

TOP-7-Standorte

MARKTBERICHT | Q 1-4 2021
»INDUSTRIE | LOGISTIK



Die Bedeutung von Industrie- und Logistikimmobilien nimmt weiter zu, sowohl bei Unternehmen als auch bei Investoren.

Andreas Rehberg
Geschäftsführer und Sprecher von GPP
Grossmann & Berger

Überblick



INVESTMENT	HAMBURG	BERLIN	DÜSSELDORF	KÖLN	FRANKFURT	STUTT GART	MÜNCHEN	TOP-7
TRANSAKTIONSVOLUMEN [Mio. €]	780	953	245	320	118	217	152	2.786
GGÜ. VORJAHR [%]	+40	+41	+227	+19	-71	+34	-49	+14
SPITZENRENDITE LOGISTIK [%]	3,50	3,20	3,45	3,40	3,20	3,50	3,10	3,34
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	-0,50	-0,50	-0,30	-0,40	-0,60	-0,70	-0,50	-0,50
GRUNDSTÜCKSPREISE STADTGEBIET [SPITZE; €/m ²]	450	450	360	380	490	500	760	-
GGÜ. VORJAHR [%]	+12,5	+9,8	±0	+27	+36	+11,0	+1,3	-
GRUNDSTÜCKSPREISE UMLAND [SPITZE; €/m ²]	220	260	270	300	310	400	750	-
GGÜ. VORJAHR [%]	+10,0	+4,0	±0	+20	+15	+33,0	+1,4	-

ÜBERBLICK – AUF DEN PUNKT

INVESTMENT

- » Industrie- und Logistikimmobilien erlebten einen regelrechten Boom mit einer hohen Nutzer- und Investorennachfrage.
- » Das Transaktionsvolumen in den TOP-7 hat 2021 mit ca. 2,79 Mrd. € ein Rekordergebnis erreicht.
- » Die Logistik-Spitzenrenditen sind um ca. 0,50 %-Punkte gesunken, der größte Rückgang der letzten Jahre.
- » Die Flächenknappheit auf dem Grundstücksmarkt hat an vielen Standorten zu deutlichen Preissteigerungen geführt.

VERMIETUNG

FLÄCHENUMSATZ [m ²]	635.000	559.900	340.000	395.000	829.500	378.000	287.000	3.423.900
GGÜ. VORJAHR [%]	+32	+44	+127	+44	+99	+70	+20	+58
UMSATZANTEIL LOGISTIK [%]	47	30	50	27	35	24	46	36
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	+18	-25	-3	-2	-41	-5	-22	-13
UMSATZANTEIL HANDEL [%]	26	24	40	40	47	20	15	32
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	-8	-2	+13	-2	+33	+1	-3	+6
UMSATZANTEIL INDUSTRIE, PRODUKTION [%]	23	37	7	28	13	48	20	24
GGÜ. VORJAHR [%-Pkt.]	0	+22	-6	+4	+7	+12	+9	+6
SPITZENMIETE STADTGEBIET [€/m ² mtl. Netto]	6,50	7,50	6,40	5,95	7,50	6,90	8,20	-
GGÜ. VORJAHR [€/m ² mtl. Netto]	+0,10	+0,50	+0,40	+0,15	+0,70	+0,05	+0,20	-
SPITZENMIETE UMLAND [€/m ² mtl. Netto]	5,50	5,80	5,60	5,25	6,50	7,10	7,00	-
GGÜ. VORJAHR [€/m ² mtl. Netto]	+0,50	+0,20	+0,20	+0,25	+0,60	+0,30	+0,10	-

Vermietung

- » Der Flächenumsatz erreichte 2021 ein Rekordniveau und die hohe Nachfrage hält an.
- » In allen TOP-7-Märkten herrscht eine spürbare Flächenverknappung.
- » Die Mieten sind flächendeckend im Aufwärtstrend.
- » Entwicklungsfähige Bestandsliegenschaften sowie B- und C-Standorte finden zunehmend Beachtung.

Überblick

1. HAMBURG

- ① 6,50 €/m²
- ② 5,50 €/m²
- ③ 3,50 %
- ④ 250-450 €/m²
- ⑤ 150-220 €/m²
- ⑥ 80-150 €/m²

2. DÜSSELDORF

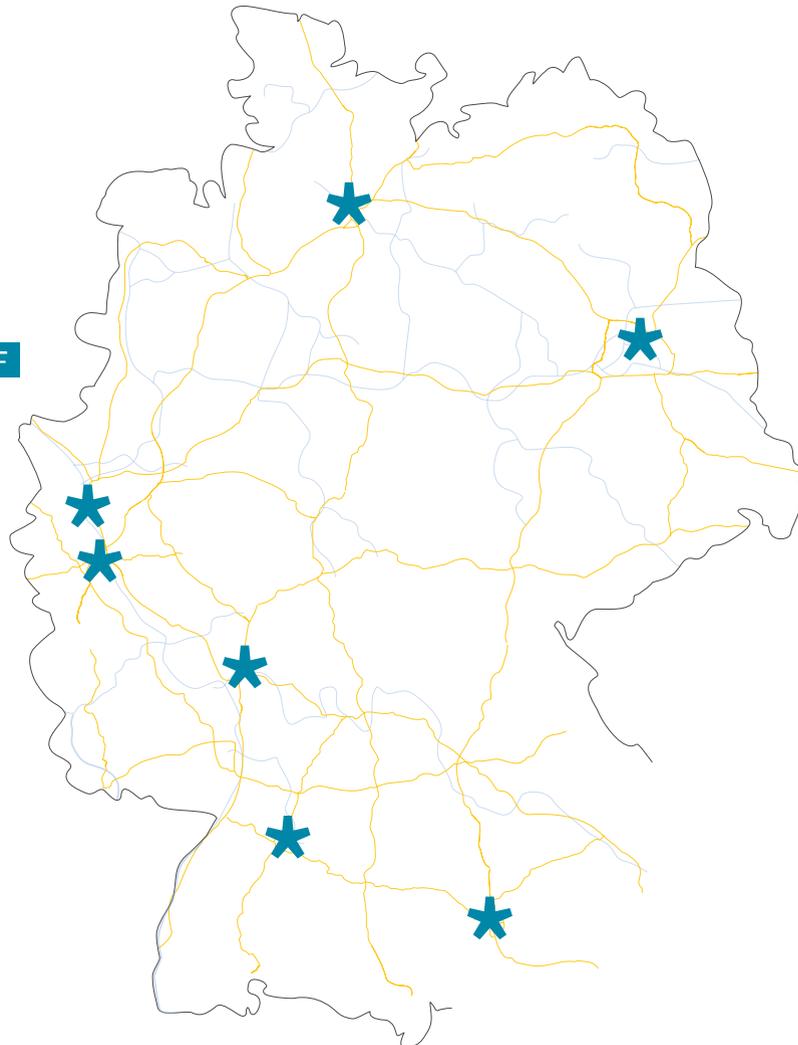
- ① 6,40 €/m²
- ② 5,60 €/m²
- ③ 3,45 %
- ④ 310-360 €/m²
- ⑤ 220-270 €/m²
- ⑥ 120-150 €/m²

3. KÖLN

- ① 5,95 €/m²
- ② 5,25 €/m²
- ③ 3,40 %
- ④ 180-380 €/m²
- ⑤ 150-300 €/m²
- ⑥ 90-130 €/m²

4. STUTTGART

- ① 6,90 €/m²
- ② 7,10 €/m²
- ③ 3,50 %
- ④ 280-500 €/m²
- ⑤ 200-400 €/m²
- ⑥ 100-200 €/m²



5. BERLIN

- ① 7,50 €/m²
- ② 5,80 €/m²
- ③ 3,20 %
- ④ 100-450 €/m²
- ⑤ 90-260 €/m²
- ⑥ 60-160 €/m²

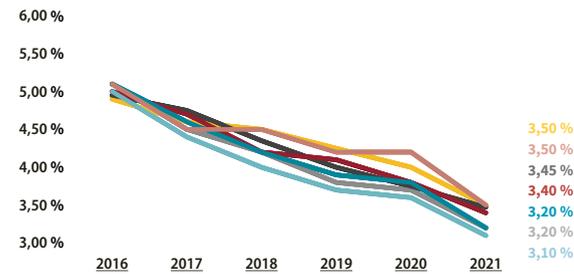
6. FRANKFURT

- ① 7,50 €/m²
- ② 6,50 €/m²
- ③ 3,20 %
- ④ 280-490 €/m²
- ⑤ 180-310 €/m²
- ⑥ 80-260 €/m²

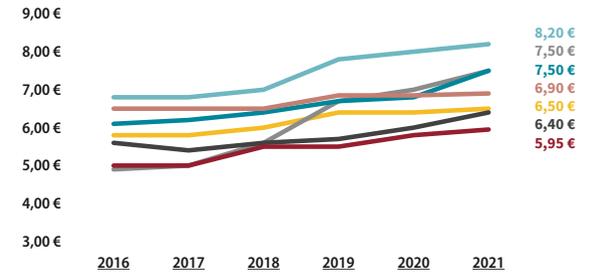
7. MÜNCHEN

- ① 8,20 €/m²
- ② 7,00 €/m²
- ③ 3,10 %
- ④ 430-760 €/m²
- ⑤ 210-750 €/m²
- ⑥ 160-480 €/m²

NETTOSPITZENRENDITEN LOGISTIK



SPITZENMIETEN STADTGEBIETE, €/m²



LEGENDE

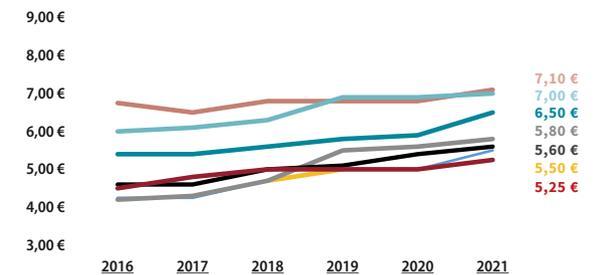
- ① Spitzenmiete Logistik* (Stadtgebiet)
- ② Spitzenmiete Logistik* (Umland)
- ③ Nettospitzenrendite
- ④ Grundstückspreise** (Stadtgebiet)
- ⑤ Grundstückspreise** (Umland)
- ⑥ Grundstückspreise** (Großraum)

