



GERMAN
PROPERTY
PARTNERS

LOKALE KOMPETENZ – DEUTSCHLANDWEIT

INDUSTRIE/LOGISTIK

GEWERBE-IMMOBILIENMARKT DEUTSCHE TOP-7-STANDORTE

2017/2018



ÜBER UNS DIE PARTNER

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

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

Mit German Property Partners wollen wir Ihnen an allen wichtigen deutschen Immobilienstandorten unseren besonderen Service zur Verfügung stellen. Besonders

deshalb, weil Sie sich bei all Ihren gewerblichen Immobilienanliegen in Deutschland von einem Dienstleister beraten lassen können – von uns. Über unser Netzwerk und unsere jeweilige Marktstellung können wir Ihnen deutschlandweit hervorragende Standortkenntnisse und einen bevorzugten Marktzugang bieten.

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

Partner

Grossmann & Berger

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

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.

ANTEON

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

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,

in 2017 hat der Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien im Zuge der Veräußerung mehrerer großer Portfolios mit deutschlandweitem Objektbestand einen bis dahin noch nicht erreichten Höhenflug absolviert. Die sieben Top-Märkte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München sowie die dazugehörigen Umlandregionen verzeichneten zahlreiche Objektverkäufe in allen Größenordnungen. Das Interesse in- und ausländischer Investoren an dieser Assetklasse steigt weiter – und ebenso ihre Zahlungsbereitschaft.

Mit diesem Marktbericht geben wir Ihnen einen Überblick über die Marktsituation der sieben oben angesprochenen Logistikregionen für das Gesamtjahr 2017. Neben der vergleichenden und zusammenfassenden Betrachtung dieser Standorte gehen wir auf die jeweiligen

Investment- und Hallenvermietungsmärkte im Detail ein. Zur Ergänzung der Investmentthemen schildern wir auch die Entwicklung der Grundstückspreise.

Möglich wird diese Marktbeobachtung 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.

DEUTSCHLAND/TOP-7	4
HAMBURG	8
BERLIN	10
DÜSSELDORF	12
KÖLN	14
FRANKFURT	16
STUTTGART	18
MÜNCHEN	20

Guido Nabben
Sprecher von German Property Partners

DATEN & FAKTEN 2017/Q1-4

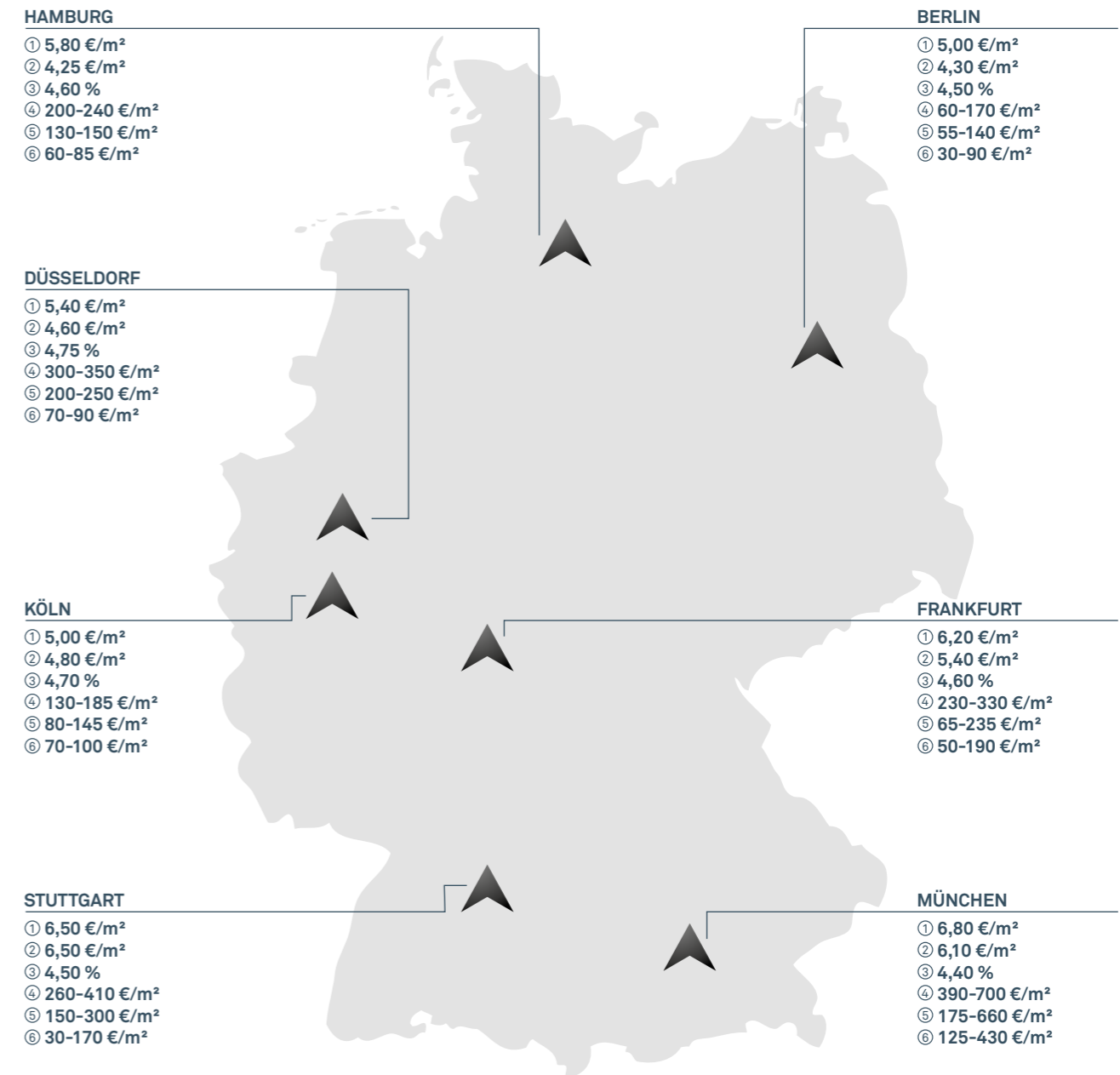
Investment: Größte Transaktionen pro Region und nach Fläche		Vermietung: Größte Verträge pro Region	
Hamburg	Businesspark in Schenefeld, 42.200 m ² , Käufer: Sirius Real Estate	Hamburg	Holsten-Brauerei, ca. 24.000 m ² Hallenfläche in Hamburg-Hausbruch
Berlin	Logistikanlage in Nauen, 44.000 m ² , Käufer: China Investment Corporation	Berlin	Asos, ca. 47.000 m ² Hallenfläche in Großbeeren
Düsseldorf	Logistikzentrum in Mönchengladbach, 64.000 m ² , Käufer: RLI Investors	Düsseldorf	Amazon, ca. 152.000 m ² Hallenfläche in Mönchengladbach
Köln	Logistikzentrum in Bedburg, 100.000 m ² , Käufer: China Investment Corporation	Köln	Papyrus Deutschland, ca. 22.000 m ² Hallenfläche in Köln-Niehl
Frankfurt	Logistikzentrum in Bodenheim, 41.000 m ² , Käufer: AXA Investment Managers	Frankfurt	BLG Logistics, ca. 64.000 m ² Hallenfläche in Frankfurt-Fechenheim
Stuttgart	Logistikzentrum in Ludwigsburg, 27.000 m ² , Käufer: RLI Investors	Stuttgart	BOSCH, ca. 38.000 m ² Hallenfläche in Tamm
München	Logistikzentrum in Eching, 35.500 m ² , Käufer: China Investment Corporation	München	Rhenus SE & Co. KG, ca. 41.500 m ² Hallenfläche in München-Neufahrn

Kennzahlen Top-7

		Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
Netto-Spitzenrendite	2017	4,60 %	4,50 %	4,75 %	4,70 %	4,60 %	4,50 %	4,40 %	Ø 4,58 %
	2016	4,90 %	5,10 %	4,95 %	5,00 %	5,00 %	5,10 %	5,00 %	Ø 5,01 %
	ggü. Vorjahr	-0,30%-Pkt.	-0,60%-Pkt.	-0,20%-Pkt.	-0,30%-Pkt.	-0,40%-Pkt.	-0,60%-Pkt.	-0,60%-Pkt.	-0,43%-Pkt.
Grundstückspreise Stadtgebiet (Spitze, €/m ²)	2017	240	170	350	185	330	410	700	max. 700
	2016	230	150	300	160	300	360	550	max. 550
	ggü. Vorjahr	+4 %	+13 %	+17 %	+16 %	+10 %	+14 %	+27 %	
Grundstückspreise Umland (Spitze, €/m ²)	2017	150	140	250	145	235	300	660	max. 660
	2016	140	130	200	130	230	240	380	max. 380
	ggü. Vorjahr	+7 %	+8 %	+25 %	+12 %	+2 %	+25 %	+80 %	
Flächenumsatz (m ²)	2017	450.000	480.400	437.000	280.000	659.000	409.800	271.000	2.987.200
	2016	665.000	434.500	275.000	200.000	701.300	241.000	321.000	2.838.000
	ggü. Vorjahr	-32 %	+11 %	+59 %	+40 %	-6 %	+70 %	-16 %	5 %
Spitzenmiete* Stadtgebiet (€/m ² /mtl.)	2017	5,80	5,00	5,40	5,00	6,20	6,50	6,80	Ø 5,81
	2016	5,80	4,90	5,60	5,00	6,10	6,50	6,80	Ø 5,81
	ggü. Vorjahr	0 %	+2 %	-4 %	0 %	+2 %	0 %	0 %	0 %
Spitzenmiete* Umland (€/m ² /mtl.)	2017	4,25	4,30	4,60	4,80	5,40	6,50	6,10	Ø 5,14
	2016	4,25	4,20	4,60	4,50	5,40	6,75	6,00	Ø 5,10
	ggü. Vorjahr	0 %	+2 %	0 %	+7 %	0 %	-4 %	+2 %	+1 %

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

KENNZAHLEN 2017/Q1-4



KENNZAHLEN INVESTMENT/VERMIETUNG:

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

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

INVESTMENT

Im vergangenen Jahr haben die Verkäufe mehrerer großer, bundesweit aufgestellter Logistikimmobilienportfolios dem Investmentgeschäft in diesem Segment in den sieben Top-Märkten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München zu einer bis dahin noch nicht erreichten Größenordnung verholfen.

INVESTITIONSOBJEKTE

Die Übernahme der Logistikplattform Logicor durch die China Investment Corporation betraf in den Regionen Berlin, Köln, Frankfurt und München besonders großflächige Objekte. Diese zählten in ihrem jeweiligen Gebiet zu den größten Verkaufsfällen des Jahres. Hierzu gehörte insbesondere eine etwa 100.000 m² große Lagerhalle in Bedburg bei Köln. Im Zuge der Portfolioveräußerung des REITs Hansteen an das Joint Venture von Blackstone und M7 Real Estate wechselten in fast allen sieben Top-Märkten entweder einzelne oder sogar direkt mehrere Logistikimmobilien den Eigentümer. Mit 30.000 m² Hallenfläche wurde eines der größten Objekte des Portfolios im Umland von Düsseldorf gehandelt. In Hamburg erzielte das „Magnet Portfolio“ im Essener Bogen mit ca. 27.600 m² den in diesem Markt höchsten Kaufpreis, welcher im mittleren zweistelligen Millionenbereich lag. In der Wirtschaftsregion Stuttgart war der größte Verkaufsfall ein Logistikobjekt in Ludwigsburg mit ca. 27.000 m² Hallenfläche, das RLI Investors von der alstria office REIT-AG erwarb.

