

DEUTSCHLAND

MARKT BERICHT

INDUSTRIE- UND LOGISTIKMÄRKTE
IM ÜBERBLICK

2020/2021



ONLINEHANDEL BEFLÜGELT LOGISTIKMARKT



Nicolas Roy

HEAD OF INDUSTRIAL
& LOGISTICS GERMANY
nicolas.roy@colliers.com

Wir blicken auf ein ereignisreiches und außergewöhnliches Jahr zurück. Die gesamte Logistikbranche wurde vor unerwartete Herausforderungen gestellt, die schnelles Handeln und vor allem Flexibilität aller Marktteilnehmer erfordern. Trotz der Turbulenzen in den letzten Monaten zeichnete sich die Branche als eine der tragenden Säulen unserer Wirtschaft aus. Die Auswirkungen der Pandemie auf den deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt zeigten sich vor allem auf dem Investmentsmarkt jedoch durchweg positiv.

So kam es, dass der Markt mit Investitionen in Höhe von rund 7,5 Mrd. € das zweitstärkste je gemessene Transaktionsvolumen verzeichnete und ein Plus von 14 % im Vergleich zum Vorjahr generierte. Die Assetklasse sprach zunehmend neue Investoren an, da diese in Zeiten der Krise nicht nur ein vergleichsweise geringes Risiko verzeichnet, sondern außerdem auch eine nachhaltig positive Entwicklung verspricht. Unter anderem kann dies auf den Onlinehandel zurückgeführt werden, der im Ausnahmejahr 2020 nochmals an Bedeutung und Zuspruch gewann. Folglich konnte die Assetklasse mehr und mehr Anleger für sich gewinnen, was zu einem nie dagewesenen Wettbewerb um verfügbare Core-Produkte führte und die Renditen auf das Niveau von Büro- und Wohnimmobilien fallen ließ. Im Laufe des Jahres sank die Brutto-Spitzenrendite der Top-Logistikregionen um weitere 50 Basispunkte auf 3,7 %. Der Wettbewerbsdruck könnte sich

im neuen Jahr weiter zuspitzen, sofern internationale Anleger wieder verstärkt auf den Markt zurückkehren.

Auch der Vermietungsmarkt zeigte sich äußerst robust, obwohl insbesondere in der ersten Jahreshälfte Ansiedlungsvorhaben vorerst verschoben wurden. Auch konnten wir beobachten, dass sich deutlich mehr Eigennutzer dazu entschieden, ihre Immobilie im derzeitig attraktiven Marktumfeld zu verkaufen, um im Rahmen sogenannter Sale-and-Lease-Back-Verfahren Liquidität freizusetzen und in ein Mietverhältnis überzugehen. Die ausgebremsten Vermietungsaktivitäten erholten sich jedoch schnell im Laufe der zweiten Jahreshälfte. Insbesondere Onlinehändler sowie KEP-Dienstleister wie DPD, Hermes und Co. konnten ihre Präsenz und Aktivitäten erhöhen und in einigen Regionen ihren Marktanteil ausweiten. Durch diesen Nachfrageschub verzeichnete der Markt zum Jahresende ein Plus von 17 %. Gleich fünf der acht Logistikregionen konnten in Folge des Nachfrageschubs durch den steigenden Onlinehandel der letzten Monate profitieren und ihren Vorjahreswert übertreffen.

INHALT

Logistikstandort Deutschland	4
Logistikregionen in Deutschland	5
Marktdaten im Überblick	6
Vermietungsmarkt	
 Deutschland Vermietung	8
 Berlin/Brandenburg	11
 Düsseldorf	14
 Frankfurt/Rhein-Main	17
 Hamburg	20
 Köln	23
 Leipzig	26
 München	29
 Stuttgart	32
Investment	35
Glossar	38
Kontakte/Standorte	39

LOGISTIKSTANDORT DEUTSCHLAND

Deutschland zählt aufgrund seiner zentralen Lage inmitten Europas, seiner herausragenden Infrastruktur, der hohen technologischen Standards und der hohen Qualität der Immobilien zu den attraktivsten Logistikmärkten weltweit. Die Logistik ist in Deutschland der größte Wirtschaftsbereich nach der Automobilwirtschaft und dem Handel. Für das Jahr 2020 wird die Bundesrepublik laut einer Prognose ein Umsatzvolumen von rund 265 Milliarden Euro erreichen.

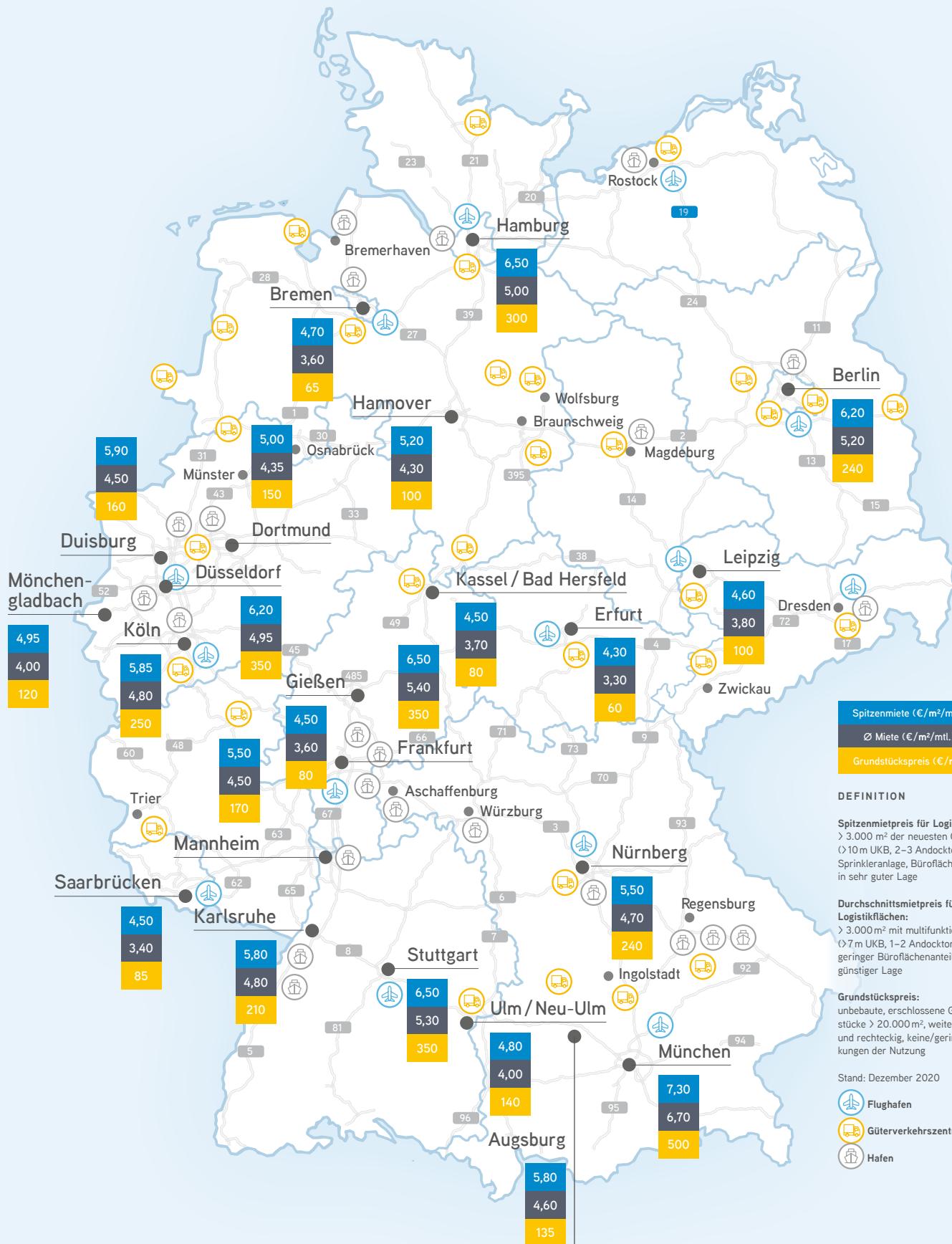
Das entspricht einem Rückgang um 5 %, ist jedoch überwiegend auf die Covid-19-Pandemie zurückzuführen. Gemäß der Bundesvereinigung Logistik wäre der Umsatz ohne die Covid-19-Krise gestiegen. Die Logistikbranche erwies sich trotz leichter Einbußen in der Pandemie-Zeit dennoch als eine der tragenden Säulen unserer Wirtschaft und verzeichnete in einigen Bereichen positive Wachstumsraten.

Besonders der Trend zu mehr Onlinebestellungen sorgte für einen weiteren Nachfrageschub auf dem Markt, sodass Handelsunternehmen für den überwiegenden Anteil des Flächenumsatzes verantwortlich waren. Doch obwohl die Nachfrage bei modernen Flächen zunehmend steigt und Lager- und Logistikflächen einen großen Andrang erfahren,

kann der Bedarf nicht vollends bedient werden. Weiterhin fehlt es an verfügbaren Grundstücken und bedarfsgerechten Flächen, die den mittlerweile hohen Ansprüchen der Nutzer genügen. Somit sind Entwickler und Nutzer weiterhin gezwungen, bei größeren Ansiedlungs-vorhaben (über 20.000 m²) in die Peripherie der großen Ballungsräume auszuweichen, auch weil hier das Preisniveau in Zeiten von steigenden Baukosten vergleichsweise moderat ist.