Autobahn
Bundeswasserstraße

* 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

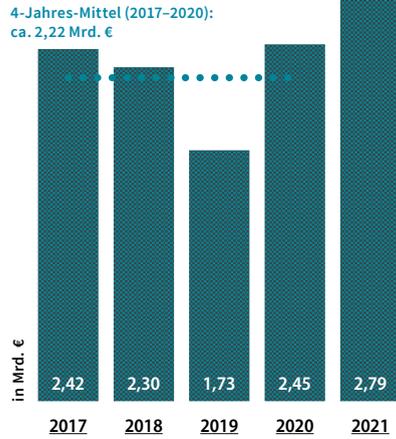
SPITZENMIETEN UMLAND, €/m²



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

Investment

TRANSAKTIONSVOLUMEN



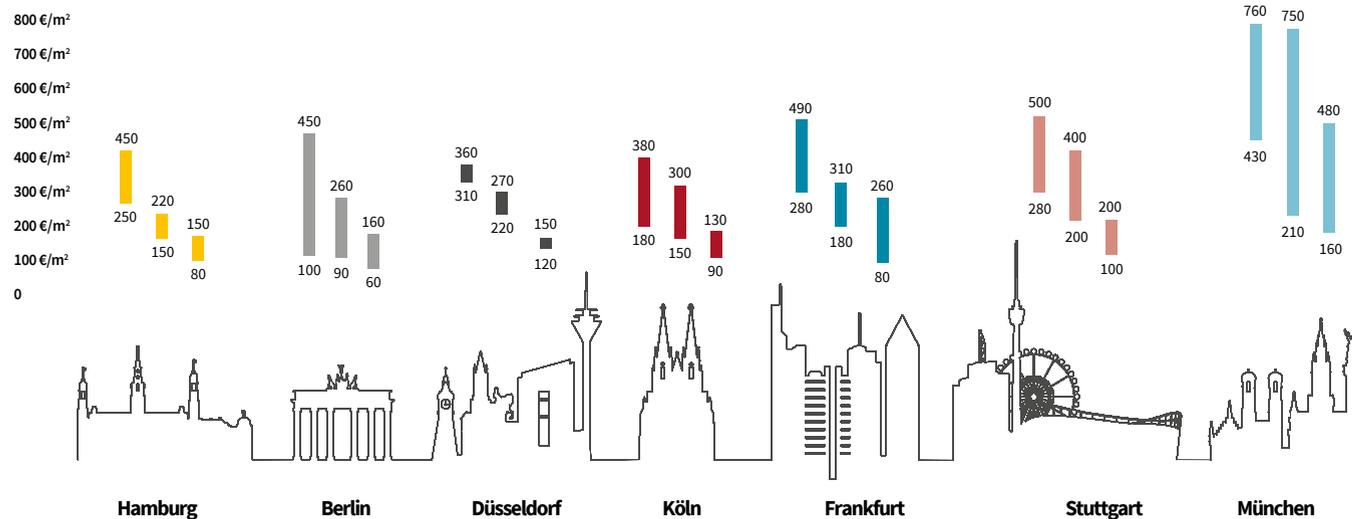
GRÖSSTE TRANSAKTIONEN NACH HALLENFLÄCHE

HAMBURG	HAMBURG, „SPECTRUM“ >> 75.000 m ² Amandus-Stubbe-Straße 10 Käufer: DWS Grundbesitz für offenen Fonds Verkäufer: Fiege Deutschland (Corporate)	KÖLN, LAGERHALLEN >> 25.000 m ² Horbeller Straße 10-14 Käufer: AEW für Spezialfonds Verkäufer: AVI
BERLIN	FALKENSEE, LOGISTIKZENTRUM >> 106.000 m ² Straße der Einheit 142-148 Käufer: k. A. Verkäufer: Pelican International Corporation Berhad	FRANKFURT
DÜSSELDORF	DÜSSELDORF, INDUSTRIEAREAL >> 75.000 m ² Henkelstraße Käufer: Frasers Property Industrial für Spezialfonds Verkäufer: Vallourec (Corporate)	STUTTGART
		MÜNCHEN
		MÜNCHEN, LOGISTIKIMMOBILIE >> 13.100 m ² Wasserburger Landstraße 133 Käufer: Carlyle Group Verkäufer: Incantada Capital

INVESTMENT – AUF DEN PUNKT

- » Das **Interesse der Investoren** an Industrie- und Logistikimmobilien ist während der Pandemie deutlich gewachsen.
- » Der boomende **Online-Handel** hat die Perspektive auf die Asset-Klasse weiter verbessert.
- » Das **Transaktionsvolumen** ist in den TOP-7-Märkten auf ca. 2,79 Mrd. € deutlich gestiegen (+ 14 % ggü. Vorjahr) – ein Rekordergebnis.
- » Die **Logistik-Spitzenrenditen** sind mit dem gestiegenen Investoreninteresse im Mittel der TOP-7 weiter auf 3,34 % gefallen (- 0,50 %-Punkte ggü. Vorjahr).
- » Der Renditerückgang war der höchste der letzten Jahre, an mehreren Standorten hat sich die Verzinsung bereits an das Niveau von Geschäftshäusern angenähert.
- » Der **Mangel an Gewerbebauland** hat an vielen Standorten zu spürbaren gestiegenen Grundstückspreisen geführt. Nur in München und Berlin blieben sie auf hohem Niveau stabil.
- » **2022** dürfte die Assetklasse weiter boomen. Die Nachfrage der Investoren ist hoch, die Kapitalmarktzinsen sind noch niedrig.
- » Bei entsprechendem Produktangebot ist wieder mit hohen Transaktionsvolumina und weiter sinkenden Renditen zu rechnen.

GRUNDSTÜCKSPREISE (STADTGEBIET, UMLAND, GROSSRAUM)

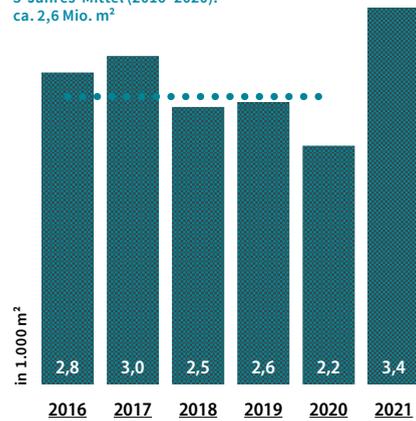


Vermietung

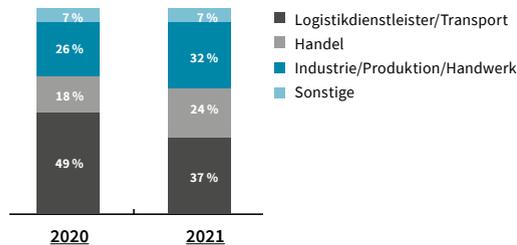
FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer

5-Jahres-Mittel (2016-2020):
ca. 2,6 Mio. m²



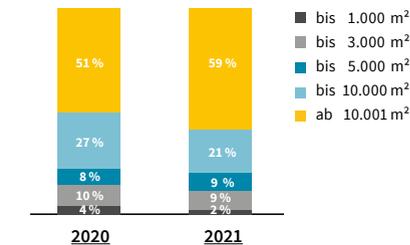
UMSATZANTEILE NACH BRANCHE



TOP EINZELUMSÄTZE



UMSATZANTEILE NACH GRÖSSE



DURCHSCHNITTSMIETEN

	KERNSTADT	UMLAND
HAMBURG	5,80 €/m ²	5,00 €/m ²
BERLIN	5,40 €/m ²	4,60 €/m ²
DÜSSELDORF	5,60 €/m ²	5,30 €/m ²
KÖLN	4,95 €/m ²	4,85 €/m ²
FRANKFURT	5,70 €/m ²	4,90 €/m ²
STUTTGART	5,30 €/m ²	5,60 €/m ²
MÜNCHEN	6,20 €/m ²	5,80 €/m ²

VERMIETUNG – AUF DEN PUNKT

- » Der **Flächenumsatz** hat 2021 mit rund 3,4 Mio. m² Hallenfläche ein Rekordniveau erreicht.
- » In allen TOP-7-Märkten wurden Umsatzsteigerungen erzielt, insbesondere in Düsseldorf (+ 127 % ggü. Vorjahr), Frankfurt (rund + 100 % ggü. Vorjahr) und Stuttgart (+ 70 % ggü. Vorjahr).
- » Die **Spitzenmieten** sind in allen Logistikregionen gestiegen, die **Durchschnittsmieten** nahmen mit Ausnahme von München und den Stadtgebieten von Köln und Stuttgart ebenfalls zu.
- » In allen TOP-7-Regionen hat sich das Flächenangebot deutlich verknappt, die Suchradien der Nutzer weiten sich zunehmend auf die Randbereiche aus.
- » **2022** wird weiterhin eine hohe Flächenachfrage erwartet, mit einer deutlichen Angebotsausweitung ist allerdings nicht zu rechnen.
- » Die Mieten dürften vielerorts weiter steigen.
- » Entwicklungsfähige Bestandsliegenschaften sowie B- und C-Standorte finden zunehmend Beachtung.

Hamburg

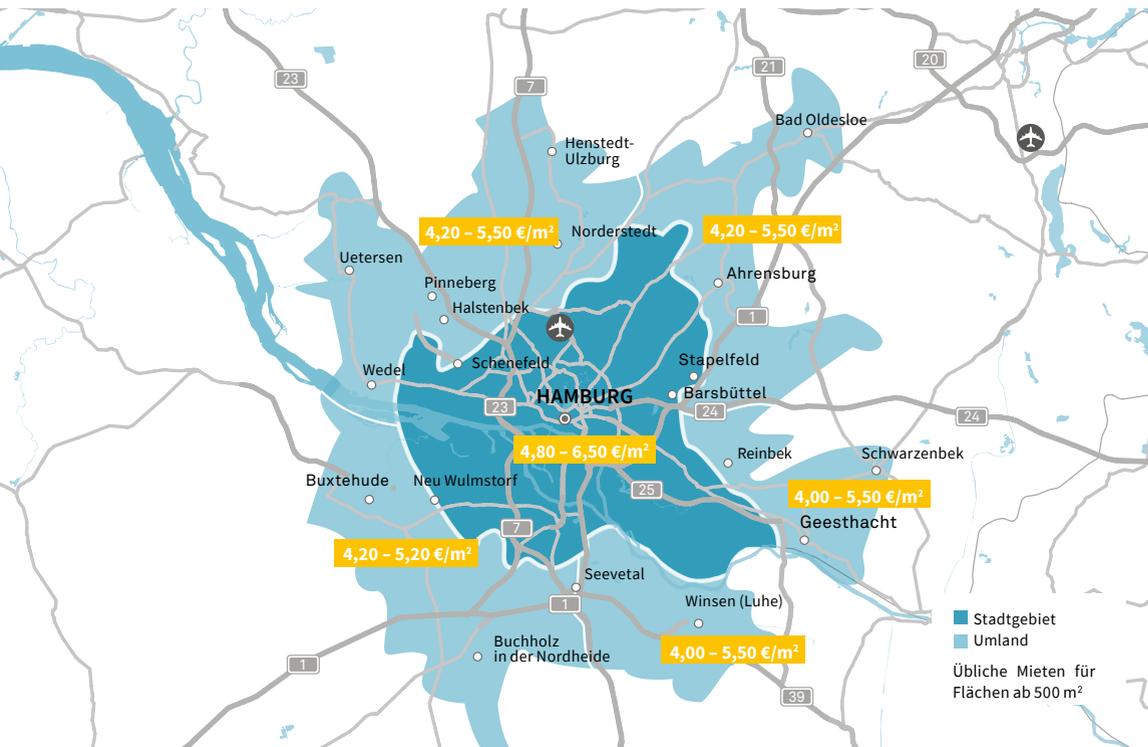
Moin!



