größer sein als das Angebot“, ergänzt Frank.

## Gutes Zusammenspiel Immobilienvermittlung und Finanzierung

Die BW-Immo und der Bereich Immobilienfinanzierung der BW-Bank pflegen eine enge Zusammenarbeit – sowohl in den Zentraleinheiten als auch an den Standorten. Davon profitieren sowohl Wohnungssuchende als auch Immobilienverkäufer. So finden die Aushänge der Immobilien-Exposés in den Filialen immer eine große Resonanz. Selbstverständlich ist dort auch eine persönliche Beratung zur individuellen maßgeschneiderten Baufinanzierung möglich.



Robin Frank: Nach 35 Jahren im Immobilienmarkt im Ruhestand



Marco Binnig: Nachfolger und neuer Geschäftsführer

## Immobilienvermittlung BW

### Immobilienvermittlung BW GmbH Stuttgart

Heilbronner Straße 28  
70191 Stuttgart  
Telefon: +49 711 124-46677  
marco.binnig@immobilienvermittlung-bw.de  
[www.bw-bank.de/immobilien](http://www.bw-bank.de/immobilien)

# 100-jähriges Firmenjubiläum im Jahr 2023

## FRIS Real People

Seit 1923 hat sich das Familienunternehmen FRIS zu einem der größten unabhängigen Immobilienverwalter in den Niederlanden entwickelt. FRIS ist auch ein bekannter Name für zehntausende Privatpersonen und Unternehmen im Großraum Amsterdam dank seines umfassenden Dienstleistungsangebotes als Makler für Wohn- und Gewerbeimmobilien, Marketing, Verwalter, Sachverständiger, Gutachter, Vermittler von Versicherungen und Personal.

Im Jubiläumsjahr 2023 beging FRIS feierlich sein 100-jähriges Bestehen und blickte zu Recht mit Stolz auf die vergangenen Generationen und die vielen treuen Kunden, für die sich FRIS Tag für Tag engagiert einsetzt, zurück.

### 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.

### Gewerbeimmobilien

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 Flexibilität. Und was FRIS von anderen regionalen Maklern abhebt sind die Breite des Unternehmens, seine Erfahrung in Amsterdam und im Großraum Amsterdam und der starke Fokus auf den SME-Bereich, Amsterdam Südost, Duivendrecht, Amstel, die Banken der IJ und Diemen.



Hans Peter Fries  
Geschäftsführer



Marc van Kampen  
Manager Agency  
Commercial Real Estate



### Tiefgreifende und umfassende Marktkenntnis

Mit unserem breit aufgestellten Immobilienunternehmen, unserem weitreichenden Netzwerk und eigenen Wissenszentren 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 unsere proaktive Herangehensweise, unser Fachwissen, unsere Ortskenntnis und unser weites Netzwerk verlassen.

### Oder kurzgefasst, bei uns können Sie:

- Gewerbeimmobilien vermieten/verkaufen,
- Gewerbeimmobilien zur Miete/zum Kauf finden,
- Investments tätigen,
- 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)

# EXPO REAL 2023

Dr. Wulff Aengevelt: „Intensiver Krisendialog auf der EXPO REAL“



Der Messestand der DIP Deutsche Immobilien-Partner auf der EXPO REAL 2023

**„Mit 1.850 Ausstellern erreichte die diesjährige gut besuchte Immobilienmesse EXPO REAL in München 2023 wieder das Vorjahresniveau und blieb damit wichtigster Branchentreff in Deutschland. Stand man 2022 noch am Anfang der Krise, befand sich die Branche nun mittendrin. Entsprechend groß war der Orientierungs- und Gesprächsbedarf.“**

Zu den Hauptthemen zählten erneut Wohnen, Büro, Logistik in Kombination mit den Themen Nachhaltigkeit/ESG, Zins- und Renditeentwicklung und die Auswirkungen auf den gesamten Markt. Unser Haus veranstaltete dazu auch in diesem Jahr Podiumsdiskussionen mit Fachbesuchern vor Ort und per Live-Stream zugeschalteten Immobilienexperten.

Im Bürosegment kristallisieren sich dabei hinsichtlich der Nachfrage zunehmende Vermietungsprobleme heraus für energetisch noch nicht optimierte Immobilien, insbesondere außerhalb der City-Lagen. Dahinter stehen grundsätzlich weiter deutlich wachsende Nutzeransprüche, vor allem hinsichtlich Nachhaltigkeits- und ESG-Kriterien, Standortqualität, z. B. mit Blick auf die Infrastrukturausstattung, sowie flexibler Nutzungsmöglichkeiten gemäß der steigenden

**„Stand man 2022 noch am Anfang der Krise, befand sich die Branche nun mittendrin. Entsprechend groß war der Orientierungs- und Gesprächsbedarf.“**

Anforderungen moderner New Work-Konzepte. Vor diesem Hintergrund prognostizieren wir eine qualitätsinduzierte Umzugsdynamik.

Entsprechend sind insbesondere für betroffene Büroobjekte jenseits der Top-Bürostandorte entsprechende Nachrüstungen notwendig. Sind diese technisch und wirtschaftlich nicht sinnvoll darstellbar, bietet zunehmend die Umnutzung zu dringend benötigtem Wohnraum angesichts der steigenden Nachfrage nach Mikroapartments etc. eine neue Perspektive.

Im Wohnungssegment wurde intensiv das Maßnahmenpaket der Bundesregierung diskutiert. Es herrschte Einigkeit darüber, dass zwar in einigen Punkten die Richtung stimmt, die Bemühungen aber für die überfällige Wende nicht ausreichen, um den Wohnungsneubau in ausreichendem



**„Es gibt insbesondere internationale Investoren, die als erste in Deutschland antizyklisch agieren. [...] Wenn der deutsche Immobilienmarkt wieder anspringt, wollen sie mit intelligenten Ankäufen die ersten beim re-start sein.“**

Maße nachhaltig anzukurbeln. Zumal bei vielen Investoren eine große Unsicherheit herrscht, welche kostentreibenden Maßnahmen sich die Politik möglicherweise noch ausdenkt. Mittelfristig wird hier deshalb keine Entspannung erwartet, sondern vielmehr eine weitere Verschärfung befürchtet.

Logistikimmobilien erfreuen sich weiter großer Beliebtheit. Indessen bleibt auch hier das nachfragegerechte Angebot knapp. Hinzu kommt die steigende Nachfrage nach innerstädtischen Logistik-Standorten für Zustellbasen und Last Mile-Hubs. Angesichts der Konkurrenz mit anderen Nutzern wie Discountern und Fachmärkten und dem in den Städten höheren Miet- und Kaufpreisniveau, der geringen Flächenverfügbarkeit bei gleichzeitig ausreichend großen Außenflächen, der notwendigen Energieversorgung für Elektromobilität und oftmals hohen Genehmigungshürden seitens der Kommunen sehen sich die in diesem Bereich tätigen Logistik- und Dienstleistungsunternehmen mit massiven Herausforderungen konfrontiert.

Auch am Investmentmarkt sind die Kriterienklassiker ausschlaggebend für die Transaktionsfähigkeit einer Immobilie. Dabei werden die erzielbaren Kaufpreismultiplikatoren stark von Nachhaltigkeitsaspekten bzw. der Möglichkeit einer entsprechenden Nachrüstung, Standortqualität & Co. bestimmt. Grundsätzlich bleiben angesichts wieder hoher Inflationsraten anspruchsgerechte Immobilien in den Metropolen im Fokus der Kaufkraftherhaltung.

Allerdings ist – vor allem auch aufgrund der Entwicklung der Kreditzinsen – die Preisfindungsphase in allen Assetklassen noch (lange?) nicht abgeschlossen. Das bremst nach wie vor signifikant das Transaktionsgeschehen.

Allerdings gibt es insbesondere internationale Investoren, die als erste in Deutschland antizyklisch agieren. Das liegt nicht an einer anderen Markteinschätzung, sondern an global längerer Markterfahrung: Wenn der deutsche Immobilienmarkt wieder anspringt, wollen sie mit intelligenten Ankäufen die ersten beim re-start sein.

**Die EXPO REAL hat deutlich gezeigt:** Die Krise ist noch nicht überwunden. Aber sie macht Mut, denn die große Mehrheit der Teilnehmer verströmte ungeachtet der schwierigen Rahmenbedingungen Optimismus und zeigte sich lösungsorientiert, statt zu jammern. Das reflektiert Potential.“



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

# Märkte im Überblick



## Der Markt für

- Büroflächen ..... 18
- Einzelhandelsflächen ..... 20
- Grundstücke und Immobilieninvestments ..... 22

# Der Markt für Büroflächen

## Übersicht

### Büromarkt

Vermietungsleistung und Eigennutzer Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt a. M.	Freiburg
2023	540.000	88.000	94.000	282.000	112.000	365.400	29.000
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
Spitzenmiete in €/Monat							
2023	45,00	15,20	20,00	40,00	18,00	46,50	19,00
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
Durchschnittsmiete in €/Monat							
Gesamtstadt 2023	27,00	9,00	13,00	17,00	11,00	23,00	12,00
City 2023	29,00	10,50	16,00	25,00	13,00	27,00	15,00
Cityrand 2023	23,00	8,40	11,50	19,00	10,00	18,50	12,50
Außenbezirke 2023	18,00	7,50	9,50	12,50	8,00	16,50	10,50
Leerstand absolut in m <sup>2</sup>							
Ende 2023	910.000	178.000	85.000	800.000	208.000	1.050.000	29.000
Ende 2022	670.000	132.000	90.000	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
Leerstandsquote in %							
Ende 2023	4,3	5,6	3,3	8,5	6,8	9,1	2,9
Ende 2022	3,2	3,8	3,5	8,1	6,5	8,2	1,7
Ende 2021	3,3	3,3	3,2	7,2	5,4	8,9	1,4
Prognosen							
Flächenumsatz 2024	→	↘	→	↗	→	→	↗
Spitzenmiete Ende 2024	→	→	↗	↗	↗	↗	↗
Durchschnittsmiete Gesamtstadt Ende 2024	→	→	↗	↗	↗	↗	↗
Leerstand absolut Ende 2024	→	↗	→	↗	→	↗	↘

Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
444.000	82.000	40.000	229.000	120.000	16.000	455.000	91.000	120.000	136.644
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
36,00	19,00	15,00	33,00	19,00	14,80	49,50	18,00	32,00	40,00
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
20,00	12,50	11,50	18,50	12,50	8,75	23,50	12,00	14,50	24,50
21,00	15,10	12,00	21,00	13,00	10,90	28,00	13,50	18,50	29,00
18,20	11,20	11,00	15,50	12,00	8,80	21,00	11,50	13,50	25,00
14,50	8,50	10,00	10,00	8,50	6,50	12,50	10,00	12,50	18,00
569.000	225.000	120.000	298.000	187.000	58.000	1.350.000	209.000	320.000	427.800
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
4,0	4,7	6,0	3,7	4,7	5,5	6,1	5,4	4,0	6,9
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
↘	→	→	→	→	↗	→	→	→	↗
→	↗	→	↗	↗	↗	→	→	→	→
→	→	→	↗	↗	↗	↘	→	↘	↗
↗	↗	→	↗	→	↘	↗	↗	↗	↗

# 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> )*	250	111	85	275	75	270	130
City A-Lage (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	80–110	70–110	35–85	130–250	40–75	140–270	50–100
City B-Lage (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	25–50	25–40	13–21	40–60	15–25	80–130	25–50
Stadtteillage/-zentrum (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	25–80	12–18	10–15	15–30	12–23	16–40	15–25
Discounter/Fachmarkt – nonfood	12–15	6–12	6–12	10–16	8–15	15–25	10–20
Discounter/Fachmarkt – food	15–25	7–17	8–15	10–18	8–18	14–18	10–20
<b>Prognosen 2024</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*
245	165	85	220	110	49	340	130	200	2.800
190-245	100-165	30-90	125-220	80-110	20-32	200-340	75-130	40-100	240-400
40-60	30-70	20-55	60-100	15-30	17-22	70-125	50-70	15-50	180-220
35-55	14-36	15-40	15-35	5-10	7,5-11	30-70	18-35	5-20	460-1.037
10-18	6-12	k. A.	10-15	5-10	6-11	k. A.	10-20	10-15	k. A.
10-22	8-14	k. A.	10-16	5-10	6-11	10-30	10-20	12-18	k. A.

→	→	↓	→	↗	↓	→	→	↓	→
→	→	↓	→	→	↓	↓	→	↓	→
→	→	↓	→	→	→	→	→	↓	→
→	→	↓	→	→	→	→	→	↓	↓

\* 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– 300	50– 360	200– 450	70– 175	250– 550	180– 275
Büro- und Geschäftshausgrundstücke (Citylagen)	3.500– 12.000	1.500– 6.000	590– 4.900	2.900– 49.000	800– 2.000	5.500– 39.000	1.400– 24.000
Wohnungsbaugrundstücke (gute Lagen)	1.500– 5.000	800– 1.600	550– 1.600	530– 2.100	370– 750	850– 3.500	1.200– 4.000
<b>Gewerbliches Investment – Spitzenfaktoren (netto)</b>							
Geschäftshaus	22,0	20,0	23,0	22,0	19,0	27,0	22,0
Bürohaus	23,5	19,0	18,0	22,0	20,0	24,0	23,0
SB-/Fachmarkt/-zentrum	17,0	17,0	15,0	16,0	15,0	18,5	16,0
Industrie/Gewerbe/Logistik	18,0	18,0	14,5	18,0	17,0	19,5	18,0
<b>Gewerbliches Investment – marktübliche Einstiegsfaktoren</b>							
Geschäftshaus	16–20	13–18	12–18	15–19	15–19	14–18	15–20
Bürohaus	16–20	14–19	11–17	15–18	15–18	13,5–16	17–22
SB-/Fachmarkt/-zentrum	12–15	12–15	10–14	12–15	11–14	12–14	12–16
Industrie/Gewerbe/Logistik	12–14	12–17	8–13	10–15	11–15	11–14	11–15
<b>Wohninvestment – marktübliche Einstiegsfaktoren</b>							
Mehrfamilienhaus Neubau (mittlere Ausstattung)	20–24	17–21	19–24	20–23	15–20	20–24	19–25
Mehrfamilienhaus Bestand (mittlere Ausstattung)	16–21	15–20	11–20	15–21	12–17	16–20	17–22

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)

