

14.04.16

## Spitzenjahresauftakt beim Flächenumsatz mit Logistikhallen

Von Katja Bühren



Knapp 1,5 Mio. qm Fläche wurde auf dem deutschen Lager- und Logistikimmobilienmarkt in ersten Quartal umgesetzt. Bild: Realogis

**Die Dynamik auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikimmobilien setzt sich fort: 1,48 Mio. qm Fläche (inklusive Eigennutzungen) wurde hier im ersten Quartal 2016 umgesetzt. Das ist laut CBRE der höchste Wert, der je zu Jahresbeginn ermittelt wurde und gegenüber dem Vorjahresquartal ein Plus von satten 45%. Trotz der anhaltend starken Nachfrage nach diesen Objekten gab es keine großen Veränderungen bei den Spitzenmieten.**

Neben Großabschlüssen mit mehr als 50.000 qm Fläche - darunter ein 95.000 qm großer Neubau für Adam Opel in Bochum - trugen von allem Deals in der Größenordnung zwischen 20.000 und 50.000 qm zum guten Quartalsergebnis bei. Sie kommen immerhin auf einen Anteil von etwa einem Drittel (knapp 500.000 qm) am gesamten Flächenumsatz zu Beginn dieses Jahres. Auf Eigennutzer entfallen zwei Fünftel des Flächenumsatzes (langjähriges Mittel: 37%).

Der Anteil an vermittelter Neubaufäche liegt bei gut zwei Dritteln des gesamten Flächenumsatzes (ca. 1 Mio. qm) und damit 18 Prozentpunkte über dem Ergebnis der vergangenen drei Jahre, so Rainer Koepke, Head of Industrial & Logistics bei CBRE Deutschland. „Aufgrund des sich verschärfenden Mangels an geeigneten Bestandsobjekten und trotz der zunehmenden Anzahl spekulativ errichteter Lager- und Logistikflächen, die kurzfristig verfügbar sind, waren häufig nutzerspezifische Projektentwicklungen notwendig, um den Bedarf der Nutzer zu realisieren.“

## **Top-Regionen: Großes Interesse an kleinen Flächen**

In den Top-Regionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München liegt der Flächenumsatz mit 475.100 qm auf dem Niveau des Vorjahresquartals. Allerdings zeigen sich in den einzelnen Standorten deutliche Unterschiede. Mit Abstand am meisten Fläche wurde in Frankfurt mit 170.500 qm vermittelt (+53% gegenüber dem Vorjahresquartal). Es folgen Hamburg (126.200 qm, -8%), Berlin (86.300 qm, -34%), München (60.200 qm, +68%) und Düsseldorf (31.900 qm, -52%).

In diesen Standorten hat CBRE ein großes Nutzerinteresse an kleinen Flächen registriert. 150 Vermietungen und Eigennutzerdeals mit insgesamt 194.000 qm wurden dort für Flächen abgeschlossen, die kleiner als 5.000 qm sind. Dagegen zählten die Researcher 40 Abschlüsse mit 281.000 qm für Flächen mit jeweils mehr als 5.000 qm. Die Eigennutzerquote in den Top-Regionen ist mit 14% vergleichsweise gering, vor einem Jahr erreichte sie 25%.

Jenseits dieser fünf Regionen legte der Flächenumsatz um satte 86% auf gut 1 Mio. qm zu. Vier Fünftel bzw. 808.000 qm entfallen auf Abschlüsse in Projektentwicklungen. Damit wurde der Durchschnitt der vergangenen Jahre (53%) deutlich übertroffen.

## **In München und Berlin ist die Spitzenmiete gestiegen**

Die Spitzenmieten haben sich gegenüber dem ersten Quartal 2015 kaum verändert. München bleibt mit einer Spitzenmiete von 6,75 Euro/qm (+4%) teuerster Standort. In Frankfurt (6,20 Euro/qm), Hamburg (5,70 Euro/qm) und Düsseldorf (5,40 Euro/qm) blieb sie stabil. Am günstigsten Standort Berlin (4,80 Euro/qm) registrierte CBRE ebenfalls ein Plus von 4%.

Im Jahresverlauf erwartet Koepke weiter eine gute Entwicklung beim Flächenumsatz, sodass Ende Dezember 5,5 Mio. bis 6 Mio. qm erreicht sein dürften. Damit wäre das Rekordergebnis aus 2015 - CBRE hatte hier 6,1 Mio. qm ermittelt - wieder in Reichweite.