

# Markt und Fakten

Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt

2018



## Der Markt für

- Büroflächen
- Einzelhandel
- Immobilieninvestments
- Logistikflächen



## Inhalt

Vorwort .....	S. 3
DIP-Historie .....	S. 4
DIP-Partner .....	S. 5
Neu bei DIP .....	S. 8
Neues bei DIP .....	S. 11
Kolumne: Expo Real – Impressionen 2017 .....	S. 12
<b>Märkte im Überblick</b>	
■ Der Markt für Büroflächen .....	S. 14
■ Der Markt für Einzelhandel und Gewerbe .....	S. 16
■ Der Markt für Grundstücke und Investments .....	S. 18
<b>Märkte im Einzelnen</b>	
■ Der Markt für Büroflächen Höchster Flächenumsatz an den deutschen Büromärkten .....	S. 22
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen Unverändert hohes Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt .....	S. 26
■ Der Markt für Immobilieninvestments Gewerbe sehr stark, Wohnen erneut deutlich über 10-Jahresmittel .....	S. 28
■ Der Markt für Logistikflächen Funktional differenzierter und immer näher beim Endkunden .....	S. 33
■ Der Immobilienmarkt in Norddeutschland .....	S. 38
■ Der Immobilienmarkt Amsterdam .....	S. 40
Impressum .....	S. 42



**Der Kunde erwartet von uns, dass wir es besser wissen.  
Der Kunde lehnt Besserwisser aber ab.  
Diesen Spagat kann die DIP-Gruppe durch ihre Struktur  
und ihre Leistungsvielfalt bewältigen.**



Sehr geehrte Leserin und Leser,

der DIP-Verbund umfasst neben den Immobilienberatern und -vermittlern als **“Partner“** in paritätischer Stärke auch assoziierte sog. **“Preferred Partner“**. Diese warten mit speziellen immobilienwirtschaftlich relevanten Kernkompetenzen auf, die in ihrer Bandbreite in der Immobilienwirtschaft ihresgleichen sucht.

Die rasanten Veränderungen des Marktes und die sich wandelnden Bedürfnisse von Immobilieneigentümern und -nutzern können durch Konsultation unserer Partner bei komplexen Aufgabenstellungen für Sie von großem Nutzen sein!

Wir entwickeln uns immer weiter, um Ihren Anforderungen zu entsprechen:

- Das im DIP-Verbund kontrahierte Transaktionsvolumen aus Immobilienverkäufen betrug 2017 ca. EUR 1,7 Mrd. Die erzielte gewerbliche Vermietungsleistung erreichte ca. 300.000 m<sup>2</sup>.
- Mit dem neuen DIP-Partner **Möllerherm Immobilien** wurde die gesamte norddeutsche Region engmaschig vernetzt und ausgebaut. Nun können die Regionen der Ost- und Nordseeküste, die Standorte Schleswig Holsteins und Mecklenburg-Vorpommerns und der Großraum Bremen sowie der Hamburger Standort in Kooperation mit ARNOLD HERTZ deutlich intensiver bearbeitet werden. 1999 in Scharbeutz gegründet, expandiert Möllerherm Immobilien seit Eröffnung der ersten Niederlassung in Kiel 2012 und erweitert kontinuierlich die immobilienwirtschaftlich betreuten Regionen.
- Niederländischer und deutscher Immobilienmarkt bilden bei DIP eine attraktive Allianz: Das 1923 gegründete renommierte Familienunternehmen **FRIS** mit Sitz in Amsterdam gehört mit rd. 80 Mitarbeitern zu einem der größten niederländischen Anbieter in den Bereichen **“Investmentimmobilien“** und **“Immobilienmanagement“**. Als überzeugender **“Full Service-Dienstleister“** ist er nun Preferred Partner geworden.
- **“Genau richtig“** war die Entscheidung, **TÜV Rheinland Industrie Service** mit Hauptsitz Köln und 42 Niederlassungen als weiteren Preferred Partner und Kompetenzträger u.a. für die technische Prüfung und Bewertung von Gebäuden etc. in unser Team aufzunehmen.

Weitere Informationen zu unseren neuen Partnern finden Sie auf den nachfolgenden Seiten..

**Sie unterstützen wir mit unserem bundesweiten Kompetenznetzwerk bei all Ihren immobilienwirtschaftlichen Fragen und Belangen. Bitte suchen Sie das Gespräch mit einem DIP-Partner Ihres Vertrauens oder aus Ihrer Region.**

Ihr

Henrik Hertz

DIP-Sprecher 2018

# **DIP** Deutsche Immobilien-Partner Ein attraktiver Verbund von Spezialisten!

## Historisches:

Im Jahre 1988 veranlasste die zunehmende überregionale Aufgabenstellung – 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 (1912) in Stuttgart, einen Verbund zu gründen. Das Ziel: Die wichtigsten und interessantesten 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 30. Jahrgangsausgabe in der Hand halten. Er gilt seit seiner ersten Veröffentlichung mit seinen vergleichenden Marktdaten aus west- und ost-deutschen Städten als einer der wichtigsten Marktreports.

## Aktuelles:

Acht Spitzen-Immobilien-Dienstleister mit mehr als 25 Niederlassungen gehören dem flächendeckenden DIP-Verbund heute an. Jeder Partner ist an seinem Standort langjährig tätig, vernetzt, erstklassig eingeführt und beleumdet. Unsere Zusammenarbeit basiert auf der Grundlage großen Vertrauens und steht auf dem Fundament fachlicher Qualifikation und aktiver Marktpräsenz.

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

Ein von einem Partner beratener Kunde genießt im gesamten DIP-Verbund unseren 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.

Die Partnerschaft mit den bekannten nachstehenden Firmen, die mit ihren Dienstleistungen das Spektrum rund um die Immobilie ergänzen, gibt dem DIP-Verbund ein Alleinstellungsmerkmal:

■ **ALLIANZ Handwerker Services GmbH**,  
Aschheim (München)

■ **Deutsche Lichtmiete Vermietgesellschaft mbH**,  
Oldenburg

■ **EBZ BUSINESS SCHOOL GMBH - University of Applied Sciences**, Bochum

■ **FRIS**, Amsterdam

■ **GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB**, Köln

■ **Justus Grosse Projektentwicklung GmbH**, Bremen

■ **TÜV Rheinland Industrie Service GmbH**, Köln

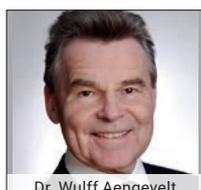
Gemeinsame Werte bieten die beste Basis für Ihren Erfolg!

■ Mehr Ideen, mehr Kompetenzen, mehr Chancen in der Vermarktung oder der Beschaffung Ihrer Immobilien ergänzen unsere Kernkompetenzen für Sie auf das Wirkungsvollste!

# DIP-Partner



Dr. Lutz Aengevelt



Dr. Wulff Aengevelt



Chiara Aengevelt



Mark Aengevelt



Max Aengevelt

## AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co.KG

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



Thomas Aigner



Patrick Schönleiter



Hasan Kayali

## AIGNER Immobilien GmbH

■ München  
Ruffinstraße 26  
80637 München  
Kontakt: Thomas Aigner  
Patrick Schönleiter  
Hasan Kayali  
Telefon: +49 (0) 89 17 87 87 0  
Telefax: +49 (0) 89 17 87 87 88  
gewerbe@aigner-immobilien.de  
www.aigner-immobilien.de



Henrik Hertz



Philipp Hertz

## ARNOLD HERTZ IMMOBILIEN GMBH & CO. KG\*

■ Hamburg, Rostock  
Große Bleichen 68  
20354 Hamburg  
Kontakt: Henrik Hertz  
Telefon: +49 (0) 173 61 67 695  
Telefax: +49 (0) 40 35 46 78  
henrik.hertz@arnold-hertz.de  
www.arnold-hertz.de



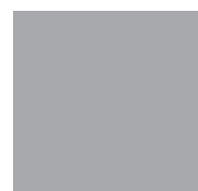
Michael Hust



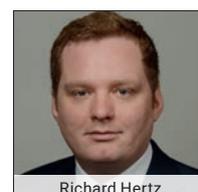
Boris Neumann

## HUST ImmobilienService GmbH & Co. KG

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



Holger Hertz



Richard Hertz

## Arnold Hertz & Co. KG (GmbH & Co)\*

■ Hamburg  
Große Bleichen 68  
20354 Hamburg  
Kontakt: Holger Hertz  
Telefon: +49 (0) 40 35 91 9 - 240  
Telefax: +49 (0) 40 34 63 87  
holger.hertz@arnoldhertz.de  
www.arnoldhertz.de

\*doppelte Nennung aufgrund Firmenaufspaltung

Partner



**Immobilien SOLLMANN+ZAGEL GmbH**

■ Nürnberg  
 Burgstraße 11  
 90403 Nürnberg  
 Kontakt: Michael Zagel  
 Telefon: +49 (0) 911 2361 - 0  
 Telefax: +49 (0) 911 2361 - 299  
 dip@sollmann.de  
 www.sollmann.de



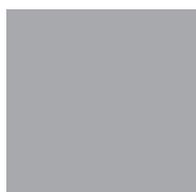
**Immobilienvermittlung BW GmbH**

■ Stuttgart  
 Fritz-Elsas-Straße 31  
 70174 Stuttgart  
 Kontakt: Robin Frank  
 Mükremin Akyildiz  
 Telefon: +49 (0) 711 124-42778 bzw. -42081  
 Telefax: +49 (0) 711 124-42613 bzw. -44420  
 robin.frank@immobilienvermittlung-bw.de  
 muekremin.akyildiz@immobilienvermittlung-bw.de  
 www.bw-bank.de/immobilien



**MÖLLERHERM IMMOBILIEN**

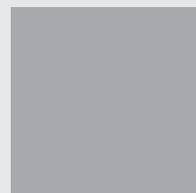
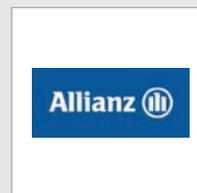
Inh. Annegret Möllerherm e.K.  
 ■ Scharbeutz, Hamburg, Bremen, Lübeck  
 Schleswig-Holstein, Ostsee, Nordsee  
 Falkenweg 10  
 23683 Scharbeutz  
 Kontakt: Detlev Delfs  
 Telefon: +49 170 68 12 808  
 Telefax: +49 45 03 77 16 1 - 01  
 detlev.delfs@moellerherm-immobilien.de  
 www.moellerherm-immobilien.de



**SCHNEIDER & PRELL Immobilienreuhand AG**

■ München, Wolfratshausen  
 Baierbrunner Straße 25  
 81379 München  
 Kontakt: Peter Schneider  
 Telefon: +49 (0) 89 724419-10  
 Telefax: +49 (0) 89 724419-20  
 p.schneider@schneider-prell.de  
 www.schneider-prell.de

Preferred Partner



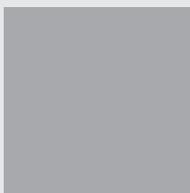
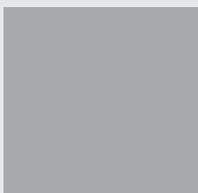
**ALLIANZ Handwerker Services GmbH**

■ Aschheim bei München, Stuttgart, Frankfurt/M.,  
 Düsseldorf, Hamburg, Leipzig, Berlin  
 Regionalbüro Berlin  
 An den Treptowers 3  
 12435 Berlin  
 Kontakt: Rüdiger Kahde  
 Christian Koch  
 Telefon: +49 (40) 300 603 41 28  
 Telefax: +49 (40) 300 603 19 41 28  
 Christian.Koch@allianz-handwerker.de  
 www.allianz-handwerker.de



**FRIS | REAL PEOPLE**

■ Amsterdam, Zaandam, Bergen op Zoom  
 Hoogoorddreef 15  
 NL - 1101 BA Amsterdam  
 Kontakt: Hans Peter Fris  
 Rick Hoogervorst  
 Svenja de Rijk  
 Telefon: +31 (0)20 301 77 20  
 info@fris.nl oder s.derijk@fris.nl



**DEUTSCHE LICHTMIETE**

**Vermietgesellschaft mbH**

■ Oldenburg, Berlin, Ebersberg,  
Frankfurt/M  
Im Kleigrund 14  
26135 Oldenburg  
Kontakt: Markus Frank  
Telefon: +49 (0) 441 209 373-0  
Telefax: +49 (0) 441 209 373-19  
m.frank@deutsche-lichtmiete.de  
www.deutsche-lichtmiete.de

**EBZ Business School GmbH**

■ Bochum  
Springorumallee 20  
44795 Bochum  
Kontakt: Prof. Dr. habil. Sigrid Schaefer  
Telefon: +49 (0) 234 9447-700  
Telefax: +49 (0) 234 9447-777  
s.schaefer@ebz-bs.de  
www.ebz-business-school.de

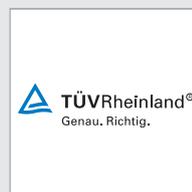
**JUSTUS GROSSE Projektentwicklung GmbH**

■ Bremen  
Langenstraße 6 – 8  
28195 Bremen  
Kontakt: Joachim J. Linnemann  
Clemens Paul  
Burkhard Bojzian  
Telefon: +49 (0) 421 30 80 6-51  
Telefax: +49 (0) 421 30 80 6-113  
sekretariat@justus-grosse.de  
www.justus-grosse.de



**GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB**

■ Berlin, Essen, Frankfurt am Main,  
Hamburg, Köln, München  
Kontakt: Jan Lindner-Figura  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Telefon: +49 30 884503-0  
Telefax: +49 30 882715-0  
jlindner-figura@goerg.de  
Kontakt: Dr. Markus Heider  
Dr. Damian Tigges  
Kennedyplatz 2  
50679 Köln  
Telefon: +49 221 33660-0  
Telefax: +49 221 33660-80  
mheider@goerg.de  
dtigges@goerg.de



**TÜV RHEINLAND  
INDUSTRIE SERVICE GMBH**

■ Köln, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt,  
Hamburg, München, Nürnberg, Stuttgart  
Kontakt: Gamal Nasser  
Am Grauen Stein  
51105 Köln  
Telefon: +49 221 806 2682  
Telefax: +49 221 806 1354  
gamal.nasser@de.tuv.com

# Neu bei DIP

## Neuer Partner

### MÖLLERHERM IMMOBILIEN INH. A. MÖLLERHERM E. K.

Möllerherm Immobilien ist seit 19 Jahren als führender Immobilienmakler für Häuser, Wohnungen und Grundstücke sowie Gewerbe- und Investmentimmobilien zum Kauf, Verkauf und zur Miete in Scharbeutz (Zentrale), Ostholstein und Kiel aktiv. Weitere Büros haben sich erfolgreich in Lübeck, Bremen und Hamburg etabliert.

Mit mittlerweile 26 Mitarbeitern ist Möllerherm Immobilien ein stetig wachsendes Familienunternehmen mit höchsten Qualitätsansprüchen. Wert wird besonders auf Kompetenz, Persönlichkeit und Transparenz gelegt. Für jeden Bereich, sei es der Verkauf von Wohn- oder Investmentimmobilien, gibt es kompetente, direkte Ansprechpartner mit langjähriger Erfahrung, um das höchste Maß an qualitativer Dienstleistung zu gewährleisten. Kunden erhalten bei Möllerherm Immobilien das "Rundum-Sorglos-Paket".

Möllerherm Immobilien gehört u. a. zu den FOCUS-Spezial Top-Immobilienmaklern 2018.

#### Leistungen

- Unsere "persönlich gute Beratung"
- Kostenfreie Marktwertermittlung und Beratung
- Verkauf und Vermittlung von Investment-Objekten in ganz Deutschland: Büro-/Wohn- und Geschäftshäuser, High-Street Immobilien, Wohnanlagen, Logistikobjekte, Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Hotels, Apartmentanlagen, Zinshäuser, Büroflächen, Gesundheitsimmobilien (Ärztelhäuser, Pflege, Betreutes Wohnen)
- Verkauf/Vermietung von Wohnimmobilien und Baugrundstücken: Mehrfamilienhäuser, Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften Reihenhäuser, Eigentumswohnungen



Detlev Delfs  
DIP-Ansprechpartner



Annegret Möllerherm (Inhaberin)    Johannes Möllerherm (Geschäftsleitung)    Dr. Marcel Hofeditz (Geschäftsleitung)

— *Persönlich gut beraten* —  
**MÖLLERHERM**  
IMMOBILIEN

**MÖLLERHERM IMMOBILIEN**  
**INH. A. MÖLLERHERM E. K.**

■ Scharbeutz  
Falkenweg 10  
23683 Scharbeutz  
Telefon: +49 (0) 4503 7716-100  
Telefax: +49 (0) 4503 7716-101  
info@moellerherm-immobilien.de  
www.moellerherm-immobilien.de

# Neu bei DIP

## Neuer Preferred Partner

### FRIS | Real People

Das Familienunternehmen FRIS hat sich seit 1923 zu einem der größten unabhängigen Immobilienverwalter der Niederlande entwickelt. Wir sind hilfreicher Ansprech- und Geschäftspartner für Parteien aus dem In- und Ausland bei der Verwaltung, Vermittlung und (Neu-) Entwicklung ihrer Objekte und unterstützen sie beim Erzielen optimaler Renditen. Als Full-Service-Immobilien dienstleister sind wir von den ersten Plänen bis hin zur Implementierung und Durchführung von Immobilienprojekten aktiv. Die Breite unserer Organisation und unserer Dienstleistungs palette ermöglicht einen Blick auf den gesamten Immobilienzyklus.

Dank unseres umfassenden Leistungsspektrums als Makler, Verwalter, Gutachter, Consultant und Versicherungsagentur ist FRIS ein Begriff für zehntausende Privatpersonen und Unternehmen. Herausragende Leistungen im operativen Geschäft sowie ein respektvoller Kundendienst und unser Sinn für innovatives Marketing sind die Erfolgsfaktoren für die Arbeitsweise, das Wachstum und die Kultur bei FRIS. Wir verbürgen uns dafür, dass jedem Kunden ein optimaler, sorgenfreier Service geboten wird.

#### Leistungen

- Administrative, technische und kommerzielle Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Wohnungen, Schul- und Gesundheitsimmobilien
- Investitionsvermittlung und -beratung
- Vermietung/Verkauf von kommerziellen Immobilien und Wohnungen
- Research und Beratung
- Immobilienbewertungen von sowohl Büro- und Gewerberäumen und Eigentumswohnungen
- Versicherung von Gewerberäumen und Wohnungen

Neben unserem Stammsitz in Amsterdam sind wir in Zaandam, Amsterdam Buitenveldert und Bergen op Zoom vertreten.



