

Pressemitteilung

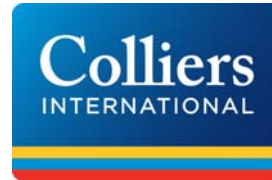
Colliers International: Aktueller Nachfrageüberhang sorgt für Anstieg bei spekulativen Projektentwicklungen

- **TOP 8 Flächenumsatz auf dem Niveau des Vorjahres**
- **Logistikregion Leipzig als Rising Star: Verdreifachung des Jahresumsatzes dank hoher Neubauaktivität**
- **München, Stuttgart und Hamburg weiterhin geprägt von Flächenengpässen**
- **Projektentwickler sichern sich zunehmend Grundstücke auf Vorrat**

Frankfurt am Main, 21. Februar 2019 – Nach Angaben von Colliers International generierten die deutschen Top-Logistikregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart 2018 in Summe einen Flächenumsatz (Vermietungen und Eigennutzer) von insgesamt knapp 3,0 Millionen Quadratmeter Industrie- und Logistikfläche und liegen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Auch die reine Vermietungsleistung kann mit rund 2,6 Millionen Quadratmeter an die Dynamik des Vorjahres anknüpfen (+ 2 Prozent).

Logistikregion Leipzig erzielt Verdreifachung des Vorjahreswertes

Absoluter Spitzenreiter ist erneut die Region Frankfurt/Rhein-Main, die 2018 einen Gesamtumsatz von rund 650.200 Quadratmeter erzielte. Die Abnahme von 10 Prozent gegenüber dem Vorjahr ist keinesfalls auf eine rückläufige Nachfrage, sondern vielmehr auf das begrenzte Angebot an verfügbaren Flächen zurückzuführen. Mit einem geringeren Abstand als im Vorjahr positioniert sich Hamburg auf Platz 2. Die Region konnte mithilfe einiger Großabschlüsse ein Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres erzielen (484.600 Quadratmeter, + 5 Prozent). Auch Berlin konnte die Dynamik des Vorjahres fortsetzen und ein solides Ergebnis von 422.500 Quadratmeter (- 1 Prozent) verzeichnen. Düsseldorf (317.600 Quadratmeter, - 27 Prozent) musste dieses Jahr die höchsten Umsatzeinbußen hinnehmen, was neben der geringeren Anzahl an Großabschlüssen auch der großflächigen Ansiedlung von Amazon (ca. 141.000 Quadratmeter) im Jahr 2017 geschuldet ist. Die Märkte München (201.100 Quadratmeter, - 20 Prozent) und Stuttgart (300.400 Quadratmeter, - 24 Prozent) verzeichneten, ebenfalls bedingt



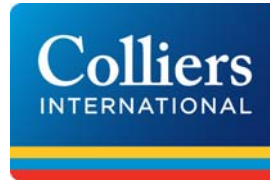
durch ein geringes Flächenangebot, Umsatzrückgänge. Im Gegensatz zum Kölner Markt (248.100 Quadratmeter), der unter anderem mithilfe einiger Projektentwicklungen für Flächennachschub sorgte, und somit ein Umsatzplus von 25 Prozent gegenüber dem Vorjahr erreichte. Mit einem Flächenumsatz von 343.700 Quadratmeter konnte die Logistikregion Leipzig aufgrund von großvolumigen Abschlüssen den Umsatz aus dem Vorjahr fast verdreifachen und sich als eine der nachgefragtesten Logistikregionen in Deutschland behaupten.

