

Markt und Fakten

Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt

2026



Der Markt für

- Büroflächen
- Einzelhandelsflächen
- Immobilieninvestments
- Logistikflächen

Inhalt



Vorwort	3
DIP Vorstellung und Historie	4
DIP-Partner	5
Neues bei DIP	9
■ Zwei Jubiläen im Jahr 2026	10
Aigner Immobilien GmbH	
■ Ganzzeitliche Immobilienberatung	11
albrings + müller ag	
■ Ihr Immobilienexperte in Freiburg, Region Oberrhein und Schwarzwald	12
Beyer Immobilien GmbH	
■ Zukunft mit Erfahrung und neuen Impulsen	14
HUST Immobilien GmbH & Co. KG	
■ Das etwas andere Maklerunternehmen	16
Florian Wellmann Immobilien	
■ Sukzessiver Generationenwechsel	18
IMMOBILIEN Sollmann+Zagel GmbH	
Kolumne	19
■ EXPO REAL 2025	19
Konkreter, lösungsorientierter und nach vorne gerichtet	
Märkte im Überblick	20
■ Der Markt für Büroflächen	22
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen	24
■ Der Markt für Grundstücke und Immobilieninvestments	26
Märkte im Einzelnen	28
■ Der Markt für Büroflächen	30
Erste Anzeichen einer Erholung	
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen	36
Trotz moderaten nominalen Wachstums verhaltene Entwicklung	
■ Der Markt für Immobilieninvestments	40
Investments moderat unter Vorjahreswert – Aussichten auf Erholung in 2026	
■ Der Markt für Logistikflächen	45
Hohe Krisenresilienz und Renditestärke	
Impressum	51
DIP-Partner Kurzüberblick	52

„Die Wachstumsaussichten für die deutsche Wirtschaft gleichen einer Pferdekutsche, bei der die Zahl der Zugtiere sinkt und das Kraftfutter verringert wird, aber mehr Passagiere mitfahren sollen.“

Prof. Dr. Stefan Kooths,
Vizepräsident und Direktor
des Kieler Instituts für Weltwirtschaft,
in der FAZ vom 05. April 2023

Verehrte Leserinnen und Leser,
liebe Kundinnen und Kunden unserer DIP-Partnerfirmen!



Henrik Hertz

Diese zutreffende Aussage und Beurteilung sind nahezu drei Jahre alt!

Nichts hat sich seitdem in unserem Land spürbar verändert. Vielmehr trifft diese Beurteilung immer noch unverändert zu! Die dahintersteckende Dramatik hat sogar noch zugenommen.

Auch der letzte Bürger in unserem Land spürt das und erkennt immer mehr, dass die lieb gewonnenen Annehmlichkeiten mittelfristig nicht mehr gewahrt und garantiert werden können, trotz gegenteiliger Zusicherungen und Versprechen von den gewählten politischen Vertretern aller Parteien.

In solchen Situationen wird dann immer wieder gern auf die Leistungsträger unserer Gesellschaft geschickt, um mit Abgabenerhöhungen bei diesen Etablöcher zu stopfen oder ideologisch motiviert für mehr Gerechtigkeit zu sorgen, zumindest bei oberflächlicher Betrachtung.

Davon betroffen sind insbesondere auch die Akteure der Immobilienwirtschaft, vor allem Immobilienbesitzer in der Gesamtheit ihrer unterschiedlichen Assets.

Für 2026 wünsche ich mir deshalb umso mehr, dass unsere politische Führung und die breite Bevölkerung dieses Jahr

für die vielen wirklich notwendigen und drängenden Reformen, Erleichterungen und Erneuerungen nutzen.

Unser Staat und wir alle müssen viel schneller werden: effizienter, digitaler und einfacher! Unsere Bürgerinnen und Bürger wollen, dass ihr Staat funktioniert. Tatsächlich hält ihn die Mehrheit unserer Bevölkerung inzwischen für überfordert!

Julia Jäkel (Gründungsmitglied der „Financial Times“ Deutschland und ehemalige Verlagsleiterin des Verlagshauses Gruner + Jahr) hat kürzlich den Satz ausgesprochen: **„Unser Land hat sich verheddert und verknotet.“**

Umso wichtiger ist die kompetente, digital gestützte persönliche Begleitung all Ihrer Immobilienanliegen durch DIP – Deutsche Immobilien-Partner – lokal, regional und bundesweit! Lassen Sie uns gemeinsam zeigen, wie effizient und erfolgreich eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe ohne Schnörkel und Barrieren sein kann.

Wir freuen uns auf Ihre Aufträge!

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 38. 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:

- **albrings + müller ag**, Stuttgart
- **AP Solutions GmbH – Allianz Handwerker Service**, 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 bei 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

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

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

Große Bleichen 68
20354 Hamburg

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



Henrik Hertz



Philipp Hertz



Beyer Immobilien GmbH Freiburg im Breisgau, Oberrheinschiene, Dreiländereck, Schwarzwald

www.beyer-immobilien.com

Schusterstraße 5
79098 Freiburg

Kontakt: Leo Beyer
Julian Schuster
Telefon: +49 761 99 29-0
Telefax: +49 761 99 29-99
info@beyer-immobilien.com



Leo Beyer



Julian Schuster



Lydia Beyer



HUST Immobilien GmbH & Co. KG

Karlsruhe, Baden-Baden und Region

www.hust-immobilien.de

Killisdorfstraße 48
76227 Karlsruhe

Kontakt: Michael Hust
Oliver Eisele
Maximilian Da Val

Telefon: +49 721 680 77-90
Telefax: +49 721 680 77-99
m.hust@hust-immobilien.de
o.eisele@hust-immobilien.de
m.daval@hust-immobilien.de



Michael Hust



Oliver Eisele



Maximilian Da Val



IMMOBILIEN Sollmann+Zagel GmbH

Nürnberg, Schwabach, Fürth, Neumarkt, Rostock

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



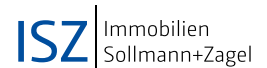
André Aechtner



Jan Zagel



Tim Zagel



Wellmann Immobilien GmbH & Co. KG

Bremen, Hamburg, Hannover, Oldenburg, Osnabrück/Münster

www.florian-wellmann.de

Schwachhauser Heerstraße 218 a
28213 Bremen

Kontakt: Florian Wellmann
Alexander Tuchel
Jens Kuhlmann
Linus Segelke
Emanuel Müller

Telefon: +49 421 33 70 69 0
info@florian-wellmann.de



Florian Wellmann



Alexander Tuchel



Jens Kuhlmann



Linus Segelke



Emanuel Müller



Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG

Hamburg

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

albrings + müller ag Stuttgart, Lindau, Zürich

www.am-ag.de

Silberburgstraße 157
70178 Stuttgart
Kontakt: Mario Kolb
Frank Bindzus
Telefon: +49 711 52 85 04 0
m.kolb@am-ag.de
f.bindzus@am-ag.de



Mario Kolb



Frank Bindzus



AP Solutions GmbH – Allianz Handwerker Service – München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, Berlin, Wien

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

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

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



Dr. Damian Tigges



Ihre Wirtschaftskanzlei

Olivier Versicherungen Monschau

www.olivier-partner.de

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



Dirk Olivier



Preferred Partner



TÜV Rheinland Industrie Service GmbH

Köln, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München, Nürnberg, Stuttgart

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

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



Hans Peter Fris



Marc Poelmann



Dionne Toenbreker



Logar & Partner Immobilienreuehand GmbH

Wien

www.logarundpartner.com

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



Herbert Logar



Neues bei DIP



- **Zwei Jubiläen im Jahr 2026**
Aigner Immobilien GmbH 10
- **Ganzheitliche Immobilienberatung**
albrings + müller ag 11
- **Ihr Immobilienexperte in Freiburg,
Region Oberrhein und Schwarzwald**
Beyer Immobilien GmbH 12
- **Zukunft mit Erfahrung und neuen
Impulsen**
HUST Immobilien GmbH & Co. KG 14
- **Das etwas andere
Maklerunternehmen**
Florian Wellmann Immobilien 16
- **Sukzessiver Generationswechsel**
IMMOBILIEN Sollmann+Zagel GmbH 18

Zwei Jubiläen im Jahr 2026

Aigner Immobilien GmbH



**Aigner Immobilien
expandierte auf derzeit
neun Standorte und
beschäftigt über
165 Mitarbeiter.**

Geschäftsführer und Inhaber
Thomas Aigner und Geschäfts-
führerin Jenny Steinbeiß

Die Aigner Immobilien GmbH feiert 2026 gleich zwei Jubiläen: Das Unternehmen wird 35, die Investmentabteilung 15 Jahre alt. Der Münchner Marktführer¹ überzeugt mit einem extrem hohen Servicelevel, langjähriger Erfahrung und Innovationsführerschaft.

Ein Schreibtisch, ein Computer, ein Faxgerät: Damit begann die Erfolgsgeschichte der Aigner Immobilien GmbH. Der frisch ausgebildete Immobilienkaufmann Thomas Aigner war stets ein Mann der Tat. Warum also nicht sein eigenes Unternehmen gründen?

Schon früh hatte Aigner Immobilien als eines der ersten Maklerunternehmen in Deutschland eine eigene Website, galt bald als Technologieführer bei der Digitalisierung der Immobilienvermittlung und expandierte nach und nach auf derzeit neun Standorte im Großraum München sowie auf über 165 Mitarbeiter.

2011 wurde der Unternehmensbereich *Investment Gewerbe & Wohnen* gegründet und stetig ausgebaut. Die Experten gewährleisteten Investoren, Eigentümern und Immobiliennutzern transparente und qualifizierte Dienstleistungen über die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie hinweg und sorgen für effiziente Transaktionen in jeder Assetklasse.

Dabei konzentrieren sie sich nicht nur auf die bayerische Landeshauptstadt, sondern bieten Beratungen zu Investitionen in Deutschland und im Ausland an. Seit 2014 ist Aigner Immobilien zudem Mitglied im DIP-Verbund.

Heute ist die Investmentabteilung mit einem Vermittlungsvolumen von 118 Mio. Euro im Jahr 2025 ein wichtiger Marktplayer – und die Aigner Immobilien GmbH das Maklerunternehmen, das in München die meisten Immobilien vermittelt.

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

¹ Lt. Makler ranking immobilienmanager/Oktoberausgabe 2025, Nettoprovisionsumsatz lokale Makler Wohnen

Ganzheitliche Immobilienberatung

albrings + müller ag



Qualität + Wachstum. Vernetzung + Vertrauen. Technisch + kaufmännisch. albrings + müller verbindet die richtigen Kompetenzen und Akteure. Basierend auf Werten wie Freiheit, Ehrlichkeit, Fairness, Dynamik und Vertrauen erleben unsere Kunden eine Vielzahl an neuen Möglichkeiten und Verbindungen.

2015 aus dem Anspruch heraus gegründet, den Immobilienmarkt zu professionalisieren, stehen wir heute wie kaum eine andere Immobilienberatung für ein ganzheitliches Leistungsportfolio. Die Kombination aus technischem und kaufmännischem Know-how im eigenen Haus, verbunden mit einem tiefen interdisziplinären Verständnis, macht uns als Immobilienberater einzigartig. Wir haben in jeder Phase Ihres Immobilienprojekts die passende Antwort und den passenden Kontakt.

Die Kombination aus technischem und kaufmännischem Know-how im eigenen Haus, verbunden mit einem tiefen interdisziplinären Verständnis, macht uns als Immobilienberater einzigartig.

Unserem Team aus versierten Ingenieuren und Architekten sowie Betriebswirten und Wirtschaftsingenieuren gelingt es immer wieder aufs Neue, die Herausforderungen des Marktes und die Bedarfe unserer Kunden optimal in Einklang zu bringen. Mit kurzen Wegen und strukturierten Prozessen entwickeln wir in einem flexiblen Arbeitsumfeld innovative und maßgeschneiderte Lösungen, die einen echten Mehrwert für unsere Kunden und die Gesellschaft schaffen.



Mario Kolb
Partner | Prokurist



Frank Bindszus
Partner | Prokurist

albrings  müller ag

albrings + müller ag
Stuttgart, Lindau, Zürich

Silberburgstraße 157
70178 Stuttgart
Telefon: +49 711 52 85 04-0
m.kolb@am-ag.de
f.bindszus@am-ag.de
www.am-ag.de

Ihr Immobilienexperte in Freiburg, Region Oberrhein und Schwarzwald

Beyer Immobilien GmbH



Freiburg als Schwarmstadt – stabiler Immobilienmarkt aus Investorensicht

Freiburg im Breisgau zählt zu den etablierten Schwarmstädten Deutschlands. Ein dauerhaft positiver Nettozug, eine starke Hochschul- und Forschungslandschaft sowie ein begrenztes Flächenangebot führen zu einem anhaltenden Nachfrageüberhang, insbesondere im Wohnungsmarkt.

Für Investoren ergibt sich daraus ein defensiver, wertorientierter Markt mit stabilen Cashflows, geringer Leerstandsquote und hoher Planbarkeit. Die Renditen sind moderat, werden jedoch durch langfristiges Miet- und Wertwachstum getragen und eignen sich besonders für Core- und Core+-Strategien.

Gleichzeitig zeigt Freiburg weiterhin ein substanzielles Neubau- und Entwicklungspotenzial. Mit dem neuen Stadtteil Freiburg-Dietenbach entsteht aktuell eine der größten Quartiersentwicklungen Deutschlands: Rund 6.900 Wohneinheiten für ca. 16.000 Menschen, deren Umsetzung bereits begonnen hat. Dieses Projekt steht exemplarisch für das

langfristige Wachstum der Stadt und die Vielzahl an Neubau- und Entwicklungsprojekten, die im Raum Freiburg entstehen und gezielt über Beyer Immobilien angefragt und vermarktet werden können.

Im Zuge der Weiterentwicklung firmiert das Unternehmen nun als Beyer Immobilien GmbH. Die Geschäftsführung besteht aus Julian Schuster und Leo Beyer:

- **Julian Schuster** verantwortet die Bereiche Wohnimmobilien, Immobilienfinanzierung sowie Kapitalanlagen für Endkunden.
- **Leo Beyer** konzentriert sich auf Gewerbe- und Investmentimmobilien sowie den Bauträger- und Projektentwicklungsbereich.

Nutzen Sie persönliche Begegnung und hohe Sichtbarkeit in Freiburg als Ihren Erfolgsfaktor.

Der neue Standort in der Schusterstraße, in einem besonderen Umfeld im Herzen Freiburgs, erstreckt sich über zwei Etagen im Obergeschoss, bietet flexible Arbeitsplätze,



moderne Beratungsräume und die technische Infrastruktur für eine durchgängig digitale Vermarktung sowie Raum für persönliche Begegnungen – zwischen Investoren, Projektentwicklern, Eigentümern und Endkunden.

Showroom am Münsterplatz – Immobilien auf höchstem Niveau

Mit dem neuen Showroom in der Freiburger Altstadt, direkt am Münsterplatz, schafft Beyer Immobilien eine zentrale Plattform für die Präsentation von Neubau- und Bestandsimmobilien:

- in Modell und Film
- über hochwertige Foto- und Videoproduktionen
- mit Moodboards zur Darstellung von Architektur, Materialien und Ausbaustandards
- auf modernsten digitalen Anzeigen in Bild und Bewegtbild

Insbesondere Film und digitale Präsentationsformate gewinnen in der Immobilienvermarktung zunehmend an

Bedeutung. Sie schaffen Emotion, Transparenz und Reichweite – und sind damit ein wesentlicher Erfolgsfaktor, sowohl für Neubau- als auch für Bestandsimmobilien.

Der Showroom kommt direkt dem Endkunden zugute: Immobilien werden ihm nicht nur angeboten, sondern für ihn erlebbar gemacht – auf einem Präsentationsniveau, das Vertrauen schafft und Entscheidungen erleichtert.

Im vergangenen Jahr lag der Schwerpunkt erfolgreich auf der Vermittlung von Bestandsimmobilien. Gleichzeitig verzeichneten wir eine zunehmende Nachfrage nach Neubauprojekten. Der neue Standort unterstützt insbesondere die Vermarktung von Projekten im Teileigentum, die wieder stärker nachgefragt werden.

Wir freuen uns über Kaufgesuche ebenso wie über Angebote, die wir am neuen Standort sichtbar, hochwertig und zielgerichtet präsentieren können.



Leo Beyer
Geschäftsführender
Gesellschafter



Julian Schuster
Geschäftsführer



Beyer Immobilien GmbH

Freiburg im Breisgau, Oberrheinschiene, Dreiländereck, Schwarzwald

Schusterstraße 5
79098 Freiburg
Telefon: +49 761 76 99 29 0
Telefax: +49 761 76 99 29 99
info@beyer-immobilien.com
www.beyer-immobilien.com

Zukunft mit Erfahrung und neuen Impulsen

HUST Immobilien GmbH & Co. KG

Die HUST Immobilien GmbH & Co. KG steht seit vielen Jahren für Kompetenz, Verlässlichkeit und erfolgreiche Immobilienlösungen. Als inhabergeführtes Unternehmen hat sich HUST Immobilien kontinuierlich am Markt etabliert und begleitet Eigentümer, Investoren und Unternehmen mit fundiertem Know-how durch unterschiedlichste Marktphasen. Mit Wirkung zum 1. Januar 2026 stellt das Unternehmen nun die Weichen für die Zukunft und erweitert seine Geschäftsführung.

