Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

Presseinformation

Kontakt: Rainer Koepke, Leiter Industrie Immobilien Jones Lang LaSalle Deutschland
Telefon: +49 (0) 69 2003 1116
E-Mail: rainer.koepke@eu.jll.com

Eigennutzer sorgen auf dem deutschen Lagerflächenmarkt für einen Jahresauftakt knapp unter Vorjahresniveau – Vermietungen stark rückläufig

Frankfurt, 24. April 2013 - Im ersten Quartal 2013 wurde auf dem deutschen Lager- und Logistikflächenmarkt ein Umsatzvolumen (Eigennutzer und Vermietungen) von insgesamt 1,3 Mio. m² registriert. Der 5-Jahres-Durchschnitt der ersten Quartale wurde um 16 % übertroffen, das Vorjahresvolumen (1,35 Mio. m²) leicht unterschritten (- 4 %). „Dieses auf den ersten Blick gute Ergebnis muss differenziert betrachtet werden. Zwar legte der Umsatz durch Eigennutzer um 43 % zu, gleichzeitig waren die Vermietungsumsätze im Jahresvergleich um 29 % rückläufig“, so Rainer Koepke, Leiter Industrie Immobilien Jones Lang LaSalle Deutschland. Und weiter: „Der Rückgang bei den Vermietungen bundesweit ist nachfragebedingt. Angesichts der konjunkturellen Unsicherheiten zögern viele Mieter bei Umzugsentscheidungen. Auf der anderen Seite wurden in den ersten drei Monaten zahlreiche, in den Vorjahren bereits strategisch geplante Eigennutzer-Neubauten begonnen. An erster Stelle steht hier der Handel.“

Entsprechend führt der Handel die Branchenstatistik in der Größenordnung ab 5.000 m² mit 42 % vor „Transport/Verkehr/Lagerhaltung“ (39%) und Industrieunternehmen (19%)

Deutlicher Rückgang in fast allen Regionen der Big 5 – Region Frankfurt vorn

In den Big 5-Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt inkl. Wiesbaden/Mainz, Hamburg und München) markierte das in den ersten drei Monaten 2013 umgesetzte Volumen mit 318.900 m² den zweitschwächsten Jahresauftakt der letzten fünf Jahre. Der 5-Jahresschnitt der ersten Quartale wurde um 18 % unterschritten, gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahres liegt das Minus bei 23 %. Einem Anstieg um ein Fünftel bei den Eigennutzerumsätzen steht ein Rückgang der Vermietungen um über einem Drittel gegenüber. Bei den Vermietungen fehlten Großdeals, nur drei Vertragsabschlüsse lagen über 10.000 m². „Für die Big 5-Ballungsräume erwarten wir bereits im zweiten Quartal eine signifikante Marktbelebung durch Eigennutzer-Neubauten“, so Koepke.

Bis auf Frankfurt (+ 22 %) wiesen alle Regionen im Jahresvergleich einen Rückgang im zweistelligen Prozentbereich auf: zwischen -14 % in München und - 57 % in Düsseldorf. Durch zwei größere Eigennutzerumsätze in der Region - Lidl baut in Butzbach ein ca. 40.000 m² großes Logistikzentrum,

die IGEPA Group errichtet in Dieburg 20.000 m² - verdrängte die Region Frankfurt im ersten Quartal mit 129.100 m² Hamburg vom ersten Platz der Umsatzstatistik und distanzierte die anderen Big 5 – Regionen deutlich. Die Hansestadt belegte mit 58.700 m² Rang drei, knapp hinter München (60.000 m²).

Rund 36 % des in den Big 5 umgesetzten Volumens entfiel auf Unternehmen aus dem Bereich Handel, 35 % auf Transport/Verkehr/Lagerhaltung, Industrieunternehmen folgen mit 19 %. Bezogen auf die Umsätze ab 5.000 m² erhöht sich der Anteil des Handels auf 50%.