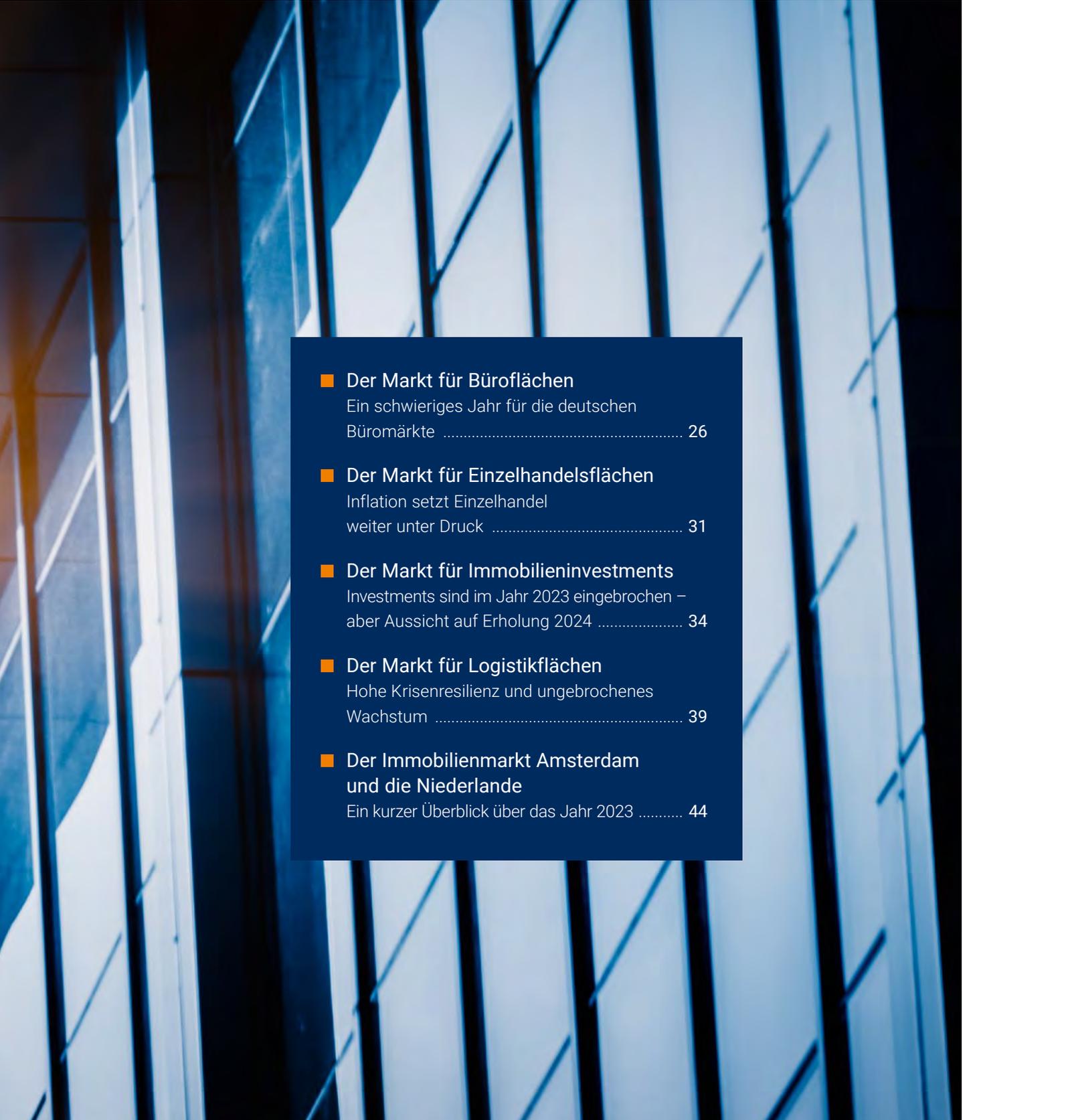
Spitzenfaktor = höchster am Markt erzielbarer Vervielfältiger

Neubau = Fertigstellung innerhalb der letzten zwei Jahre

Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
150– 360	90– 275	150– 280	150– 275	50– 360	30– 110	550– 3.200	170– 410	250– 700	1.300– 5.500
4.500– 33.000	1.500– 7.500	1.500– 7.000	1.000– 25.000	2.400– 4.200	350– 850	3.500– 8.500	4.000– 18.000	4.000– 7.500	3.500– 9.600
1.800– 6.500	750– 1.200	550– 1.200	800– 1.800	1.000– 2.200	200– 400	2.250– 5.000	1.000– 2.000	1.500– 3.600	3.200– 6.700
24,0	21,0	25,0	23,0	21,5	19,5	34,0	20,0	22,0	30,0
25,0	20,0	18,0	22,0	20,0	19,5	30,0	19,0	20,0	30,0
19,0	18,0	13,0	17,0	18,0	16,0	22,0	14,0	18,0	24,0
20,0	19,0	14,0	19,0	21,0	18,5	24,0	15,0	16,0	22,0
17–20	15–20	15–25	17–21	15–21	15–17	22–30	17–20	18–22	k. A.
17–20	14–20	11–18	17–21	13–19	15–17	23–28	17–19	18–20	k. A.
12–16	11–15	11–13	11–15	11–17	11–13	15–20	10–14	13–18	5–7
13–17	11–16	9–14	12–16	10–18	11–16	15–22	10–15	13–18	6–10
22–24	16–21	25–30	21–25	20–23	19–22	30–40	19–23	20–22	4–4,5
21–24	15–20	23–30	18–23	14–20	15–18	26–39	18–22	18–20	4–5,5

# Märkte im Einzelnen





■ <b>Der Markt für Büroflächen</b> Ein schwieriges Jahr für die deutschen Büromärkte .....	26
■ <b>Der Markt für Einzelhandelsflächen</b> Inflation setzt Einzelhandel weiter unter Druck .....	31
■ <b>Der Markt für Immobilieninvestments</b> Investments sind im Jahr 2023 eingebrochen – aber Aussicht auf Erholung 2024 .....	34
■ <b>Der Markt für Logistikflächen</b> Hohe Krisenresilienz und ungebrochenes Wachstum .....	39
■ <b>Der Immobilienmarkt Amsterdam und die Niederlande</b> Ein kurzer Überblick über das Jahr 2023 .....	44

# Der Markt für Büroflächen

## Ein schwieriges Jahr für die deutschen Büromärkte

**Im Berichtsjahr 2023 hatten die führenden Büromärkte mit mehreren Problemen gleichzeitig zu kämpfen. Inflation, insbesondere aufgrund gestiegener Energiekosten, in kurzen Intervallen erfolgende Zinssteigerungen, der anhaltende Krieg in der Ukraine, ab Oktober ein weiterer bewaffneter Konflikt im Gaza-Streifen, stimmungsabträgliche Rezessionserwartungen, steigende ESG-Anforderungen und fortgesetzte Unterperformance von Regierungen mit Zersplitterung der Parteienlandschaft bei EU-weitem Anwachsen der Populisten, etc. befeuerten zunehmende Unsicherheiten, die häufig dazu führten, dass über alle Bedarfsklassen hinweg sowohl Expansions- als auch Umzugspläne abgesagt oder zumindest undefiniert auf Eis gelegt wurden. Zudem haben zahlreiche Büromieter die sich zuspitzende Entwicklung zur Prüfung genutzt, inwieweit sie das von einem beachtlichen Teil der Büromitarbeiterschaft geschätzte Homeoffice als Chance ergreifen, ihren Flächenbedarf zumindest für einige zu reduzieren, und durch preiswerte und demzufolge in der Regel funktionierende Untervermietungen entsprechende Miet- und Betriebskosten zu senken.**

Die pessimistischen Prognosen hinsichtlich sinkender Umsätze und steigender Angebotsreserven, die DIP in „Markt und Fakten“ bereits Anfang 2023 stellte, sind damit eingetreten. Trotz der Rückgänge bei der Umsatzdynamik kann aber dennoch nicht von einem „Einbrechen“ der Märkte gesprochen werden, sondern eher von einem „Abwarten“ der Marktakteure eines unsicheren globalen und gesamtwirtschaftlichen Umfelds. So gibt es auch positive Nachrichten aus dem Jahr 2023 zu vermelden: weiter steigende Spitzenmieten.

**Trotz der Rückgänge bei der Umsatzdynamik kann aber nicht von einem „Einbrechen“ der Märkte gesprochen werden, sondern eher von einem „Abwarten“ der Marktakteure eines unsicheren globalen und gesamtwirtschaftlichen Umfelds.**

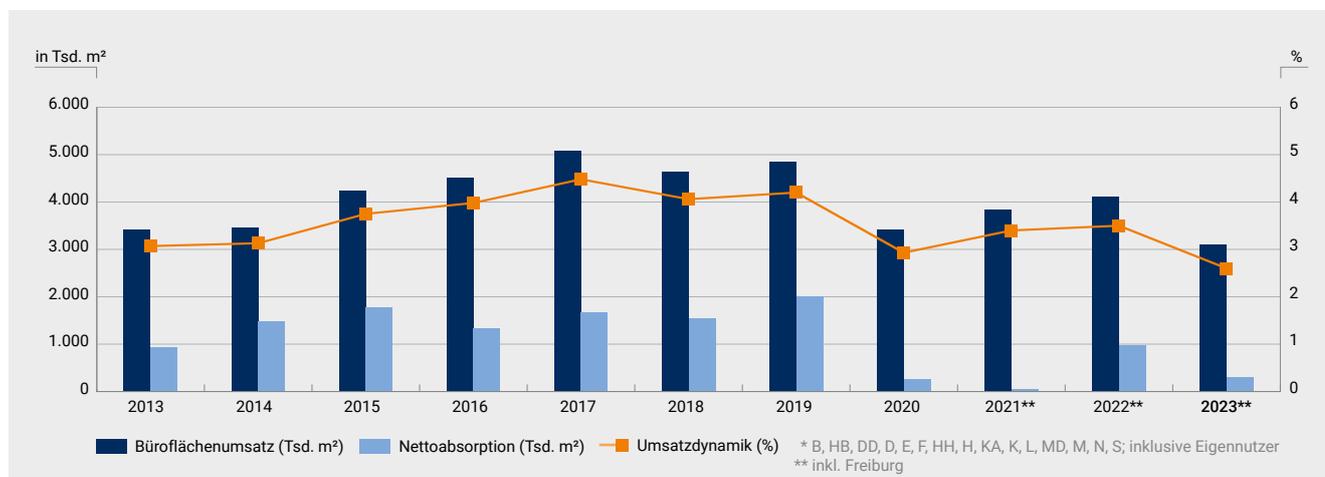
Bei deutlich verhaltenerer Umsatzdynamik schichten sich die Büromärkte in vollkommen unterschiedlichen Szenarien

um. Während moderne, flexibel gestaltbare Flächen, die die ESG-Kriterien nachhaltig erfüllen, weiter nachgefragt und zu Marktpreisen vermarktet werden, geraten ältere, modernisierungsgestaute Objekte mit starren, nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen und deutlich höherem Energiebedarf weiterhin zunehmend unter Druck – dies um so mehr, weil vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels, der das Anspruchsniveau der Nutzer deutlich ansteigen lässt, die objektive Einhaltung der ESG-Kriterien zunehmend auch von der Mitarbeiterschaft der Büronutzer und zudem von Zulieferern und Kunden gefordert/erwartet wird.

### Büroflächenumsatz unter Zehnjahresmittel

- Im Berichtsjahr 2023 sind an den 16 analysierten DIP-Standorten insgesamt rd. 3,1 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt worden. Somit wurde das Vorjahresergebnis (2022: 4,1 Mio. m<sup>2</sup>) um insgesamt rd. 1.000.000 m<sup>2</sup> bzw. 24 % unterschritten. Dieses jüngste Marktergebnis liegt damit 26 % unter dem Zehnjahresmittel (Ø 2013–2022: 4,18 Mio. m<sup>2</sup> p. a.) – auch dieser Blick ermöglicht die mittelfristige Einordnung des aktuellen Marktgeschehens in einen betrachtungsrelevanten Kontext.
- In den sieben größten deutschen Büromärkten Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart wurden rd. 2,4 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 78 % der Büroflächenumsätze aller 16 DIP-Standorte umgesetzt. Im Vorjahresvergleich ergab sich somit ein um ca. 29 % niedrigerer Flächenumsatz (2022: rd. 3,4 Mio. m<sup>2</sup>). Die umsatzstärksten Märkte bildeten 2023 Berlin (540.000 m<sup>2</sup>), München (455.000 m<sup>2</sup>), Hamburg (444.000 m<sup>2</sup>) und Frankfurt am Main (365.400 m<sup>2</sup>).
- Die Umsatzdynamik, die den Anteil des Flächenumsatzes am Bestand kennzeichnet, setzt ihr Wachstum aus den Vorjahren *nicht* fort (2023: 2,6 %, 2022: 3,5 %). Dennoch besonders dynamisch, d. h. oberhalb der mittleren Performance der 16 DIP-Märkte (2,6 %), agierten die Märkte Essen (3,7 %), Dresden (3,7 %), Frankfurt (3,2 %), Hamburg (3,1 %), Leipzig (3,1 %), Düsseldorf (3,0 %) und Köln (2,9 %). Moderatere Büroflächenabsatzquoten verbuchten dementsprechend die Städte Berlin (2,5 %), Bremen (2,5 %), Nürnberg (2,4 %), München (2,1 %), Hannover (1,8 %), Karlsruhe (1,6 %), Stuttgart und Magdeburg (je 1,5 %).

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



Quelle: DIP, Aengevelt Research

- Die größten Büromärkte, die an Dynamik verloren haben, sind Stuttgart (-190 Basispunkte), München (-140 Basispunkte), Berlin (-120 Basispunkte) und Hamburg (-100 Basispunkte). Einzig Dresden (+50 Basispunkte) hat an Dynamik dazu gewonnen.

### Nettoabsorption gesunken

Die Nettoabsorption lag 2023 bei rd. 308.000 m<sup>2</sup> und erreicht somit das Rekordjahr von 2019 (2,0 Mio. m<sup>2</sup>) nicht. Eine positive Nettoabsorption im Berichtszeitraum bedeutet, dass per Saldo mehr Bürofläche in Anspruch genommen als Fläche leergezogen wurde. Die Nettoabsorption des Berichtsjahres 2023 unterschreitet das Zehnjahresmittel (Ø 2013–2022: 1,17 Mio. m<sup>2</sup>) deutlich um 74 %. Während der Zeitraum 2014–2019 von einer positiven Wirtschaftsentwicklung mit anhaltend höherer Nettoabsorption geprägt war, die im Schnitt bei rd. 1,58 Mio. m<sup>2</sup> p. a. lag, kam es in den Folgejahren 2020/21 durch die Pandemie zwangsläufig zu einem abrupten Ende des robusten Wachstums. Der Tiefpunkt wurde im Jahre 2021 mit einer Nettoabsorption von lediglich rd. 54.000 m<sup>2</sup> erreicht. Im Folgejahr stieg die Summe wiederum auf rd. 973.000 m<sup>2</sup>. Die positive Entwicklung konnte im Berichtsjahr 2023 jedoch nicht weitergeführt werden, aber die Absorption ist weiterhin positiv. Dies ist mit der Umsetzung von New-Work-Konzepten und steigenden Ansprüchen der Nutzer zu begründen.

