GERMAN PROPERTY PARTNERS

INDUSTRIE/LOGISTIK

GEWERBE-IMMOBILIENMARKT DEUTSCHE TOP-7-STANDORTE 2018/2019

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ÜBER UNS
DIE PARTNER

Als in unserer jeweiligen Region führende Immobilienunternehmen im Gewerbebereich haben wir uns zu einem deutschlandweiten Immobiliennetzwerk zusammengeschlossen. Wir sind fünf starke Partner.

In Norddeutschland bietet Grossmann & Berger mit Standorten in Hamburg und Berlin seine Immobiliendienstleistungen an, Süddeutschland betreut E & G Real Estate mit Sitz in Stuttgart und München. Für den Immobilienmarkt Düsseldorf und Umgebung ist Anteon Immobilien der richtige Ansprechpartner, die Metropolregion Köln und die Stadt Bonn hat GREIF & CONTZEN Immobilien bestens im Blick.

Mit German Property Partners wollen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten unseren besonderen Service zur Verfügung stellen. Besonders deshalb, weil Sie sich bei all Ihren gewerblichen Immobilienanliegen in Deutschland von einem Dienstleister beraten lassen können – von uns. Über unser Netzwerk und unsere jeweilige Marktstellung können wir Ihnen deutschlandweit hervorragende Standortkenntnisse und einen bevorzugten Marktzugang bieten.

Die langjährige Unternehmenszugehörigkeit unserer Mitarbeiter macht German Property Partners zu einem verlässlichen Partner.

Partner

Grossmann & Berger
Der Immobilienberater mit mehr als 80 Jahren Tradition ist einer der führenden Dienstleister für den Verkauf und die Vermietung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Norddeutschland und ein Beteiligungsunternehmen der HASPA-Gruppe.

Anteon
Anteon ist eine inhabergeführte Immobilienberatungsgesellschaft mit den Schwerpunkten Vermietung und Investment von Gewerbe-, Logistik- und Wohnimmobilien. Darüber hinaus offeriert Anteon, als einer der führenden Anbieter, Immobilienmarketing, Projektbegleitung und Research.

GREIF & CONTZEN
Der inhabergeführte Dienstleister mit 40 Jahren Erfahrung in der Beratung, Bewertung, Vermittlung und Verwaltung von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Köln | Bonn deckt die gesamte Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäftes ab.

E & G Real Estate
E & G Real Estate ist einer der führenden Immobiliendienstleister Süddeutschlands mit langjähriger Erfahrung in den Bereichen Gewerbe- und Wohninvestments, gewerbliche Vermietung von Büro-, Einzelhandels-, Industrie- und Logistikflächen.

Grossmann & Berger ANTEON GREIF & CONTZEN E&G REAL ESTATE

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT
GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

Industrie- und Logistikimmobilien waren in 2018 sehr begehrt – sowohl bei Investoren als auch bei Nutzern. Die Top-7-Märkte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München sowie die dazugehörigen Umlandregionen verzeichneten erneut sinkende Renditen und mitunter deutlich steigende Mieten. Das Investment-Transaktionsvolumen betrug rund 2,3 Mrd. €. Somit wurde das Ergebnis des Vorjahres fast erreicht, obwohl in 2017 mehrere besonders große bundesweite Immobilienportfolios veräußert worden waren und das Produktangebot in 2018 erwartungsgemäß kleinteiliger ausfiel.

Mit diesem Marktbericht geben wir Ihnen einen Überblick über die Marktsituation der sieben oben angesprochenen Logistikregionen für das Gesamtjahr 2018 und einen Ausblick auf 2019. Neben der vergleichenden und zusammenfassenden Betrachtung dieser Standorte gehen wir auf die jeweiligen Investment- und Hallenvermietungsmärkte im Detail ein. Gegenüber dem letzten Report berichten wir detaillierter über das Transaktionsvolumen.

Möglich wird diese Marktbetrachtung durch den Zusammenschluss führender Gewerbe-Immobiliendienstleister aus Nord-, Mittel- und Süddeutschland zum Netzwerk German Property Partners (GPP). Dank unserer detailreichen Marktkenntnisse vor Ort verfügen wir über Daten zu den Logistikregionen, die neben den jeweiligen Kernstädten auch das Umland umfassen.

Wir wünschen Ihnen eine informative und erkenntnisreiche Lektüre. Gern tauschen wir uns mit Ihnen persönlich aus und unterstützen Sie bei Ihren individuellen Fragestellungen rund um das Thema Immobilie.

Guido Nabben
Sprecher von German Property Partners

INHALT

Top-7 | Überblick und Kennzahlen....4/5
Top-7 | Investment....6
Top 7 | Vermietung....7
Hamburg....8/9
Berlin....10/11
Düsseldorf....12/13
Köln....14/15
Frankfurt....16/17
Stuttgart....18/19
München....20/21

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ÜBERBLICK
TOP-7 | 2018/Q1-4

Investment: Größte Transaktionen pro Region und nach Fläche	
Hamburg	Logistikpark in Hamburg, ca. 32.400 m², Käufer: Frasers Logistics & Industrial Trust
Berlin	Logistikzentrum in Dahlwitz-Hoppegarten, ca. 75.000 m², Käufer: Hoppegarten Investment Sarl
Düsseldorf	Hallenfläche in Krefeld, ca. 60.000 m², Käufer: Patrizia (PLIE I)
Köln	Logistikzentrum in Dormagen, ca. 40.000 m², Käufer: Spezialfonds von RLI Investors
Frankfurt	Logistik- und Dienstleistungscenter in Pohlheim-Garbenteich, ca. 84.000 m², Käufer: Livos Gruppe
Stuttgart	Coperion-Areal in Stuttgart, ca. 28.500 m², Käufer: Cording Real Estate
München	Distributionszentrum in Maisach, ca. 33.200 m², Käufer: Bayerische Versorgungskammer

Vermietung: Größte Verträge pro Region	
Hamburg	nord logistic, ca. 29.100 m² Hallenfläche in Hamburg Süd
Berlin	Decathlon, ca. 45.000 m² Hallenfläche in Ludwigsfelde
Düsseldorf	Seacon Logistics Deutschland, ca. 28.000 m² Hallenfläche in Neuss
Köln	DHL Supply Chain Management (Eigennutzung), ca. 35.000 m² Hallenfläche in Rheinbach
Frankfurt	Lufthansa, ca. 100.000 m² Hallenfläche in Frankfurt am Main
Stuttgart	Daimler AG / OEM, ca. 17.000 m² Hallenfläche in Böblingen
München	Deutsche Post DHL, ca. 75.000 m² Hallenfläche in München

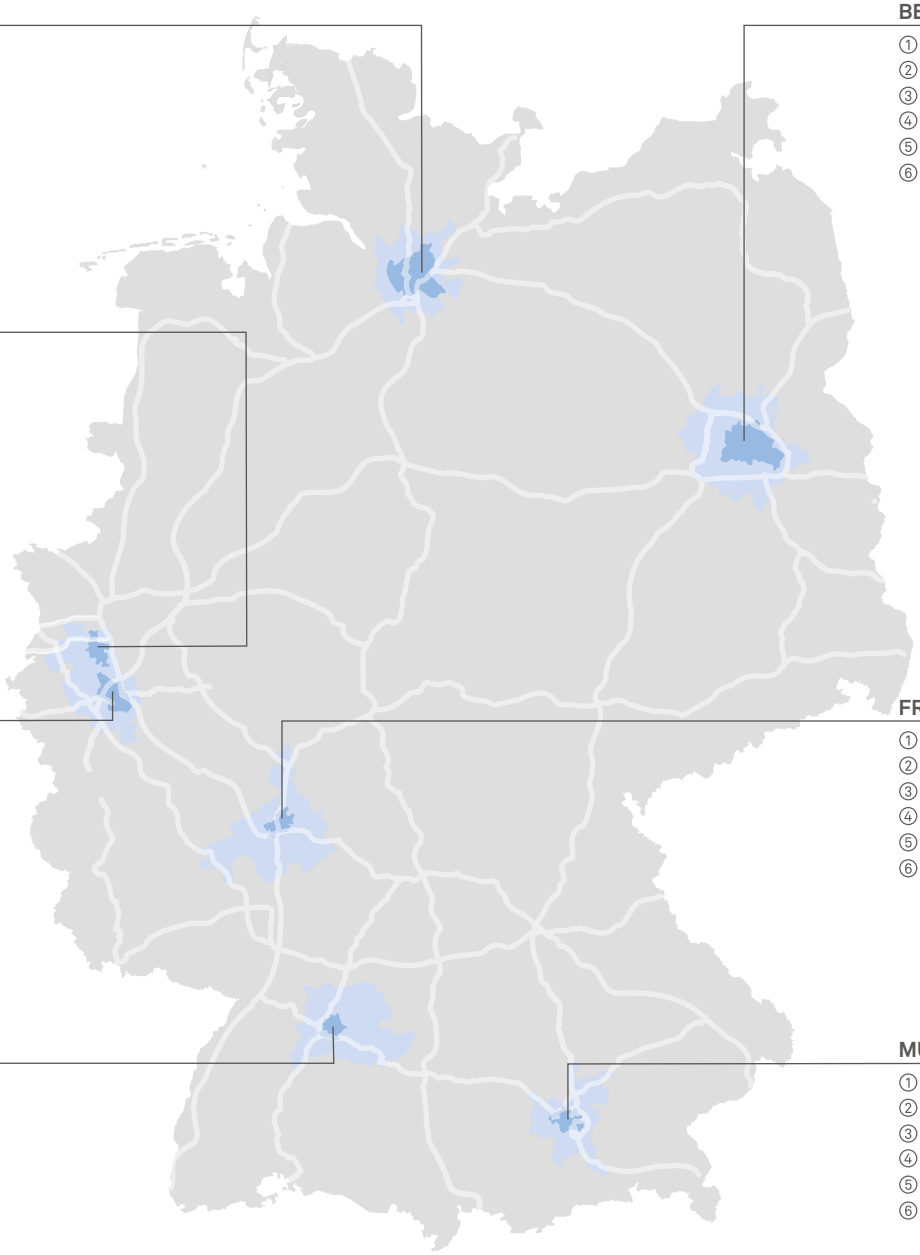
KENNZAHLEN TOP-7

		Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
(Investment) Transaktionsvolumen (in Mio. €)	2018	327	425	285	280	409	110	460	**2.296**
	2017	288	401	256	430	628	185	233	**2.421**
	ggü. Vorjahr	+39	+24	+29	-150	-219	-75	+227	**-125**
Netto-Spitzenrendite	2018	4,50 %	4,20 %	4,35 %	4,20 %	4,20 %	4,50 %	4,00 %	**Ø 4,28 %**
	2017	4,60 %	4,50 %	4,75 %	4,70 %	4,60 %	4,50 %	4,40 %	**Ø 4,58 %**
	ggü. Vorjahr	-0,10 %-Pkt.	-0,30 %-Pkt.	-0,40 %-Pkt.	-0,50 %-Pkt.	-0,40 %-Pkt.	0,00 %-Pkt.	-0,40 %-Pkt.	**-0,30%-Pkt.**
Grundstückspreise Stadtgebiet (Spitze, €/m²)	2018	300	190	360	250	340	450	720	**max. 720**
	2017	240	170	350	185	330	410	700	**max. 700**
	ggü. Vorjahr	+25 %	+12 %	+3 %	+35 %	+3 %	+10 %	+3 %	
Grundstückspreise Umland (Spitze, €/m²)	2018	180	160	260	150	250	300	680	**max. 680**
	2017	150	140	250	145	235	300	660	**max. 660**
	ggü. Vorjahr	+20 %	+14 %	+4 %	+3 %	+6 %	0 %	+3 %	
Flächenumsatz (m²)	2018	470.000	406.300	310.000	300.000	614.600	381.800	216.600	**2.698.500**
	2017	450.000	480.400	437.000	280.000	659.300	409.800	271.000	**2.987.200**
	ggü. Vorjahr	+4 %	-15 %	-29 %	+7 %	-7 %	-7%	-20 %	**-10 %**
Spitzenmiete* Stadtgebiet (€/m²/mtl.)	2018	6,00	5,60	5,60	5,50	6,40	6,50	7,00	**Ø 6,09**
	2017	5,80	5,00	5,40	5,00	6,20	6,50	6,80	**Ø 5,81**
	ggü. Vorjahr	+3 %	+12 %	+4 %	+10 %	+3 %	0 %	+3 %	**+5 %**
Spitzenmiete* Umland (€/m²/mtl.)	2018	4,70	4,70	5,00	5,00	5,60	6,80	6,30	**Ø 5,44**
	2017	4,25	4,30	4,60	4,80	5,40	6,50	6,10	**Ø 5,14**
	ggü. Vorjahr	+11 %	+9 %	+9 %	+4 %	+4 %	+5 %	+3 %	**+6 %**

* Logistik: mind. 5.000 m², mind. 10 m UKB, mind. 1 Rampentor / 1.000 m², State of the Art, Neubau bzw. erste Vermietungsperiode

 Quelle: German Property Partners (GPP)/bulwiengesa für Berlin, Frankfurt und München

KENNZAHLEN
TOP-7 | 2018/Q1-4



HAMBURG
① 6,00 €/m²
② 4,70 €/m²
③ 4,50 %
④ 200-300 €/m²
⑤ 140-180 €/m²
⑥ 60-100 €/m²

BERLIN
① 5,60 €/m²
② 4,70 €/m²
③ 4,20 %
④ 65-190 €/m²
⑤ 60-160 €/m²
⑥ 40-110 €/m²

DÜSSELDORF
① 5,60 €/m²
② 5,00 €/m²
③ 4,35 %
④ 310-360 €/m²
⑤ 220-260 €/m²
⑥ 80-110 €/m²

KÖLN
① 5,50 €/m²
② 5,00 €/m²
③ 4,20 %
④ 150-250 €/m²
⑤ 100-150 €/m²
⑥ 70-100 €/m²

FRANKFURT
① 6,40 €/m²
② 5,60 €/m²
③ 4,20 %
④ 240-340 €/m²
⑤ 70-250 €/m²
⑥ 55-200 €/m²

STUTTGART
① 6,50 €/m²
② 6,80 €/m²
③ 4,50 %
④ 260-450 €/m²
⑤ 180-300 €/m²
⑥ 60-170 €/m²

MÜNCHEN
① 7,00 €/m²
② 6,30 €/m²
③ 4,00 %
④ 390-720 €/m²
⑤ 180-680 €/m²
⑥ 125-450 €/m²

KENNZAHLEN INVESTMENT/VERMIETUNG:

① Spitzenmiete Logistik* (Stadtgebiet)
② Spitzenmiete Logistik* (Umland)
③ Spitzenrendite netto
④ Grundstückspreise** (Stadtgebiet)
⑤ Grundstückspreise** (Umland)
⑥ Grundstückspreise** (Großraum)

* Logistik: mind. 5.000 m², mind. 10 m UKB, mind. 1 Rampentor / 1.000 m², State of the Art, Neubau bzw. erste Vermietungsperiode
** Grundstücke: GE/GI-Gebiet, ab 1 ha, erschlossen, kontaminationsfrei, nahezu rechteckiger Zuschnitt

Quelle: German Property Partners (GPP)/bulwiengesa (Daten und Marktgebietabgrenzung) für Berlin, Frankfurt und München

GERMAN PROPERTY PARTNERS

INVESTMENT
TOP-7 | 2018/Q1-4

Logistik- und Industrieimmobilien standen 2018 erneut hoch in der Gunst der Investoren. In den Logistikregionen der sieben Top-Märkte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München wurde 2018 ein Investment-Transaktionsvolumen von insgesamt rund 2,3 Mrd. € erzielt.

