



DEUTSCHLAND

MARKT BERICHT

INDUSTRIE- UND LOGISTIKMÄRKTE
IM ÜBERBLICK

2019/2020



KEIN LAND IN SICHT



Peter Kunz FRICS

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

Befeuert durch die anhaltend hohe Nachfrage auf dem deutschen Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien und die niedrige Zinslage verzeichneten Industrie- und Logistikimmobilien auch im Jahr 2019 eine sehr gute Performance und waren – nach Büro und Einzelhandel – erneut die drittstärkste Assetklasse in Deutschland. Insgesamt wurden über das Jahr verteilt 6,6 Mrd. € in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien investiert. Dies entspricht zwar einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr, ist aber dem aktuellen Mangel an Produkten auf dem Markt geschuldet. Internationale Anleger waren auch 2019 wieder sehr angetan von deutschen Logistikimmobilien und trugen rund 60 % zu dem Jahresergebnis bei. Hierzu zählt auch die größte Logistiktransaktion des Jahres, der Erwerb des Maximus-Portfolios: Der Staatsfonds von Singapur (GIC) erwarb Ende des Jahres das 28 Immobilien umfassende, paneuropäische Portfolio. Nationale Anleger investierten 2019 wieder vermehrt in Light-Industrial-Objekte und investierten etwa ein Drittel ihres Gesamtvolumens.

Trotz der hohen Investitionen mangelt es auf dem Markt immer noch an erstklassigen Core-Immobilien. Aufgrund der Grundstücksengpässe in den acht größten Industrie- und Logistikmärkten werden die Neubautentwicklungen, die auch für weiteren Flächennachschub verantwortlich sind, überschaubar bleiben. Dies machte sich besonders 2019 in den jeweiligen Flächenumsätzen bemerkbar: Insgesamt nahm der gesamte Flächenumsatz der TOP 8-Regionen im Vergleich zum Vorjahr um 18 % ab. Lediglich die drei Märkte Ber-

lin (+ 12 %), München (+ 13 %) und Leipzig (+ 1 %) konnten ihren Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr steigern, während andere Märkte wie Hamburg (– 31 %), Düsseldorf (– 31 %) und Stuttgart (– 43 %) aufgrund fehlender Großabschlüsse einknickten. Entwicklungsfähiges Land für die Generierung von Neubauflächen ist in den Kernmärkten derzeit rar – und das Angebot wird zukünftig auch begrenzt bleiben. Die allgemeine Situation auf dem Markt befeuert folglich die vorzeitige Sicherung von Grundstücken, spekulatives Bauen und die Revitalisierung bereits bestehender Industriegrundstücke. Gleichzeitig wird der Suchradius der Nutzer und Projektentwickler flexibler, sodass auch andere Logistikregionen mit einem breiteren und kostengünstigeren Flächenangebot in Frage kommen.

In Folge der weiterhin wirtschaftlich stabilen Rahmenbedingungen in Deutschland und des anhaltenden Booms im Bereich E-Commerce wird die Nachfrage nach Logistikobjekten weiterhin hoch bleiben. Aufgrund der steigenden Grundstücks- und Baukosten bleibt es für Projektentwickler von hoher Bedeutung, sich frühzeitig geeignete Grundstücke zu sichern, um ihre Projektpipeline zu füllen. Insgesamt werden zukünftig auch die kleineren Logistikregionen der B- und C-Städte und Standorte im erweiterten Umfeld der großen Logistikregionen von der aktuellen Marktlage profitieren und eine erhöhte Nachfrage erfahren.

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

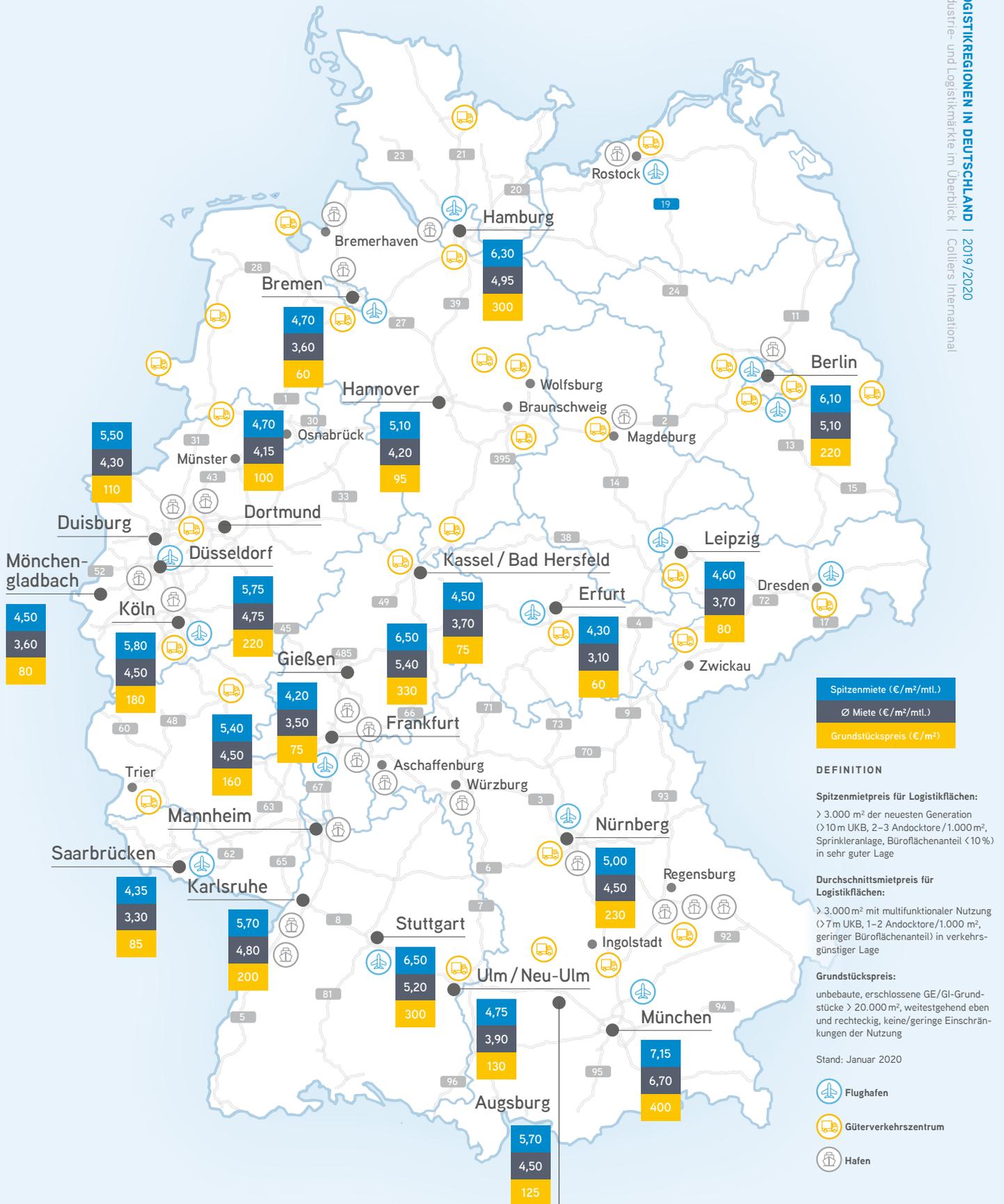
Deutschland zählt aufgrund seiner zentralen Lage inmitten Europas, seiner herausragenden Infrastruktur, der hohen technologischen Standards und der hohen Qualität der Immobilien zu den attraktivsten Logistikmärkten weltweit. Die Logistik ist in Deutschland der größte Wirtschaftsbereich nach der Automobilwirtschaft und dem Handel. Im Jahr 2019 wurde ein Umsatz von rund 279 Milliarden Euro generiert. Des Weiteren hat sich die Logistik zu der drittstärksten Assetklasse auf dem deutschen Immobilien-Investmentmarkt entwickelt. Die Branche beschäftigt knapp über 3 Millionen Arbeitskräfte und hat trotz der positiven Zahlen mit großen Herausforderungen zu kämpfen.

Besonders der Flächen- und Arbeitskräftemangel hemmt das Wachstum. Bei Ansiedlungsentscheidungen rücken sowohl die Verfügbarkeit von Arbeitskräften als auch die erzielbaren Gewerbesteuer-einnahmen zunehmend in den Fokus. Megatrends wie der E-Commerce und Same-Day-Delivery verstärken zunehmend die Nachfrage nach geeigneten Core-Produkten in den Ballungsräumen.

Trotz der steigenden Neubautätigkeit kann der errechnete jährliche Bedarf an zusätzlichen Logistikflächen kaum ausgeglichen werden. Aufgrund dessen sind Entwickler und Nutzer gezwungen, in die Peripherie der großen Ballungsräume auszuweichen.

Das weiterhin anhaltende Wirtschaftswachstum und der hohe Konsum in Deutschland werden die Nachfrage nach geeigneten Logistikflächen weiter ankurbeln. Aufgrund des niedrigen Zinsniveaus und des hohen Anlagedrucks steigt das Interesse der Investoren an Logistikimmobilien. Zukünftig werden die kleineren Logistikregionen von dem Flächenengpass und dem daraus resultierenden Anstieg der Grundstücks- und Baukosten in den Top-Märkten profitieren, die ein vergleichsweise moderates Preisniveau verzeichnen und bessere Ansiedlungsmöglichkeiten aufweisen.

LOGISTIKREGIONEN IN DEUTSCHLAND



Standortinformationen

| | Deutschland | Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Köln | Leipzig | München | Stuttgart |
|--|-------------|--------|------------|-----------|---------|--------|---------|---------|-----------|
| Einwohnerzahl in 1.000 | 83.019 | 3.645 | 619 | 753 | 1.841 | 1.086 | 588 | 1.472 | 635 |
| Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000 | 33.407 | 1.528 | 424 | 602 | 996 | 583 | 273 | 897 | 426 |
| Arbeitslosenquote in % | 4,9 | 7,6 | 6,5 | 4,9 | 5,9 | 7,4 | 6,1 | 3,4 | 3,9 |
| Verfügbares Einkommen/Kopf in € | 24.000 | 22.220 | 28.742 | 27.138 | 25.720 | 25.806 | 21.545 | 30.478 | 27.314 |

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 2019 in m ² | 2.429.900 | 474.900 | 217.900 | 467.200 | 332.500 | 192.300 | 346.700 | 227.000 | 171.400 |
| Veränderung ggü. Vorjahr in % | -18 % | 12 % | -31 % | -28 % | -31 % | -22 % | 1 % | 13 % | -43 % |
| Vermietungsumsatz 2019 in m ² | 1.931.600 | 451.800 | 117.100 | 414.400 | 268.300 | 181.000 | 166.000 | 202.500 | 130.500 |
| Veränderung ggü. Vorjahr in % | -24 % | 40 % | -60 % | -26 % | -32 % | -23 % | -40 % | 1 % | -49 % |
| Prognose Flächenumsatz bis Ende 2020 | | | | | | | | | |
| Anzahl Abschlüsse | 620 | 151 | 70 | 72 | 70 | 47 | 32 | 95 | 83 |
| Durchschnittliche Flächen in m ² | 4.730 | 3.145 | 3.112 | 6.580 | 4.750 | 3.738 | 11.005 | 2.389 | 3.117 |
| Stärkste Branche | | | | | | | | | |
| Spitzenmiete in €/m ² | | 6,10 | 5,75 | 6,50 | 6,30 | 5,80 | 4,60 | 7,15 | 6,50 |
| Prognose bis Ende 2020 | | | | | | | | | |
| Durchschnittsmiete in €/m ² | | 5,10 | 4,75 | 5,40 | 5,00 | 4,50 | 3,70 | 6,70 | 5,20 |
| Prognose bis Ende 2020 | | | | | | | | | |

Handel Produktion & Fertigung Transport & Logistik

Industrie & Logistik Investment – TOP 8*

| | Gesamt TOP 8 | Berlin | Düsseldorf | Frankfurt | Hamburg | Köln | Leipzig | München | Stuttgart |
|------------------------------------|--------------|--------|------------|-----------|---------|------|---------|---------|-----------|
| Transaktionsvolumen 2019 in Mio. € | 2.518 | 414 | 413 | 493 | 267 | 129 | 190 | 493 | 119 |
| Veränderung gegenüber Vorjahr in % | 1% | -36% | 0% | -2% | 6% | -37% | 692% | 114% | -45% |
| Prognose bis Ende 2020 | | | | | | | | | |

* bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

Industrie & Logistik Investment – Deutschland

| | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|---|--|---|--|--|--|--|
| Transaktionsvolumen Gesamt in Mio. € | 3.592 | 3.972 | 4.579 | 8.662 | 6.814 | 6.566 |
| Veränderung gegenüber Vorjahr in % | 57 | 11 | 15 | 89 | -21 | -4 |
| Anteil Industrie / Gewerbe in % | 27 | 32 | 31 | 12 | 42 | 28 |
| Anteil Lager / Logistik in % | 73 | 68 | 69 | 88 | 58 | 72 |
| Anteil am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt in % | 9 | 7 | 9 | 15 | 11 | 9 |
| Ausländische Investoren in % | 62 | 53 | 38 | 65 | 47 | 60 |
| Anteil Portfolioverkäufe in % | 50 | 47 | 40 | 71 | 56 | 40 |
| Größte Investorengruppe in % | Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 33 | Opportunity Fonds/ Private Equity Fonds 22 | Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 30 | Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 33 | Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 45 | Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 40 |
| Größte Verkäufergruppe in % | Projektentwickler/ Bauträger 31 | Projektentwickler/ Bauträger 20 | Projektentwickler/ Bauträger 26 | Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 46 | Projektentwickler/ Bauträger 30 | Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 26 |
| Brutto-Spitzenrendite für Class-A-Immobilien in % | 6,40 | 5,97 | 5,50 | 4,65 | 4,50 | 4,20 |

