

Industrie- und Logistikmärkte im Überblick



Peter Kunz FRICS

Head of Industrial & Logistics
Germany

peter.kunz@colliers.com



Hubert Reck

Head of Industrial & Logistics
Investment Germany

hubert.reck@colliers.com

Rekorde über Rekorde – Industrie- und Logistikimmobilien als Überflieger

Wir blicken auf ein sehr dynamisches Jahr 2017 zurück. Nie zuvor wurde so viel in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien investiert wie im vergangenen Jahr. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 8,7 Mrd. € und einem Marktanteil von 15 % am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt verfestigte sich Logistik nach Büro - und Einzelhandel als drittstärkste Assetklasse. Bereits zur Jahresmitte sorgten Investments in Industrie- und Logistikimmobilien (Stand Juni 2017: 5,4 Mrd. €) dafür, dass das gesamte Jahresergebnis aus 2016 (rund 4,6 Mrd. €) deutlich übertroffen werden konnte.

Es war vor allem das Jahr der großen Portfolio- und Unternehmensübernahmen, die einen erheblichen Teil zu diesem außerordentlichen Ergebnis beisteuerten und dafür sorgten, dass Industrie- und Logistikimmobilien ein noch nie da gewesenes Transaktionsvolumen verzeichneten. Es gibt derzeit keinen Bereich in der Immobilienwirtschaft, der so dynamisch wächst wie diese Assetklasse. Sie bildet ab, was uns im Moment bewegt: E-Commerce, Internet der Dinge, Industrie 4.0, Big Data. Alles altbekannte Schlagworte, die sich hier materialisieren und greifbar werden. Von daher ist es völlig nachvollziehbar, dass der Fokus der Investoren auf diesem Segment liegt.

2017 hat erneut gezeigt, dass die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien ungebrochen hoch ist. Doch die Neubautätigkeit, die für eine Steigerung des Flächenangebots sorgen könnte, hält sich vor allem in den sieben Top-Hochburgen in Grenzen. Als Folge der sinkenden Flächenverfügbarkeit sind weiterhin steigende Mietpreise und sinkende Renditen zu erwarten. Für Mietinteressenten wird es im Zuge des erhöhten Wettbewerbsdrucks also zunehmend komplexer an geeignete und kurzfristig verfügbare Flächen zu kommen.

Inhalt

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

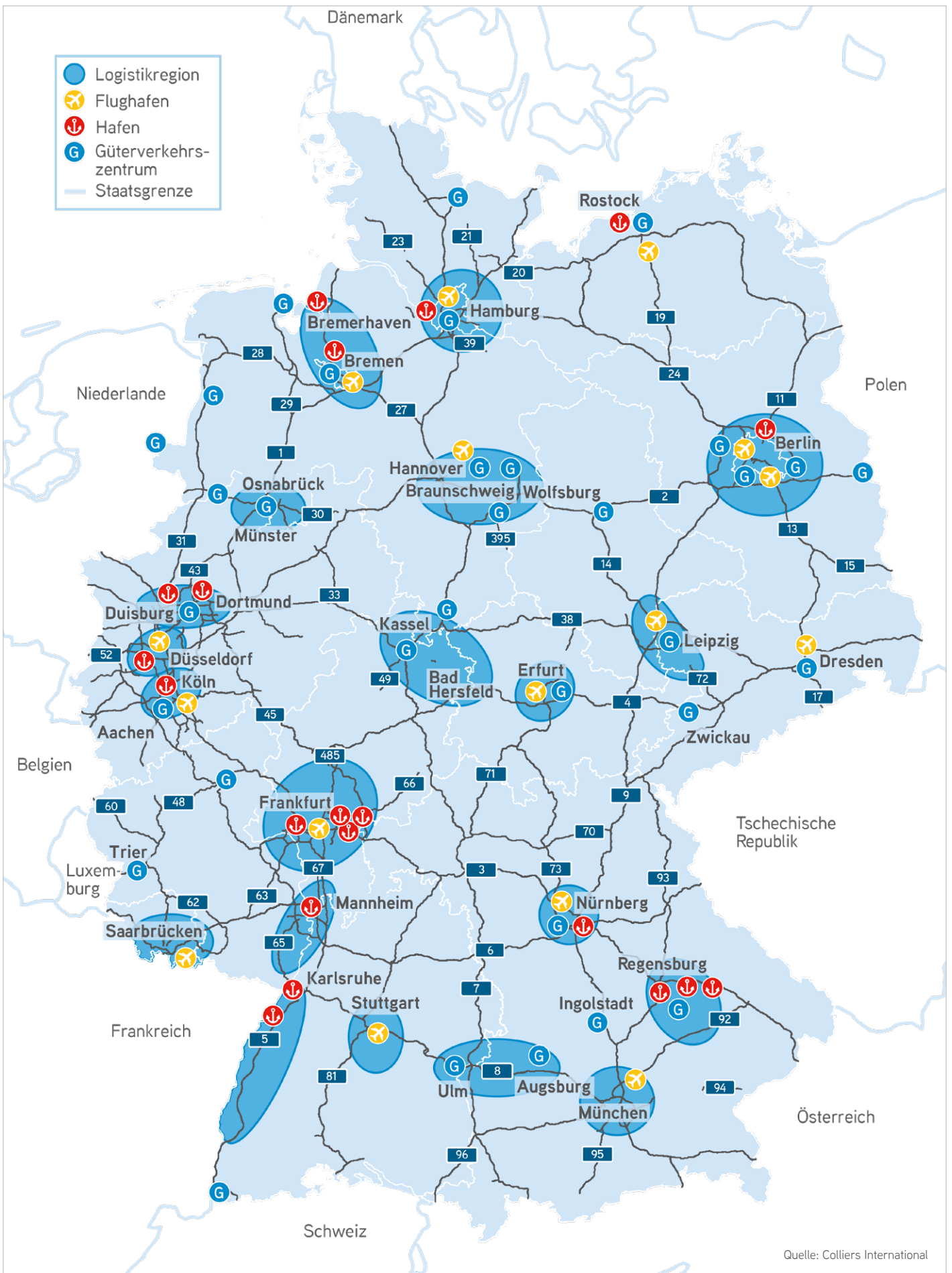


Logistikstandort Deutschland

Die Wirtschaft läuft auf Hochtouren, das Konsumklima ist herausragend, und wir erleben einen wahren Boom auf dem Arbeitsmarkt. Die Konjunktur hat laut dem Statistischen Bundesamt im Vergleich zum vergangenen Jahr nochmal um 2,2% zugelegt und ist so kräftig gewachsen wie seit 2011 nicht mehr. Deutschland ist und bleibt einer der stärksten Wirtschaftsmärkte der Welt und genießt vor allem durch die geografische Lage, die ausgeprägte Infrastruktur und die hohe Qualität der Immobilien eine große Beliebtheit als Logistikstandort. Nicht umsonst belegt die Bundesrepublik seit Jahren die Spitzenposition im Logistik-Index der Weltbank.

Als bedeutende Wirtschaftsnation im Zentrum Europas ist es eine dauerhafte Herausforderung, diesen Status Quo unter anderem mithilfe von infrastrukturellen Maßnahmen und Investitionen in hochmoderne technische Ausstattungen zu wahren. Doch Wachstum benötigt vor allem auch Platz und die TOP 7-Logistikregionen haben aktuell mit großen Platzproblemen zu kämpfen.

Verantwortlich dafür ist unter anderem der Online-Handel, der die Nachfrage nach Logistikimmobilien in den Kernmärkten in den letzten Jahren enorm angekurbelt und zu großvolumigen Ansiedlungen von Online-Händlern wie Amazon, Zalando und Co. geführt hat. Um diesem Flächenmangel entgegenzuwirken, haben sich vor allem Brachflächenentwicklungen etabliert, bei denen veraltete Bestandsimmobilien abgerissen und durch Neubauprojekte ersetzt werden. Dennoch kann der aktuelle Nachfrageüberhang nicht vollständig bedient werden und die Angebotssituation auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt wird sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen.













Marktdaten im Überblick

Standortinformationen								
	DEUTSCHLAND	BERLIN	DÜSSELDORF	FRANKFURT	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
EINWOHNERZAHL in 1.000	82,6	3.688	636	736	1.861	1.082	1.543	624
SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG BESCHÄFTIGTE in 1.000	32.165	1.366	409	563	949	553	843	403
ARBEITSLOSENQUOTE in %	5,8	8,4	6,9	5,6	6,5	8,1	3,9	4,4
VERFÜGBARES EINKOMMEN / KOPF in €	22.563	20.800	27.137	25.550	24.241	24.370	28.757	25.634

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

Industrie & Logistik Vermietung								
	TOP 7	BERLIN/ BRANDENBURG	DÜSSELDORF	FRANKFURT/ RHEIN-MAIN	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTGART
FLÄCHENSATZ 2017 in m ²	2.884.400	424.800	435.700	720.200	460.900	198.200	250.700	393.900
VERÄNDERUNG ggü. Vorjahr in %	6	20	27	23	-31	-1	-27	68
VERMIETUNGSSUMSATZ 2017 in m ²	2.441.200	359.800	405.400	675.800	343.800	163.400	250.700	242.300
VERÄNDERUNG ggü. Vorjahr in %	12	14	56	55	-37	9	-5	17
PROGNOSE FLÄCHENSATZ bis Ende 2018	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
ANZAHL ABSCHLÜSSE	550	80	51	87	113	21	113	85
DURCHSCHNITTL. FLÄCHENGRÖSSE	5.033	7.872	7.120	7.884	3.429	7.864	2.244	4.549
STÄRKSTE BRANCHE								
SPITZENMIETE in €/m ²		5,00	5,40	6,40	5,80	5,20	6,85	6,50
PROGNOSE bis Ende 2018		➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔
DURCHSCHNITTMIETE in €/m ²		4,50	4,50	5,20	4,85	4,20	6,50	5,20
PROGNOSE bis Ende 2018		➔	➔	➔	➔	➔	➔	➔

 Transport & Logistik

 Handel

 Produktion & Fertigung



Industrie & Logistik Investment – TOP 7*

	TOP 7	BERLIN/ BRANDENBURG	DÜSSELDORF	FRANKFURT/ RHEIN-MAIN	HAMBURG	KÖLN	MÜNCHEN	STUTTART
TRANSAKTIONSVOLUMEN 2017 in Mio. €	1.757,0	230,9	313,9	405,8	130,5	187,9	246,3	241,7
VERÄNDERUNG ggü. Vorjahr in %	-3	177	125	11	-69	2	-37	0
PROGNOSE bis Ende 2018	↘	↘	↘	↘	↗	↗	↗	↗

*bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

Industrie & Logistik Investment – Deutschland

	2013	2014	2015	2016	2017
TRANSAKTIONSVOLUMEN GESAMT (in Mio. €)	2.284	3.592	3.972	4.579	8.662
VERGLEICH ZUM VORJAHR in %	40	57	11	15	89
ANTEIL INDUSTRIE / GEWERBE in %	16	27	32	31	12
ANTEIL LAGER / LOGISTIK in %	84	73	68	69	88
ANTEIL AM GESAMTGEWERBLICHEN IMMOBILIENMARKT in %	7	9	7	9	15
AUSLÄNDISCHE INVESTOREN in %	46	62	53	38	65
ANTEIL PORTFOLIOVERKÄUFE in %	40	50	47	40	71
GRÖSSTE INVESTORENGRUPPE in %	Offene Immobilien- fonds / Spezialfonds	Offene Immobilien- fonds / Spezialfonds	Opportunity Fonds / Private Equity Fonds	Vermögensverwalter (Asset- und Fonds- manger)	Offene Immobilien- fonds / Spezialfonds
	29	33	22	30	33
GRÖSSTE VERKÄUFERGRUPPE in %	Projektentwickler / Bauträger	Projektentwickler / Bauträger	Projektentwickler / Bauträger	Projektentwickler / Bauträger	Vermögensverwalter (Asset- und Fonds- manger)
	29	31	20	26	46
DURCHSCHNITTLICHE BRUTTO-SPITZENRENDITE in % für Class-A-Immobilien (TOP 7)	6,90	6,40	5,97	5,50	4,65