INVESTITIONSOBJEKTE

Im Gegensatz zum Vorjahr überstiegen die Kaufpreise der größten Immobilienpakete nicht den mittleren dreistelligen Millionenbereich und es waren häufig deutsche Investoren als Käufer oder Verkäufer beteiligt. Dennoch wurde das Ergebnis des Jahres 2017, in dem mehrere besonders große Portfolios und Unternehmensplattformen veräußert worden waren, mit einem Abstand von nur etwa 5 % fast wieder erreicht. Neben diversen Portfolioverkäufen fanden in den Top-7-Märkten auch zahlreiche Einzeltransaktionen statt. Die zwei größten Logistikanlagen wechselten in Pohlheim-Garbenteich (Region Frankfurt) und Hoppegarten (Region Berlin) mit ca. 84.000 m² Nutzfläche bzw. ca. 75.000 m² den Eigentümer. In Krefeld erwarb ein Fonds von Patrizia ein Objekt mit ca. 60.000 m² für über 60 Mio. €. Im rheinländischen Dormagen sicherten sich RLI Investors eine ca. 40.000 m² große Logistikanlage. In der Region Hamburg konzentrierten sich die Investments deutlich auf das Stadtgebiet, in dem das Transaktionsvolumen um über 50 % zunahm. In Stuttgart erwarb Cording Real Estate mit den Liegenschaften des Coperion-Areals über 28.000 m².

RENDITEN

Der Anlagedruck der Investoren und das daraus abgeleitete Interesse an Logistikimmobilien haben die Kaufpreise 2018 weiter nach oben getrieben. Im Durchschnitt der sieben Top-Märkte sind die Netto-Spitzenrenditen im Laufe des vergangenen Jahres von 4,58 % auf 4,28 % gesunken. Der Renditeabstand zu Büroimmobilien hat im Mittel von 132 auf 124 Basispunkte nochmals leicht abgenommen. In München werden Top-Logistikprodukte mittlerweile für eine Verzinsung von nur noch 4,0 % erworben.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Gewerbebauland ist 2018 wieder teurer geworden. Dies trifft insbesondere innerhalb der Gemeindegebiete der Top-7-Kernstädte zu. Die Spitzenpreise stiegen sehr deutlich in Köln (+35 %), Hamburg (+25 %) und Berlin (+12 %). Die Untergrenzen der üblichen Preisspannen wurden hingegen signifikant im Umland und im Großraum von Stuttgart (+20 %, +100 %) sowie von Düsseldorf (+10%, +22 %) angehoben. Hier stieg das Preisniveau somit besonders flächenhaft.

AUSBLICK

Der Mangel an Anlagealternativen auf den europäischen Kapitalmärkten hält noch an. Solange das Zinsniveau und die Finanzierungsbedingungen so günstig sind, wird das Objektangebot auch in 2019 auf eine hohe Nachfrage und Zahlungsbereitschaft der Investoren treffen. Wenn dem Investmentmarkt ein entsprechendes Objektangebot zugeführt wird, könnte 2019 erneut ein Transaktionsvolumen im Milliardenbereich erzielt werden. Da der Nachfrageüberhang nicht nur Investmentprodukte, sondern auch Gewerbebauland betrifft, werden die Grundstückspreise vielerorts weiter steigen.

TOP-5-TRANSAKTIONEN DER TOP-7 (NACH FLÄCHENGRÖSSE)

Region	Objekt/Standort	Käufer	Verkäufer	Größe
Frankfurt	Logistikanlage, Pohlheim-Garbenteich	Livos Gruppe	Loghotel	ca. 84.000 m²
Berlin	Logistikzentrum, Hoppegarten	Private Equity Fonds	Hoppegarten Park Property	ca. 75.000 m²
Düsseldorf	Krefeld	Patrizia	Warburg HIH	ca. 60.000 m²
Berlin	Europazentrale CLINTON, Dahlwitz-Hoppegarten	CLINTON Großhandel	Versicherung / Pensionskasse	ca. 40.800 m²
Köln	Logistikanlage, Dormagen	RLI Investors	Beos	ca. 40.000 m²

 Quelle: German Property Partners (GPP)/bulwiengesa für Berlin, Frankfurt und München

VERMIETUNG
TOP-7 | 2018/Q1-4

In 2018 wurde in den Logistikregionen der Top-7-Standorte ein Flächenumsatz von insgesamt rund 2,7 Mio. m² Hallenfläche realisiert. Das Ergebnis fiel somit ca. 10 % niedriger aus als in 2017. Der Anteil der Eigennutzer stieg leicht auf über ein Viertel.

FLÄCHENUMSATZ

Während Logistikdienstleister ihre Flächennachfrage gegenüber dem Vorjahr um 30 % verstärkten, ging der Umsatz bei Handels- und bei Industrieunternehmen um 27 % bzw. 46 % zurück. Somit konnten Logistikunternehmen den geringeren Bedarf der anderen Branchen in weiten Teilen kompensieren und waren für die Marktentwicklung des vergangenen Jahres entsprechend von besonderer Wichtigkeit. In Hamburg und Düsseldorf wurden jeweils die drei größten Flächenumsätze von Logistikern realisiert, in Köln und Frankfurt jeweils die zwei größten. Nur in Stuttgart stammte wie schon in 2017 etwa die Hälfte der Nachfrage von der Branchengruppe „Industrie / Produktion / Handwerk“.

MIETEN

Die Spitzenmieten sind in allen sieben Logistikregionen zwischen 0,20 €/m²/Monat bis 0,60 €/m²/Monat gestiegen. Die höchsten Mieten wurden mit 7,00 €/m²/Monat bzw. 6,80 €/m²/Monat in München und Stuttgart erzielt. In Köln kletterte die Spitzenmiete nach einer langen Stagnation auf 5,50 €/m²/Monat. In Hamburg betrug die Spitzenmiete zum Jahresende 6,00 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmieten nahmen in den Stadtgebieten aller Kernstädte der Logistikregionen zu. In Düsseldorf und Stuttgart stiegen die mittleren Mieten zudem im Umland um 10 % bzw. 12 %.

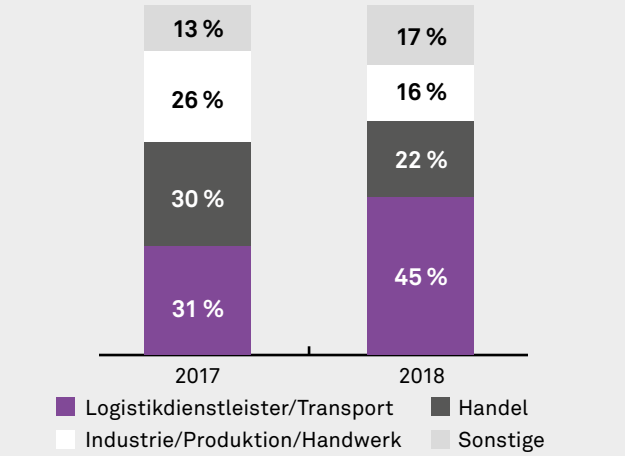
FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Das Flächenangebot in den Top-7-Märkten war auch im Jahr 2018 von niedrigen Leerständen und einer hohen Bedeutung von Neubauvorhaben geprägt. Insbesondere in den Kernen der Logistikregionen standen nur noch wenige Bestandsobjekte zur Anmietung zur Verfügung. Die größten Neubauten wurden 2018 in Wustermark (Region Berlin, ca. 71.000 m² Hallenfläche), Berlin (ca. 54.000 m²), Kerpen (Region Köln, ca. 48.000 m²) und Hamburg-Moorburg (ca. 35.000 m²) fertiggestellt. Auf den Grundstücksmärkten der sieben Logistikregionen werden seit Jahren deutlich weniger Liegenschaften für Logistik- und Industrienutzungen neu ausgewiesen als nachgefragt werden. An vielen Standorten wurden daher Bauprojekte auch ohne Vorvermietung begonnen.

AUSBLICK

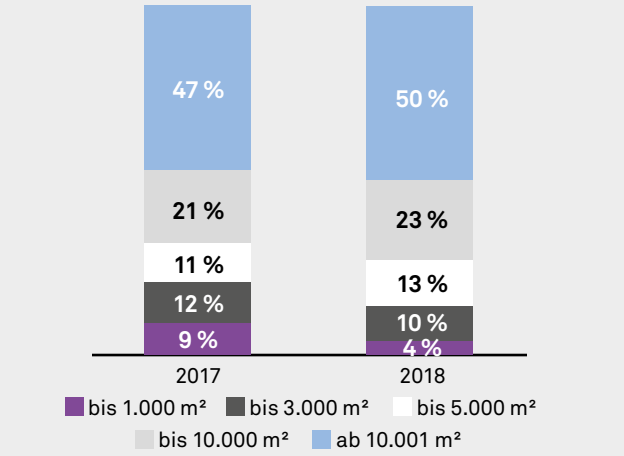
Zwar ist die Wirtschaftskonjunktur abgeflaut, die Wirtschaftsforschungsinstitute prognostizieren das Wirtschaftswachstum für 2019 aber dennoch auf mindestens 1,1 % und gehen nicht von einer Rezession aus. Obwohl derzeit drohende internationale Handelsstreitigkeiten als Risiko für die Exportwirtschaft bewertet werden, hat sich der RWI/ISL-Containerumschlag-Index als Frühindikator für den Welthandel in den letzten Monaten positiv entwickelt. Für die Top-7-Logistikregionen wird insgesamt von einer immer noch hohen Flächennachfrage ausgegangen. Das Objektangebot ist allerdings verknappt und wird den Flächenumsatz in 2019 in mehreren Städten begrenzen. Dies trifft zumindest auf Hamburg, München und Köln zu. In Düsseldorf könnte die Marktentwicklung aufgrund angekündigter Projektentwicklungen 2019 hingegen besser verlaufen. Der Preisauftrieb wird zumindest in einzelnen Top-7-Märkten in den kommenden Monaten anhalten.

Top-7 | Flächenumsatz nach Branche
2017–2018 | in %



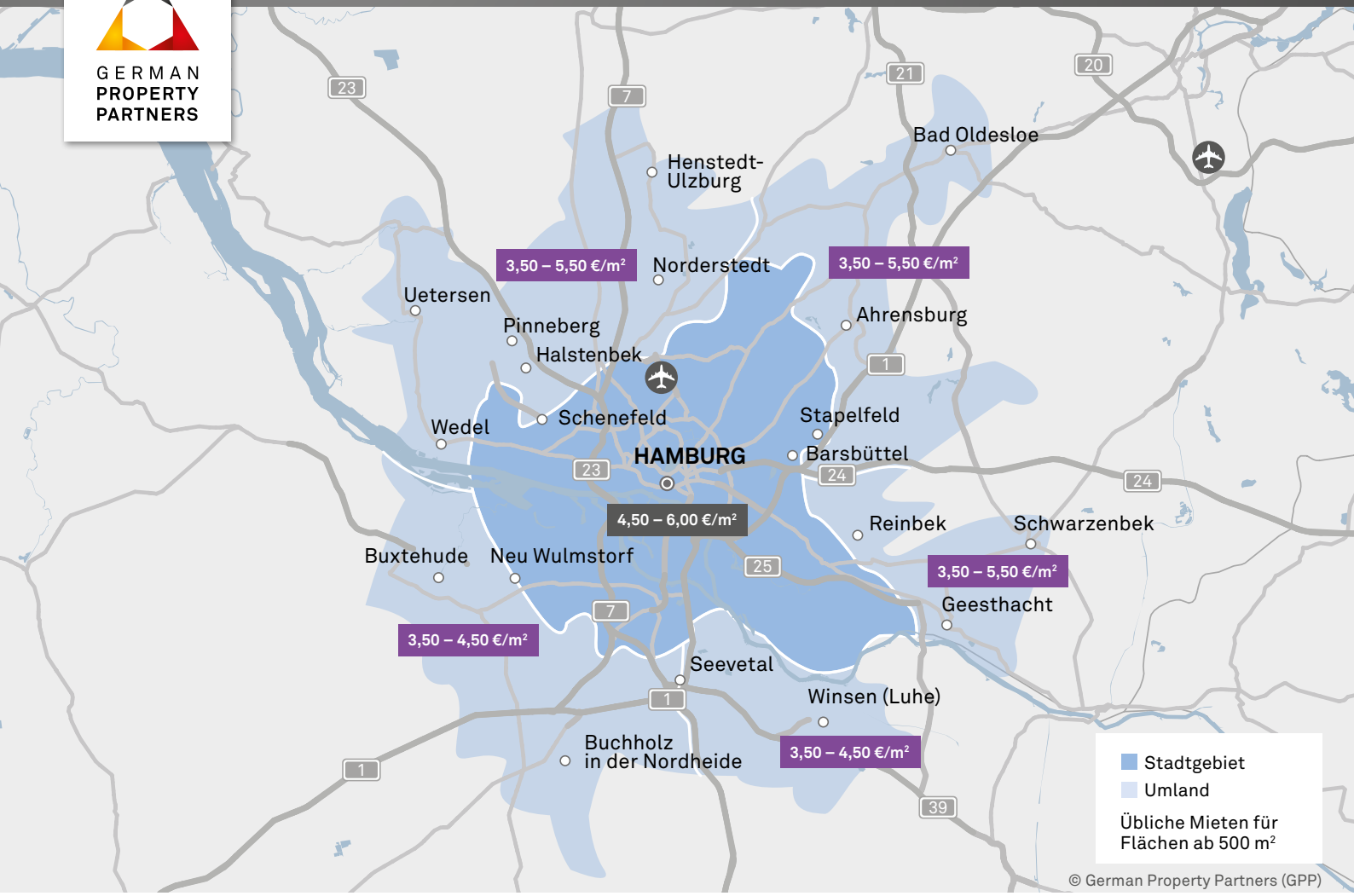
Quelle: German Property Partners (GPP)

