

# Markt und Fakten

Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt

2025



## Der Markt für

- Büroflächen
- Einzelhandelsflächen
- Immobilieninvestments
- Logistikflächen

# Inhalt



Vorwort .....	3
DIP Vorstellung und Historie .....	4
DIP-Partner .....	5
Neues bei DIP .....	8
■ Enorme Steigerung um 50 % .....	9
Aigner Immobilien erwirtschaftet herausragenden Umsatzrekord	
■ Ihr Immobilienexperte im Dreiländereck Schwarzwald-Freiburg .....	10
Beyer Immobilien	
■ Einbindung der nächsten Generation .....	11
Immobilien Sollmann+Zagel GmbH	
Kolumne .....	12
■ EXPO REAL 2024 .....	12
Die Branche will Neugeschäft	
Märkte im Überblick .....	13
■ Der Markt für Büroflächen .....	14
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen .....	16
■ Der Markt für Grundstücke und Immobilieninvestments .....	18
Märkte im Einzelnen .....	20
■ Der Markt für Büroflächen .....	22
Ein weiteres Jahr der Stagnation auf den deutschen Büromärkten	
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen .....	27
Trotz Rekordumsatz: Einzelhandel weiterhin unter Druck	
■ Der Markt für Immobilieninvestments .....	30
Investments ziehen im Jahr 2024 wieder an – Aussichten auf weitere Erholung 2025	
■ Der Markt für Logistikflächen .....	35
Hohe Krisenresilienz und Renditestärke	
■ Der Immobilienmarkt in Amsterdam und den Niederlanden .....	40
Ein kurzer Überblick über das Jahr 2024	
Impressum .....	43
DIP-Partner Kurzüberblick .....	44

# „Kein Weg ist zu lang mit einem Freund an der Seite.“

Japanisches Sprichwort

## Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser!



Henrik Hertz

Dieser sehr kluge Ausspruch passt nach den vergangenen, sehr schwierigen Jahren ideal zu vielen aktuellen Themen, die uns so negativ berühren, verunsichern und lähmen. Viele Menschen fühlen sich nicht mehr gehört und daher ausgegrenzt, zurückgesetzt und übergangen.

Nicht wertschaffende **Berichtspflichten** erschweren weiter die Wirtschaft anstatt sie zu entlasten. Bei aller Sinnhaftigkeit der zugrunde liegenden Zielsetzungen stehen Aufwand und Nutzen in keinem richtigen Verhältnis.

Nur Bürger, die Zusammenhänge verstehen, nehmen die vor uns liegenden Herausforderungen nicht sofort als Bedrohung wahr. Bürger, denen das Verständnis dafür fehlt, sind empfänglich für die verführerischen einfachen Antworten von radikalen Verheißungen, sei es aus dem linken wie auch aus dem rechten Spektrum unserer Gesellschaft. Das ist eine gefährliche Entwicklung, die zur Spaltung unserer Gemeinschaft führen kann. Unsere bewährte Demokratie benötigt eine gefestigte Mitte, die nicht untergraben werden darf.

Laut einer jüngsten Schätzung sollen über vier Millionen Leistungsträger schon der **Spitzenbesteuerung** unterliegen. Das sollen diejenigen sein, die das 1,6-fache des Durchschnittslohnes verdienen. In den 60iger Jahren lag dieser Wert erst bei Überschreitung des 18-fachen des Durchschnittseinkommens! Wundert es noch, dass die Bereitschaft schwindet, Mehrleistungen außer dem Nötigsten zu geben und stattdessen der Freizeitgedanke immer weiter um sich greift? Das ist das Gift, das eine Volkswirtschaft in seiner wirtschaftlichen Dynamik lähmt. Unsere wirtschaftliche Leistung steht weltweit in einem Konkurrenzkampf mit den Ländern, die entweder mehr Biss haben und den Wohlstand herbeisehnen, oder mit den Ländern, die autokratisch geführt werden und einem politisch verordneten Tempo unterliegen.

Viele ehemalige Schwellenländer überholen uns gerade und/oder sind schon an uns vorbeigezogen. Wir laufen Gefahr, dass wir uns unseren Sozialstaat nicht mehr leisten können. Das ist eine gefährliche Entwicklung, weil große Teile unserer Bevölkerung sich daran gewöhnt haben. Dabei steht uns die größte Krise erst noch bevor! Gemeint ist insbesondere die sich abzeichnende **„Krise am Wohnungsmarkt“**.

Wenn Wohnungsbau nur noch im Segment „Gehobener Standard“ mit Netto-Mieten von 20 €/m<sup>2</sup> bis 22 €/m<sup>2</sup> realisiert werden kann, müssen bei der Politik die Alarmglocken läuten. Unverzüglich müssen Programme aufgelegt werden, um in Ballungsräumen die steigende Nachfrage nach marktgerechtem, also vor allem bezahlbarem Wohnraum bedienen zu können. Jeder Ideenansatz ist es wert, unverzüglich aufgegriffen zu werden, **bevor die „Hütte brennt“!** Mietbelastungen für Wohnraum dürfen die 35 %-Schwelle des monatlichen Nettoeinkommens nicht überschreiten. Wohnraum wird nicht durch Mietstopp und dirigistische Maßnahmen geschaffen. Passive Bautätigkeit führt zu Abwanderung von Fachhandwerkern und zur Vernichtung von baulichem Detailwissen. Aber auch Investitionen in anderen Segmenten (Büro, Handel, Logistik, etc.) bedürfen einer sinnvollen wirtschaftlichen Unterstützung und Handhabe von Eigentümern und Mietern.

Die **DIP-Partner** haben den Leitsatz dieses Vorwortes schon seit langem verinnerlicht. Mit einem Freund und Geschäftspartner an der Seite lassen sich schwierige Marktphasen besser bewältigen und bessere Ergebnisse vor allem auch für die Kunden erzielen. **Was können wir für Sie tun?**

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 Jahr 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 37. 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, Emmendingen, Offenburg, Bad Krozingen, Lörrach

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

Hermann-Herder-Straße 4  
79104 Freiburg

Kontakt: Leo 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



Tim 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, Frankfurt am Main

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

Springorumallee 20  
44795 Bochum

Kontakt: Prof. Dr. Raphael Spieker  
Telefon: +49 234 94 47-700  
Telefax: +49 234 94 47-777  
r.spieker@ebz-bs.de



Prof. Dr. Raphael Spieker



## 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



## 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: Letizia Piceno  
Telefon: +49 221 806 3390  
letizia.piceno@tuv.com



Letizia Piceno



Michael Gertmann



Oliver Krüger



## FRIS Real People

Amsterdam, Zaandam

[www.fris.nl](http://www.fris.nl)

Hoogoorddreef 15  
1101 BA Amsterdam, Niederlande  
Kontakt: Hans Peter Fris  
Marc Poelmann  
Telefon: +31 20 301 77 00  
info@fris.nl



Hans Peter Fris



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

- 
- **Enorme Steigerung um 50 %**  
Aigner Immobilien erwirtschaftet  
herausragenden Umsatzrekord ..... 9
  - **Ihr Immobilienexperte im  
Dreiländereck Schwarzwald-Freiburg**  
Beyer Immobilien ..... 10
  - **Einbindung der nächsten Generation**  
Immobilien Sollmann+Zagel GmbH ..... 11
  - **Die Branche will Neugeschäft**  
EXPO REAL 2024 ..... 12

# Enorme Steigerung um 50 %

Aigner Immobilien erwirtschaftet herausragenden Umsatzrekord von 26,5 Mio. Euro



**2024 geht als  
herausragend in unsere  
Firmengeschichte ein.**

Geschäftsführer und Inhaber  
Thomas Aigner und Geschäftsführerin  
Jenny Steinbeiß

**Die Aigner Immobilien GmbH hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem Rekord beendet: Das Unternehmen steigerte seinen erwirtschafteten Gesamtumsatz um 50 % und erzielte ein herausragendes Jahresergebnis von 26,5 Millionen Euro. Es ist das erfolgreichste Jahr der Unternehmensgeschichte. Mit der Eröffnung eines weiteren Büros im Münchner Süden wurde zudem das Standortnetzwerk auf neun erweitert und der Expansionskurs fortgesetzt. Das Maklerhaus baut damit seine Marktführerschaft im Großraum München weiter aus und beweist wiederholt seine Resilienz.**

**2024** sind die vermittelten Verträge auf über 699 angestiegen. Dadurch vermakelte das Unternehmen ein Objektvolumen von über 555 Mio. € – ein Plus von 47 % im Vergleich zum Vorjahr. Die hohe Nachfrage bescherte dem Unternehmen im vergangenen Jahr eine erhöhte Kundenzahl: Mit über 32.500 neuen Anfragen, mehr als 43.000 vorgemerkten, geprüften Kaufinteressenten sowie über 100.000 qualifizierten Eigentümerkontakten besitzt Aigner Immobilien eines der größten Kundennetzwerke.

Im ersten Quartal eröffnete das Unternehmen einen weiteren Standort im Münchner Stadtteil Solln. Das insgesamt neunte Büro dient durch seinen Showroom-Charakter gleichzeitig als Forum für besondere Events sowie als Meeting-Point.

„2024 geht als herausragend in unsere Firmengeschichte ein“, sagt Geschäftsführer Thomas Aigner. „Das operative Geschäft reflektiert die hohe Immobiliennachfrage, nicht nur bei Selbstnutzern. Auch kapitalstarke Investoren sind langsam wieder zurück am Markt; wir verzeichnen eine Belebung in nahezu allen Assetklassen.“

Geschäftsführerin Jenny Steinbeiß ergänzt: „Wir konnten unsere Transaktionszahlen aber nicht nur aufgrund der Nachfrage erheblich steigern, sondern auch, weil Eigentümer in der neuen Marktlage noch mehr auf fundierte Beratungsleistungen von Experten wie uns mit unserer 35-jährigen Markterfahrung setzen.“

**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)

# Ihr Immobilienexperte im Dreiländereck Schwarzwald-Freiburg

Beyer Immobilien

**„Wir wollen zwischen Menschen glückliche Situationen herstellen.“ Dieser Grundgedanke ist seit über 30 Jahren die Basis für unser Handeln im Dreiländereck.**

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 Dreiländereck von Offenburg über den Kaiserstuhl bis zum Bodensee. Diese Anerkennung bestärkt unser 10-köpfiges Team und spornt uns an, auch in Zukunft höchste Standards in der Immobilienbranche zu setzen.



Leo Beyer  
Inhaber und  
Geschäftsführer

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 Bauingenieuren und Architekten aus unserem weitreichenden Netzwerk sowie vom hauseigenen Immobilienfinanzierer zurück.

Mit der **Beyer Wohnbau GmbH** setzen wir gemeinsam mit langjährigen, vertrauensvollen Partnern eigene Projektentwicklungen mit hohem Anspruch an Bauqualität und Architektur um. Wir 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.



**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)

# Einbindung der nächsten Generation

Immobilien Sollmann+Zagel GmbH



Michael Zagel

**Immobilien Sollmann+Zagel GmbH ist ein Familienunternehmen, das bereits seit 54 Jahren erfolgreich am Immobilienmarkt tätig ist. Der geschäftsführende Gesellschafter, Michael Zagel, begleitet diesen Prozess nun im 39. Jahr. „So lange in einem Unternehmen zu arbeiten, bedeutet nicht nur, dass man einen hohen Grad an Erfahrung gesammelt hat, sondern dass man auch älter wird. Diesem Alterungsprozess müssen wir gerecht werden, um uns für die Zukunft zu rüsten, und daher ist eine Verjüngung des Unternehmens auch im Personalbereich oberste Prämisse“.**

So hat bereits vor fünf Jahren Jan Zagel als ältester Junior von Michael Zagel dem Unternehmen durch seinen Einstieg neue Impulse verliehen. Diese Verjüngung wird nun durch seinen Bruder, Tim Zagel, verstärkt. Tim Zagel ist bereits seit fünf Jahren dualer Student bei ISZ und hat soeben seinen Masterstudiengang im Bereich Real Estate Management in München abgeschlossen und erweitert seit kurzem, zusammen mit seinem Bruder Jan Zagel, das Maklerteam von ISZ. Beide ergänzen das ISZ Investment Team nachhaltig für die Zukunft.



Jan Zagel



Tim Zagel

André Aechtner, Head of Investment bei ISZ, freut sich über die Unterstützung von Jan und Tim Zagel und ist zuversichtlich, dass die nächste Generation frische Impulse und neue Perspektiven einbringen wird. „Ihre Expertise und Begeisterung für den Bereich Immobi-



André Aechtner



lienverkauf und -investitionen in Kombination mit Ihrem frischen Wind sind ein echter Zugewinn für uns hier bei ISZ“, sagt André Aechtner, der als erfahrener Branchenprofi seit über 20 Jahren das Unternehmen durch viele Marktzyklen mit navigiert hat. Die Integration von Tim und Jan Zagel in das tägliche Geschäft von ISZ zeigte bereits in der Vergangenheit eine starke Weiterentwicklung des Unternehmens. Es ist nicht nur eine logische Konsequenz der familiären Tradition, sondern auch ein wichtiger Schritt in Richtung Zukunftsfähigkeit und Wachstumsorientierung. Gemeinsam mit dem erfahrenen Team rund um Michael Zagel und André Aechtner arbeitet die nächste Generation daran, ISZ weiterhin als führenden Akteur in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg zu positionieren und gleichzeitig neue Werte zu schaffen, die sowohl für unsere Kunden als auch für uns als Unternehmen von langfristigen Nutzen sind.

**ISZ** | Immobilien  
Sollmann+Zagel

**Immobilien Sollmann+Zagel GmbH**

**Nürnberg**

Burgstraße 11  
90403 Nürnberg  
Telefon: +49 911 23 61 0  
Telefax: +49 911 23 61-299  
dip@sollmann.de  
[www.sollmann.de](http://www.sollmann.de)

# EXPO REAL 2024

Mark Aengevelt: „Die Branche will Neugeschäft“



Der Messestand der DIP Deutsche Immobilien-Partner auf der EXPO REAL 2024

**„Die vergangenen Jahre dienten zum „Wunden lecken“, zur Bestandsoptimierung und zur Neuausrichtung. Auf dem Branchentreff EXPO REAL in München zeigte sich: Diese Strategie will nun auch umgesetzt werden.“**

Entsprechend gab es bei Ausstellern und Messebesuchern den übereinstimmenden Grundtenor „Wir wollen endlich wieder Neugeschäft machen!“.

**Was ist hierfür notwendig?** Der Tatendrang muss sich auch bis zu den finanzierenden Vehikeln durchstrecken. Um Transaktionen auszulösen, müssen die bei zahlreichen Objekten immer noch nicht vollzogenen Abschreibungen nun auf aktuellem Marktniveau realisiert werden. Außerdem braucht es Vertrauen zwischen Transaktionspartnern und Beratern. Hierbei stellen wir fest, dass die Vertrauensbasis auf dem Weg zum „Neustart“ wieder deutlich gewachsen ist. Sind diese Mindestvoraussetzungen erfüllt, ist die Ausgangsbasis für das Neugeschäft geschaffen.