RENDITEN

Die Zahlungsbereitschaft institutioneller Investoren für Industrie- und Logistikimmobilien nahm in 2017 nochmals deutlich zu. Im Laufe des vergangenen Jahres sind die Netto-Spitzenrenditen im Durchschnitt der sieben Top-Märkte

von 5,01 % auf 4,58 % gesunken. Der Renditeabstand zu Bürogebäuden hat im Mittel von 150 auf 132 Basispunkte abgenommen. In Berlin, Stuttgart und München fiel der Rückgang der Spitzenrenditen mit 60 Basispunkten besonders deutlich aus. In München wurden mit einer Rendite von nur noch 4,40 % die höchsten Kaufpreise erzielt. Düsseldorf und Köln lagen mit einer Verzinsung von 4,75 % und 4,70 % am anderen Ende der Spanne.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Der Mangel an Gewerbebauland hat die Grundstückspreise in den Gewerbe- und Industriegebieten der sieben Top-Märkte 2017 weiter steigen lassen. In Stuttgart, Düsseldorf und Köln legten die realisierten Höchstpreise im zweistelligen Prozentbereich zu. In Hamburg stiegen die Höchstpreise je nach Lage zwischen rund 4 % und rund 9 %.

AUSBLICK

Der Anlagedruck an den Kapitalmärkten ist weiterhin hoch und drängt Investoren in den Immobilieninvestmentsmarkt. Die Assetklasse der Industrie- und Logistikimmobilien bietet trotz der bereits gestiegenen Kaufpreise ein vergleichsweise hohes Renditeniveau, welches das Investoreninteresse 2018 noch stärker auf sich ziehen wird. Vor diesem Hintergrund ist im weiteren Jahresverlauf mit erneuten Renditerückgängen zu rechnen, voraussichtlich jedoch in einem geringeren Ausmaß als in 2017. Insgesamt wird das Transaktionsvolumen abnehmen, da nicht von ähnlich großen Paketverkäufen ausgegangen werden kann wie im Vorjahr. In den meisten Top-7-Standorten wird der Preisaufruf am Markt für Gewerbebauland aufgrund des Flächenmangels anhalten.

VERMIETUNG

In 2017 haben die sieben Top-Märkte zusammen einen Flächenumsatz von rund 3,0 Mio. m² Hallenfläche erzielt. Gegenüber 2016 entspricht dies einem Zuwachs von ca. 5 %. Der Anteil der Eigennutzer blieb mit ca. 22 % in etwa konstant.

FLÄCHENUMSATZ

Mit ca. 659.000 m² Hallenfläche erreichte die Logistikregion Frankfurt den größten Umsatz. In Stuttgart, Düsseldorf und Berlin wurden jeweils zwischen rund 410.000 m² bis 480.000 m² vermietet oder der Eigennutzung gewidmet. In Köln und München betrug die Flächenabnahme 280.000 m² bzw. 271.000 m². In Stuttgart, Düsseldorf, Köln und Berlin wurden somit im Vorjahresvergleich zweistellige Wachstumsraten von bis zu 70 % realisiert. Die Flächenanfrage von Handelsunternehmen wie auch von Logistikdienstleistern summierte sich über die sieben Standorte insgesamt auf jeweils etwa 30 % des Gesamtergebnisses. Großabschlüsse oberhalb von 10.000 m² vereinigten zwar fast die Hälfte des Gesamtumsatzes auf sich, allerdings stellten kleinere und mittelgroße Umsätze bis 5.000 m² ebenfalls einen erheblichen Anteil von 32 %.

MIETEN

Die Spitzenmiete für großflächige Halleneinheiten mit mehr als 5.000 m² blieb in 2017 im Durchschnitt der sieben Logistikregionen mit ca. 5,80 €/m²/Monat auf dem Vorjahresniveau. Leichte Steigerungen von etwa 2,0 % und 1,6 % gab es in Berlin und Frankfurt. Die Spanne der Spitzenmieten reichte von 5,00 €/m²/Monat in Berlin und Köln bis zu 6,50 €/m²/Monat und 6,80 €/m²/Monat in Stuttgart und München. In den Umlandbereichen der Top-7-Städte lagen die Durchschnittsmieten im Mittel bei etwa 4,50 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Alle sieben Top-Märkte zeichneten sich im vergangenen Jahr durch ein verknapptes Flächenangebot aus, das die Flächennachfrage nur unzureichend bedienen konnte. Der Nachfrageüberhang lag dabei einerseits im Segment großer, moderner Hallenflächen vor, wie beispielsweise in Stuttgart. Gleichzeitig bestand aber in Düsseldorf und Köln auch ein Mangel an Halleneinheiten mit einer Größe unterhalb von 2.000 m². Neuen Projektentwicklungen kam in den meisten Regionen die wichtige Rolle zu, den großflächigen Bedarf der Unternehmen zu stillen. Die größte Fertigstellung in 2017 erfolgte mit ca. 64.000 m² für Amazon im Logistikpark Hamburg 1 in Winsen. Nichtsdestotrotz waren Grundstücke, die sich für Hallenneubauten eignen, im Falle von Hamburg, aber auch an mehreren anderen Standorten, selbst in den Umlandgemeinden rar.

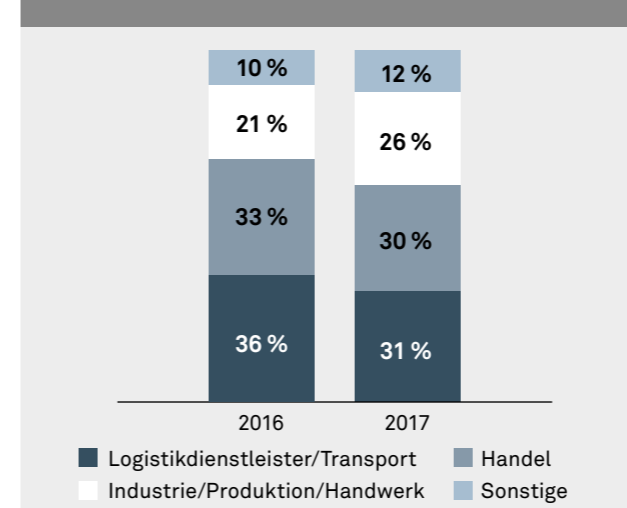
AUSBLICK

Ökonomischen Prognosen zufolge wird der Wirtschaftsaufschwung in Deutschland im Jahr 2018 anhalten und zudem weitere Impulse aus dem Ausland erhalten. Prinzipiell ist daher mit einer hohen Flächennachfrage auch im Industrie- und Logistikbereich zu rechnen. Insbesondere in Hamburg, Düsseldorf, Stuttgart und München ist das geringe Flächenangebot jedoch ein begrenzender Faktor für den Flächenumsatz in 2018. In der Wirtschaftsregion Stuttgart drohen sogar Abwanderungen von Unternehmen in andere Ballungsräume. In Berlin, Köln und Frankfurt zeichnet sich ab, dass die Flächenumsatzanteile des jeweiligen Umlands aufgrund der besseren Angebotsituation zunehmen werden. Als eine weitere Folge der Flächenknappheit scheinen an den meisten Standorten im Laufe des Jahres leichte Mietpreisteigerungen realisierbar.

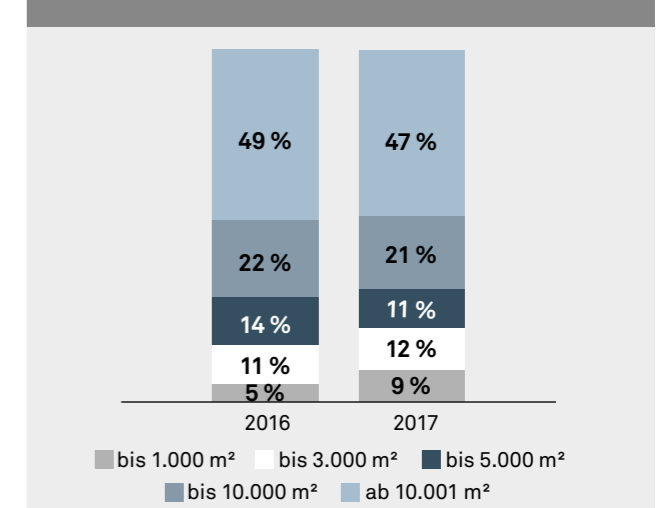
TOP-5-Transaktionen der TOP-7 (nach Flächengröße)

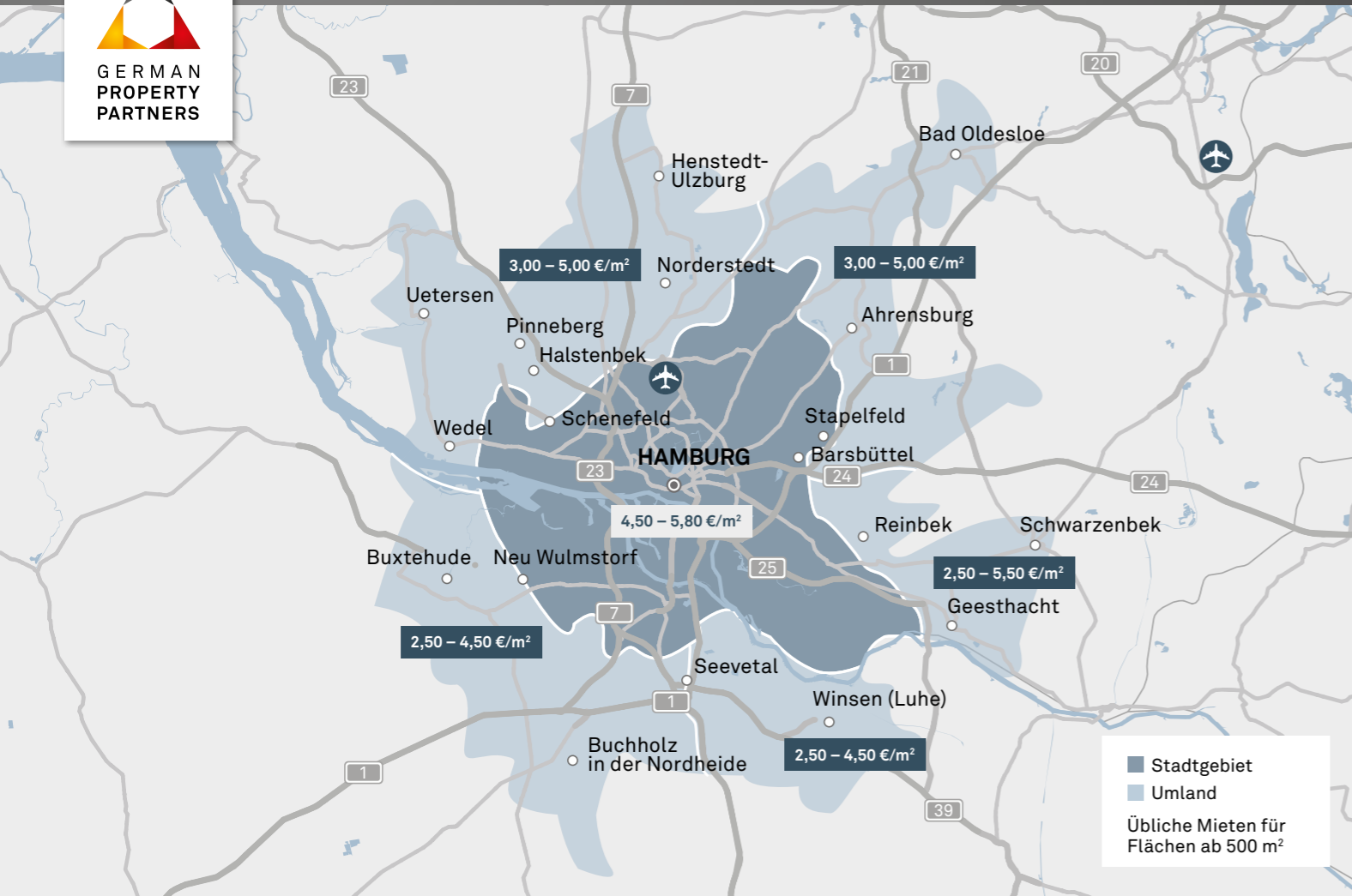
	Region	Objekt/Standort	Käufer	Verkäufer	Größe
1	Köln	Logistikzentrum, Bedburg	China Investment Corporation	Logicor - Blackstone	100.000 m ²
2	Düsseldorf	Logistikzentrum, Mönchengladbach	RLI Investors	Redevco	64.000 m ²
3	Berlin	Logistikanlage, Nauen	China Investment Corporation	Logicor - Blackstone	44.000 m ²
4	Hamburg	Businesspark, Schenefeld	Sirius Real Estate	n.n. (Equity Fund)	42.200 m ²
5	Berlin	Zentrallager, Berlin-Buch	China Investment Corporation	Logicor - Blackstone	42.000 m ²