Neben dem langjährigen geschäftsführenden Gesellschafter **Michael Hust**, der HUST Immobilien über viele Jahre hinweg geprägt und strategisch weiterentwickelt hat, übernehmen künftig auch **Oliver Eisele** und **Maximilian Da Val** Verantwortung in der Geschäftsführung. Mit diesem Schritt verbindet das Unternehmen Erfahrung, Kontinuität und neue Impulse – ein klares Bekenntnis zur nachhaltigen Weiterentwicklung und Zukunftssicherung.

Michael Hust blickt auf eine jahrzehntelange Tätigkeit in der Immobilienbranche zurück. Seine umfassende Marktkenntnis, sein Netzwerk sowie seine unternehmerische Erfahrung haben maßgeblich dazu beigetragen, HUST Immobilien als verlässlichen Partner in der Region zu positionieren. „Langjährige Erfahrung ist ein hohes Gut – gleichzeitig ist es unsere Aufgabe, rechtzeitig Strukturen zu schaffen, die das Unternehmen auch langfristig erfolgreich machen“, betont Hust. Der bewusste Einbezug der nächsten Generation sei daher ein logischer und wichtiger Schritt.

Seine umfassende Marktkenntnis, sein Netzwerk sowie seine unternehmerische Erfahrung haben maßgeblich dazu beigetragen, HUST Immobilien als verlässlichen Partner in der Region zu positionieren.



Im Herzen von Karlsruhe, direkt am Ludwigsplatz, erwartet Sie eine einzigartige Location. HUST Gourmet & More ist ein Ort, an dem sich Bistro, Feinkostladen und das Stadtbüro von HUST Immobilien vereinen. Erlesene Feinkost trifft auf stilvolles Bistro-Ambiente und Immobilien-Kompetenz.

Mit **Oliver Eisele** und **Maximilian Da Val** rücken zwei Führungspersönlichkeiten nach, die das Unternehmen bereits seit geraumer Zeit aktiv mitgestalten. Beide verfügen über fundierte fachliche Qualifikationen, ein ausgeprägtes Marktverständnis sowie eine hohe Identifikation mit den Werten und Zielen von HUST Immobilien. Ihre Arbeit steht für moderne Herangehensweisen, digitale Kompetenz und ein tiefes Verständnis für die sich wandelnden Anforderungen des Immobilienmarktes.

Die neue Führungsstruktur verbindet somit bewährte Expertise mit frischem Denken. Während Michael Hust weiterhin seine Erfahrung und strategische Weitsicht einbringt, setzen Oliver Eisele und Maximilian Da Val zusätzliche Impulse – insbesondere in den Bereichen Kundenbetreuung, Projektentwicklung und zukunftsorientierte Marktstrategien.



Michael Hust – langjähriger geschäftsführender Gesellschafter



Oliver Eisele – neuer geschäftsführender Gesellschafter seit dem 01.01.2026



Maximilian Da Val – neuer geschäftsführender Gesellschafter seit dem 01.01.2026

Gemeinsam verfolgen sie das Ziel, HUST Immobilien weiterzuentwickeln und zugleich die hohen Qualitätsansprüche des Unternehmens konsequent fortzuführen.

Die Erweiterung der Geschäftsführung ist dabei nicht nur Ausdruck eines Generationswechsels, sondern auch ein klares Signal an Kunden und Geschäftspartner: HUST Immobilien bleibt ein verlässlicher Akteur am Immobilienmarkt, der Tradition und Innovation miteinander verbindet. Mit einem starken Team, klaren Werten und einer langfristigen Perspektive sieht sich das Unternehmen gut aufgestellt, um auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld erfolgreich zu agieren.

Die Erweiterung der Geschäftsführung ist nicht nur Ausdruck eines Generationswechsels, sondern auch ein klares Signal an Kunden und Geschäftspartner: HUST Immobilien bleibt ein verlässlicher Akteur am Immobilienmarkt, der Tradition und Innovation miteinander verbindet.



HUST Immobilien GmbH & Co. KG

Karlsruhe, Baden-Baden und Region

Killisfeldstraße 48
76227 Karlsruhe
Telefon: +49 721 68 07 79 0
Telefax: +49 721 68 07 79 9
info@hust-immobilien.de
www.hust-immobilien.de

Das etwas andere Maklerunternehmen

Florian Wellmann Immobilien

Mit rund 40 Mitarbeitern hat sich Florian Wellmann Immobilien zu einem der führenden Immobilienunternehmen im norddeutschen Raum entwickelt. Unser Team vermarktet von Bremen über Hamburg, Hannover und Oldenburg bis nach Osnabrück/Münster und dem jeweiligen Umland Immobilien aller Assetklassen. Dabei setzen wir auf fundierte Marktkenntnis, persönliche Beratung und ein bundesweit agierendes Netzwerk. Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Als neues Mitglied im DIP-Netzwerk konnten wir bereits auf der EXPO REAL 2025 wertvolle Kontakte knüpfen. Diese Vernetzung ermöglicht es uns, als Impulsgeber für die norddeutschen Regionen zu agieren und unseren Kunden noch bessere Zugänge zu nationalen Immobilienmärkten zu ermöglichen.



Das Team von Florian Wellmann Immobilien bei der EXPO REAL. Von links: Alexander Tuchel, Linus Segelke, Florian Wellmann, Emanuel Müller, Jeremy Dammann und Jens Kuhlmann



Investor-Lounge

Für Investoren haben wir mit unserer digitalen Investor-Lounge einen exklusiven Showroom geschaffen. Hier präsentieren wir Investments aus allen Bereichen – von Wohn- und Geschäftshäusern über Logistikflächen bis hin zu Spezialimmobilien. Der Zugang erfolgt ausschließlich nach Prüfung, um die Qualität unseres Investorennetzwerks zu sichern.

Florian Wellmann zum Rekordjahr 2025

„2025 war das bisher erfolgreichste Jahr unserer Firmengeschichte. Seit unserer Gründung 2014 haben wir uns kontinuierlich weiterentwickelt und konnten trotz schwacher Konjunktur allein im vergangenen Jahr 319 Transaktionen im Wert von 132 Millionen Euro realisieren.“



2025 war das bisher erfolgreichste Jahr unserer Firmengeschichte – trotz schwacher Konjunktur.

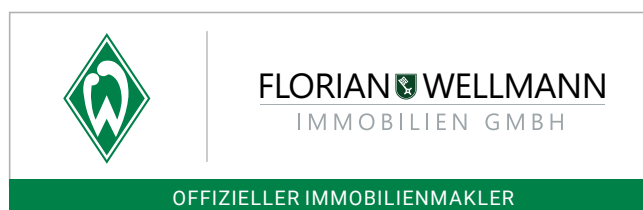
„Florian Wellmann Immobilienzeitung“ und Podcast „Immobilien-Liga“

Mit der „Florian Wellmann Immobilienzeitung“ und unserem Podcast „Immobilien-Liga“ bieten wir ein umfassendes Infotainment-Angebot. Neben aktuellen Themen aus der Immobilienbranche und Geschichten aus unserem Unternehmen sowie exklusiven Interviews mit Werder-Verantwortlichen schaffen wir eine Plattform für spannende Gespräche mit Branchenexperten. Architekten, Projektentwickler und andere Spezialisten teilen hier ihr Wissen.



Offizieller Immobilienmakler des SV Werder Bremen

Besonders stolz macht uns die Partnerschaft mit dem SV Werder Bremen als offizieller Immobilienmakler des Fußball-Bundesligisten.



Geschäftsführer
Florian Wellmann



Als Flächenscout für EnBW mobility+ konnte Florian Wellmann Immobilien bereits 23 Standorte in Deutschland finden.



EnBW



Bundesweiter Partner von EnBW mobility+

Ein weiterer Meilenstein ist unser bundesweites Mandat als Flächenscout für EnBW mobility+, ein 100-prozentiges Tochterunternehmen des drittgrößten deutschen Energiekonzerns EnBW. Im Bereich der Elektromobilität identifizieren wir deutschlandweit geeignete Standorte für Ladeinfrastruktur und tragen so aktiv zur Mobilitätswende bei.

FLORIAN WELLMANN
IMMOBILIEN GMBH

Wellmann Immobilien GmbH & Co. KG

Bremen, Hamburg, Hannover, Oldenburg, Osnabrück/Münster

Schwachhauser Heerstraße 218 a
28213 Bremen
Telefon: +49 421 33 70 69 0
info@florian-wellmann.de
www.florian-wellmann.de

Sukzessiver Generationenwechsel

IMMOBILIEN Sollmann+Zagel GmbH



Michael Zagel (Mitte), Geschäftsführender Gesellschafter, mit seinen Söhnen Jan (links) und Tim (rechts)

Mit dem Blick nach vorn stellt IMMOBILIEN Sollmann+Zagel 2026 konsequent die Weichen für eine neue Phase der Unternehmensentwicklung. Der aktive Generationenwechsel geht dabei Hand in Hand mit dem gezielten Einsatz moderner Technologien. Jan und Tim Zagel treiben gemeinsam die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens voran und verbinden fundierte Marktkenntnis mit einem tiefen Verständnis für digitale Prozesse und innovative Werkzeuge im Immobilienbereich.

Insbesondere der Einsatz künstlicher Intelligenz gewinnt bei ISZ zunehmend an Bedeutung. Datenbasierte Marktanalysen, KI-gestützte Standort- und Preisbewertungen sowie automatisierte Prozessabläufe ermöglichen es, Investitionsentscheidungen schneller, präziser und transparenter zu treffen. Diese technologische Kompetenz ergänzt die klassische Immobilienexpertise und schafft einen klaren Mehrwert für Eigentümer, Investoren und Geschäftspartner.

Insbesondere der Einsatz künstlicher Intelligenz gewinnt bei ISZ zunehmend an Bedeutung.

Tim Zagel bringt neben seiner langjährigen praktischen Erfahrung bei ISZ und seinem abgeschlossenen Masterstudium im Bereich Real Estate Management aktuelles akademisches Know-how in die operative Arbeit ein. Gemeinsam mit Jan Zagel (Bachelor) entwickelt er neue Investment- und Vermarktungsstrategien, die sowohl auf Marktzyklen reagieren als auch langfristige Trends wie Digitalisierung, Nachhaltigkeit und veränderte Nutzeranforderungen berücksichtigen.

André Aechtner, Head of Investment bei ISZ, sieht in dieser Kombination aus Erfahrung und Innovation einen entscheidenden Erfolgsfaktor. Die Verbindung aus über 20 Jahren Marktexpertise und modernen, KI-gestützten Analysemodellen ermöglicht es ISZ, auch in anspruchsvollen Marktphasen vorausschauend zu agieren und Chancen frühzeitig zu identifizieren.



André Aechtner
Head of Investment

ISZ positioniert sich damit 2026 bewusst als zukunftsorientiertes Immobilienunternehmen, das technologische Innovation nicht als Selbstzweck versteht, sondern als Instrument zur nachhaltigen Wertschöpfung. Gemeinsam mit dem gesamten Team arbeitet die nächste Generation daran, die Marktführerschaft in der Metropolregion Nürnberg weiter auszubauen und neue Standards für Transparenz, Effizienz und Qualität im Immobilieninvestment zu setzen.

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

EXPO REAL 2025



Mark Aengevelt: „EXPO REAL 2025 – konkreter, lösungsorientierter und nach vorne gerichtet!“



Der Messestand der DIP Deutsche Immobilien-Partner auf der EXPO REAL 2025.

EXPO REAL 2025: Das Wetter in München war deutlich schlechter als die Stimmung in den Messehallen. Konkreter, lösungsorientierter und nach vorne gerichtet – was heißt das?

Der Austausch von Profilen und möglichen gemeinsamen Anknüpfungspunkten war präzise und orientierte sich an konkreten Vergleichstransaktionen. Investoren und Nutzer kennen die Rahmenparameter, innerhalb derer sie Geschäfte machen können.

Ist der passende Anknüpfungspunkt gefunden, bewegen sich die Parteien ergebnisorientiert aufeinander zu. Es scheint, dass die EXPO REAL den Teilnehmern nach längeren Ausreifungsphasen in diesem Jahr wieder dazu diente, sich ein aktuelles Meinungsbild zu holen und den positiven Rückenwind aufzugreifen, um die Deals vor Jahresende über die Ziellinie zu bringen.

Höhere Zinsen und Baukosten sowie ein von exogenen Faktoren geprägtes Makroumfeld werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch kein Grund mehr, Deals weiter aufzuschieben oder gänzlich abzusagen. Vielmehr werden Antworten darauf gesucht, wie der Deal unter den aktuellen Voraussetzungen abgeschlossen werden kann.



Dabei zählt nicht mehr der Rückspiegel – von welchen Kaufpreiskosten, Zinsen und Baukosten kommen wir – der so oft das Match zwischen Angebot und Nachfrage unmöglich gemacht hat. Das „Hier und Heute“ ist die neue „Wahrheit“. Und in dieser neuen Wahrheit gilt es, Geschäft zu generieren. Konkret, lösungsorientiert und nach vorne gerichtet – fast wie in den „guten alten Zeiten“.



Mark Aengevelt
Geschäftsführender Gesellschafter
Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

Märkte im Überblick



Der Markt für

- Büroflächen 22
- Einzelhandelsflächen 24
- Grundstücke und Immobilieninvestments 26

Der Markt für Büroflächen

Übersicht

Büromarkt

Vermietungsleistung und Eigennutzer Flächenumsatz in m ²	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt a. M.	Freiburg
2025	475.000	85.000	86.000	212.000	64.000	563.600	33.500
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
Spitzenmiete in €/Monat							
2025	45,00	16,00	22,00	46,00	19,00	54,00	19,50
2024	45,00	15,20	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
Durchschnittsmiete in €/Monat							
Gesamtstadt 2025	27,00	9,00	14,00	19,50	12,00	27,50	14,50
City 2025	29,00	10,50	17,00	25,00	14,00	31,50	15,00
Cityrand 2025	23,00	8,20	13,50	19,00	11,00	20,50	12,50
Außenbezirke 2025	18,00	7,60	11,00	12,50	8,00	15,50	9,00
Leerstand absolut in m ²							
Ende 2025	1.850.000	218.000	120.000	1.050.000	265.000	1.390.500	45.000
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
Leerstandsquote in %							
Ende 2025	8,4	6,0	4,1	11,0	8,2	12,0	3,0
Ende 2024	6,4	6,7	4,0	10,5	7,5	10,1	2,3
Ende 2023	4,3	5,6	3,3	9,8	6,8	9,1	2,9
Prognosen							
Flächenumsatz 2026	↗	→	→	↗	→	↘	→
Spitzenmiete Ende 2026	↗	→	↗	↗	↗	↗	→
Durchschnittsmiete Gesamtstadt Ende 2026	↗	→	↗	→	→	↗	→
Leerstand absolut Ende 2026	↗	↘	↗	↗	→	↗	↗

Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
415.000	108.000	75.000	240.000	83.000	18.800	550.000	102.000	149.000	180.000
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
36,00	24,50	18,50	34,00	21,00	15,20	58,00	20,00	37,00	58,00
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
20,00	13,00	10,00	19,50	11,00	9,00	26,50	13,00	18,50	22,00
21,00	14,50	11,50	20,00	13,50	12,60	44,50	14,50	21,00	50,00
18,50	12,50	9,60	14,50	12,00	10,50	34,00	12,00	17,50	20,00
14,50	8,00	8,50	10,00	10,00	7,50	19,50	10,00	11,50	15,00
820.000	270.000	165.000	474.000	212.000	51.950	2.000.000	320.000	560.000	550.000
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
5,6	5,7	6,2	5,4	5,3	4,8	8,5	7,6	6,2	6,5
5,0	5,1	5,5	4,3	4,7	5,1	6,9	6,3	5,3	9,3
4,0	4,7	6,0	3,7	4,7	5,5	6,1	5,4	4,0	6,9
→	→	→	↗	→	↘	↗	→	→	↗
↗	↗	→ ↗	↗	→	↗	↗	↗	↗	↗
↗	↗	→	↗	→	↗	→	→	↘	↗
↗	↗	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↘

Der Markt für Einzelhandelsflächen

Übersicht

Einzelhandel

Miete in €/m ²	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt a. M.	Freiburg
Spitzenmiete Top A-Lage (EG < 100 m ²)*	300	108	95	275	65	270	130
City A-Lage (EG < 100 m ²)*	70–100	65–95	30–75	100–250	35–75	135–265	40–90
City B-Lage (EG < 100 m ²)*	20–45	25–35	13–20	40–65	15–25	70–120	20–60
Stadtteillage/-zentrum (EG < 100 m ²)*	25–70	12–19	10–14	15–30	10–20	15–35	14–40
Discounter/Fachmarkt – nonfood	10–14	6–12	6–12	10–18	6–12	15–23	12–25
Discounter/Fachmarkt – food	15–25	7–18	9–16	10–20	7–16	15–20	13–25
Prognosen 2026							
Mietpreisentwicklung 1A-Lagen	→	↓	↓	→	→	→	↓
Mietpreisentwicklung B-Lagen	↓	→	↓	→	↓	→	↓
Flächennachfrage 1A-Lagen	→	↓	↓	↓	↓	↓	→
Einzelhandelsumsatz 1A-Lagen	↓	↓	↓	↓	↓	↓	→