Vermietungsmarkt

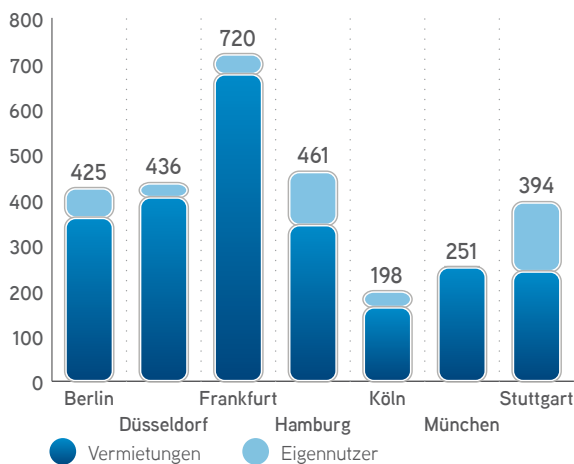
Fast Facts			
	2017	2016	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz	2.884.400	2.726.100	6 %
Vermietungsleistung	2.441.200	2.176.300	12 %
Eigennutzer in %	15	20	-25 %
Anzahl Abschlüsse	550	491	12 %
Durchschnittliche Flächengröße	5.033	5.500	-8 %

Flächenumsatz

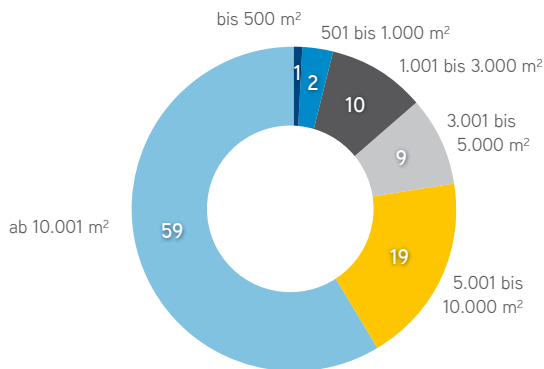
Die deutschen TOP 7-Logistikregionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart generierten in 2017 in Summe einen Flächenumsatz (Vermietungen und Eigennutzer) von rund 2,9 Mio. m² Industrie- und Logistikfläche und liegen mit einem Plus von 6 % leicht über dem Vorjahreswert. Noch deutlicher zeigt sich die Dynamik bei der reinen Vermietungsleistung, die trotz einer anhaltenden Flächenverknappung in fast allen Märkten, ein Plus von 12 % verzeichnen konnte und auf insgesamt 2,4 Mio. m² kam.

Absoluter Spitzenreiter mit einem herausragenden Jahresergebnis von rund 720.200 m² (+23%) ist die Region Frankfurt / Rhein-Main, die sich aufgrund mehrerer Großabschlüsse und einer hohen Neubautätigkeit an der Spitze positioniert und den bislang höchsten Umsatz in der Region aufweisen konnte. Mit großem Abstand folgt Hamburg mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 460.900 m². Die Hafenstadt konnte aufgrund fehlender großflächiger Abschlüsse nicht an das vom Amazon-Deal geprägte Vorjahresergebnis anknüpfen (668.800 m²) und verzeichnete im bundesweiten Vergleich die höchsten Umsatzeinbußen von - 31 %. Düsseldorf (435.700 m², + 27 %) und Berlin (424.800 m², + 20%) konnten anders als im Vorjahr mithilfe von einigen großen Ansiedlungsprojekten wieder positive Zuwächse verzeichnen. Ebenfalls hohe Zuwächse verzeichnete der industriell geprägte Stuttgarter Markt, der insbesondere durch einen lebhaften Eigennutzer-Markt ein außerordentliches Jahresergebnis von insgesamt 393.900 m² (+ 68%) generieren und dem Mangel an Flächen trotzen konnte. Für den Standort München zeigte sich das Jahr 2017 mit einem gesamten Umsatz von 250.700 m² recht verhalten. Dem hohen Flächenengpass in der bayerischen Landeshauptstadt und einer kaum vorhandenen Neubautätigkeit geschuldet gelang es dem Markt nicht, an das Vorjahr anzuknüpfen (-27%). Wie auch schon im Vorjahr positionierte sich der Kölner Markt als Schlusslicht und lag mit einem Umsatzergebnis von 198.200 m² auf dem Niveau des Vorjahres.

Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe (in %)



Angebot und Nachfrage

Aufgrund der starken wirtschaftlichen Entwicklung im Industrie- und Logistiksektor verzeichnen derzeit alle deutschen TOP 7-Märkte einen akuten Nachfrageüberhang. Einige Märkte wie Berlin und Frankfurt konnten auf die hohe Nachfrage mithilfe von Neubautwicklungen reagieren und neue Flächen zur Verfügung stellen. Auch spekulative Bauprojekte ohne jegliche Vorvermietung sowie die Neubebauung von veralteten Gewerbearealen trugen wesentlich dazu bei, das Flächenpotenzial in den einzelnen Märkten ausschöpfen zu können. Dennoch sind große Ansiedlungen mit mehreren 10.000m² in fast allen TOP 7-Märkten mittlerweile eine Herausforderung und es fehlt schlichtweg an passenden Entwicklungsgrundstücken. Hinzu kommt, dass andere Nutzungsarten wie Wohnen und Büro von Gemeinden und Städten deutlich stärker bevorzugt werden als es bei Logistiksiedlungen der Fall ist.

Neben den Logistikunternehmen sind es zunehmend mehr Onlinehändler, die die Nähe zu den Städten benötigen, um ihre Warenverteilzentren anzusiedeln. Gemeinsam sind sie für fast zwei Drittel des gesamten Umsatzes verantwortlich. Der größte Abschluss mit einer Mietfläche von über 140.000m² in Mönchengladbach bei Düsseldorf erfolgte durch den Onlinehändler Amazon.

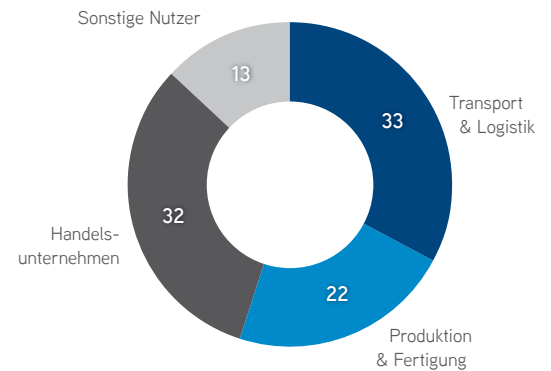
Mieten

Die Mietpreise für Logistikflächen über 3.000m² in den TOP 7-Märkten zeigten sich wie auch schon in 2016 weitestgehend stabil. Weiterhin teuerster Standort sowohl im Durchschnitt als auch bei der Spitzenmiete ist München mit 6,85€, gefolgt von Stuttgart (6,50€, + 5%) und Frankfurt (6,40€, + 2%). Im Mittelfeld liegen Hamburg (5,80€) und Düsseldorf (5,40€), dahinter folgen als bislang günstigste Märkte Köln (5,20€) und Berlin (5,00€). Bedingt durch die hohe Nachfrage, die in einigen Märkten überwiegend durch den Bestand abgedeckt wird, verzeichneten die durchschnittlichen Mietpreise einen leichten Anstieg. Besonders deutlich zeigte sich das in Stuttgart (5,20€, + 8%) und in München (6,50€, + 7%).

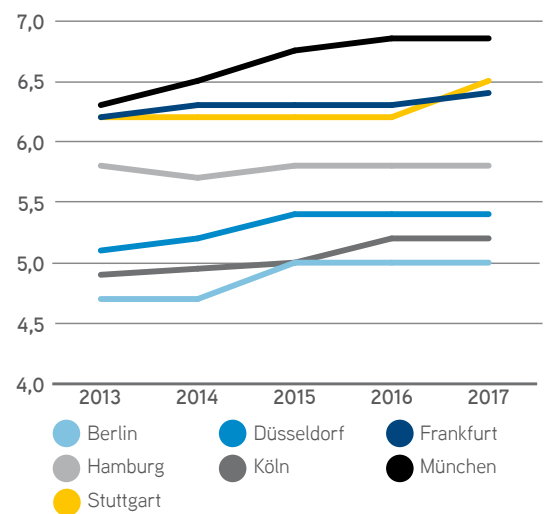
Fazit und Prognose

Vor allem Brachflächenentwicklungen (Brownfield) werden aufgrund der steigenden Flächenverknappung in den Top 7-Märkten eine zunehmende Rolle einnehmen, um das Flächenpotenzial der Regionen optimal ausnutzen zu können. Angesichts der dynamischen Entwicklungen sowohl im Online-Handel als auch in der Industriebranche in Richtung Forschung und Entwicklung wird der erhöhte Bedarf an modernen Flächen weiterhin bestehen bleiben. Für 2018 ist aufgrund der aktuellen Marktbedingungen davon auszugehen, dass der Flächenumsatz bei rund 2,7 Mio.m² liegen dürfte.

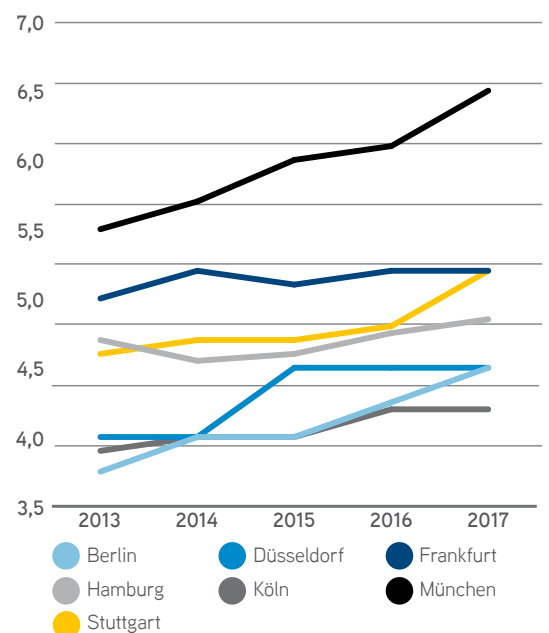
Flächenumsatz nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Entwicklung der Spitzenmieten (in €/m²)



Entwicklung der Durchschnittsmieten (in €/m²)





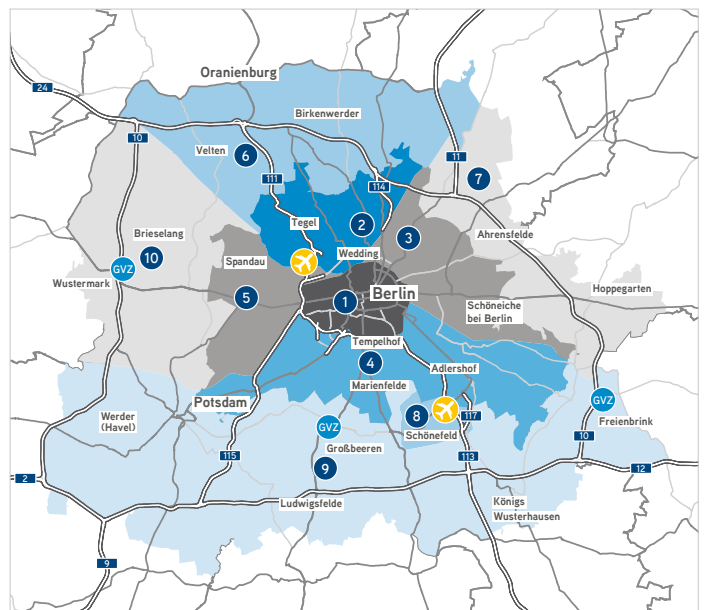
Berlin/Brandenburg

Flächenumsatz

Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnete 2017 einen zufriedenstellenden Flächenumsatz von 424.800m². Während der Markt 2016 Umsatzeinbußen von 22% hinnehmen musste, konnte 2017 wieder ein Plus von 20% im Vergleich zum Vorjahr erzielt werden. Die reine Vermietungsleistung (ohne Eigennutzer) betrug rund 359.800m² und fiel mit einem Plus von 14% ebenfalls höher aus. Wesentlich zu diesem positiven Ergebnis beigetragen haben vor allem die beiden großvolumigen Ansiedlungen von Lidl in Ludwigsfelde (48.000m²) und ASOS (46.000m²) in Großbeeren, die allein schon für fast ein Viertel des Umsatzes verantwortlich waren.

