TOP-7-INDUSTRIE- UND LOGISTIKMARKT

PRESSEKONTAKT:

Frau Berit Friedrich

Telefon: +49 (0)40 / 350 80 2-620

E-Mail: presse@germanpropertypartners.de

PRESSEMITTEILUNG

**Hohe Investmentdynamik trotz schwächerem vermietungsmarkt**

* **Anstieg des Transaktionsvolumens um 42 %**
* **Überwiegend geringere Dynamik bei Grundstückspreisen**
* **Flächenumsatz moderat gesunken; Durchschnittsmieten gestiegen**

**22. Februar 2021,** **Hamburg.** Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien an den deutschen Top-7-Standorten zeigte sich 2020 insgesamt robust. In Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München erhöhte sich das Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um 42 % auf 2,45 Mrd. €. Die Spitzenrenditen setzten ihren Abwärtstrend weiter fort. Spitzenmieten und Grundstückpreise blieben teils unverändert auf Vorjahresniveau, teils stiegen sie spürbar an. Auswirkungen der Corona-Pandemie zeigten sich am Flächenumsatz, der um 15 % zurückging. Wie sich die einzelnen Industrie- und Logistikmärkte 2020 entwickelt haben, hat German Property Partners (GPP) in seinem aktuellen Marktbericht zusammengestellt. Zu dem Maklerverbund gehören Grossmann & Berger, Anteon Immobilien, GREIF & CONTZEN Immobilien, blackolive und E & G Real Estate.

**LOGISTIK-INVESTMENTS GEWINNEN WEITER AN BELIEBTHEIT**

*„Der corona-bedingte Nachfrageeinbruch bei Nutzern von Industrie- und Logistikimmobilien an den deutschen Top-7-Märkten fiel deutlich verhaltener als bei anderen gewerblichen Immobilienmarkt-Segmenten aus. Die vergleichsweise bessere Performance hinsichtlich Mieten und Flächenumsätzen steigerte das schon vor der Corona-Pandemie hohe Interesse von Investoren an dieser Assetklasse“*, erläutert GPP-Sprecher **Oliver Schön**. Die hohe Investment-Nachfrage sorgte 2020 in Hamburg, Berlin, Köln und Stuttgart für ein deutliches Umsatzplus. In der Hansestadt stieg das Transaktionsvolumen um 209 % auf 557 Mio. €. *„Knapp die Hälfte des Umsatzes in Hamburg und dem Umland entfiel auf Portfolio-Übernahmen und Paketkäufe“,* erläutert **Felix Krumreich**, Immobilienberater Industrie & Logistik bei Grossmann & Berger. Portfolio-Transaktionen, darunter manche großvolumigen zu Kaufpreisen von mehr als 100 Mio. €, prägten auch an anderen Standorten das Marktgeschehen.

**RENDITEN WEITER GESUNKEN, KNAPPHEIT AUF DEM GRUNDSTÜCKSMARKT**

Infolge der hohen Nachfrage setzten die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien an allen Standorten mit Ausnahme von Stuttgart den Abwärtstrend der Vorjahre fort. Die niedrigsten Spitzenrenditen wiesen Berlin und München mit 3,70 % und 3,60 % auf. Bei Industrie- und Logistik-Grundstücken nahm die Preisdynamik der Vorjahre 2020 an der Mehrzahl der Top-7-Märkte ab. Aufgrund des Angebotsmangels fanden in den Zentren einiger Logistikregionen nur wenige Grundstücksverkäufe zur Entwicklung von Industrie- und Logistikimmobilien statt. Ausnahme bilden hier Düsseldorf und Köln mit teils hohen Preissteigerungen. *„Auch wenn die Mietpreise im vergangenen Jahr moderat gestiegen sind, konnte die Entwicklung mit der hohen Dynamik der Grundstückspreise nicht mithalten. In der Folge wird es für Investoren immer schwieriger, bei Neubauten eine ausreichende Wirtschaftlichkeit darzustellen“,* so **Frank Klähn**, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei GREIF & CONTZEN Immobilien.