Flächenumsatz nach Branche



Flächenumsatz nach Größe





INVESTMENT HAMBURG

Die generelle Produktknappheit auf dem Hamburger Investmentmarkt wirkt sich gleichermaßen auf die Assetklasse der Logistikimmobilien aus. 2017 wurde ein Transaktionsvolumen (Hamburg ohne Umland) von lediglich rund 65 Mio. € verzeichnet. Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang um 58 %. Der Anteil am Gesamtvolumen ging von 10 auf 2 % zurück.

RENDITEENTWICKLUNG

Der Nachfrageüberhang im Logistiksegment übt ebenfalls Druck auf die Renditen aus. Im Jahresvergleich sank die Netto-Spitzenrendite weiter. Für Industrie-, Lager- und Logistik-Objekte sank sie von 4,9 auf nun 4,6 % und war erzielbar im Teilmarkt Hamburg Ost (Billbrook/Allermöhe) sowie im Teilmarkt Hamburg Süd (Veddel).

GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Grundstückspreise stiegen im Jahresvergleich in allen Hamburger und Umland-Lagen. Die höchsten Preise mit 200 bis 240 €/m² wurden im Hamburger Stadtgebiet (Teilmärkte Hamburg Ost und Süd) erzielt und zogen damit im Jahresvergleich um rund 5 % an. Im Hamburger Umland lag die Preisspanne für Grundstücke bei 130 bis 150 €/m².

AUSBLICK

Der anhaltende Produktmangel kann die Entwicklung des Transaktionsvolumens weiterhin ausbremsen. Die Grundstückspreise bleiben voraussichtlich auf hohem Niveau. Der Druck auf die Renditen wird weiterhin anhalten, so dass sich die Renditekompression voraussichtlich weiter fortsetzen wird.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. SCHENEFELD, ca. 42.200 m² Hallenfläche, Käufer: Sirius Real Estate, Q3
2. HAMBURG-LANGENHORN, Magnet Portfolio, ca. 27.600 m² Hallenfläche, Käufer: PGIM Real Estate, Q2
3. NORDERSTEDT, Casio Europazentrale, ca. 25.300 m² Hallenfläche, Käufer: Berenberg Real Estate, Q1

VERMIETUNG HAMBURG

Der Flächenumsatz für Industrie-, Lager- und Logistikflächen in Hamburg und dem Umland ist 2017 gegenüber dem Ausnahmevorjahr um ein Drittel gesunken. Mit 450.000 m² pendelte er sich deutlich unter dem Vorjahresspitzenenergebnis (665.000 m²) auf dem Niveau der Jahre 2013 und 2014 ein. Der Eigennutzeranteil kletterte von 18 auf 27 %.

FLÄCHENUMSATZ

Im Vergleich zu 2016 fand 2017 kein mit dem Amazon-Abschluss (rund 64.000 m²) vergleichbares Geschäft statt. Bei den zwei größten Umsätzen des Jahres 2017 handelte es sich um den Baubeginn von zwei Eigennutzern. Die Holsten-Brauerei entschied sich für rund 24.000 m² im Gewerbegebiet Hausbruch (Heykenaukamp, Hamburg Süd). In der Kuehnstraße in Jenfeld (Hamburg Nord-Ost) erweiterte Olympus Deutschland sein Entwicklungs- und Produktionszentrum um rund 20.000 m².

Wie bereits im Vorjahr entfiel 2017 mit 34 % der größte Anteil des Flächenumsatzes auf das Segment über 10.000 m². Anders als 2016 war der Handel 2017 mit einem Anteil von 20 % unterrepräsentiert (zuvor 44 %). Stattdessen dominierten die Branchen Logistik/Spedition mit 36 % und Produktion/Industrie/Handwerk mit 33 % das Marktgeschehen. Auch drehte sich im Jahresvergleich die Flächenumsatzverteilung auf die Gebiete um: 67 % entfielen auf Hamburg, 33 % auf das Umland.

MIETEN

Die Durchschnittsmiete zog im Jahresvergleich auf 4,90 €/m²/Monat an, während die Spitzenmiete bei 5,80 €/m²/Monat unverändert blieb. Spitzenmieten werden rund um die Schnackenburgallee (Hamburg West), im Hafengebiet (Hamburg Süd) und teilweise in Billbrook/Allermöhe (Hamburg Ost) erzielt.

FLÄCHENANGEBOT

Das Flächenangebot ist innerhalb der letzten Jahre stetig gesunken und es herrscht ein Mangel an geeigneten Grundstücken für Projektentwicklungen.

AUSBLICK

Der Flächenumsatz 2018 dürfte aufgrund des Flächenmangels auf einem ähnlichen Niveau wie 2017 liegen. Mit zwei spekulativen Neubau-Projekten im Hafengebiet und mehreren großen, sofort verfügbaren Bestandsflächen ist der Markt bei einer anhaltend guten Nachfrage aktuell dennoch in Bewegung.

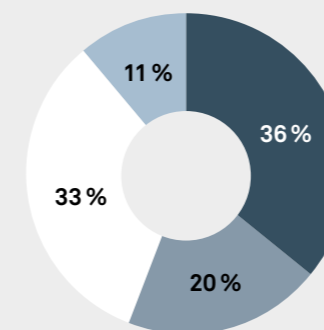
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2017

1. WINSEN - Logistikpark Hamburg 1, für Amazon, ca. 64.000 m² Hallenfläche
2. HAMBURG-BILLBROOK - Still Logistikzentrum, ca. 27.000 m² Hallenfläche
3. HAMBURG-WALTERSHOF - Goodman Interlink für n.n., ca. 14.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

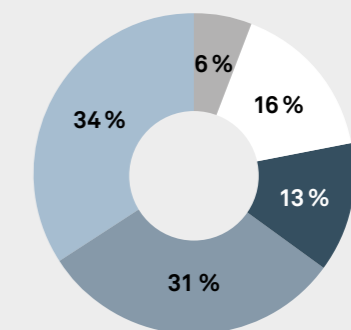
1. HOLSTEN-BRAUEREI, HAMBURG SÜD
ca. 24.000 m² Hallenfläche, EN Baubeginn, Q4
2. OLYMPUS DEUTSCHLAND, HAMBURG OST
ca. 20.000 m² Hallenfläche, EN Baubeginn, Q4
3. OPERNFUNDUS DER HAMBURGISCHEN STAATSOPER, HAMBURG OST
ca. 17.300 m² Hallenfläche, Q1

Flächenumsatz nach Branche

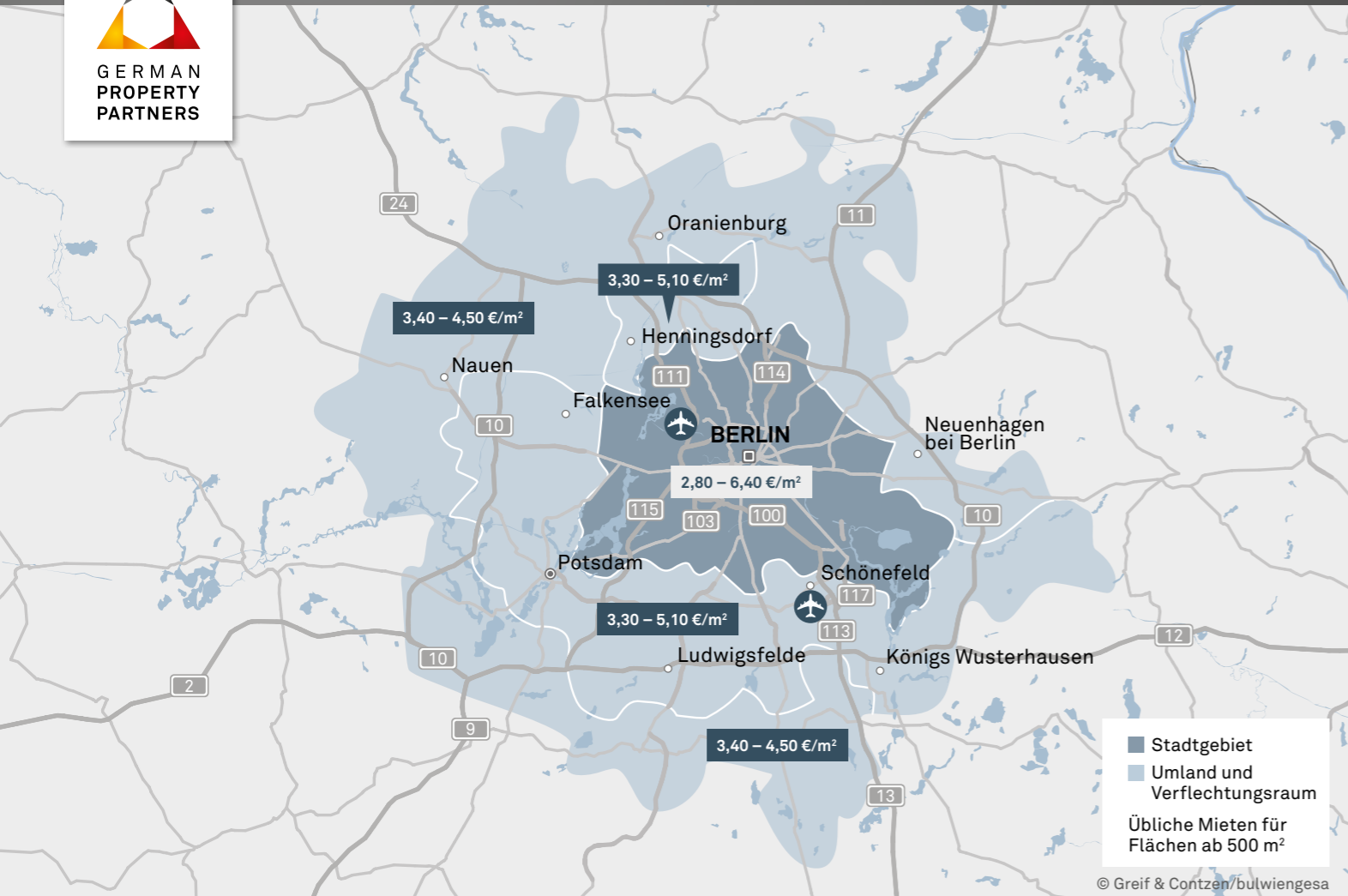


■ Logistikdienstleister/Transport ■ Handel
■ Industrie/Produktion/Handwerk ■ Sonstige

Flächenumsatz nach Größe



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



© Greif & Contzen/bulwiengesa

INVESTMENT BERLIN

Autor: bulwiengesa

Die vier großen über Deutschland verteilten Logistikportfoliodeals trugen in der Logistikregion Berlin zu einem deutlichen Wachstum des Transaktionsvolumens bei. Besonders auch der anhaltende Aufwärtstrend im E-Commerce lässt Investoren fokussiert auf kleine bis mittelgroße Lager- und Logistikimmobilien blicken.

