

Marktbericht
Deutschland
2016/2017



Accelerating success.

Industrie- und Logistikmärkte im Überblick





Peter Kunz FRICS

Head of Industrial & Logistics
Germany

peter.kunz@colliers.com



Hubert Reck

Head of Industrial & Logistics
Investment Germany

hubert.reck@colliers.com

Marktentwicklung bei Industrie- und Logistikimmobilien so dynamisch wie nie zuvor

2016 stellte wieder ein mehr als zufriedenstellendes Jahr für die deutsche Industrie- und Logistikimmobilienbranche dar. Insbesondere Investments erreichten mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,6 Mrd. € ein neues Rekordhoch auf dem deutschen Markt. In 2016 wurden damit über 600 Mio. € bzw. 15 % mehr in Industrie- und Logistikimmobilien investiert als noch im Vorjahr. Ähnlich zufriedenstellend zeigte sich der durch Vermietungen und Eigennutzer generierte Flächenumsatz in den sieben bedeutendsten Logistikregionen. Rund 2,7 Mio. m² konnten die Regionen zum Jahresende hin verzeichnen. Gegenüber 2015 bedeutet dies eine Steigerung von über 400.000 m².

Die Entwicklungen auf dem Investment- und dem Vermietungs- markt verdeutlichen, dass deutsche Industrie- und Logistik- immobilien weiterhin einen wahren Boom erleben. Einen wesentlichen Treiber dieser Entwicklung stellt der Online- Handel dar. Neben den Big Boxes, den großflächigen Logistik- immobilien, treten verstärkt innerstädtische Lagerflächen und Verteilzentren unter 10.000 m² in den Märkten auf, weil Kunden- bedürfnisse nach immer schnelleren Lieferungen kleinere, aber nähere Logistikzentren erfordern. Kurier-, Express- und Paketdienstleister, die sich folglich zunehmend im städtischen Raum ansiedeln, kurbeln die Nachfrage nach geeigneten Flächen auf dem Markt weiter an. Dass immer mehr Handelsunternehmen und Startups die Belieferung ihrer Kunden, teilweise mit neuen Mobilitätskonzepten, selbst in die Hand nehmen, verstärkt den Druck zusätzlich.

Mittlerweile ist zu beobachten, wie dieser Nachfragedruck an den Top-Standorten ein Umdenken bei der Flächengewinnung auslöst. Neben Brownfield-Entwicklungen wecken auch neue Immobilientypen immer stärker die Aufmerksamkeit der Nutzer und Projektentwickler. Auf Investorensseite zeigt sich, dass sich eine wachsende Zahl von vornehmlich deutschen Anlegern auf Light-Industrial-Immobilienkonzentriert. Auch diese Investment- Entwicklung zu höherer Komplexität der Immobilien, aufgrund der geringen Verfügbarkeit von „Sorglos-Objekten“ in Top-Regionen, belegt die aktuelle Stärke des Industrie- und Logistikimmobilienmarktes.

Inhalt

Logistikstandort Deutschland	4
Logistikregionen in Deutschland	5
Marktdaten im Überblick	6
Vermietungsmarkt	
Deutschland gesamt	8
Berlin/Brandenburg	10
Düsseldorf	12
Frankfurt/Rhein-Main	14
Hamburg	16
Köln	18
München	20
Stuttgart	22
Investmentmarkt	24
Glossar / Definitionen	26
Standorte / Kontakte	27



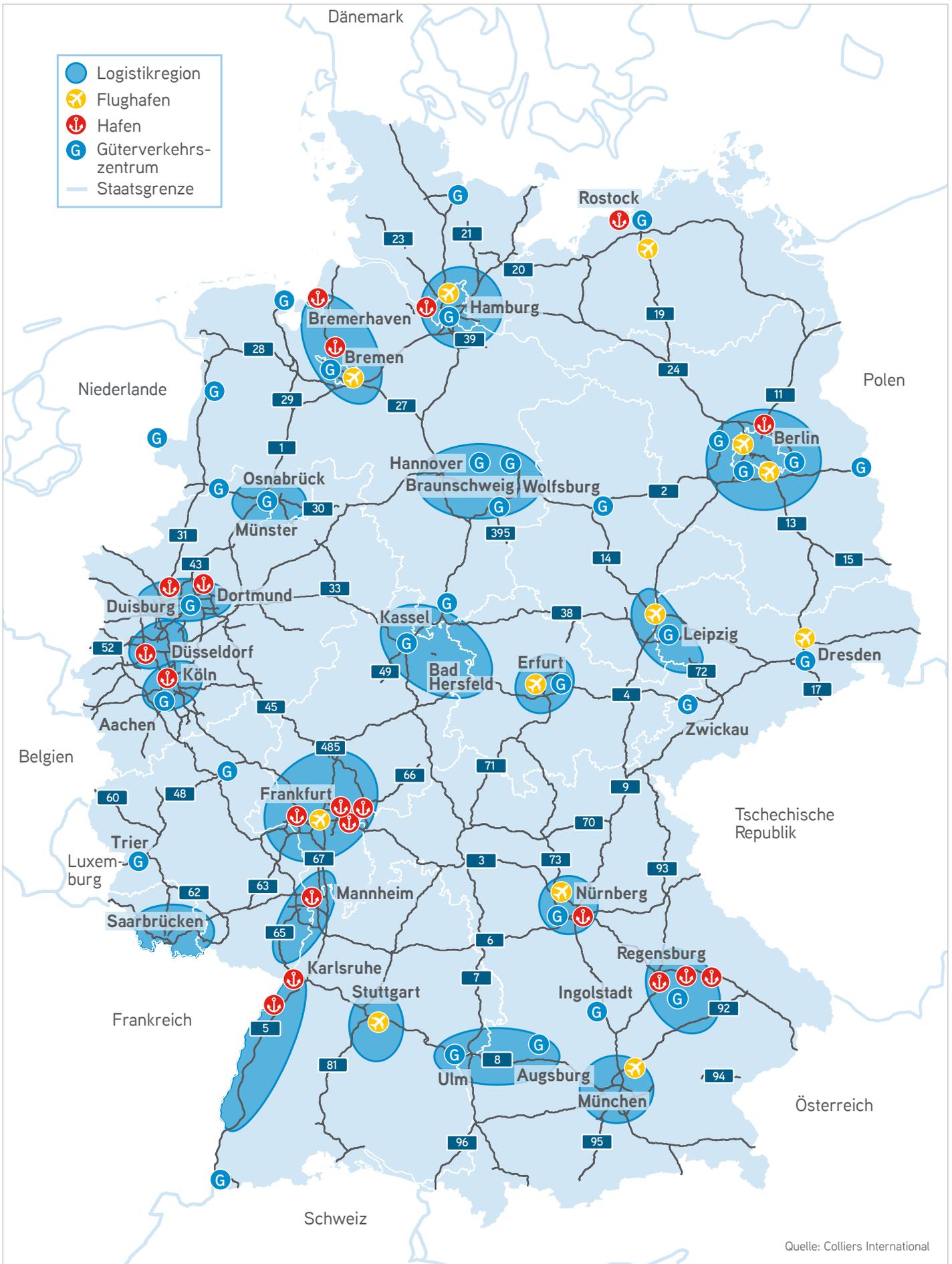
Logistikstandort Deutschland

Deutschland zählt zu den bedeutendsten Logistikmärkten weltweit und ist aufgrund seiner zentralen Lage inmitten Europas, seiner herausragenden Infrastruktur und seiner hohen Technologiestandards ein beliebter Standort für viele nationale und internationale Industrie- und Logistikunternehmen. Die Logistikbranche ist Deutschlands Wachstumsmotor und wird getrieben von aktuellen Trends wie der Verschiebung von Wirtschaftsräumen in Richtung Osteuropa, dem Wegfall von Handelsbarrieren und dem rasant wachsenden Online-Handel.

In Europa ist Deutschland mit einem Umsatz von fast 260 Mrd. € in 2016 zweifelsohne der mit Abstand umsatzstärkste Markt und belegt darüber hinaus zum wiederholten Mal den ersten Platz beim „Logistics Performance Index“ der Weltbank, bei dem Faktoren wie Infrastruktur, Pünktlichkeit, Nachverfolgungsfähigkeit, Transportkosten und Zoll berücksichtigt werden.

Innerhalb Deutschlands konzentrieren sich die Logistikansiedlungen vor allem auf Standorte, die für die zentrale Distribution, Produktionslogistik, Versorgung von Ballungsräumen oder Netzwerklogistik geeignet sind und eine sehr gute Erreichbarkeit aufweisen. Neben den Top-Standorten wie München, Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart zählen unter anderem Bremen, Leipzig, Karlsruhe, Hannover und Kassel zu den wichtigsten Logistik-Hotspots in Deutschland. Für Nutzer ist insbesondere die Lage ein entscheidendes Kriterium bei der Standortsuche, aber auch Faktoren wie Infrastruktur, Arbeitskosten, Kaufkraft und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Region tragen maßgeblich zur Standortwahl bei.

Vor allem die Nähe zu Ballungsräumen ist für viele Logistikunternehmen hinsichtlich Lieferzeiten und Transportkosten ein wichtiges Argument. Die Verfügbarkeit von Flächen ist jedoch in vielen Logistikregionen eine permanente Herausforderung. Aufgrund des rasant wachsenden Online-Handels in Verbindung mit den steigenden Anforderungen der Kunden an die Lieferdienste wird die Nachfrage nach Logistikflächen in Deutschland in den nächsten Jahren weiter zunehmen.





Marktdaten im Überblick

Standortinformationen								
	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTART
EINWOHNERZAHL in 1.000	82.200	3.653	628	727	1.787	1.069	1.543	609
FLÄCHE in km ²	357.376	892	217	248	755	405	311	207
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE in 1.000	31.374	1.366	399	551	932	537	822	397
ARBEITSLOSENQUOTE in %	5,8	9,2	7,4	6,2	6,7	8,1	4,2	4,9
VERFÜGBARES EINKOMMEN/KOPF in €	22.318	20.496	26.899	25.400	23.999	24.138	28.610	25.510

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, Nexiga GmbH

Logistikvermietung								
	TOP 7	BERLIN/ BRANDENBURG	DÜSSELDORF	FRANKFURT/ RHEINMAIN	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTART
FLÄCHENUMSATZ 2016	2.726.100	352.700	343.800	584.000	668.800	199.400	342.400	235.000
VERGLEICH ZUM VORJAHR in %		-22	-1	27	13	19	54	-12
VERMIETUNGSLEISTUNG 2016	2.176.300	315.500	259.600	436.200	543.200	150.400	265.000	206.400
EIGENNUTZER in %	20	11	24	25	19	25	23	12
ANZAHL ABSCHLÜSSE	491	50	55	97	62	28	124	75
DURCHSCHNITTL. FLÄCHENGRÖSSE	5.500	7.000	6.300	6.000	10.300	6.600	2.800	3.100
STÄRKSTE BRANCHE								
SPITZENMIETE in €/m ²	5,82	5,00	5,40	6,30	5,80	5,20	6,85	6,20
PROGNOSE bis Ende 2017								
DURCHSCHNITTMIETE in €/m ²	4,83	4,25	4,50	5,20	4,75	4,20	6,10	4,80
PROGNOSE bis Ende 2017								

 Transport & Logistik  Handel  Produktion & Fertigung



Logistikinvestiment – Top 7*

	TOP 7	BERLIN/ BRANDENBURG	DÜSSELDORF	FRANKFURT/ RHEINMAIN	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTART
TRANSAKTIONSVOLUMEN 2016 in Mio. €	1.820,4	83,5	139,3	365,2	414,8	183,6	392,9	241,1
TRANSAKTIONSVOLUMEN 2015 in Mio. €	1.555,3	63,6	254,8	263,3	399,7	49,7	247,6	288,1
VERÄNDERUNG ZUM VORJAHR in %	17	31	-45	39	4	269	59	-16
BRUTTO-SPITZENRENDITE in % für Class-A-Immobilien	5,5	5,6	5,5	5,4	5,5	5,5	5,4	5,6

*bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

Logistikinvestiment – Deutschland

	2012	2013	2014	2015	2016
TRANSAKTIONSVOLUMEN GESAMT (in Mio. €)	1.629	2.284	3.592	3.972	4.579
VERGLEICH ZUM VORJAHR in %	38	40	57	11	15
ANTEIL INDUSTRIE / GEWERBE in %	8	16	27	32	31
ANTEIL LAGER / LOGISTIK in %	92	84	73	68	69
ANTEIL AM GESAMTGEWERBLICHEN IMMOBILIENMARKT in %	6	7	9	7	9
AUSLÄNDISCHE INVESTOREN in %	47	46	62	53	38
ANTEIL PORTFOLIOVERKÄUFE in %	30	40	50	47	40
GRÖSSTE INVESTORENGRUPPE in %	Offene Immobilien- fonds / Spezialfonds	Offene Immobilien- fonds / Spezialfonds	Offene Immobilien- fonds / Spezialfonds	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds	Vermögensverwalter (Asset- und Fonds- manager)
	27	29	33	22	30
GRÖSSTE VERKÄUFERGRUPPE in %	Projektentwickler / Bauträger	Projektentwickler / Bauträger	Projektentwickler / Bauträger	Projektentwickler / Bauträger	Projektentwickler / Bauträger
	31	29	31	20	26
DURCHSCHNITTLICHE BRUTTO-SPITZENRENDITE in % für Class-A-Immobilien (Top 7)	7,12	6,90	6,40	5,97	5,50

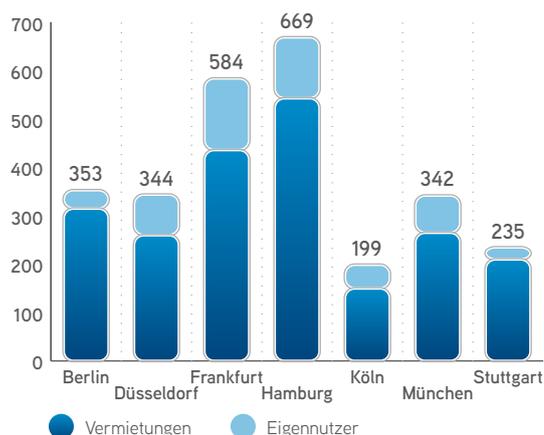
Vermietungsmarkt

Fast Facts	
LAGER/LOGISTIK	
Flächenumsatz	2.726.100 m ²
Vermietungsumsatz	2.176.300 m ²
Eigennutzer in %	20
Anzahl Abschlüsse	491
Durchschnittliche Flächengröße	5.519 m ²

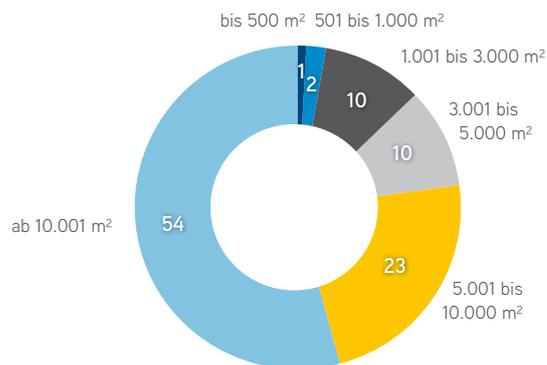
Flächenumsatz

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 Vermietungen und Eigennutzer ein Umsatzergebnis von insgesamt rund 2,73 Mio. m² und damit über 400.000 m² mehr als noch im Vorjahr. Absoluter Spitzenreiter mit rund 668.800 m² (plus 13 %) generierter Fläche in den letzten 12 Monaten ist die Region Hamburg. Frankfurt/Rhein-Main verzeichnete in 2016 sogar einen neuen Rekord und erzielte knapp 584.000 m² und damit 27 % mehr als noch im Vorjahr. Des Weiteren verzeichneten die Logistikstandorte München (342.400 m², plus 54 %) und Köln (199.400 m², plus 19 %) 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 m²) erzielen. Umsatzrückgänge verzeichneten hingegen zwei der Top-7-Standorte in Deutschland. Die Automotivgeprägte Region Stuttgart generierte in 2016 mit Vermietungen und Eigennutzern insgesamt rund 235.000 m², was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang um 12 % entspricht. Berlin konnte mit einem Umsatz von 352.700 m² ebenfalls nicht an das Vorjahr anknüpfen (minus 22 %). 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.

Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe (in %)



Angebot und Nachfrage

Handelsunternehmen als auch Logistik- und Transportdienstleister hielten sich mit Marktanteilen von jeweils 35 % bzw. 38 % 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 m² Neubaufäche in Marl (NRW) für den größten Mietvertragsabschluss in Deutschland.

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 €/m². Damit ist München bundesweit der teuerste Standort gefolgt von Frankfurt (6,30 €/m²) und Stuttgart (6,20 €/m²). Im Mittelfeld bewegen sich Hamburg (5,80 €/m²) und Düsseldorf (5,40 €/m²), Köln (5,20 €/m²) und Berlin (5,00 €/m²).

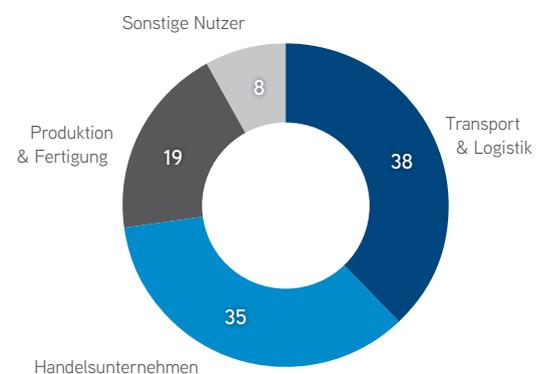
Fazit und Prognose

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 in 2015 rund 2,9 Mrd. Sendungen im Umlauf waren, rechnet der Bundesverband Paket und Expresslogistik für 2016 mit deutlich mehr als 3,1 Mrd. Sendungen in Deutschland.

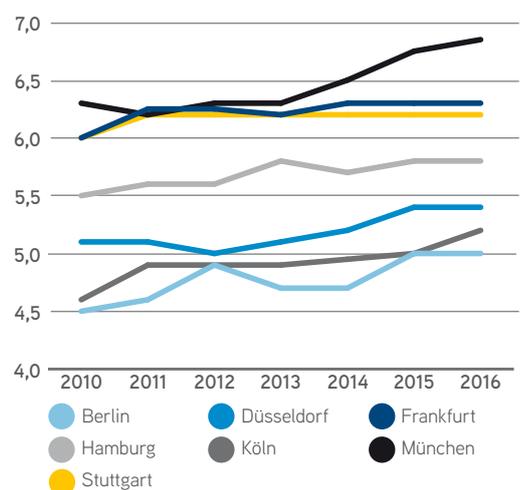
Für den Immobilienmarkt hat das zugeführt, dass die Nachfrage nach geeigneten Flächen auch in den kommenden Jahren nicht abschwächen wird und die größten deutschen Metropolen ein Umdenken in der Flächennutzung erfahren. Getreu dem Motto „Was nicht passt, wird passend gemacht“ rücken zum einen Brownfield-Entwicklungen 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.

Top-5 Flächenumsätze in Deutschland			
MIETER	BRANCHE	FLÄCHE in m ²	STANDORT
Metro	Handel	235.000	Marl (NRW)
Amazon	E-Commerce	130.000	Winsen (Luhe)
Action	E-Commerce	83.000	Biblis
Esprit	Handel	80.000	Mönchengladbach
DeLaval	Produktion	55.000	Gallin

Logistikflächen nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Entwicklung der Spitzenmieten (in €/m²)





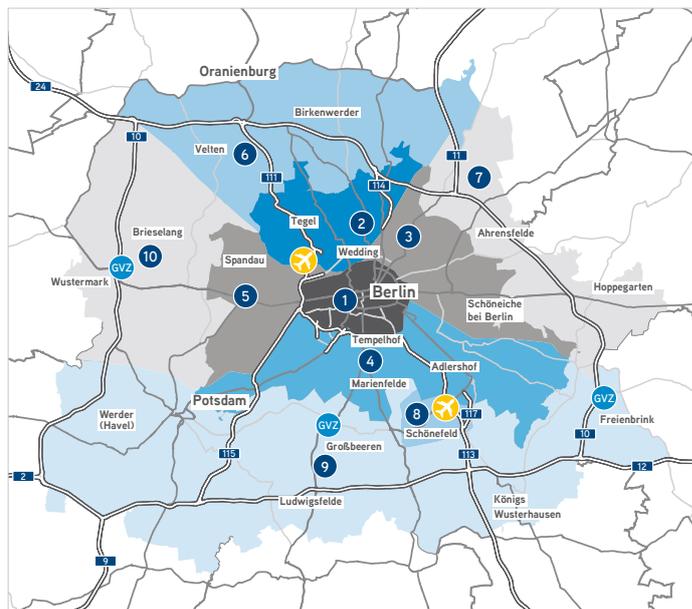
Berlin/Brandenburg

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz (Vermietungen und Eigennutzer) in der Berliner Logistikregion erreichte zum Jahresende 2016 ein zufriedenstellendes Gesamtvolumen von rund 352.700 m². Rund 315.500 m² betrug die reine Vermietungsleistung, so dass Eigennutzer einen Marktanteil von knapp 11 % generierten. Unterm Strich konnte der Berliner Markt jedoch nicht an das Vorjahresergebnis anknüpfen und musste einen Umsatzrückgang von fast 22 % einbüßen. Dies kann vor allem auf das zunehmend geringe Angebot an verfügbaren Flächen zurückgeführt werden, das insbesondere großvolumigen Logistiksiedlungen im Weg steht und in der Folge den Flächenumsatz bremst.

Angebot und Nachfrage

Die Hauptstadt ist besonders für den Online-Handel der bedeutendste Absatzmarkt in Deutschland. Das Zusammenspiel von Handelsunternehmen und Kurier-, Express- und Paketdienstleistern findet nirgendwo in Deutschland so deutlich statt wie in Berlin. Der Anteil der am Markt generierten Fläche in 2016 durch Handelsunternehmen betrug mit insgesamt fast 157.000 m² etwa 44 %. Transport- und Logistikunternehmen, die vorwiegend auf die innerstädtische Logistik ausgerichtet sind, folgen mit 37 % Marktanteil. Eine weitaus geringere Aktivität



Fast Facts	
LAGER/LOGISTIK	
Flächenumsatz	352.700 m ²
Vermietungsumsatz	315.500 m ²
Anzahl Abschlüsse	50
Spitzenmiete*	5,00 €/m ²
Durchschnittsmiete	4,25 €/m ²

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe			
FLÄCHENSEGMENT in m ²	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	3	1.200	0
501 – 1.000	8	6.600	2
1.001 – 3.000	10	23.400	7
3.001 – 5.000	9	38.600	11
5.001 – 10.000	8	61.400	17
ab 10.001	12	221.500	63
Gesamt	50	352.700	100

Flächenumsatz nach Lage			
LAGE	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
1 Zentrum	1	2.500	1
2 Stadt Nord	2	17.900	5
3 Stadt Ost	7	16.600	5
4 Stadt Süd	13	93.500	27
5 Stadt West	6	22.300	6
6 Umland Nord	2	4.800	1
7 Umland Ost	2	22.700	6
8 Flughafenumfeld BER	7	48.100	14
9 Umland Süd	6	59.600	17
10 Umland West	4	64.700	18
Gesamt	50	352.700	100

stellten Unternehmen mit Fokus auf leichte industrielle Produktion dar, die auf einen Marktanteil unter 10 % fielen. Angetrieben wurde das Jahresergebnis von Abschlüssen über 10.000 m² auf die fast zwei Drittel des Ergebnisses entfiel. Dazu zählt neben der rund 44.000 m² großen Neubautwicklung für den Online-Händler ASOS im GVZ Großbeeren auch die Anmietung von 20.000 m² Lager- und Logistikfläche durch den Logistikdienstleister Rhenus im östlichen Umland von Berlin.

