

Markt und Fakten

Entwicklungen und Trends am deutschen Immobilienmarkt

2021



Der Markt für

- Büroflächen
- Einzelhandelsflächen
- Immobilieninvestments
- Logistikflächen





Inhalt

Vorwort	S. 3
DIP-Historie	S. 4
DIP-Partner	S. 5
Neu bei DIP	S. 8
• Beyer Immobilien	
• Olivier Versicherungen	
Neues bei DIP	
• Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG	S. 10
Märkte im Überblick	
■ Der Markt für Büroflächen	S. 12
■ Der Markt für Einzelhandel	S. 14
■ Der Markt für Grundstücke und Investments	S. 16
Märkte im Einzelnen	
■ Der Markt für Büroflächen Dynamik der Büromärkte deutlich entschleunigt	S. 19
■ Der Markt für Einzelhandelsflächen Ruhe vor dem Sturm - der stationäre Einzelhandel ist bedroht, das Spitzenmieteniveau sinkt bisher aber erst leicht	S. 23
■ Der Markt für Immobilieninvestments Corona stärkt Wohninvestments zu Lasten des Gewerbes	S. 25
■ Der Markt für Logistikflächen Corona-Schub und anhaltende Wachstumsperspektiven.	S. 30
■ Der norddeutsche Immobilienmarkt im Jahr 2020 – ein kurzer Überblick	S. 35
■ Der Immobilienmarkt Amsterdam Kurzübersicht	S. 37
Impressum	
DIP-Partner	S. 39



**Grundsätzliche Zustimmung
ist die höflichste Form
der Ablehnung.**

Robert Lembke

(Anspielung auf die „Lockdowns“ 2020/21)



Sehr geehrte Leserinnen,
Sehr geehrte Leser,

wir beginnen zu spüren, dass die Pandemie beherrschbar werden könnte. Es wird aber auch erkennbar, dass der Weg zur „Normalität“ viel länger sein wird, als uns dies bewusst gewesen ist. Auch die Frage, was denn nun die Normalität in Zukunft sein wird, bleibt unbeantwortet. Nicht immer wird es die alte Normalität sein!

Die DIP-Partner wünschen Ihnen die notwendige Gelassenheit, um mit der vor uns liegenden Ungewissheit sachgerecht umzugehen.

Es ist bezeichnend, dass wir uns in immer kürzeren Intervallen auf neue Sachverhalte einstellen müssen. Das gilt für alle Branchen, alle Berufe, ebenso für die DIP-Partner und nicht zuletzt auch für die Messeleitung der EXPO REAL.

COVID-19 hat uns gezwungen, Gewohnheiten und Abläufe über Bord zu werfen oder zumindest stark einzuschränken. Wir müssen Effizienz und Kosten mehr Beachtung schenken und abwägen, was wirklich sinnvoll ist. Mit der Frage nach dem persönlichen Mehrwert, den wir unseren Kunden und auch uns bieten wollen, betreten wir den richtigen Weg.

Den Menschen - bestehend aus unseren Familien, Kunden, Auftraggebern und Mitarbeitern mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen - in den Mittelpunkt zu stellen, wird künftig immer wichtiger und mehr über den Erfolg mitentscheiden, als wir uns dessen bisher bewusst waren.

Der Berliner Historiker Paul Nolte beschreibt die heutige Zeit als geprägt von einer „rauen Demokratie“. Damit trifft er die derzeitige politische Stimmung recht gut, nicht nur in Deutschland, auch in Europa und besonders ausgeprägt in den Vereinigten Staaten. Zwischen Verachtung, Sprachlosigkeit, Feindschaft und Vernichtungswillen hat sich ein Stil entwickelt, der einen das Fürchten lehren kann. Dämme sind hier und da schon gebrochen, hoffentlich halten die übrigen!

Die große Nachfrage nach Immobilien hängt, wie die meisten unterstellen, mit der Politik des billigen Geldes zusammen, die eine Inflationierung von Vermögenspreisen zur Folge hat. Einen Zusammenhang sehe ich aber auch darin, dass sich eine demokratische Instabilität in der ganzen Welt abzeichnet. Gerade die Ideenschmiede Deutschland darf die Notwendigkeit, ein großer Exportmeister zu bleiben, nicht aus den Augen verlieren. Unseren Wohlstand können wir nur so erhalten! Das gilt auch – gemeinsam mit unseren niederländischen und österreichischen Nachbarn – für den Status als stabile, international gefragte Immobilienregion in der Mitte Europas!

Der Kreis der erweiterten DIP-Partner bietet Ihnen beste Voraussetzungen für eine gute, kompetente, zuverlässige und ideenreiche Zusammenarbeit im Jahr 2021 und darüber hinaus!

