REALOGIS

P R E S S E M I T T E I L U N G

Realogis veröffentlicht Deutschlands *Mietpreiskarte für Logistikimmobilien Q2 2020*

- Hohe Markttransparenz von 32 Logistikimmobilien-Märkten in Deutschland
- Analyse basiert auf tatsächlichen, tagesaktuellen Angebotsmietpreisen der Vermieter
- An sechs der insgesamt 8-Top-Logistikmärkte sind die Mieten gestiegen
- Spitzenreiter abseits der Top-8: +17,75 % für Bestandsobjekte in Kassel
- Bayern: Zeiten von Mietzins unter 4 Euro/qm sind vorbei
- Prognose: In 2021 weitere Mietpreissteigerungen bis zu 10 % erwartet

München, 1. September 2020 – Das mit 70 Experten führende Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland Realogis hat seine neueste deutschlandweite *Mietpreiskarte für Logistikimmobilien* veröffentlicht. Sie basiert auf tatsächlichen, tagesaktuellen Angebotsmietpreisen der Vermieter.

Die *Mietpreiskarte für Logistikimmobilien Q2 2020* von Realogis ist für Unternehmen in den Bereichen Handel, E-Commerce, Gewerbe und Produktion relevant sowie für institutionelle und private Investoren und Kommunen. Realogis hat die aktuellen Mietpreiszahlungen für Neubauten und Bestandsimmobilien an insgesamt 32 deutschen Logistik-Standorten ausgewertet.

Gezahlte Mietpreise Top-8 Logistikmärkte: Steigende Mieten in sechs Märkten
Veränderungen sind auf sechs der insgesamt 8 Top-Logistikimmobilienmärkte beobachtet worden. In der Metropolregion Hamburg zog der Startpreis für funktionale Bestandsimmobilien um 22,22 % an, d.h. gegenüber dem letzten Quartal, in welchem noch 4,50 Euro/qm gezahlt wurde, hat sich die Miete auf 5,50 Euro/qm erhöht. Auch in der Metropolregion Berlin betrifft die Veränderung Bestandsimmobilien. Lag die Mietpreisspanne in Q1 2020 noch bei 4,10-6,00 Euro/qm lag, driftet die Schere mit 3,55 – 6,50 Euro/qm in Q2 2020 weiter auseinander (-13,41 % untere Grenze, + 8,33 % obere Grenze). In München betreffen die Änderungen Logistikimmobilien-Neubauten, deren Spanne sich von 6,35-7,25 Euro/qm (Q1 2020) auf 6,45-7,95 Euro/qm erhöht hat. Damit hat sich in der bayerischen Metropolregion der Startmietpreis um 1,57 % verteuert und der Spitzenmietpreis hat um 9,66 % angezogen.

In Düsseldorf haben sich die Mietpreise sowohl im Bestand als auch im Neubau erhöht: Für Bestandsimmobilien liegt die Range laut Realogis bei 4,40-4,95 Euro/qm (Q1 2020: 4,30 -4,75 Euro/qm) und für den Neubau zwischen 5,30-5,95 Euro/qm (Q1 2020: 5,00-5,70 Euro/qm), womit der Startpreis um 6 % anzog. Ähnlich verhält es sich in Köln, wo sich der Startpreis um 5 % verteuerte (von 4,00 Euro/qm auf 4,20 Euro/qm). Im Neubau hat die ganze Range im Vergleich zu Q1 2020 angezogen: der Startpreis um 7,37 % von 4,75 Euro/qm auf 5,10 Euro/qm und der Spitzenpreis um 5,45 % von 5,50 Euro/qm auf 5,80 Euro/qm. Im Ruhrgebiet ist bei Bestandsimmobilien ein leichter Anstiege von 3,30 – 3,90 Euro/qm auf 3,40- 3,95 Euro/qm verzeichnet worden. Der Neubau hingegen hat stärkere Veränderungen ausgewiesen: der Startpreis ist um 10 % gestiegen (von 4,00 Euro/qm auf 4,40 Euro/qm) und der Spitzenpreis um 5,15 % (von 4,85 Euro/qm auf 5,10 Euro/qm).