Hans Peter Fris  
Geschäftsführer

## FRIS

Real People

#### FRIS | Real People

■ Amsterdam, Zaandam, Bergen op Zoom  
Hoogoorddreef 15  
NL – 1101 BA Amsterdam  
Telefon: +31 (0)20 301 77 20  
info@fris.nl oder s.derijk@fris.nl

# Neu bei DIP

## Neuer Preferred Partner

### TÜV RHEINLAND INDUSTRIE SERVICE GMBH

TÜV Rheinland ist ein weltweit führender unabhängiger Prüfdienstleister mit über 140 Jahren Tradition. Im Konzern arbeiten 19.600 Menschen rund um den Globus, die einen Jahresumsatz von knapp 1,9 Milliarden Euro erwirtschaften. Die unabhängigen Fachleute stehen für Qualität und Sicherheit von Mensch, Technik und Umwelt in fast allen Lebensbereichen. TÜV Rheinland prüft technische Anlagen, Produkte und Dienstleistungen, begleitet Projekte und Prozesse für Unternehmen. Die Experten trainieren Menschen in zahlreichen Berufen und Branchen. Dazu verfügt TÜV Rheinland über ein globales Netz anerkannter Labore, Prüf- und Ausbildungszentren.

Unser Bereich **“Industrie Service“** umfasst die Geschäftsfelder Druckgeräte und Anlagentechnik, Förder- und Maschinentechnik, Aufzüge, Elektro- und Gebäudetechnik, Industrieeinspektion, Infrastruktur & Bautechnik, Energie & Umwelt, Projektmanagement sowie Werkstoffprüfung & ZfP.

TÜV Rheinland Industrie Service bietet neben weiteren Dienstleistungen eine Vielzahl an Services im Immobilienbereich. Folgende Bereiche werden abgedeckt:

- Technische Due Diligence
- Immobilienbewertung
- Baubegleitendes Qualitätscontrolling
- Bauzustandsbewertung/-dokumentation
- Beweissicherung
- Planungsplausibilisierung von Konstruktion und TGA
- Baubegleitende Prüfung
- Lebenszyklusbetrachtungen
- Baulicher Schall- und Wärmeschutz
- Sicherheits- und Gesundheitsschutz-Koordination auf Baustellen (SiGeKo)
- Erstellung schutzzielorientierter Brandschutzkonzepte
- Bauliche Brandschutzabnahmen/-gutachten
- Prüfungen von Ingenieurbauwerken

- Gebäudezertifizierungen nach DGNB®, LEED®, BREEAM®
- Tiefbau/Geotechnik
- Bauwerksmonitoring
- Gefahrenstoffe
- Gebäudeschadstoffe
- Schimmelpilzuntersuchungen
- Nachhaltigkeitsberatung
- Simulation (Brand, Rauch, Thermik, Strömung)
- Prüfungen nach den Prüfverordnungen der Länder: (Lüftungsanlagen, CO-Warnanlagen, natürliche und maschinelle Rauchabzugsanlagen, selbsttätige Feuerlöschanlagen (Sprinkleranlagen) und nicht selbsttätiger Feuerlöschanlagen)



Gamal Nasser  
Geschäftsfeldleiter Deutschland,  
Bautechnik



**TÜV RHEINLAND INDUSTRIE SERVICE GMBH.**

- Köln
- Am Grauen Stein  
51105 Köln  
Telefon: +49 (0) 221 806 2682  
Telefax: +49 (0) 221 806 1354  
gamal.nasser@de.tuv.com

# NEUES BEI DIP

## AENGEVELT baut internationales Geschäft weiter aus: Max Aengevelt “Head of International Desk“

Zum gezielten Ausbau seines traditionell bedeutenden internationalen Beratungs- und Transaktionsgeschäftes hat AENGEVELT einen “International Desk“ unter Leitung von Max Aengevelt, Mitglied der vierten Generation und Sohn von Dr. Lutz Aengevelt, eingerichtet.

Ein erster wichtiger Schritt ist hierbei die von Max Aengevelt initiierte Vereinbarung einer engen bilateralen Partnerschaft zwischen AENGEVELT und dem Traditionsmaklerhaus FAREBROTHER, London, mit folgenden strategischen Zielen:

- Optimierte Vermarktung deutscher Immobilien im AENGEVELT-/DIP-Mandat durch den erweiterten Zugang zu internationalem, in London ansässigem Kapital
- Gezielte Bearbeitung von Brexit-Vorgängen
- Optimaler Zugang für AENGEVELT-/DIP-Kunden zum Londoner und britischen Investmentmarkt
- Unterstützung von FAREBROTHER-Kunden bei ihren Investments und Anmietungen in Deutschland

Die gezielte Betreuung internationaler Kunden stellt für AENGEVELT und DIP traditionell eine wichtige Säule des Beratungs- und Transaktionsgeschäftes dar und resultiert entsprechend alljährlich in markanten Honorarumsätzen. So verfügt AENGEVELT beispielsweise als Branchenausnahme seit langem auch über ein eigenes “China Competence Center“, in dem in China geborene und an deutschen Hochschulen ausgebildete Fachberater Hand in Hand mit ihren deutschen Fachkollegen arbeiten und dessen Aufgabe die umfassende immobilienwirtschaftliche Begleitung chinesischer Unternehmen und Investoren bei An- und Vermietung und/oder An-/Verkauf gewerblicher Immobilien in Deutschland ist.

Mit der nun auch förmlichen Einrichtung eines “International Desk“ baut AENGEVELT seine Betreuung internationaler Immobilienkunden signifikant aus. Dabei hat sich Max

Aengevelt als verantwortlicher Ansprechpartner und “Head of International Desk AENGEVELT IMMOBILIEN“ mit seiner immobilienwirtschaftlichen Ausbildung in London (Bachelorabschluss an der European Business School, “Master of Science in Real Estate“ an der Cass Business School) gezielt auf seine Aufgaben vorbereitet und hat zur optimalen Koordination der Zusammenarbeit einen doppelten Arbeitssitz mit FAREBROTHER in London als auch im Stammhaus AENGEVELT in Düsseldorf.

Bereits auf der EXPO REAL 2017 präsentierten FAREBROTHER und AENGEVELT in der vielbeachteten gemeinsamen Fachveranstaltung “BREXIT - Impact on German and Centre of London Real Estate Markets“ die Stärken, Chancen und Risiken der Immobilienmetropolen London und Frankfurt/M. im Rahmen des BREXIT.



Max Aengevelt  
Head of International Desk



**AENGEVELT IMMOBILIEN GMBH & CO. KG**

■ Düsseldorf  
Kennedydamm 55/Ross-Straße  
D – 40476 Düsseldorf  
Telefon: +49 (0) 211 8391-297  
Telefax: +49 (0) 211 8391-272  
max@aengevelt.com

# EXPO REAL 2017: Arbeitsmesse mit spannenden Themen

Eine hochprofessionelle Stimmung, eine Vielzahl an Themen und das ein oder andere Fragezeichen. So lässt sich die zwanzigste EXPO REAL in München mit rund vierzigtausend Teilnehmern kurz beschreiben.

Eines der vielbesprochenen Themen war die rasant fortschreitende Digitalisierung und ihre Auswirkungen auf Einzelhandel und Logistik – Stichwort “same day“- beziehungsweise “same hour“-Auslieferung versus stationärer Handel – und die Arbeitsabläufe in der Immobilienwirtschaft.

Weiter diskutiert wurde auch der Brexit und wie der deutsche Immobilienmarkt davon profitiert. Das große Interesse spiegelte sich unter anderem in der dazu von unserem Haus zusammen mit dem Londoner Partner FAREBROTHER durchgeführten Fachveranstaltung vor ausgebautem Forum. Auch wenn noch nicht alle Ergebnisse der Brexit-Verhandlungen feststehen: Einigkeit herrschte, dass Frankfurt zu den Begünstigten zählt, angesichts der wachsenden Nachfrage nach Büroflächen und Wohnungen indessen auch verstärkt das Neubauvolumen in beiden Bereichen markant erhöhen muss.

Außerdem thematisierten wir den bezahlbaren Wohnungsneubau in den deutschen Wachstumskernen: Während Düsseldorf das funktionierende “Handlungskonzept Wohnen“ eingeführt hat, fehlt es in München vor allem an preisgerechten Grundstücken und in der Bundeshauptstadt an umsetzbaren Regelungen.

Mangel auch am Investmentmarkt, und zwar an marktgerechten Angeboten. Zudem wird in Akquisitionen und Kalkulationen zunehmend ein demnächst steigendes Zinsniveau eingepreist.

Außerdem hat die Branche nach dem angekündigten Wegfall der gescheiterten Mietpreisbremse hohe Erwartungen an die zukünftige Bundesregierung.

Insgesamt unterstrich die EXPO REAL mit einer Vielzahl hochkarätiger Vermietungs- und Verkaufsmeldungen und professionellen Projektvorstellungen einmal mehr ihre herausragende Bedeutung als einzigartige Plattform für Immobilien-Networker.



Dr. Wulff Aengevelt



# Märkte im Überblick

## Der Markt für

- Büroflächen ..... S. 14
- Einzelhandel und  
Gewerbe ..... S. 16
- Grundstücke und  
Investments.....S. 18

# Der Markt für Büroflächen

Büromarkt	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup> - 2017</b> Vermietungsleistung + Eigennutzer	930.000	92.000	105.000	451.000	116.000	702.000
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup> - 2016</b> Vermietungsleistung + Eigennutzer	893.000	79.000	78.000	355.000	89.000	546.000
<b>Flächenumsatz in m<sup>2</sup> - 2015</b> Vermietungsleistung + Eigennutzer	854.000	75.000	88.000	471.000	123.000	389.000
<b>Spitzenmiete 2017</b> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	30,00	12,80	13,00	27,00	15,00	40,00
<b>Spitzenmiete 2016</b> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	28,00	12,60	12,00	26,50	14,00	39,00
<b>Spitzenmiete 2015</b> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	23,50	12,50	12,00	26,00	14,00	39,00
<b>Durchschnittsmiete Gesamtstadt 2017</b> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	19,10	k. A.	9,00	14,40	k. A.	20,70
<b>Durchschnittsmiete City 2017</b> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	20,00	8,70	10,15	18,40	10,20	26,10
<b>Durchschnittsmiete Cityrand 2017</b> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	19,90	7,80	8,00	14,90	8,20	17,70
<b>Durchschnittsmiete Außenbezirke 2017</b> in EUR/m <sup>2</sup> /Monat	12,00	7,00	7,00	12,20	6,10	13,20
<b>Leerstand absolut in m<sup>2</sup> - Ende 2017</b>	560.000	115.000	190.000	780.000	204.000	1.050.000
<b>Leerstand absolut in m<sup>2</sup> - Ende 2016</b>	810.000	105.000	218.000	850.000	183.000	1.240.000
<b>Leerstandsquote in % - Ende 2017</b>	3,0	3,3	7,7	8,4	6,5	8,9
<b>Leerstandsquote in % - Ende 2016</b>	4,3	3,0	8,8	9,2	5,9	10,4
<b>Prognose Flächenumsatz 2018</b>		k. A.				
<b>Prognose Spitzenmiete - Ende 2018</b>		k. A.				
<b>Prognose Durchschnittsmiete Gesamtstadt - Ende 2018</b>		k. A.				
<b>Prognose Leerstand absolut - Ende 2018</b>		k. A.			k. A.	

k. A. = keine Angaben

	Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
	625.000	98.000	84.000	306.000	158.000	18.500	960.000	100.000	300.000	412.000
	550.000	110.000	81.000	383.000	94.000	25.000	745.000	102.000	390.000	403.000
	540.000	120.000	78.000	295.000	102.000	33.000	720.000	62.000	290.000	217.000
	26,50	15,00	15,00	21,70	13,00	12,25	36,50	15,00	23,00	38,00
	26,00	14,60	14,00	21,50	13,00	10,80	35,00	15,00	22,00	35,00
	25,00	14,30	13,00	21,30	13,00	10,80	34,50	14,20	21,00	31,00
	15,20	k. A.	k. A.	13,70	8,60	6,40	16,50	10,30	13,00	18,00
	19,10	10,50	9,30	14,20	9,50	8,50	24,70	11,50	16,00	30,00
	15,00	8,50	8,50	13,00	8,10	6,50	16,20	11,50	12,00	12,50
	11,80	7,60	6,30	8,30	6,90	4,80	12,50	8,50	10,00	10,50
	680.000	165.000	83.000	290.000	265.000	91.000	690.000	150.000	180.000	691.000
	790.000	205.000	88.000	410.000	305.000	99.000	860.000	195.000	240.000	818.000
	4,8	3,7	3,4	3,7	8,1	8,7	3,0	4,1	2,3	9,0
	5,6	4,6	3,7	5,3	9,3	9,5	3,8	5,4	3,1	11,0
	→	k. A.	↗	↗	↘	→	↘	↘	→	→
	→	k. A.	↗	↗	→	→	→	→	→	↗
	→	k. A.	↗	↗	↗	→	→	→	→	↗
	↘	k. A.	↘	↘	↘	↘	↘	→	→	↘

# Der Markt für Einzelhandel und Gewerbe

	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt
<b>Einzelhandel</b>						
Spitzenmiete (Top A-Lage) in EUR/m <sup>2</sup>	340	150	120	290	105	320
Miete in EUR/m <sup>2</sup> : <b>City A-Lage</b> (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	90-235	k. A.	50-120	140-250	k. A.	150-300
Miete in EUR/m <sup>2</sup> : <b>City B-Lage</b> (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	15-40	k. A.	20-50	60-90	k. A.	100-150
Miete in EUR/m <sup>2</sup> : <b>Stadtteillage/-zentrum</b> (EG < 100 m <sup>2</sup> )*	15-55	k. A.	10-20	20-40	8-27	20-50
Miete in EUR/m <sup>2</sup> : <b>Discounter/Fachmarkt - nonfood</b>	10-15	k. A.	5-12	10-20	k. A.	15-25
Miete in EUR/m <sup>2</sup> : <b>Discounter/Fachmarkt - food</b>	10-15	k. A.	7-17	10-14	k. A.	14-18
<b>PROGNOSE 2018</b>						
Mietpreisentwicklung 1A-Lagen	→	k. A.	↗	→	→	→
Mietpreisentwicklung B-Lagen	↘	k. A.	→	↘	k. A.	→
Flächennachfrage 1A-Lagen	→	k. A.	→	↗	k. A.	→
Einzelhandelsumsatz 1A-Lagen	→	k. A.	→	↘	k. A.	→

k. A. keine Angaben  
\* = markttypische Spannweite

	Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
	290	200	115	280	135	68	380	160	280	250
	120-280	k. A.	50-110	130-280	60-130	30-65	220-370	100-160	150-280	108 -250
	60-120	k. A.	25-75	80-120	40-80	20-25	90-200	60-90	50-80	12-83
	30-70	k. A.	12-80	20-40	15-25	8-12	45-95	20-60	5-20	12-71
	k. A.	k. A.	k. A.	10-14	10-14	6-12	14-22	10-25	10-15	6-10
	k. A.	k. A.	k. A.	10-15	14-18	6-12	20-35	10-25	10-18	8-50
		k. A.								
		k. A.		k. A.						
		k. A.		k. A.						
		k. A.		k. A.						

# Der Markt für Grundstücke und Investments

	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt
<b>Grundstücksmarkt – Kaufpreise/m<sup>2</sup></b>						
<b>Gewerbegrundstücke</b> (mittlere Lagen)	800-2.000	40-130	25-100	210-600	65-140	k. A.
<b>Sekundärsektor</b> (produzierendes Gewerbe)	100-200	k. A.	25-70	140-310	k. A.	k. A.
<b>Tertiärsektor</b> (Dienstleistungen)	300-2.000	k. A.	40-100	350-620	k. A.	k. A.
<b>Büro- und Geschäftshausgrundstücke</b> (Citylagen)	3.000-15.000	800-1.300	200-1.300	2.600-28.000	k. A.	7.500-36.000
<b>Wohnungsbaugrundstücke</b> (gute Lagen)	1.300-5.000	800-1.300	150-1.300	460-2.000	600-800	1.500-4.000
<b>Gewerbliches Investment – Spitzenfaktoren</b>						
<b>Geschäftshaus</b>	33,0	21,00	21,0	28,0	21,50	33,0
<b>Bürohaus</b>	33,0	20,00	19,5	28,0	20,50	28,0
<b>SB-/Fachmarkt/-zentrum</b>	18,0	16,00	15,5	18,5	16,00	20,0
<b>Industrie/Gewerbe/Logistik</b>	20,0	18,00	15,0	19,0	17,00	20,0
<b>Gewerbliches Investment - Marktübliche Einstiegsfaktoren</b>						
<b>Geschäftshaus</b>	18,5-24	16-19,5	13,5-18,5	18-22	17-21	20-21,5
<b>Bürohaus</b>	18-23	16-19,5	12,5-18	18-24	17-21	19-21
<b>SB-/Fachmarkt/-zentrum</b>	13,5-17	14-15	11,5-14,5	13-16	14-15	13-15
<b>Industrie/Gewerbe/Logistik</b>	10-15	13-16	9-12,5	8-13	13-17	12-14,5
<b>Wohninvestment - Marktübliche Einstiegsfaktoren</b>						
<b>Mehrfamilienhaus Neubau</b> (mittlere Ausstattung)	23-26	19,5-22,5	18,5-23,5	22-28	17,5-21	24-26
<b>Mehrfamilienhaus Bestand</b> (mittlere Ausstattung)	25-33	15,5-19	15-21	18-24	12-17	23-25