Knapp ein Drittel des generierten Umsatzes entfiel auf Neubauflächen. Im bundesweiten Vergleich positioniert sich Berlin damit in den hinteren Rängen, da immer weniger Grundstücke zur Verfügung stehen. Aufgrund der hohen Nachfrage bauten Projektentwickler im vergangenen Jahr deshalb verstärkt auf Vorrat. Unter anderem entschied sich der Entwickler VGP nach Fertigstellung einer ersten Logistikhalle im südlich von Berlin gelegenen VGP Logistik Park Berlin eine zweite Halle mit fast 44.0000 m² Fläche spekulativ zu errichten.

Mieten

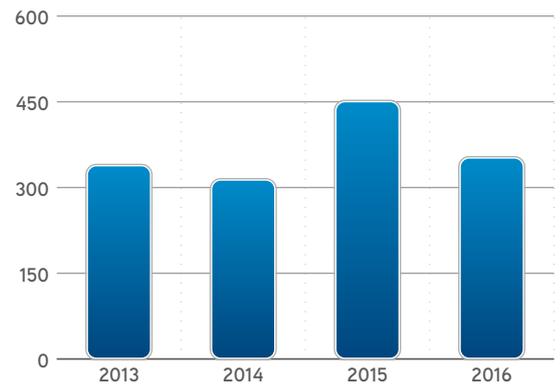
Trotz hoher Nachfrage und der mäßigen Versorgung durch Neubauflächen blieben die Mietpreise für moderne Logistikflächen im Umland weitestgehend stabil und rangierten auf 5,00 €/m². Im Stadtgebiet können sogar Spitzen-Mietpreise bis zu 6,50 €/m² erzielt werden, die insbesondere im südlichen Stadtgebiet zu finden sind. Die Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr leicht an (plus 2 %) und liegt aktuell bei 4,25 €/m².

Fazit und Prognose

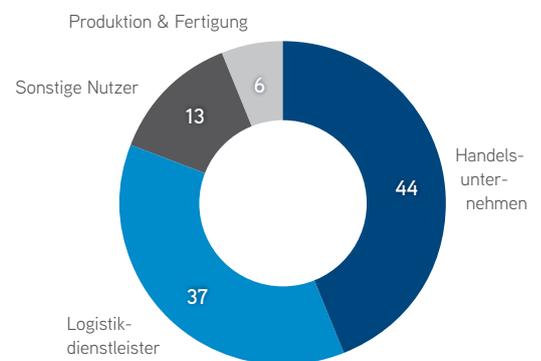
Der Berliner Markt erfährt eine zunehmende logistische Umstellung getrieben durch den rasant wachsenden E-Commerce, wodurch die Nachfrage nach kurzfristig am Markt verfügbaren Flächen immens zugenommen hat. Kein anderer Ort in Deutschland eignet sich mehr für das Austesten von neuen Lieferkonzepten als die Hauptstadt. Insbesondere der Lebensmittel-Onlinehandel ist auf dem Vormarsch und mischt die Berliner Logistikbranche kräftig auf.

Mit Zunahme des Lieferungsvolumens steigt folglich auch die Nachfrage nach innerstädtischen Flächen, die aktuell nur bedingt gestillt werden kann. Der boomende E-Commerce in den Großstädten und das damit steigende Paketaufkommen wird diese Nachfrage auch noch weiter vorantreiben. Der Nachfrage- druck könnte aus diesem Grund einen weiteren Anstieg bei den Mietpreisen auslösen. Flächennachschub durch spekulative Projektentwicklungen könnte der Markt durchaus gut gebrauchen, um auch in 2017 an das Ergebnis des Vorjahres anknüpfen zu können.

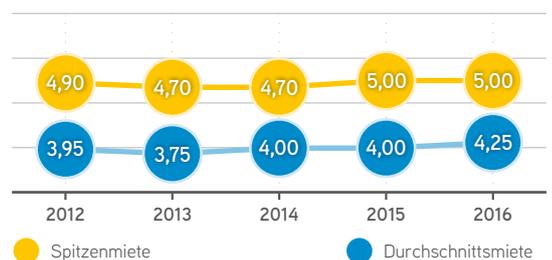
Flächenumsatz in 1.000 m²



Logistikflächen nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)





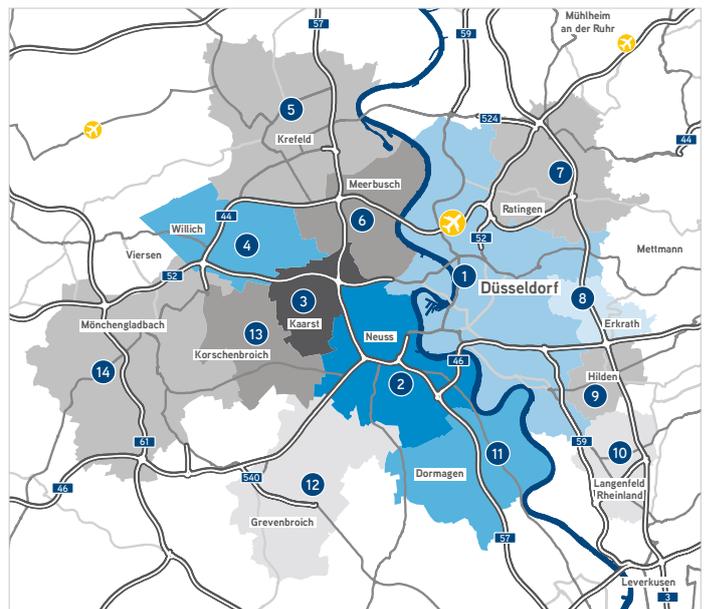
Düsseldorf

Flächenumsatz

Auf dem Düsseldorfer Industrie- und Logistikmarkt wurde 2016 durch Vermietungen und Eigennutzer ein Flächenumsatz von insgesamt rund 344.000 m² erzielt. Damit rangiert das Ergebnis in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (2015: 347.000 m²). Mit 43 registrierten Mietverträgen betrug die reine Vermietungsleistung rund 260.000 m² (75 %). Eigennutzer, die im Vergleich zum Vorjahr weniger Einfluss auf das Ergebnis hatten, generierten knapp ein Viertel des gesamten Flächenumsatzes von 2016.

Angebot und Nachfrage

Vor allem der geplante Ausbau des Esprit-Logistikzentrums in Mönchengladbach kurbelte das Ergebnis in der zweiten Jahreshälfte nochmal kräftig an. Bis Mai 2017 plant der Projektentwickler Goodman am Standort das bereits bestehende Distributionszentrum des Modehändlers um 80.000 m² auf circa 130.000 m² zu erweitern. Zudem siedelte sich der Online-Riese Amazon im Krefelder Hafengebiet an und mietete von der schweizerischen VGG Handelsgesellschaft AG rund 25.000 m² Neubau-Logistikfläche. Etwa knapp die Hälfte des Umsatzes entfiel allein auf Abschlüsse durch Handelsunternehmen, gefolgt von Transport- und Logistikdienstleistern, die einen Marktanteil von 25 % (circa 87.400 m²) erreichten.



Fast Facts	
LAGER/LOGISTIK	
Flächenumsatz	343.800 m ²
Vermietungsumsatz	259.600 m ²
Anzahl Abschlüsse	55
Spitzenmiete*	5,40 €/m ²
Durchschnittsmiete	4,50 €/m ²

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe			
FLÄCHENSEGMENT in m ²	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	9	2.900	1
501 – 1.000	9	6.900	2
1.001 – 3.000	15	27.500	8
3.001 – 5.000	9	34.800	10
5.001 – 10.000	5	36.800	11
ab 10.001	8	234.900	68
Gesamt	55	343.800	100

Flächenumsatz nach Lage			
LAG	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
1 Düsseldorf	20	43.900	13
2 Neuss	13	29.600	9
3 Kaarst	0	0	0
4 Willich	1	400	0
5 Krefeld	7	53.200	15
6 Meerbusch	0	0	0
7 Ratingen	2	15.200	4
8 Erkrath	1	1.400	0
9 Hilden	6	48.700	14
10 Langenfeld	0	0	0
11 Dormagen	1	5.900	2
12 Grevenbroich	0	0	0
13 Korschenbroich	2	2.500	1
14 Mönchengladbach	2	143.000	42
Gesamt	55	343.800	100

Unter anderem mietete der Logistikdienstleister Reverse Logistik insgesamt rund 11.800 m² Hallen- und Bürofläche im Prologis Park Krefeld.

Auf den akuten Flächenengpass insbesondere bei Bestandsimmobilien wird mit zunehmend spekulativen Neubauten entgegengewirkt. Unter anderem entwickelt der Logistikinvestor Hillwood ein knapp 35.000 m² umfassendes Multi-User-Logistikzentrum („Centra52LPark – Düsseldorf“) im westlich vom Düsseldorfer Zentrum gelegenen Stadtgebiet Heerdt. Die auf dem erworbenen Grundstück vorhandenen Bestandsgebäude wurden fast vollständig abgerissen und hochmoderne Logistik- und Büroflächen entstehen bis Frühjahr 2017. Lediglich der unter Denkmalschutz stehende Wasserturm blieb erhalten. Dies unterstreicht die zunehmende Bedeutung bei der Umnutzung von ehemaligen Industrie- und Logistikflächen in Deutschland. Vor allem innerstädtische Flächen rücken durch die wachsende Bedeutung der City-Logistik verstärkt in den Fokus der Nutzer. In Folge dessen, lässt sich eine leichte Zunahme (plus 5 %) bei den Grundstückspreisen feststellen.

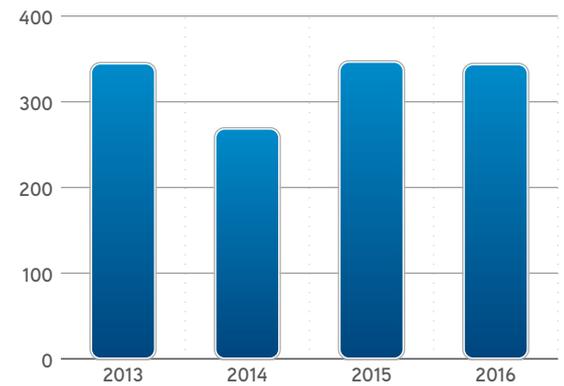
Mieten

Die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen ab 3.000 m² bleibt in Düsseldorf weiterhin stabil und notiert unverändert bei 5,40 €/m². Erzielt wird dieses Preisniveau im Düsseldorfer Stadtgebiet sowie im Teilmarkt Neuss. Für innerstädtische Flächen in Gewerbeparks können sogar Mietpreise bis zu 6,50 €/m² erreicht werden. Die Durchschnittsmiete blieb bis zum Jahresende ebenfalls unverändert und liegt bei 4,50 €/m².