Beim Blick auf die weiteren Logistikmärkte in Norddeutschland (außer Hamburg) sticht Kassel hervor, wo Realogis einen Mietpreisanstieg von 17,07 % beim Spitzenpreis in Bestandsimmobilien verzeichnet hat (von 4,10 Euro/qm auf 4,80 Euro/qm). In Braunschweig sind sowohl die Spitzenmieten im Bestand (+ 11,69 % auf 4,30 Euro/qm) als auch im Neubau um 2,22 % auf 4,60 Euro/qm (Q1 2020: 4,50 Euro/qm) angehoben worden. Der Spitzenmietpreis in Hannover/Langenhagen für den Bestand hat im Q2 2020 bei 5,35 Euro/qm gelegen, kommend von 4,90 Euro/qm (+ 9,18 %). Bremen und Bielefeld haben einen Mietpreisanstieg bei Bestandsimmobilien erlebt: +6,67 % beim Spitzenmietpreis in Bremen (4,80 Euro/qm, Q1 2020: 4,50 Euro/qm) und 2,22 % Braunschweig bei Startpreis (von 3,30 - 3,90 Euro/qm im Q1 2020 auf 3,40-3,95 Euro/qm im H1 2020).

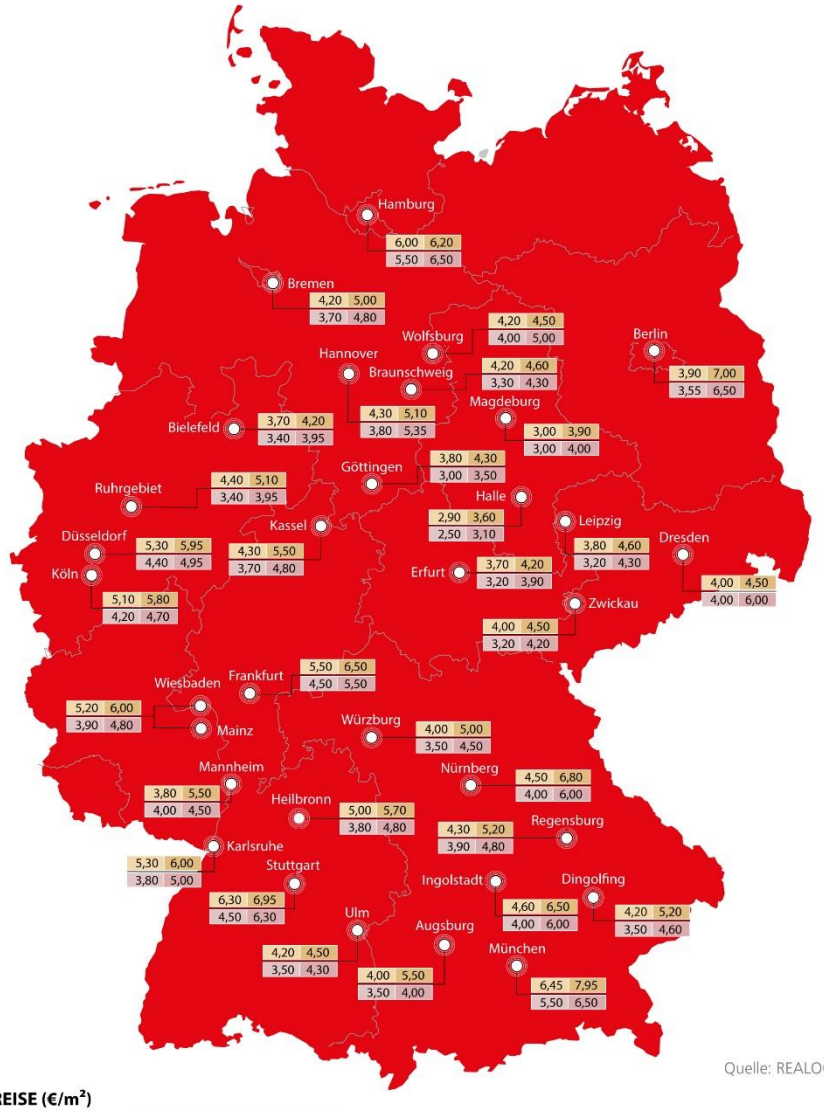
Die Mietmärkte in Ostdeutschland hingegen zeigen sind nahezu unverändert. Allein in Leipzig hat sich die Mietpreisspanne für Neubauten von 3,50-4,50 Euro/qm auf 3,80-4,60 Euro/qm und im Bestand von 3,00-4,00 Euro/qm auf 3,20-4,30 Euro/qm.