* = markttypische Spannweite



Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
245	160	60	215	110	45	340	100	250	292
190-245	100-150	25-55	120-215	90-110	20-30	180-340	60-90	40-90	112,50-208,50
40-55	30-65	8,50-19	60-100	60-80	15-18	60-130	40-55	15-47	25-45,80
30-45	12-31	7,50-12,50	15-30	10-18	7,50-11	25-60	16-25	5-18	16,70-33,30
10-18	6-12	5,90-8,90	10-15	11-18	6-11	10-20	10-14	10-16	15-18,30
12-23	8-16	7-13	10-18	15-25	6-11	15-30	10-18	15-20	15-21
→	→	↓	→	→	→ ↓	→	↓	→	↗
→	→	→	→	↗	→ ↓	→	↓	→	↗
↗	↓	↓	→	→	→	→	↓	→	↗
→	→	↓	→	→	→	→	→	→	↗



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	110– 300	50– 350	200– 800	70– 100	230– 500	250– 600
Büro- und Geschäftshausgrundstücke (Citylagen)	3.000– 10.000	1.100– 5.000	560– 4.700	2.700– 55.000	600– 1.500	5.100– 35.000	2.500– 25.000
Wohnungsbaugrundstücke (gute Lagen)	1.400– 5.800	700– 1.400	450– 1.100	700– 1.700	320– 670	700– 3.000	540– 2.500
Gewerbliches Investment – Spitzenfaktoren (netto)							
Geschäftshaus	21,0	18,0	21,0	20,0	17,8	25,0	25,0
Bürohaus	20,0	17,0	16,0	18,0	18,5	21,0	22,0
SB-/Fachmarkt/-zentrum	15,0	17,0	14,0	16,0	15,0	18,0	18,0
Industrie/Gewerbe/Logistik	16,0	17,0	14,0	18,0	17,0	18,0	20,0
Gewerbliches Investment – marktübliche Einstiegsfaktoren							
Geschäftshaus	16–18	13,2–16,8	11–15,5	14–18	12–17	13–17	14–20
Bürohaus	16–18	11,9–15,8	11–14	12–17	13–17	13–15,5	11–17
SB-/Fachmarkt/-zentrum	12–15	11,9–15	10–14	11–14	11–14	11–14	12–18
Industrie/Gewerbe/Logistik	10–16	11,7–15,5	10–13	13–16	12–16	10,5–14,5	14–20
Wohninvestment – marktübliche Einstiegsfaktoren							
Mehrfamilienhaus Neubau (mittlere Ausstattung)	20–22	19–23	17–22	22–24	15–19	20–23	25–35
Mehrfamilienhaus Bestand (mittlere Ausstattung)	18–20	14–17	10–18	18–21	10–15	17–21,5	18–25

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
200– 480	90– 280	90– 250	180– 290	50– 350	ab 75	800– 3.800	160– 450	300– 800	350– 800
ab 4.500	1.000– 7.400	350– 1.000	850– 24.000	1.700– 4.100	550– 1.200	2.900– 10.000	3.300– 14.000	3.800– 7.500	1.500– 6.000
950– 5.000	750– 1.200	280– 1.500	750– 1.600	800– 1.800	240– 450	2.000– 4.000	800– 1.450	1.500– 3.800	2.800– 4.000
24,0	19,5	25,0	22,5	20,5	17,5	26,0	22,0	23,0	28,0
25,0	19,0	19,2	21,0	19,0	17,5	23,0	20,0	21,0	19,0
k. A.	16,0	15,4	17,0	16,0	17,0	20,0	15,0	18,5	20,0
23,0	17,5	15,4	18,0	20,5	16,0	20,0	17,0	17,0	21,0
15–19,5	13–17	14,5–18,9	16,5–18,5	15–20	13–14	21–26	17–19	18–22	12–19
15–21	13–18	14,8–16,6	16–18	13–19	13–14	20–23	16–18	17–19,5	11–16
k. A.	10–14	10,4–13,3	10–15	10–17	10–15	15–20	10–14	13–18	12–19
13–19	11–16	11,8–13,9	13–17	10–18,5	10–15	15–20	10–14,5	14–18	14–17
17–22	14,5–19	20–22,5	17–22,5	18–22	18–19	30–40	20–23	19–21,5	22–25
16,5–19	12,5–17	16,5–21,5	16–20	14–18	14–17	25–35	19–21	18–20	18–23

Märkte im Einzelnen



- 
- **Der Markt für Büroflächen**
Erste Anzeichen einer Erholung 30
 - **Der Markt für Einzelhandelsflächen**
Trotz moderaten nominalen Wachstums
verhaltene Entwicklung 36
 - **Der Markt für Immobilieninvestments**
Investments moderat unter Vorjahreswert –
Aussichten auf Erholung in 2026 40
 - **Der Markt für Logistikflächen**
Hohe Krisenresilienz und Renditestärke 45

Der Markt für Büroflächen

Erste Anzeichen einer Erholung

Die wichtigsten deutschen Büromärkte spiegelten auch im Berichtsjahr 2025 die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wider. Die Inflationsrate blieb im Jahresdurchschnitt mit 2,2 % seit 2024 stabil. Das Zinsniveau für Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung ist im Verlauf des Jahres 2025 trotz der erfolgten Senkungen der Leitzinsen durch die EZB wegen der weiter deutlich zunehmenden Staatsnachfrage nach Krediten tendenziell gestiegen und erreichte zum Jahreswechsel 3,85 %. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist preisbereinigt um 0,2 % und preis- und kalenderbereinigt um 0,3 % gewachsen. Die gesamtwirtschaftliche Stimmung blieb indessen weiterhin verhalten.

Der ifo-Geschäftsklimaindex lag nach einem leichten Zwischenhoch in den Sommermonaten zum Jahresende bei 87,6 Punkten und damit immer noch markant unter dem Referenzwert von 100 Punkten im Jahr 2015. Ungeachtet deutlicher Reallohnzuwächse im Jahr 2025 (im 3. Quartal 2025 +2,7 % gegenüber dem Vorjahresquartal) lag der GfK-Konsumklimaindex zu Jahresanfang 2026 mit -26,9 Punkten tief im negativen Bereich und hat sich gegenüber dem Vorjahresmonat (-23,4) noch einmal massiv verschlechtert. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Sparneigung aufgrund der Verunsicherung der Verbraucher durch überwiegend negative Konjunkturaussichten und die Rentendiskussion stark zugenommen hat, was zu Lasten von Anschaffungen und Konsum ging.

Wirtschaft und Verbraucher zeigten sich auch zum Jahresanfang 2026 noch davon enttäuscht, dass von dem erhofften „Ruck“ noch nicht viel zu spüren war. Im Gegenteil, alte Probleme sind geblieben – wie die ausufernde Bürokratie, auch durch umweltpolitisch motivierte Berichtspflichten. Die Kosten, die durch die Klimaschutzpolitik verursacht werden, belasten Wirtschaft und Verbraucher immer stärker. Globale Krisen und Kriege wurden nicht gelöst, sondern haben sich ausgeweitet. Die Zollpolitik der USA wird immer mehr als politische Waffe eingesetzt; die Gefahr eines Handelskrieges wird als wachsend wahrgenommen.

Die anhaltend schwache Konjunktur und die alten und vom US-Präsidenten im Kurztakt immer weiter induzierten neuen Verunsicherungen haben sich auf den Immobilienmärkten

niedergeschlagen, so dass die Transaktions- und Investitionsdynamik weiterhin verhalten blieb. In dieser Situation verzichten sowohl unzählige marktführende wie auch mittelständische Unternehmen auf Expansionen, und auch die Start-Up-Szene hat an Dynamik verloren. Unter dem anhaltenden Druck, Kosten sparen zu müssen, weist der Trend eher in Richtung Reduzierung/Optimierung von Büroflächen, etwa, wenn Optionsausübungen/Verlängerung langfristiger Mietverträge anstehen. Durch den Rückgang der Fertigstellungen im Neubau sind Umzugsketten zum Erliegen gekommen.

Gleichzeitig setzt sich der Trend zu hochwertigeren Lagen und Gebäudequalitäten sowie New-Work-gerechten Grundrissen weiter fort. Besonders gefragt sind moderne bzw. optimierte Flächen, die flexibel nutzbar sind und die ESG-Anforderungen nachhaltig erfüllen. Diese Objekte erzielen entsprechend höhere Mietpreise. Ältere Bestandsimmobilien

Der Trend zu hochwertigeren Lagen und Gebäudequalitäten sowie New-Work-gerechten Grundrissen setzt sich weiter fort. Besonders gefragt sind moderne bzw. optimierte Flächen, die flexibel nutzbar sind und die ESG-Anforderungen nachhaltig erfüllen.

geraten dagegen zunehmend bzw. bleiben unter Druck: Bau-liche Mängel, überholte Grundrisse (v. a. Zellenbüros) und hoher Energieverbrauch mindern ihre Wettbewerbsfähigkeit bis zu dem Punkt, als Eigentümer über Umnutzungen oder gar Abriss nachzudenken. Die konsequente Einhaltung der ESG-Kriterien ist zum Standard geworden. Wegen des anhaltenden Trends zur Qualität weisen Spitzenmieten im Gesamtmarkt weiterhin Aufwärtspotenzial auf, während die Durchschnittsmieten, die durch Altbauten belastet werden, eine rückläufige Entwicklung aufweisen. Dass sich die Schere zwischen Nominal- und Effektivmieten aufgrund von Incentives weiter öffnet, deutet auf den temporären Charakter von Marktschwächen hin.

Büroflächenumsatz im Zehnjahresmittel

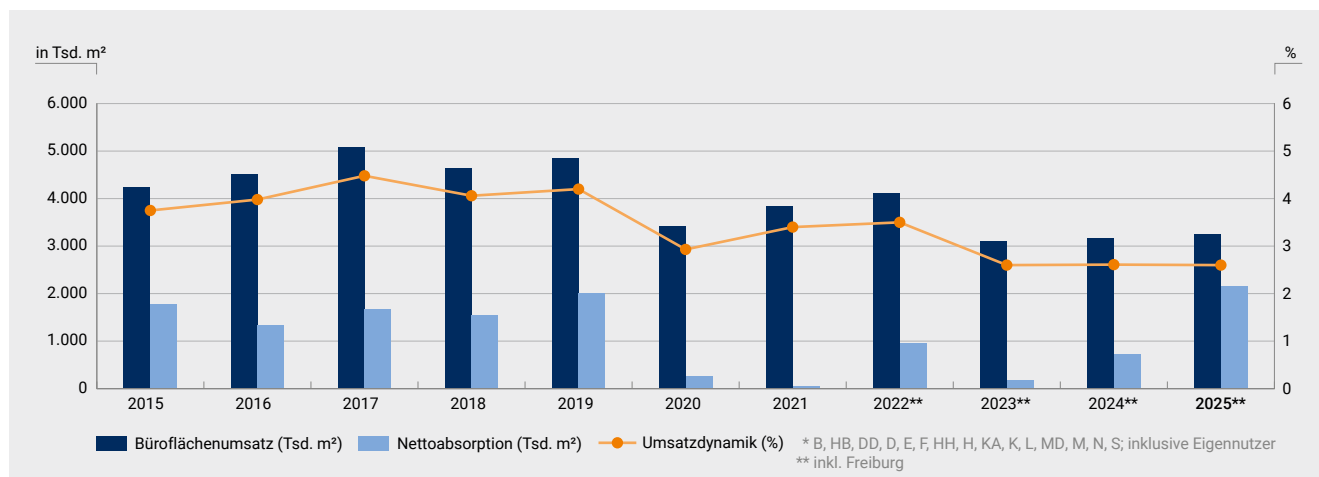
- Im Berichtsjahr 2025 sind an den 16 analysierten DIP-Standorten insgesamt rd. 3,26 Mio. m² Bürofläche umgesetzt worden. Somit wurde das Vorjahresergebnis (2024: 3,17 Mio. m²) moderat um rund 90.000 m² bzw. 3 % übertroffen, liegt indessen damit noch immer rd. 21 % unter dem jüngsten Zehnjahresmittel (Ø 2015–2024: 4,11 Mio. m² p. a.).
- In den sieben größten deutschen Büromärkten Berlin, München, Hamburg, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart wurden rd. 2,60 Mio. m² bzw. 80 % der Büroflächenumsätze aller 16 DIP-Standorte umgesetzt. Im Vorjahresvergleich ergab sich somit ein um ca. 3 % höherer Flächenumsatz (2024: rd. 2,54 Mio. m²). Die umsatzstärksten Märkte bildeten 2025 Frankfurt (563.600 m²), München (550.000 m²), Berlin (475.000 m²), Hamburg (415.000 m²) und Köln (240.000 m²).
- 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 DIP-Märkte (2,6 %), agierten die Märkte Frankfurt am Main (4,9 %), Dresden (3,0 %), Hamburg, Karlsruhe und Köln (jeweils 2,8 %). Moderatere Büroflächenabsatzquoten verbuchten Nürnberg (2,4 %), Hannover, Bremen und München mit jeweils 2,3 %, Düsseldorf und Berlin (je 2,2 %), Leipzig (2,1 %), Essen (2,0 %), Magdeburg (1,7 %) und Stuttgart (1,6 %).
- Die Büromärkte, die im Vorjahresvergleich deutlich an Dynamik verloren, sind Leipzig (–100 Basispunkte), Essen

(–70 Basispunkte), Berlin und Dresden (je –40 Basispunkte), München und Stuttgart (je –30 Basispunkte) und Düsseldorf und Hamburg (je –20 Basispunkte). Alle weiteren Büromärkte verzeichneten eine moderate Dynamikzunahme, allen voran Frankfurt (+200 Basispunkte), Karlsruhe (+110 Basispunkte), Nürnberg (+60 Basispunkte) und Magdeburg (+50 Basispunkte) sowie Köln und Hannover (je +20 Basispunkte). Lediglich Bremen zeigt keine Veränderung bezüglich der Umsatzdynamik.

Nettoabsorption ist gestiegen

Die Nettoabsorption lag 2025 bei rd. 2.159.300 m² (2024: rd. 733.700 m²) und unterschreitet nur noch moderat das Rekordjahr von 2019 (2,0 Mio. m²). Dabei zeigen einige Standorte negative Werte, beispielsweise Berlin mit rd. –160.000 m², Frankfurt mit rd. –190.500 m² und Düsseldorf mit rd. –10.000 m². Diese Verluste werden jedoch durch stark positive Entwicklungen anderer Märkte überkompensiert, insbesondere seitens München mit einer Nettoabsorption von +677.059 m². Eine positive Nettoabsorption im Berichtszeitraum bedeutet, dass per Saldo mehr Bürofläche in Anspruch genommen als Fläche leergezogen wurde. Die Nettoabsorption des Berichtsjahres 2025 überschreitet das Zehnjahresmittel (2015–2024: 1,08 Mio. m²) um rd. 80 %. 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 2020/21 durch die Pandemie zwangsläufig zu einem abrupten Ende des bis dahin robusten Wachstums. Der Tiefpunkt wurde im Jahr

DIP-Büromärkte*: Büroflächenumsatz, Nettoabsorption und Umsatzdynamik



2021 mit einer Nettoabsorption von lediglich rd. 54.000 m² erreicht. Im Folgejahr stieg die Summe wiederum auf rd. 973.000 m². Diese positive Entwicklung, die als Nachholeffekt interpretiert werden kann, konnte im Berichtsjahr 2025 weitergeführt werden.

Büroflächenüberhänge deutlich angestiegen

Das gestiegene Büromarktangebot und der Trend des mobilen Arbeitens haben zu einem erneut gestiegenen Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den 16 analysierten deutschen Märkten im Jahresverlauf 2025 um rd. 1.675.000 m² auf rd. 9,8 Mio. m² Bürofläche geführt. Dementsprechend stieg die mittlere Leerstandsquote der 16 DIP-Märkte von rd. 6,7 % Ende 2024 auf rd. 7,8 % im Folgejahr.