### Büroflächenüberhänge deutlich angestiegen

Das u. a. aufgrund anziehender Fertigstellungen wachsende Büromarktangebot und der Trend des mobilen Arbeitens haben im Jahresverlauf 2023 zu einem um rd. 947.000 m<sup>2</sup> auf rd. 6,6 Mio. m<sup>2</sup> gestiegenen Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den 16 analysierten deutschen Märkten geführt. Dementsprechend stieg die mittlere Leerstandsquote der 16 DIP-Märkte von rd. 4,7 % Ende 2022 auf rd. 5,5 % im Folgejahr.

Im Mittel stehen seit Ende 2023 rd. 17 % mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als noch im Jahr zuvor. Damit setzte sich der Trend steigender Angebotsreserven aus dem Vorjahr mit deutlich zunehmender Dynamik fort.

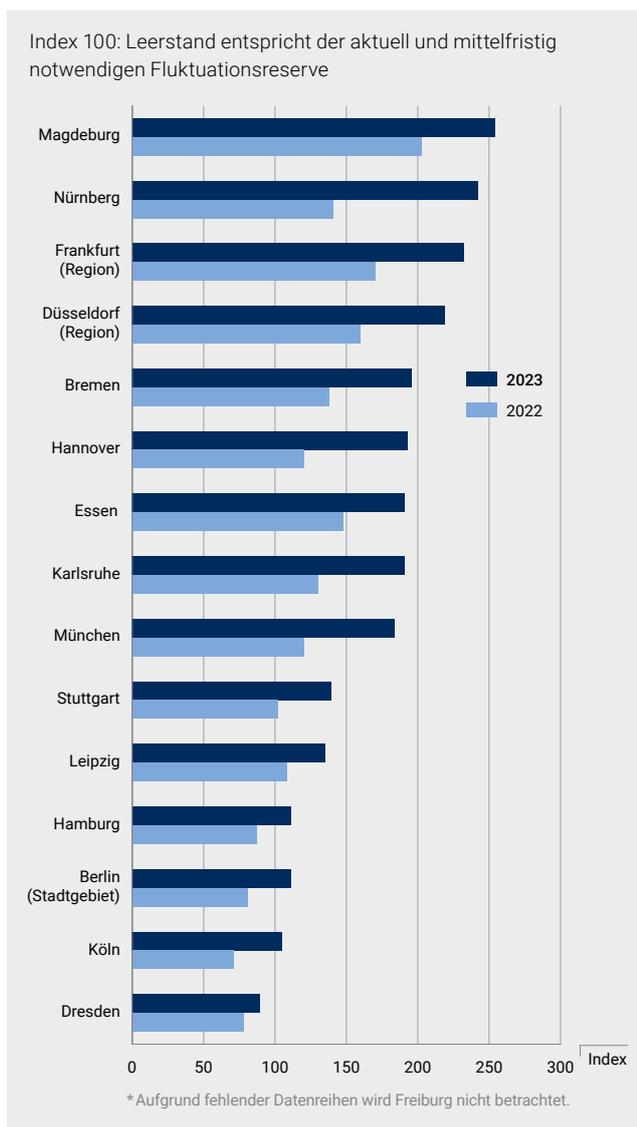
- Zu den Märkten mit besonders dynamisch steigender Angebotsreserve gehörten 2023 Hannover (+41 %), Berlin (+36 %), Bremen (+35 %), Köln (+25 %), München (+23 %), Nürnberg (+22 %) und Karlsruhe (+20 %).
- Vergleichsweise moderat steigende Angebotsreserven waren dagegen in Leipzig (+18 %), Freiburg (+14 %), Hamburg (+13 %), Frankfurt (+12 %), Düsseldorf (+7 %), Essen (+5 %) und Amsterdam (+2 %) zu beobachten. Stuttgart verblieb ohne nennenswerte Änderung.
- Eine inverse Marktentwicklung, d. h. ein weiterer moderater Abbau der Angebotsreserve, wurde dagegen in Dresden und Magdeburg (je -6 %) gemessen.

- 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 vielmehr 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 103 Punkten Ende 2022 auf nunmehr 159 Punkten Ende 2023. Der untersuchte Gesamtmarkt ist somit im deutlichen Angebotsüberhang, regional weisen die Standorte nahezu den gleichen Trend auf.
- Die ausgewogenste Relation aus Flächenangebot, Nachfrage und mittelfristiger Flächenerweiterung ist in Köln (105) vorzufinden. Weitere DIP-Büromärkte nahe Marktgleichgewicht sind aktuell Hamburg und Berlin (je 111).
- Insgesamt liegt die Spannweite der Indexwerte in den analysierten Standorten zwischen 89 (Dresden) und 254 (Magdeburg). Die tendenziell höheren Indexwerte z. B. in Magdeburg (254), Nürnberg (242), Frankfurt (232), Düsseldorf (219), Bremen (196), Hannover (193), Karlsruhe und Essen (je 191), München (184), Stuttgart (139) und Leipzig (135) zeugen von einem Angebotsüberhang. Niedrige Indexwerte, wie z. B. nur in Dresden (89), weisen dementsprechend einen Nachfrageüberhang und somit ein Missverhältnis zwischen Büroflächennachfrage, Leerstandsquote und Fertigstellungsniveau aus.
- Die deutlichsten Sprünge des ARLEX wurden für das Berichtsjahr in Nürnberg (+101), Hannover (+73) und München (+64) registriert.

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



Quelle: DIP, Aengevelt Research

**Die ausgewogenste Relation aus Flächenangebot, Nachfrage und mittelfristiger Flächenerweiterung ist in Köln (105) vorzufinden.**

## Performance der 15 DIP-Märkte nach dem Bürobarometer

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

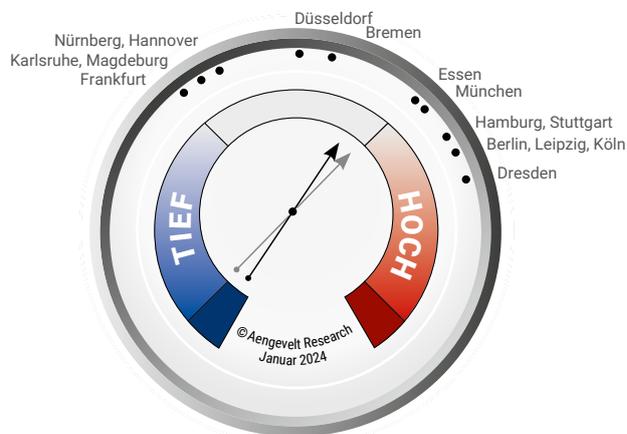
Sowohl die Indexwerte an den 15 DIP-Märkten als auch der gesamtdeutsche Indexwert im Vergleich zum Vorjahr haben sich differenziert entwickelt und erreichten einen Wert von 33 zum Jahresende 2023 (2022: 44). Im mittelfristigen Kontext (2013–2022: 37) ist die Performance als unzureichend zu bewerten.

Für die Büromärkte Dresden, Berlin, Leipzig und Köln wurden die höchsten Werte ermittelt, dagegen weisen Frankfurt und Karlsruhe die niedrigsten Barometerwerte auf.

## Solides 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 2023 mit rd. 36,00 €/m<sup>2</sup> um rd. 5,6 % über dem Vorjahreswert (2022: rd. 34,10 €/m<sup>2</sup>). Zu den Märkten mit einem markanten Anziehen des Spitzenmietniveaus gehörten im Jahresverlauf vor allem Düsseldorf (+29,0 %), Köln (+20,0 %) und

## Bürobarometer

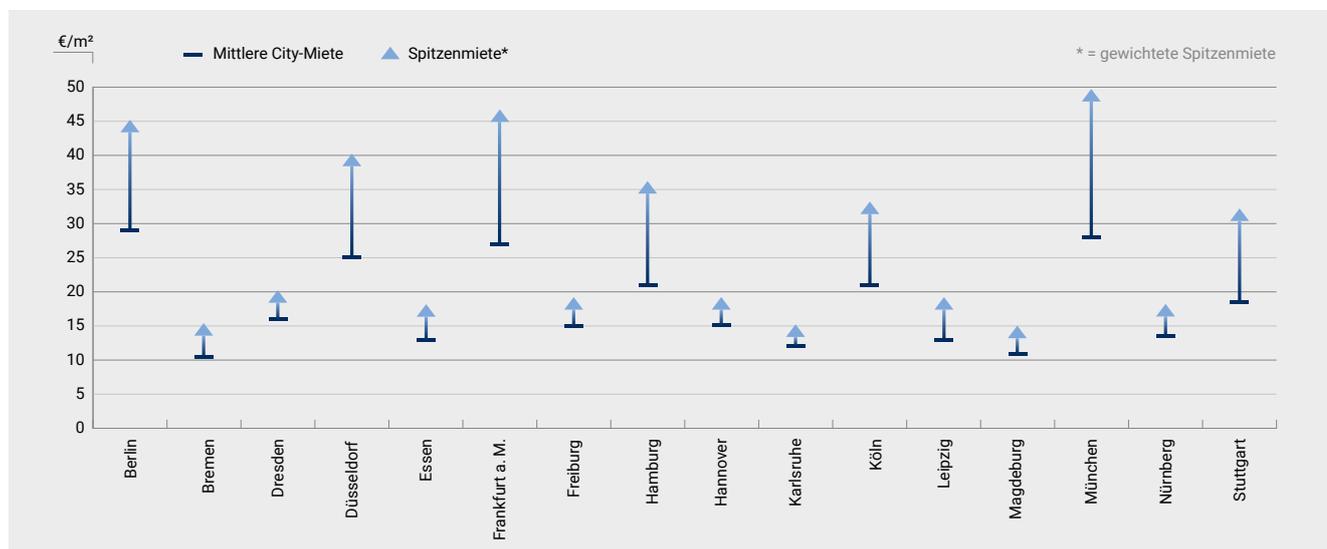


<sup>1</sup> In die Berechnung der Indexwerte gehen folgende Kennziffern ein: Flächenumsatz, Nettoabsorption, verfügbares Flächenangebot, kurzfristig verfügbare Angebotsreserve, notwendige Mobilitätsreserve, Fertigstellungsvolumen, Flächenbestand, Spitzenmiete, mittlere Miete.

München (+12,6 %). Eine gleichbleibende Spitzenmiete wurde im internationalen DIP-Standort Amsterdam registriert. Ein markanter Rückgang des Spitzenmietniveaus ist in keinem einzigen DIP-Standort zu beobachten.

Der Vergleich der mittleren Mieten für Büroflächen in Citylagen zum Jahresende 2023 weist dagegen einen leicht negativen Trend auf. Die gewichtete Durchschnittsmiete für

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



Quelle: DIP, Aengevelt Research | Stand: 31.12.2023

Büroflächen in den Citylagen der 16 DIP-Standorte zeigt einen Wert von rd. 22,30 €/m<sup>2</sup>, Ende des Vorjahres waren es 23,80 €/m<sup>2</sup>. Binnen Jahresfrist stellte sich das mittlere Mietpreisniveau damit auf einen Rückgang von rd. 6,3 %. Die stärksten Anstiege der mittleren Büromiete weisen Amsterdam (31,8 %), Hannover (24,8 %), Freiburg (15,4 %), Düsseldorf (13,6 %) und Magdeburg (9,0 %) auf. Dagegen verzeichneten Hamburg (-10,6 %), Berlin (-9,4 %) und München (-9,3 %) die größten Rückgänge, in Karlsruhe (0 %) verblieben die Mieten auf konstantem Niveau.

Die Mietpreise auf dem Büromarkt weisen somit aus den oben analysierten Anspruchs- und Qualitätstrends beim Spitzenmietniveau mehr Dynamik auf, während die mittleren Mieten in der City in Korrelation zur Bestandsqualität deutlich abgenommen haben.

## Perspektiven und Chancen

Die in den vergangenen Jahren häufig beobachtete Jahresendrallye ist auch zum Jahresende 2023 zum zweiten Mal in Folge ausgefallen. Angesichts der anhaltenden politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen brachte der Start in das Jahr 2024 noch keine neuen Impulse. Für den Jahresverlauf 2024, insbesondere für das zweite Halbjahr, erscheint jedoch eine positivere wirtschaftliche Entwicklung erreichbar. Tarifabschlüsse mit Lohnsteigerungen und Zahlungen zum Inflationsausgleich sowie gestiegene Renten und Sozialleistungen sorgen dafür, dass die reale Kaufkraft der Privathaushalte wieder steigen wird. Die Bundesbank erwartet, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach einem leichten Rückgang um 0,3 % im Jahr 2023 kalenderbereinigt im kommenden Jahr leicht um 0,4 %, wachsen wird. In den Jahren 2025 und 2026 könnten nach den einschlägigen Auswertungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute Wachstumsraten von bis zu 1,2 % beziehungsweise 1,3 % erreicht werden.

**Die Bundesbank erwartet, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach einem leichten Rückgang um 0,3 % im Jahr 2023 kalenderbereinigt im kommenden Jahr leicht um 0,4 %, wachsen wird.**

Die Inflationsrate wird voraussichtlich deutlich auf 2,7 % zurückgehen, was den Zentralbanken wieder Spielräume für Zinssenkungen verschaffen wird, die etwa ab Jahresmitte 2024 eintreten könnten.

- Für das Jahr 2024 erwartet DIP eine leichte Erholung der Büroflächenumsätze, die nach 3,1 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2023 auf bis zu rd. 3,5 Mio. m<sup>2</sup> steigen könnten, was zutreffendenfalls indessen immer noch unter dem langjährigen Mittel läge. Die ersten Erholungsentwicklungen werden insbesondere für die zweite Jahreshälfte erwartet und könnten sich bei optimaleren gesamtpolitischen und -wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den Folgejahren fortsetzen.

**Die ersten Erholungsentwicklungen der Büroflächenumsätze werden insbesondere für die zweite Jahreshälfte erwartet.**

- Die Angebotsreserve, die an den meisten DIP-Standorten seit einigen Jahren angestiegen war, wird im Jahr 2024 weiter leicht zunehmen, weil vorrangig ältere Objekte, die die ESG-Kriterien nicht erfüllen und wirtschaftlich/technisch nicht sanierungsfähig sind, zunehmend nicht mehr verzinsungsadäquat marktfähig sind. Diese Gebäude werden allerdings zunehmend vom Markt genommen bzw. Zwischen- oder Umnutzungen zugeführt, so dass die Angebotsreserve mittelfristig wieder zurückgehen wird. Ob und inwieweit der Homeoffice-Effekt neben seiner im vorliegenden Bericht analysierten Qualitätsinduktion auch über die bisherige Entwicklung der quantitativen Flächennachfrage mittelfristig maßgeblich nachlässt, kann bislang noch nicht abschließend beantwortet werden.
- Das Mietpreisniveau ist im Jahr 2023 zwar nominell gestiegen, aber real gesunken. Für 2024 kann deshalb, auch angesichts steigender Herstellkosten, mit einem weiteren Anstieg sowohl des Spitzenmietniveaus als auch der Durchschnittsmieten gerechnet werden, wobei sich das Mietgefälle je nach Standort- und Objektqualität noch deutlicher als bislang spreizen wird.

