

Pressemitteilung

Colliers International: Logistik trotz dem Flächenmangel

- **Plus von 18 Prozent im Vergleich zum Vorjahr**
- **Umsatzstärkste Regionen sind weiterhin die Rhein-Main Region sowie Berlin und Hamburg**
- **Flächenverknappung und hohe Grundstückspreise bremsen das Flächenpotenzial der Regionen aus**
- **Mietpreise in der Spitze stabil, Bestandsimmobilien werden teurer**
- **Logistik auf der letzten Meile erhöht den Bedarf an innerstädtischen Flächen und effizienten Immobilienkonzepten**

Frankfurt/Main, 21. Juli 2017 – Die Entwicklung auf dem deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ist ungebremst und so verzeichneten die sieben Logistikhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart zum Halbjahr einen Flächenumsatz (Eigennutzer und Vermietungen) von insgesamt rund 1,3 Millionen Quadratmeter. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung um 18 Prozent. Die reine Vermietungsleistung betrug rund 969.200 Quadratmeter (+ 14 Prozent) und macht rund drei Viertel des Gesamtumsatzes aus.

Peter Kunz, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International: „Logistik platzt aus allen Nähten. Mega-Trends wie der florierende Online-Handel, die digitale Revolution oder die Spezialisierung in den einzelnen Branchen treibt die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen weiterhin in die Höhe. Besonders in den Top-Lagen sind passende Flächen ein knappes Gut und Nutzer aus allen Branchen müssen sich bei ihrer Suche nach geeigneten Flächen in Geduld üben. Den meisten Märkten fehlt es vor allem an kurzfristig am Markt verfügbaren neuwertigen Flächen. Projektentwicklungen, die für Flächennachschub sorgen könnten, sind aufgrund fehlender Grundstücksreserven an den Standorten Mangelware.“

Logistikregion Rhein-Main belegt erneut Platz 1

Für den bislang höchsten Umsatz am Markt sorgte die **Rhein-Main-Region**, die mithilfe von Vermietungen und Eigennutzern einen gesamten Flächenumsatz von

rund 322.400 Quadratmeter erzielen konnte und damit auf dem Niveau des Vorjahres lag (+ 2 Prozent). Die Nachfrage in der Region ist unverändert hoch. Wie auch schon im vergangenen Jahr wird diese vorwiegend von Unternehmen aus dem Bereich Transport und Logistik (47 Prozent) und dem Handel (21 Prozent) geprägt. Zu den bedeutendsten Mietvertragsabschlüssen im ersten Halbjahr zählte unter anderem die Anmietung eines 28.000 Quadratmeter großen Logistik-Neubaus im Panattoni-Park Frankfurt-Ost auf dem ehemaligen Fliegerhorst-Gelände. Ähnlich wie in Berlin bestimmten in der ersten Jahreshälfte Deals mit einer Größe über 10.000 Quadratmetern die Entwicklung auf dem Markt und generierten in der Logistikregion Rhein-Main rund 67 Prozent des Flächenumsatzes.

Die Hauptstadtregion **Berlin/Brandenburg** kam nach einem starken Jahresauftakt vor allem mithilfe von mehreren großvolumigen Deals zu dem zufriedenstellenden Halbjahresergebnis von 226.600 Quadratmeter (+37 Prozent). Insgesamt rund 84 Prozent des gesamten Flächenumsatzes wurden durch Abschlüsse mit einer Größenordnung über 10.000 Quadratmeter erzielt. Zu einem dieser marktprägenden Deals zählte unter anderem die Vermietung des zweiten Bauabschnitts des Log Plaza Brandenburg in Großbeeren, bei dem insgesamt rund 46.000 Quadratmeter an den britischen Online-Versandhandel ASOS entstehen. Zusammen mit dem in 2016 errichteten ersten Bauabschnitt stehen dem Online-Händler nach der geplanten Fertigstellung Anfang 2018 rund 92.000 Quadratmeter zur Verfügung. Weiterhin zeigte sich der Markt geprägt von einer starken Nachfrage aus dem Bereich Handel und E-Commerce. Rund drei Viertel des generierten Umsatzes konnte diese Nutzergruppe auf sich vereinen, mit großem Abstand folgen Logistikdienstleister (24 Prozent). Zusätzliche Flächenkapazitäten für die zweite Jahreshälfte bringen unter anderem spekulative Entwicklungen, wie der Lilo-Park im GVZ-Berlin. Aktuell entstehen hier knapp 40.000 Quadratmeter, die bis Herbst fertiggestellt sein sollen.