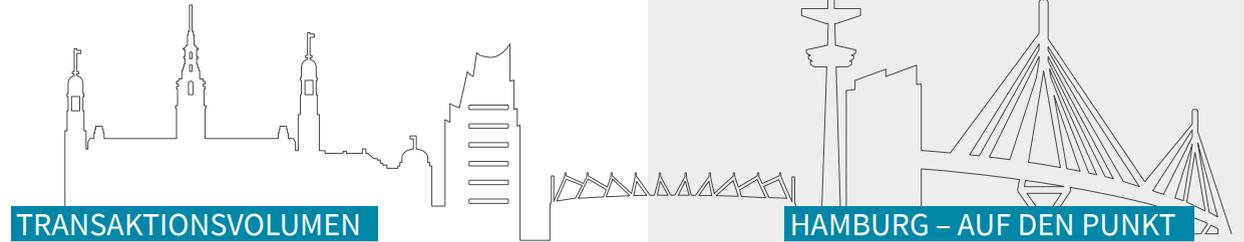
Gegenüber 2020 stieg der Flächenumsatz um ein Drittel. Und das ungeachtet der Pandemie, unterbrochener Lieferketten, Material- und Flächenmangel.



Felix Krumreich
Immobilienberater Industrie- und Logistikkimmobilien
Tel . +49 40 350802-528
f.krumreich@grossmann-berger.de

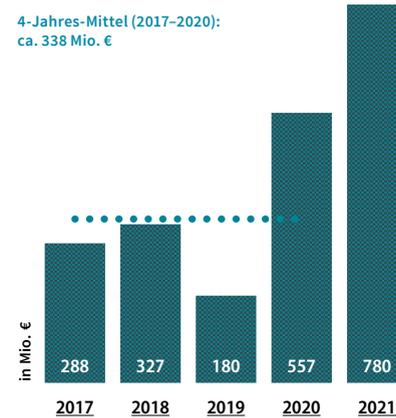


Investment



TRANSAKTIONSVOLUMEN

4-Jahres-Mittel (2017-2020):
ca. 338 Mio. €



HAMBURG – AUF DEN PUNKT

- » **Transaktionsvolumen** deutlich gewachsen auf ca. 780 Mio. € (+ 40% ggü. Vorjahr).
- » Vor allem im **Hamburger Stadtgebiet** nahmen die Investitionen zu (+87% ggü. Vorjahr).
- » Der Verkauf des Logistikzentrums „Spectrum“ war mit rund 190 Mio. € die größte Transaktion auf dem gesamten Hamburger Investmentmarkt 2021.
- » Die gestiegene Investorennachfrage hat die **Spitzenrendite** auf 3,50 % nochmals deutlich absinken lassen (- 0,5 %-Punkte).
- » Gewerbepflanzland ist sowohl im Stadtgebiet als auch im Umland sehr knapp, die **Grundstückspreise** sind an vielen Standorten um über 12 % gestiegen.
- » Eine Entspannung auf dem Grundstücksmarkt ist in der nahen Zukunft nicht absehbar.
- » **2022** wird das hohe Investoreninteresse wahrscheinlich anhalten, eine weitere Renditekompression ist nicht auszuschließen.

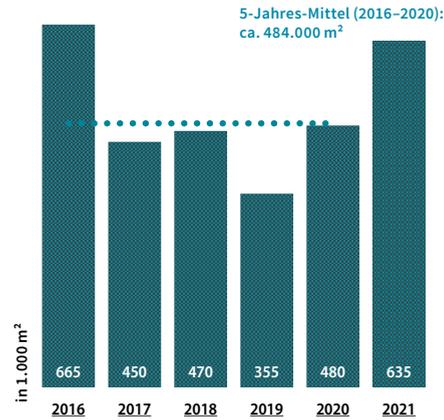
TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- 1 HAMBURG, LOGISTIKZENTRUM** >> 75.000 m²
 Amandus-Stubbe-Straße 10 („Spectrum“)
 Käufer: DWS Grundbesitz
 Verkäufer: Fiege Deutschland (CopOrate)
- 2 REINBEK, LAGERHALLEN** >> 20.000 m²
 Senefelder Ring 83
 Käufer: Quantum Immobilien
 Verkäufer: Private Investoren
- 3 NORDERSTEDT, LOGISTIKZENTRUM** >> 15.600 m²
 Oststraße 1, 1a-b
 Käufer: Palmira Capital Partners für offenen Fonds
 Verkäufer: Beos AG

Hamburg Vermietung

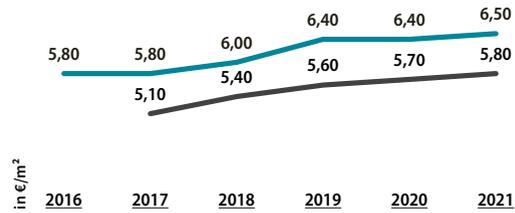
FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



MIETEN IM STADTGEBIET

mtl. Nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

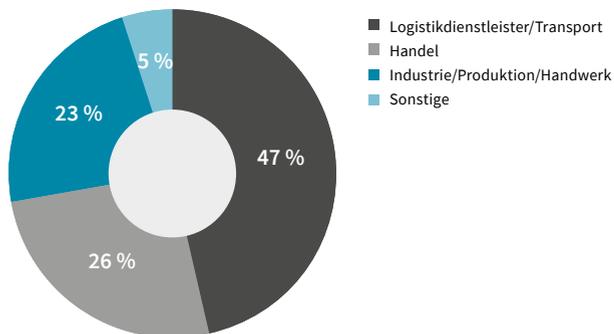
- INDUSTRIEUNTERNEHMEN**
Teilmarkt Hamburg Süd
» ca. 60.000 m² Hallenfläche
- RIESS AMBIENTE (HANDEL)**
Nützen, Kirchenweg 12
» ca. 37.700 m² Hallenfläche
- HANDELSUNTERNEHMEN**
Seevetal
» ca. 30.300 m² Hallenfläche

HAMBURG – AUF DEN PUNKT

- » **Dritthöchster Flächenumsatz** in der Hamburger Statistik: 635.000 m² (+ 33 % ggü. Vorjahr).
- » **Eigennutzer** spielten eine deutlich kleinere Rolle als 2020 (zwei Baustarts).
- » 16 Vertragsabschlüsse wurden über mehr als 10.000 m² vereinbart.
- » **Logistikunternehmen** größte Nachfragegruppe: Umsatzanteil von ca. 47 %.
- » **Spitzen- und Durchschnittsmieten** sind gestiegen – sowohl im Stadtgebiet als auch im Umland.
- » Viele verfügbare Flächen wurden absorbiert, in der Folge ist das Angebot nun verknappt.
- » **2022** wird mit einer weiterhin hohen Flächennachfrage gerechnet.
- » Die Angebotsknappheit wird zu weiter steigenden Mietpreisen führen.

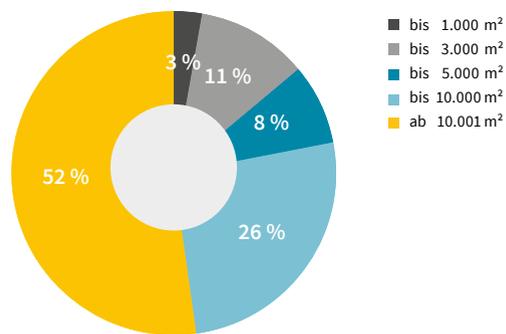
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHE

2021/Q1-4 | in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSE

2021/Q1-4 | in %



TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG 2021

- NÜTZEN** » 37.700 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Riess Ambiente (Handel)
- HAMBURG** » 11.300 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: EDEKA
- GLINDE** » 10.800 m² HALLENFLÄCHE

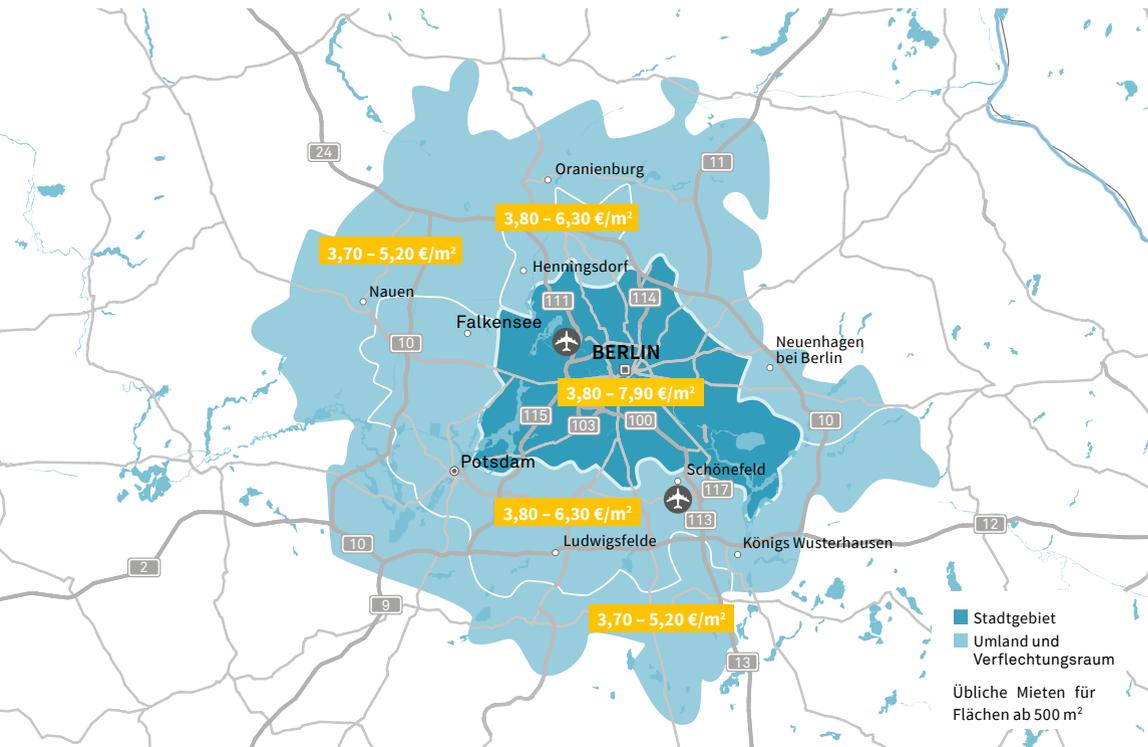
Berlin

Hallo!



Das Umland und der Großraum Berlins haben ihre Bedeutung für den Investmentmarkt noch weiter ausgebaut.

