

DEUTSCHLAND

MARKT BERICHT

INDUSTRIE- UND LOGISTIKMÄRKTE
IM ÜBERBLICK

2018/2019



NACHSCHUB IST GEFRAGT



Peter Kunz FRICS

HEAD OF INDUSTRIAL &
LOGISTICS EMEA
peter.kunz@colliers.com



Hubert Reck

HEAD OF INDUSTRIAL & LOGISTICS
INVESTMENT GERMANY
hubert.reck@colliers.com

Der Run auf Industrie- und Logistikimmobilien hält weiterhin an. 2018 zeigte sich der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erneut in guter Verfassung. Als mittlerweile drittstärkste Assetklasse auf dem gesamtgewerblichen Investmentmarkt überzeugten Industrie- und Logistikimmobilien auch noch die letzten übrig gebliebenen Kritiker. Auch im europaweiten Vergleich legten deutsche Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 6,8 Mrd. € eine hervorragende Performance ab und belegen Platz 2 nach Großbritannien (rund 8,7 Mrd. €).

Der Markt kommt aktuell jedoch nur schwer mit Nachschub in Form von erstklassigen Core-Immobilien hinterher, sodass Investoren sich in Folge dessen nach alternativen Investmentmöglichkeiten umsehen. Hier weckten im vergangenen Jahr insbesondere Industrieimmobilien das Interesse der Anleger, die 2018 rund 42 % bzw. fast 3 Mrd. € des gesamten Umsatzes in diese Anlageklasse investierten. Gleich zwei der drei größten Transaktionen mit einem Volumen größer 500 Mio. € erfolgten durch den Erwerb umfangreicher Light-Industrial-Portfolien. Das gab es so noch nie! Der Trend wird sich bedingt durch das überschaubare Produktangebot an Logistikimmobilien auch im laufenden Jahr fortsetzen.

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. Vor allem in einer Phase, in der Grundstücks- und Baukosten aufgrund des erhöhten Bedarfs steigen, ist die rechtzeitige Sicherung von Grundstücken der entscheidende Faktor für Projektentwickler, um die Projektpipeline füllen zu können. Vom Flächenengpass in den Top-Märkten wie Hamburg, München und Stuttgart könnten daher zukünftig benachbarte Logistikregionen profitieren, die ein vergleichsweise moderates Preisniveau verzeichnen und höhere Ansiedlungsmöglichkeiten aufweisen.

INHALT

Logistikstandort Deutschland	4
Logistikregionen in Deutschland	5
Marktdaten im Überblick	6
Vermietungsmarkt	
Deutschland Vermietung	8
Berlin/Brandenburg	11
Düsseldorf	14
Frankfurt/Rhein-Main	17
Hamburg	20
Köln	23
Leipzig	26
München	29
Stuttgart	32
Investment	35
Glossar	38
Kontakte/Standorte	39

LOGISTIKSTANDORT DEUTSCHLAND

Deutschland zählt aufgrund seiner zentralen Lage inmitten Europas, seiner herausragenden Infrastruktur, der hohen Standards in Bezug auf Technologie und der hohen Qualität der Immobilien zu den attraktivsten Logistikmärkten weltweit. Die Logistikbranche ist mit rund 274 Mrd. € Umsatz ein wichtiger Wachstumsmotor für Deutschland, die jedoch mit großen Herausforderungen zu kämpfen hat.

Besonders der derzeitige Flächen- und Arbeitskräftemangel hemmen das Wachstum. Bei Ansiedlungsentscheidungen rücken sowohl die Verfügbarkeit von Arbeitskräften als auch die erzielbaren Gewerbesteuereinnahmen zunehmend in den Fokus. Einer abnehmenden Flächenverfügbarkeit in den Ballungsräumen steht das vergleichsweise größere Flächenpotenzial in den dezentralen Lagen gegenüber, die jedoch aufgrund der meist nur unzureichenden Anzahl an verfügbaren Arbeitskräften oft keine

Alternative darstellen. Zudem verliert die Branche meist im Flächenwettbewerb mit anderen Nutzungsarten wie Wohnen und Büro. Die Branche wird, trotz zahlreicher Kampagnen zur Aufwertung des Images, mit Verkehrs- und Lärmbelastung und schlecht bezahlten Arbeitsplätzen in Verbindung gebracht.

Der Flächen- und Grundstücksmangel ist in nahezu allen TOP 8 Logistikmärkten zu spüren. Trends und Treiber der Branche – wie der boomende Onlinehandel – werden die Nachfrage nach Logistikimmobilien jedoch weiterhin ankurbeln. Zudem wird das anhaltende Wirtschaftswachstum in Zusammenspiel mit der demografischen Entwicklung auch den Arbeitskräftemangel weiter verschärfen.

Standortinformationen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Einwohnerzahl in 1.000	82.792	3.613	617	747	1.831	1.080	582	1.456	633
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	32.660	1.464	416	580	969	568	267	865	413
Arbeitslosenquote in %	4,8	7,6	6,5	5,0	6,0	7,4	6,1	3,4	4,0
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	23.322	21.720	28.317	26.696	25.228	25.364	21.128	30.004	26.837

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

Industrie & Logistik Vermietung

	Gesamt TOP 8	Berlin/ Brandenburg	Düsseldorf	Frankfurt/ Rhein-Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2018 in m ²	2.968.200	422.500	317.600	650.200	484.600	248.100	343.700	201.100	300.400
Veränderung ggü. Vorjahr in %	-1%	-1%	-27%	-10%	5%	25%	196%	-20%	-24%
Vermietungsumsatz 2018 in m ²	2.544.900	322.300	295.600	563.600	393.400	236.100	275.800	201.100	257.000
Veränderung ggü. Vorjahr in %	2%	-10%	-27%	-17%	14%	44%	380%	-20%	6%
Prognose Flächenumsatz bis Ende 2019	▶	▶	▶	▶	▼	▼	▼	▶	▼
Anzahl Abschlüsse	571	102	66	83	78	37	25	97	83
Durchschnittliche Flächengröße in m ²	4.862	4.142	4.374	7.122	5.403	6.705	12.497	2.073	3.447
Stärkste Branche									
Spitzenmiete in €/m ²		5,70	5,75	6,50	6,00	5,50	4,60	7,00	6,50
Prognose bis Ende 2019		▲	▶	▶	▲	▶	▶	▲	▶
Durchschnittsmiete in €/m ²		5,00	4,75	5,20	4,85	4,50	3,70	6,60	5,20
Prognose bis Ende 2019		▶	▶	▶	▲	▶	▲	▲	▲

 Handel  Produktion & Fertigung  Transport & Logistik

Industrie & Logistik Investment – TOP 8*

	Gesamt TOP 8	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen 2018 in Mio. €	2.489	645	412	504	252	206	24	230	217
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	39 %	179 %	31 %	24 %	93 %	9 %	-17 %	-6 %	-10 %
Prognose bis Ende 2019									

* bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

Industrie & Logistik Investment – Deutschland

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Transaktionsvolumen Gesamt in Mio. €	2.284	3.592	3.972	4.579	8.662	6.814
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	40	57	11	15	89	-21
Anteil Industrie / Gewerbe in %	16	27	32	31	12	42
Anteil Lager / Logistik in %	84	73	68	69	88	58
Anteil am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt in %	7	9	7	9	15	11
Ausländische Investoren in %	46	62	53	38	65	47
Anteil Portfolioverkäufe in %	40	50	47	40	71	56
Größte Investorengruppe in %	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 29	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 33	Opportunity Fonds/ Private Equity Fonds 22	Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 30	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 33	Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 45
Größte Verkäufergruppe in %	Projektentwickler/ Bauträger 29	Projektentwickler/ Bauträger 31	Projektentwickler/ Bauträger 20	Projektentwickler/ Bauträger 26	Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 46	Projektentwickler/ Bauträger 30
Brutto-Spitzenrendite für Class-A-Immobilien in %	6,90	6,40	5,97	5,50	4,65	4,50

Flächenumsatz

Die deutschen Top-Logistikregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart generierten im Jahr 2018 in Summe einen Flächenumsatz (Vermietungen und Eigennutzer) von insgesamt rund 3,0 Mio. m² Industrie- und Logistikfläche und liegen damit auf dem Niveau des Vorjahres. Auch die reine Vermietungsleistung kann mit 2,6 Mio. m² an die Dynamik des Vorjahres anknüpfen (+2 %).

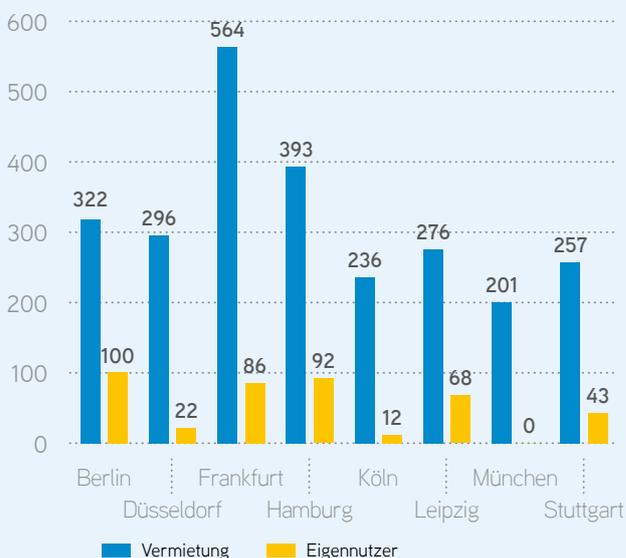
Absoluter Spitzenreiter ist erneut die Region Frankfurt/Rhein-Main, die 2018 einen Gesamtumsatz von rund 650.200 m² erzielte. Die Abnahme von

10 % gegenüber dem Vorjahr ist jedoch 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 m², +5 %). Auch Berlin konnte die Dynamik des Vorjahres fortsetzen und ein solides Ergebnis von 422.500 m² (-1 %) verzeichnen. Düsseldorf (317.600 m², -27 %) musste dieses Jahr die höchsten Umsatzeinbußen hinnehmen, was neben der geringeren Anzahl an Großabschlüssen auch der großflächigen Ansiedlung von Amazon (ca. 141.000 m²) im Jahr 2017

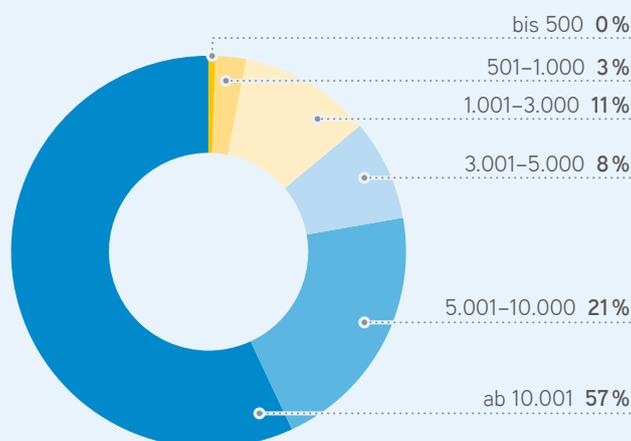
FAST FACTS TOP 8

	2018	2017	Veränderung
Flächenumsatz	2.968.200	3.000.400	-1 %
Vermietungsleistung	2.544.900	2.498.600	2 %
Eigennutzer in %	14 %	17 %	-18 %
Anzahl Abschlüsse	571	578	-2 %
Durchschnittliche Flächengröße	4.862	5.010	-3 %

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Größe in %



geschuldet ist. Die Märkte München (201.100 m², – 20 %) und Stuttgart (300.400 m², – 24 %) verzeichneten bedingt durch das geringe Flächenangebot Umsatzrückgänge. Im Gegensatz zum Kölner Markt (248.100 m²), der unter anderem mithilfe einiger Projektentwicklungen für Flächennachschub sorgte und somit ein Umsatzplus von 25 % gegenüber dem Vorjahr erreichte. Mit einem Flächenumsatz von 343.700 m² konnte die Logistikregion Leipzig mithilfe von großvolumigen Abschlüssen den Umsatz aus dem Vorjahr fast verdreifachen und sich als eine der nachgefragtesten Logistikregionen in Deutschland behaupten.

Angebot und Nachfrage

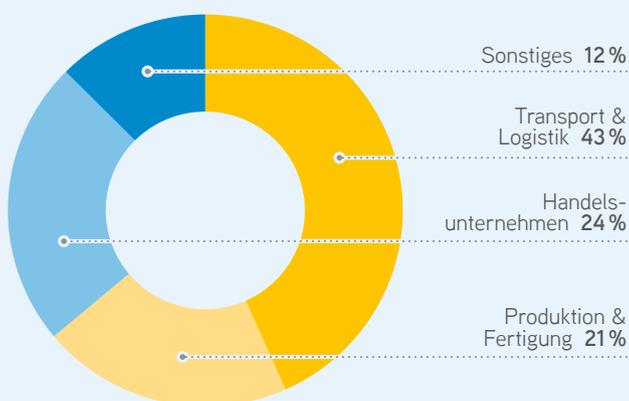
Der aktuelle Nachfrageüberhang hat in den wichtigsten Logistikregionen Deutschlands für einen Anstieg bei spekulativen Projektentwicklungen gesorgt, der lediglich durch den Mangel an verfügbaren Grundstücken ausgebremst wird. Dieser Trend wird sich bei gleichbleibender Angebotssituation weiter verschärfen. Ebenso zeigten 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 m²) schwer und müssen Abstriche in Kauf nehmen. Mittel- bis langfristig wird sich die Nachfrage in die Umlandlagen verschieben, so dass zukünftig benachbarte Logistikregionen wie Hannover und Nürnberg profitieren könnten, 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 Logistiktutzungen wird gegenüber den „Big Boxes“ zunehmen.