Ihr

Ihr Henrik Hertz
Sprecher der DIP-Partner

Der Markt für Büroflächen

Büromarkt	Berlin	Bremen	Dresden	Düsseldorf	Essen	Frankfurt	Hamburg
Flächenumsatz in m² - 2020 Vermietungsleistung + Eigennutzer	705.000	85.000	65.000	284.000	89.000	333.000	350.000
Flächenumsatz in m² - 2019 Vermietungsleistung + Eigennutzer	986.000	96.000	95.000	525.000	165.000	561.000	540.000
Flächenumsatz in m² - 2018 Vermietungsleistung + Eigennutzer	840.000	95.000	85.000	390.000	128.000	616.000	565.000
Spitzenmiete 2020 in EUR/m ² /Monat	39,00	13,80	15,00	28,50	16,30	45,00	30,20
Spitzenmiete 2019 in EUR/m ² /Monat	38,00	13,50	15,00	28,50	16,00	42,50	29,50
Spitzenmiete 2018 in EUR/m ² /Monat	34,00	13,00	14,00	28,00	15,00	41,00	27,00
Durchschnittsmiete Gesamtstadt 2020 in EUR/m ² /Monat	26,00	8,00	10,50	16,00	10,00	22,40	18,50
Durchschnittsmiete City 2020 in EUR/m ² /Monat	28,00	9,10	12,00	21,90	11,00	26,80	21,70
Durchschnittsmiete Cityrand 2020 in EUR/m ² /Monat	24,50	7,90	10,00	17,50	9,00	18,10	17,20
Durchschnittsmiete Außenbezirke 2020 in EUR/m ² /Monat	16,00	6,80	9,00	12,90	7,30	16,60	12,50
Leerstand absolut in m² - Ende 2020	390.000	118.000	115.000	600.000	100.000	810.000	440.000
Leerstand absolut in m² - Ende 2019	280.000	113.000	135.000	620.000	105.000	740.000	400.000
Leerstand absolut in m² - Ende 2018	360.000	110.000	170.000	730.000	140.000	830.000	560.000
Leerstandsquote in % - Ende 2020	2,0	3,4	4,6	6,4	3,3	7,0	3,0
Leerstandsquote in % - Ende 2019	1,5	3,2	5,3	6,6	3,3	6,3	2,8
Leerstandsquote in % - Ende 2018	1,9	3,1	6,8	7,8	4,4	7,1	3,9
Prognose Flächenumsatz 2021							
Prognose Spitzenmiete - Ende 2021							
Prognose Durchschnittsmiete Gesamtstadt - Ende 2021							
Prognose Leerstand absolut - Ende 2021							

K. A. = keine Angaben



	Hannover	Karlsruhe	Köln	Leipzig	Magdeburg	München	Nürnberg	Stuttgart	Amsterdam
	130.000	70.000	174.000	128.000	22.000	600.000	48.000	220.000	180.000
	135.000	59.000	282.000	140.000	23.000	840.000	92.000	305.000	290.000
	160.000	68.000	297.000	135.000	23.000	932.000	90.000	220.000	450.000
	17,00	15,00	26,00	16,00	13,50	40,00	16,00	25,00	38,00
	17,00	15,00	26,00	15,50	13,50	40,00	16,00	24,00	35,50
	15,50	15,00	22,50	14,00	12,75	38,50	15,50	23,00	33,00
	10,00	k. A.	15,00	10,00	k. A.	22,50	12,00	16,00	20,80
	11,20	12,50	17,00	10,80	9,80	27,00	13,00	17,00	20,80
	9,40	12,00	13,50	9,50	8,50	16,00	11,10	12,50	16,65
	7,90	11,00	8,90	6,70	6,50	12,00	10,00	10,00	12,50
	142.000	92.000	232.000	185.000	72.000	590.000	85.000	200.000	372.000
	135.000	83.000	185.000	188.000	73.000	500.000	65.000	170.000	553.500
	150.000	80.000	230.000	235.000	75.000	645.000	125.000	170.000	1.019.300
	3,1	3,5	2,9	5,5	7,0	2,9	2,3	2,5	6,2
	2,9	3,3	2,4	5,6	6,9	2,5	1,8	2,1	5,0
	3,3	3,3	3,0	6,9	7,2	3,3	3,5	2,2	8,8
	→	→	↗	→	→	↘	→	↘	↘
	→	→	→	→	→	→	→	↘	→
	→	→	→	→	→	↘	↘	↘	↘
	→	↗	↗	↗	↘	↗	↗	↗	↗