Angebot und Nachfrage

Die Hauptstadtregion wird weiterhin von Handelsunternehmen dominiert. Neben den beiden Großabschlüssen von ASOS und Lidl mischten weitere bekannte Unternehmen wie DM und Edeka den Markt kräftig auf und sorgten für einen Flächenumsatz von insgesamt 237.300m². Wie bereits im Vorjahr erzielte diese Nutzergruppe den höchsten Marktanteil und brachte es 2017 sogar auf über die Hälfte des gesamten Jahresergebnisses (56%). Die starke Nachfrage durch Handelsunternehmen



Fast Facts			
	2017	2016	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz	424.800	352.700	20 %
Vermietungsumsatz	359.800	315.500	14 %
Anzahl Abschlüsse	80	50	60 %
Spitzenmiete*	5,00	5,00	0 %
Durchschnittsmiete	4,50	4,25	6 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe		
FLÄCHENSEGMENT in m ²	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	2.000	0
501 – 1.000	4.200	1
1.001 – 3.000	29.700	7
3.001 – 5.000	23.400	6
5.001 – 10.000	87.000	20
ab 10.001	278.500	66
Gesamt	424.800	100

Flächenumsatz nach Lage		
LAGE	FLÄCHE in m ²	%
1 Zentrum	6.900	1
2 Stadt Nord	3.500	1
3 Stadt Ost	13.000	3
4 Stadt Süd	24.100	6
5 Stadt West	5.500	1
6 Umland Nord	500	0
7 Umland Ost	16.100	4
8 Flughafenfeld BER	54.500	13
9 Umland Süd	224.200	53
10 Umland West	76.500	18
Gesamt	424.800	100

sorgte auch gleichzeitig dafür, dass Logistikdienstleister im Vergleich zum Vorjahr einen Umsatzrückgang von 27 % hinnehmen mussten und weiterhin den zweiten Platz einnahmen. Weitaus weniger aktiv zeigten sich Produktion- und Fertigungsunternehmen, die erneut einen Marktanteil im einstelligen Bereich verzeichneten.

Zwei Drittel des Umsatzes (278.500 m²) entfiel auf das Größensegment über 10.000 m², davon vier Abschlüsse, die die 20.000 m²-Marke überschritten. Der überwiegende Teil konzentrierte sich vor allem auf die Umlandlagen in den Teilmärkten Umland-Süd und -West. Insbesondere der bei Ludwigsfelde gelegene „Brandenburg Park“ verzeichnete 2017 eine hohe Neubautätigkeit und einige Ansiedlungen, darunter die bereits genannte Projektentwicklung von Lidl. Ebenfalls sehr stark nachgefragt waren Flächen in den umliegenden GVZs. In Großbeeren setzte Alcaro Invest vergangenes Jahr den ersten Spatenstich für seinen 35.000 m² großen spekulativen Neubau „Log Plaza Brandenburg 2“. 10.000 m² wurden bereits vom Logistiker Innight Express Germany langfristig angemietet. Die Nachfrage am Markt ist so groß, dass spekulative Projektentwicklungen immer beliebter werden und Flächen bereits vor Fertigstellung vermietet werden können.

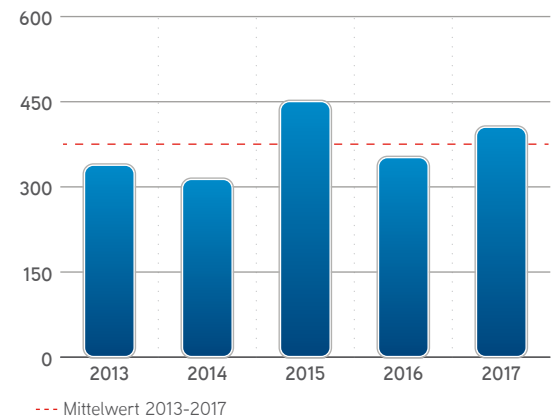
Mieten

Die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen ab 3.000 m² blieb zum Jahresende unverändert bei 5,00 €/m² und wird aktuell im südlichen Umland nahe des Flughafens erzielt. Einen leichten Anstieg verzeichnete hingegen die durchschnittliche Miete, die im Laufe des Jahres um 25 Cent auf nun 4,50 €/m² kletterte. Grund hierfür ist unter anderem das geringer werdende Angebot an verfügbaren Bestandsflächen, so dass hier der Nachfragedruck für einen Preisanstieg von 6 % gesorgt hat.

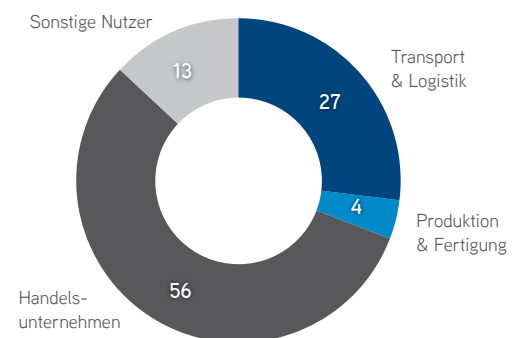
Fazit und Prognose

Berlin blickt auf ein dynamisches Jahr zurück und das hohe Potenzial der Logistikregion ist ein Magnet für weitere marktprägende Ansiedlungen. Nirgendwo sonst sind so viele unterschiedliche Projektentwickler mit ihren Logistik- und Gewerbeparks vertreten wie in der Region Berlin/Brandenburg. Doch Berlin hat mit zunehmenden Flächenengpässen zu kämpfen. Die Grundstücksverfügbarkeit in den Top-Lagen ist in den vergangenen Jahren immer weiter gesunken, in 2017 wurde unter anderem das letzte freie Entwicklungsgrundstück im GVZ Großbeeren vergeben. Wer ein Entwicklungsgrundstück in Berlin und Umgebung sucht, muss also schnell sein. Für das laufende Jahr ist davon auszugehen, dass aufgrund der aktuell hohen Neubaudynamik das Vorjahresergebnis durchaus erreicht werden kann.

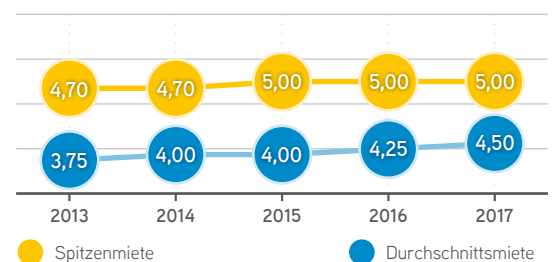
Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)





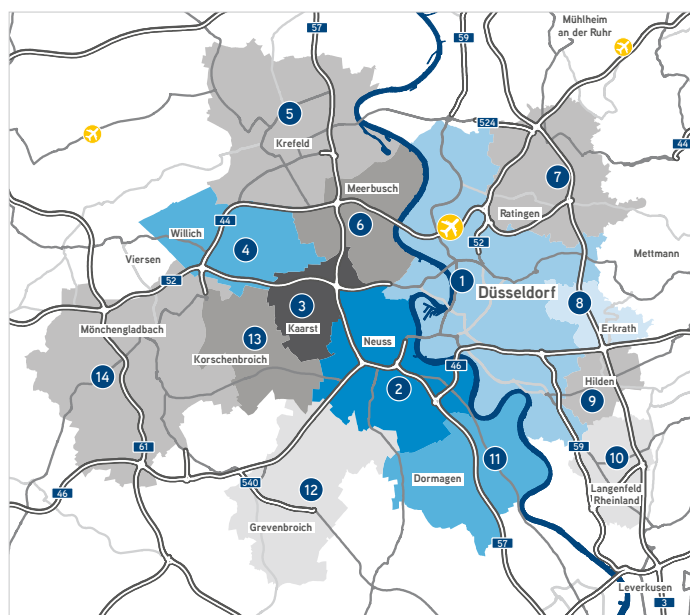
Düsseldorf

Flächenumsatz

Mit einem Flächenumsatz (Vermietungen und Eigennutzer) von insgesamt rund 435.700m² erzielt der Düsseldorfer Industrie- und Logistikmarkt 2017 ein neues Rekord-Jahresergebnis und liegt rund 27% über dem Vorjahreswert. Betrachtet man die reine Vermietungsleistung von 405.400m² im Vergleich zum Vorjahr kann der Markt sogar ein sattes Plus von 56% verzeichnen. Zu diesem außerordentlichen Ergebnis hatte vor allem der Abschluss mit Amazon zum Jahresende beigetragen. Für den Online-Riesen soll ein neues über 141.000m² großes Distributionscenter am Standort Mönchengladbach entstehen.

Angebot und Nachfrage

Bedingt durch den Amazon-Deal entfällt der höchste Umsatz auf Flächen größer 10.000m², die insgesamt rund 345.700m² bzw. 79% des gesamten Ergebnisses ausmachen. Dazu zählen unter anderem die Abschlüsse von Benuta im ehemaligen Michelin-Lager in Dormagen (22.300m²) sowie der gleich im ersten Quartal abgeschlossene Mietvertrag für 16.300m² Bestandsfläche durch Expeditors International im Segro Business Park Krefeld. Flächen unter 3.000m² summierten sich auf rund 42.100m², was gerade einmal 10% des Jahresergebnisses entspricht.



Fast Facts			
	2017	2016	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz	435.700	343.800	27%
Vermietungsumsatz	405.400	259.600	56%
Anzahl Abschlüsse	51	55	-7%
Spitzenmiete*	5,40	5,40	0%
Durchschnittsmiete	4,50	4,50	0%

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe		
FLÄCHENSEGMENT in m ²	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	2.200	1
501 – 1.000	13.100	3
1.001 – 3.000	26.800	6
3.001 – 5.000	24.700	6
5.001 – 10.000	23.200	5
ab 10.001	345.700	79
Gesamt	435.700	100

Flächenumsatz nach Lage		
LAGE	FLÄCHE in m ²	%
1 Düsseldorf	64.400	15
2 Neuss	33.200	8
3 Kaarst	14.400	3
4 Willich	0	0
5 Krefeld	49.600	11
6 Meerbusch	0	0
7 Ratingen	14.600	3
8 Erkrath	1.100	0
9 Hilden	0	0
10 Langenfeld	23.700	5
11 Dormagen	26.800	6
12 Grevenbroich	32.600	8
13 Korschenbroich	2.400	1
14 Mönchengladbach	172.900	40
Gesamt	435.700	100

Eine hohe Vermietungsaktivität verzeichneten, wie auch schon im Vorjahr, vor allem Handelsunternehmen, die 2017 den meisten Umsatz in der Logistikregion generierten und über die Hälfte des Umsatzes erzielten (54%). Es folgen Transport und Logistikunternehmen, die mit 126.600 m² einen Marktanteil von rund 30% erreichten. Produktion – und Fertigungsunternehmen sowie Unternehmen aus sonstigen Branchen erzielen jeweils 11% bzw. 5%.