Auch im Süden Deutschlands sind die Mietpreise weitestgehend gleich und stabil geblieben. Kleinere Anpassungen gab es beim Startpreis für Neubau, da es Neubau unter 4 Euro/qm in Bayern grundsätzlich nicht mehr gibt: Im Raum Dingolfing sind die Startpreise für Neubauten angestiegen (+7,69 %, von 3,90 Euro/qm auf 4,20 Euro/qm) ebenso wie in Würzburg (von 3,80 Euro/qm auf 4,00 Euro/qm, +5,26 %) und in Ingolstadt (+2,22 %: vom 4,50 Euro/qm auf 4,60 Euro/qm). Der Spitzenpreis in Würzburg hat sich um 1,96 % verteuert (von 5,10 Euro/qm auf 5,20 Euro/qm) und in Ingolstadt um 4,84 % (von 6,20 Euro/qm auf 6,50 Euro/qm).

REALOGIS

PIONEERS IN LOGISTICS SINCE 2005

Logistikimmobilienmarkt Deutschland: Mietpreise H1 2020



Quelle: REALOGIS

MIETPREISE (€/m²)

Neubau Logistik-immobilien	**von**	**bis**

Hochwertige Logistikimmobilien mit folgenden Merkmalen: mindestens 10,00 m Hallenhöhe, großzügige Andienungszonen und Minimum 1-2 Tore pro 1.000 qm Hallenfläche , effiziente Beheizungssysteme, Sprinkleranlage.

Funktionale Bestands-immobilien	**von**	**bis**

Funktionale Bestandsimmobilien mit folgenden Merkmalen: mindestens 7,50 m Hallenhöhe, Rampen und/oder ebenerdige Andienung, großzügige Andienungszonen, Heizung.

REALOGIS Immobilien Berlin GmbH
Wilhelm-Kabus-Straße 77
10829 Berlin
Tel.: +49 (0)30 - 509 69 99-0
E-mail: berlin@realogis.de

REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH
Gotenstraße 21
20097 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 - 5 48 08 57-0
E-mail: deutschland@realogis.de

REALOGIS Immobilien Düsseldorf GmbH
Hansaallee 247b
40549 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 - 52 28 45-0
E-mail: duesseldorf@realogis.de

REALOGIS Immobilien Frankfurt GmbH
Bockenheimer Landstraße 39
60325 Frankfurt/Main
Tel.: +49 (0)69 - 8700401-50
E-mail: frankfurt@realogis.de

REALOGIS Immobilien Hamburg GmbH
Gotenstraße 21
20097 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 - 5 48 08 57-0
E-mail: hamburg@realogis.de

REALOGIS Immobilien München GmbH
Rundfunkplatz 4
80335 München
Tel.: +49 (0)89 - 51 55 69-0
E-mail: muenchen@realogis.de

REALOGIS Immobilien Stuttgart GmbH
Kranstraße 8
70499 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711 - 8 38 89 59-0
E-mail: stuttgart@realogis.de

www.realogis.de

Der Abdruck der Karte ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – www.realogis.de"

2020 / 2021: Weitere Entwicklung der Logistikmärkte aus Sicht der Realogis-Experten

Metropolregion München

„Die Metropolregion München ist heute schon der teuerste Logistik-Standort Deutschlands. Wenn alles so bleibt – und nicht die große Insolvenz-Welle kommt, wie von einigen prognostiziert – gehen wir von Mietpreissteigerungen in den kommenden Monaten von 5 bis 10 % aus. Wie immer gilt: je zentrumsnäher desto teurer“, sagt **Clemens Kerscher**, Geschäftsführer der Realogis Immobilien München GmbH.

Metropolregion Hamburg

„Wir rechnen mit einem leichten Anstieg der Mieten im Hamburger Gebiet. Einerseits erwarten wir ab Ende 2020 eine stärkere Nachfrage, die sich auch auf das gesamte Jahr 2021 erstrecken wird. Gleichzeitig bleibt die Flächenverfügbarkeit niedrig und aufgrund fehlender Grundstücke sind auch großvolumige Neubauentwicklungen, die den Nutzern moderne Flächen für ihre Aufträge zur Verfügung stellen würden, nicht möglich“, berichtet **Jörg Lojewski**, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH. „In Hamburg gehen wir bei Neubauten von Mietspannen zwischen 6,10 bis 6,30 Euro/qm aus und bei Bestandsimmobilien zwischen 5,50 bis 6,70 Euro/qm,“ ergänzt **Stefan Imken**, ebenfalls Geschäftsführer der Realogis Immobilien Hamburg GmbH.