Flächenumsatz

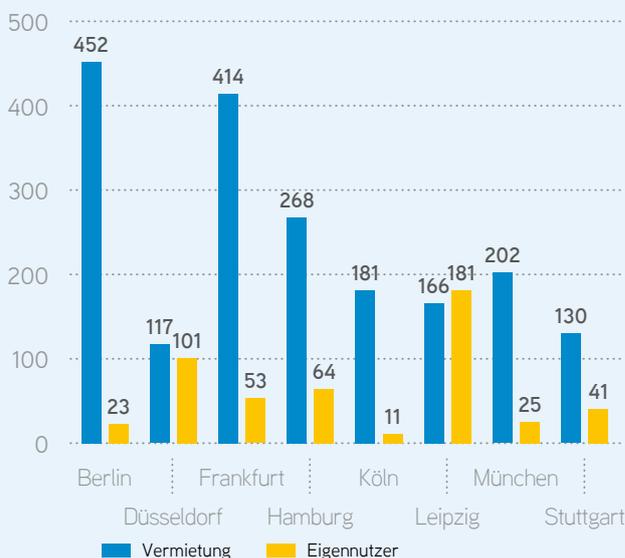
2019 wurden in den acht größten deutschen Zentren gut 2,4 Mio. m² Fläche vermietet oder von Eigennutzern errichtet bzw. erworben. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies für den Gesamtmarkt ein Minus von etwa 18%. Betrachtet man die reine Vermietungsleistung (ca. 1,9 Mio. m²), beträgt der Rückgang der vermieteten Fläche 24% im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings gab es eine starke regionale Differenzierung innerhalb Deutschlands: Während der Umsatz auf den Märkten Düsseldorf (-31%), Rhein-Main (-28%), Hamburg (-31%), Köln (-22%) und Stuttgart (-43%) deutlich zurückging, und weitaus weniger Fläche für die Neuanmietung zur Verfügung standen, verzeichneten Berlin

(+12%), München (+13%) und Leipzig (+1%) eine anhaltende Dynamik dank einiger Großabschlüsse, die in den anderen Metropolen fehlten. 2019 wurden jedoch mehr Abschlüsse registriert als im Jahr zuvor (insgesamt 620 Abschlüsse, +9%), was die konstant hohe Nachfrage bei Industrie- und Logistikflächen unterstreicht, die sich in den unteren Flächensegmenten bis 3.000 m² ausgeprägter zeigte als im Vorjahr. Die größten Mietvertragsabschlüsse tätigten der Online-Möbelhändler Wayfair in Lich im nördlichen Rhein-Main-Gebiet (90.500 m²), Amazon in Schönefeld südlich von Berlin (ca. 31.000 m²) sowie der Automobilkonzern BMW durch die Anmietung von rund 32.000 m² in Vaterstetten (München).

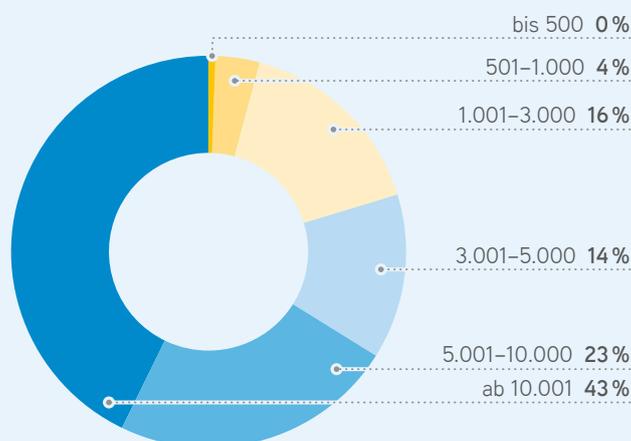
FAST FACTS TOP 8

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Flächenumsatz | 2.429.900 | 2.968.200 | -18% |
| Vermietungsleistung | 1.931.600 | 2.544.900 | -24% |
| Eigennutzer in % | 21% | 14% | -18% |
| Anzahl Abschlüsse | 620 | 571 | +9% |
| Durchschnittliche Flächengröße | 4.730 | 4.862 | -3% |

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Größe in %



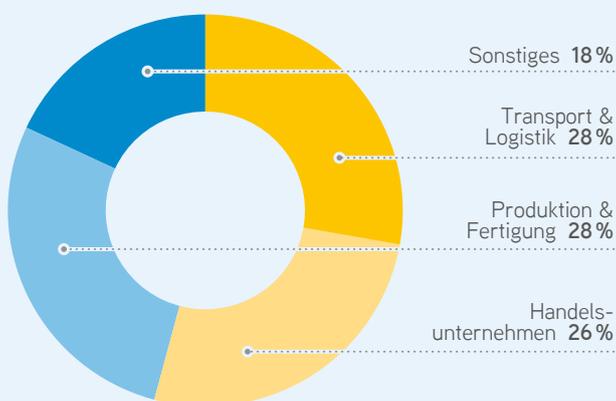
Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien ist weiterhin konstant hoch, lässt aber – bedingt durch das Fehlen von Grundstücken bzw. der steigenden Grundstückspreise – insbesondere im großvolumigen Segment über 10.000 m² nach (-39%). Hier gab es in den Märkten wie Hamburg und Frankfurt deutliche Rückgänge, die jedoch von der Flächennachfrage im Bereich bis 5.000 m² (+27%) abgefangen wurden. Zudem zeigt sich, dass Projektentwickler ihren Fokus nun verstärkt auf Lagen setzen, die außerhalb der TOP 8-Märkte liegen und sowohl preislich als auch von der Grundstückskapazität sehr attraktiv erscheinen. In den TOP 8-Märkten liegen die Vorvermietungsquoten recht hoch, was weiterhin zum spekulativen Bauen anregt. Hinzu kommt, dass Entwickler sich vermehrt mit dem Thema Brownfield-Entwicklung auseinandersetzen müssen, um das Flächenpotenzial ausschöpfen zu können.

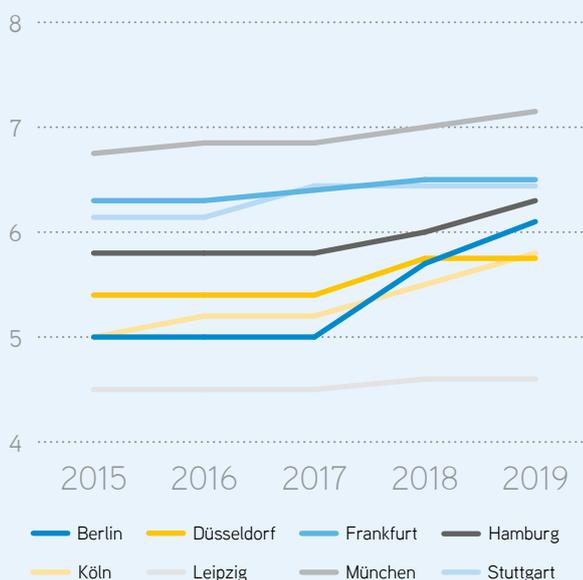
Mieten

Die Spitzen- und Durchschnittsmieten in den Top-Standorten kletterten dank des geringen Angebots und der weiterhin hohen Nachfrage bis auf einige wenige Ausnahmen weiter nach oben. Die Spitzenmiete betrug in Frankfurt am Main konstant 6,50 €/m². Hochpreisige Anmietungen in Neubauten sorgten hier trotz des geringeren Flächenumsatzes für ein im Vergleich zum Vorjahr stabiles Niveau. In München betrug das Plus im Vergleich zum Vorjahr 2%, was einer Spitzenmiete von 7,15 €/m² entspricht. Deutlich bergauf ging es aber vor allem in Berlin (6,10 €/m², +7%), Hamburg (6,30 €/m², +5%) und Köln (5,80 €/m², +5%).

GRAFIK 3: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



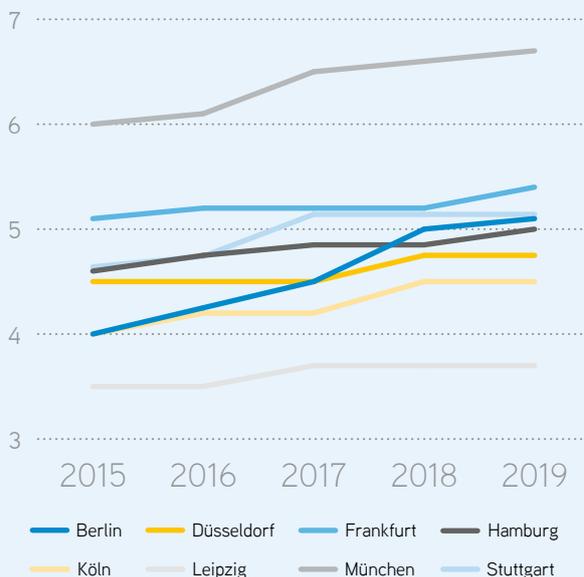
GRAFIK 4: Entwicklung der Spitzenmieten in €/m²



Fazit und Prognose

In Anbetracht der aktuellen Unsicherheiten in der Automobilproduktion, der weiterhin überschaubaren Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der TOP 8-Regionen und der im Gegenzug wachsenden Nachfrage nach Distributionsflächen für City-Logistik-Zwecke dank dem anhaltenden Boom im E-Commerce, gehen wir aktuell von einem weiteren durchschnittlichen Jahr für den Industrie- und Logistikimmobilienmarkt innerhalb der TOP 8 aus. Diese Rahmenbedingungen lassen erwarten, dass das Thema Brownfield mehr Präsenz in den Top-Lagen erreicht, sich gleichzeitig aber viele Unternehmen, sofern es ihre Flexibilität zulässt, in anderen nahegelegenen Märkten mit etwas höherem Flächenpotenzial umsehen. Zu diesen Märkten gehören zentral und infrastrukturell günstig gelegene Regionen wie Kassel/Bad Hersfeld, das östliche Ruhrgebiet (insbesondere Dortmund), Hannover, die Rhein-Neckar-Region sowie unter anderem Augsburg für Süddeutschland.

GRAFIK 5: Entwicklung der Durchschnittsmieten in €/m²

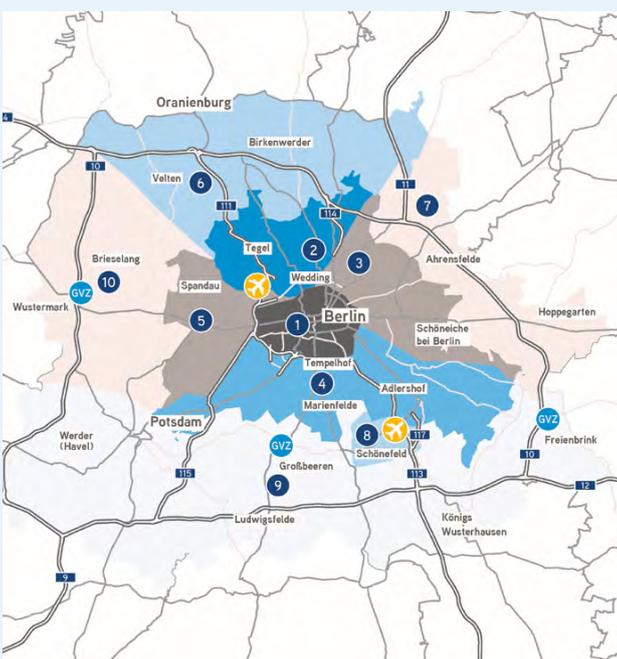




FAST FACTS

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|--------------------|---------|---------|-------------|
| Flächenumsatz | 474.900 | 422.500 | 12 % |
| Vermietungsumsatz | 451.800 | 322.300 | 40 % |
| Anzahl Abschlüsse | 151 | 102 | 48 % |
| Spitzenmiete* | 6,10 | 5,70 | 7 % |
| Durchschnittsmiete | 5,10 | 5,00 | 2 % |

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

| Lage | Fläche in m ² | Anteil |
|-----------------------|--------------------------|------------|
| 1 Zentrum | 15.100 | 3 % |
| 2 Stadt Nord | 39.800 | 8 % |
| 3 Stadt Ost | 35.200 | 8 % |
| 4 Stadt Süd | 73.000 | 15 % |
| 5 Stadt West | 25.600 | 6 % |
| 6 Umland Nord | 45.300 | 10 % |
| 7 Umland Ost | 14.200 | 3 % |
| 8 Flughafenumfeld BER | 20.300 | 3 % |
| 9 Umland Süd | 164.000 | 35 % |
| 10 Umland West | 42.400 | 9 % |
| Gesamt | 474.900 | 100 |

VERMIETUNG

Flächenumsatz

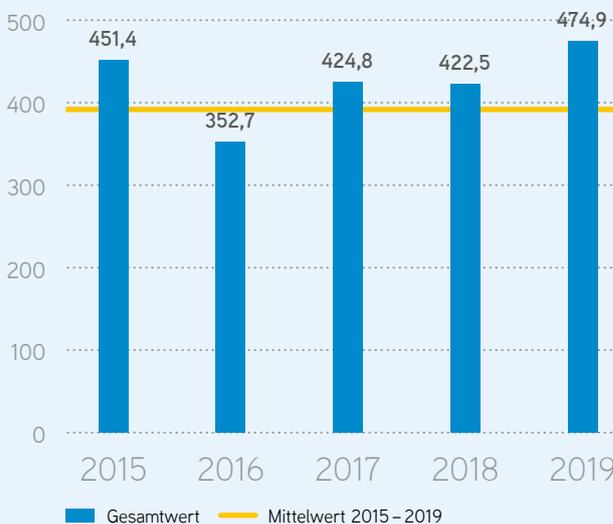
Der Berliner Industrie- und Logistikmarkt verzeichnet einen Flächenumsatz von rund 474.900 m² und übertrifft damit nicht nur das Vorjahr um 12 %, und sondern auch das bisherige Rekordjahr 2015 (451.400 m²). Besonders positiv zeigte sich die Entwicklung in der reinen Vermietungsleistung: Insgesamt wurden im letzten Jahr 145 neu abgeschlossene Mietverträge mit einer Gesamtsumme von 451.800 m² registriert, was im Vergleich zum Vorjahr ein sattes Plus von 40 % und ebenso einen neuen Rekord darstellt. Im Gegensatz dazu verzeichneten Märkte wie Stuttgart (- 43 %), Frankfurt (- 28 %) und Hamburg (- 31 %) einen starken Abwärtstrend im Jahresumsatz, so dass Berlin im deutschlandweiten Vergleich gemeinsam mit der Region Leipzig zu den derzeitigen Performern unter den Logistikregionen zählt. Zu den wichtigsten Abschlüssen zählten die Anmietung von Amazon in Schönefeld (ca. 31.000 m²), der Abschluss von Microvast in Ludwigsfelde (rund 16.000 m²) sowie die Ansiedlung

von Kühne & Nagel (ca. 15.500 m²) in Oberkrämer bei Oranienburg.