# Der Markt für Einzelhandelsflächen

## Inflation setzt Einzelhandel weiter unter Druck

Die Inflation belastete auch im Jahr 2023 die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte. Die Reallöhne waren insbesondere durch die Energiepreissteigerungen bereits in der zweiten Jahreshälfte 2022 um 5,4 % zurückgegangen, was dazu führte, dass der Konsum generell eingeschränkt wurde, Anschaffungen zurückgestellt wurden und Verbraucher zunehmend zu Discountern wechselten. Der GfK-Konsumklimaindex erreichte dementsprechend im Oktober 2022 einen historischen Tiefstwert von -42,8. Im Verlauf des Jahres 2023 war eine leichte Erholung zu beobachten; allerdings blieb das Konsumklima mit Monatswerten, die kaum besser als -25 waren, sehr schwach, um sich im November wieder auf -28,3 zu verschlechtern, was erneut zu Lasten des für viele Branchen so wichtigen Weihnachtsgeschäfts ging.

Maßgeblich für die Entwicklung der Konsumnachfrage war die Inflation, die im Jahr 2023 bei 5,9 % lag (2022: 7,9 %). Der Reallohnindex lag im ersten Vierteljahr 2023 noch bei -2,3 %, um sich angesichts der Tariferhöhungen und Inflationsausgleichszahlungen im dritten Quartal auf einen positiven Wert von 0,6 % zu erholen. Das leichte Absinken der Sparquote auf 10,7 % (Schätzung) zeigt, dass die Spielräume der privaten Haushalte, Geldvermögen aufzubauen, (temporär) gesunken sind. Die Arbeitslosenquote in Deutschland lag im Dezember 2023 bei 5,7 % und damit geringfügig

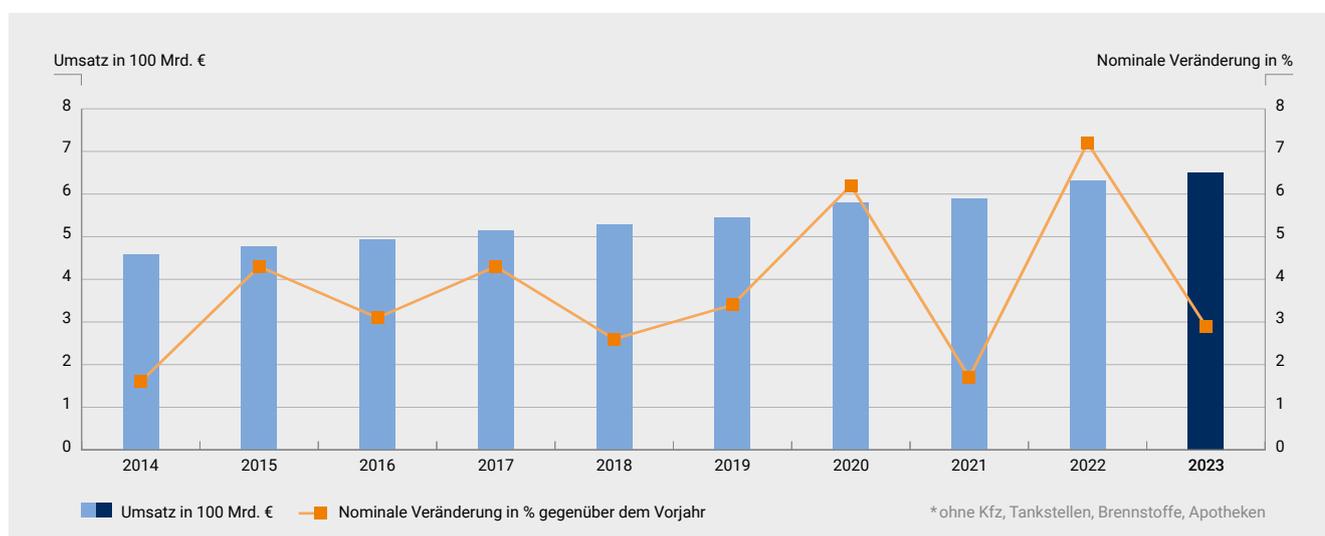
über dem Vorjahreswert (5,5 %). Das Bruttoinlandsprodukt war im Jahr 2023 um 0,3 % gesunken, so dass eine leichte Rezession zu verzeichnen war, die ebenfalls auf das Konsumklima drückte.

Trotz der wirtschaftlichen Lage konnte der Einzelhandel im Jahr 2023 mit etwa 649 Mrd. € einen neuen Rekordumsatz verbuchen. Dieses Ergebnis bedeutet ein nominales Umsatzplus von 2,9 % gegenüber 2022 (rd. 631 Mrd. €).

**Trotz der wirtschaftlichen Lage konnte der Einzelhandel im Jahr 2023 mit etwa 649 Mrd. € einen neuen Rekordumsatz verbuchen.**

Preisbereinigt liegt der reale Umsatz jedoch -3,4 % unter dem Vorjahr, was auf die hohe Inflationsrate und das durchgängig steigende Zinsniveau zurückzuführen ist. Beim Umsatzwachstum besteht – wie üblich – eine deutliche Differenzierung zwischen den einzelnen Branchen. Der Internet- und Versandhandel, dessen Umsätze während der Pandemie sprunghaft (2020 zu 2021: +19,1 %) zunahm, verlor 2023 nominal -0,4 % zum Vorjahr. Der stationäre Einzelhandel (sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener

### Einzelhandelsumsatz\* in Deutschland 2014 bis 2023



Art; bspw. Waren- und Kaufhäuser) nahm gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % deutlich zu. Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren erzielten zwar einen Anstieg um 2,1 % zum Vorjahr, erreichten ihr Vorjahreswachstum von 31,6 % indessen nicht erneut. Insgesamt führt der Einzelhandel seinen positiven Trend fort.

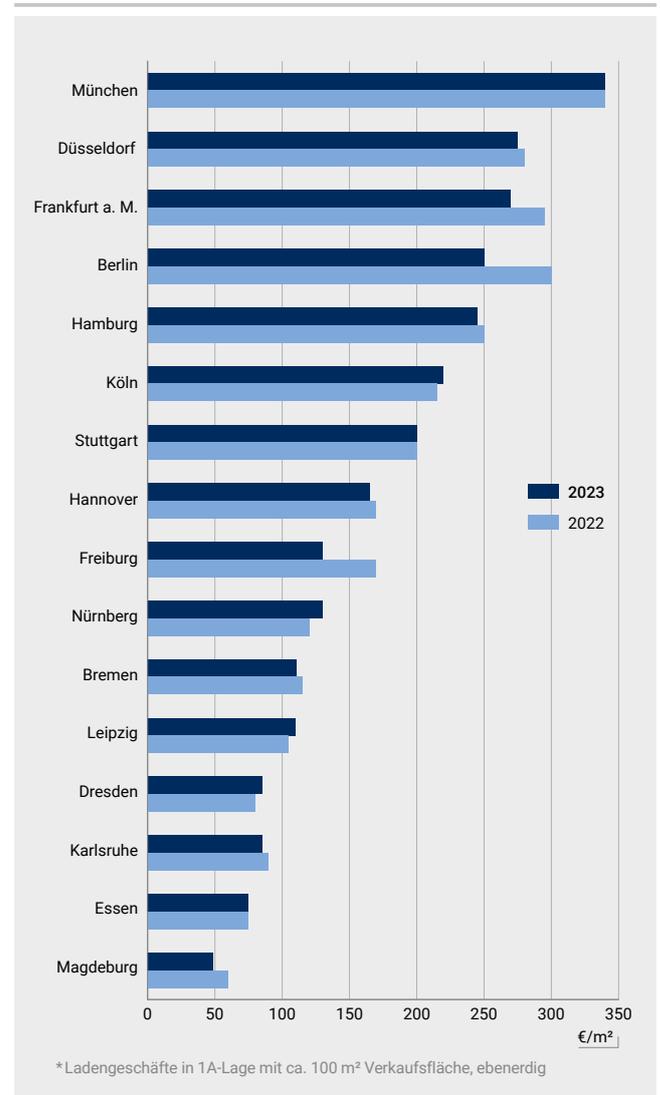
Diese Entwicklung zeigt, dass der Einzelhandel in weit geringerem Ausmaß Umsätze an den Internet- und Versandhandel abgeben muss, solange die Konsumenten die Möglichkeit haben, diesen uneingeschränkt wahrzunehmen. Nichtsdestotrotz steht der stationäre Einzelhandel unverändert vor großen Herausforderungen. 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 24,0 % zurück, der Umsatz im Einzelhandel mit Spielwaren sank um knapp 9,0 %. Die Umsatzeinbußen der für die Innenstädte typischen Läden dämpfen die Entwicklung des stationären Einzelhandels insgesamt. Das Resultat sind sinkende Passantenfrequenzen (-2,0 % gegenüber 2019).

### Sinkendes Mietpreisniveau auch in attraktiven Top-Lagen

In den „Big Seven“ lagen die Mieten in den 1A-Spitzenlagen zum Jahresende 2023 – wie zum Vorjahreszeitpunkt – zwischen 200 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Stuttgart und 340 €/m<sup>2</sup> in München. Die mietpreismäßig marktführenden Einzelhandelsmetropolen werden durch Düsseldorf (275 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt am Main (270 €/m<sup>2</sup>), Berlin (250 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (245 €/m<sup>2</sup>) und Köln (220 €/m<sup>2</sup>) komplettiert. Die mittleren Spitzenmieten zeigten einen Rückgang, sie lagen im Jahr 2023 bei rd. 257 €/m<sup>2</sup> und sanken somit binnen Jahresfrist um rd. 4,3 % (2022: rd. 269 €/m<sup>2</sup>).

Auch außerhalb der „Big Seven“ sind die Einzelhandelsspitzenmieten im Berichtsjahr 2023 zum Teil deutlich gefallen. Zwar registrierten neben Köln (220 €/m<sup>2</sup> = +2,3 %) auch Nürnberg (130 €/m<sup>2</sup> = +8,3 %), Leipzig (110 €/m<sup>2</sup> = +4,8 %)

### Spitzenmieten\* für Einzelhandelsflächen



Quelle: DIP, Aengevelt Research

**Auch außerhalb der „Big Seven“ sind die Einzelhandelsspitzenmieten im Berichtsjahr 2023 zum Teil deutlich gefallen.**

und Dresden (85 €/m<sup>2</sup> = +6,3 %) steigende Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr, erreichten das Vor-Corona-Mietpreisniveau jedoch noch nicht wieder. München (340 €/m<sup>2</sup>), Stuttgart (200 €/m<sup>2</sup>) und Essen (75 €/m<sup>2</sup>) vermeldeten stabile Spitzenmieten. Im Mittel konnte für 1A-Spitzenlagen außerhalb der „Big Seven“ rd. 104 €/m<sup>2</sup> in der Spitze erzielt werden, was einem Rückgang von rd. 4,6 % gegenüber dem Jahr 2022 (109,4 €/m<sup>2</sup>) entspricht. Gemessen an den absoluten Werten sind die Spitzenmieten in allen untersuchten DIP-Standorten allerdings ca. 59 % niedriger als in den marktführenden Einzelhandelsmetropolen der „Big Seven“.

Die Spanne der Mietrückgänge fällt von -1,8 % bis -23,5 % deutlicher aus als im Vorjahr, verweist indessen weiterhin auf die unsichere Lage des Marktes in den untersuchten DIP-Standorten. Lediglich marginale Rückgänge wurden in Düsseldorf (-1,8 %), Hamburg (-2,0 %) und Bremen (-3,5 %) registriert. Das Mittelfeld ist besetzt mit Karlsruhe (-5,6 %) und Frankfurt (-8,5 %). Deutlich schlechter performten Berlin (-16,7 %), Magdeburg (-18,3 %) und Freiburg (-23,5 %), wo nach geringer Dynamik eine Preiskorrektur erfolgte.

Insgesamt gaben alle DIP-Märkte im Schnitt lediglich um -4,4 % im Vergleich zum Vorjahr nach, was einer Veränderung von rd. 179 €/m<sup>2</sup> auf rd. 171 €/m<sup>2</sup> entspricht.

**Die Spanne der Mietrückgänge fällt von -1,8% bis -23,5% deutlicher aus als im Vorjahr, verweist indessen weiterhin auf die unsichere Lage des Marktes in den untersuchten DIP-Standorten.**

## Perspektiven und Investmentchancen

Wie bei den meisten anderen Assetklassen ist auch das Investmentvolumen im Einzelhandel von der gesamtwirtschaftlich problematischen Situation und den steigenden Zinsen belastet worden. 2023 wurden bundesweit rd. 5,3 Mrd. € umgesetzt, das entspricht einem Rückgang von 40 % gegenüber dem Vorjahr, das bereits unterhalb des langjährigen Mittels lag. Unter den A-Standorten mussten insbesondere Hamburg (-88 %) und München (-93 %) dramatische Einbußen des Investmentvolumens verbuchen, während Berlin trotz vergleichsweise moderater Verluste (-20 %) seinen Spitzenplatz behaupten konnte, auch dank des Teilverkaufs des KaDeWe-Gebäudes von Signa an die thailändische Central Group. Die A-Städte Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart entwickelten sich auf jeweils niedrigem Niveau uneinheitlich, was auch auf einzelne Großdeals zurückzuführen ist.

Die einzelnen Segmente entwickelten sich im Jahr 2023 sehr unterschiedlich. So hat sich das Investmentvolumen bei den Kaufhäusern mit einem Zuwachs von 84 % gegenüber dem Vorjahr nahezu verdoppelt, was allerdings auf die Umstrukturierungen in diesem Segment zurückzuführen ist. Auch bei Geschäftshäusern mit Einzelhandelsanteil war ein leichter Zuwachs von knapp 3 % zu verzeichnen.

Dagegen brach der Markt für Shoppingcenter mit einem Umsatzverlust von 77 % geradezu ein. Fach- und Lebensmittelmärkte verloren auch 18 %, konnten aber dennoch ihren Anteil an den gesamten Einzelhandelsinvestments auf knapp 60 % ausbauen, während Shoppingcenter inzwischen weniger als 11 % des Investmentvolumens stellen und der Anteil der Geschäftshäuser auf knapp 10 % gesunken ist.

Für das Jahr 2024 wird es allein aufgrund der Insolvenz von Galeria Karstadt Kaufhof vermehrte Transaktionen von Kaufhausimmobilien geben, während sich in den anderen Segmenten zumindest im ersten Halbjahr der verhaltene Trend des Vorjahres fortsetzen wird. In der zweiten Jahreshälfte könnten die auch von der EZB avisierten ersten moderaten Zinssenkungen und branchendifferenzierte kleinere Reallohnsteigerungen für wieder wachsende Einzelhandelsumsätze, leicht steigende Mieten und eine erste verhalten anziehende Investmentdynamik sorgen.