Die Spitzenmiete für Lagerflächen ab 5.000 m² blieb in den ersten drei Monaten in den Big 5 - Ballungsräumen auf Vorquartalsniveau. Höchstwerte von 6,40 Euro/m²/Monat werden in der Region München erreicht. Frankfurt (6,00 Euro/m²/Monat), Hamburg (5,60 Euro/m²/Monat) und Düsseldorf (5,40 Euro/m²/Monat) folgen auf den Plätzen. Den niedrigsten Wert weist die Region Berlin mit 4,70 Euro/m²/Monat auf. „Im Spitzensegment erwarten wir eine weitgehend stabile Entwicklung“, so Koepke. Die Durchschnittsmieten sind im Jahresvergleich gestiegen. Für die Big 5 liegen sie über alle Flächengrößen hinweg bei 4,53 Euro/m²/Monat - ein Plus von 2,5 %.

Umsatz außerhalb der Big 5 - Ballungsräume mit Plus zum Vorjahr

Außerhalb der Big 5 Ballungsräume* konnte im Jahresvergleich mit ca. 979.000 m² ein Anstieg von 5% registriert werden, gegenüber dem 5-Jahresschnitt ist sogar ein Plus von 34 % zu verzeichnen. Das positive Ergebnis ist auch dabei dem Umsatz durch Eigennutzer zu verdanken (+48 %), der Umsatz durch Vermietungen ging um ein Viertel zurück. Zwei Deals – bundesweit die größten im ersten Quartal - ragen hervor, beide in Erfurt: KNV begann den Neubau eines 175.000 m² großen Logistikzentrums, das zu den modernsten Medien-Logistikanlagen in Europa zählen soll. Darüber hinaus mietete der Logistiker Fiege direkt ein bisher für den Mieter Kaufhof betriebenes Lager mit 95.000 m². Allein diese beiden Flächen machten zusammen knapp 30 % der Umsätze außerhalb der Big 5 aus und ein Fünftel des gesamten bundesweiten Umsatzes der ersten drei Monate.

Mit 41 % dominiert der Handel das Branchenranking, dicht gefolgt von Unternehmen aus dem Bereich Transport/Verkehr/Lagerhaltung mit 39 %, die restlichen 20 % entfallen auf Industrieunternehmen. Durch die beiden genannten Großdeals verbuchte die Region Erfurt mit 270.000 m² den – auch bundesweit - höchsten regionalen Umsatz. Mit deutlichem Abstand folgen die Regionen Bremen (105.000m²) und Leipzig/Halle (87.900 m²). Das in den vergangenen Jahren

---

** In diese Zahlen fließen ausschließlich Flächenumsätze ab einer Größe von mindestens 5.000 m² ein*

umsatzstarke Ruhrgebiet lag mit ca. 60.000 m² abgeschlagen auf Platz 6. Auch außerhalb der 16 bundesweit etablierten Logistikregionen wurden 230.000 m² umgesetzt.

„Vor dem konjunkturell weiter unsicheren Hintergrund gehen wir von einem Umsatzvolumen in 2013 zwischen 4,3 und 4,7 Mio. m² aus, damit von einem Ergebnis, das nur im günstigsten Fall das Vorjahresniveau erreichen wird. Der Bereich E-Commerce wird zweifellos für weitere Impulse sorgen, wenn auch tendenziell eher mit kleineren Dealgrößen als in den beiden Vorjahren durch Amazon oder Zalando. Ähnliche Neubauprojekte im hohen fünfstelligen oder sogar sechsstelligen Bereich sind aktuell nur vereinzelt in Sicht“, so Koepke.