Nachfrage und Angebot

Während im Vorjahr 2018 rund die Hälfte des Umsatzes auf Deals größer 10.000 m² zurückzuführen ist, reduzierte sich ihr Anteil am Umsatz 2019 um knapp die Hälfte (122.400 m² bzw. 26 %). Lediglich der Amazon-Deal in Schönefeld knackte die 20.000 m²-Marke, während 2018 gleich fünf Deals in dieser Größenordnung abgeschlossen wurden. Das Angebot wird in dem Flächensegment zunehmend überschaubarer, und die Entwicklungskapazitäten sind in einigen Hotspots bereits ausgeschöpft, so dass sich hier vorerst keine Entspannung auf der Angebotsseite ergeben wird. Dafür zeigt sich im kleinteiligen Segment (bis 3.000 m²) eine Steigerung des Umsatzes im Vergleich zum Vorjahr. Insgesamt wurden hier 99 Verträge registriert, die zusammen auf einen Umsatz von 28 % (rund 130.700 m²) kamen. Demnach wur-

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 | 27.900 | 6 % |
| 1.001–3.000 | 101.800 | 21 % |
| 3.001–5.000 | 94.600 | 20 % |
| 5.001–10.000 | 127.200 | 27 % |
| ab 10.001 | 122.400 | 26 % |
| Gesamt | 474.900 | 100 |

den rund zwei Drittel der Abschlüsse in diesem Bereich generiert.

Hinsichtlich der Nutzerstruktur zeigte sich bedingt durch das Ausbleiben großvolumiger Ansiedlungen im Umland Berlins ein leichter Rückgang beim Flächenumsatz durch Handelsunternehmen. Insgesamt verzeichneten diese Nutzer einen Umsatz von 142.500 m², was einem Minus von 30 % entspricht. Dies ist jedoch keinesfalls auf eine rückläufige Nachfrage zurückzuführen, sondern vor allem dem begrenzten Angebot an verfügbaren Flächen größer als 10.000 m² geschuldet.

Mieten

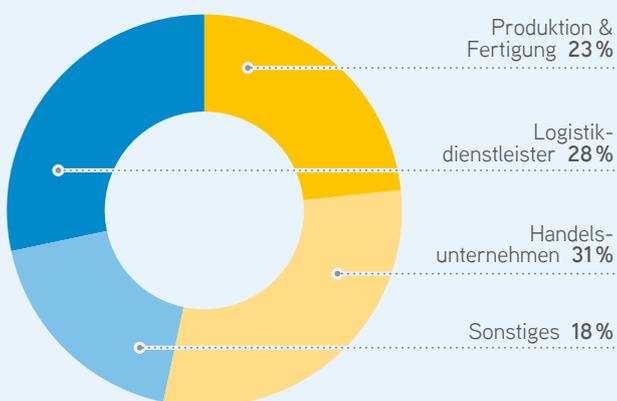
Die weiterhin hohe Nachfrage spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. Kaum eine andere Region verzeichnete in den letzten zwei Jahren einen vergleichbaren Anstieg in der Spitzenmiete. Mittlerweile werden im Berliner Stadtgebiet in einigen Fällen Spitzenmieten von 6,90 €/m² für Logistikflächen ab 3.000 m² aufgerufen. Da derzeit kaum noch freie Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung stehen, könnte sich die Spit-

zenmiete sogar noch weiter nach oben bewegen. Für den Gesamtmarkt (inklusive Umland) zeigt sich die Spitzenmiete derzeit bei 6,10 €/m², was einem Anstieg um 40 Cent im Laufe der letzten 12 Monate entspricht. Die Durchschnittsmiete kletterte ebenfalls um 10 Cent nach oben und rangiert Ende 2019 bei 5,10 €/m².

Ausblick

Dank einiger aktuell in Bau befindlicher Entwicklungen im Umland wird das neue Jahr nochmals mit etwas Flächennachschub versorgt. Demgegenüber sorgt der Angebotsengpass innerhalb der Stadtgrenzen dafür, dass das Preisniveau weiterhin anziehen könnte und sich auch noch nicht eingependelt hat. Auch die Nachfrage nach kleinteiligen Light-Industrial-Flächen wird 2020 nochmals an Fahrt aufnehmen und die Preise hierfür ankurbeln, da es schlichtweg keine kurzfristig verfügbaren Flächen mehr gibt. Angesichts der derzeitigen Angebotslage gehen wir davon aus, dass sich dieses Jahr durchaus auf einem ähnlichen Niveau wie 2019 entwickeln wird.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

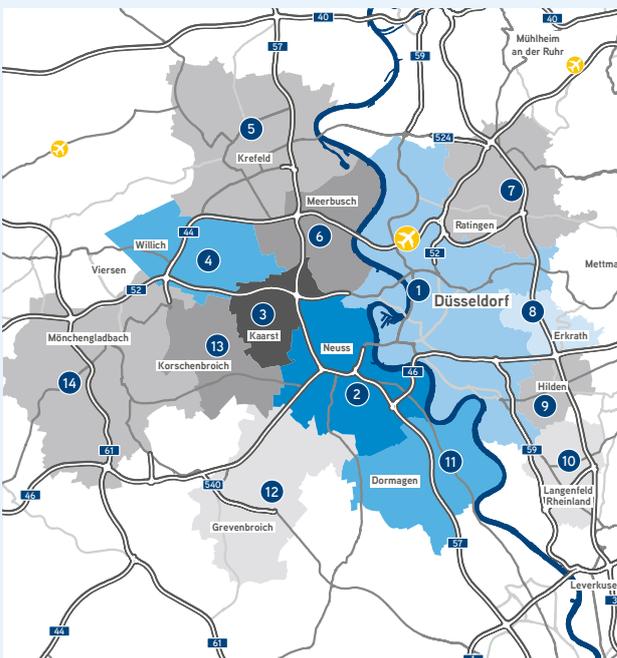




FAST FACTS

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|--------------------|---------|---------|-------------|
| Flächenumsatz | 217.900 | 317.600 | - 31 % |
| Vermietungsumsatz | 117.100 | 295.600 | - 60 % |
| Anzahl Abschlüsse | 70 | 66 | 6 % |
| Spitzenmiete* | 5,75 | 5,75 | 0 % |
| Durchschnittsmiete | 4,75 | 4,75 | 0 % |

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

| Lage | Fläche in m ² | Anteil |
|--------------------|--------------------------|--------------|
| 1 Düsseldorf | 40.000 | 21 % |
| 2 Neuss | 15.700 | 22 % |
| 3 Kaarst | 1.200 | 1 % |
| 4 Willich | 0 | 8 % |
| 5 Krefeld | 16.900 | 20 % |
| 6 Meerbusch | 0 | 0 % |
| 7 Ratingen | 13.000 | 12 % |
| 8 Erkrath | 500 | 0 % |
| 9 Hilden | 10.800 | 0 % |
| 10 Langenfeld | 5.000 | 3 % |
| 11 Dormagen | 53.900 | 9 % |
| 12 Grevenbroich | 15.100 | 3 % |
| 13 Korschenbroich | 0 | 0 % |
| 14 Mönchengladbach | 45.800 | 1 % |
| Gesamt | 217.900 | 100 % |

VERMIETUNG

Flächenumsatz

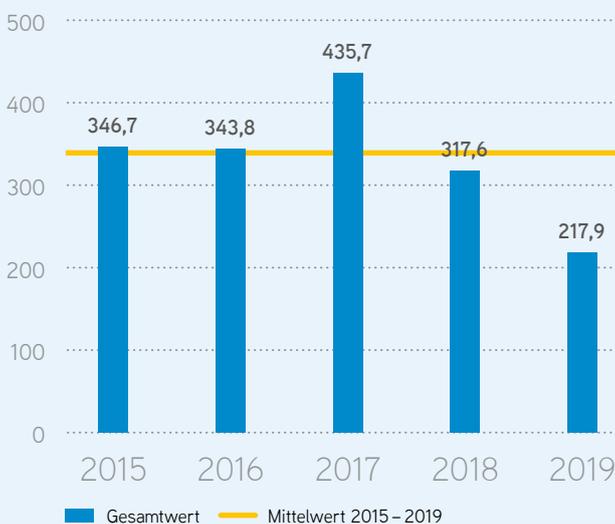
In der nordrhein-westfälischen Metropole Düsseldorf wurden 2019 rund 217.900 m² Industrie- und Logistikfläche umgesetzt und damit etwa 100.000 m² weniger als noch im Vorjahr (- 31%). Betrachtet man den 5-Jahres-Durchschnitt (342.500 m²), dann blieb das Jahr 2019 deutlich unter den Erwartungen (- 36%). Besonders in Hinblick auf die reine Vermietungsleistung (ohne Eigennutzer) spiegelt sich der Flächenengpass in der Region deutlich wider, denn gerade einmal 117.100 m² konnten 2019 an Nutzer weitervermietet werden. Das entspricht einem Rückgang von 60 % im Vergleich zum Vorjahr. Lediglich vier Abschlüsse in der Größenordnung ab 10.000 m² konnten registriert werden, während es im Vorjahr mehr als doppelt so viele waren. Zu den größten Deals 2019 zählt vor allem die Eigennutzer-Entwicklung der Hoyer GmbH in Dormagen mit insgesamt ca. 50.000 m² Neubau-Fläche sowie die Entwicklung für ABC-Logistik auf einem Brownfield-Grundstück im Düsseldorfer Hafen

(ca. 11.600 m² Hallenfläche). Die Nachfrage nach Flächen ab 5.000 m² ist bedingt durch die vorherrschende Nutzerstruktur konstant hoch, allerdings fehlt es mehr und mehr an geeigneten Entwicklungsgrundstücken und verfügbaren Mietflächen, die auch noch den Anforderungen der Nutzer hinsichtlich Ausstattung, Lage und Größe gerecht werden.

Angebot und Nachfrage

Flächen im Größensegment 5.001 m² bis 10.000 m² verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr den deutlichsten Rückgang von 24 % auf 9 % des Gesamtumsatzes, während Flächen unter 5.000 m² insgesamt rund 40 % ausmachten (ca. 87.500 m², + 41%). Der Anstieg in diesem Bereich bestätigt, dass der Düsseldorfer Markt weiterhin von einer sehr hohen Nachfrage, aber einem geringen Flächenangebot insbesondere in Top-Lagen geprägt ist und demnach auch mehr Mietflächen vom Markt absorbiert werden könnten, sofern das entsprechen-

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

| Flächensegment in m ² | Fläche in m ² | Anteil |
|----------------------------------|--------------------------|--------------|
| bis 500 | 4.400 | 2 % |
| 501-1.000 | 15.000 | 7 % |
| 1.001-3.000 | 40.100 | 18 % |
| 3.001-5.000 | 28.000 | 13 % |
| 5.001-10.000 | 19.500 | 9 % |
| ab 10.001 | 110.900 | 51 % |
| Gesamt | 217.900 | 100 % |

de Angebot vorhanden wäre. Die Tendenz zu spekulativen Projektentwicklungen unterstreicht den aktuellen Nachfrageüberhang ebenfalls. Großflächige Gesuche können aufgrund des Mangels an kurzfristig verfügbaren Bestandsflächen weiterhin nur unzureichend bedient werden, sodass diese zumeist mittels Neubauprojektentwicklungen umgesetzt werden müssen. Baureifes Land für die Entwicklung von Neubauten sind in Top-Lagen jedoch nur begrenzt verfügbar, sodass dies die Bereitschaft von Nutzern, auf Randlagen innerhalb der Region auszuweichen, verstärkt. Auch die hohe Vorvermietungsquote in den Neubauprojekten zeigt auf, dass es dem Markt einfach an Flächen fehlt, um die Nachfrage adäquat bedienen zu können.

Mieten

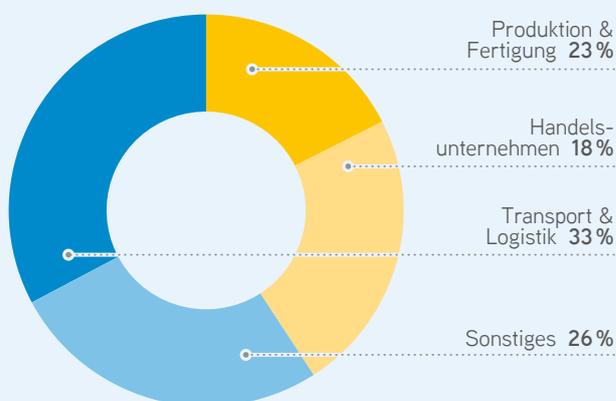
Aktuell befinden sich sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete auf einem stabilen Niveau. Derzeit ist davon auszugehen, dass sich trotz des Nachfrageüberhangs keine signifikante Steigerung ergeben wird und die Spitzenmiete für Flächen ab 3.000 m² in den nächsten

12 Monaten auf einem konstanten Level bleibt. In Gewerbestandorten innerhalb des Stadtgebiets könnten wiederum die Preise für moderne Hallenflächen (Light Industrial) anziehen, denn hier sind die Nutzer in einigen Fällen auch bereit, etwas mehr für die Lage und die Ausstattung auszugeben. Aktuell liegt hier der Spitzenmietpreis bei 7,00 €/m² im Stadtgebiet.