Nico Beckmann
 Immobilienberater Industrie- und Logistikimmobilien
 Tel. +49 40 350802-530
 n.beckmann@grossmann-berger.de



Investment

TRANSAKTIONSVOLUMEN

4-Jahres-Mittel (2017-2020):
 ca. 468 Mio. €



BERLIN – AUF DEN PUNKT

- » Das **Transaktionsvolumen** in der Region Berlin hat 2021 auf ca. 953 Mio. € deutlich zugenommen (+ 41 % ggü. Vorjahr) und übertrifft die Ergebnisse der Jahre 2017–2019 um mehr als das Doppelte.
- » Insbesondere Veräußerungen großflächiger Hallen mit mehr als 10.000 m² Hallenfläche ließen den Investmentumsatz steigen.
- » In Falkensee wurde mit 106.000 m² Hallenfläche die größte Logistikliegenschaft verkauft.
- » Die **Logistik-Spitzenrendite** ist auf 3,20 % gesunken.
- » Die **Grundstückspreise** für gewerbliches Bauland haben in Berlin deutlich zugenommen und dieser Trend strahlt ebenfalls auf das Umland aus.
- » **2022** ist aufgrund der Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt mit steigenden Gewerbebautlandpreisen und Mieten zu rechnen.
- » Die Renditen werden voraussichtlich in Berlin und weiten Teilen des Umlandes weiter sinken.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH HALLENFLÄCHE

- 1 FALKENSEE, LOGISTIKZENTRUM** >> 106.000 m²
 Straße der Einheit 142-148
 Käufer: vertraulich
 Verkäufer: Pelican International Corporation Berhad
- 2 GROSSBEEREN, LOGISTIKZENTRUM** >> 88.700 m²
 An der Anhalter Bahn
 Käufer: DEKA Investments
 Verkäufer: Invesco Real Estate
- 3 GROSSBEEREN, LOGISTIKPARK** >> 37.300 m²
 An der Anhalter Bahn 2
 Käufer: Zurich Versicherung
 Verkäufer: Alcaro (Entwickler)

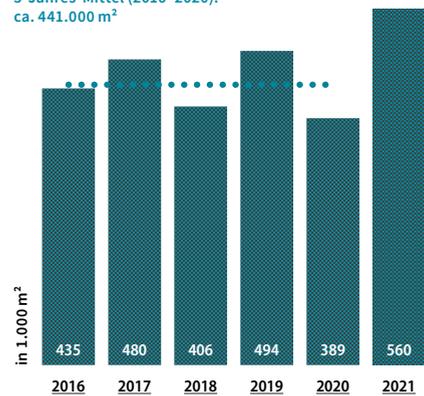
Berlin

Vermietung

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer

5-Jahres-Mittel (2016-2020):
ca. 441.000 m²



MIETEN IM STADTGEBIET

mtl. Nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

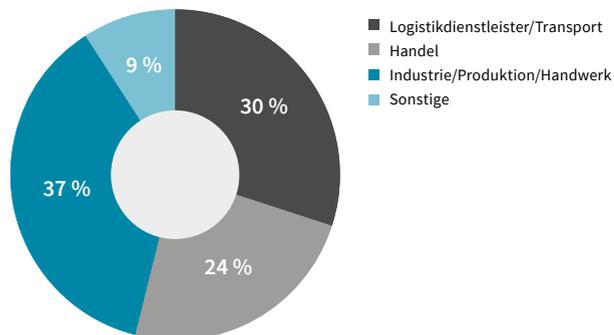
- LIDL DIGITAL INTERNATIONAL**
Ludwigsfelde
» ca. 30.300 m² Hallenfläche
- RABEN GROUP (LOGISTIK)**
Mittenwalde, Eichenallee
» ca. 27.000 m² Hallenfläche
- BERGMANN UND FRANZ (HANDEL)**
Oberkrämer, Im Gewerbepark
» ca. 25.000 m² Hallenfläche

BERLIN – AUF DEN PUNKT

- » Der **Flächenumsatz** ist auf rund 560.000 m² Hallenfläche deutlich angestiegen (+ 44 % ggü. Vorjahr).
- » Industrie-, Produktions- und Handwerksunternehmen hatten mit ca. 37 % den höchsten Anteil am Flächenumsatz. Logistikdienstleister kamen auf rund 30 %.
- » Der größte Mietvertragsabschluss fand mit rund 30.000 m² Hallenfläche in einem Bestandsgebäude in Ludwigsfelde statt.
- » Der Schwerpunkt der Bauaktivität befand sich im südlichen Umland, wo teilweise auch spekulative Neubauten errichtet wurden.
- » Im Stadtgebiet näherte sich die **Spitzenmiete** einen weiteren Schritt dem Münchener Niveau an (7,50 €, d. h. + 7,1 % ggü. Vorjahr).
- » **2022** dürften die allgemein positive Wirtschaftsentwicklung der Hauptstadtregion sowie die zu erwartenden Impulse durch die Ansiedlung von Tesla wieder zu einer hohen Flächennachfrage führen.
- » Spekulative Entwicklungen haben gute Vermarktungschancen.

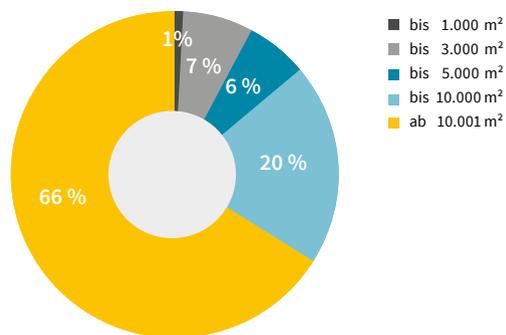
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHE

2021/Q1-4 | in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSE

2021/Q1-4 | in %



TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG 2021

- WERDER A. D. HAVEL** » 37.600 m² HALLENFLÄCHE
- LUDWIGSFELDE** » 37.000 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Deutsche Post DHL (Eigennutzer)
- POTSDAM** » 35.000 m² HALLENFLÄCHE

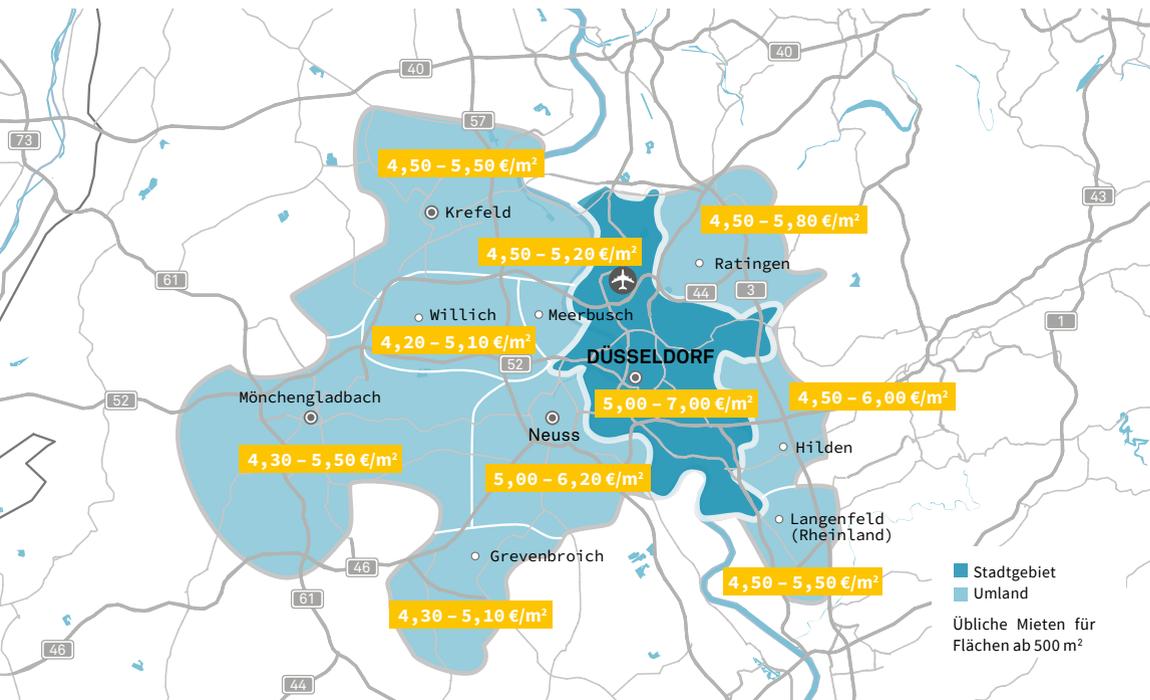
Düsseldorf

Hallo!



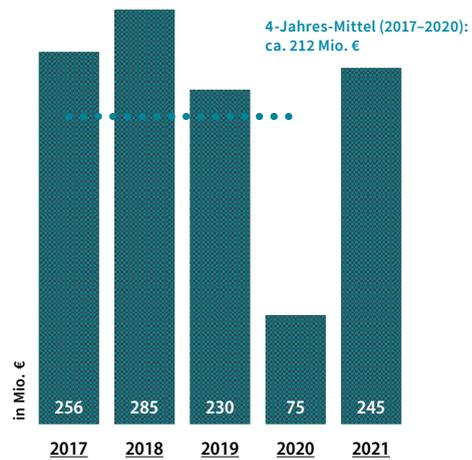
Durch die hohe Attraktivität von Logistikimmobilien für Investoren steigen die Faktoren, insbesondere bei Transaktionen mit kleineren Volumina, weiterhin ungebremst an.

Timm Georg Roche
Leitung Industrie und Logistik | Prokurist
Tel. +49 211 585889-80
t.roche@anteon.de



Investment

TRANSAKTIONSVOLUMEN



DÜSSELDORF – AUF DEN PUNKT

- » In Düsseldorf und Umland stieg das **Transaktionsvolumen** für Industrie- und Logistikimmobilien 2021 auf ca. 245 Mio. € (+ 227 % ggü. Vorjahr).
- » Einzelasset-Deals dominierten wie auch schon im Jahr 2020.
- » Sowohl Logistik- als auch Light-Industrial-Immobilien stehen bei den Investoren hoch im Kurs und verzeichnen einen **Nachfrageüberhang**.
- » Die **Logistik-Spitzenrendite** ist auf 3,55 % gesunken.
- » **Baugrundstücke** für Logistik- und Light-Industrial-Immobilien sind stark nachgefragt, bei einem nach wie vor knappen Angebot.
- » Da **Eigennutzer** auf dem Grundstücksmarkt noch aktiver geworden sind, nimmt der Wettbewerb weiter zu.
- » **2022** wird der Fokus der Investoren auf die Assetklasse anhalten. „Neue“ Investoren aus ursprünglich anderen Assetklassen werden den Wettbewerb verschärfen.
- » Insbesondere drittverwendungsfähige Logistikimmobilien in Kombination mit exponierten Standorten und bonitätsstarken Mietern werden zu weiterhin sinkenden Renditen führen.

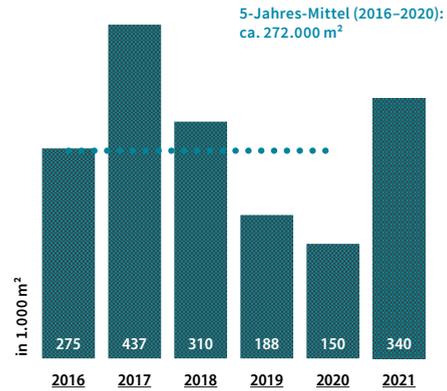
TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- 1 DÜSSELDORF, INDUSTRIEAREAL** >> 75.000 m²
 Henkelstraße
 Käufer: Frasers Property
 Verkäufer: Vallourec
- 2 DÜSSELDORF, LOGISTIKIMMOBILIE** >> 13.500 m²
 Am Fallhammer 15
 Käufer: The Blackstone Group
 Verkäufer: Cabot Properties
- 3 NEUSS, LOGISTIKIMMOBILIE** >> 12.000 m²
 Bockholtstraße 129
 Käufer: OXW RE für Spezialfonds
 Verkäufer: RED Properties