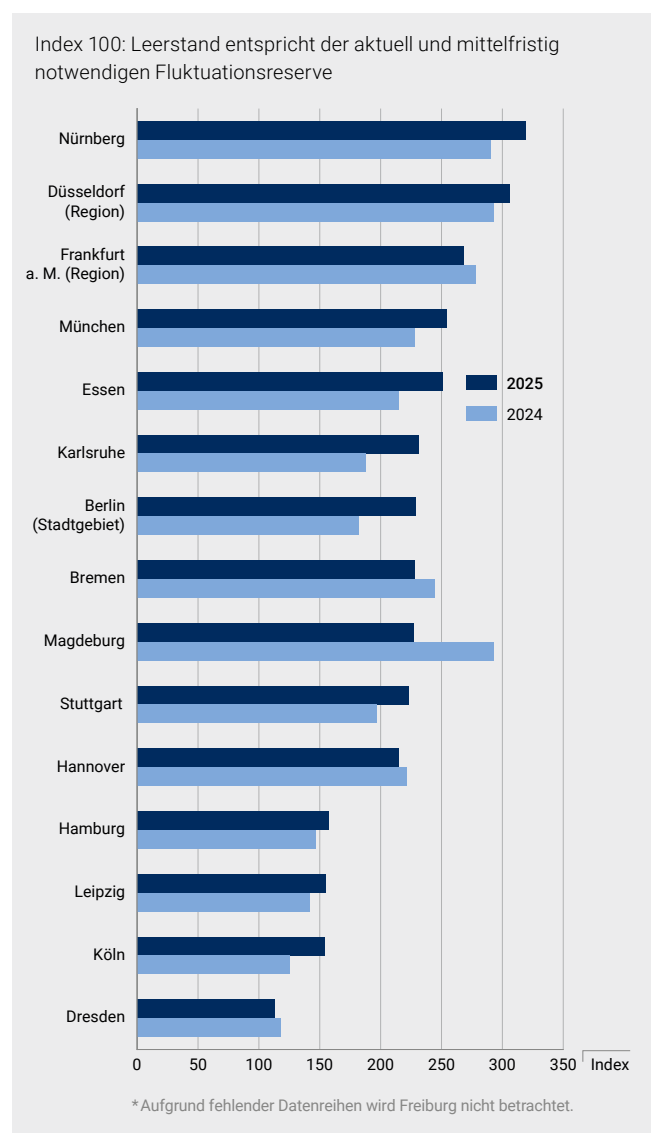
Im Mittel stehen seit Ende 2025 rd. 21 % mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als noch im Jahr zuvor. Damit setzte sich der Trend der steigenden Angebotsreserven aus dem Vorjahr mit zunehmender Dynamik fort:

- Zu den Märkten mit besonders dynamisch steigender Angebotsreserve gehörten 2025 Karlsruhe (+50 %), Köln (+35 %), Berlin (+33 %), Freiburg (+32 %), München (+31 %), Nürnberg (+28 %) und Stuttgart (+24 %).
- Vergleichsweise moderat steigende Angebotsreserven waren dagegen in Dresden (+17 %), Essen (+15 %), Leipzig und Hamburg (je +12 %), Frankfurt (+11 %), Hannover (+8 %), Düsseldorf (+5 %) und Bremen (+1,0 %) zu beobachten.
- Eine inverse Marktentwicklung, d. h. ein weiterer moderater Abbau der Angebotsreserve, wurde dagegen lediglich in Magdeburg (-5 %) gemessen.
- Neben der Einordnung von Leerständen und deren Veränderungsrate ist 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 aussagefähiger Beurteilungsindikator entwickelte **Leerstandsindex „ARLEX“** (Aengevelt Research Leerstandsindex). Ein Indexwert von 100 verkörpert einen idealtypischen Markt im Gleichgewicht,

Werte unter 100 einen Nachfrageüberhang und Werte über 100 einen Angebotsüberhang. Die Berechnung des ARLEX beurteilt die Ergebnisse der jeweiligen Standorte mit deutlich höherer Aussagequalität, als die simple quantitative Betrachtung der nominellen Leerstandsquote und deren Veränderung.

- Der ARLEX veränderte sich über alle 15 analysierten Büromärkte (aufgrund von Lücken in den Datenreihen wird Freiburg nicht betrachtet) binnen Jahresfrist von 192 Punkten Ende 2024 auf nunmehr 226 Punkte Ende 2025. Der kräftige Angebotsüberhang hat sich am analysierten Gesamtmarkt somit weiterhin verstärkt; regional weisen die Standorte nahezu den gleichen Trend auf.

ARLEX: Leerstandsindex der DIP-Büromärkte*



Quelle: DIP, Aengevelt Research

- Die ausgewogenste Relation aus Flächenangebot, Nachfrage und mittelfristiger Flächenerweiterung ist in Dresden (113) gegeben.
- Insgesamt liegt die Spannweite der Indexwerte in den analysierten Standorten zwischen 113 (Dresden) und 319 (Nürnberg). Die tendenziell höheren Indexwerte z. B. in Düsseldorf (306), Frankfurt (268), München (254), Essen (251), Karlsruhe (231), Berlin (229), Bremen (228), Magdeburg (227), Stuttgart (223), Hannover (215), Hamburg (157), Leipzig (155) und Köln (154) reflektieren einen Angebotsüberhang. Ein Nachfrageüberhang wurde in keiner der untersuchten Städte festgestellt.
- Die deutlichsten Sprünge des ARLEX wurden für das Berichtsjahr in Magdeburg (-66), Berlin (+47), Karlsruhe (+43), und Essen (+36) registriert.



Performance der 15 DIP-Märkte* nach dem Bürobarometer

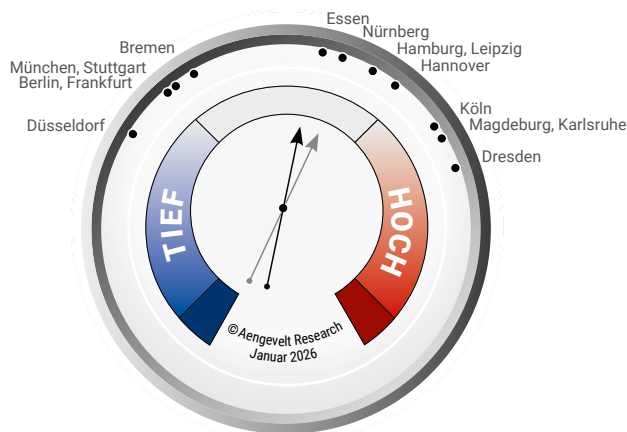
Das **Bürobarometer** von Aengevelt Research, ein ebenfalls branchenbewährtes aussagefähiges indexbasiertes Analysetool, berücksichtigt neben der Entwicklung der Büromieten auch alle weiteren wesentlichen Indikatoren, die die Angebots-Nachfrage-Relationen widerspiegeln.¹

Sowohl die Indexwerte an den 15 DIP-Märkten als auch der gesamtdeutsche Indexwert haben sich im Vergleich zum Vorjahr prognosegemäß differenziert entwickelt und erreichten einen Wert von -39 zum Jahresende 2025 (2024: -36). Im mittelfristigen Kontext (2015–2024: 40) ist die Performance als unzureichend zu bewerten.

Für die Büromärkte Dresden, Karlsruhe, Magdeburg und Köln sind die höchsten Werte ermittelt worden, d. h. diese Märkte weisen eine vergleichsweise stabile Dynamik auf.

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

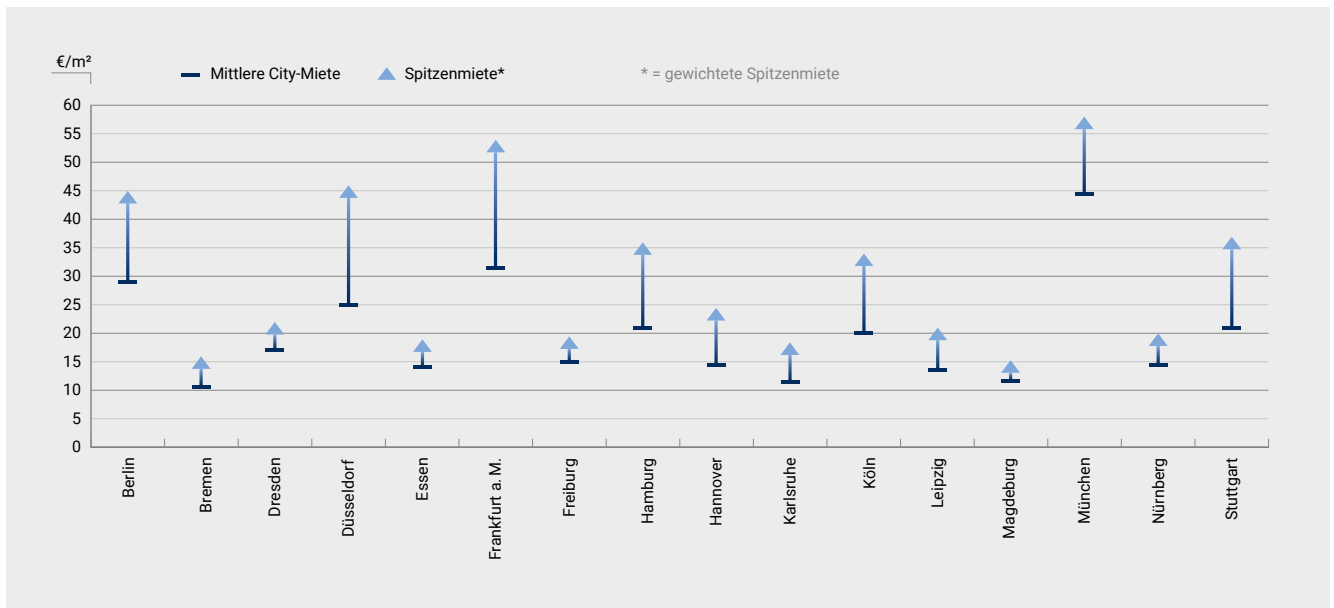
Bürobarometer



¹ 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

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



Quelle: DIP, Aengevelt Research | Stand: 31.12.2025

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 2025 mit rd. 40,50 €/m² um rd. 2 % über dem Vorjahreswert (2024: rd. 39,90 €/m²) und entspricht somit der Steigerungsrate der Lebenshaltungskosten. Besonders dynamische Mietsteigerungen wurden im Jahresverlauf in Nürnberg (+18 %) und Hannover (+14 %) registriert. In Berlin, Hamburg, Köln und Leipzig blieb die Spitzenmiete hingegen auf stabilem Niveau. Ein rückläufiges Spitzenmietniveau war an keinem der untersuchten Standorte zu verzeichnen.

Ein rückläufiges Spitzenmietniveau war an keinem der untersuchten Standorte zu verzeichnen.

Demgegenüber zeigt der Vergleich der mittleren Büromieten in Citylagen zum Jahresende 2025 – nach der positiven Entwicklung im Vorjahr – wieder eine leicht rückläufige Tendenz. Die gewichtete Durchschnittsmiete an den 16 DIP-Standorten belief sich auf rd. 26,00 €/m², gegenüber 26,50 €/m² im Vorjahr. Dies entspricht einem geringfügigen Rückgang von etwa 2 % innerhalb eines Jahres. Die stärksten Veränderungen wurden in Stuttgart (-12 %) und Leipzig (-10 %) festgestellt, während Karlsruhe ein Minus von rd. 7 % verzeichnete. Auf einem konstanten Niveau blieben die Mieten dagegen in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Freiburg.

Insgesamt verdeutlicht die Entwicklung des Mietniveaus, dass sich die steigenden Qualitäts- und Ausstattungsanforderungen vor allem im Spitzenmietsegment in einer deutlich höheren Dynamik niederschlagen. Die mittleren Citymieten verharren hingegen, in starker Abhängigkeit von der Bestandsqualität, überwiegend auf Vorjahresniveau beziehungsweise weisen eine leicht rückläufige Tendenz auf.

Perspektiven und Chancen

Die in früheren Jahren häufig beobachtete typische Jahresendrallye ist auch zum Jahresende 2025 zum vierten Mal in Folge ausgefallen. Angesichts der anhaltenden politischen und wirtschaftlichen Herausforderungen brachte der Start in das Jahr 2026 noch keine neuen Impulse. Die Bundesbank prognostiziert ab dem zweiten Quartal 2026 eine leichte Belebung der Konjunktur, weil sie mit wieder anziehenden Exporten und einer steigenden Inlandsnachfrage aufgrund zusätzlicher Staatsausgaben in den Bereichen Verteidigung und Infrastruktur rechnet. Auch Kalendereffekte (mehr Arbeitstage als im Jahr 2025) sollen dazu beitragen, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2026 um 0,9 % und im Jahr 2027 um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr steigen könnte. 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. Dies zeigt sich auch daran, dass die Konjunkturprognosen verschiedener Institute stärker voneinander abweichen, als dies in früheren Jahren der Fall war. Da das Niveau der Zinsen für Baudarlehen stärker von den Pfandbrief- und Anleihezinsen als von den Leitzinsen abhängt und die Staatsnachfrage nach Krediten weiterhin sehr hoch bleibt, ist beim Zinsniveau im Jahresverlauf 2026 mit einer Seitwärtsbewegung oder sogar leichten Anhebung zu rechnen.

- Für das Jahr 2026 erwartet DIP wieder eine leichte Erholung der Büroflächenumsätze. Nach 3,3 Mio. m² im Jahr 2025 könnte das Volumen in Fortsetzung der Entwicklung seit 2024 um rd. 90.000 m² auf bis zu rd. 3,4 Mio. m² ansteigen, würde damit jedoch auch weiterhin unter dem langjährigen Mittel liegen. Bei eventuell etwas günstigeren gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen könnte sich diese schrittweise Erholung auch in den Folgejahren fortsetzen.
- Die Angebotsreserve, die an den meisten DIP-Standorten in den vergangenen Jahren bereits gestiegen ist, dürfte im Jahr 2026 erneut zunehmen. Hauptursache ist, dass ältere Bestandsgebäude, die die ESG-Anforderungen nicht erfüllen und wirtschaftlich oder technisch nicht sinnvoll saniert werden können, zunehmend an Marktfähigkeit verlieren. Diese Objekte werden verstärkt vom Markt genommen oder und Zwischen- und Umnutzungen zugeführt, beispielsweise in Richtung gewerbliches Wohnen. Zusätzlich wirkt der als Sockel verbleibende Homeoffice-

Die Angebotsreserve, die an den meisten DIP-Standorten in den vergangenen Jahren bereits gestiegen ist, dürfte im Jahr 2026 erneut zunehmen.

Effekt tendenziell flächenreduzierend und wirkt sich auf die Angebotsreserve und via Untervermietung mietpreisnivellierend aus.

- Das Spitzenmietniveau wird weiter moderat anziehen, weil insbesondere aufgrund der ESG-Kriterien, aber auch aufgrund der wachsenden 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.



Der Markt für Einzelhandelsflächen

Trotz moderaten nominalen Wachstums verhaltene Entwicklung

Die anhaltend schwache konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2025 belastete den deutschen Einzelhandel weiterhin. Der Reallohnindex stieg im Jahresdurchschnitt zwar um rund 2,0 %, konnte damit die Kaufkraftverluste der Vorjahre aber nur teilweise kompensieren. Entsprechend blieb der finanzielle Spielraum vieler privater Haushalte recht eingeschränkt. Die Arbeitslosenquote verharrte bei etwa 6,1 %, was einem moderaten Plus von rund 0,1 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahresdurchschnitt folglich bei rund 2,82 Millionen, während die gemeldete Arbeitskräftenachfrage weiter zurückging und sich auf dem niedrigsten Niveau seit über 20 Jahren bewegte. Diese Entwicklung verstärkte die Verunsicherung vieler Verbraucherkreise. Zwar ging die Sparneigung im Jahresverlauf leicht zurück, das Konsumklima blieb indessen deutlich im negativen Bereich. Der GfK/NIM-Konsumklimaindex lag zum Jahresende 2025 bei rund -23,4 Punkten, deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt und verschlechterte sich zum Jahresanfang 2026 auf -26,9. Belastend wirken insbesondere die weiterhin hohen Lebensmittel- und Energiepreise, die trotz nachlassender Inflation das reale verfügbare Einkommen reduzieren und zunehmend Sorgen auslösen um Arbeitsplatzverluste infolge von Standortverlagerungen, Produktionskürzungen und angekündigten Schließungen in zentralen Industriebranchen.

Ungeachtet einer insgesamt noch recht stabilen, jedoch stagnierenden Beschäftigungsentwicklung bleibt die wirtschaftliche Lage im deutschen Einzelhandel angespannt. Im Jahr 2025 stagnierte die Zahl der Erwerbstätigen erstmals seit der Corona-Pandemie, wobei insbesondere im produzierenden Gewerbe deutliche Beschäftigungsrückgänge zu verzeichnen waren. Demgegenüber entwickelte sich der Dienstleistungssektor leicht positiv, konnte die Verluste im Industrie- und Bausektor jedoch nicht vollständig kompensieren. Die schwache industrielle Entwicklung, insbesondere in der Automobil- und energieintensiven Industrie, belastet weiterhin die gesamtwirtschaftliche Dynamik.

Im Einzelhandel zeigte sich 2025 zwar ein moderates nominales Umsatzwachstum (3,0 %), real blieb die Entwicklung jedoch verhaltener. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg der reale Jahresumsatz um rund 2,7 %, wobei ein erheblicher Teil dieses Zuwachses auf Sonder-

effekte im Onlinehandel zurückzuführen ist. Gleichzeitig wiesen zahlreiche Monate reale Umsatzrückgänge auf, was die anhaltende Konsumzurückhaltung der privaten Haushalte unterstreicht. Besonders betroffen waren Non-Food-Segmente sowie stationäre mittelständische Händler.

Strukturelle Herausforderungen wie steigende Lohn-, Energie-, Miet- und Betriebskosten, zunehmender Wettbewerbsdruck durch große Onlineplattformen sowie eine hohe Zahl von Unternehmens- und Privatinsolvenzen verschärfen die Lage zusätzlich. Zwischen 2024 und 2025 erreichte die Zahl der Insolvenzen auch im Einzelhandel den höchsten Stand seit 2016. Davon betroffen waren sowohl filialstarke Ketten als auch zahlreiche kleine und mittelständische Betriebe.

Zwischen 2024 und 2025 erreichte die Zahl der Insolvenzen auch im Einzelhandel den höchsten Stand seit 2016.

Preisbewusste Einkaufsformate wie Discounter und Aktionsmärkte gewinnen vor diesem Hintergrund weiter Marktanteile, während viele klassische Fachhändler unter rückläufigen Kundenfrequenzen und/oder sinkenden Margen leiden. Klassische Frühindikatoren wie das ifo-Geschäftsklima und das HDE-Konsumbarometer zeigten zwar zuletzt leichte Stimmungsaufhellungen, bewegen sich jedoch weiterhin auf (zu) niedrigem Niveau. Auch für 2026 werden daher lediglich moderate Erholungstendenzen erwartet. Angesichts anhaltender konjunktureller Unsicherheiten, weiterhin zu schwacher Industrieimpulse und struktureller Anpassungsprozesse bleibt eine nachhaltige breite Belegung der Konsumnachfrage bis auf plausible Ausnahmen vorerst (noch) aus.

