

INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND 2018 / 2019 ERNEUT HOHE NACHFRAGE

- **Mit rund 2,3 Mrd. € erreicht das Investment-Transaktionsvolumen im Gesamtjahr 2018 an den Top-7-Standorten nahezu das Ergebnis des Vorjahres**
- **Weiter sinkende Renditen und steigende Mieten**
- **Flächenumsatz liegt mit circa 2,5 Mio. m² Hallenfläche 16 % unter dem sehr guten Vorjahresergebnis**

13. Februar 2019, Hamburg. Logistik- und Industrieimmobilien standen 2018 bei Investoren und Nutzern weiter hoch im Kurs – auch wenn es aufgrund des knappen Angebots im Vergleich zum Vorjahr insgesamt einen Rückgang des Transaktionsvolumens und Flächenumsatzes gab. Das zeigt der Industrie- und Logistikimmobilien-Marktbericht des Gewerbeimmobilienmakler-Netzwerks German Property Partners (GPP). Das Investment-Transaktionsvolumen in den deutschen Top-Industrie- und Logistikimmobilienregionen Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München sank im vergangenen Jahr leicht um 5 % und erreichte – vor dem Hintergrund eines außergewöhnlichen Investmentjahres 2017 – gleichwohl immer noch starke 2,3 Mrd. €. In den Logistikmärkten von Hamburg, Berlin, Düsseldorf und insbesondere München nahm der Investmentumsatz sogar zu.

*„Obwohl das Jahr 2017 von einigen außergewöhnlich großen Portfolioverkäufen geprägt war, konnte das Transaktionsvolumen 2018 durch mehrere Paketverkäufe im mittleren dreistelligen Millionenbereich sowie viele Einzeltransaktionen nahezu an das Vorjahresergebnis anschließen“, kommentiert GPP-Sprecher **Guido Nabben**. „Die Investorennachfrage wird 2019 anhalten, auch da es auf den europäischen Kapitalmärkten nur wenig vergleichbar gute Anlagealternativen gibt. Bei einem entsprechenden Produktangebot kann in den Top-7-Märkten auch in diesem Jahr ein Transaktionsvolumen im Milliardenbereich erzielt werden.“*

Aufgrund des enormen Anlagedrucks unter den Investoren sanken die durchschnittlichen Spitzenrenditen in den sieben Top-Standorten weiter von 4,58 % auf 4,28 % und der Renditeabstand zu Büroimmobilien nahm von 132 auf 124 Basispunkte nochmals leicht ab. In München nehmen Investoren derzeit mit 4,00 % die im Standortvergleich niedrigste Spitzenrendite in Kauf. Die zwei größten Logistikanlagen wechselten in Polheim-Garbenteich (Region Frankfurt) mit ca. 84.000 m² Nutzfläche und Hoppegarten (Region Berlin) mit rund 75.000 m² den Eigentümer. Die hohe Nachfrage der Endinvestoren nach neuen Logistikimmobilien trieb die Aktivitäten der Projektentwickler weiter an. Im Zusammenspiel mit dem Flächenbedarf der Eigennutzer stiegen die Kaufpreise für Gewerbegrundstücke an vielen Standorten deutlich an. So legten die Spitzenpreise in Köln (+35 %), Hamburg (+25 %) und Berlin (+12 %) sogar im zweistelligen %-Bereich zu. GPP rechnet damit, dass dieser Aufwärtstrend 2019 weiter anhalten wird.

Bezüglich des Flächenumsatzes registrierte GPP insbesondere seitens der Logistikunternehmen eine hohe Nachfrage. Sie steigerten ihre Flächenabnahme um rund 11 % und waren damit der wichtigste Nachfrage-Treiber. Bis auf Stuttgart gingen in allen Regionen die größten Flächenumsätze auf sie zurück. Insgesamt sank der Flächenumsatz jedoch gegenüber dem Vorjahr um rund 16 % auf 2,5 Mio. m² Hallenfläche. Der Grund hierfür waren neben der allgemeinen Angebotsknappheit die gesunkenen Flächenumsätze der Branchen Handel sowie Industrie, Produktion und Handwerk. Der Anteil der Eigennutzer am Gesamtumsatz blieb mit ca. 24 % in etwa auf gleichem Niveau.

Die Spitzenmieten stiegen 2018 in den deutschen Top-7-Märkten für Industrie und Logistik zwischen 0,20 €/m²/Monat und 0,60 €/m²/Monat. München und Stuttgart verzeichneten mit 7,00 €/m²/Monat bzw. 6,80 €/m²/Monat die höchsten Mieten. In den Stadtgebieten von Berlin (+12 %; 5,60 €/m²/Monat) und Köln (+10 %; 5,50 €/m²/Monat) sowie im Umland von Hamburg (+11 %; 4,70 €/m²/Monat) waren die Preisanstiege bei den Spitzenmieten am höchsten. Demgegenüber standen insbesondere in den zentralen Lagen der Logistikregionen nur noch wenige Bestandsobjekte zur Anmietung zur Verfügung. In der Folge wurden vielerorts Bauprojekte auch ohne Vorvermietung begonnen.

*„Der Vermietungsmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien war 2018 von einer hohen Nachfrage bei einem gleichzeitig knappen Immobilienangebot geprägt. Dieses wird den Flächenumsatz 2019 begrenzen“, sagt **Nabben**. „Trotz der politischen Risiken für die Exportwirtschaft gibt es auch Frühindikatoren für den Welthandel, die sich in den letzten Monaten positiv entwickelt haben, und die deutsche Wirtschaft ist auf einem, wenn auch abgeschwächten, Wachstumskurs. Wir gehen daher von einer hohen Flächennachfrage aus und prognostizieren ein weiteres Mietwachstum zumindest an einzelnen Standorten in den kommenden Monaten.“*

Den vollständigen Marktbericht zu den Industrie- und Logistikimmobilienmärkten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München finden Interessierte auf der GPP-Website: <https://bit.ly/2BkWXMm>

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

ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobiliendienstleister. Hierzu gehören Grossmann & Berger, Anteon Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E & G Real Estate. Es zeichnet sich durch tiefe Marktkenntnisse vor Ort, langjährig für die Partnerunternehmen tätige Immobilienberater und das persönliche Engagement der Gesellschafter und Geschäftsführer aus. Das Netzwerk verfügt in den Top-7-Städten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln | Bonn, Frankfurt, Stuttgart und München über eigene Standorte und bietet Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien-Investments, gewerbliche Vermietung, unternehmerisches Immobilienmanagement (CREM), Immobilienbewertung und Research an. Bank-, Finanzierungs- und Verwaltungs-Dienstleistungen runden das Leistungsspektrum ab. Aktuell sind über 400 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. **2018** vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 556.200 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,27 Mrd. €. [www.germanpropertypartners.de]