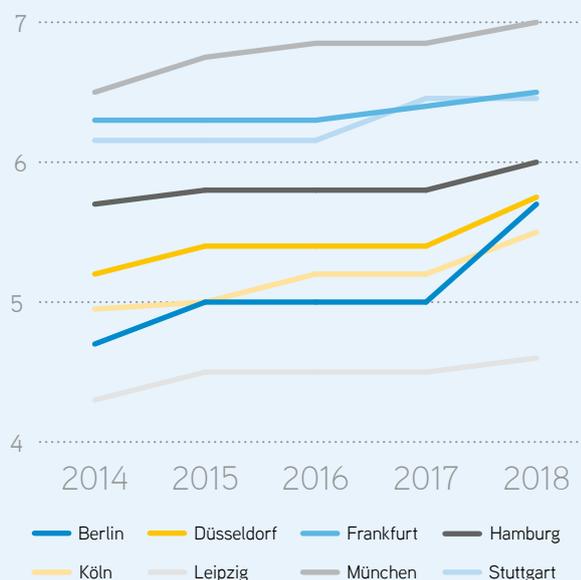
Mieten

Die Mietpreise für Logistikflächen über 3.000 m² in den wichtigsten Metropolregionen zeigten sich wie auch schon 2017 weitestgehend stabil. Weiterhin

GRAFIK 3: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 4: Entwicklung der Spitzenmieten in €/m²

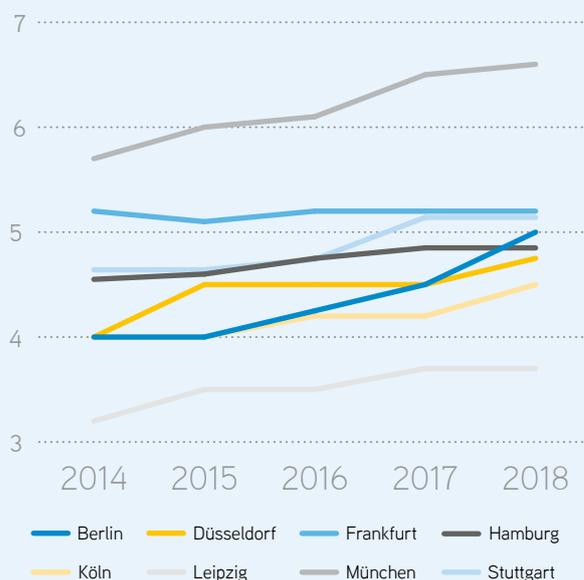


teuerster Standort sowohl im Durchschnitt als auch in der Spitze ist München mit 7,00 €/m² (+2%). Dahinter reihen sich Stuttgart (6,50 €/m²), Frankfurt/Rhein-Main (6,50 €/m², +2%) und Hamburg (6,00 €/m², +3%) ein. In den beiden nordrhein-westfälischen Logistikregionen Düsseldorf und Köln wirkte sich die angespannte Marktlage vergangenes Jahr in einem Anstieg des Preisniveaus aus. Die Spitzenmiete in Düsseldorf (5,75 €/m²) als auch die durchschnittliche Miete (4,75 €/m²) stiegen jeweils um 6% an. In der Region Köln verhielt es sich mit einem Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmiete um jeweils 0,30 € ähnlich (5,50 €/m² bzw. 4,50 €/m²). In Berlin schossen die Mietpreise infolge der attraktiven Marktsituation in die Höhe. Für moderne Neubauf Flächen konnten innerhalb der Berliner Stadtgrenzen mittlerweile Preise bis zu 6,70 €/m² aufgerufen werden, während im Umland die Spitzenmiete bei 4,50 €/m² (Umland Süd) liegt. Leipzig bietet mit einer Spitzenmiete von 4,60 €/m² (+2%) noch das vergleichsweise attraktivste Preisniveau für Nutzer.

Fazit und Prognose

Ein Abschwächen der derzeitigen Nachfragesituation ist noch nicht in Sicht. Wie bereits in den Vorjahren konnte auch 2018 ein erheblicher Nachfrageüberhang bei 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 Mio. m² Vermietungsumsatz sind aber im Bereich des Möglichen, was immer noch deutlich über dem langjährigen Mittel liegt.

GRAFIK 5: Entwicklung der Durchschnittsmieten in €/m²

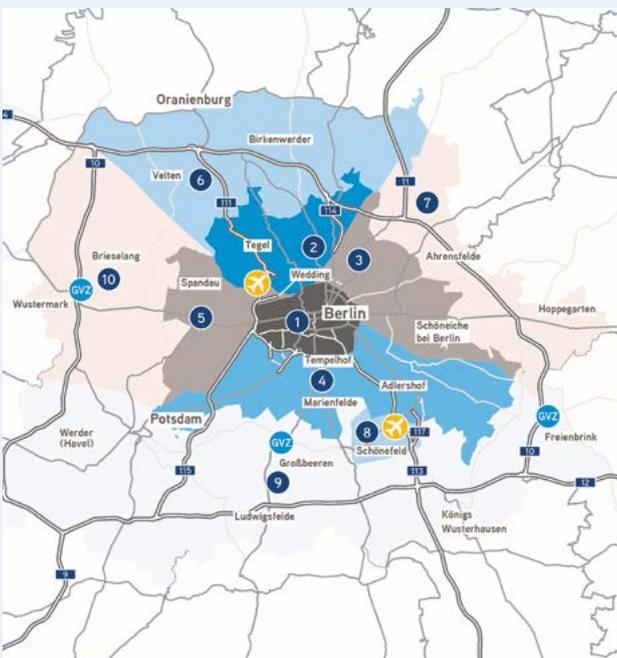




FAST FACTS

	2018	2017	Veränderung
Flächenumsatz	422.500	424.800	- 1 %
Vermietungsumsatz	322.300	359.800	- 10 %
Anzahl Abschlüsse	102	80	28 %
Spitzenmiete*	5,70	5,00	14 %
Durchschnittsmiete	5,00	4,50	11 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Zentrum	19.500	5 %
2 Stadt Nord	30.800	7 %
3 Stadt Ost	8.500	2 %
4 Stadt Süd	86.000	20 %
5 Stadt West	15.900	4 %
6 Umland Nord	12.500	3 %
7 Umland Ost	1.000	0 %
8 Flughafenumfeld BER	10.500	3 %
9 Umland Süd	219.400	52 %
10 Umland West	18.400	4 %
Gesamt	422.500	100

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnete 2018 einen Flächenumsatz von 422.500 m² und bewegt sich damit auf dem Niveau des Vorjahres. Die anhaltende Dynamik im Markt führte dazu, dass der 5-Jahres-Durchschnitt erneut übertroffen wurde (+ 12 %). Die reine Vermietungsleistung (ohne Eigennutzer) betrug mit 95 registrierten Mietverträgen rund 322.300 m². Großvolumige Eigennutzerentwicklungen wie die des Großhändlers Chefs Culinar und der Deutschen Post mit jeweils ca. 40.000 m² im „Industriepark 4.0 Eichspitze“ führten dazu, dass die Vermietungsleistung 10 % gegenüber dem Vorjahr einbüßte.

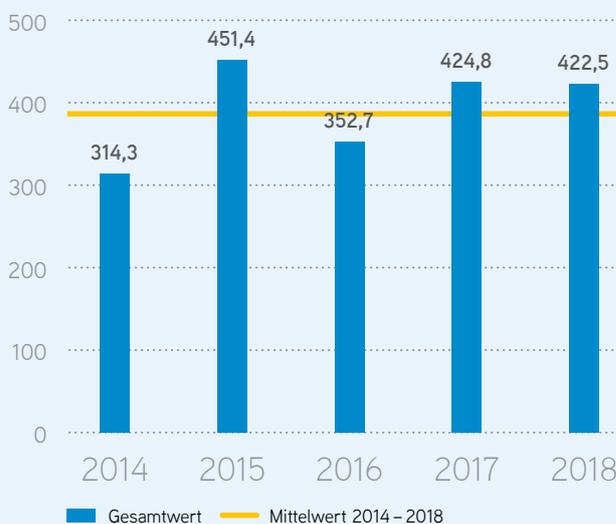
Angebot und Nachfrage

Etwa über die Hälfte des Flächenumsatzes entfiel auf das Flächensegment größer 10.000 m², wobei fünf Deals sogar die 20.000 m²-Marke knackten. Diese wurden alle in Ludwigsfelde umgesetzt, was

maßgeblich dazu beitrug, dass über die Hälfte des Flächenumsatzes im südlichen Umland generiert wurde. Neben den beiden großflächigen Eigennutzerentwicklungen von Chefs Culinar und der Deutschen Post, siedelten sich auch die Handelsunternehmen Decathlon (ca. 40.000 m²), DefShop (ca. 20.000 m²) und ein Onlinehändler (ca. 20.000 m²) im Industriegebiet „Brandenburg Park“ an.

Die Grundstücksverfügbarkeit rund um die logistischen Hot-Spots wird allmählich knapp. So ist das Potenzial an freien Entwicklungsgrundstücken im GVZ Großbeeren mittlerweile komplett ausgeschöpft und auch der in Ludwigsfelde gelegene „Brandenburg Park“ ist aufgrund einiger Eigennutzerentwicklungen und Anmietungen nun nahezu belegt. Das südliche Umland, insbesondere der Großraum Schönefeld sowie die Region am westlichen Autobahnring, weist aktuell noch die größten Flächenpotenziale auf, was insbesondere den Nutzern mit größerem Flächenbedarf zugutekommt.

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	2.400	1 %
501–1.000	21.400	5 %
1.001–3.000	58.000	14 %
3.001–5.000	39.300	9 %
5.001–10.000	84.300	20 %
ab 10.001	217.100	51 %
Gesamt	422.500	100

Für weiteren Flächennachschub sorgt auch eine Neubauprojektentwicklung in Schönefeld mit knapp 38.000 m².

Mieten

Der Nachfragedruck in Verbindung mit der zunehmenden Flächenverknappung machte sich im vergangenen Jahr in einem Aufwärtstrend des Preisniveaus deutlich bemerkbar. Die Spitzenmiete für den Gesamtmarkt verzeichnete einen Anstieg um satte 14 % auf 5,70 €/m². Auch die Durchschnittsmiete zog aufgrund des immer knapper werdenden Angebots an Bestandsflächen mit einer marktconformen Ausstattung um 11 % auf 5,00 €/m² an. In keiner anderen TOP 8 Logistikregion klaffen die Preise für die Spitzenmiete zwischen dem Umland und dem Stadtgebiet so weit auseinander wie in der Hauptstadtregion. Während sich im Stadtgebiet für moderne Neubaulogistikflächen aufgrund der hohen innerstädtischen Nachfrage gepaart mit dem überschaubaren Angebot aktuell 6,70 €/m² erzielen lassen, liegt die Spitzenmiete im Umland bei 4,50 €/m² und wird rund um Großbeeren und Schönefeld erzielt. Diese

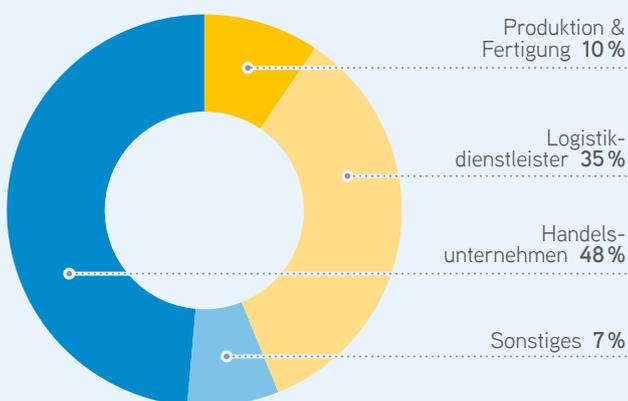
Diskrepanz lässt vermuten, dass zukünftig auch das Preisniveau im Umland weiter anziehen könnte und die Spitze noch nicht erreicht ist.

Fazit und Prognose

Nach diesem dynamischen Jahr und dem vergleichsweise hohen Potenzial behauptet sich die Region endgültig als eine der gefragtesten Logistikregionen Deutschlands. Neben der abnehmenden Grundstücksverfügbarkeit im gesamten Markt bereitet ansiedlungswilligen Unternehmen auch der Mangel an Arbeitskräften – besonders in den südlichen peripheren Lagen – Sorge.

