

05. Februar 2016

Jahresbilanz 2015 und Trends 2016 von DIP – Deutsche Immobilien-Partner

DIP analysiert hohe Nachfrage am deutschen Logistikmarkt bei knappem Angebot

2015 wuchs das BIP in Deutschland um 1,7%, Prognosen gehen für 2016 von +1,8% aus. Deutschland bleibt damit Motor der europäischen Wirtschaftsentwicklung.

Auch der Einzelhandelsmarkt in Deutschland wuchs 2015 um nominal 2,7% auf rd. EUR 471 Mrd. Davon entfallen mittlerweile etwa zehn Prozent auf den Online-Handel, dessen Anteil pro Jahr weiter um etwa einen Prozentpunkt wächst.

Insgesamt hat dies entsprechende Auswirkungen auf das Logistik-Segment:

- Überregionale und globale Produktionsvernetzung, Supply Chain Management für die „Industrie 4.0“ und der wachsende Anteil an Online-Bestellungen für haltbare und verderbliche Waren führen zu einem stetigen Bedeutungsgewinn logistischer Aktivitäten und einem markant wachsenden Bedarf an modernen Logistikflächen: Allein für das Wachstum des online-Handels werden jährlich mindestens 450.000 m² zusätzlich benötigt.
- Logistik hat das Ziel, die richtige Ware in der richtigen Menge zur richtigen Zeit am richtigen Ort bereitzustellen. Daher entstehen Logistikimmobilien vor allem in der Nähe leistungsfähiger Produzenten, großer Abnehmer-Ballungen und/oder an möglichst multimodalen Verkehrsknotenpunkten mit nationaler und internationaler Anbindung. Entsprechend finden sich die größten deutschen Logistikregionen rund um Hamburg, in den Regionen Rhein-Ruhr / Düsseldorf, Rhein-Main / Frankfurt und rund um München, Stuttgart und Leipzig–Halle mit der Folge eines dort steigenden Kaufpreisniveaus für geeignete Gewerbegrundstücke.

Diese Entwicklungen fördern Investoren- und Flächennachfrage im Logistik-Segment:

- So stieg 2015 das bundesweit erzielte Transaktionsvolumen im Investment-Segment „Logistik“ gegenüber dem bereits hohen Vorjahreswert erneut um 6% auf rd. EUR 3,9 Mrd. (2014: EUR 3,7 Mrd.; 2013: EUR 2,4 Mrd.). Der Anteil am gesamten Gewerbeinvestmentmarkt stellt sich stabil auf rd. 7%.
- Analog zur starken Nachfrage zog das Preisniveau im Jahresverlauf 2015 an, so dass die Spitzenrendite für erstklassige Logistikanlagen im Mittel der 15 von DIP analysierten Standorte (Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a.M., Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, Rostock und Stuttgart) auf rd. 6,6% p.a. nachgab (2014: 7,0% p.a.). Die mittlere Bruttoanfangsrendite sank sogar um 85 Basispunkte von 7,9% auf 7,05%.
- Ungeachtet des knappen nachfragegerechten Angebots an modernen Logistikflächen erhöhte sich die Spitzenmiete im Mittel der DIP-Standorte bislang nur geringfügig auf EUR 5,12/m² (2014: EUR 5,05/m²).

Knappes verfügbares Angebot ungeachtet steigender Flächenproduktion

Die geschilderten, einander überlagernden Prozesse stimulieren die Wachstumsbranche Logistik und damit die Flächennachfrage in diesem Segment weiter. Produzenten, Händler und Logistikdienstleister setzen in Neuentwicklungen die Modernisierungserfordernisse gemeinsam mit spezialisierten Entwicklern und Investoren um. Plakative Beispiele sind die großflächigen Neuentwicklungen bzw. Anmietungen von Händlern wie Amazon und Zalando, Logistikdienstleistern wie DHL und Industriekonzernen wie BMW, deren Immobilien u.a. von Spezialisten wie Goodman realisiert werden. Dabei bleiben auch „klassische“ Einzelhändler wie die Schwarz-Gruppe, REWE und Edeka mengenmäßig durchaus im Rennen.

Insgesamt wurden 2015 ca. **5,7 Mio. m² Logistikfläche** in Deutschland vermietet bzw. für Eigennutzer neu erstellt. Dies bedeutet ein Plus von ca. 14% gegenüber 2014 (5,0 Mio.m²). Dabei entfielen etwa zwei Drittel der Neubauten auf Eigennutzer, die übrigen sind größtenteils vorvermietet. Entsprechend kommen angesichts unverändert schwieriger Finanzierungsbedingungen kaum neue Flächen spekulativ auf den Markt.