**Für das Jahr 2024 wird es allein aufgrund der Insolvenz von Galeria Karstadt Kaufhof vermehrte Transaktionen von Kaufhausimmobilien geben, während sich in den anderen Segmenten zumindest im ersten Halbjahr der verhaltene Trend des Vorjahres fortsetzen wird.**

# Der Markt für Immobilieninvestments

Investments sind im Jahr 2023 eingebrochen – aber Aussichten auf Erholung 2024

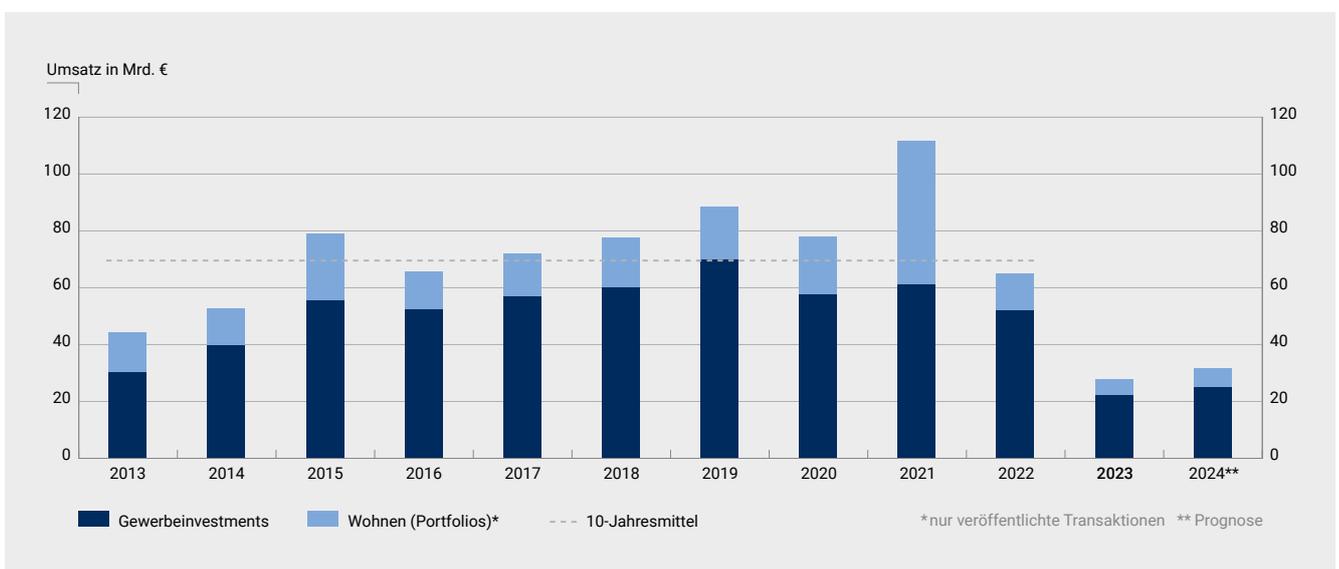
**Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist im Jahr 2023 das Volumen an Immobilieninvestments regelrecht eingebrochen. Insgesamt konnte für Gewerbe- und Wohnimmobilien über den Jahresverlauf ein Volumen von 27,7 Mrd. € verzeichnet werden. Insbesondere die Märkte für Wohninvestments und das Bürosegment verloren nach dem Rekordwert aus dem Jahr 2021 deutlich an Dynamik.**

- Der Investmentmarkt schloss mit insgesamt 27,7 Mrd. € um 57 % geringer ab als im Vorjahr (64,9 Mrd. €) und lag dabei auch markant um 62 % unter dem jüngsten 10-Jahresmittel.
- Schwerpunkt blieben gewerbliche Investments mit rd. 22,2 Mrd. €, die rd. 57 % im Vergleich zum Vorjahr abgeben mussten. Das aktuelle 10-Jahresmittel wurde zudem um 59 % verfehlt.
- Wohnungsportfolien lagen mit 5,5 Mrd. € ebenfalls um rd. 57 % unter dem Ergebnis aus dem Vorjahr (12,9 Mrd. €). Das 10-Jahresmittel wurde um rd. 72 % unterschritten.

- Erstmals ist das Logistiksegment die nachfragestärkste Assetklasse mit 26 % des gewerblichen Investmentvolumens im Jahr 2023, gefolgt von sonstigen Investments, die u. a. Hotels und Pflegeimmobilien umfassen; sie machten ebenfalls 26 % des gesamten Umsatzes gewerblicher Immobilien aus.
- Der Büromarkt erzielte einen deutlichen Rückgang, insgesamt entfielen 25 % der Umsätze auf dieses Segment und somit rd. 5,5 Mrd. €.
- Das Schlusslicht bildeten Einzelhandelsinvestments mit einem Anteil von rd. 24 % bzw. 5,3 Mrd. €.

Nach dem Rekord des Jahres 2021 trat – wie prognostiziert – in den Jahren 2022 und 2023 eine Reduzierung des Umsatzvolumens ein, allerdings noch deutlicher als erwartet. Insgesamt waren und blieben die Rahmenbedingungen schwierig. Die Zinssätze für Baudarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung vervierfachten sich seit Ende 2021 auf bis zu 4,23 % im Oktober/November 2023. Zudem wirkte sich auch der massive Anstieg bei den Energie- und Rohstoffpreisen retardierend auf das Investitionsgeschehen aus.

## Der deutsche Immobilienmarkt: Transaktionsvolumina Gewerbe- und Wohninvestments



## Immobilieninvestments: Umsatz in Deutschland nach Objektarten

Objektart	Rang	Mrd. €		Delta zum Vorjahr		Anteil	
		2023	2022	Mrd. €	%	2023	2022
Logistik (inkl. Light Industrial)	1	5,7	9,85	-4,15	-42,1 %	26 %	19 %
Büro	2	5,5	21,73	-16,23	-74,7 %	25 %	42 %
Einzelhandel inkl. Geschäftshäuser	3	5,3	8,87	-3,57	-40,2 %	24 %	17 %
Sonstige	./.	5,7	11,58	-5,88	-50,8 %	26 %	22 %
Gewerbeimmobilien	./.	22,2	52,03	-29,83	-57,3 %	100 %	100 %
Wohnportfolien	./.	5,5	12,9	-7,4	-57,4 %		
<b>Immobilieninvestment gesamt</b>	./.	<b>27,7</b>	<b>64,93</b>	<b>-37,23</b>	<b>-57 %</b>		

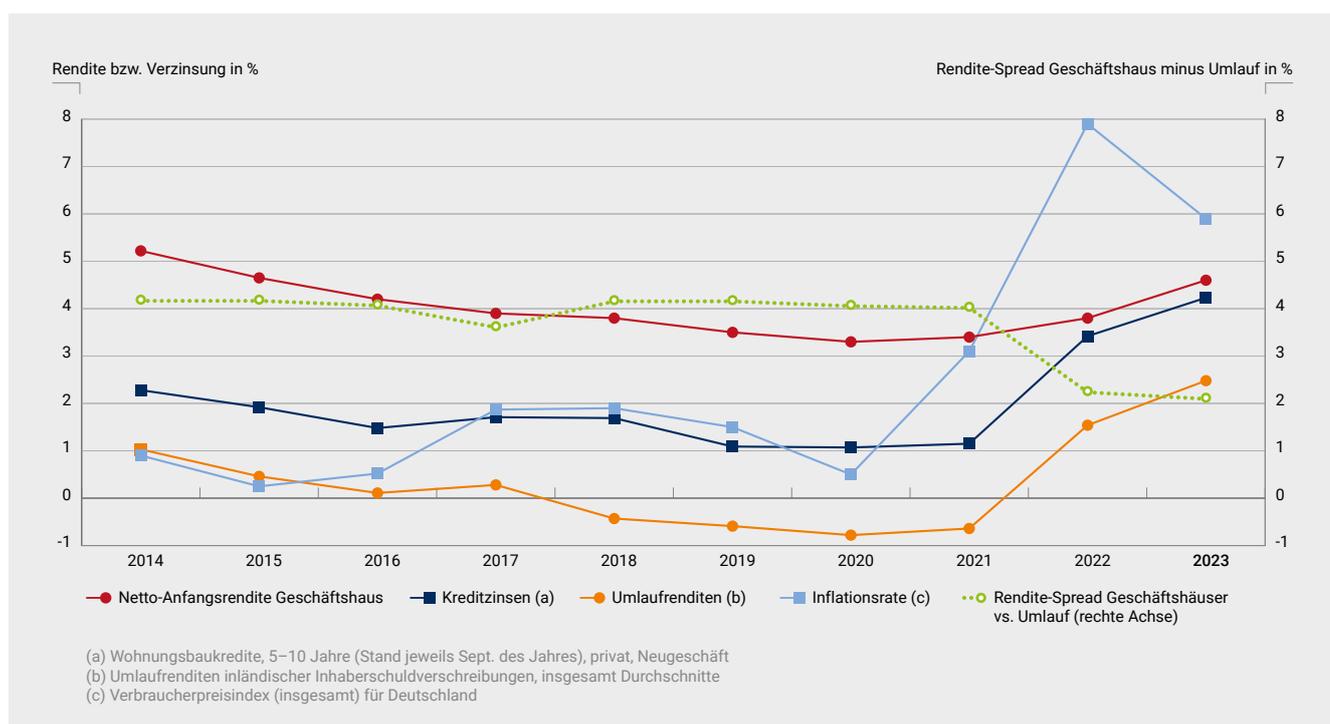
© DIP, Aengevelt Research

Der Rendite-Spread zwischen Geschäftshäusern und Umlaufrenditen stellte sich in den letzten Jahren noch überwiegend auf über vier Prozentpunkte – aktuell liegt er jedoch bei rd. 2,1 Prozentpunkten. Der markante Anstieg der Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen trägt entschieden zu dieser Entwicklung bei. Der mittlere Wert belief sich über das Gesamtjahr auf 2,5 %, lag im Vorjahr jedoch noch bei 1,5 %. Der Spread zwischen Logistik- und

**Der Spread zwischen Logistik- und Geschäftshäusern nahm deutlich um 50 Basispunkte ab und steht bei 0,3 %.**

Geschäftshäusern nahm deutlich um 50 Basispunkte ab und steht bei 0,3 %, vor 10 Jahren waren es noch 3 %.

## 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 2023 bei 8,9 Mrd. € und damit um rd. 68 % unter dem Vorjahreswert. Der in den „Big Seven“ kontrahierte Anteil am deutschlandweiten Gewerbeinvestmentmarkt sank mit 40 % um 13 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr (2022: 53 %). Umsatzsieger der „Big Seven“ ist, wie bereits im Vorjahr, Berlin mit einem Transaktionsvolumen von rd. 3,13 Mrd. €. Dieses Ergebnis liegt allerdings rd. 65 % unter dem Vorjahreswert. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,29 Mrd. €, was einem Rückgang um 67 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht, nimmt München den zweiten Rang ein. Knapp dahinter folgt Frankfurt mit 1,21 Mrd. € und 74 % unter dem Vorjahreswert. Hamburg konnte ebenfalls nicht an den Wert aus dem Vorjahr anknüpfen und schloss mit rd. 1,18 Mrd. € rd. 75 % darunter ab. Analog konnte auch Düsseldorf seine Performance nicht verbessern, dort wurden rd. 0,8 Mrd. € umgesetzt und somit 73 % weniger als 2022. Ein Rückgang wurde auch in Stuttgart registriert, hier beträgt die Differenz 40,8 %. Diesmal bildet Köln das Schlusslicht der „Big Seven“ und verfehlte das Vorjahresergebnis mit 0,61 Mrd. € kontrahierter Investments um 50,4 %.

**Die Entwicklung im Jahr 2024 und darüber hinaus wird im Wesentlichen vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt sein.**

Die Entwicklung im Jahr 2024 und darüber hinaus wird im Wesentlichen vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld geprägt sein. Der deutliche Rückgang der Inflationsrate – für 2024 prognostiziert die Bundesbank nur noch 2,7 % – eröffnet den Zentralbanken Spielräume für Senkungen der Leitzinsen, die im Verlauf des Jahres 2024 erwartet werden. Die Geschäftsbanken haben ihre Baugeldzinsen bereits merklich gesenkt: von rd. 4,2 % im November 2023 auf 3,5 % im Januar 2024.

Die Erwartungen weiterer Zinssenkungen führen jedoch zunächst dazu, dass sich Käufer und Verkäufer weiterhin abwartend verhalten – Investoren in der Hoffnung auf weiter sinkende Zinsen und Verkäufer in der Hoffnung auf ein wieder anziehendes Immobilienpreiseniveau. DIP erwartet deshalb für 2024, dass die Dynamik am Investmentmarkt ab Herbst schrittweise wieder Fahrt aufnimmt. Bei weiter sinkenden Zinsen werden sich die Renditeerwartungen etwas nach unten korrigieren, während die Kaufpreisfaktoren in nachvollziehbaren Fällen moderat anziehen. Kapitalrücklagen sind auf Grund der überschaubaren Vorjahresaktivität vorhanden, diese werden nach Sondierung der wirtschaftlichen Entwicklung 2024 erfahrungsgemäß zumindest anteilig in Immobilieninvestments fließen.

Für das Gesamtjahr 2024 ist deshalb ein Investmentvolumen zu erwarten, das in etablierten Wachstumsregionen oberhalb des überaus schwachen 2023er Ergebnisses liegen, aber noch unterhalb des Dekadenmittels bleiben wird.

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

Standort	Rang	Mrd. €		Delta zum Vorjahr	
		2023	2022	Mrd. €	%
Berlin	1	3,13	8,96	-5,83	-65,1 %
München	2	1,29	3,86	-2,57	-66,6 %
Frankfurt a. M.	3	1,21	4,65	-3,44	-74,0 %
Hamburg	4	1,18	4,70	-3,52	-74,9 %
Düsseldorf	5	0,8	2,98	-2,18	-73,1 %
Stuttgart	6	0,68	1,15	-0,47	-40,8 %
Köln	7	0,61	1,23	-0,62	-50,4 %
<b>Immobilieninvestments „Big Seven“</b>		<b>8,9</b>	<b>27,52</b>	<b>-18,62</b>	<b>-68 %</b>
<b>„Big Seven“-Anteil an Gewerbeinvestments</b>		<b>40 %</b>	<b>53 %</b>		<b>-13 %</b>

## Renditeniveau im Jahr 2023 angestiegen

In den deutschen Zentren des DIP-Verbundes stiegen die Renditen – entgegen der Prognosen aus dem Vorjahr – an, von 2022 auf 2023 im Schnitt um ca. 10 bis 80 Basispunkte je nach Assetklasse:

- Für Top-Geschäftshäuser stellten sich die Spitzenverzinsungen auf rd. 4,6 % (2022: 3,8 %), die Renditen für reine Bürohäuser waren mit 4,9 % (2022: 4,1 %) im Mittel 80 Basispunkte höher.
- Die Renditen von SB-/Fachmärkten stiegen leicht, mit einem Spitzenmittel von 6,1 % (2022: 5,7 %) bleiben diese weiter attraktiv.
- Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien stiegen im Jahresverlauf an, sie erreichten 2023 rd. 4,9 % (2022: 4,6 %).