Für das laufende Jahr ist von einem Jahresumsatz nahe der 400.000 m²-Marke auszugehen, da trotz der hohen Neubautätigkeit damit zu rechnen ist, dass die Nachfrage nicht vollständig bedient werden kann.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

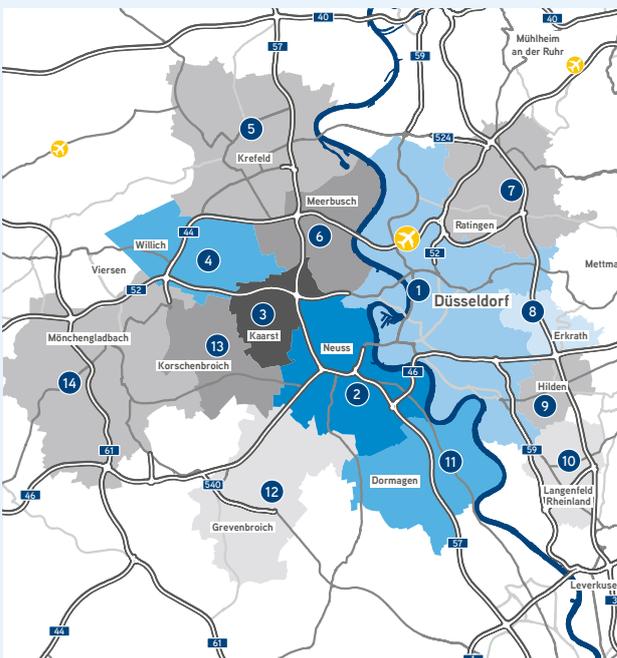




FAST FACTS

	2018	2017	Veränderung
Flächenumsatz	317.600	435.700	- 27 %
Vermietungsumsatz	295.600	405.400	- 27 %
Anzahl Abschlüsse	66	51	29 %
Spitzenmiete*	5,75	5,40	6 %
Durchschnittsmiete	4,75	4,50	6 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Düsseldorf	67.000	21 %
2 Neuss	70.700	22 %
3 Kaarst	1.500	1 %
4 Willich	26.500	8 %
5 Krefeld	62.100	20 %
6 Meerbusch	400	0 %
7 Ratingen	39.000	12 %
8 Erkrath	0	0 %
9 Hilden	800	0 %
10 Langenfeld	8.000	3 %
11 Dormagen	29.400	9 %
12 Grevenbroich	8.900	3 %
13 Korschenbroich	0	0 %
14 Mönchengladbach	3.300	1 %
Gesamt	317.600	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

2018 verzeichnete der Düsseldorfer Industrie- und Logistikimmobilienmarkt einen Flächenumsatz (Vermietungen und Eigennutzer) von insgesamt rund 317.600 m². Damit liegt das Ergebnis 27 % unter dem Niveau des Vorjahres, zu dem jedoch maßgeblich die Ansiedlung von Amazon in Mönchengladbach (ca. 141.000 m²) beigetragen hatte. Trotz der dynamischeren Entwicklung im zweiten Halbjahr, insbesondere aufgrund einiger Flächenzuführungen durch Projektentwicklungen, blieb das Ergebnis 9 % unter dem 5-Jahres-Durchschnitt (348.000 m²) zurück. Mit einem reinen Vermietungsumsatz von 295.600 m² lag der Anteil der Eigennutzer in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Angebot und Nachfrage

Mehrere Projektentwicklungen konnten 2018 die Vollvermietung vermelden, was den Flächenengpass in der Region untermauert. Als Reaktion auf die lebhaft

Nachfrage nach modernen Logistikflächen startete Segro mit der Erweiterung des Logistikparks Krefeld-Süd um weitere 30.000 m² Hallenfläche. Zusätzliche 11.000 m² entstehen als Built-to-suit-Erweiterung für den Logistikdienstleister DSV. Zudem begann Segro Mitte des Jahres mit der Erweiterung des Gewerbeparks „City Parks Düsseldorf“. In einem 4. und 5. Bauabschnitt werden ca. 12.000 m² Logistikneubafläche bis Ende 2019 für Flächennachschub sorgen.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Abschlüsse erfuhr das Düsseldorfer Stadtgebiet wie auch schon im Vorjahr eine hohe Nachfrage. Unter anderem mietete der Getränke-Sofortlieferdienst Flaschenpost rund 10.500 m² im Düsseldorfer Hafen an. Knapp vor das Düsseldorfer Stadtgebiet positionierte sich der angrenzende Teilmarkt Neuss, in dem 22 % des Umsatzes generiert wurden. Hierzu trug neben der großflächigen Anmietung von Seacon Logistics (ca. 35.000 m²) auch die Anmietung des

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	1.600	0 %
501-1.000	11.500	4 %
1.001-3.000	28.600	9 %
3.001-5.000	20.500	6 %
5.001-10.000	75.000	24 %
ab 10.001	180.400	57 %
Gesamt	317.600	100 %

Logistikdienstleisters Clipper Logistics von ca. 10.000 m² im Neusser Hafen bei.

Die Grundstücksverfügbarkeit nimmt auch in den peripheren Lagen immer weiter ab. So sicherte sich der Projektentwickler Goodman die letzten freien Entwicklungsgrundstücke im begehrten Mönchengladbacher Gewerbegebiet „Regiopark“, um dort ca. 33.000 m² Logistikfläche zu errichten. Da solche Entwicklungsmöglichkeiten immer seltener werden, nehmen Brownfield-Entwicklungen einen stetig wachsenden Stellenwert ein, um die Potenziale der Region ausschöpfen zu können. Zu nennen sind hier Entwicklungen wie die Revitalisierung des ehemaligen Rhebau Betonwerke-Areals in Dormagen, auf dem ein Onlinehändler über 30.000 m² Neubau-Logistikfläche des Projektentwicklers IDI Gazeley anmietete.

Mieten

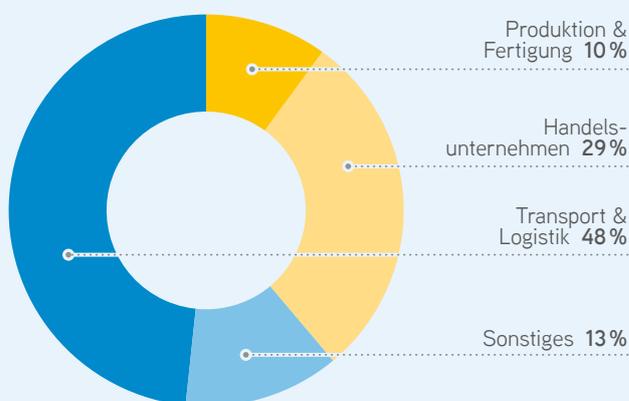
Die anhaltende Nachfrage nach modernen Logistikflächen bei einer moderaten Bautätigkeit macht sich nun auch im Preisniveau bemerkbar und ließ sowohl die

Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete um jeweils 6 % anziehen. Die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen ab einer Größenordnung von 3.000 m² rangiert aktuell bei 5,75 €/m² und wird im Düsseldorfer Hafen erzielt. Die Durchschnittsmiete stieg aufgrund des unzureichenden Angebots an Bestandsflächen, die eine marktconforme Ausstattung aufweisen, um 0,25 €/m² auf 4,75 €/m² an.

Fazit und Prognose

Die spekulativen Entwicklungen auf der Angebotsseite zeugen von der weiterhin guten Verfassung des Düsseldorfer Marktes und deuten auf eine konstant hohe Nachfrage hin, sodass für 2019 mit einem Flächenumsatz auf dem gleichen Niveau gerechnet werden kann. Der anhaltende Angebotsmangel lässt bei Nutzern zudem die Bereitschaft wachsen tendenziell längere Mietvertragslaufzeiten abzuschließen. Einige bevorstehende Projektentwicklungen werden im Laufe des Jahres für etwas Entspannung am Markt sorgen, sodass von einem weiteren Anstieg des Mietniveaus nicht auszugehen ist.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

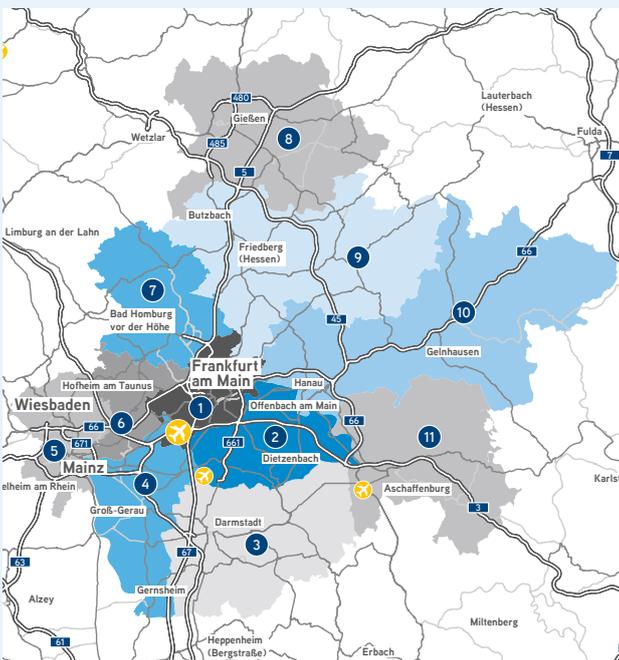




FAST FACTS

	2018	2017	Veränderung
Flächenumsatz	650.200	720.200	- 10 %
Vermietungsumsatz	563.600	675.800	- 17 %
Anzahl Abschlüsse	83	87	- 5 %
Spitzenmiete*	6,50	6,40	2 %
Durchschnittsmiete	5,20	5,20	0 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Frankfurt am Main	51.800	8 %
2 Offenbach	116.700	18 %
3 Darmstadt	44.300	7 %
4 Groß-Gerau	232.900	36 %
5 Mainz + Wiesbaden	10.700	2 %
6 Main-Taunus-Kreis	2.600	0 %
7 Hochtaunuskreis	25.200	4 %
8 Gießen	41.200	6 %
9 Wetteraukreis	3.300	0 %
10 Main-Kinzig-Kreis	104.200	16 %
11 Aschaffenburg	17.300	3 %
Gesamt	650.200	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Frankfurter Industrie- und Logistikimmobilienmarkt konnte 2018 an die Dynamik des außerordentlichen Rekordjahres 2017 anknüpfen. Der Flächenumsatz von knapp 650.200 m² übertrifft den 5-Jahres-Durchschnitt um 10 %. Mit diesem überdurchschnittlichen Ergebnis positioniert sich die Region deutschlandweit abermals auf Rang eins. Die reine Vermietungsleistung (ohne Eigennutzer) summiert sich auf rund 563.600 m² (-17 %). Der größte registrierte Mietvertragsabschluss erfolgte im letzten Quartal des Jahres durch den Logistikdienstleister RWL, der rund 39.000 m² Neubaulogistikfläche in Trebur anmietete.

Angebot und Nachfrage

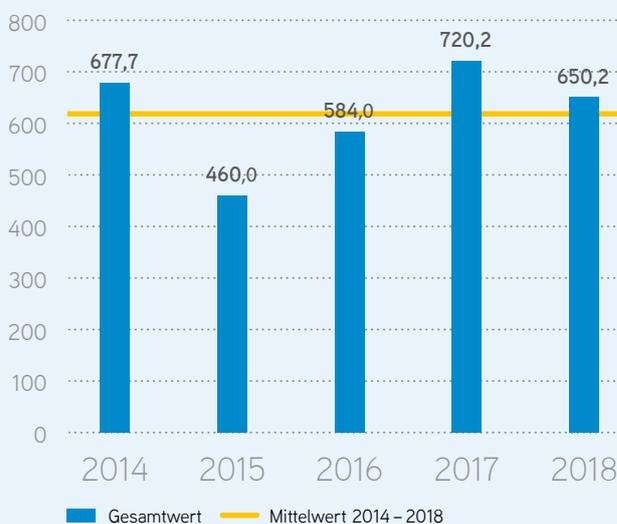
Auf Nutzerseite zeigte sich ein ähnliches Bild wie auch schon in den letzten beiden Vorjahren: Unternehmen aus dem Bereich Transport und Logistik setzten sich mit knapp der Hälfte des Gesamtumsatzes erneut an die Spitze, gefolgt von Handels-

unternehmen mit einem Marktanteil von 20 %. Produktions- und Fertigungsunternehmen und sonstige Branchen waren mit etwa gleichen Anteilen für rund ein Drittel des Umsatzes verantwortlich.

Das Flächensegment größer 5.000 m² sorgte, wie auch im Vorjahr, für den Löwenanteil des Umsatzes. Allein Abschlüsse größer 10.000 m² generierten zusammen drei Viertel des Gesamtergebnisses. Neben dem Mietvertragsabschluss in Trebur trugen auch die Anmietungen des Logistikdienstleisters ID Logistics (ca. 38.500 m² Logistikfläche) in Hammersbach sowie die Anmietung von REWE in Kelsterbach (ca. 32.500 m²) zu diesem Ergebnis bei.