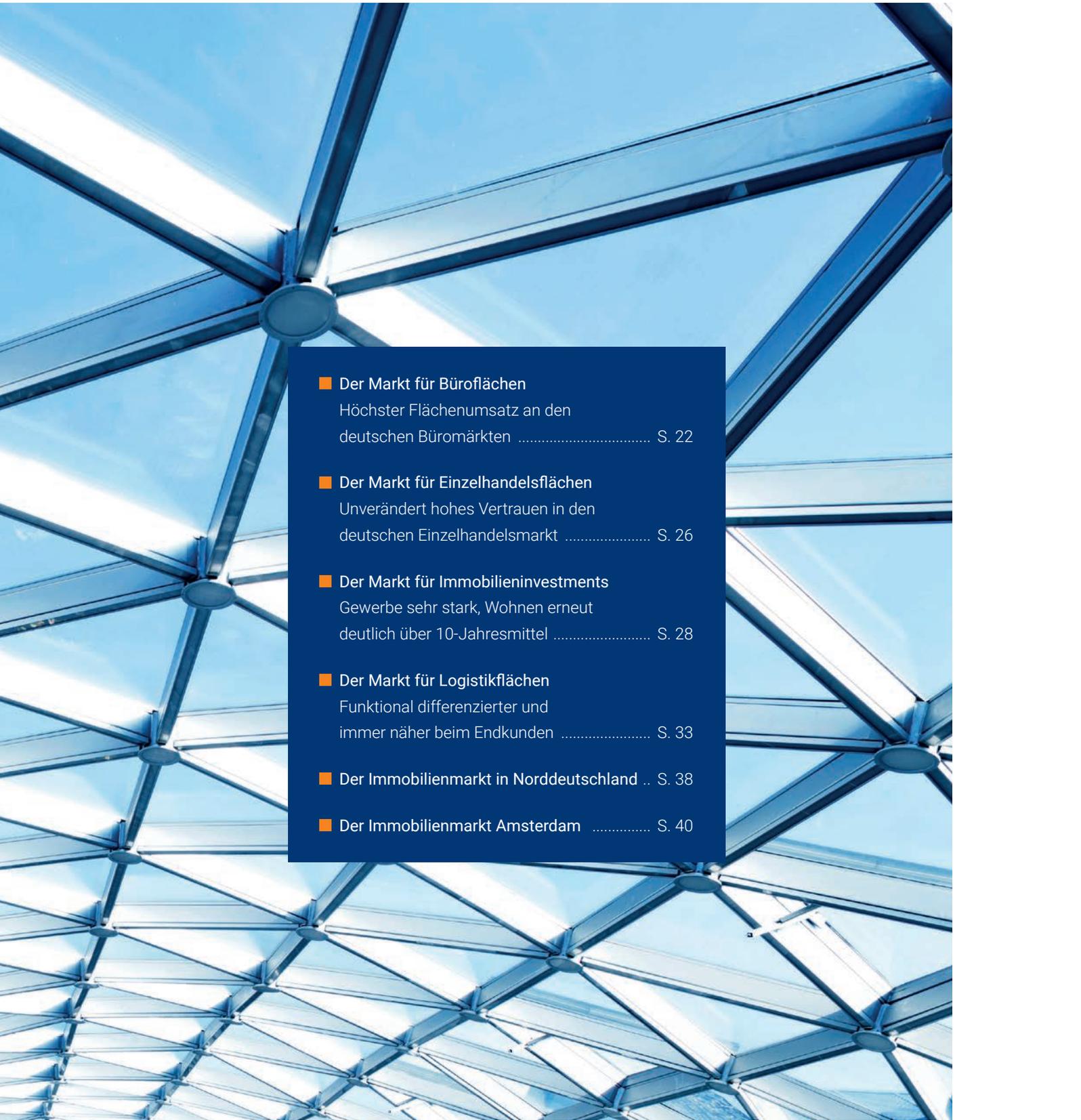
Faktor = Vervielfältiger (Netto-Kaufpreis zu Vertragsmiete/Jahr)  
 Spitzenfaktor = höchster am Markt erzielbarer Vervielfältiger  
 Neubau = Fertigstellung innerhalb der letzten zwei Jahre

Hamburg	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
100-230	65-250	175-225	120-185	50-80	50-80	600-1.500	160-370	240-760	k. A.
k. A.	k. A.	k. A.	120-150	50-80	50-80	450-660	160-300	210-550	k. A.
k. A.	k. A.	k. A.	130-185	50-80	50-80	600-1.500	220-370	300-760	k. A.
4.000-30.000	k. A.	1.750-6.000	800-28.500	2.000-3.000	500-800	2.500-12.000	3.500-13.000	3.000-29.000	k. A.
500-4.500	750-950	450-800	800-1.400	600-800	250-350	2.000-5.000	900-1.500	1.050-2.600	k. A.
31,3	24,0	23,5	29,0	25,0	16,0	39,0	25,0	30,0	k. A.
30,3	24,0	18,0	29,0	20,0	16,0	29,0	22,0	28,0	28,5
20,0	18,5	14,0	20,0	15,0	14,0	22,0	15,5	17,0	16,5
21,0	18,0	17,0	20,0	18,0	13,0	21,0	17,0	19,0	19,0
23-30	16-22	16-24	20-26	20-25	13-16	23-36	20,0	20-28	k. A.
23-30	15-21	12-16	15-23	16-20	13-16	19-28	16-18	20-25	12,5-28,5
16-18	13,5-15,5	10-15	14-17	11-15	12-14	15-20	13,5-14,5	11-17	13,0-16,5
14-19	13-17	10-15	12-18	9-13	9-13	14-19	12,5-13,5	11-16	10-19
23-25	18-21	25-30	22-28	20-26	20-22	28-34	23-25	23-30	16,0-28,5
25-28	15,5-23	22-30	19-25	20-26	16-19	26-39	17-19	20-30	14,0-22

k. A. keine Angaben

# Märkte im Einzelnen



- 
- **Der Markt für Büroflächen**  
Höchster Flächenumsatz an den deutschen Büromärkten ..... S. 22
  - **Der Markt für Einzelhandelsflächen**  
Unverändert hohes Vertrauen in den deutschen Einzelhandelsmarkt ..... S. 26
  - **Der Markt für Immobilieninvestments**  
Gewerbe sehr stark, Wohnen erneut deutlich über 10-Jahresmittel ..... S. 28
  - **Der Markt für Logistikflächen**  
Funktional differenzierter und immer näher beim Endkunden ..... S. 33
  - **Der Immobilienmarkt in Norddeutschland ..** S. 38
  - **Der Immobilienmarkt Amsterdam .....** S. 40

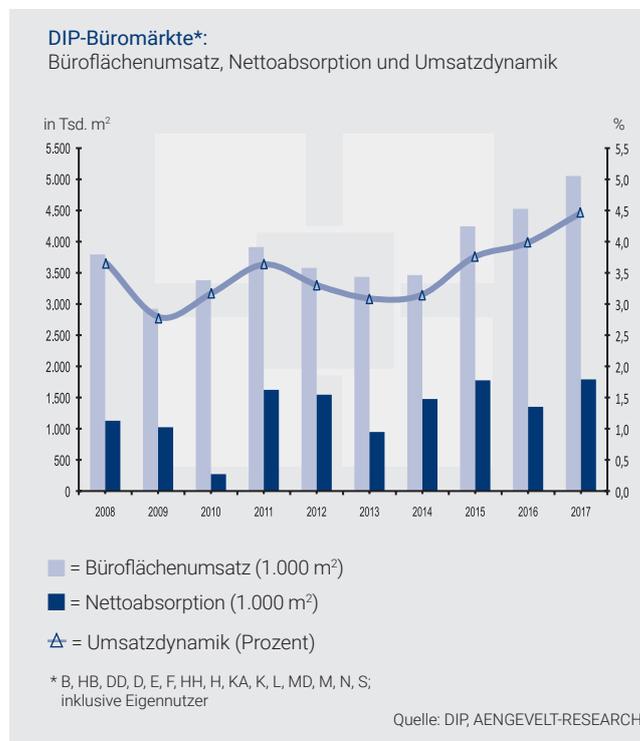
# Der Markt für Büroflächen

## Höchster Flächenumsatz an den deutschen Büromärkten

Im Rahmen einer anhaltend positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland, die 2017 ein BIP-Wachstum von 2,2 % ermöglichte, haben sich die einheimischen Büovermietungsmärkte von Unsicherheiten aufgrund geopolitischer und weltwirtschaftlicher Risiken freimachen können. Unzählige Unternehmen haben verstärkt ihre Flächenexpansions- und häufig auch optimierungsmotivierte Umzugspläne realisiert. Dabei waren die Auswirkungen auf die verschiedenen Marktsegmente und Standorte sowohl in unterschiedlichem Ausmaß als auch in differenzierter Geschwindigkeit zu spüren.

### Büroflächenumsatz auf Rekordniveau

- Wurden im Jahr 2016 an den 15 DIP-Standorten insgesamt rd. 4,52 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt, stieg der Flächenumsatz im Folgejahr 2017 um ca. 530.000 m<sup>2</sup> bzw. rd. 12 % auf 5,05 Mio. m<sup>2</sup>. Dieser jüngste Umsatzwert ist der höchste in der Spanne der letzten 25 Jahre und liegt rd. 35 % über dem mittleren Absatzwert der jüngsten zehn Jahre (Ø 2007 - 2016: 3,73 Mio. m<sup>2</sup> p. a.).
- In den sieben größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) wurden rd. 4,27 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 85 % der Büroflächenumsätze aller 15 DIP-Märkte umgesetzt. Das war somit ein um ca. 11 % höherer Flächenumsatz als 2016 (3,86 Mio. m<sup>2</sup>). Das aktuelle Ergebnis liegt 36 % über dem mittleren Niveau der vorangehenden Dekade (Ø 2007 - 2016: 3,13 Mio. m<sup>2</sup> p. a.). Die vier umsatzstärksten Märkte waren 2017 München (960.000 m<sup>2</sup>), Berlin (930.000 m<sup>2</sup>), Frankfurt a. M. (702.000 m<sup>2</sup>) und Hamburg (625.000 m<sup>2</sup>).
- Die Umsatzdynamik, d. h. der Anteil des Flächenumsatzes am Bestand, erreichte einen höheren Wert als im Vorjahr (2017: 4,5 %, 2016: 4,0 %). Am dynamischsten, d. h. oberhalb der mittleren Performance aller 15 DIP-Märkte (3,9 %), waren die Flächenabsätze an den Märkten Frankfurt am Main (5,9 %), Berlin (5,0 %),



Düsseldorf (4,9 %), München (4,9 %), Leipzig (4,8 %) und Hamburg (4,4 %). Etwa im Mittel lag die Umsatzdynamik in Dresden (4,2 %), Köln (4,0 %), Stuttgart (3,8 %), Essen (3,7 %) und Karlsruhe (3,5 %). Verhaltene Büroflächenabsatzquoten erreichten demgegenüber Nürnberg (2,8 %), Bremen (2,6 %), Hannover (2,2 %) und Magdeburg (1,8 %).

### Anhaltend hohe Nettoabsorption an Büroflächen

Nachdem 2013 die Nettoabsorption (Mehrverbrauch) von Büroflächen in den deutschen Büromärkten im Zuge des Konjunkturrückganges und der entsprechenden prozyklischen Mietzurückhaltung auf unter eine Million m<sup>2</sup> fiel, konnte in den letzten vier Jahren im Rahmen der positiven Wirtschaftsentwicklung eine höhere Nettoabsorption beobachtet werden. So wurden 2014 rd. 1,5 Mio. m<sup>2</sup>, 2015 ca. 1,8 Mio. m<sup>2</sup>, 2016 ca. 1,4 Mio. m<sup>2</sup> und im aktuellen Betrachtungsjahr 2017 rd. 1,8 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche absorbiert.

## Generell weitere Reduzierung der Büroflächenüberhänge

Angesichts hoher anhaltender Nettoabsorption sank wie von DIP prognostiziert der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den 15 analysierten deutschen Märkten im Jahresverlauf 2017 um rd. 1,1 Mio. m<sup>2</sup> auf 5,5 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche. Die mittlere Leerstandquote der 15 DIP-Märkte reduzierte sich damit von 5,9 % Ende 2016 binnen Jahresfrist auf 4,9 %.

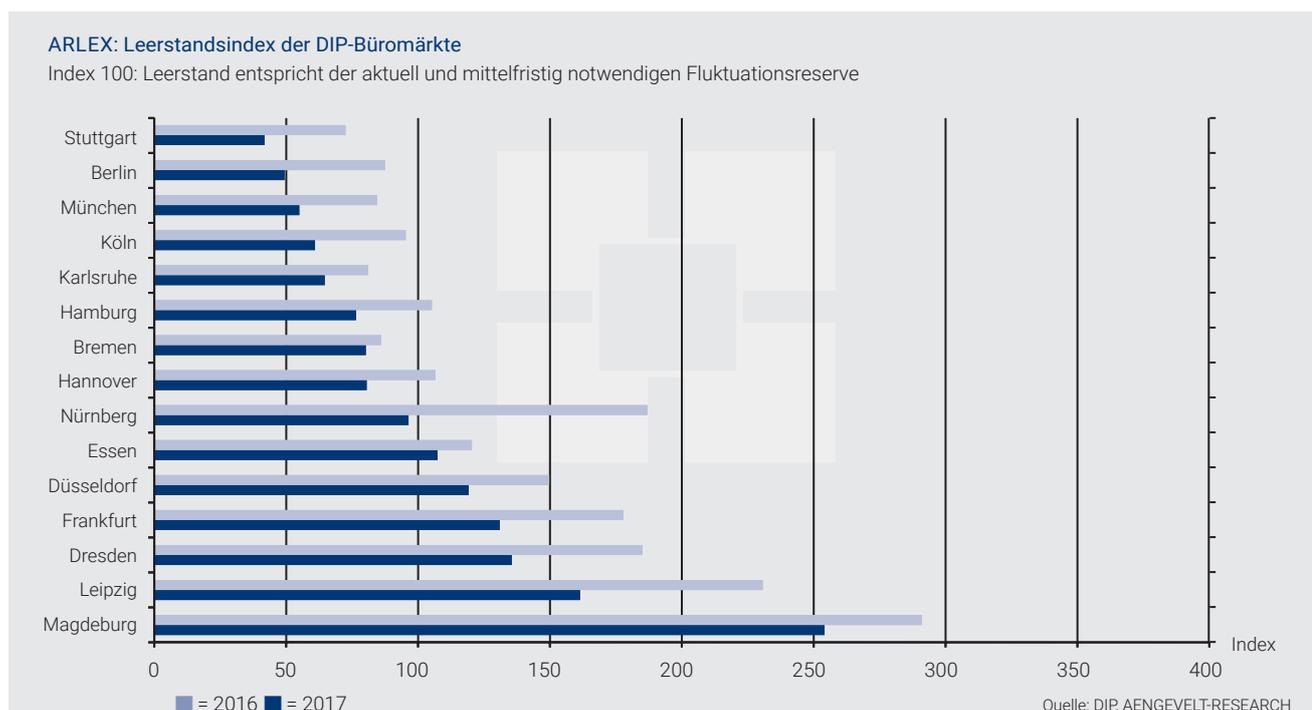
Im Mittel standen 2017 rd. 17 % weniger Bürofläche zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung als noch ein Jahr zuvor. Damit hat das Leerstandsvolumen in den 15 DIP-Märkten den tiefsten Stand seit 2001 (rd. 4,2 Mio. m<sup>2</sup>) erreicht:

- Zu den Märkten mit höherer Dynamik des Abbaus von Leerstand gehörten 2017 besonders Berlin (-31 %), Köln (-29 %), Stuttgart (-25 %) und Nürnberg (-23 %) sowie München und Hannover (jeweils -20 %).
- Moderatere Leerstandsabbauraten wurden in Frankfurt a. M. (-15 %), Hamburg (-14 %), Dresden (-13 %), Leipzig (-13 %), Düsseldorf (-8 %), Magdeburg (-8 %) und Karlsruhe (-6 %) analysiert.
- Nur in Bremen (+10 %) und Essen (+12 %) wurden Angebotsreserven aufgebaut.

Die Einschätzung eines Standortes allein anhand von Leerständen bzw. deren Veränderungsraten greift allerdings zu kurz. Vielmehr sind die sich verändernden Relationen zu den Flächenumsätzen und zur Bestandserweiterung durch die Neubautätigkeit entscheidend und damit beurteilungsrelevant:

Der dazu von AENGEVELT-RESEARCH entwickelte Leerstandsindex "ARLEX" (AENGEVELT-RESEARCH LEerstandsindex) berücksichtigt diese Relation zwischen der Entwicklung der Leerstände einerseits und der Umsatzdynamik sowie dem mittelfristigen (künftigen) Fertigstellungsvolumen andererseits. Ein Indexwert von 100 entspricht dabei einem idealtypischen Markt im Gleichgewicht, Werte unter 100 einem Nachfrageüberhang und Werte über 100 einem Angebotsüberhang. Nach der Berechnung des ARLEX rücken die Ergebnisse die jeweiligen Standorte z. T. in ein vollkommen anderes Licht, als es die reine Betrachtung der nominellen Leerstandquoten und deren Veränderung erwarten ließe:

- Die Angebots-Nachfrage-Relationen haben sich binnen Jahresfrist in sieben von 15 analysierten Büromärkten verbessert und sich somit einem Marktgleichgewicht weiter angenähert. Der Leerstandsindex für alle untersuchten deutschen Büromärkte stellte sich Ende 2016 auf 110, ein Jahr später auf einen



Wert von 82. Somit ist der Gesamtmarkt im Jahr 2017 insgesamt von einem Nachfrageüberhang geprägt.

- Zu den Büromärkten mit den günstigsten Marktrelationen zwischen Flächenangebot, Nachfrage und mittelfristiger Flächenerweiterung gehören Essen (Index 108) und Nürnberg (97).
- In den anderen analysierten Standorten liegen die Indexwerte zwischen 42 (Stuttgart) und 255 (Magdeburg). Die sehr niedrigen Indexwerte in Stuttgart (42), Berlin (50), München (55), Köln (61) und Karlsruhe (65) zeugen von einem ausgeprägten Missverhältnis zwischen sehr hoher Büroflächennachfrage, geringer Leerstandsquote und nicht ausreichendem Fertigstellungsniveau.
- Die markantesten Verbesserungen des ARLEX wurden in Nürnberg (90 Indexpunkte), Leipzig (69), Dresden (50) und Frankfurt a. M. (47) registriert.

## Performance der 15 DIP-Märkte

Im Zuge der weiterhin robusten Konjunktorentwicklung in Deutschland im Berichtsjahr zeichneten sich die deutschen Büromärkte 2017 durch eine insgesamt positive Performance aus. In Relation zum gleichen Analysezeitpunkt des Vorjahres haben sich die Indexwerte in 14 der 15 Standorte positiv entwickelt. 2018 erwartet DIP im Rahmen der dynamischen Wirtschaftsentwicklung eine überdurchschnittlich hohe Büroflächennachfrage, die auf einen sehr engen Markt trifft, der von einem weiteren Abbau des Leerstandes und einer hohen Absorption moderner und marktgerechter Büroflächen gekennzeichnet ist.

Das "Bürobarometer" berücksichtigt nicht nur die Entwicklung der Büromieten, sondern aller weiteren wesentlichen Kennziffern, die die Angebots-Nachfrage-Relationen<sup>1</sup> widerspiegeln. Bei der Interpretation der analysierten Indexwerte ist nicht nur die Größe der Ausschläge in Richtung Markt-Tief oder Markt-Hoch zu berücksichtigen, sondern auch Tempo und Richtung der Pendelausschläge im Vergleich zum Vorjahresstand.