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 hat eine deutliche Aufwärtsbewegung der Renditen bzw. Reduzierung der Kaufpreiskfaktoren stattgefunden. Zum

**Über alle Assetklassen und Standorte hat eine deutliche Aufwärtsbewegung der Renditen bzw. Reduzierung der Kaufpreiskfaktoren stattgefunden. Zum Jahreswechsel 2023/24 ist dieser Trend jedoch gestoppt.**

Jahreswechsel 2023/24 ist dieser Trend jedoch weitgehend gestoppt, weil das einsetzende sinkende Zinsniveau wieder zu einer Renditekompression führen wird.

## Wohninvestments

Auch Wohninvestments verzeichneten im Jahr 2023 einen deutlichen Rückgang. Das Transaktionsvolumen lag mit 5,5 Mrd. € rd. 57 % unter dem Wert des Vorjahres, das mit einem Umsatz von 12,9 Mrd. € abschloss. Damit endet das Jahr 2023 mit dem niedrigsten Umsatzvolumen seit 2010. Stark steigende Zinsen, eine abflauende Konjunktur und eine hohe Inflation sorgten für den im Berichtsjahr anhaltenden Abwärtstrend.

## Spitzenrenditen und -faktoren an DIP-Standorten

Standort	Geschäftshäuser		Wohnen		SB/FMZ		Büro	
	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor
Berlin	4,6 %	22	3,6 %	28	5,9 %	17	4,3 %	23,5
Bremen	5,3 %	19	4,0 %	25	6,7 %	15	5,6 %	18
Dresden	5,0 %	20	3,4 %	29	6,9 %	14,5	5,9 %	17
Düsseldorf	4,6 %	22	3,8 %	26	6,3 %	16	4,6 %	22
Essen	5,6 %	18	4,0 %	25	6,7 %	15	5,9 %	17
Frankfurt a. M.	3,9 %	26	3,6 %	28	5,4 %	18,5	4,0 %	25
Freiburg	4,8 %	21	3,1 %	32	5,9 %	17	5,0 %	20
Hamburg	4,4 %	23	3,8 %	26	5,4 %	18,5	4,6 %	22
Hannover	5,0 %	20	3,7 %	27	5,9 %	17	5,3 %	19
Karlsruhe	4,0 %	25	3,4 %	29	7,7 %	13	5,6 %	18
Köln	4,6 %	22	4,0 %	25	5,6 %	18	4,8 %	21
Leipzig	4,7 %	21,5	3,8 %	26	5,6 %	18	5,0 %	20
Magdeburg	5,1 %	19,5	3,8 %	26	6,3 %	16	5,1 %	19,5
München	2,9 %	34	3,3 %	30	4,6 %	22	3,3 %	30
Nürnberg	4,8 %	21	3,4 %	29	7,7 %	13	5,3 %	19
Stuttgart	4,6 %	22	3,7 %	27	5,6 %	18	5,0 %	20
<b>DIP-16</b>	<b>4,6 %</b>	<b>22,3</b>	<b>3,7 %</b>	<b>27,4</b>	<b>6,1 %</b>	<b>16,7</b>	<b>4,9 %</b>	<b>20,7</b>

Im Schnitt bewegten sich die Spitzenrenditen (Neubau bzw. Bestand nach umfassender Sanierung) der DIP-Märkte für Wohnimmobilien bei 3,7 %, ein Anstieg von 10 Basispunkten zum Vorjahr, in dem diese noch bei 3,6 % lagen. Die veränderten Finanzierungskonditionen und hohen Baukosten führten in den analysierten DIP-Standorten zum Teil zu erheblichen Renditekorrekturen. Ferner zeigt sich ein sehr heterogenes Bild in den einzelnen Standorten: Die Preisfindungsphase ist in einigen Städten wesentlich weiter vorangeschritten. Freiburg führt mit 3,1 % die Preisliste an, gefolgt von München mit 3,3 %. Vereinzelt stiegen die Renditen um bis zu 70 Basispunkte, so in Hamburg mit aktuell 3,8 % oder in Düsseldorf um 20 Basispunkte ebenfalls auf 3,8 %.

### Ausblick

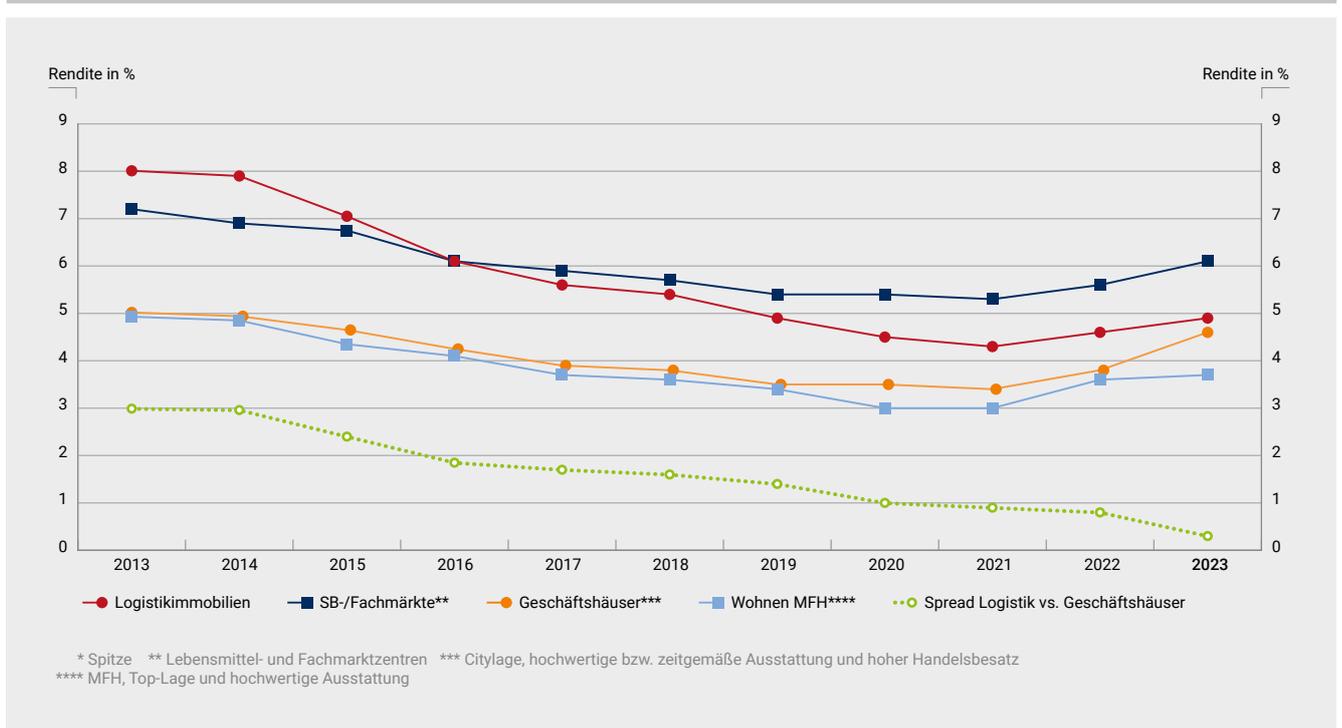
Sollten sich die auch durch Aussagen der EZB-Präsidentin auf dem Davoser Wirtschaftsgipfel im Januar 2024 befeuerten Erwartungen an die im Sommer anstehenden Zinssenkungen erfüllen, wäre dieses Signal kausal für eine Belebung des Transaktionsgeschehens. Restriktiv wirken sich jedoch die Anforderungen der Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes aus, das insbesondere ältere Bestands-

objekte mit zeitnahen kostenintensiven Sanierungspflichten konfrontiert, wenn Heizungsanlagen erneuert werden müssen. Anhaltende Diskussionen auf EU-Ebene über weitergehende Sanierungspflichten für Altbauten bergen ebenfalls Risiken von Wertverlusten. Zudem haben sich Unsicherheiten bei der Gewährung der KfW-Förderung hemmend auf Investment-Deals ausgewirkt.

Zu den positiven Faktoren gehört der in Ballungsräumen anhaltende Nachfrageüberhang nach Wohnraum, der sich durch die seit Jahren anhaltende völlig unzureichende Neubautätigkeit weiter verschärft. Die jüngeren Tarifabschlüsse werden zudem Spielräume für Mietpreiserhöhungen schaffen, die allerdings durch Steigerungen der nicht gänzlich überwälzbaren Betriebskosten kompensiert werden.

In Abhängigkeit der weiteren globalen und nationalen wirtschaftlichen Entwicklung kann es in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 zu einer zunächst noch eher moderaten Belebung des Investitionsgeschehens kommen. Bei weiterhin anhaltender Unter-Performance im Wohnungsbau kann der hohe Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in den Ballungsräumen auf dem Mietwohnungsmarkt nicht annähernd gedeckt werden.

### Nettoanfahgsrenditen\* von Immobilien-Assetklassen



# Der Markt für Logistikflächen

## Hohe Krisenresilienz und ungebrochenes Wachstum

**Der Logistikmarkt in Deutschland trotzte auch im Jahr 2023 allen Krisen. Nach wie vor ist der starke Online- und Versandhandel ein wesentlicher Grundstein für die hohe Nachfrage nach Logistikflächen. Nach Erhebungen des Handelsverbands Deutschland HDE stagnierten die Umsätze des Onlinehandels zwar auf dem Niveau von 84,5 Milliarden Euro gegenüber dem Vorjahr, blieben damit jedoch mit 43 % weiterhin markant oberhalb des Niveaus der Vor-Corona-Zeit.**

Auch wenn der stationäre Einzelhandel nach dem Ende der Pandemie etwas Boden gegenüber dem Online-Handel gutmachen konnte, hat sich der internetgestützte B2C-Handel als feste Größe mit mittel- und langfristigen Wachstumsperspektiven etabliert. Dabei entwickelt sich auch zunehmend ein Fokus auf die Last-Mile-Logistik mit entsprechenden City-Hubs, für die auch Flächen und Immobilien verwendet werden können, die bisher anders genutzt wurden (z. B. ehemalige Tankstellen, aufgegebene Gewerbehallen, nicht mehr marktfähige Büroimmobilien).

Um angesichts globaler Krisen eine noch größere Resilienz der Lieferketten zu erreichen und die Abhängigkeit von ausländischen Produktionsstandorten und Zulieferern zu reduzieren, steigt auch die Nachfrage nach Pufferlagern, um eine zukünftig breitere Lieferfähigkeit zu gewährleisten. Darüber hinaus profitiert die Logistikbranche auch von der Rückverlagerung von Produktion, beispielsweise der Chipherstellung, in die Hauptnachfragerländer (Re-Shoring; Near-Shoring).

### Konzeptionelle Weiterentwicklungen

Rasante technologische Entwicklungen, global gestörte Lieferketten, zunehmender Fachkräftemangel und breite Nachhaltigkeit: Die Herausforderungen der Logistikwirtschaft sind weiterhin überaus vielfältig und komplex. Die Branche setzt hierzu fokussiert auf Automatisierung und Digitalisierung.

Vorreiter der Automatisierung ist die Intralogistik. So kommen schon heute modernste autonome mobile Lager-Roboter in großen vollautomatisierten Logistik-Zentren nebst *manpower* zum Einsatz. Sie sind mit kostengünstiger, hoch-

**Die Herausforderungen der Logistikwirtschaft sind weiterhin überaus vielfältig und komplex. Die Branche setzt hierzu fokussiert auf Automatisierung und Digitalisierung.**

leistungsfähiger Steuerungstechnik und 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 werden 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 ständig weiter steigenden Anforderungen an Produktintelligenz und Konfiguration der entsprechenden Immobilien.

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 klimafreundlicher zu gestalten. Diese Umstrukturierungen sind allesamt auch vor dem Hintergrund der weltweit geforderten und beschlossenen zeitnahen Klimawende, Energiewende und neuen Mobilität geboten. Neben Baujahr und Drittverwendungsfähigkeit werden zukünftig insbesondere auch ESG-Kriterien Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und

**Neben Baujahr und Drittverwendungsfähigkeit werden zukünftig insbesondere auch ESG-Kriterien Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (gute Unternehmensführung) den Preis und die Wertperformance der Logistikimmobilie bestimmen.**

Governance (gute Unternehmensführung) den Preis und die Wertperformance der Logistikimmobilie bestimmen. Gebäude, welche gemäß ESG-Kriterien anspruchsgerecht zertifiziert sind, erzielen künftig (deutlich) höhere Mieten und Marktpreise gegenüber unzureichend oder nicht zertifizierten Logistikimmobilien. Nachhaltigkeitsmaßnahmen können z. B. die Revitalisierung von Brownfields, Photovoltaik-Anlagen an Fassaden, Wänden und auf Dächern, effiziente Beleuchtungssysteme (LED) und moderne Heizsysteme sein.

### Logistik-Investment und Vermietung/ Eigennutzung in Deutschland

Die Pandemie führte zu einem deutlichen Nachfrageanstieg am Logistikmarkt speziell auch im Transitland Deutschland, so dass Logistikimmobilien erstmals als stärkste Assetklasse auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Führung gehen konnten. Seit 2016 liegt die Zahl der jährlich fertiggestellten Neubaulogistikfläche bei über 3,8 Mio. m<sup>2</sup>. Trotz dieser Neubauaktivität herrscht ein Mangel an modernen, nachhaltigen und nachfragegerechten Logistikliegenschaften, so dass – insbesondere an leistungsfähig angebondenen Standorten – ein großer Nachfrageüberhang besteht. Zusätzlich wird die Wettbewerbssituation durch Knappheit an geeigneten, nutzungsgerecht ausgewiesenen Baugrundstücken und Arealen und das steigende Baukostenniveau verschärft.

**Es herrscht ein Mangel an modernen, nachhaltigen und nachfragegerechten Logistikliegenschaften, so dass – insbesondere an leistungsfähig angebondenen Standorten – ein großer Nachfrageüberhang besteht.**

Der Logistikmarkt erreichte 2023 mit einem Umsatz von rd. 5,7 Mrd. € gleichwohl ein lediglich unterdurchschnittliches

Ergebnis, was einen deutlichen Rückgang von rd. 42 % gegenüber dem Vorjahr 2022 (9,9 Mrd. €) bedeutet. Zudem blieb auch der Logistik-Investmentmarkt aufgrund des markanten Zinsanstiegs nicht unberührt. Vor allem das erste Halbjahr 2023 war sehr verhalten. Im Geschäftsjahr 2023 zeigte sich in den bedeutendsten Immobilienmärkten eine analog rückläufige Marktdynamik auch des Logistiksegments. Spitzenreiter der „Big Seven“ ist im Berichtsjahr München mit einem Umsatz von 231 Mio. €. Auf den weiteren Plätzen folgen Düsseldorf (204 Mio. €), Berlin (199 Mio. €), Stuttgart (160 Mio. €), Frankfurt (159 Mio. €) und Hamburg (115 Mio. €). Unterhalb der 100 Mio.-€-Marke rangiert Köln mit einem Transaktionsvolumen von schwachen 16 Mio. €. Lichtblick ist die Stadt Leipzig mit einem Volumen von 323 Mio. €, die sich gegenüber dem Vorjahr um starke 30 % verbessern konnte. Entscheidend hierfür war u. a. der Verkauf von LogPark.