Spitzenrenditen für Logistikobjekte sinken auf breiter Front

Angesichts des gestiegenen Interesses breiterer Investorenkreise an Logistik-Investments zur Diversifizierung ihrer Anlagebestände gaben die Spitzenrenditen in nahezu allen von DIP analysierten Standorten nach. Im Vergleich zu anderen Immobilienklassen bieten Logistikimmobilien jedoch weiterhin einen deutlichen Renditevorteil.

- Die teuersten Städte, gemessen an den Spitzenrenditen für Logistikobjekte, sind **München (5,7% p.a.)**, **Frankfurt a.M.** und **Hamburg (jeweils 5,8% p.a.)**. Hier gaben die Spitzenrenditen um bis zu 60 bzw. 50 Basispunkte nach.
- Danach folgen mit einer Spitzenrendite von **6,0% p.a. Berlin (-60 Basispunkte)**, **Köln (-50 Basispunkte)** und **Stuttgart (-50 Basispunkte)** sowie **Düsseldorf (6,1% p.a.; -40 Basispunkte)**, **Hannover (6,2% p.a.; -50 Basispunkte)**, **Leipzig (6,4% p.a.; -50 Basispunkte)**, **Bremen (6,6% p.a.; -50 Basispunkte)**, **Nürnberg (6,7% p.a.; unverändert)** und **Essen (6,9% p.a.; -10 Basispunkte)**.
- Über 7% bis 9% p.a. Anfangsrendite erzielen Spitzenobjekte in **Dresden (7,4% p.a.; -10 Basispunkte)** sowie in **Magdeburg (9,0% p.a.; unverändert)** und **Rostock (9,0% p.a.; -20 Basispunkte)**.

Gezielte Investment-Chancen ergeben sich, wenn man berücksichtigt, dass in Abhängigkeit von der Qualität der Mietverträge (Miete, Laufzeit, Mieterbonität) und des Objektes (Lage, Typ-Drittverwendung, Struktur-Alter, Zustand) die Anfangsrenditen in der Regel über der Top-Spitzenrendite streuen, und zwar bis etwa 2%-Punkte an den Top-Standorten bzw. bis 4%-Punkte an den anderen Standorten.

Anziehendes Grundstückspreisniveau

Veränderte sich das vergleichsweise preiswerte Bodenpreisniveau für gewerbliche Entwicklungen lange Zeit lediglich moderat, gerät es nun zunehmend in den Sog der allgemeinen Immobilienpreissteigerungen. So stellen sich in den 15 von DIP analysierten Märkten die mittleren Gewerbebaulandpreise inzwischen auf **EUR 163,-/m²**, das ist ein Anstieg um 57% gegenüber dem Vorjahr (2014: EUR 104,-/m²). Ohne München und Stuttgart läge das Ergebnis deutlich niedriger bei EUR 121,-/m² (plus 16%).

- Die teuerste Stadt ist **München mit EUR 480,-/m²**, danach folgen **Stuttgart (EUR 400,-/m²)** und **Frankfurt (EUR 315,-/m²)**.
- Im Mittelfeld liegen **Düsseldorf (EUR 210,-/m²)**, **Nürnberg (EUR 165,-/m²)**, **Hamburg (EUR 145,-/m²)**, **Köln (EUR 130,-/m²)** und **Hannover (EUR 120,-/m²)**.
- Günstiger fallen aus: **Berlin (EUR 95,-/m²)**, **Essen (EUR 95,-/m²)**, **Dresden (EUR 85,-/m²)**, **Leipzig (EUR 70,-/m²)** und **Bremen (EUR 65,-/m²)**.
- Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel in **Magdeburg** und **Rostock (je EUR 40,-/m²)**.

Wegen der steigenden Preise gibt es vielerorts in zentralen Lagen Engpässe, Spediteure bzw. Logistiker werden immer weiter in die Peripherie verdrängt. Das steht in starkem Gegensatz zur gewünschten Verdichtung von Standorten für die „last mile“ der „Same-Day-Delivery“, sei es an Endkunden oder Multi-Channel-Abholstandorte („Offline geht Online“). Diesen Bedarf sollten Stadtentwickler angemessen berücksichtigen.

Weitgehend stabiles Mietniveau

Aufgrund der positiven konjunkturellen Entwicklung und der nur sehr geringen spekulativen Neubautätigkeit blieb das Mietniveau im Berichtsjahr z.T. angespannt, aber weitgehend stabil.