**Welche Themen gab es sonst?** Bestandskonvertierungen von Büros in unterschiedliche, unter anderen auch gewerbliche Wohnkonzepte sind weiterhin „en vogue“. Die Schere von Angebots- und Nachfragepreise hat sich deutlich verkleinert und bis auf zehn Prozent angenähert. Künstliche



Großes Interesse an den Podiumsdiskussionen von Aengevelt Immobilien  
Foto: © Aengevelt Immobilien

Intelligenz entwickelt sich zunehmend zum Branchenbegleiter, ersetzt jedoch nicht nachhaltiges Vertrauen und die persönliche Beratungsqualität zwischen den Akteuren. Unser Fazit: Die Branche will wieder, Transaktionsvoraussetzungen und Stimmung bessern sich.“



Mark Aengevelt  
Geschäftsführender Gesellschafter  
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

# Märkte im Überblick



## Der Markt für

- Büroflächen ..... 14
- Einzelhandelsflächen ..... 16
- Grundstücke und Immobilieninvestments ..... 18

# Der Markt für Büroflächen

## Übersicht

### Büromarkt

Vermietungsleistung und Eigennutzer Flächenumsatz in m <sup>2</sup>	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt a. M.	Freiburg
2024	570.000	84.000	89.000	231.400	85.000	340.300	31.000
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
Spitzenmiete in €/Monat							
2024	45,00	15,50	21,00	43,50	18,00	48,50	19,00
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
Durchschnittsmiete in €/Monat							
Gesamtstadt 2024	27,00	9,20	13,50	17,00	11,00	25,00	13,50
City 2024	29,00	10,70	16,00	25,00	13,00	29,50	15,00
Cityrand 2024	23,00	8,20	12,00	19,00	10,20	19,50	12,50
Außenbezirke 2024	18,00	7,80	9,70	12,50	8,00	16,80	9,50
Leerstand absolut in m <sup>2</sup>							
Ende 2024	1.390.000	215.000	103.000	1.000.000	230.000	1.250.000	34.000
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
Leerstandsquote in %							
Ende 2024	6,4	6,7	4,0	10,5	7,2	10,1	3,4
Ende 2023	4,3	5,6	3,3	9,8	6,8	9,1	2,9
Ende 2022	3,2	3,8	3,5	8,1	6,5	8,2	1,7
Prognosen							
Flächenumsatz 2025	→	→	→	↗	→	↗	→
Spitzenmiete Ende 2025	→	→	→	↗	↗	↗	→
Durchschnittsmiete Gesamtstadt Ende 2025	→	→	↗	→	→	↗	→
Leerstand absolut Ende 2025	→	↗	↗	↗	→	↗	↗

Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
437.000	95.000	41.000	210.000	124.400	12.220	590.000	70.000	160.000	191.000
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
36,00	21,50	16,90	34,00	21,00	14,80	55,70	17,00	36,00	50,00
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
20,00	13,00	12,30	20,00	13,00	9,00	25,35	12,00	20,00	23,25
21,00	15,40	12,30	19,50	15,00	11,70	43,80	13,50	24,00	29,00
18,20	12,50	11,50	14,50	13,50	9,50	26,32	11,50	18,00	25,00
14,50	8,80	9,50	10,00	9,00	6,50	16,07	10,00	12,00	18,00
730.000	250.000	110.000	350.000	190.000	54.500	1.530.000	250.000	450.000	k. A.
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
5,0	5,1	5,5	4,3	4,7	5,1	6,9	6,1	5,3	9,3
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
↗	↗	↘	↗	→	↗	↗	→	→	→
↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	→	→	↗
↘	↗	↘	↗	↗	↗	→	→	→	→
↗	↗	→	↘	→	↘	↘	↗	↗	↘

# 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> )*	310	108	85	275	70	265	115
City A-Lage (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	70–100	65–95	30–80	130–250	35–70	135–265	45–90
City B-Lage (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	20–45	25–35	13–20	40–60	15–23	70–120	23–45
Stadtteillage/-zentrum (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	25–70	12–18	10–15	15–30	10–22	16–40	15–25
Discounter/Fachmarkt – nonfood	8–12	6–12	6–12	10–16	6–13	15–25	10–20
Discounter/Fachmarkt – food	15–25	7–17	8–15	10–18	6–16	14–18	10–20
<b>Prognosen 2025</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	160	45	215	110	45	340	128	250	2.900
190-245	100-160	25-45	120-215	80-110	20-30	200-340	70-120	40-100	240-380
40-55	30-65	12-20	60-100	60-80	17-20	60-130	48-68	15-50	180-220
35-50	14-36	8-12	15-35	10-20	7,5-11	25-60	18-35	5-18	500-1.500
10-18	6-12	8-12	10-15	12-20	6-11	k.A.	10-20	10-16	k. A.
10-22	8-14	10-15	10-16	15-25	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*	110– 410	100– 300	50– 340	200– 550	65– 170	230– 500	200– 500
Büro- und Geschäftshausgrundstücke (Citylagen)	3.000– 10.000	1.300– 5.000	560– 4.700	2.650– 55.000	600– 1.900	5.100– 37.000	2.000– 25.000
Wohnungsbaugrundstücke (gute Lagen)	1.400– 5.800	800– 1.500	500– 1.200	400– 1.900	320– 670	750– 3.200	500– 2.000
<b>Gewerbliches Investment – Spitzenfaktoren (netto)</b>							
Geschäftshaus	21,0	19,0	21,0	22,0	18,0	26,0	24,0
Bürohaus	21,0	17,0	16,0	22,0	19,0	22,0	20,0
SB-/Fachmarkt/-zentrum	15,0	17,0	14,0	16,0	15,0	18,0	18,0
Industrie/Gewerbe/Logistik	16,0	17,0	13,0	18,0	16,0	17,0	20,0
<b>Gewerbliches Investment – marktübliche Einstiegsfaktoren</b>							
Geschäftshaus	16–18	13–16	12–16	15–19	14–19	14–18	14–20
Bürohaus	16–18	14–17	11–15	15–18	15–18	13–16	13–18
SB-/Fachmarkt/-zentrum	12–15	12–14	10–14	12–15	11–14	12–14	12–15
Industrie/Gewerbe/Logistik	10–16	12–16	8–12	10–15	11–15	11–14	14–18
<b>Wohninvestment – marktübliche Einstiegsfaktoren</b>							
Mehrfamilienhaus Neubau (mittlere Ausstattung)	20–23	16–20	18–23	20–23	15–20	20–23	18–30
Mehrfamilienhaus Bestand (mittlere Ausstattung)	16–20	14–19	10–19	15–21	12–17	17–21,5	16–25

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.

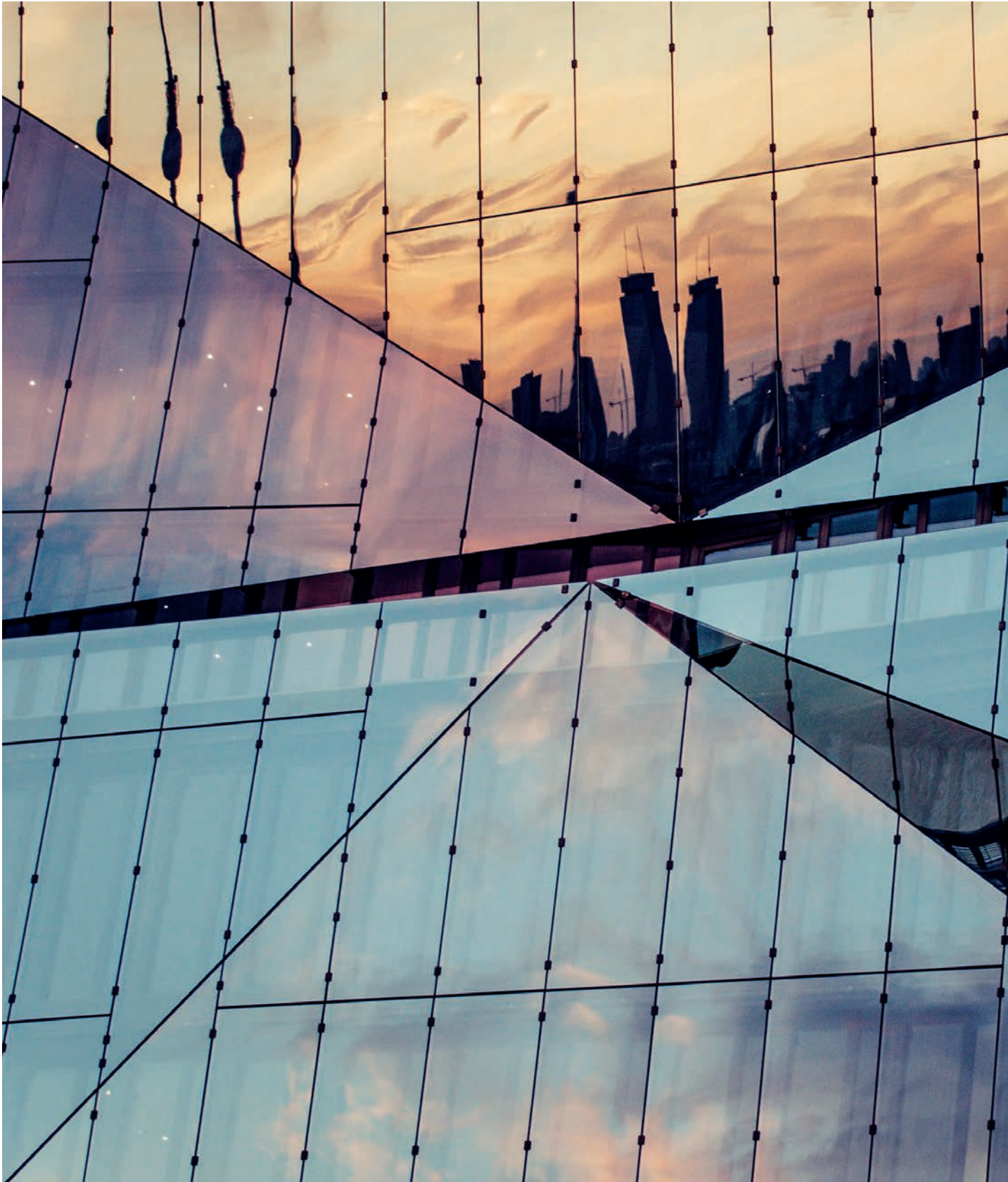
Faktor = Netto-Vervielfältiger (Gesamt-Kaufpreis zu Jahresmiete-Reinertrag)

Spitzenfaktor = höchster am Markt erzielbarer Vervielfältiger

Neubau = Fertigstellung innerhalb der letzten zwei Jahre

Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
100–480	90–280	85–300	150–270	50–350	30–110	800–3.850	160–390	250–750	k. A.
k. A.	1.200–7.500	1.000–4.500	900–24.000	1.800–4.200	350–850	3.000–10.000	3.500–15.000	4.000–7.500	k. A.
k. A.	750–1.200	300–1.100	750–1.600	800–2.000	200–400	2.000–4.500	900–1.800	1.500–3.600	k. A.
24,0	20,0	25,0	22,0	20,5	19,0	25,6	20,5	22,0	22,0
25,0	19,5	19,2	21,0	19,0	19,0	25,6	19,5	20,0	20,0
k. A.	16,0	15,4	16,0	17,0	16,0	21,0	13,0	18,0	14,0
23,0	17,0	15,4	18,0	20,5	19,0	23,5	12,5	16,0	19,0
16–20	15–19	15–20	17–19	15–20,5	13–14	21–28	17,5–19	18–22	11
16–22	14–19	14–18	17–19	13–19	13–14	20–26	17–19	18–20	11
k. A.	10–14	12–15	10–15	10–17	11–16	14–21	10–14	13–18	12
13–19	10–16	12,5–14,5	12–16	10–18	11–16	16–20	11–15	13–18	14
18–23	15–20	19–22	18–23	18–22	18–20	30–40	18–20	20–22	25
17,5–20	13–18	17–21	16–20	14–19	15–18	24–38	16–21	18–20	20

# Märkte im Einzelnen



- 
- **Der Markt für Büroflächen**  
Ein weiteres Jahr der Stagnation  
auf den deutschen Büromärkten ..... 22
  - **Der Markt für Einzelhandelsflächen**  
Trotz Rekordumsatz:  
Einzelhandel weiterhin unter Druck ..... 27
  - **Der Markt für Immobilieninvestments**  
Investments ziehen im Jahr 2024 wieder an –  
Aussichten auf weitere Erholung 2025 ..... 30
  - **Der Markt für Logistikflächen**  
Hohe Krisenresilienz und Renditestärke ..... 35
  - **Der Immobilienmarkt Amsterdam  
und die Niederlande**  
Ein kurzer Überblick über das Jahr 2024 ..... 40

# Der Markt für Büroflächen

## Ein weiteres Jahr der Stagnation auf den deutschen Büromärkten

**Die Büromärkte reflektierten auch im Berichtsjahr 2024 die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Zwar konnte die Inflationsrate auf 2,2 % im Jahresdurchschnitt gesenkt werden, die damit beinahe den Zielwert der EZB erreichte und diese veranlasste, mehrere zaghafte Zinssenkungsschritte durchzuführen; allerdings ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % zurück – während andere europäische Länder (wie Dänemark, Belgien, Frankreich, Spanien, Italien) z. T. deutliche Wachstumsraten verzeichneten. Im Verlauf von 2024 mehrten sich auch die Ankündigungen großer Unternehmen, Arbeitsplätze abzubauen, Werke zu schließen oder Produktionsbereiche oder ihren Sitz ins Ausland zu verlegen.**

Im Jahr 2024 und auch noch Anfang 2025 zeigte sich die deutsche Wirtschaft verunsichert von der globalen Entwicklung, die neben dem anhaltenden Krieg in der Ukraine durch immer neue Krisenherde geprägt wird, darunter auch Ankündigungen des neuen US-Präsidenten, Zölle einzuführen bzw. anzuheben. Dazu werden die finanziellen Belastungen der Klimaschutzpolitik für Wirtschaft und Verbraucher immer sichtbarer, ebenso wie ESG und andere Berichtspflichten den bürokratischen Aufwand erheblich steigern. Der GfK-Konsumklimaindex vermochte sich deshalb nur geringfügig zu erholen und bleibt auch im Januar 2025 mit einem Wert von -21,3 tief im negativen Bereich.

In dieser Situation versuchen sowohl die Unternehmen als auch die Öffentliche Hand, Kosten zu sparen, auch bei Büroflächen. Das Homeoffice wird vielfach genutzt, um Büroflächen zu reduzieren, wenn die Verlängerung langfristiger Mietverträge ansteht. Erweiterungen finden kaum noch statt; ebenso ist die Dynamik der Start-Up-Szene zurückgegangen. Durch den Rückgang der Fertigstellungen im Neubau sind Umzugsketten zum Erliegen gekommen.