Hinsichtlich der regionalen Verteilung des Flächenumsatzes verzeichnete der Markt ebenfalls ein ähnliches Ergebnis wie im Vorjahr. Bedingt durch die Amazon-Ansiedlung konnte der Löwenanteil im Teilmarkt Mönchengladbach registriert werden. Hier wurden in 2017 insgesamt rund 172.900 m² bzw. 40% des Jahresergebnisses umgesetzt. Stark nachgefragt waren zudem das Düsseldorfer Stadtgebiet, auf das knapp 64.400 m² bzw. 15% des Ergebnisses entfiel, sowie der Teilmarkt Krefeld mit ca. 49.600 m² bzw. 11%.

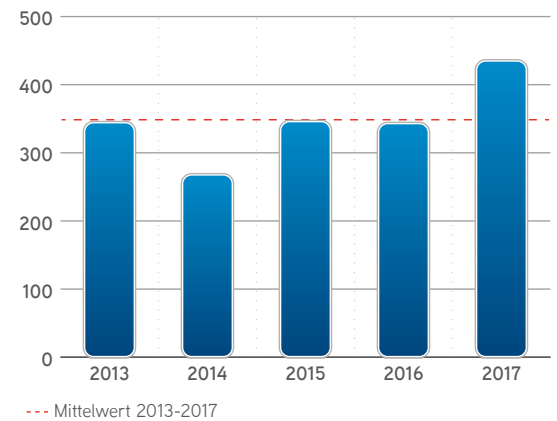
Mieten

Die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen ab einer Größenordnung von 3.000 m² liegt weiterhin stabil bei 5,40 €/m² und wird im Düsseldorfer Stadtgebiet erreicht. Das stabile Preisniveau ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass mithilfe von spekulativ errichteten Projekten ohne jegliche Vorvermietung am Markt für Flächennachschub gesorgt wurde und die Nachfrage zumindest teilweise abgedeckt werden konnte. Ebenfalls stabil zeigt sich die durchschnittliche Miete in Düsseldorf und Umgebung. Sie liegt seit 2015 auf einem moderaten Niveau von 4,50 €/m².

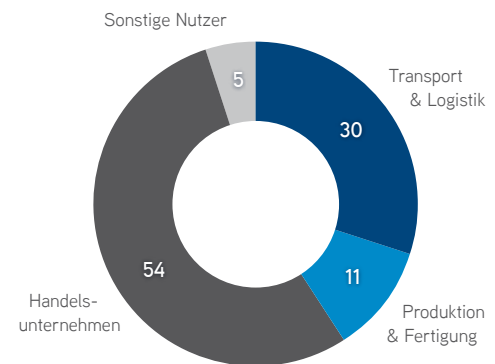
Fazit und Prognose

Der überwiegende Teil der Abschlüsse wurde erneut in Bestandsimmobilien abgeschlossen. Das unterstreicht das weiterhin bestehende Problem der Flächenverknappung insbesondere bei Neubaufächen. Entwicklungen auf der grünen Wiese wie es bei Amazon in Mönchengladbach der Fall ist, werden am Markt immer seltener, weshalb sich die Umnutzung und Revitalisierung von älteren Bestandsimmobilien bei Projektentwicklern immer mehr durchsetzt. Wichtige Logistik-Märkte wie Düsseldorf und Köln, die von einer akuten Flächenverknappung geprägt sind, können so für Flächennachschub sorgen und das Potenzial der Region ausschöpfen. Aufgrund der hohen Nachfrage, die am Markt auf ein begrenztes Angebot trifft, ist für das laufende Jahr ein Rückgang des Jahresumsatzes zu erwarten.

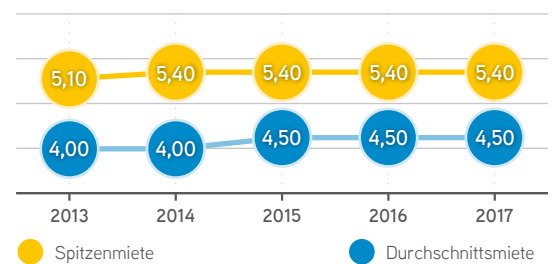
Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)





Frankfurt/Rhein-Main

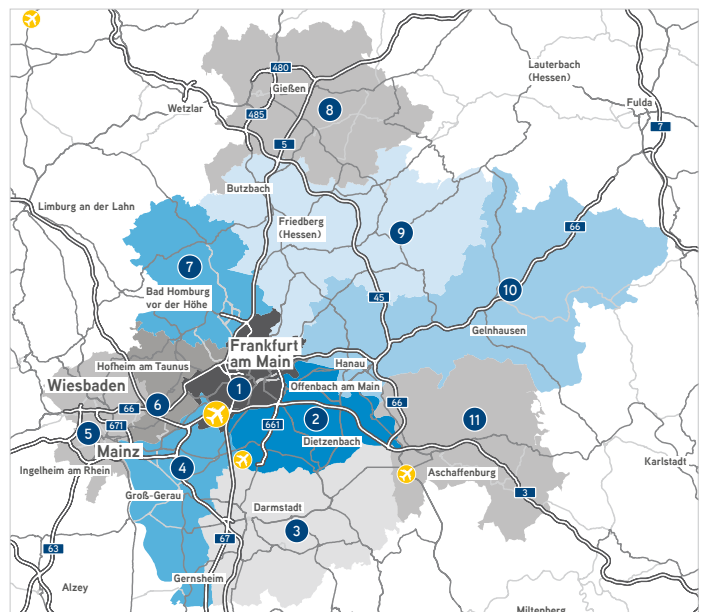
Flächenumsatz

Die Region Frankfurt/Rhein-Main blickt auf ein weiteres Rekordjahr zurück. Auf dem Industrie- und Logistikmarkt wurde mit einem Flächenumsatz von knapp 720.200 m² das beste Jahresergebnis aller Zeiten erzielt, was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von 23 % entspricht. Die reine Vermietungsleistung (ohne Eigennutzer) betrug 2017 rund 675.800 m² (+ 55 %).

Mit diesem Ergebnis positionierte sich die Region deutschlandweit auf den ersten Platz. Mit großem Abstand folgte Hamburg mit 460.900 m². Bereits zum Halbjahr setzte sich die Rhein-Main Region mit einem Flächenumsatz von rund 322.400 m² an die Spitze, was in etwa dem Vorjahresniveau entsprach. Der größte Mietvertragsabschluss 2017 erfolgte durch den Kontraktlogistiker Nagel Group, der auf dem ehemaligen Mitsubishi-Gelände in Trebur eine rund 43.000 m² große Distributionshalle anmietete. Weitere bedeutende Mietvertragsabschlüsse stellten die Anmietungen von Bosch in Butzbach und Gorilla Sports in Groß-Gerau mit jeweils 34.000 m² dar.

Angebot und Nachfrage

Die positive Entwicklung des Logistikmarkts in Deutschland hat auch in 2017 für eine rege Nachfrage auf dem Industrie- und



Fast Facts			
	2017	2016	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz	720.200	584.000	23 %
Vermietungsumsatz	675.800	436.200	55 %
Anzahl Abschlüsse	87	97	-10 %
Spitzenmiete*	6,40	6,30	2 %
Durchschnittsmiete	5,20	5,20	0 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe		
FLÄCHENSEGMENT in m ²	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	300	0
501 – 1.000	8.300	1
1.001 – 3.000	53.200	7
3.001 – 5.000	40.300	6
5.001 – 10.000	99.200	14
ab 10.001	518.900	72
Gesamt	720.200	100

Flächenumsatz nach Lage		
LAGE	FLÄCHE in m ²	%
1 Frankfurt am Main	67.000	9
2 Offenbach	44.200	6
3 Darmstadt	58.700	8
4 Groß-Gerau	265.100	37
5 Mainz + Wiesbaden	46.900	6
6 Main-Taunus-Kreis	1.400	0
7 Hochtaunuskreis	14.000	2
8 Gießen	35.400	5
9 Wetteraukreis	84.200	12
10 Main-Kinzig-Kreis	54.800	8
11 Aschaffenburg	48.500	7
Gesamt	720.200	100

Logistikimmobilienmarkt gesorgt. Die Rhein-Main Region ist insbesondere bei Logistikdienstleistern und Handelsunternehmen ein sehr attraktiver Standort für die Distributionslogistik und Versorgung der Wirtschaftsregion Frankfurt. So zeigte sich auf der Nutzerseite ein ähnliches Bild wie auch schon im Vorjahr: Den meisten Umsatz generierten Unternehmen aus dem Bereich Transport und Logistik (39 %) gefolgt von Handelsunternehmen mit 27 %. Deutlich weniger Umsatz verzeichneten Produktions- und Fertigungsunternehmen, die im Vergleich zum Vorjahr einen Umsatzrückgang von 39 % hinnehmen mussten.

Insbesondere Abschlüsse ab 5.000m² trugen wesentlich zu dem Gesamtergebnis bei. Insgesamt etwa 86 % des gesamten Flächenumsatzes entfiel auf diese Größenordnung. Weitaus weniger umsatzstark zeigten sich Anmietungen im kleinteiligen und mittleren Flächensegment, die im Vergleich zum Vorjahr um 26 % zurückgingen. Hier fehlt es vor allem an neuwertigen Hallenflächen in der Region.

Die Region profitiert im Vergleich zu anderen Logistikregionen in Deutschland stark von einem großen Bestand an Objekten größer 10.000m², sodass großvolumige Ansiedlungen hier weitaus mehr Optionen haben. Dennoch kann das Flächenangebot bei weitem nicht den aktuellen Nachfrageüberhang abdecken, was sich wiederum auch in der Entwicklung des Mietpreinsniveaus in der Region verdeutlichte. Besonders das Angebot an Grundstücken ab einer Größenordnung über 30.000m² mit direktem Baurecht ist aktuell sehr überschaubar. Nutzer müssen daher bei ihrer Standortwahl einen langen Atem und Flexibilität beweisen, um an verfügbare Flächen zu kommen.

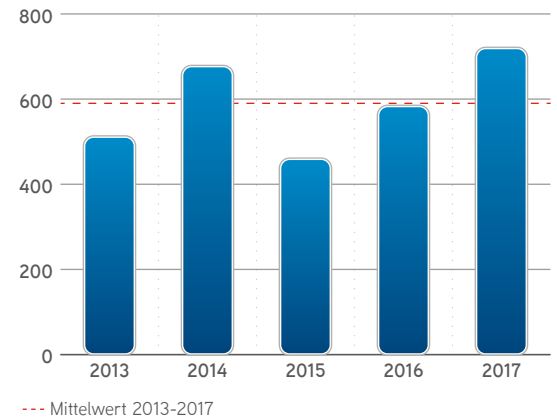
Mieten

Die Spitzenmiete für Logistikflächen ab 3.000m² erhöhte sich im Zuge des hohen Nachfragedrucks erstmalig seit 2014 und kletterte zum Ende des Jahres hin auf 6,40€/m². Diese wird überwiegend an den Logistik-Hotspots wie dem Flughafen und dem Frankfurter Kreuz erzielt. Der durchschnittliche Mietpreis zeigte sich hingegen weiterhin stabil und rangierte zum Jahresende bei 5,20€/m². Gemeinsam mit München und Stuttgart zählt die Rhein-Main-Region damit zu den teuersten Logistikstandorten in Deutschland.