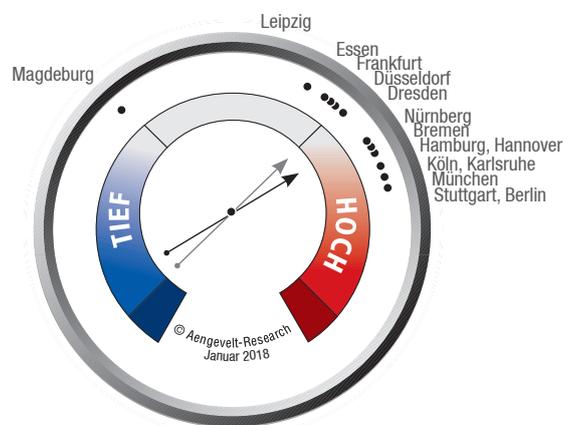
Die Reaktion auf die aktuelle positive wirtschaftliche Entwicklung ist in den 15 analysierten DIP-Büromärkten unterschiedlich. Das zeigt die individuelle Position der Märkte im Bürobarometer. Nachdem sich der durchschnittliche Bürobarometerwert der 15 analysierten Büromärkte im Krisenjahr 2009 auf den Wert -63 verschlechterte, konnte er sich im Rahmen der Markterholung ab 2010 kontinuierlich um 122 Indexpunkte verbessern und erreichte 2017 den Indexwert 59 (2016: 46). Damit wurde für das Berichtsjahr 2017 der höchste Indexwert der historischen Reihe (ab 1994) analysiert.

Zu den Büromärkten mit den besten Performanzenwerten im Berichtsjahr 2017 gehören Leipzig, Frankfurt a. M. und Dresden. Ein negativer Veränderungssprung innerhalb der 15 DIP-Märkte wurde allein in Essen analysiert.

Die niedrigsten Barometerwerte insgesamt wurden für Magdeburg, Leipzig und Essen ermittelt, während in Berlin, Stuttgart, München, Karlsruhe und Köln die höchsten Werte analysiert wurden.

## Steigende Spitzenmieten

Die Büromieten, die 2009 und 2010 krisenbedingt zunehmend unter Druck standen, ziehen seit 2011 auf breiter Front kontinuierlich an. Die mit den Flächenumsätzen der untersuchten Märkte gewichtete Spitzenmiete war Ende 2017 mit rd. EUR 28,60/m<sup>2</sup> höher als zum Vorjahreszeitpunkt (ca. EUR 27,-/m<sup>2</sup>). Zu den Märkten mit einem markanten Anziehen des Spitzenmietniveaus gehörten im Jahresvergleich vor allem Magdeburg (+13 %) und Dresden (+8 %) sowie Berlin, Essen und Karlsruhe (jeweils 7 %).



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

Höhere Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr wurden auch erzielt in Stuttgart (+5%), München (+4%), Frankfurt a. M. (+3%) und Hannover (+3%) sowie in Bremen, Düsseldorf und Hamburg (jeweils 2%). Auch in Köln wurde ein minimales Spitzenmietwachstum um 1% analysiert. Nur in Leipzig und Nürnberg wurde eine gegenüber dem Vorjahr stabile Spitzenmiete registriert.

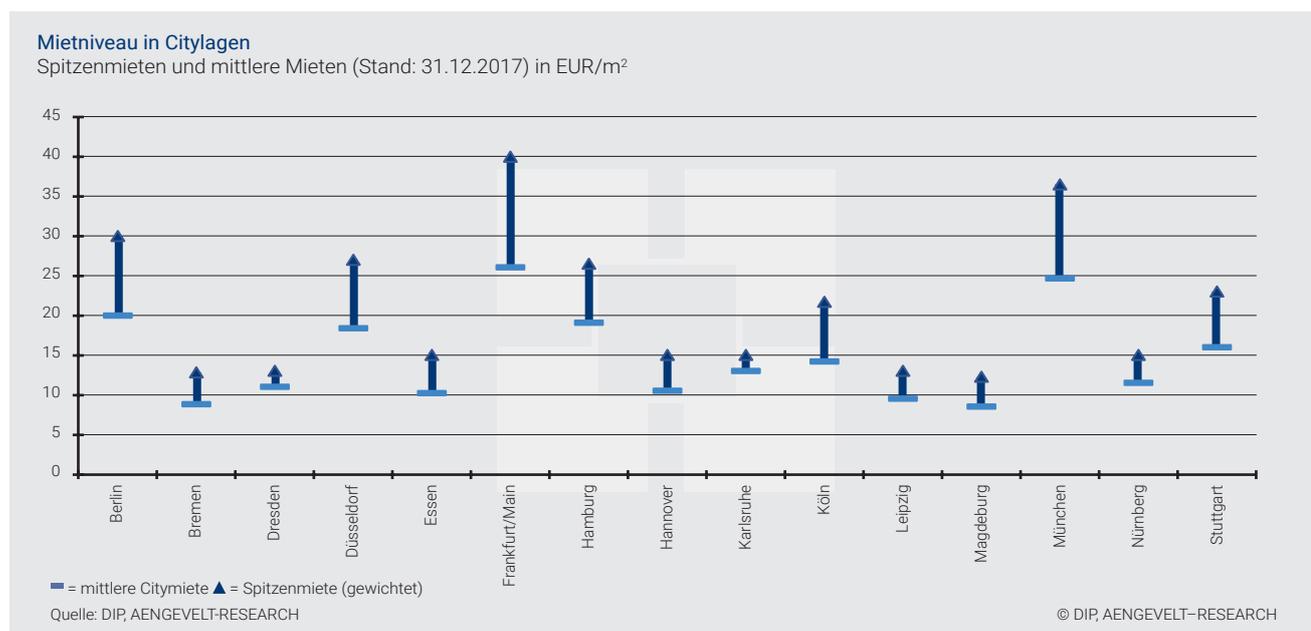
Beim Vergleich der mittleren Mieten für Büroflächen in Citylagen zum Jahresende 2017 zeigt sich ein ebenfalls positiver Trend. Als gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen in den Citylagen wurde in den untersuchten 15 deutschen Märkten Ende 2017 ein Wert von rd. EUR 19,40/m<sup>2</sup> ermittelt, Ende 2016 waren es EUR 18,30/m<sup>2</sup>. Das mittlere Mietpreiswachstum belief sich damit binnen Jahresfrist auf rd. 6%. Ein Rückgang der mittleren Büromieten in Citylagen wurde in keinem der 15 Büromärkte registriert. Der Anstieg der mittleren City-Miete war in Stuttgart (+14%), Dresden (+8%), Nürnberg (+8%) und Frankfurt a. M. (+7%) besonders akzentuiert.

## Perspektiven und Chancen

Die Wachstumsorientierung der deutschen Wirtschaft bleibt 2018 erhalten, so dass die gute fundamentale Verfassung der Unternehmen und Haushalte hierzulande in Verbindung mit einer positiven Beschäftigungs- und Lohnentwicklung weiterhin für ein robustes Nachfrageniveau sorgt. Dennoch könnten die bekannten geopolitischen und

weltwirtschaftlichen Unwägbarkeiten, wie z. B. in China und Nahost, der Brexit oder die zu erwartenden finanzpolitischen Marktregulationen (Zinsanhebungen etc.) je nach Verlauf und Intensität auch Einfluss auf die nationalen Immobilienmärkte ausüben:

- Für das Jahr 2018 erwartet DIP für die Mehrzahl der untersuchten Büromärkte einen hohen überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz, der das vorjährige Rekordvolumen von knapp über 5 Mio. m<sup>2</sup> möglicherweise zwar nicht erreichen wird, gleichwohl indessen ein überdurchschnittliches Umsatzvolumen (Ø 2008 - 2017: 3,8 Mio. m<sup>2</sup> p. a.) jenseits der 4-Millionen-Marke.
- In Teilmärkten kommt es in nachfrageintensiven Marktbereichen zu weiteren Angebotsverknappungen. Hintergrund für partielle Angebotsverknappungen ist u. a. das unzureichende spekulative Bürofertigungsvolumen, das auch 2018 unterdurchschnittlich ausfallen wird.
- Die dadurch weiter sinkenden marktfähigen Büroflächenleerstände in zentralen Lagen führen zu einer Verknappung von nachfragegerechten modernen Flächen in Top-Lagen. Dies führt die generelle Steigerungstendenz des Mietniveaus fort und aktiviert fallbezogen weitere Steigerungspotentiale, so dass sich nach Prognosen von DIP insbesondere in den umsatzdynamischen Märkten der Trend anziehender Spitzenmieten auch 2018 fortsetzt.



# Der Markt für Einzelhandelsflächen

## Unverändert hohes Vertrauen in den deutschen Einzelhandelsmarkt

Die deutsche Wirtschaft wächst mit großer Dynamik weiter. Die Konjunktur konnte sich 2017 trotz geopolitischer und politischer Unsicherheiten sehr gut behaupten. Krisenszenarien in Nahost, die Brexit-Auswirkungen und sonstige Unwägbarkeiten haben die deutsche Konjunktur bislang nicht negativ beeinflussen können. Das Wirtschaftswachstum in Deutschland betrug 2017 2,2% (2016: +1,9%). Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung geht laut aktueller Konjunkturprognose (Dezember 2017) von einem BIP-Wachstum von 2,6% im Jahr 2018 aus. Deutschland bleibt damit auch im laufenden Jahr zugleich Motor und Zugpferd der europäischen Wirtschaftsentwicklung. Das seit Jahren rege Interesse von Investoren und Einzelhandelsmietern, insbesondere an Top-Lagen in den besonders nachgefragten Städten und Wachstumskernen, setzt sich auf hohem Niveau weiter fort.

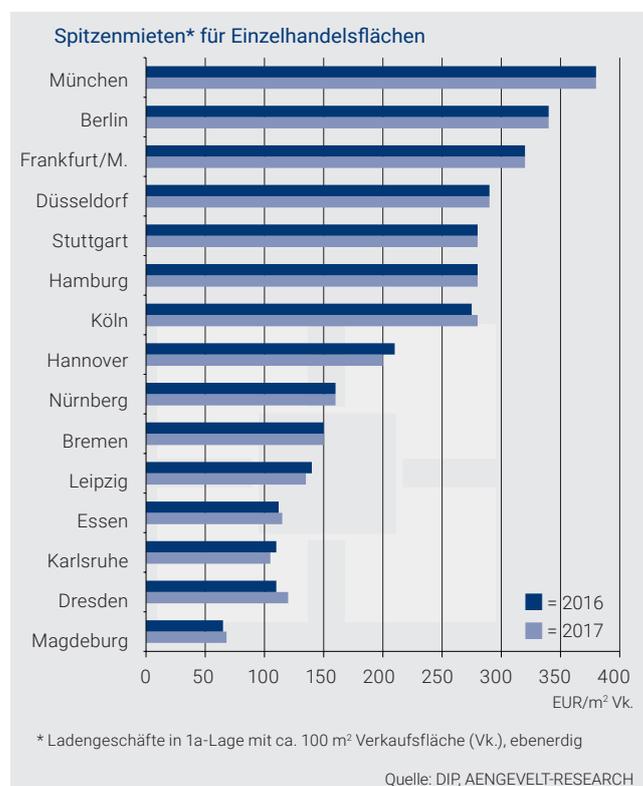
Der seit 2010 ununterbrochen expandierende Einzelhandelsmarkt in Deutschland wuchs im Berichtsjahr 2017 mit einem nominalen Umsatzplus von 3,0% gegenüber dem Vorjahr auf rd. EUR 501 Mrd. weiter an. Ungeachtet dieses positiven Hintergrundes erhöhte sich das Niveau der Spitzenmieten in den bedeutendsten deutschen Einzelhandelsmetropolen (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt a. M., Köln, Düsseldorf und Stuttgart) 2017 binnen Jahresfrist vergleichsweise moderat um 0,2%.

Die anhaltend dynamische Entwicklung wird v. a. von einer positiven Einkommensentwicklung der Privathaushalte bei durchschnittlicher Sparquote (2017: 9,8%) getragen. Zudem setzt sich das seit Jahren kontinuierlich steigende sehr hohe Beschäftigungsniveau der deutschen Volkswirtschaft fort. Die Arbeitslosigkeit bleibt – bei partiellem Facharbeitermangel - mit einer Quote von 5,3% (Dezember 2017) weiterhin sehr niedrig. Der GfK-Konsumklimaindex erreichte im Dezember 2017 mit einem Indikatorwert von 10,7 den höchsten Dezember-Wert der jüngsten 15 Jahre. Die positiven Rahmenbedingungen im Inland, die Arbeitsmarkt- und Einkommensentwicklung, die seit Jahren sehr niedrige Inflation trotz aktuell leicht steigender Verbraucherpreise sowie der bei null Prozent stehende Leitzins der Europäischen Zentralbank geben momentan

die wesentlichen Impulse für das vergleichsweise hohe Konsumniveau. Somit bleibt Deutschland auch 2018 weiterhin der wichtigste Einzelhandelsmarkt in Europa und erfreut sich damit insbesondere in den Wachstumskernen und Agglomerationsräumen eines anhaltend hohen Expansionsinteresses nationaler wie internationaler Labels.

### Stagnierendes Mietpreisniveau in attraktiven Top-Lagen

Die Nachfrage nach Verkaufsflächen bleibt insbesondere in den Innenstädten auf sehr hohem Niveau. In den letzten Jahren profitierten etablierte und hochfrequentierte 1A-Lagen vor allem von den gezielten Ansiedlungen expandierender nationaler und gleichzeitig vom Markteintritt internationaler Filialisten, besonders im Textilbereich. In den "Big Seven" liegen die Mieten in diesen Spitzenlagen zum Jahresbeginn 2018 zwischen EUR 280,-/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Hamburg, Köln und Stuttgart sowie EUR 380,-/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in München.

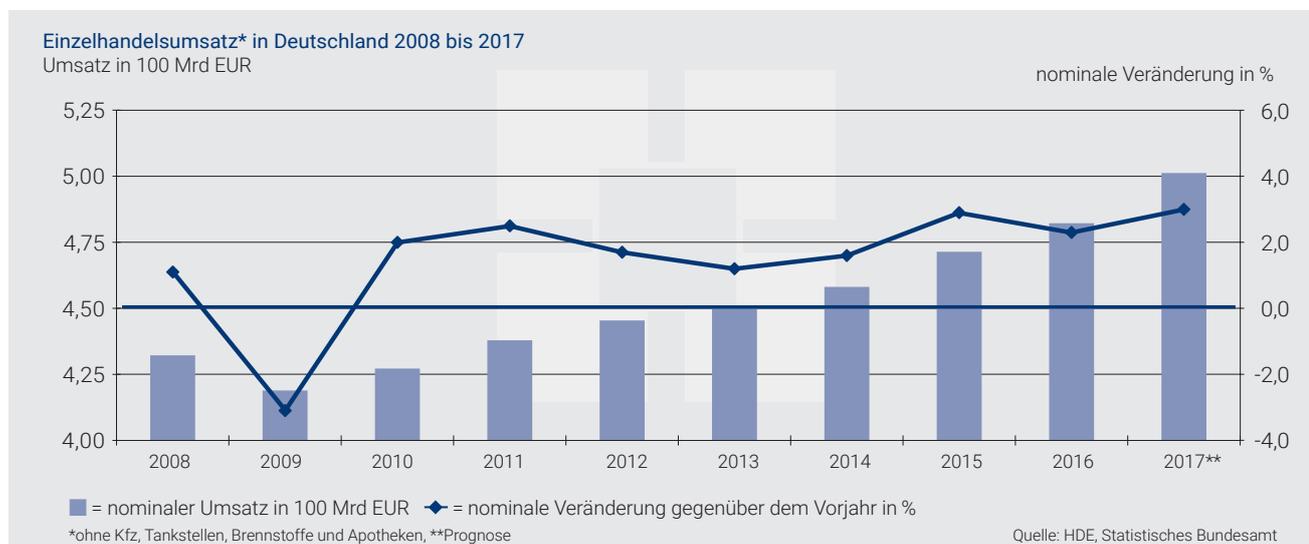


Die Fokussierung der Flächennachfrage auf Spitzenlagen, insbesondere durch liquide Finanzinvestoren und ihre ausnahmslos Top-Label führenden Beteiligungsunternehmen, stimuliert in entsprechend favorisierten Standorten vor allem in wachstumsstarken Jahren den Anstieg des Spitzenmietniveaus. In konjunkturschwächeren Jahren werden die Top-Mieten an 1A-Adressen zumindest stabilisiert. Das betrifft vor allem die hochfrequentierten Hauptgeschäftslagen in den größeren deutschen Städten bzw. Ballungszentren wie Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Stuttgart. So erhöhten sich in den letzten zehn Jahren an diesen Standorten die realisierten Spitzenmieten für kleinteilige Ladengeschäfte von im Mittel EUR 224,-/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (2007) um rd. 38 % auf aktuell EUR 310,-/m<sup>2</sup>. Ungeachtet dessen ist in den jüngsten Jahren aufgrund der ständig zunehmenden Umsatzquote des Online-Handels (Zuwachs 2017 um 10 % auf rd. EUR 49 Mrd.) und einer gewissen Marktsättigung durch vergleichsweise unzureichende Produktdifferenzierung eine moderat abnehmende Wachstumsdynamik im stationären Handel feststellbar.

Abgesehen von den "Big Seven" sind auch in den übrigen systematisch untersuchten DIP-Standorten (Bremen, Dresden, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg und Nürnberg) die Einzelhandelsspitzenmieten insgesamt betrachtet stabil. Hier stellt sich die realisierte Steigerungsrate im genannten Zeitraum (2007 bis 2017) auf 20 % und ist somit geringer als in den Metropolen. Gemessen an den absoluten Werten sind die Spitzenmieten an den weiteren untersuchten DIP-Standorten mit im Mittel EUR 132,-/m<sup>2</sup> ca. 57 % niedriger als in den marktführenden Einzelhandelsmetropolen.

