



# Industrial Outdoor Storage

„Mehr Platz, weniger Kosten – IOS im Fokus!“

Colliers

## Definition

Industrial Outdoor Storage (IOS), bezeichnet industriell genutzte Freiflächen zur Lagerung von Ausrüstung, Fahrzeugen, Containern, Baustoffen und anderen wetterfesten Materialien. Diese vielseitigen Flächen werden von Branchen wie E-Commerce, Logistik, Automobilindustrie, Bauwesen sowie Transportdienstleistern genutzt. Dabei sind die Standortanforderungen an das Grundstück genauso hoch wie für eine klassische Logistikhalle. Diese Flächen werden aktuell von Investoren und Entwicklern gekauft, um sich gut gelegene Grundstücke für zukünftige Bauprojekte zu sichern. IOS bietet dabei neben dem Aspekt des kontinuierlichen Cashflows außerdem die Möglichkeit, zukünftige Nachverdichtungspotentiale von Brownfieldentwicklungen oder Grundstücken auszuschöpfen und somit einen Zugang zu Grundstücken mit Baurecht in engen Märkten zu sichern. Andererseits gibt es einige Standorte, die für eine Umnutzung oder Weiterentwicklung ungeeignet sind, aber dennoch kostengünstige Lagerlösungen für Unter-

nehmen bieten. Aus der Nutzerperspektive integrieren immer mehr Unternehmen IOS-Flächen langfristig in ihre Betriebs- und Logistikstrategien, anstatt sie nur für kurzfristige Lagerzwecke zu nutzen. Von großen Freiflächen bis hin zu Grundstücken mit befestigten Lagerflächen und kleineren Industrieeinheiten, die maximal 30 % der Grundstücksfläche einnehmen, ist alles dabei. Die geplante Nutzung spielt bei der Suche nach der richtigen Fläche eine große Rolle. Traditionell sind diese Flächen oft im Besitz einzelner Unternehmen. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Freiflächen zur Miete und dem begrenzten Angebot, verzeichnen die Mietpreise ein starkes Wachstum, wie man bereits am Vorreiterstandort Großbritannien erkennen kann. An gut angebundenen Standorten wurden 2024 Mietwachstumsraten von bis zu 55 % im Vergleich zum Vorjahr registriert. Für Deutschland lässt sich durch einen erkennbaren Nachfrageanstieg eine vergleichbare Entwicklung in der Zukunft prognostizieren.



**BONUS FACT:** Sowohl Core + als auch Value Add Investoren nutzen diese Investitionsmöglichkeit, um sich Cashflow generierende Grundstücke zu sichern, die zudem Flächenvergrößerungspotential über Nachverdichtungschancen in der Zukunft aufweisen. Dabei können mittlerweile bereits 2,00 – 3,00 €/m<sup>2</sup>, je nach Lage, erzielt werden.

## Anforderungen an das Grundstück

### Nutzungsprofil

- Hohe Drittverwendungsfähigkeit durch uneingeschränkte Nutzeransiedlungsmöglichkeiten
- Genehmigung von 24/7 Betrieb vorteilhaft

### Infrastruktur

- Bereits umfänglich erschlossenes Grundstück ohne Nachrüstungsbedarf (hinsichtlich Straßen, Stromversorgung, Wasser- und Kanalisationsleitungen)

### Lage

- Nähe zu logistischer Infrastruktur
- Synergieeffekte durch Nähe zu Logistikzentren mit hohem Bedarf nach Parkplätzen (Platz- vs. Kostengründe)

### Sicherheit

- Für die Lagerung schwerer Liefergüter und Maschinen versiegelte Flächen
- Bewachter Zugang mit Umzäunung und Hochlicht/Überwachungskameras

## NACHFRAGESEITE

Ladestation E-Autos 	Last-Mile Logistik 	Baustoff- lagerung 	Batterie- speicherung 
Abfall- management 	Service- stationen 	Container- lagerung 	Maschinen- lagerung 

## EXPERTENMEINUNG



Wir stellen fest, dass die zunehmenden Herausforderungen im globalen Handel, wie zum Beispiel die Engpässe in chinesischen Häfen und steigende Frachtpreise, den Bedarf an zusätzlichen Lagerflächen erhöhen. Daher sehen wir ein großes Aufwärtspotential für IOS in Deutschland.



**Andre Rebak**  
Senior Director  
I&L National Investment | Germany  
Andre.Rebak@colliers.com



**Christian Kah**  
Geschäftsführer  
Head of I&L Investment | Germany  
Christian.Kah@colliers.com