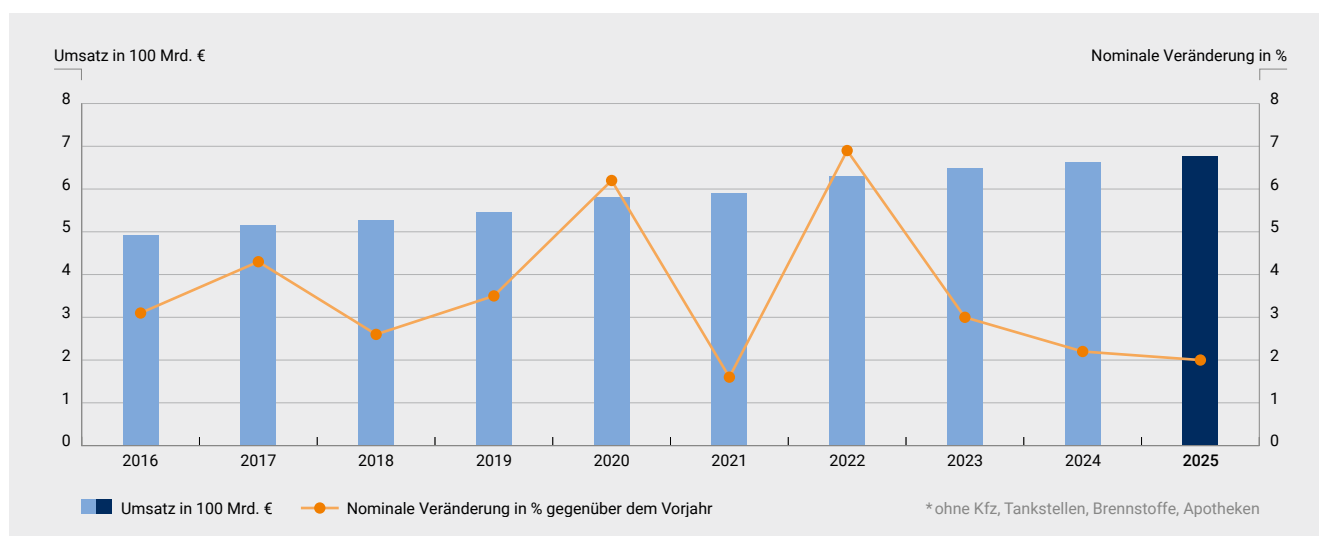
Vor diesem strukturell basierten Hintergrund konnte der Einzelhandel im Jahr 2025 ein lediglich moderates nominales Umsatzwachstum verzeichnen: Mit rund 677 Mrd. € lagen die Umsätze um 2,0 % über dem Vorjahresniveau (2024: ca. 664 Mrd. €). Diese Entwicklung ist jedoch maßgeblich preisbedingt und spiegelt damit weniger eine reale Ausweitung der Konsumnachfrage wider.

Preisbereinigt liegt der reale Umsatz damit lediglich 2,7 % über dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind vor allem die weiterhin bei +2,2% liegende Inflationsrate sowie auch das wieder moderat gestiegene Zinsniveau und die damit induzierte Kaufzurückhaltung. Beim Umsatzwachstum besteht – wie üblich – eine deutliche Differenzierung zwischen den einzelnen Branchen. Wie bereits im Vorjahr erzielte der Internet- und Versandhandel, dessen Umsätze während der Pandemie stark zulegten (2020 auf 2021: +19,1 %), 2025 ein nominales Wachstum von 9,9 %. Der stationäre Einzelhandel nahm gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % (sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art – bspw. Waren- und Kaufhäuser) ebenfalls moderat zu. Die Branche „Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren“ blieb aufgrund des veränderten Konsumverhaltens unter Druck und erreichte mit einem moderaten Minus von 0,3 % nicht das Ergebnis des Vorjahres. Der Bereich „Apotheken, kosmetische, pharmazeutische und medizinische Produkte“ liegt preisbereinigt bei +1,8 %. Der Leerstand in den Innenstädten nimmt kontinuierlich zu und reflektiert die fortlaufende deutliche Verschiebung im Einzelhandelsangebot. Während 2015 noch über 370.000 Geschäfte in Deutschland betrieben wurden, wird für 2026 ein Rückgang auf noch etwa 300.000 prognostiziert. Im Vergleich zum Vorjahr schlossen zwar etwas weniger Geschäfte, dennoch bleibt der Trend der Betriebsstätten rückläufig, was die Attraktivität vieler Stadtzentren und Quartiere weiter einschränkt. Die Ursachen hierfür liegen neben der schwachen Konsumstimmung auch in einem fehlenden qualifizierten Nachwuchs für bestehende Betriebe, selbst wenn diese profitabel arbeiten.

Während 2015 noch über 370.000 Geschäfte in Deutschland betrieben wurden, wird für 2026 ein Rückgang auf noch etwa 300.000 prognostiziert.

Gleichzeitig steht der stationäre Einzelhandel insgesamt weiter vor großen Herausforderungen: Sinkende Kundenfrequenzen, steigende Betriebskosten und zunehmender Wettbewerbsdruck durch den Onlinehandel führen insbesondere in zentralen Innenstadtlagen zu Umsatzstagnationen und -rückgängen. Preisbereinigtes Wachstum findet hier oft nur noch punktuell statt, so etwa im Lebensmitteleinzelhandel, während hybride Konzepte, die Online- und Offline-Angebote verbinden, zunehmend an Bedeutung gewinnen. Die Umsatzentwicklung spiegelt damit die umfassenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen wider. Faktoren wie steigendes Preisniveau, verändertes Konsumverhalten und die fortschreitende Digitalisierung prägen den Markt, eröffnen damit indessen auch zugleich neue Möglichkeiten für Innovationen, Anpassungen und zukunftsfähige Geschäftsmodelle. Insbesondere auch die gezielte Attraktivitätssteigerung der Innenstädte als unerlässliche impulssteigernde Rahmenbedingung wird entscheidend dafür sein, ob und wie, mit welcher Dynamik und in welcher Qualität der stationäre Einzelhandel die kommenden Jahre meistert.

Einzelhandelsumsatz* in Deutschland 2016 bis 2025

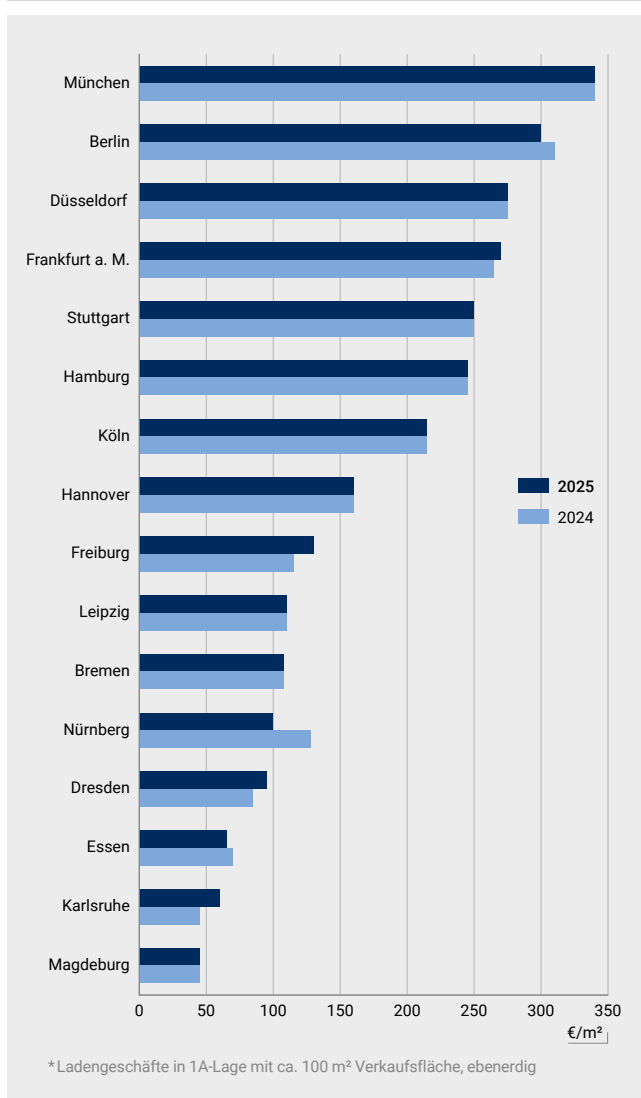


Stabiles Mietpreisniveau auch in attraktiven Top-Lagen

Zum Jahresende 2025 liegen die Mieten in den 1A-Spitzenlagen der „Big Seven“, wie bereits in 2024, zwischen 215 €/m² Verkaufsfläche in Köln und 340 €/m² in München. Die mietpreismäßig marktführenden Einzelhandelsmetropolen werden durch Berlin (300 €/m²), Düsseldorf (275 €/m²), Frankfurt am Main (270 €/m²), Stuttgart (250 €/m²) und Hamburg (245 €/m²) komplettiert. Die mittlere Spitzenmiete, die bereits seit 2024 bei rd. 271 €/m² liegt, wies eine stabile Entwicklung auf.

Außerhalb der „Big Seven“ zeigen die Einzelhandelsspitzenmieten im Berichtsjahr 2025 lediglich in Essen (65 €/m²) und Nürnberg (100 €/m²) eine rückläufige Entwicklung.

Spitzenmieten* für Einzelhandelsflächen



Quelle: DIP, Aengevelt Research

Magdeburg (45 €/m²), Bremen (108 €/m²), Leipzig (110 €/m²) und Hannover (160 €/m²) verzeichnen stabile Mieten. Steigende Mieten wurden in den Städten Dresden (95 €/m²; +12 %), Karlsruhe (60 €/m²; +33 %) und Freiburg (130 €/m²; +13 %) verzeichnet. Im Mittel konnte für 1A-Spitzenlagen außerhalb der „Big Seven“ eine zum Vorjahr nahezu stabile Miete von rund 97 €/m² erzielt werden (2024: 96 €/m²). Gemessen an den absoluten Werten sind die Spitzenmieten in allen untersuchten DIP-Standorten um ca. 36 % niedriger als in den marktführenden Einzelhandelsmetropolen der „Big Seven“.

Die Spanne der Mietentwicklung fällt im Band von +33 % bis -22 % schmäler aus als im Vorjahr und reflektiert damit die stabile Lage des Marktes in den untersuchten DIP-Standorten. Karlsruhe (+33 %), Freiburg (+13 %), Dresden (+12 %) und Frankfurt (+2 %) verzeichneten unter den DIP-Standorten einen Mietpreisanstieg. München, Düsseldorf, Hamburg, Köln, Stuttgart, Hannover, Bremen, Leipzig und Magdeburg konnten ihre Vorjahreswerte halten. Rückgänge sind für Nürnberg (-22 %), Essen (-7,1 %) und Berlin (-3,2 %) zu registrieren, wo nach (zu) geringer Dynamik eine Preiskorrektur erfolgte. Im Schnitt blieb die Spitzenmiete für alle DIP-Märkte im Berichtsjahr 2025, wie bereits im Vorjahr, bei rd. 173 €/m².

Perspektiven und Investmentchancen

Der deutsche Einzelhandels-Investmentmarkt setzte im Jahr 2025 seinen bereits im Vorjahr begonnenen Erholungskurs fort. Bundesweit wurde ein Transaktionsvolumen von rund 6,4 Mrd. € erzielt, was einem im Vergleich der Assetklassen beachtlichen Anstieg um etwa 10 % gegenüber 2024 (5,84 Mrd. €) entspricht. Trotz der weiterhin bestehenden gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten und eines insgesamt herausfordernden Marktumfelds zeigte sich damit auch eine fortgesetzt zunehmende Stabilisierung der Marktaktivität. Insbesondere in den A-Standorten trugen mehrere großvolumige Einzeltransaktionen zur Belebung des Marktgeschehens bei. Dabei standen vor allem München und Berlin im Fokus, denn zu den bedeutendsten Transaktionen zählten dabei das Kaufhaus „Oberpollinger“ sowie das Objekt „Corbinian“ in München und „Karstadt“ am Berliner Kurfürstendamm. Diese Großdeals trugen wesentlich zur Belebung des Marktgeschehens gegen Jahresende 2025 bei. Die übrigen A-Städte verzeichneten eine vergleichsweise noch verhaltene, jedoch ebenfalls zunehmend stabile Aufwärtsentwicklung.



Die Struktur des Segments Einzelhandel war 2025 weiterhin von deutlichen Unterschieden geprägt. Fachmärkte und lebensmittelgeankerte Objekte behaupteten ihre marktführende Position und erreichten einen Anteil am Gesamtvolumen von rund 50 %. Sie profitierten insbesondere von der anhaltend hohen Nachfrage institutioneller Investoren nach stabilen Cashflows und risikoarmen Investments. Geschäftshäuser in 1A-Lagen konnten ihren Marktanteil auf etwa 30 % ausbauen, getragen durch selektive Core-Investments und eine zunehmende Markttransparenz. Shoppingcenter, die in den Vorjahren coronabedingt noch deutliche Rückgänge hinnehmen mussten, stabilisierten sich weiter, blieben mit einem Marktanteil von rund 12 % jedoch noch deutlich unter ihrer langfristigen mittleren Umsatzquote. Kaufhäuser spielten weiterhin nur eine untergeordnete Rolle und waren überwiegend durch Sondersituationen, Restrukturierungen und opportunistische Ankäufe geprägt (8 %).

Insgesamt war der Einzelhandels-Investmentmarkt im Jahr 2025 von einer schrittweisen Normalisierung gekennzeichnet. Eine wieder zunehmende Transaktionsbereitschaft, stabilere Finanzierungsbedingungen und eine gut gefüllte Deal-Pipeline bildeten die Grundlage für die realisierte moderate Markterholung. Insbesondere lebensmittelgeankerte Fachmärkte, innerstädtische Geschäftshäuser in Bestlagen und ausgewählte Shoppingcenter mit stabiler Performance standen im Fokus der Investoren.

Für 2026 wird erwartet, dass sich die Nachfrage weiterhin stark auf Fachmarkt- und lebensmittelgeankerte Investments sowie auf entsprechende Portfoliolösungen konzentriert.

Für das Jahr 2026 wird erwartet, dass sich die Nachfrage weiterhin stark auf Fachmarkt- und lebensmittelgeankerte Investments sowie auf entsprechende Portfoliolösungen konzentriert. Immobilien aus dem Lebensmitteleinzelhandel zählen nach wie vor zu den bevorzugten Anlageklassen, während im Fachmarktsegment zunehmend auch selektive Non-Food-Objekte und Portfolios nachgefragt werden, sofern für diese stabile und langfristige Mietverträge bestehen. Bei Shoppingcentern zeichnet sich ab, dass sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern bei Prime-Objekten, wie von DIP in den Vorberichten prognostiziert, wieder angenähert haben, wodurch für Investoren selektive Einstiegsmöglichkeiten entstehen. Eine Erholung des Segmentes ist bislang zunächst noch auf Top-Lagen fokussiert. Auch Highstreet-Lagen mit hoher Passantenfrequenz und etablierte Luxuslagen wirtschaftlich starker Standorte bleiben rege gefragt. Dieser Investitionsmarkt reagiert allerdings sensibel auf Preis- und Zinsentwicklungen, sodass Transaktionen vor allem bei attraktiven Rendite-Risiko-Profilen realisiert werden. Vor diesem Hintergrund bleibt abzuwarten, wie sich vor allem die Spitzenrenditen im Jahr 2026 entwickeln werden, wobei der Marktstart auf eine stabile Entwicklung hindeutet.

Der Markt für Immobilieninvestments

Investments moderat unter Vorjahreswert – Aussichten auf Erholung in 2026

Aufgrund der anhaltend schwachen Transaktionsdynamik verzeichnet das Volumen an Immobilieninvestments für das Jahr 2025 keine Erholung. Darin dürften sich eher optimistischere mittelfristige Erwartungen ausdrücken als der nicht tragende Effekt der (ersten) moderaten Zinssenkungsschritte. Insgesamt wurden für Gewerbe- und Wohnimmobilien über den Jahresverlauf Investments in Höhe von 33,1 Mrd. € getätigt.