Lagerflächenumsätze bundesweit

Region	2008	2009	2010	2011	2012	Q1 2012	Q1 2013	Q1 13/ Q1 12
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Vergl. in %
Berlin	289.400	246.800	359.900	412.000	333.600	86.300	46.100	-47
Düsseldorf	242.500	178.000	166.000	205.800	145.100	57.500	25.000	-57
Frankfurt (inkl. Wiesbaden/Mainz)	248.400	275.700	326.400	540.000	455.600	105.700	129.100	22
Hamburg	356.500	373.500	616.300	740.000	575.400	92.600	58.700	-37
München	271.900	222.100	326.700	348.400	274.700	69.600	60.000	-14
Summe "Big 5"-Ballungsräume	1.408.700	1.296.100	1.795.300	2.246.200	1.784.400	411.700	318.900	-23
Außerhalb der "Big 5"-Ballungsräume*	2.200.900	1.955.200	2.523.100	3.617.900	2.936.900	933.700	979.300	5
Gesamt	3.609.600	3.251.300	4.318.400	5.864.100	4.721.300	1.345.400	1.298.200	-4

*berücksichtigt sind Abschlüsse >= 5.000 m²

Eigennutzer sorgen auf dem deutschen Lagerflächenmarkt für einen Jahresauftakt knapp unter Vorjahresniveau – Vermietungen stark rückläufig

Lagerflächenumsätze: Vermietungen / Eigennutzer

Gesamt

	2008	2009	2010	2011	2012	Q1 2012	Q1 2013	Q1 13/Q1 12
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Vergl. in %
Vermietungen	2.773.700	1.804.500	2.813.100	3.813.900	3.002.800	870.200	619.200	-29
Eigennutzer	835.900	1.446.800	1.505.300	2.050.200	1.718.500	475.200	679.000	43
Gesamt	3.609.600	3.251.300	4.318.400	5.864.100	4.721.300	1.345.400	1.298.200	-4

in den "Big 5"-Ballungsräumen

	2008	2009	2010	2011	2012	Q1 2012	Q1 2013	Q1 13/ Q1 12
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Vergl. in %
Vermietungen	1.212.000	957.200	1.431.900	1.781.900	1.365.500	315.500	200.900	-36
Eigennutzer	196.700	338.900	363.400	464.300	418.900	96.200	118.000	23
Gesamt	1.408.700	1.296.100	1.795.300	2.246.200	1.784.400	411.700	318.900	-23

außerhalb der "Big 5"-Ballungsräume

(berücksichtigt sind hier nur Abschlüsse >= 5.000m²)

	2008	2009	2010	2011	2012	Q1 2012	Q1 2013	Q1 13/ Q1 12
	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Vergl. in %
Vermietungen	1.561.700	847.300	1.381.200	2.032.000	1.637.300	554.700	418.300	-25
Eigennutzer	639.200	1.107.900	1.141.900	1.585.900	1.299.600	379.000	561.000	48
Gesamt	2.200.900	1.955.200	2.523.100	3.617.900	2.936.900	933.700	979.300	5

Jones Lang LaSalle (NYSE: JLL) ist ein Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich. Das Unternehmen bietet spezialisierte Dienstleistungen für Eigentümer, Nutzer und Investoren, die im Immobilienbereich Wertzuwächse realisieren wollen. Der Jahresumsatz beträgt $ 3,9 Milliarden. Jones Lang LaSalle ist weltweit in mehr als 1.000 Städten in 70 Ländern tätig. Das Unternehmen verantwortet im Bereich Management und Real Estate Outsourcing Services ein Portfolio von über 241 Millionen Quadratmetern. Weitere Informationen finden Sie unter http://jll.de.
LaSalle Investment Management, der Investment-Management Geschäftszweig des Unternehmens, verwaltet ein Vermögen von $ 47 Milliarden.
Stand: Ende Januar 2013

Aktuelle Online-Angebote zu Büroimmobilien oder Produktions-/Lagerhallen finden Sie im Gewerbeimmobilien-Suchportal von Jones Lang LaSalle http://jll.de/immo.

Alle Presseinformationen von Jones Lang LaSalle Deutschland finden Sie unter: http://jll.de/Presse.
Kontakt: Dorothea Koch, Media Relations, +49 (0) 69 2003 1007, mailto:dorothea.koch@eu.jll.com

Folgen Sie uns auf Twitter: http://twitter.com/#!/jllgermany.