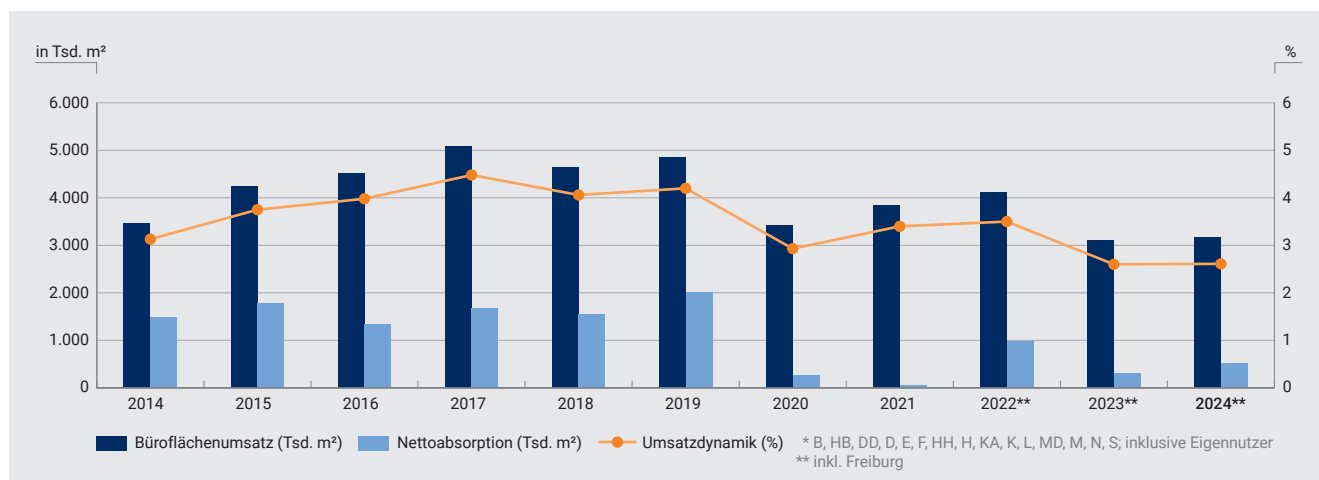
Trotz insgesamt verhaltener Umsatzdynamik setzt sich aber der Trend zu höherer Lage- und Objektqualität fort. Während moderne, flexibel gestaltbare Flächen, die die ESG-Kriterien nachhaltig erfüllen, weiter rege nachgefragt und damit zu knapp kalkulierten Marktpreisen vermarktet werden, geraten ältere Objekte mit Modernisierungstau und 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. Diese Trends spiegeln sich darin wider, dass insbesondere das Niveau der Spitzenmieten ungeachtet der insgesamt verhaltenen Nachfrage im breiteren Marktbereich weiter steigt.

### Büroflächenumsatz im Zehnjahresmittel

- Im Berichtsjahr 2024 sind an den 16 analysierten DIP-Standorten insgesamt rd. 3,17 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt worden. Somit wurde das Vorjahresergebnis (2023: 3,11 Mio. m<sup>2</sup>) moderat um insgesamt rd. 63.000 m<sup>2</sup> bzw. 2 % übertroffen. Dieses jüngste Marktergebnis liegt damit immer noch rd. 21 % unter dem jüngsten Zehnjahresmittel (Ø 2014–2023: 3,99 Mio. m<sup>2</sup> p. a.).
- In den sieben größten deutschen Büromärkten Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart wurden rd. 2,54 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 80 % der Büroflächenumsätze aller 16 DIP-Standorte umgesetzt. Im Vorjahresvergleich ergab sich somit ein um ca. 4 % höherer Flächenumsatz (2023: rd. 2,44 Mio. m<sup>2</sup>). Die umsatzstärksten Märkte bildeten 2024 München (590.000 m<sup>2</sup>), Berlin (570.000 m<sup>2</sup>), Hamburg (437.000 m<sup>2</sup>) und Frankfurt am Main (340.300 m<sup>2</sup>).
- Die Umsatzdynamik, die den Anteil des Flächenumsatzes am Bestand kennzeichnet, verzeichnet im Vorjahresvergleich einen anhaltenden Trend von 2,6 %. Besonders dynamisch, d. h. oberhalb der mittleren Performance der 16 DIP-Märkte, agierten die Märkte Dresden (3,4 %), Leipzig (3,1 %), Hamburg (3,0 %) und Frankfurt (2,9 %). Moderatere Büroflächenabsatzquoten verbuchten dementsprechend Essen (2,7 %), Berlin und Köln (jeweils 2,6 %), Düsseldorf (2,5 %), Nürnberg (2,4 %), Bremen (2,3 %), München und Nürnberg (jeweils 2,1 %), Stuttgart (1,9 %), Karlsruhe (1,7 %) und Magdeburg (1,2 %).
- Die größten Büromärkte, die im Vorjahresvergleich an Dynamik verloren, sind Essen (-112 Basispunkte), Nürnberg (-60 Basispunkte), Düsseldorf (-55 Basispunkte),

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



Quelle: DIP, Aengevelt Research

Magdeburg (-40 Basispunkte), Köln (-30 Basispunkte), Dresden (-25 Basispunkte), Frankfurt am Main (-20 Basispunkte), Bremen (-15 Basispunkte) und Hamburg (-10 Basispunkte). Alle weiteren Büromärkte verzeichneten eine moderate Dynamikzunahme im Bereich von 10–60 Basispunkten.

## Nettoabsorption ist gestiegen

Die Nettoabsorption lag 2024 bei rd. 516.000 m² (2023: rd. 308.000 m²) und unterschreitet erwartungsgemäß das Rekordjahr 2019 (2,0 Mio. m²). Eine positive Nettoabsorption im Berichtszeitraum bedeutet, dass per Saldo mehr Bürofläche in Anspruch genommen als Fläche leergezogen wurde. Die Nettoabsorption des Berichtsjahres 2024 unterschreitet das Zehnjahresmittel (2014–2023: 1,11 Mio. m²) um rd. 53 %. Während der Zeitraum 2014–2019 von einer positiven Wirtschaftsentwicklung mit anhaltend höherer Nettoabsorption geprägt war, die im Schnitt bei rd. 1,58 Mio. m² p. a. lag, kam es in den Folgejahren 2020/2021 durch die Pandemie zwangsläufig zu einem abrupten Ende des bis dahin robusten Wachstums. Der Tiefpunkt wurde im Jahr 2021 mit einer Nettoabsorption von lediglich rd. 54.000 m² erreicht. Im Folgejahr stieg die Summe wiederum auf rd. 973.000 m². Die positive Entwicklung konnte im Berichtsjahr 2024 zwar nicht weitergeführt werden, dennoch ist die Absorption weiterhin positiv. Diese Entwicklung wurde vor allem von neuen New-Work-Konzepten und gestiegenen Ansprüchen der Nutzer getragen.

## Büroflächenüberhänge deutlich angestiegen

Das gestiegene Büromarktangebot und der Trend des mobilen Arbeitens haben im Jahresverlauf 2024 zu einem erneut gestiegenen Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den 16 analysierten deutschen Märkten um rd. 1.420.500 m² auf rd. 8,1 Mio. m² Bürofläche geführt. Dementsprechend stieg die mittlere Leerstandsquote der 16 DIP-Märkte von rd. 5,5 % Ende 2023 auf rd. 6,7 % im Folgejahr.

**Im Mittel stehen seit Ende 2024 rd. 21 % mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als noch im Jahr zuvor.**

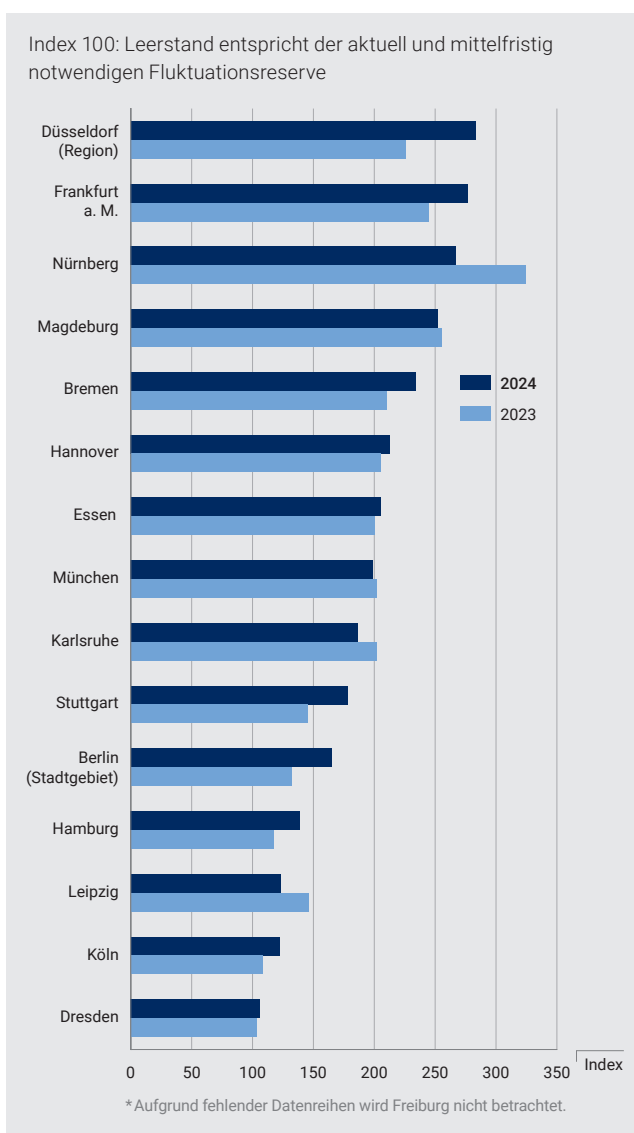
Im Mittel stehen seit Ende 2024 rd. 21 % mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als noch im Jahr zuvor. Damit setzte sich der Trend steigender Angebotsreserven aus dem Vorjahr mit zunehmender Dynamik fort:

- Zu den Märkten mit besonders dynamisch steigender Angebotsreserve gehörten 2024 Berlin (+53 %), Stuttgart (+41 %) und Hamburg (+28 %) sowie Dresden und Bremen (jeweils +21 %).
- Vergleichsweise moderater steigende Angebotsreserven waren dagegen in Frankfurt, Nürnberg und Freiburg (jeweils +19 %), Köln (+17 %), München (+13 %), Hannover und Essen (jeweils +11 %), Düsseldorf (+8,7 %) und Leipzig (+1,6 %) zu beobachten.

- Eine inverse Marktentwicklung, d. h. ein weiterer moderater Abbau der Angebotsreserve, wurde dagegen in Karlsruhe (-9 %) und Magdeburg (-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 nominalen Leerstandsquote und deren Veränderung.

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



Quelle: DIP, Aengevelt Research

- Der ARLEX veränderte sich über alle 15 analysierten Büromärkte (aufgrund von Lücken in den Datenreihen wird Freiburg nicht betrachtet) binnen Jahresfrist von 159 Punkten Ende 2023 auf nunmehr 192 Punkten Ende 2024. Der untersuchte Gesamtmarkt ist somit weiterhin im deutlichen Angebotsüberhang, regional weisen die Standorte nahezu den gleichen Trend auf.

- Die ausgewogenste Relation aus Flächenangebot, Nachfrage und mittelfristiger Flächenerweiterung ist in Dresden (106) gegeben.

- Insgesamt liegt die Spannweite der Indexwerte in den analysierten Standorten zwischen 106 (Dresden) und 283 (Düsseldorf). Die tendenziell höheren Indexwerte z. B. in Düsseldorf (283), Frankfurt (277), Nürnberg (267), Magdeburg (252), Bremen (234), Hannover (213), Essen (205), München (199), Karlsruhe (186), Stuttgart (178), Berlin (165), Hamburg (139), Leipzig (123) und Köln (122) reflektieren einen Angebotsüberhang. Niedrige Indexwerte, die einem Nachfrageüberhang entsprechen und somit ein Missverhältnis zwischen Büroflächennachfrage, Leerstandsquote und Fertigstellungsniveau aufweisen, wurden in keiner Stadt der analysierten Büromärkte festgestellt.

- Die deutlichsten Sprünge des ARLEX im Berichtsjahr wurden in Düsseldorf (+57), Nürnberg (-57), Berlin und Stuttgart (jeweils +33), und Frankfurt (+32) registriert.

**Die deutlichsten Sprünge des ARLEX im Berichtsjahr wurden in Düsseldorf (+57), Nürnberg (-57), Berlin und Stuttgart (jeweils +33), und Frankfurt (+32) registriert.**

## Performance der 15 DIP-Märkte\* nach dem Bürobarometer

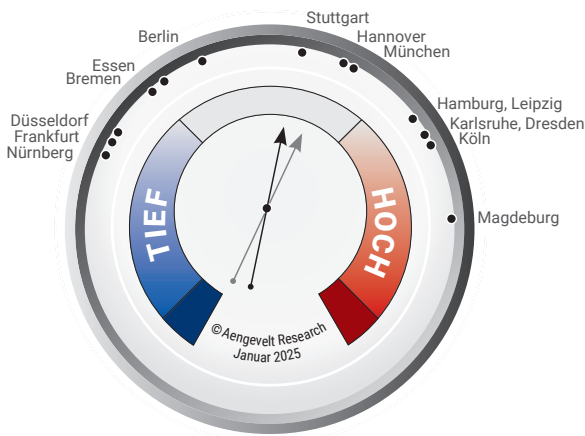
Das **Bürobarometer** von Aengevelt Research, ein lang erprobtes aussagefähiges indexbasiertes Analysetool, berücksichtigt neben der Entwicklung der Büromieten auch alle weiteren wesentlichen Indikatoren, die die Angebots-Nachfrage-Relationen widerspiegeln<sup>1</sup>.

Sowohl die Indexwerte an den 15 DIP-Märkten als auch der gesamtdeutsche Indexwert im Vergleich zum Vorjahr, haben sich prognosegemäß differenziert entwickelt und

erreichten einen Wert von -36 zum Jahresende 2024 (2023: -2). Im mittelfristigen Kontext (2014–2023: 41) ist die Performance als unzureichend zu bewerten.

Für die Büromärkte Magdeburg, Köln, Dresden, Karlsruhe, Leipzig und Hamburg sind die höchsten Werte ermittelt worden, d. h. diese Märkte weisen eine vergleichsweise stabile Dynamik auf. Dagegen sind in Nürnberg, Frankfurt und Düsseldorf die niedrigsten Barometerwerte zu verzeichnen, was die aktuelle Stagnation widerspiegelt.

### 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.

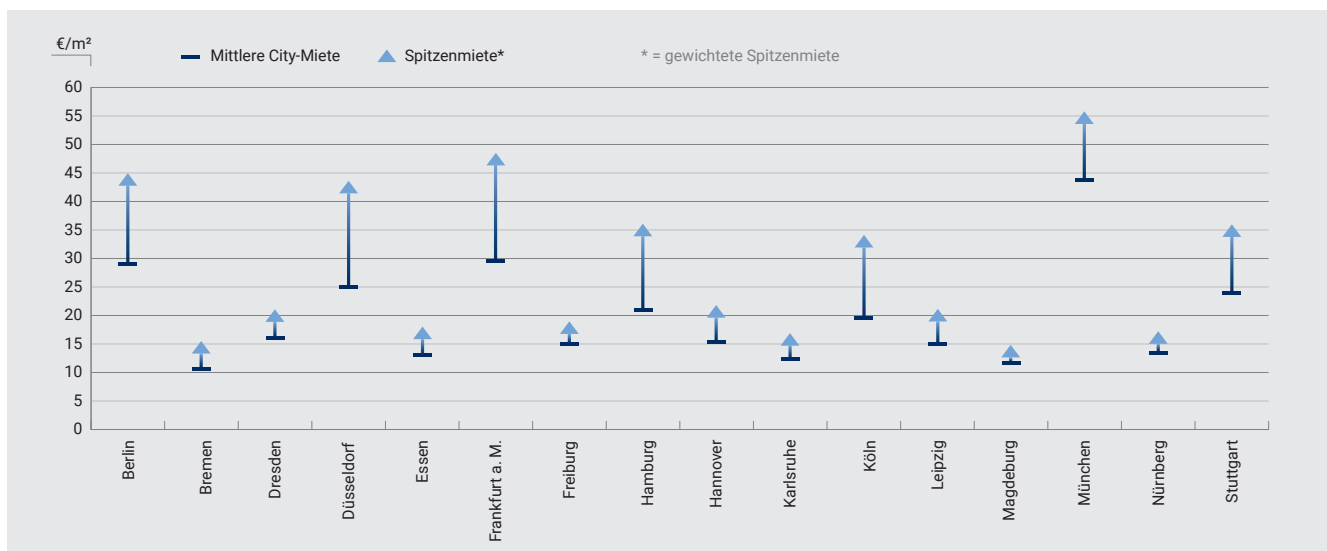
\* Ohne Freiburg

### Solides Mietpreisniveau

Das Büromietniveau ist im Berichtsjahr weiter angestiegen und führt somit die Entwicklung der letzten Dekade fort. Die gewichtete Spitzenmiete aus den Flächenumsätzen der untersuchten Märkte lag Ende 2024 mit rd. 40 €/m<sup>2</sup> um rd. 11 % über dem Vorjahreswert (2023: rd. 36 €/m<sup>2</sup>). Zu den Märkten mit einem markanten Anziehen des Spitzenmietniveaus gehörten im Jahresverlauf vor allem München und Stuttgart (jeweils +12,5 %) und – trotz schwächerer Marktdynamik – auch Düsseldorf (+8,8 %). Eine gleichbleibende Spitzenmiete wurde in Berlin, Hamburg, Magdeburg und Essen registriert. Ein Rückgang des Spitzenmietniveaus ist lediglich in Nürnberg zu beobachten.