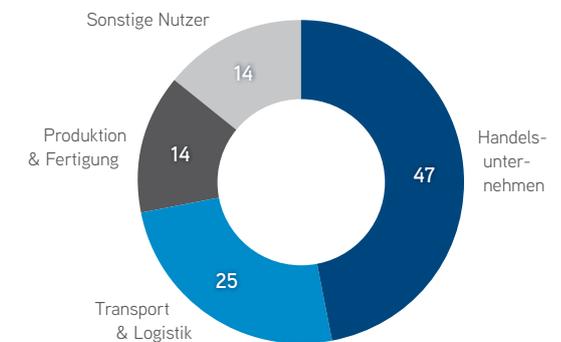
Fazit und Prognose

Nach einem sehr verhaltenen Jahresstart schaltete der Düsseldorfer Industrie- und Logistikmarkt vor allem im Verlauf der zweiten Jahreshälfte nochmal einen Gang höher und erzielte mithilfe von mehreren großvolumigen Abschlüssen ein zufriedenstellendes Jahresergebnis. Wachstumstreiber Nummer 1 ist nach wie vor der boomende E-Commerce und zunehmend mehr Handelsunternehmen sowie KEP-Dienstleister optimieren bzw. erweitern ihre Logistiknetze. Nur bedingt kann die steigende Nachfrage, getrieben durch Trends wie der City-Logistik, durch Neubautenentwicklungen gestillt werden, da die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen nach wie vor das Angebot an entsprechenden Flächen übersteigt. Vor allem Abschlüsse über 20.000 m² sind aktuell nur im Rahmen von Projektentwicklungen möglich.

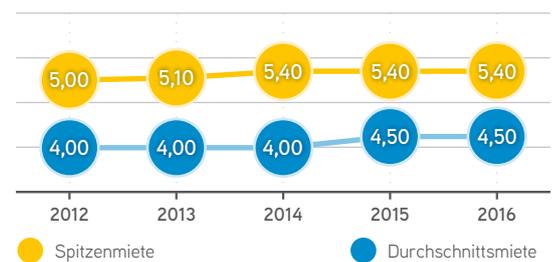
Flächenumsatz in 1.000 m²



Logistikflächen nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



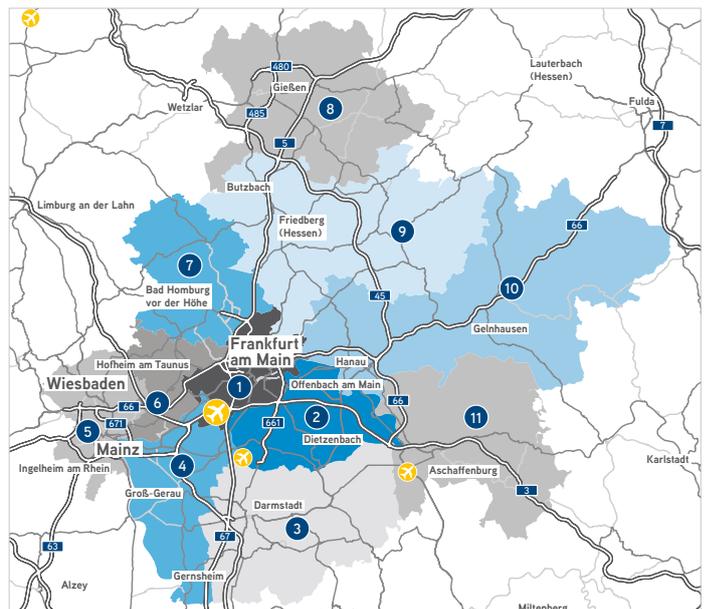


Frankfurt/Rhein-Main

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz in der Logistikregion Frankfurt/Rhein-Main summierte sich in 2016 auf insgesamt rund 584.000 m² und sorgte damit für den bisher höchsten je registrierten Flächenumsatz in der Region. Mit diesem Ergebnis wurde zudem das ebenfalls sehr starke Vorjahresergebnis (2015: 460.000 m²) um 27 % übertroffen. Zum Halbjahr konnte sich die Rhein-Main Region mit einem Flächenumsatz von rund 317.000 m² bundesweit sogar auf Platz 1 positionieren und wurde erst im Laufe der zweiten Jahreshälfte von Hamburg überholt.

Ohne die Berücksichtigung von Eigennutzern belief sich der reine Vermietungsumsatz mit 81 registrierten Mietverträgen zum Jahresende hin auf rund 436.200 m², sodass Vermietungen knapp drei Viertel zu dem gesamten Jahresergebnis beisteuerten. Den größten Abschluss in der Region erzielte der niederländische Online-Händler Action durch die Anmietung von insgesamt 83.000 m² Neubaufäche in Biblis, südlich von Frankfurt. Eigennutzer generierten etwa ein Viertel des gesamten Flächenumsatzes. Unter anderem begann der Logistikdienstleister Trans Service Team in der zweiten Jahreshälfte mit dem Bau seines 35.000 m² großen Logistikzentrums in Gernsheim nahe der A67.



Fast Facts

LAGER/LOGISTIK	
Flächenumsatz	584.000 m ²
Vermietungsumsatz	436.200 m ²
Anzahl Abschlüsse	97
Spitzenmiete*	6,30 €/m ²
Durchschnittsmiete	5,20 €/m ²

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe

FLÄCHENSEGMENT in m ²	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	5	1.100	0
501 – 1.000	11	9.200	2
1.001 – 3.000	13	46.000	8
3.001 – 5.000	13	54.800	9
5.001 – 10.000	29	207.000	35
ab 10.001	12	265.900	46
Gesamt	97	584.000	100

Flächenumsatz nach Lage

LAGE	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
1 Frankfurt am Main	14	20.300	3
2 Offenbach	17	97.600	17
3 Darmstadt	8	33.900	6
4 Groß-Gerau	18	233.800	40
5 Mainz + Wiesbaden	5	21.000	4
6 Main-Taunus-Kreis	6	24.400	4
7 Hochtaunuskreis	2	3.600	0,5
8 Gießen	3	1.700	0,5
9 Wetteraukreis	7	36.300	6
10 Main-Kinzig-Kreis	7	41.500	7
11 Aschaffenburg	10	69.900	12
Gesamt	97	584.000	100

Angebot und Nachfrage

Die hohe Nachfrage steht auch weiterhin einem geringen Angebot gegenüber, jedoch ist die Verfügbarkeit von großvolumigen Flächen im Raum Rhein-Main vergleichsweise besser als in den anderen Top-Regionen, wie beispielsweise München und Hamburg. Mehr als 80 % des gesamten Umsatzes bzw. 41 Abschlüsse entfielen in 2016 auf Flächen über 5.000 Quadratmeter. Die 10.000 m²-Marke überschritten insgesamt 12 registrierte Abschlüsse, die vorwiegend in den Teilmärkten Groß-Gerau, Offenbach und Aschaffenburg erfasst wurden.

Insbesondere an den südlichen Logistik-Hotspots der Region wie dem Frankfurter Flughafen und dem Frankfurter Kreuz sind kaum noch Flächen verfügbar. Für etwas Flächennachschub konnten teilweise spekulative Projektentwicklungen sorgen. Darunter zählt unter anderem der Bau des insgesamt 44.000 m² großen Segro Logistics Park in Bischofsheim bei Mainz. Etwa 43 % des gesamten Umsatzes entfiel auf Neubaufächen, die besonders in den Teilmärkten Groß-Gerau und Offenbach stark nachgefragt waren.

Mieten

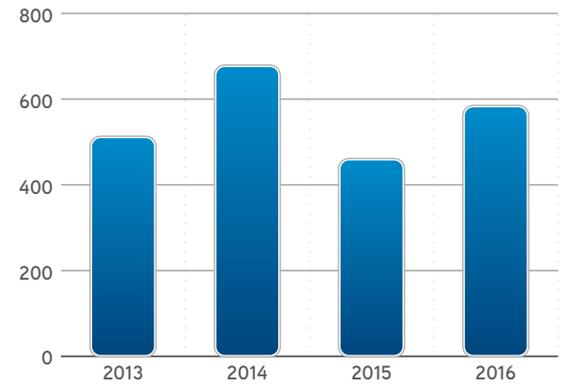
Die Spitzenmiete blieb sowohl im Stadtgebiet als auch in den Teilmärkten weiterhin stabil. Für Class-A-Immobilien im Frankfurter Umland liegt die Spitzenmiete auch in 2016 bei 6,30 €/m². Frankfurt ist damit nach München (6,85 €/m²) weiterhin der zweitteuerste Logistikstandort in Deutschland. Während die Spitzenmiete stabil blieb, stieg der durchschnittliche Mietpreis im Vergleich zum Vorjahr leicht an (plus 10 Cent) und rangierte zum Jahresende hin bei 5,20 €/m².

Dies ist vor allem auf die höhere Nachfrage nach Bestandsimmobilien zurückzuführen, die durch die zunehmende Flächenverknappung in der Region beeinflusst wird.

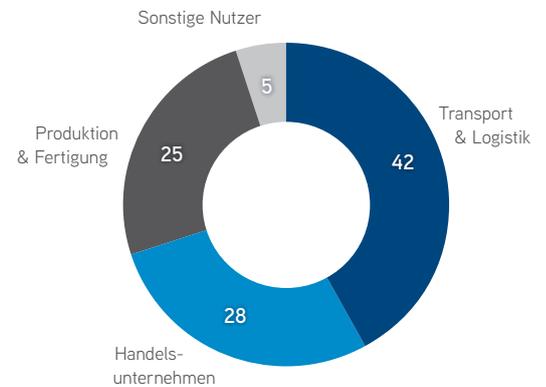
Fazit und Prognose

Industrie- und Logistikflächen in Deutschland sind gefragt wie nie zuvor. Die rasante Entwicklung des Onlinehandels wird auch weiterhin für eine hohe Nachfrage in den Top-Logistikregionen in Deutschland sorgen. Da Frankfurt zu einem der strategisch bedeutendsten Logistikstandorte Deutschlands gehört und aufgrund seiner zentralen Lage und der hervorragenden multimodalen Verkehrsanbindung sehr beliebt bei Projektentwicklern und Nutzern ist, wäre der Markt durchaus im Stande, mithilfe von weiteren spekulativen Projektentwicklungen und neu ausgewiesenen Gewerbegrundstücken ein Umsatzvolumen in 2017 zu generieren, das an den Erfolg des Vorjahres anknüpfen kann.

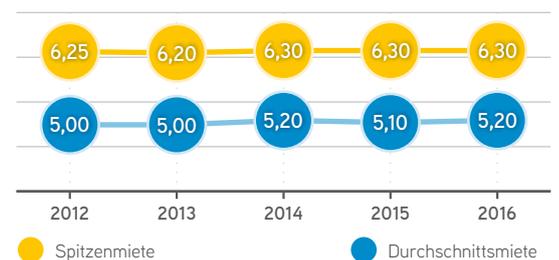
Flächenumsatz in 1.000 m²



Logistikflächen nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)





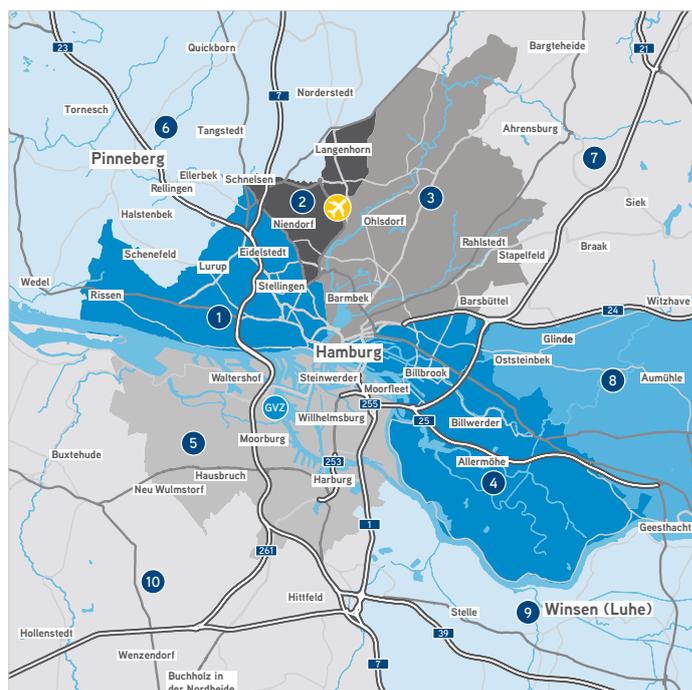
Hamburg

Flächenumsatz

2016 war wieder ein mehr als erfolgreiches Jahr für den Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt. Vermietungen und Eigennutzer generierten im vergangenen Jahr zusammen einen Flächenumsatz von rund 668.800 m², so dass sich die Hansestadt mit diesem Ergebnis an die Spitze der Logistikregionen in Deutschland positionieren konnte und im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 13 % verzeichnete. Mit großem Abstand folgt die Region Frankfurt/RheinMain mit einem Flächenumsatz von rund 584.000 m². Die reine Vermietungsleistung im Hamburger Markt betrug rund 543.200 m² (81 %). Auf Eigennutzer entfiel demnach ein Marktanteil von 19 %.