RENDITEENTWICKLUNG

Die Renditekompression hält in Berlin weiterhin an. Obwohl die Mieten für Lager- und Hallenflächen stiegen, sind zugleich die Kaufpreise noch stärker gestiegen. Mit einem Delta von 60 Basispunkten zum Vorjahr sank die Netto-Spitzenrendite deutlich und positionierte sich für das Jahr 2017 auf einem bislang noch nicht erreichten Niveau von 4,50 %.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Berliner Stadtgebiet ließen sich aufgrund von geringen Flächenverfügbarkeiten und zugleich einer hohen Nachfrage Grundstückspreise für Gewerbebauland von bis zu 170 €/m² feststellen. Im Umland sowie Verflechtungsraum wurden Grundstücke zu einem Preis zwischen 55 bis 140 €/m² bzw. 30 bis 90 €/m² verkauft.

AUSBLICK

Für 2017 zeigte sich auf dem Berliner Logistikimmobilienmarkt auch weiterhin eine Kompression der Spitzen-Nettoanfangsrendite. Aufgrund der konjunkturell günstigen Niedrigzinsphase lassen sich höhere Kaufpreise wirtschaftlich realisieren. Sie erreichen allerdings ein Niveau, von dem aus eine weitere Renditereduktion nur noch geringfügig möglich ist. Für 2018 kann von leicht steigenden Preisen aufgrund des geringen Angebots und der steigenden Nachfrage weiterhin ausgegangen werden.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. NAUEN, Logistikanlage, ca. 44.000 m² Hallenfläche, Käufer: China Investment Corporation, Q2
2. BERLIN-BUCH, Zentrallager, ca. 42.000 m² Hallenfläche, Käufer: China Investment Corporation, Q2
3. KETZIN, Umschlagsimmobilie, ca. 13.000 m² Hallenfläche, Käufer: Frasers Centrepoint Limited, Q4

VERMIETUNG BERLIN

Autor: bulwiengesa

2017 sind in der Logistikregion Berlin insgesamt 480.400 m² Lager- und Hallenflächen vermietet worden. Im Vergleich zum Vorjahr ließ sich ein sehr starkes Wachstum beobachten.

FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz des vergangenen Jahres erreichte ein sehr hohes Niveau von insgesamt 480.400 m² Hallenfläche. Der britische Online-Händler Asos machte mit einer Anmietung in Großbeeren rund 10 % des gesamten Jahresumsatzes aus. Die Handelsbranche stellte mit ca. 43 % die stärkste Nachfragergruppe dar, gefolgt von der Branche Logistik und Transport (25 %). Im Vergleich zu anderen Märkten hat die Eigennutzung in Berlin eine geringere Bedeutung. Vom gesamten Flächenumsatz 2017 wurden rund 85 % angemietet und ca. 11 % in Eigennutzung errichtet. Flächenumsätze jenseits der 10.000 m² summieren sich auf ca. 40 % des Gesamtumsatzes. Außerdem hatten kleinere Anmietungen unter 1.000 m² in Gewerbestädten für Lager- und Logistikzwecke mit ca. 30 % einen erheblichen Anteil am Marktgeschehen.

MIETEN

Im Stadtgebiet Berlins betrug aufgrund von hoher Nachfrage und Flächenknappheit die Spitzenmiete etwa 5,00 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete lag bei rund 4,40 €/m²/Monat. Im Umland und im Verflechtungsraum ließen sich im Durchschnitt Mieten von 4,10 bzw. 3,90 Euro/m²/Monat feststellen.

FLÄCHENANGEBOT

Auf dem Berliner Markt für Lager- und Hallenflächen herrschte ein deutlicher Nachfrageüberhang. Neue Projektentwicklungen wurden schnell vermarktet und hatten

nur geringfügige Leerstände zu verzeichnen. Neubaumaßnahmen sind weiterhin von großer Wichtigkeit, um weiteres Flächenangebot zu schaffen.

AUSBLICK

Da die ausgewiesenen Areale für Lager- und Hallenflächen im Berliner Stadtgebiet sehr begrenzt sind, wird sich Angebot und Nachfrage vor allem auf das Umland konzentrieren. Kleinteiliger Flächenbedarf unter 3.000 m² sowie großflächiger Bedarf über 10.000 m² werden auch 2018 eine besondere Bedeutung haben. Im Stadtgebiet sowie am Stadtrand ist mit einem Anstieg des Mietniveaus zu rechnen.

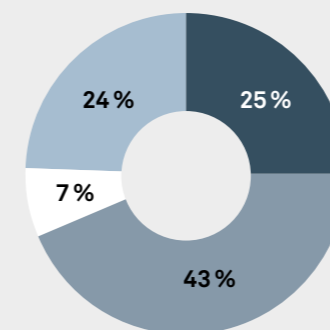
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2017

1. GROSSBEEREN - für Asos, ca. 47.000 m² Hallenfläche
2. BERLIN-SPANDAU - Erweiterung für BMW-Werk, ca. 35.000 m² Hallenfläche
3. TREBBIN - Zentrallager Porta Möbel, ca. 25.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

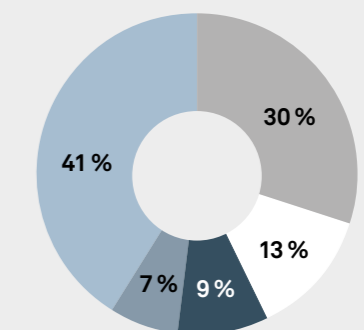
1. ASOS, GROSSBEEREN
ca. 47.000 m² Hallenfläche, Q2
2. DM-DROGERIE MARKT, WUSTERMARK
ca. 25.000 m² Hallenfläche, Q1
3. BLG LOGISTICS, FALKENSEE
ca. 22.000 m² Hallenfläche, Q2

Flächenumsatz nach Branche

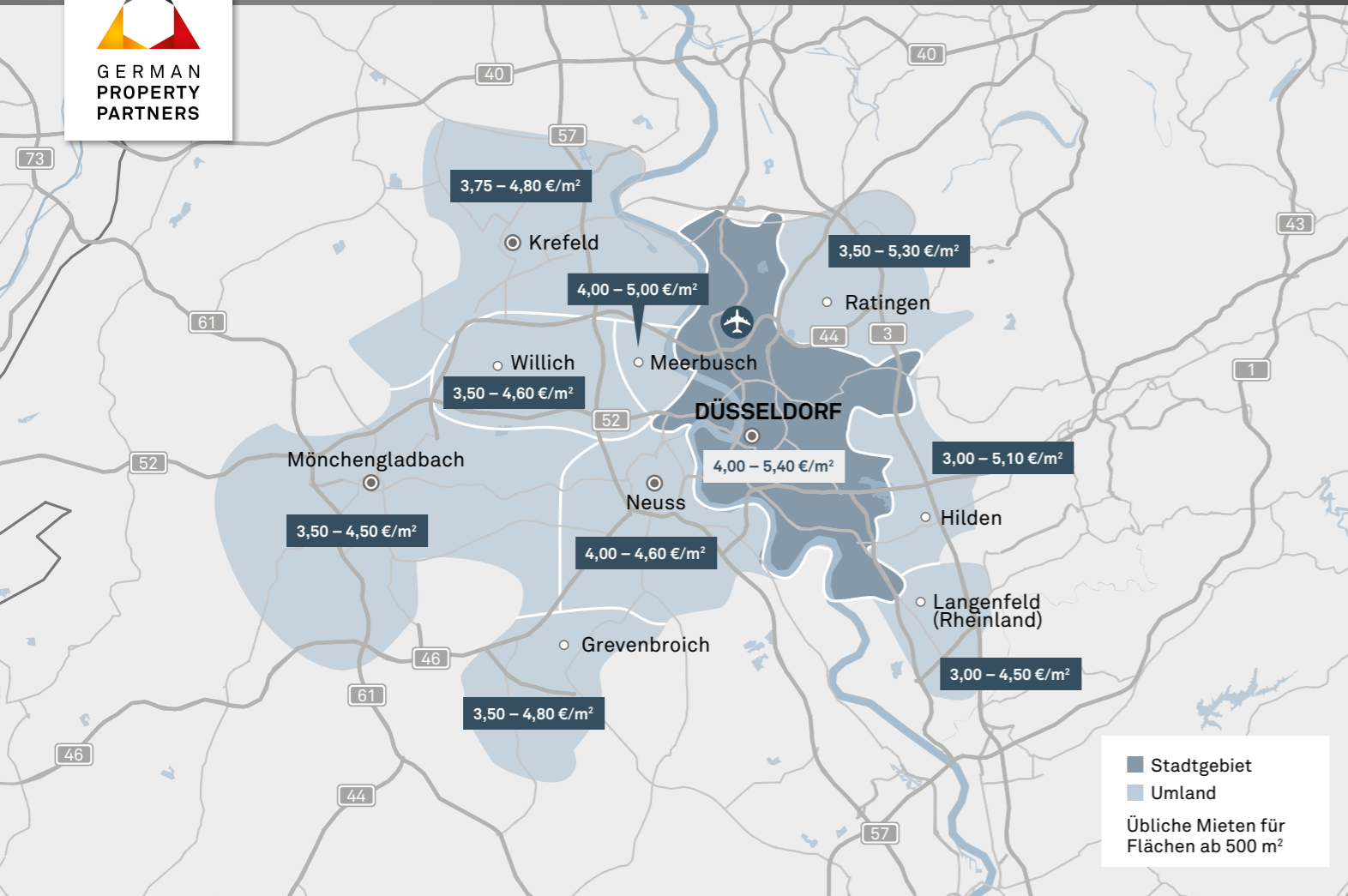


■ Logistikdienstleister/Transport ■ Handel
■ Industrie/Produktion/Handwerk ■ Sonstige

Flächenumsatz nach Größe



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



INVESTMENT DÜSSELDORF

Großvolumige Portfoliotransaktionen und die Übernahmen von kompletten Plattformen dominierten den Investmentmarkt für Logistikimmobilien und bescherten auch Düsseldorf ein Spitzenergebnis von rund 256 Mio. € Transaktionsvolumen und somit eine Steigerung von ca. 42 %, verglichen zum Vorjahr.