Der Vergleich der mittleren Mieten für Büroflächen in Citylagen zum Jahresende 2024 weist, nach einem negativen Trend im Vorjahr, wieder eine positive Entwicklung auf.

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



Quelle: DIP, Aengevelt Research | Stand: 31.12.2024

Die gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen in den Citylagen der 16 DIP-Standorte zeigt einen Wert von rd. 26,60 €/m<sup>2</sup>, Ende des Vorjahres waren es noch 22,30 €/m<sup>2</sup>. Binnen Jahresfrist stellte sich das mittlere Mietpreisniveau damit auf einen Zuwachs von rd. 19 %. Die stärksten Anstiege der mittleren Büromiete weisen München (56 %), Stuttgart (30 %), Leipzig (15 %), Frankfurt (9 %) und Magdeburg (7,0 %) auf. Dagegen verzeichnet lediglich Köln einen Rückgang von rd. 7 %. Auf konstantem Niveau verblieben die Mieten in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Essen, Dresden, Nürnberg und Freiburg.

Die Mietpreise auf dem Büromarkt zeigen somit aus den oben analysierten Anspruchs- und Qualitätstrends beim Spitzenmietniveau eine markantere Dynamik auf, während die mittleren Mieten in der City in Korrelation zur Bestandsqualität in etwa auf Vorjahresniveau verblieben.

**Die Mietpreise auf dem Büromarkt zeigen [...] beim Spitzenmietniveau eine markantere Dynamik auf, während die mittleren Mieten in der City in Korrelation zur Bestandsqualität in etwa auf Vorjahresniveau verblieben.**

## Perspektiven und Chancen

Die in früheren Jahren häufig beobachtete typische Jahresend-rallye ist auch zum Jahresende 2024 zum dritten Mal in Folge ausgefallen. Angesichts der anhaltenden politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen brachte der Start in das Jahr 2025 noch keine neuen Impulse. Für die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2025 und auch für die Folgejahre hat die Bundesbank ihre Wachstumsprognosen gesenkt. Für 2025 erwartet sie, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,2 % wachsen könnte. 2026 könnten 0,8 % und 2027 0,9 % erreicht werden. Nach Einschätzung von DIP werden solche Prognosen allerdings zunehmend unsicherer, weil sich sowohl heimische als auch internationale politische Kurswechsel sowie globale Krisen zu unkalkulierbaren Risiken entwickeln.

Immerhin erscheinen für den Jahresverlauf weitere moderate Senkungen der Leitzinsen als wahrscheinlich, die nach der bisherigen Politik der EZB in kleinen Einzelschritten erfolgen werden, zumal die Inflationsrate im Euroraum zum Jahresende 2024 wieder auf ein Niveau anstieg, das deutlich oberhalb der Zielmarke von 2 % liegt.

- Für 2025 erwartet DIP eine leichte Erholung der Büroflächenumsätze, die nach 3,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2024 wieder auf bis zu rd. 3,4 Mio. m<sup>2</sup> steigen könnte, was indessen immer noch unter dem langjährigen Mittel läge. Die langsame Erholung könnte sich bei optimaleren gesamt-politischen und -wirtschaftlichen Rahmenbedingungen dann in den Folgejahren fortsetzen.
- Die Angebotsreserve, die an den meisten DIP-Standorten seit einigen Jahren ansteigt, wird im Jahr 2025 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 (z. B. in gewerbliches Wohnen) zugeführt. Hinzu kommt der immer deutlicher sichtbar werdende Homeoffice-Effekt, der den Flächenbedarf reduziert und die Angebotsreserve weiter steigen lässt.
- Die Spitzenmieten werden moderat steigen, weil insbesondere aufgrund der ESG-Kriterien, aber auch aufgrund der Qualitätsanforderungen der Mieter die Herstell- bzw. Sanierungskosten weiter steigen werden. Dieser Effekt wird auch auf moderat anziehende Durchschnittsmieten durchschlagen, wobei sich das Mietgefälle je nach Standort- und Objektqualität noch deutlicher als bislang spreizt.

**Für 2025 erwartet DIP eine leichte Erholung der Büroflächenumsätze.**

# Der Markt für Einzelhandelsflächen

## Trotz Rekordumsatz: Einzelhandel weiterhin unter Druck

Die wirtschaftliche Stagnation im Jahr 2024 hat den Einzelhandel in Deutschland weiter stark belastet. Der Reallohnindex erholte sich nur geringfügig, was den Spielraum privater Haushalte, größere Ausgaben zu tätigen, weiterhin einschränkte. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahresdurchschnitt auf 6,0 %, ein Plus von 0,3 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr, was die Unsicherheit vieler Konsumentzielgruppen erhöhte. Die Zahl der Arbeitslosen stieg um 178.000 auf 2.787.000, begleitet von einem Rückgang der Arbeitskräftenachfrage, die 2024 den niedrigsten Stand der letzten 25 Jahre erreichte. Die Sparneigung der Verbraucher ging leicht zurück, und das Konsumklima zeigte zum Jahresende eine moderate Erholung, blieb indessen mit -21,3 Punkten auf einem sehr niedrigen Niveau. Hauptgründe waren nach wie vor hohe Lebensmittel- und Energiepreise sowie die Sorge um Arbeitsplatzverluste, die durch Diskussionen über Unternehmensverlagerungen ins Ausland, Unternehmenszergliederungen und -verkäufe und Werksschließungen und Produktionsverlagerungen verstärkt wurde.

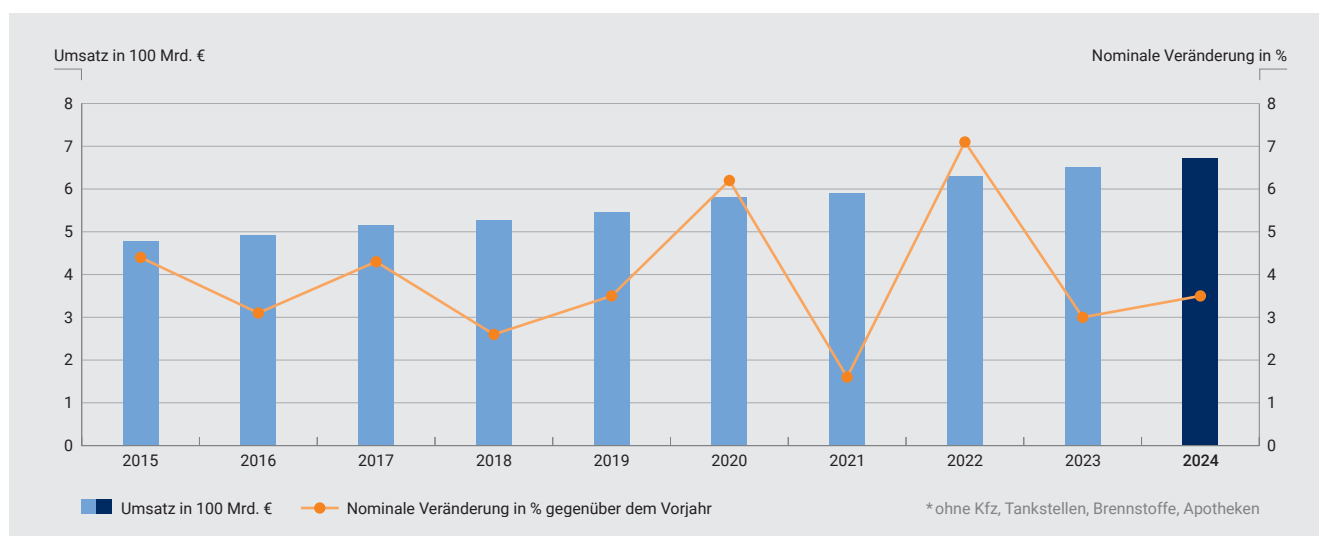
Trotz einer stabilen Entwicklung bei der Anschaffungsneigung und einem leichten Zuwachs an sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung (+128.000 auf 34,84 Millionen) bleibt die Lage im Einzelhandel angespannt. Es gab Beschäftigungszuwächse vor allem im Bereich ausländischer

**Trotz einer stabilen Entwicklung bei der Anschaffungsneigung und einem leichten Zuwachs an sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung [...] bleibt die Lage im Einzelhandel angespannt.**

Arbeitnehmer, während insbesondere das produzierende Gewerbe unter einem Beschäftigungsrückgang litt. Die Konsumzurückhaltung zeigt sich besonders im stagnierenden Umsatzwachstum des Einzelhandels, wobei günstige Discounter weiterhin Marktanteile gewinnen. Für 2025 zeichnen sich ebenfalls herausfordernde Bedingungen ab, da weder eine nachhaltige konjunkturelle Erholung noch deutliche Verbesserungen der Kaufkraft der Verbraucher absehbar sind.

Ungeachtet der angespannten wirtschaftlichen Lage konnte der Einzelhandel im Jahr 2024 mit etwa 673 Mrd. € erneut einen Rekordumsatz verbuchen. Dieses Ergebnis bedeutet ein nominales Umsatzplus von 3,5 % gegenüber 2023 (rd. 651 Mrd. €). Preisbereinigt liegt der reale Umsatz allerdings ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres, was auf die hohe Inflationsrate (+2,6 %) und das moderat sinkende Zinsniveau zurückzuführen ist. Beim Umsatzwachstum besteht

### Einzelhandelsumsatz\* in Deutschland 2015 bis 2024



– wie üblich – eine deutliche Differenzierung zwischen den einzelnen Branchen. Wie bereits im Vorjahr gewann der Internet- und Versandhandel, dessen Umsätze während der Pandemie sprunghaft anstiegen (2020 zu 2021: +19,1 %), 2024 nominal +3,4 %. Der stationäre Einzelhandel (sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, bspw. Waren- und Kaufhäuser) nahm gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % ebenfalls zu. Die Branche Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren bleibt aufgrund des veränderten Konsumverhaltens unter Druck und erreichte mit einem moderaten Minus von 3 % nicht das Ergebnis des Vorjahres. Der Bereich Apotheken, kosmetische, pharmazeutische und medizinische Produkte liegt preisbereinigt bei +3,7 %. Der stationäre Einzelhandel kämpft weiterhin mit sinkenden Kundenfrequenzen und steigenden Betriebskosten. Besonders in Innenstädten führen diese Trends zu Umsatzrückgängen, die durch Zuwächse in anderen Bereichen wie dem Lebensmitteleinzelhandel nur teilweise ausgeglichen werden. Dennoch zeigt das Umsatzwachstum, dass der Einzelhandel insgesamt stabil bleibt und Anpassungen

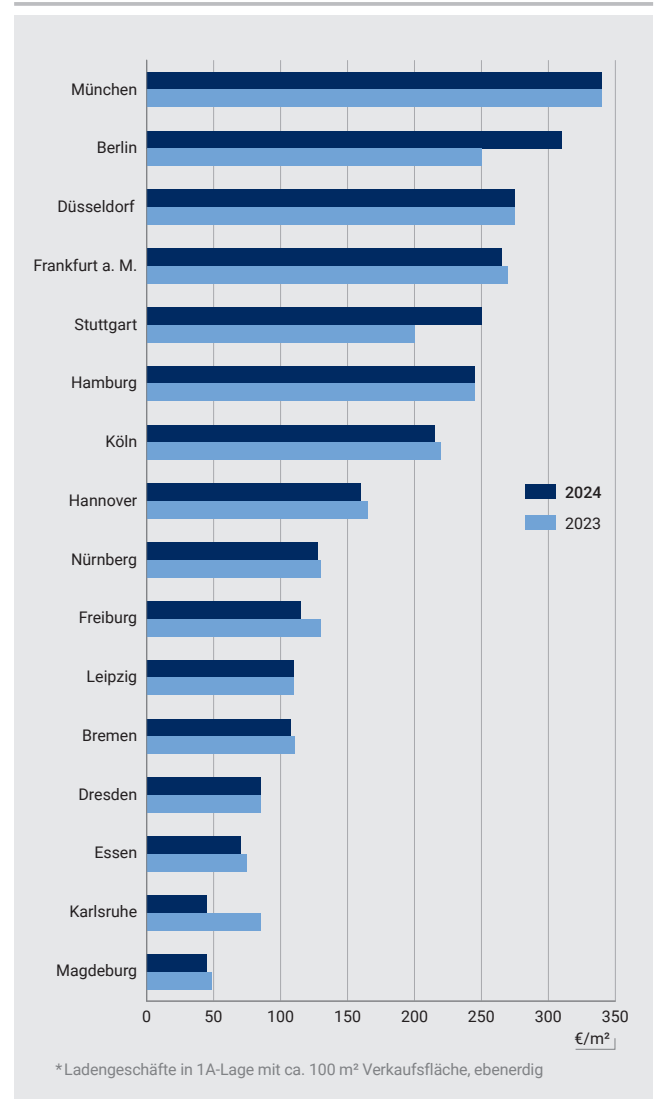
**Das moderate Wachstum zeigt, dass der Einzelhandel insgesamt stabil bleibt und Anpassungen wie hybride Konzepte aus Offline- und Online-Angeboten zunehmend an Bedeutung gewinnen.**

wie hybride Konzepte aus Offline- und Online-Angeboten zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die Umsatzentwicklung im Einzelhandel bleibt ein Spiegelbild der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen. Steigendes Preisniveau, verändertes Konsumverhalten und fortschreitende Digitalisierung prägen die Branche, bieten indessen auch Potenzial für Innovation und Wachstum.