Angebot und Nachfrage

Insbesondere großvolumige Projektentwicklungen über 10.000 m² trugen wesentlich zu diesem außergewöhnlichen Ergebnis bei. Etwa Dreiviertel des Gesamtergebnisses entfiel auf dieses Flächensegment. Von herausragender Bedeutung war vor allem die Anmietung von rund 130.000 m² Neubau-Logistikfläche durch den Online-Händler Amazon im südlichen Umland



Fast Facts	
LAGER/LOGISTIK	
Flächenumsatz	668.800 m ²
Vermietungsumsatz	543.200 m ²
Anzahl Abschlüsse	62
Spitzenmiete*	5,80 €/m ²
Durchschnittsmiete	4,75 €/m ²

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe			
FLÄCHENSEGMENT in m ²	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	2	900	0
501 – 1.000	2	1.700	1
1.001 – 3.000	13	28.300	4
3.001 – 5.000	10	38.800	6
5.001 – 10.000	17	116.900	17
ab 10.001	18	482.200	72
Gesamt	62	668.800	100

Flächenumsatz nach Lage			
LAGE	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
1 Stadt West	6	13.500	2
2 Stadt Nord-West	1	1.400	1
3 Stadt Nord-Ost	3	9.400	1
4 Stadt Ost	10	44.900	7
5 Stadt Süd	19	181.000	27
6 Umland Nord-West	5	27.400	4
7 Umland Nord-Ost	2	54.000	8
8 Umland Ost	3	75.200	11
9 Umland Süd-Ost	4	153.500	23
10 Umland Süd-West	9	108.500	16
Gesamt	62	668.800	100

der Hansestadt. Neben Amazon trug ein weiteres Handelsunternehmen wesentlich zum Flächenumsatz bei. Den zweitgrößten Umsatz erzielte der Eigennutzer Netto in Henstedt-Ulzburg nördlich von Hamburg. Dort errichtet sich der Lebensmitteldiscounter derzeit ein circa 35.000 m² großes Logistikzentrum.

Insgesamt fast 252.000 m² gingen auf das Konto von Handelsunternehmen, so dass diese Nutzergruppe zum Jahresende einen Marktanteil von rund 38 % erzielte. Das Feld führten jedoch Transport- und Logistikunternehmen an, auf die knapp die Hälfte des Umsatzes entfiel. So sicherte sich unter anderem der Logistikdienstleister vanEupen rund 27.000 m² Hallenfläche im Hamburger Hafengebiet. Außerdem schloss die Rieck-Logistik Gruppe einen Mietvertrag für rund 24.000 m² im VGP-Park in Neu-Wulmsdorf (Umland Süd-West) ab.

Die lebhaftere Nachfrage trifft in Hamburg derzeit auf ein überschaubares Angebot an entsprechenden Entwicklungsgrundstücken. Projektentwickler entscheiden sich daher verstärkt für den spekulativen Bau und sichern sich so Flächen ohne jegliche Vorvermietung.

Dennoch stiegen in Folge des hohen Nachfragedrucks bei Industrie- und Logistikimmobilien die Mietpreise in der Hamburger Logistikregion.

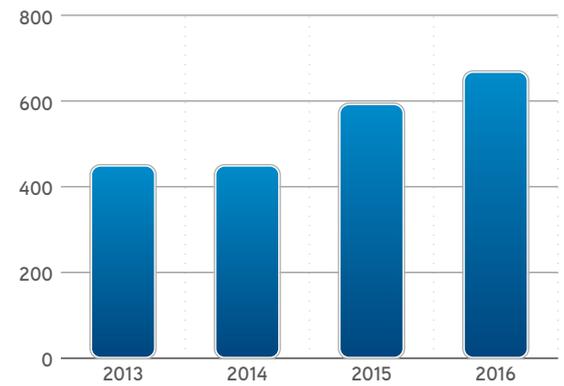
Mieten

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen über 3.000 m² um 10 Cent auf aktuell 5,80 €/m², die vorrangig im Hamburger Stadtgebiet erzielt wurde. Ein leichter Anstieg konnte auch bei der Durchschnittsmiete festgestellt werden. Diese pendelte sich zum Jahresende hin bei 4,75 €/m² ein. In 2015 lag diese noch bei durchschnittlich 4,60 €/m². Vor allem die aktuell sehr hohe Nachfrage sowie das begrenzte Flächenangebot am Hamburger Markt führen zunehmend dazu, dass Nutzer verstärkt Bestandsimmobilien nachfragen.

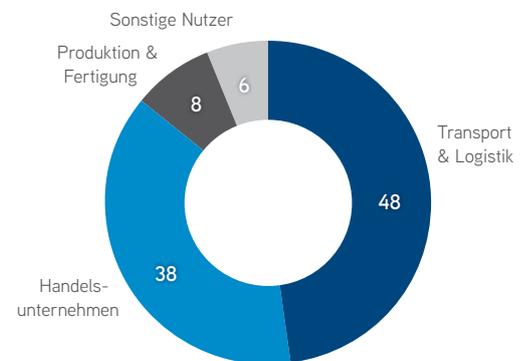
Fazit und Prognose

Der Flächenumsatz dürfte aufgrund des Flächenengpasses in 2017 ein wenig zurückgehen, da die aktuelle Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien nur bedingt durch Neubauentwicklungen abgefangen werden kann. Durch die angespannte Angebotssituation werden vor allem spekulative Projektentwicklungen weiter an Bedeutung gewinnen aber auch Eigennutzer-Immobilien können verstärkt in den Fokus der Nutzer gelangen. Aufgrund einer derzeit gut gefüllten Pipeline an Bauprojekten kann davon ausgegangen werden, dass der Hamburger Industrie- und Logistikmarkt in 2017 erneut ein Jahresergebnis erreicht, dass den Fünf-Jahres-Durchschnitt von ca. 510.000 m² übertrifft.

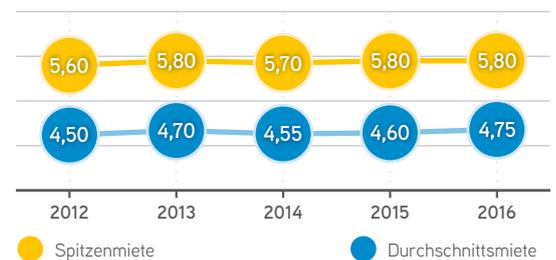
Flächenumsatz in 1.000 m²



Logistikflächen nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)

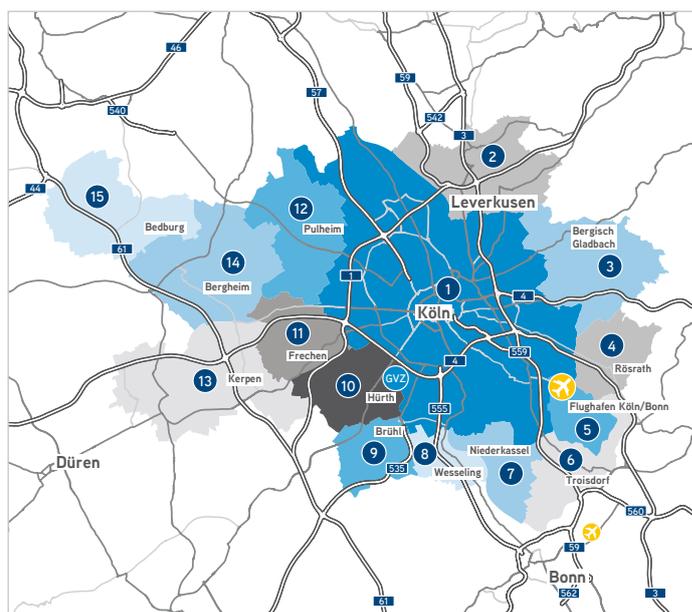




Köln

Flächenumsatz

Der Kölner Industrie- und Logistikmarkt erzielte in 2016 durch Vermietungen und Eigennutzer einen Flächenumsatz von insgesamt rund 199.500 m² und übertrifft damit das Vorjahresergebnis um 19 %. Der reine Vermietungsumsatz ohne Eigennutzer betrug mit 24 registrierten Mietvertragsabschlüssen knapp 150.400 m², was rund 75 % des Gesamtergebnisses entspricht. Zu diesem zufriedenstellenden Ergebnis trugen einige großvolumige Abschlüsse bei, die sich vorwiegend linksrheinisch konzentrierten. Zu den bedeutendsten Flächenumsätzen gehörte unter anderem das Neubauprojekt von NEX Logistics Europe GmbH in Bedburg, westlich von Köln. Der Logistikdienstleister plant den Ausbau seines bereits bestehenden rund 33.400 m² großen Logistikzentrums um 20.000 m² auf insgesamt 65.000 m². Im Zuge der Erweiterung soll auch gleichzeitig ein Redevlopment des kompletten Standortes stattfinden und ein Teil der Bestandsimmobilie abgerissen und neu gebaut werden. Des Weiteren siedelte sich der Streetwear-Händler Snipes südlich von Köln bei Wesseling an und mietete vom Entwickler FourParx insgesamt rund 17.200 m² Logistik-Neubaufäche an.



Fast Facts	
LAGER/LOGISTIK	
Flächenumsatz	199.400 m ²
Vermietungsumsatz	150.400 m ²
Anzahl Abschlüsse	28
Spitzenmiete*	5,20€/m ²
Durchschnittsmiete	4,20€/m ²

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe			
FLÄCHENSEGMENT in m ²	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	4	1.200	0
501 – 1.000	2	1.800	1
1.001 – 3.000	6	10.000	5
3.001 – 5.000	3	13.200	7
5.001 – 10.000	8	68.400	34
ab 10.001	5	104.800	53
Gesamt	28	199.400	100

Flächenumsatz nach Lage			
LAG	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
1 Köln	16	77.700	39
2 Leverkusen	2	12.000	6
3 Bergisch Gladbach	0	0	0
4 Rösrath	0	0	0
5 Flughafenumfeld Köln/Bonn	0	0	0
6 Troisdorf	3	8.000	4
7 Niederkassel	0	0	0
8 Wesseling	1	17.200	8
9 Brühl	0	0	0
10 Hürth	0	0	0
11 Frechen	0	0	0
12 Pulheim	1	24.000	12
13 Kerpen	2	19.600	10
14 Bergheim	2	9.300	5
15 Bedburg	1	31.600	16
Gesamt	28	199.400	100

Angebot und Nachfrage

Besonders Flächen über 10.000 m² lagen, wie schon im Jahr zuvor, besonders im Fokus der Nutzer. Über die Hälfte des gesamten Umsatzes ist auf Flächen in dieser Größenordnung zurückzuführen, die ausschließlich Neubautwicklungen zuzuschreiben sind. Unter anderem verlagert der Lebensmittelhändler REWE sein Lager für den Online-Lebensmittelhandel von Hürth ins nördliche Kölner Stadtgebiet und verdoppelt damit seine bisher genutzte Fläche von 7.500 m² auf rund 16.000 m².