Zu den Top-Transaktionen des Jahres 2023 gehörten unter anderem der Erwerb der Logistikimmobilie „Areal Böhler“ im Wert von 156 Mio. € in Düsseldorf durch Jamestown und der Verkauf des Panattoni Logistik Campus in Hannover von Panattoni Europe an AEW Europe S.A. zu einem Kaufpreis von (geschätzt) rd. 110 Mio. €.

### Vorjahreswert bei Logistikvermietungen deutlich verfehlt

Der Flächenumsatz konnte mit rd. 5,9 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2023 vermietet bzw. für Eigennutzer neu erstellter Fläche nicht an das gute Vorjahresergebnis anknüpfen (2022: 8,2 Mio. m<sup>2</sup>). Mit rd. 1,55 Mio. m<sup>2</sup> umgesetzter Fläche entfiel 2023 erneut ein großer Anteil auf die Regionen der „Big Five“ (2022: rd. 1,65 Mio. m<sup>2</sup>). Frankfurt belegt mit einem Volumen von 430.000 m<sup>2</sup> den ersten Rang, gefolgt von Berlin (337.000 m<sup>2</sup>), Düsseldorf (287.000 m<sup>2</sup>), Hamburg (271.500 m<sup>2</sup>) und München (229.500 m<sup>2</sup>). Alle Standorte der „Big Five“ mussten dabei deutliche Einbußen im Vorjahresvergleich hinnehmen, der deutlichste Rückgang wurde in Berlin registriert (-60 %). Hintergrund dieser Entwicklung sind auch 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 einem stark ansteigenden Zinsniveau. Der Immobilienmarkt, so auch der Logistikmarkt, befindet sich als Folge des Zinsanstiegs aktuell noch immer in der Preisfindungsphase bzw. Preiskorrekturphase.

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 2023 im Mittel bei 4,9 % und damit 30 Basispunkte über dem Vorjahreswert (2022: 4,6 %):

- Die Renditen der „Big Seven“ stiegen im Berichtsjahr 2023 (4,5 %) gegenüber 2022 (4,0 %) insgesamt um 50 Basispunkte.
- Die teuersten Städte, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, waren Frankfurt und Hamburg mit einer Spitzenrendite von jeweils 4,1 %. Es folgen Köln und Berlin mit einer Spitzenrendite von jeweils 4,2 %. Höhere Verzinsungen wurden in München (4,3 %), Düsseldorf (4,4 %) und Hannover (4,4 %) erzielt.
- In etwa gleich zum DIP-Mittel (4,9 %) liegen Top-Logistik-Objekte in Bremen (4,6 %), Leipzig und Nürnberg (je 4,9 %) sowie Freiburg (5,3 %).
- Höhere Spitzenrenditen weisen Top-Logistik-Objekte in Essen (5,5 %), Dresden (5,8 %) und Magdeburg (5,8 %) auf.
- Die höchsten Spitzenrenditen werden aktuell in Karlsruhe (6,0 %) und Stuttgart (6,5 %) erzielt.

An den meisten DIP-Standorten sind im Jahr 2023 sowohl die Spitzenmieten als auch die Renditen für Logistikimmobilien gestiegen, was die marktbedingten Preiskorrekturen reflektiert. Gezielte Investmentchancen ergeben sich, wenn berücksichtigt wird, dass in Abhängigkeit vom Makro- und Mikrostandort und von der Qualität der Mietverträge (Miete, Laufzeit, Mieterbonität) und des Objektes (Lage, Typ-Drittverwendung, 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.

### Steigendes Mietniveau

Das Mietpreisniveau stieg im Jahr 2023 in allen DIP-Standorten, sowohl in Top- als auch in B-Städten. Dies ist Ausdruck der hohen Nachfrage nach weiterhin (zu) knappen bedarfsgerechten Flächen, welche alle Anforderungen an moderne, global wettbewerbskonforme und nachhaltige Objekte erfüllen. Dementsprechend stiegen die Spitzenmieten der DIP-Standorte binnen Jahresfrist von 6,30 €/m<sup>2</sup> (2022) auf 7,00 €/m<sup>2</sup> (2023) im Mittel an (+11,1 %).

### Logistikimmobilien: Mieten und Renditen

Standort	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>			Spitzenrendite in %/Jahr		
	2022	2023	Trend	2022	2023	Trend
Berlin	7,9	8,1	↗	4,0	4,2	↘
Bremen	5,0	5,7	↗	4,3	4,6	↘
Dresden	5,8	6,1	↗	5,7	5,8	↘
Düsseldorf	7,0	8,0	↗	4,3	4,4	↔
Essen	5,5	6,5	↗	5,3	5,5	↘
Frankfurt a. M.	7,3	7,7	↗	3,6	4,1	↘
Freiburg	5,7	6,2	↗	4,8	5,3	↘
Hamburg	7,0	7,8	↗	3,6	4,1	↘
Hannover	5,5	6,1	↗	3,9	4,4	↘
Karlsruhe	6,0	6,4	↗	5,0	6,0	↘
Köln	6,6	7,7	↗	3,9	4,2	↘
Leipzig	5,2	5,8	↗	4,7	4,9	↘
Magdeburg	5,0	5,3	↗	5,5	5,8	↘
München	8,0	9,0	↗	3,4	4,3	↘
Nürnberg	6,5	7,4	↗	5,6	4,9	↘
Stuttgart	7,3	8,1	↗	5,5	6,5	↘
<b>DIP-Mittel</b>	<b>6,3</b>	<b>7,0</b>	<b>↗</b>	<b>4,6</b>	<b>4,9</b>	<b>↘</b>

Quelle: DIP, Aengevelt Research

- Der teuerste Logistikstandort – gemessen am Spitzenmietenniveau – ist die wirtschaftsstarke und seit Jahren von Angebotsknappheit geprägte Metropolregion München (9,00 €/m<sup>2</sup>). Weiterhin sind auch die Ballungkerne Stuttgart und Berlin (je 8,10 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (8,00 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (7,80 €/m<sup>2</sup>) sowie Köln und Frankfurt (je 7,70 €/m<sup>2</sup>) am oberen Mietpreisrand angesiedelt.
- Nürnberg (7,40 €/m<sup>2</sup>), Essen (6,50 €/m<sup>2</sup>) und Karlsruhe (6,40 €/m<sup>2</sup>) positionieren sich auf mittlerem Niveau, während Flächen in Freiburg (6,20 €/m<sup>2</sup>), Dresden (6,10 €/m<sup>2</sup>) und Hannover (6,10 €/m<sup>2</sup>) günstiger anzumieten sind.
- In Leipzig (5,80 €/m<sup>2</sup>), Bremen (5,70 €/m<sup>2</sup>) und Magdeburg (5,30 €/m<sup>2</sup>) liegt das Mietniveau dagegen ansiedlungsfreundlich (noch) zurück.

## Grundstückspreisniveau für Neuentwicklungen

In den analysierten 16 DIP-Märkten liegen die mittleren Gewerbebaulandpreise inzwischen bei rd. 266 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem moderaten Rückgang von 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (2022: 269 €/m<sup>2</sup>). Die Grundstücksmärkte haben in der jüngeren Vergangenheit eine deutliche Preisdynamik erlebt. Die zunehmende Verknappung von bedarfs- und damit marktgerechten Bauflächen sorgt für einen bundesweiten Preisanstieg – insbesondere in den „Big Seven“ führt dies oftmals zu Bodenspekulationen und Abwarten von Investoren, um den höchstmöglichen Verkaufspreis abzuspielen.

- Die teuerste Stadt und Metropolenregion ist mit weiterhin markantem Abstand München mit im Mittel nunmehr 800 €/m<sup>2</sup>, danach folgen Stuttgart (580 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt (380 €/m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (360 €/m<sup>2</sup>).
- Im Mittelfeld des Preisniveaus liegen Hamburg (260 €/m<sup>2</sup>), Freiburg und Karlsruhe (je 240 €/m<sup>2</sup>), Berlin (230 €/m<sup>2</sup>), Nürnberg (245 €/m<sup>2</sup>), Köln (210 €/m<sup>2</sup>) und Hannover (190 €/m<sup>2</sup>).
- Deutlich günstiger fallen die Preise in Essen (135 €/m<sup>2</sup>), Bremen (120 €/m<sup>2</sup>), Leipzig (95 €/m<sup>2</sup>) und Dresden (87 €/m<sup>2</sup>) aus.

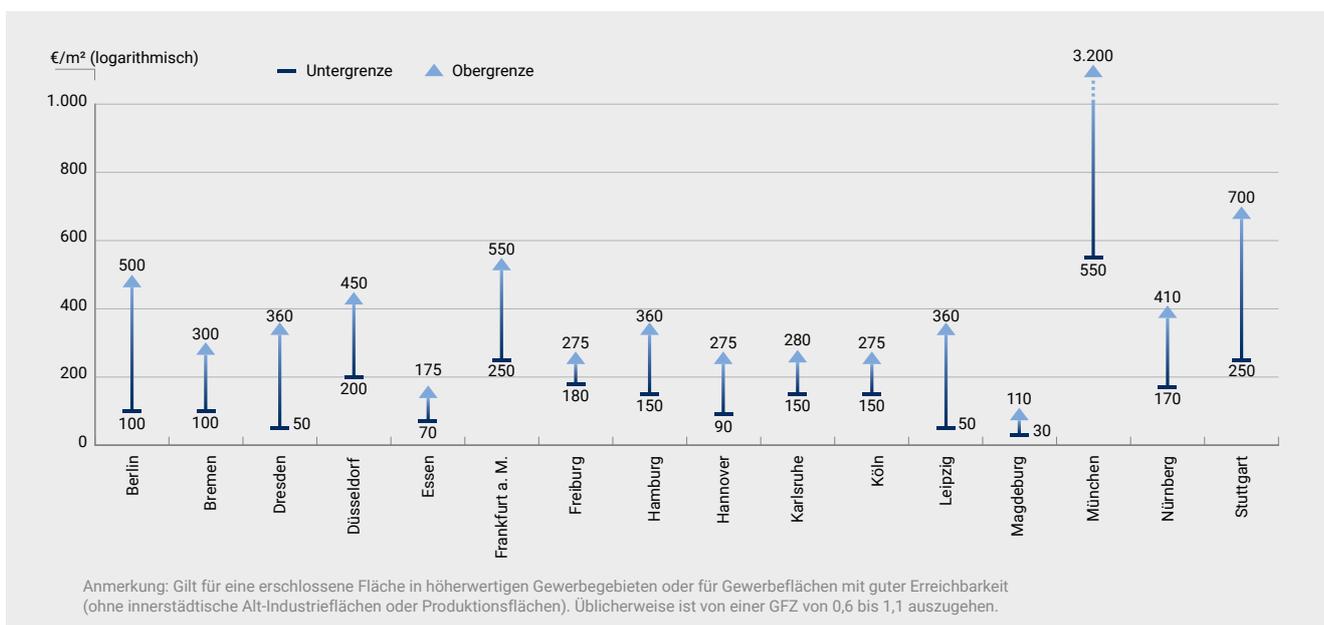
- Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel bislang noch bis zum Wirksamwerden der Leuchtturm-Ansiedlung von Intel in der Region Magdeburg (80 €/m<sup>2</sup>).

Die genannten Werte gelten für erschlossene alllastenfreie 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 den Grundstückspreisen ist durch weiterhin anhaltende Flächenknappheit ein markanter Preisanstieg in zentralen/optimal verkehrsangebundenen Lagen zu erwarten.**

Bei der Entwicklung des Grundstückspreisniveaus sollte indessen beachtet werden, dass insbesondere durch weiterhin anhaltende Flächenknappheit ein markanter Preisanstieg in zentralen/optimal verkehrsangebundenen Lagen zu erwarten ist. So sind und bleiben gut geschnittene Areale und Grundstücke, insbesondere auf innerstädtischen Alt-Industrieflächen bzw. -brachen oder Produktionsflächen, mit deutlichen Preisaufschlägen versehen.

## Gewerbegrundstückspreise: Spannweiten an den jeweiligen Standorten



## Bautätigkeit über Dekadenmittel

Die Fertigstellungsrate in den DIP-Standorten betrug 2023 rd. 760.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche innerhalb der Stadtgrenze und im direkten Umfeld der Städte. Damit wurde der Wert des Vorjahres (2022: rd. 740.000 m<sup>2</sup>) leicht überboten. Das Ergebnis liegt rd. 18 % über dem Dekadenmittel (Ø 2013–2022: 642.000 m<sup>2</sup> p. a.). Dieses Ergebnis unterstreicht den ansteigenden Bedarf an Logistikflächen. Für 2024 ist ein stabiler Flächenneuzugang von rd. 750.000 m<sup>2</sup> zu erwarten, der sich über dem Bereich des langjährigen Mittels (642.000 m<sup>2</sup>) bewegt.

## Perspektiven

Das Logistiksegment bietet auch mittel- bis langfristig weiterhin gute Investmentperspektiven. Angesichts verschiedener krisenhafter Entwicklungen in unterschiedlichen Assetklassen zeigte sich der Logistikmarkt vergleichsweise zugleich krisenresilienter und renditestärker.

