

INDUSTRIE- UND LOGISTIKMARKT 2019/2020 FLÄCHENUMSATZ IN TOP-7 STEIGT LEICHT, TRANSAKTIONSVOLUMEN SINKT

- **Flächenumsatz legt in den Top-7 auf 2,57 Mio. m² leicht zu**
- **Deutlicher Rückgang des Transaktionsvolumens (TAV) auf 1,73 Mrd. €**
- **Grundstückspreise steigen um bis zu 111 %**

18. Februar 2020, Frankfurt. German Property Partners (GPP) veröffentlicht den Industrie- und Logistik-Marktbericht 2019/2020. Im vergangenen Jahr ist der Flächenumsatz an den deutschen Top-7-Standorten Hamburg, Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Stuttgart und München insgesamt leicht gestiegen. Betrug er 2018 noch 2,52 Mio. m², nahm er 2019 auf 2,57 Mio. m² zu. Oliver Schön, Sprecher von German Property Partners: „Obwohl die Konjunktur 2019 schwächelte, wurde in mehreren Logistikregionen viel Fläche umgesetzt. Betriebe aus den Bereichen Industrie, Produktion und Handwerk waren insgesamt die größte Nachfragergruppe.“ Dies zeigte sich insbesondere in den Regionen München und Stuttgart, wo rund 80 % des Umsatzes auf diese Branchen zurückging. In Frankfurt betrug ihr Anteil fast 50 %. In Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und Köln sank der Flächenumsatz teilweise deutlich.

MANGELNDES ANGEBOT ALS PREISTREIBER

Da der Mangel an Flächen an allen Standorten das Marktgeschehen dominiert, nahmen auch 2019 die Mietpreise zu. Die Durchschnittsmiete ist an nahezu allen Standorten gestiegen, im Düsseldorfer Stadtgebiet beispielsweise auf 4,90 €/m²/Monat. Vier der Top-7-Regionen wiesen in ihren Kernstädten Durchschnittsmieten oberhalb von 5,00 €/m²/Monat auf. Allerdings stiegen die Preise in den Umlandbereichen schneller als in den Zentren. Am deutlichsten fand dies im Umland von Hamburg statt, wo die Durchschnittsmiete um fast 14 % auf 4,90 €/m²/Monat zugelegt hat. Das mangelnde Angebot in den Kernstädten treibt Unternehmen zunehmend an die Stadtränder und ins Umland, weshalb sich die Preise annähern.

Die Spitzenmieten stiegen sowohl im Stadtgebiet als auch im Umland an allen Standorten mit Ausnahme von Köln, allerdings deutet sich dort für 2020 bereits eine steigende Tendenz an. Den deutlichsten Anstieg der Spitzenmiete im Stadtgebiet verbuchte Berlin. Dort wurden 2019 6,70 €/m²/Monat aufgerufen (+ 20%). Spitzenreiter beim Mietniveau im Stadtgebiet ist München mit 7,80 €/m²/Monat.

Der größte Mietvertrag wurde 2019 im Raum München unterzeichnet: KraussMaffei Technologies mietete rund 230.000 m² in Vaterstetten an. Oliver Schön: „Da sich das Flächenangebot auch 2020

nicht erheblich steigern wird, die Nachfrage aber stabil bleibt, rechnen wir mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise.“

TRANSAKTIONSVOLUMEN 2019 MIT DEUTLICHEM MINUS

Während der Flächenumsatz etwas stieg, nahm das Transaktionsvolumen für Industrie- und Logistikflächen um rund 25% ab. Vor allem weil die Zahl der Portfolio-Transaktionen rückläufig war, sank das TAV von 2,3 Mrd. Euro in 2018 auf 1,73 Mrd. Euro im vergangenen Jahr. Zudem konnte sich der Investmentmarkt als Teil der Wertschöpfungskette nicht dem Mangel auf den vorgelagerten Grundstücksmärkten entziehen. Fehlendes Gewerbebauland führt zu weniger Projektentwicklungen und Immobilienangeboten. Flächengrößter Deal war der Verkauf des amazon-Lagers in Mönchengladbach an Samsung & KB (ca. 150.000 m²). Die Spitzenrenditen sind weiter gefallen, in München betrug diese Kennziffer zum Jahreswechsel nur noch 3,70 %, dicht gefolgt von Berlin mit 3,80 %.

Wie schon in den zwei Vorjahren setzte sich 2019 in den meisten Logistikregionen die Aufwertung der Gewerbegrundstücke fort. In Berlin (+ 111% von 190 auf 400 €/m²) und Hamburg (+ 33% von 300 auf 400 €/m²) stiegen die Spitzenpreise im Stadtgebiet am deutlichsten. Lediglich in Düsseldorf (360 €/m²) und Stuttgart (450 €/m²) stagnierten die Stadt-Spitzenpreise auf ihrem allerdings bereits hohen Niveau. Oliver Schön: „2020 werden sich die wesentlichen Trends fortsetzen. Der Anlagedruck und die Nachfrage von Investoren bleiben hoch, die Renditen sinken voraussichtlich weiter und Gewerbebauland wird teurer.“

Alle Zahlen zu den Top-7-Standorten, eine Rentsmap, spannende Hintergrundinformationen und Prognosen für 2020 entnehmen Sie bitte unserem Bericht zum Gewerbe-Immobilienmarkt Industrie/Logistik 2019/2020. Dieser steht Ihnen zum Download auf unserer Homepage www.germanpropertypartners.de zur Verfügung.

ALLE ZAHLEN AUF EINEN BLICK

		Hamburg	Berlin	Düsseldorf	Köln	Frankfurt	Stuttgart	München	Top-7
(Investment) Transaktions- volumen (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- Spitzen- rendite	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.
Grundstücks- preise Stadtgebiet (Spitze, €/m ²)	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 %	
Grundstücks- preise Umland (Spitze, €/m ²)	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%	
Flächen- umsatz (m ²)	2019	355.000	493.700	187700	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 %
Spitzenmie- te* Stadtge- biet (€/m ² /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 %
Spitzenmie- te* Umland (€/m ² /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 LUKB, mind. 1 Rampentor/1.000 m², State of the Art, Neubau bzw. erste Vermietungsperiode

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

ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS

German Property Partners (GPP) ist ein deutschlandweites Netzwerk lokal führender Gewerbe-Immobilien dienstleister. 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. 2019 vermittelte German Property Partners deutschlandweit rund 452.800 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,14 Mrd. €. [www.germanpropertypartners.de]