Top-7 | Flächenumsatz nach Größe
2017–2018 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)

Quelle: German Property Partners (GPP)/bulwiengesa für Berlin, Frankfurt und München



INVESTMENT
HAMBURG

Das Rekordjahr auf dem gewerblichen Immobilien-Investmentmarkt spiegelt sich auch in einem guten Ergebnis der Assetklasse der Logistikimmobilien in Hamburg und Umland wider. Im Gesamtjahr 2018 ist das Transaktionsvolumen für Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien mit rund 330 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr um 14 % gestiegen.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Der hohe Investmentumsatz war insbesondere auf die Veräußerung mehrerer großflächiger Logistikimmobilien zurückzuführen. Alleine die drei größten Objekte mit jeweils über 15.000 m² Hallenfläche stellten über ein Fünftel des Transaktionsvolumens. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien sank im Jahresverlauf leicht um 0,10 %-Punkte auf 4,50 %

GRUNDSTÜCKSPREISE

Aufgrund der hohen Nachfrage nach geeigneten Grundstücken stiegen die Grundstückspreise in nahezu allen Hamburger und Umland-Lagen im Vergleich zu 2017 weiter an. Höchstpreisige Lagen waren mit 200 bis 300 €/m² die Teilmärkte Hamburg Süd und Ost. Für das Hamburger Umland wurden Grundstückspreise von 140 bis 180 €/m² aufgerufen.

AUSBLICK

Die Nachfrage nach geeigneten Investments in der Hansestadt wird auch in der Assetklasse der Logistikimmobilien anhalten. Die guten Rahmenbedingungen dürften für eine rege Marktdynamik sorgen. Allerdings wird aufgrund des anhaltenden Produktmangels kaum eine Wiederholung des guten Ergebnisses von 2018 möglich sein. Der Tiefpunkt bei den Spitzenrenditen wurde Ende 2018 voraussichtlich erreicht. Es ist eine Konsolidierung der Renditen zu erwarten.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. **HAMBURG,** Logistikpark Vollhöfner , ca. 32.400 m² Hallenfläche, Käufer: Frasers Logistics & Industrial Trust , Q1
2. **HAMBURG,** Logistikpark Vollhöfner , ca. 30.500 m² Hallenfläche, Käufer: Frasers Logistics & Industrial Trust , Q1
3. **HAMBURG,** Objekt im Optimus-Prime-Portfolio, ca. 16.600 m² Hallenfläche, Käufer: Helaba Invest, Q4

VERMIETUNG
HAMBURG

Zum Jahresende 2018 summierte sich der Flächenumsatz für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Hamburg und dem Umland auf 470.000 m², ein Plus gegenüber dem Vorjahr von 4 %. Auf Eigennutzer entfielen 95.900 m² und somit 20 % weniger als 2017.

FLÄCHENUMSATZ

Das Gesamtergebnis 2018 wurde maßgeblich von zahlreichen Großabschlüssen geprägt. Größte Abschlüsse waren die Anmietung von insgesamt 29.100 m² Logistikfläche im 2. Quartal durch die nord logistic Speditionsgesellschaft im Logistikzentrum „Goodman Hamburg II“ (Altenwerder Hauptstraße 5) und die Unterzeichnung eines Mietvertrags im 3. Quartal durch BOR Warehousing & Distribution (Vollhöfner Weiden 19).
Wie in den beiden vorangegangenen Jahren prägten auch 2018 die Abschlüsse über 10.000 m² mit einem Umsatzanteil von 38 % das Marktgeschehen. Umsatzstärkste Branche war mit 55 % der Bereich Logistik/Spedition, gefolgt von Industrie / Produktion / Handwerk mit 24 %. Wie im Vorjahr entfiel mit 61 % der Großteil des Flächenumsatzes auf das Stadtgebiet.

MIETEN

Sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Hamburg und dem Umland legten 2018 weiter zu. Während die Durchschnittsmiete um 2,0 % auf 5,00 €/m²/Monat stieg, kletterte die Spitzenmiete um 3,4 % auf erstmalig 6,00 €/m²/Monat. Ein Grund dafür ist mit einem Anteil von 34 % der hohe Umsatz im Mietpreissegment über 5,51 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT

Auch 2018 war das geringe Flächenangebot der limitierende Faktor der Marktentwicklungen im Bereich Industrie- und Logistikimmobilien in Hamburg und im Umland. Nach wie vor sind geeignete Flächen Mangelware.

AUSBLICK

Perspektivisch wird der Mangel an geeigneten Grundstücken für Projektentwicklungen nur bedingt die anhaltend gute Nachfrage bedienen können. Da für 2019 zudem kaum größere verfügbare Fertigstellungen vorgesehen sind, ist von einem deutlich niedrigeren Flächenumsatz als 2018 auszugehen.

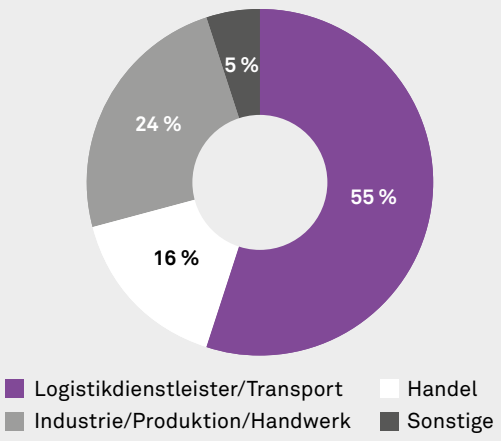
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2018

1. HAMBURG-MOORBURG - für B+S sowie Kühne + Nagel AG, ca. 35.000 m² Hallenfläche
2. HAMBURG-ALTENWERDER - für Bolloré Logistics Germany sowie IGS Paraffin Logistics, ca. 15.000 m² Hallenfläche
3. RADE - für Landgard, ca. 12.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

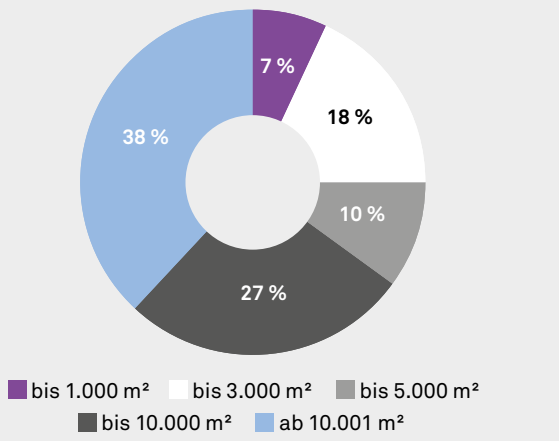
1. NORD LOGISTIC, HAMBURG SÜD
ca. 29.100 m² Hallenfläche, Q2
2. BOR WAREHOUSING & DISTRIBUTION, HAMBURG SÜD
ca. 29.000 m² Hallenfläche, Q3
3. IN-TIME TRANSPORT (EIGENNUTZER-BAUSTART), BUCHHOLZ I. D. NORDHEIDE
ca. 28.000 m² Hallenfläche, Q2

Hamburg | Flächenumsatz nach Branche
2018/Q1–4 | in %

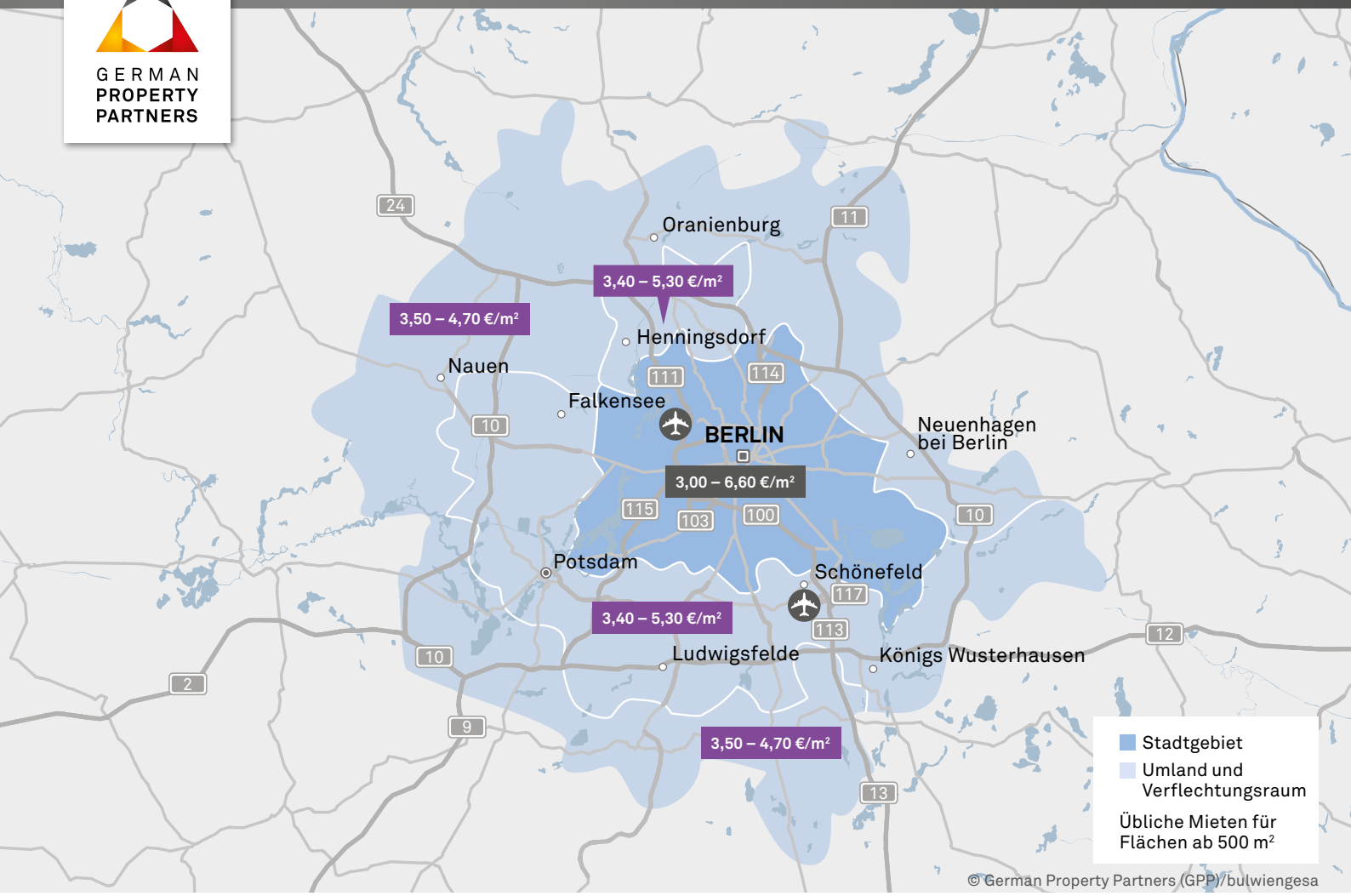


Quelle: German Property Partners (GPP)

Hamburg | Flächenumsatz nach Größe
2018/Q1–4 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)



INVESTMENT
BERLIN

Autor: bulwiengesa

In der Logistikregion Berlin führte in 2018 die Veräußerung zweier großer deutschlandweiter Portfolios gegenüber dem Vorjahr zu einem geringfügig höheren Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 425 Mio. €. Insgesamt wurden 16 Transaktionen mit einer Gesamtnutzfläche von rund 350.000 m² verzeichnet. Ein Großteil des Gesamtinvestitionsvolumens wurde, anders als im Vorjahr, innerhalb des Stadtgebiets gehandelt.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Die seit Jahren zu beobachtende Renditekompression schritt auch in der Logistikregion Berlin weiter voran. Sowohl Miet- als auch Kaufpreise konnten im Jahr 2018 weiter steigen. Der dynamische Berliner Markt rangiert nunmehr bei einer Netto-Spitzenrendite von 4,20 %. Dies entspricht einem Delta zum Vorjahr von 30 Basispunkten.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Grundstückspreise stiegen im Vorjahresvergleich über alle Berliner Lagen hinweg. Dabei wurden teils starke relative Zuwächse verzeichnet. Die höchsten Preise waren im Stadtgebiet zu finden. Dort erreichten die Spitzenpreise fast 200 €/m². Im Berliner Umland sowie im Verflechtungsraum rangierten die Preise zwischen 110 und 150 €/m² in der Spitze. Im Verflechtungsraum stiegen die Grundstückspreise im oberen Marktsegment um bis zu rund 20 %.