Trend zu mehr spekulativen Neubauentwicklungen

Peter Kunz, Head of Industrial & Logistics EMEA bei Colliers International, kommentiert: „Der aktuelle Nachfrageüberhang hat in den wichtigsten Logistikregionen Deutschlands für einen Anstieg bei spekulativen Projektentwicklungen gesorgt, der lediglich durch den Mangel an verfügbaren Grundstücken ausgebremst wird. Dieser Trend wird sich bei gleichbleibender Angebotssituation weiter verschärfen. Ebenso zeigen sich Nutzer bereit, längere Mietvertragslaufzeiten einzugehen. Projektentwickler sichern sich in Folge der steigenden Bau- und Grundstückskosten vermehrt Grundstücke auf Vorrat. In fast allen TOP 8 Märkten haben es Nutzer mit größerem Flächenbedarf (über 10.000 Quadratmeter) schwer und müssen Abstriche in Kauf nehmen. Mittel- bis langfristig wird sich die Nachfrage in die Umlandlagen der TOP 8 verschieben. Davon könnten zukünftig auch benachbarte Logistikregionen wie Hannover und Nürnberg profitieren, die ein vergleichsweise günstiges Preisniveau verzeichnen und ein höheres Flächenpotenzial aufweisen. In nahezu allen Ballungsgebieten ist außerdem eine steigende Nachfrage nach Gewerbeparks mit einer guten Infrastrukturanbindung zu vermerken. Auch die Nachfrage nach kleineren urbanen Flächen für Logistikkutzungen wird gegenüber den ‘Big Boxes’ zunehmen.“

Anstieg der Mietpreise setzt sich fort

Die Mietpreise für Logistikflächen über 3.000 Quadratmeter in den wichtigsten Metropolregionen zeigten sich wie auch schon 2017 weitestgehend stabil. Weiterhin teuerster Standort sowohl im Durchschnitt als auch in der Spitze ist München mit 7,00 Euro pro Quadratmeter (+ 2 Prozent). Dahinter reihen sich Stuttgart (6,50 Euro pro Quadratmeter), Frankfurt/Rhein-Main (6,50 Euro pro Quadratmeter, + 2 Prozent) und Hamburg (6,00 Euro pro Quadratmeter, + 3 Prozent) ein. In den beiden nordrhein-westfälischen Logistikregionen Düsseldorf und Köln wirkte sich die angespannte Marktlage vergangenes Jahr in einem



Anstieg des Preisniveaus aus. Die Spitzenmiete in Düsseldorf (5,75 Euro pro Quadratmeter), als auch die durchschnittliche Miete (4,75 Euro pro Quadratmeter) stiegen jeweils um 6 Prozent an. In der Region Köln verhielt es sich mit einem Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmiete um jeweils 30 Cent ähnlich (5,50 Euro pro Quadratmeter bzw. 4,50 Euro pro Quadratmeter). In Berlin schossen die Mietpreise infolge der attraktiven Marktlage in die Höhe. Für moderne Neubauf Flächen konnten innerhalb der Berliner Stadtgrenzen mittlerweile Preise bis zu 6,70 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden, während im Umland die Spitzenmiete bei 4,50 Euro pro Quadratmeter (Umland Süd) liegt. Leipzig bietet mit einer Spitzenmiete von 4,60 Euro pro Quadratmeter (+ 2 Prozent) noch das vergleichsweise attraktivste Preisniveau für Nutzer.

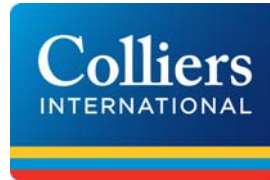
Flächennachschub ist gefragt!

Ein Abschwächen der derzeitigen Nachfragesituation ist noch nicht in Sicht. Wie bereits in den Vorjahren konnte auch 2018 ein erheblicher Nachfrageüberhang nach Industrie- und Logistikflächen verzeichnet werden. Aufgrund der hohen Vorvermietungsquoten bei Neubauprojekten ist nicht zu erwarten, dass das Flächenangebot in den kommenden ein bis zwei Jahren signifikant steigen wird. Dies wird auch den Druck auf die Mietpreise erhöhen, sodass diese insbesondere bei Bestandsflächen weiter steigen könnten. Trotz der zufriedenstellenden Marktentwicklung sind die Angebotsengpässe insbesondere in den Märkten wie Hamburg, München und Stuttgart der limitierende Faktor.

„Angesichts der sich etwas abschwächenden Konjunktur ist für 2019 nicht mit einem ähnlichen Ergebnis wie 2018 zu rechnen. 2,1 bis 2,3 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz sind aber im Bereich des Möglichen, was immer noch deutlich über dem langjährigen Mittel liegt“, so **Kunz** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, 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: CIGI) mit rund 13.000 Experten in 69 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 EMEA
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