### Differenziertes Mietpreisniveau in attraktiven Top-Lagen

Zum Jahresende 2024 liegen die Mieten in den 1A-Spitzenlagen der „Big Seven“ zwischen 215 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Köln und 340 €/m<sup>2</sup> in München. Im Vorjahr reichte die Spanne noch von 200 €/m<sup>2</sup> in Stuttgart bis 340 €/m<sup>2</sup>, womit sich die Bandbreite der Spitzenmieten verkleinerte. Die mietpreismäßig marktführenden Einzelhandelsmetropolen werden durch Berlin (310 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (275 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt am Main (265 €/m<sup>2</sup>), Stuttgart (250 €/m<sup>2</sup>),

### Spitzenmieten\* für Einzelhandelsflächen



Quelle: DIP, Aengevelt Research

Hamburg (245 €/m<sup>2</sup>) und Köln (215 €/m<sup>2</sup>) komplettiert. Die mittleren Spitzenmieten zeigten weitgehend einen Anstieg, sie lagen im Jahr 2024 bei rd. 271 €/m<sup>2</sup> und stiegen somit binnen Jahresfrist um rd. 5,6 % (2023: 257 €/m<sup>2</sup>).

Außerhalb der „Big Seven“ zeigen die Einzelhandelsspitzenmieten im Berichtsjahr 2024 eine rückläufige Entwicklung. Lediglich Dresden (85 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig (110 €/m<sup>2</sup>) konnten das Spitzenmietniveau halten. Magdeburg und Karlsruhe (jeweils 45 €/m<sup>2</sup>), Essen (70 €/m<sup>2</sup>), Bremen (108 €/m<sup>2</sup>), Freiburg (115 €/m<sup>2</sup>), Nürnberg (128 €/m<sup>2</sup>) und Hannover (160 €/m<sup>2</sup>) verzeichnen sinkende Mieten. Im Mittel konnte für 1A-Spitzenlagen außerhalb der „Big Seven“ rd. 96 €/m<sup>2</sup>

Miete erzielt werden, was einem Rückgang von rd. 7,9 % gegenüber dem Jahr 2023 (104 €/m<sup>2</sup>) entspricht. Gemessen an den absoluten Werten sind die Spitzenmieten in allen untersuchten DIP-Standorten allerdings ca. 36 % niedriger als in den marktführenden Einzelhandelsmetropolen der „Big Seven“.

Die Spanne der Mietentwicklung fällt von +25 % bis -47 % noch deutlicher aus als im Vorjahr und reflektiert damit die weiterhin komplexe Lage des Marktes in den untersuchten DIP-Standorten. Stuttgart (+25 %) und Berlin (+24 %) verzeichneten als einzige DIP-Standorte einen Mietpreisanstieg. München, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig und Dresden konnten ihre Vorjahreswerte halten. Lediglich marginale Rückgänge wurden in Hannover (-3,0 %), Bremen (-2,7 %), Köln (-2,3 %), Frankfurt am Main (-1,9 %) und Nürnberg (-1,5 %) registriert. Das Mittelfeld ist besetzt mit Magdeburg (-8,2 %) und Essen (-6,7 %). Rückläufiger performten Karlsruhe (-47,1 %) und Freiburg (-11,5 %), wo nach geringer Dynamik eine Preiskorrektur erfolgte.

Insgesamt legten alle DIP-Märkte im Berichtsjahr 2024 im Schnitt moderat um 0,9 % von rd. 171 €/m<sup>2</sup> auf rd. 173 €/m<sup>2</sup> zu.

**Die Spanne der Mietentwicklung fällt von +25 % bis -47 % noch deutlicher aus als im Vorjahr und reflektiert damit die weiterhin komplexe Lage des Marktes in den untersuchten DIP-Standorten.**

## Perspektiven und Investmentchancen

Der Einzelhandels-Investmentmarkt zeigte 2024 deutliche Zeichen der Erholung. Bundesweit wurde ein Investmentvolumen von rd. 5,84 Mrd. € erzielt, was einem Anstieg von 10 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Besonders in den A-Standorten war eine positive Entwicklung sichtbar, wobei insbesondere München und Berlin durch Großdeals wie den Verkauf der Pasing Arcaden, dem KaDeWe und weiterer zentral gelegener Objekte hervorstachen. Andere A-Städte zeigten sich uneinheitlich, wobei einzelne Transaktionen nur begrenzte Auswirkungen auf das Gesamtvolumen hatten.



Die Entwicklung der Segmente im Einzelhandelsmarkt war 2024 erneut von großen Unterschieden geprägt. Fachmärkte und Lebensmittelmärkte mussten an Umsatz einbüßen, behaupteten jedoch ihre führende Position und verzeichneten zum Jahresende einen Anteil am Gesamtvolumen von rund 33 %. Kaufhäuser verzeichneten durch Umstrukturierungen und gezielte Verkäufe einen deutlichen Zuwachs des Investmentvolumens auf nunmehr rd. 25 %, der das Segment spürbar belebte. Geschäftshäuser, die ebenfalls rd. ein Viertel des Gesamtumsatzes ausmachen, entwickelten sich moderat positiv und profitierten von einer stabilen Nachfrage, insbesondere in zentralen Lagen. Shoppingcenter, die 2023 starke Einbußen hinnehmen mussten, konnten durch Einzeltransaktionen wie den Verkauf der Pasing Arcaden leichte Zugewinne verbuchen und erreichten einen Marktanteil von 12 %. Dennoch blieben sie weiterhin hinter ihrem langfristigen Durchschnitt zurück.

Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass der Markt für Einzelhandelsimmobilien weiter an Dynamik gewinnt. Vor allem durch die Pipeline bereits angekündigter Verkäufe sowie mögliche Zinssenkungen könnten Transaktionsvolumen und Nachfrage steigen. Fachmärkte und Lebensmittelmärkte dürften ihre marktführende Position weiter behaupten, während bei Geschäftshäusern und Kaufhäusern ebenfalls positive Impulse erwartet werden. Die Stabilisierung der Spitzenrenditen könnte sich ebenfalls fortsetzen, was den Markt für eine breitere Investorengruppe attraktiv macht.

**Für das Jahr 2025 wird erwartet, dass der Markt für Einzelhandelsimmobilien weiter an Dynamik gewinnt.**

# Der Markt für Immobilieninvestments

Investments ziehen im Jahr 2024 wieder an –  
Aussichten auf weitere Erholung 2025

**Trotz der anhaltend schwachen Transaktionsdynamik verzeichnet das Volumen an Immobilieninvestments für das Jahr 2024 eine Erholung. Darin dürften sich eher optimistischere mittelfristige Erwartungen ausdrücken als der Effekt der ersten moderaten Zinssenkungsschritte. Insgesamt wurden für Gewerbe- und Wohnimmobilien über den Jahresverlauf Investments in Höhe von 34,7 Mrd. € getätigt. Dabei gewann insbesondere der Markt für Wohninvestments wieder an Dynamik.**

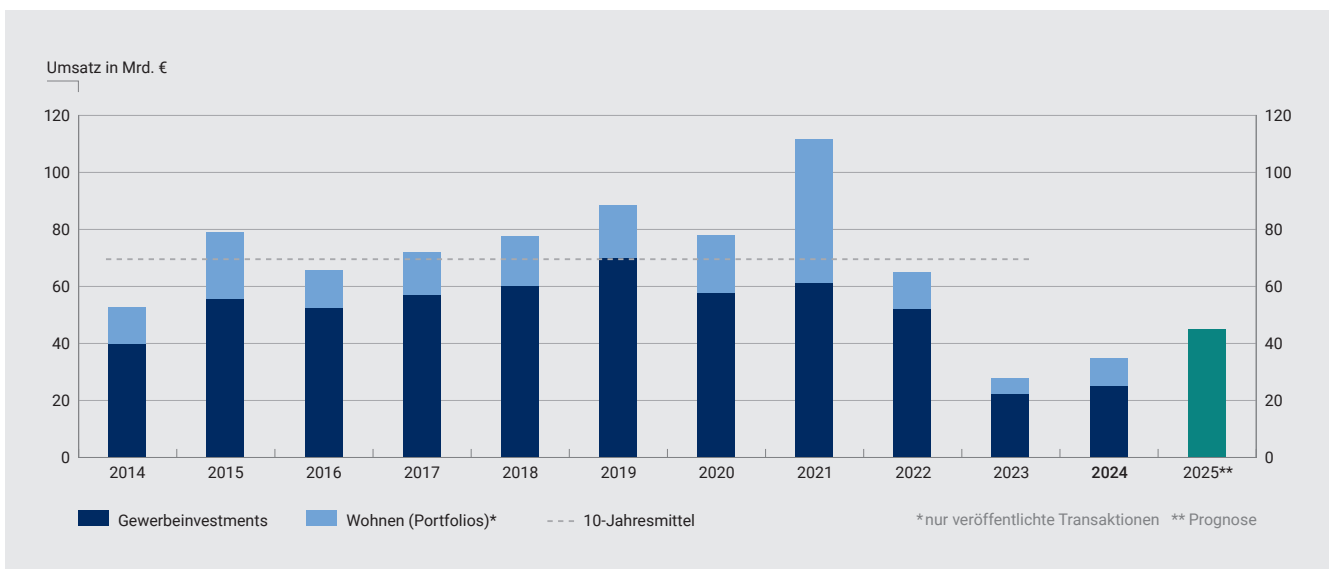
- Der Investmentmarkt schloss mit insgesamt 34,7 Mrd. € um 25 % stärker ab als im Vorjahr (27,7 Mrd. €), lag dabei aber immer noch um rd. 52 % unter dem jüngsten 10-Jahresmittel.
- Schwerpunkt blieben gewerbliche Investments mit rd. 25,1 Mrd. €, die rd. 13 % im Vergleich zum Vorjahr zunehmen konnten. Das 10-Jahresmittel wurde um 53 % unterschritten.
- Wohnungsportfolien lagen mit 9,6 Mrd. € um rd. 74 % über dem Vorjahresergebnis (5,5 Mrd. €). Damit wurde indes nur die Hälfte (51 %) des 10-Jahresmittels erreicht.

Erneut ist das Logistiksegment die nachfragestärkste Klasse mit 29 % des gewerblichen Investmentvolumens im Jahr 2024, gefolgt von sonstigen Investments, die u. a. Hotels und Pflegeimmobilien umfassen; sie machten 26 % des gesamten Umsatzes gewerblicher Immobilien aus. Einzelhandelsinvestments verzeichneten einen moderaten Rückgang auf 23 %. Das Schlusslicht bildeten Büromarktinvestments, die nach einem wiederholten Rückgang insgesamt 22 % der Umsätze erzielten (rd. 5,5 Mrd. €).

**In den Jahren 2022 und 2023 trat eine Reduzierung des Umsatzvolumens ein – noch etwas deutlicher als erwartet.**

Nach dem Rekord des Jahres 2021 trat – wie von DIP prognostiziert – in den Jahren 2022 und 2023 eine Reduzierung des Umsatzvolumens ein, allerdings noch etwas deutlicher als erwartet. Insgesamt waren und blieben die Rahmenbedingungen schwierig. Die Zinssätze für Baudarlehen mit

## Der deutsche Immobilienmarkt: Transaktionsvolumina Gewerbe- und Wohninvestments



## Immobilieninvestments: Umsatz in Deutschland nach Objektarten

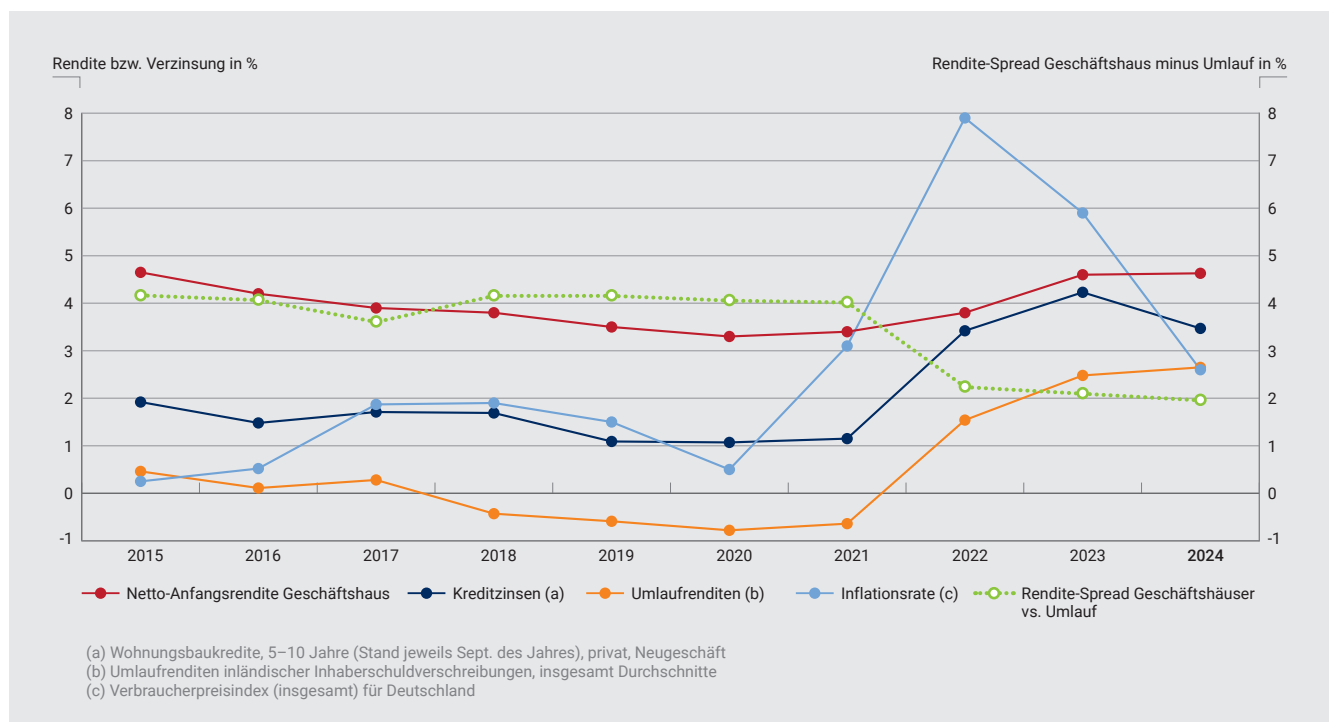
Objektart	Rang	Mrd. €		Delta zum Vorjahr		Anteil	
		2024	2023	Mrd. €	%	2024	2023
Logistik (inkl. Light Industrial)	1	7,34	5,7	1,64	28,8 %	29 %	26 %
Einzelhandel inkl. Geschäftshäuser	2	5,84	5,3	0,54	10,2 %	23 %	24 %
Büro	3	5,42	5,5	-0,08	-1,5 %	22 %	25 %
Sonstige	./.	6,53	5,7	0,83	14,6 %	26 %	26 %
Gewerbeimmobilien	./.	25,13	22,2	2,93	13,2 %	100 %	100 %
Wohnportfolien	./.	9,61	5,5	4,11	74,7 %		
<b>Immobilieninvestment gesamt</b>	./.	<b>34,74</b>	<b>27,7</b>	<b>7,04</b>	<b>25 %</b>		

© DIP, Aengevelt Research

zehnjähriger Zinsbindung vervierfachen sich seit Ende 2021 auf bis zu 4,23 % im Oktober/November 2023. Gleichzeitig rutschte die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland in eine Rezession. Im Jahresverlauf 2024 sank der Kredit-Zins durch schrittweise kleinere Leitzinssenkungen der EZB auf 3,47 %. Bundesbank und führende Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren für 2025 und 2026 allenfalls marginale Wachstumsraten.

Der Rendite-Spread zwischen Geschäftshäusern und Umlaufrenditen stellte sich bis 2021 noch überwiegend auf über vier Prozentpunkte, seit 2022 liegt er moderat über 2 %, zum Berichtszeitpunkt Anfang 2025 bei rd. 2,0 Prozentpunkten. Der markante Anstieg der Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen trägt entscheidend zu dieser Entwicklung bei.