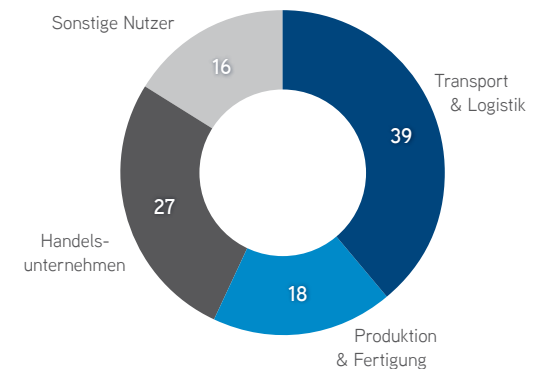
Fazit und Prognose

Mit einem Rekord-Flächenumsatz und einer überdurchschnittlichen Vermietungsaktivität konnte die positive Entwicklung der Vorjahre weitergeführt werden. Der Region gelang es mithilfe von einigen teils spekulativen Neubauprojekten für weiteren Flächennachschub am Markt zu sorgen, um damit auf den hohen Bedarf reagieren zu können. Obwohl einige Großgesuche im vergangenen Jahr bedient wurden, ist aufgrund der geplanten Fertigstellungen in 2018 zu erwarten, dass der Markt sich weiterhin sehr lebhaft entwickeln wird und der 5-Jahres-Durchschnitt übertroffen werden kann.

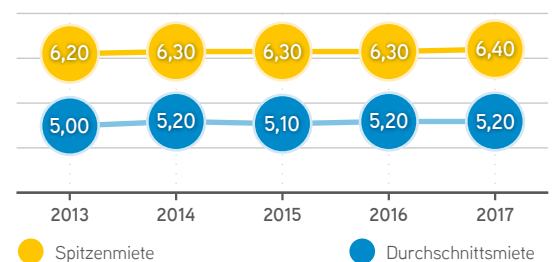
Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)





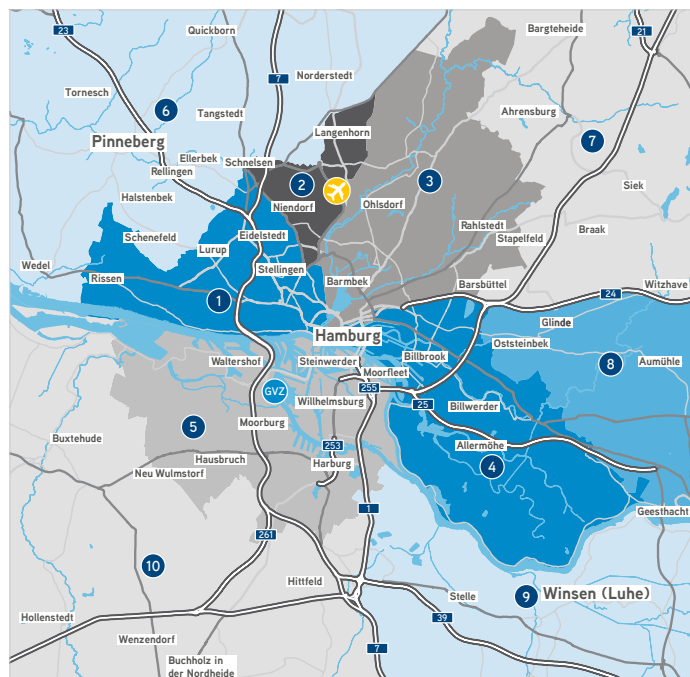
Hamburg

Flächenumsatz

Der Hamburger Industrie- und Logistikkonsummarkt generierte 2017 einen Flächenumsatz von insgesamt 460.900 m² und konnte somit nicht an das starke Vorjahresergebnis (668.800 m²) anknüpfen. Der Umsatzrückgang von rund 31 % war vor allem der weiterhin anhaltenden Flächenverknappung geschuldet. Die reine Vermietungsleistung (ohne Eigennutzer) betrug rund 343.800 m² und verzeichnete ebenfalls Umsatzeinbußen von 37 %. Die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse legte 2017 im Vergleich zum Vorjahr jedoch um 82 % deutlich zu. Diese unterstreicht vor allem die Flächenknappheit insbesondere in den Flächensegmenten ab 5.000 m².

Angebot und Nachfrage

Während im Vorjahr insgesamt 72 % des Umsatzes durch Flächen über 10.000 m² generiert wurden, steuerten diese 2017 nur 35 % zu dem Gesamtergebnis bei. Der größte Mietvertragsabschluss erfolgte durch die APEX Internationale Spedition GmbH, die in Glinde (im östlichen Hamburger Umland) rund 17.100 m² Lagerfläche und 2.000 m² Bürofläche angemietet hat und im Mai 2018 von Hamburg-Billbrook nach Glinde ziehen wird.



Fast Facts			
	2017	2016	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz	460.900	668.800	-31 %
Vermietungsumsatz	343.800	543.200	-37 %
Anzahl Abschlüsse	113	62	82 %
Spitzenmiete*	5,80	5,80	0 %
Durchschnittsmiete	4,85	4,75	2 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe			
FLÄCHENSEGMENT in m ²	FLÄCHE in m ²	%	
bis 500	10.400	2	
501 – 1.000	20.300	4	
1.001 – 3.000	53.600	12	
3.001 – 5.000	51.100	11	
5.001 – 10.000	165.200	36	
ab 10.001	160.300	35	
Gesamt	460.900	100	

Flächenumsatz nach Lage			
LAGE	FLÄCHE in m ²	%	
1 Stadt West	55.700	12	
2 Stadt Nord-West	4.200	1	
3 Stadt Nord-Ost	17.100	4	
4 Stadt Ost	118.300	26	
5 Stadt Süd	122.900	27	
6 Umland Nord-West	26.900	6	
7 Umland Nord-Ost	5.500	1	
8 Umland Ost	43.300	9	
9 Umland Süd-Ost	0	0	
10 Umland Süd-West	67.000	14	
Gesamt	460.900	100	

Das Fehlen großflächiger Abschlüsse zeigte sich ebenfalls sehr deutlich in der durchschnittlichen Flächengröße, die von 10.300m² in 2016 auf 3.412m² in 2017 sank. Weiterhin stärkste Nachfragegruppe waren Unternehmen aus dem Bereich Transport & Logistik, die rund 186.700m² zum Umsatz beisteuerten und somit einen Marktanteil von 42% generierten. An zweiter Stelle folgten Produktion- und Fertigungsunternehmen mit 21%, dicht gefolgt von Handelsunternehmen mit 20%. Produktions- und Fertigungsunternehmen konnten somit ihren Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifachen, während Handelsunternehmen einen Rückgang von 44% verzeichneten.

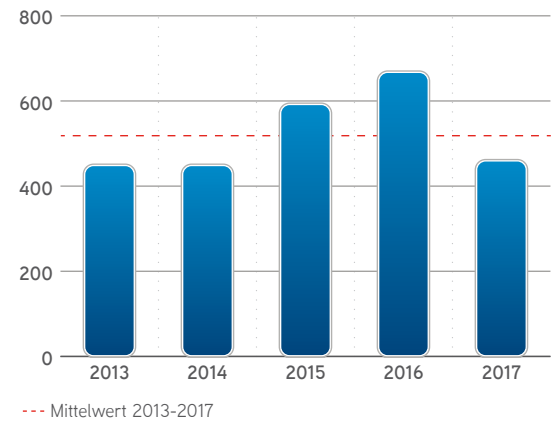
Mieten

Die Entwicklung der Spitzenmiete für Logistikflächen über 3.000m² zeigte sich am Hamburger Markt weiterhin stabil bei 5,80€/m², die vorwiegend in Stadtlage erzielt wird. Die Durchschnittsmiete stieg hingegen leicht an (+ 2%) und rangierte bei 4,85€/m². Zurückzuführen ist dies unter anderem auf die erhöhte Nachfrage bei Bestandsimmobilien, da es schlichtweg zu wenige kurzfristig verfügbare Neubauf Flächen gibt, die die Nachfrage derzeit decken können. Hier sind vor allem spekulative Entwicklungen sowie die Revitalisierung und Umnutzung von Brachflächen gefragt, die für eine Entspannung am Markt sorgen könnten.

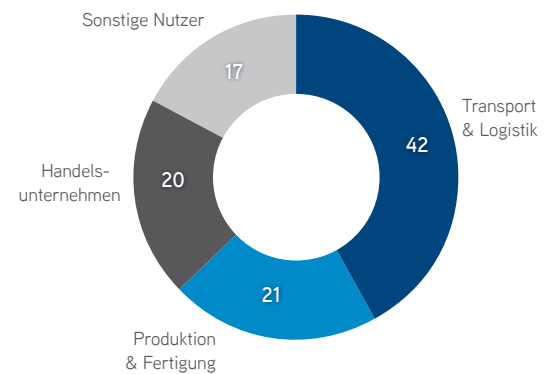
Fazit und Prognose

Für 2018 gehen wir von einer weiterhin guten und stabilen Nachfrage bei Industrie- und Logistikflächen aus. Die aktuelle positive wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verspricht gute Aussichten für den Logistikmarkt und immer mehr Unternehmen aus den unterschiedlichsten Bereichen zieht es verstärkt in die prosperierende Wirtschaftsmetropole. Des Weiteren befinden sich derzeit einige größere Entwicklungen in der Realisierungsphase, die im laufenden Jahr für weiteren Flächennachschub sorgen und somit den Umsatz vorantreiben.

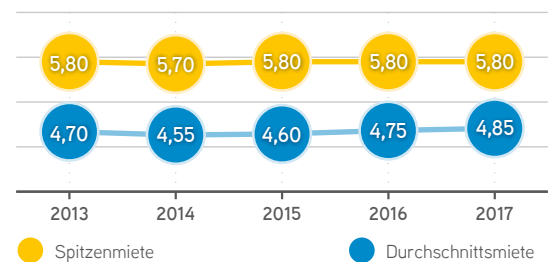
Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)





Köln

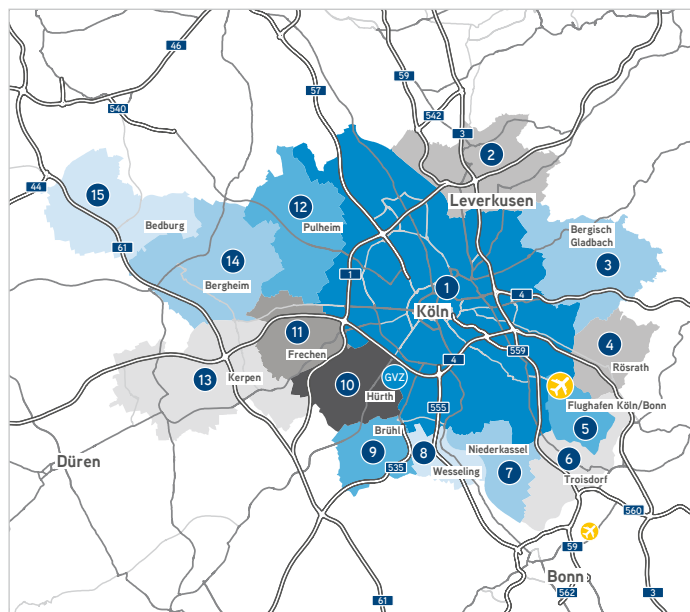
Flächenumsatz

2017 verzeichnete der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt einen Flächenumsatz (Vermietungen und Eigennutzer) von insgesamt rund 198.200 m² und liegt damit auf dem Niveau des Vorjahres. Trotz einer dynamischen Entwicklung in der ersten Jahreshälfte schaffte es der Markt als Folge fehlender Angebotsflächen nicht, das Ergebnis aus 2016 zu übertreffen. Die reine Vermietungsleistung lag bei rund 163.400 m², was im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von 9 % entspricht.

