

23. Februar 2017

Jahresbilanz 2016 und Trends 2017 von DIP – Deutsche Immobilien-Partner

DIP analysiert Umsatzrekord und sinkende Renditen am deutschen Markt für Logistikflächen

2016 wuchs das BIP in Deutschland um 1,9%, Prognosen gehen für 2017 von +1,3% aus. Deutschland bleibt damit Motor der europäischen Wirtschaftsentwicklung.

Auch der Einzelhandelsmarkt in Deutschland wuchs 2016 um nominal 2,5% auf rd. EUR 486 Mrd. Davon entfallen mittlerweile etwa elf Prozent auf den Online-Handel, dessen Anteil pro Jahr weiter um etwa einen Prozentpunkt wächst. Zwar ist bei Teilbranchen wie Büchern bereits eine Sättigung zu spüren, beim täglichen Bedarf inkl. Lebensmitteln gewinnt Online dagegen erst zunehmend an Bedeutung.

Insgesamt hat dies entsprechende Auswirkungen auf das Logistik-Segment:

- Neben steigenden Entwicklungs-, Vermietungs- und Investmentzahlen bei „klassischen“ Logistik-Immobilien beobachtet DIP auch eine konzeptionelle Differenzierung und Weiterentwicklung für die integrierte Abwicklung in Fulfillment Centern. Same-Day-Delivery und „online-bestellt, im Shop abgeholt“-Konzepte führen zu immer kleinteiligeren und kundennäheren Logistikflächen, wie die jüngsten Anmietungen von Amazon (für Prime Now), ebay und LIDL in Metropolen wie Berlin und München klar belegen. Dabei gewinnen auch „dark stores“ besonders für verderbliche Waren an Bedeutung.
- Gleichzeitig werden in Fulfillment-Centern - Mischformen von Lager-/Transport- und Büroimmobilie - für große Online-Händler wie Amazon (inzwischen weltweit zehntgrößter Händler) und Zalando nicht nur der Warenumsatz, sondern auch Teile der Wertschöpfungskette von Bestellannahme über Konfektionierung, Lieferung und Abrechnung bis zur After Sales-Kundenbetreuung von Hunderten Mitarbeitern im Schichtbetrieb erbracht.
- Jährlich werden zusätzliche moderne Logistikflächen in der Größenordnung von 4 Mio. m² benötigt. Da vom Gesamtbestand von bundesweit rd. 300 Mio. m² nur etwa 50 Mio. m² (knapp 17%) ausreichend modern und nachhaltig (drittverwendungsfähig) und damit für „klassische“ Investoren strukturell geeignet sind, setzen Produzenten, Händler und Logistikdienstleister zunehmend in Neuentwicklungen die Modernisierungserfordernisse gemeinsam mit spezialisierten Entwicklern und Investoren um.

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

- 2016 wurden ca. 6,7 Mio. m² Logistikfläche in Deutschland vermietet bzw. für Eigennutzer neu erstellt – ein neuer Umsatzrekord. Gegenüber 2015 (6,2 Mio.m²) bedeutet dies ein Plus von 8%. Vor allem in den Big Five-Regionen beruhte dieser auf fast 40% Neubauten/Projektentwicklungen, im Rhein-Ruhr-Gebiet steuerten diese sogar über drei Viertel des regionalen Rekord-Umsatzes von fast 1 Mio. m² bei.
- Das bundesweit erzielte Transaktionsvolumen im Investment-Segment „Logistik“ stieg 2016 gegenüber dem bereits hohen Vorjahreswert erneut um 8% auf rd. EUR 4,7 Mrd. (2015: EUR 4,3 Mrd.; 2014: EUR 3,7 Mrd.). Der Anteil am gesamten Gewerbeinvestmentmarkt stellt sich auf rd. 9%.
- Analog zur starken Nachfrage zog das Preisniveau im Jahresverlauf 2016 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, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, und Stuttgart) auf rd. 6,1% p.a. nachgab (2015: 6,5% p.a.).
- Ungeachtet des knappen nachfragegerechten Angebots an modernen Logistikflächen erhöhte sich die Spitzenmiete im Mittel der DIP-Standorte bislang nur moderat auf EUR 5,32/m² (2015: EUR 5,16/m²).

Spitzenrenditen für Logistikobjekte sinken auf breiter Front

Da die hohe Nachfrage immer stärker auf sehr moderne Flächen fokussiert, steigt der Anteil der Projektentwicklungen, die bei üblicherweise hoher Vorvermietung nur zum geringsten Teil spekulativ auf den Markt kommen. Diese bleibende Knappheit an modernen Flächen stärkt auch weiterhin das Miet- bzw. Kaufpreisniveau.

Gleichzeitig bieten marktgerechte Logistik-Investments ungeachtet sinkender Renditen gegenüber anderen Asset-Klassen, z.B. gegenüber Renditedelta gegenüber Büros, eine um zwei und mehr Prozentpunkte bessere Rendite-Performance. Entsprechend nutzen Entwicklungsspezialisten und Investoren diese Asset-Klasse bei immer besserer Objekt- und Markt-Transparenz erfolgreich zur Diversifizierung Ihrer Anlagebestände.