Düsseldorf Vermietung

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer



MIETEN IM STADTGEBIET

mtl. Nettokalt



TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

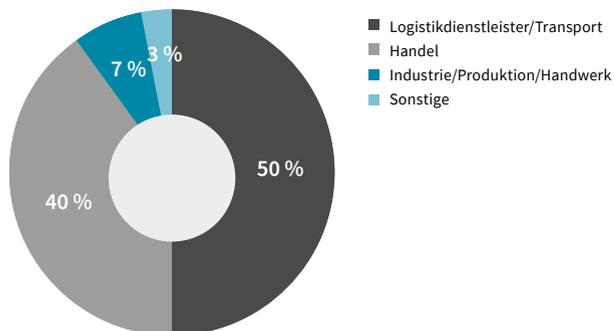
- TRANS SERVICE TEAM / INTERSNACK GROUP**
Grevenbroich, Grevenbroicher Straße
» ca. 46.000 m² Hallenfläche
- ONTARO GMBH (LOGISTIK)**
Krefeld, Hans-Günther-Sohl-Straße 4a
» ca. 22.000 m² Hallenfläche
- GOODCANG LOGISTICS**
Mönchengladbach, Regioparkring 14
» ca. 21.000 m²

DÜSSELDORF – AUF DEN PUNKT

- » Die Logistikregion Düsseldorf hat mit einem **Flächenumsatz** von ca. 340.000 m² das Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt (+ 127 % ggü. Vorjahr).
- » **Vermietungen über 10.000 m²** trugen mit über 50 % maßgeblich zum Gesamtumsatz bei.
- » Der Umsatz mit Mietflächen zwischen 1.001 und 3.000 m² stieg um mehr als das Vierfache.
- » **Logistikdienstleister** bildeten erneut die größte Nachfragegruppe (ca. 50 %), Handelsunternehmen steigerten ihren Anteil allerdings von 27 % auf 40 %.
- » **Eigennutzer** konnten ihren Anteil am Flächenumsatz auf 45.000 m² nahezu verdoppeln.
- » Das **Flächenangebot** ist 2021 wieder deutlich gesunken. Neubauentwicklungen sind meist vor Fertigstellung vollständig vermietet und können den Markt insgesamt nicht ausreichend entlasten.
- » Sowohl im Düsseldorfer Stadtgebiet als auch im Umland führte die Angebotsverknappung zu teils signifikanten Preissteigerungen.
- » **2022** ist eine Abkühlung der Nachfrage nicht in Sicht, die Mieten werden angesichts des geringen Flächenangebots weiter steigen.

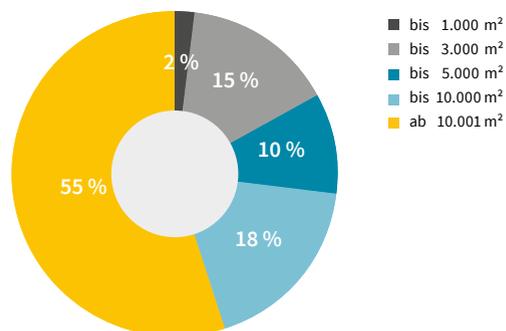
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHE

2021/Q1-4 | in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSE

2021/Q1-4 | in %



TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG 2021

- KREFELD** » 30.000 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Logistikunternehmen
- MÖNCHENGLADBACH** » 12.000 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Logiflex (Eigennutzer)
- MÖNCHENGLADBACH** » 6.050 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: IMC Pro Logistics GmbH

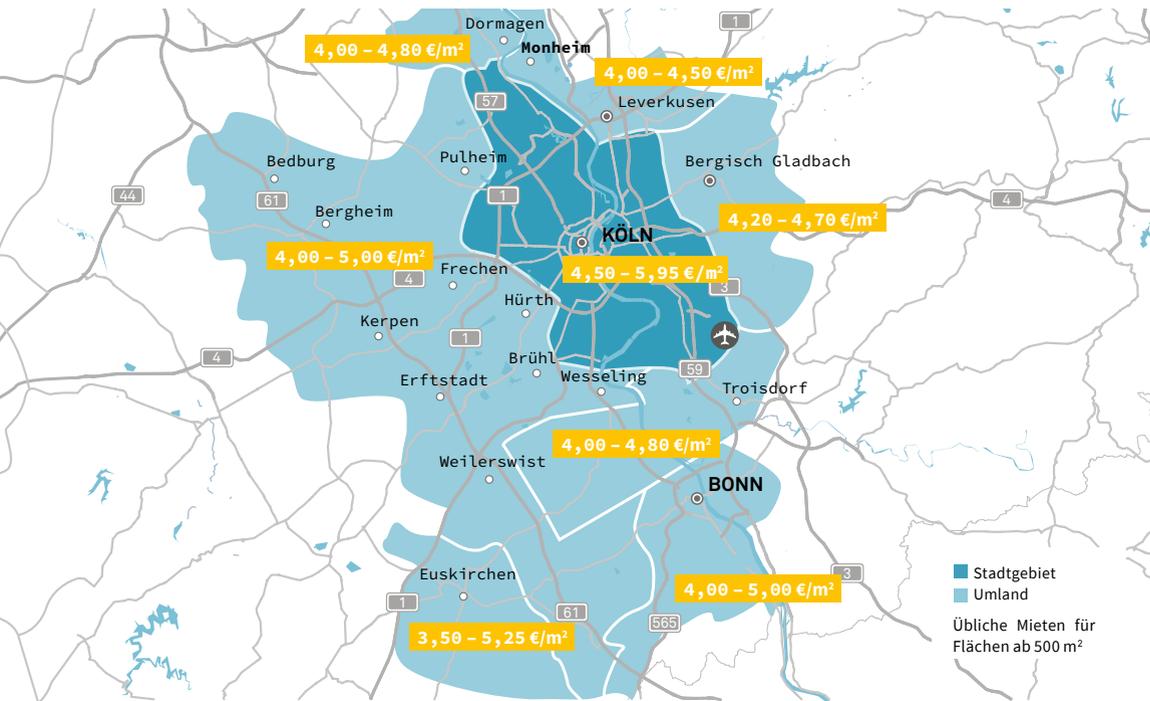
Köln

Daach!

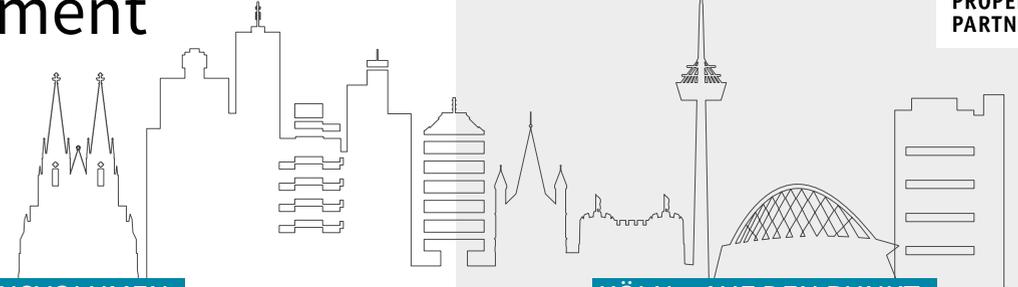


Der Angebotsrückgang betrifft inzwischen auch die Randgebiete der Logistikregion und führt vielerorts zu Preissteigerungen.

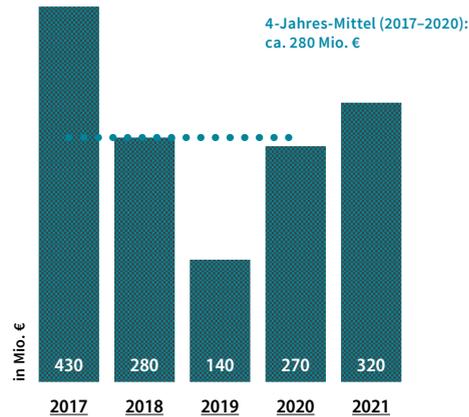
Frank Klähn
Leitung Industrie- und Logistikkimmobilien
Tel. +49 221 937793-450
frank.klaehn@greif-contzen.de



Investment



TRANSAKTIONSVOLUMEN



KÖLN – AUF DEN PUNKT

- » Das **Transaktionsvolumen** in der Logistikregion ist 2021 auf rund 320 Mio. € gestiegen (+ 19 % ggü. Vorjahr).
- » Mindestens sechs Objekte mit mehr als 10.000 m² Hallenfläche wurden verkauft.
- » Ein Spezialfonds von AEW sicherte sich mit einem Ensemble in Köln-Marsdorf die größte Liegenschaft.
- » Die **Logistikspitzenrendite** sank in mehreren Schritten von 3,80 % auf 3,40 %.
- » Die **Grundstückspreise** stiegen an einigen Standorten über mehr als 10 %, teilweise sogar über 25 %.
- » Angebotsknappheit und Flächenkonkurrenz werden die Grundstückspreise weiter ansteigen lassen.
- » Die Investorennachfrage nach Industrie- und Logistikkimmobilien ist sehr hoch, auch Liegenschaften mit Entwicklungsbedarf finden Abnehmer.
- » **2022** ist eine weitere Renditereduktion möglich, wenngleich sich schon eine Annäherung an die Verzinsung von Geschäftshäusern ergeben hat.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

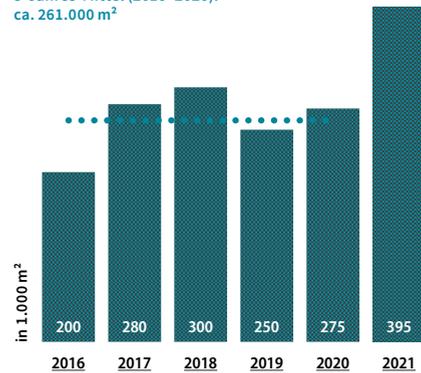
- 1 KÖLN, LAGER** >> 25.000 m²
 Horbeller Straße 10-14
 Käufer: AEW für Spezialfonds
 Verkäufer: AVI
- 2 LEVERKUSEN, PRODUKTION** >> 22.000 m²
 Manfort
 Käufer: Produktionsunternehmen
 Verkäufer: Thyssen-Krupp
- 3 KÖLN, LAGER** >> 16.500 m²
 Niederkasseler Straße 20
 Käufer: Fonds „Catella Logistik Deutschland Plus“
 Verkäufer: k. A.

Köln Vermietung

FLÄCHENUMSATZ

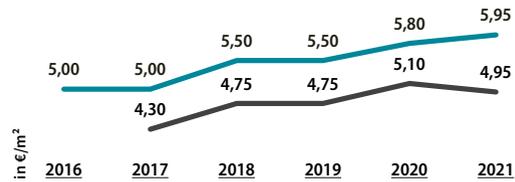
inkl. Eigennutzer

5-Jahres-Mittel (2016-2020):
ca. 261.000 m²



MIETEN IM STADTGEBIET

mtl. Nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTSMIETE

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

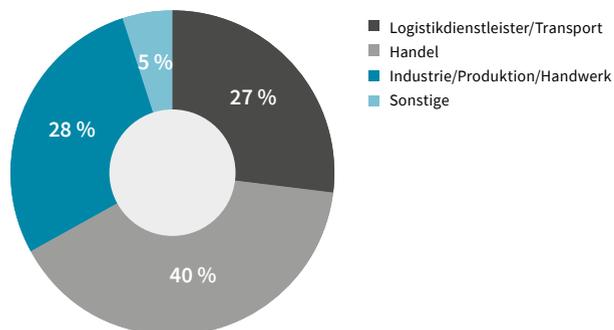
- P&C MODELOGISTIK**
Bedburg, Sanyallee 2
» ca. 54.000 m² Hallenfläche (Eigennutzerbaustart)
- WEG GERMANY**
Kerpen, Röntgenstraße
» ca. 46.000 m² Hallenfläche
- LOGISTIKUNTERNEHMEN**
Euskirchen
» ca. 29.000 m² Hallenfläche

KÖLN – AUF DEN PUNKT

- » Mit einem **Flächenumsatz** von rund 395.000 m² (+ 44 % ggü. Vorjahr) wurde in der Logistikregion das höchste Ergebnis der letzten Jahre erzielt.
- » Mehr als zehn Flächenumsätze wurden jeweils über mehr als 10.000 m² Hallenfläche vereinbart (zusammen 71 % am Gesamtumsatz).
- » Möglich wurden die Großumsätze durch einzelne sehr große Neubauprojekte in Umfeldkommunen, die sich teilweise auch am Rande der Logistikregion befinden.
- » **Handelsunternehmen** waren mit einem Umsatzanteil von ca. 40 % wieder die größte Nachfragegruppe (2020: 42 %).
- » Der **Flächenleerstand** ist 2021 deutlich gesunken, die zwischenzeitliche Angebotsausweitung im Jahr 2020 wurde wieder abgebaut und das Vorkrisenniveau unterboten.
- » Die **Spitzenmieten** stiegen im Stadtgebiet und im Umland.
- » **Die Durchschnittsmiete** sank im Stadtgebiet leicht, stieg im Umland aber auf 4,85 €/m²/Monat.
- » **2022** werden aufgrund der Flächenknappheit die Mieten im Bestand und im Neubau weiter steigen.