Zu den bedeutendsten Flächenumsätzen im Laufe des vergangenen Jahres zählten insbesondere die großvolumige Anmietung durch den internationalen IT-Dienstleister Computacenter im Prologis-Park in Kerpen (22.000 m²) sowie die Errichtung eines neuen Zentrallagers für den Papiergroßhändler Papyrus in Köln mit ebenfalls 22.000 m² Mietfläche.

Angebot und Nachfrage

Insgesamt konnten von Januar bis Dezember elf Deals größer 5.000 m² registriert werden, die mit rund 173.900 m² den überwiegenden Teil des Umsatzergebnisses ausmachten (88 %). Flächen im kleinen und mittleren Flächensegment verzeichneten, wie auch schon im Vorjahr, nur einstellige Marktanteile,



Fast Facts			
	2017	2016	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz	198.200	199.400	-1 %
Vermietungsumsatz	163.400	150.400	9 %
Anzahl Abschlüsse	21	28	-25 %
Spitzenmiete*	5,20	5,20	0 %
Durchschnittsmiete	4,20	4,20	0 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe		
FLÄCHENSEGMENT in m ²	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	0	0
501 – 1.000	3.200	2
1.001 – 3.000	11.700	6
3.001 – 5.000	9.400	5
5.001 – 10.000	44.500	22
ab 10.001	129.400	65
Gesamt	198.200	100

Flächenumsatz nach Lage		
LAGE	FLÄCHE in m ²	%
1 Köln	97.100	49
2 Leverkusen	1.200	1
3 Bergisch Gladbach	0	0
4 Rösrath	0	0
5 Flughafenfeld Köln/Bonn	0	0
6 Troisdorf	2.400	1
7 Niederkassel	0	0
8 Wesseling	0	0
9 Brühl	0	0
10 Hürth	24.600	12
11 Frechen	0	0
12 Pulheim	12.200	6
13 Kerpen	43.800	22
14 Bergheim	0	0
15 Bedburg	16.800	9
Gesamt	198.200	100

was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass in dieser Größenordnung kaum vakante Flächen auf dem Markt zur Verfügung stehen. Besonders moderne Neubauflächen sind weiterhin Mangelware im gesamten Markt und die Flächenverknappung drängt Nutzer zunehmend in die peripheren Lagen. Insbesondere die linksrheinischen Lagen entlang der A61 und des Kerpener Kreuz sowie in der Nähe des Güterverkehrszentrums im südlichen Stadtgebiet Köln-Eifeltor erfreuen sich weiterhin einer hohen Beliebtheit bei Nutzern und verzeichneten 2017 die höchsten Umsatzzahlen im Marktgebiet.

Nennenswerte Projektentwicklungen, die für weiteren Flächen nachschub am Markt sorgen, sind unter anderem der Bau des 50.000 m² großen Prologis Parks in Kerpen-Sindorf, wovon rund 22.000 m² Computacenter nutzen wird. Die restlichen knapp 30.000 m² wird Prologis spekulativ errichten und voraussichtlich bis zum Halbjahr 2018 fertigstellen. Darüber hinaus realisiert der Kölner Projektentwickler- und Investor Alcaro Invest in Kerpen derzeit eine 9.000 m² große Logistikimmobilie im „Log Plaza Wankelstraße“ und plant im ersten Quartal 2018 ebenfalls in Kerpen mit dem Abriss einer älteren Bestandsimmobilie, um eine 26.000 m² große Distributionshalle realisieren zu können.

Der derzeit vorherrschende Nachfrageüberhang in fast allen deutschen Top-Märkten hat dazu geführt, dass die Bereitschaft von Projektentwicklern zu spekulativen Neubauten weiter gestiegen ist und Immobilien ohne jegliche Vorvermietung realisiert werden.

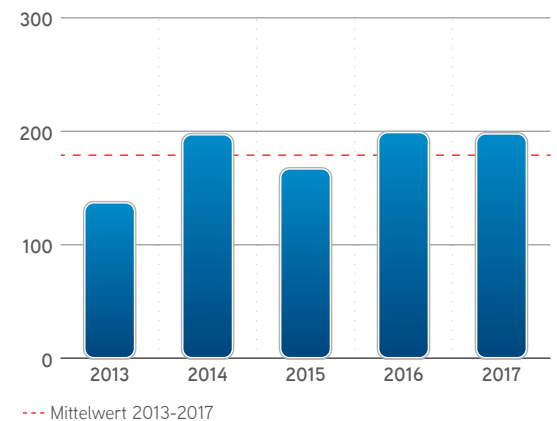
Mieten

Die Mietpreise in der Logistikregion Köln befinden sich trotz der angespannten Angebotssituation weiterhin auf einem stabilen Niveau. Die aktuelle Spitzenmiete für moderne Logistikflächen liegt unverändert bei 5,20 €/m² und wird derzeit im westlichen Kölner Stadtteil Ossendorf erzielt. Der durchschnittliche Mietpreiszins rangiert bei 4,20 €/m². Bedingt durch den aktuellen Produktmangel am Kölner Markt ist für das laufende Jahr mit einem leichten Anstieg der Mietpreise, insbesondere bei Bestandsflächen, zu rechnen.

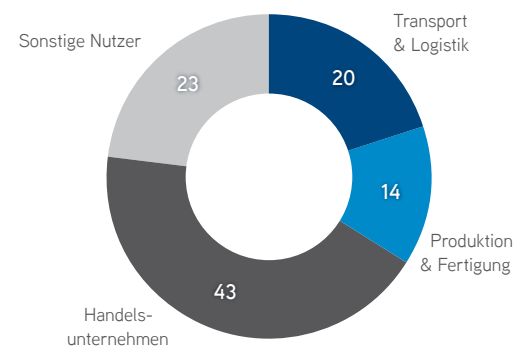
Fazit und Prognose

Die Schere zwischen Angebot und Nachfrage am Logistikstandort klappt weiter auseinander. Trotz einer positiven Wirtschaftsentwicklung und der daraus resultierenden steigenden Anzahl an Gesuchen in den etablierten deutschen Logistikregionen fällt es dem Markt weiterhin schwer, die Nachfrage bei modernen Industrie- und Logistikflächen vollständig abzudecken. Aktuelle, teils spekulative Neubauten könnten im laufenden Jahr für etwas Entspannung am Markt sorgen, sodass ein Ergebnis auf dem Niveau des Vorjahres zu erwarten ist.

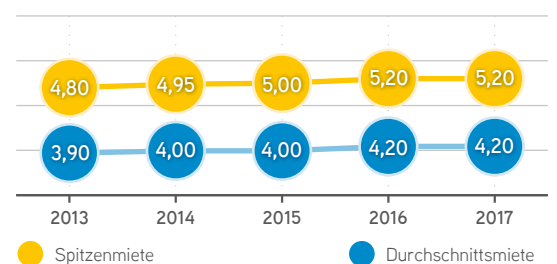
Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)





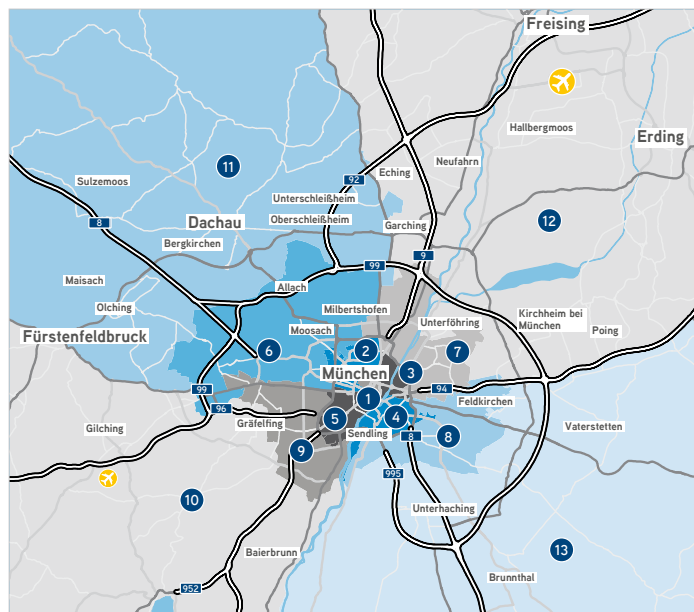
München

Flächenumsatz

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte 2017 einen reinen Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer und anteilige Büro- und Nebenflächen) von insgesamt rund 250.700m² und kann somit nicht an die Vermietungsleistung aus dem Vorjahr anknüpfen (- 5%). Marktrelevante Eigennutzerdeals, die im Vorjahr noch fast 77.500m² zusätzlich zum Vermietungsumsatz beisteuerten, blieben 2017 aus. Grund für den Umsatzrückgang sind unter anderem sowohl das Fehlen von großflächigen Mietvertragsabschlüssen als auch das Fehlen von kurzfristig am Markt freiwerdenden Bestands- und Neubaufächen innerhalb des Münchner Marktgebietes. Außerdem werden so gut wie keine für Logistik nutzbaren Grundstücke ausgewiesen.

Angebot und Nachfrage

Insgesamt 113 Mietverträge wurden abgeschlossen, 11 weniger als noch im Vorjahr. Der Großteil der Deals entfiel auf das Flächensegment 1.001 bis 3.000m². Rund 44 Abschlüsse mit einem Volumen von insgesamt 66.500m² generierten rund 27% des Gesamtumsatzes. Mit leichtem Abstand folgen Mietverträge zwischen 3.001 und 5.000m² (22%). Flächen größer 5.000m² kamen auf gut 42% des Gesamtumsatzes



Fast Facts			
	2017	2016	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz	250.700	342.400	-27 %
Vermietungsumsatz	250.700	265.000	-5 %
Anzahl Abschlüsse	113	124	-11 %
Spitzenmiete*	6,85	6,85	0 %
Durchschnittsmiete	6,50	6,10	8 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe			
FLÄCHENSEGMENT in m ²	FLÄCHE in m ²	%	
bis 500	5.300	2	
501 – 1.000	19.700	8	
1.001 – 3.000	66.500	27	
3.001 – 5.000	54.800	22	
5.001 – 10.000	53.000	21	
ab 10.001	51.400	20	
Gesamt	250.700	100	

Flächenumsatz nach Lage			
LAGE	FLÄCHE in m ²	%	
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	13.800	6	
7 Stadt Nord-Ost	13.700	5	
8 Stadt Süd-Ost	400	0	
9 Stadt Süd-West	8.800	4	
10 Umland Süd-West	6.900	3	
11 Umland Nord-West	48.200	19	
12 Umland Nord-Ost	149.900	60	
13 Umland Süd-Ost	9.000	4	
Gesamt	250.700	100	

(104.400m²). Hier wurden insgesamt 9 Abschlüsse registriert, dazu zählt auch die marktuntypische Großanmietung von über 40.000m² Hallen- und Bürofläche durch einen bekannten Logistikdienstleister im Norden von München. Nur ein weiterer Deal über 10.000m² konnte auf dem Münchner Markt in 2017 registriert werden. So mietete etwa ein Automotive-Zulieferer im Teilmarkt „Umland Nord-West“ insgesamt über 15.000m² Produktion – und Büroflächen an.

Produktions- und Fertigungsunternehmen waren es auch, die sich in 2017 besonders aktiv am Markt zeigten und für rund 111.200m² des Gesamtumsatzes verantwortlich waren (44%). Im Vergleich zum Vorjahr konnte diese Nutzergruppe ihren Anteil steigern und Logistikdienstleister, die rund ein Drittel des Umsatzes erzielten, deutlich übertreffen.