RENDITEENTWICKLUNG

Die anhaltend hohe Nachfrage, bei gleichzeitiger Produktknappheit, führte zu einem stetigen Rückgang der Spitzenrendite von Logistikimmobilien auf rund 4,75 %. Der Core- und Core-Plus-Bereich blieben unter Betrachtung von Renditeaspekten weiterhin auf niedrigem Niveau. Der hohe Anlagedruck der Investoren war deutlich zu spüren.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Düsseldorfer Stadtgebiet stiegen die Kaufpreise für Entwicklungsgrundstücke auf bis zu 350 €/m². Im direkten Umland war dieser Trend analog zu beobachten, es wurden bis zu 250 €/m² erzielt. Der Großraum lag bei rund 70–90 €/m² und blieb weitestgehend konstant. Zusammenfassend war eine Preissteigerung über alle Teilmärkte bemerkbar.

AUSBLICK

Die Nettoanfangsrenditen werden weiterhin rückläufig bleiben und sich, aktuell prognostiziert, bei etwa 4,6 %, wenn nicht sogar 4,4%, einpendeln. Der in vielen Produktsegmenten vorherrschende Angebotsmangel und die gleichbleibend hohe Nachfrage halten den Investmentmarkt auch in diesem Jahr überaus dynamisch. Die Investoren werden kurze Reaktionszeiten einhalten und hohe Kaufpreise akzeptieren. Für das Jahr 2018 werden weitere großflächige Portfolio-Transaktionen erwartet und somit ist von einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen wie in 2017 auszugehen.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- MÖNCHENGLADBACH**, Logistikzentrum, ca. 64.000 m² Hallenfläche, Käufer: RLI Investors, Q3
- HILDEN**, ca. 30.000 m² Hallenfläche, Käufer: Blackstone / M 7 Real Estate, Q2
- NEUSS**, ca. 29.000 m² Hallenfläche, Käufer: Institutioneller Investor, Q4

VERMIETUNG DÜSSELDORF

Im Gesamtjahr 2017 wurde in der Logistikregion Düsseldorf ein Flächenumsatz von rund 437.000 m² Hallenfläche realisiert. Das entspricht einer Steigerung zum Vorjahr um 59 % (2016: 275.000 m²).

FLÄCHENUMSATZ

Handelsunternehmen stellten mit 50 % die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes dar. Dies ist vor allem auf die großflächige Anmietung von Amazon mit etwa 152.000 m² Logistikfläche in Mönchengladbach zurückzuführen. Logistikdienstleister und Industrie-/Produktionsunternehmen folgen auf den Rängen zwei und drei. Eigennutzer waren am Markt mit rund 24 % vertreten.

MIETEN

Die Spitzenmiete wurde in einer Projektentwicklung in Düsseldorf-Heerdt erzielt und lag bei 5,40 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete in modernen und funktionalen Bestandsobjekten bleibt im Vergleich zum Vorjahr unverändert und lag bei 4,50 €/m²/Monat. Im Düsseldorfer Umland konnten in neuwertigen Liegenschaften bis zu 4,60 €/m²/Monat und im Durchschnitt rund 4,00 €/m²/Monat erzielt werden.

FLÄCHENANGEBOT

2017 hielt die Knappheit an modernen und funktionalen Logistikflächen in Bestandsobjekten an. Vor allem betraf dies zusammenhängende Flächen ab ca. 3.000 m², die einen großen Teil der potenziellen Nachfrage ausgemacht haben. In der Folge gewannen Projektentwicklungen an Bedeutung, konnten jedoch die hohe Nachfrage nicht ausreichend bedienen. Dies lag u. a. an der Bezugfertigkeit der Flächen, die sich nur unzureichend mit dem meist

kurzfristig benötigten Bedarf der Nutzer deckte. Zudem bestand ein Angebotsmangel an modernen Gewerbeparkflächen ab etwa 700 m² Hallenfläche, das kleinere Segment mit rund 400 m² war noch schwieriger darzustellen.

AUSBLICK

In 2018 wird die Angebotssituation bei konstant hoher Nachfrage angespannt bleiben. Dies hat leicht steigende Mietpreise in kurzfristig verfügbaren und modernen Bestandsflächen zur Folge. Die mangelnden Grundstücksoptionen begrenzen das Potenzial für neue Projektentwicklungen. Für das Jahr 2018 wird ein Flächenumsatz von rund 300.000 m² prognostiziert.

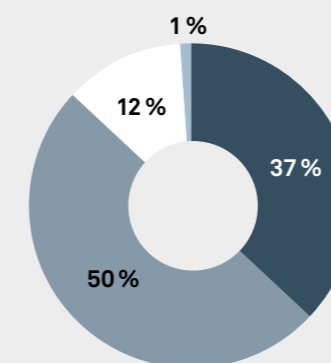
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2017

- KREFELD** - für Expeditors, ca. 16.900 m² Hallenfläche
- DÜSSELDORF-HEERDT** - für Rhenus home Delivery, ca. 12.000 m² Hallenfläche
- DÜSSELDORF-HAFEN** - für neska, ca. 10.500 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

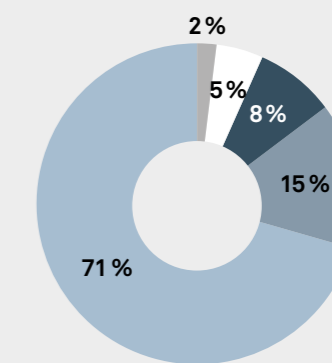
- AMAZON, MÖNCHENGLADBACH** ca. 152.000 m² Hallenfläche, Q4
- IMPERIAL INDUSTRIAL LOGISTICS, KREFELD** ca. 21.000 m² Hallenfläche, Q1
- SPEDITION BÖNDERS, GREVENBROICH** ca. 12.000 m² Hallenfläche, Q4

Flächenumsatz nach Branche

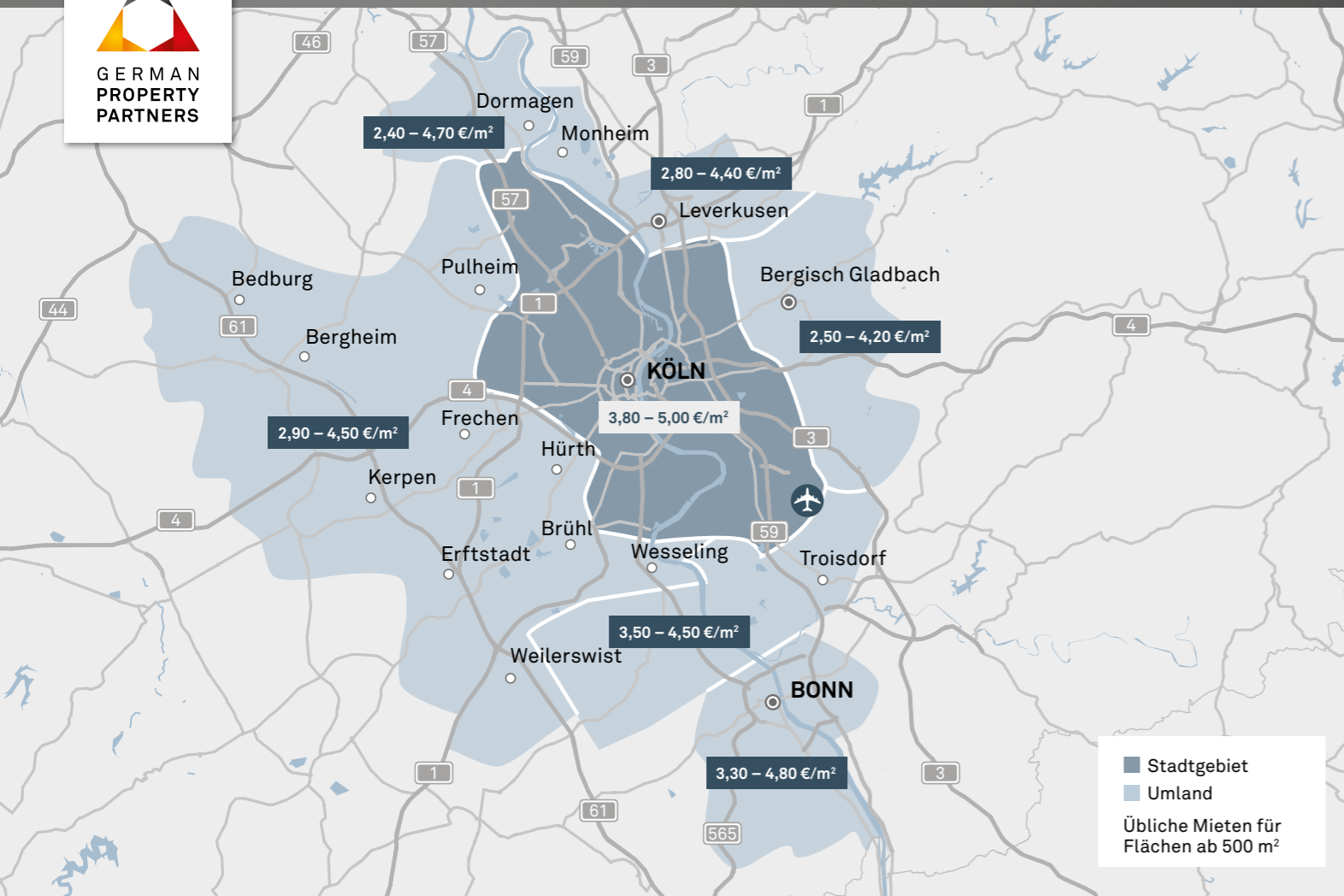


■ Logistikdienstleister/Transport ■ Handel
■ Industrie/Produktion/Handwerk ■ Sonstige

Flächenumsatz nach Größe



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



INVESTMENT KÖLN

In der Logistikregion Köln hat die Veräußerung von vier deutschlandweiten Logistikportfolios zu einer erheblichen Zunahme des Transaktionsgeschehens auf dem Investmentmarkt geführt. Hinzu kamen mehrere Verkäufe kleinerer bis mittelgroßer Objekte, die oftmals zwischen Privatinvestoren und Eigennutzern bzw. Corporates gehandelt wurden.

RENDITEENTWICKLUNG

Die Kaufpreise für Logistikimmobilien sind in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als die Mieten. Die Netto-Spitzenrendite sank im Jahresverlauf 2017 von 5,00 auf 4,70 %. Der Renditeabstand zu Büroimmobilien beträgt somit 1,0 %-Punkte.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Im Kölner Stadtgebiet sind aufgrund des knappen Angebots und der hohen Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt die Kaufpreise für Gewerbebauland auf bis zu 185 €/m² gestiegen. Im Umland werden 80 bis 145 €/m² erzielt und im Großraum 70 bis 100 €/m².

AUSBLICK

Die Kaufpreise für Logistikimmobilien haben inzwischen bereits ein sehr hohes Niveau erreicht, so dass nur noch geringfügige Renditereduktionen möglich scheinen. Angesichts des anhaltenden konjunkturellen Aufschwungs wird auf dem Grundstücksmarkt allerdings weiterhin eine hohe Flächennachfrage auf ein sehr begrenztes Angebot stoßen, so dass dort mit weiteren Preissteigerungen zu rechnen ist.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- BEDBURG**, Halle Spedition Hammer, ca. 100.000 m² Hallenfläche, Käufer: China Investment Corporation, Q2
- FRECHEN**, Cross-Dockanlage, ca. 18.000 m² Hallenfläche, Käufer: Fonds von AXA Investment Managers, Q2
- BRÜHL**, DHL-Zustellbasis, ca. 16.000 m² Hallenfläche, Käufer: CBRE Global Investors, Q1

VERMIETUNG KÖLN

2017 wurde in der Logistikregion Köln insgesamt ein Flächenumsatz von rund 280.000 m² Hallenfläche realisiert. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein Zuwachs von 40 %.