AUSBLICK

Der Berliner Investmentmarkt für Logistikimmobilien wird auch 2019 einen hohen Stellenwert im deutschlandweiten Vergleich einnehmen. Das Investmentvolumen wird allerdings zu hohen Teilen durch das vorhandene Angebot am Markt bedingt werden. Der Renditedruck wird auch künftig anhalten und die Grundstückspreise innerhalb des Stadtgebiets werden weiter steigen.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. DAHLWITZ-HOPPEGARTEN, Logistikzentrum, ca. 75.000 m² Nutzfläche, Käufer: Hoppegarten Investment Sarl
2. DAHLWITZ-HOPPEGARTEN, Europazentrale CLINTON, ca. 40.800 m² Nutzfläche, Käufer: Versicherung / Pensionskasse
3. BERLIN, ehem. Geschützgießerei, ca. 20.000 m² Nutzfläche, Käufer: Bauwens Developement

VERMIETUNG
BERLIN

Autor: bulwiengesa

Im Gesamtjahr 2018 wurde in der Logistikregion Berlin ein Flächenumsatz von rund 406.000 m² realisiert. Im Vergleich zu 2017 entspricht dies einem Rückgang von 15 %.

FLÄCHENUMSATZ

Der Gesamtflächenumsatz blieb im Vergleich zum Vorjahr etwas zurück. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf das knappe Flächenangebot und teilweise auch auf die stark steigenden Mietpreise. Die Nachfrageseite bestätigt weiterhin: Berlin ist und bleibt einer der dynamischsten Märkte Deutschlands. Die bedeutendsten Anmietungen in der Logistikregion Berlin erfolgten durch den Modeanbieter Decathlon sowie BLG Logistics mit jeweils 45.000 m² in Ludwigsfelde und Falkensee. Dabei wurden in der Region 70 % der Vermietungen in der Größenklasse über 10.000 m² realisiert. Dies ist im zeitlichen Vergleich ein sehr hoher Wert. In diesem Segment lag der Flächenumsatz rund 42 % über dem des Vorjahres.

MIETEN

Im Stadtgebiet von Berlin wurden 2018 für Logistikimmobilien Spitzenmieten von rund 5,60 €/m²/Monat aufgerufen. Einzelne Top-Mieten lagen bei bis zu 6,60 €/m²/Monat. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Spitzenmiete im Stadtgebiet um 12 % erhöht. Hallen- und Produktionsflächen im Umland sowie im Verflechtungsraum rangierten größtenteils zwischen 3,40 und 5,30 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT

Auf dem Berliner Markt für Hallen- und Produktionsflächen herrschte ein deutlicher Nachfrageüberhang. Neue Projektentwicklungen wurden schnell vermarktet und hatten nur geringfügige Leerstände zu verzeichnen. Neubaumaßnahmen sind weiterhin von großer Wichtigkeit, um weiteres Flächenangebot zu schaffen.

AUSBLICK

Da das Angebot an verfügbaren Flächen sehr begrenzt ist, ist es aktuell noch offen, wie sich der Flächenumsatz im Jahresverlauf entwickeln wird. Mietverträge über große zusammenhängende Hallen- und Produktionsflächen werden weiterhin eine wichtige Stellung einnehmen. Ebenso wird das Niveau der Mietpreise innerhalb des Stadtgebiets weiter ansteigen.

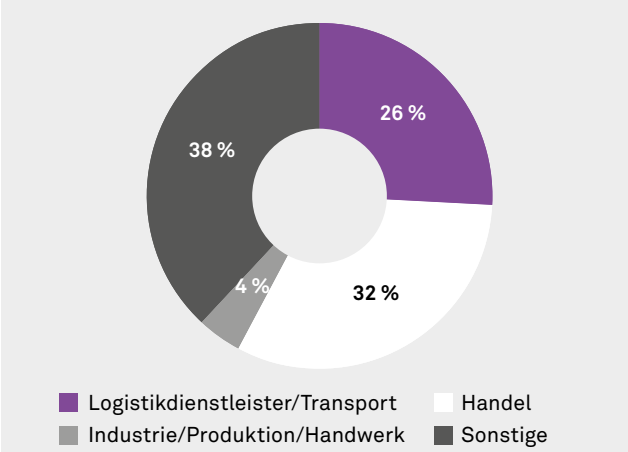
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2018

1. WUSTERMARK - für diverse Nutzer, ca. 71.000 m² Hallenfläche
2. BERLIN - für diverse Nutzer, ca. 54.000 m² Hallenfläche
3. GROSSBEEREN - für Asos, ca. 46.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

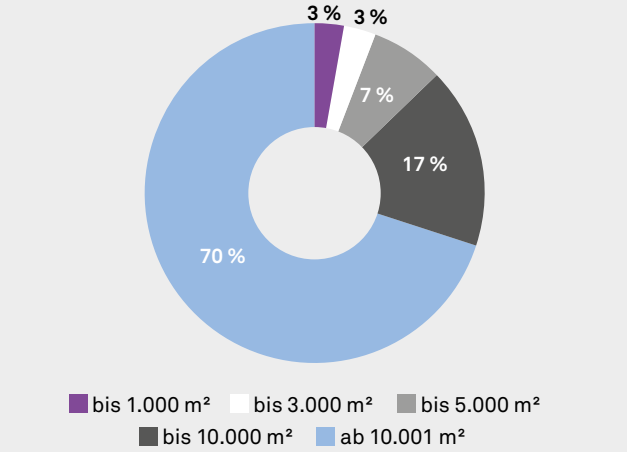
1. DECATHLON, LUDWIGSFELDE
ca. 45.000 m² Hallenfläche, Q3
2. BLG LOGISTICS, FALKENSEE
ca. 45.000 m² Hallenfläche, Q2
3. REWE, BERLIN
ca. 35.000 m² Hallenfläche, Q3

Berlin | Flächenumsatz nach Branche
2018/Q1–4 | in %

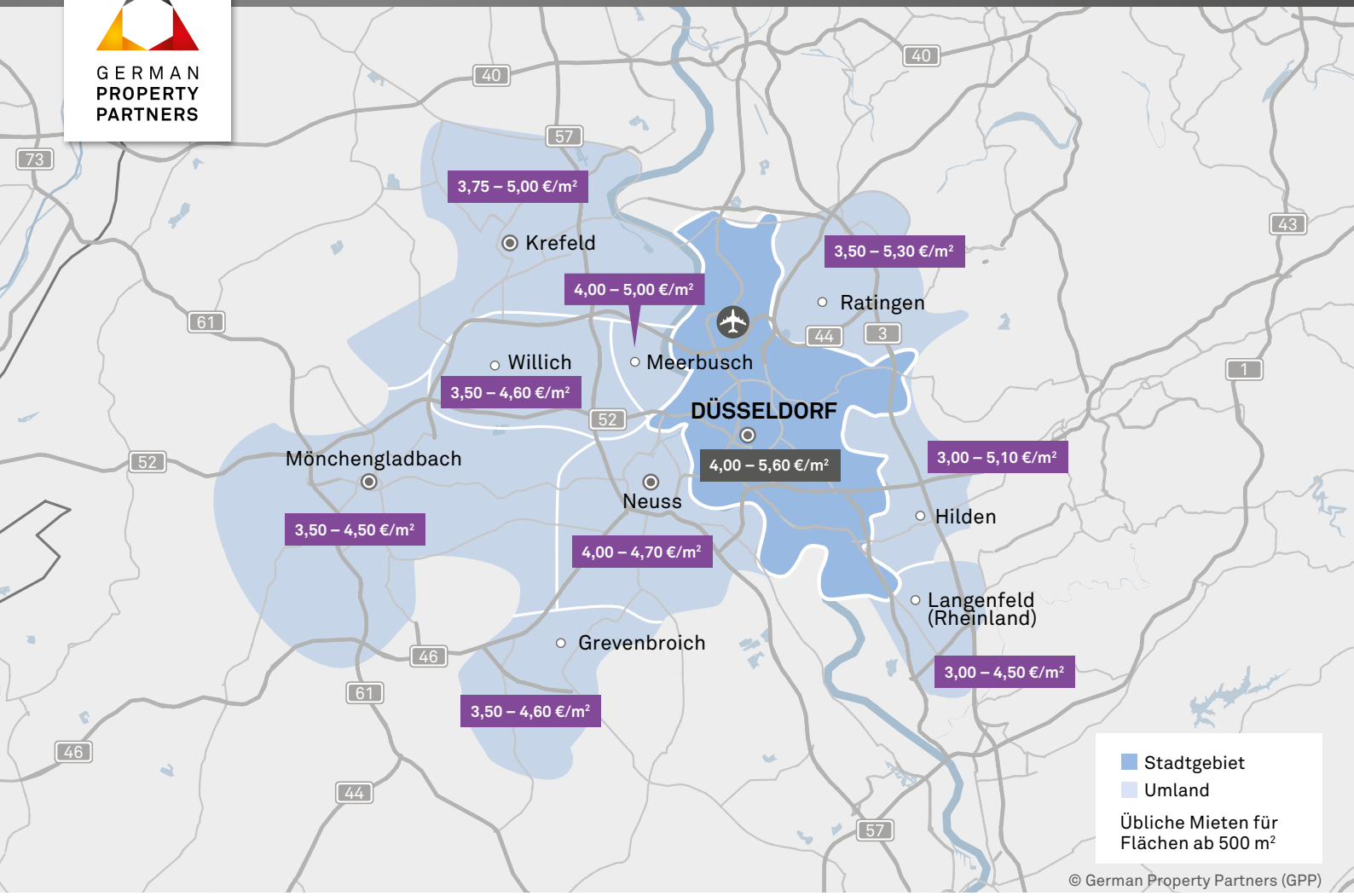


Quelle: German Property Partners (GPP)

Berlin | Flächenumsatz nach Größe
2018/Q1–4 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)



INVESTMENT
DÜSSELDORF

Großvolumige Portfoliotransaktionen und die Übernahmen von kompletten Unternehmensplattformen bescherten Düsseldorf mit Umland ein Spitzenergebnis von rund 285 Mio. € Transaktionsvolumen und somit eine Steigerung von rund 11 % verglichen zum Vorjahr.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Zu den veräußerten Immobilien zählten Objekte aus dem Verkauf des sogenannten Laetitia-Portfolios von aurelis Real Estate an Swiss Life, bestehend aus Light-Industrial-Immobilien und Liegenschaften aus dem Verkauf des Logistikportfolios von Alpha Industrial an Frasers Property. Die anhaltend hohe Nachfrage, bei gleichzeitiger Produktarmut, führte zu einem stetigen Rückgang der Spitzenrendite für Logistikimmobilien auf rund 4,35 %. Zwar waren Value-Add-Objekte stark nachgefragt, diese konnten aber wegen der in vielen Immobilien gesunkenen Leerstände nur in wenigen Fällen geliefert werden.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Düsseldorfer Stadtgebiet stiegen die Kaufpreise für Entwicklungsgrundstücke leicht auf bis zu 360 €/m². Im Großraum nahm das Preisniveau auf rund 80–110 €/m² zu und verzeichnete somit ein Wachstum von bis zu 22 %. Zusammenfassend war eine Preissteigerung über alle Teilmärkte zu verzeichnen.

AUSBLICK

Die Nettoanfangsrenditen werden in 2019 weiterhin rückläufig bleiben und sich bei rund 4,20 % bis rund 4,10% einpendeln. Anhaltende Produktknappheit und gleichbleibend hohe Nachfrage halten den Investmentmarkt überaus dynamisch. Es werden weitere Portfolio-Transaktionen erwartet und somit ist von einem ähnlich hohen Ergebnis wie in 2018 auszugehen.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. KREFELD, ca. 60.000 m² Hallenfläche, Käufer: Patrizia (PLIE I), Q 4
2. RATINGEN, Logistikzentrum, ca. 38.000 m² Hallenfläche, Käufer: Frasers Property, Q 1
3. DÜSSELDORF, Gewerbepark, ca. 20.000 m² Hallenfläche, Käufer: BEOS, Q 3

VERMIETUNG
DÜSSELDORF

Im Gesamtjahr 2018 wurde in der Logistikregion Düsseldorf ein Flächenumsatz von rund 310.000 m² Hallenfläche erzielt. Das entspricht einer Reduktion zum Vorjahr um ca. 30 % (2017: 437.000 m²).

FLÄCHENUMSATZ

Dominierend waren auf der Nutzerseite die Logistikdienstleister, die mit 52 % rund die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes ausmachen. Die Handels- und Industrieunternehmen folgen auf den Rängen zwei und drei. Eigennutzer waren am Markt mit ca. 20 % vertreten.

MIETEN

Die Spitzenmiete stieg leicht an und lag zuletzt bei 5,60 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete in modernen und funktionalen Bestandsobjekten stieg im Vergleich zum Vorjahr auf 4,70 €/m²/Monat. Im Düsseldorfer Umland nahmen die Mieten in neuwertigen Liegenschaften zu und es konnten bis zu 5,00 €/m²/Monat und im Durchschnitt rund 4,40 €/m²/Monat erzielt werden. Somit stiegen die Spitzen- und Durchschnittsmieten in Düsseldorf und Umland erstmals wieder, im Vergleich zum Vorjahr, an.

FLÄCHENANGEBOT

Weiterhin konnte eine Knappheit an modernen und funktionalen Logistikflächen in Bestandsobjekten beobachtet werden. Vor allem betraf das zusammenhängende Flächen ab rund 3.000 m², die einen großen Teil der Nachfrage ausgemacht haben. Durch diese Situation gewannen Projektentwicklungen erneut an Bedeutung. Sie konnten jedoch die hohe Nachfrage nicht ausreichend bedienen, da es eine zu geringe spekulative Bautätigkeit gab. Die Bezugsfertigkeit der Flächen stand oftmals nicht im Einklang mit dem kurzfristig benötigten Bedarf der Nutzer. Zudem dauerte auch der Angebotsmangel an modernen Gewerbeparkflächen ab rund 700 m² Hallenfläche an.