Ausblick

Die Grundstücksknappheit wird durch hohe kommunale Ansprüche an Nutzer in Bezug auf Arbeitsplätze, Steuereinnahmen und Verkehrsaufkommen weiter verstärkt. Es ist zu erwarten, dass Nutzer und Projektentwickler zukünftig vermehrt auf Standorte außerhalb der derzeit stark nachgefragten Teilmärkte wie Neuss, Krefeld oder Mönchengladbach blicken werden. Die Tendenz der Nutzer zum selber Bauen könnte – bedingt durch den aktuellen Angebotsengpass bei Neubauflächen im Düsseldorfer Kerngebiet – weiterhin Anklang finden.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

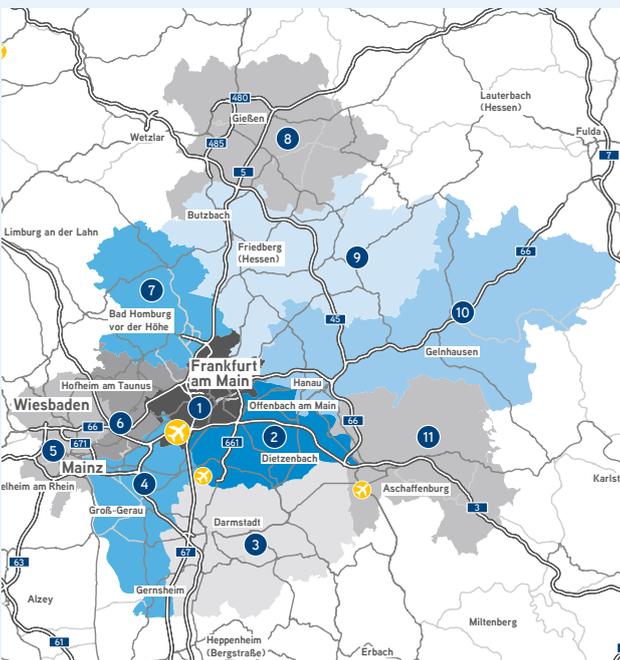




FAST FACTS

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|--------------------|---------|---------|-------------|
| Flächenumsatz | 467.200 | 650.200 | - 28 % |
| Vermietungsumsatz | 414.400 | 563.600 | - 26 % |
| Anzahl Abschlüsse | 72 | 83 | - 13 % |
| Spitzenmiete* | 6,50 | 6,50 | 0 % |
| Durchschnittsmiete | 5,40 | 5,20 | 4 % |

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

| Lage | Fläche in m ² | Anteil |
|----------------------|--------------------------|--------------|
| 1 Frankfurt am Main | 25.200 | 5 % |
| 2 Offenbach | 15.500 | 3 % |
| 3 Darmstadt | 27.100 | 6 % |
| 4 Groß-Gerau | 131.300 | 28 % |
| 5 Mainz + Wiesbaden | 27.400 | 6 % |
| 6 Main-Taunus-Kreis | 20.800 | 5 % |
| 7 Hochtaunuskreis | 5.000 | 1 % |
| 8 Gießen | 117.200 | 25 % |
| 9 Wetteraukreis | 4.600 | 1 % |
| 10 Main-Kinzig-Kreis | 85.800 | 18 % |
| 11 Aschaffenburg | 7.300 | 2 % |
| Gesamt | 467.200 | 100 % |

VERMIETUNG

Flächenumsatz

2019 erzielte der Industrie- und Logistikmarkt Frankfurt einen gesamten Flächenumsatz von 467.200 m² und verzeichnet damit das bislang schwächste Ergebnis seit Aufzeichnung. Im 5-Jahres-Vergleich liegt das Ergebnis ebenfalls rund 24 % unter dem Durchschnitt von ca. 619.000 m². Zurückzuführen ist der Umsatzeinbruch vor allem auf das Fehlen von Großabschlüssen im oberen Flächensegment ab 20.000 m² sowie auf den voranschreitenden Mangel an Entwicklungsgrundstücken für Logistiktutzungen, die zudem meist auch noch mit viel Vorlaufzeit für die Umsetzung verbunden sind.

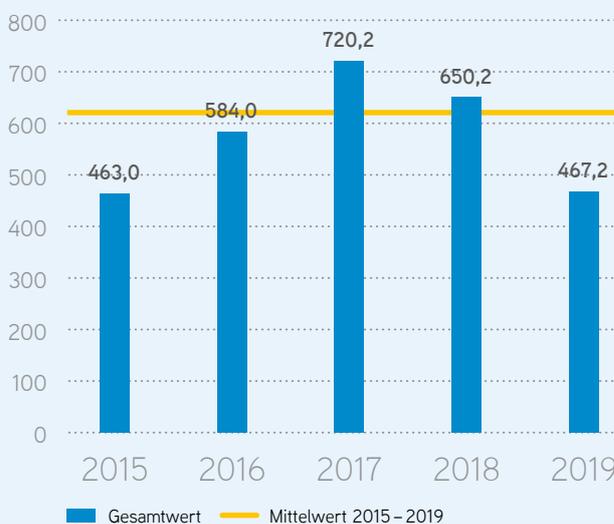
Zu den größten Umsätzen in der Region zählten 2019 die Anmietung des Online-Möbelhändlers Wayfair mit 90.500 m² in Lich (Teilmarkt Gießen), die beiden Mietvertragsabschlüsse der Logistikdienstleister Zufall in Flieden (35.000 m², Main-Kinzig-Kreis) und Geis Industrie-Service GmbH in Rodenbach (ca. 32.000 m²) sowie die beiden Neubauentwicklungen

in Gernsheim für Amazon (20.000 m²) und Sonepar (26.000 m²).

Angebot und Nachfrage

Insgesamt zeigten sich Abschlüsse größer 10.000 m² erneut für den Löwenanteil des Jahresergebnisses verantwortlich und generierten mehr als die Hälfte des gesamten Umsatzes (59 % bzw. 278.900 m²). Zum Vergleich: Im Vorjahr lag ihr Anteil mit 75 % und einem Umsatz von knapp 488.100 m² jedoch deutlich höher. Die Nachfrage nach Mietflächen im Segment größer als 10.000 m² ist konstant geblieben, während das Angebot an entwicklungsfähigen Grundstücken überschaubarer wird und immer weniger Flächen in dieser Größenordnung realisiert werden bzw. kurzfristig zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund suchen Mieter und Nutzer auch vermehrt in Randlagen des Rhein-Main-Gebiets wie Gießen, Mainz und Aschaffenburg und erweitern ihren Suchradius rund um das Kerngebiet von Frankfurt. Aktuell sind ei-

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

| Flächensegment in m ² | Fläche in m ² | Anteil |
|----------------------------------|--------------------------|--------------|
| bis 500 | 2.500 | 1 % |
| 501-1.000 | 8.800 | 2 % |
| 1.001-3.000 | 32.800 | 7 % |
| 3.001-5.000 | 36.700 | 8 % |
| 5.001-10.000 | 107.500 | 23 % |
| ab 10.001 | 278.900 | 59 % |
| Gesamt | 467.200 | 100 % |

nige Bauprojekte für das neue Jahr in Planung oder bereits gestartet, so dass hier dem derzeitigen Flächenmangel etwas entgegengewirkt werden kann. Dazu zählt unter anderem die Gewerbepark-Entwicklung von Hillwood und Nvelop in Erlensee. Geplant sind vier Bauabschnitte mit einer Fläche von insgesamt 60.000 m², der Baustart für den ersten Abschnitt soll im Frühjahr 2020 erfolgen.

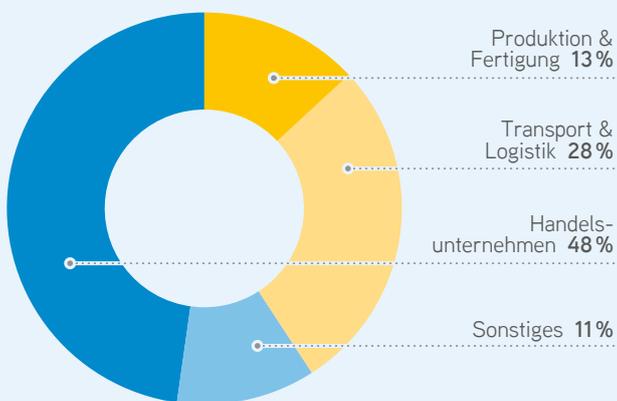
Mieten

Der aktuelle Nachfrageüberhang führt dazu, dass Bestandsflächen zunehmend teurer vermietet werden und sich unter Umständen im Neubau-Preissegment wiederfinden. Die Durchschnittsmiete hat in der Folge nochmals angezogen und rangiert mittlerweile bei 5,40 €/m², während die Spitzenmiete konstant bei 6,50 €/m² liegt und in den Kernlagen um den Frankfurter Flughafen aufgerufen wird. Im deutschlandweiten Vergleich nimmt Frankfurt somit gemeinsam mit Stuttgart (6,50 €/m²) mittlerweile den zweiten Platz nach München (7,15 €/m²) ein.

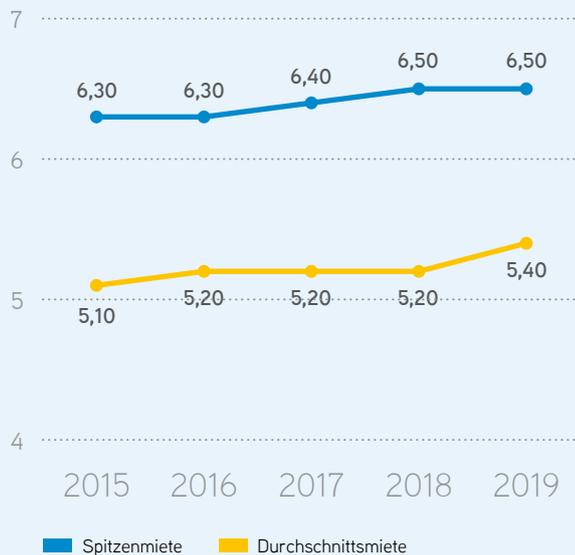
Ausblick

Für 2020 wird dank einiger aktueller Bauvorhaben eine leichte Entspannung auf der Angebotsseite bei gleichbleibender Nachfrage erwartet, die einige Großabschlüsse in Aussicht stellen. Des Weiteren ist zu erwarten, dass sich 2020 der Trend hin zu kürzeren Mietvertragslaufzeiten fortsetzen wird, da bereits 2019 mehr Nutzer Mietverträge unter fünf Jahren abgeschlossen hatten.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

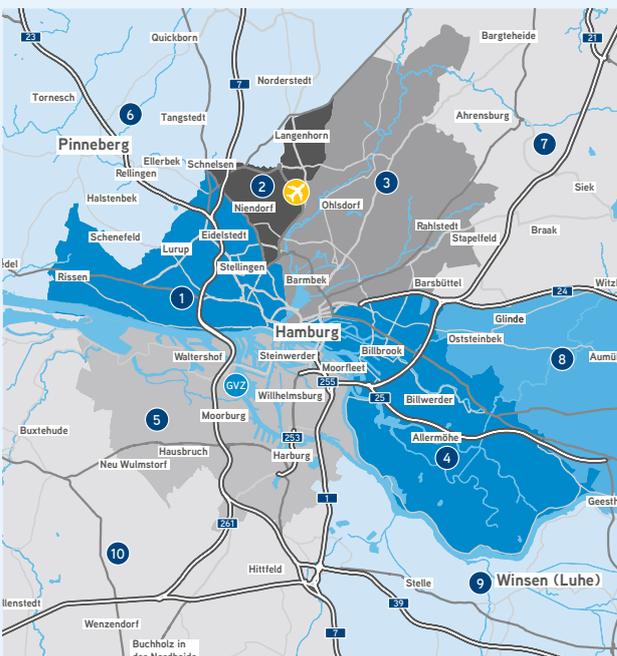




FAST FACTS

| | 2019 | 2018 | % |
|--------------------|---------|---------|--------|
| Flächenumsatz | 332.500 | 484.600 | - 31 % |
| Vermietungsumsatz | 268.300 | 393.400 | - 32 % |
| Anzahl Abschlüsse | 70 | 78 | - 10 % |
| Spitzenmiete* | 6,30 | 6,00 | 5 % |
| Durchschnittsmiete | 5,00 | 4,85 | 3 % |

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

| Lage | Fläche in m ² | Anteil |
|--------------------|--------------------------|--------------|
| 1 Stadt West | 12.200 | 4 % |
| 2 Stadt Nord-West | 4.800 | 1 % |
| 3 Stadt Nord-Ost | 6.300 | 2 % |
| 4 Stadt Ost | 52.000 | 16 % |
| 5 Stadt Süd | 124.000 | 37 % |
| 6 Umland Nord-West | 25.700 | 8 % |
| 7 Umland Nord-Ost | 69.400 | 21 % |
| 8 Umland Ost | 26.600 | 8 % |
| 9 Umland Süd-Ost | 5.900 | 2 % |
| 10 Umland Süd-West | 5.600 | 1 % |
| Gesamt | 332.500 | 100 % |

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt schließt das Jahr mit einem gesamten Flächenumsatz von 332.500 m² ab und stellt damit das schwächste Ergebnis in den letzten sieben Jahren dar. Während in den letzten Jahren Vermietungen und Eigennutzer zusammen Flächenumsätze meist deutlich über der 450.000 m²-Marke generierten und 2016 sogar ein Volumen von über 668.800 m² erreichten, entspricht das aktuelle Jahresergebnis gerade einmal der Hälfte davon. Die deutlichen Umsatzrückgänge sind vor allem auf das Ausbleiben von Großabschlüssen ab 10.000 m² zurückzuführen. Während im Vorjahr fast 60 % der Umsätze auf deren Konto verbucht werden konnten, sind es 2019 gerade einmal ein Drittel (ca. 109.100 m²). Dazu zählt unter anderem der Mietvertragsabschluss des Logistikdienstleisters ULD United Logistics & Distribution für rund 30.000 m² in der Dradenaustraße in Waltershof (Hafengebiet) und der Abschluss von Nutwork mit

knapp 12.000 m² Logistikfläche in den Völlhöfner Weiden. Zu einem der wenigen marktprägenden Eigennutzer-Abschlüsse gehörte außerdem der Baustart der Wiska-Zentrale in Kaltenkirchen im nördlichen Hamburger Umland. Im ersten Bauabschnitt (ca. 10.000 m²) wird es hauptsächlich um die Errichtung der Logistik- und Produktionsflächen gehen. Die Inbetriebnahme ist für Anfang 2021 geplant.