## 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“ belief sich im Jahr 2024 auf 12,5 Mrd. € und übertraf damit das Vorjahresniveau um etwa 40 % (2023: 8,9 Mrd. €). Der Anteil dieser Städte am deutschlandweiten Gewerbeinvestmentmarkt sank im Vergleich zum Vorjahr um lediglich einen Prozentpunkt auf 39 % (2023: 40 %). Erneut wies Berlin das höchste Transaktionsvolumen auf, das mit 3,5 Mrd. € etwa 12 % über dem Vorjahreswert lag. München belegte mit 2,6 Mrd. € den zweiten Rang, was einem signifikanten Anstieg von rd. 101 % im Vergleich zu 2023 entspricht. Hamburg folgt mit einem Transaktionsvolumen von 2,18 Mrd. € (Anstieg 85 %).

Auch Frankfurt konnte das Vorjahresergebnis übertreffen und verzeichnete mit einem Transaktionsvolumen von 1,6 Mrd. € eine Steigerung von rund 30 %. Köln erzielte eine deutliche Zunahme um 80 % auf 1,1 Mrd. €. In Düsseldorf stellt sich das jüngste Transaktionsvolumen mit einem Plus von 26 % auf 1,0 Mrd. € (2023: 0,8 Mrd. €). Die einzige negative Entwicklung unter den „Big Seven“ wurde in Stuttgart registriert, wo das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 21 % auf 0,5 Mrd. € sank (2023: 0,68 Mrd. €).

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2025 wird maßgeblich vom gesamtwirtschaftlichen Umfeld und den geldpolitischen Entscheidungen beeinflusst. Die Bundesbank prognostiziert für 2025 eine Inflationsrate von 2,3 %, was den Zentralbanken zusätzlichen Spielraum für weitere moderate Zinssenkungsschritte eröffnet. Vor diesem Hintergrund wird erwartet, dass die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen bis zum Sommer 2025 weiter senkt. Zum

Jahresbeginn 2025 liegt der Einlagensatz bei 3,0 %, Prognosen deuten darauf hin, dass dieser Satz bis Mitte des Jahres auf etwa 2,0 % bis 2,5 % reduziert werden könnte.

Der Prozess der geldpolitischen Lockerung zeigt bereits Auswirkungen auf den Finanzmarkt: Geschäftsbanken haben ihre Baugeldzinsen spürbar gesenkt – von rund 3,5 % im Januar 2024 auf 3,0 % Anfang 2025. Ungeachtet dieser Entlastung bleibt die wirtschaftliche Lage in Deutschland zunächst weiterhin angespannt. Die deutsche Wirtschaft steht vor erheblichen Herausforderungen, darunter eine prognostizierte Schrumpfung des Bruttoinlandsprodukts um 0,1 % im Jahr 2025. Zusätzlich belasten steigende Energiepreise sowie potenzielle neue Zölle, insbesondere aus den USA, die wirtschaftliche Entwicklungsperspektive.

**Die deutsche Wirtschaft steht vor erheblichen Herausforderungen, darunter eine prognostizierte Schrumpfung des Bruttoinlandsprodukts um 0,1% im Jahr 2025.**

Ein weiterer Unsicherheitsfaktor ist die im Februar 2025 anstehende Bundestagswahl in Deutschland, die politische und wirtschaftliche Unwägbarkeiten mit sich bringt. Diese Faktoren erschweren die Planbarkeit für Investoren und könnten die wirtschaftliche Erholung weiter relativieren und verzögern. Insgesamt bleibt der wirtschaftliche Ausblick für 2025 von Unsicherheit geprägt, auch wenn die erwarteten weiteren Zinssenkungen der EZB kurzfristig für Entlastung sorgen könnten.

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

Standort	Rang	Mrd. €		Delta zum Vorjahr	
		2024	2023	Mrd. €	%
Berlin	1	3,51	3,13	0,38	12,1 %
München	2	2,59	1,29	1,3	100,8 %
Hamburg	3	2,18	1,18	1	84,7 %
Frankfurt a. M.	4	1,57	1,21	0,36	29,8 %
Köln	5	1,1	0,61	0,49	80,3 %
Düsseldorf	6	1,01	0,8	0,21	26,3 %
Stuttgart	7	0,54	0,68	-0,14	-20,6 %
<b>Immobilieninvestments „Big Seven“</b>		<b>12,5</b>	<b>8,9</b>	<b>3,6</b>	<b>40 %</b>
<b>„Big Seven“-Anteil an Gewerbeinvestments</b>		<b>56 %</b>	<b>17 %</b>		<b>39 %</b>

Die Aussicht auf ein weiteres Absinken des Zinsniveaus retardiert den Aufschwung am Immobilienmarkt. Während Investorenkreise auf noch günstigere Finanzierungsbedingungen hoffen, preisen einige Verkäuferkreise die sich daraus ergebenden Entwicklungen bei der Wertfindung schon ein und setzen damit vorfristig auf eine mögliche Erholung des Immobilienpreinsniveaus. Experten von DIP raten, die von den USA ausgehenden komplexen Impulse und die Ergebnisse der Regierungsbildung in Deutschland im 2. Quartal 2025 und ihre Auswirkungen auf die resultierende Marktentwicklung zu analysieren und alsdann in Handlungskonzepte umzusetzen. Mit weiter sinkendem Zinsniveau werden sich Renditeerwartungen schrittweise moderat rückentwickeln. Analog wird bei steigendem bonitätsunterlegtem Kaufinteresse für marktgerechte Immobilieninvestments das Kaufpreisniveau entsprechend mitfloaten. Kapitalrücklagen aus der zurückhaltenden Marktentwicklung der Vorjahre sind vorhanden und fließen im Zuge einer wirtschaftlichen Neubewertung wieder verstärkt in chancenreiche Immobilieninvestments.

Insgesamt wird bei Eintritt stimmigerer Rahmenbedingungen für 2025 ein Investmentvolumen erwartet, das über dem Niveau von 2024, indessen weiterhin unter dem Median der jüngsten Dekade liegt.

## Renditeniveau im Jahr 2024 angestiegen

In den deutschen Zentren des DIP-Verbundes blieben die Spitzenrenditen stabil bzw. stiegen moderat um ca. 10 Basispunkte je nach Assetklasse:

- Für Top-Geschäftshäuser stellten sich die Spitzenverzinsungen auf rd. 4,7 % (2023: 4,6 %), die Renditen für klassische Bürohäuser sind mit 5,0 % (2023: 4,9 %) im Mittel 10 Basispunkte höher.
- Die Renditen von SB-/Fachmärkten verblieben mit einem Spitzenmittel von 6,1 % auf gleichem Niveau.
- Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien stellten sich im Jahresverlauf ebenfalls unverändert auf 4,9 %.

Das Bild der Spitzenrenditen bzw. -faktoren differenziert sich für die Standorte des DIP-Verbundes wie folgt: Traditionell steht München an der Preisspitze, gefolgt von den weiteren „Big Seven“. Über alle Assetklassen und Standorte vollzog sich 2024 eine Aufwärts- und Seitwärtsbewegung der Renditen bzw. Reduzierung der Kaufpreisfaktoren. Zum Jahreswechsel 2024/25 ist dieser Trend jedoch gestoppt, weil das einsetzende sinkende Zinsniveau wieder zu einer Renditekompression führt.

### Spitzenrenditen und -faktoren an DIP-Standorten

Standort	Geschäftshäuser		Wohnen		SB/FMZ		Büro	
	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor
Berlin	4,8 %	21	3,6 %	28	6,7 %	15	4,8 %	21
Bremen	5,3 %	19	4,0 %	25	5,9 %	17	5,9 %	17
Dresden	4,8 %	21	3,4 %	29	7,1 %	14	6,3 %	16
Düsseldorf	4,6 %	22	3,8 %	26	6,3 %	16	4,5 %	22
Essen	5,6 %	18	4,0 %	25	6,7 %	15	5,3 %	19
Frankfurt a. M.	3,9 %	26	3,6 %	28	5,6 %	18	4,5 %	22
Freiburg	4,2 %	24	3,1 %	32	5,6 %	18	5,0 %	20
Hamburg	4,2 %	24	3,7 %	26	5,4 %	18,5	4,0 %	25
Hannover	5,0 %	20	3,7 %	27	6,3 %	16	5,1 %	20
Karlsruhe	4,0 %	25	3,4 %	29	6,5 %	15,4	5,2 %	19,2
Köln	4,6 %	22	4,0 %	25	6,3 %	16	4,8 %	21
Leipzig	4,9 %	20,5	3,8 %	26	5,9 %	17	5,3 %	19
Magdeburg	5,3 %	19	3,8 %	26	6,3 %	16	5,3 %	19
München	3,9 %	25,6	3,5 %	30	4,8 %	21	3,9 %	25,6
Nürnberg	4,9 %	20,5	3,4 %	29	7,7 %	13	5,1 %	19,5
Stuttgart	4,6 %	22	3,7 %	27	5,6 %	18	5,0 %	20
<b>DIP-16</b>	<b>4,7 %</b>	<b>21,9</b>	<b>3,7 %</b>	<b>27,4</b>	<b>6,1 %</b>	<b>16,5</b>	<b>5,0 %</b>	<b>20,3</b>

### Wohninvestments

Im Marktsegment Wohninvestments fand im Jahr 2024 ein Anstieg statt. Das Transaktionsvolumen lag mit 9,6 Mrd. € markant um rd. 75 % über dem Wert des Vorjahres, das mit einem Umsatz von 5,5 Mrd. € abschloss. Im Schnitt bewegten sich die Spitzenrenditen (Neubau bzw. Bestand nach umfassender Sanierung) der DIP-Märkte für Wohnimmobilien, wie auch im Vorjahr, bei 3,7 %. Die veränderten Finanzierungsbedingungen und hohen Baukosten führten in den analysierten DIP-Standorten zum Teil zu Renditekorrekturen. Ferner zeigt sich ein sehr heterogenes Bild in den einzelnen Standorten. Die Preisfindungsphase ist in einigen Städten wesentlich weiter vorangeschritten. Freiburg führt weiterhin mit 3,1 % die Preisliste an, gefolgt von Nürnberg und Karlsruhe mit 3,4 %. Lediglich in Hamburg sank die Rendite um 10 Basispunkte auf nun 3,7 %.

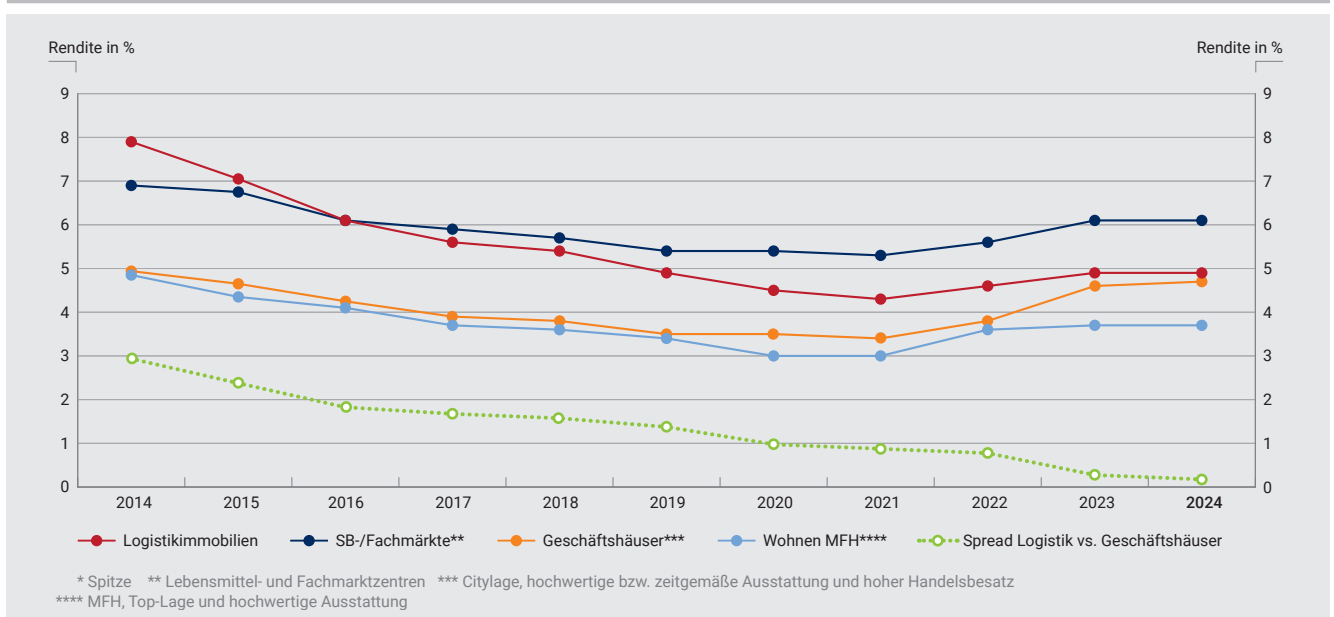
### Ausblick

Im Januar 2025 hat die Europäische Zentralbank (EZB) die Erwartungen auf weitere Zinssenkungen im Laufe des Jahres bekräftigt. Bereits im Dezember 2024 senkte die EZB alle drei Leitzinsen um 0,25 Prozentpunkte, wodurch sich der wichtigste Leitzins für den Euro-Raum auf 3,0 Prozent stellte. Eine weitere Senkung der EZB um 0,25 Prozentpunkte wurde in der Januarsitzung 2025 festgelegt. Die geldpolitischen Lockerungen zielen darauf ab, die schwächelnde Konjunktur zu stützen und begünstigen die Belegung des Transaktionsgeschehens auf den Immobilienmärkten.

Günstigere Finanzierungskosten stärken nicht nur die Renditeperformance der Immobilieninvestitionen, sondern hellen auch die Stimmung der marktentscheidenden Akteure auf und stimulieren somit den Immobilienmarkt. Gleichzeitig bleiben die Anforderungen des novellierten Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bestehen, die insbesondere ältere Bestandsobjekte mit zeitnahen, kostenintensiven Sanierungspflichten belasten, wenn Heizungsanlagen optimiert bzw. erneuert werden müssen. Anhaltende Diskussionen auf EU-Ebene über weitergehende Sanierungspflichten für Altbauten bergen ebenfalls Risiken von Wertverlusten. Zudem haben sich anhaltende Unsicherheiten bei der Gewährung der KfW-Förderung hemmend auf Investment-Deals gewirkt. Positiv wirkt der in Ballungsräumen anhaltende Nachfrageüberhang nach Wohnraum. Allerdings verschärft sich dieser durch die seit Jahren unzureichende Neubautätigkeit weiter. Die jüngsten Tarifabschlüsse schaffen zudem Spielräume für Mietpreiserhöhungen, die mit steigenden, nicht vollständig umlagefähigen Betriebskosten teilweise kompensiert werden.

In Abhängigkeit von der weiteren globalen und nationalen wirtschaftlichen Entwicklung könnte es im Jahresverlauf 2025 zu einer moderaten Belegung des Investitionsgeschehens kommen. Bei anhaltender Unterperformance im Wohnungsbau kann der hohe Bedarf an bezahlbaren Wohnungen in den Ballungsräumen auf dem Mietwohnungsmarkt nicht annähernd gedeckt werden.