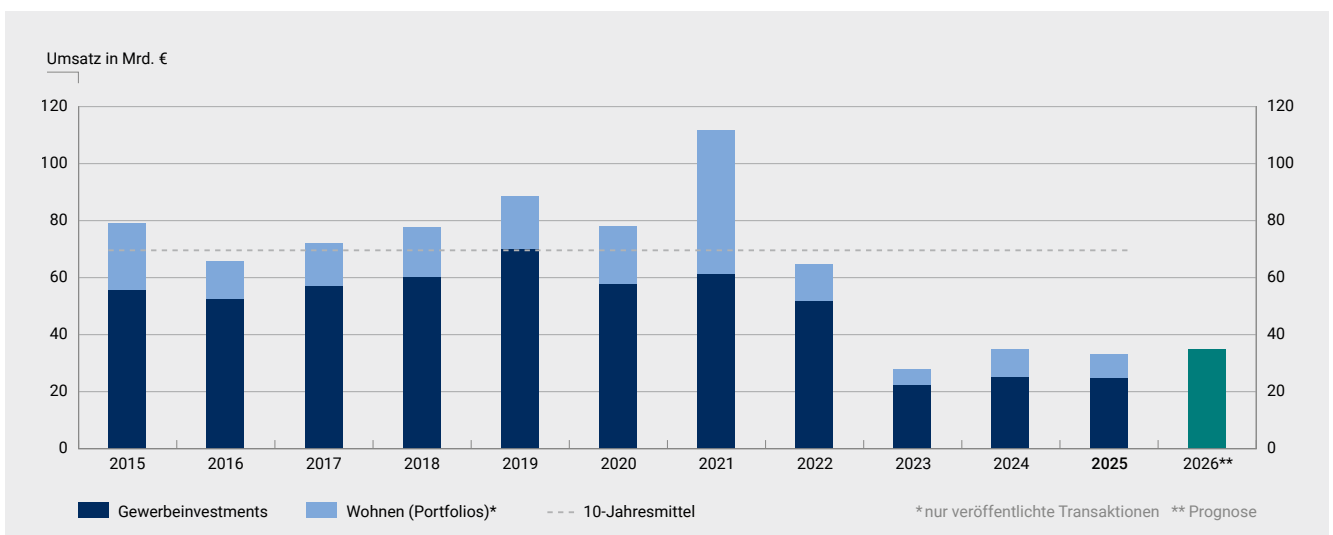
- Der Investmentmarkt schloss damit um 5 % schwächer ab als im Vorjahr (34,7 Mrd. €) und lag dabei um rd. 53 % unter dem jüngsten 10-Jahresmittel:
 - Schwerpunkt blieben gewerbliche Investments mit rd. 24,7 Mrd. €, die damit ein ähnliches Niveau im Vergleich zum Vorjahr aufweisen (25,1 Mrd. €). Das 10-Jahresmittel wurde um 52 % unterschritten.
 - Wohnungsportfolien lagen mit 8,3 Mrd. € rd. 13 % unter dem Vorjahresergebnis (9,6 Mrd. €). Damit wurde weniger als die Hälfte des 10-Jahresmittels erreicht.

Im Jahr 2025 nimmt das Einzelhandelssegment inkl. Geschäftshäuser mit einem Anteil von 26 % die führende Position im gewerblichen Investmentmarkt ein und löst

damit das Logistiksegment ab, das im Vorjahr die höchste Marktquote verzeichnete. Büroimmobilien erreichen einen Anteil von 25 % am Investmentvolumen und verzeichnen erstmals seit 2022 wieder einen Anstieg, nachdem die Umsätze in den vorangegangenen Jahren kontinuierlich rückläufig waren. Ebenfalls einen Anteil von 25 % erzielen Logistikimmobilien (inkl. Light Industrial). Die Kategorie der sonstigen Investments, zu der unter anderem Hotels und Pflegeimmobilien zählen, kommt auf 24 % des gewerblichen Investmentvolumens und liegt damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres. Damit zeigt sich 2025 eine ausgeglichene Nutzungsverteilung der Investmentumsätze über die einzelnen Objektarten, so dass keines der Segmente eine dominante Stellung einnimmt.

2025 zeigt sich eine ausgeglichene Nutzungsverteilung der Investmentumsätze über die einzelnen Objektarten, so dass keines der Segmente eine dominante Stellung einnimmt.

Der deutsche Immobilienmarkt: Transaktionsvolumina Gewerbe- und Wohninvestments



Immobilieninvestments: Umsatz in Deutschland nach Objektarten

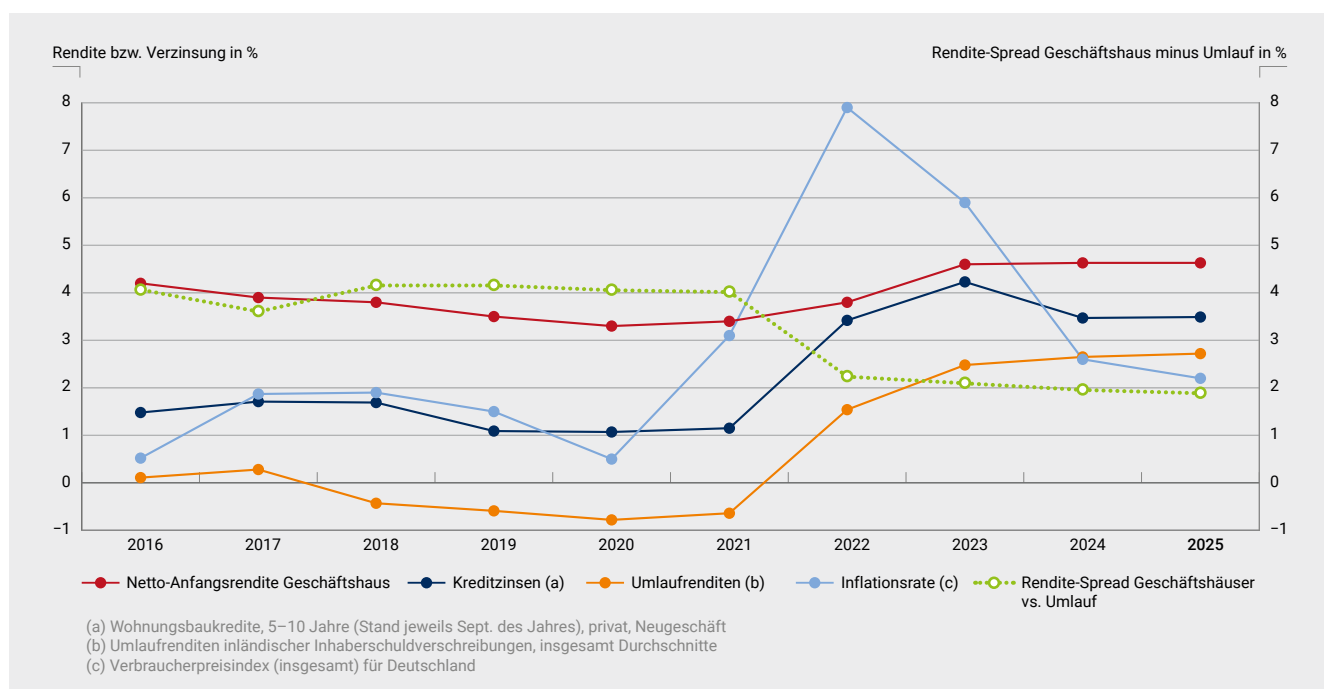
Objektart	Rang	Mrd. €		Delta zum Vorjahr		Anteil	
		2025	2024	Mrd. €	%	2025	2024
Einzelhandel inkl. Geschäftshäuser	1	6,44	5,84	0,6	10,3 %	26 %	23 %
Büro	2	6,28	5,42	0,86	15,9 %	25 %	22 %
Logistik (inkl. Light Industrial)	3	6,12	7,34	-1,22	-16,6 %	25 %	29 %
Sonstige	4	5,87	6,53	-0,66	-10,1 %	24 %	26 %
Gewerbeimmobilien	./.	24,71	25,13	-0,42	-1,7 %	100 %	100 %
Wohnportfolien	./.	8,34	9,61	-1,27	-13,2 %		
Immobilieninvestment gesamt	./.	33,05	34,74	-1,69	-5 %		

© DIP, Aengevelt Research

Nach dem Rekord des Jahres 2021 trat – wie von DIP prognostiziert – in den Jahren 2022 und 2023 eine Reduzierung des Umsatzvolumens ein, und zwar deutlicher als erwartet. Insgesamt waren und blieben die Rahmenbedingungen schwierig. Die Zinssätze für Baudarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung vervierfachten sich seit Ende 2021 auf bis zu 4,23 % im Oktober/November 2023. Gleichzeitig rutschte die Wirtschaftsentwicklung in Deutschland in eine jetzt schon drei Jahre andauernde Rezession. Im Jahresverlauf 2024 sank der Kredit-Zins durch schrittweise kleinere Leitzinssenkungen der EZB auf 3,47 %. Im weiteren

Verlauf des Jahres 2025 setzte die EZB ihren Lockerungskurs fort und senkte die Leitzinsen schrittweise auf aktuell 2,0 %. In der Folge reduzierten sich auch die Kreditzinsen weiter; der durchschnittliche Bau- und Unternehmenskreditzins liegt Anfang 2026 bei rund 3,0 % bis 3,3 %. Die Bundesbank und führende Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für Deutschland nach dem schwachen Wachstum von nur 0,2 % im Jahr 2025 für 2026 eine moderate Erholung mit etwa 1,0 % Wachstum, bleiben jedoch angesichts anhaltender struktureller Belastungen insgesamt vorsichtig.

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



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

Bis 2021 lag der Rendite-Spread zwischen Geschäftshäusern und Umlaufrenditen überwiegend bei über 4 %. Seit 2022 ist dieser Abstand jedoch kontinuierlich rückläufig und reduzierte sich in moderaten Schritten bis zum Berichtszeitpunkt Anfang 2026 auf rund 1,9 %. Maßgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen hat der erneute Anstieg der Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen, der den relativen Renditevorteil von Geschäftshäusern deutlich verringerte.

Gewerbliche Investments in den „Big Seven“

Das Transaktionsvolumen in den „Big Seven“ belief sich im Jahr 2025 auf 11,4 Milliarden Euro und unterbot damit das Vorjahresniveau um etwa 9 % (2024: 12,5 Mrd. €). Der Anteil dieser Städte am deutschlandweiten Gewerbeinvestmentmarkt sank im Vergleich zum Vorjahr auf 46 % (2024: 50 %). Ungeachtet eines Rückgangs von 8,5 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet Berlin weiterhin das höchste Transaktionsvolumen, das sich im Berichtsjahr auf 3,2 Milliarden Euro beläuft. München folgt mit 2,5 Milliarden Euro auf dem zweiten Rang, was einem moderaten Rückgang von etwa 5 % im Vergleich zu 2024 entspricht. Hamburg nimmt mit einem Transaktionsvolumen von 1,9 Milliarden Euro den dritten Platz ein und weist dabei einen Rückgang von 14 % auf.

Das Transaktionsvolumen in den „Big Seven“ belief sich im Jahr 2025 auf 11,4 Milliarden Euro und unterbot damit das Vorjahresniveau um etwa 9 % (2024: 12,5 Mrd. €).

Köln konnte das Vorjahresergebnis übertreffen und verzeichnete mit einem Transaktionsvolumen von 1,3 Milliarden Euro eine Steigerung von rund 21 %. Düsseldorf erzielte ebenfalls eine Zunahme, und zwar um 11 % auf 1,1 Milliarden Euro. In Frankfurt stellt sich das jüngste Transaktionsvolumen mit einem starken Rückgang von 50 % auf 0,8 Milliarden Euro (2024: 1,6 Milliarden Euro). Auf dem letzten Platz unter den „Big Seven“ liegt Stuttgart, wo das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr allerdings um 13 % auf 0,6 Milliarden Euro gestiegen ist.

Der Investmentmarkt kann für das Jahr 2026 von relativ konstanten Rahmenbedingungen ausgehen. Der Zinssatz für Hypothekendarlehen mit zehnjähriger Zinsbindung liegt Anfang 2026 bei ca. 3,75 %. Marktbeobachter erwarten, dass das Zinsniveau im Jahresverlauf ungeachtet kleinerer kurzfristiger Schwankungen in etwa konstant bleiben wird. Zwar hat sich die Inflationsrate dem Zielwert von 2,0 % beinahe angenähert, was Spielraum für weitere moderate Senkungen der Leitzinsen der EZB schafft. Andererseits hängt der Zinssatz für Baudarlehen deutlich stärker von den Pfandbriefzinsen ab. Da der Bund seine Kreditaufnahme steigert, um das Infrastrukturpaket und die Stärkung der Bundeswehr zu finanzieren, wird das Zinsniveau für Bundesanleihen und dementsprechend auch für Pfandbriefe kaum sinken.

Der Investmentmarkt wird dadurch belastet, dass sich die am Markt erzielbaren Vervielfältiger in allen Assetklassen deutlich nach unten entwickelt haben und damit vielfach unterhalb der Buchwerte liegen. Wenn kein Notverkauf erforderlich ist, zögern deshalb potenzielle Verkäufer, ihre Ob-

Gewerbliche Immobilieninvestments: Umsatz in den „Big Seven“

Standort	Rang	Mrd. €		Delta zum Vorjahr	
		2025	2024	Mrd. €	%
Berlin	1	3,21	3,51	-0,3	-8,5 %
München	2	2,45	2,59	-0,14	-5,4 %
Hamburg	3	1,87	2,18	-0,31	-14,2 %
Köln	4	1,33	1,10	0,23	20,9 %
Düsseldorf	5	1,12	1,01	0,11	10,9 %
Frankfurt	6	0,78	1,57	-0,79	-50,3 %
Stuttgart	7	0,61	0,54	0,07	13,0 %
Immobilieninvestments „Big Seven“		11,37	12,5	-1,13	-9 %
„Big Seven“-Anteil an Gewerbeinvestments		47 %	56 %		-9 %

jekte zu Kaufpreisen unterhalb der Buchwerte zu veräußern, was damit die Transaktionsdynamik weiter auf (zu) niedrigem Niveau hält. Wegen der nach wie vor verhaltenen Konjunktur zeigt sich auch die Käuferseite zögerlich, sofern das Objekt nicht eine „special story“ aufweist, beispielsweise eine top 1A-Lage, Trophy-Charakter, Selbstnutzung oder besondere Fallkonstellationen. Die Bundesbank erwartet immerhin ab dem zweiten Quartal 2026 ein leicht anziehendes Wachstum des BIP, das im Jahresdurchschnitt einen

Die Bundesbank erwartet ab dem zweiten Quartal 2026 ein leicht anziehendes Wachstum des BIP, das im Jahresdurchschnitt einen positiven Wert von 0,9 % erreichen könnte.

positiven Wert von 0,9 % erreichen könnte.

Insgesamt wird bei Eintritt stimmigerer Rahmenbedingungen für 2026 ein Investmentvolumen erwartet, das leicht über dem unbefriedigenden Niveau von 2025, indessen aber auch weiterhin deutlich unter dem Median der jüngsten Dekade liegt.

Renditeniveau im Jahr 2025 angestiegen

In den deutschen Zentren des DIP-Verbundes entwickelten sich im Vergleich zum Vorjahr die Renditen je nach Assetklasse mit Ausnahme der SB-/Fachmärkte um ca. 10 Basispunkte in verschiedene Richtungen:

- Für Top-Geschäftshäuser stellen sich die Spitzenverzinsungen auf rd. 4,7 % p. a. (2024: 4,6 % p. a.), die Renditen für klassische Bürohäuser sind mit 4,9 % p. a. (2024: 5,0 % p. a.) im Mittel 10 Basispunkte niedriger.
- Die Renditen von SB-/Fachmärkten verblieben mit einem Spitzenmittel von 6,1 % p. a. auf gleichem Niveau.
- Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien stieg im Jahresverlauf um 10 Basispunkte auf 5,0 % p. a.

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 2025 eine Aufwärts- und Seitwärtsbewegung der Renditen bzw. Reduzierung der Kaufpreiskosten. Zum Jahreswechsel 2025/26 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	4,5 %	22	5,9 %	17	5,6 %	18
Dresden	4,8 %	21	3,4 %	29	7,1 %	14	5,6 %	18
Düsseldorf	4,6 %	22	3,7 %	27	6,3 %	16	4,5 %	22
Essen	5,6 %	18	4,5 %	22	6,7 %	15	5,4 %	18,6
Frankfurt a. M.	3,9 %	26	3,5 %	28,5	5,6 %	18	4,5 %	22
Freiburg	4,2 %	24	3,4 %	29	5,6 %	18	5,0 %	20
Hamburg	4,2 %	24	3,4 %	29	5,4 %	18,5	4,0 %	25
Hannover	5,0 %	20	4,0 %	25	6,3 %	16	5,0 %	19
Karlsruhe	4,4 %	23	3,8 %	26	6,5 %	15,4	5,2 %	19,2
Köln	4,6 %	22	3,6 %	28	6,3 %	16	4,8 %	21
Leipzig	4,8 %	21	3,8 %	26	5,9 %	17	5,3 %	19
Magdeburg	5,7 %	17,5	3,8 %	26	5,9 %	17	5,3 %	19
München	3,9 %	26	3,2 %	31	5,0 %	20	4,1 %	24,5
Nürnberg	4,6 %	22	3,9 %	25,5	6,7 %	15	4,9 %	20,5
Stuttgart	4,6 %	22	4,0 %	25	5,6 %	18	4,5 %	22
DIP-16	4,7 %	21,8	3,8 %	26,7	6,1 %	16,6	4,9 %	20,6

Wohninvestments

Im Marktsegment Wohninvestments fand im Jahr 2025 ein Rückgang statt. Das Transaktionsvolumen lag mit 8,3 Mrd. € um rd. 13 % unter dem Wert des Vorjahres, das mit einem Umsatz von 9,6 Mrd. € abgeschlossen hatte.

Im Schnitt bewegten sich die Spitzenrenditen (Neubau bzw. Bestand nach umfassender Sanierung) der DIP-Märkte für Wohnimmobilien bei 3,8 % p. a. (2024: 3,7 % p. a.). Ferner zeigt sich ein sehr heterogenes Bild in den einzelnen Standorten: Die Preisfindungsphase ist in einigen Städten wesentlich weiter vorangeschritten. München führt mit 3,2 % p. a. die Preisliste an, gefolgt von Dresden, Hamburg und Freiburg mit jeweils 3,4 % p. a.