Insgesamt wurden knapp 40 % bzw. 78.000 m² des Umsatzes innerhalb der Kölner Stadtgrenzen erzielt. Mit großem Abstand folgen die Teilmärkte Bedburg (16 %) und Pulheim (12 %). Nutzer legten demnach verstärkt ihr Augenmerk auf innerstädtische Flächen sowie auf die westlich vom Rhein gelegenen Teilmärkte.

Am umsatzfreudigsten zeigten sich nach wie vor Logistikdienstleister, die rund 109.000 m² bzw. 55 % des Umsatzes generierten und zusätzlich für mehr als die Hälfte des Umsatzes im Stadtgebiet verantwortlich waren. Dazu zählt unter anderem die Anmietung von 16.000 m² Lager- und 1.300 m² Bürofläche durch den Logistikdienstleister DB Schenker im Gewerbegebiet Feldkassel im nördlichen Stadtteil Köln-Merkenich.

Handelsunternehmen konnten mit einem Gesamtumsatz von rund 72.000 m² rund ein Drittel des Jahresergebnisses auf ihr Konto verbuchen, davon entfielen rund 26.500 m² bzw. 37 % auf den Teilmarkt Köln.

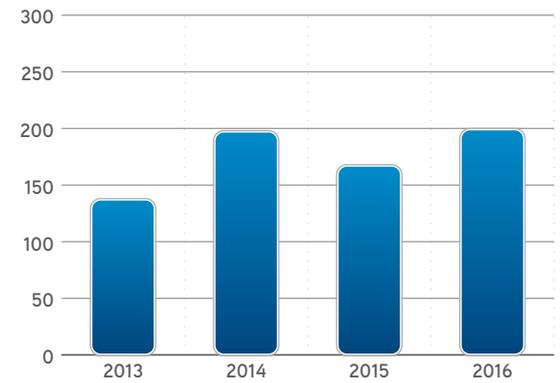
Mieten

Aufgrund des Flächenmangels insbesondere bei kurzfristig am Markt verfügbaren modernen Neubau- und Bestandsflächen, lässt sich ein Anstieg bei den Mietpreisen in der Kölner Logistikregion feststellen. Während die Spitzenmiete für moderne Logistikimmobilien im Vorjahr noch bei 5,00 €/m² lag, stieg sie im Laufe des Jahres auf aktuell 5,20 €/m² an, die derzeit im nördlichen Stadtgebiet erzielt wird. Auch die Durchschnittsmiete erfuhr eine Zunahme und rangierte zum Jahresende bei 4,20 €/m². Spitzenmietpreise im Umland blieben im Jahresvergleich hingegen stabil und liegen weiterhin zwischen 4,30 €/m² und 4,80 €/m².

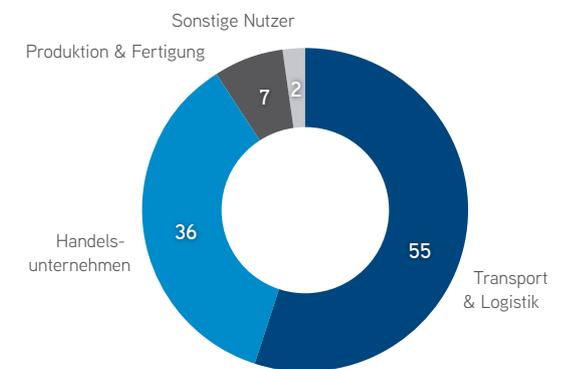
Fazit und Prognose

Der Kölner Industrie- und Logistikmarkt konnte dem wachsenden Flächenmangel trotzen und ein zufriedenstellendes Jahresergebnis verzeichnen. Vor allem kurzfristig am Markt verfügbare Bestandsflächen in Köln und in den umliegenden Teilmärkten sind Mangelware, weshalb großvolumige Ansiedlungen vorwiegend nur durch Neubauprojekte realisiert werden können. Für 2017 ist davon auszugehen, dass die Mieten bei einer gleichbleibend hohen Nachfrage weitestgehend stabil bleiben werden und der Kölner Markt mithilfe von neuen großvolumigen Projektentwicklungen an das zufriedenstellende Vorjahresergebnis durchaus anknüpfen könnte.

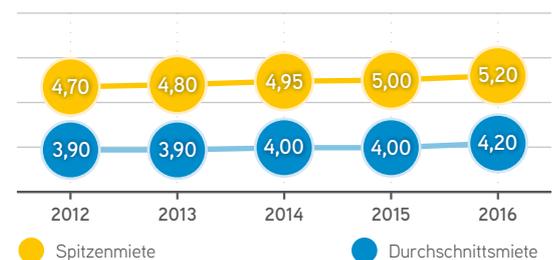
Flächenumsatz in 1.000 m²



Logistikflächen nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



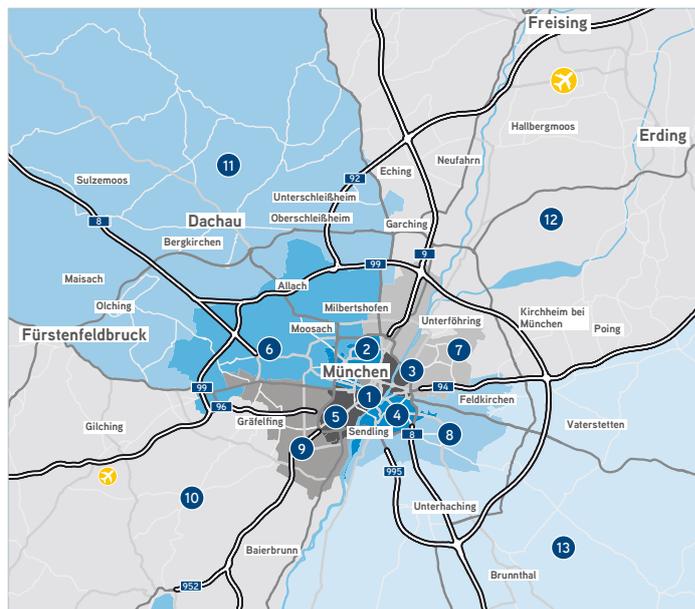


München

Flächenumsatz

Der Münchner Logistikmarkt hat in 2016 noch einmal deutlich gezeigt, was er zu bieten hat. Rund 265.000 m² (plus 31 %) wurden allein durch Vermietungen erzielt. Eigennutzer legten im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls nochmal kräftig nach und generierten rund 77.500 m², so dass sich der gesamte Flächenumsatz in 2016 auf 342.400 m² (plus 54 %) summiert.

Insgesamt 119 Mietvertragsabschlüsse sowie fünf bedeutende Eigennutzer-Deals konnten zum Jahresende registriert werden. Während sich die Anzahl der großvolumigen Umsätze über 5.000 m² in 2015 verringerte und nur knapp 36 % des Umsatzes ausmachten, führten diese mit einem Anteil von rund 53 % das Feld in 2016 an. Umsätze über 10.000 m² generierten alleine knapp 30 % des Flächenumsatzes. Darunter zählt auch die Anmietung von insgesamt rund 15.000 m² Neubaufäche in Maisach-Gernlinden im nord-westlichen Umland von München. Dies ist auch der größte registrierte Mietvertragsabschluss in 2016, gefolgt von BMW (14.900 m² in Unterschleißheim) und mytheresa.com (ca. 14.000 m² in Kirchheim). Größter Eigennutzer-Deal ist die Übernahme des ehemaligen Aldi-Logistikzentrums in Eichenau mit knapp 29.000 m² Logistikfläche durch den Großhändler Transgourmet.



Fast Facts	
LAGER/LOGISTIK	
Flächenumsatz	342.400 m ²
Vermietungsumsatz	265.000 m ²
Anzahl Abschlüsse	124
Spitzenmiete*	6,85 €/m ²
Durchschnittsmiete	6,10 €/m ²

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe			
FLÄCHENSEGMENT in m ²	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	23	8.400	3
501 – 1.000	28	21.400	6
1.001 – 3.000	41	70.700	21
3.001 – 5.000	16	59.600	17
5.001 – 10.000	10	78.500	23
ab 10.001	6	103.800	30
Gesamt	124	342.400	100

Flächenumsatz nach Lage			
LAGE	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
1 Zentrum	1	2.000	0
2 Zentrum Nord-West	0	0	0
3 Zentrum Nord-Ost	0	0	0
4 Zentrum Süd-Ost	0	0	0
5 Zentrum Süd-West	0	0	0
6 Stadt Nord-West	13	19.500	6
7 Stadt Nord-Ost	6	9.500	3
8 Stadt Süd-Ost	10	18.700	5
9 Stadt Süd-West	5	9.800	3
10 Umland Süd-West	5	3.000	1
11 Umland Nord-West	29	142.100	42
12 Umland Nord-Ost	41	117.100	34
13 Umland Süd-Ost	14	20.700	6
Gesamt	124	342.400	100

Angebot und Nachfrage

Handelsunternehmen sorgten wie auch schon im vergangenen Jahr für den meisten Umsatz und generierten insgesamt rund 124.800 m² bzw. 37 %. Unter anderem richtete sich der Online-Händler Amazon im Rahmen seines neuen Liefermodells neben dem Verteilzentrum in Olching ein 2.000 m² großes Warenlager in der Münchner Innenstadt für die Same-Hour-Delivery ein. Insgesamt etwa 17 % des Umsatzes entfiel auf Flächen innerhalb der Stadtgrenzen. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einer Steigerung um 21 %.

Zurückzuführen ist dies unter anderem auf die wachsende Bedeutung der kleinteiligen innerstädtischen Logistik in München. Weiterhin umsatzstärkste Teilmärkte sind die nördlichen Umlandgebiete die insgesamt etwa drei Viertel des Flächenumsatzes generierten.

Das knappe Angebot an verfügbaren Flächen ist auch zum Ende 2016 deutlich spürbar und die hohe Nachfrage kann nicht vollständig bedient werden. Bei einem Flächenbestand von rund 1,6 Mio. m² bei Logistikflächen der neuesten Generation stehen aktuell lediglich 34.000 m² noch zur Verfügung, so dass sich die Leerstandsrate zum Jahresende hin auf rund 2,1 % einpendelte. Der Leerstand wird in der ersten Jahreshälfte jedoch deutlich abbauen. Für fast alle noch verfügbaren Flächen gibt es bereits Interessenten.

Aufgrund des anhaltend knappen Angebotes bei Industrie- und Logistikflächen könnte die Revitalisierung von industriellen Brachflächen, ähnlich wie es aktuell in anderen Logistikregionen zu beobachten ist, auch in München für Nutzer und Entwickler immer bedeutender werden.

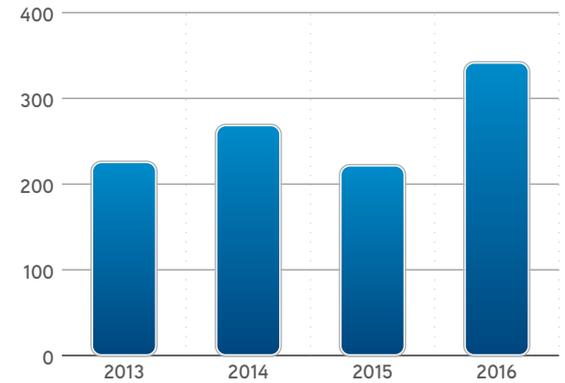
Mieten

Die eingeschränkte Verfügbarkeit von passenden Industrie- und Logistikflächen auf dem Münchner Markt wirkte sich im Vergleich zum Vorjahr auf die Mietpreise aus. Während in 2015 die Spitzenmiete für moderne Flächen im Umland bei 6,75 €/m² lag, erhöhte sie sich bereits in den ersten drei Monaten um 10 Cent auf 6,85 €/m². Ebenfalls um 10 Cent stieg auch die Durchschnittsmiete an, die nun bei 6,10 €/m². München liegt mit diesem hohen Preisniveau erneut auf Platz 1 bei der Spitzenmiete, gefolgt von Frankfurt (6,30 €) und Stuttgart (6,20 €).