Die Hansestadt **Hamburg** erzielte zum Halbjahr einen soliden Flächenumsatz von knapp 225.000 Quadratmeter. Dennoch konnte das Halbjahresergebnis aus 2016 mit rund 254.900 Quadratmeter Fläche nicht übertroffen werden (- 12 Prozent). Auch hier fehlt es an geeigneten und großvolumigen Entwicklungsgrundstücken, die den Markt mit neuen Flächen ausstatten könnten. Weiterhin herrscht eine kontinuierlich hohe Nachfrage aus dem Bereich Transport & Logistik (48 Prozent). Bedingt durch den boomenden Online-Handel ist in den kommenden Jahren zu erwarten, dass zunehmend mehr E-Commerce-Unternehmen Flächen in der kaufkräftigen Region suchen werden. Entspannung auf der Angebotsseite ist

voraussichtlich erst wieder ab Anfang 2018 zu erwarten. Derzeit befinden sich einige Neubauprojekte in der Bauphase, die neue Flächen auf den Markt bringen.

Auf dem **Stuttgarter** Industrie- und Logistikmarkt konnten in den ersten sechs Monaten dieses Jahres rund 74.900 Quadratmeter vermietet werden. Trotz anhaltender Flächenverknappung wurden rund 19 Prozent mehr vermietet als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Auch Eigennutzer zeigten sich in der Stuttgarter Region nach wie vor dominant und generierten zusammen über 107.000 Quadratmeter Nachfrage, so dass sich der gesamte Flächenumsatz zum Halbjahr auf rund 182.600 Quadratmeter summiert. Den Löwenanteil generierten Flächen über 10.000 Quadratmeter (113.000 Quadratmeter, 62 Prozent), die allerdings mit Ausnahme von einem Mietvertragsabschluss auf Eigennutzer-Deals zurückzuführen sind. Die Entwicklung auf dem Markt zeigt sich nach wie vor beeinflusst von dem Mangel an kurzfristig verfügbaren Industrie- und Logistikflächen, der weiterhin auf einen latenten Nachfrageüberhang trifft. Großvolumige Gesuche können aktuell nur über Projektentwicklungen mit entsprechendem Vorlauf bedient werden. Aufgrund der starken Eigennutzer-Präsenz in der Logistikregion mangelt es darüber hinaus auch an verfügbaren Flächen im Bestand.

Die Entwicklung auf dem **Kölner** Logistikmarkt zeigte sich in diesem Jahr durchweg positiv. Mit rund 160.300 Quadratmeter konnte sich die Metropole am Rhein sogar dicht hinter der Region Berlin/Brandenburg platzieren und verzeichnet zum Halbjahr ein Plus von 37 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Wesentlich dazu beigetragen hatten unter anderem zwei Projektentwicklungen mit einer Größe von jeweils 22.000 Quadratmeter, die für den Papiergroßhändler Papyrus und den IT-Spezialisten Computacenter in diesem Jahr errichtet werden. Rund 10.700 Quadratmeter Fläche im Bestand sicherte sich unter anderem das Handelsunternehmen Clic-Trade im Stadtgebiet Köln-Porz. Bestandsflächen sind auch weiterhin ein knappes Gut in der Region, sodass immer mehr Unternehmen auf die umliegenden Gemeinden ausweichen. Neue Flächen bringen aktuell unter anderem spekulative Projektentwicklungen, wie die von Alpha Industrial bei Bergheim mit rund 13.000 Quadratmeter. Es dürfte dem Markt daher nicht schwerfallen, das Jahresergebnis aus 2016 (199.400 Quadratmeter) zu toppen.

Die Logistikregion **München** konnte ebenfalls das Ergebnis aus dem Vorjahr um rund 16 Prozent übertreffen. Marktprägend zeigte sich hier vor allem der Vermietungs-Deal des Logistikdienstleisters Rhenus, der im Juni einen Mietvertrag

von über 40.000 Quadratmeter Fläche in Neufahrn nördlich von München abschloss und so wesentlich zu dem zufriedenstellenden Flächenumsatz von insgesamt rund 132.300 Quadratmeter beitrug. Dennoch konnten gerade einmal zwei Abschlüsse die 10.000 Quadratmeter-Grenze überschreiten. Die meisten Mietverträge liegen wie schon im Jahr zuvor im unteren Mittelfeld in einer Größenordnung zwischen 1.000 und 3.000 Quadratmeter. Knapp die Hälfte der bisher in 2017 abgeschlossenen Mietverträge entfiel auf dieses Segment, die ein Gesamtvolumen von 41.800 Quadratmeter bzw. rund ein Drittel des gesamten Umsatzes ausmachten. Die größte Nachfragegruppe bildeten Unternehmen aus dem Bereich Engineering und Automotive ab, die sich im Vergleich zum Vorjahr wieder aktiver am Markt zeigten und für fast die Hälfte der vermieteten Flächen verantwortlich waren. Bestandsflächen mit auslaufenden Mietverträgen werden oftmals schon weitervermietet, bevor sie überhaupt am Markt zur Verfügung gestanden haben. Flexibilität und neue Projektentwicklungen, könnten für den dringend benötigten Flächennachschub sorgen.