FLÄCHENUMSATZ

Grundlage dieses Wachstums sind mehrere große Mietvertragsabschlüsse und Baumaßnahmen für den Eigenbedarf oberhalb von 10.000 m². Der Papierproduzent Papyrus Deutschland, der IT-Dienstleister Computacenter sowie der Online-Händler benuta mieteten mit jeweils ca. 22.000 m² in Köln-Niehl bzw. Kerpen und Dormagen die größten Flächen an. Der Anteil von Baumaßnahmen und Objektankäufen durch Eigennutzer beträgt rund 16% des Gesamtumsatzes. Die größten Nachfrager waren mit ca. 41 % Handelsunternehmen, insbesondere aus dem E-Commerce-Bereich. Nutzer aus den Branchen Industrie, Produktion und Handwerk erreichten ca. 27 % der Flächenabnahme. Die kleinen bis mittelgroßen Umsätze mit jeweils bis zu 5.000 m² leisteten zusammen einen erheblichen Beitrag von etwa 33 %.

MIETEN

Im Stadtgebiet Köln beträgt die Spitzenmiete 5,00 €/m²/Monat. Im Umland stieg sie im Jahresverlauf von etwa 4,50 auf 4,80 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete nahm im Umland von ca. 3,80 auf etwa 4,30 €/m²/Monat zu.

FLÄCHENANGEBOT

Der Leerstand hat sowohl im Stadtgebiet als auch im Umland deutlich abgenommen. Die Menge an verfügbaren Bestandsobjekten ist generell niedrig – insbesondere bei kleineren Halleneinheiten zwischen 800 bis 2.000 m².

Das Flächenangebot aus Projektentwicklungen ist für die Nutzer daher sehr bedeutend.

AUSBLICK

Der anhaltende Konjunkturaufschwung wird die Flächennachfrage 2018 weiter antreiben. Aufgrund der Flächenknappheit im Kölner Stadtgebiet wird ein Großteil der Umsätze im Umland stattfinden. Derzeit stellen mehrere Projektentwicklungen dem Markt ein neuwertiges Flächenangebot zur Verfügung. Sie bedienen aber vor allem Nutzer mit einem größeren Flächenbedarf oberhalb von 5.000 m². Vor allem im Kölner Stadtgebiet könnte das Mietniveau 2018 ansteigen.

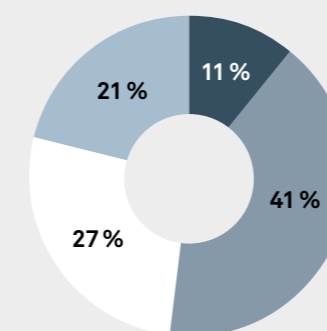
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2017

- BEDBURG** - für NEX Logistics, 1. und 2. Bauabschnitt, ca. 40.000 m² Hallenfläche
- KÖLN-FELDKASSEL** - für n.n., ca. 11.000 m² Hallenfläche
- WESSELING** - für Archivservice und medizinische Produkte (2 Mieter), ca. 10.000 m² Hallenfläche (3.000 m² / 7.000 m²)

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

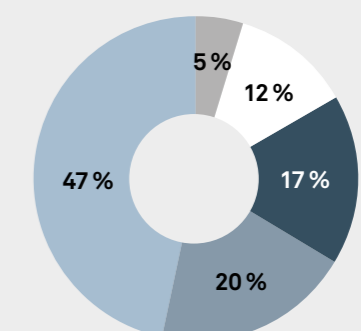
- COMPUTACENTER AG, EUROPARING, KERPEN** ca. 22.000 m² Hallenfläche, Q1
- PAPYRUS DEUTSCHLAND, KÖLN-NIEHL** ca. 22.000 m² Hallenfläche, Q1
- BENUTA, DORMAGEN** ca. 22.000 m² Hallenfläche, Q4

Flächenumsatz nach Branche

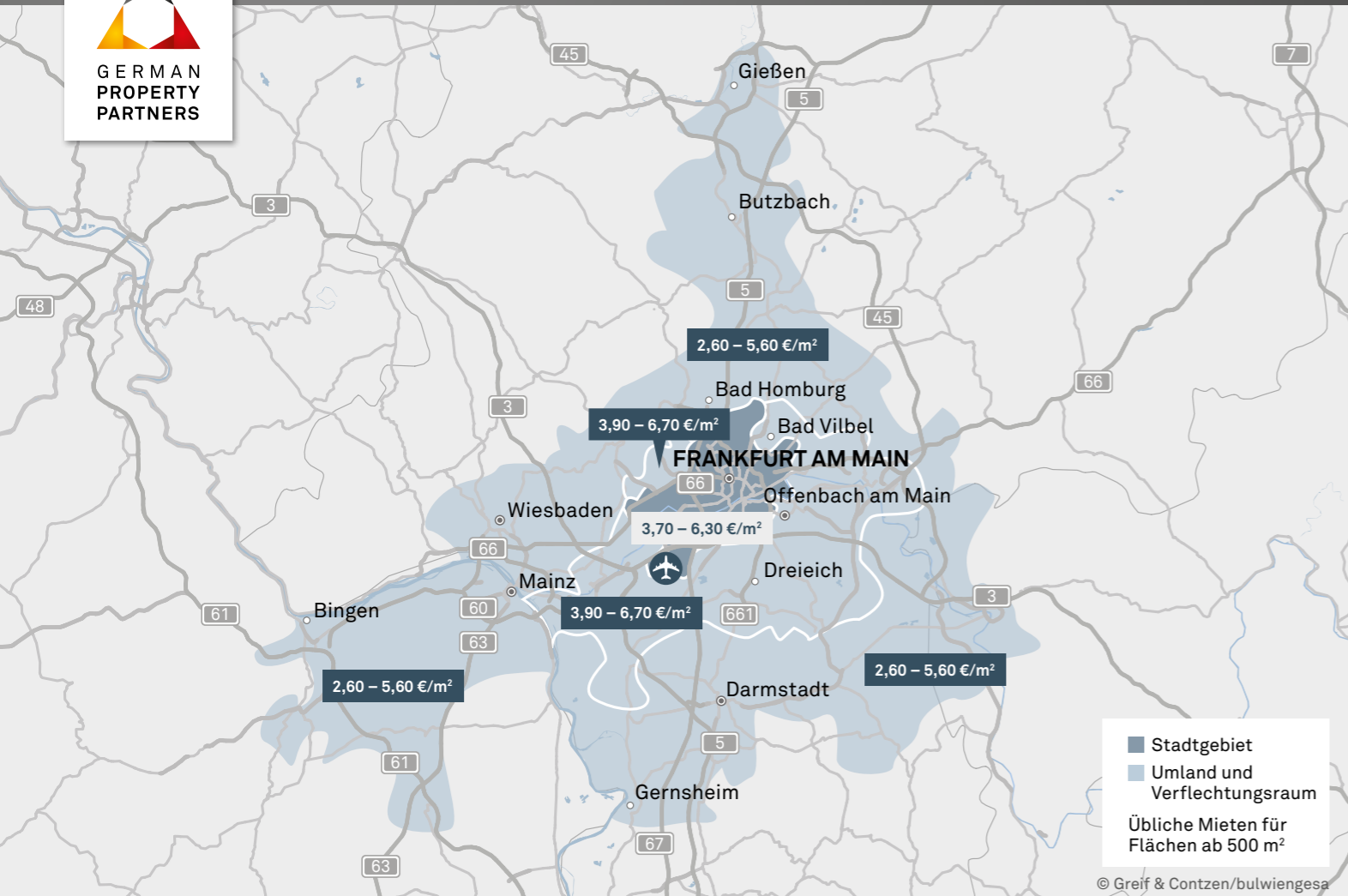


■ Logistikdienstleister/Transport ■ Handel
■ Industrie/Produktion/Handwerk ■ Sonstige

Flächenumsatz nach Größe



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



© Greif & Contzen/bulwiengesa

INVESTMENT FRANKFURT

Autor: bulwiengesa

In der Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt wurden 2017 über 30 Objekte veräußert, die Teil von deutschlandweiten Logistikportfolios waren und zu einer erneut hohen Aktivität auf dem Transaktionsmarkt beigetragen haben. Eine besondere Stellung nahmen dabei einige Objekte des Logisor-Portfolios ein – so z. B. das Fresenius Logistikzentrum in Biebesheim.

RENDITEENTWICKLUNG

Der Logistikmarkt der Region Rhein-Main/Frankfurt stellt neben München einen der teuersten Deutschlands dar. Auch hier sind die Kaufpreise für Logistikimmobilien in den letzten Jahren deutlich stärker gestiegen als die Mieten. Die Netto-Spitzenrendite lag zum Jahresende 2017 bei 4,60 %. Der Renditespread zu Büroimmobilien in zentralen Frankfurter Lagen betrug damit 1,30 %.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Die Kaufpreise für Gewerbeneuland auf dem Frankfurter Grundstücksmarkt lagen im Stadtgebiet bei rund 330 €/m² in der Spitze. Bedingt durch ein knappes Angebot und eine hohe Nachfrage besonders im südlichen Teil der Logistikregion wurden Preise im Umland von bis zu 235 €/m² in der

Spitze – im Verflechtungsraum bis zu 190 €/m² – aufgerufen.

AUSBLICK

Die Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt profitiert auch weiterhin von ihrer zentralen Lage sowohl in Deutschland als auch innerhalb Europas und bietet eine sehr gut ausgebaute Logistikinfrastruktur. Mit Blick auf 2018 ist von einer erneut hohen Investmentnachfrage auszugehen, welche die Kaufpreise weiter steigen lässt. Die Renditekompression wird sich dagegen vermutlich etwas entschleunigen.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. **BODENHEIM**, Logistikzentrum, ca. 41.000 m² Hallenfläche, Käufer: AXA Investment Managers, Q2
2. **BIEBESHEIM**, Logistikzentrum, ca. 29.000 m² Hallenfläche, Käufer: China Investment Corporation, Q2
3. **MAINZ**, Logistikzentrum, ca. 13.000 m² Hallenfläche, Käufer: Frasers Centrepont Limited, Q4

VERMIETUNG FRANKFURT

Autor: bulwiengesa

Die Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt hat auch 2017 aufgrund ihrer geostrategischen Lage viel Flächennachfrage erfahren. Im Gesamtjahr 2017 kam ein Flächenumsatz von rund 659.000 m² zustande. Die Nachfrage aus dem Logistik-/Transportsektor lag auf erneut hohem Niveau.

FLÄCHENUMSATZ

Dieser Flächenumsatz gründet auf mehreren großen Mietvertragsabschlüssen sowie auf zahlreichen großflächigen Build-to-suit-Entwicklungen. Der Anteil von Baumaßnahmen und Objektankäufen durch Eigennutzer betrug dabei rund 21 % des Gesamtumsatzes. Der Logistikdienstleister TST verwirklichte beispielsweise in Gernsheim ca. 36.000 m² und stellte damit die größte Eigennutzer-Entwicklung dar. Auch bei den Vermietungen bezog ein Logistikdienstleister die größte vermietete Fläche mit ca. 64.000m² im östlichen Stadtgebiets Frankfurts.