Angebot und Nachfrage

Dem Hamburger Markt ist es aufgrund derzeit fehlender Flächen für großvolumige Logistiksiedlungen nicht gelungen, die Nachfrageseite zu bedienen. Insbesondere in den logistischen Hotspots im südlichen Stadtgebiet sowie in östlicher Richtung im gewerblich geprägten Stadtteil Billbrook sind verfügbare Industrie- und Logistikflächen rar. 2019 sind es deutlich weniger moderne bezugsfertige Neubaufächen, die dem Markt kurzfristig zur Verfügung stehen,

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 | 1.600 | 0 % |
| 1.001–3.000 | 49.900 | 15 % |
| 3.001–5.000 | 69.400 | 21 % |
| 5.001–10.000 | 102.500 | 31 % |
| ab 10.001 | 109.100 | 33 % |
| Gesamt | 332.500 | 100 % |

als noch in den Vorjahren. Nutzer müssen demnach auf Projektentwicklungen und frei werdende Bestandsflächen hoffen, die den Markt mit weiterem Flächenangebot versorgen. Aktuell sind es eine Handvoll Neubauprojekte, die darunter fallen. Insbesondere die spekulative Entwicklung des sogenannten Mach 2 in Hamburg-Wilhelmsburg verspricht in den kommenden 12 Monaten nochmal Flächenumsatz, denn hier plant der Entwickler Fourparx gemeinsam mit dem Investor AEW Europe eine neuartige Logistikimmobilie mit gleich zwei Ebenen über 100.000 m² moderner Hallenfläche.

Mieten

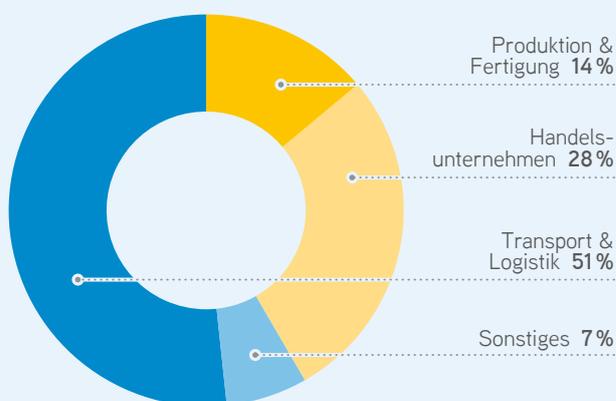
Die Vollausslastung des Marktes bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage verdeutlicht sich folglich in der Mietpreisentwicklung. Sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt konnte im Laufe der letzten 12 Monate ein erneuter Anstieg verzeichnet werden. Zum Ende des Jahres lag die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen größer als 3.000 m² bei 6,30 €/m², das ist ein deutliches Plus von 30 Cent im Vergleich zum Vorjahr. Damit

zählt Hamburg gemeinsam mit Berlin zu den Märkten mit der höchsten Mietpreissteigerung im vergangenen Jahr.

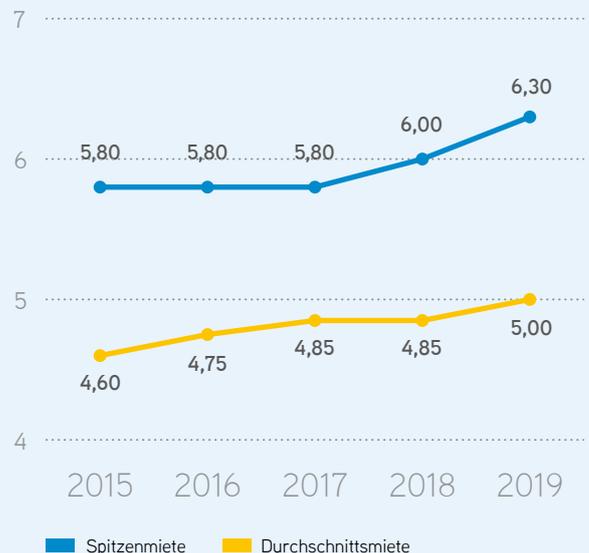
Ausblick

Für 2020 ist mit einer weiterhin anhaltenden Flächennachfrage und einem daraus resultierenden Run auf die wenigen verfügbaren Flächen zu rechnen. Großvolumige Mietabschlüsse kündigen sich aufgrund der derzeit in Vermarktung stehenden Mietflächen des Mach 2 und der geplanten Fertigstellung im August 2021 wieder an. Dennoch ist zu erwarten, dass der Markt kaum an den Durchschnitt der letzten fünf Jahre (ca. 531.500 m²) anknüpfen kann.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

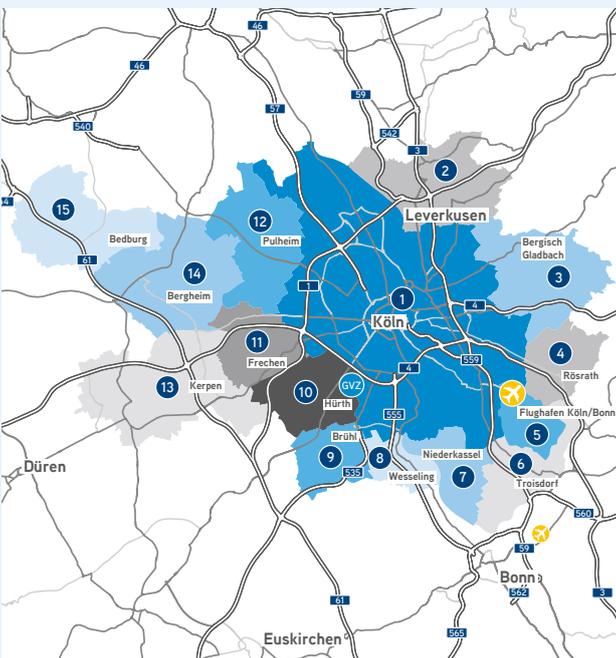




FAST FACTS

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|--------------------|---------|---------|-------------|
| Flächenumsatz | 192.300 | 248.100 | - 22 % |
| Vermietungsumsatz | 181.000 | 236.100 | - 23 % |
| Anzahl Abschlüsse | 47 | 37 | 27 % |
| Spitzenmiete* | 5,80 | 5,50 | 5 % |
| Durchschnittsmiete | 4,50 | 4,50 | 0 % |

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

| Lage | Fläche in m ² | Anteil |
|-----------------------------|--------------------------|--------|
| 1 Köln | 36.800 | 19 % |
| 2 Leverkusen | 0 | 0 % |
| 3 Bergisch Gladbach | 0 | 0 % |
| 4 Rösrath | 0 | 0 % |
| 5 Flughafenumfeld Köln/Bonn | 0 | 0 % |
| 6 Troisdorf | 34.100 | 18 % |
| 7 Niederkassel | 0 | 0 % |
| 8 Wesseling | 1.000 | 1 % |
| 9 Brühl | 0 | 0 % |
| 10 Hürth | 0 | 0 % |
| 11 Frechen | 17.100 | 9 % |
| 12 Pulheim | 27.600 | 14 % |
| 13 Kerpen | 46.400 | 24 % |
| 14 Bergheim | 11.300 | 6 % |
| 15 Bedburg | 18.000 | 9 % |
| Gesamt | 192.300 | 100 % |

VERMIETUNG

Flächenumsatz

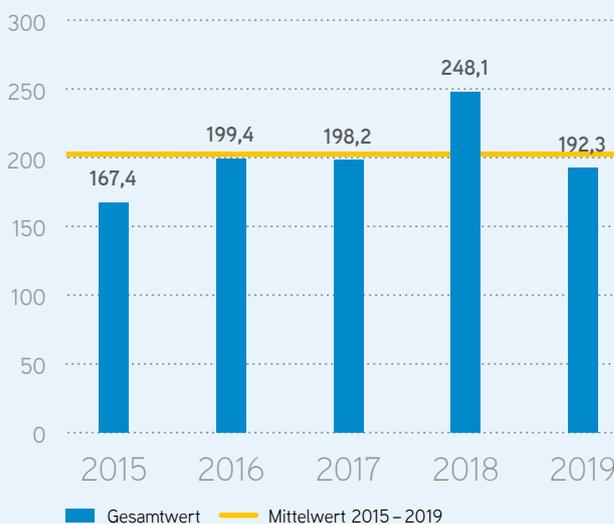
Der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt beendet das Jahr 2019 mit einem gesamten Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von 192.300 m² und liegt damit 22 % unter dem Vorjahreswert (2018: 248.100 m²). Auch in der reinen Vermietungsleistung kann der Markt nicht an das Ergebnis aus dem Vorjahr anknüpfen (- 23 %). Ähnlich wie in den anderen TOP 8-Märkten ist auch im Kölner Marktgebiet das Ausbleiben von Großabschlüssen vorwiegend für den Rückgang des Flächenumsatzes verantwortlich. Das spiegelt sich auch in der Anzahl der Deals wider: 2019 wurden zwar mehr Abschlüsse getätigt als im Vorjahr (+ 27 %), davon aber viele im kleinen und mittleren Flächensegment. Abschlüsse in der Größenkategorie zwischen 5.001 und 10.000 m² trugen demnach knapp ein Drittel zum Umsatz bei und damit doppelt so viel wie im Vorjahr. Abschlüsse im Großensegment über 10.000 m² summierten sich ebenfalls auf rund ein Drittel des Gesamtumsatzes (60.200 m²). Allerdings fiel ihr Anteil im

vergangenen Jahr mit 44 % noch deutlich höher aus (2018: 108.200 m²). Zu den größten Abschlüssen zählten die Anmietung des Logistikdienstleisters Logwin (17.000 m²) in Kerpen, die Erweiterung des Industrieunternehmens Gerflor mit knapp 9.000 m² in Troisdorf sowie der Abschluss der Bühnen der Stadt im Kölner Stadtgebiet (ca. 8.100 m²).

Angebot und Nachfrage

Die Neubautwicklung zeigte sich 2019 anders als in anderen Märkten Deutschlands recht solide. Derzeit gibt es eine Handvoll spekulativer Neubautwicklungen in den nachgefragten Lagen wie beispielsweise die Errichtung des LogPlaza Frechen mit 18.000 m² Neubaufäche westlich des Rheins, die die Angebotssituation im neuen Jahr entlasten werden und für Flächennachschub sorgen. 2019 konnten demnach auch rund 50 % des Umsatzes in Neubaufächen und durch Vorvermietungen erzielt werden. Da die Nachfrage

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

| Flächensegment in m ² | Fläche in m ² | Anteil |
|----------------------------------|--------------------------|--------------|
| bis 500 | 400 | 0 % |
| 501–1.000 | 7.600 | 4 % |
| 1.001–3.000 | 41.600 | 22 % |
| 3.001–5.000 | 20.400 | 11 % |
| 5.001–10.000 | 62.100 | 32 % |
| ab 10.001 | 60.200 | 31 % |
| Gesamt | 192.300 | 100 % |

für Industrie- und Logistikflächen konstant hoch ist und vor allem Gesuche ab 5.000 m² aktuell nicht vollends aufgefangen werden können, liegt der Fokus der Entwickler weiterhin beim spekulativen Bauen. Die höchste Nachfrage verzeichnete Kerpen mit einem gesamten Flächenumsatz von 46.400 m² und einem Plus von 30 % im Vergleich zum Vorjahr, unter anderem dank dem bereits genannten größten Mietvertragsabschluss 2019 durch Logwin. Der Teilmarkt Pulheim verdoppelte seinen Umsatz zum Vorjahr und generierte rund 27.600 m². Innerhalb der Kölner Stadtgrenzen wurden rund 36.800 m² umgesetzt. Das sind zwar 23 % mehr als im Vorjahr, aber deutlich weniger als in den Jahren 2016 (77.700 m²) und 2017 (97.100 m²). In Hinblick auf die Entwicklungen von Prologis und Alcaro in Köln-Niehl bzw. Köln-Kalk könnte dies nochmals das Angebot der Flächen innerhalb der Kölner Stadtgrenzen aufstocken.

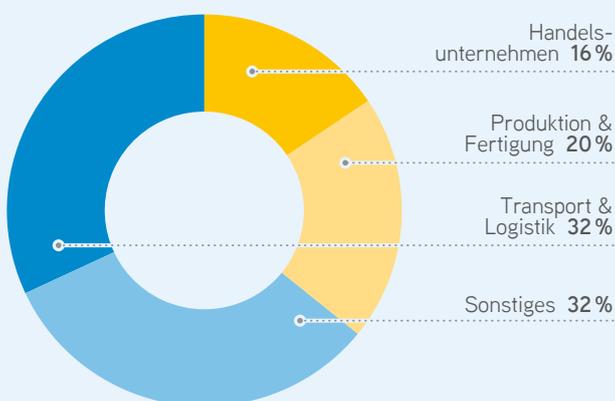
Mieten

Die Mietpreise haben im Laufe des Jahres aufgrund der derzeitigen Angebotssituation und der hohen Baukosten nochmals angezogen, sodass im Markt in einigen Fällen mittlerweile 5,80 €/m² für moderne Logistikflächen aufgerufen werden. Hierbei handelt es sich aber um Lagen innerhalb des Kölner Stadtgebiets, westlich vom Rhein gelegen. Die Durchschnittsmiete hat sich seit ihrem Anstieg im letzten Quartal 2018 konstant bei 4,50 €/m² gehalten.

