

- Analog zur starken Nachfrage zog das Preisniveau im Jahresverlauf 2017 an, so dass die Spitzenrendite für 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. 5,6% p.a. nachgab (2016: 6,1% p.a.).
- Ungeachtet des knappen nachfragegerechten Angebots an modernen Logistikflächen erhöhte sich die Spitzenmiete im Mittel der DIP-Standorte bislang nur moderat auf EUR 5,33/m² (2016: EUR 5,25/m²).

Hier können Sie die Übersichtstabelle "Logistik-Spitzenmieten und -renditen 2017 vs 2016 in den 15 DIP-Standorten" als PDF-Datei herunterladen:

https://www.aengevelt.com/fileadmin/PDF-Dokumente/2018-03-09_DIP_-_Logistik-Spitzenmieten_und_-renditen_2017_vs_2016.pdf

Spitzenrenditen für Logistikobjekte sinken auf breiter Front

- Die teuersten Städte, gemessen an den Spitzenrenditen für Top-Logistikobjekte, sind München (4,7% p.a. = -60 Basispunkte bps) und Hamburg (4,9% p.a. = -40 bps) sowie Frankfurt a.M. und Berlin mit jeweils 5,0% p.a. (= -40 bzw. -50 bps). Wenig günstiger liegen Köln mit 5,1% p.a. sowie Stuttgart und Düsseldorf mit jeweils 5,2% p.a. Die Renditen gaben hier gegenüber 2015 um ca. 40-70 Basispunkte nach.
- Um den DIP-Mittelwert von 5,6% p.a. herum bewegen sich Top-Logistikobjekte in Bremen, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig und Nürnberg. Deutlich höher rentieren Logistik-Immobilien in Dresden (6,9% p.a. = -30 bps) und Magdeburg (7,9% p.a. = -90 bps).

Anziehendes Grundstückspreisniveau

In den analysierten 15 DIP-Märkten stiegen die mittleren Gewerbebaulandpreise 2017 gegenüber dem Vorjahr um immerhin 4,5% auf EUR 207,-/m² (2016: EUR 198,-/m²).

- Die teuerste Stadt ist München mit nunmehr EUR 700,-/m², danach folgen Stuttgart (EUR 480,-/m²) und Frankfurt (EUR 330,-/m²).
- Im Mittelfeld liegen Düsseldorf (EUR 310,-/m²), Karlsruhe (EUR 190,-/m²), Nürnberg (EUR 175,-/m²), Hamburg (EUR 170,-/m²) und Köln (EUR 155,-/m²).
- Günstiger fallen aus: Hannover (EUR 100,-/m²), Berlin und Essen (jeweils EUR 95,-/m²), Leipzig (EUR 80,-/m²), Dresden (EUR 75,-/m²), und Bremen (EUR 60,-/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.

Moderat steigendes Mietniveau

Ungeachtet des knappen nachfragegerechten Angebots an modernen Logistikflächen erhöhte sich die Spitzenmiete im Mittel der DIP-Standorte bislang nur moderat auf EUR 5,33/m² (2016: EUR 5,25/m²).

- Mietpreisführer sind die wirtschaftsstarken Standorte München (EUR 6,80/m²), Stuttgart (EUR 6,30/m²) und Frankfurt (EUR 6,20/m²), gefolgt von Hamburg (EUR 5,70/m²), Köln (EUR 5,60/m²) und Düsseldorf (EUR 5,40/m²).

Perspektiven

- Die Nachfrage nach leistungsfähigen, modernen Logistikflächen steigt weiter. Moderne Logistikanlagen verzeichnen trotz erheblicher Flächenentwicklungen weiterhin nur minimale Leerstände.
- Aufgrund der jüngsten Entwicklungen, wie dem starken Wachstum des Onlinehandels, den steigenden Fertigstellungszahlen moderner Flächen sowie den vielen großvolumigen Portfolio-Deals, sinkt der Rendite-Spread zwischen Logistikinvestments und Geschäftshäusern weiter, das Renditeniveau bleibt aber weiterhin attraktiv.
- Logistikimmobilien erlauben eine wirtschaftliche Anlage-Diversifikation bei objektiv immer besser abschätzbaren Risiken. Investments in diese Asset-Klasse steigen sowohl an den klassischen Großstandorten wie auch in kleineren, verkehrsgünstigen und innenstadtnäheren Lagen. Wichtige Kaufkriterien sind dabei unverändert optimale Nutzungsflexibilität (Stichworte Nutzungsänderung, Nachvermietung), gute Infrastruktur-Anbindung, großzügige Betriebszeiten, günstiges Lohnkostenniveau bei gutem Arbeitskräftepotential und nicht zuletzt eine moderne Ausstattung.

Portrait

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 + Zigel GmbH, Immobilienvermittlung BW GmbH, Möllerherm Immobilien Inh. A. Möllerherm e. K. und Schneider & Prell Immobilientreuhand AG.

Darüber hinaus ist der DIP-Leistungsumfang sinnvoll um „preferred partner“ erweitert worden. Dabei handelt es sich um: Allianz Handwerker Services GmbH, DLM Deutsche Lichtmiete Vermietgesellschaft mbH, EBZ Business School GmbH, FRIS, GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Justus Grosse Projektentwicklung GmbH und TÜV Rheinland Industrie Service GmbH.

Mit der praxisbewährten Erweiterung zum Kompetenznetzwerk mit renommierten „klassischen“

Immobilien dienstleistern 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“.

News-ID: 995916 • Views: 756 (Stand: 14.05.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/995916/DIP-analysiert-Rekord-Transaktionen-und-sinkende-Renditen-am-deutschen-Logistikmarkt.html>