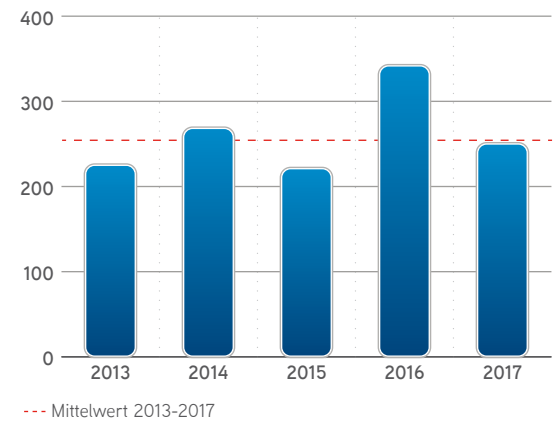
Mieten

Die Spitzenmiete für moderne Lager- und Logistikflächen größer 3.000m² zeigte sich im Jahresverlauf stabil und rangiert weiterhin bei 6,85€/m². Diese Preise werden im Umland Nord-Ost nahe des Flughafens erzielt. Eine Steigerung der Mietpreise zeigt sich jedoch deutlich bei Bestandsflächen, da die Nachfrage zum größten Teil nur darüber abgedeckt werden kann und hier der Nachfrageüberhang für eine Preiserhöhung gesorgt hat. Aus diesem Grund stieg die durchschnittliche Miete von 6,10€/m² in 2016 auf aktuell 6,50€/m². Insgesamt rund 109.900m² bzw. 44% des Gesamtergebnisses entfielen auf das Preissegment 6,01€ bis 7,00€. Aufgrund der hohen Grundstückspreise in und um München herum ist davon auszugehen, dass die Mietpreise weiter steigen werden.

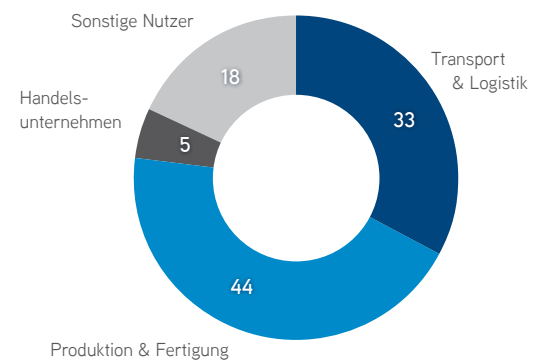
Fazit und Prognose

Bei einer Leerstandsquote von aktuell 2% und einer derzeit nicht vorhandenen Neubauaktivität tut sich der Markt sehr schwer, Nutzern neue Ansiedlungsmöglichkeiten anzubieten. Als ein weltbekannter Automobil- und Produktionsstandort ist München ein wichtiger Wirtschaftstreiber in Deutschland. Nicht nur Automotive affine Unternehmen benötigen hier die Nähe zu ihren Vertragspartnern, sondern auch Online-Handelsunternehmen werden von der überdurchschnittlichen Kaufkraft Münchens verstärkt angezogen. In Bezug auf die hohe überregionale Bedeutung Münchens, ist der Standort daher gezwungen für Flächennachschub zu sorgen, um den hohen Flächenbedarf decken zu können. In 2018 wird sich, aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, die Lage auf dem Vermietungsmarkt voraussichtlich weiter verschärfen. Der prognostizierte Flächenumsatz für das neue Jahr liegt bei 200.000m².

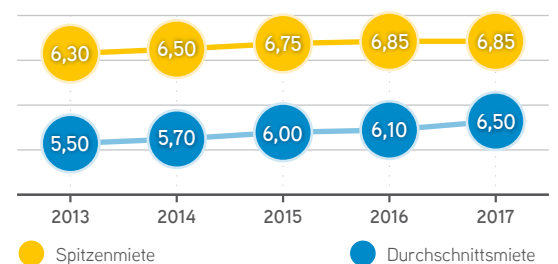
Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Nutzerbranche (Anteil in %)



Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



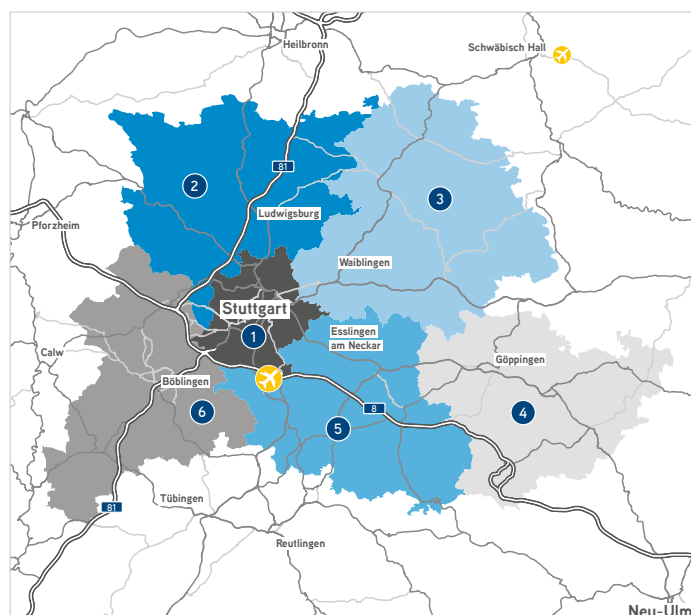


Stuttgart

Flächenumsatz

Der Stuttgarter Industrie- und Logistikkonsummarkt verzeichnete 2017 einen Vermietungsumsatz (exklusive Eigennutzer sowie anteilige Nebenflächen) von 242.300 m². Mit diesem Ergebnis wurde nicht nur der 5-Jahresdurchschnitt (183.100 m²) deutlich übertroffen, sondern auch das Vorjahresergebnis um 17 % überschritten. Eigennutzer zeigten sich ebenfalls wieder sehr aktiv am Markt und generierten zusätzlich zur Vermietungsleistung rund 151.600 m², sodass sich der gesamte Flächenumsatz in 2017 auf knapp 393.900 m² (+ 68 %) summierte.

Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte zeigte sich der Markt sehr lebhaft. Über 164.000 m² wurden allein zwischen Juli und Dezember vermietet, darunter entfällt auch der größte Mietvertragsabschluss 2017. Der Projektentwickler Alpha Industrial schloss mit der Robert Bosch GmbH einen langfristigen Mietvertrag für eine über 40.000 m² große Brownfield-Entwicklung in Tamm (Landkreis Ludwigsburg) ab und sorgt damit für das größte Projekt seit Jahren.



Fast Facts			
	2017	2016	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz	393.900	235.000	68 %
Vermietungsumsatz	242.300	206.400	17 %
Anzahl Abschlüsse	85	75	13 %
Spitzenmiete*	6,50	6,20	5 %
Durchschnittsmiete	5,20	4,80	8 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Flächenumsatz nach Größe		
FLÄCHENSEGMENT in m ²	FLÄCHE in m ²	%
bis 500	3.500	1
501 – 1.000	15.500	4
1.001 – 3.000	48.700	12
3.001 – 5.000	47.000	12
5.001 – 10.000	67.600	17
ab 10.001	211.500	54
Gesamt	393.900	100

Flächenumsatz nach Lage		
LAGE	FLÄCHE in m ²	%
1 Stuttgart	10.400	3
2 Ludwigsburg	223.100	57
3 Rems-Murr-Kreis	53.100	13
4 Göppingen	34.300	9
5 Esslingen	44.800	11
6 Böblingen	28.200	7
Gesamt	393.900	100

Angebot und Nachfrage

Anders als im Vorjahr sorgten vor allem Umsätze über 10.000 m² für ein zufriedenstellendes Ergebnis. Mit einem Volumen von insgesamt rund 211.500 m² entfiel über die Hälfte des Jahresergebnisses auf dieses Flächensegment, dazu zählt auch die Eigennutzung des regionalen Modehändlers Breuninger, der in Sachsenheim auf einem rund 85.000 m² großen Grundstück mit dem Bau seines Warendienstleistungszentrums begonnen hat. Die meisten Abschlüsse jedoch verzeichneten eine Flächengröße zwischen 1.001 und 3.000 m² (48.700 m²). Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich hier eine deutlich geringere Vermietungsaktivität und ein Umsatzrückgang von 55 %, was vorwiegend darauf zurückzuführen ist, dass hier nur ein stark limitiertes Angebot zur Verfügung steht.

Unternehmen aus den Bereichen Produktion und Fertigung zeigten sich weiterhin als umsatzstärkste Nutzerbranche und generierten 2017 über die Hälfte des Flächenumsatzes (203.500 m², + 5 %). An zweiter Stelle folgen Unternehmen aus dem Bereich Transport und Logistik mit rund 103.300 m² (- 16 %).

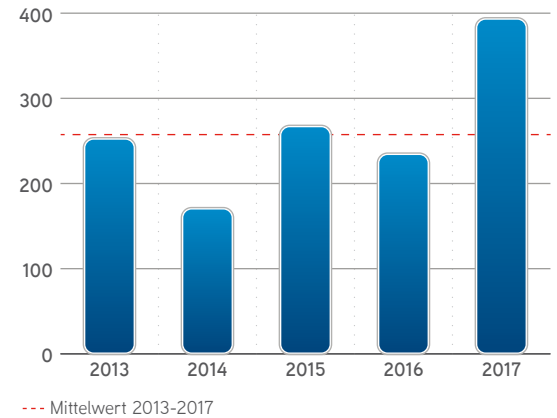
Mieten

Ähnlich wie in anderen deutschen Top-Logistikmärkten kann die Nachfrage aktuell hauptsächlich nur über Bestandsflächen abgedeckt werden. Dies hat dazu geführt, dass die durchschnittliche Miete in der Logistikregion Stuttgart nochmal einen ordentlichen Sprung gemacht hat und bei aktuell 5,20 €/m² (+ 8 %) liegt. Auch bei der Spitzenmiete zeigen sich die Auswirkungen des knappen Flächenangebots und des daraus resultierenden Wettbewerbsdrucks in der Region. Neubauten sind ein knappes Gut, so dass hier mittlerweile Spitzenmieten von 6,50 €/m² für Flächen über 3.000 m² erzielt werden konnten.

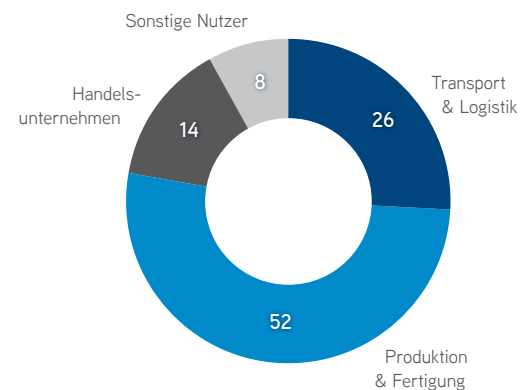
Fazit und Prognose

Weitere Neubau-Entwicklungen würden auf dem Industrie- und Logistikmarkt in der Region für etwas Entspannung sorgen, allerdings fehlt es hier an geeigneten und kurzfristig verfügbaren Grundstücks- und Neubaufächen. Aus diesem Grund werden weiterhin Bestandsflächen einen überwiegenden Teil der Nachfrage auffangen, obwohl diese teilweise den Anforderungen der Mieter an die technische Ausstattung kaum noch gerecht werden können. Brachflächenentwicklungen, bei denen eine Konversion und Umnutzung von bereits existierenden, veralteten Industrieflächen stattfindet, werden in der Region Stuttgart daher zukünftig eine stärkere Präsenz am Markt aufzeigen. Die Akzeptanz der Gemeinden für solche Entwicklungen ist unter anderem aufgrund von Emissionsreduzierungen wesentlich höher als bei Entwicklungen, die auf der grünen Wiese entstehen sollen.