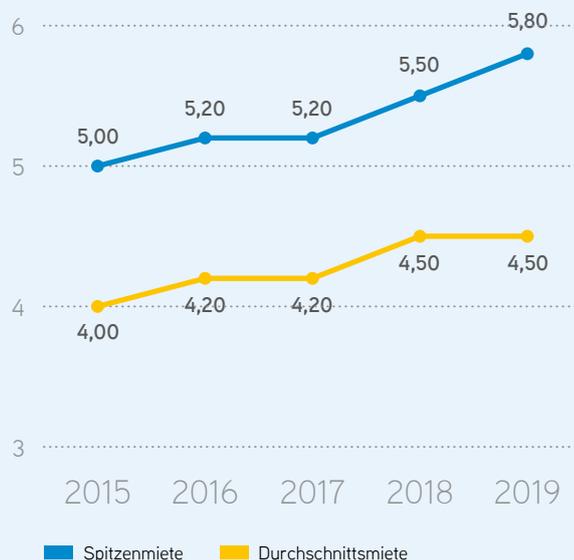
Ausblick

Aufgrund der bevorstehenden Entwicklungen im Kölner Speckgürtel und der derzeitigen Grundstücksreserven rechnen wir im Bereich ab 5.000 m² wieder mit einer leichten Entspannung des Marktes. Demnach könnte das Jahresvolumen für 2020 nicht nur an das Niveau des Vorjahres anknüpfen, sondern wieder positive Wachstumsraten im Vorjahresvergleich verzeichnen.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

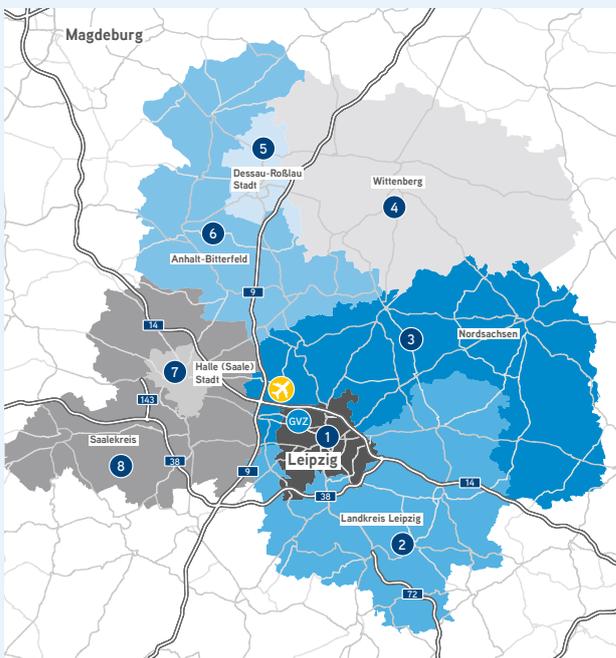




FAST FACTS

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|--------------------|---------|---------|-------------|
| Flächenumsatz | 346.700 | 343.700 | 1 % |
| Vermietungsumsatz | 166.000 | 275.800 | - 40 % |
| Anzahl Abschlüsse | 32 | 25 | 28 % |
| Spitzenmiete* | 4,60 | 4,60 | 0 % |
| Durchschnittsmiete | 3,70 | 3,70 | 0 % |

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

| Lage | Fläche in m ² | Anteil |
|---------------------|--------------------------|--------|
| 1 Leipzig | 114.600 | 33 % |
| 2 Landkreis Leipzig | 38.400 | 11 % |
| 3 Nordsachsen | 6.300 | 2 % |
| 4 Wittenberg | 12.600 | 4 % |
| 5 Dessau-Roßlau | 0 | 0 % |
| 6 Anhalt-Bitterfeld | 116.000 | 33 % |
| 7 Halle (Saale) | 22.600 | 7 % |
| 8 Saalekreis | 36.200 | 10 % |
| Gesamt | 346.700 | 100 % |

VERMIETUNG

Flächenumsatz

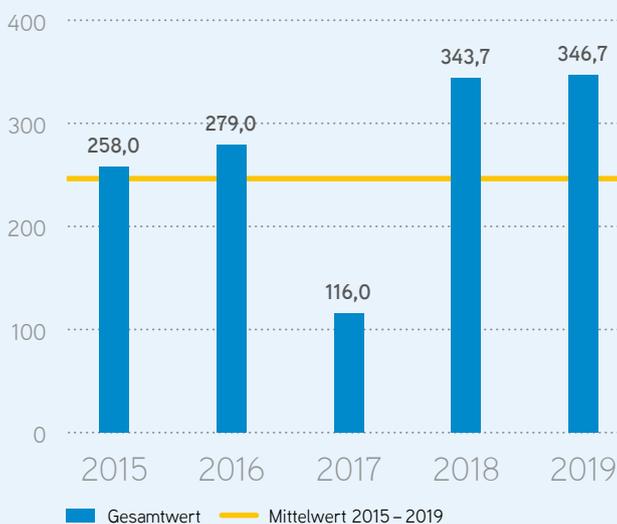
2019 verzeichnete der Leipziger Industrie- und Logistikmarkt einen gesamten Flächenumsatz von rund 346.700 m² und übertrifft damit das Rekordvorjahr 2018 um wenige tausend Quadratmeter (2018: 343.700 m²). Im mehrjährigen Vergleich zeigt sich ein noch deutlicheres Bild: Der Umsatz der Logistikregion überbietet den Fünf-Jahres-Schnitt um satte 43 %. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf einige großvolumige Eigennutzer-Entwicklungen, wie die des Handelsunternehmens Rossmann (ca. 26.000 m²) in Landsberg (Sachsen-Anhalt) oder den Standort-Ausbau des Tech-Herstellers Tesvolt in Wittenberg (ca. 12.000 m²). Von außerordentlicher Bedeutung zeigte sich vergangenes Jahr vor allem die Realisierung der Papierfabrik in Sandersdorf-Brehna (Landkreis Anhalt-Bitterfeld) für den Hersteller Progroup AG, welches vergangenes Jahr mit einem Volumen von über 460 Millionen Euro auch das größte Investitionsvorhaben in Sachsen-Anhalt darstellte.

Angebot und Nachfrage

Rund drei Viertel des Flächenumsatzes sind auf Abschlüsse größer 10.000 m² zurückzuführen, darunter die Anmietung eines Automotive-Unternehmens im Segro Logistics Park Leipzig Airport mit ca. 23.300 m² Neubaufäche, und die Anmietung des Intralogistik-Anbieters Dematic (18.000 m²) in Leipzig.

Trotz des Angebotsmangels insbesondere bei Flächen über 5.000 m² gibt es derzeit einige verfügbare Flächen im Bestand, die allerdings nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Nutzer entsprechen und deshalb nicht vom Markt absorbiert werden können. Zu hohe Nebenkosten und eine veraltete Gebäudetechnik sind hier die wesentlichen Gründe, warum diese Flächen Schwierigkeiten in der Wiedervermietbarkeit aufweisen und trotz hoher Nachfrage in der Region Leipzig keinen Abnehmer finden.

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 | 14.300 | 4 % |
| 3.001–5.000 | 9.900 | 3 % |
| 5.001–10.000 | 67.800 | 20 % |
| ab 10.001 | 254.700 | 73 % |
| Gesamt | 346.700 | 100 % |

Die größte Nachfrage in der Region Leipzig wird nach wie vor aus dem Bereich Produktion und Fertigung generiert. Insgesamt fast 200.000 m² bzw. 58 % des Umsatzes kann Nutzern aus diesem Segment zugeschrieben werden. Mit großem Abstand folgen Logistikdienstleister (19%) und Handelsunternehmen (16%). Letztere verzeichneten – bedingt durch das Ausbleiben von Ansiedlungen durch große Handelsunternehmen – im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Rückgang, um knapp die Hälfte ihres Umsatzes.

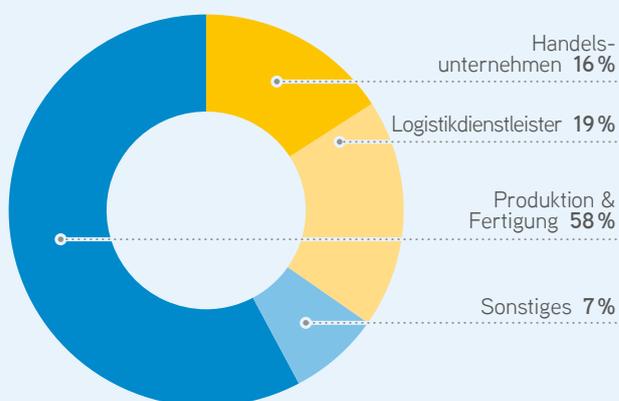
Mieten

Im Verlauf des Jahres zeigte sich sowohl die Spitzenmiete (4,60 €/m²) als auch die Durchschnittsmiete (3,70 €/m²) für Logistikflächen ab 3.000 m² auf einem stabilen Niveau. Perspektivisch gesehen könnte es jedoch vor allem im Bereich Halle/Saale und Großkugel, vorwiegend also im Bereich rund um dem Flughafen Leipzig-Halle, aufgrund der starken Projektentwickler-Präsenz in einem doch relativ kleinen Radius, zu einem leichten Rückgang der Mietpreise im Neubaubereich kommen.

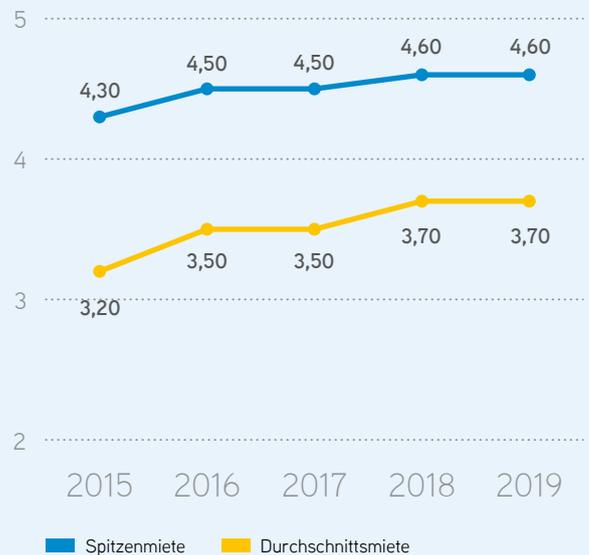
Ausblick

Aktuell gilt: Verfügbarkeit schlägt Lage, da insbesondere Zulieferer derzeit Druck verspüren, Flächen mit fixem Fertigstellungstermin zu finden. Derzeit befinden sich ca. 100.000 m² spekulative Logistikfläche im Bau, wovon nur ca. 10.000 m² bis Mitte 2020 voraussichtlich fertiggestellt sein werden. Die restlichen Flächen stehen dem Markt erst Ende 2020 bzw. Anfang 2021 zur Verfügung. Folglich müssen die Unternehmen in diesem Jahr weiterhin mit einem überschaubaren Flächenangebot auskommen.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

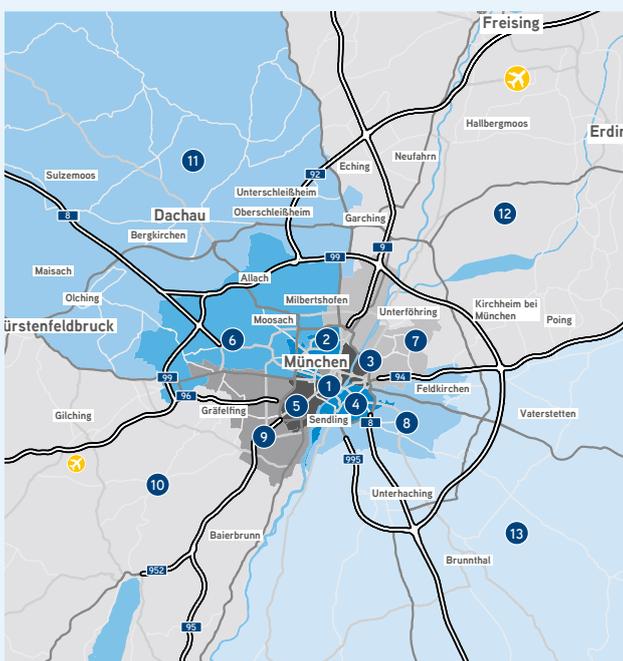




FAST FACTS

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|--------------------|---------|---------|-------------|
| Flächenumsatz | 227.000 | 201.100 | 13 % |
| Vermietungsumsatz | 202.500 | 201.100 | 1 % |
| Anzahl Abschlüsse | 95 | 97 | -2 % |
| Spitzenmiete* | 7,15 | 7,00 | 2 % |
| Durchschnittsmiete | 6,70 | 6,60 | 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 | 20.000 | 9 % |
| 7 Stadt Nord-Ost | 5.300 | 2 % |
| 8 Stadt Süd-Ost | 5.900 | 3 % |
| 9 Stadt Süd-West | 5.400 | 2 % |
| 10 Umland Süd-West | 36.000 | 16 % |
| 11 Umland Nord-West | 35.200 | 16 % |
| 12 Umland Nord-Ost | 102.200 | 45 % |
| 13 Umland Süd-Ost | 17.000 | 7 % |
| Gesamt | 227.000 | 100 % |

VERMIETUNG

Flächenumsatz

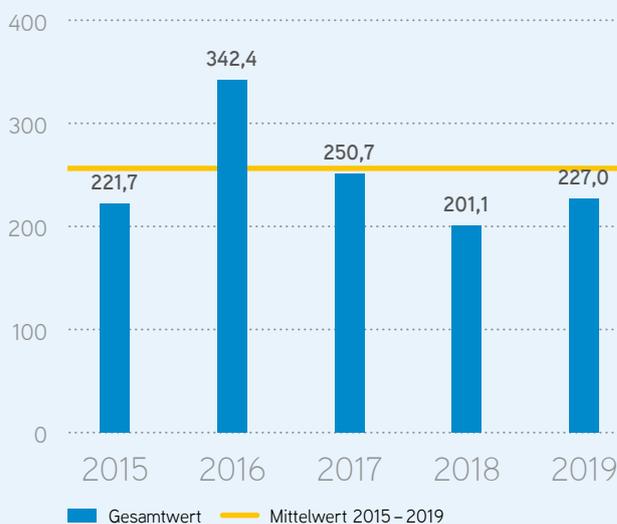
In München wurde 2019 eine Vermietungsleistung (ohne anteilige Büro- und Sozialflächen) von rund 202.500 m² Industrie- und Logistikfläche umgesetzt. Das Ergebnis entspricht somit dem Umsatz aus dem Vorjahr (2018: 201.100 m²). In Hinblick auf die letzten fünf Jahre verzeichnet der Markt jedoch einen Rückgang um 13 %. Unter Berücksichtigung der Eigennutzer-Aktivitäten summiert sich der gesamte Flächenumsatz für das Jahr 2019 auf insgesamt rund 227.000 m². Zu dem größten Abschluss des Jahres zählt die Ansiedlung des Automobilkonzerns BMW in der Gemeinde Vaterstetten östlich von München. Insgesamt rund 32.000 m² Hallenfläche mietet BMW im neuen VGP Park Parsdorf an. Der Bezug ist ab 2020 geplant. Der Baustart für das Megaprojekt mit einer geplanten Gesamtmietfläche von 250.000 m² erfolgte im Oktober vergangenen Jahres. Der Maschinenbauer Krauss-Maffei wird ebenfalls nachziehen und plant bis 2022

seinen bisherigen Standort in Allach in den VGP Park Parsdorf zu verlegen.