**FLÄCHENUMSATZ MIT INDUSTRIE- UND PRODUKTIONSUNTERNEHMEN GESUNKEN**

Auf den Vermietungsmärkten der Top-7-Standorte ging angesichts der Corona-Pandemie die Flächennachfrage zum Ende des 1. Quartals 2020 zurück. Im 3. Und 4. Quartal belebten sich einige Märkte wieder und sorgten für einen Gesamt-Flächenumsatz von rund 2,17 Mio. m² Hallenfläche. *„Der Konjunktureinbruch traf vor allem den Bereich Industrie, Produktion und Handwerk. Folglich sank der Flächenumsatz 2020 in dieser Branche um 60 Prozent“*, so **Schön**. Weniger betroffen von der Pandemie zeigten sich im Endergebnis die Flächenumsätze in Hamburg (+35 %), Köln (+10 %) und Frankfurt (+1%). Das größte Minus verzeichnete der Industrie- und Logistikmarkt in Stuttgart, wo der Flächenumsatz um 50 % zurückging. *„Der Industrie- und Logistikmarkt in Stuttgart bekommt derzeit die Auswirkungen der Automobilkrise und des damit einhergehenden Transformationsprozesses zu spüren. Die stark abgefallene Nachfrage aus dem Automobilsektor wird aber nach und nach durch den steigenden Flächenbedarf von Handels- und E-Commerce-Unternehmen aufgefangen“,* erläutert **Markus Knab**, Leiter Industrie- und Logistikimmobilien bei E & G Real Estate.

**GESTIEGENE MIETEN**

Trotz des Konjunktureinbruchs bestimmter Branchen zogen die Mieten für Industrie- und Logistikimmobilien weiter an. Dies gilt insbesondere für die Durchschnittsmieten. Auch die Spitzenmieten in den Kernstädten stiegen zwischen 1 und 5 %, lediglich in Hamburg und Stuttgart verharrten sie auf Vorjahresniveau. Am meisten nahmen die Spitzenmieten mit einer Erhöhung um 30 Cent/m²/Monat in Köln, Düsseldorf und Berlin zu. „*In Düsseldorf und dem direkten Umland ist die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen in der zweiten Jahreshälfte wieder deutlich angezogen. Dadurch stiegen die Mieten im Stadtgebiet in der Spitze um 5 Prozent auf 6 Euro pro Quadratmeter*“, so **Timm Georg Roche**, Prokurist | Leiter Industrie & Logistik von Anteon Immobilien. Die höchsten Mieten verzeichneten München und Berlin mit 8,00 €/m²/Monat bzw. 7,00 €/m²/Monat.

**AUSBLICK: HOHE NACHFRAGE UND STEIGENDE MIETPREISE**

Die Nachfrage von Investoren nach Industrie- und Logistikimmobilien wird auch 2021 hoch bleiben. Der insgesamt nach wie vor große Flächenbedarf einiger Branchen in Verbindung mit dem hohen Anlagedruck der Investoren machen diese Assetklasse an allen Top-7-Standorten zu einem weiterhin sehr gefragten Investment. Mit der wieder erstarkenden Wirtschaft werden weitere Nutzergruppen hinzu- bzw. zurückkommen. Angesichts des vielerorts großen Flächenmangels dürften in manchen Logistikregionen die Mietpreise weiter steigen.

Der vollständige [Marktbericht](https://www.germanpropertypartners.de/de/research/marktberichte/page:3/?filter=) zu den Industrie- und Logistikimmobilienmärkten Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München steht auf unserer Website zum Download bereit.

**ÜBER GERMAN PROPERTY PARTNERS (GPP)**

[German Property Partners](https://www.germanpropertypartners.de/de/) (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 mehr als 430 Immobilienspezialisten für das Netzwerk tätig. **2020** vermittelte GPP deutschlandweit rund 462.800 m² Gewerbefläche und betreute ein Transaktionsvolumen in Höhe von rund 2,45 Mrd. €.