Damit könnte die Bodenbildung erreicht sein. Bei den Baukostensteigerungen hat eine Beruhigung stattgefunden. Serielles Bauen und serielle Planung haben Optimierungschancen eröffnet. Langsam wieder ansteigende Zahlen von Baugenehmigungen, Umsätzen im Bauhauptgewerbe und – als belastbarer Frühindikator – Auftragseingängen im Baugewerbe deuten an, dass die Fertigstellungszahlen eine Phase des moderaten Anstiegs einleiten könnten.

Das Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz“) schwebt allerdings immer noch wie ein Damoklesschwert über den Beständen. Sollte die Novellierung der Ampelkoalition nicht

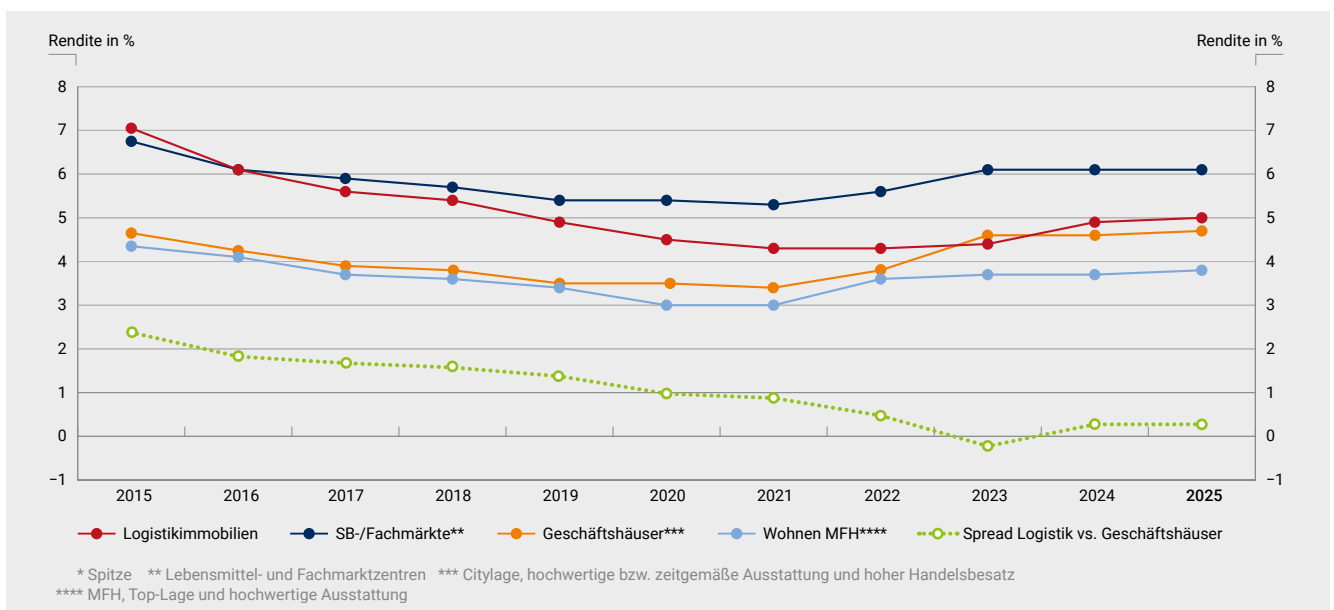
zeitnah zurückgenommen werden, droht den Eigentümern in vielen Großstädten, dass ab dem 1. Juli 2026 keine Heizungsanlagen mit fossilen Brennstoffen mehr eingebaut werden können, falls eine Erneuerung nötig werden sollte, so dass in diesem Fall kostspielige Investitionen anstünden. Es ist am Markt deutlich zu beobachten, dass Kaufinteressenten Bestandsobjekte deutlich intensiver auf deren energetischen Zustand und den allgemeinen Zustand und die voraussichtliche Restnutzungsdauer der Heizanlagen prüfen als dies früher der Fall war.

Positiv wirkt der in Ballungsräumen anhaltende Nachfrageüberhang nach Wohnraum, der sich durch die seit Jahren unzureichende Neubautätigkeit noch weiter verschärft. Die jüngsten Tarifabschlüsse schaffen zudem Spielräume für Mietpreiserhöhungen, die allerdings aufgrund steigender und nicht vollständig umlagefähiger Betriebskosten teilweise kompensiert werden.

Ausblick

Insgesamt ist für 2026 eine moderate segment- und regionaldifferenzierte Belebung des Investitionsgeschehens zu erwarten. Bei noch länger anhaltender Unterperformance im Wohnungsbau kann der hohe Bedarf vor allem an bezahlbaren Wohnungen in den Ballungsräumen auf dem Mietwohnungsmarkt weiterhin nicht annähernd gedeckt werden.

Nettoanfangsrenditen* von Immobilien-Assetklassen



Der Markt für Logistikflächen

Hohe Krisenresilienz und Renditestärke

Im Unterschied zu vielen anderen Assetklassen zeigte sich der Markt für Logistikimmobilien auch im Jahr 2025 weiterhin ausgesprochen resilient. Nach dem leichten Rückgang der Flächenumsätze im Jahr 2024 verzeichnete der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt 2025 wieder ein Wachstum, und zwar von rund 13 % auf etwa 5,9 Mio. m² Flächenumsatz. Gleichzeitig blieben zentrale Marktindikatoren wie Mietniveaus, Grundstückspreise und Renditen auf einem stabilen, bis leicht steigenden Niveau. Insbesondere die weiter zunehmende Bedeutung des Online- und Versandhandels sowie strukturelle Veränderungen in Lieferketten und Lagerhaltung stützen nachhaltig die hohe Nachfrage nach modernen, leistungsfähigen Logistikflächen. Nach aktuellen Ermittlungen des Handelsverbands Deutschland (HDE) stieg der Umsatz im deutschen Onlinehandel im Jahr 2025 um rund 4 % auf etwa 92,4 Mrd. € (2024: ca. 88,4 Mrd. €). Damit liegt das Umsatzniveau weiterhin mehr als 40 % über dem Vor-Corona-Niveau.

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 bei grundsätzlicher Stimmigkeit auch Flächen und Immobilien verwendet werden können, die bisher anders genutzt wurden (z. B. ehemalige Tankstellen, aufgegebene Gewerbehallen, nicht mehr marktfähige Handels- bzw. Büroimmobilien).

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.

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 zukünftig eine noch breitere Lieferfähigkeit zu gewährleisten. Darüber hinaus profitiert die Logistikbranche auch von der Rückverlagerung von Produktion in die Hauptnachfrageländer (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.

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 von Logistikanlagen. Ferner lassen sich die Lager-Roboter in der vernetzten Zusammenarbeit auch koordiniert steuern, beschleunigen die Kommissionierung und erhöhen die Prozessqualität. In Kombination mit dem Internet wird jeder Roboter und Gegenstand innerhalb der Lieferkette miteinander verknüpft, so dass sämtliche Daten in Echtzeit gesammelt und geteilt werden können. Durch diese Vernetzung können Störungen innerhalb der Lieferkette frühzeitig erkannt werden. Die voranschreitende Digitalisierung führt hinsichtlich der technischen Infrastruktur zu ständig weiter steigenden Anforderungen an Produktintelligenz und entsprechende Konfiguration der Immobilien.

Indessen stellt nicht nur die Digitalisierung höhere technische Ansprüche an die Logistikimmobilien: Sowohl umwelt-

und verkehrspolitische Vorgaben als auch markant steigende Energiekosten führen zu einer beschleunigten Fokussierung auf Nachhaltigkeit. Die Logistikbranche unternimmt in Deutschland große Anstrengungen, um beeinträchtigende Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft zu begrenzen. So wird in den Städten verstärkt auf stadt- oder zentrumsnahe Logistikflächen, welche typische Flächenanforderungen zwischen 250 m² und 1.000 m² haben, gesetzt, die sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Ziel ist, mit Hilfe von Elektromobilität (E-Bikes, E-Transporter) auf lokaler Maßstabsebene die Zustellung emissionsfrei(er) und klimafreundlicher zu gestalten. Diese Umstrukturierungen sind allesamt auch vor dem Hintergrund der weltweit geforderten und beschlossenen zeitnahen Klimawende, Energiewende und neuen Mobilität geboten. Neben Baujahr, Konfigurationsplausibilität, Drittverwendungsfähigkeit, zunehmend auch Teilbarkeit, bestimmen insbesondere auch die Parameter der ESG-Kriterien Preis und Wertperformance einer Logistikimmobilie. Gebäude, welche gemäß ESG-Kriterien anspruchsgerecht zertifiziert sind, erzielen künftig (deutlich) höhere Mieten und Marktpreise gegenüber unzureichend oder nicht zertifizierter 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 sprunghaft zu einem deutlichen Nachfrageanstieg am Logistikmarkt speziell auch im Transitland Deutschland, so dass das Segment Logistikimmobilien 2023 erstmals als stärkste Assetklasse auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Führung gehen konnte. Seit 2016 liegt die Zahl der jährlich fertiggestellten Neubaulogistikfläche bei über 3,8 Mio. m² (2025: 4,0 Mio. m²). Ungeachtet dieser anhaltend regen Neubauaktivität herrscht regional differenziert Knappheit an modernen, nachhaltigen und nachfragegerechten Logistikliegenschaften, so dass – insbesondere an leistungsfähig angebotenen Standorten – ein großer Nachfrageüberhang besteht. Zusätzlich werden die Wettbewerbssituation durch Knappheit an geeigneten nutzungsgerecht ausgewiesenen Baugrundstücken und Arealen und damit das steigende Grundstücks- und Baukostenniveau noch weiter verschärft.

Das Transaktionsvolumen am Logistikmarkt sank 2025 gegenüber dem Spitzenergebnis aus dem Vorjahr (2024:

rund 7.34 Mrd. €) um 17 % auf rd. 6,12 Mrd. €. Zudem ist das Logistiksegment damit vom ersten auf den dritten Platz am Gewerbeinvestmentmarkt, hinter Einzelhandel und Büro, zurückgefallen. Im Geschäftsjahr 2025 zeigte sich in den bedeutendsten Immobilienmärkten eine diverse Marktdynamik auch des Logistiksegments. Spitzenreiter der „Big Seven“ ist im Berichtsjahr Berlin mit einem Umsatz von 765 Mio. €. Auf den weiteren Plätzen folgen Frankfurt (700 Mio. €), Hamburg (610 Mio. €), Düsseldorf (545 Mio. €), München (500 Mio. €), Köln (355 Mio. €) und Stuttgart (230 Mio. €). Das Investmentvolumen der „Big-Seven“-Märkte in Höhe von 3,7 Mrd. € entsprach im Jahr 2025 einem Anteil von rund 60 % am gesamten deutschen Logistik-Investmentvolumen von 6,12 Mrd. €.

Das Transaktionsvolumen am Logistikmarkt sank 2025 gegenüber dem Spitzenergebnis aus dem Vorjahr um 17 % auf rd. 6,12 Mrd. €.

Vorjahreswert bei Logistik-Vermietungen übertrifft

Der Flächenumsatz konnte mit rd. 5,9 Mio. m² im Jahr 2025 vermietet bzw. für Eigennutzer neu erstellter Fläche das Vorjahresergebnis deutlich überbieten (2024: 5,2 Mio. m²). Mit rd. 1,82 Mio. m² umgesetzter Fläche entfiel 2025 erneut ein großer Anteil auf die Regionen der „Big Five“ (2024: rd. 1,46 Mio. m²). Frankfurt belegt in der marktführenden Fünfergruppe mit einem Volumen von 470.000 m² den ersten Rang, gefolgt von Berlin (426.000 m²), Hamburg (340.000 m²), Düsseldorf (338.000 m²), und München (275.000 m²).

Die weiteren Standorte erzielten bis auf Köln im Vorjahresvergleich Zuwächse. 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. Da sich das Zinsniveau für Hypothekendarlehen weitgehend stabilisiert hat, hat sich auch das Preisniveau eingependelt. 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 2025 im Mittel bei 5,0 % p. a. und damit leicht über dem Vorjahresniveau (2024: 4,9 % p. a.).

Logistikimmobilien: Mieten und Renditen

Standort	Spitzenmiete in €/m ²			Spitzenrendite in %/Jahr		
	2024	2025	Trend	2024	2025	Trend
Berlin	8,2	8,3	↗	4,5	4,3	↘
Bremen	5,7	5,9	↗	5,2	5,9	↘
Dresden	6,3	6,5	↗	5,7	5,7	↘
Düsseldorf	8,3	8,5	↗	4,7	4,5	↘
Essen	7,0	8,2	↗	5,4	5,5	↘
Frankfurt a. M.	8,0	8,7	↗	4,0	4,0	↘
Freiburg	6,5	6,7	↗	5,2	5,2	↘
Hamburg	8,3	8,4	↗	4,1	4,3	↘
Hannover	6,2	7,8	↗	4,6	4,7	↘
Karlsruhe	6,7	7,2	↗	6,1	6,0	↘
Köln	8,1	8,2	↗	4,4	4,4	↘
Leipzig	5,9	5,7	↔	4,5	5,1	↘
Magdeburg	5,7	5,9	↗	5,7	5,8	↘
München	10,0	14,0	↗	4,6	4,5	↘
Nürnberg	7,5	8,5	↗	5,0	4,8	↘
Stuttgart	8,5	9,0	↗	4,5	4,5	↘
DIP-Mittel	7,3	8,0		4,9	5,0	

Quelle: DIP, Aengevelt Research

Im Einzelnen:

- Die Renditen in den „Big Seven“ stiegen im Berichtsjahr 2025 auf 4,4 % p. a. (2024: 4,0 % p. a.).
- Die teuerste Stadt, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, war Frankfurt am Main mit einer Spitzenrendite von lediglich 4,0 % p. a. Es folgen Berlin und Hamburg mit einer Spitzenrendite von jeweils 4,3 % p. a. Höhere Verzinsungen wurden in Köln (4,4 % p. a.), Stuttgart, München und Düsseldorf (je 4,5 % p. a.) und Hannover (4,7 % p. a.) erzielt.
- In etwa gleich zum DIP-Mittel (5,0 % p. a.) liegen Top-Logistik-Objekte in Nürnberg (4,8 % p. a.), Leipzig (5,1 % p. a.) und Freiburg (5,2 % p. a.).
- Höhere Spitzenrenditen weisen Top-Logistik-Objekte in Bremen (5,9 % p. a.), Magdeburg (5,8 % p. a.), Dresden (5,7 % p. a.) und Essen (5,5 % p. a.) auf. Die höchste Spitzenrendite bietet aktuell Karlsruhe (6,0 % p. a.).

An der Mehrzahl der DIP-Standorte stiegen im Berichtsjahr 2025 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, Incentives und des Objektes (Lage, Typ-Drittverwendung, Struktur, Alter, Zustand) die Anfangsrenditen in der Regel über die Top-Spitzenrendite streuen, und zwar bis etwa zwei Prozentpunkte an den Top-Standorten bzw. bis 3,5 Prozentpunkte an den anderen Märkten.

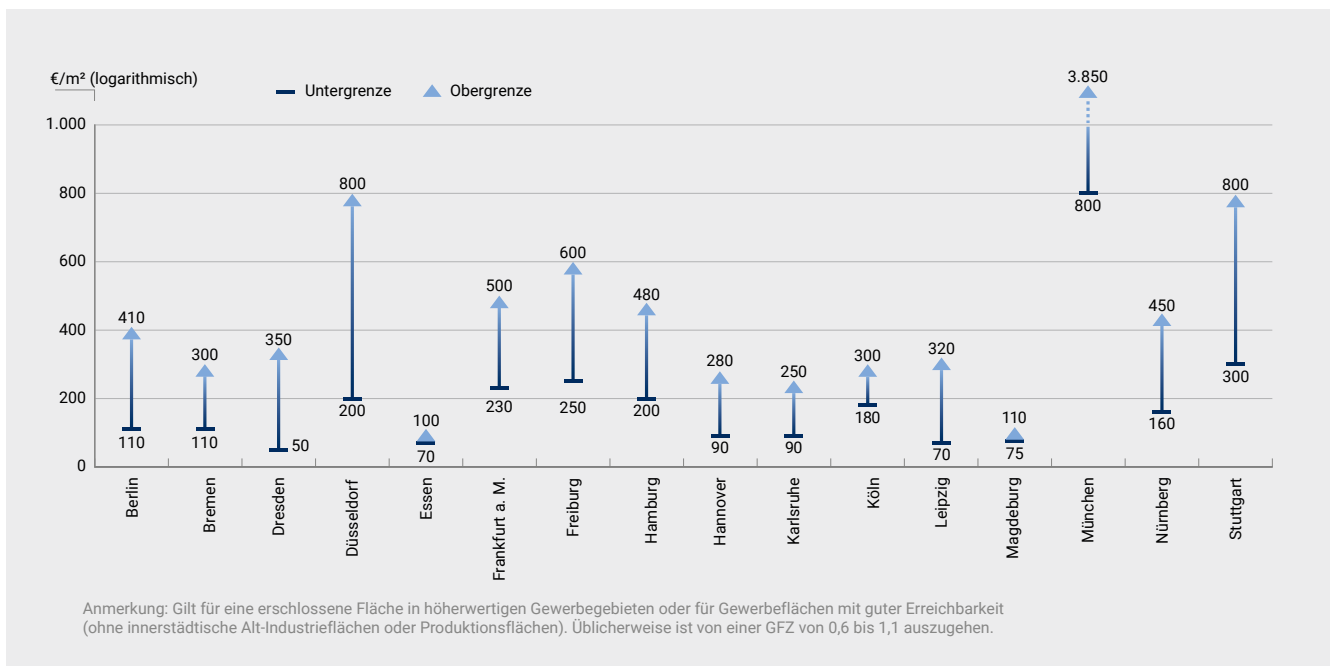
Steigendes Mietniveau

Das Spitzenmietniveau stieg im Jahr 2025 in nahezu allen DIP-Standorten, sowohl in A- als auch in B-Städten. Dies ist Ausdruck der hohen Nachfrage nach weiterhin (zu) knappen bedarfsgerechten Flächen, welche alle Anforderungen an moderne, global wettbewerbskonforme und nachhaltige Objekte erfüllen. Dementsprechend stiegen die Spitzenmieten der DIP-Standorte binnen Jahresfrist von 7,30 €/m² (2024) auf 8,00 €/m² (2025) im Mittel an (+10 %).