AUSBLICK

Für das Jahr 2019 wird die Angebotssituation bei konstant hoher Nachfrage der Nutzer weiterhin angespannt bleiben. Dies hat weiterhin steigende Mietpreise in kurzfristig verfügbaren und modernen Bestandsflächen als auch bei Neubauflächen zur Folge. Die mangelnden Grundstücksoptionen erschweren es, neue Projektentwicklungen zu initiieren. Für das Jahr 2019 wird ein Flächenumsatz von rund 320.000 m² prognostiziert.

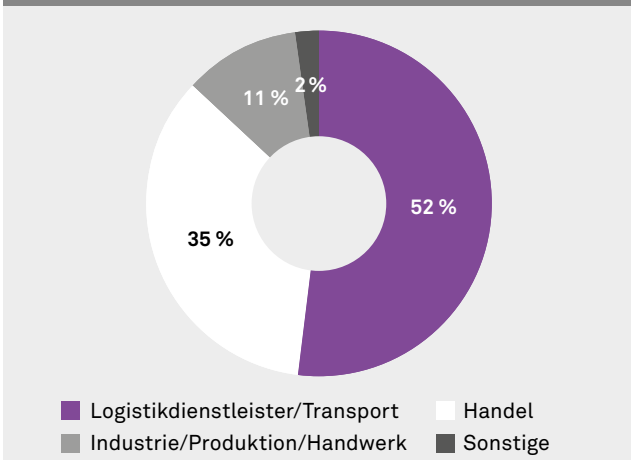
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2018

1. DÜSSELDORF - für Panalpina und weitere Nutzer, ca. 30.000 m² Hallenfläche
2. KREFELD - für Daimler, ca. 13.000 m² Hallenfläche
3. DÜSSELDORF - Schnellecke Modul und weitere Nutzer, ca. 10.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

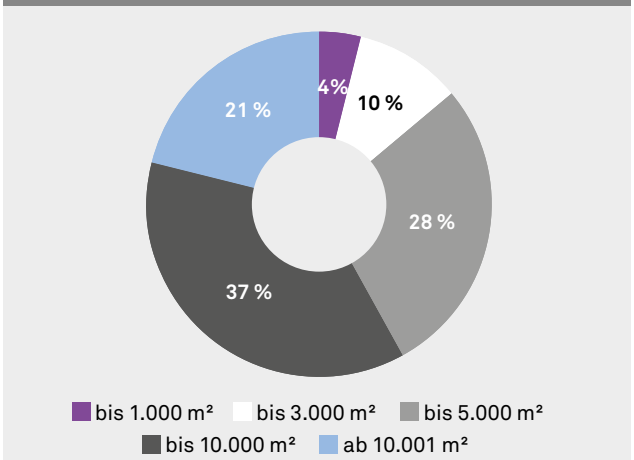
1. SEACON LOGISTICS DEUTSCHLAND, NEUSS, ca. 28.000 m² Hallenfläche, Q4
2. RHENUS, WILLICH, ca. 24.000 m² Hallenfläche, Q3
3. RÖHLING LOGISTICS, RATINGEN, ca. 11.500 m² Hallenfläche, Q4

Düsseldorf | Flächenumsatz nach Branche
2018/Q1–4 | in %

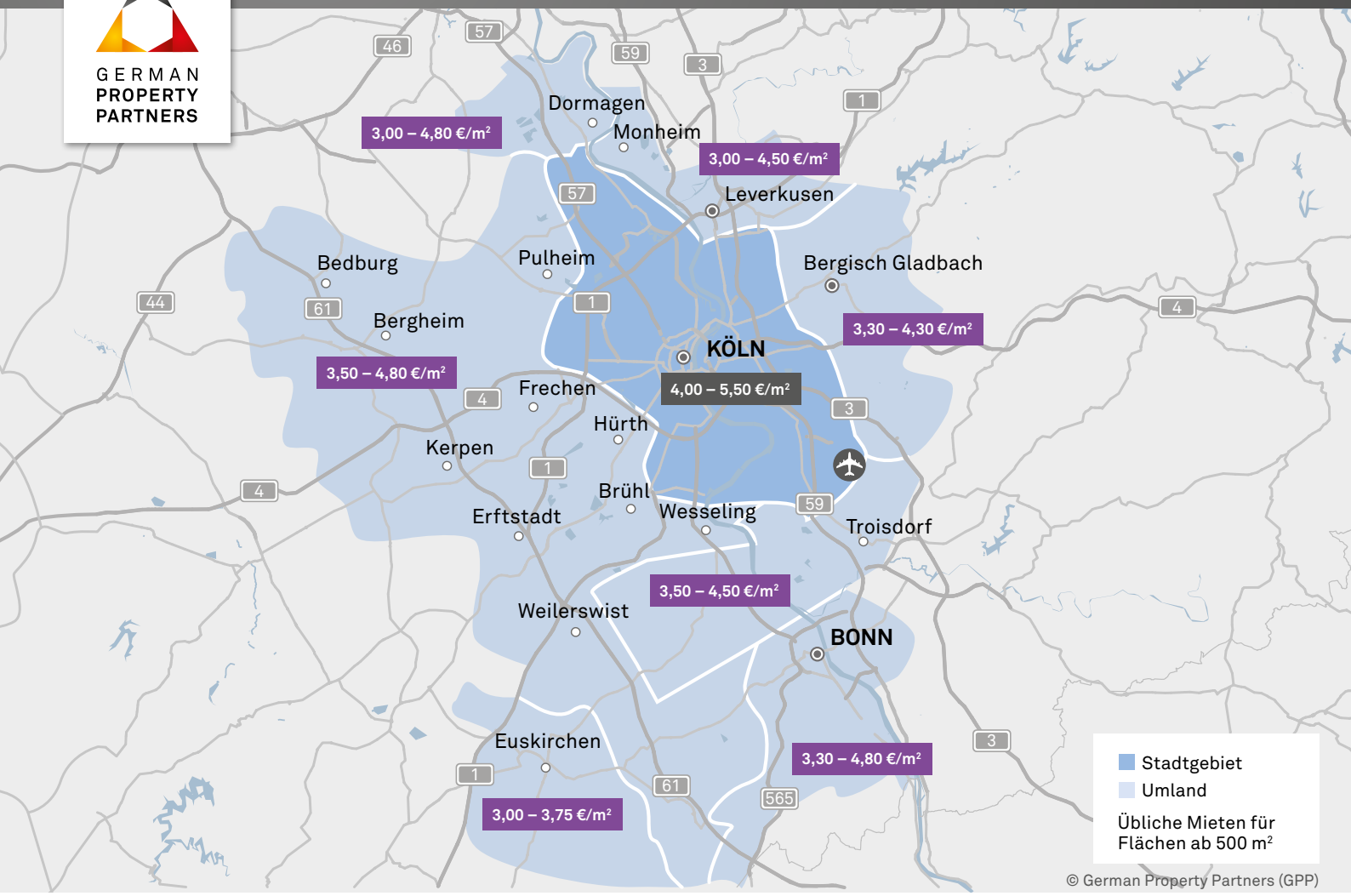


Quelle: German Property Partners (GPP)

Düsseldorf | Flächenumsatz nach Größe
2018/Q1–4 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)



INVESTMENT
KÖLN

Auf dem Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien in der Region Köln wurde in 2018 ein Transaktionsvolumen von ca. 280 Mio. € erzielt. Gegenüber 2017 ergibt sich somit ein Rückgang von ca. 35 %, da dem Markt erwartungsgemäß wesentlich weniger große Portfolios zugeführt wurden.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Im Jahresverlauf wurden in der Logistikregion Köln einige Logistik- und Industrieimmobilien mit einer Hallenfläche zwischen 10.000 und 25.000 m² veräußert. Einzelfälle lagen auch deutlich darüber. Die Spitzenrendite ist von 4,7 % auf 4,2 % gesunken. Allein mit der Veräußerung eines Portfolios von Mstar Europe an Blackstone wechselten mehrere Logistikimmobilien sowohl im Kölner Stadtgebiet als auch im Umland den Eigentümer. Hierzu zählte auch ein Objekt mit geschätzt ca. 22.000 m² Hallenfläche in Köln-Ossendorf.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Auf dem angespannten Grundstücksmarkt hat sich der Preisauftrieb für Gewerbebauland fortgesetzt. Im Kölner Stadtgebiet erreichen die Kaufpreise inzwischen bis zu rund 250 €/m². Im engeren Umland sind vor allem die Preise im unteren Segment angestiegen.

AUSBLICK

Aufgrund des knappen Flächenangebots ist zu erwarten, dass die Grundstückspreise in der Region in 2019 weiter steigen. Logistikimmobilien werden wegen des Mangels an Anlagealternativen erneut auf eine hohe Nachfrage und Zahlungsbereitschaft der Investoren treffen. Die Marktentwicklung hängt vor allem vom Objektangebot ab. Es ist möglich, dass einzelne Top-Objekte noch etwas niedrigere Renditen aufrufen können als im vergangenen Jahr.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. **DORMAGEN,** Logistikzentrum, ca. 40.000 m² Hallenfläche, Käufer: Spezialfonds von RLI Investors, Q3
2. **KERPEN,** Logistikzentrum, ca. 25.000 m² Hallenfläche, Käufer: AEW, Q4
3. **KÖLN,** Logistikhalle, ca. 22.000 m² Hallenfläche, Käufer: Blackstone, Q3

VERMIETUNG
KÖLN

In 2018 wurde in Köln und Umland insgesamt ein Flächenumsatz von ca. 300.000 m² realisiert. Dies entspricht in etwa dem Niveau des Vorjahres, wenn man berücksichtigt, dass das hier betrachtete Marktgebiet zwischenzeitlich um Euskirchen und Rheinbach vergrößert wurde.

FLÄCHENUMSATZ

In Rheinbach begann DHL Supply Chain Management mit dem Bau eines selbst betriebenen 35.000 m² großen Distributionszentrums. Insgesamt vergrößerten Eigennutzer ihren Anteil am Flächenumsatz von ca. 16 % in 2017 auf ca. 23 % in 2018. Die Einzelumsätze verteilten sich hinsichtlich ihrer Größenklassen ähnlich wie im Vorjahr, jedoch mit einem leichten Anstieg auf 28 % in der Kategorie von 5.000 bis 10.000 m². Bei den Nachfragern waren Logistikdienstleister die dominierende Branche. Auf sie entfiel die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes.

MIETEN

Die Spitzenmiete ist Ende 2018 im Kölner Stadtgebiet von 5,00 €/m²/Monat auf ca. 5,50 €/m²/Monat gestiegen. Im Umland nahm die Spitzenmiete leicht auf 5,00 €/m²/Monat zu. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich im Stadtgebiet von 4,30 auf 4,75 €/m²/Monat. Im Umland blieb das mittlere Mietniveau stabil bei 4,30 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT

In der gesamten Logistikregion wurden in 2018 über 200.000 m² fertiggestellt. Dies ist eine Verdreifachung gegenüber 2017. Trotz der starken Bauaktivitäten hat der Flächenleerstand im vergangenen Jahr deutlich abgenommen; dies gilt nicht nur für das Stadtgebiet, sondern auch für das Umland. In den meisten Kölner Stadtteilen sind nur noch einzelne Bestandsgebäude verfügbar.

AUSBLICK

Aktuell sprechen verschiedene Faktoren, wie z. B. die abgeflaute Wirtschaftskonjunktur, dafür, dass der Flächenumsatz in 2019 etwas niedriger ausfallen könnte als im Vorjahr. Angesichts der Flächenknappheit und der vorliegenden konkreten Objektangebote zeichnet sich bereits ab, dass die Spitzenmiete weiter steigen wird. Die Summe der für 2019 schon angekündigten Neubaumaßnahmen befindet sich in der Größenordnung von 2018. Bei einzelnen größeren Projekten wurde auch die Bereitschaft zum Baustart ohne Vorvermietung signalisiert.

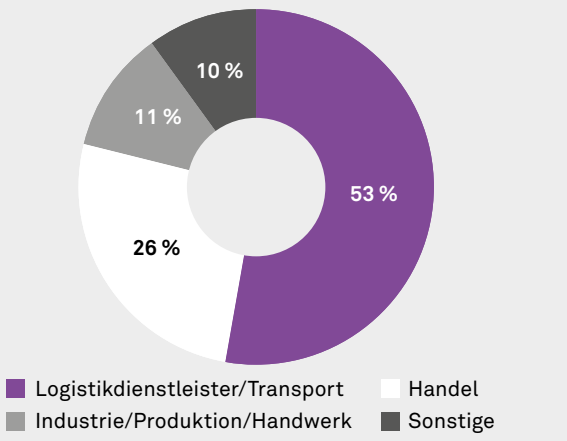
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2018

1. KERPEN - für Computacenter und weitere Nutzer, ca. 48.000 m² Hallenfläche
2. KÖLN-NIEHL - mehrheitlich für Papyrus Deutschland, ca. 33.000 m² Hallenfläche
3. DORMAGEN - für Amazon, ca. 26.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

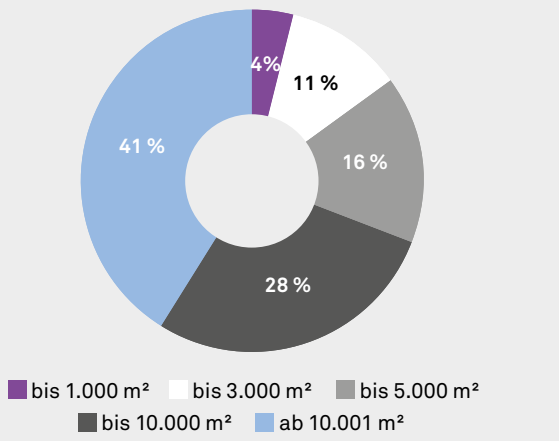
1. DHL SUPPLY CHAIN MANAGEMENT (EIGENNUTZUNG), RHEINBACH, ca. 35.000 m² Hallenfläche, Q1
2. OFFERGELD LOGISTIK, FRECHEN, ca. 32.000 m² Hallenfläche, Q2
3. AMAZON, DORMAGEN, ca. 24.000 m² Hallenfläche, Q3