MIETEN

Die Spitzenmiete im Kern der Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt betrug im Jahr 2017 rund 6,20 €/m²/Monat. Gegenüber dem Jahr 2016 entspricht dies einer leichten Steigerung von rund 2 %. Im Umland wurde eine Spitzenmiete von 5,40 €/m²/Monat erzielt. In der gesamten Logistikregion inkl. Verflechtungsraum betrug die Durchschnittsmiete rund 4,70 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT

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

AUSBLICK

Im Frankfurter Stadtgebiet werden 2018 in erster Linie Flächen, die kleiner als 1.000 m² sind, vermietet. 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 einen Großteil des Gesamtumsatzes ausmachen.

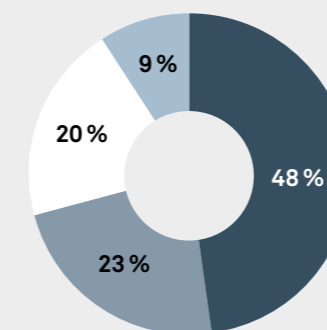
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2017

1. **GERNSHEIM** - für TST Logistik, ca. 36.000 m² Hallenfläche
2. **GINSHEIM-GUSTAVSBURG** - VGP-Park, ca. 35.000 m² Hallenfläche
3. **KELSTERBACH** - für n.n. (Multi-Tenant), ca. 31.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

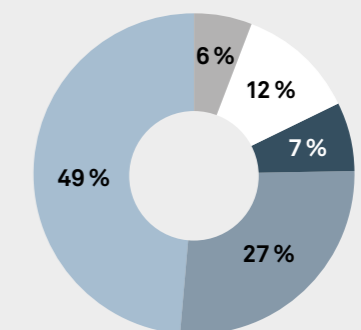
1. **BLG LOGISTICS, FRANKFURT-FECHENHEIM** ca. 64.000 m² Hallenfläche, Q3
2. **GORILLA SPORTS, GROSS-GERAU** ca. 35.000 m² Hallenfläche, Q4
3. **REWE GROUP, RODGAU** ca. 25.000 m² Hallenfläche, Q1

Flächenumsatz nach Branche

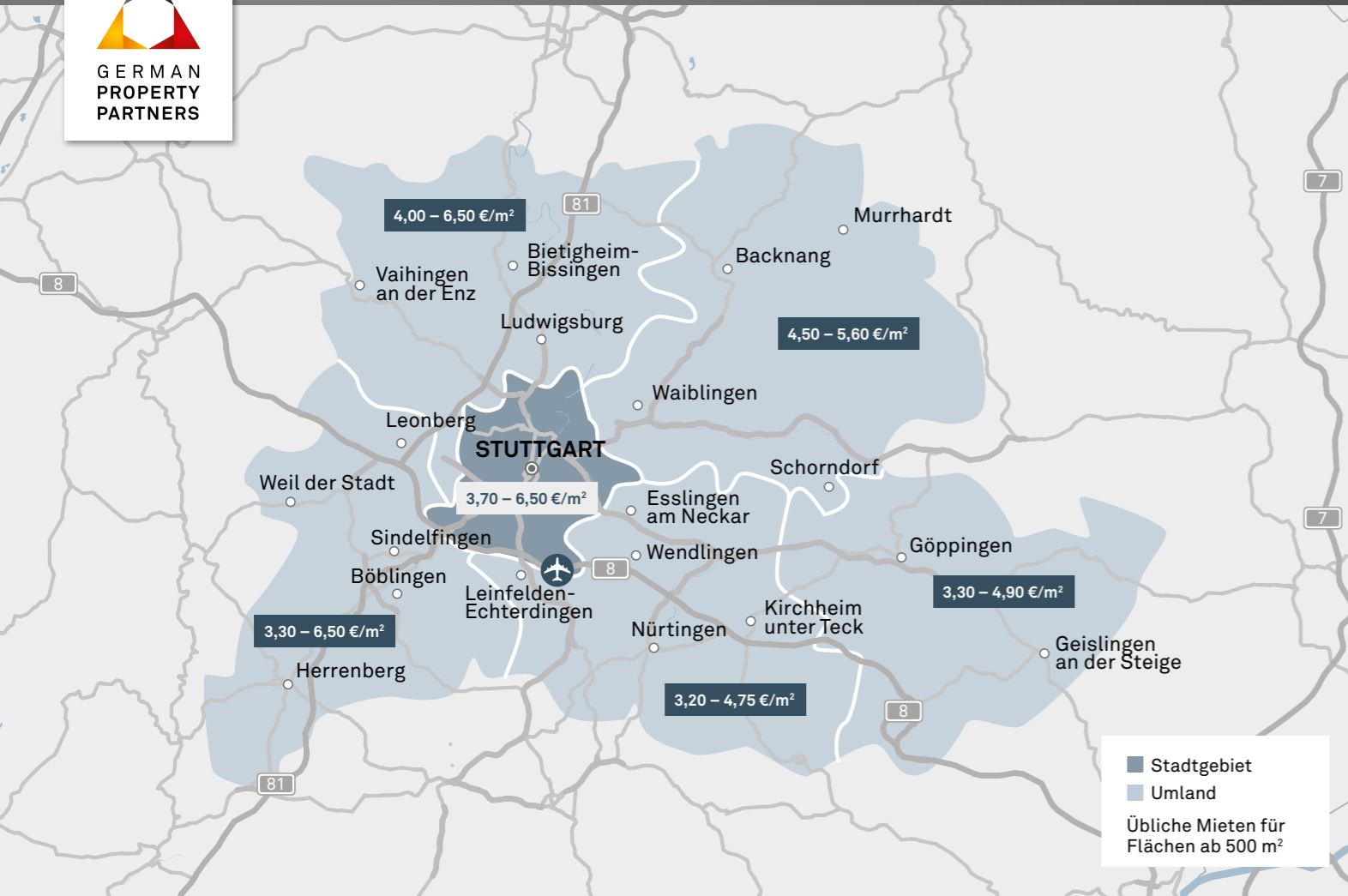


■ Logistikdienstleister/Transport ■ Handel
■ Industrie/Produktion/Handwerk ■ Sonstige

Flächenumsatz nach Größe



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



INVESTMENT STUTTART

Wie schon in den vergangenen Jahren konnte ein starkes Interesse sowohl von institutionellen als auch von privaten Investoren festgestellt werden. Insgesamt wurden zwölf Transaktionen mit einer Gesamtfläche von ca. 147.200 m² Hallen- oder Produktionsfläche ermittelt. Das Gesamt-Transaktionsvolumen in der Wirtschaftsregion wird auf ca. 185 Mio. € geschätzt.

RENDITEENTWICKLUNG

Die Wirtschaftsregion verzeichnete im 4. Quartal 2017 eine Netto-Spitzenrendite in Höhe von 4,5 %. Im Vorjahreszeitraum 2016 lag diese noch bei 5,1 %. Ein weiteres Absinken der Netto-Spitzenrendite um wenige Basispunkte kann für 2018 erwartet werden.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Aufgrund des mangelnden Angebotes von Grundstücksflächen im Stadtgebiet Stuttgart ist eine deutliche Steigerung der Grundstückspreise festzustellen. Die Preise für Gewerbebauland kletterten von 210 bis 360 €/m² in 2016 auf 260 bis 410 €/m², d. h. mit einer Wachstumsrate von mehr als 13 %. Dieser Trend setzt sich im Umland weiter fort, hier sind Grundstückspreise zwischen ca. 150 €/m² und 300 €/m² vorzufinden.

AUSBLICK

Angesichts der starken Wirtschaftskraft wird die Nachfrage sowohl nach funktionalen Bestandsflächen, aber vor allem nach modernen Hallenflächen weiter steigen. Durch den Mangel an bebaubaren „greenfields“ werden „brownfields“ immer bedeutender für Entwickler und Eigennutzer. Kurzfristig kann die Nachfrage jedoch aufgrund langjähriger Vorarbeiten u. a. wegen Altlastensondierungen, Baurechtschaffung und Genehmigungsprozessen nicht befriedigt werden.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

1. LUDWIGSBURG, Logistikobjekt, ca. 27.000 m² Hallenfläche, Käufer: RLI Investors, Q3
2. FREIBERG A.N., Logistik-Neubau, ca. 20.000 m² Hallenfläche, Käufer: Frasers Centrepoint, Q4
3. MAGSTADT, Light-Industrial, ca. 17.000 m² Hallenfläche, Käufer: Alpha Industrial, Q3

VERMIETUNG STUTTART

In 2017 wurde in der Wirtschaftsregion Stuttgart ein Flächenumsatz in Höhe von ca. 409.800 m² realisiert. Im Vergleich zu 2016 konnte ein bedeutender Anstieg um ca. 70 % festgestellt werden.

FLÄCHENUMSATZ

Der Gesamtflächenumsatz verteilt sich auf ein reines Vermietungsvolumen in Höhe von 240.600 m² sowie auf die Flächenvolumina der Eigennutzer-Käufe in Höhe von 44.700 m² und der Eigennutzer-Bauprojekte von 124.500 m². Großen Anteil hatten die Neubauvermietung in Tamm an Bosch mit ca. 38.000 m² Hallenfläche und der Baubeginn des Warendienstleistungszentrums von Breuninger in Sachsenheim mit ca. 52.000 m² (beide Standorte im Landkreis Ludwigsburg). Die größte Nachfrage stammte aus dem Sektor Industrie/Produktion (inklusive Automotive) mit rund 55 % und dem Handelssektor mit ca. 23 %.

MIETEN

Im Wirtschaftsraum wurde in 2017 ein marginaler Rückgang der Durchschnittsmiete für Bestandsflächen von 4,63 €/m²/Monat auf 4,60 €/m²/Monat festgestellt. Für Neubaufächen lag die Durchschnittsmiete bei ca. 6,10 €/m²/Monat und somit leicht über der Durchschnittsmiete von 2016 mit 6,04 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT

Trotz der hohen Neubauquote bleibt die Nachfrage nach großflächigen und multifunktionalen Hallen weiterhin hoch und kann nicht gesättigt werden. Eine fortschreitende Angebotsverknappung sorgt mittlerweile für eine Absorption von bisher wenig bis nicht nachgefragten Flächen in Randlagen des Wirtschaftsraumes.

AUSBLICK

Durch die Unterversorgung mit großflächig bebaubaren Grundstücken sowohl für die Industrie als auch für die Logistik von Seiten der Kommunen drohen Abwanderungen von Unternehmen in angrenzende Ballungsgebiete. Es ist damit zu rechnen, dass die Quote der Bestandsflächenvermietungen in 2018 weiter sinken wird. Der anhaltende Trend der Angebotsverknappung wird sich verstärken.