Metropolregion Berlin

„Die Mieten werden steigen, was allerdings hauptsächlich darauf zurückgeführt werden kann, dass die ‚günstigen‘ Immobilien aufgrund von Abvermietung wegfallen. Dadurch steigt automatisch die Durchschnittsmiete, aus unserer Sicht um ca. 0,20 - 0,40 €/qm“, so **Ben Dörks**, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Berlin GmbH „Zusätzlich erhöhen sich die Preise gerade im Umland die Neubauflächen von bisher ca. 3,90 - 4,20 auf 4,20 - 4,90 Euro/qm und das Segment der Gewerbeparks zieht ordentlich an. Hier werden mittlerweile in sehr innerstädtischen Bereichen häufiger um die 10 Euro/qm verlangt und unter 6 Euro/qm ist praktisch nichts mehr zu bekommen.“

Metropolregion Düsseldorf

„Wir gehen davon aus, dass sich die Spitzenmiete im Teilmarkt Düsseldorf, Mönchengladbach und Niederrhein bei ca. 6,00 Euro/qm einpendeln wird und sich damit unwesentlich gegenüber dem laufenden Jahr entwickelt“, so **Bülent Alemdag**, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Düsseldorf GmbH.

Bundesweit abseits der Top-8

„In den Logistikmärkten in Nord- und Ostdeutschland hebt der Grundpreis der Logistikmieten an. In der Automotive-Region Kassel kommen ca. 50.000 qm neue Flächen auf den Markt, daher gestaltet sich der Preis derzeit aggressiv. Auch Hannover werden Neubauflächen zugeführt werden. Grundsätzlich sehen wir einen Anstieg von 20 % eher bei einzelnen Projektentwicklungen, bundesweit liegt der Schnitt aber bei 10 %. Die mittel- und langfristigen Entwicklungen im Immobilienmarkt bleiben aber abzuwarten

und werden erst in den kommenden Monaten beginnen, sich zu zeigen“, sagt **Christian Beran**, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Deutschland GmbH und für die Märkte Nord- und Ostdeutschland zuständig.

„Für die Logistikregionen im Süden Deutschlands erwarte ich in den kommenden Monaten ein gleichbleibendes Mietpreisniveau“, so **Florian Stork**, Geschäftsführer der Realogis Immobilien Deutschland GmbH und für Süddeutschland verantwortlich. „Aber das kann sich ab dem ersten bzw. zweiten Halbjahr 2021 ändern. Langfristig sehe ich eine klare Steigerung der Mietpreise.“

Pioneers in logistics since 2005: Realogis – www.realogis.de
Die Realogis Gruppe ist das führende deutsche Beratungsunternehmen in den Bereichen Vermietung und Investment von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken in Deutschland. Nationalen und internationalen Unternehmen sowie privaten und institutionellen Investoren stellt Realogis bei der Betreuung ihrer Immobilienbedürfnisse insgesamt 70 Experten zur Seite. Zur Realogis Gruppe gehören sieben eigene Niederlassungen an den wichtigsten deutschen Logistikstandorten. Der seit 2005 deutschlandweit tätige First Mover im Wachstumsmarkt Logistikimmobilien plant 2020 weitere Personaleinstellungen.

Pressekontakt Realogis:
Silke Westermann, Senior PR Beraterin
SH/Communication – Agentur für Public Relations
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf
Tel: +49/211/53883-440, Fax: +49/211/53883-112
E-Mail: s.westermann@shcommunication.de

Unternehmenskontakt Realogis:
Realogis Holding GmbH
Silja Schuppler
Marketing
Rundfunkplatz 4, 80335 München
Tel: +49/89/51 55 69 17
E-Mail: s.schuppler@realogis.de
www.realogis.de



Grafik: Der Abdruck der Grafik ist honorarfrei unter Nennung der Quelle: „Realogis – www.realogis.de“