- Die wirtschaftsstarke, räumlich limitierten süddeutschen Standorte führen das Feld an und zeigen ein hohes, nahezu stabil gebliebenes Spitzenmietniveau: **München (EUR 6,70/m²)**, **Stuttgart (EUR 6,40/m²)** und **Frankfurt (EUR 6,15/m²)**.
- Mit deutlichem Abstand folgen **Hamburg (EUR 5,70/m²)**, **Düsseldorf** und **Köln** (beide **EUR 5,40/m²)**.
- **Nürnberg (EUR 5,-/m²)**, **Berlin (EUR 4,80/m²)**, **Dresden**, **Essen** und **Leipzig** (alle **EUR 4,70/m²)** bieten zunehmend gute Mietkonditionen, noch darunter liegen **Hannover (EUR 4,50/m²)** und **Bremen (EUR 4,40/m²)**.

- Am günstigsten sind **Magdeburg (EUR 4,20/m²)** und **Rostock (EUR 4,-/m²)**, die ungeachtet des vergleichsweise geringen Mietniveaus weiterhin die attraktivsten Renditen versprechen.
- Während an der Mehrzahl der Standorte die Spitzenmiete nahezu unverändert blieb, stieg sie binnen Jahresfrist in Köln, Essen und Magdeburg um 8-10% an.

Perspektiven

- Der rasante Wandel in Industrie und Handel führt auch in der näheren Zukunft zu stetiger Steigerung der Nachfrage nach leistungsfähigen Logistikflächen. Entsprechend verzeichnen moderne Logistikanlagen bei geringer spekulativer Neubautätigkeit nur minimale Leerstände, und selbst ältere Baujahre werden nach Ertüchtigungen zunehmend nachgefragt.
- Die gegenüber Wohn- und Büroimmobilien attraktiven Renditeniveaus erlauben eine wirtschaftliche Anlage-Diversifikation bei recht objektiv abschätzbaren Risiken. Daher dürften Logistikimmobilien auch mittelfristig schon aus Diversifizierungs- und Renditesteigerungsgründen nachgefragt bleiben.
- Neben den klassischen Großstandorten rücken verkehrsgünstige Standorte in innerstädtischen Lagen für mittlere und kleinere Verteilerzentren in den Fokus, um die „Same-Day-Delivery“ zu ermöglichen.
- Für ein nachhaltiges Investment ist allerdings auch die hohe Veränderungsgeschwindigkeit der Nachfrage und korrespondierend dazu der Nutzeranforderungen und des Nachrüstungsdrucks zu beachten: Optimale Nutzungsflexibilität (Stichworte Nutzungsänderung, Nachvermietung, Drittverwendungsfähigkeit) ist ein kategorisches Muss, das sich in rigiden Anforderungen an Standort, Infrastrukturanbindung, Baukonstruktion, Lademöglichkeiten, marktgerechte Betriebszeiten, Umfeld, stimmiges Preis-Leistungs-Verhältnis, Lohnkostenniveau, Arbeitskräftepotential und nicht zuletzt die Ausstattung ausdrückt.

DIP - Deutsche Immobilien-Partner

DIP wurde 1988 als Brancheninnovation gegründet und ist als bedeutendster Verbund rechtlich selbständiger Immobilien-Dienstleister seitdem kontinuierlich erweitert worden. DIP-Partner sind: **AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Aigner Immobilien GmbH, Arnold Hertz & Co. KG, Immobilien Sollmann + Zagel GmbH, Immobilienmarkt Hanse GmbH, Immobilienvermittlung BW GmbH, Justus Grosse Projektentwicklung GmbH, KSK-Immobilien GmbH und Schneider+Cie. GmbH & Co. KG.**

Die neun DIP-Partner mit mehr als 550 Mitarbeitern und bundesweit 25 Standorten vermittelten 2015 Immobilienverkäufe (Wohnen und Gewerbe) mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von insgesamt rd. EUR 1,5 Mrd. Hinzu kommt ein Vermittlungsvolumen von rd. 300.000 m² gewerbliche Mietfläche.

Darüber hinaus ist der DIP-Leistungsumfang sinnvoll um „preferred partner“ erweitert worden. Dabei handelt es sich um: Allianz Handwerker Services GmbH, DEKRA Industrial International GmbH, EBZ Business School GmbH, GLS ImmoWert GmbH und GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB.

Mit der praxisbewährten Erweiterung zum Kompetenznetzwerk mit renommierten „klassischen“ Immobiliendienstleistern als DIP-Partnern und Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als „preferred partners“ bietet DIP seinen nationalen und internationalen Kunden den „Komplettservice rund um die Immobilie und aus einer Hand“.

Weitere Informationen:

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG
Thomas Glodek
Leiter Öffentlichkeitsarbeit

Mobil: 0172-98 04-203
Tel.: 0211-83 91-307
E-mail: t.glodek@aengevelt.com