## Perspektiven und Investmentchancen

Das hohe Vertrauen in den deutschen Immobilienmarkt und das gezielte Investment in "Betongold" setzt sich angesichts anhaltender Nullzinspolitik im EU-Raum - trotz Leitzinsanhebung in den USA um 75 Basispunkte seit Dezember 2016 - sowie geopolitischer und weltwirtschaftlicher Unsicherheiten auch 2018 fort. Die Immobilienquoten bleiben bei marktführenden nationalen und internationalen Versicherungen, Staatsfonds, Pensionskassen etc. weiterhin hoch bzw. nehmen aufgrund fehlender Geldanlagealternativen tendenziell noch zu. Die Spanne der Spitzenrendite als Nettoanfangsrendite bei deutschen Retailimmobilien (Geschäftshäuser) liegt in den "Big Seven" zwischen 2,6 % in München und 3,6 % in Düsseldorf. Für 2018 ist lokal differenziert eine weitere Kontraktion der Spitzenrenditen auf sehr niedrigem Niveau aufgrund der ungebrochenen Wertzuwachsperspektiven und Attraktivität dieser Assetklasse bei gleichzeitig weiterhin nur geringem marktadäquatem Angebot zu erwarten. Hochwertige Retailimmobilien in Top-Lagen stellen aufgrund ihrer vergleichsweise stabilen/dynamischen Cashflows eine sichere und darüber hinaus zudem wertzuwachsaffine Anlageklasse dar, die vor allem in turbulenten Zeiten vor dem Hintergrund weiterhin niedriger Habenzinsen und eines anhaltend hohen Sicherheitsbedürfnisses sehr nachgefragt ist. Dieser Trend setzt sich nach umfassenden Analysen von DIP 2018 fort.



# Der Markt für Immobilieninvestments

## Gewerbe sehr stark, Wohnen erneut deutlich über 10-Jahresmittel

Dank eines hervorragenden vierten Quartals bewegte sich der Investmentmarkt 2017 weiter auf hohem Niveau. Gewerbeimmobilieninvestments übertrafen das Rekordjahr 2015, während sich das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich (2017 zu 2016) im Bereich Wohnimmobilieninvestments im Aufschwung zeigt:

- Der **Investmentmarkt** schloss mit insgesamt **EUR 72,1 Mrd.** markant um 7,8 % ertragreicher als das Vorjahr (EUR 66,9 Mrd.) und damit deutlich rd. 56 % über dem jüngsten 10-Jahresmittel (Ø 2007 bis 2016: EUR 46,1 Mrd.).
- Schwerpunkt blieben **gewerbliche Investments** mit rd. **EUR 57,3 Mrd.**, ein Plus von markanten 60 % über dem 10-Jahresmittel von EUR 35,7 Mrd.
- Auf **Wohnungsportfolien** entfielen **EUR 14,8 Mrd.**, das sind 42 % über dem 10-Jahresmittel von EUR 10,4 Mrd.

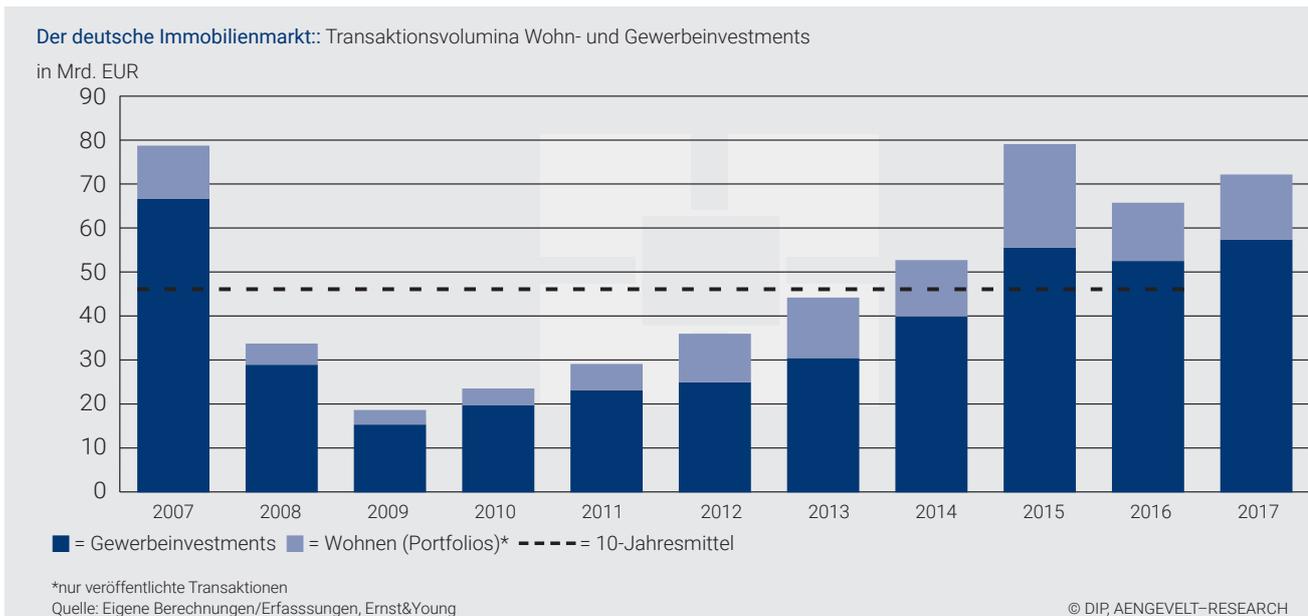
Büroinvestments blieben die nachfragestärkste Klasse, mit rd. 43 % des Investmentvolumens auf nachhaltigem Niveau, gefolgt von auf Normalmaß reüssierenden Einzelhandels-

liegenschaften. Neu an dritter Stelle konnten sich Logistikinvestments setzen, was unter anderem der allgemein hohen Nachfrage nach modernen Flächen, bspw. durch Onlinehändler, zu verdanken ist. Hotels und sonstige Investments verzeichneten 2017 moderat rückläufige Marktanteile.

Im Investmentjahr 2017 waren bei den größten Transaktionen nahezu alle Assetklassen vertreten, darunter die Übernahme des von Blackstone gemanagten Logisor-Portfolios durch den chinesischen Staatsfonds CIC (deutscher Logistik-Portfolioanteil bei etwa EUR 2,2 Mrd. – das Gesamtvolumen lag bei über EUR 12 Mrd.), der Verkauf des Büro- und Einzelhandelsportfolios "Primus" der RFR Holding an Signa Prime Selection (EUR 1,5 Mrd.), Berlins Rekord-Transaktion mit dem Verkauf des Sony Centers von NPS an Oxford Properties und Madison International Realty (EUR 1,15 Mrd.), der Übergang des Hotel-Portfolios "SITQ" von Apollo Global Management an Invesco Real Estate (EUR 500 Mio.), der Verkauf von fünf Wohn-Projektentwicklungen der CG-Gruppe an Corestate (EUR 670 Mio.) sowie die größte Wohn-Portfoliotransaktion des Jahres mit dem Verkauf von 3.900 Wohn- und 270 Gewerbeeinheiten in Berlin durch einen internationalen Investor an Deutsche Wohnen (EUR 655 Mio.).

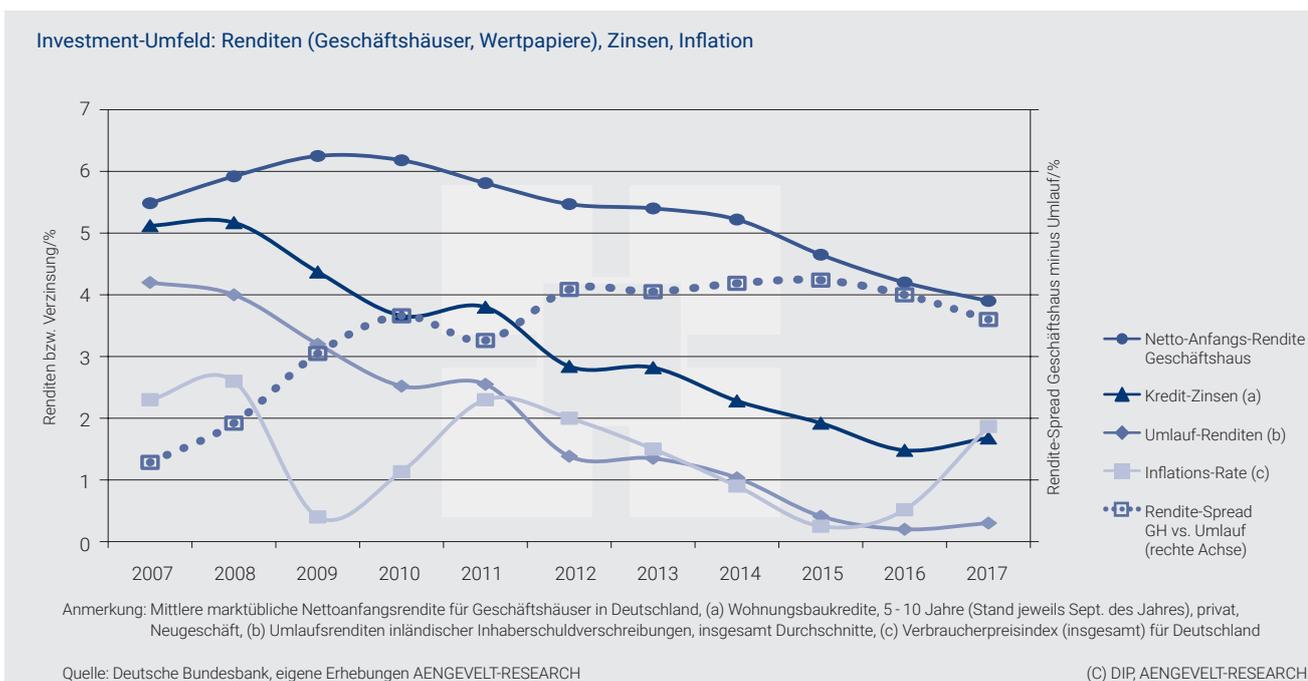
Tabelle 1: Immobilieninvestment in Deutschland nach Objektarten

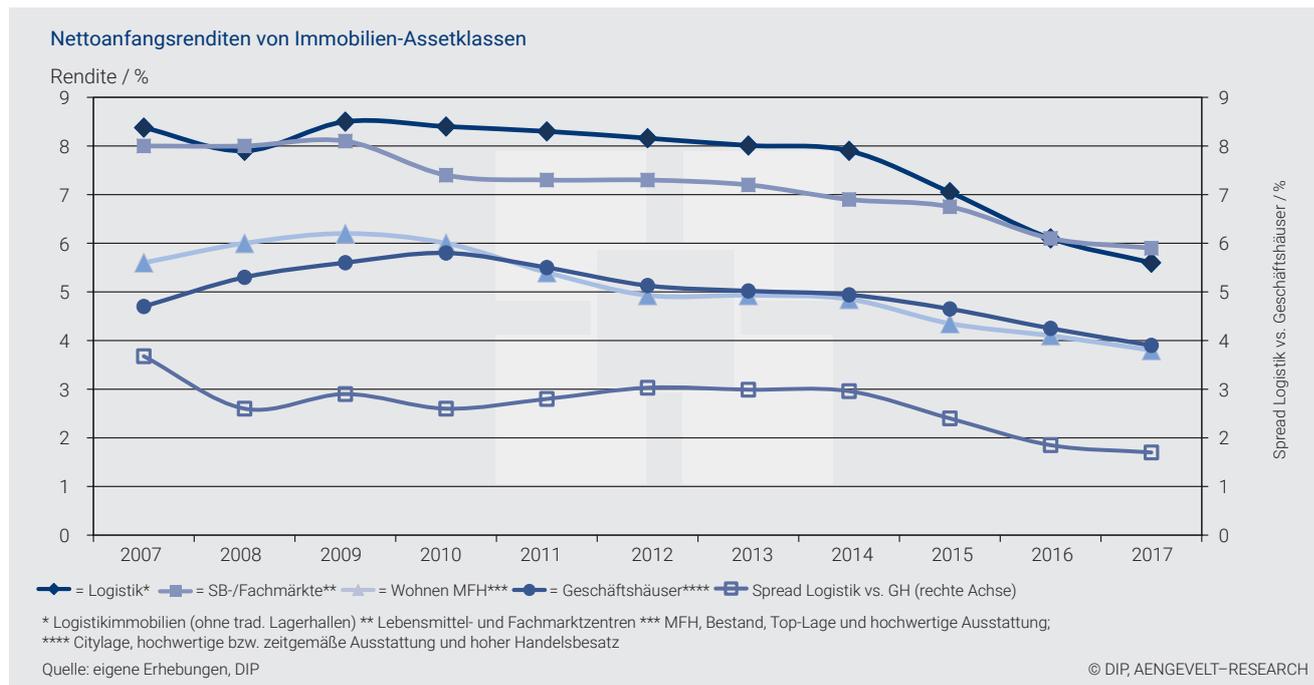
Objektart	RANG	Umsatz*				Anteil	
		2017	Delta z. Vorjahr		2016	2017	2016
	2017	EUR Mrd.	(EUR Mrd.)	(%)	EUR Mrd.	(%)	(%)
Büro	1	24,8	+0,7	+2,9%	24,1	43,3	45,3
Einzelhandel inkl. Geschäftshäuser	2	12,8	+0,9	+7,6%	11,9	22,3	22,4
Logistik (inkl. Light Industrial)	3	8,8	+4,1	+87,2%	4,7	15,3	8,8
Hotel	4	4,1	-1	-19,6%	5,1	7,2	9,6
Sonstige	./.	6,8	-0,6	-8,1%	7,4	11,9	13,9
Gewerbeimmobilien	./.	57,3	+4,1	+7,7%	53,2	100	100
Wohnportfolien	./.	14,8	+1,1	+8,0%	13,7		
Immobilieninvestment gesamt	./.	72,1	+5,2	+7,8%	66,9		



Stimulans des Investment-Marathons, der sich nach umfassenden Analysen von DIP auch 2018 fortsetzt, bleibt das weiterhin niedrige Zinsniveau bei anhaltender Knappheit renditestärkerer Alternativen. Der Rendite-Spread zwischen Büro-/Geschäftshäusern und Umlaufrenditen ist in den letzten zehn Jahren auf zeitweise über vier Prozent gestiegen und liegt aktuell bei rd. 3,6%, Logistik liegt nur noch 1,7% darüber. Limitierend für den Handel wirkt der weiter zunehmende Mangel an marktgerechten Core-Objekten. Die Renditen sinken tendenziell weiter und liegen in den Top-Standorten für Wohnen deutlich und auch für

Büro schon teilweise unter 3%. Obwohl die europäischen Finanzierer ihre Anforderungen insbesondere an Eigenkapitalanteil und Risikomanagement inkl. Objektqualität mit Basel III/IV bzw. Solvency II noch weiter steigern, gibt es Befürchtungen, dass angesichts zum Teil sehr hoher Kaufpreismultiplikatoren zumindest lokal in Wachstumskernen Immobilienblasen entstehen könnten. Solche Szenarien werden jedoch mit Hinweis auf die objektive Solidität der Marktparameter und die Professionalität der Kalkulationen weiterhin von der Mehrheit der branchenbezogenen Meinungsbildner zurückgewiesen.





## “Big Seven”: Großtransaktionen puschen Gewerbeinvestments in Berlin, starke Umsätze auch an anderen Standorten

Das Transaktionsvolumen in den deutschen Immobilienhochburgen, den “Big Seven” (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) konnte 2017 ein um 4 % höheres Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr einfahren, was eine Steigerung binnen Jahresfrist um EUR 1,2 Mrd. von EUR 28,9 Mrd. auf **EUR 30,1 Mrd.** bedeutet. Der in den “Big Seven” kontrahierte Anteil am deutschlandweiten Gewerbeinvestmentmarkt war nahezu stabil und betrug 53 % im Berichtsjahr 2017 (2016: 54 %).

Berlin konnte sich aufgrund einer Vielzahl an hochpreisigen Transaktionen an Frankfurt und München vorbeischieben und sich damit in Deutschland wieder an die Spitze setzen. Der Verkauf des Sony Centers an einen kanadischen Pensionsfonds für über EUR 1,1 Mrd., die Projektentwicklungen des Mediacampus Axel-Springer und der Allianz-Zentrale für EUR 425 Mio. bzw. EUR 318 Mio. und der Verkauf der Axel-Springer-Passage für EUR 330 Mio. machten allein fast ein Drittel des Jahresvolumens aus.

In Frankfurt konnte mit dem Verkauf des “Tower 185” von CA Immo an Deka für rd. EUR 775 Mio. ein neuer Rekordwert für eine Einzeltransaktion verzeichnet werden. Mün-

chen überzeugte hingegen mit einer Vielzahl an Transaktionen von gemischt genutzten Gebäuden, oftmals mit größerem Hotelanteil. Während in Hamburg und Stuttgart rückläufige Investmentumsätze zu beobachten waren, konnten sich die Rhein-Metropolen Köln und Düsseldorf in weiter aufsteigender Form präsentieren.

## Renditen sinken weiter

Da institutionelle Anleger weiter auf die Sicherheit gut vermieteter Top-Immobilien in Top-Lagen setzen, bleiben die Spitzenrenditen dort besonders stark unter Druck. Parallel nehmen in allen deutschen Zentren des DIP-Verbundes die Renditen bei steigender Risikobereitschaft ab, im Mittel von 2016 auf 2017 um ca. 30 Basispunkte (bps). Dennoch liegen sie immer noch markant über anderen ähnlich langfristigen und gleichzeitig sicheren Anlagen:

- Für **Top-Geschäftshäuser** liegen die Spitzenverzinsungen bei rd. **3,9 %** (2016: 4,2 %), die für reine **Bürohäuser** sind mit **4,3 %** (2016: 4,6 %) im Mittel 30 bps, an einzelnen Standorten 20 bis 50 bps höher.
- Auch die Renditen von **SB-/Fachmärkten** sinken, dennoch bleiben sie attraktiv mit einem Spitzenmittel bei **5,9 %** (2016: 6,1 %).

- Deutlich komprimiert wurden die Einstiegsrenditen für **Logistikimmobilien**, die 2017 mit **5,6 %** rentieren (2016: 6,1 %).

Das Bild der Spitzen-Renditen bzw. -Faktoren differenziert sich für die Standorte des DIP-Verbundes wie folgt: Traditionell steht München an der Preisspitze, gefolgt von den weiteren "Big Seven".

In individuell begründbaren Fällen werden die genannten kontrahierungstypischen Faktoren zum Teil beträchtlich unter-, teilweise auch überschritten: In angemessener Mischung mit Einzelhandel (Wohn- und Geschäftshaus) erreichen Spitzenobjekte in Einzelfällen weit überdurchschnittliche Preise.

Der Trend zur Renditekompression könnte zumindest auf Teilmarktebene an A-Standorten einer "Seitwärtsbewegung" der Renditen weichen. Ansonsten hält bei weiterhin günstigem Finanzierungsniveau und fehlenden Alternativen mit gleich guten Rendite-Risiko-Profilen der Trend auf dem Gesamtmarkt auch 2018 an.