Deutlich zurückhaltender zeigte sich die Logistikregion **Düsseldorf**, die im Vergleich zum Vorjahr - 47 Prozent des Umsatzes einbüßte und damit erneut unter die 100.000 Quadratmeter-Grenze fiel. Nur rund 47.500 Quadratmeter kamen zur Jahresmitte zusammen, von denen knapp die Hälfte auf das Konto von Logistikdienstleistern ging. Den bislang größten Deal verantwortete der US-amerikanische Logistikdienstleister Expeditors, der im „Segro Logistics Park Krefeld-Süd“ rund 18.900 Quadratmeter Hallen- und Büroflächen anmietete. Knapp zwei Drittel des generierten Umsatzes entfiel auf das nordwestlich von Düsseldorf gelegene Teilmarktgebiet Krefeld. Als zweitstärkster Markt folgte das Düsseldorfer Stadtgebiet. Rund 28 Prozent der Abschlüsse mit einer durchschnittlichen Flächengröße von ca. 1.600 Quadratmeter wurden innerhalb der Stadtgrenzen registriert. Größere Abschlüsse könnten in der zweiten Jahreshälfte folgen, da sich aktuell einige Entwicklungen, unter anderem im Hafengebiet, in der Vermarktungsphase befinden. Dennoch fehlt es dem Markt an der gewissen Bandbreite beim Flächenangebot. In der Düsseldorfer Region treffen viele unterschiedliche Nutzergruppen aufeinander, die diverse Anforderungen an die Immobilie und den Standort haben. Aus diesem Grund lässt sich beobachten, dass trotz der guten Nachfrage Flächen teilweise noch nicht weitervermittelt werden konnten.

Mietpreise in der Spitze stabil

Die Mietpreisentwicklung zeigte sich in der Summe recht stabil. Im Durchschnitt kam die Spitzenmiete in den Top-7 Regionen auf einen Wert von 5,85 Euro pro Quadratmeter (+ 1 Prozent). Weiterhin teuerster Standort in Deutschland ist die Logistikregion **München** mit einer Spitzenmiete von derzeit 6,85 Euro pro Quadratmeter für moderne Logistikflächen ab 3.000 Quadratmeter. Leichte Preiserhöhungen bei den Spitzenwerten zeigten sich in der Region **Stuttgart** und **Rhein-Main** mit jeweils 6,30 Euro (+ 2 Prozent) und 6,40 Euro (+ 2 Prozent). Im Mittelfeld liegen **Hamburg** (5,80 Euro) und **Düsseldorf** (5,40 Euro), gefolgt von **Köln** (5,20 Euro) und **Berlin** (5,00 Euro).

Es fehlt den Märkten vor allem an ausreichend neuen und modernen Flächen, so dass die Nachfrage zum größten Teil durch Bestandsflächen bedient wird. Dies wiederum verursacht einen Preisanstieg bei den Durchschnittsmieten. Besonders deutlich zeigte sich die Hebel-Wirkung in der bayerischen Landeshauptstadt München. Hier stieg die durchschnittliche Miete im Vergleich zum Vorjahr um satte 30 Cent auf derzeit 6,40 Euro pro Quadratmeter an.

Fazit und Ausblick: Die Top-7 Standorte können und wollen noch mehr

Trotz der geringen Leerstände bei Industrie- und Logistikflächen in den sieben bedeutendsten Logistik-Hochburgen kann beim Flächenumsatz in den ersten sechs Monaten erneut ein Plus verzeichnet werden, das insbesondere mithilfe großvolumiger Deals über 20.000 Quadratmeter erreicht werden konnte. „Der Flächenumsatz der jeweiligen Märkte könnte durchaus höher ausfallen, sofern mehr Grundstücke für spekulative Neubauten zur Verfügung stehen würden. Gleichzeitig wird der Online-Handel die Nachfrage in den kaufkräftigen Ballungsgebieten weiter ankurbeln. Die Logistikbranche befindet sich bei der Last-Mile in der Probierphase. Neue Immobilienlösungen wie der Bau von mehrstöckigen Logistikzentren und innovative Lieferkonzepte werden den Immobilienmarkt noch stärker herausfordern und prägen. Kleinteilige, stadtnahe Flächen, die vorwiegend im Bestand zu finden sind, werden aufgrund der kurzen Wege weiterhin an Bedeutung gewinnen und insbesondere die Durchschnittsmieten weiter nach oben drücken“, so **Kunz** abschließend.



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 rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

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

Nicole Kinne
Senior Consultant | Research Industrial & Logistics
Colliers International Deutschland 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