- Die teuersten Städte, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, sind **München und Hamburg mit 5,3%** sowie **Frankfurt a.M. mit 5,4%**. Wenig günstiger liegen **Berlin und Köln mit 5,5%** sowie **Stuttgart mit 5,6%**. Die Renditen gaben hier gegenüber 2015 um ca. 40-50 Basispunkte (bps) nach.
- Leicht unter dem DIP-Mittel liegen Top-Logistik-Objekte in **Düsseldorf (5,9%), Hannover, Karlsruhe und Leipzig (je 6,0%)**, wenig darüber in **Bremen (6,2%) und Nürnberg (6,5%)**. Die Spitzenrendite sank hier jeweils um 30-40 bps.
- Höhere Spitzenrenditen weisen Top-Logistik-Objekte nur noch in **Essen (6,7%) bzw. Dresden (7,2%)** auf, während **Magdeburg (8,8%)** deutlich darüber liegt. Die Spitzenrenditen sanken hier jeweils um 20 bps.

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 im Mittel auf **EUR 198,-/m²** (2015: EUR 172,-/m²; +15%). Ohne München und Stuttgart läge das Ergebnis deutlich niedriger bei EUR 142,-/m² (+8%).

- Die teuerste Stadt ist **München mit nunmehr EUR 660,-/m²**, danach folgen **Stuttgart (EUR 470,-/m²)** und **Frankfurt (EUR 325,-/m²)**.
- Im Mittelfeld liegen **Düsseldorf (EUR 280,-/m²)**, **Karlsruhe (EUR 180,-/m²)**, **Nürnberg (EUR 170,-/m²)**, **Hamburg (EUR 160,-/m²)**, **Köln und Hannover (jeweils EUR 140,-/m²)**.
- Günstiger fallen aus: **Berlin (EUR 95,-/m²)**, **Essen (EUR 95,-/m²)**, **Dresden (EUR 85,-/m²)**, **Leipzig (EUR 75,-/m²)** und **Bremen (EUR 65,-/m²)**.
- Am günstigsten sind Gewerbegrundstücke im Mittel in **Magdeburg (EUR 40,-/m²)**.

Wegen der steigenden Preise gibt es vielerorts in zentralen Lagen Engpässe, Großflächen werden weiter in die Peripherie gedrängt. Die Verdichtung von Standorten für die „last mile“ der Same-Day-Delivery, sei es an Endkunden oder Multi-Channel-Abholstandorte („Offline geht Online“), erfolgt auf deutlich höherpreisigen, näher an den Innenstädten gelegenen, aber auch deutlich kleineren Flächen.

Kontinuierlich steigendes Mietniveau

Der wachsende Anteil qualitativ höherwertiger Neubauten und der begrenzte Markt führen zu höheren Mieten sowohl an Top-, als auch an B-Standorten. Nach einer eher stabilen Phase stiegen die Spitzenmieten der DIP-Standorte von EUR 5,16/m² in 2015 im Mittel um 3% auf EUR 5,32/m² in 2016 an.

- Mietpreisführer sind die wirtschaftsstarken, räumlich limitierten süddeutschen Standorte **München (EUR 6,80/m²)** und **Stuttgart (EUR 6,60/m²)**, gefolgt von **Frankfurt (EUR 6,10/m²)**, **Hamburg (EUR 6,-/m²)** und **Düsseldorf (EUR 5,90/m²)**, das einen erheblichen Mietsprung aufwies
- **Köln (EUR 5,60/m²)**, **Karlsruhe (EUR 5,30/m²)** und **Nürnberg (EUR 5,20/m²)** positionieren sich nahe dem DIP-Mittel, während Flächen in den Räumen **Berlin (EUR 4,90/m²)**, **Essen (EUR 4,80)**, **Hannover, Leipzig (je EUR 4,70/m²)** und **Dresden (EUR 4,60/m²)** günstiger anzumieten sind.

- **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 **Bremen (EUR 4,40/m²)** und **Magdeburg (EUR 4,20/m²)**.

Perspektiven

- Die Nachfrage nach leistungsfähigen, modernen Logistikflächen steigt weiter. Daher verzeichnen moderne Logistikanlagen trotz erheblicher Flächenentwicklungen weiterhin nur minimale Leerstände.
- Da das Renditeniveau gegenüber Wohn- und Büroimmobilien weiterhin attraktiv bleibt, und Logistikimmobilien eine wirtschaftliche Anlage-Diversifikation bei objektiv immer besser abschätzbaren Risiken erlauben, steigen die Investments in diese Asset-Klasse sowohl in den klassischen Großstandorten wie auch in kleineren, verkehrsgünstigen Standorten in innenstadtnäheren Lagen.
- Dabei werden für optimale Nutzungsflexibilität (Stichworte Nutzungsänderung, Nachvermietung) gute Infrastruktur-Anbindung, großzügige Betriebszeiten, günstiges Lohnkostenniveau bei gutem Arbeitskräftepotential und nicht zuletzt eine moderne Ausstattung von Hallen gefordert.

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, HUST ImmobilienService GmbH & Co. KG, Immobilien Sollmann + Zagel GmbH, Immobilienmarkt Hanse GmbH, Immobilienvermittlung BW GmbH, KSK-Immobilien GmbH und Schneider & Prell Immobilienreuehand AG.**

Darüber hinaus umfasst der DIP-Leistungsumfang kundenorientiert „preferred partner“: **Allianz Handwerker Services GmbH, DEKRA Industrial International GmbH, DLM Deutsche LichtMiete, EBZ Business School GmbH, GLS ImmoWert GmbH, GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB und Justus Grosse Projektentwicklung GmbH.**

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 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