## Wohninvestments

Trotz des hohen Preisniveaus bleiben Wohnimmobilien zur Altersabsicherung für Privatinvestoren, zur Diversifizierung für Family Offices und institutionelle Investoren angesichts des weiter anhaltenden niedrigen Zinsniveaus sehr attraktiv, so dass die marktgerecht weiterhin nur un-

zureichend verfügbaren Angebote (Tendenz: noch zunehmende Verknappung) zügig geprüft und erworben werden. Dass das Transaktionsvolumen trotz teilweise markant steigender Kaufpreisfaktoren weiterhin stark über dem Mittel der jüngsten Dekade liegt, ist ein Zeichen für den derzeitigen Verkäufermarkt.

Zwar konnten 2017 keine Einzeltransaktionen oberhalb der Milliarden-Marke verbucht werden, indessen trugen vor allem Verkäufe von Projektentwicklungen, bspw. der CG-Gruppe an Corestate (1.700 Einheiten für rd. EUR 670 Mio.) oder von der Ten Brinke-Gruppe an INDUSTRIA WOHNEN (620 Einheiten für rd. EUR 226 Mio.), dazu bei, dass 2017 der **Umsatz mit Portfolien** in Höhe von **EUR 14,8 Mrd.** rd. 8 % über dem Vorjahreswert und erneut deutlich (42 %) über dem 10-Jahresmittel (Ø 2007 - 2016: EUR 10,4 Mrd.) lag.

Wie schon in den Vorjahren streuten die Portfolien geographisch, während in den "Big Seven" besonders hochwertige Projektentwicklungen das Interesse einer Vielzahl institutioneller und privater Interessenten weckten. Alle bedeutenden Wohnungsunternehmen arbeiten weiter an der qualifizierten Aufstockung bzw. optimierenden Bereinigung ihrer Bestände, analog bauen ebenfalls kleinere und mittlere Player systematisch ihre Bestände auf. Der Anteil deutscher Investoren am Marktgeschehen für Wohnportfolios liegt mit über 70 % der Gesamtinvestments höher als der binnenländische Anteil an Gewerbeinvestments, auf den im Berichtsjahr 2017 lediglich knapp die Hälfte des Marktvolumens entfiel.

Tabelle 2: Gewerbliche Immobilieninvestments in den "Big Seven"

Standorte	Umsatz				
	Rang 2017	2017 (EUR Mrd.)	Delta z. Vorjahr		2016 (EUR Mrd.)
			(EUR Mrd.)	(%)	
Berlin	1	7,6	2,5	49,0%	5,1
Frankfurt	2	6,9	0,4	6,2%	6,5
München	3	5,5	-1	-15,4%	6,5
Hamburg	4	3,6	-1,2	-25,0%	4,8
Düsseldorf	5	3	0,6	25,0%	2,4
Köln	6	2,2	0,3	15,8%	1,9
Stuttgart	7	1,3	-0,4	-23,5%	1,7
Gewerbliche Immobilieninvestments "Big Seven" in Mrd. EUR		30,1	1,2	4%	28,9
"Big Seven"-Anteil an Gewerbeinvestments		53%	-1%		54%

Im Schnitt lagen die mittleren **Renditen** der DIP-Märkte für Wohnimmobilien bei **4,8 %** (2016: 5,1 %), in der **Spitze** (Neubau bzw. Bestand nach umfassender Sanierung) sanken sie binnen Jahresfrist von 4,0 % (2016) auf **3,7 %** (2017) um 30 Basispunkte. Auch hier führt München mit 2,6 % die Preisliste an, gefolgt von den weiteren "Big Seven" mit 3,0 % bis 3,6 %. Entsprechend dem allgemeinen Trend zu vermehrten Investitionen in B- und C-Standorten liegen die Renditen der DIP-Märkte durchweg unter der 5 %-Marke.

In Wachstumskernen und Großstädten werden weiterhin vorrangig Eigentumswohnungen im gehobenen Segment erstellt, ergänzt durch kommunalindividuelle "Pflichtanteile" mietgedämpfter bzw. öffentlich geförderter Wohnungen. An die steigenden Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen der vergangenen Jahre konnte 2017 indessen nicht anknüpfen. Insbesondere in den Wachstumskernen hinken die Fertigstellungen dem Mietbedarf massiv hinterher, besonders im Bereich erschwinglicher Miet- und Eigentumswohnungen für Gering- bis Durchschnittsverdiener. Die rückläufige Bautätigkeit ist auch ein Resultat aus der zunehmenden Verknappung ausgewiesener Baulandflächen und vor allem Folge der auch angesichts der hohen Auslastung von Bauindustrie und Handwerk insbesondere in den Wachstumskernen steigenden Wartezeiten und Baukosten. Ende des Jahres verzeichnete der

Baupreisindex ein Plus von 3,4 % im Vergleich zum Jahresende 2016.

Richtungsweisend für die künftige Entwicklung wird zweifelsfrei die baupolitische Ausrichtung der neuen Bundesregierung sein. Dem Preissteigerungstrend am Wohnungsmarkt, sowohl zur Miete als auch zum Kauf, will man unter anderem mit weiteren Fördermitteln für sozialen Wohnungsbau und Eigentumsförderungen entgegenwirken. Ähnliches gilt beim Wohnungsneubau und den Grundstückspreisen, welche durch steuerliche Maßnahmen zu mehr Aktivität am Neubaumarkt im miet- und kaufpreisgedämpften Segment in Wachstumsregionen führen soll. Ob indessen die zukünftigen Anreize dem frei finanzierten Wohnungsmarkt und vor dem sozialen und preisgedämpften Wohnungsbau den lange überfälligen nachhaltigen marktwirtschaftlichen Antrieb geben, wird eine der spannenden Branchenfragen der aktuellen Legislaturperiode sein.

Dass sich der Trend der Renditekompression an B-Standorten und die viel zitierte Seitwärtsbewegung der Renditen an A-Standorten zumindest in naher Zukunft weiter fortsetzen werden, steht nach Analysen von DIP fest. Am Markt ist für 2018 mit einem weiterhin hohen Umsatzniveau zu rechnen.

Tabelle 3: Spitzen-Renditen und –Faktoren in den 15 DIP-Standorten

Standort	Geschäftshäuser		Wohnen		SB/FMZ	
	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor	Rendite	Faktor
Berlin	3,0%	33	3,0%	33	5,6	18
Bremen	4,8%	21	4,4%	22,5	6,3	16
Dresden	4,8%	21	4,0%	25	6,3	16
Düsseldorf	3,6%	28	3,3%	30	5,4	18,5
Essen	4,7%	22	4,8%	21	6,3	16
Frankfurt/Main	3,0%	33	3,5%	28,5	5,0	20
Hamburg	3,2%	31	3,0%	33	5,0	20
Hannover	4,2%	24	3,8%	26	5,3	19
Karlsruhe	4,3%	24	4,0%	30	7,1	14
Köln	3,5%	29	3,6%	28	5,0	20
Leipzig	4,0%	25	4,0%	26	6,7	15
Magdeburg	6,3%	16	4,5%	22	7,1	14
München	2,6%	39	2,6%	38	4,5	22
Nürnberg	4,0%	25	3,8%	26	6,3	16
Stuttgart	3,3%	30	3,2%	31	6,3	16
DIP-15	<b>3,9%</b>	<b>25</b>	<b>3,7%</b>	<b>27</b>	<b>5,9</b>	<b>17</b>

# Der Markt für Logistikflächen

## Funktional differenzierter und immer näher beim Endkunden

Logistikimmobilien entstehen üblicherweise in der Nähe leistungsfähiger Produzenten, großer Abnehmer-Ballungen in Metropolräumen und an multimodalen Verkehrsknotenpunkten mit nationaler und internationaler Anbindung. Überregionale Produktionsvernetzung, Supply Chain Management für die "Industrie 4.0" - intelligente Fabriken, die selbstständig Rohstoffe nachbestellen, die Produktion anpassen und notwendige Reparaturen oder Wartungen einleiten - sowie die konzeptionelle Veränderung der Einzelhandelsstrukturen durch den bislang rasant wachsenden Anteil an Online-Bestellungen für haltbare und verderbliche Waren steigern laufend den Effizienzdruck und damit die Bedeutung logistischer Aktivitäten. Daher sieht DIP neben ansteigenden Entwicklungs-, Vermietungs- und Investmentzahlen bei "klassischen" Logistikimmobilien auch eine konzeptionelle Differenzierung und Weiterentwicklung für die integrierte Abwicklung in Fulfillment Centern. Same-Day-Delivery- und "online-bestellt, im Shop abgeholt"-Konzepte führen zu immer kleinteiligeren und kundennäheren Logistikflächen, wie Anmietungen von Amazon (für Prime Now), ebay und LIDL in Metropolen wie Berlin und München in der jüngeren Vergangenheit markant belegen. Umfragen bestätigen zudem den Trend zur Innenstadtlogistik. Experten gehen deshalb vermehrt davon aus, dass sich vor dem Hintergrund dieses Prozesses mit den Konzepten der Innenstadtlogistik eine neue Anlageklasse entwickeln könnte. Problematisch könnte sich dabei indessen das in vielen Städten fehlende oder unzureichende bedarfsadäquate Flächenangebot bei gleichzeitiger Erschwinglichkeit der Mieten auswirken. So genannte "Urban Fulfillment Center", die eine direkte Auslieferung von Onlinebestellungen zum Kunden (bspw. Lebensmittelhandel, insbesondere Frischelogistik mit Kühlketten) ermöglichen, stellen einen weiteren Vertriebsweg des Onlinehandels dar, der mangels Neubauprojekte vermehrt den Fokus auf Nachnutzungen zum Beispiel leer stehender Fachmarktcenter richten könnte.

### Historie und konzeptionelle Weiterentwicklung

Mengenmäßig überwiegen immer noch "Big Box" Produktions-, Lager- und Umschlaghallen, ergänzt durch Hochregal-, Kühl- und Gefahrgutlager. Eigennutzer setzen vor allem auf spezialisierte Built-to-suit-Lösungen als Neuentwicklungen: Automobil- und andere Industriezweige optimieren ihre Standorte für die Komponentenlogistik. In Fulfillment-Centern - Mischformen von Lager-/Transport- und Büroimmobilie - werden für große Online-Händler wie Amazon (inzwischen weltweit sechstgrößter Einzelhändler) und Zalando nicht nur Warenumschlag, sondern auch Teile der Wertschöpfungskette von Bestellannahme über Konfektionierung, Lieferung und Abrechnung bis zur After-Sales-Kundenbetreuung von Hunderten Mitarbeitern im Schichtbetrieb erbracht. Transportdienstleister wie DHL optimieren parallel die Paketverteilzentren und mechanischen Zustellbasen (PVZ, MechZB), bei denen die Immobilie um eine riesige Sortieranlage herum optimiert wird. Neben Cross-Docking-Immobilien, welche den effizienten Wechsel von großvolumigen Einheiten auf detailliert konfektionierte Kleinladungen erlauben, werden für die Urban Distribution immer mehr endverbraucher- und innenstadtnahe, kleinere Flächen angemietet, die als "dark stores" bzw. Umschlagflächen die kurzfristige kleinteilige Warenzusammenstellung und Auslieferung durch flexible Botensysteme im Nahbereich an Kunden bzw. *pick-up stations* ermöglichen.

### Marktausweitung

Schätzungen und Marktprognosen gehen davon aus, dass die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate des Online-Umsatzes bis 2021 rd. 8 % beträgt. Damit wird die Entwicklung des Online-Umsatzes weit höher bewertet als die des stationären Handels, der im gleichen Zeitraum eine durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 0,6 % erreicht. Diese markante Dynamik spiegelt sich schon heute in der hohen Flächennachfrage am Logistikmarkt wider.

Jährlich werden in Deutschland zusätzliche moderne Logistikflächen in der Größenordnung von **4 Mio. m<sup>2</sup>** benötigt. Da vom Gesamtbestand von rd. **300 Mio. m<sup>2</sup>** nur etwa **50 Mio. m<sup>2</sup>** (knapp 17 %) ausreichend modern und nachhaltig (drittverwendungsfähig) und damit für "klassische" Investoren strukturell geeignet sind, setzen Produzenten, Händler und Logistikdienstleister deshalb zunehmend Neuentwicklungen bzw. mangels dieser die Modernisierungserfordernisse gemeinsam mit spezialisierten Developern und Investoren um. Plakative Beispiele sind die großflächigen Neuentwicklungen bzw. Anmietungen von Händlern wie Amazon und Zalando, Logistikdienstleistern wie DHL und Industriekonzernen wie BMW und Volkswagen. Auch "klassische" Einzelhändler wie die

Schwarz-Gruppe, Edeka und REWE entwickeln erhebliche Flächen nach optimierten Konzeptionen. Dabei liegt nach Anzahl die Hälfte aller Objekte unter 10.000 m<sup>2</sup>, während die Gesamtfläche zur Hälfte in Einheiten über 25.000 m<sup>2</sup> entsteht, mit Schwerpunkt bei 25.000 m<sup>2</sup> bis 50.000 m<sup>2</sup>.

## Logistikinvestments und Vermietung / Eigennutzung in Deutschland

Mit **EUR 8,77 Mrd.** überstieg das 2017 realisierte Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien das Vorjahresergebnis um rd. 87 % (2016: EUR 4,7 Mrd.) und erzielte damit einen Anteil von über 15 % am Gesamtumsatz im Bereich der Gewerbeinvestments. Dabei schafften es allein drei Portfolio-Transaktionen unter die "Top Six" der größten Gewerbeinvestments 2017. Die mit Abstand größte Transaktion des Jahres verzeichnete Blackstone mit dem Verkauf des Logisor-Portfolios an den chinesischen Staatsfonds CIC für EUR 2,2 Mrd. (Gesamtvolumen: EUR 12,3 Mrd.). Blackstone markierte auch den zweitgrößten Deal des Jahres: Im Joint Venture mit M7 kauften sie das Hansteen-Portfolio für EUR 974 Mio. vom gleichnamigen REIT aus Großbritannien. Für EUR 2,4 Mrd. übernahm GLP, das mehrheitlich Singapurs Staatsfonds GIC gehört, das Europageschäft für Logistikimmobilien von Brookfield, wobei allein auf Deutschland EUR 800 Mio. des Kaufpreises für das Gazeley-Portfolio entfallen sollen. Damit fokussierten ausländische Investoren eher auf größere "Rundum-Sorglos-Pakete", während einheimische Anleger auch management-intensivere Einzelobjekte und Standorte berücksichtigten. Dies spiegelt sich auch in der Verteilung der Käufergruppen wider: Über 60 % der Logistik-Transaktionen wurden durch ausländische Investoren getätigt.

## Vermietungen auf weiterhin hohem Niveau – rückläufige Eigennutzungen

Rund **6,5 Mio. m<sup>2</sup>** im Jahr 2017 vermietet oder für Eigentümer neu erstellter Fläche bedeuten zwar einen moderat rückläufigen Umsatzwert (-3 % gegenüber 6,7 Mio. m<sup>2</sup> 2016), übertreffen indessen das 5-Jahresmittel um über 15 % (2012 - 2016: rd. 5,6 Mio. m<sup>2</sup>). Wie in den Vorjahren entfiel auch 2017 ein großer Anteil auf die Regionen der "Big Five" (rd. 2 Mio. m<sup>2</sup>), wobei Frankfurt mit über 650.000

	SPITZENMIETE EUR/m <sup>2</sup>			SPITZENRENDITE % JAHR		
	2016	2017	Trend 2018	2016	2017	Trend 2018
Berlin	4,90	5,00	↗	5,50	5,00	↘
Bremen	4,40	4,50	↗	6,20	5,70	↘
Dresden	4,60	4,70	↗	7,20	6,90	↘
Düsseldorf	5,40	5,40	↔	5,90	5,20	↘
Essen	4,80	5,00	↗	6,70	5,90	↘
Frankfurt am Main	6,10	6,20	↔	5,40	5,00	↘
Hamburg	5,70	5,70	↔	5,30	4,90	↘
Hannover	4,70	5,00	↗	6,00	5,60	↘
Karlsruhe	5,30	5,30	↔	6,00	5,70	↘
Köln	5,60	5,60	↔	5,50	5,10	↘
Leipzig	4,70	4,80	↗	6,00	5,50	↘
Magdeburg	4,20	4,30	↗	8,80	7,90	↘
München	6,80	6,80	↔	5,30	4,70	↘
Nürnberg	5,20	5,30	↔	6,50	6,00	↘
Stuttgart	6,30	6,30	↔	5,60	5,20	↘
<b>DIP-Mittel</b>	<b>5,25</b>	<b>5,33</b>	<b>↔</b>	<b>6,13</b>	<b>5,60</b>	<b>↘</b>

Quelle: DIP, AENGEVELT-RESEARCH

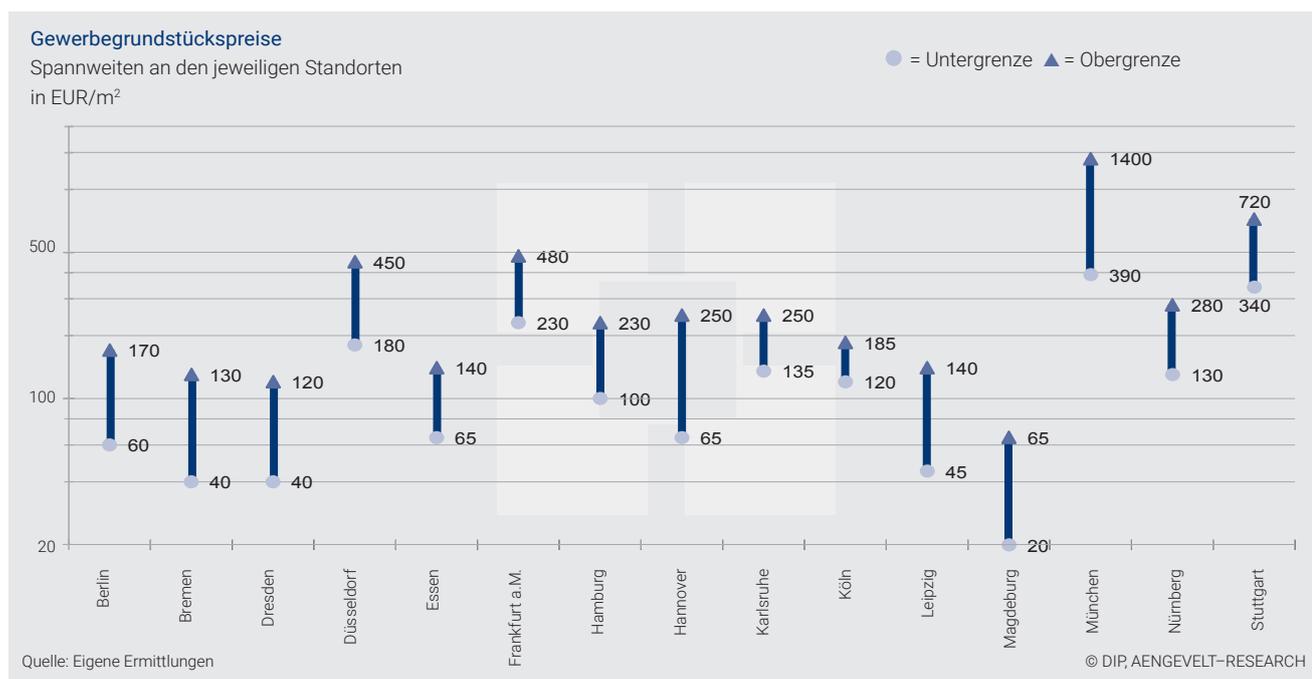
m<sup>2</sup> Flächenumsatz rd. 40 % mehr Umsatz generierte als die Region Hamburg, die mit rd. 460.000 m<sup>2</sup> auf dem zweiten Platz, knapp vor Berlin mit 420.000 m<sup>2</sup> Umsatz, rangiert. Allein fünf der sechs größten Anmietungen in den "Big Five" entfielen auf Frankfurt, darunter die Anmietungen von Bosch in Butzbach (rd. 54.000 m<sup>2</sup>) und der Nagel-Gruppe in Trebur (rd. 40.000 m<sup>2</sup>).