Köln | Flächenumsatz nach Branche
2018/Q1–4 | in %

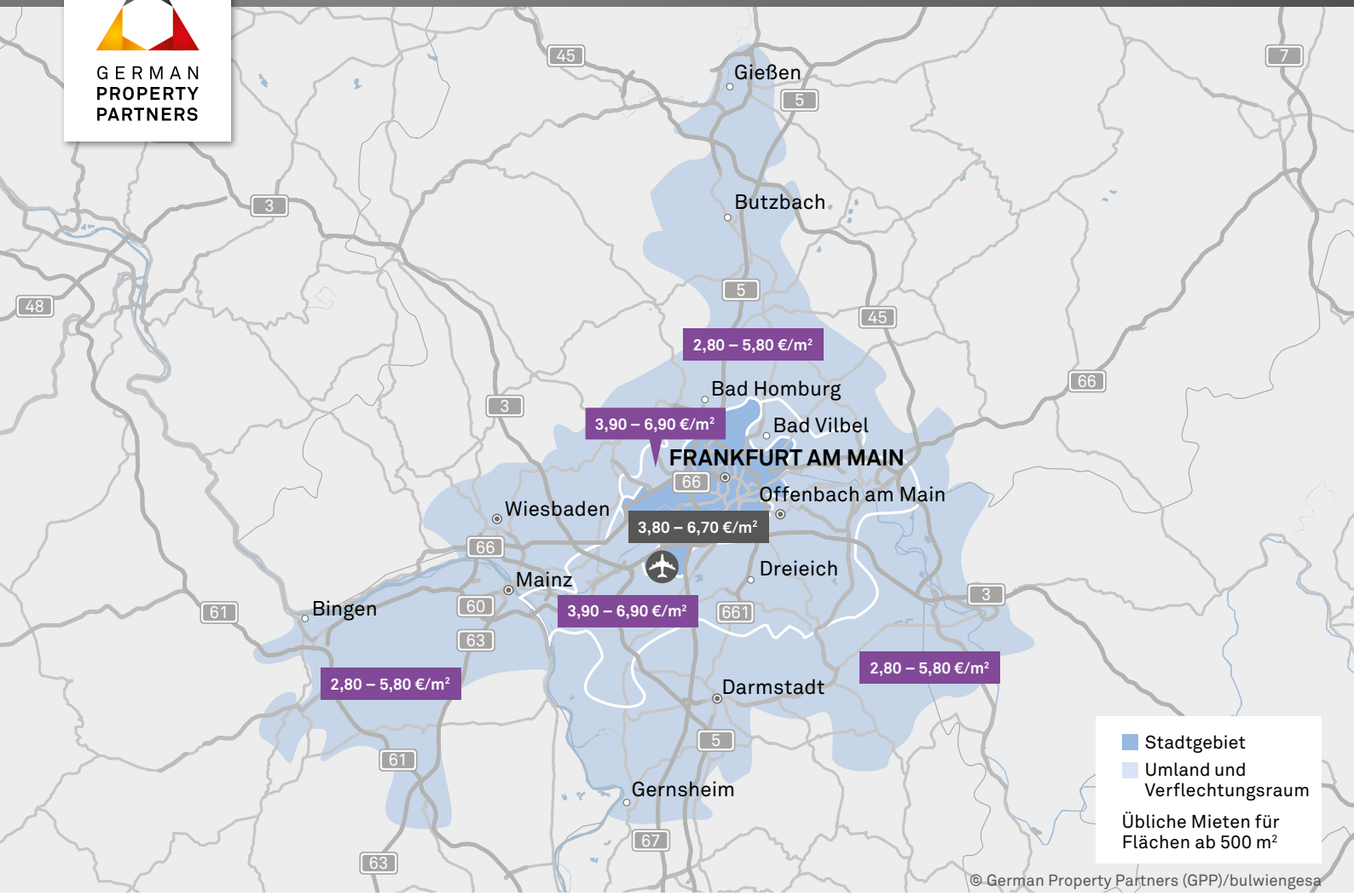


Quelle: German Property Partners (GPP)

Köln | Flächenumsatz nach Größe
2018/Q1–4 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)



INVESTMENT **FRANKFURT**

Autor: bulwiengesa

Nach dem Investment-Rekordjahr 2017 wurde in 2018 in der Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt ein Transaktionsvolumen von rund 400 Mio. €, d. h. rund 35 % weniger als im Vorjahr, erzielt.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Ursache für den Rückgang des Investmentumsatzes war das entsprechend geringere Produktangebot. Die gehandelte Hallen- und Produktionsfläche belief sich auf knapp 400.000 m². Die Netto-Spitzenrendite lag in der Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt bei zuletzt 4,20 %. Wie auch in den vorangegangenen Jahren konnte im Jahresvergleich eine weitere Kompression der Renditen registriert werden. Das Delta zwischen den Jahren 2017 und 2018 belief sich auf 40 Basispunkte.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Kaufpreise für Grundstücke in der Logistikregion lagen 2018 im Stadtgebiet in der Spitze bei rund 340 €/m². Der voranschreitende Flächenmangel im Frankfurter Umland bedingt speziell im südlichen Teil der Logistikregion ein knappes Angebot, sodass die dortigen Grundstückspreise auf rund 250 €/m² gestiegen sind. Demgegenüber wird im Verflechtungsraum eine Spanne zwischen 55 und 200 €/m² aufgerufen.

AUSBLICK

Als eine der bedeutendsten Logistikregionen Deutschlands wird die Region Rhein-Main/Frankfurt auch 2019 ein hohes Investoreninteresse auf sich ziehen. Projekte in Bau und in der Pipeline werden zukünftig wieder höhere Investmentsummen ermöglichen können. Mehrere großflächige Projekte befinden sich hier in der Realisierung. Wie bereits in 2018 ist von einem moderaten Anstieg der Grundstückspreise auszugehen.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. POHLHEIM-GARBENTEICH, Logistik- und Dienstleistungscenter Mittelhessen, ca. 84.000 m² Nutzfläche, Käufer: Livos Gruppe

2. BIEBESHEIM, Kühllager, ca. 34.900 m² Nutzfläche, Käufer: RLI Investors

3. GINSHEIM-GUSTAVSBURG, Multipark, ca. 29.200 m² Nutzfläche, Käufer: Bayerische Versorgungskammer

VERMIETUNG
FRANKFURT

Autor: bulwiengesa

2018 wurden in der Logistikregion Frankfurt insgesamt rund 615.000 m² Hallen- und Produktionsflächen vermietet. Im Vergleich zum Vorjahr ließ sich ein leichter Rückgang um 7 % beobachten.

FLÄCHENUMSATZ

Der größte Mietvertragsabschluss in der Region erfolgte 2018 durch die Lufthansa mit 100.000 m². Außerdem mietete der Logistikdienstleister RWL 39.000 m² in Trebur an. Der Flächenumsatz wurde insgesamt geprägt von Vermietungen an Logistikdienstleister, welche knapp die Hälfte aller Abschlüsse auf sich vereinten. Der Anteil der Eigennutzer betrug rund 35 % des Gesamtumsatzes, eine Steigerung von 14 Prozentpunkten gegenüber 2017. Die Flächenumsätze in dem Segment größer 10.000 m² summierten sich auf 73 % des Gesamtumsatzes. Im Vergleich zum Vorjahr (rund 49 %) fand eine Vielzahl großflächiger Vermietungen statt.

MIETEN

Innerhalb des Stadtgebiets Frankfurts lagen die Spitzenmieten für Hallen- und Produktionsflächen ab 5.000 m² im Jahr 2018 bei rund 6,40 €/m²/Monat. Vereinzelt wurden Abschlüsse mit rund 6,70 €/m²/Monat realisiert. Die Mieten im Umland und Verflechtungsraum rangierten dabei in einem Bereich zwischen 5,80 und 6,90 €/m²/Monat in der Spitze. Speziell der Frankfurter Süden und Lagen mit unmittelbarer Nähe zum Flughafen konnten diese hohen Mieten erzielen.

FLÄCHENANGEBOT

Der Leerstand im Frankfurter Stadtgebiet und im näheren Umland ist auf einem konstant niedrigen Niveau und beschränkt sich in erster Linie auf ältere Bestandsobjekte. Die Vermietungschancen werden als sehr gut beurteilt.

AUSBLICK

Für 2019 ist von einer weiterhin hohen Flächennachfrage auszugehen. Zukünftig bedeutende Hotspots der logistischen Aktivitäten werden vorwiegend im Frankfurter Süden mit Nähe zum Flughafen gefunden. Logistikdienstleister, die von der Nähe zum Frankfurter Flughafen profitieren können, finden in und um Kelsterbach adäquate Standortcharakteristika.

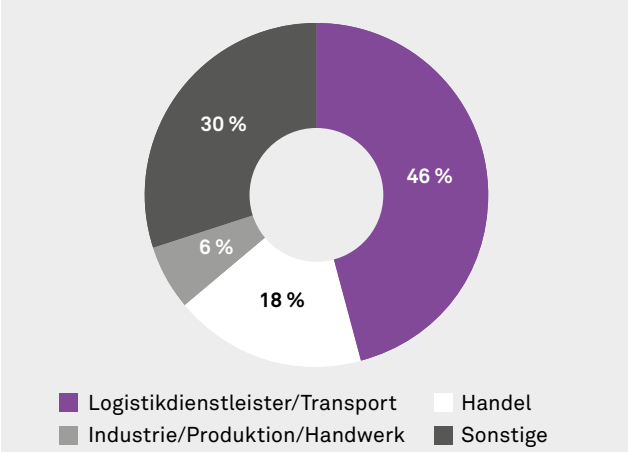
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2018

1. KELSTERBACH - für REWE,
ca. 32.000 m² Hallenfläche
2. RAUNHEIM - für Group7,
ca. 27.000 m² Hallenfläche
3. BRUCHKÖBEL - für diverse Nutzer,
ca. 27.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

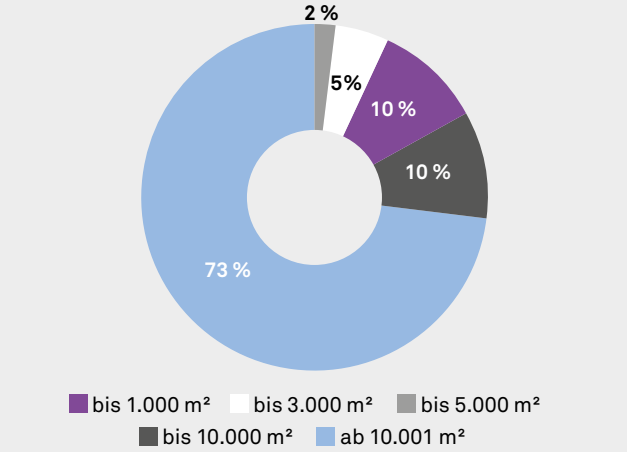
1. LUFTHANSA, FRANKFURT AM MAIN
ca. 100.000 m² Hallenfläche, Q4
2. RWL, TREBUR
ca. 39.000 m² Hallenfläche, Q4
3. REWE, KELSTERBACH
ca. 30.000 m² Hallenfläche, Q3

Frankfurt | Flächenumsatz nach Branche
2018/Q1–4 | in %

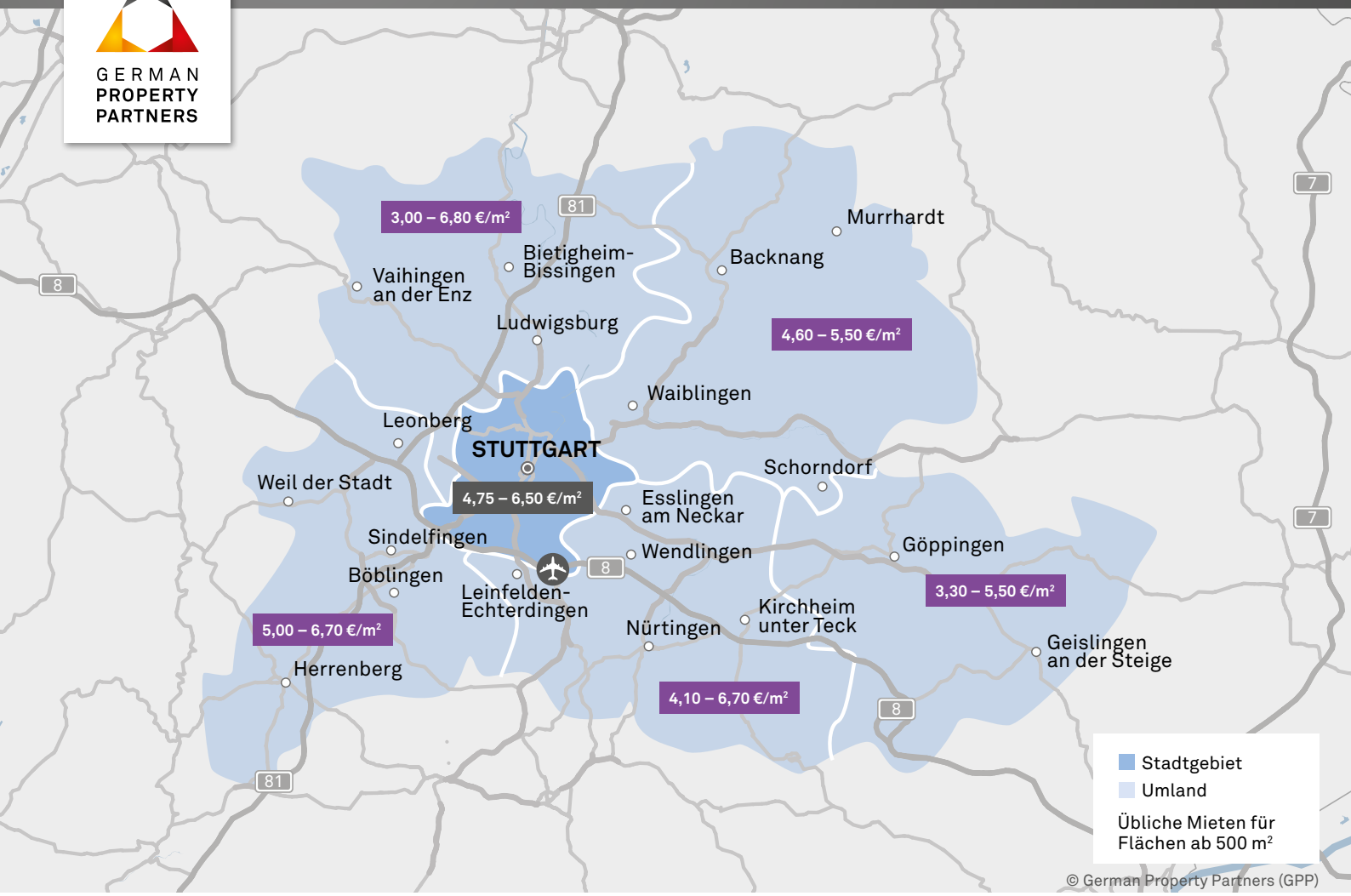


Quelle: German Property Partners (GPP)