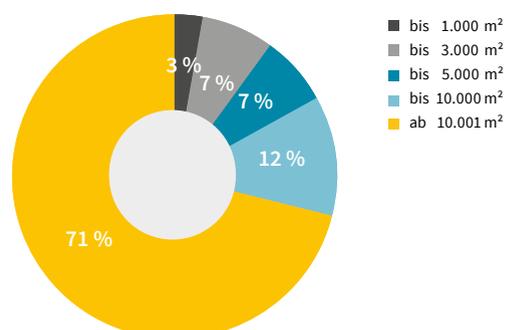
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHE

2021/Q1-4 | in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSE

2021/Q1-4 | in %



TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG 2021

- EUSKIRCHEN** » 29.000 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Logistikunternehmen
- FRECHEN** » 22.400 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: u. a. Handelsunternehmen
- KERPEN** » 11.500 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Gottfried Stiller GmbH (Großhandel)

Frankfurt

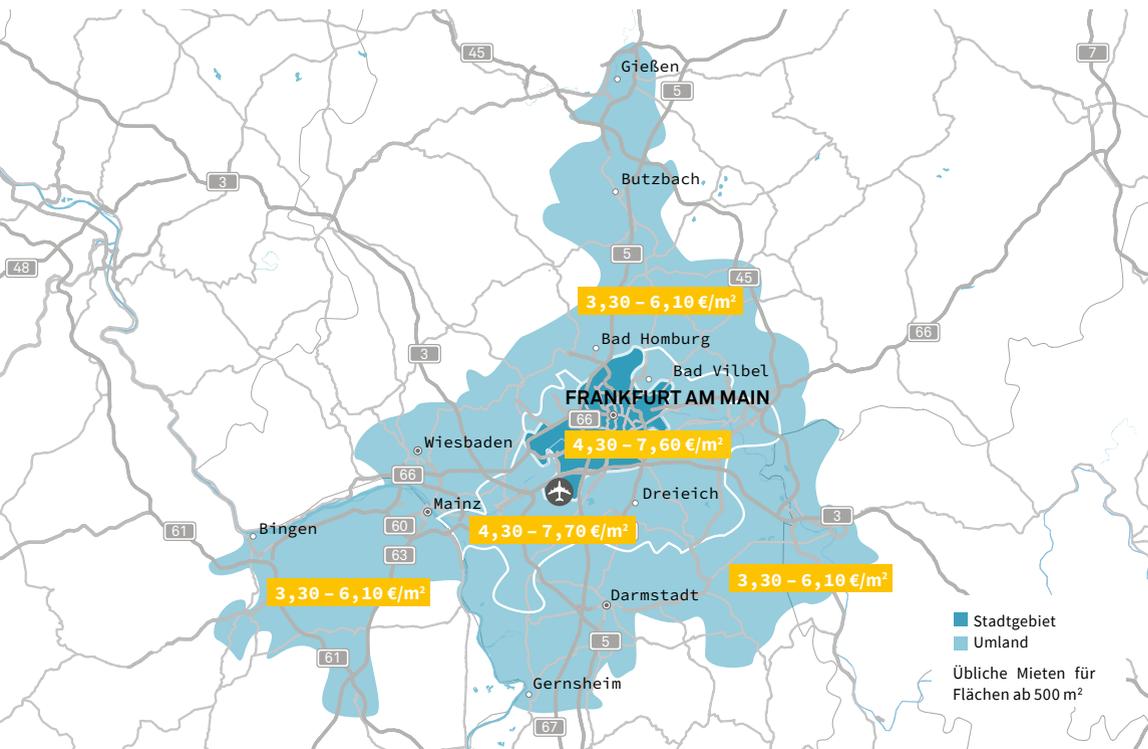
Quote!



”

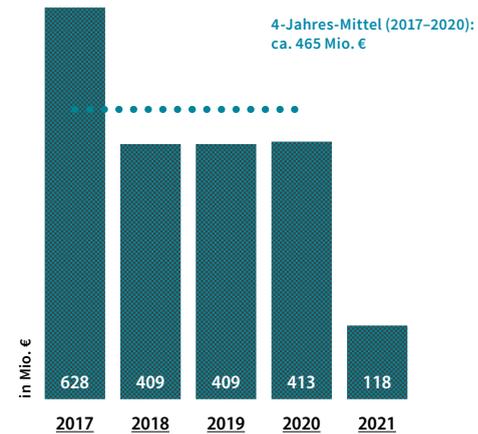
Die Preise tendieren weiter nach oben. Objekte in Frankfurt und Umland haben sehr gute Vermarktungschancen.

Tanja Zeiske
Head of Research
Tel . +49 69 9074487-55
tanja.zeiske@blackolive.de



Investment

TRANSAKTIONSVOLUMEN



FRANKFURT – AUF DEN PUNKT

- » Das **Transaktionsvolumen** in der Logistikregion ist 2021 auf ca. 118 Mio. € deutlich zurückgegangen (- 71 % ggü. Vorjahr)
- » Im Frankfurter Stadtgebiet wurden kaum großflächige Industrie- und Logistikimmobilien veräußert.
- » Der Großteil der Investments fand im Umland statt, allerdings ging auch hier das Transaktionsvolumen zurück.
- » In Eppertshausen erwarb Dream Unlimited mit ca. 28.000 m² Hallenfläche die größte Logistikimmobilie für ca. 21 Mio. €.
- » Die **Logistik-Spitzenrendite** ist auf 3,20 % gesunken.
- » Das Angebot an Gewerbebauland ist knapp, die **Grundstückspreise** haben in der gesamten Logistikregion deutlich zugenommen.
- » **2022** wird die Knappheit auf dem Grundstücksmarkt anhalten und somit Neubauentwicklungen limitieren.
- » Die Grundstückspreise werden weiter ansteigen und die Spitzenrenditen in begehrten Lagen weiter sinken.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

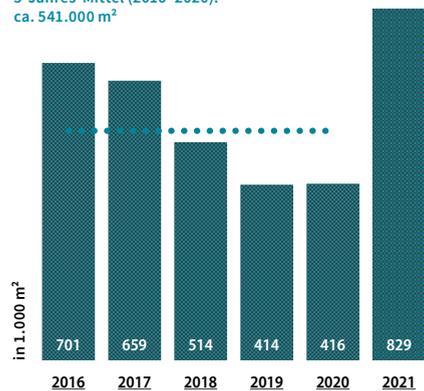
- 1 | EPPERTSHAUSEN, LOGISTIKZENTRUM >> 28.000 m²**
 Siemensstraße 1-9
 Käufer: Dream Unlimited Corporation
 Verkäufer: k. A.
- 2 | HEUSENSTAMM, LOGISTIKZENTRUM >> 13.500 m²**
 Levi-Strauss-Allee 10-12
 Käufer: Bentall Green Oak
 Verkäufer: vertraulich
- 3 | HANAU, LOGISTIKIMMOBILIE >> 9.000 m²**
 Otto-Hahn-Straße 47
 Käufer: Values Real Estate
 Verkäufer: Hub One Real Estate

Frankfurt Vermietung

FLÄCHENUMSATZ

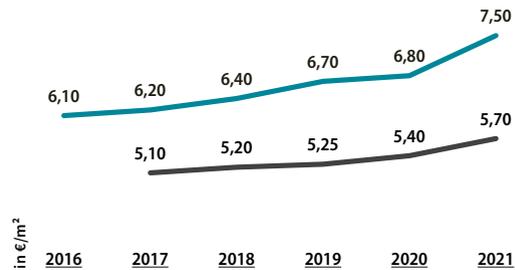
inkl. Eigennutzer

5-Jahres-Mittel (2016-2020):
ca. 541.000 m²



MIETEN IM STADTGEBIET

mtl. Nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

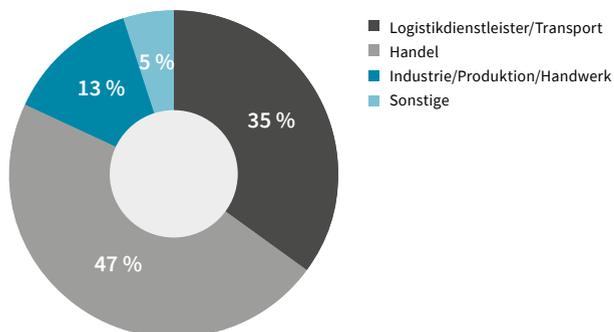
- ZALANDO**
Gießen, Stolzenmorgen (VGP Park)
» ca. 100.000 m² Hallenfläche
- PEPSICO**
Hammersbach, Zum Haarstrauch
» ca. 40.700 m² Hallenfläche
- ID LOGISTICS**
Kleinstheim, Hambergerstraße
» ca. 39.200 m² Hallenfläche

FRANKFURT – AUF DEN PUNKT

- » 2021 ist der **Flächenumsatz** in der Logistikregion Frankfurt auf ca. 829.000 m² Hallenfläche geradezu sprunghaft gestiegen (+ 100 % ggü. Vorjahr).
- » Erhebliche Anteile am Umsatzwachstum hatten mehrere sehr große Mietvertragsabschlüsse am Rande der Logistikregion, wie etwa in Gießen, wo sich Zalando 100.000 m² Hallenfläche sicherte.
- » Dennoch besteht ein spürbarer **Flächenmangel**, insbesondere im Flughafenumfeld. In der Folge sind dort die Mieten deutlich gestiegen.
- » Die **Spitzenmieten** nahmen sowohl im Frankfurter Stadtgebiet als auch im Umland deutlich zu (jeweils + 10 % ggü. Vorjahr).
- » **2022** wird sich der Nachfrageüberhang fortsetzen, insbesondere im näheren Umkreis des Frankfurter Stadtgebiets.
- » Umland und Großraum dürften weiterhin von Überschwappeffekten profitieren.

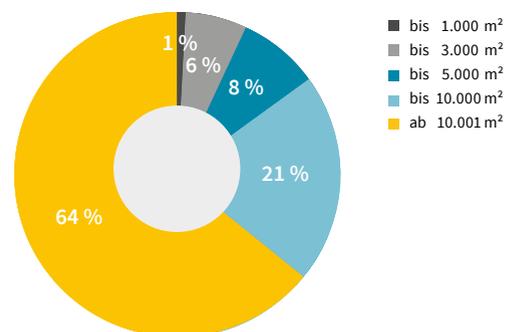
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHE

2021/Q1-4 | in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSE

2021/Q1-4 | in %



TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG 2021

- ERLENSEE** » 57.200 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: LIDL (Eigennutzung)
- WÖRRSTADT** » 19.700 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Hellmann Logistics
- HANAU** » 18.000 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Thomaidis (Logistik)

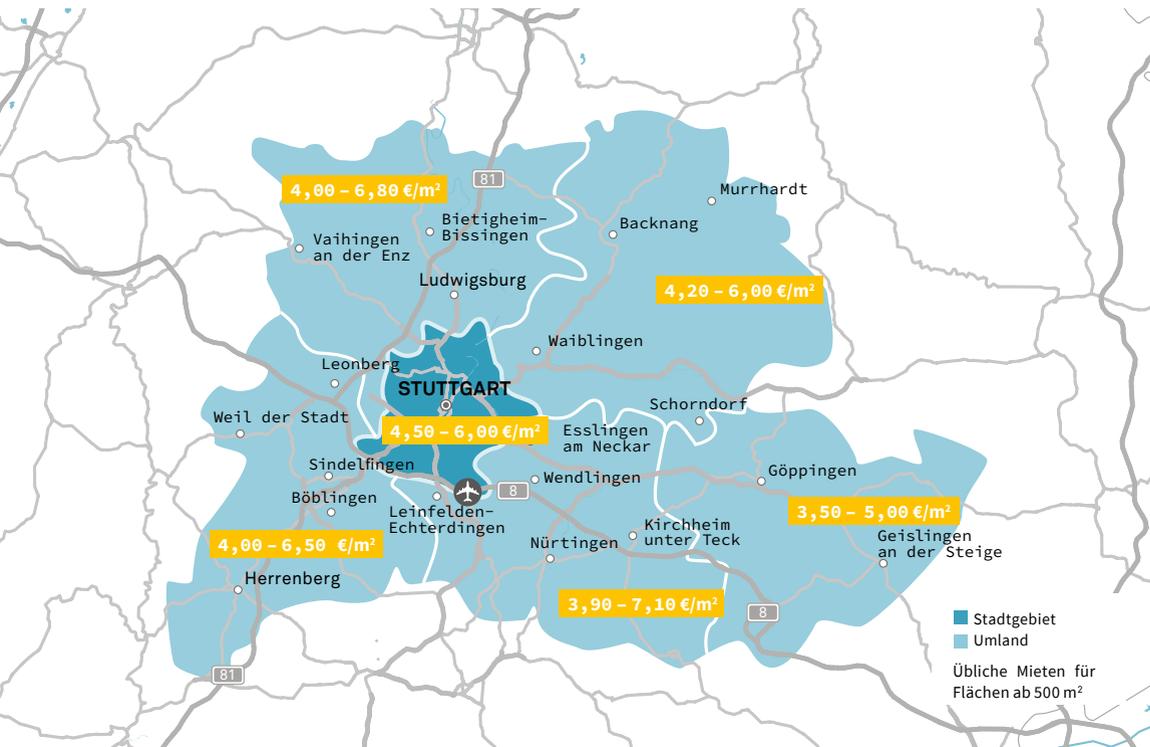
Stuttgart

Griass Gott!

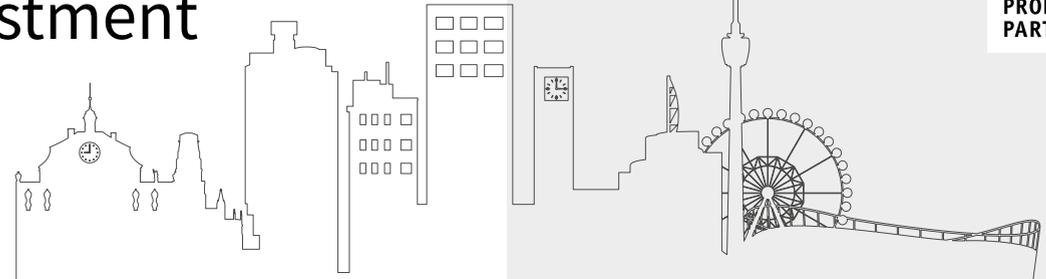


2021 war geprägt vom stark wachsenden Onlinehandel. Maschinenbauer verzeichneten steigende Exporte. In der Automobilindustrie ist ein neuer Schwung spürbar.

Markus Knab
 Leiter Industrie- und Logistikimmobilien
 Tel. +49 711 20702-740
 markus.knab@eug-re.de

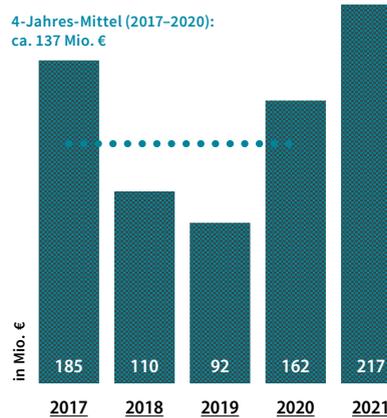


Investment



TRANSAKTIONSVOLUMEN

4-Jahres-Mittel (2017-2020):
 ca. 137 Mio. €



STUTTGART – AUF DEN PUNKT

- » 2021 wurde in der Wirtschaftsregion Stuttgart ein **Transaktionsvolumen** von ca. 217 Mio. € realisiert (+ 30 % ggü. Vorjahr).
- » Vier Transaktionen erreichten Kaufpreise von über 30 Mio €.
- » Die Assetklasse verzeichnete eine äußerst hohe Investorennachfrage, insbesondere bei drittverwendungsfähigen Objekten.
- » Die **Logistikspitzenrendite** ist auf 3,50 % gesunken.
- » Die **Grundstücksverfügbarkeit** bleibt sehr angespannt und wird durch das Rechtsmittel des Bürgerentscheids weiter reduziert. Bei Bürgerentscheiden kann über (Neu-)Ausweisungen oder Unternehmensansiedlung abgestimmt werden.
- » **2022** werden die Grundstückspreise aufgrund des noch zunehmenden Nachfrageüberhangs weiter steigen.
- » Angesichts des zu niedrigen Produktangebots bei anhaltend hoher Investorennachfrage wird die Spitzenrendite voraussichtlich noch etwas abnehmen.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- 1 LUDWIGSBURG, LAGER / PRODUKTION >> 69.000 m²**
 Schwieberdinger Straße
 Käufer: INBRIGHT
 Verkäufer: Mann + Hummel (Corporate)
- 2 NECKARTENZLINGEN, L. / PRODUKTION >> 33.000 m²**
 Stuttgarter Straße
 Käufer: Sirius für Fonds
 Verkäufer: Hirschmann (Corporate)
- 3 BESIGHEIM, LOGISTIKZENTRUM >> 12.200 m²**
 Ferdinand-Porsche-Straße
 Käufer: Palmira für Fonds
 Verkäufer: Müller - Die lila Logistik

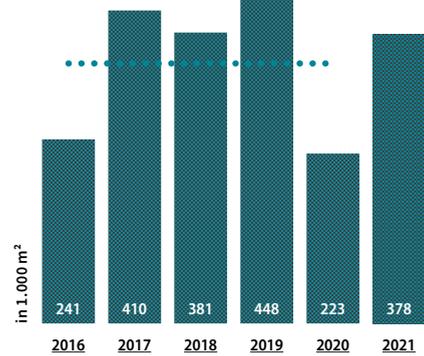
Stuttgart Vermietung



FLÄCHENUMSATZ

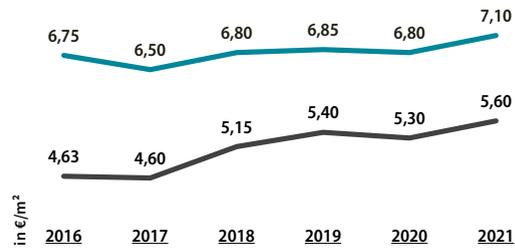
inkl. Eigennutzer

5-Jahres-Mittel (2016-2020):
ca. 340.000 m²



MIETEN IM UMLAND

mtl. Nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTMIETE

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

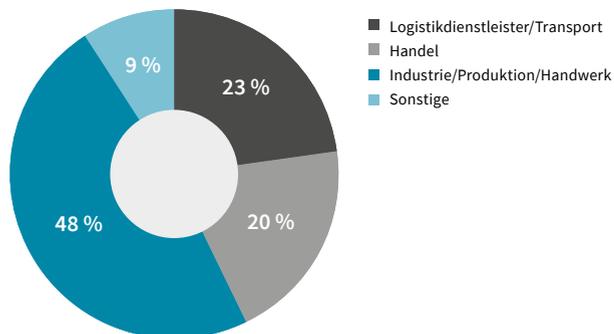
- PORSCHE**
Sachsenheim, Porscheplatz
» ca. 29.000 m² Hallenfläche
- YAHEE**
Bietigheim-Bissingen, Höpfigheimer Straße
» ca. 20.800 m² Hallenfläche
- VERTRAULICH**
Schwieberdingen, Markgröninger Straße
» ca. 17.000 m² Hallenfläche

STUTTGART – AUF DEN PUNKT

- » 2021 verzeichnete die Logistikregion einen **Umsatzrekord** von 378.000 m² und spiegelte somit die breite wirtschaftliche Erholung wider.
- » Die **hohe Flächennachfrage** traf auf ein stetig sinkendes Flächenangebot, so dass auch ältere Objekte in Sekundärlagen angemietet wurden.
- » Maschinenbau und Automobilindustrie waren Treiber der Flächenabnahmen. Handel / E-Commerce steigerten ihre Umsätze weiter.
- » **Eigennutzerumsätze** nahmen gegenüber dem Vorjahr deutlich zu.
- » **Neubauvermietungen** blieben mit nur 29.000 m² auf einem niedrigen Niveau.
- » **2022** wird die Angebotsknappheit mit der zunehmenden wirtschaftlichen Erholung weiter zunehmen.
- » Die wenigen verfügbaren Neubaufächen (ca. 70.000 m²) werden mit hoher Wahrscheinlichkeit vermietet werden.
- » Mit steigenden Durchschnittsmieten im Bestand und Neubau ist weiter zu rechnen.

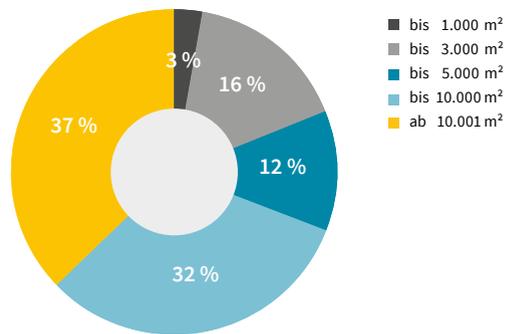
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHE

2021/Q1-4 | in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSE

2021/Q1-4 | in %



TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG 2021

- SINDELFINGEN** » 10.000 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Amazon
- VAIHINGEN / ENZ** » 6.200 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Kienle + Spiess (Metallverarbeitung)
Eigennutzer
- NUFRNIGEN** » 3.000 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: FedEx

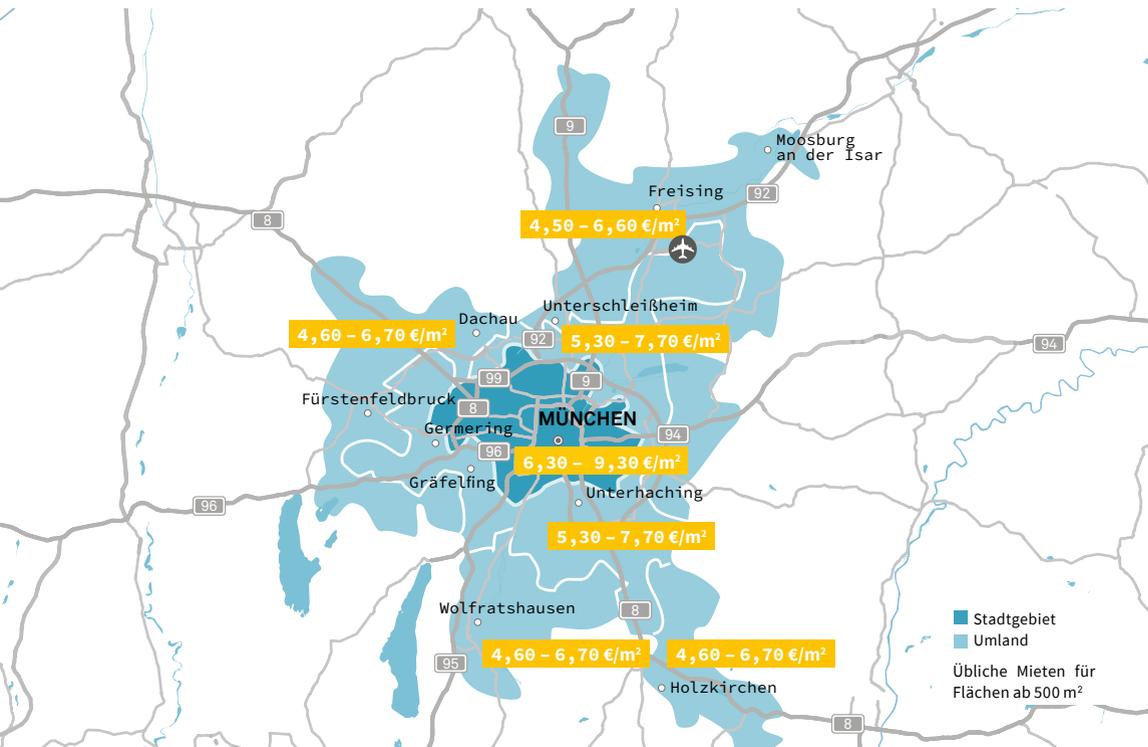
München

Servus!



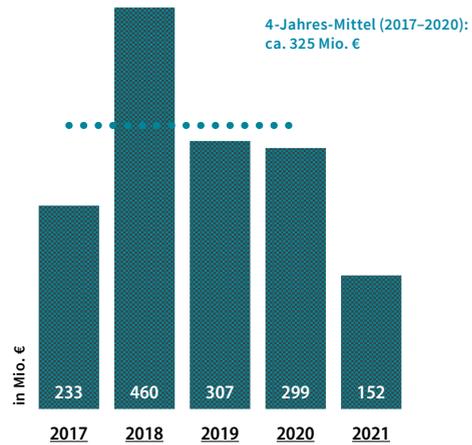
Die Nachfrage der Nutzer und Investoren ist hoch, mit weiteren Preissteigerungen ist zu rechnen.

Markus Knab
Leiter Industrie- und Logistikkimmobilien
Tel. +49 711 20702-740
markus.knab@eug-re.de



Investment

TRANSAKTIONSVOLUMEN



MÜNCHEN – AUF DEN PUNKT

- » Das **Transaktionsvolumen** hat sich 2021 mit ca. 152 Mio. € nahezu halbiert (- 49 % ggü. Vorjahr).
- » Die Investmentkäufe gingen sowohl im Münchener Stadtgebiet als auch im Umland zurück.
- » Der **Flächenmangel** auf dem Grundstücksmarkt dämpft das Potenzial für Neubauentwicklungen und nachfolgende Veräußerungen auf dem Investmentmarkt.
- » Die größte Logistikkommobilie erwarb die Carlyle Group mit rund 13.000 m² Hallenfläche für ca. 23 Mio. € in München.
- » Außerhalb der Logistikregion erwarb LIP Invest größere Logistikkimmobilien in Fronthenhausen und Mühltal am Inn.
- » Die **Logistikspitzenrendite** ist auf 3,10 % gesunken.
- » Das Angebot an Gewerbebauland ist auch im Umland knapp und hat dort stellenweise die Preise bereits auf Münchener Niveau gehoben.
- » **2022** werden die Grundstückspreise weiter steigen, die Renditen werden voraussichtlich nochmals nachgeben.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- MÜNCHEN, LOGISTIKIMMOBILIE** >> 13.100 m²
 Wasserburger Landstraße 133
 Käufer: Carlyle Group
 Verkäufer: Incantada Capital
- SCHWEITINGEN, LOGISTIKIMMOBILIE** >> 11.500 m²
 Otto-Hahn-Ring 17
 Käufer: Oxenwood Real Estate für Fonds
 Verkäufer: Family Office
- KARLSFELD, LOGISTIKIMMOBILIE** >> 10.000 m²
 Einsteinstraße 2
 Käufer: Garbe Logistikkimmobilien Fonds Plus II
 Verkäufer: k. A.

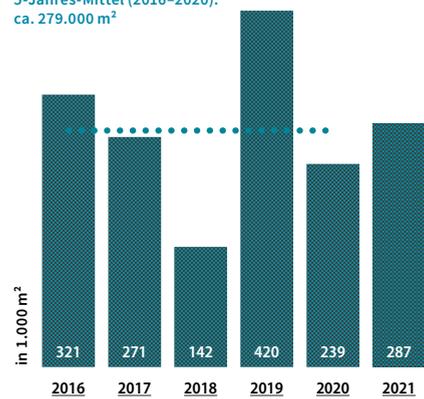
München

Vermietung

FLÄCHENUMSATZ

inkl. Eigennutzer

5-Jahres-Mittel (2016-2020):
ca. 279.000 m²



MIETEN IM STADTGEBIET

mtl. Nettokalt



SPITZENMIETE DURCHSCHNITTSMIETE

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

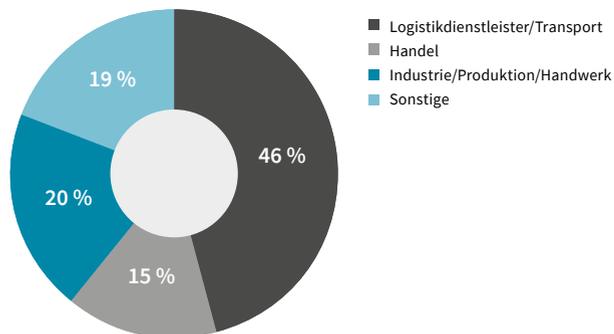
- 1 DEUTSCHE POST DHL**
Germering, Lise-Meitner-Straße 3
» ca. 34.000 m² Hallenfläche
- 2 STAATLICHE BEHÖRDE**
Kirchheim, Oskar-von-Miller-Straße 2
» ca. 25.600 m² Hallenfläche
- 3 C.E. NOERPEL**
Odelzhausen, Oskar-von-Miller-Straße 16
» ca. 25.000 m² Hallenfläche

MÜNCHEN – AUF DEN PUNKT

- » Der **Flächenumsatz** ist auf ca. 287.000 m² deutlich gewachsen (+ 20 % ggü. Vorjahr).
- » **Eigennutzer** hatten im Vergleich der TOP-7-Standorte einen hohen Umsatzanteil von ca. 42 %.
- » Die größte Nachfragegruppe waren Logistikdienstleister, gefolgt von Handelsunternehmen.
- » Das **Flächenangebot** ist im Münchener Stadtgebiet sehr gering. Selbst im Umland gab es keine Fertigstellungen mit mehr als 10.000 m² Hallenfläche.
- » Die **Spitzenmieten** sind leicht gestiegen (Stadtgebiet: + 2,5 % ggü. Vorjahr, Umland: + 1,5 % ggü. Vorjahr), die **Durchschnittsmieten** stagnierten allerdings.
- » Außerhalb der Logistikregion wurden weitere große Flächenumsätze, beispielsweise in Reichertshofen und Langebruck, realisiert.
- » **2022** ist weiterhin mit einer hohen Flächenachfrage zu rechnen, die das knappe Angebot deutlich übersteigen wird.

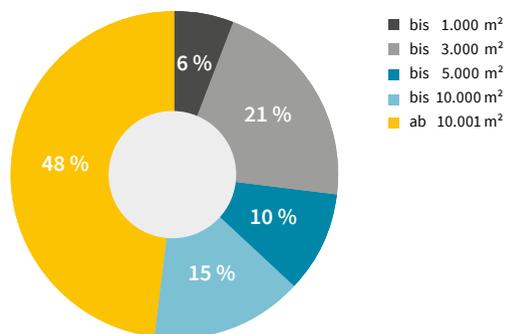
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHE

2021/Q1-4 | in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSE

2021/Q1-4 | in %



TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG 2021

- 1 POING** » 8.500 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Hummel Mietmöbel (Handel, Eigennutzer)
- 2 MAISACH** » 6.900 m² HALLENFLÄCHE
Nutzer: Rappenglitz Messebau (Eigennutzer)
- 3 PUTZBRUNN** » 6.000 m² HALLENFLÄCHE
Eigennutzer

Leistungen – auf den Punkt

GPP. EIN NETZWERK MIT PERSÖNLICHKEIT.



Alle für einen.
Alle für Sie.

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 und wir verfügen über Kenntnisse in allen Risikoklassen und Objektarten. Über unser Netzwerk erhalten Sie alles, was Ihr Vorhaben wirkungsvoll und langfristig nach vorn bringt.

- » 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

Partner



GPP-STANDORTE

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 bestens im Blick. Der Frankfurter Büromarkt wird von blackolive komplett abgedeckt.

PARTNER – AUF DEN PUNKT

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

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.

ANTEON

DÜSSELDORF

Anteon Immobilien GmbH & Co. KG

Ernst-Schneider-Platz 1
40212 Düsseldorf
T +49 211 585889-0
F +49 211 585889-88
gpp@anteon.de

GREIF&CONTZEN

KÖLN|BONN

Greif & Contzen Immobilien GmbH
Pferdmengesstraße 42

50968 Köln
T +49 221 937793-0
F +49 221 937793-77
gpp@greif-contzen.de

blackolive

FRANKFURT

blackolive advisors GmbH

Reuterweg 18
60323 Frankfurt a. M.
T +49 69 9074487-0
F +49 69 9074487-0
gpp@blackolive.de

Grossmann & Berger

HAMBURG & BERLIN

Grossmann & Berger GmbH

Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe)
20354 Hamburg
T +49 40 350802-0
F +49 40 350802-36
gpp@grossmann-berger.de

Potsdamer Platz 9
10117 Berlin
T +49 30 2029532-0
F +49 30 2029532-5
gpp@grossmann-berger.de