Der Markt für Büroflächen

Dynamik der Büromärkte deutlich entschleunigt

Der Büromarkt war im Berichtsjahr 2020 maßgeblich bestimmt durch die Corona-Pandemie und verzeichnete bis zum Jahresende eine deutlich geringere Umsatzdynamik als in den Vorjahren. Die Einschränkungen des täglichen Lebens hatten auch einschneidende Auswirkungen auf die Arbeitswelt:

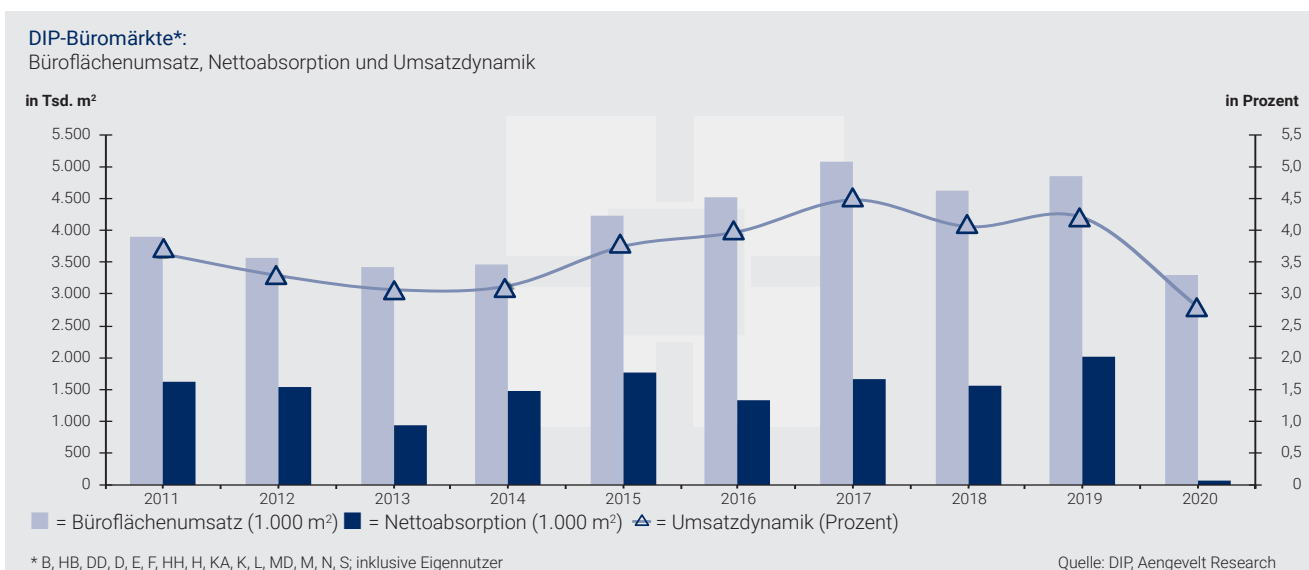
- Im Gegensatz zu den Segmenten Medizin, Gesundheit und Logistik erlebten zahlreiche andere flächennachfragende Branchen (insbesondere Touristik, Einzelhandel, Fahrzeugindustrie, Luftfahrt, Kulturwirtschaft, unternehmensnahe Dienstleistungen) erhebliche Umsatzeinbußen, so dass Personal abgebaut und Kosten - auch Mieten - reduziert werden mussten.
- Überwiegend positive Erfahrungen mit dem Homeoffice veranlassten einen beträchtlichen Teil der Unternehmen, eine Reduzierung des Büroflächenbedarfs in Erwägung zu ziehen.
- Die Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und deren wirtschaftliche Auswirkungen veranlassten Anleger und Investoren häufig dazu, geplante Investitionen vorerst zurückzustellen.

Je nach Betroffenheit haben Unternehmen verschiedene Maßnahmen ergriffen, die sich in Summe in einer Reduzierung der Büroflächennachfrage niederschlugen: Verzicht auf

Expansion (d. h. geplante Anmietung zusätzlicher Flächen) oder Reduzierung der angemieteten Büroflächen durch Untervermietung, Verzicht auf Verlängerung oder gar Kündigung von Mietverträgen. Nach schockartigem Einbruch im April/Mai 2020 war jedoch im weiteren Jahresverlauf zu registrieren, dass die Dynamik insbesondere im vierten Quartal vielerorts wieder an Fahrt gewann.

Büroflächenumsatz deutlich unter Vorjahresniveau

- Wurden im Jahr 2019 an den 15 analysierten DIP-Standorten insgesamt noch rd. 4,84 Mio. m² Bürofläche umgesetzt, sank das Transaktionsvolumen im Folgejahr 2020 um rd. 1,54 Mio. m² bzw. 31,8 % auf rd. 3,3 Mio. m². Dieser jüngste Umsatzwert ist der niedrigste seit 2009 und liegt damit rd. 19,6 % unter dem mittleren Absatzwert der jüngsten zehn Jahre (Ø 2011 - 2020: 4,1 Mio. m² p. a.).
- In den sieben größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) wurden rd. 2,66 Mio. m² bzw. 80,7 % der Büroflächenumsätze aller 15 DIP-Märkte umgesetzt. Das war somit ein um ca. 34,0 % geringerer Flächenumsatz als 2019 (4,04 Mio. m²). Die vier



umsatzstärksten Märkte 2020 waren Berlin (705.000 m²), München (600.000 m²), Hamburg (350.000 m²) und Frankfurt am Main (333.000 m²).

- Die Umsatzdynamik, d. h. der Anteil des Flächenumsatzes am Bestand, erreichte einen deutlich niedrigeren Wert als im Vorjahr (2020: 2,8 %, 2019: 4,2 %). Am dynamischsten, d. h. oberhalb der mittleren Performance aller 15 DIP-Märkte (2,8 %), waren die Flächenabsätze an den Märkten Leipzig (3,8 %), Berlin (3,6 %), Düsseldorf (3,0 %), München (2,95 %) und Essen (2,9 %). Etwa im Mittel lag die Umsatzdynamik in Frankfurt am Main und Hannover (je 2,8 %) sowie Stuttgart (2,75 %). Moderatere Büroflächenabsatzquoten erreichten demgegenüber Karlsruhe (2,6 %), Dresden (2,6 %), Bremen (2,45 %), Hamburg (2,4 %), Köln (2,2 %), Magdeburg (2,0 %) und Nürnberg (1,3 %).

Nettoabsorption auf dem Niveau einer „schwarzen Null“

Mit einer Nettoabsorption von lediglich 40.000 m² – also praktisch einer „schwarzen Null“ – wurde 2020 der niedrigste jemals analysierte Wert erreicht. Bei einer positiven Nettoabsorption wurde im Berichtszeitraum per Saldo mehr Bürofläche in Anspruch genommen als Fläche leer

gezogen. Ist die Nettoabsorption negativ, so wird im Berichtszeitraum per Saldo mehr Bürofläche freigezogen als in Anspruch genommen. Das langjährige positive Mittel (2011 - 2020: 1,42 Mio. m²) wurde im Berichtsjahr 2020 deutlich verfehlt. Nachdem 2013 die Nettoabsorption von Büroflächen in den deutschen Büromärkten im Zuge des Konjunkturrückganges und der entsprechenden prozyklischen Mietzurückhaltung auf unter eine Million m² fiel, konnte in den Jahren bis einschließlich 2019 im Rahmen der positiven Wirtschaftsentwicklung eine anhaltend höhere Nettoabsorption beobachtet werden. So wurden zwischen 2014 und 2018 im Mittel rd. 1,6 Mio. m² p. a. absorbiert. Im Jahr 2019 betrug die Nettoabsorption sogar 2,0 Mio. m² Bürofläche. Die Pandemie hat dem robusten Wachstum des Büroflächenbedarfs ein abruptes Ende gesetzt. Aber immerhin kam es in der Gesamtheit der untersuchten relevanten Märkte ungeachtet des auch hier schwierigen Marktgeschehens nicht zu einer Schrumpfung der Büroflächeninanspruchnahme.

Leichter Anstieg der Büroflächenüberhänge

Angesichts der geringen Nettoabsorption stieg, wie von DIP prognostiziert, der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen in den 15 analysierten deutschen Märkten im Jahresverlauf 2020 um rd. 379.000 m² auf 4,17 Mio. m² Bürofläche. Die mittlere Leerstandsquote der 15 DIP-Märkte stieg dadurch von 3,3 % Ende 2019 binnen Jahresfrist auf 3,6 %.

Im Mittel stehen seit Ende Dezember 2020 rd. 10 % mehr Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung als noch ein Jahr zuvor. Der Trend einer schnell abschmelzenden Angebotsreserve ist damit vorerst gestoppt:

- Zu den Märkten mit besonders dynamisch steigender Angebotsreserve gehörten 2020 besonders Berlin (39,3 %), Nürnberg (30,8 %), Köln (25,4 %), München (18,0 %) und Stuttgart (17,6 %).
- Vergleichsweise moderat steigende Angebotsreserven wurden in Karlsruhe (10,8 %), Hamburg (10 %), Frankfurt (9,5 %), Hannover (5,2 %) und Bremen (4,4 %) registriert.
- Ein moderater Abbau der Angebotsreserve wurde in Essen (-4,8 %), Düsseldorf (-3,2 %), Leipzig (-1,6 %) und Magdeburg (-1,4 %) analysiert. Dresden war mit einem Abbau von 14,8 % einsamer Spitzenreiter.