Frankfurt | Flächenumsatz nach Größe
2018/Q1–4 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)



INVESTMENT
STUTTGART

Insgesamt wurden in 2018 zwölf Transaktionen mit einer Gesamtfläche von ca. 104.000 m² Hallen-/Produktionsfläche und ein Gesamtvolumen in Höhe von ca. 110 Mio. € ermittelt.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Starke Mittelstandsunternehmen sowie international agierende Konzerne gepaart mit einem stabilen Mietpreisniveau stellten die Basis für attraktive Investments im Bereich Logistik und Light-Industrial. Aufgrund eines geringeren Produktangebots fiel das Transaktionsvolumen jedoch ca. 40 % niedriger aus als in 2017. Ein Absinken der Spitzenrendite unter 4,5 % konnte in 2018 nicht verzeichnet werden.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Stadtgebiet Stuttgart ist zwar noch großflächiger Gewerbegrund vorhanden, jedoch sind logistische Nutzungen nahezu vollständig ausgeschlossen. Deutliche Steigerungen können bei Neuentwicklungen von Brownfields teilweise im Stadtgebiet und Umland erwartet werden. Im Umland bewegen sich die Grundstückspreise aktuell zwischen 180 €/m² und 300 €/m² und im Großraum zwischen 60 €/m² und 170 €/m².

AUSBLICK

Für 2019 kann von einer Bestätigung der Spitzenrendite in Höhe von 4,5 % ausgegangen werden – gegebenenfalls ist ein Absinken um wenige Prozentpunkte möglich. Die restriktive Haltung vieler Kommunen hinsichtlich der Neuausweisung von Grundstücken hält an. Gleichzeitig sind die Vorbehalte gegenüber logistischen Nutzungen von Seiten der Kommunen und der Bevölkerung sehr groß. Somit stehen Nutzer, Entwickler und Investoren bei Neuentwicklungen von Green-/ Brownfields auch in Bezug auf die Rechtsmittel des Bürgerbegehrens und Bürgerentscheids vor großen Herausforderungen, da Projekte nicht kurzfristig realisierbar sind.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. STUTTGART, Coperion-Areal, ca. 28.500 m² Hallenfläche, Käufer: Cording Real Estate, Q1
2. FELLBACH, Gewerbepark, Käufer: Sirius Facilities, ca. 15.800 m² Hallenfläche, Q3
3. RENNINGEN, Logistikanlage, Käufer: BEOS, ca. 14.900 m² Hallenfläche, Q1

VERMIETUNG
STUTTGART

In 2018 konnte innerhalb der Wirtschaftsregion Stuttgart ein Gesamtflächenumsatz von Industrie- und Logistikflächen in Höhe von ca. 381.000 m² beobachtet werden. Dies bedeutet einen Rückgang von ca. 7 % gegenüber dem Vorjahr 2017.

FLÄCHENUMSATZ

Der Gesamtumsatz verteilt sich auf ein reines Vermietungsvolumen von ca. 247.500 m² (+2,9 %) sowie auf die Flächenvolumina der Eigennutzer-Käufe von ca. 61.700 m² (+38,0 %) und der Eigennutzer-Bauprojekte von ca. 71.800 m² (-42,3 %). Insgesamt 37 % des Gesamtumsatzes (rund 141.000 m²) wurden im Flächensegment zwischen 5.001 m² und 10.000 m² verzeichnet. Die größte Nachfrage stammte aus dem Sektor „Industrie / Produktion / Handwerk", in welchem auch die Automobilhersteller sowie deren Zulieferer mit eingerechnet sind. Rund 178.000 m² (ca. 47 %) konnten diesem Sektor zugeordnet werden.

MIETEN

Im Wirtschaftsraum wurde in 2018 ein deutlicher Anstieg der Durchschnittsmiete für Bestandsflächen von 4,60 €/m²/Monat in 2017 auf 5,00 €/m²/Monat festgestellt. Für Neubauflächen lag die Durchschnittsmiete bei ca. 5,70 €/m²/Monat und somit unter der Durchschnittsmiete von 2017 mit 6,10 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete in der Kernstadt stieg auf 5,80 €/m²/Monat (+7,4 %) und die der Region auf 5,15 €/m²/Monat (+12,0 %). Die Spitzenmiete lag in 2018 bei 6,80 €/m²/Monat und wurde in Freiberg am Neckar erzielt.

FLÄCHENANGEBOT

Nach wie vor ist die Wirtschaftsregion Stuttgart geprägt von einer Unterversorgung an modernen und flexiblen Lager-/Logistikflächen. Neben Bestandsflächen sind weiterhin große Grundstücksflächen Mangelware, sodass Neuentwicklungen zunehmend an den Rändern der Region beobachtet werden.

AUSBLICK

Für 2019 ist damit zu rechnen, dass die Quote der Bestandsflächenvermietungen sinken wird. Die Angebotssituation bleibt weiterhin sehr angespannt, sofern die Konjunktur weiterhin positiv verläuft. Randlagen der Wirtschaftsregion werden verstärkt in den Fokus von Nutzern, Entwicklern und Investoren rücken. Mit großflächigen Neuentwicklungen im Zentrum der Region ist kaum zu rechnen.

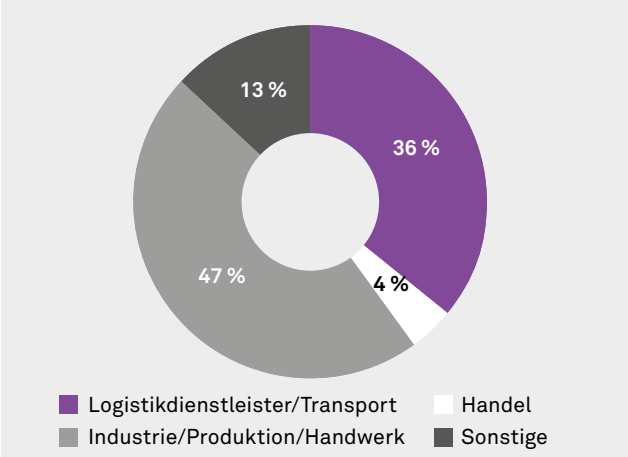
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2018

1. GEISLINGEN A.D. STEIGE - für Schneider Logistik, ca. 20.000 m² Hallenfläche
2. ESSLINGEN-SIRNAU - für HTL, ca. 13.800 m² Hallenfläche
3. FREIBERG AM NECKAR - für Porsche, ca. 10.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

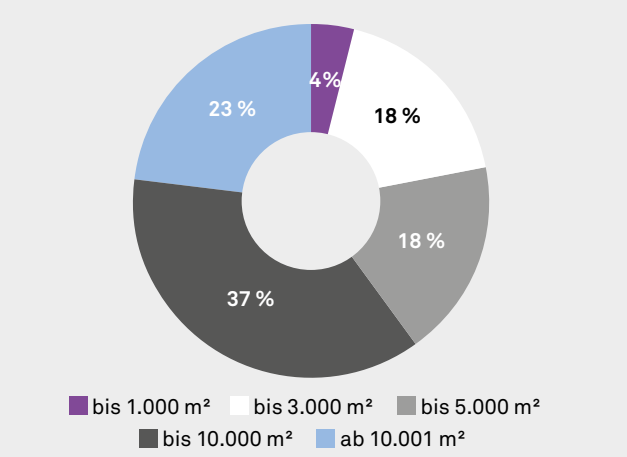
1. DAIMLER AG / OEM, BÖBLINGEN, ca. 17.000 m² Hallenfläche, Q4
2. HTL, ESSLINGEN-SIRNAU, ca. 13.800 m² Hallenfläche, Q3
3. SCHMALZ+SCHÖN, FRICKENHAUSEN, ca. 13.200 m² Hallenfläche, Q3

Stuttgart | Flächenumsatz nach Branche
2018/Q1–4 | in %

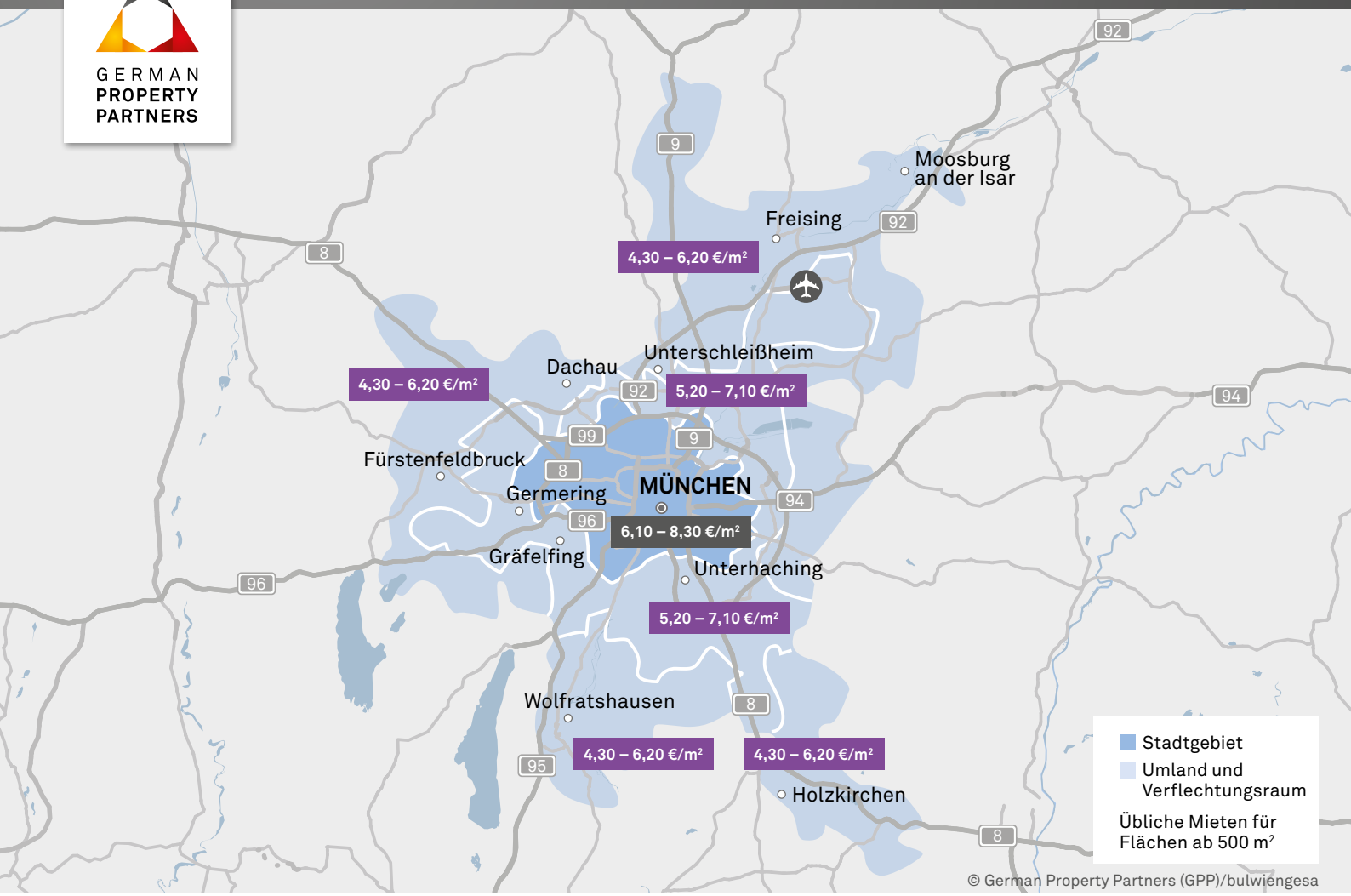


Quelle: German Property Partners (GPP)

Stuttgart | Flächenumsatz nach Größe
2018/Q1–4 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)



INVESTMENT
MÜNCHEN

Autor: bulwiengesa

Im Vergleich zum Vorjahr fand 2018 nahezu eine Verdopplung des Investmentvolumens auf rund 460 Mio. € statt. Insgesamt wurden knapp 270.000 m² in der Logistikregion München gehandelt.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

In den vergangenen Jahren war der Münchener Investmentmarkt in erster Linie durch Objekte kleinerer und mittlerer Größe geprägt. 2018 konnten jedoch einige Transaktionen beobachtet werden, die nicht dem eher kleinflächigeren Light-Industrial-Segment, sondern dem Logistiksegment zuzuordnen sind. Als teuerster Markt für Hallen- und Produktionsflächen Deutschlands bewegte sich die Netto-Spitzenrendite Münchens bei 4,00 %. Damit sank sie im Vergleich zum Vorjahr um weitere 40 Basispunkte. Dabei stiegen die Kaufpreise weiterhin stärker als die erzielten Mietpreise in der Region.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Grundstückspreise der Logistikregion München bewegen sich auf einem sehr hohen Niveau. Nicht zuletzt durch Flächenknappheit bedingt wurden im Stadtgebiet Grundstückspreise zwischen 390 und 720 €/m² bezahlt. Im Münchener Umland erzielte das obere Marktsegment mit bis rund 680 €/m² eine ähnliche Größenordnung. Erst im weiteren Verflechtungsraum ist eine deutliche Preisreduktion zu spüren: Hier wurde eine Grundstückspreisspanne von 125 bis 450 €/m² beobachtet.