### Nettoanfangsrenditen\* von Immobilien-Assetklassen



# Der Markt für Logistikflächen

## Hohe Krisenresilienz und Renditestärke

**Im Gegensatz zu allen anderen Assetklassen hat sich der Markt für Logistikimmobilien auch in den Rezessionsjahren behauptet. Auch wenn die Flächenumsätze im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgingen, stehen die meisten der anderen Indikatoren wie Grundstückspreise, Bautätigkeit, Miethöhen und Renditen weiterhin auf Wachstum. Nach wie vor ist der starke Online- und Versandhandel ein wesentlicher Grundstein für die hohe Nachfrage nach anspruchsgerechten Logistikflächen. Nach Erhebungen des Handelsverbands Deutschland HDE stiegen die Umsätze des Onlinehandels moderat auf 88,3 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr (2023: 85,4 Mrd. €) und blieben damit weiterhin um 46 % oberhalb des Niveaus der Vor-Corona-Zeit.**

Auch wenn der stationäre Einzelhandel nach dem Ende der Pandemie wieder etwas Boden gegenüber dem Onlinehandel 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 in die Hauptnachfrägeländer (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, hochleistungsfähiger Steuerungstechnik sowie Sensoren ausgestattet und optimieren mithilfe von künstlicher Intelligenz (KI) und Methoden des maschinellen Lernens (ML) den Materialfluss innerhalb der Logistikanlagen. Ferner lassen sich die Lager-Roboter in der vernetzten Zusammenarbeit auch koordiniert steuern, beschleunigen die Kommissionierung und erhöhen die Prozessqualität. In Kombination mit dem Internet werden jeder Roboter und jeder 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 entsprechende Konfiguration der Immobilien.

**Die voranschreitende Digitalisierung führt hinsichtlich der technischen Infrastruktur zu ständig weiter steigenden Anforderungen an Produktintelligenz und entsprechende Konfiguration der Immobilien.**

Indessen stellt nicht nur die Digitalisierung höhere technische Ansprüche an die Logistikimmobilien, sondern sowohl umwelt- und verkehrspolitische Vorgaben als auch markant steigende Energiekosten führen zu einer beschleunigten Fokussierung auf Nachhaltigkeit. Die Logistikbranche in Deutschland unternimmt 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.**

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, Konfigurationsplausibilität und Drittverwendungsfähigkeit bestimmen insbesondere auch ESG-Kriterien Environmental (Umwelt), Social (Soziales) und Governance (gute Unternehmensführung) Preis und Wertperformance der Logistikimmobilie. 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. 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 die Logistikimmobilien erstmals 2023 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> (2024: 4,4 Mio. m<sup>2</sup>). Trotz dieser Neubauaktivität herrscht regional differenziert Knappheit an modernen, nachhaltigen und nachfragegerechten Logistikliegenschaften, so dass – insbesondere an leistungsfähig angebotenen Standorten – ein großer Nachfrageüberhang besteht. Zusätzlich wird die Wettbewerbssituation durch Knappheit an geeigneten nutzungsgerecht ausgewiesenen Baugrundstücken und Arealen und damit das steigende Grundstücks- und Baukostenniveau noch weiter verschärft.

Der Logistik-Investmentmarkt erreichte 2024 mit einem Umsatz von rd. 7,3 Mrd. € ein Ergebnis, das einen Anstieg von rd. 29 % gegenüber dem Gesamtvorjahr 2023 (5,7 Mrd. €)

bedeutet. Zudem blieb auch der Logistik-Investmentmarkt aufgrund des markanten Zinsanstiegs nicht unberührt. Vor allem die ersten drei Quartale 2024 waren sehr verhalten. Im Geschäftsjahr 2024 zeigte sich in den bedeutendsten Immobilienmärkten eine diverse Marktdynamik auch des Logistiksegments. Spitzenreiter der „Big Seven“ ist im Berichtsjahr Hamburg mit einem Umsatz von 420 Mio. €. Auf den weiteren Plätzen folgen Düsseldorf (290 Mio. €),

**Spitzenreiter im Logistik-Investmentmarkt der „Big Seven“ ist im Berichtsjahr Hamburg mit einem Umsatz von 420 Mio. €.**

Berlin (200 Mio. €), Köln (190 Mio. €), Frankfurt (180 Mio. €) und München (169 Mio. €). Unterhalb der 100 Mio. €-Marke rangiert Stuttgart mit einem Transaktionsvolumen von moderaten 58 Mio. €. Im letzten Jahr war die Stadt Leipzig mit einem Volumen von 323 Mio. € der Lichtblick, was sich mit einem Investmentumsatz von rd. 53 Mio. € 2024 jedoch nicht wiederholte.

### Vorjahreswert verfehlt bei Logistikvermietungen

Der Flächenumsatz konnte mit rd. 5,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr 2024 vermietet bzw. für Eigennutzer neu erstellter Fläche nicht an das bereits rückläufige Vorjahresergebnis anknüpfen (2023: 5,9 Mio. m<sup>2</sup>). Mit rd. 1,46 Mio. m<sup>2</sup> umgesetzter Fläche entfiel 2024 erneut ein großer Anteil auf die Regionen der „Big Five“ (2023: rd. 1,55 Mio. m<sup>2</sup>). Frankfurt belegt mit einem Volumen von 424.000 m<sup>2</sup> den ersten Rang, gefolgt von Düsseldorf (300.000 m<sup>2</sup>), Berlin (289.800 m<sup>2</sup>), Hamburg (223.000 m<sup>2</sup>) und München (220.500 m<sup>2</sup>). Allein Düsseldorf verzeichnet im Vorjahresvergleich einen gestiegenen Umsatz unter den Standorten der „Big Five“. Die weiteren Standorte mussten dabei Einbußen im Vorjahresvergleich hinnehmen, der deutlichste Rückgang wurde in Hamburg registriert (-18 %). 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.

**Allein Düsseldorf verzeichnet bei den Logistikvermietungen im Vorjahresvergleich einen gestiegenen Umsatz unter den Standorten der „Big Five“.**

Der Immobilienmarkt, so auch der Logistikmarkt, befindet sich als Folge der Zinsentwicklung 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 und Stuttgart) lag 2024 im Mittel bei 4,9 % und damit auf Vorjahresniveau.

Im Einzelnen:

- Die Renditen in den „Big Seven“ sanken im Berichtsjahr 2024 (4,0 %) gegenüber 2023 (4,5 %) insgesamt um 50 Basispunkte.
- Die teuerste Stadt, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, war Frankfurt am Main mit einer Spitzenrendite von lediglich 4,0 %. Es folgt Hamburg mit einer Spitzenrendite von 4,1 %. Höhere Verzinsungen wurden in Köln (4,4 %), Stuttgart und Berlin (je 4,5 %), München und Hannover (je 4,6 %) sowie Düsseldorf (4,7 %) erzielt.
- In etwa gleich zum DIP-Mittel (4,9 %) liegen Top-Logistik-Objekte in Leipzig und Nürnberg (je 5,0 %), Freiburg und Bremen (je 5,2 %) sowie Essen (5,4 %).
- Höhere Spitzenrenditen weisen Top-Logistik-Objekte in Dresden und Magdeburg (je 5,7 %) auf. Die höchste Spitzenrendite bietet aktuell Karlsruhe (6,1 %).

An der Mehrzahl der DIP-Standorte stiegen im Berichtsjahr 2024 Spitzenmieten und Spitzenrenditen, 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 2024 – mit Ausnahme in Bremen – 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

## Logistikimmobilien: Mieten und Renditen

Standort	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>			Spitzenrendite in %/Jahr		
	2023	2024	Trend	2023	2024	Trend
Berlin	8,1	8,2	↗	4,2	4,5	→
Bremen	5,7	5,7	↗	4,6	5,2	→
Dresden	6,1	6,3	↗	5,8	5,7	↗
Düsseldorf	8,0	8,3	↗	4,4	4,7	→
Essen	6,5	7,0	↗	5,5	5,4	→
Frankfurt a. M.	7,7	8,0	↗	4,1	4,0	→
Freiburg	6,2	6,5	↗	5,3	5,2	→
Hamburg	7,8	8,3	↗	4,1	4,1	→
Hannover	6,1	6,2	↗	4,4	4,6	→
Karlsruhe	6,4	6,7	↗	6,0	6,1	↗
Köln	7,7	8,1	↗	4,2	4,4	→
Leipzig	5,8	6,0	↗	4,9	5,0	→
Magdeburg	5,3	5,7	↗	5,8	5,7	↗
München	9,0	10	↗	4,3	4,6	→
Nürnberg	7,4	7,5	↗	4,9	5,0	→
Stuttgart	8,1	8,5	↗	6,5	4,5	→
<b>DIP-Mittel</b>	<b>7,0</b>	<b>7,3</b>		<b>4,9</b>	<b>4,9</b>	

Quelle: DIP, Aengevelt Research

und nachhaltige Objekte erfüllen. Dementsprechend stiegen die Spitzenmieten der DIP-Standorte binnen Jahresfrist von 7,00 €/m<sup>2</sup> (2023) auf 7,30 €/m<sup>2</sup> (2024) im Mittel an (+4 %).

- Der teuerste Logistikstandort – gemessen am Spitzenmietenniveau – ist die wirtschaftsstarke und seit Jahren von Angebotsknappheit geprägte Metropolregion München (10,00 €/m<sup>2</sup>). Weiterhin sind auch die Ballungkerne Stuttgart (8,50 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf und Hamburg (jeweils 8,30 €/m<sup>2</sup>), Berlin (8,20 €/m<sup>2</sup>), Köln (8,10 €/m<sup>2</sup>) und Frankfurt (8,00 €/m<sup>2</sup>) ebenfalls am oberen Mietpreisrand angesiedelt.
- Nürnberg (7,50 €/m<sup>2</sup>), Essen (7,00 €/m<sup>2</sup>) und Karlsruhe (6,70 €/m<sup>2</sup>) positionieren sich auf mittlerem Niveau, während Flächen in Freiburg (6,50 €/m<sup>2</sup>), Dresden (6,30 €/m<sup>2</sup>) und Hannover (6,20 €/m<sup>2</sup>) günstiger anzumieten sind.
- In Leipzig (6,00 €/m<sup>2</sup>), Bremen (5,70 €/m<sup>2</sup>) und Magdeburg (5,70 €/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. 268 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem moderaten Anstieg gegenüber dem Vorjahr (2023: 266 €/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 abzapfen zu können.

- Die teuerste Stadt und Metropolenregion ist mit weiterhin markantem Abstand München mit im Mittel nunmehr 830 €/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 (250 €/m<sup>2</sup>), Nürnberg (245 €/m<sup>2</sup>), Freiburg und Karlsruhe (jeweils 240 €/m<sup>2</sup>), Berlin (230 €/m<sup>2</sup>), Köln (220 €/m<sup>2</sup>) und Hannover mit 180 €/m<sup>2</sup>.
- Deutlich günstiger fallen die Preise in Essen (135 €/m<sup>2</sup>), Bremen (120 €/m<sup>2</sup>), Leipzig (97 €/m<sup>2</sup>) und Dresden (87 €/m<sup>2</sup>) aus.

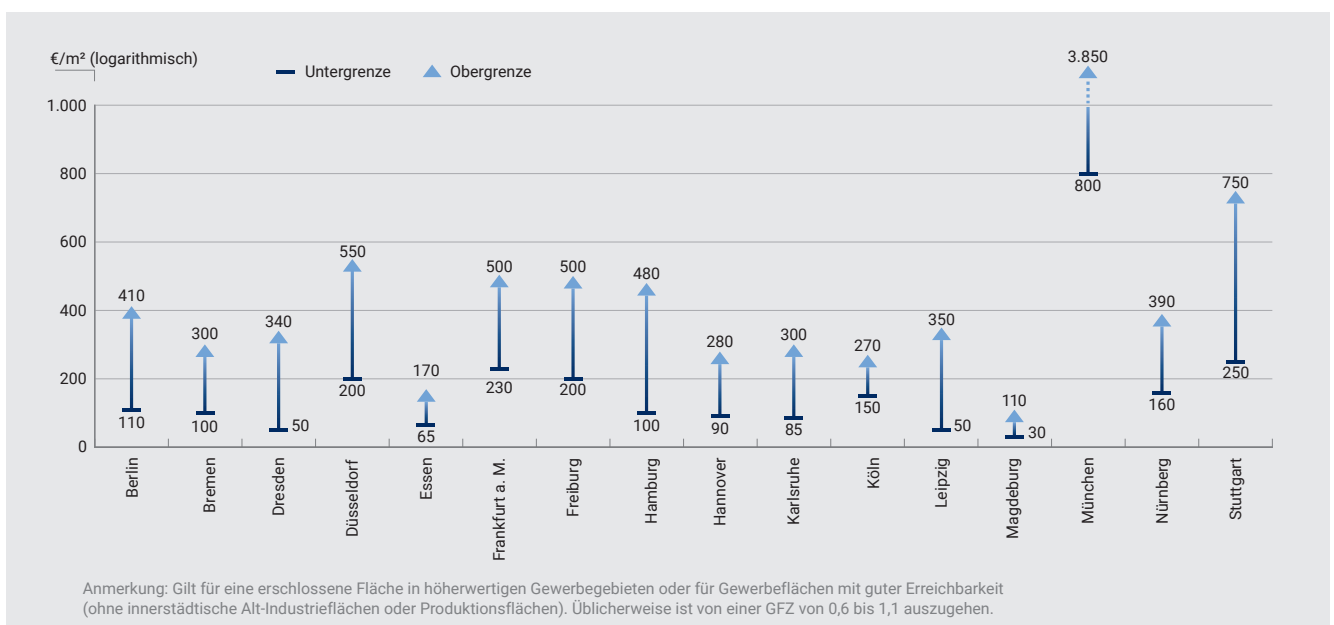
- Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel bislang noch in der Region Magdeburg (70 €/m<sup>2</sup>) zu erwerben.

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

**Bei der Entwicklung des Grundstückspreisniveaus ist [...] 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 anspruchsgerecht geschnittene altlastenfreie Areale und Grundstücke, insbesondere auf innerstädtischen Alt-Industrieflächen bzw. -brachen oder Produktionsflächen, mit deutlichen Preisauflagen versehen.

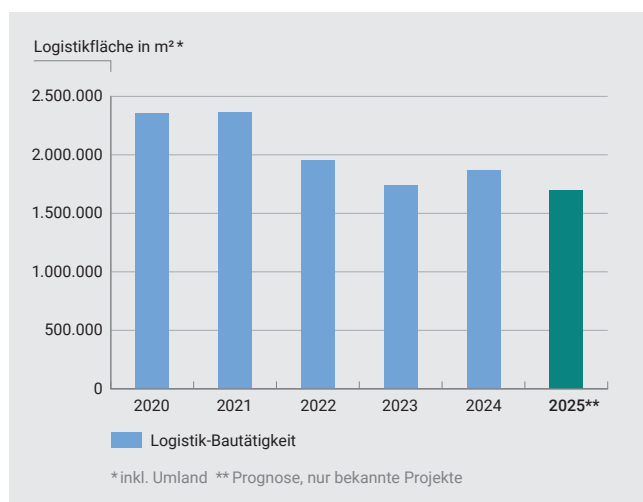
## Gewerbegrundstückspreise: Spannweiten an den jeweiligen Standorten



## Bautätigkeit gestiegen

Nach dem Logistikimmobilien-Seismographen von Logivest liegt die Fertigstellungsrate in den DIP-Standorten 2024 bei rd. 1.869.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche innerhalb der Stadtgrenzen sowie im direkten Umfeld der Städte. Deutschlandweit erreichte das Neubauvolumen rd. 4,4 Mio. m<sup>2</sup>. Damit beträgt der Anteil der DIP-Standorte am Gesamtvolumen 42,5 %.