Nachfrage und Angebot

Insgesamt konnten auf dem Münchner Markt nur drei Abschlüsse verzeichnet werden, welche die 10.000-m²-Marke überschritten. Dazu zählt unter anderem die Eigennutzer-Entwicklung des Technologieunternehmens Hönle in Gilching (ca. 14.500 m²). Insgesamt beläuft sich der Umsatz der Abschlüsse für Flächen größer als 5.000 m² dank der BMW-Vermietung auf 35 % bzw. 79.700 m² (neun Abschlüsse). Die höchste Nachfrage und damit die tragende Säule des Umsatzes ist weiterhin das kleinteilige Segment zwischen 1.000 und 3.000 m². Insgesamt 42 Abschlüsse generierten zusammen einen Umsatz von 68.900 m². Im Vergleich zum Vorjahr konnte dieses Segment zudem ein Plus von 27 % verzeichnen.

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

| Flächensegment in m ² | Fläche in m ² | Anteil |
|----------------------------------|--------------------------|--------------|
| bis 500 | 4.100 | 2 % |
| 501-1.000 | 20.100 | 9 % |
| 1.001-3.000 | 68.900 | 30 % |
| 3.001-5.000 | 54.200 | 24 % |
| 5.001-10.000 | 34.200 | 15 % |
| ab 10.001 | 45.500 | 20 % |
| Gesamt | 227.000 | 100 % |

Getrieben wird die Nachfrage weiterhin von Unternehmen aus dem Bereich Produktion und Fertigung, die rund 106.200 m² bzw. 47 % des Umsatzes ausmachen und damit auf dem Niveau des Vorjahres liegen.

Bei der Neubautätigkeit liegt München im deutschlandweiten Vergleich weiterhin hinter den Top-Standorten wie Berlin, Hamburg und Frankfurt. Bis auf den ersten Abschnitt des VGP Park Parsdorf befinden sich keine signifikanten Neubauprojekte in der Realisierung, die für weiteren Flächennachschub sorgen. Die meisten Vermietungen werden demnach weiterhin vor allem durch den Bestand abgefangen, was sich wiederum im Preisniveau widerspiegelt. Bestandsflächen werden in der Folge in einigen Fällen auch zu Neubaupreisen wiedervermietet. Das Angebot am Markt ist somit weiterhin sehr begrenzt und freie Flächen werden meist schon wieder vermietet, ohne überhaupt dem Markt zur Verfügung gestanden zu haben.

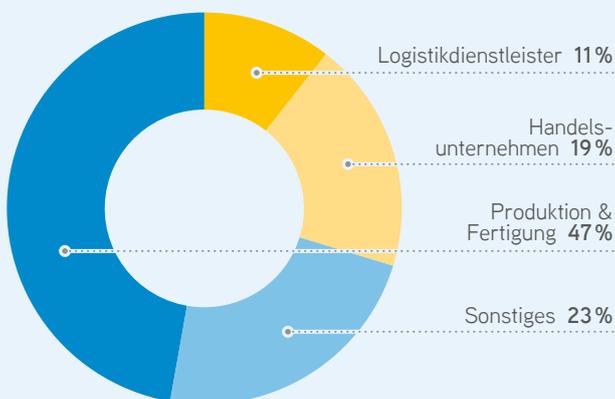
Mieten

Die Spitzenmiete für Hallenflächen ab 3.000 m² stieg im Vergleich zum Vorjahr auf 7,15 €/m² an (+ 2 %). Die Durchschnittsmiete verzeichnete ebenfalls einen leichten Anstieg und rangiert aktuell auf 6,70 €/m². Nirgendwo sonst sind die Preise für Hallenflächen so hoch wie in München.

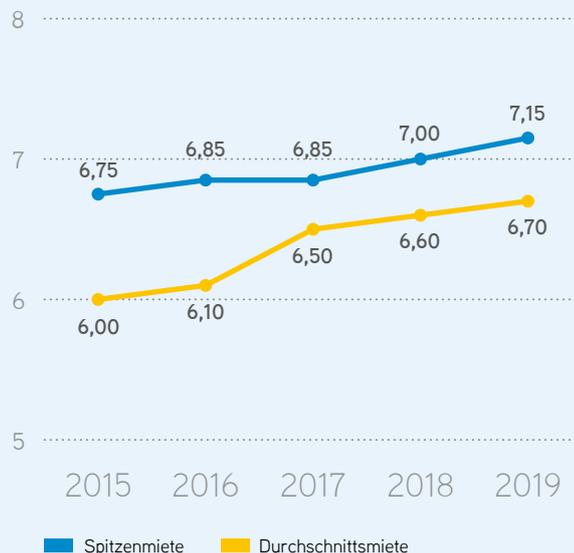
Ausblick

Ein Abklingen des Preisanstiegs scheint derzeit auch nicht in Sicht, sodass viele Nutzer sich zunehmend auf umliegende Regionen fokussieren könnten und die Märkte Augsburg, Ingolstadt und Moosburg in ihren Suchkreis integrieren. Für das neue Jahr ist zu erwarten, dass der Markt mithilfe der Entwicklung des VGP-Parks ein Jahresergebnis erreichen kann, das dem Niveau des Vorjahres entspricht.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

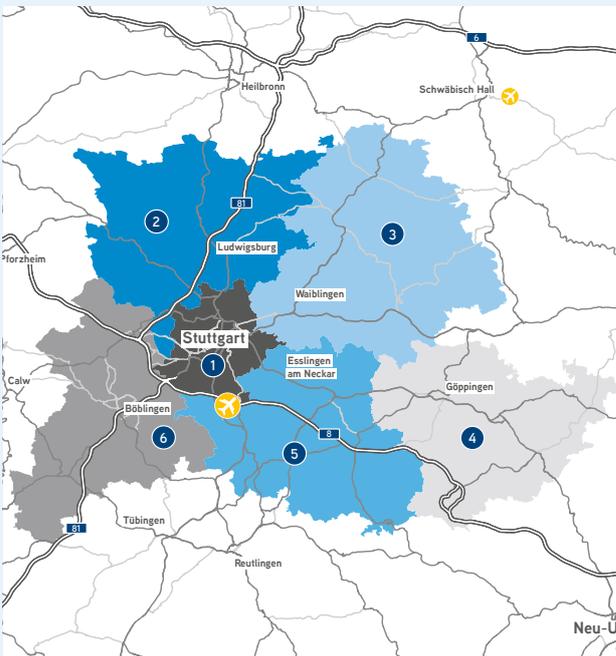




FAST FACTS

| | 2019 | 2018 | Veränderung |
|--------------------|---------|---------|-------------|
| Flächenumsatz | 171.400 | 300.400 | - 43 % |
| Vermietungsumsatz | 130.500 | 257.000 | - 49 % |
| Anzahl Abschlüsse | 83 | 83 | 0 % |
| 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 | 9.900 | 6 % |
| 2 Ludwigsburg | 68.400 | 40 % |
| 3 Rems-Murr-Kreis | 60.200 | 35 % |
| 4 Göppingen | 1.100 | 1 % |
| 5 Esslingen | 24.100 | 14 % |
| 6 Böblingen | 7.700 | 4 % |
| Gesamt | 171.400 | 100 % |

VERMIETUNG

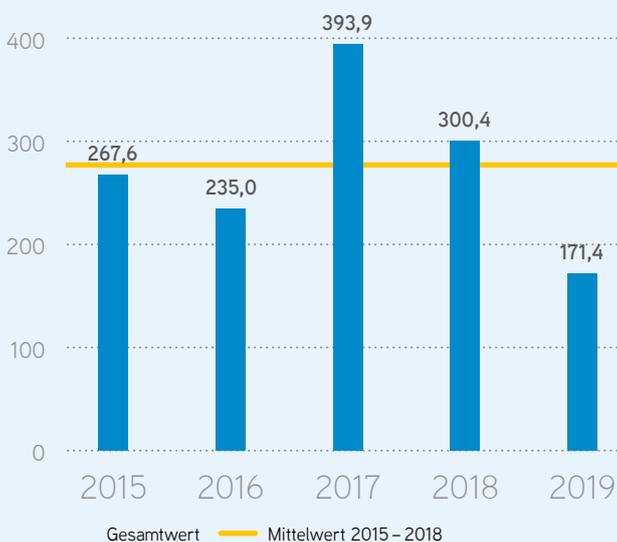
Flächenumsatz

Der Stuttgarter Industrie – und Logistikmarkt beendet das Jahr 2019 mit einem gesamten Flächenumsatz von rund 171.400 m² und liegt damit satte 43 % unter dem Vorjahreswert (300.400 m²). Auch im langjährigen Vergleich ist der Jahresumsatz das bislang zweitniedrigste nach 2014 und liegt mit knapp 37 % deutlich unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Die reine Vermietungsleistung beträgt 130.500 m², was in etwa der Hälfte des Umsatzes aus dem Vorjahr entspricht (2018: 257.000 m²). Die größten Abschlüsse waren die Projektentwicklung von Greenfield für Daimler in Waiblingen (42.000 m², Teilmarkt Rems-Murr-Kreis) sowie der Mietvertragsabschluss durch AMG, einer Tochter-Gesellschaft von Daimler, mit rund 10.200 m² in Marbach (Teilmarkt Ludwigsburg).

Nachfrage und Angebot

Die drastischen Umsatzrückgänge sind vor allem bedingt durch das Ausbleiben von Abschlüssen im Segment größer als 10.000 m², die sich bislang als wesentliche Umsatzträger zeigten. 2019 konnten lediglich zwei Mietverträge (30 % bzw. 52.200 m²) in diesem Größensegment abgeschlossen werden, während es im Vorjahr insgesamt acht Abschlüsse waren. Auch im kleinteiligen Bereich bis 3.000 m² lässt sich ein Rückgang des Umsatzes um 23 % feststellen. Dem Markt fehlt es schlichtweg an verfügbaren Flächen und die sehr überschaubare Neubauaktivität sorgt kaum für Entspannung. Hinzu kommt eine verhaltene Nachfrage aus dem Automotive-Bereich und seinen Zulieferern, die vor allem auf die derzeitigen Unsicherheiten in der Produktionsindustrie zurückzuführen ist. Im Vergleich zum Vorjahr verringerte sich der Umsatz-Anteil der Nutzer aus dem Bereich Produktion und Fertigung von 44 % auf aktuell 35 %. Neben dem Angebotsengpass bei Entwicklungsgrundstücken in allen

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

| Flächensegment in m ² | Fläche in m ² | Anteil |
|----------------------------------|--------------------------|--------------|
| bis 500 | 1.200 | 1 % |
| 501-1.000 | 13.300 | 8 % |
| 1.001-3.000 | 37.300 | 22 % |
| 3.001-5.000 | 22.300 | 13 % |
| 5.001-10.000 | 45.100 | 26 % |
| ab 10.001 | 52.200 | 30 % |
| Gesamt | 171.400 | 100 % |

Teilmärkten der Logistikregion Stuttgart kommen noch eine sehr lange Vorlaufzeit in der Baurechtschaffung und das Fehlen von verfügbaren Arbeitskräften hinzu. Das sorgt dafür, dass Entwickler auf umliegende Regionen ausweichen und sich verstärkt in der Rhein-Neckar-Region und den Bereichen entlang der A8 Richtung Ulm und der A81 südlich von Herrenberg umsehen. Auch entlang der Achse A7, zwischen dem Kreuz Feuchtwangen und Ulm ist Neubautätigkeit absehbar. An diesen erweiterten Standorten findet man vereinzelt noch Entwicklungsgrundstücke für Logistik.

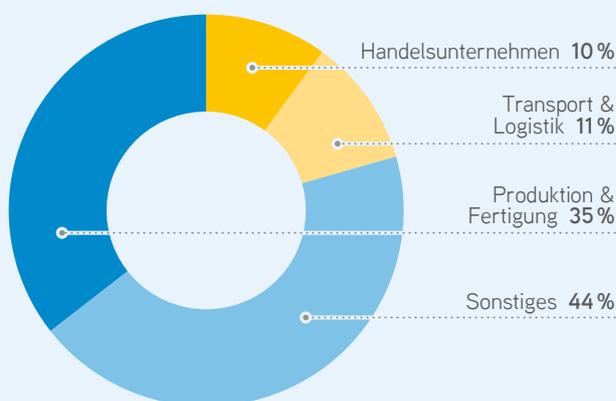
Mieten

Die Spitzenmiete blieb sowohl im Stadtgebiet Stuttgart als auch in den umliegenden Landkreisen wie Ludwigsburg, Böblingen und im Rems-Murr-Kreis stabil. Für Hallenflächen größer 3.000 m² liegt die Spitzenmiete in der Region weiterhin bei 6,50 €/m². Die Durchschnittsmiete hat sich bei 5,20 €/m² ebenfalls eingependelt.