AUSBLICK

Das Investmentvolumen der Logistikregion München wird auch 2019 maßgeblich durch das Objektangebot vorgegeben. Es ist sehr wahrscheinlich, dass sich unter anderem aufgrund von Angebotsknappheit die durchschnittlichen Kaufpreise pro Quadratmeter weiter erhöhen werden.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. MAISACH, Distributionszentrum, ca. 33.200 m² Nutzfläche, Käufer: Bayerische Versorgungskammer
2. KIRCHHEIM BEI MÜNCHEN, Lager-/Logistikobjekt, ca. 32.300 m² Nutzfläche, Käufer: Frasers Property
3. GARCHING, Logistikanlage, ca. 13.000 m² Nutzfläche, Käufer: Frasers Property Europe

VERMIETUNG
MÜNCHEN

Autor: bulwiengesa

In der Logistikregion München wurden im Jahr 2018 insgesamt rund 217.000 m² Lager- und Hallenflächen vermietet. Gegenüber 2017 ist dies ein Rückgang um 20 %.

FLÄCHENUMSATZ

Die Marktentwicklung wurde insbesondere von großflächigen Umsätzen geprägt. 75 % des Flächenumsatzes entfielen auf die Größenklasse jenseits der 10.000 m². Mit 75.000 m² Fläche stellte die Deutsche Post DHL den größten Mietvertragsabschluss. Das Handelsunternehmen Akar belegte mit ca. 12.000 m² den Platz 2. In der Gesamtbetrachtung waren die Logistikdienstleister die stärkste Nachfragergruppe in der Region, mit einem Anteil von 53 % am gesamten Flächenumsatz. Die Handelslogistik konnte ihren Flächenumsatz in München im Vergleich zum Vorjahr um rund 40.000 m² erhöhen und stellte insgesamt die zweitgrößte Nachfragergruppe. Eigennutzer waren am Markt mit rund 12 % vertreten. Dies entspricht in etwa dem Vorjahresniveau.

MIETEN

Im Vergleich zum Vorjahr nahmen die Spitzenmieten für Hallen- und Produktionsflächen in München im Jahr 2018 um rund 3 % zu. Sowohl Stadtgebiet als auch Großraum konnten Steigerungen in ähnlichem Maße verzeichnen. Einzelne Top-Mieten im Stadtgebiet erreichten nunmehr etwa 8,30 €/m²/Monat. In Umland wurden Top-Mieten von rund 7,10 €/m²/Monat erzielt.

FLÄCHENANGEBOT

Die Logistikregion München zeichnet sich durch sehr geringen Leerstand aus. Im Stadtgebiet gab es praktisch keine verfügbaren modernen Bestandsobjekte. Im Umland und Verflechtungsraum fanden dementsprechend auch spekulativ errichtete Flächen schnell Nutzer. Aufgrund der vorherrschenden Knappheit auf dem Grundstücksmarkt fiel die Zahl der Projektierungen jedoch vergleichsweise gering aus.

AUSBLICK

Ein bereits sehr hohes Preisniveau und ein knappes Angebot begrenzen den Flächenumsatz 2019 insbesondere im Stadtgebiet. Es ist davon auszugehen, dass hier die Mietpreise nur noch geringfügig weiter ansteigen können.

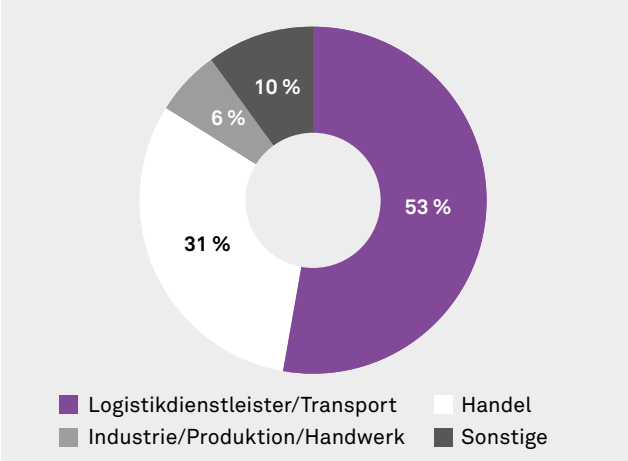
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2018

1. OLCHING - für diverse Nutzer, ca. 22.000 m² Hallenfläche
2. OBERDING - für diverse Nutzer, ca. 13.000 m² Hallenfläche
3. OLCHING - für Maytec, ca. 12.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

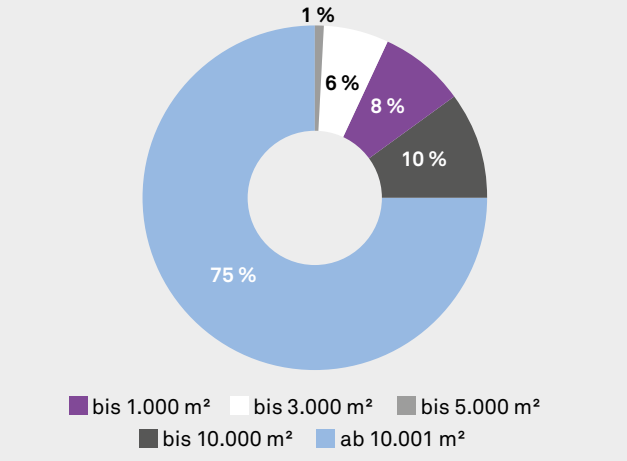
1. DEUTSCHE POST DHL, MÜNCHEN
ca. 75.000 m² Hallenfläche, Q3
2. AKAR, LANGENBACH
ca. 16.000 m² Hallenfläche, Q2
3. SCHUSTERMANN & BORENSTEIN, ASCHHEIM
ca. 13.000 m² Hallenfläche, Q2

München | Flächenumsatz nach Branche
2018/Q1–4 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)

München | Flächenumsatz nach Größe
2018/Q1–4 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)

GLOSSAR
GERMAN PROPERTY PARTNERS

ABGRENZUNG DER MARKTGEBIETE
Die von diesem Bericht erfassten Logistikregionen bestehen jeweils aus dem Verwaltungsgebiet der Kernstadt der Agglomeration und nehmen in der Regel eine direkt angrenzende Umlandzone mit hinzu. Wie weit das Marktgebiet in das Umland hineinreicht, hängt im Einzelfall von den etablierten geschäftlichen Verflechtungen der Marktakteure vor Ort ab.

DURCHSCHNITTSMIETE
Die Durchschnittsmiete entspricht der Miete, die im Marktdurchschnitt für Logistikflächen bezahlt wird. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Kaltmieten. Zur Bestimmung kann beispielsweise das arithmetische Mittel oder auch der Median herangezogen werden.

FLÄCHENUMSATZ
Der Flächenumsatz ist die Summe aller Hallenflächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm baulich realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- oder Kaufvertragsabschlusses bzw. das Datum des Beginns der Bauarbeiten an der Bodenplatte. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage sind die im Mietvertrag festgehaltenen Angaben zur Flächengröße.

GRUNDSTÜCKSPREIS
Der Grundstückspreis gibt den Kaufpreis wieder, der pro Quadratmeter für erschlossenes und kontaminationsfreies Bauland in einem GE/GI-Gebiet ab einer Mindestgröße von 10.000 m² in einem nahezu rechteckigen Zuschnitt marktüblich bezahlt wird.

SPITZENMIETE
Die Spitzenmiete entspricht dem höchsten realisierten Mietpreis für Logistikflächen ab 5.000 m².

SPITZENRENDITE
Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage).

(INVESTMENT) TRANSAKTIONSVOLUMEN
Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise für Logistik-, Lager- und Industrieimmobilien in den jeweils kartographisch dargestellten Marktgebieten (i. d. R. Stadtgebiet inklusive Umland bzw. Verflechtungsraum) innerhalb des betrachteten Zeitraums. Maßgeblich für die zeitliche Zuordnung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing"). Transformationsimmobilien und Gewerbeparks mit hohen Büroflächenanteilen werden nicht erfasst.

LEISTUNGEN
GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sie möchten bei Ihren Immobiliengeschäften in Deutschland mit einem Ansprechpartner zusammenarbeiten, der Sie in allen Fragen zu Gewerbe-Immobilien kompetent und sachkundig unterstützt?

Unser Leistungsspektrum deckt sowohl Immobilien-Investments als auch die gewerbliche Vermietung ab. Wir verfügen über Kenntnisse in allen Risikoklassen und Objektarten. Für Investoren übernehmen wir deutschlandweit den An- und Verkauf von Büro,- Hotel-, Lager-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien sowie Wohnanlagen als Einzelobjekte oder in Portfolios. Auch bei Vorbereitungen zu Projektentwicklungen unterstützen wir Sie gern.

Durch den Bankenhintergrund von zweien unserer Partner sind uns die Gepflogenheiten der Finanzbranche bestens vertraut. Auch bei Ihrer Suche nach Büro-, Einzelhandels-, Industrie-, Lager- und Logistikflächen sowie Spezialnutzungen unterstützen wir Sie mit fundierten Vor-Ort-Kenntnissen und hervorragenden regionalen Kontakten.

Darüber hinaus bieten wir Ihnen unternehmerisches Immobilienmanagement an sowie ein auf Ihre Vorhaben zugeschnittenes Research. Mit weiteren Dienstleistungen aus den Bereichen Finanzierung, Fonds- und Asset-Management und Verwaltung erhalten Sie bei uns alles, was Ihr Vorhaben wirkungsvoll und langfristig nach vorn bringt.

Deutschlandweit

» Hamburg
» Berlin
» Düsseldorf
» Köln | Bonn
» Frankfurt
» Stuttgart
» München

Leistungen

» Immobilien-Investments
» Gewerbliche Vermietung
» Unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM)
» Research
» Bank- und Finanzierungsleistungen
» Eigenkapitalfinanzierung für Projektentwicklungen
» Fonds- und Asset-Management
» Immobilienverwaltung
» Immobilienbewertung (Gutachten)
» Land- und forstwirtschaftliche Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH • Immobiliendienstleister • Bleichenbrücke 9 (Bleichenhof) • D-20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 / 350 80 2 - 0 • Fax: +49 (0)40 / 350 80 2 - 36 • info@grossmann-berger.de • www.grossmann-berger.de
Geschäftsführer: Holger Michaelis, Andreas Rehberg, Lars Seidel, Axel Steinbrinker
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann • Registereintrag: Hamburg B 25866
Berufsaufsichtsbehörde: Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Klosterwall 2, 20095 Hamburg
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 118 556 939

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG • Ernst-Schneider-Platz 1 • D-40212 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 / 58 58 89 - 0 • Fax: +49 (0)211 / 58 58 89 - 88 • immobilien@anteon.de • www.anteon.de
Geschäftsführende Gesellschafter: Guido Nabben, Heiko Piekarski, Jens Reich, Dirk Schäfer, Marius Varro
Gewerbeerlaubnis: Die Erlaubnis gemäß § 34 c der Gewerbeordnung wurde auflagenfrei erteilt durch die Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtverwaltung, Amt 32, Tel.: +49 (0)211 / 89-23223 • Anteon Immobilien GmbH & Co. KG, Sitz in Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRA 19934, Komplementärin: ANTEON Verwaltungsgesellschaft mbH, Sitz Düsseldorf, Registergericht Düsseldorf HRB 58418
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a des UStG: DE 259 465 200

Greif & Contzen Immobilien GmbH • Pferdmengesstraße 42 • D-50968 Köln
Tel.: +49 (0) 221 / 93 77 93 - 0 • Fax: +49 (0)221 / 93 77 93 - 77 • gpp@greif-contzen.de •www.greif-contzen.de
Geschäftsführer: Theodor J. Greif, Rainer Krauß
Amtsgericht: HR-Ort: Köln, HR-Nummer: 11414
Berufsaufsichtsbehörde: Stadt Köln, Ordnungsamt, Postfach 103564, 50475 Köln
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 123 055 006

E & G Real Estate GmbH • Börsenplatz 1 • D-70174 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711 / 20 702-700 • Fax +49 (0)711 / 20 702-702 • info@eug-re.de • www.eug-re.de
Geschäftsführer: Mario Caroli, Björn Holzwarth
Zuständige Aufsichtsbehörde: Amt für öffentliche Ordnung, Gewerbe- und Gaststättenbehörde, Eberhardstraße 37, 70173 Stuttgart
Handelsregister und Handelsregisternummer: Amtsgericht Stuttgart, HRB 733293
Verantwortlich nach § 55 Abs. 2 RStV: Björn Holzwarth, Geschäftsführer
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE 257 361 630

GERMAN PROPERTY PARTNERS

Kontakt

Grossmann & Berger GmbH
Standorte: Hamburg, Berlin

Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe)
D-20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 / 350 80 2 - 0
Fax: +49 (0)40 / 350 80 2 - 36
Mail: gpp@grossmann-berger.de
www.grossmann-berger.de

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG
Standort: Düsseldorf

Ernst-Schneider-Platz 1
D-40212 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 / 58 58 89 - 0
Fax: +49 (0)211 / 58 58 89 - 88
Mail: gpp@anteon.de
www.anteon.de

GREIF & CONTZEN Immobilien GmbH
Standort: Köln | Bonn

Pferdmengesstraße 42
D-50968 Köln
Tel.: +49 (0)221 / 93 77 93 - 0
Fax: +49 (0)221 / 93 77 93 - 77
Mail: gpp@greif-contzen.de
www.greif-contzen.de

E & G Real Estate GmbH
Standorte: Stuttgart, München

Börsenplatz 1
D-70174 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711 / 20 702 - 700
Tel.: +49 (0)89 / 17 95 94 - 10
Mail: gpp@eug-re.de
www.eug-re.de

Bildnachweis: Titel: Greif & Contzen Immobilien GmbH; S. 3: Anteon Immobilien GmbH; S. 8, 12, 14, 18: German Property Partners (GPP); S. 10, 16, 20: German Property Partners (GPP)/bulwiengesa (Daten und Marktgebietabgrenzung); S. 22/23: Shutterstock