Das Flächenangebot kann die anhaltende Nachfrage insbesondere bei großflächigen Gesuchen nur unzureichend bedienen, sodass diese zumeist mittels Neubauprojektentwicklungen umgesetzt werden. So vereinen Abschlüsse im Neubausegment knapp 71 % des Umsatzes auf

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	3.400	1 %
501-1.000	8.500	1 %
1.001-3.000	32.600	5 %
3.001-5.000	37.300	6 %
5.001-10.000	80.300	12 %
ab 10.001	488.100	75 %
Gesamt	650.200	100 %

sich. Allein acht der zehn größten Abschlüsse fielen darunter. Das Angebot an Grundstücken ab einer Größenordnung über 30.000 m² hat sich im Jahr 2018 aufgrund einiger Ansiedlungen weiter minimiert. So müssen Projektentwickler und Nutzer bei ihrer Standortwahl immer mehr Flexibilität beweisen und Abschlüsse nicht nur hinsichtlich der Lage in Kauf nehmen.

Aufgrund des aktuell vorherrschenden Nachfrageüberhangs und der sich verknappenden Grundstücksverfügbarkeit nimmt die Bereitschaft von Projektentwicklern, spekulativ oder teil-spekulativ zu bauen, weiter zu. So entsteht derzeit auf einer verfüllten Kiesgrube in Rodenbach der Multi-User-Logistikpark „Panattoni Park Frankfurt-Ost“ mit ca. 28.000 m² Logistikfläche. Auch der Logistikpark in Pfungstadt des Projektentwicklers P3 mit ca. 12.500 m² ist spekulativ geplant.

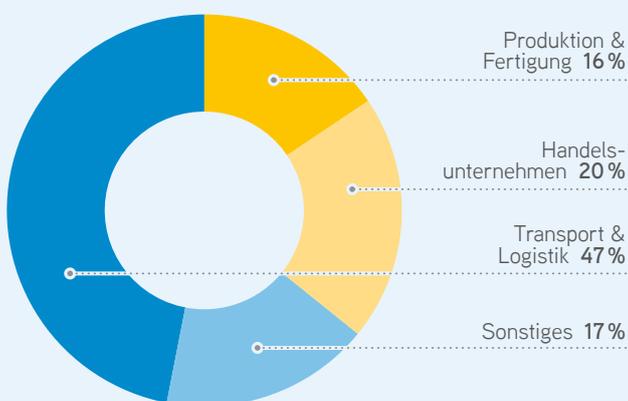
Mieten

Aufgrund des Nachfragedrucks erhöhte sich die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 10 Cent auf aktuell 6,50 €/m². Diese wird nicht mehr nur in Lagen innerhalb der Stadtgrenze und rund um den Flughafen erzielt, sondern auch an Standorten im gesamten Rhein-Main-Gebiet, die eine sehr gute Infrastruktur aufweisen. Der durchschnittliche Mietpreis rangiert stabil bei 5,20 €/m². Die Rhein-Main-Region zählt gemeinsam mit München und Stuttgart somit weiterhin zu den drei teuersten Märkten in Deutschland.

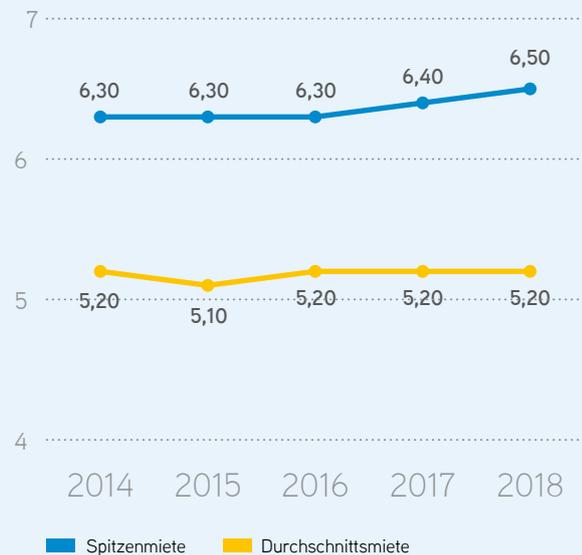
Fazit und Prognose

Die Rhein-Main-Region zählt zu den dynamischsten TOP Logistikregionen hinsichtlich Projektentwicklungen und des Neubauvolumens. Aufgrund einiger geplanter Fertigstellungen innerhalb der nächsten 12 Monate ist zu erwarten, dass der Markt seine Dynamik 2019 beibehalten kann und ein Jahresumsatz über dem 5-Jahres-Durchschnitt von 590.800 m² möglich ist.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

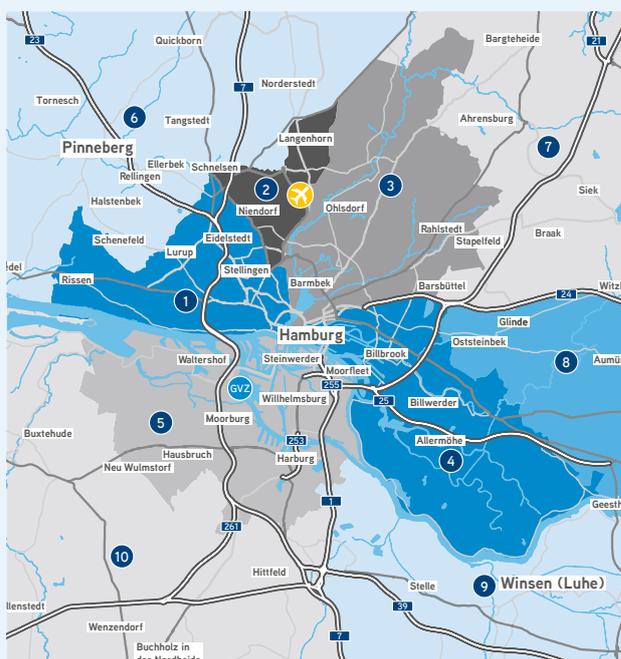




FAST FACTS

	2018	2017	Veränderung
Flächenumsatz	484.600	460.900	5 %
Vermietungsumsatz	393.400	343.800	14 %
Anzahl Abschlüsse	78	113	- 31 %
Spitzenmiete*	6,00	5,80	3 %
Durchschnittsmiete	4,85	4,85	0 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Stadt West	4.300	1 %
2 Stadt Nord-West	17.100	3 %
3 Stadt Nord-Ost	12.000	2 %
4 Stadt Ost	73.100	15 %
5 Stadt Süd	197.300	41 %
6 Umland Nord-West	14.200	3 %
7 Umland Nord-Ost	43.400	9 %
8 Umland Ost	28.700	6 %
9 Umland Süd-Ost	3.700	1 %
10 Umland Süd-West	90.800	19 %
Gesamt	484.600	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt konnte im vergangenen Jahr mithilfe einiger Großabschlüsse zwar an das Vorjahr anknüpfen (+ 5 %), dennoch liegt der erzielte Flächenumsatz von insgesamt 484.600 m² erneut unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (- 8 %). Der reine Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer) summiert sich auf 393.400 m², was einem Plus von 14 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Zu den bedeutendsten Abschlüssen zählen die Anmietung der Nord Logistics Speditionsgesellschaft im Teilmarkt Stadt Süd und der Abschluss durch BOR Consulting im südlichen Hafengebiet mit jeweils über 29.000 m² Mietfläche.

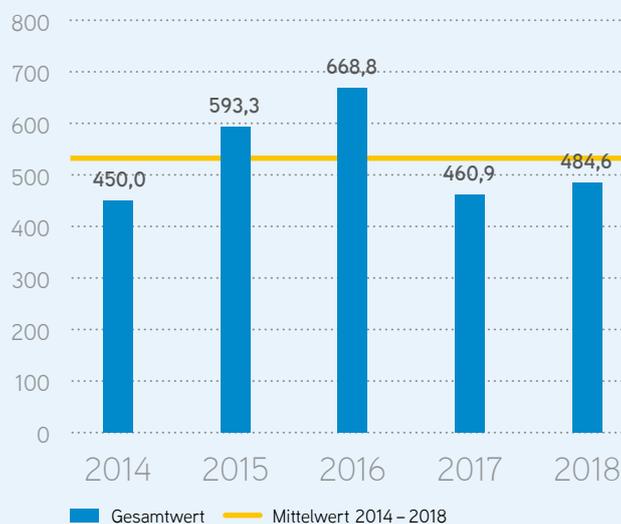
Angebot und Nachfrage

Abschlüsse im oberen Flächensegment größer 10.000 m² waren für den Löwenanteil des Jahresumsatzes verantwortlich. Insgesamt 10 Abschlüsse in dieser Größenordnung generierten zusammen

mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes bzw. rund 275.000 m². Fünf Abschlüsse spielten sich sogar oberhalb der 20.000 m²-Grenze ab, während 2017 kein einziger Deal in diesem Flächensegment registriert werden konnte. Hier zeigte ein Eigennutzer Flagge. Das Logistikunternehmen In-Time beispielsweise begann Anfang 2018 mit dem Bau seines rund 28.000 m² großen Logistikzentrums in Buchholz südlich von Hamburg. Abschlüsse mit einer Flächengröße bis 3.000 m² kamen zusammen lediglich auf 10 % des Flächenumsatzes. Hinsichtlich der räumlichen Verteilung nahm der Teilmarkt Stadt Süd mit 41 % des Ergebnisses erneut die Spitzenposition ein. Mit großem Abstand folgten die Teilmärkte Umland Süd-West (19 %) und Stadt Ost mit 15 %.

Der Hamburger Markt kann nur schwer mit der steigenden Nachfrage mithalten, sodass Nutzer auf Flächennachschub unter anderem in Form von spekulativen Projektentwicklungen hoffen müssen.

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	1.000	0 %
501-1.000	9.600	2 %
1.001-3.000	40.800	8 %
3.001-5.000	42.300	9 %
5.001-10.000	115.900	24 %
ab 10.001	275.000	57 %
Gesamt	484.600	100 %

Der Flächenengpass macht sich mittlerweile auch im Umlandgebiet Hamburgs zunehmend bemerkbar. Aus diesem Grund greifen Projektentwickler auf veraltete Bestandsflächen zurück, um diese neu entwickeln zu können. Dabei ist auch die spekulative Bauweise eine immer beliebtere Herangehensweise, um das Flächenpotenzial Hamburgs ausschöpfen zu können. Zu nennen sind hier die beiden Entwicklungen des zweiten Bauabschnittes des Logistikparks Vollhöfner Weiden mit je 12.000 m² und 5.000 m² moderner Logistik-, Mezzanine- und Bürofläche.

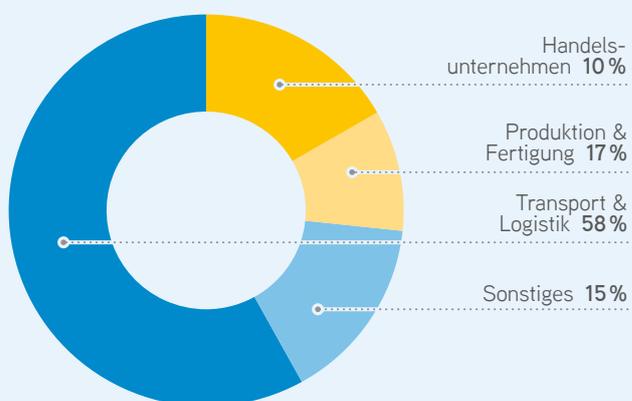
Mieten

Die Spitzenmiete ist im Laufe des Jahres auf nun 6,00 €/m² (+3%) geklettert, die in den Teilmärkten Stadt Ost und Stadt Süd für moderne Logistikflächen größer 3.000 m² aufgerufen werden. Aufgrund des ungenügenden Angebotes an Neubaufächen im Gesamtmarkt ist hier eine Steigerung in den nächsten 12 Monaten möglich. Auch der durchschnittliche Mietpreis könnte in diesem Zuge steigen. Derzeit liegt dieser noch bei 4,85 €/m².