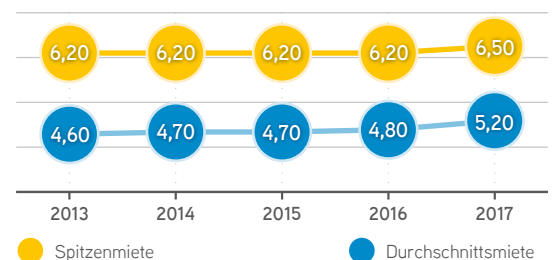
Flächenumsatz in 1.000 m²



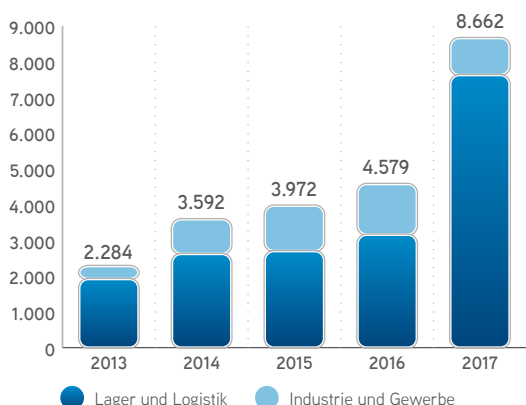
Flächenumsatz nach Nutzerbranche (Anteil in %)



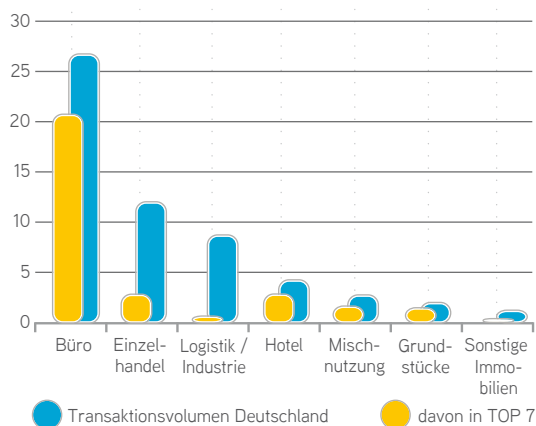
Spitzen- und Durchschnittsmieten (in €/m²)



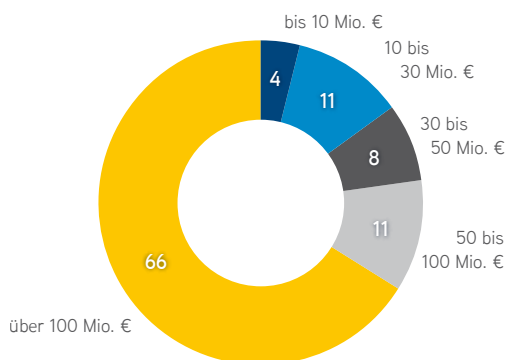
Transaktionsvolumen Industrie- und Logistikimmobilien (in Mio. €)



Anteil der Immobilientypen in Deutschland (in Mrd. €)



Transaktionsvolumen nach Größenklassen (in %)



Investment

Transaktionsvolumen

Mit einem Transaktionsvolumen von 8,7 Mrd. € im Jahr 2017 erreichten Industrie- und Logistikimmobilien einen neuen Rekord in Deutschland und stellten mit einem Marktanteil von 15% am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt nach Büro und Einzelhandel weiterhin die drittstärkste Assetklasse dar. Bereits zur Jahresmitte sorgten Investments in Industrie- und Logistikimmobilien (Stand Juni 2017: 5,4 Mrd. €) dafür, dass das gesamte Jahresergebnis aus 2016 (rund 4,6 Mrd. €) deutlich übertroffen werden konnte.

Der Run auf Logistikimmobilien steht in Verbindung mit dem Boom im Online-Handel, der für eine steigende Nachfrage bei neuen und modernen Logistikflächen in Deutschland sorgt und die Mietpreise in den Logistikregionen steigen lässt. Top-Core Immobilien – also Neubauten mit einem bonitätsstarken Mieter und einer langen Mietvertragslaufzeit – werden teilweise bereits vor Realisierung vom Markt absorbiert.

Angebot und Nachfrage

Gleich mehrere milliardenschwere Portfolio-Deals wurden in den vergangenen 12 Monaten abgewickelt. Den größten Deal 2017 stellte der Verkauf der europäischen Logistikplattform Logicor von Blackstone an die China Investment Corporation dar. Insgesamt über 12,2 Mrd. € schwer verantwortete allein der Deutschland-Teil rund 2 Mrd. € und damit fast ein Viertel des 2017 generierten Gesamtinvestitionsvolumens. Zum Ende des dritten Quartals verkündete GLP, der weltweit größte Anbieter für Logistikanlagen aus Singapur, außerdem seinen Markteintritt in Europa durch die Übernahme des Entwicklers und Investors Gazeley. Die Übernahme umfasst ein insgesamt rund 2,4 Mrd. € schweres Portfolio in Europa, wovon etwa 815 Mio. € auf Deutschland entfallen.

Insgesamt belief sich der Umsatz, der 2017 durch Portfolios generiert wurde, auf rund 6,1 Mrd. € und ist damit für rund 71% des Gesamtergebnisses verantwortlich. Zudem ging der Großteil der Portfolio-Transaktionen auf das Konto von ausländischen Investoren (80%).

Es waren vor allem asiatische Investoren wie GLP und China Investment Corporation, die sich mit nur einer Transaktion gleich mehrere Immobilien in Europa bzw. Deutschland sichern und damit in relativ kurzer Zeit signifikante Marktanteile erwerben konnten. Aber auch Investoren aus dem Nahen Osten zeigen sich sehr interessiert an deutschen Anlagemöglichkeiten.

Insgesamt investierten ausländische Investoren 2017 rund 5,6 Mrd. € (65%) in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien, was im Vergleich zum Vorjahr einer satten Steigerung von 71% entspricht. Darüber hinaus zeigte sich, dass ausländische Investoren auch ein höheres Risiko bei ihren Investitionen in Deutschland eingehen und neben den klassischen Core- und Core-Plus Objekten verstärkt in Value-Add-Objekte investieren und diesen Anteil im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifachten (13%).

Renditen

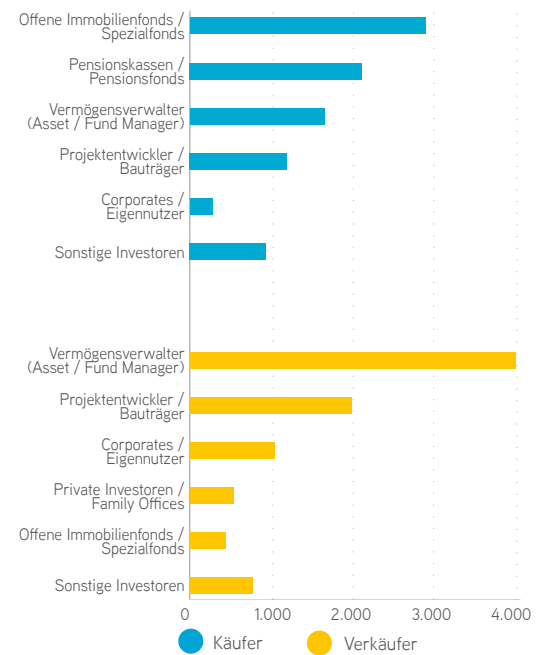
Die Kombination aus einer weiterhin steigenden Nachfrage bei Logistikinvestments und dem Mangel an kurzfristig am Markt verfügbaren Produkten sorgte auch zum Jahresende nochmal für Druck auf die Renditen. Während im Dezember 2016 die Spitzen-Brutto-Rendite für Core-Immobilien innerhalb der TOP 7-Investmentmärkte bei 5,4% lag, sank diese in den vergangenen Monaten um satte 75 Basispunkte auf 4,65%. Im Vergleich zu anderen Assetklassen wie Büro und Einzelhandel konnten Logistikimmobilien hier die größte Kompression in den vergangenen 12 Monaten verzeichnen.

Auch im Light-Industrial-Bereich sehen wir eine nachhaltig positive Entwicklung und erwarten für 2018 einen sehr aktiven Käufer- und Verkäufermarkt. Mega-Trends wie Globalisierung und Digitalisierung und die daraus wachsende Industrie 4.0 sorgen dafür, dass in der deutschen Industrie ein Umbruch stattfindet. Deutschland hat großes Interesse daran, seine führende Position im produzierenden Gewerbe zu festigen und weiter auszubauen. Aus diesem Grund geht mit dem technologischen Fortschritt auch einher, dass zukünftig verstärkt innovative und flexible Hallen- und Bürokonzepte benötigt werden, die beispielsweise den zunehmenden Einsatz von Robotern in Werkshallen gewährleisten. Das weckt wiederum das Interesse der Anleger, die für Light-Industrial-Objekte mit attraktiven Renditen bis 6% innerhalb der TOP 7-Märkte rechnen können.

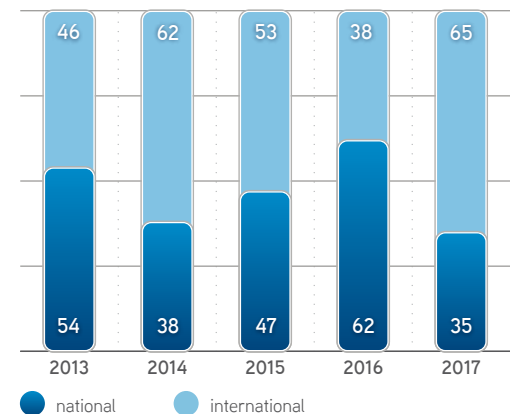
Fazit und Prognose

Rückblickend zeigt sich, dass Deutschland auch weiterhin weltweit zu einem bevorzugten Standort für Investments zählt und aktuell immer mehr Anleger, die unter anderem von der hohen wirtschaftlichen Stabilität angezogen werden, den Blick nach Deutschland richten. Der Andrang bei Logistikimmobilien ist ungebrochen hoch durch den rasant wachsenden Online-Handel, der für eine steigende Nachfrage bei Lager- und Logistikflächen in Deutschland sorgt. Der Markt kommt jedoch mit neuen Projektentwicklungen bzw. neuen am Markt verfügbaren Anlageprodukten kaum hinterher, so dass beispielsweise Forward Funding eine zunehmend größere Rolle auf dem Industrie- und Logistikinvestmentmarkt spielen wird. Für 2018 erwarten wir einen ähnlich hohen Nachfragedruck auf Logistik-Assets, der vorwiegend durch die Produktknappheit ausgebremst werden könnte.

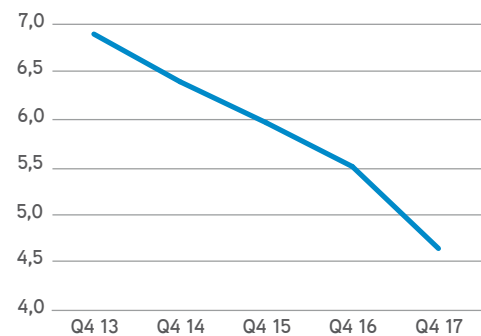
Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen (in %)



Renditeentwicklung in den TOP 7 (Mittelwert in %)



Glossar

Flächenumsatz

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

Vermietungsumsatz

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

Spitzenmiete

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

Durchschnittsmiete

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

Spitzenrenditen

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

Kontakte



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



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



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



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

Berlin

Budapester Straße 50
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

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

München

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

Stuttgart

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

Bildnachweise
Titelseite: iStock – shansekala

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

403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153
Kanada: 29
Lateinamerika: 24
Asien / Pazifik: 86
EMEA: 111

Autor:

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

**Colliers International
Deutschland GmbH**
Dachauer Straße 65
80335 München

+49 89 624294 791



€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 95

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

170

Millionen m²
unter Verwaltung

15.000

Mitarbeiter

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

colliers.de

Copyright © 2018 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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten