



GERMAN
PROPERTY
PARTNERS

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

INDUSTRIE/LOGISTIK

GEWERBE-IMMOBILIENMARKT DEUTSCHE TOP-7-STANDORTE

2019/2020



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. Der Frankfurter Büromarkt wird von blackolive komplett abgedeckt.

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 85 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 Bürovermietung, Investment und Industrie & Logistik. Darüber hinaus bietet Anteon, als einer der führenden Anbieter, Immobilienmarketing, Projektbegleitung und Research an.

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.



LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT GERMAN PROPERTY PARTNERS

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

2019 gerieten mehrere wichtige exportorientierte Zweige der deutschen Industrie in ein schwieriges Marktumfeld und die allgemeine Wirtschaftskonjunktur ging zurück. Zwar nahm der Flächenumsatz in mehreren der Top-7-Logistikregionen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München ab, insgesamt wurde das Vorjahresergebnis mit rund 2,6 Mio. m² aber noch leicht übertroffen. Der Flächenmangel war an den meisten Standorten ein relevanter Faktor und sorgte sowohl auf den Vermietungs- als auch auf den Grundstücksmärkten immer wieder für erhebliche Preissteigerungen. Investoren lieferten sich einen starken Wettbewerb um Industrie- und Logistikprodukte und akzeptierten nochmals niedrigere Renditen. Voraussichtlich werden sich diese Tendenzen auch 2020 fortsetzen.

Mit diesem Marktbericht geben wir Ihnen einen Überblick über die Marktsituation der sieben oben angesprochenen Logistikregionen für das Gesamtjahr 2019 und einen Ausblick auf 2020. Neben der vergleichenden und zusammenfassenden Betrachtung dieser Standorte gehen wir auf die jeweiligen Investment- und Hallenvermietungsmärkte im Detail ein.

Möglich wird diese Marktbetrachtung durch den Zusammenschluss führender Gewerbe-Immobilien dienstleister

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.

Oliver Schön
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

ÜBERBLICK TOP-7 | 2019/Q1-4

Investment: Größte Transaktionen pro Region und nach Fläche		Vermietung: Größte Flächenumsätze pro Region	
Hamburg	Logistikpark in Hamburg Ost, ca. 39.800 m ² , Käufer: Hamburger Investor	Hamburg	ULD United Logistics & Distribution, ca. 29.100 m ² Hallenfläche in Hamburg
Berlin	Multi-User-Center in Brieseland, ca. 26.500 m ² , Käufer: FIEGE Logistik	Berlin	Deutsche Post DHL Group, ca. 37.000 m ² Hallenfläche in Ludwigsfelde
Düsseldorf	Logistikzentrum in Mönchengladbach, ca. 150.000 m ² , Käufer: Samsung & KB	Düsseldorf	Reuter (Eigennutzung), ca. 35.000 m ² Hallenfläche in Mönchengladbach
Köln	Logistikzentrum in Euskirchen, ca. 41.000 m ² , Käufer: Spezialfonds E-Regi	Köln	EULOCO (Eigennutzung), ca. 20.500 m ² Hallenfläche in Euskirchen
Frankfurt	Logistikimmobilie in Bruchköbel / Erlensee, ca. 26.400 m ² , Käufer: Aberdeen Standard	Frankfurt	Geis Global Logistics Group, ca. 31.600 m ² Hallenfläche in Rodenbach
Stuttgart	Light-Industrial-Objekt in Ehningen, ca. 8.500 m ² , Käufer: VIB Vermögen AG	Stuttgart	Daimler AG, ca. 42.000 m ² Hallenfläche in Waiblingen
München	Logistikzentrum in München, ca. 46.000 m ² , Käufer: Avignon Capital / Pierce Capital Inv.	München	KraussMaffei Technologies, ca. 230.000 m ² Hallenfläche in Vaterstetten

KENNZAHLEN TOP-7

		Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
(Investment) Transaktionsvolumen (in Mio. €)	2019	180	367	230	140	409	92	307	1.725
	2018	327	425	285	280	409	110	460	2.296
	ggü. Vorjahr	-45 %	-14 %	-19 %	-50 %	0 %	-17 %	-33 %	-25 %
Netto-Spitzenrendite	2019	4,25 %	3,80 %	4,00 %	4,10 %	3,90 %	4,20 %	3,70 %	Ø 3,99 %
	2018	4,50 %	4,20 %	4,35 %	4,20 %	4,20 %	4,50 %	4,00 %	Ø 4,28 %
	ggü. Vorjahr	-0,25%-Pkt.	-0,40%-Pkt.	-0,35%-Pkt.	-0,10%-Pkt.	-0,30%-Pkt.	0,30%-Pkt.	-0,30%-Pkt.	-0,29%-Pkt.
Grundstückspreise Stadtgebiet (Spitze, €/m²)	2019	400	400	360	280	350	450	750	max. 750
	2018	300	190	360	250	340	450	720	max. 720
	ggü. Vorjahr	+33 %	+111 %	0 %	+12 %	+3 %	0 %	+4 %	
Grundstückspreise Umland (Spitze, €/m²)	2019	200	250	270	180	260	300	720	max. 720
	2018	180	160	260	150	250	300	680	max. 680
	ggü. Vorjahr	+11 %	+56 %	+4 %	+20 %	+4 %	0 %	+6 %	
Flächenumsatz (m²)	2019	355.000	493.700	187.700	250.000	414.000	447.600	420.000	2.568.000
	2018	470.000	406.300	310.000	300.000	514.600	381.000	141.600	2.523.500
	ggü. Vorjahr	-24 %	+22 %	-39 %	-17 %	-20 %	+17 %	+197 %	+2 %
Spitzenmiete* Stadtgebiet (€/m²/mtl.)	2019	6,40	6,70	5,70	5,50	6,70	6,90	7,80	Ø 6,53
	2018	6,00	5,60	5,60	5,50	6,40	6,50	7,00	Ø 6,09
	ggü. Vorjahr	+7 %	+20 %	+2 %	0 %	+5 %	+6 %	+11 %	+7 %
Spitzenmiete* Umland (€/m²/mtl.)	2019	5,00	5,50	5,10	5,00	5,80	6,85	6,90	Ø 5,74
	2018	4,70	4,70	5,00	5,00	5,60	6,80	6,30	Ø 5,44
	ggü. Vorjahr	+6 %	+17 %	+2 %	0 %	+4 %	+1 %	+10 %	+5 %

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

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

KENNZAHLEN TOP-7 | 2019/Q1-4

HAMBURG

- ① 6,40 €/m²
- ② 5,00 €/m²
- ③ 4,25 %
- ④ 250-400 €/m²
- ⑤ 150-200 €/m²
- ⑥ 60-120 €/m²

DÜSSELDORF

- ① 5,70 €/m²
- ② 5,10 €/m²
- ③ 4,00 %
- ④ 310-360 €/m²
- ⑤ 220-270 €/m²
- ⑥ 90-120 €/m²

KÖLN

- ① 5,50 €/m²
- ② 5,00 €/m²
- ③ 4,10 %
- ④ 150-280 €/m²
- ⑤ 100-180 €/m²
- ⑥ 70-110 €/m²

STUTTART

- ① 6,90 €/m²
- ② 6,85 €/m²
- ③ 4,20 %
- ④ 260-450 €/m²
- ⑤ 180-300 €/m²
- ⑥ 60-170 €/m²

BERLIN

- ① 6,70 €/m²
- ② 5,50 €/m²
- ③ 3,80 %
- ④ 80-400 €/m²
- ⑤ 75-250 €/m²
- ⑥ 50-145 €/m²

FRANKFURT

- ① 6,70 €/m²
- ② 5,80 €/m²
- ③ 3,90 %
- ④ 250-350 €/m²
- ⑤ 80-260 €/m²
- ⑥ 60-220 €/m²

MÜNCHEN

- ① 7,80 €/m²
- ② 6,90 €/m²
- ③ 3,70 %
- ④ 430-750 €/m²
- ⑤ 200-720 €/m²
- ⑥ 150-460 €/m²

LEGENDE

- | | |
|--|------------------------|
| ① Spitzenmiete Logistik* (Stadtgebiet) | Ⓜ Hafen |
| ② Spitzenmiete Logistik* (Umland) | Ⓜ Güterverkehrszentrum |
| ③ Spitzenrendite netto | Ⓜ Autobahn |
| ④ Grundstückspreise** (Stadtgebiet) | Ⓜ Bundeswasserstraße |
| ⑤ Grundstückspreise** (Umland) | Ⓜ Flughafen |
| 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 5

INVESTMENT TOP-7 | 2019/Q1-4

In den Logistikregionen der sieben Top-Märkte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München erzielten Industrie- und Logistikimmobilien insgesamt einen Investmentumsatz von ca. 1,7 Mrd. €. Paketverkäufe nahmen deutlich ab, so dass das Transaktionsvolumen gegenüber 2018 um rund 25 % sank.

INVESTITIONSOBJEKTE

Insgesamt fielen alle Top-7-Märkte bis auf Frankfurt hinter das jeweilige Vorjahresergebnis zurück. Die größten Objekte wurden in Einzeltransaktionen veräußert. Platz 1 belegt das neue Logistikzentrum von amazon in Mönchengladbach, das mit seinen rund 150.000 m² Hallenfläche einen Kaufpreis von über 100 Mio. € erzielte. Ixocon verkaufte das Objekt an La Française für die südkoreanischen Investoren Samsung & KB. Avignon Capital und Pierce Capital Investments erwarben als Asset Manager ebenfalls für südkoreanische Investoren das Volkswagen-Logistikzentrum in München mit ca. 46.000 m². Wie diese Transaktionen zeigen, nahmen ausländische Investoren sehr aktiv am Marktgeschehen teil. Inländische Käufer setzten sich allerdings in anderen Regionen häufig durch. Im Südwesten der Kölner Logistikregion investierte der Spezialfonds E-Regi in ein neues Logistikzentrum mit etwa 41.000 m² Hallenfläche. In Hamburg Ost wurde der Logistikpark Bargkoppelweg mit fast 40.000 m² für rund 33 Mio. € an einen Hamburger Investor verkauft. Im Raum Stuttgart wurden mehrere Objekte mittlerer Größenordnung unter 10.000 m² veräußert. Größere Projektentwicklungen kamen mangels erforderlicher Grundstücke nicht auf den Markt.

RENDITEN

Die anhaltende Niedrigzinsphase und das hohe Investoren-

interesse an Logistikimmobilien haben die Kaufpreise 2019 wieder deutlich in die Höhe getrieben. Die Spitzenrenditen sanken weiter, obwohl an den meisten Standorten auch das Mietniveau stieg. In Hamburg, Düsseldorf, Köln und Stuttgart näherten sich die Spitzenrenditen der 4,0 %-Marke an. Berlin, Frankfurt und München durchbrachen diese sogar teils deutlich. Berlin holte München mit 3,8 % bzw. 3,7 % fast ein.

GRUNDSTÜCKSPREISE

In den meisten Top-7-Märkten setzte sich der Preisauftrieb für Gewerbebauland weiter fort, in Hamburg und Berlin stiegen die Grundstückspreise im Stadtgebiet sogar um bis zu 33 % bzw. 110 %. Im Umland von Köln und München nahmen die Preise teilweise um bis zu 20 % zu, in Frankfurt um bis zu 14 %. In allen Kerngebieten der Logistikregionen herrscht ein Mangel auf dem Grundstücksmarkt, vielfach gilt dies auch für das jeweilige Umland.

AUSBLICK

Die Rahmenbedingungen am Kapitalmarkt befeuern weiterhin die Immobilieninvestmentmärkte. Viele Marktteilnehmer haben einen hohen Anlagedruck. Das Zinsumfeld stellt viele Investoren vor immer größere Herausforderungen, interne Rentabilitäts-Vorgaben mit ihren Neuanlagen zu erreichen. Logistikobjekte bieten dabei im Vergleich der Immobiliensegmente immer noch höhere Renditen als z.B. Bürogebäude. Angesichts des Nachfrageüberhangs werden sich die Kaufpreise für Investmentprodukte daher wahrscheinlich auch 2020 weiter erhöhen. Dies trifft auch auf die Grundstücksmärkte der sieben Logistikregionen zu, auf denen mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen ist.

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

Region	Objekt/Standort	Käufer	Verkäufer	Größe
Düsseldorf	Logistikzentrum, Mönchengladbach	Samsung & KB	Ixocon	ca. 150.000 m ²
München	Logistikzentrum, München	Avignon Capital für südkoreanische Inv.	Privater Investor	ca. 46.000 m ²
Köln	Logistikzentrum, Euskirchen	E-Regi Spezialfonds	EULOCO	ca. 41.000 m ²
Hamburg	Logistikpark, Hamburg Ost	Hamburger Investor	DIC	ca. 39.800 m ²
Berlin	Multi-User-Center, Brieselang	FIGE Logistik	n.n.	ca. 26.500 m ²

VERMIETUNG TOP-7 | 2019/Q1-4

2019 betrug der Flächenumsatz in den Logistikregionen der Top-7 rund 2,6 Mio. m² und übertraf somit knapp das Vorjahresergebnis von etwa 2,5 Mio. m². Der Anteil der Eigennutzer nahm erneut zu und erreichte ca. ein Viertel der abgenommenen Fläche.

FLÄCHENUMSATZ

In Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und Köln sank der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr teilweise deutlich. Industrie-, Produktions- und Handwerksbetriebe waren mit Abstand die größte Nachfragergruppe und steigerten ihren Anteil von 17 % auf 44 %. Einen beachtlichen, aber bei weitem nicht alleinigen Beitrag leistete dazu die besonders große Anmietung von KraussMaffei Technologies in Vaterstetten östlich von München mit etwa 230.000 m². Der Raum Stuttgart trug mit diversen Umsätzen von bis zu 42.000 m² insgesamt aber im gleichen Maße wie die Region München zur Flächenabnahme dieser Nutzergruppe bei. Logistikdienstleister und Handelsunternehmen reduzierten jedoch ihre Flächenabnahmen deutlich um 30 % bzw. 18 %.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Der Mangel an leerstehenden Bestandsflächen hat sich 2019 in den Top-7 fortgesetzt. Mittlerweile sehen sich nun mehrere Märkte, wie zum Beispiel Düsseldorf und Hamburg, auch mit einem knappen Angebot in Projektentwicklungen konfrontiert. Nur wenige Baumaßnahmen wurden ohne substanzielle Vormietungsquote begonnen. In Köln waren Ende 2019 mehr als 80 % der neu fertiggestellten Hallenfläche vermietet. In den Logistikregionen Stuttgart und München wird der Flächenmangel voraussichtlich erst enden, wenn mehr Gewerbebauland ausgewiesen wird. Unternehmen mit großen Flächenreserven haben hier einen großen Vorteil, wie die Fertigstellung der

von der Daimler AG eigengenutzten „Factory 56“ in Sindelfingen mit ca. 220.000 m² zeigt. Ein weiteres Großprojekt wurde mit über 100.000 m² neben weiteren Nutzern für den Logistiker RWL im hessischen Trebur realisiert.

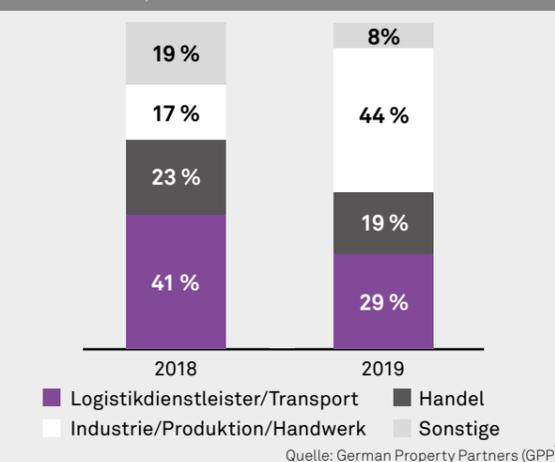
MIETEN

Das Mietniveau nahm 2019 auf breiter Front zu. Die Spitzenmieten sind mit Ausnahme der Region Köln in allen Top-7-Märkten gestiegen, besonders in Berlin, das nun bei 6,70 €/m²/Monat mit Frankfurt gleichgezogen hat. Aber auch in München nahm die Spitzenmiete mit 0,80 €/m²/Monat deutlich zu, wodurch der Markt die Rangliste bei 7,80 €/m²/Monat weiter klar anführt. Die Durchschnittsmieten stiegen in den Top-7 nahezu flächendeckend. Dabei wiesen die Umlandsbereiche, allerdings mit Ausnahme von Berlin, höhere Steigerungsraten auf als die Kernstädte. Im Hamburger Umland nahm die Durchschnittsmiete sogar um fast 14 % zu.

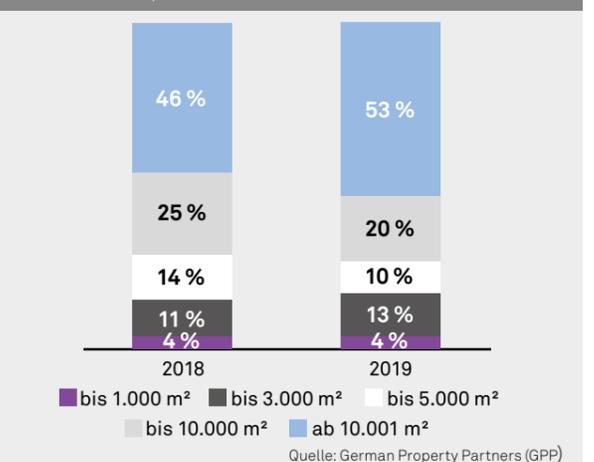
AUSBLICK

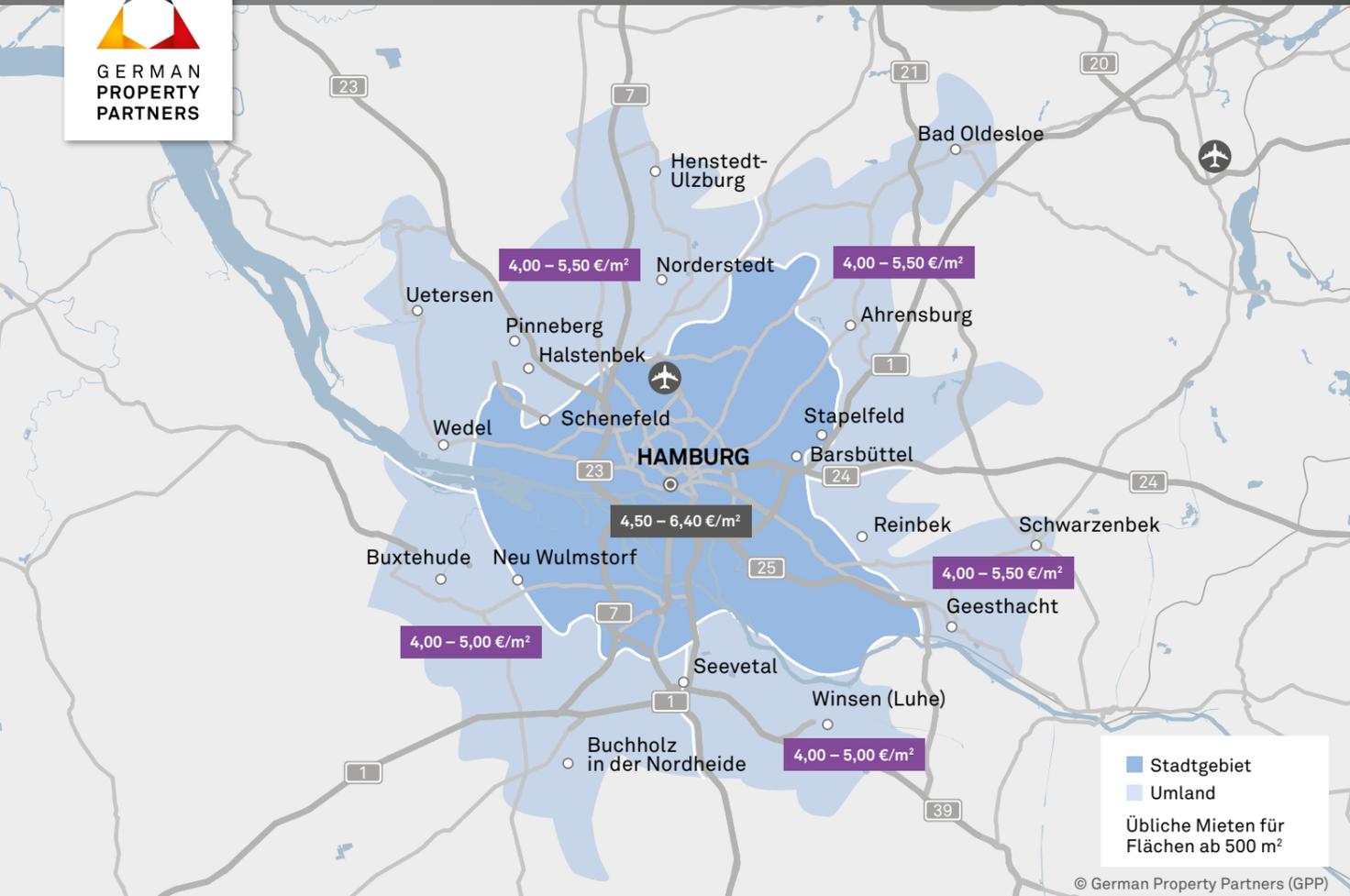
Nachdem die allgemeine Wirtschaftskonjunktur 2019 gesunken ist, gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2020 aktuell von einem etwas höheren Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in einem Bereich um 1,1 % aus. Herausforderungen, wie die internationalen Handelskonflikte und die Absatzschwierigkeiten in mehreren Industriebranchen, bestehen allerdings fort. In den meisten Logistikregionen der Top-7 liegt weiterhin ein hoher Flächenbedarf vor. In mehreren Märkten, wie etwa Hamburg und Stuttgart, kann dieser durch das vorhandene Objektangebot aber nicht gedeckt werden, weshalb der Flächenumsatz gemindert wird. Der Preisauftrieb wird voraussichtlich zumindest in Düsseldorf und München anhalten und auch in Köln gibt es bereits erste Indizien für steigende Spitzenmieten.

Top-7 | Flächenumsatz nach Branche 2018–2019 | in %



Top-7 | Flächenumsatz nach Größe 2018–2019 | in %





INVESTMENT HAMBURG

Die Nachfrage nach Immobilien als Investmentobjekten, auch im Bereich Industrie, Lager und Logistik, ist ungebrochen hoch. Durch das limitierte Angebot, das auch in diesem Segment herrscht, sank das Transaktionsvolumen jedoch im Vergleich zum Vorjahr um 45% auf 180 Mio. €.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Die größte Transaktion war 2019 der Verkauf des Logistikparks im Bargkoppelweg 52-66a (Hamburg Ost) von DIC an einen Hamburger Investor für rund 33 Mio. € im 3. Quartal. Anders als im Vorjahr fand 2019 nur ein Portfolio-Verkauf mit Hamburger Beteiligung statt. Barings und der von Tristan verwaltete Core-plus Fonds CCP 5 LL erwarben das Nagel-Kühllogistikportfolio mit insgesamt 34 Kühlhäusern, darunter eines in Hamburg (Hans-Duncker-Straße 12).

Durch das Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot sank die Spitzenrendite für Logistikobjekte von 4,50% im Vorjahreszeitraum auf nun 4,25%.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Erneut stiegen in allen Lagen in Hamburg und dem Umland

die Preise für Bauland im Vergleich zum Vorjahr an. Die Grundstückspreise erreichten im Stadtgebiet 2019 zwischen 250 und 400 €/m² und stiegen damit in der Spitze um 100 €. Im Umland stiegen die Preise um 20 € auf bis zu 180 €/m².

AUSBLICK

Die Kapitalflut auf dem Immobilien-Investmentmarkt gekoppelt mit dem geringen Angebot wird auch im Segment der Logistik- und Produktionsobjekte zu weiter steigenden Kaufpreisen führen. Das Transaktionsvolumen wird allerdings aufgrund der sinkenden Verkaufsbereitschaft in 2020 auf einem ähnlichen Niveau wie 2019 liegen. Wahrscheinlich werden die Renditen erneut nachgeben.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- HAMBURG**, Logistikpark Bargkoppelweg, ca. 39.800 m² Hallenfläche, Käufer: Hamburger Investor, Q3
- BUXTEHUDE**, Barcadi-Abfüllanlage, ca. 25.700 m² Hallenfläche, Käufer: Sirius, Q2
- GLINDE**, Gewerbepark „Beim Zeugamt“, ca. 10.800 m² Hallenfläche, Käufer: Beos, Q1

VERMIETUNG HAMBURG

Der Markt für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Hamburg und Umland erreichte zum Jahresende einen Flächenumsatz von ca. 355.000 m². Mit 109.000 m² erwies sich das 4. Quartal als das umsatzstärkste. Gleichwohl blieb der Gesamtflächenumsatz erstmals seit 2009 unter 400.000 m² und brach verglichen mit 2018 um 24% ein.

FLÄCHENUMSATZ

Für das gute Ergebnis des 4. Quartals waren vor allem drei neue Mietverträge über 10.000 m² verantwortlich. Den größten Mietvertrag des Jahres 2019 schloss ULD United Logistics & Distribution über rund 29.100 m² in der Dradenaustraße 20 in Waltershof (Hamburg Süd) ab. Mit einem Anteil von 62% des Flächenumsatzes blieb der Schwerpunkt auf dem Hamburger Stadtgebiet. Hier lag auch der Teilmarkt mit dem höchsten Flächenumsatz: Hamburg Süd belegte, wie schon 2018, mit 34% den ersten Platz im Teilmarkt-Ranking.

FLÄCHENANGEBOT

Wie bereits im Vorjahr war auch 2019 das Angebot an geeigneten Flächen im Segment Industrie, Lager und Logistik gering. Seitens der Projektentwickler wurden kaum spekulative Neubauprojekte angestoßen. Mit 17.000 m² wurden die Bauabschnitte zwei und drei des Logistikparks Vollhöfner Weiden fertiggestellt.

MIETEN

Durch den derzeitigen Nachfrageüberhang stieg sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete auf einen neuen Höchststand. Die Spitzenmiete verzeichnete dabei einen deutlichen Zuwachs von 6,7% und stieg auf einen Rekordwert in Höhe von 6,40 €/m²/Monat im Stadtgebiet. Die Durchschnittsmiete im Stadtgebiet legte um 3,7% auf

5,60 €/m²/Monat zu, was ebenfalls einen Rekordwert darstellt.

AUSBLICK

Die Nutzer werden auch in 2020 keine große Auswahl an verfügbaren Lager-, Produktions- oder Logistikhallen haben. Durch die Kombination aus wenigen kurzfristig verfügbaren Bestandsflächen und geringem spekulativen Neubau, aufgrund von Grundstücksmangel, wird der Flächenumsatz kaum an das 10-Jahres-Mittel heranreichen und sich wahrscheinlich in etwa auf dem Niveau von 2019 bei ca. 350.000 m² einpendeln.

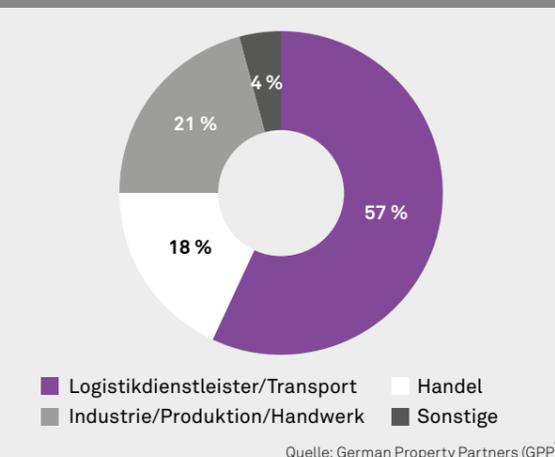
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2019

- HAMBURG-HAUSBRUCH** - für Holsten Brauerei, ca. 24.000 m² Hallenfläche
- HAMBURG-ALTENWERDER** - für Darguner Brauerei und andere Nutzer, ca. 17.000 m² Hallenfläche
- HAMBURG-BILLBROOK** - für Hermes, ca. 9.000 m² Hallenfläche

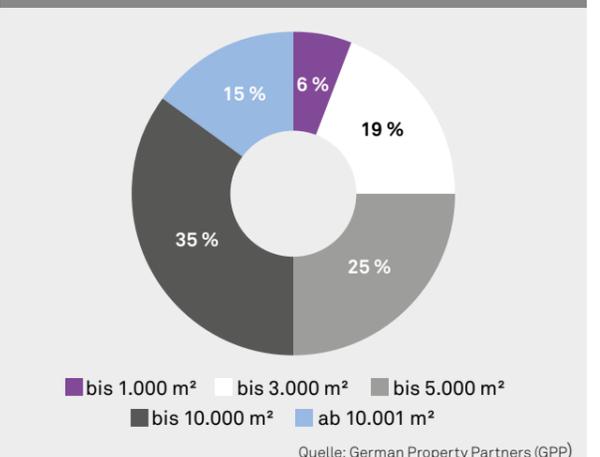
TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

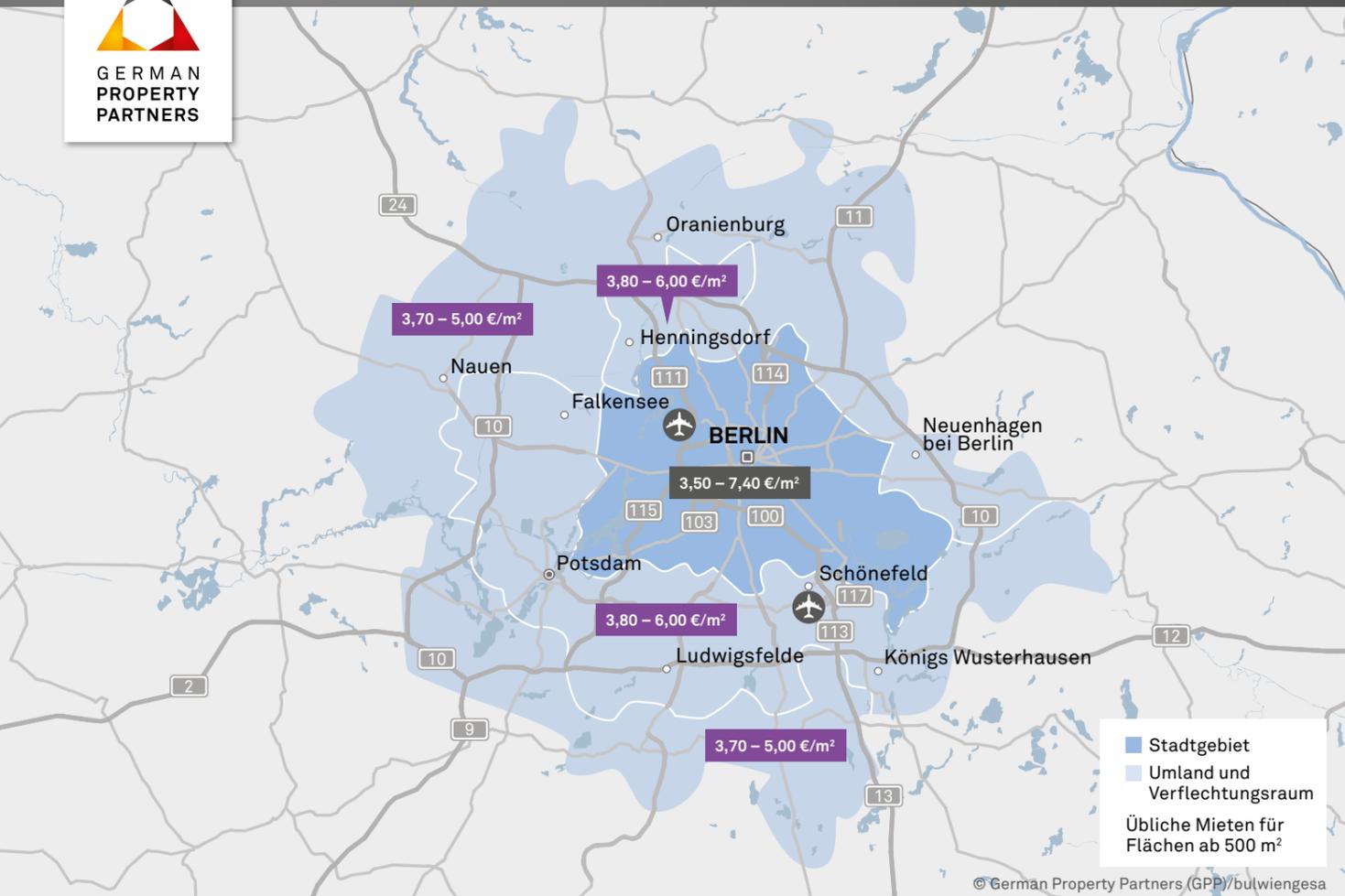
- ULD UNITED LOGISTICS & DISTRIBUTION, HAMBURG**, ca. 29.100 m² Hallenfläche, Q4
- N.N., BAD OLDESLOE**, ca. 12.100 m² Hallenfläche, Q4
- N.N., KALTENKIRCHEN**, ca. 11.400 m² Hallenfläche, Q4

Hamburg | Flächenumsatz nach Branche
2019/Q1-4 | in %



Hamburg | Flächenumsatz nach Größe
2019/Q1-4 | in %





INVESTMENT BERLIN

Autor: bulwiengesa

Die Logistikregion Berlin verzeichnete im Jahr 2019 ein Transaktionsvolumen von rund 370 Mio. €. Damit lag das Jahresergebnis rund 14 % niedriger als im Vorjahr.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Ein Großteil der Transaktionen wurde in Einzeldeals getätigt. In Portfoliotransaktionen wurden derweil nur kleinflächigere Objekte mit weniger als 15.000 m² Nutzfläche gehandelt, die nur einen geringfügigen Einfluss auf das gesamte Volumen entfalten konnten. Deutschlandweit stiegen die Kaufpreise für Logistik-, Produktions- und Unternehmensimmobilien. Auch in Berlin konnte dies beobachtet werden. Demnach fielen die Renditen für Top-Objekte in attraktiver Lage im vergangenen Jahr auf unter 4 %. Die Spitzenrendite in Berlin beträgt nunmehr 3,8 %.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Berliner Stadtgebiet ließen sich für Gewerbebauland, aufgrund von geringen Flächenverfügbarkeiten und einer zugleich hohen Nachfrage, Grundstückspreise von bis zu 400 €/m² feststellen. Im Umland sowie Verflechtungsraum wurden Grundstücke zu einem Preis zwischen 75 bis 250 €/m² bzw. 50 bis 145 €/m² verkauft.

AUSBLICK

Logistik-, Produktions- und Unternehmensimmobilien bleiben weiterhin eine beliebte Anlageklasse. Für 2020 kann immer noch von leicht steigenden Preisen aufgrund des geringen Angebots und der steigenden Nachfrage ausgegangen werden. Ein Umschwung der aktuellen Niedrigzinspolitik ist aktuell noch nicht abzusehen, somit lassen sich bei entsprechender Objektqualität höhere Kaufpreise wirtschaftlich realisieren.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- BRIESELANG**, Multi-User-Center, ca. 26.500 m² Hallenfläche, Käufer: FIEGE Logistik
- LUDWIGSFELDE**, Logistik- und Produktionsimmobilie, ca. 19.100 m² Hallenfläche, Käufer: RLI Investors
- GROSSBEEREN**, Logistikzentrum, ca. 16.000 m² Nutzfläche, Käufer: Clarion Gramercy

VERMIETUNG BERLIN

Autor: bulwiengesa

2019 war die Nachfrage nach Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Berlin erneut groß. Die gesamte Region konnte einen Flächenumsatz von ca. 493.000 m² verzeichnen, dieser lag somit 22 % über dem Vorjahresergebnis.

FLÄCHENUMSATZ

Erneut waren Umland und Verflechtungsraum das relevante Gebiet, das einen Großteil des Flächenumsatzes auf sich vereinte. Auf die Stadt Berlin selbst entfiel derweil nur rund ein Fünftel des gesamten Umsatzes. Eigenutzer erzielten mit rund 21 % einen etwas niedrigeren Anteil am Flächenumsatz als 2018. Jeweils rund 40 % entfielen auf die Branchen Handel sowie Logistikdienstleister/Transport. Beide Branchen bewegten sich somit auf einem gewohnt hohen Niveau. Der Flächenumsatz des Industriesektors war durch eine Vielzahl von Umsätzen mittlerer Größenklasse mit maximal rund 15.000 m² geprägt und verteilte sich auf die verschiedensten Objektkategorien – seien sie nun Distributions- sowie Produktionsimmobilien oder aber auch Hallenflächen in Unternehmensimmobilien. Die Produktion wird zunehmend kleinteiliger und Flächen in stadtnahen Logistik- oder Unternehmensimmobilien werden gesucht.

FLÄCHENANGEBOT

Berlin ist in der aktuellen Marktphase nach wie vor von einem hohen Angebotsmangel geprägt. Projektentwicklungen können schnell vermarktet werden.

MIETEN

Im Gleichschritt mit dem weiterhin anhaltend hohen Nachfrageüberhang haben sich die Mieten in Berlin und

Umland sowie dem Verflechtungsraum auch im Jahr 2019 weiter in die Höhe schrauben können. Mit Zuwächsen von bis zu 20 % im Stadtgebiet stellt dies deutschlandweit die höchsten Zuwachsraten im Vergleich zum Vorjahr dar.

AUSBLICK

Berlin ist einer der dynamischsten Märkte Deutschlands. Neue Cluster entstehen und Synergien können genutzt werden. Unter anderem besteht in Berlin ein relativ großes Fachkräfteangebot. Zudem gibt es im Berliner Umland noch ausreichend Flächenpotentiale, die in anderen Regionen Deutschlands kaum mehr vorgefunden werden können.

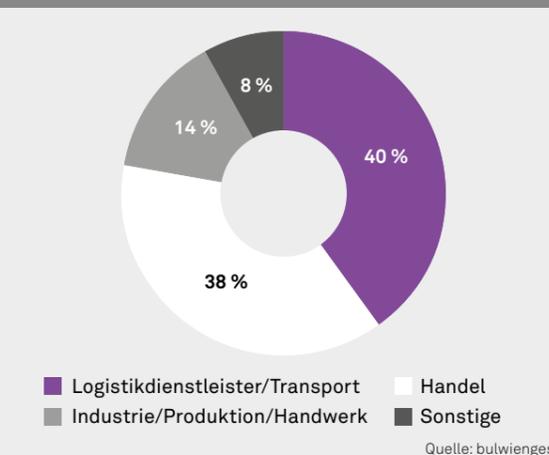
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2019

- GRÜNEHEIDE** - für Getränke Essmann, ca. 18.100 m² Hallenfläche
- BLANKENFELDE-MAHLOW** - für n.n., ca. 17.500 m² Hallenfläche
- BERLIN** - für n.n., ca. 16.100 m² Hallenfläche

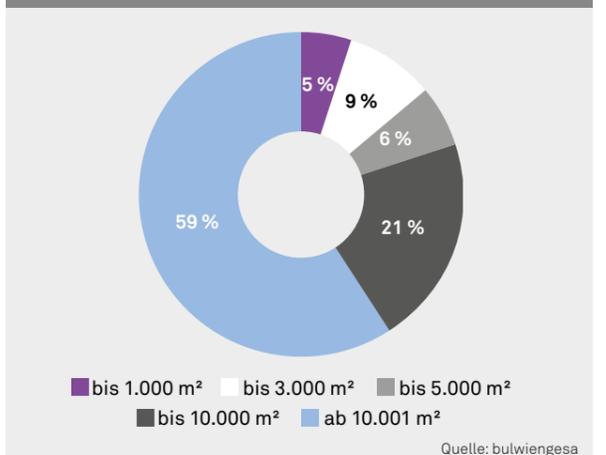
TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

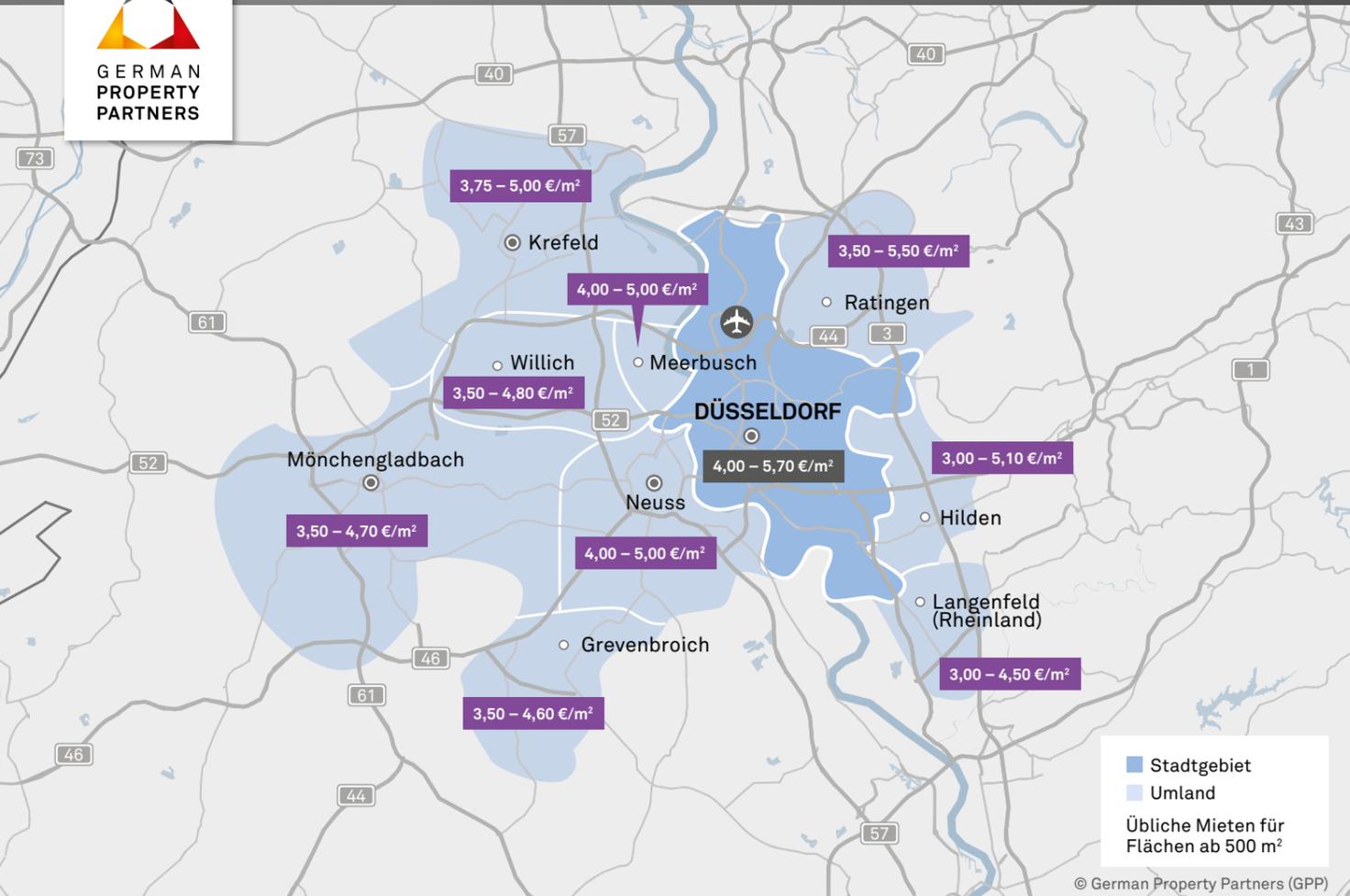
- DEUTSCHE POST DHL GROUP, LUDWIGSFELDE**, ca. 37.000 m² Hallenfläche, Q1
- AMAZON, SCHÖNEFELD**, ca. 34.300 m² Hallenfläche, Q1
- DEUTSCHE POST DHL GROUP, KREMMEN**, ca. 21.000 m² Hallenfläche, Q1

Berlin | Flächenumsatz nach Branche
2019/Q1-4 | in %



Berlin | Flächenumsatz nach Größe
2019/Q1-4 | in %





INVESTMENT DÜSSELDORF

Da großvolumige Portfoliotransaktionen sowie Übernahmen kompletter Unternehmensplattformen in Düsseldorf und Umland ausblieben, wurde lediglich ein Ergebnis von rund 230 Mio. € Transaktionsvolumen erzielt. Somit ergibt sich eine Reduktion von rund 19 % verglichen zum Vorjahr.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Immerhin wurde eine Liegenschaft im Core-Segment mit einem Kaufpreis oberhalb von 100 Mio. € veräußert und zwar das amazon Logistikzentrum in Mönchengladbach von Ixocon an La Française. Der Trend sinkender Spitzenrenditen für Logistikimmobilien hat sich 2019 weiter fortgesetzt. Die anhaltend hohe Nachfrage, bei gleichzeitiger Produktarmut, führte zu einem stetigen Rückgang der Spitzenrendite für Logistikimmobilien auf rund 4,00 %. Zwar waren Value-Add-Objekte bei Investoren stark nachgefragt, diese konnten aber, wegen der in vielen Immobilien stark gesunkenen Leerstände, nur in wenigen Fällen geliefert werden.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Düsseldorfer Stadtgebiet blieben die Kaufpreise für Entwicklungsgrundstücke auf einem hohen Niveau von

bis zu 360 €/m², analog zum Vorjahr. Im Großraum Düsseldorf stieg das Preisniveau auf rund 220-270 €/m² und verzeichnete somit ein Wachstum von bis zu 3,85 %. Das direkte Umland hat aufgrund mangelnder Optionen im Kerngebiet daher eine Preissteigerung erfahren.

AUSBLICK

Die Nettoanfangsrenditen werden 2020 deutlich zurückgehen und sich bei rund 3,50 % bis rund 3,70 % einpendeln. Anhaltende Produktknappheit und gleichbleibend hohe Nachfrage der Investoren halten den Investmentmarkt auch in diesem Jahr überaus dynamisch. Ein ähnliches Jahresergebnis kann erwartet werden.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- MÖNCHENGLADBACH**, amazon Logistikzentrum, ca. 150.000 m² Hallenfläche, Käufer: Samsung & KB, Q 4
- DÜSSELDORF**, Logistikzentrum für ABC-Logistik, ca. 14.000 m² Hallenfläche, Käufer: Cabot Partners, Q 3
- NEUSS**, Logistikzentrum für Clipper Logistik, ca. 16.400 m² Hallenfläche, Käufer: Valor Real Estate Partners, Q 1

VERMIETUNG DÜSSELDORF

Im Gesamtjahr 2019 wurde in der Logistikregion Düsseldorf ein Flächenumsatz von rund 187.700 m² Hallenfläche erzielt. Das entspricht einer Reduktion zum Vorjahr um ca. 39 % (2018: 310.000 m²).

FLÄCHENUMSATZ

Der größte Flächenumsatz in der Region erfolgte 2019 durch das Handelsunternehmen Reuter (Eigennutzer) mit 35.000 m². Folgerichtig waren auf der Nutzerseite die Handelsunternehmen dominierend und machten mit knapp 48 % die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes aus. Die Logistikdienstleister und die Nutzergruppe der Industrie-, Produktions- und Handwerksbetriebe folgen auf den Rängen zwei und drei. Eigennutzer waren am Marktgeschehen mit ca. 21 % bzw. 40.000 m² beteiligt.

FLÄCHENANGEBOT

Der Gesamtflächenumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr deutlich. Zurückzuführen ist dies insbesondere auf das sehr knappe Flächenangebot im Bestand. Projektentwicklungen waren häufig bereits vor oder während der Bauphase vollvermietet, sodass diese nach Fertigstellung gar nicht erst am Markt angeboten werden konnten. Neubautätigkeiten wurden andererseits nur zu einem geringen Maße spekulativ ausgelöst und konnten oftmals nicht zeitnah realisiert werden, was die Planbarkeit der Nutzer stark einschränkte.

MIETEN

Die Spitzenmiete stieg leicht auf 5,70 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete in modernen und funktionalen Bestandsobjekten nahm auf 4,90 €/m²/Monat zu. Im Düsseldorfer Umland stiegen die Mieten in neuwertigen

Liegenschaften ebenfalls an und es konnte in der Spitze ein Preis von bis zu 5,10 €/m²/Monat und im Durchschnitt von rund 4,70 €/m²/Monat erzielt werden.

AUSBLICK

Für das Jahr 2020 wird die Angebotssituation bei konstant hoher Nachfrage der Nutzer weiterhin angespannt bleiben. Dies wird weiterhin steigende Mietpreise in kurzfristig verfügbaren und modernen Bestandsflächen wie auch bei Neubaufächen zur Folge haben. Die mangelnden Grundstücksoptionen führen zur zunehmenden Verknappung von Projektentwicklungen. Für das Jahr 2020 wird ein Flächenumsatz von rund 300.000 m² prognostiziert.

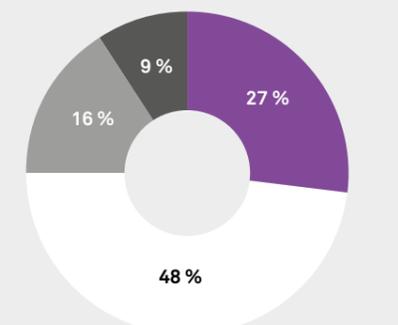
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2019

- MÖNCHENGLADBACH** - für Reuter (Online-Händler), ca. 35.000 m² Hallenfläche
- MÖNCHENGLADBACH** - für Dachser, ca. 20.000 m² Hallenfläche
- DÜSSELDORF** - für ABC-Logistik, ca. 11.600 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

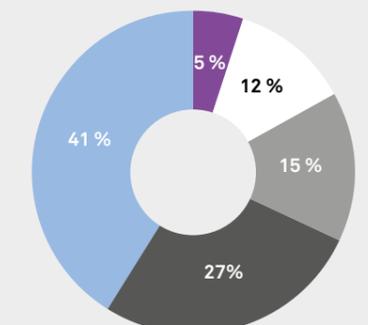
- REUTER, MÖNCHENGLADBACH**, ca. 35.000 m² Hallenfläche, Q3
- DACHSER, MÖNCHENGLADBACH**, ca. 20.000 m² Hallenfläche, Q4
- ABC-LOGISTIK, DÜSSELDORF**, ca. 11.600 m² Hallenfläche, Q2

Düsseldorf | Flächenumsatz nach Branche
2019/Q1-4 | in %

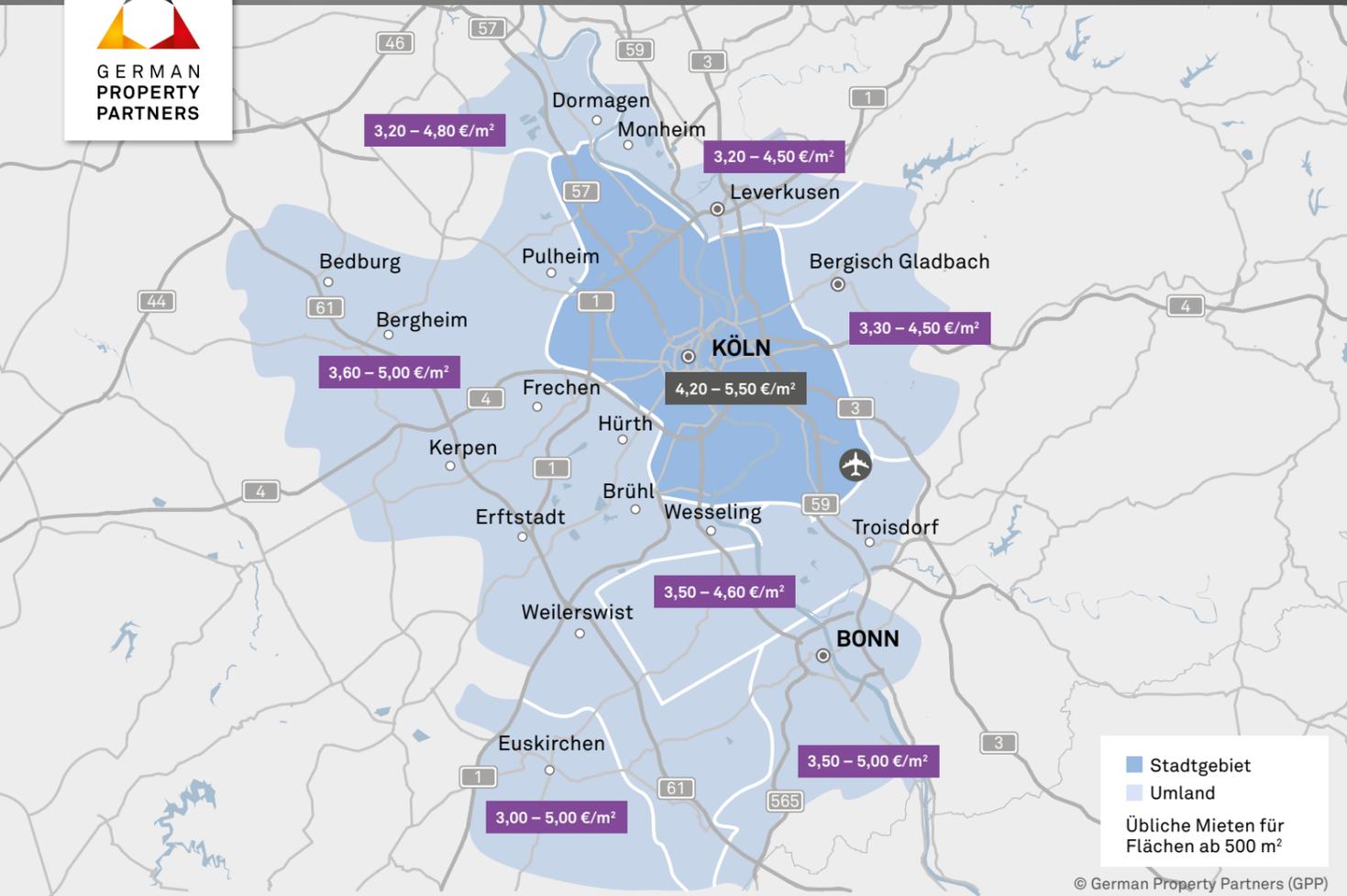


Quelle: German Property Partners (GPP)

Düsseldorf | Flächenumsatz nach Größe
2019/Q1-4 | in %



Quelle: German Property Partners (GPP)



INVESTMENT KÖLN

Das Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt der Logistikregion Köln erzielte mit rund 140 Mio. € nur die Hälfte des Ergebnisses von 2018. Wenige der bundesweit veräußerten Portfolios hatten Objekte in der Region.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Neben verschiedenen größeren Immobilien, die von institutionellen Investoren erworben wurden, wurden mehrere, oft kleinere Liegenschaften von Corporates zur Eigennutzung gekauft. Die zur Hälfte von der EULOCO GmbH selbst genutzte Logistikimmobilie war mit etwa 41.000 m² die größte veräußerte Immobilie. Das Objekt wird in den Spezialfonds E-Regi von LaSalle Investment aufgenommen. In Hürth erwarb ein Spezialfonds von Patrizia eine Cross-Dock-Anlage mit etwa 12.000 m². Ausländische Käufer traten nur in Einzelfällen auf. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ging nochmals leicht zurück und beträgt nun 4,10 %.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Grundstückspreise sind in der Logistikregion in vielen Fällen weiter deutlich gestiegen und weisen Wachstumsraten von bis zu 20 % auf. Im Kölner Stadtgebiet kostet

erschlossenes Gewerbebauland mit einer Fläche von mindestens 1 ha in der Spitze 280 €/m², in Einzelfällen werden jedoch auch Preise von bis zu 350 €/m² aufgerufen.

AUSBLICK

Der anhaltende Flächenmangel auf dem Grundstücksmarkt wird die Preise für Gewerbebauland weiter erhöhen. Je nach Vermietungserfolg könnten einzelne Projektentwicklungen 2020 dem Investmentmarkt neue Anlageobjekte zuführen. Logistikimmobilien sind bei vielen Investoren weiterhin sehr begehrt. Die Spitzenrendite könnte noch immer etwas absinken.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- EUSKIRCHEN**, Logistikzentrum, ca. 41.000 m² Hallenfläche, Käufer: Spezialfond sE-Regi, Q4
- HÜRTH**, Cross-Dock-Anlage, ca. 12.000 m² Hallenfläche, Käufer: Fonds von Patrizia, Q1
- RÖSRATH**, Produktionsimmobilie, ca. 11.500 m² Hallenfläche, Käufer: Aurelis Real Estate, Q4

VERMIETUNG KÖLN

2019 wurde in der Logistikregion ein Flächenumsatz von rund 250.000 m² realisiert, Eigennutzer hatten hieran einen Anteil von ca. 18 %. Gegenüber 2018 ging der Umsatz um ca. 17 % zurück.

FLÄCHENUMSATZ

Die niedrigere Vermietungsleistung ist einerseits auf das geringe Angebot zurückzuführen, andererseits hat auch die Flächennachfrage seit dem Sommer 2019 etwas nachgelassen. Der Flächenumsatz fiel sowohl von Logistik- als auch von Handelsunternehmen deutlich. Allerdings nahmen Industrie-, Produktions- und Handwerksbetriebe fast 50.000 m² mehr Hallenfläche ab als 2018. Mit diversen Vertragsabschlüssen in allen Größenklassen erreichten sie eine vergleichbare Summe wie die Logistikdienstleister, von denen die drei größten Umsätze ausgingen.

FLÄCHENANGEBOT

Der Flächenleerstand hat 2019 weiter abgenommen. Insbesondere die Städte Köln und Bonn sind von dem sehr geringen Angebot in Bestandsgebäuden betroffen. Die Neubautätigkeit ging gegenüber dem Vorjahr um etwa ein Viertel auf etwa 150.000 m² Hallenflächen zurück. Davon sind mehr als 80 % bereits vermietet oder werden vom Bauherrn selbst genutzt. In Köln wurden nur einzelne Neubauten fertig.

MIETEN

Das Mietniveau war 2019 im Kölner Stadtgebiet stabil, die Spitzenmiete befindet sich bei 5,50 €/m²/Monat. Im Umland nahm die Durchschnittsmiete um rund 7 % auf 4,60 €/m²/Monat zu. Somit wurde der Abstand zum Kölner

Mittelwert von 4,75 €/m²/Monat deutlich reduziert.

AUSBLICK

Die Konjunkturprognosen schätzen das Wirtschaftswachstum 2020 etwas höher ein als die Zunahme von 2019 und deuten somit darauf hin, dass die Flächennachfrage nicht weiter zurückgehen sollte. Das mangelnde Angebot ist allerdings ein Engpassfaktor, der den Flächenumsatz begrenzen wird, insbesondere in Köln und Bonn. Einzelne Vertragsabschlüsse weisen bereits auf eine steigende Tendenz der Spitzenmieten hin.

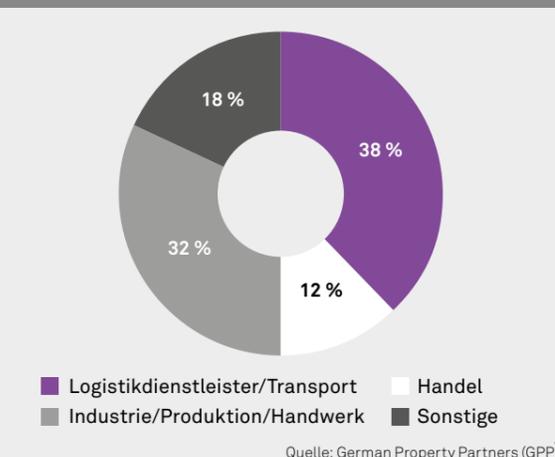
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2019

- EUSKIRCHEN** - für EULOCO und weitere Nutzer, ca. 41.000 m² Hallenfläche
- RHEINBACH** - DHL Supply Chain-Management für EATON, ca. 32.000 m² Hallenfläche
- PULHEIM** - für DPDHL und Intersnack, ca. 22.000 m² Hallenfläche

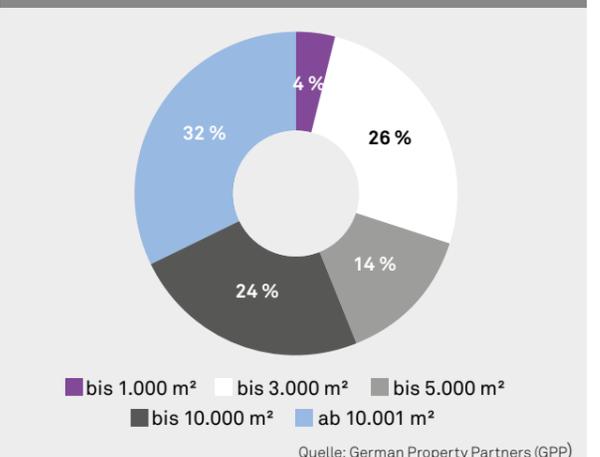
TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

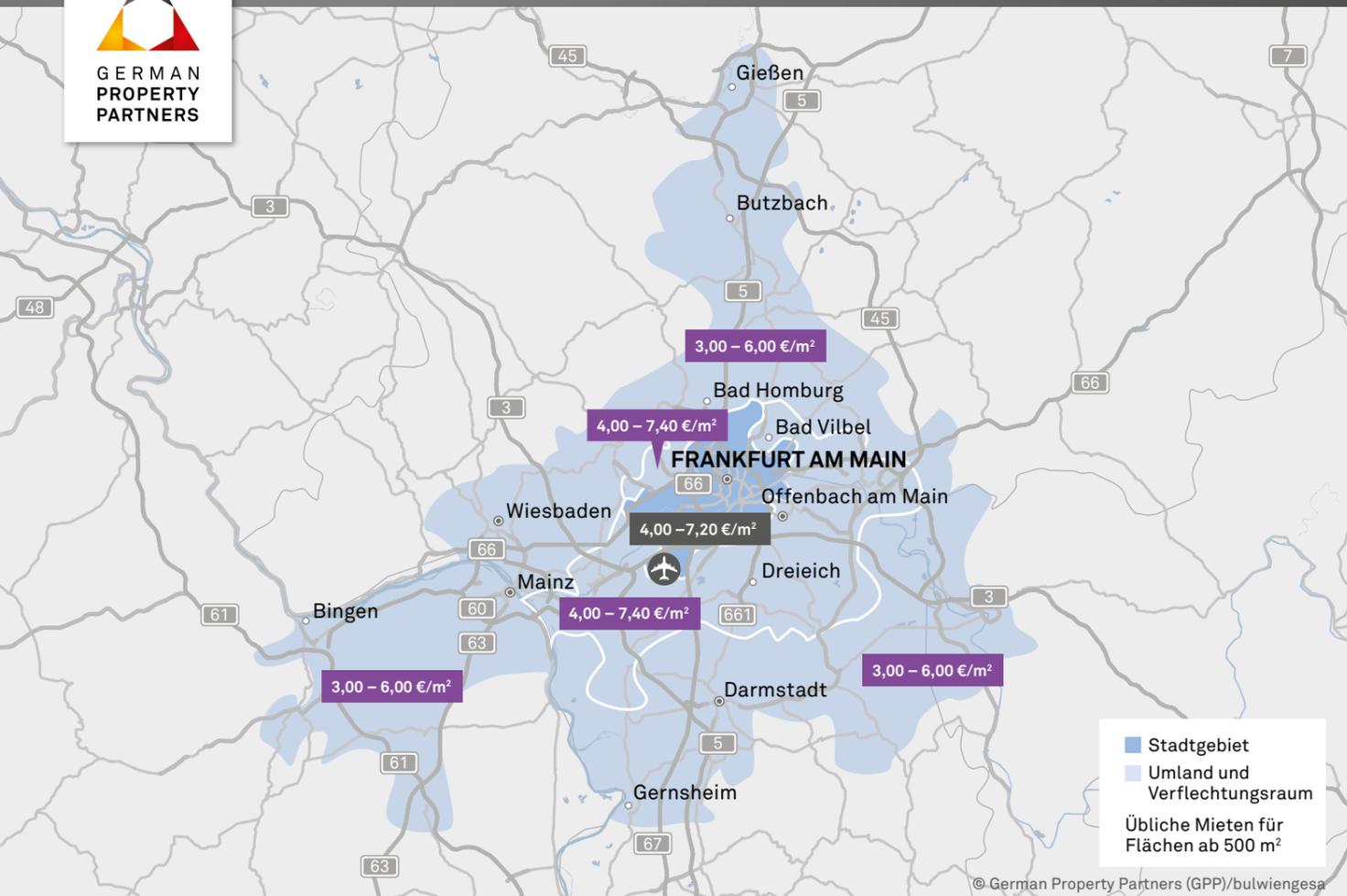
- EULOCO (EIGENNUTZUNG), EUSKIRCHEN**, ca. 20.500 m² Hallenfläche, Q1-2
- ROTHSCHILD (LOGISTIK), BEDBURG**, ca. 18.100 m² Hallenfläche, Q1-2
- LOGWIN (LOGISTIK), KERPEN**, ca. 15.000 m² Hallenfläche, Q1-2

Köln | Flächenumsatz nach Branche
2019/Q1-4 | in %



Köln | Flächenumsatz nach Größe
2019/Q1-4 | in %





INVESTMENT FRANKFURT

Autor: bulwiengesa

In der Logistikregion Frankfurt wurde 2019 ein Investmenttransaktionsvolumen von etwa 409 Mio. € erzielt. Das Vorjahresergebnis wurde somit wieder erreicht.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Viele Transaktionen wurden durch den Erwerb ganzer Portfolios getätigt. Innerhalb des Stadtgebiets fanden jedoch kaum Verkäufe statt. Speziell im Frankfurter Süden konnte hingegen ein hoher investmentfähiger Bestand an Immobilien vorgefunden werden. Wie in den meisten anderen deutschen Märkten sind in der Region Frankfurt die Kaufpreise für Logistikimmobilien in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als die Mieten. Die Netto-Spitzenrendite lag zum Jahresende 2019 bei 3,9 %. Der Renditespread zu Büroimmobilien in zentralen Frankfurter Lagen betrug somit etwa einen Prozentpunkt.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Kaufpreise für Gewerbebauland auf dem Frankfurter Grundstücksmarkt lagen im Stadtgebiet in der Spitze bei rund 350 €/m². Bedingt durch ein knappes Angebot und eine hohe Nachfrage, besonders im südlichen Teil der Logistikregion, wurden Preise im Umland von bis zu 260 €/m² – im

Verflechtungsraum von bis zu 220 €/m² – erzielt.

AUSBLICK

Die Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt profitiert von ihrer zentralen Lage sowohl in Deutschland als auch innerhalb Europas und bietet eine sehr gut ausgebaute Logistikinfrastruktur. Mit Blick auf 2020 ist von einer erneut hohen Investmentnachfrage auszugehen, welche die Kaufpreise steigen lässt. Ein Mangel an Investmentalternativen mit ähnlichen Renditeerträgen spricht auch in nächster Zukunft für einen dynamischen Frankfurter Transaktionsmarkt.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- BRUCHKÖBEL / ERLensee**, Logistikimmobilie, ca. 26.400 m² Hallenfläche, Käufer: Aberdeen Standard
- MAINTAL**, Multi-User-Distributionsimmobilie, ca. 24.600 m² Hallenfläche, Käufer: Hines
- OBERTSHAUSEN**, Logistikzentrum, ca. 23.200 m² Hallenfläche, Käufer: Fraser Logistics & Industrial

VERMIETUNG FRANKFURT

Autor: bulwiengesa

Der Flächenumsatz in der Logistikregion Frankfurt hat 2019 einen deutlichen Rückgang erfahren. Mit nunmehr 414.000 m² umgesetzter Fläche in Industrie- und Logistikimmobilien wurden rund 20 % weniger Umsatz erzielt als noch 2018.

FLÄCHENUMSATZ

Wie bereits in den vergangenen Jahren fokussierte sich der Vermietungsmarkt vorwiegend auf das Umland und den Verflechtungsraum. Im Stadtgebiet wurden nur rund 7 % des gesamten Umsatzes erzielt. Der Eigennutzeranteil hat sich im Jahr 2019 auf rund 17 % verringert. Anders als in den Vorjahren entfiel der größte Teil mit knapp 50 % des Flächenumsatzes auf Unternehmen der Branche Industrie/Produktion/Handwerk. Zahlreiche eher kleinteiligere Flächen wurden in Unternehmensimmobilien angemietet.

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. Neubaufertigstellungen fanden vorwiegend südlich des Mains statt und waren dispers verteilt.

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.

AUSBLICK

Im Frankfurter Stadtgebiet können 2020 in erster Linie Flächen, die kleiner als 1.000 m² sind, vermietet werden. Aufgrund einer anhaltenden Flächenknappheit ist mit moderat steigenden Mietpreisen zu rechnen. Größere Mietflächen und Objekte konzentrieren sich vornehmlich im Umland bzw. Verflechtungsraum der Region Rhein-Main/Frankfurt und werden auch weiterhin einen Großteil des Gesamtumsatzes ausmachen.

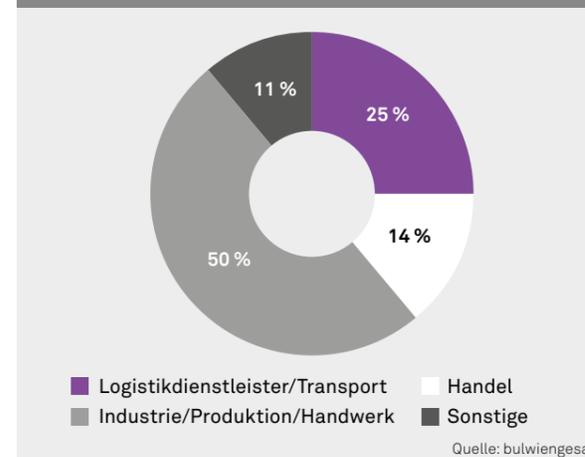
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2019

- TREBUR** - u.a. für RWL (Logistikdienstleister), ca. 102.000 m² Hallenfläche
- RODENBACH** - für Geis Global Logistics Group, ca. 31.600 m² Hallenfläche
- GROSS-GERAU** - u.a. für Lufthansa Cargo, ca. 30.300 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

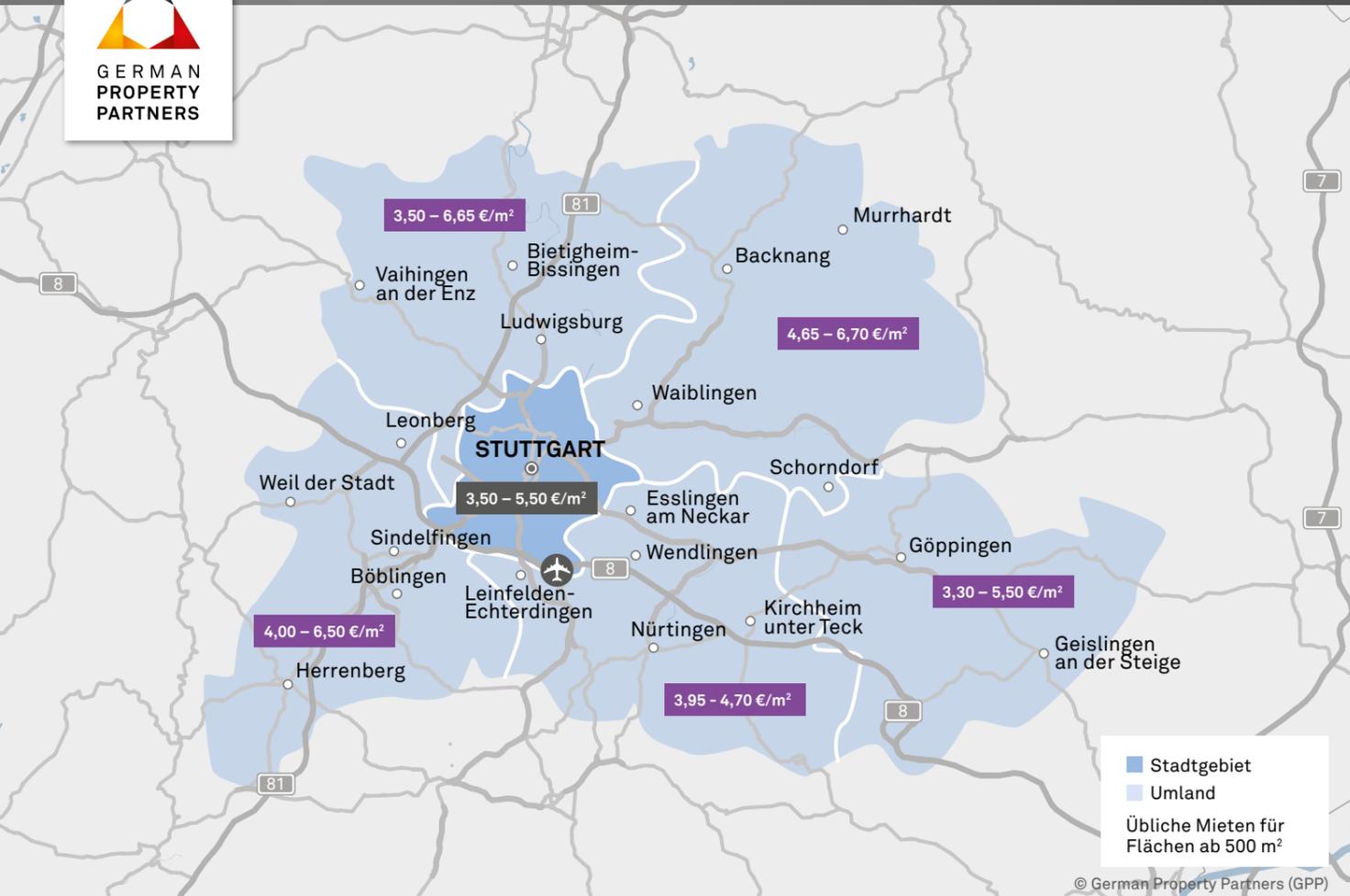
- GEIS GLOBAL LOGISTICS GROUP, RODENBACH**, ca. 31.600 m² Hallenfläche, Q3
- LUFTHANSA CARGO, GROSS-GERAU**, ca. 21.200 m² Hallenfläche, Q1
- LEBENSMITTELPRODUZENT, BODENHEIM**, ca. 20.800 m² Hallenfläche, Q3

Frankfurt | Flächenumsatz nach Branche
2019/Q1-4 | in %



Frankfurt | Flächenumsatz nach Größe
2019/Q1-4 | in %





INVESTMENT STUTT GART

Selbst in Zeiten des Strukturwandels in der Automobilindustrie bleibt das Vertrauen von Investoren in den Wirtschaftsstandort Stuttgart ungebrochen. Dennoch ist das Investitionsvolumen 2019 im Vergleich zu 2018 von ca. 110 Mio. € auf ca. 91,6 Mio. € gesunken.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Für das Jahr 2019 konnten insgesamt 12 Industrie & Logistik-Transaktionen vornehmlich im mittleren Segment (5-8 Mio. €) identifiziert werden. Von den Gemeinden in der Region Stuttgart werden für gewerbliche Neuausweisungen hohe Hürden aufgestellt. Angesichts des anhaltenden Flächenmangels in der Region investieren die großen Industrieunternehmen vermehrt in ihre Bestandsflächen. Allein durch die Eigenentwicklung „Factory 56“ entstanden auf dem Werksgelände von Daimler in Sindelfingen 220.000 m² moderne Industrieflächen. Im Rennen um die wenigen frei verfügbaren Industrie & Logistik-Produkte – vornehmlich Objekte mit mittlerem Volumen – geraten auch die Renditen vermehrt unter Druck.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Grundstückspreise haben sich gegenüber 2018 kaum

verändert. 2020/2021 könnten die Baulandpreise allerdings steigen, da mehrere Brownfields für den Industrie- und Logistiksektor entwickelt werden.

AUSBLICK

Die Produktverknappung in der Region wird anhalten. Insbesondere für Objekte mit logistischer Nutzung gibt es nur einzelne Projektentwicklungen. Mittelfristig dürften sich vor allem Sale-and-Lease-Back-Transaktionen im Light-Industrial-Segment durchsetzen. Investoren müssen allerdings darauf vorbereitet sein, bei Angeboten schnell zuzugreifen, Preisaufläge einzukalkulieren und die Renditeerwartungen entsprechend anzupassen.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- 1. EHNINGEN**, Light-Industrial-Objekt, ca. 8.500 m² Hallenfläche, Käufer: VIB Vermögen AG, Q2
- 2. WERNAU**, Light-Industrial-Objekt, ca. 6.000 m² Hallenfläche, Käufer: Privater Anleger, Q2
- 3. SCHWIEBERDINGEN**, Logistikanlage, ca. 5.600 m² Hallenfläche, Käufer: Privater Anleger, Q2

VERMIETUNG STUTT GART

Der Flächenumsatz in der Region Stuttgart ist 2019 im Vergleich zum Vorjahr auf rund 450.000 m² deutlich angestiegen. Eine wichtige Ursache bestand in einem sehr großen Eigennutzerumsatz. Der reine Vermietungsmarkt fiel mit ca. 178.000 m² wesentlich kleiner aus.

FLÄCHENUMSATZ

Im ersten Halbjahr 2019 ist der Vermietungsmarkt im Industrie & Logistik-Segment in der Region Stuttgart mit einem Flächenumsatz von 120.000 m² (ohne Eigennutzer) gewohnt solide gestartet. Im zweiten Halbjahr brachen die Vermietungen jedoch deutlich ein. Verglichen mit demselben Zeitraum in 2018 ging der Flächenumsatz um fast zwei Drittel zurück. Dementsprechend fiel auch das Vermietungsergebnis in 2019 mit lediglich 177.500 m² historisch niedrig aus. Der Transformationsprozess in den Schlüsselindustrien Automotive, Maschinenbau und Elektrotechnik setzt den regionalen Markt für Industrie- & Logistikvermietungen massiv unter Druck. In der zweiten Jahreshälfte drückte sich die allgemein angespannte Wirtschaftslage in einer Zurückhaltung bei Anmietungen aus.

FLÄCHENANGEBOT

Um den Strukturwandel immobilienwirtschaftlich zu begleiten, stehen dem Industriecluster in der Wirtschaftsregion Stuttgart nicht ausreichend moderne Industrie- und Logistikflächen zur Verfügung. Neuausweisungen sind auch weiterhin nicht in Sicht.

MIETEN

Trotz der wirtschaftlich unsicheren Zeiten blieb die Nachfrage vor allem an modernen Multi-Funktionsflächen in der Region Stuttgart größer als das Angebot. Entsprechend

wurde 2019 ein Anstieg der Durchschnittsmiete für Bestandsflächen von 5,10 €/m²/Monat auf 5,30 €/m²/Monat verbucht. Bei Neubaufächen fiel der Preisanstieg von ca. 5,70 €/m²/Monat auf 6,70 €/m²/Monat besonders stark aus.

AUSBLICK

Vor dem Hintergrund einer unsicheren Zukunft in den Leitbranchen Automotive, Maschinenbau und Elektrotechnik sowie des anhaltenden Mangels an modernen Multi-Funktionsflächen geht E&G Real Estate davon aus, dass sich auch in 2020 der Negativtrend auf dem Vermietungsmarkt fortsetzen wird. Mittelfristig dürften allerdings Bestandsflächen in diesem Segment freigesetzt werden.

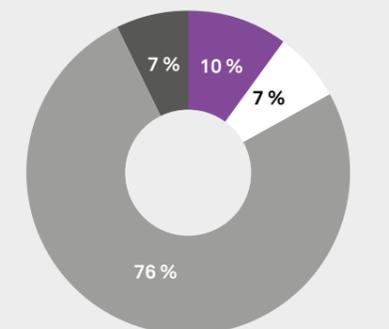
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2019

- 1. SINDELFINGEN** - von Daimler, ca. 220.000 m² Hallenfläche
- 2. RENNINGEN** - von EXYTE (Produktion), ca. 7.500 m² Hallenfläche
- 3. WEIL IM SCHÖNBUCH** - von MEWA (Handel), ca. 10.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

- 1. DAIMLER AG, WAIBLINGEN**, ca. 42.000 m² Hallenfläche, Q2
- 2. MERCEDES-AMG, MARBACH**, ca. 10.300 m² Hallenfläche, Q2
- 3. DAIMLER AG, ESSLINGEN**, ca. 8.300 m² Hallenfläche, Q2

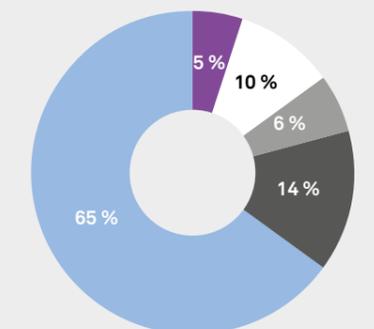
Stuttgart | Flächenumsatz nach Branche
2019/Q1-4 | in %



■ Logistikdienstleister/Transport
 ■ Handel
 ■ Industrie/Produktion/Handwerk
 ■ Sonstige

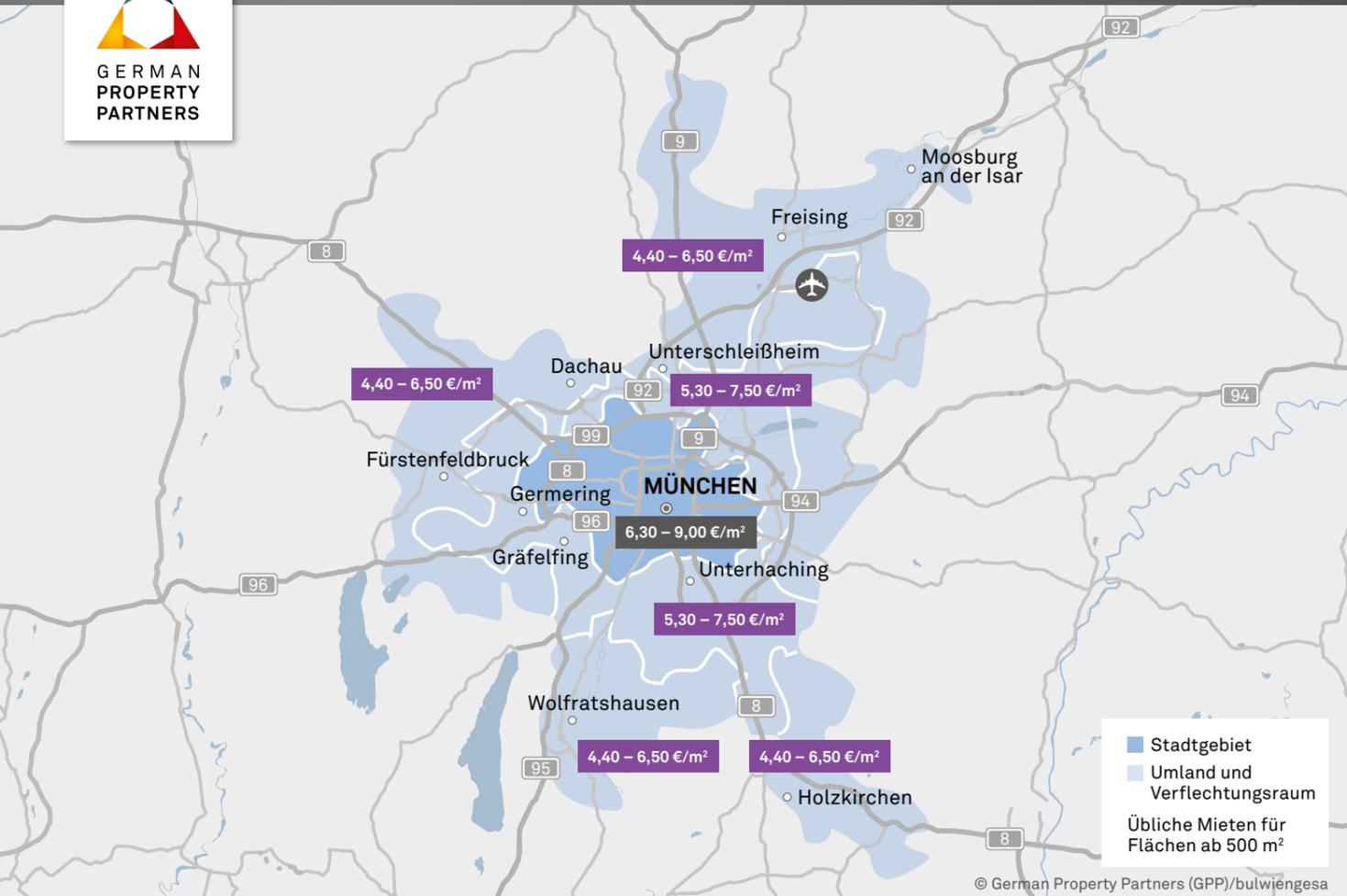
Quelle: German Property Partners (GPP)

Stuttgart | Flächenumsatz nach Größe
2019/Q1-4 | in %



■ bis 1.000 m²
 ■ bis 3.000 m²
 ■ bis 5.000 m²
 ■ bis 10.000 m²
 ■ ab 10.001 m²

Quelle: German Property Partners (GPP)



INVESTMENT MÜNCHEN

Autor: bulwiengesa

Der Transaktionsmarkt in München war 2019 durch einen maßgeblichen Teil von Portfoliotransaktionen geprägt. Das Investmentvolumen hat sich um rund 33 % im Vergleich zum Vorjahr auf nunmehr ca. 307 Mio. € reduziert.

INVESTMENTOBJEKTE UND RENDITEENTWICKLUNG

Auf Portfolioveräußerungen entfielen Transaktionen von Objekten der Flächengröße zwischen 10.000 und 15.000 m². Die flächenmäßig größten Immobilien wurden indes als Einzeltransaktionen gehandelt. Das von GreenOak und Apeiron erworbene Großlager in Niederaichbach wurde in der Auswertung nicht berücksichtigt, da es außerhalb der Region liegt. Als immer noch teuerster Markt für Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien in Deutschland sank die Spitzenrendite im Verlauf des Jahres 2019 auf mittlerweile lediglich 3,7 %. Der Renditespread zu Büroimmobilien in zentralen Münchener Lagen betrug damit 1,0 %.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Flächenknappheit und hohe Nachfrage schlugen sich in den Grundstückspreisen nieder: Im Münchner Stadtgebiet wurden in 2017 Preise von bis zu 750 €/m² gezahlt. Im Umland bewegten sich die Kaufpreise für Gewerbebauland

zwischen 200 und 720 €/m², im Verflechtungsraum zwischen 150 und 460 €/m².

AUSBLICK

Für 2020 ist in Anbetracht der hohen Nachfrage von weiterhin steigenden Kaufpreisen für Logistikimmobilien auszugehen. Ob sich die Renditekompression in gleichem Maß wie in den vergangenen Jahren fortsetzt, ist angesichts des bereits hohen Preisniveaus fraglich. Der Grundstücksmarkt ist insbesondere im Stadtgebiet München äußerst angespannt. Mangels Flächen befinden sich praktisch keine Projektierungen in der Pipeline. Entwickler müssen für Gewerbebauland immer höhere Preise bezahlen.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- MÜNCHEN**, Logistikzentrum, ca. 46.000 m² Nutzfläche, Käufer: Avignon Capital für südkorean. Investor
- MÜNCHEN**, Produktionsimmobilie mit Büroanteilen, ca. 17.900 m² Nutzfläche, Käufer: Invesco Real
- KIRCHHEIM**, Logistikimmobilie, ca. 13.100 m² Nutzfläche, Käufer: Blackstone Group

VERMIETUNG MÜNCHEN

Autor: bulwiengesa

In Summe belief sich der Flächenumsatz der Region München im Jahr 2019 auf rund 420.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr zeigte sich hier nahezu eine Verdoppelung.

FLÄCHENUMSATZ

Als absoluter Top-Deal des Jahres 2019 kann die Anmietung von Flächen des Logistik- und Produktionszentrums in Vaterstetten durch die Firma KraussMaffei Technologies mit etwa 230.000 m² Hallenfläche gelten. Die angemieteten Flächen werden dabei vorwiegend für Produktionszwecke genutzt und im Laufe des Jahres 2020 bezogen. Ebenfalls in Vaterstetten hat die BMW AG Flächen von rund 37.600 m² angemietet. Die Eigennutzerquote verringerte sich insgesamt von rund 18 % im Vorjahr auf nunmehr 12 %. Die Industrie-, Produktions- und Handwerksunternehmen stellten die größte Nachfragergruppe. Diese war für rund 82 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Mit rund 77 % wurden überwiegend Flächen mit mehr als 10.000 m² angemietet oder zur Eigennutzung verwendet.

FLÄCHENANGEBOT

Der Leerstand war in der Logistikregion auch 2019 sehr gering. Neubaufertigstellungen fanden vor allem außerhalb des Stadtgebiets von München statt. Mehrere Projektentwicklungen liegen nordöstlich entlang der Isar. Aber auch außerhalb Münchens herrscht zunehmende Flächenknappheit, die nur durch Ausweisung neuer Gewerbegebiete beseitigt werden kann.

MIETEN

Die Spitzenmieten der Logistikregion München lagen Ende 2019 bei 7,80 €/m²/Monat im Stadtgebiet und

6,90 €/m²/Monat in der restlichen Region. Dies entspricht einem Zuwachs um über 11 % bzw. fast 10 % im Vergleich zum Vorjahr. Vereinzelt wurden jedoch auch Maximalmieten von bis zu 9,00 €/m²/Monat vereinbart.

AUSBLICK

Die Flächennachfrage ist unvermindert hoch. Das Angebot bleibt der limitierende Faktor für den Umsatz. Weiterhin wird der Großteil des Umsatzes auf Umland und Verflechtungsraum entfallen, wo Angebote aber zusehends knapper werden. Es ist von einem weiteren Anstieg der Mietniveaus auszugehen.

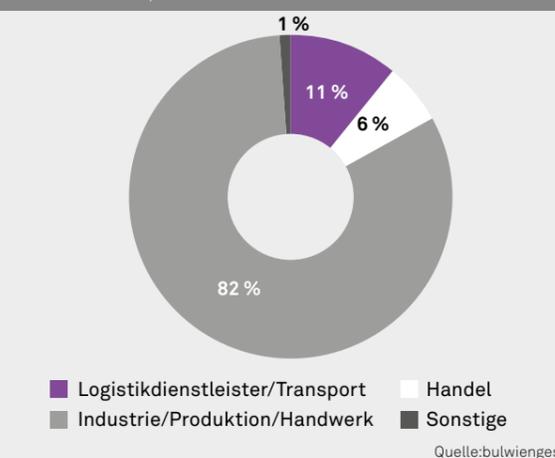
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2019

- NEUFARHN BEI FREISING** - u.a. für Toray Industries Inc., ca. 25.500 m² Hallenfläche
- LANGENBACH** - für Akar Group, ca. 15.000 m² Hallenfläche
- MOOSBURG** - für Rhenus SE, ca. 11.800 m² Hallenfläche

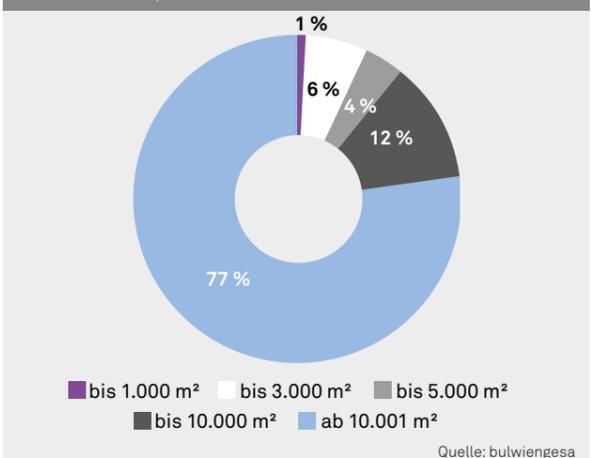
TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

- KRAUSSMAFFEI TECHNOLOGIES, VATERSTETTEN**, ca. 230.000 m² Hallenfläche, Q2
- BMW, VATERSTETTEN**, ca. 37.600 m² Hallenfläche, Q2
- LGI LOGISTICS GROUP, NEUFARHN BEI FREISING**, ca. 15.600 m² Hallenfläche, Q2

München | Flächenumsatz nach Branche
2019/Q1-4 | in %



München | Flächenumsatz nach Größe
2019/Q1-4 | in %





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.

DURCHSCHNITTMIETE

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 Banken hintergrund von zwei 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 • Pferdwegesstraße 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

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

Kontakt

Grossmann & Berger GmbH **Standorte: Hamburg, Berlin**

Bleichenbrücke 9 (Stadhöfe)
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

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

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

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