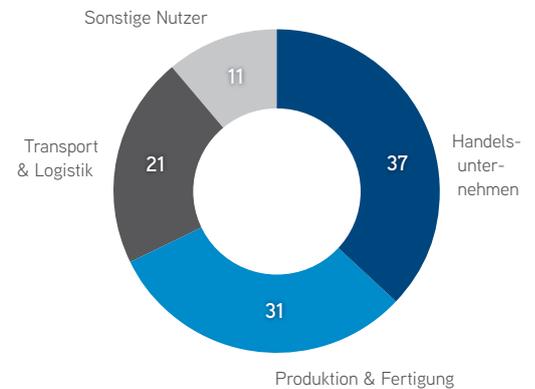
Fazit und Prognose

Weiterhin fehlt es München an modernen und kurzfristig am Markt verfügbaren Industrie- und Logistikflächen. Vor allem großvolumige, spekulative Projektentwicklungen könnten die hohe Nachfrage kompensieren und das Flächenangebot ausweiten. Zusätzlich könnte das Bauen von mehrgeschossigen Logistikimmobilien, wie es erstmals in Deutschland durch den Projektentwickler Segro im Münchener Stadtteil Daglfing realisiert wurde, dem Mangel an freien Flächen entgegenwirken.

Flächenumsatz in 1.000 m²



Logistikflächen nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



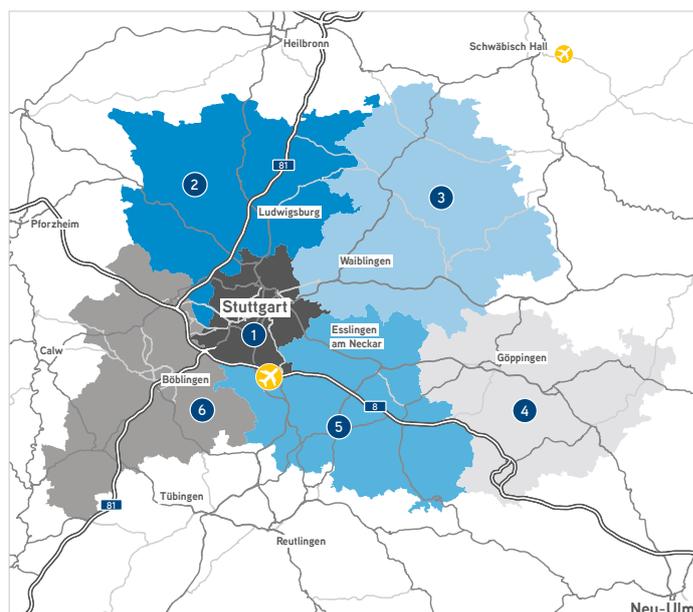


Stuttgart

Flächenumsatz

Trotz eines äußerst limitierten Angebotes, verzeichnete der Stuttgarter Industrie- und Logistikflächenmarkt eine überdurchschnittliche Vermietungsleistung. Dabei war der Markt für Industrie und Logistikflächen der Region Stuttgart – wie bereits in den vergangenen Jahren – im Jahr 2016 durch eine hohe Nachfrage und ein geringes Angebot geprägt. Mit einem Flächenumsatz von circa 235.000 m² konnte dennoch ein im Vergleich zu den Vorjahren überdurchschnittliches Jahresergebnis erzielt werden, wobei die limitierte Anzahl geeigneter Flächen die Anmietungsaktivität spürbar begrenzte. Insbesondere die zweite Jahreshälfte zeigte sich mit einem Flächenumsatz von circa 173.100 m² sehr lebhaft.

Auf Eigennutzer entfielen im Jahr 2016 circa 28.700 m², so dass die reine Vermietungsleistung bei über 206.400 m² lag. Lediglich vier Abschlüsse größer 10.000 m² konnten verzeichnet werden, die zusammen einen Flächenumsatz von rund 71.500 m² generierten und damit rund 30 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Den höchsten „take-up“ stellten, wie bereits im Vorjahr, Unternehmen des Industrie- und Produktionssektors mit circa 128.500 m² sowie Logistikdienstleister mit circa 73.400 m². Weitere Flächen wurden durch Handelsunternehmen (circa 21.200 m²) sowie durch Mieter unterschiedlicher



Fast Facts	
LAGER/LOGISTIK	
Flächenumsatz	235.000 m ²
Vermietungsumsatz	206.400 m ²
Anzahl Abschlüsse	75
Spitzenmiete*	6,20€/m ²
Durchschnittsmiete	4,80€/m ²

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe			
FLÄCHENSEGMENT in m ²	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	4	1.900	1
501 – 1.000	18	13.400	6
1.001 – 3.000	35	63.500	27
3.001 – 5.000	6	23.500	10
5.001 – 10.000	8	61.200	26
ab 10.001	4	71.500	30
Gesamt	75	235.000	100

Flächenumsatz nach Lage			
LAGE	ANZAHL	FLÄCHE in m ²	%
1 Stuttgart	9	39.300	17
2 Ludwigsburg	28	82.100	35
3 Rems-Murr-Kreis	6	34.300	14
4 Göppingen	4	16.200	7
5 Esslingen	15	41.800	18
6 Böblingen	13	21.300	9
Gesamt	75	235.000	100

Branchen (circa 11.900 m²) bezogen. Gegenüber dem Vorjahr konnte zudem eine zum Teil deutliche Zunahme des Flächenumsatzes in den Teilmärkten Esslingen, Göppingen und Stuttgart verzeichnet werden. So stieg das Umsatzergebnis allein in Esslingen um knapp 70 % auf 41.800 m².

Angebot und Nachfrage

Auch wenn im Jahr 2016 die Vermietungs- und Flächenumsätze in der Region Stuttgart noch einmal zulegen konnten, bleibt das Angebot – insbesondere an Flächeneinheiten ab 5.000 m² – äußerst limitiert. So steht ein kleinteiliger Bestand mit überwiegend strukturellen und ökologischen Defiziten, einer Nachfrage nach großen, strategisch bedeutsamen Flächen „state of the art“ gegenüber. Unterstützt wird der Nachfrageüberhang dadurch, dass eine Vielzahl bestehender Logistik- und Industrieflächen noch vor Vertragsablauf prolongiert wird und daher nicht am Markt erscheint. Aufgrund des äußerst begrenzten Angebotes ist daher auch zukünftig zu erwarten, dass nicht alle Gesuche zeitadäquat befriedigt werden können und Unternehmen gezwungen werden, sich nach Alternativen außerhalb der Region umzusehen. Dort sind wenige Projekte in Vorbereitung. Im Jahr 2016 war in der Region Stuttgart ein Leerstand kaum messbar. Wenige Neubauten wurden „off-market“ vermietet.

Mieten

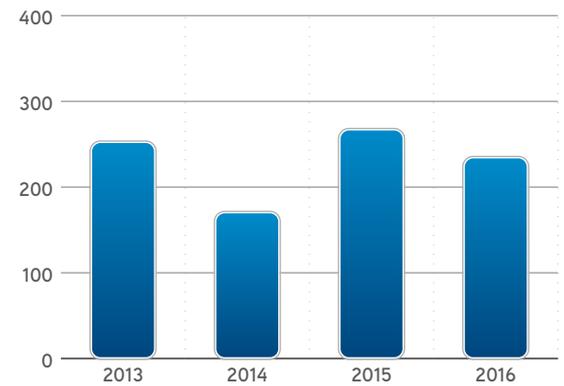
Die Mietpreise bestätigten das gute Niveau der Vorjahre. So lag zum Ende des Jahres 2016 die Spitzenmiete für qualitativ hochwertige Neubauflächen in sehr guten Lagen unverändert gegenüber dem Halbjahreswert bei 6,20 €/m². Auch die Durchschnittsmiete blieb mit 4,80 €/m² auf dem Stand zum Ende des ersten Halbjahres.

Aufgrund des geringen Angebotes wurden bei neuen Mietverträgen kaum Incentives gewährt.

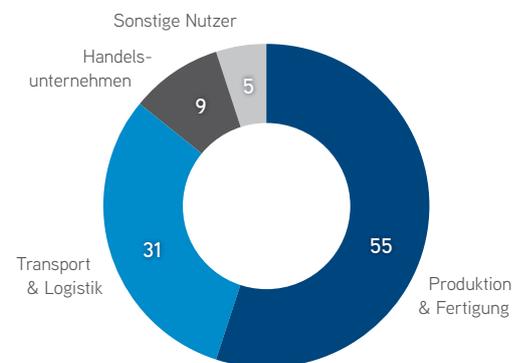
Fazit und Prognose

Für das Jahr 2017 sowie die kommenden Jahre ist keine signifikante Erhöhung der Mietflächen absehbar. Daher ist zu erwarten, dass sich in 2017 die Vermietungsleistung weiterhin auf bisherigem Niveau bewegen wird und angebotsbedingt unter ihren Möglichkeiten bleibt. Bei projektierten Flächen wird aktuell die historische 6,70 €/m²-Marke getestet.

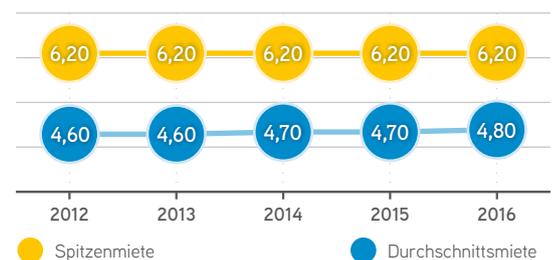
Flächenumsatz in 1.000 m²



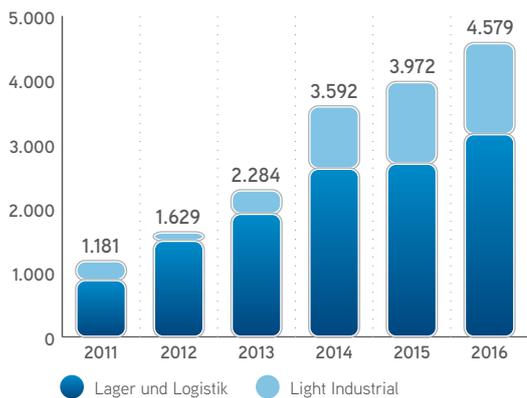
Logistikflächen nach Nutzerbranche (Anteil in %)



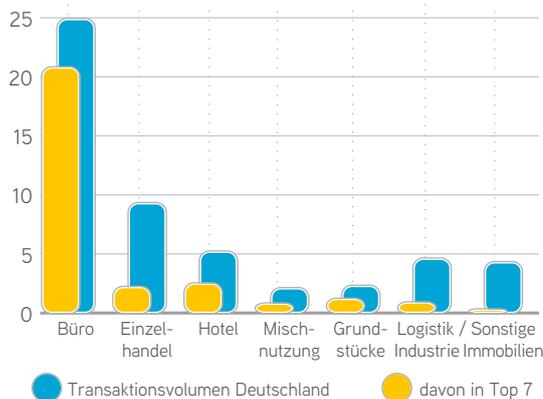
Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



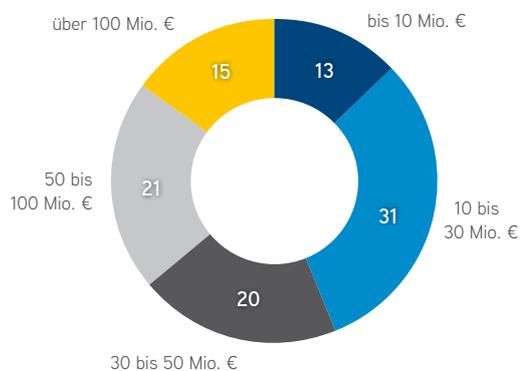
Transaktionsvolumen Industrie- und Logistikinvestments (in Mio. €)



Anteil der Immobilientypen in Deutschland (in Mrd. €)



Transaktionsvolumen nach Größenklassen (in %)



Investment

Transaktionsvolumen

Zum wiederholten Male erreichen Investitionen in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien einen erneuten Rekord und generieren zum Jahresende hin ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 4,6 Mrd. € (plus 15 %) und damit einen Marktanteil von 9 % am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt. Insbesondere Investitionen von über 1,4 Mrd. € allein in den letzten drei Monaten kurbelten das Volumen noch einmal kräftig an und sorgten für ein sensationelles Jahresergebnis.

