



Pressemitteilung

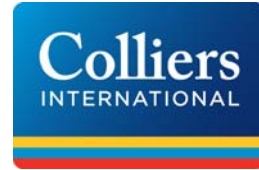
Colliers International: Starkes erstes Quartal und Sondervermietungsabschlüsse retten den Flächenumsatz in der ersten Jahreshälfte

- **Marktakteure zeigen Entscheidungszurückhaltung aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten bedingt durch die Covid-19-Krise**
- **Geplante Großanmietungen konnten trotz der allgemeinen Situation unterzeichnet werden**

Frankfurt am Main, 22. Juli 2020 – Die erste Jahreshälfte verlief insgesamt durchschnittlich für die TOP 8 Industrie- und Logistikimmobilienmärkte. Das Jahr startete mit einem soliden Flächenumsatz, der im zweiten Quartal von der Corona-Pandemie ausgebremst wurde. Insbesondere der Lockdown hatte einen direkten Einfluss auf die Entscheidungsbereitschaft der Marktakteure. Trotz der hohen Nachfrage nach Logistikflächen wurde in vielen etablierten Logistikmärkten im Vergleich zu den Vorjahren eine unterdurchschnittliche Vermietungsaktivität festgestellt. Insgesamt konnte in den ersten sechs Monaten nach Angaben von Colliers International ein Flächenumsatz von rund 1,2 Millionen Quadratmeter generiert werden. Dies liegt 5 Prozent über den Vorjahreswert, aber rund 3 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten drei Jahre.

Peter Kunz FRICS, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International: „Die Covid-19-Krise hat auf der einen Seite die Systemrelevanz der Logistik in den Vordergrund gerückt und die Logistikimmobilien für viele Investoren attraktiver gemacht, aber wir dürfen nicht vergessen, dass wir weiterhin mit dem Problem des unzureichenden Angebots an verfügbaren Flächen zu kämpfen haben. Dies war ein weiterer Faktor, der die Flächenumsätze in einigen Märkten erneut ausgebremst hat.“

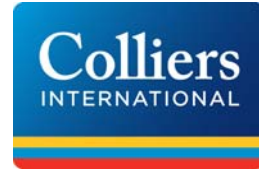
Die Märkte Berlin (- 37 Prozent), Düsseldorf (- 17 Prozent), Frankfurt (- 56 Prozent) und Köln (- 22 Prozent) verzeichnen zum Halbjahr einen unterdurchschnittlichen Flächenumsatz bedingt durch die geringen Umsätze insbesondere im zweiten Quartal. Die Logistikregion Hamburg gehörte zu den Regionen, die trotz der dämpfenden Auswirkungen auf die Logistikbranche durch die Pandemie ein



Umsatzplus von 13 Prozent im Vergleich zum Vorjahr verzeichnete, was vornehmlich auf ein starkes erstes Quartal zurückzuführen ist. Bei genauer Betrachtung wird deutlich, dass in der Lockdown-Phase nur kleinvolumige Abschlüsse in Hamburg unterzeichnet wurden. Ein Sonderfall stellen dieses Quartal die beiden Logistikregionen München und Leipzig dar. Der Flächenumsatz in München übertraf dank des großvolumigen Vermietungsabschlusses von KraussMaffei mit circa 137.800 Quadratmeter im VGP Park Parsdorf das Ergebnis aus dem Vorjahr (2019 H1: 108.900). Betrachtet man die Zahlen ohne die Großvermietung, stellt man fest, dass der allgemeine Trend der Zurückhaltung auch in München im zweiten Quartal zu spüren war. Auch die Logistikregion Leipzig zeigte sich im Vergleich zum Vorjahr als äußerst entwicklungsstark. Mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz von 293.500 Quadratmeter zum Halbjahr 2020 lag die Region rund 92 Prozent über dem Vorjahresniveau. Ausschlaggebend für dieses starke Ergebnis ist die derzeit hohe Neubauaktivität und die starke Nachfrage seitens der Nutzer aus dem Bereich Handel und E-Commerce. Der größte Vermietungsabschluss mit rund 80.000 Quadratmeter Neubaufäche wurde von einem E-Commerce-Unternehmen im Teilmarkt Saalekreis generiert. Des Weiteren wurden in der Logistikregion Leipzig anders als in den anderen etablierten Logistikregionen überwiegend großvolumige Mietverträge unterzeichnet. Rund 79 Prozent aller Vermietungsabschlüsse in Leipzig entfielen in den ersten sechs Monaten auf das Flächensegment über 10.000 Quadratmeter. Im bundesweiten Vergleich wurde knapp über die Hälfte des Umsatzes durch großvolumige Vermietungsabschlüsse über 10.000 Quadratmeter generiert.