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



© DIP, Aengevelt Research

Der absolute DIP-Wert des Vorjahres (2023: rd. 1.740.000 m<sup>2</sup>) wurde um rd. 7 % übertroffen. Im Vorjahresvergleich verzeichnet das deutschlandweite Neubauvolumen einen Anstieg um rd. 16 % (2023: 3,8 Mio. m<sup>2</sup>). Für 2025 ist für die DIP-Standorte ein moderat niedrigerer Flächenneuzugang von rd. 1.700.000 m<sup>2</sup> zu erwarten.



## Perspektiven

Das Logistiksegment bietet auch mittel- bis langfristig weiterhin gute Investmentperspektiven. Angesichts verschiedener krisenhafter Entwicklungen in unterschiedlichen Assetklassen zeigte sich der Logistikmarkt 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 weiterhin 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 – nach wie vor weiterentwickeln und skalieren müssen und sich Konzepte teilweise noch im Erprobungsstadium befinden. Für die Last-Mile entwickeln sich zusätzlich neue Verkehrs- und Lieferttechnologien 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.

**Der elektrifizierte Luftverkehr z. B. in Form von (autonomen) Transportdrohnen [...] gewinnt erheblich schneller als bislang von öffentlicher Verwaltung und Politik unterstellt an Bedeutung.**

# Der Immobilienmarkt in Amsterdam und den Niederlanden

## Ein kurzer Überblick über das Jahr 2024

**2024 – ein Jahr, in dem eine leichte Erholung im Vergleich zu 2023 sichtbar wurde. Das Gesamtinvestitionsvolumen in Amsterdam ist 2024 um rd. 10,6 % gestiegen, was einem Gesamtinvestitionsvolumen von 12,6 Mrd. € entspricht. Dieses Wachstum wurde vor allem durch den Wohnungssektor angetrieben. Transaktionen finden hauptsächlich mit umgenutzten Gebäuden und Neubauten statt. Andere Sektoren zeigten ebenfalls leicht positive Ergebnisse. Es wird erwartet, dass sich das Wachstum im Jahr 2025 fortsetzen wird, was es zu einem vielversprechenden Jahr für Immobilien macht.**

### Wohnimmobilien

Wie in den vergangenen Jahren ist der Wohnungsmarkt in den Niederlanden nach wie vor äußerst angespannt. Die Kaufpreise sind immer noch historisch hoch, wobei Spitzenwerte erreicht werden, wenn Hypothekenzinsen sinken.

Im Jahr 2024 stieg die Zahl der Transaktionen vor allem aus drei Gründen:

1. Weitere neu gebaute Häuser sind verfügbar.
2. Durch Umnutzungen wurden mehr Wohnungen zum Verkauf angeboten.
3. Niedrigere Zinssätze.

In Amsterdam fanden insgesamt 4.200 Transaktionen auf dem Wohnungsmarkt statt, was einem Anstieg von 21 % gegenüber 2023 entspricht. Der durchschnittliche Transaktionspreis pro Wohnung stieg um 11 %, wobei der durchschnittliche Verkaufspreis im vierten Quartal 2024 bei 575.000 € lag (Erwerbsnebenkosten). Diese Wohnungen wurden im Durchschnitt innerhalb von 28 Tagen verkauft.

2024 verzeichneten die Niederlande einen Anstieg bei den Neubauwohnungen. Nach jahrelang rückläufigen Fertigstellungszahlen neu gebauter Wohnungen, die auf den Markt kamen, zeichnete sich schließlich ein Anstieg ab. Kamen im Jahr 2023 durchschnittlich 7.000 Neubauwohnungen pro Quartal auf den niederländischen Immobilienmarkt, stieg die Zahl im Jahr 2024 auf 8.000 Wohnungen pro Quartal.

*Alle oben genannten Informationen beziehen sich auf den Eigennutzermarkt.*

### Einzelhandelsimmobilien

Auch auf dem niederländischen Einzelhandelsmarkt gab es Anzeichen einer leichten Erholung. Die Zahl der Mietverträge nahm 2024 zu, wobei in allen Größenkategorien ein Wachstum zu verzeichnen war. Das mittelgroße Segment von 200 m<sup>2</sup> bis 500 m<sup>2</sup> blieb jedoch der Spitzenreiter. Im Vergleich zu 2023 stieg der gesamte Einzelhandelsumsatz im Jahr 2024 um 9 %. In den 12 größten Städten war der Einzelhandelsumsatz sogar um 28 % höher als 2023.

Interessanterweise lag Amsterdam mit einem Gesamtflächenumsatz von 36.300 m<sup>2</sup>, was einen Rückgang um 6 % gegenüber 2023 bedeutet, nicht an der Spitze dieses Trends. Trotz des allgemeinen Anstiegs des Flächenumsatzes gingen die Mietpreise zurück. Dieser Rückgang war das Ergebnis höherer Betriebskosten für Einzelhändler und einer Zunahme von Insolvenzen bei Einzelhandelsunternehmen. Infolgedessen entschieden sich die Vermieter häufig für niedrigere Mietpreise und längere mietfreie Zeiten.

### Büromarkt

Auch der Büromarkt hat sich leicht erholt. Im Jahr 2024 wurden in den Niederlanden 1.025 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet, was einem Anstieg von 18 % gegenüber 2023 entspricht und das Niveau des Jahres 2022 wieder erreicht. Der Anstieg der Vermietungszahlen in den Niederlanden ist größtenteils auf das explosive Wachstum in Amsterdam zurückzuführen. Allein im vierten Quartal 2024 wurden 79.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet, verglichen mit 83.000 m<sup>2</sup> in den ersten drei Quartalen.

**Allein im vierten Quartal 2024 wurden 79.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet, verglichen mit 83.000 m<sup>2</sup> in den ersten drei Quartalen.**

Das größte Objekt, das vermietet wurde, war das Liberty Office in Amsterdam Zuidoost mit 14.700 m<sup>2</sup>. Trotz des Anstiegs besteht nach wie vor ein Mangel an qualitativ hochwertigen Büroflächen, was sich weiterhin erheblich auf die Transaktionen auswirkt. Mieter sind bereit umzuziehen, wenn sich die Möglichkeit einer Qualitätsverbesserung ergibt. Die teuersten Büros in den Niederlanden befinden sich nach wie vor in Amsterdam Zuidas, mit Spitzenmieten von 600 €/m<sup>2</sup> pro Jahr und einer Spitzenrendite von 5,25 % im Jahr 2024.

### Logistikimmobilien

Trotz eines deutlichen Anstiegs des Angebots an Industrie- und Logistikflächen im Jahr 2024 besteht nach wie vor ein erheblicher Mangel an geeigneten Immobilien. Nachhaltigkeit und Lage sind oft entscheidende Faktoren, aber der Neubau wird durch Grundstücksknappheit, hohe Baukosten und Stromknappheit behindert. Die starke Nachfrage nach geeigneten Objekten und Lagen ließen die Miet- und Kaufpreise steigen.

- Spitzenmiete: 120 € pro m<sup>2</sup> und Jahr
- Spitzenrendite: 5 %

### Investitionsmarkt

Die jüngsten Zinssenkungen der EZB und die Erwartung weiterer Zinssenkungen haben die Anleger optimistischer gestimmt. Die größten Transaktionen fanden 2024 vor allem auf dem gewerblichen Markt statt. Aufgrund der strengen Vorschriften für Investitionen in Wohnimmobilien haben viele Investoren in der Zwischenzeit nach Alternativen gesucht.

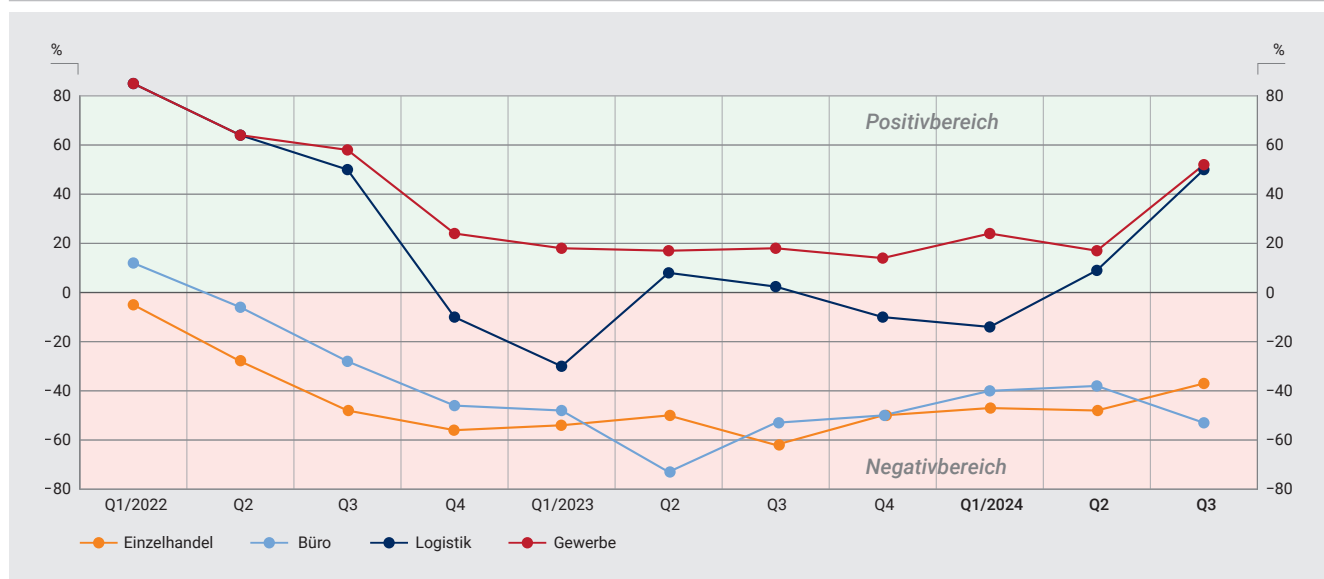
#### Die 5 wichtigsten Investitionen in Q4/2024 (Einzelanlagen):

Standort	Anleger	Preis	Eigenschaft Typ
Lelystad	GLP	98 Mio. €	Industriell
Ridderkerk	MEAG	83,5 Mio. €	Industriell
Leiden	Corum	79,8 Mio. €	Büro
Aalsmeer	Deka Immobilien	67,2 Mio. €	Industriell
Venlo	Dokvast	58,6 Mio. €	Industriell

Quelle: NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)

Die Stimmung für fast alle gewerblichen Investitionen hat sich im Vergleich zu den Vorjahren mit Ausnahme des Segments Logistikimmobilien verbessert.

### Bewertung der Investitionsstimmung nach Immobilientyp



Quelle: NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars)/brainbay

## Ausblick 2025

Die Akteure sind optimistisch, was den niederländischen Immobilienmarkt betrifft. Verschiedene Trends deuten auf eine Erholung und neue Möglichkeiten hin. Dieser Optimismus ist weitgehend auf eine bessere Abstimmung von Angebot und Nachfrage zurückzuführen. Laut Vastgoedmarkt werden für 2025 die folgenden Trends erwartet:

### 1. Inflation bleibt unberechenbar

Die EZB senkte die Zinssätze, nachdem die Inflation in der Eurozone unter Kontrolle zu sein schien. Während sich die Inflation in der Eurozone in Nähe der angestrebten 2 % stabilisierte, blieb in den Niederlanden die Inflationsrate bei 3,6 % im Oktober gegenüber dem Vorjahr. Die globalen Spannungen werden die Inflation wahrscheinlich auch im Jahr 2025 beeinflussen.

### 2. Umwandlung von Einkaufsstraßen

Im vergangenen Jahr gingen mehrere Einzelhändler in Konkurs, was zu Leerständen in den Einkaufsstraßen führte. In der Folge sanken die Mietpreise, so dass diese Flächen schneller mit neuen Mischnutzungskonzepten gefüllt werden konnten. Angebot und Nachfrage sind nun endlich ausgeglichener, was das Interesse der Investoren an Einkaufsstraßen neu entfacht. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend 2025 fortsetzt.



**Die Akteure sind optimistisch, was den niederländischen Immobilienmarkt betrifft. Verschiedene Trends deuten auf eine Erholung und neue Möglichkeiten hin.**

### 3. Leichte Stabilisierung auf dem Büromarkt

Zahlen zeigen, dass etwa 52 % der Arbeitnehmer in den Niederlanden zumindest gelegentlich von zu Hause aus arbeiten. Dies hat zu Veränderungen in der Büropolitik geführt und mehr Unternehmen dazu veranlasst, Standortverlagerungsoptionen zu prüfen. Nachhaltige und flexible Büroräume spielen bei der Entscheidungsfindung eine immer wichtigere Rolle, während traditionelle große Bürogebäude ins Hintertreffen geraten. Diese Immobilien werden nun zu niedrigeren Preisen angeboten, was opportunistischen Investoren die Möglichkeit bietet, sie zu renovieren oder in gemischt genutzte Einrichtungen umzuwandeln.

### 4. Überlastete Stromnetze bleiben ein Problem

Ein wesentliches Hindernis für ein weiteres Wachstum der Wohnungs- und Logistikentwicklung ist die Überlastung der Stromnetze. Dieses Problem wird voraussichtlich noch mindestens zehn Jahre lang bestehen bleiben. Lösungen wurden noch nicht gefunden.

### 5. Welle von Umnutzungen

Strenge Vorschriften auf dem Wohnungsmarkt und steigende Preise für Eigenheime werden voraussichtlich bis 2025 eine anhaltende Welle von Umnutzungen auslösen.

### 6. Hotelimmobilien sind gefragt

Nachdem der Hotelmarkt während der COVID-19-Pandemie an Attraktivität verloren hatte, erholt er sich nun endlich wieder. Bis Ende 2024 hat sich das Transaktionsvolumen im Vergleich zu 2023 verdoppelt. Die Angebotspreise auf der Verkäuferseite sind leicht gesunken, während der Optimismus der Käufer gestiegen ist. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend 2025 fortsetzt.

# 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: Sina Ettmer/stock.adobe.com; S. 2: onlyyouqj/  
freepik.com, Wolfgang-1958/pixabay.com; S. 9:  
Aigner Immobilien GmbH; S. 10: Beyer Immobilien;  
S. 11: Immobilien Sollmann+Zagel GmbH,  
ASPhotohrapy/pixabay.com; S. 12: Aengevelt Immo-  
bilien GmbH & Co. KG; S. 13: JARAMA/iStock.com;  
S. 16: Mariana Prymachuk/iStock.com; S. 17:  
nd3000/iStock.com; S. 20/21: wal\_172619/  
pixabay.com; S. 29: Juri\_Tichonow/stock.adobe.  
com; S. 39: Shutter2U/iStock.com; S. 42: Berk  
Ozdemir/iStock.com; S. 44: pawel\_p/iStock.com,  
fanjianhua/iStock.com, zhudifeng/iStock.com,  
Stephen Whybrow/shutterstock.com, evening\_tao/  
freepik.com, telesniuk/shutterstock.com

### Haftungsausschluss

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

### Herausgeber

DIP • Deutsche Immobilien-Partner

### Werbeagentur

loon webdesign  
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, Emmendingen, Offenburg,  
Bad Krozingen, Lörrach  
[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, Frankfurt am Main  
[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)