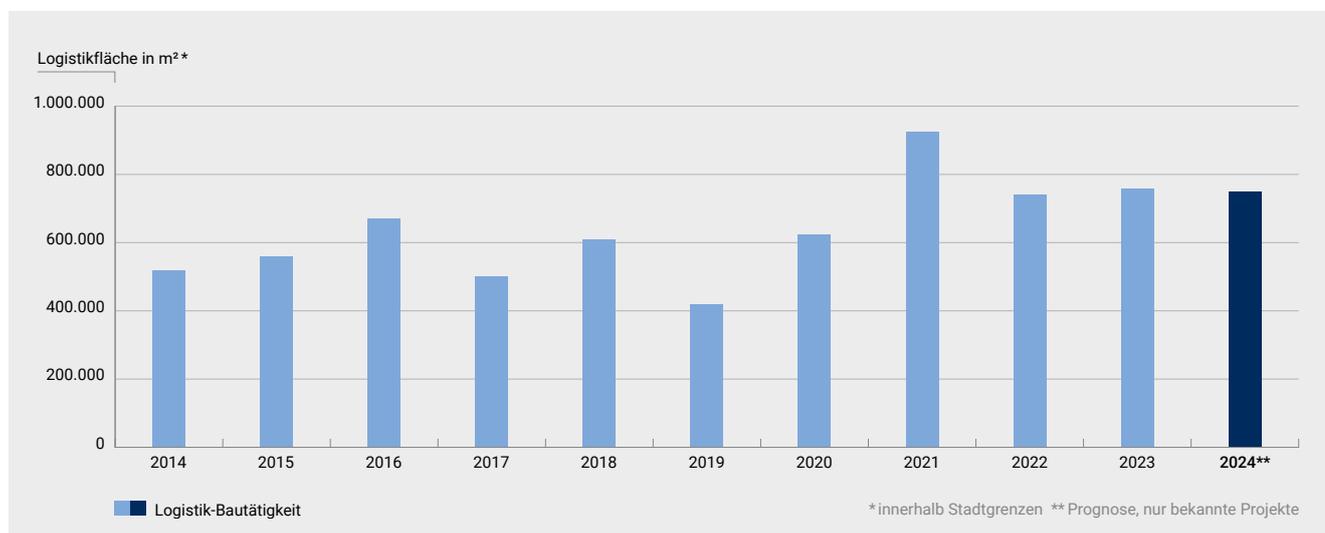
Als wachstumshemmender Faktor hat sich allerdings zunehmend die Flächenverfügbarkeit entwickelt, insbesondere in den Top-Städten. Damit rücken auch B- und C-Standorte zunehmend in den Investmentfokus. Ansonsten könnte die Flächenverknappung zu weiter steigenden Preisen und zur Verschlechterung der Wirtschaftlichkeit für Logistikunternehmen führen. Unternehmen müssen daher

innovative Lösungen finden, um ihre Logistikprozesse zu optimieren und die Flächenengpässe zu überwinden, beispielsweise durch Nutzung von Automatisierungstechnologien und Aufbau von Multi-User-Lagern.

In den Innenstädten führt die City-Logistik zu einer hohen und anhaltenden Dynamik, auch, weil sich Märkte – z. B. für Lebensmittellieferdienste – weiterentwickeln und skalieren müssen und sich Konzepte teilweise noch im Erprobungsstadium befinden. Für die Last-Mile entwickeln sich zusätzlich neue Verkehrs- und Liefertechnologien wie z. B. Roboter. Hierbei gewinnt auch der elektrifizierte Luftverkehr, z. B. in Form von (autonomen) Transportdrohnen im Zuge der sich auf EU- und Länderebene in Umsetzung befindlichen Gesetzgebung und technisch-wirtschaftlichen Machbarkeit, erheblich schneller als bislang von öffentlicher Verwaltung und Politik unterstellt an Bedeutung.

**Unternehmen müssen innovative Lösungen finden, um ihre Logistikprozesse zu optimieren und die Flächenengpässe zu überwinden.**

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



# Der Immobilienmarkt Amsterdam und die Niederlande

## Ein kurzer Überblick über das Jahr 2023

**In Amsterdam und überall in den Niederlanden war 2023 das Jahr, das von einem starken Rückgang der Anzahl an Transaktionen, einer geringeren Leerstandsquote und großer Unsicherheit hinsichtlich der Gesetze und Vorschriften auf dem Wohninvestmentmarkt geprägt war. Erst im letzten Quartal des Jahres 2023 erhöhte sich das Angebot verfügbarer gewerblicher Immobilien und der Büroflächenumsatz erholte sich leicht.**

### Wohnimmobilien

Aufgrund der Wohnungsknappheit in den Niederlanden steigen die Immobilienpreise nach wie vor. Jedoch verlangsamte sich der Anstieg aufgrund gestiegener Hypothekenzinsen. Dadurch stieg auch der durchschnittliche Transaktionspreis im Großraum Amsterdam um 2,7 %. Der durchschnittliche Verkaufspreis pro Haus lag bei 520.095 € und der höchste für Wohnungen gezahlte Preis pro Quadratmeter betrug im Durchschnitt 7.464 €. Die teuersten Häuser befinden sich im Süden von Amsterdam und kosten zwischen 10.000 €/m<sup>2</sup> und 15.000 €/m<sup>2</sup>. Im dritten Quartal 2023 wurde deutlich, dass 319.000 Wohnungen in den Niederlanden fehlen. Der Anstieg der Hypothekenzinsen ließ im vierten Quartal nach und auch die Transaktionspreise erholten sich.

### Einzelhandelsimmobilien

Einzelhandelsimmobilien in Amsterdam sind höchstwahrscheinlich der einzige Sektor, in dem die Leerstandsraten steigen werden. Die Leerstandsquote lag lange Zeit stabil bei 6 % und stieg 2023 leicht auf 6,2 % an. Im Jahr 2023 kam es zu mehreren Insolvenzen großer Einzelhändler.

**Einzelhandelsimmobilien in Amsterdam sind höchstwahrscheinlich der einzige Sektor, in dem die Leerstandsraten steigen werden.**

Aufgrund dieser Insolvenzen erhöhte sich im letzten Quartal das Flächenangebot um 1,2 %. Der Leerstand in der Kategorie von 500 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup> großen Verkaufsflächen erhöhte sich im vierten Quartal um 16 %.

Trotz dieser Zahlen sehen Investoren und Einzelhändler weiterhin Investitionsmöglichkeiten in Einzelhandelsimmobilien. In Amsterdam werden im P.C. Hoofstraat (2.800 €/m<sup>2</sup>) und Kalverstraat Spitzenmieten gezahlt. Große Einzelhändler geben größere Flächen auf, kleinere Einzelhändler hingegen mieten häufiger kleinere Flächen an. Kreativität ist im niederländischen Einzelhandel ein essentieller Faktor und dies spiegelt sich in den kleineren Räumen wider. Darüber hinaus sind die Immobilien aufgrund der bereits starken Abwertung auf dem Einzelhandelsmarkt weiterhin relativ günstig.

### Büroimmobilien

Aufgrund des Mangels an verfügbaren geeigneten Angeboten ging die Anzahl der Büroanmietungen überall in den Niederlanden zurück. Zum Jahresende war der Gesamtbüroflächenumsatz um 15 % niedriger als 2022. Erst nach dem zweiten Quartal kam es wieder zu einem Anstieg des Büroflächenumsatzes um 64 %. Fast die Hälfte dieser Umsätze (31 %) fanden in Amsterdam statt.

Besonders hoch war die Umsatzdynamik in der Region Amsterdam, insbesondere in der Südachse und Umgebung. Die Südachse ist nach wie vor der Top-Bürostandort in Amsterdam. Er ist sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln gut erreichbar. Darüber hinaus erfüllen nahezu alle Büroflächen Nachhaltigkeitsforderungen. In Amsterdam insgesamt liegt die Leerstandsquote bei rund 6,9 %, auf der Südachse ist die Leerstandsquote vernachlässigbar gering.

Die niedrige Leerstandsquote ist vor allem auf qualitativ niedrige Büroflächen an gut erreichbaren Standorten zurückzuführen. Dies hält Unternehmen von Standortverlagerungen ab und erschwert die Umstellung der Bestandsflächen. Aufgrund der hohen Grundstücks- und Baukosten scheitert

die Realisierung neuer Büroflächen. Derzeit herrscht in Amsterdam ein Mangel sowohl an Wohnraum als auch an Büroflächen. Eine einzigartige Situation.

**Derzeit herrscht in Amsterdam ein Mangel sowohl an Wohnraum als auch an Büroflächen. Eine einzigartige Situation.**

## Logistikimmobilien

Wie auf dem Büromarkt herrscht auch auf dem Logistikmarkt ein gravierender Mangel an geeigneten Flächenangeboten. Das neue Stickstoffgesetz und die Flächenpolitik der Kommunen haben zu einem wachsenden Mangel an neuen Logistikstandorten geführt. Gefragte Standorte liegen vorzugsweise an einer Autobahn oder an einem Kanal. Die fehlenden Standorte haben insbesondere zu einem geringeren Umsatz von Logistikflächen geführt. In Amsterdam sind Transaktionen daher nur im Raum Schiphol zu

sehen. In diesem Gebiet können ältere Logistikstandorte zu neuen, besseren Logistikflächen umgestaltet werden.

## Investitionen

Im vergangenen Jahr spielten einige Faktoren auf dem Investmentmarkt eine große Rolle: erhöhte Hypothekenzinsen, neue Steuervorschriften und der Mangel an hochwertigen Immobilien. 2023 war ein Jahr, in dem viele Anleger ihre Anlagestrategie änderten.

Die größten Veränderungen fanden und finden bei den Wohninvestitionen statt. Die neuen Gesetze und Vorschriften, die sich auf die Höhe der Mieten auswirken, führen zu massiven Räumungsmaßnahmen. Der kanadische Immobilienfonds Eres beschloss daher, seine 6.900 niederländischen Wohnimmobilien zum Verkauf anzubieten. Der Verkauf der Immobilien an einen anderen Investor wird angesichts der geänderten Gesetze und Vorschriften sowie der höheren Zinssätze ein schwieriger Prozess sein. Gerade aus diesen Gründen verlagern viele Investoren ihren Fokus von Wohninvestitionen auf Gewerbeinvestitionen.

## Büroflächenumsatz in den Niederlanden 2021–2023



Quelle: NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)

Aufgrund all dieser bestimmenden Faktoren ist das Investitionsvolumen im Jahr 2023 deutlich zurückgegangen. Im Jahr 2022 beliefen sich die Investitionstransaktionen in den Niederlanden auf 11.534.446.000 € und einer Gesamtfläche von 7.133.865 m<sup>2</sup>. Im Berichtsjahr waren es lediglich 4.392.893.500 € und 3.699.398 m<sup>2</sup>.

## Ausblick

2023 war ein schwieriges Jahr und 2024 wird das Jahr sein, in dem der Immobilienmarkt lösungsorientiert sein muss. An der Nachfrage mangelt es trotz steigender Zinsen nicht. Es mangelt an marktgerechten Wohn-, Büro- und Logistikflächen. Angebot und Nachfrage müssen wieder zueinander finden. Laut „Vastgoedmarkt“ (Ausblick 2024, Stand Januar 2024) sind die folgenden sechs Trends im Jahr 2024 wichtig und entscheidend.

### 1. Sinkende Zinsen

1. Obwohl der Anstieg der Zinsen abgeschlossen scheint, ist er immer noch höher als in den Vorjahren. Die niederländische Bank ING geht davon aus, dass die Zinssätze 2024 auf demselben Niveau liegen und in der zweiten Jahreshälfte sinken werden.

### 2. Weniger Transaktionen

2. Höhere Zinsen werden zu weniger Transaktionen auf dem Immobilienmarkt führen. Angebot und Nachfrage müssen wieder im Einklang sein.

### 3. Verändertes Bauen

3. Das hohe Zinsniveau hat auch große Auswirkungen auf den Neubau. Die hohen Baukosten und die Stickstoffkrise, lange Verfahren und die rasant steigenden Zinsen haben dazu geführt, dass mehrere Bauprojekte trotz vorhandener Nachfrage zum Stillstand kamen. Man muss beginnen, in kurzen Zyklen zu denken, nicht nur die Bauzeit muss sich verkürzen, sondern auch der Prozessverlauf.

### 4. Klima-Regularien

4. Ab dem 1. Januar 2024 gelten verschärfte ESG-Regelungen, und ab 2025 gelten sie für alle Unternehmen und Betriebe in den Niederlanden. Das bedeutet, dass der Nachhaltigkeit von Immobilien und Unternehmen Rechnung getragen werden muss. Für Eigentümer stellt dies eine Herausforderung dar, eine frühzeitige Vorbereitung bietet in dieser Hinsicht jedoch auch Chancen.

### 5. Die Qualität der Büroflächen wird wichtiger

5. Seit der Corona-Zeit arbeiten viele Bürobeschäftigte immer noch viel von zu Hause aus. In vielen Büros ist „mobiles“ Arbeiten mittlerweile üblich und dies hat erhebliche Auswirkungen auf den Büromarkt. Die Nachfrage nach Büroflächen wird in den kommenden Jahren zurückgehen. Für Unternehmen ist die Qualität des Büros der wichtigste Grund für einen Umzug. In den nächsten Jahren werden immer mehr Unternehmen in höherwertige, aber kleinere Büros umziehen. Dies wird letztlich zu wieder ansteigenden Leerstandsquoten führen.

### 6. Künstliche Intelligenz

6. KI entwickelt sich rasant weiter und hält auch in der Immobilienwelt Einzug. Für Maklertexte, die Ermittlung von Immobilienwerten oder die Abbildung von Nachhaltigkeit ist es bereits ein nützliches Instrument. Obwohl der Immobilienmarkt konservativ ist, wird der Einsatz von KI in 2024 weiter zunehmen.

**2023 war ein schwieriges Jahr und 2024 wird das Jahr sein, in dem der Immobilienmarkt lösungsorientiert sein muss.**

# 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 12258

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: +49 711 124-46677  
Telefax: +49 711 124-42613  
marco.binnig@immobilienvermittlung-bw.de

Geschäftsführer:

Marco Binnig

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

### **Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG**

Lübeckertordamm 1-3  
20099 Hamburg  
Telefon: +49 40 23 83 07 28-0  
moin@wittlinger-co.de

Sitz Hamburg

Amtsgericht Hamburg HRA 126315

Persönlich haftende Gesellschafterin:

Kuhnert Wittlinger Beteiligungsgesellschaft mbH

Sitz Hamburg

Amtsgericht Hamburg HRB 164833

Geschäftsführung:

Jeanette Kuhnert, Lisa-Marie Wittlinger

Zulassung erteilt nach:  
§ 34c Gewerbeordnung

Umsatzsteueridentifikationsnummer:  
DE334923999

### **Fotonachweis**

Titel: arquiplay77/stock.adobe.com; S. 2: zhu difeng/  
stock.adobe.com, fda54/pixabay; S. 8: wirestock/  
freepik.com; S. 9: christian piel/Wittlinger & Com-  
pagnie GmbH & Co. KG; S. 10: Aigner Immobilien  
GmbH; S. 13: Burak Goraler/FRIS Real People;  
S. 14: Vincent Rieger; S. 15: Aengevelt Immobilien  
GmbH & Co. KG; S. 16/17: JIAYUE/iStockphoto;  
S. 18: senivpetro/freepik.com; S. 19: DC Studio/  
freepik.com ; S. 24/25: fanjianhua/freepik.com;  
S. 48: MarioGuti/iStock; JoeyCheung/Shutterstock;  
Pavel Muravev/iStock; Pawel Gaul/iStock;  
zhudifeng/iStock

### **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  
Schwerinstraße 53  
40476 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, Baden-Baden, 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)
- **Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG**  
Hamburg  
[www.wittlinger-co.de](http://www.wittlinger-co.de)

## Preferred Partner

- **Allianz Partners Deutschland GmbH**  
– **Allianz Handwerker Services** –  
München, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am  
Main, Hamburg, Leipzig, Stuttgart, Wien  
[www.allianz-handwerker.de](http://www.allianz-handwerker.de)
- **EBZ Business School GmbH**  
Bochum, Hamburg  
[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 Immobilienreuehand 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)