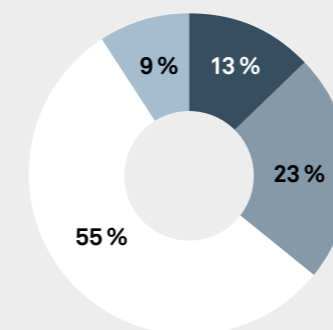
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2017

1. FREIBERG A.N. - für Porsche/LGI, ca. 20.000 m² Hallenfläche
2. WAIBLINGEN - für Schmalz+Schön Logistics, ca. 15.000 m² Hallenfläche
3. ESSLINGEN-PLIENSAUVORSTADT - für Gmähle-Scheel (Mediengruppe), ca. 5.000 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

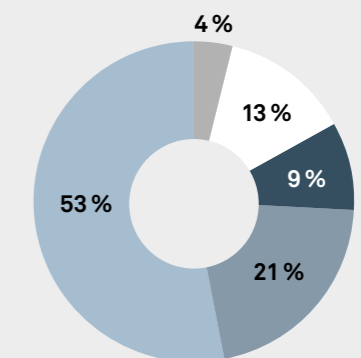
1. BOSCH, TAMM ca. 38.000 m² Hallenfläche, Q4
2. PORSCHE/LGI, FREIBERG A.N. ca. 20.000 m² Hallenfläche, Q1
3. MÜLLER LOGISTIK, BENNINGEN A.N. ca. 15.300 m² Hallenfläche, Q3

Flächenumsatz nach Branche

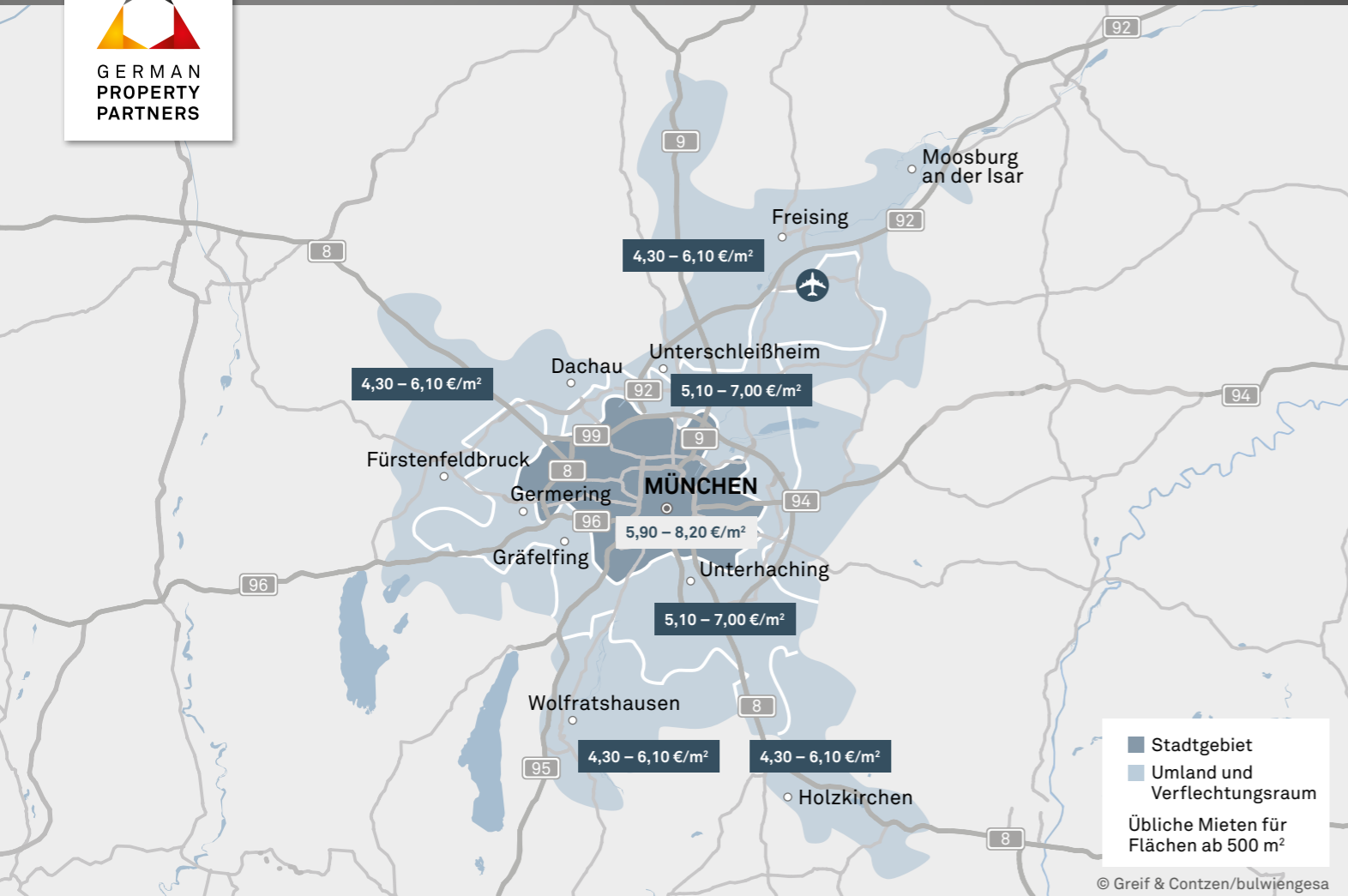


■ Logistikdienstleister/Transport ■ Handel
■ Industrie/Produktion/Handwerk ■ Sonstige

Flächenumsatz nach Größe



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



INVESTMENT MÜNCHEN

Autor: bulwiengesa

Neben Objekten, die im Rahmen großer Portfoliotransaktionen gehandelt wurden, war der Investmentmarkt in der Logistikregion München im vergangenen Jahr von Transaktionen kleiner bis mittelgroßer Objekte insbesondere aus dem Bereich Light-Industrial geprägt. Diese Objekte erfreuen sich bei privaten und institutionellen Investoren großer Beliebtheit.

RENDITEENTWICKLUNG

München war auch im Jahr 2017 der teuerste Markt in Deutschland. Im Jahresverlauf sank die Netto-Spitzenrendite um 60 Basispunkte von 5,0 % auf 4,4 %. Die Kaufpreise stiegen wie in den vergangenen Jahren noch stärker als die Mietpreise an.

GRUNDSTÜCKSPREISE

Flächenknappheit und hohe Nachfrage schlugen sich in den Grundstückspreisen nieder: Im Münchner Stadtgebiet wurden in 2017 Preise von bis zu 700 €/m² gezahlt. Im Umland bewegten sich die Kaufpreise für Gewerbebauland zwischen 175 und 600 €/m², im Verflechtungsraum zwischen 125 und 430 €/m².

AUSBLICK

Für 2018 ist in Anbetracht hoher Investmentnachfrage von weiterhin steigenden Kaufpreisen für Logistikimmobilien im Raum München 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 als Kern der Logistikregion äußerst angespannt. Mangels Flächen befinden sich praktisch keine Projektierungen in der Pipeline. Entwickler zahlen für Gewerbebauland immer höhere Preise.

TOP-3-TRANSAKTIONEN NACH FLÄCHE

- 1. ECHING**, Logistikzentrum, ca. 35.500 m² Hallenfläche, Käufer: China Investment Corporation, Q2
- 2. POING**, Multi-Use-Logistikobjekt, ca. 32.000 m² Hallenfläche, Käufer: China Investment Corporation, Q2
- 3. KIRCHHEIM**, „Multipark Kirchheim“, ca. 26.500 m² Hallenfläche, Käufer: CBRE Global Investors, Q2

VERMIETUNG MÜNCHEN

Autor: bulwiengesa

Im Jahr 2017 wurde in der Logistikregion München ein Flächenumsatz von rund 271.000 m² Hallenfläche realisiert. Trotz eines Rückgangs im Vergleich zum Vorjahr besteht weiterhin eine hohe Nachfrage.

FLÄCHENUMSATZ

Die größte Vermietungstransaktion wurde in Neufahrn registriert, wo der Logistikdienstleister Rhenus rund 41.500 m² anmietete. Die nächsthöchsten Abschlüsse bewegten sich im Bereich um 12.000 m². Der Eigennutzeranteil am Flächenumsatz war in Anbetracht von Flächenknappheit und hohen Preisen mit rund 10 % gering. Nutzer aus Industrie, Produktion und Handwerk (41 %) sowie Logistik/Transport (33 %) generierten fast drei Viertel des Flächenumsatzes. Abschlüsse mit Flächen über 10.000 m² leisteten mit 31 % den größten Beitrag in den betrachteten Größenklassen.

MIETEN

Die Spitzenmiete in 2017 betrug in München 6,80 €/m²/Monat. Im Umland wurde ein Spitzenniveau von 6,10 €/m²/Monat registriert, im Verflechtungsraum lag es mit 5,70 €/m²/Monat etwas darunter. Für die gesamte Logistikregion ergab sich eine durchschnittliche Miete von ca. 5,40 €/m²/Monat.

FLÄCHENANGEBOT

Die Logistikregion zeichnete sich 2017 durch sehr geringen Leerstand aus. Im Stadtgebiet München gab es praktisch keine verfügbaren modernen Bestandsobjekte. Im Umland und Verflechtungsraum fanden auch spekulative Flächen schnell Nutzer. Projektentwicklungen waren zur Bedienung der Nachfrage essentiell, allerdings

herrschte auch außerhalb des Kerns zunehmende Flächenknappheit, so dass die Zahl der Projektierungen vergleichsweise gering ausfiel.

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.

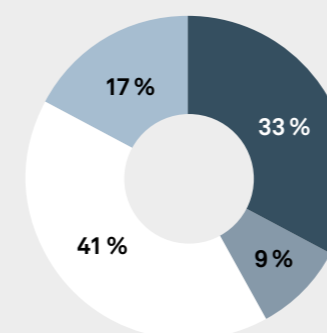
TOP-3-PROJEKTE MIT FERTIGSTELLUNG IN 2017

- 1. KIRCHHEIM** - für Online-Handel, Industrie und med. Produkte (3 Mieter), ca. 26.500 m² Hallenfläche
- 2. SULZEMOOS** - für diverse Mieter, ca. 22.000 m² Hallenfläche
- 3. MAISACH** - für Freudenberg, ca. 19.300 m² Hallenfläche

TOP-3-FLÄCHENUMSÄTZE

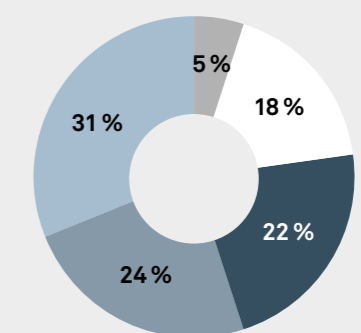
- 1. RHENUS SE & CO. KG, MÜNCHEN-NEUFARN** ca. 41.500 m² Hallenfläche, Q2
- 2. METRO CASH & CARRY, SULZEMOOS** ca. 12.000 m² Hallenfläche, Q1
- 3. BAYERISCHE STAATSBRAUEREI WEIHENSTEPHAN, FREISING**, ca. 11.900 m² Hallenfläche, Q2

Flächenumsatz nach Branche



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

Flächenumsatz nach Größe



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



GLOSSAR

GERMAN PROPERTY PARTNERS

ABGRENZUNG DER MARKTGEBIETE

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

DURCHSCHNITTSMIETE

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

FLÄCHENUMSATZ

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

GRUNDSTÜCKSPREIS

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

SPITZENMIETE

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

SPITZENRENDITE

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

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
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 • Pferdengassestraße 42 • D-50968 Köln
Tel.: +49 (0)221 / 93 77 93 - 0 • Fax: +49 (0)221 / 93 77 93 - 77 • gpp@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 / 2148-300 • Fax +49 (0)711 / 2148-290 • info@eug-re.de • www.eug-realestate.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 (Stadthöfe)
D-20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0
Fax: +49 (0)40/350 80 2-36
Mail: gpp@grossmann-berger.de

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

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

E & G Real Estate GmbH
Standorte: Stuttgart, München

Börsenplatz 1
D-70174 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711/21 48 - 300
Tel.: +49 (0)89/17 95 94 - 10
Mail: gpp@eug-re.de