

Pressemitteilung

Colliers International: Deutsche Top-Logistikstandorte erzielen Flächenumsatz von rund 2,7 Millionen Quadratmeter

- **„Die Logistik ist in Deutschland eine der Branchen, der wir beim Wachsen zusehen können“**
- **Zusammenspiel zwischen Handel und Logistikdienstleistungen in vielen Großstädten deutlich bemerkbar**
- **Anstieg bei Nachfrage nach ganz neuen Immobilientypen**

Frankfurt am Main, 8. Februar 2017 – Das Jahr 2016 verabschiedete sich mit einem zufriedenstellenden Umsatzergebnis beim Industrie- und Logistikflächenumsatz. An den Top-Logistikstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erzielten laut Angaben von Colliers International Vermietungen und Eigennutzer ein Umsatzergebnis von insgesamt rund 2,73 Millionen Quadratmeter und damit über 400.000 Quadratmeter mehr als noch im Vorjahr.

Absoluter Spitzenreiter mit rund 668.800 Quadratmeter (+ 13 Prozent) generierter Fläche in den letzten 12 Monaten ist die Region Hamburg. Frankfurt/Rhein-Main verzeichnete 2016 sogar einen neuen Rekord und erzielte über 584.000 Quadratmeter und damit 27 Prozent mehr als noch im Vorjahr. Des Weiteren verzeichneten die Logistikstandorte München (342.400 Quadratmeter, + 54 Prozent) und Köln (199.500 Quadratmeter, + 19 Prozent) ebenfalls zweistellige Wachstumsraten. Auch der Düsseldorfer Markt konnte nach einem sehr verhaltenen Jahresstart mithilfe von mehreren großvolumigen Abschlüssen ein Jahresendergebnis auf dem Vorjahresniveau (343.800 Quadratmeter) erzielen. Umsatzrückgänge verzeichneten hingegen zwei der Top-7 Standorte in Deutschland. Die Automotiv-geprägte Region Stuttgart generierte 2016 mit Vermietungen und Eigennutzern insgesamt rund 235.000 Quadratmeter, was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang um 12 Prozent entspricht. Berlin konnte mit einem Umsatz von 352.700 Quadratmeter ebenfalls nicht an das Vorjahr anknüpfen (- 22 Prozent). Zurückzuführen ist dies vor allem auf das zunehmend geringe Angebot an Flächen, das großvolumigen Logistikansiedlungen im Weg steht und in der Folge den Flächenumsatz bremst.

Angebot und Nachfrage

Sowohl Handelsunternehmen als auch Logistik- und Transportdienstleister hielten sich mit Marktanteilen von jeweils 35 bzw. 38 Prozent die Waage. Vor allem waren es aber Handelsunternehmen wie Amazon und der niederländische Online-Händler Action, die für großvolumige Neubauprojekte verantwortlich waren und damit den Umsatz in den Regionen ankurbelten. Außerhalb der Top-7-Standorte sorgte der Mega-Deal von Metro mit rund 235.000 Quadratmeter Neubaufäche in Marl (NRW) für den größten Mietvertragsabschluss in Deutschland.

Peter Kunz, Head of Industrial & Logistics Deutschland bei Colliers International: „Mittlerweile löst der hohe Nachfragedruck an den Top-Standorten ein Umdenken bei der Flächengewinnung aus, so dass unter Anderem neue Immobilientypen, wie mehrgeschossige Logistikzentren, in den Märkten auftauchen. Den Anfang machte dieses Jahr der Entwickler Segro in München. Erstmals in Deutschland entsteht im Osten von München eine dieser Immobilientypen für einen internationalen Online-Händler.“

Mieten

Trotz der hohen Nachfrage blieben die Mietpreise in 2016 innerhalb der Top-Logistikstandorte weitestgehend stabil. Lediglich an den Standorten München und Köln sowie Hamburg lässt sich aufgrund des Flächenmangels ein leichter Anstieg bei den Spitzen-Mietpreisen feststellen. So stieg die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen in München in einem Jahr um 10 Cent und liegt aktuell bei 6,85 Euro pro Quadratmeter. Damit ist München bundesweit der teuerste Standort gefolgt von Frankfurt (6,30 Euro pro Quadratmeter) und Stuttgart (6,20 Euro pro Quadratmeter). Im Mittelfeld bewegen sich Hamburg (5,80 Euro pro Quadratmeter) und Düsseldorf (5,40 Euro pro Quadratmeter), Köln (5,20 Euro pro Quadratmeter) und Berlin (5,00 Euro pro Quadratmeter).

Fazit und Prognose

„Die Logistik ist in Deutschland eine der Branchen, der wir beim Wachsen zusehen können. Das Zusammenspiel zwischen Handel und Logistikdienstleistungen macht sich in vielen deutschen Großstädten deutlich bemerkbar. Zunehmend mehr Pakete



werden von Menschen täglich versendet oder entgegengenommen. Kurier-, Express- und Paketdienste erschließen immer mehr Märkte und erfahren jährlich neue Wachstumsraten in Deutschland. Während 2015 rund 2,9 Milliarden Sendungen im Umlauf waren, rechnet der Bundesverband Paket – und Expresslogistik für 2016 mit deutlich mehr als 3,1 Milliarden Sendungen in Deutschland“, so **Kunz**.

Für den Immobilienmarkt hat das zur Folge, dass die Nachfrage nach geeigneten Flächen auch in den kommenden Jahren nicht abschwächen wird und die größten deutschen Metropolen ein Umdenken in der Flächennutzung erfahren. Getreu dem Motto „Was nicht passt, wird passend gemacht“ rücken zum einen Brownfield-Entwicklungen verstärkt in den Fokus der Nutzer und Projektentwickler. Zum anderen löst die nachhaltige Integration der kleinteiligen Logistik in den deutschen Innenstädten einen Anstieg bei der Nachfrage nach ganz neuen Immobilientypen aus. Die großflächigen Logistikimmobilien, sogenannte Big Boxes, werden sich aufgrund des Mangels an passenden stadtnahen Flächen weiterhin außerhalb der typischen Logistik-Hotspots konzentrieren müssen.

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 sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [@ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

Ansprechpartner:

Peter Kunz FRICS
Head of Industrial & Logistics Germany
Colliers International Frankfurt GmbH



T +49 (0) 69 719192-0
peter.kunz@colliers.com

Nicole Kinne
Research Consultant I Industrial & Logistics
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 89 624 294-792
nicole.kinne@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