Der Hype auf deutsche Industrie- und Logistikimmobilien zeigt sich sehr deutlich in der Entwicklung der letzten fünf Jahre. Während beispielsweise in 2011 ein Jahresergebnis von gerade einmal rund 1,2 Mrd. € erzielt wurde, investieren Anleger mittlerweile die gleiche Summe in nur einem Jahresquartal. Ein wesentlicher Treiber dieser positiven Entwicklung ist der Online-Handel, der die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland weiterhin ankurbelt und damit für Flächennachschub auf dem Markt sorgt. Immer mehr Kurier-, Express- und Paketdienstleister (KEP) errichten in den Städten kleinere Logistikzentren unter 10.000 m², die verstärkt in den Fokus der Anleger rücken.

Angebot und Nachfrage

Während im Vorjahr fast die Hälfte der Investitionen auf Portfolio-Käufe entfiel, dominierten in 2016 Einzelkäufe mit einem Anteil von 60 % (circa 2,7 Mrd. €). Zu einer der bedeutendsten Einzeltransaktionen zählte unter anderem der Kauf des 130.000 m² großen Zalando-Logistikzentrums in Lahr/Schwarzwald in Baden-Württemberg, das von Kwasa Goodman Germany, einem gemeinsamen Fonds des Logistikentwicklers Goodman und dem malaysischen Pensionsfonds EPF, erworben wurde. Der größte Portfolio-Deal wurde erst zum Ende des Jahres hin final abgewickelt. Im Rahmen der Übernahme des Logistikentwicklers P3 durch den Singapur Staatsfonds GIC wechselte ein europäisches Logistikportfolio inklusive zehn deutscher Immobilien im Gesamtwert von 2,4 Mrd. € den Eigentümer.

Zu den aktivsten Käufern zählten Vermögensverwalter wie Gramercy Europe und Geneva Properties, die einen Anteil von knapp 30 % (circa 1,4 Mrd. €) auf ihr Konto verbuchten. Offene Immobilienfonds und Spezialfonds erzielten mit rund 1,2 Mrd. € einen Marktanteil von knapp 26 % (plus 53 %). So kaufte unter anderem der deutsche Fonds-Initiator RLI Investors für seinen Fonds „RLI Logistics Fund – Germany I“ in diesem Jahr kräftig ein und erwarb Logistikimmobilien im Wert von insgesamt rund 400 Mio. €.

Im Laufe des Jahres zeichnete sich eine konstante Abnahme bei Investitionen aus dem Ausland ab. Rund 1,7 Mrd. € bzw. 38 % (minus 28 %) des Transaktionsvolumens wurden am Ende des Jahres durch ausländische Investoren generiert. Internationale Investoren sind vor allem auf der Suche nach einfachen Investitionen und Sorglos-Paketen mit einer langen Mietvertragslaufzeit und einem bonitätsstarken Mieter bevorzugt in den Top-7-Regionen. Da diese Top-Produkte immer seltener werden, fehlt vielen Investoren aus dem Ausland der Blick durch die strategische Brille und Objekte in nachhaltigen und verlässlichen Lagen wie beispielsweise Karlsruhe und Hannover erscheinen nicht auf ihrem Radar. Des Weiteren erfahren zunehmend Light-Industrial-Immobilien eine höhere Beliebtheit bei deutschen Investoren, die als Alternative zu den klassischen Logistikimmobilien gesehen werden. Knapp zwei Drittel der gehandelten Industrie- und Gewerbeobjekte in 2016 kauften deutsche Investoren.

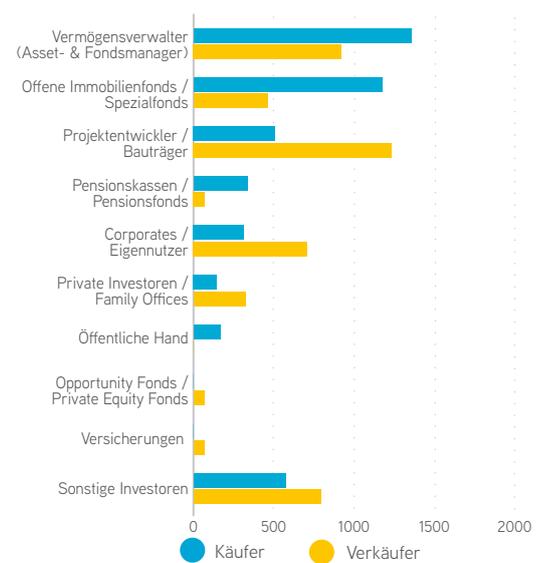
Renditen

Aufgrund der steigenden Produktverknappung im Core- und Core Plus-Segment und der höheren Risikobereitschaft der Investoren erfuhr der Markt einen zunehmenden Preisanstieg bei Industrie- und Logistikimmobilien. Hinzu kommen steigende Grundstücks- und Baupreise, unter anderem durch höhere Umweltauflagen, die für einen Anstieg der Kaufpreise sorgen und in Folge dessen die Bruttoanfangsrenditen unter Druck setzen. Spitzen-Bruttorenditen für Immobilien der neuesten Generation in den deutschen Top-Investmentmärkten wie München, Hamburg, Rhein-Ruhr, Berlin und Frankfurt rangieren derzeit bei durchschnittlich 5,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr sank das durchschnittliche Renditeniveau der Top-7-Märkte demnach um 47 Basispunkte.

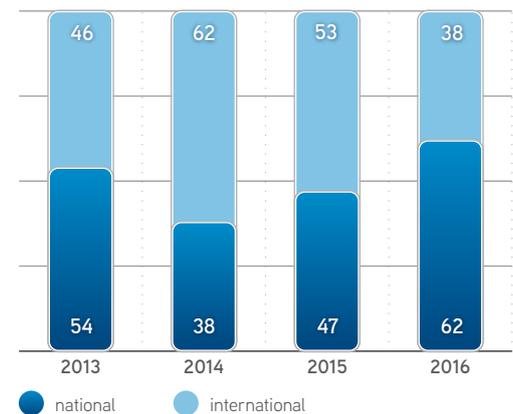
Fazit und Prognose

Neben den Immobilienarten Büro und Einzelhandel werden Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland auch in 2017 eine zunehmende Beliebtheit bei nationalen und internationalen Investoren erfahren. Insbesondere neue Immobilientypen wie mechanisierte Zustellbasen (kurz: MechZBs), Paketverteilzentren sowie großvolumige Projektentwicklungen außerhalb der Top-7-Regionen werden im kommenden Jahr noch mehr an Bedeutung gewinnen, da der rasant wachsende Online-Handel unter anderem den Ausbau der Logistiknetze von KEP-Dienstleistern erfordert. Darüber hinaus ist Deutschland hinsichtlich der politischen und wirtschaftlichen Entwicklung im weltweiten Vergleich ein weiterhin sehr beliebtes Investmentziel, so dass wir für 2017 von einem ähnlichen Transaktionsvolumen ausgehen.

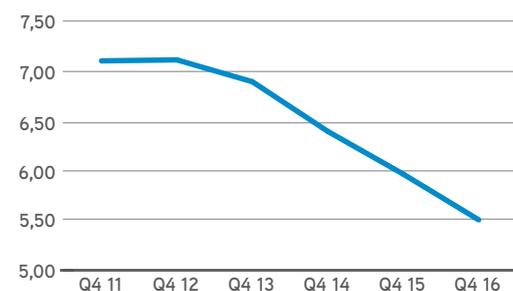
Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen (in %)



Renditeentwicklung in den Top 7 (Mittelwert in %)



Glossar

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Berechnungsgrundlage sind ausschließlich Logistik-/Industrieflächen, anteilige Büro- und Nebenflächen sind nicht berücksichtigt.

Vermietungsumsatz

Der Vermietungsumsatz entspricht dem Flächenumsatz ohne Berücksichtigung eigengenutzter Flächen. Berechnungsgrundlage sind ausschließlich Logistik-/Industrieflächen, anteilige Büro- und Nebenflächen sind nicht berücksichtigt.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete bezieht sich auf Logistikflächen der neuesten Generation über 3.000 m² (min. 10 m UKB, 2-3 Andocktore/1.000 m², Sprinkleranlage, Büroflächenanteil bis 10 %)

Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete bezieht sich auf Logistikflächen mit multifunktionaler Nutzung über 3.000 m² (> 7 m UKB, 1-2 Andocktore/1.000 m², geringer Büroflächenanteil)

Spitzenrenditen

Die Brutto-Spitzenrendite bezieht sich auf Class-A-Immobilien (Logistikimmobilien der neuesten Generation, Gebäudealter bis max. 10 Jahre, > 5.000 m², > 10,0 m UKB mit Andocktoren, lange Mietvertragslaufzeit) in den deutschen Top-7-Investmentmärkten.

Kontakte



Peter Kunz FRICS
Head of Industrial & Logistics
Germany
peter.kunz@colliers.com



Hubert Reck
Head of Industrial & Logistics
Investment Germany
hubert.reck@colliers.com



Susanne Kiese
Head of Research Germany
susanne.kiese@colliers.com



Nicole Kinne
Research Industrial & Logistics
Germany
nicole.kinne@colliers.com

Berlin

Budapester Straße 50
D – 10787 Berlin
Tel. +49 30 202993-0

Düsseldorf

Königsallee 60 C | Eingang Grünstraße
D – 40212 Düsseldorf
Tel. +49 211 862062-0

Frankfurt

Thurn-und-Taxis-Platz 6
D – 60313 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 719192-0

Hamburg

Burchardstraße 17
D – 20095 Hamburg
Tel. +49 40 328701-0

München

Dachauer Straße 63
D – 80335 München
Tel. +49 89 624294-0

Stuttgart

Königstraße 5
D – 70173 Stuttgart
Tel. +49 711 22733-0

Bildnachweise
Titelseite: iStock – shansekala

Bildnachweise Innenseiten
Seite 3, 28-29 – Thinkstock – lucafabbian
Seite 4 – iStock – snowflock
Seite 6-7 – Thinkstock – Marko Beric
Berlin – Fotolia – oqopo
Düsseldorf – Fotolia – © rcfotostock
Frankfurt – wwwarjag / Shutterstock, Inc.
Hamburg – Fotolia – Tim Siegert
Köln – Fotolia – © rcfotostock
München – Andrey Shcherbukhin / Shutterstock, Inc.
Stuttgart – Colliers International Stuttgart GmbH

554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153
Kanada: 34
Lateinamerika: 24
Asien / Pazifik: 231
EMEA: 112

€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 103

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

186

Millionen m²
unter Verwaltung

Über

16.000

Mitarbeiter

Über Colliers International

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: CIG) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.

colliers.de

Autor:

Nicole Kinne
Senior Consultant | Research Industrial & Logistics
+49 89 624294-792
nicole.kinne@colliers.com

Regionaler Autor:

Alexander Rutsch
Senior Consultant | Research | Stuttgart

Colliers International Deutschland Holding GmbH

Dachauer Straße 65
D – 80335 München

+49 89 624294 791