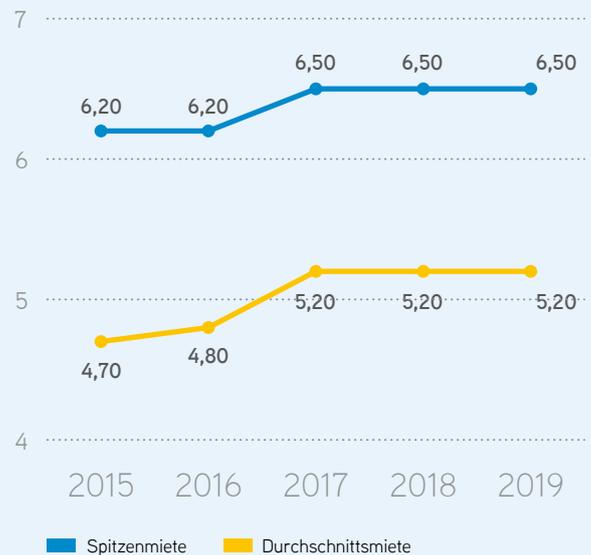
Ausblick

Trotz derzeitiger Schwankungen in der Automotive-Produktion ist zu erwarten, dass die Nachfrage für das neue Jahr auf einem ähnlich konstanten Level fortlaufen wird und sich keine drastischen Auswirkungen auf den Logistikmarkt ergeben werden. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Nachfrage-Seite unverändert auf ein sehr limitiertes Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen trifft und sich dies 2020 bedingt durch eine kaum vorhandene Pipeline an Neubau-Projekten auch nicht verbessern wird. Eine der wenigen Entwicklungen erwarten wir mit ca. 30.000 m² östlich von Stuttgart, entlang der Bundesstraße 10 in Plochingen. Bedingt durch die limitierten Kapazitäten gehen wir aktuell davon aus, dass sich der Markt auf einem ähnlichen Niveau wie 2019 entwickeln wird und erneut unter dem Schnitt der letzten Jahre rangiert.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²



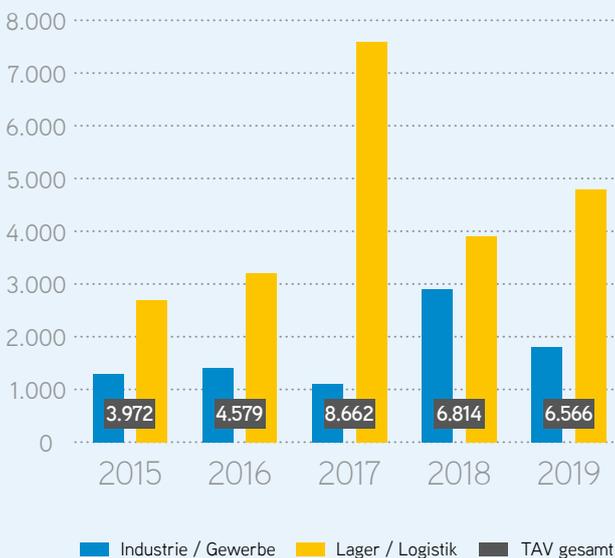
Transaktionsvolumen

Mit Ablauf des Jahres 2019 zeichnet sich auf dem Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland ein zufriedenstellendes Endergebnis ab. Insgesamt investierten Anleger rund 6,6 Mrd. € in die Assetklasse und erzielten trotz weiterhin anhaltendem Produktmangel das bislang drittstärkste Jahresergebnis nach 2018 (6,8 Mrd. €) und dem Rekordjahr 2017 (8,7 Mrd. €). Im mehrjährigen Vergleich liegt der Wert außerdem rund 19 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Auf dem gesamten gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland nehmen Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Marktanteil von über 9 % erneut den dritten Platz ein. Das positive Ergebnis ist vor allem auf einen sehr umsatzstarken Jahresendspurt zurückzuführen. Zwischen Oktober und Dezember wurde fast so viel investiert wie in den beiden ersten Quartalen zusammen. Das Ergebnis könnte in der aktuellen Phase jedoch weitaus höher ausfallen, sofern mehr Produkte auf den Markt kommen würden.

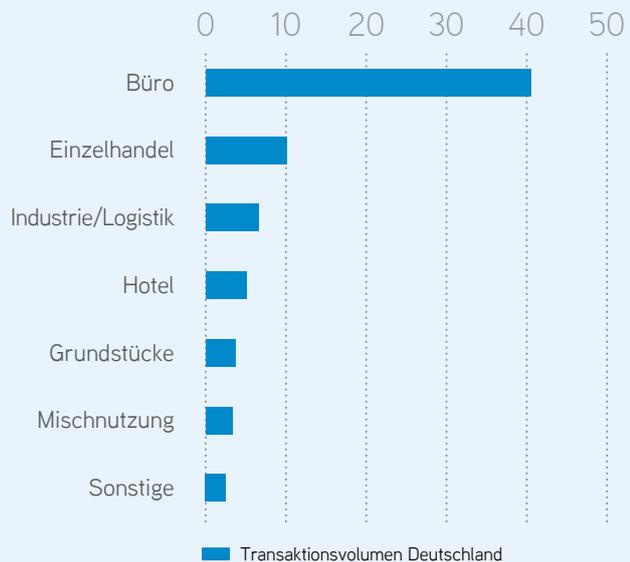
Angebot und Nachfrage

Der Umsatz durch Portfolio-Verkäufe belief sich 2019 auf insgesamt 2,6 Mrd. € bzw. 40 % des Jahresumsatzes, was einem Rückgang von 32 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Im 4. Quartal wurde das größte Logistikpaket, das sogenannte Maximus-Portfolio von Apollo Global Management und Palmira Capital Partners, veräußert. Der Staatsfonds von Singapur (GIC) erwarb das paneuropäische Logistik-Portfolio, bestehend aus insgesamt 28 Immobilien, noch vor Ablauf des Jahres. Der Kaufpreis lag insgesamt bei rund 950 Mio. €, wovon über 540 Mio. € dem deutschen Anteil zuzuordnen sind. Des Weiteren wurden das Blue-Chip-Portfolio – bestehend aus drei großen Distributionszentren – an GreenOak und Apeiron (circa 350 Mio. €) sowie neun Logistikimmobilien an den REIT des asiatischen Investors Frasers veräußert (circa 320 Mio. €). Zu einer der bedeutendsten und mit einer Brutto-Rendite von knapp über 4 % auch teuersten Einzeltransaktion gehört in diesem Jahr die Veräußerung des Amazon Logistics Centers (75.000 m²) in Dortmund, welches nur

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



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



zwei Jahre nach Erwerb von arabischen Investoren wieder an Savills Investment Managers verkauft wurde (circa 140 Mio. €). Darüber hinaus wurde im September das neue, rund 150.000 m² große Amazon-Lager in Mönchengladbach zu ähnlichen Bedingungen an La Française im Auftrag der südkoreanischen Investoren Samsung und KB veräußert.

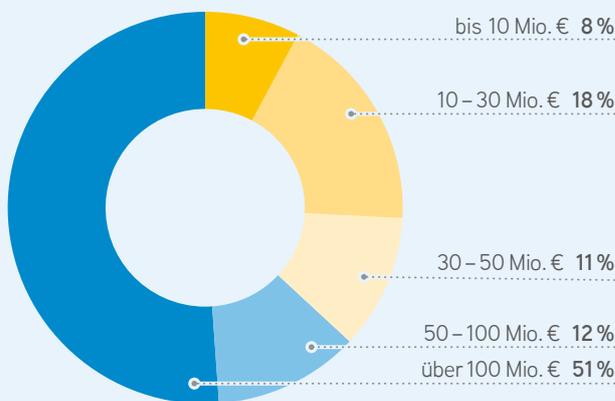
Internationale Anleger waren 2019 erneut aktiv. Sie investierten insgesamt rund 4,0 Mrd. € in deutsche Logistik- und Industrieimmobilien, was einem Marktanteil von rund 60 % und einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 13 Prozentpunkte entspricht. 1,6 Mrd. € sind allein auf asiatische Investoren wie Frasers oder GIC (Maximus-Portfolio) zurückzuführen. Britische (1,1 Mrd. €) sowie US-amerikanische Anleger (547 Mio. €) zeigten sich ebenfalls sehr präsent am deutschen Markt. So sicherte sich der britische Investor Savills Investment Managers neben dem Amazon Logistics Center in Dortmund außerdem noch drei Umschlagsimmobilien von DHL für rund 49 Mio. € in Berlin, Leimen und St. Ingbert im Saarland. Nationale Anleger steuerten mit

2,6 Mrd. € in diesem Jahr 40 % und damit 12 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr zu dem Jahresergebnis bei. Davon entfiel ein Drittel allein auf Light-Industrial-Objekte, während internationale Investoren weiterhin an den klassischen Logistik-Assets dranblieben.

Renditen

Hochwertige Assets mit langfristigen Mietverträgen und einem risikoarmen Mieter stellen in Deutschland mittlerweile die Ausnahme dar. Die Nachfrage nach Logistik ist aktuell immens und selbst Investoren mit wenig Erfahrung im Industrie- und Logistikbereich interessieren sich vermehrt für die Assetklasse. Das drückt die Preise nach oben und Kaufpreisfaktoren steigen in der Folge weiter an. Zum Ende des Jahres 2019 lag die Brutto-Spitzenrendite für Logistikimmobilien der neuesten Generation in den Top-Locations mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren bei 4,20 %, was einer Netto-Rendite von etwa 3,70 % entspricht. Im Laufe des Jahres sank sie somit um weitere 30 Basispunkte – und ein Ende ist noch nicht in Sicht.

GRAFIK 3: Transaktionsvolumen nach Größenklassen in %



GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Käuferbranche in Mrd. €



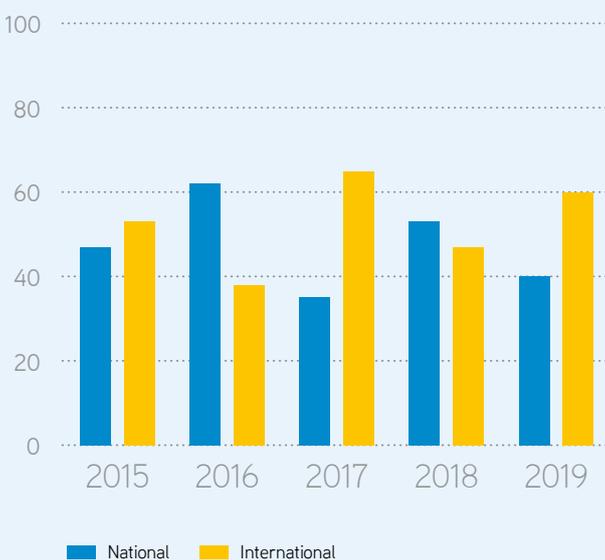
■ Käufer ■ Verkäufer

Fazit und Prognose

Die aktuellen Verhandlungen und Bieterunden für Core-Objekte lassen erwarten, dass die Spitzenrendite noch nicht ihr Ende erreicht hat und in den nächsten Monaten Kaufpreisfaktoren über dem 24-fachen aufgerufen werden. Die Brutto-Spitzenrendite nähert sich in diesem Jahr somit weiter der 4 %-Marke. Die derzeitige Marktlage lässt zudem vermuten, dass einige Eigennutzer in Form von Sale-and-lease-back-Transaktionen die Gelegenheit nutzen könnten, ihre Immobilien zu veräußern, die aufgrund der hohen Nachfrage und des Wettbewerbsdrucks aktuell hohe Gewinne in Aussicht stellen. Anleger werden zudem hinsichtlich ihrer Preisvorstellungen kompromissbereiter sein müssen, um an die begehrten Assets heranzukommen. Selbst Bestandsimmobilien erreichen derzeit Kaufpreisfaktoren, die in der Vergangenheit bislang für neu entwickelte Core-Produkte aufgerufen wurden. Trotz derzeitiger Turbulenzen in der industriellen Produktion verspürt der Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt in Deutschland bislang keine Auswirkungen, die hohe Nachfrage bleibt auch dieses Jahr beste-

hen. Anleger sind für 2020 weiterhin sehr positiv gestimmt, auch weil vor allem das Thema E-Commerce und der hohe Konsum in Deutschland die Nachfrage nach Logistikflächen weiterhin auf Wachstumskurs halten.

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 bzw. erworben 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 mind. 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



Susanne Kiese

HEAD OF RESEARCH
susanne.kiese@colliers.com



Nicole Kinne

RESEARCH INDUSTRIAL
& LOGISTICS
nicole.kinne@colliers.com

Berlin

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

Düsseldorf

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

Frankfurt

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

Hamburg

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

Köln

Kaiser-Wilhelm-Ring 15
50672 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

Nürnberg

Am Tullnaupark 15
90402 Nürnberg
Tel. +49 911 462795-0

Stuttgart

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

Bildnachweise

Titelseite: Shutterstock, Inc.

Berlin: Lilopark Großbeeren,
Colliers International

Düsseldorf: istock, baloncici

Frankfurt: Logistikpark nahe
Hanauer Kreuz, Colliers International

Hamburg: Mach 2, FourParx

Köln: istock, VanderWolf-Images

Leipzig: Baytree Distributionszentrum
Leipzig, Baytree

München: Air Tech Campus
Oberpfaffenhofen, Beos AG

Stuttgart: Logistikzentrum Epfendorf,
Colliers International

ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

Nicole Kinne

Associate Director | Research Industrial & Logistics

+49 89 624294-792

nicole.kinne@colliers.com

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

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