Das anhaltend große, noch weiter steigende Interesse an Logistikflächen erklärt auch die steigende Anziehungskraft der Assetklasse auf Investoren. Da die hohe Nachfrage immer stärker auf sehr moderne Flächen fokussiert, steigt der Anteil der Projektentwicklungen, die bei üblicherweise hoher Vorvermietung nur zum geringsten Teil spekulativ auf den Markt kommen. Diese bleibende Knappheit an modernen Flächen stärkt das Miet- bzw. Kaufpreisniveau weiter. Auffällig dabei ist der Rückgang der Eigennutzeranteile, insbesondere in den "Big Five". Während hier zwischen 2013 und 2015 durchschnittlich 0,5 Mio. m<sup>2</sup> Flächenumsätze durch Eigennutzer generiert wurden, waren es 2016 und 2017 nur noch rd. 380.000 m<sup>2</sup> bzw. rd. 330.000 m<sup>2</sup>. Der sinkende Anteil von Eigennutzungsaktivitäten deutet darauf hin, dass insbesondere Projektentwickler die Nachhaltigkeit der Assetklasse mit gut drittverwendungsfähigen Flächentypen erkannt haben und Logistikimmobilien als Anlage durchaus attraktiv sind. Mieten lohnt sich sowohl für den Eigentümer als auch für Unternehmen mit hohem Flächenbedarf.

Logistikobjekte werden auch zukünftig einen beachtlichen Anteil der Gewerbeinvestments ausmachen. Trotz sinkender Renditen bleibt ein Vorteil gegenüber anderen Assetklassen erhalten, z.B. rd. 1,7 Prozentpunkte Renditedelta gegenüber Geschäftshäusern, so dass Entwicklungsspezialisten und Investoren diese Assetklasse bei immer besserer Objekt- und Markt-Transparenz erfolgreich zur Diversifizierung ihrer Anlagebestände nutzen.

Für erstklassige Logistikanlagen zog das Preisniveau im Jahresverlauf 2017 an bzw. gaben die Renditen markant nach, für absolute Top-Objekte liegen sie unter 5%. Im Mittel der analysierten 15 DIP-Standorte (Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a.M., Hamburg, Hannover, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, Stuttgart) lag die Spitzenrendite 2017 bei 5,6 % und damit 53 bps unter dem Vorjahreswert (2016: 6,13 %):

- Die teuersten Städte, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, sind **München** mit **4,7 %** und **Hamburg** mit **4,9 %** sowie **Berlin** und **Frankfurt a. M.** mit je **5,0 %**. Wenig günstiger liegen **Köln** mit **5,1 %** sowie **Stuttgart** und **Düsseldorf** mit je **5,2 %**. Die Renditen der "Big Seven" gaben gegenüber 2016 um rd. 50 Basispunkte nach.
- Leicht unter dem bzw. gleich zum DIP-Mittel liegen Top-Logistik-Objekte in **Leipzig (5,5 %)** und **Hannover**



(5,6 %), wenig darüber in **Bremen** und **Karlsruhe** (je 5,7 %), **Essen** (5,9%) und **Nürnberg** (6,0 %). Die Spitzenrendite sank hier jeweils um 30 bis 80 Basispunkte. **Essen** gelang hier der größte Sprung.

- Höhere Spitzenrenditen weisen Top-Logistik-Objekte nur noch in **Dresden** (6,9 %) auf, während **Magdeburg** (7,9 %) deutlich darüber liegt. Die Spitzenrenditen sanken aber auch an diesen beiden Standorten um 30 bzw. 90 Basispunkte.

Gezielte Investmentchancen ergeben sich, wenn man berücksichtigt, dass in Abhängigkeit von der Qualität der Mietverträge (Miete, Laufzeit, Mieterbonität) und des Objektes (Lage, Typ-Drittverwendung, Struktur-Alter, Zustand) die Anfangsrenditen in der Regel über der Top-Spitzenrendite streuen, und zwar bis etwa 2 Prozentpunkte an den Top-Standorten bzw. bis 4 Prozentpunkte an den anderen Standorten.

## Grundstückspreisniveau für Neuentwicklungen

Im Wettbewerb mit ihren Nachbarn engagieren sich Gemeinden durch aktive Baulandpolitik für ein attraktives Bodenpreisniveau für gewerbliche Entwicklungen. Dieses veränderte sich lange Zeit lediglich moderat, seit einiger Zeit indessen gerät es regional in den Sog der allgemeinen niedrigzinsinduzierten Immobilienpreissteigerungen. So stellten sich in den analysierten 15 DIP-Märkten die **mittleren Gewerbebaulandpreise** inzwischen auf **EUR 207,-/m<sup>2</sup>**. Dies ist eine Steigerung von 4,5 % gegenüber dem Vorjahr (EUR 198,-/m<sup>2</sup>). Ohne München und Stuttgart läge das Ergebnis bei EUR 148,-/m<sup>2</sup> (plus 4 %).

- Die teuerste Stadt ist **München** mit nunmehr **EUR 700,-/m<sup>2</sup>**, danach folgen **Stuttgart** (EUR 480,-/m<sup>2</sup>), **Frankfurt** (EUR 330,-/m<sup>2</sup>) und **Düsseldorf** (EUR 310,-/m<sup>2</sup>).
- Im Mittelfeld liegen **Karlsruhe** (EUR 190,-/m<sup>2</sup>), **Nürnberg** (EUR 175,-/m<sup>2</sup>), **Hamburg** (EUR 170,-/m<sup>2</sup>), **Köln** (EUR 155,-/m<sup>2</sup>) und **Hannover** (EUR 100,-/m<sup>2</sup>).
- Deutlich günstiger fallen aus: **Berlin** (EUR 95,-/m<sup>2</sup>), **Essen** (EUR 95,-/m<sup>2</sup>), **Leipzig** (EUR 80,-/m<sup>2</sup>), **Dresden** (EUR 75,-/m<sup>2</sup>) und **Bremen** (EUR 60,-/m<sup>2</sup>).

- Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel in **Magdeburg** (EUR 40,-/m<sup>2</sup>).

Wegen des steigenden Grundstückspreisniveaus gibt es vielerorts in zentralen Lagen Engpässe, Großflächen werden deshalb weiter in die Peripherie gedrängt. Die Verdichtung von Standorten für die "last mile" der Same-Day-Delivery, sei es an Endkunden oder Multi-Channel-Abholstandorte ("Offline geht Online"), erfolgt auf deutlich höherpreisigen, näher an den Innenstädten gelegenen, aber auch deutlich kleineren Flächen.

## Kontinuierlich steigendes Mietniveau

Der wachsende Anteil qualitativ höherwertiger Neubauten und der begrenzte Markt führen gleichzeitig zu höheren Mieten sowohl an Top- als auch an B-Standorten. Nach moderatem Anstieg von 2015 zu 2016 stiegen die Spitzenmieten der DIP-Standorte von **2016 (EUR 5,25/m<sup>2</sup>)** auf **2017 (EUR 5,33/m<sup>2</sup>)** im Mittel zwar lediglich um über 1 % an, aufgrund der noch stärker steigenden Kaufpreise kam es dennoch zu weiter sinkenden Renditen.

- Die wirtschaftsstarke, räumlich limitierten süddeutschen Standorte **München** (EUR 6,80/m<sup>2</sup>) und **Stuttgart** (EUR 6,30/m<sup>2</sup>) führen das Feld weiterhin mit stabil hohen Spitzenmietniveaus an, dicht gefolgt von **Frankfurt** (EUR 6,20/m<sup>2</sup>), **Hamburg** (EUR 5,70/m<sup>2</sup>) und **Köln** (EUR 5,60/m<sup>2</sup>).
- **Düsseldorf** (EUR 5,40/m<sup>2</sup>), **Karlsruhe** und **Nürnberg** (jeweils EUR 5,30/m<sup>2</sup>) positionieren sich nahe dem DIP-Mittel, während Flächen in den Räumen **Berlin**, **Hannover** und **Essen** (je EUR 5,00/m<sup>2</sup>), **Leipzig** (EUR 4,80/m<sup>2</sup>) und **Dresden** (EUR 4,70/m<sup>2</sup>) günstiger anzumieten sind.
- In **Bremen** (EUR 4,50/m<sup>2</sup>) und **Magdeburg** (EUR 4,30/m<sup>2</sup>) liegen die Mietwerte dagegen (noch) zurück.

## Bautätigkeit auf gutem und weiter steigendem Niveau

Die in der jüngeren Vergangenheit anhaltend hohe Nachfrage nach großen, modernen Logistikflächen hat für kon-

stant hohe Fertigstellungsraten an DIP-Standorten gesorgt. Begünstigt wird dieser Trend u. a. durch das insgesamt sehr starke Wachstum des Onlinehandels sowie die hervorragende Anbindung der DIP-Standorte an das Fernverkehrsnetz. Da jede der analysierten Städte bzw. Regionen über mindestens zwei Bundesautobahnanbindungen verfügt, sind die Voraussetzungen hier besonders positiv zu bewerten. Die Fertigstellungszahlen im direkten Umfeld der DIP-Städte fallen noch positiver aus. Das günstigere "Bauen auf der grünen Wiese" mit leistungsfähigen Verkehrsanbindungen findet klassischerweise eher an Stadträndern statt. Bundesweit wurden 2017 rd. 5 Mio. m<sup>2</sup> Lager- und Logistikflächen fertiggestellt, ein nicht unerheblicher Teil der Flächen wurde an DIP-Standorten errichtet. 2018 steht nach Analysen von DIP ein Rekordjahr am Logistikimmobilienmarkt der DIP-Städte bevor: Es ist von Baufertigstellungen mit über **900.000 m<sup>2</sup>** Fläche innerhalb der Stadtgrenzen auszugehen.

Mit dem Onlinehändler Amazon zeichnet allein ein Nachfrager für sechs der zehn größten Projektentwicklungen der Jahre 2017 bis 2019 verantwortlich. Das wahrscheinlich größte Projekt mit 150.000 m<sup>2</sup> Fläche soll Ende 2018 nahe Mönchengladbach fertiggestellt sein. Es ist das vierte Logistikzentrum des Online-Riesen in Nordrhein-Westfalen und neben den Logistikzentren in Winsen/Luhe bei Hamburg (rd. 130.000 m<sup>2</sup>, fertiggestellt 2017) und

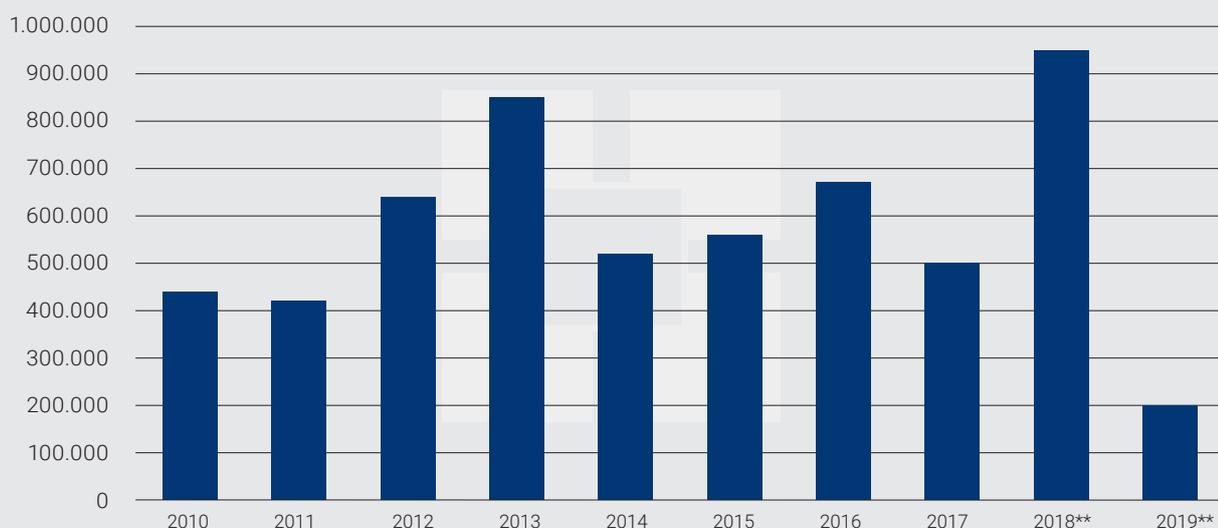
Werne bei Dortmund (rd. 104.000 m<sup>2</sup>, Fertigstellung geplant im ersten Quartal 2018) das größte Projekt der letzten 12 Monate.

## Perspektiven

Die Nachfrage nach leistungsfähigen, modernen Logistikflächen steigt weiter. Moderne Logistikanlagen verzeichnen trotz erheblicher Flächenentwicklungen weiterhin nur minimale Leerstände. Aufgrund der jüngsten Entwicklungen, wie das starke Wachstum des Onlinehandels und steigender Fertigstellungszahlen moderner Flächen sowie zahlreicher großvolumiger Portfolio-Deals, sinkt der Rendite-Spread zwischen Logistikinvestments und Geschäftshäusern zwar weiter, indessen bleibt das Renditeniveau weiterhin attraktiv. Logistikimmobilien erlauben eine wirtschaftliche Anlage-Diversifikation bei objektiv immer besser abschätzbaren Risiken. Investments in dieser Assetklasse steigen sowohl in den klassischen Großstandorten wie auch in kleineren, verkehrsgünstigen und innenstadtnäheren Lagen. Dabei werden für optimale Nutzungsflexibilität (Stichworte Nutzungsänderung, Nachvermietung) gute Infrastruktur-Anbindung, großzügige Betriebszeiten, günstiges Lohnkostenniveau bei gutem Arbeitskräftepotential und nicht zuletzt eine moderne Ausstattung der Hallen gefordert.

### DIP-Standorte

Logistik-Bautätigkeit in m<sup>2</sup>\*



\* Innerhalb Stadtgrenzen \*\*Prognose

Quelle: HDE, Statistisches Bundesamt

# Der Immobilienmarkt in Norddeutschland

## – ein Überblick

### Wohnimmobilien

Die Preise für Wohnimmobilien steigen auch im Norden weiter. Eigene Analysen (Basis-Quelle: IMV-Marktdaten) belegen aber, dass die beiden großen Städte Kiel und Lübeck, die Ostsee-Küstenregion und das Hinterland differenziert betrachtet werden müssen. Auch aktuell zogen die Preise in Kiel und Lübeck für gebrauchte Wohnhäuser und Eigentumswohnungen sowie Neubauwohnungen weiter an, wenn auch moderater als in den Vorjahren.

Das gleiche gilt für die sehr gefragten Ferienregionen und Hot Spots an der Ostsee, wie z. B. Timmendorfer Strand und Scharbeutz. Vielversprechende Newcomer sind Neustadt i. H., Heiligenhafen und Kellenhusen. Im Hinterland und in kleineren Regionalzentren stagnieren zunehmend die realisierbaren Preise oder sind schon leicht rückläufig.

#### Preise für Wohnimmobilien

Standort	EFH Bestand EUR / m <sup>2</sup>	MFH Bestand EUR / m <sup>2</sup>	ETW Bestand EUR / m <sup>2</sup>	ETW Neubau EUR / m <sup>2</sup>
Kiel	2.392	2.046	2.707	3.753
Lübeck	2.307	1.426	3.083	4.333
Ostholstein ges.	2.180	1.486	3.418	4.366
Timmendorf und Scharbeutz	3.074	2.548	4.805	5.419
Hinterland Ostholstein	1.831	1.221	2.249	3.539

Quelle: IMV-Marktdaten-Vertrieb GmbH

### Einzelhandelsflächen

Generell spiegelt sich der Wettbewerb zwischen Online-Handel und stationärem Handel auch im hohen Norden in den Einzelhandelsmieten wider. Weiterhin ist ein Trend hin zur Reduzierung der Flächen zu verzeichnen, um dem wachsenden Kostendruck gegenüber der digitalen Konkurrenz Stand zu halten.

- In Kiel sanken die Quadratmeterpreise in 1A-Lagen bereits von EUR 75,-/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf jetzt EUR 70,-/m<sup>2</sup>

in Spitzenlagen sogar von EUR 100,-/m<sup>2</sup> auf jetzt noch EUR 90,-/m<sup>2</sup>.

- In Lübeck stagnieren die Preise bei EUR 95,-/m<sup>2</sup> in Top-Lagen. Grund dafür sind lt. "Wirtschaftsförderung Lübeck" u. a. die Erweiterung des *Citti Parks*, Neuvermietungen in der *Breiten Straße* und die Modernisierung des *Mönkhof Karees*.

#### Mieten für Einzelhandelsflächen

Geschäftskern in EUR netto, kalt	1A-Lage klein (ca. 60 m <sup>2</sup> ) EUR / m <sup>2</sup>	1A-Lage groß (ca. 150 m <sup>2</sup> ) EUR / m <sup>2</sup>	Spitzenmiete in Top-Lagen EUR / m <sup>2</sup>
Kiel	70,00	35,00	90,00
Lübeck	95,00	40,00	95,00

Quelle: IVD Gewerbe-Preisspiegel 2017/2018

## Büroflächen

Der Trend bei den Büromieten in Schleswig-Holsteins Metropolen ist langfristig gesehen stagnierend bis leicht rückläufig (Ausnahme: absolute Top-Lagen).