Trotz der Corona-Krise entfiel der größte Anteil des Flächenumsatzes mit rund 29 Prozent auf die Nutzergruppe Produktion und Fertigung. Zurückzuführen ist dies jedoch auf den Standortwechsel des Maschinenbauunternehmens KraussMaffei innerhalb der Logistikregion München, welcher sich bereits 2019 ankündigte. Ohne die KraussMaffei-Vermietung läge der deutschlandweite Anteil des Flächenumsatzes der Nutzergruppe Produktion und Fertigung bei lediglich 20 Prozent. An zweiter Stelle folgen Handelsunternehmen mit 28 Prozent bzw. rund 338.000 Quadratmeter. Zudem sind unter den Nutzerbranchen vor allem die Kontaktlogistiker der Automotive-Branche diejenigen, die voraussichtlich am stärksten von der Covid-19-Krise betroffen sind.

Die Corona-Pandemie hat der Logistik einen Push gegeben und die Nachfrage vor allem nach kurzfristig verfügbaren Lagerflächen für die Lebensmittel- und Pharmabranche sowie dem Online-Handel in den letzten Monaten erhöht.



Gleichzeitig aber zeigten sich viele Unternehmen in den letzten Monaten sehr zurückhaltend und stellten einige Entscheidungen in Bezug auf Neuanmietungen zurück. „Aktuell sehen wir, dass viele Marktakteure ihre potenziellen Vermietungsansätze auf die kommenden Quartale verschoben haben. Die Bereitschaft Logistikflächen zu mieten ist aber weiterhin da. Lediglich die derzeitige allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit führt dazu, dass die Marktteilnehmer Entscheidungszurückhaltung zeigen“, betont **Kunz**.

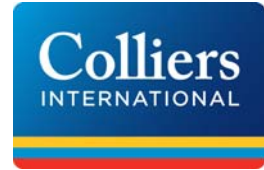
Mietentwicklung bleibt weiterhin stabil

Im ersten Halbjahr blieben die Spitzen- und Durchschnittsmieten trotz Mietausfälle und geminderter Nachfrage weitestgehend unberührt von der Covid-19-Krise und lagen auf dem Niveau des Vorquartals. Der bestehende Druck auf die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage bei einem weiterhin nicht ausreichenden Angebot bleibt bestehen, aber die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit ermöglicht aktuell keine Mietpreissteigerungen. Diese Entwicklung wird sich nach Angaben von Colliers International bis zum Jahresende fortsetzen.

Die einzige Ausnahme bildet hier die Logistikregion Düsseldorf, die unabhängig von der Pandemie eine geringfügige Steigerung der Spitzenmiete von 3 Prozent auf 5,90 Euro pro Quadratmeter im zweiten Quartal 2020 verzeichnete. Der akute Flächenmangel und die stabile überdurchschnittlich hohe Nachfrage bewirkten, dass Mietvertragsabschlüsse zu höheren Konditionen abgeschlossen wurden.

Der Markt bereitet sich auf die Normalität vor

„Nach dem Lockdown und der Phase der Entscheidungszurückhaltung finden die meisten Marktteilnehmer langsam ihren Weg zurück in die neue Normalität. Viele Mietverhandlungsgespräche wurden wieder aufgenommen, und wir prognostizieren, dass unter anderem pausierte Anmietungsvorhaben wieder in Gang gesetzt werden, so dass sich die Vermietungsaktivität im Laufe der zweiten Jahreshälfte erhöht. Nichtsdestotrotz bleibt die allgemeine Unsicherheit weiterhin zum Teil bestehen, da ein zweiter Lockdown nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann. Die Krise hat vielen Marktteilnehmern gezeigt, wie robust der Logistikmarkt ist und welches Wachstumspotenzial die Branche vor allem durch den boomenden Online-Handel langfristig verspricht. Die große Frage ist aber weiterhin, wie stark die Automotive-Branche von der Covid-19-Krise auch nachhaltig getroffen wurde und inwiefern die



von der Politik beschlossenen Hilfspakete den einzelnen Nutzerbranchen letztendlich helfen werden“, so **Kunz** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Finanzierungsberatung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

Ansprechpartner:

Peter Kunz FRICS
Head of Industrial & Logistics | EMEA
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 69 719192-23
peter.kunz@colliers.com

Anna Owczarek
Consultant | Research Industrial & Logistics
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 89 624294 -794
anna.owczarek@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de