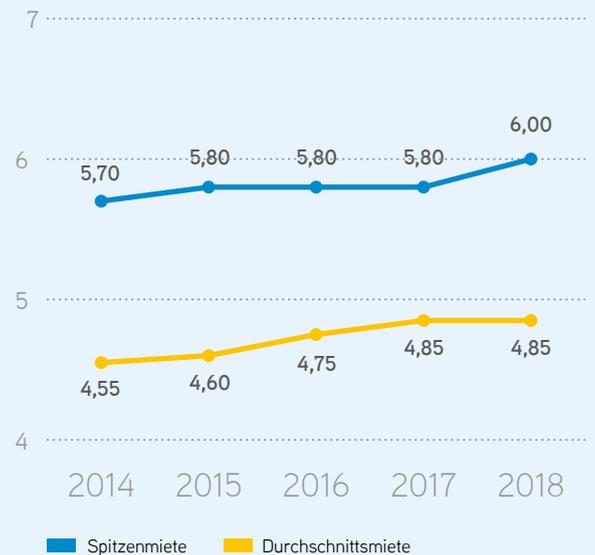
Fazit und Prognose

Die Aktivität auf dem Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt wird weiterhin durch das geringe Flächenangebot eingeschränkt. Ein gegensätzlicher Trend ist aufgrund der geringer werdenden Anzahl an verfügbaren Entwicklungsgrundstücken für die kommenden Jahre nicht absehbar. Insbesondere größere Flächeneinheiten ab 5.000 m² sowie Grundstücke mit günstiger Infrastrukturanbindung sind kaum noch im Markt verfügbar. Für das Jahr 2019 sehen wir eine anhaltend hohe Nachfrage, welche aufgrund des weiter abnehmenden Angebotes nicht adäquat bedient werden kann.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

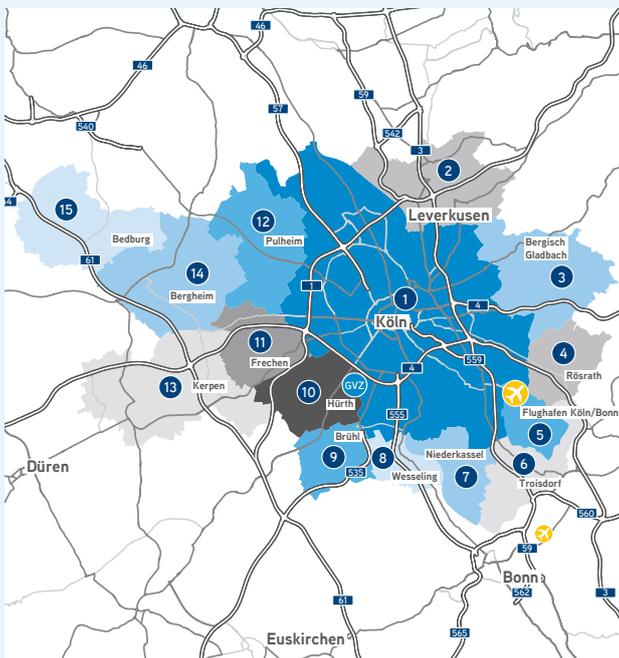




FAST FACTS

	2018	2017	Veränderung
Flächenumsatz	248.100	198.200	25 %
Vermietungsumsatz	236.100	163.400	44 %
Anzahl Abschlüsse	37	21	76 %
Spitzenmiete*	5,50	5,20	6 %
Durchschnittsmiete	4,50	4,20	7 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Köln	30.000	12 %
2 Leverkusen	24.000	10 %
3 Bergisch Gladbach	0	0 %
4 Rösrath	0	0 %
5 Flughafenumfeld Köln/Bonn	0	0 %
6 Troisdorf	14.100	6 %
7 Niederkassel	0	0 %
8 Wesseling	19.500	8 %
9 Brühl	10.000	4 %
10 Hürth	9.400	4 %
11 Frechen	36.800	15 %
12 Pulheim	12.200	5 %
13 Kerpen	35.700	14 %
14 Bergheim	11.400	4 %
15 Bedburg	45.000	18 %
Gesamt	248.100	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt zeigte sich nach einer eher ruhigen ersten Jahreshälfte insbesondere im dritten Quartal sehr belebt. Mit einem Flächenumsatz (Vermietungen und Eigennutzer) von insgesamt rund 248.100 m² ist dies das höchste Ergebnis der letzten fünf Jahre. Die reine Vermietungsleistung lag bei 236.100 m², was im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von 44 % entspricht. Zu den bedeutendsten Vermietungen im Laufe des vergangenen Jahres zählten die Anmietung des Logistikdienstleisters Offergeld in Frechen (ca. 35.000 m² Gesamtfläche), die Anmietung von Grieshaber Logistik in Bedburg (ca. 12.000 m²) sowie eines Handelsunternehmens in Kerpen (ca. 13.000 m²). Zudem trug auch die Erweiterung des DPI-Firmensitzes in Brühl (ca. 12.500 m² Gesamtmieterfläche) zu diesem bemerkenswerten Ergebnis bei.

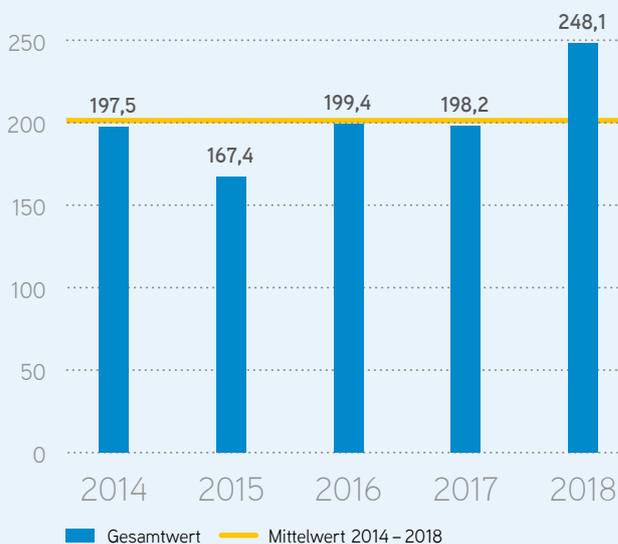
Angebot und Nachfrage

Während im Vorjahr noch das Kölner Stadtgebiet den höchsten Umsatz verzeichnete, dominieren mittlerweile aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit innerhalb des Stadtgebietes die peripheren Lagen. Allein in den Teilmärkten Bedburg, Frechen und Kerpen wurde knapp die Hälfte des Umsatzes generiert.

Trotz der fünf Abschlüsse größer 10.000 m² musste dieses Flächensegment Umsatzeinbußen zugunsten des kleinen und mittleren Flächensegments hinnehmen. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass Gesuche für Flächen größer 10.000 m² aufgrund des mangelnden Angebots kaum bedient werden konnten. Demgegenüber konnten Abschlüsse bis 5.000 m² ihren Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppeln.

Mit einem Gesamtumsatz von knapp 147.800 m² positionierten sich Logistikdienstleister mit deutlichem Abstand auf

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	0	0 %
501-1.000	0	0 %
1.001-3.000	32.900	13 %
3.001-5.000	23.700	9 %
5.001-10.000	83.300	34 %
ab 10.001	108.200	44 %
Gesamt	248.100	100 %

Platz 1 der aktivsten Nutzerbranchen. Mehrere großvolumige Deals – wie die Anmietung von Offergeld und Grieshaber Logistik – verhalfen zu dem überdurchschnittlichen Marktanteil von rund 60 %.

Der vorherrschende Nachfrageüberhang erhöht die Bereitschaft von Projektentwicklern, vermehrt spekulativ zu bauen. So erfolgte vergangenes Jahr der Baubeginn für eine 24.000 m² große Logistikhalle des Projektentwicklers Prologis in Pulheim. Auch der von Prologis geplante Logistikpark in Köln-Niehl mit ca. 55.000 m² Hallenfläche soll spekulativ entstehen. Da nur noch wenige Grundstücke, auch in den peripheren Lagen, zu wettbewerbsfähigen Preisen verfügbar sind, rückt die Revitalisierung veralteter Flächen immer mehr in den Fokus der Projektentwickler. So errichtet etwa Alcaro Invest ein 26.000 m² großes Logistikzentrum auf einem Brownfield-Grundstück in Kerpen. Zudem soll bis 2020 auf einem brachliegenden Grundstück im rechtsrheinischen Stadtteil Köln-Poll eine 11.000 m² große Logistikimmobilie errichtet werden, die unter anderem für City-Logistik-Zwecke dienen soll.

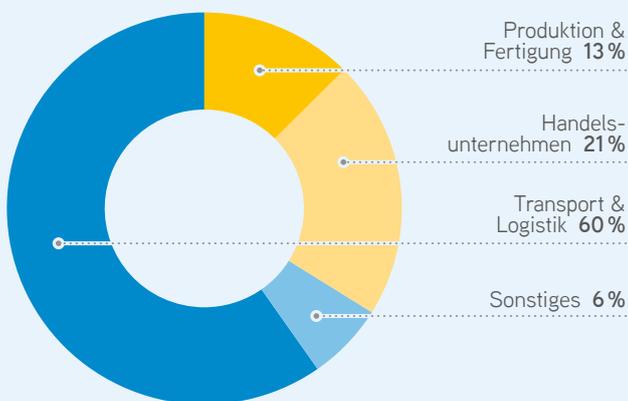
Mieten

Die angespannte Angebotsituation und die Zunahme bei den Baukosten und Grundstückspreisen wirkt sich mittlerweile auf das Preisniveau aus. Sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete stiegen im vergangenen Jahr jeweils um 0,30 € an. Die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen rangiert aktuell bei 5,50 €/m². Die Durchschnittsmiete notiert mittlerweile, aufgrund des Mangels an bedarfsgerecht ausgestatteten Bestandsflächen, bei 4,50 €/m².

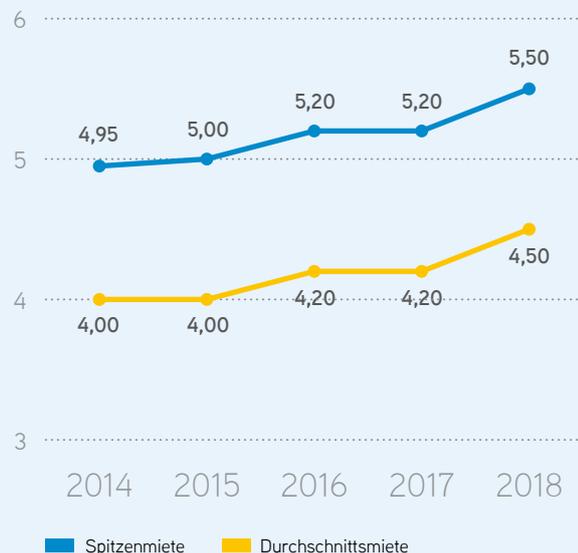
Fazit und Prognose

Spekulative Projektentwicklungen insbesondere im Kölner Speckgürtel sorgen für etwas Entspannung im laufenden Jahr und erhöhen das Angebot an modernen Logistikflächen. Jedoch können die neu auf den Markt kommenden Flächen die Nachfrageseite nicht in ausreichendem Maße befriedigen. Demzufolge wird die Bereitschaft zu spekulativem Bauen auch im Jahr 2019 anhalten. Aufgrund der vorherrschenden Dynamik im Markt kann ein Ergebnis, das über dem langjährigen Durchschnitt liegt, durchaus erreicht werden.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

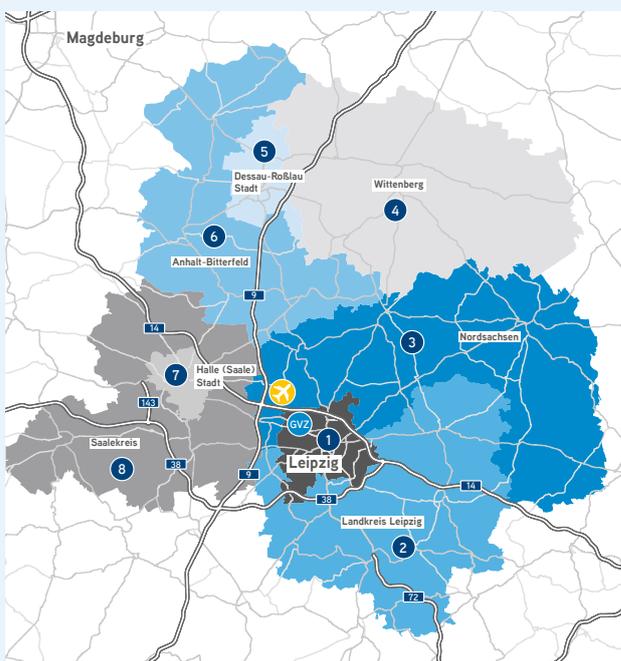




FAST FACTS

	2018	2017	Veränderung
Flächenumsatz	343.700	116.000	196 %
Vermietungsumsatz	275.800	57.400	380 %
Anzahl Abschlüsse	25	28	-11 %
Spitzenmiete*	4,60	4,50	2 %
Durchschnittsmiete	3,70	3,50	6 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Leipzig	118.000	34 %
2 Landkreis Leipzig	5.000	2 %
3 Nordsachsen	3.300	1 %
4 Wittenberg	0	0 %
5 Dessau-Roßlau	0	0 %
6 Anhalt-Bitterfeld	4.700	1 %
7 Halle (Saale)	167.800	49 %
8 Saalekreis	44.900	13 %
Gesamt	343.700	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

2018 verzeichnete der Leipziger Industrie und Logistikimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von insgesamt 343.700 m² und übertrifft damit das schwache Vorjahresergebnis um bemerkenswerte 196 %. Mithilfe einiger Großabschlüsse in Neubauprojekten konnte die 300.000 m²-Marke überschritten und somit eine Verdreifachung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr erzielt werden. Der größte Abschluss erfolgte im Star Park Halle. Dort entsteht derzeit ein 65.000 m² großes Logistikzentrum für den Onlinehändler Home24. Ebenfalls im Star Park errichtet aktuell der Autozulieferer Schaeffler ein neues Ersatzteil-Lager mit einer Größe von ca. 40.000 m².

Angebot und Nachfrage

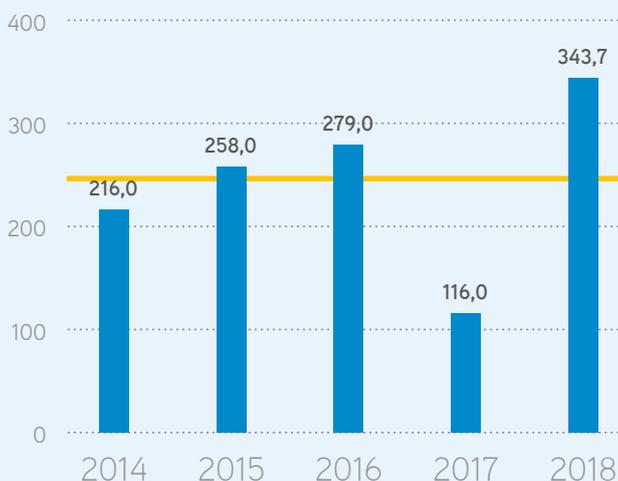
Das Flächensegment größer 10.000 m² dominierte mit einem Anteil von 85 % das Marktgeschehen, was die starke Nachfrage nach großvolumigen Mietflächen unterstreicht. Die Grundstücksverfügbar-

keit hat sich aufgrund einiger Großansiedlungen in den letzten Jahren jedoch deutlich verringert, sodass kaum noch Entwicklungsgrundstücke ab 50.000 m² im Stadtgebiet oder im näheren Umland vorhanden sind.

Als Treiber des Flächenumsatzes fungierten zum einen (Online-)Handelsunternehmen: Im Star Park Halle entsteht nur einige hundert Meter entfernt vom Home24-Logistikzentrum ein weiteres 35.000 m² großes Distributionszentrum für den Onlinehändler Zalando. Zum anderen ging eine ebenso hohe Nachfrage von Produktions- und Fertigungsunternehmen, vorwiegend aus dem Automotive Sektor, aus. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Leipziger BMW-Werk entstehen ca. 50.000 m² Logistikfläche für die BMW Group sowie ca. 20.000 m² für Thyssenkrupp Automotive Systems.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung war die höchste Aktivität in der Region Halle (Saale) zu verzeichnen. Grund hier-

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	0	0 %
501-1.000	500	0 %
1.001-3.000	17.700	5 %
3.001-5.000	16.300	5 %
5.001-10.000	18.200	5 %
ab 10.001	291.000	85 %
Gesamt	343.700	100 %

für sind die bereits genannten zahlreichen Neuvermietungen im Star Park Halle, die das Angebot an derzeit verfügbaren Neubauf Flächen in diesem Teilgebiet drastisch minimiert haben. Das Ansiedlungspotenzial hat sich deshalb zu Gunsten von Leipzig verschoben, denn hier bietet der Teilmarkt zukünftig ein erhöhtes Angebot an verfügbaren Neubauf Flächen an. Verantwortlich hierfür ist vor allem die aktuell größte zusammenhängende Neubauprojektentwicklung von Baytree in Leipzig, die der erhöhten Nachfrage nach Automotive-Logistikflächen Rechnung trägt. Es entstehen derzeit bis zu 100.000 m² Neubauf Fläche, die zur Absorption des Flächenbedarfs direkt von BMW sowie dem Zuliefererumfeld in den nächsten ein bis zwei Jahren führen können.

Mieten

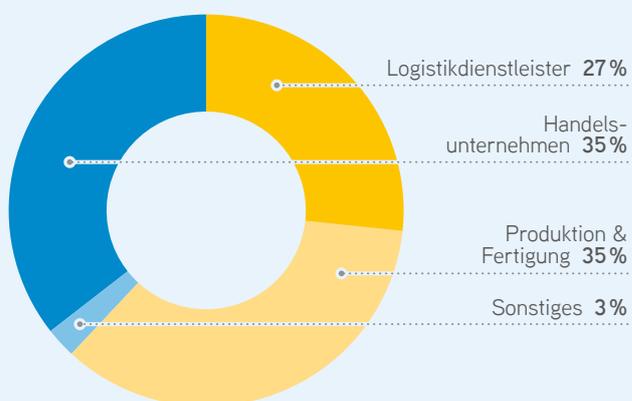
Aufgrund des begrenzten Angebots an Bestandsflächen wird der Großteil der Gesuche mittels Projektentwicklungen realisiert. Ihr Anteil hat sich gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht, sodass knapp 85 % des Umsatzes auf Neubauten entfällt. Die hohe Nachfrage insbesondere

nach modernen Flächen innerhalb des Leipziger Stadtgebietes führte dazu, dass die Spitzenmiete auf nunmehr 4,60 €/m² anstieg. Auch die Durchschnittsmiete zog um 6 % auf aktuell 3,70 €/m² an. Aufgrund der anhaltenden Dynamik und der sich verringernden Grundstücksverfügbarkeit ist von einer steigenden Mietpreisentwicklung auszugehen.

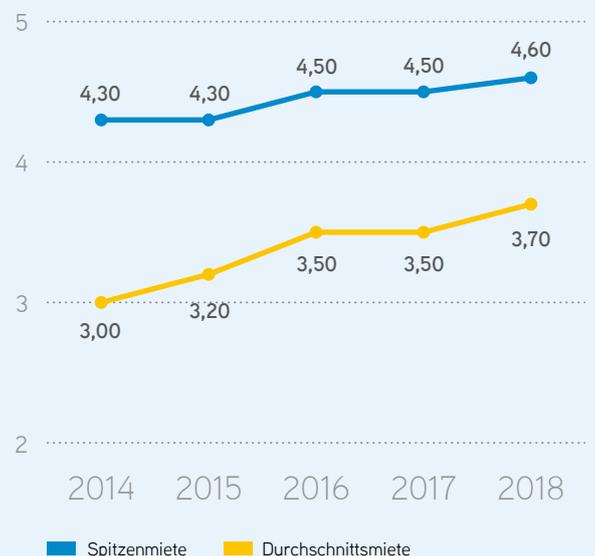
Fazit und Prognose

Das überdurchschnittliche Ergebnis unterstreicht die steigende Bedeutung der Logistikregion. Die gute konjunkturelle Lage und die im Vergleich zu anderen Logistikregionen moderaten Grundstücks- und Mietpreise sowie das vergleichsweise große Potenzial an verfügbaren Arbeitskräften tragen zur Attraktivität des Standortes bei. Aufgrund der gut gefüllten Projektpipeline kann auch für das Jahr 2019 von einer hohen Marktaktivität ausgegangen werden. Ob der Jahresumsatz jedoch mit dem diesjährigen Rekordergebnis mithalten kann, wird maßgeblich von der Anzahl der Großabschlüsse abhängig sein.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

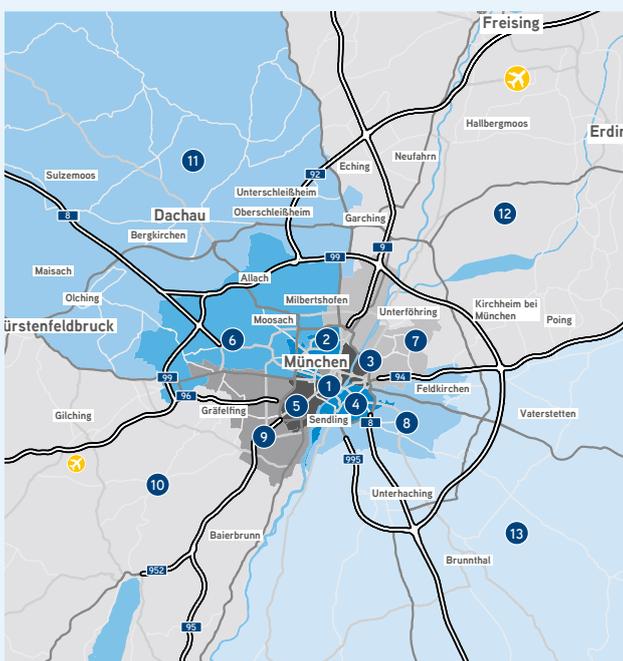




FAST FACTS

	2018	2017	Veränderung
Flächenumsatz	201.100	250.700	- 20 %
Vermietungsumsatz	201.100	250.700	- 20 %
Anzahl Abschlüsse	97	113	- 14 %
Spitzenmiete*	7,00	6,85 €	2 %
Durchschnittsmiete	6,60	6,50 €	2 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Zentrum	0	0 %
2 Zentrum Nord-West	0	0 %
3 Zentrum Nord-Ost	0	0 %
4 Zentrum Süd-Ost	0	0 %
5 Zentrum Süd-West	0	0 %
6 Stadt Nord-West	5.800	3 %
7 Stadt Nord-Ost	7.800	4 %
8 Stadt Süd-Ost	8.600	4 %
9 Stadt Süd-West	11.000	5 %
10 Umland Süd-West	1.400	1 %
11 Umland Nord-West	66.100	33 %
12 Umland Nord-Ost	88.100	44 %
13 Umland Süd-Ost	12.300	6 %
Gesamt	201.100	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte im Jahr 2018 einen reinen Vermietungsumsatz von insgesamt rund 201.100 m² und kann somit nicht an die Vermietungsleistung aus dem Vorjahr anknüpfen (- 20 %). Im 5-Jahres-Vergleich ist der Jahresumsatz 2018 außerdem das bislang niedrigste Ergebnis. Marktprägende Eigennutzer-Ansiedlungen, die den Umsatz zusätzlich beflügeln würden, fanden auch 2018 nicht statt. Gründe für den Rückgang sind sowohl das Ausbleiben von großflächigen Mietvertragsabschlüssen, als auch das Fehlen von kurzfristig am Markt verfügbaren Bestands- und Neubauflächen. Der Großteil des Umsatzes (rund 85 %) wurde – wie auch schon in den Jahren zuvor – mittels Bestandsflächen generiert. Außerdem werden weiterhin so gut wie keine für Logistik nutzbaren Grundstücke ausgewiesen. Zu den bedeutendsten Abschlüssen zählten die Anmietungen von Schustermann & Borenstein in Aschheim

(12.700 m²), REWE Digital in Feldkirchen (ca. 10.000 m²) und XXXLutz in Poing (ca. 8.800 m²).

Angebot und Nachfrage

Auf das Flächensegment 5.001 m² bis 10.000 m² entfielen rund 82.500 m², die 41 % des gesamten Vermietungsumsatzes ausmachten. Nur der bereits genannte Mietvertragsabschluss von Schustermann & Borenstein (rund 12.700 m²) konnte im vergangenen Jahr die 10.000 m²-Marke knacken. Das Flächensegment über 10.000 m² musste aufgrund der geringen Anzahl an Abschlüssen eine Abnahme um 14 % im Vergleich zum Vorjahr hinnehmen. Demgegenüber war das Flächensegment 1.001 m² bis 3.000 m² mit einem Anteil von 29 % am gesamten Umsatz eine gute Stütze für den Markt. Ebenso wie im Vorjahr wurden fast 80 % des Umsatzes im nördlichen Umland Münchens (Teilmarkt München Umland Nord-West & Nord-Ost) generiert.

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	7.100	4 %
501-1.000	18.100	9 %
1.001-3.000	58.000	29 %
3.001-5.000	23.300	11 %
5.001-10.000	82.500	41 %
ab 10.001	12.100	6 %
Gesamt	201.100	100

Auf Nutzerseite zeigte sich ein ausgeglicheneres Bild als im Vorjahr: Immer mehr (Online-)Handelsunternehmen werden von der überdurchschnittlichen Kaufkraft Münchens angezogen. Waren diese im Vorjahr für nur 5 % des Umsatzes verantwortlich, steigerten sie 2018 ihren Marktanteil auf 23 %. Produktions- und Fertigungsunternehmen konnten nur noch etwa ein Drittel des Umsatzes für sich beanspruchen. Ihr Marktanteil lag im Vorjahr bei 44 %.

Mieten

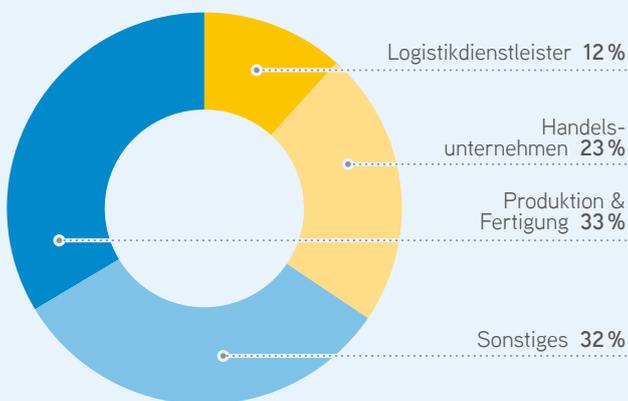
Mit einer Leerstandsquote von aktuell rund 1,4 % ist der Münchner Markt praktisch leergefegt. Dies verstärkt auch weiterhin den Aufwärtstrend der Mietpreise. Die Spitzenmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr um weitere 2 % an und rangiert mittlerweile bei 7,00 €/m². Diese wird weiterhin im Teilmarkt Umland Nord-Ost nahe dem Flughafen erzielt. Für moderne Light-Industrial-Flächen innerhalb der Stadtgrenzen liegen die Mieten weitaus höher. Hier können bereits Preise bis zu 14 €/m² aufgerufen werden. Auch die Durchschnittsmiete hat ihren Zenit

noch nicht erreicht. Im Vergleich zum Vorjahr stieg diese nochmal um 0,10 €/m² auf 6,60 €/m² an.

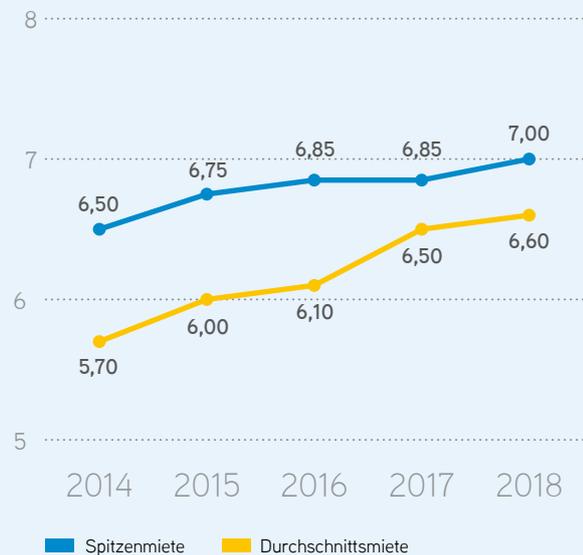
Fazit und Prognose

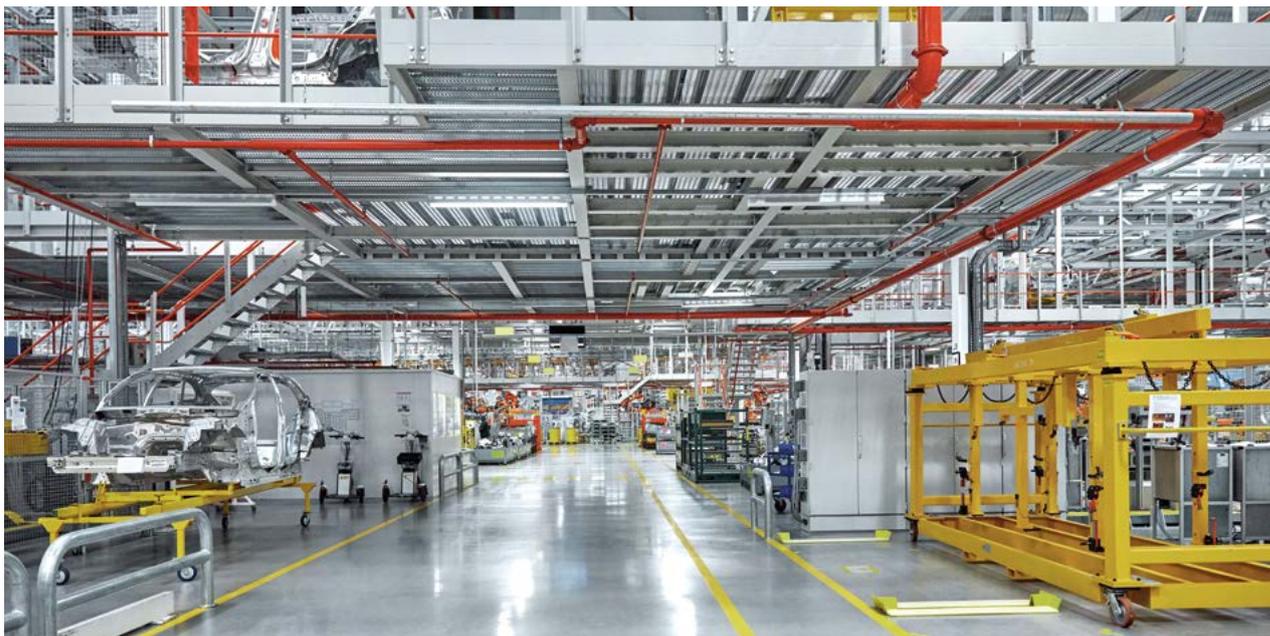
Die Angebotssituation wird sich auch für 2019 kaum entspannen können, da Grundstücks- und Mietflächen weiterhin Mangelware sind und Mietflächen teilweise bereits vor Realisierung vom Markt absorbiert werden. Die Leerstandsquote wird sich demnach weiterhin auf einem sehr geringen Niveau halten. Darüber hinaus wird die Nachfrage bei modernen Light-Industrial-Flächen in und um München in den kommenden Jahren weiter zunehmen. Somit werden reine Logistik-Neuansiedlungen es noch schwerer haben als bisher, denn die Skepsis der Kommunen und Anwohner im Raum München in Hinblick auf Logistikansiedlungen ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrs- und Lärmzunahme hoch. Aufgrund der derzeitigen Marktsituation und der nur unzureichend gefüllten Projektpipeline liegt der prognostizierte Flächenumsatz für 2019 bei etwa 200.000 m².

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
 Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
 in €/m²

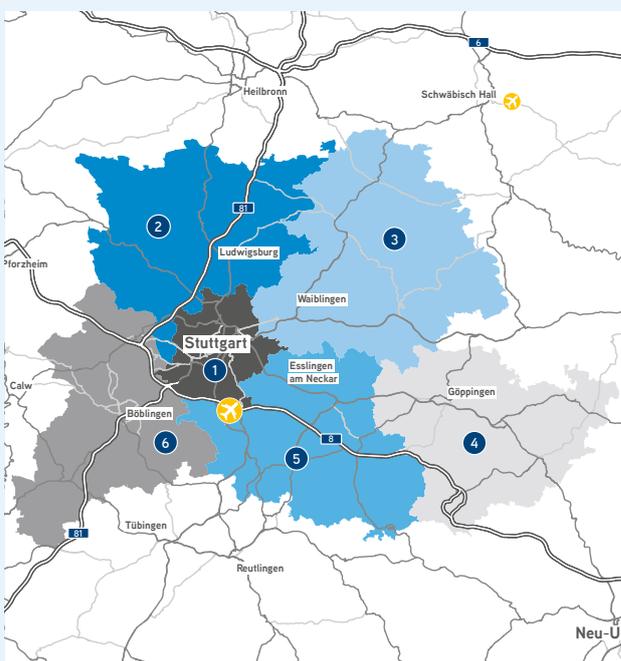




FAST FACTS

	2018	2017	Veränderung
Flächenumsatz	300.400	393.900	- 24 %
Vermietungsumsatz	257.000	242.300	6 %
Anzahl Abschlüsse	83	85	- 2 %
Spitzenmiete*	6,50	6,50	0 %
Durchschnittsmiete	5,20	5,20	0 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Stuttgart	14.500	5 %
2 Ludwigsburg	92.900	31 %
3 Rems-Murr-Kreis	35.500	12 %
4 Göppingen	51.000	17 %
5 Esslingen	58.200	19 %
6 Böblingen	48.300	16 %
Gesamt	300.400	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

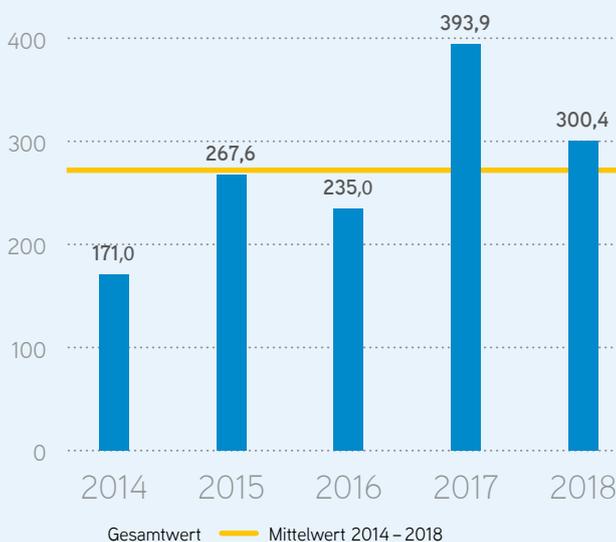
Der allein durch Vermietungen generierte Umsatz in der Schwabenmetropole Stuttgart (ohne anteilige Büro- und Sozialflächen) legte im Vergleich zum Vorjahr um 6 % auf rund 257.000 m² zu. Eigennutzer zeigten sich 2018 deutlich zurückhaltender und generierten gerade einmal rund 43.400 m² (2017: 151.600 m², - 71 %), so dass der Stuttgarter Industrie- und Logistikimmobilienmarkt für 2018 einen gesamten Flächenumsatz von 300.400 m² und damit einen Rückgang um 24 % aufweist. Im 5-Jahres-Vergleich zeigt sich das Jahresergebnis dennoch als das bislang zweitstärkste Ergebnis nach 2017.

Wie auch schon im Vorjahr waren Abschlüsse größer 10.000 m² die wesentlichen Umsatzträger. 2018 konnten hier acht Abschlüsse verzeichnet werden, die insgesamt auf ein Volumen von 108.400 m² kamen und somit 36 % des Gesamtumsatzes ausmachten. Eine ähnlich hohe Nachfrage zeigte sich in der Größenordnung 5.001 bis 10.000 m² (27 %).

Somit steuerten Flächen größer 5.000 m² rund zwei Drittel zum Jahresumsatz bei. Unter anderem vermietete Aurelis Real Estate in Böblingen rund 19.000 m² Hallen- und Bürofläche an einen bekannten Automobilkonzern. Das Mietobjekt in der Hanns-Klemm-Straße 24/26 besteht aus mehreren Gebäudeteilen, die Lager-, Logistik- und Produktionsflächen aufweisen. Weitere Großabschlüsse erfolgten durch Schneider Logistik in Geislingen an der Steige (12.520 m²) und durch den Logistikdienstleister Schmalz+Schön, der in Frickenhausen (Landkreis Esslingen) einen Mietvertrag für rund 13.400 m² Lagerfläche abschloss.

Logistikdienstleister stellten gemeinsam mit Unternehmen aus dem Bereich Produktion und Fertigung die aktivsten Nutzergruppen dar. Dabei zeigte sich, dass insbesondere Logistikdienstleister eine im Vergleich zum Vorjahr höhere Vermietungsaktivität aufwiesen und ihren Umsatzanteil von 26 % auf 46 % (139.900 m²) steigern konnten. Knapp dahinter positionierten sich die Fertigung und Produktion mit einem Anteil von 27 %.

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	1.400	1 %
501-1.000	11.100	4 %
1.001-3.000	54.500	18 %
3.001-5.000	42.600	14 %
5.001-10.000	82.400	27 %
ab 10.001	108.400	36 %
Gesamt	300.400	100 %

nieren sich Produktions- und Fertigungsunternehmen mit einem Anteil von 44 % (131.900 m²).

Der Landkreis Ludwigsburg wies erneut den höchsten Flächenumsatz auf. Rund 31 % bzw. knapp 92.900 m² entfielen auf diesen Teilmarkt. Ein Drittel aller Abschlüsse mit einer durchschnittlichen Flächengröße von rund 3.400 m² konnte 2018 allein hier registriert werden.

Mieten

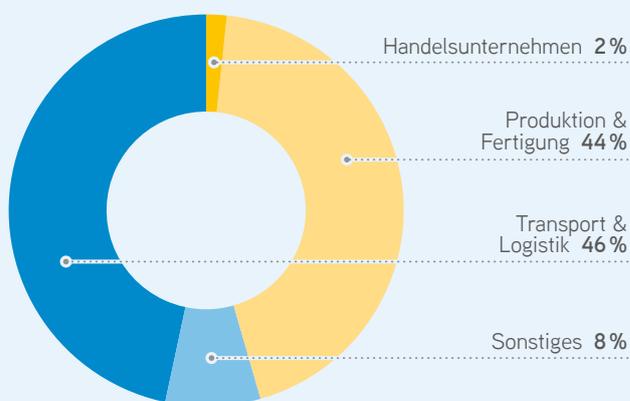
Die Beliebtheit dieses Teilmarktes spiegelt sich ebenso im Mietpreisspiegel wider. Zusammen mit Esslingen, Stuttgart und Böblingen gehört Ludwigsburg zu den aktuell teuersten Submärkten der Stuttgarter Logistikregion. Hier werden für Logistikflächen Spitzenmieten bis zu 6,50 €/m² aufgerufen. Im bundesweiten Vergleich teilt sich Stuttgart mit der Region Frankfurt/Rhein-Main somit den zweiten Platz. Nur München verzeichnet derzeit eine höhere Spitzenmiete (7,00 €/m²). Die stark anziehende Nachfrage und das knappe Angebot an Grundstücks- und Mietflächen werden diese

Entwicklung weiter vorantreiben, sodass hier ein Abklingen des Preisanstiegs noch nicht in Sicht ist.

Fazit und Prognose

Höhere Grundstücks- und Baukosten und ein niedriges Fertigstellungsniveau werden auch im neuen Jahr eine dämpfende Wirkung auf den Flächenumsatz in der Metropolregion Stuttgart ausüben. Ein Anstieg der Mietpreise ist daher unvermeidbar. Derzeit gelingt es dem Markt nicht, die hohe Nachfrage vollends zu befriedigen, sodass Unternehmen verstärkt preisgünstigere Standorte, die zwar etwas außerhalb der Logistikregion liegen, aber eine sehr gute Verkehrsanbindung aufweisen, bei ihrer Suche berücksichtigen. Auch hinsichtlich der Mietvertragslaufzeit lässt sich ein zunehmender Trend feststellen. Es werden demnach vergleichsweise mehr Mietverträge abgeschlossen, die eine Vertragsdauer von fünf Jahren und länger aufweisen.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²



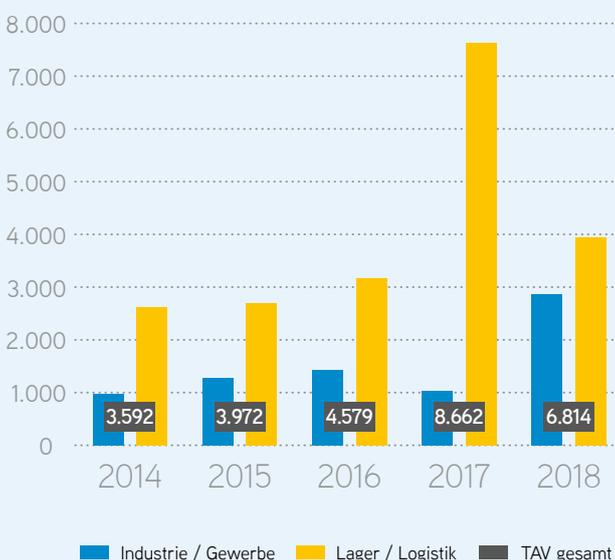
Transaktionsvolumen

Über 6,8 Mrd. € wurden im Jahr 2018 in Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland investiert. Das außerordentliche Vorjahresergebnis von 8,7 Mrd. € konnte bedingt durch das Ausbleiben von größeren Portfolio- und Unternehmensübernahmen zwar nicht erreicht werden, dennoch kann sich das Umsatzergebnis für 2018 besonders im mehrjährigen Vergleich sehen lassen. Im 5-Jahres-Vergleich etwa erreicht das Jahresergebnis immerhin ein kräftiges Plus von 48 %. Somit konnte 2018 trotz des akuten Mangels an verfügbaren, investmentgeeigneten Immobilien – insbesondere im Core-Bereich – das bislang zweitstärkste Jahresergebnis nach dem Rekordjahr 2017 erzielt werden. Im Vergleich zu anderen Assetklassen machten Industrie- und Logistikimmobilien erneut einen zweistelligen Marktanteil von rund 11 % aus und konnten ihre Position dadurch als drittstärkste Anlageklasse auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien verteidigen.

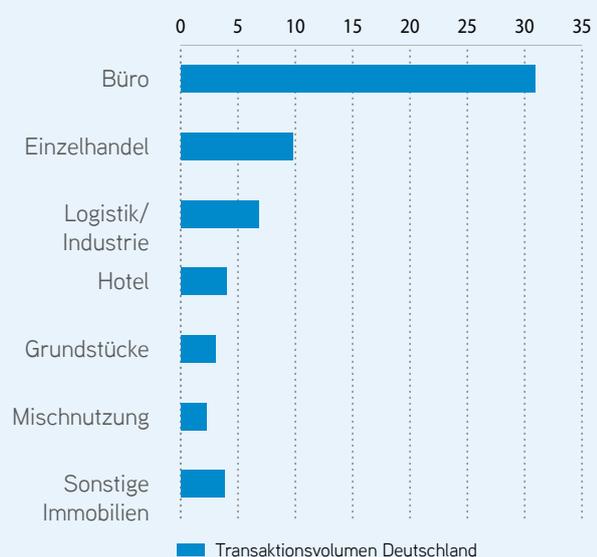
Angebot und Nachfrage

Mehr denn je haben es Industrieimmobilien den Anlegern im vergangenen Jahr angetan. Diese konnten aufgrund ihrer – im Vergleich zu Logistikimmobilien – höheren Renditen, Risikostreuung und Mieteinnahmen sowohl nationale als auch internationale Investoren mehr und mehr überzeugen. Gleich zwei der drei größten Transaktionen 2018 entfielen auf dieses Segment. Zum einen erwarb Helaba Invest von Beos das „Optimus Prime“-Portfolio (21 Light-Industrial Immobilien, 565.000 m² Mietfläche) für über 500 Mio. €. Zum anderen veräußerte Aurelis Real Estate für über 600 Mio. € ein Portfolio bestehend aus 32 Objekten, das in den ersten Unternehmensimmobilien-Fonds (CREFG IV) von Beos überging. Die treibenden Kräfte für das immer größere Interesse an Light-Industrial-Immobilien sind insbesondere die attraktiven Lagen innerhalb der großen Wirtschafts- und Ballungsräume, die doch beachtliche Grundstückswert-, Mietsteigerungs- und Nachverdichtungspotenziale aufweisen und demnach eine attraktive Alternative zu Logistikimmobilien und anderen Assetklassen darstellen.

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Industrie- und Logistikimmobilien in Mio. €



GRAFIK 2: Anteil der Immobilientypen in Deutschland in Mrd. €



Anders als im Vorjahr hatten nationale Anleger im Jahr 2018 wieder deutlich mehr Chancen, Investments in Industrie- und Logistikimmobilien zu tätigen und generierten über die Hälfte des Transaktionsvolumens (52 %). 2017 kamen sie lediglich auf einen Marktanteil von 35 %.

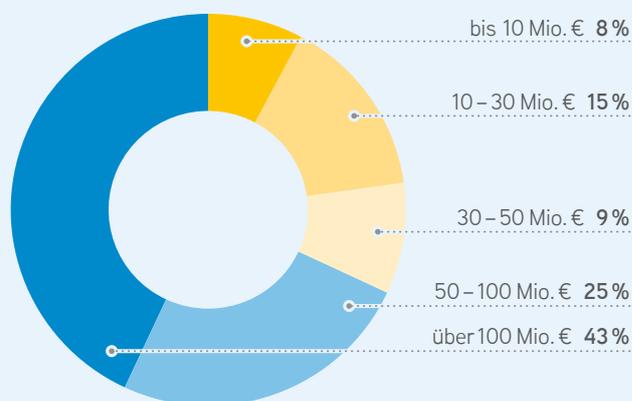
Etwa 56 % des gesamten Umsatzergebnisses bzw. 3,8 Mrd. €, und damit rund 21 % weniger als im Vorjahr, wurden durch den Erwerb von Portfolios generiert. Dabei zeigte sich, wie auch schon in den Jahren zuvor, dass insbesondere internationale Anleger einen langen Atem bewiesen und sich den Zuschlag überwiegend für die großen Paket-Deals sicherten, während Einzeltransaktionen zu rund zwei Drittel bzw. 1,9 Mrd. € auf das Konto von Investoren aus Deutschland gingen. Zu nennen ist hier unter anderem die Übernahme des paneuropäischen Logistik-Joint-Ventures „MStar Europe“ von Starwood und M7 Real Estate durch den US-amerikanischen Asset Manager Blackstone. Bei dieser Transaktion wechselten 22 deutsche Light-Industrial- und Logistikimmobilien ihren Besitzer, die vorwiegend auf die Risikoklassen Core

Plus bzw. Value Add fallen. Blackstone erwarb im dritten Quartal 2018 zudem das Portfolio von Hines Global REIT, das aus 10 Logistikimmobilien in Deutschland und Polen besteht und insgesamt für rund 450 Mio. € veräußert wurde.

Renditen

Brutto-Spitzenrenditen für Class-A-Logistikimmobilien der neuesten Generation mit einer Mietlaufzeit von mindestens 10 Jahren sinken nach einer stabilen Periode erneut um 15 Basispunkte auf 4,50 %. Auch für Top-Objekte abseits der Spitzenlagen hat sich die Renditekompression fortgesetzt. Im Laufe des Jahres sank diese um insgesamt 30 Basispunkte auf 4,60 % im Mittel. Größere Änderungen in den nächsten 12 Monaten sind bei Spitzenrenditen für Logistikimmobilien jedoch aktuell nicht zu erwarten, da sich die Angebotssituation bei erstklassigen Core-Produkten auf kurze Sicht nicht entspannen wird. Anders könnte es jedoch bei Light-Industrial-Immobilien aussehen. Hier ist, aufgrund der derzeitigen Marktgegebenheiten, ein Abklingen der Brutto-Spitzenrenditen für 2019 noch nicht in

GRAFIK 3: Transaktionsvolumen nach Größenklassen in %



GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Käuferbranche in Mrd. €



Sicht, die im Laufe des Jahres um 30 Basispunkte auf 5,70 % gesunken ist.

Fazit und Prognose

Der Markt erfährt seit einigen Jahren eine Beliebtheit bei Investoren, wie wir sie bislang noch nie erlebt haben. Die Verschiebung in Richtung alternative Investmentmöglichkeiten, Stichwort „Unternehmensimmobilien“ (Light-Industrial, Gewerbeparks, Transformations- und Produktionsimmobilien), zeigt umso mehr, dass genügend Kapital im Umlauf ist und Anleger nach schnellen und vor allem rentablen Möglichkeiten suchen, um in deutsche Assets zu investieren. Auch um mögliche Leerstände und Renovierungsarbeiten wird dabei kein Bogen mehr gemacht.

Für das Jahr 2019 wird ein Transaktionsvolumen erwartet, das über dem langjährigen Mittel liegen wird. Auch im neuen Jahr werden Portfolio-Transaktionen ein beliebter Weg für Investoren sein, in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien zu investieren, der jedoch vom Mangel an investmentfähigen Produkten auf dem

Markt ausgebremst wird. Darüber hinaus könnten spekulative Entwicklungen für etwas Abhilfe am Markt sorgen, da etliche Großmieter aktiv auf Flächensuche sind. Stark steigende Baukosten sowie überlastete Generalunternehmen könnten außerdem zur Folge haben, dass Mietpreise für Industrie- und Logistikimmobilien nicht nur in den Top-Lagen nochmals ansteigen könnten. Auch wenn auf dem Industrie- und Logistikimmobilien Investmentmarkt in den nächsten Monaten keine großen Fusionen und Megadeals analog zum Rekordjahr 2017 zu erwarten sind, wird das Gesamtergebnis 2019 nach unserer Einschätzung erneut überdurchschnittlich ausfallen. Industrie- und Logistikimmobilien werden zu den TOP-3-Assetklassen auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien gehören.

GRAFIK 5: Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen in %



GRAFIK 6: Entwicklung der Brutto-Spitzenrendite Mittelwert in %



Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder von einem Eigennutzer 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 mit min. 10 m UKB, 2–3 Andocktore/1.000 m², Sprinkleranlage und Büroflächenanteil bis 10 %.

Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete bezieht sich auf Logistikflächen mit multifunktionaler Nutzung über 3.000 m², ab 7 m UKB, 1–2 Andocktore/1.000 m² und geringem 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-Investmentzentren.

KONTAKTE/STANDORTE



Peter Kunz FRICS

HEAD OF INDUSTRIAL
& LOGISTICS EMEA
peter.kunz@colliers.com

Berlin

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



Hubert Reck

HEAD OF INDUSTRIAL &
LOGISTICS INVESTMENT
hubert.reck@colliers.com

Düsseldorf

Königsallee 60 C
(Eingang Grünstraße)
40212 Düsseldorf
Tel. +49 211 862062-0



Susanne Kiese

HEAD OF RESEARCH
susanne.kiese@colliers.com

Frankfurt

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



Nicole Kinne

RESEARCH INDUSTRIAL
& LOGISTICS
nicole.kinne@colliers.com

Hamburg

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



Manuela Egg

RESEARCH INDUSTRIAL
& LOGISTICS
manuela.egg@colliers.com

Köln

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18
50678 Köln
Tel. +49 221 986537-0

Leipzig

Markgrafenstraße 2
04109 Leipzig
Tel. +49 341 2182990-0

München

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

Stuttgart

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

Bildnachweise

Titelseite: VGP Park Leipzig, VGP Industriebau GmbH

Berlin: Segro Airport Park Berlin, Segro Germany GmbH

Düsseldorf: iStock, Acnakelsy

Frankfurt: BTS Logistikpark Lorsch, Panattoni Europe

Hamburg: Loading Bay, Matic Kuder

Köln: Innenansicht moderne Logistikkimmobilie,
Thinkstock, Alexey05

Leipzig: VGP Park Leipzig, VGP Industriebau GmbH

München: NOVA Neufahrn, BEOS AG

Stuttgart: iStock, Automotive, Morsa Images

ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Manuela Egg
Junior Consultant | Research Industrial & Logistics
+ 49 89 624294-794
manuela.egg@colliers.com

Copyright © 2019 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