- Der teuerste Logistikstandort – gemessen am Spitzenmietniveau – ist die wirtschaftsstarke und seit Jahren von Angebotsknappheit geprägte Metropolregion München (14,00 €/m²). Weiterhin sind auch die Ballungkerne Stuttgart (9,00 €/m²), Frankfurt (8,70 €/m²), Düsseldorf und Nürnberg (je 8,50 €/m²), Hamburg (8,40 €/m²), Berlin (8,30 €/m²), Köln und Essen (je 8,20 €/m²) am oberen Mietpreisband angesiedelt.
- Hannover (7,80 €/m²) und Karlsruhe (7,20 €/m²) positionieren sich auf mittlerem Niveau, während Flächen in Freiburg (6,70 €/m²) und Dresden (6,50 €/m²) günstiger anzumieten sind.
- In Magdeburg und Bremen (je 5,90 €/m²) sowie in Leipzig (5,70 €/m²) liegt das Mietniveau dagegen ansiedlungsfreundlicher bislang (noch) zurück.

Das Spitzenmietniveau stieg im Jahr 2025 in nahezu allen DIP-Standorten, sowohl in A- als auch in B-Städten.

Gewerbegrundstückspreise: Spannweiten an den jeweiligen Standorten



Quelle: RIWIS, Bulwiengesa © DIP, Aengevelt Research

Grundstückspreisniveau für Neuentwicklungen

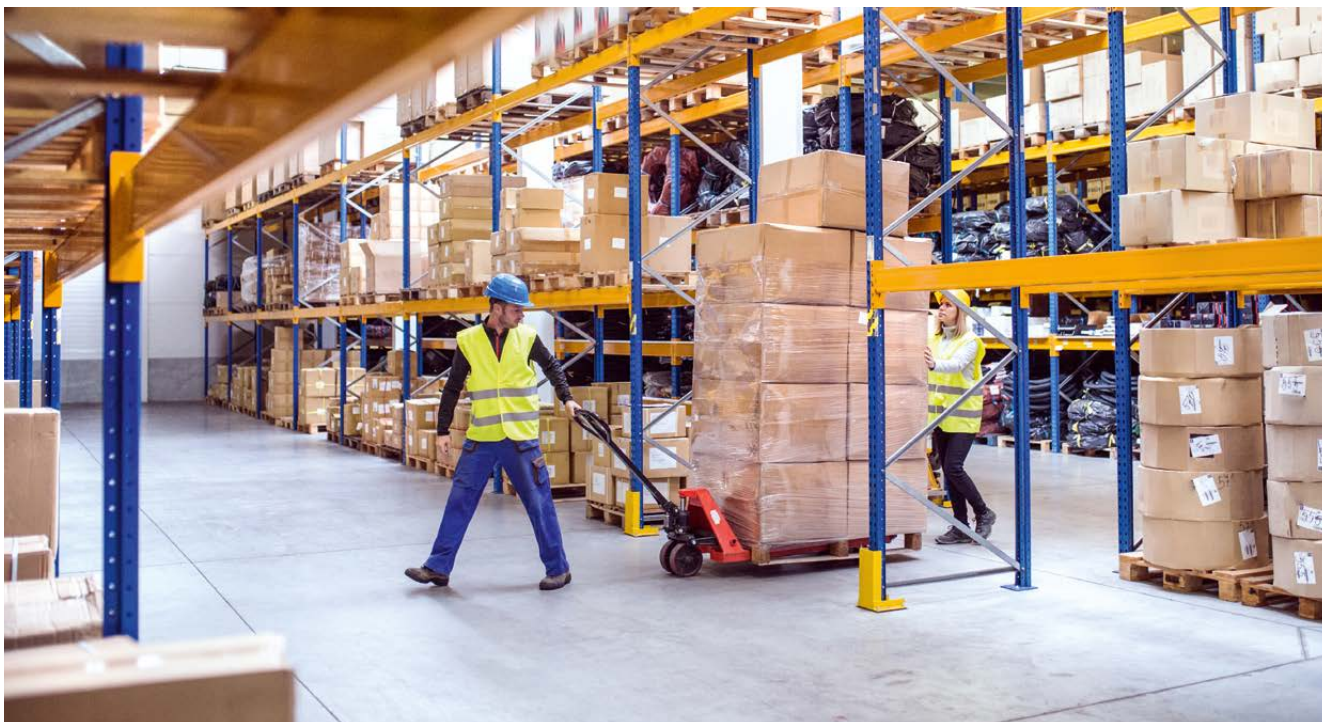
In den analysierten 16 DIP-Märkten liegen die mittleren Gewerbebaulandpreise weiterhin bei rd. 268 €/m² und unterstreichen damit die Stabilität des Wertniveaus. Die seit nahezu vier Jahrzehnten beobachteten Grundstücksmärkte haben in der jüngeren Vergangenheit eine deutliche Preisdynamik erfahren.

Die zunehmende Verknappung von bedarfs- und damit marktgerechten Bauflächen sorgt für einen bundesweiten Anstieg des Preisniveaus. Insbesondere in den „Big Seven“ führt dies oftmals zu Bodenspekulationen und Abwarten der Anbieter, um auch über induzierte Verknappung den höchstmöglichen Verkaufspreis anzusteuern.

Die zunehmende Verknappung von bedarfs- und damit marktgerechten Bauflächen sorgt für einen bundesweiten Anstieg des Preisniveaus.

- Die teuerste Stadt und Metropolenregion ist mit weiterhin markantem Abstand München mit im Mittel nunmehr 860 €/m² Bauland, danach folgen Stuttgart (590 €/m²), Frankfurt (375 €/m²) und Düsseldorf (370 €/m²).
- Im Mittelfeld des Preisniveaus liegen Hamburg (250 €/m²), Nürnberg (245 €/m²), Freiburg und Karlsruhe (je 240 €/m²), Köln (230 €/m²), Berlin (225 €/m²) und Hannover mit 180 €/m².
- Deutlich günstiger fallen die Preise in Essen (125 €/m²), Bremen (120 €/m²), Leipzig (90 €/m²) und Dresden (85 €/m²) aus.
- Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel bislang noch in der Region Magdeburg (70 €/m²) zu erwerben.

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



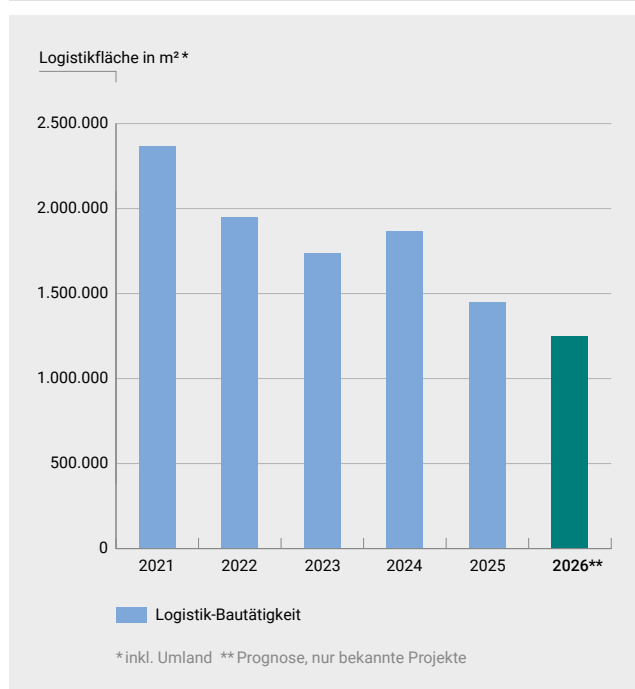
Bautätigkeit gestiegen

Nach dem Logistikimmobilien-Seismographen von LOGIVEST liegt die Fertigstellungsrate in den DIP-Standorten 2025 bei hochgerechnet rd. 1.450.000 m² Logistikfläche innerhalb der Stadtgrenzen sowie im direkten Umfeld der Städte. Deutschlandweit erreichte das Neubauvolumen rd. 4,0 Mio. m². Damit beträgt der Anteil der DIP-Standorte am Gesamtvolumen 36 %. Der absolute DIP-Wert des Vorjahres (2024: rd. 1.869.000 m²) wurde um rd. 20 % unterschritten.

**Der absolute DIP-Wert des Vorjahres
(2024: rd. 1.869.000 m²) wurde um rd. 20 %
unterschritten.**

Im Vorjahresvergleich verzeichnet das deutschlandweite Neubauvolumen einen Rückgang um rd. 9 % (2024: 4,4 Mio. m²). Für 2026 ist für die DIP-Standorte ein abermals niedrigerer Flächenneuzugang von rd. 1.250.000 m² zu erwarten.

DIP-Standorte: Logistik-Bautätigkeit in m²



Perspektiven

Die schwächelnde gesamtwirtschaftliche Entwicklung der letzten drei Jahre bildet sich inzwischen auch bei der Nachfrage nach Logistikimmobilien ab. Infolgedessen ist damit auch der wachstumsabhängige spekulative Neubau weitgehend zum Erliegen gekommen, so dass Projekte nur noch für konkrete Kunden mit abgeschlossenen Kontrakten errichtet werden. Standorte mit modular suboptimaler Anbindung haben massiv an Akzeptanz verloren. Da Mieter zunehmend flexible Mietvertragsmodelle anstreben, um auf größere Umsatzschwankungen zügig reagieren zu können, rücken Wiedervermietbarkeit bzw. Drittverwendungsfähigkeit noch stärker in den Fokus, ebenso wie die Teilbarkeit der Flächen, zumal auch im Logistiksegment Untervermietungen zugenommen haben.

Da Mieter zunehmend flexible Mietvertragsmodelle anstreben, [...] rücken Wiedervermietbarkeit bzw. Drittverwendungsfähigkeit noch stärker in den Fokus, ebenso wie die Teilbarkeit der Flächen.

Gleichwohl zeigt sich der Markt für Logistikimmobilien immer noch renditestärker als andere Assetklassen. Sobald sich die gesamtwirtschaftliche Konjunktur schrittweise erholt – womit die Bundesbank, Wirtschaftsinstitute und

andere Marktbeobachter für die nächsten Jahre segmentdifferenziert rechnen – partizipiert auch die Logistikwirtschaft. Insbesondere werden dabei auch die europaweit und interkontinental beschlossenen Erhöhungen der Verteidigungsausgaben vor allen in den branchenrelevanten Regionen zu einer deutlich steigenden Nachfrage nach marktgerechten Gewerbe- und Logistikflächen führen.

Die unterschriebenen bzw. angestrebten Handelsabkommen zwischen der EU und Indien sowie Lateinamerika werden schrittweise ebenfalls Booster für die Logistikentwicklung sein. Insgesamt bietet das Logistiksegment damit mittel- bis langfristig weiterhin nachhaltig gute Investmentperspektiven.

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



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 91-330
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
kontakt@arnold-hertz-immobilien.de

Geschäftsführender Gesellschafter:
Henrik Hertz

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 GmbH

Schusterstraße 5
79098 Freiburg
Telefon: +49 761 99 29 40
info@beyer-immobilien.com

Geschäftsführender Gesellschafter: Leo Beyer
Geschäftsführer: Julian Schuster

Handelsregister und Handelsregisternummer:
HRA 725658, Amtsgericht Freiburg i. Br.

Immobilienmakler mit Erlaubnis nach § 34c GewO
Gemeldet bei: IHK Südlicher Oberrhein

Immobilienmakler mit Erlaubnis
nach § 34i Abs. 1 S. 1 GewO

Reg.-Nr. D-W-126-I6RA-55
Gemeldet bei: IHK Südlicher Oberrhein

Finanzanlagenvermittler mit Erlaubnis
nach § 34f Abs. 1 S. 1 GewO

Reg.-Nr. D-F-126-8Q2S-22 | Gemeldet bei: IHK
Südlicher Oberrhein

Zuständige Aufsichtsbehörde für die Tätigkeit
nach § 34c GewO ist die Industrie- und Handels-
kammer (IHK) Südlicher Oberrhein,
Schnewlinstraße 11–13, 79098 Freiburg
UST-ID (auch W-IdNr.) DE436530331

HUST Immobilien GmbH & Co. KG

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

Handelsregister und Handelsregisternummer:
HRA 105177, Amtsgericht Mannheim

Persönlich haftende Gesellschafterin:
Hust Verwaltungs GmbH

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

Handelsregister und Handelsregisternummer:
HRB 717097, Amtsgericht Mannheim

Geschäftsführer:

Michael Hust, Oliver Eisele, Maximilian Da Val

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

Wellmann Immobilien GmbH & Co. KG

Schwachhauser Heerstraße 218 a
28213 Bremen
Telefon: +49 421 337 069-0
info@florian-wellmann.de
Geschäftsführender Gesellschafter:
Florian Wellmann

Rechtsform: Kommanditgesellschaft

Aufsichtsbehörde: Handelskammer Bremen,
Am Markt 13, 28195 Bremen

Handelsregister und Handelsregisternummer:
Amtsgericht Bremen, HRA 28080 HB

Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO erteilt durch:
Die Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa

Persönlich haftende Gesellschafterin:

Florian Wellmann Immobilien GmbH
Registergericht: Amtsgericht Bremen, HRB 33801 HB
Geschäftsführer: Florian Wellmann.

Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO:
Die Europäische Kommission stellt eine Plattform
zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie unter
ec.europa.eu/consumers/odr finden.
Darüber hinaus nimmt unser Betrieb an einem
Verbraucherstreitigkeitsverfahren nicht teil.

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: acilo/iStock.com; S. 2: Henning Larsen Architects/freepik.com; Tim Stoockinger/freepik.com; S. 9: kamisoka/iStock.com; S. 10: Tom Roch/Aigner Immobilien GmbH; S. 11: albrings + müller ag; S. 12/13: Beyer Immobilien GmbH; S. 14/15: HUST Immobilien GmbH & Co. KG; S. 16/17: Florian Wellmann Immobilien GmbH; S. 18: IMMOBILIEN Sollmann+Zagel GmbH; S. 19: Vincent Rieger/Aigner Immobilien GmbH, Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG; S. 20/21: pixabay.com; S. 24: Auyob Masih/Freepik.com; S. 25: andresr/iStock.com; S. 28/29: Grand Warszawski/iStock.com; S. 33: piranka/iStock.com; S. 35: Dmitry Vereshchagin/stock.adobe.com; S. 39: faststocklv/freepik.com; S. 49: Halfpoint/iStock.com; S. 50: oatstocker/freepik.com; S. 52: Celine Lyneborg/iStock.com, MarioGuti/iStock.com, Reinhard Krull/iStock.com, pixabay.com, Stephen Whybrow/shutterstock.com, freepik.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

DIP • Deutsche Immobilien-Partner

Partner

- **Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG**
Düsseldorf, Berlin, Frankfurt am Main,
Leipzig, Magdeburg
www.aengevelt.com
- **Aigner Immobilien GmbH**
München
www.aigner-immobilien.de
- **Arnold Hertz Immobilien GmbH & Co. KG**
Hamburg, Rostock
www.arnold-hertz-immobilien.de
- **Beyer Immobilien GmbH**
Freiburg im Breisgau, Oberrheinschiene,
Dreiländereck, Schwarzwald
www.beyer-immobilien.com
- **HUST Immobilien GmbH & Co. KG**
Karlsruhe, Baden-Baden und Region
www.hust-immobilien.de

- **IMMOBILIEN Sollmann+Zagel GmbH**
Nürnberg, Fürth, Schwabach,
Neumarkt, Rostock
www.sollmann.de
- **Wellmann Immobilien GmbH & Co. KG**
Bremen, Hamburg, Hannover, Oldenburg,
Osnabrück/Münster
www.florian-wellmann.de
- **Wittlinger & Compagnie GmbH & Co. KG**
Hamburg
www.wittlinger-co.de

Preferred Partner

- **albrings + müller ag**
Stuttgart, Lindau, Zürich
www.am-ag.de
- **AP Solutions GmbH –
Allianz Handwerker Service –**
München, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am
Main, Hamburg, Leipzig, Stuttgart, Wien
www.allianz-handwerker.de

- **EBZ Business School GmbH**
Bochum, Hamburg, Frankfurt am Main
www.ebz-business-school.de
- **FRIS Real People**
Amsterdam, Zaandam
www.fris.nl
- **GÖRG Partnerschaft von
Rechtsanwälten mbB**
Berlin, Frankfurt am Main,
Hamburg, Köln, München
www.goerg.de
- **Logar & Partner Immobilienreuehand GmbH**
Wien
www.logarundpartner.com
- **Olivier Versicherungen**
Monschau
www.olivier-partner.de
- **TÜV Rheinland Industrie Service GmbH**
Köln, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main,
Hamburg, München, Nürnberg, Stuttgart
www.tuv.com



DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER