

Pressemitteilung

Colliers International: Logistikmarkt Deutschland

- **Solider Start auf dem Investmentmarkt: Transaktionsvolumen von knapp 470 Millionen Euro**
- **Nachfrage übersteigt Angebot vor allem im Neubaubereich deutlich**
- **Grundstückspreise sowie Spitzen- und Durchschnittsmieten mit überwiegend ansteigendem Trend**
- **Im Jahresverlauf hohe Aktivitäten sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Investmentmarkt**

München, 4. Mai 2015 – Nach Angaben von Colliers International profitiert der deutsche Logistik- und Industrieimmobilienmarkt spürbar von der anziehenden Konjunktur. Im Vorfeld der Messe „transport logistic 2015“ in München gibt das Immobilienberatungsunternehmen bekannt, dass sich dieser Fakt in wachsenden Neu-, Ersatz- oder Expansionsbedarfen auf Nutzerseite und damit ansteigenden Flächenumsätzen äußert. Dabei konzentrieren sich die Mieter, die vornehmlich aus den Bereichen Logistikdienstleister, Handelsunternehmen sowie aus dem verarbeitenden Gewerbe kommen, nicht nur auf die großen Metropolregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. In den Regionen Hannover, Halle/Leipzig, Kassel/Bad Hersfeld, Münster/Osnabrück, Rhein-Neckar sowie im Ruhrgebiet stiegen die Vermietungszahlen in den vergangenen 12 Monaten ebenfalls zum Teil deutlich an. Durch die Neuvermietungen entstehen in der Folge entsprechende Investmentprodukte.

Peter Kunz FRICS, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International Deutschland: „2014 erreichte der deutsche Logistikinvestmentmarkt mit einem Transaktionsvolumen von 3,6 Milliarden Euro ein neues Allzeithoch, das bei einer entsprechenden Produktverfügbarkeit sogar noch höher hätte ausfallen können. Die ersten drei Monate des laufenden Jahres, in denen sich das Investmentvolumen auf knapp 470 Millionen Euro belief, können unter ´solider Jahresauftakt´ zusammengefasst werden. Denn obwohl wir einen Rückgang des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten, spiegelt dies keinesfalls ein mangelndes Investoreninteresse wider. Der Flaschenhals wird durch ein verhältnismäßig kleines Angebot gebildet, was insbesondere für den Neubau-

und Projektentwicklungsbereich gilt. Aus diesem Grund gehen einige Investoren – wie das Beispiel des Erwerbs des Logistikparks GG RheinMain durch AEW Europe zeigt – mittlerweile dazu über, sich spekulative Projekte ohne Vorvermietung im Rahmen von Forward-Funding-Deals zu sichern.“

Sinkende Renditen aufgrund des großen Nachfrageüberhangs

Die meisten der in den vergangenen 12 bis 18 Monaten gehandelten Immobilien waren gute und sehr gute Bestandsimmobilien einerseits sowie Light-Industrial-Immobilien und Objekte mit Entwicklungsbedarf andererseits. Wäre die Produktverfügbarkeit im Neubau-Segment größer, läge das Transaktionsvolumen noch deutlich höher.

Andreas Trumpp MRICS, Head of Research bei Colliers International Deutschland: „Das sehr limitierte Angebot im Class-A-Segment und die ungebrochen hohen Nachfrage nach entsprechenden Immobilien führten zu weiter sinkenden Spitzenrenditen. Die durchschnittliche Bruttoanfangsrendite lag Ende des ersten Quartals 2015 auf einem um drei Basispunkte und im Vergleich zum Vorjahr um 58 Basispunkte niedrigerem Niveau bei 6,40 Prozent. Die Spanne der Spitzenrenditen in den sieben Immobilienhochburgen reicht von 6,25 Prozent in der Region **Frankfurt** bis 6,55 Prozent in der Region **Berlin**.“

Hoher Wettbewerb um wenige Grundstücke lässt Preise steigen

„Die ansteigende Flächennachfrage seitens der Nutzer erhöht den Wettbewerb um die im Vergleich zum Bedarf geringe Zahl entwicklungsfähiger GE-/GI-Grundstücke noch einmal deutlich. In zahlreichen Ballungsräumen sind Grundstücke rar, weil die Ansiedlung flächenintensiver Logistikimmobilien in Konkurrenz zu anderen Nutzungen steht. Zahlreiche Kommunen halten sich bei der Ausweisung neuer Logistikgebiete aufgrund der Angst vor ansteigenden Verkehrs-, Luft- und Lärmbelastungen zurück. Außerdem bevorzugen sie andere, in ihren Augen höherwertigere Nutzungen. Dies hat zur Folge, dass sich die Grundstückspreise teilweise deutlich verteuern“, sagt **Trumpp**. Im bundesweiten Schnitt erhöhten sie sich im Vergleich zu Anfang 2014 um rund vier Prozent. Prozentual am deutlichsten bergauf ging es mit 25 Prozent in den Regionen Hannover (60 auf 75 Euro pro Quadratmeter) sowie Kassel/Bad Hersfeld und Halle/Leipzig (jeweils 40 auf 50 Euro pro Quadratmeter). Absolut legte die Region München mit einem Sprung um 40 Euro von 210 auf 250 Euro pro Quadratmeter am meisten zu.

Geringes Angebot und hohe Nachfrage schlagen sich in den Mieten nieder

Die Spitzen- und Durchschnittsmieten für Logistikimmobilien zogen wegen des Aufschwungs auf den Vermietungsmärkten im Vergleich zum Vorjahr deutschlandweit um 2,8 respektive 2,5 Prozent an. Über alle 19 untersuchten Logistikzentren lag die Spitzenmiete bei 4,85 Euro pro Quadratmeter und die Durchschnittsmiete bei 3,72 Euro pro Quadratmeter. Der Unterschied zwischen den Standorten ist erheblich. Die hohen Grundstückspreise in den Regionen Frankfurt, München und Stuttgart schlagen sich in den höchsten Mietpreisen nieder, was bei der Spitzenmiete einen Wert deutlich oberhalb der Marke von 6,00 Euro pro Quadratmeter und bei der Durchschnittsmiete von nahe oder über der Marke von 5,00 Euro pro Quadratmeter bedeutet. Deutlich günstiger sind die Mieten dagegen in den Regionen Bremen, Dortmund, Erfurt, und Gießen mit Spitzenmieten um 4,00 Euro pro Quadratmeter und Durchschnittsmieten um 3,00 Euro pro Quadratmeter. Zudem liegen dort die Grundstückspreise signifikant unter dem Niveau der Topstandorte.

Ausblick: Logistikmarkt Deutschland bleibt in Fahrt

„Die anziehende Konjunktur hat eine belebende Wirkung einerseits auf die industrielle Produktion und andererseits auf den Konsum. Davon profitieren in der Folge zahlreiche Unternehmen aus dem Logistikbereich, von denen eine anhaltende Flächennachfrage kommt. Die dynamischen Entwicklungsprozesse im Handel sorgen für einen beständigen Bedarf an zusätzlichen Standorten und neuen Immobilientypen. Die spekulative Projektentwicklungspipeline ist trotzdem relativ trocken. Aus diesem Grund fragen einige Investoren derzeit verstärkt Forward-Funding-Deal-Konstruktionen nach, um sich frühzeitig trotz fehlender Vorvermietungen Class-A-Neubaumobilien in sehr guten Lagen zu sichern“, so **Kunz**. „Insgesamt besteht sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Investmentmarkt ein Nachfrageüberhang. Wir erwarten daher auf beiden Märkten bis Jahresende sehr hohe Aktivitäten. Das Transaktionsvolumen dürfte aufgrund einiger sehr großvolumiger Investments im Portfolio- aber auch im Einzelverkauf den Wert des Vorjahres von 3,5 Milliarden Euro mindestens erreichen.“

Spitzenmiete für Logistikimmobilien (in Euro pro Quadratmeter)

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
München	6,50	6,50	6,30	6,20	6,20	6,30	6,40	6,50
Frankfurt	5,80	6,20	6,00	6,25	6,25	6,20	6,30	6,30
Stuttgart	6,50	6,40	6,00	6,00	6,20	6,20	6,20	6,20
Hamburg	5,50	5,25	5,50	5,60	5,60	5,80	5,80	5,70
Düsseldorf	5,25	5,50	5,90	5,90	5,00	5,10	5,20	5,40
Nürnberg	4,95	4,95	4,95	4,95	5,00	5,00	4,80	5,00
Berlin	4,75	4,90	5,25	4,60	4,90	4,70	4,70	5,00
Ulm	4,30	4,35	4,40	4,50	4,50	4,50	4,00	4,20
Hannover	4,60	4,25	4,50	4,50	4,50	4,50	4,70	4,60
Mannheim	5,50	5,50	4,70	4,30	4,40	4,40	4,50	4,70
Dortmund	4,50	4,00	4,50	4,10	4,70	4,20	4,00	4,10
Duisburg	5,00	4,50	4,50	4,20	4,20	4,20	4,25	4,35
Leipzig	3,50	4,00	4,50	4,00	4,20	4,20	4,25	4,50
Mönchengladbach	n.u.	n.u.	4,80	4,20	4,20	4,10	4,00	4,60
Bremen	4,60	4,00	4,00	4,40	4,50	4,00	4,00	4,00
Gießen	n.u.	n.u.	3,90	3,90	3,90	3,90	3,90	3,90
Kassel	4,20	4,20	3,90	3,90	3,90	3,90	3,90	4,10
Karlsruhe	5,50	5,50	4,95	4,90	5,00	3,60	5,00	5,00
Erfurt	3,00	3,00	3,70	3,70	3,00	3,60	3,75	4,00

Durchschnittsmiete für Logistikimmobilien (in Euro pro Quadratmeter)

Stadt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
München	5,80	5,70	5,40	5,25	5,50	5,50	5,60	5,75
Frankfurt	4,90	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,20	5,10
Stuttgart	4,50	4,20	4,20	4,50	4,60	4,70	4,00	4,60
Hamburg	4,80	4,50	4,50	4,50	4,50	4,70	4,75	4,55
Düsseldorf	4,50	4,40	4,60	4,30	4,00	4,00	4,00	4,20
Nürnberg	3,95	4,00	3,90	3,75	3,80	3,90	3,90	3,90
Berlin	3,50	3,30	3,80	3,25	3,95	3,75	3,75	4,00
Karlsruhe	3,80	3,50	3,50	3,50	3,50	3,60	3,60	3,80
Mannheim	3,70	3,40	3,40	3,40	3,30	3,40	3,40	3,60
Ulm	2,80	2,90	3,50	3,50	3,50	3,30	3,20	3,20
Hannover	3,80	3,30	3,75	3,30	3,20	3,20	3,30	3,40
Mönchengladbach	n.u.	n.u.	3,70	3,60	3,50	3,00	3,20	3,30
Duisburg	4,00	3,30	3,30	3,40	3,40	3,00	3,40	3,50
Gießen	n.u.	n.u.	3,00	3,00	3,00	3,00	2,90	2,90
Kassel	3,70	3,50	3,00	3,00	3,00	3,00	3,30	3,00
Leipzig	2,20	2,75	2,75	2,75	2,75	2,95	2,90	2,90
Bremen	4,00	2,80	2,80	2,80	3,00	2,90	2,90	2,90
Dortmund	3,75	3,00	3,60	2,90	3,00	2,50	3,15	3,25
Erfurt	2,00	2,00	2,50	2,50	2,00	2,30	2,60	2,90

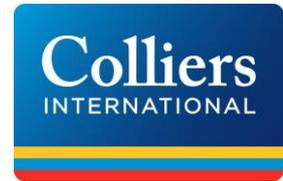
Grundstückspreise für GE-/GI-Grundstücke (in Euro pro Quadratmeter)

Stadt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stuttgart	200	200	250	250	250	250	250	250
Frankfurt	210	220	220	240	240	240	250	250
München	250	220	200	200	200	200	210	250
Düsseldorf	150	150	150	160	160	160	170	180
Karlsruhe	160	160	160	155	150	150	140	150
Nürnberg	180	180	190	180	130	140	140	145
Hamburg	120	120	120	125	130	140	150	150
Mannheim	120	120	120	120	120	120	120	130
Berlin	150	120	100	100	110	120	120	120
Dortmund	85	80	80	75	85	85	85	90
Mönchengladbach	n.u.	n.u.	65	70	75	70	70	40
Duisburg	85	85	85	90	70	70	90	90
Ulm	85	80	80	85	85	60	60	60
Hannover	100	60	80	60	50	50	60	75
Bremen	60	50	45	50	50	45	50	50
Gießen	n.u.	n.u.	50	50	50	40	50	50
Kassel	60	60	40	40	40	40	40	50
Leipzig	40	35	40	40	40	40	40	50
Erfurt	25	25	25	25	15	25	20	20

Transaktionsvolumen (in Millionen Euro) und Spitzenrendite (in Prozent) für Logistikimmobilien

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015p
TAV	1.698,5	763,9	1.167,2	1.181,2	1.629,9	2.273,7	3.591,8	3.750,0
Spitzenrendite*	7,21%	7,30%	7,29%	7,02%	7,08%	6,95%	6,40%	6,30%

*Gewichtete, deutschlandweite Bruttoanfangsrendite für Class-A-Immobilien



Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist Colliers International mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig. www.colliers.de.

Ansprechpartner:

Peter Kunz FRICS
Head of Industrial & Logistics Germany
Colliers International Frankfurt GmbH
T +49 (0)69 719192-0
peter.kunz@colliers.com

Andreas Trumpp MRICS
Head of Research Germany
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 (0)89 540411-040
andreas.trumpp@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de