Lediglich für Top-Lagen wurden seitdem etwa 10 % mehr bezahlt.

- In Kiel werden über alle Nutzungswerte hinweg im Vergleich zu 2010 etwa 5 % weniger an Miete erzielt.

- Das mittelfristig recht konstant gebliebene Lübecker Mietniveau für Büroflächen liegt etwa 15 % unter dem Kieler Wert.

### Mieten für Büroflächen in EUR / m<sup>2</sup>

Standort	Nutzungswert einfach	Nutzungswert mittel	Nutzungswert gut	Top-Lagen
Kiel	4,80	7,00	9,00	14,00
Lübeck	4,00	6,00	7,50	k.A.

Quelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2017/2018

## Gewerbliche Baugrundstücke

Die Preise für Gewerbegrundstücke in Kiel und Lübeck liegen bei rund einem Drittel der in der Regionalmetropole Hamburg aufgerufenen Werte und sind mit Ausnahme

der Werte für Top-Standorte in der Landeshauptstadt Kiel in den letzten acht Jahren nahezu konstant geblieben.

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

Standort	Nutzungswert einfach	Nutzungswert mittel	Nutzungswert gut
Kiel	40,00	55,00	70,00
Lübeck	30,00	40,00	60,00

Quelle: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2017/2018

# Der Immobilienmarkt Amsterdam

## Büromarkt

### Hohe Nachfrage

Die starke Wirtschaft in den Niederlanden wirkt sich deutlich auf die Nachfrage und hohe Marktdynamik auf dem Büromarkt aus. Besonders die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und größeren Büroflächen in Amsterdam ist extrem hoch bei gleichzeitig hohem Flächenmangel an vor allem modernen und großen Büroräumen. Trotz hoher Nachfrage ist der Büroflächenumsatz 2017 im Vorjahresvergleich aufgrund des geringen Angebotes an hochwertigen Büroflächen um nur 2,3 % auf 412.000 m<sup>2</sup> gestiegen. Wie auch 2016 liegt das Umsatzvolumen damit dennoch deutlich über dem langjährigen Durchschnitt.

### Rückgang des verfügbaren Büroflächenangebotes

In den letzten Jahren führten neben der hohen Nachfrage die Flächenkonversionen veralteter und strukturell leer stehender Büroobjekte in vorwiegend Wohnungen und Hotels zu einem starken Rückgang des verfügbaren Büroflächenangebotes. Dieses hat sich gegenüber dem Höchststand im Jahr 2015 fast halbiert. Erwartet wird, dass die fortlaufenden Gebietsumwandlungen von beispielsweise Zuidoost und Sloterdijk einen positiven Einfluss auf das Angebotsvolumen haben.

### Qualitäts-Mismatch

Aufgrund des begrenzten Angebotes an Büroflächen kann die Nachfrage auf dem Markt nicht immer erfüllt werden. Obwohl in Amsterdam noch rund 690.000 m<sup>2</sup> Bürofläche auf dem Markt verfügbar sind, gerät die Marktdynamik wegen des begrenzten qualitativ angemessenen Flächenangebotes unter Druck. An gefragten Standorten, insbe-

sondere im Zentrum, dem CBS Zuidas (Südachse) und in ArenAPoort im Südosten der Stadt (Zuidoost), führt dies unvermeidbar zu einem Mangel an Büroflächen. Zudem spielen die technische Ausstattung der Bürogebäude und deren Lage sowie beispielsweise Parkmöglichkeiten eine Rolle. Darüber hinaus stehen relativ wenige Bürogebäude mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 3.000 m<sup>2</sup> auf dem Markt zur Verfügung.

### Bedarf an neuen Büroflächen

Um dem Mangel an neuen Büroflächen entgegenwirken zu können, wird die Stadt Amsterdam in den kommenden Jahren mindestens zwei Ausschreibungen pro Jahr über den Bau neuer Büroflächen durchführen. Ungeachtet dessen wird aufgrund des schnellen Wachstums der Unternehmen in Amsterdam und BREXIT-bedingt der Bau zusätzlicher neuer Büroflächen an begehrten Standorten erforderlich sein.

### Hohe Mietsteigerungen

Durch die hohe Marktdynamik geraten die Mieten unter hohen Aufwärtsdruck. In fast allen Teilgebieten von Amsterdam sind die Mieten 2017 gestiegen. Dies wirkt sich einerseits in einem höheren realisierten Bruttomietpreis aus, andererseits ist eine Verringerung der Incentives zu beobachten. Die Spitzenmiete auf der Zuidas ist Ende 2017 auf EUR 38,-/m<sup>2</sup> (bei Durchschnittsmieten von rund EUR 30,-/m<sup>2</sup>) gestiegen. Das Mietpreinsniveau in anderen Gebieten liegt deutlich niedriger, aber auch hier zeigen die Mietpreise einen markanten Anstieg. Durchschnittsmieten in der Gesamtstadt bewegten sich Ende 2017 um EUR 18,-/m<sup>2</sup>. Angesichts der aktuellen Marktbedingungen und der bestehenden Flächenknappheit, vor allem an qualitativ hochwertigen und großflächigen Büroräumen, wird mit einem weiteren Anziehen der Mietpreise gerechnet.

## Einzelhandel

### Einzelhandelsmarkt auf dem Vormarsch

Auf dem Einzelhandelsmarkt in Amsterdam überwiegt die positive Stimmung. Das günstige Wirtschaftsklima sorgt für positive Konsumentenzahlen. Mit Vertrauen in die Wirtschaft und bei einer guten Beschäftigungssituation steigen Kaufkraft und Konsumbereitschaft.

In den zentralen Einkaufsvierteln Amsterdams gibt es kaum Leerstand. Mit einer Leerstandsquote von 1,9 % verfügt Amsterdam im Vergleich mit allen großen europäischen Städten über das geringste Angebot an Einzelhandelsflächen. An den beliebtesten Standorten ist die Leerstandsrate noch niedriger, an den A-Standorten haben weniger als 1 % der Geschäfte keinen Nutzer.

### Positive Marktentwicklung

Diese positive Entwicklung spiegelt sich auch in den Mieten wieder. In den zentralen Top-Lagen erreicht die Spitzenmiete mit EUR 250,-/m<sup>2</sup> Ende 2017 ein landesweites Rekordniveau. Das Preisniveau in den guten und sehr guten innerstädtischen Geschäftslagen erreicht bis zu EUR 85,-/m<sup>2</sup>. Es wird erwartet, dass sich sowohl die Flächennachfrage als auch der Einzelhandelsumsatz in Amsterdam im kommenden Jahr weiterhin positiv entwickeln und die Mieten, insbesondere in den zentralen Lagen, weiter ansteigen.

## Investment

### Attraktiver Investitionsmarkt durch hohe Wertsteigerungen

Aufgrund des niedrigen Kapitalmarktzinses und der hohen Verfügbarkeit von Kapital zeigen nationale und internationale Investoren in den Niederlanden, allen voran in Amsterdam, seit geraumer Zeit ein steigendes Interesse an gewerblichen Immobilien und Mietwohnungen. Durch das geringe Angebot auf dem Investmentmarkt gehen die An-

fangsrenditen für Investitionen in Mietwohnungen und Mietbüros in Amsterdam, vor allem in A-Lagen, deutlich zurück. Während der Büromarkt in Amsterdam schon länger die Aufmerksamkeit internationaler Investoren genießt, hat sich auch der Wohnungsmarkt, angetrieben durch die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet und einhergehend mit hohen Mietwertsteigerungen, in den letzten zwei Jahren zu einem beliebten Investitionsprodukt bei internationalen Investoren entwickelt. Die Einstiegsfaktoren für Spitzenprodukte auf dem Büro- und Wohnungsmarkt in Amsterdam sind 2017 auf das bis zu 28,5-fache der Jahresnettokaltmiete gestiegen.

### Gute Voraussetzungen für Wohninvestitionen

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt ungebrochen: In den nächsten Jahren müssen laut Schätzung in den Niederlanden eine Million neue Wohnungen gebaut werden; die meisten davon in den städtischen Agglomerationen des Landes und davon 230.000 Wohnungen allein in der Metropolregion Amsterdam. Es ist zu erwarten, dass die steigende Nachfrage nach Investitionsobjekten anhält und die Anfangsrenditen weiter sinken. Ungeachtet dessen werden Investitionen in der Metropolregion Amsterdam, beispielsweise im rasant wachsenden Zaandam, immer attraktiver.

Investment	Einstiegsfaktoren
Bürohaus	12,5 - 28,5
SB-/Fachmarkt/-zentrum	13,0 - 16,5
Industrie/Gewerbe/Logistik	10,0 - 19,0
Mehrfamilienhaus Neubau	16,0 - 28,5
Mehrfamilienhaus Bestand	14,0 - 22,0

## Verantwortlich für den Inhalt dieser Seiten:

**AENGEVELT Immobilien GmbH & Co. KG**  
Kennedydamm 55 / Ross-Straße  
D - 40476 Düsseldorf  
Tel.: +49 (0) 2 11 83 91 - 0  
Fax: +49 (0) 2 11 83 91 - 255  
kontakt@aengevelt.com

Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Apont GmbH  
Kennedydamm 55 / Ross-Straße  
40476 Düsseldorf  
HRB 40156, AG Düsseldorf

Geschäftsführende Gesellschafter:  
Dr. Lutz Aengevelt, Dr. Wulff Aengevelt,  
Mark Aengevelt, Chiara Aengevelt

Handelsregister und Handelsregisternummer:  
Amtsgericht Düsseldorf, HRA 1113

Genehmigung nach § 34 c GewO erteilt durch:  
Gewerbe- und Ordnungsamt Düsseldorf

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach  
§ 27a UstG: DE 119244933

**Aigner Immobilien GmbH**  
Ruffinistraße 26  
D - 80637 München  
Tel.: +49 (0) 89 17 87 87 0  
Fax: +49 (0) 89 17 87 87 88  
gewerbe@aigner-immobilien.de

Geschäftsführender Gesellschafter:  
Thomas Aigner

Geschäftsführer:  
Patrick Schönleiter

Handelsregister und Handelsregisternummer:  
Amtsgericht München, HRB 139630

Genehmigung nach § 34 c GewO erteilt durch:  
Landeshauptstadt München  
(Kreisverwaltungsreferat - Ordnungsamt)

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach  
§ 27a UstG: DE 219222169

**ARNOLD HERTZ IMMOBILIEN GmbH & Co.KG**  
Große Bleichen 68  
D - 20354 Hamburg  
Tel.: +49 (0) 40 35 919-210  
Fax: +49 (0) 40 35 46 78  
henrik.hertz@arnold-hertz.de

Geschäftsführende Gesellschafter:  
Henrik Hertz, Philipp Hertz

Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Hertz Holding GmbH  
Amtsgericht Hamburg HRB 114851

Handelsregister und Handelsregisternummer:  
Amtsgericht Hamburg, HRA 122679

Genehmigung nach § 34 c GewO erteilt durch:  
Bezirksamt HH-Mitte, Wirtschafts- und  
Ordnungsamt  
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe  
und Umwelt  
Umsatzsteueridentifikationsnummer nach  
§ 26a UstG: \*

**Arnold Hertz & Co. KG (GmbH & Co.)**  
Große Bleichen 68  
D - 20354 Hamburg  
Postfach 30 24 66  
D - 20308 Hamburg  
Tel.: +49 (0) 40 35 91 91  
Fax: +49 (0) 40 34 63 87  
holger.hertz@arnoldhertz.de

Geschäftsführer:  
Holger Hertz, Richard Hertz

Persönlich haftende Gesellschafterin:  
Arnold Hertz & Co. Verwaltungsgesellschaft mbH  
Amtsgericht Hamburg, HRB 74 132

Handelsregister und Handelsregisternummer:  
Amtsgericht Hamburg, HR A 11 853

Genehmigung nach § 34 c GewO erteilt durch:  
Bezirksamt HH-Mitte, Wirtschafts- und  
Ordnungsamt  
Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe  
und Umwelt  
Umsatzsteueridentifikationsnummer nach  
§ 27a UstG: DE 118944464

**HUST ImmobilienService GmbH & Co. KG**  
Killisfeldstraße 48  
D - 76227 Karlsruhe  
Tel.: +49 (0) 721 680 77 90  
Fax: +49 (0) 721 680 77 99  
info@hust-immobilienservice.de

Geschäftsführer:  
Michael Hust, Boris Neumann

Handelsregister und Handelsregisternummer:  
Amtsgericht Karlsruhe, HR-Nummer 10 51 77

USt-IdNr.: 35014/06305

**Immobilien Sollmann+Zagel GmbH**  
Burgstr. 11  
D - 90403 Nürnberg  
Tel.: +49 (0) 911 2361-0  
Fax: +49 (0) 911 2361-299  
dip@sollmann.de

Geschäftsführender Gesellschafter:  
Michael Zagel, Dipl.-Betriebswirt (FH)

Handelsregister und Handelsregisternummer:  
Amtsgericht Nürnberg HRB 12 258

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch:  
Stadt Nürnberg am 22.02.1994.

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach  
§ 27a UstG: DE 162295055

**Möllerherm Immobilien**  
Inh. Annegret Möllerherm e.K.  
Falkenweg 10  
D - 23683 Scharbeutz  
Tel.: +49 (0) 45 03 77 16 100  
Fax: +49 (0) 45 03 77 16 101  
info@moellerherm-immobilien.de

Inhaberin: Annegret Möllerherm

Handelsregister und Handelsregisternummer:  
Amtsgericht Lübeck, HRA 7468 HL

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch:  
Hansestadt Lübeck am 13.8.1998

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach  
§ 27a UstG: DE 195682119

**Immobilienvermittlung BW GmbH**  
als bevollmächtigter Immobilienmakler  
für die BW-Bank  
Fritz-Elsas-Straße 31  
D - 70174 Stuttgart  
Tel.: +49 (0) 711 124-42778  
Fax: +49 (0) 711 124-42613  
robin.frank@immobilienvermittlung-bw.de

Geschäftsführer:  
Robin Frank

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Klaus Thomas

Handelsregister und Handelsregisternummer:  
Amtsgericht Stuttgart, HRB 736710

Genehmigung nach § 34 c GewO erteilt durch:  
Landeshauptstadt Stuttgart,  
Amt für Öffentliche Ordnung

Umsatzsteueridentifikationsnummer nach  
§ 27a UstG: DE 257706342

**Schneider & Prell Immobilienreuehand AG**  
Baierbrunner Str. 25  
D - 81379 München  
Tel.: +49 (0) 89 724419-10  
Fax: +49 (0) 89 724419-20  
p.schneider@schneider-prell.de  
Internet: www.schneider-prell.de

Vorstand:  
Peter Schneider

Aufsichtsratsvorsitzender:  
RA Stefan Schneider

Handelsregister:  
Amtsgericht München,  
Registernummer HRB 144866

Genehmigung nach § 34c GewO erteilt durch das  
Landratsamt Bad Tölz -Wolfratshausen  
Prof.-Max-Lange-Pl. 1, 83646 Bad Tölz

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

**Herausgeber**  
DIP • Deutsche Immobilien-Partner

**Werbeagentur**  
CATFISH CREATIVE®  
Brand Design 360°  
Christin v. Wels  
Bei der Lutherbuche 43  
D - 22529 Hamburg  
ch.wels@catfishcreative.de  
Internet: www.catfishcreative.de

**Drucklegung**  
Niederrhein Verlag Pfaar GmbH  
Steinweg 11  
41564 Kaarst  
Tel.: +49 2131 64363  
Fax: +49 2131 63871  
info@niederrheinverlag.de  
www.niederrheinverlag.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:  
Ingrid Pfaar  
Inhaltlich Verantwortlicher gemäß § 55  
Abs. 2 RStV: Volker Pfaar

\* zum Zeitpunkt der Drucklegung in Gründung





Mehr über das  
DIP-Netzwerk unter:

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



# DIP • Deutsche Immobilien-Partner

## Partner

- **AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG**  
Düsseldorf, Berlin, Dresden, Frankfurt/M., Leipzig, Magdeburg  
[www.aengevelt.com](http://www.aengevelt.com)
- **AIGNER Immobilien GmbH**  
München  
[www.aigner-immobilien.de](http://www.aigner-immobilien.de)
- **ARNOLD HERTZ IMMOBILIEN GmbH & Co. KG**  
Hamburg, Rostock  
[www.arnold-hertz.de](http://www.arnold-hertz.de)
- **HUST ImmobilienService GmbH & Co. KG**  
Karlsruhe, Bretten, Bruchsal  
[www.hust-immobilienservice.de](http://www.hust-immobilienservice.de)
- **Immobilienvermittlung BW GmbH**  
Stuttgart  
[www.bw-bank.de](http://www.bw-bank.de)
- **Immobilien SOLMANN+ZAGEL GmbH**  
Nürnberg, Fürth, Schwabach, Ansbach  
[www.sollmann.de](http://www.sollmann.de)
- **MÖLLERHERM IMMOBILIEN**  
Inh. A. Möllerherm e. K.  
Scharbeutz, Hamburg, Lübeck, Kiel, Schleswig-Holstein, Ostsee, Nordsee  
[www.moellerherm-immobilien.de](http://www.moellerherm-immobilien.de)
- **SCHNEIDER & PRELL**  
**Immobilientreuhand AG**  
München - Wolfratshausen  
[www.schneider-prell.de](http://www.schneider-prell.de)
- **FRIS | REAL PEOPLE**  
Amsterdam, Zaandam, Bergen op Zoom  
[www.fris.nl](http://www.fris.nl)
- **ALLIANZ Handwerker Services GmbH**  
Aschheim bei München  
[www.allianz-handwerker.de](http://www.allianz-handwerker.de)
- **DEUTSCHE LICHTMIETE**  
**Vermietgesellschaft mbH**  
Oldenburg, Berlin, Ebersberg, Frankfurt/M.  
[www.deutsche-lichtmiete.de](http://www.deutsche-lichtmiete.de)
- **EBZ Business School GmbH**  
Bochum  
[www.ebz-business-school.de](http://www.ebz-business-school.de)
- **GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB**  
Berlin, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München  
[www.goerg.de](http://www.goerg.de)
- **JUSTUS GROSSE**  
**Projektentwicklung GmbH**  
Bremen  
[www.justus-grosse.de](http://www.justus-grosse.de)
- **TÜV Rheinland Industrie Service GmbH**  
Köln, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt  
Hamburg, München, Nürnberg, Stuttgart  
[www.tuv.com](http://www.tuv.com)

## Preferred Partner

  
DEUTSCHE IMMOBILIEN-PARTNER