Für das Jahr 2021 wird eine weiter steigende Aktivität im Onlinehandel erwartet. Dennoch bleibt ebenso abzuwarten, wie sich die von der Pandemie geschwächte Automobilindustrie in den kommenden Monaten erholen wird. Insbesondere die Automotive-geprägten Märkte München und Stuttgart könnten im Falle einer Erholung wieder mehr Aktivitäten seitens der ansässigen Industrie erfahren, so dass der Markt eine stabile bis steigende Nachfrage verspricht.

LOGISTIKREGIONEN IN DEUTSCHLAND



MARKTDATEN IM ÜBERBLICK

Standortinformationen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Einwohnerzahl in 1.000	83.166	3.669	622	763	1.847	1.088	593	1.484	636
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	33.857	1.539	430	602	998	580	274	898	423
Arbeitslosenquote in %	5,9	10,1	8	7,0	7,7	9,4	7,7	4,8	5,4
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	24.249	22.294	28.528	27.055	25.695	25.684	21.627	30.417	27.277

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, Nexiga GmbH

Industrie & Logistik Vermietung

	Gesamt TOP 8	Berlin/ Brandenburg	Düsseldorf	Frankfurt/ Rhein-Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2020 in m²	2.855.000	448.700	160.500	496.900	482.300	302.300	469.200	367.400	127.700
Veränderung ggü. Vorjahr in %	17 %	-6 %	-26 %	6 %	45 %	57 %	35 %	62 %	-25 %
Vermietungsumsatz 2020 in m²	2.206.300	385.200	160.500	416.800	237.200	252.800	292.100	334.000	127.700
Veränderung ggü. Vorjahr in %	14 %	-15 %	37 %	1 %	-12 %	40 %	76 %	65 %	-2 %
Prognose Flächenumsatz bis Ende 2021									
Anzahl Abschlüsse	547	129	52	73	93	64	38	66	32
Durchschnittliche Flächen in m²	5.648	3.478	3.087	6.807	5.186	4.723	12.347	5.567	3.991
Stärkste Branche									
Spitzenmiete in €/m²		6,20	6,20	6,50	6,50	5,85	4,60	7,30	6,50
Prognose bis Ende 2021									
Durchschnittsmiete in €/m²		5,20	4,95	5,40	5,00	4,80	3,80	6,70	5,30
Prognose bis Ende 2021									

Handel

Produktion & Fertigung

Transport & Logistik

Industrie & Logistik Investment – TOP 8*

	Gesamt	TOP 8	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen 2020 in Mio. €	2.513	610	65	665	243	176	71	465	218	
Transaktionsvolumen 2019 in Mio. €	2.518	414	413	493	267	129	190	493	119	
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	0 %	47 %	- 84 %	35 %	- 9 %	36 %	- 63 %	- 6 %	83 %	
Prognose bis Ende 2021										

* bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

Industrie & Logistik Investment – Deutschland

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Transaktionsvolumen Gesamt in Mio. €	3.972	4.579	8.662	6.814	6.566	7.478
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	11	15	89	- 21	- 4	14
Anteil Industrie / Gewerbe in %	32	31	12	42	28	23
Anteil Lager / Logistik in %	68	69	88	58	72	77
Anteil am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt in %	7	9	15	11	9	13
Ausländische Investoren in %	53	38	65	47	60	43
Anteil Portfolioverkäufe in %	47	40	71	56	40	35
Größte Investorengruppe in %	Opportunity Fonds/ Private Equity	Vermögens- verwalter (Asset- und Fonds Fondsmanager)	Offene Immobilien- fonds/ Spezialfonds	Vermögens- verwalter (Asset- und Fonds Fondsmanager)	Vermögens- verwalter (Asset- und Fonds Fondsmanager)	Vermögens- verwalter (Asset- und Fonds Fondsmanager)
	22	30	33	45	40	42
Größte Verkäufergruppe in %	Projekt- entwickler/ Bauträger	Projekt- entwickler/ Bauträger	Vermögens- verwalter (Asset- und Fonds Fondsmanager)	Projekt- entwickler/ Bauträger	Vermögens- verwalter (Asset- und Fonds Fondsmanager)	Projekt- entwickler/ Bauträger
	20	26	46	30	26	34
Spitzenrendite Lager- und Logistik- immobilien in den Top-Logistikregionen (Mittelwert) in %	5,97	5,50	4,65	4,50	4,20	3,70

DEUTSCHLAND VERMIETUNG

Flächenumsatz

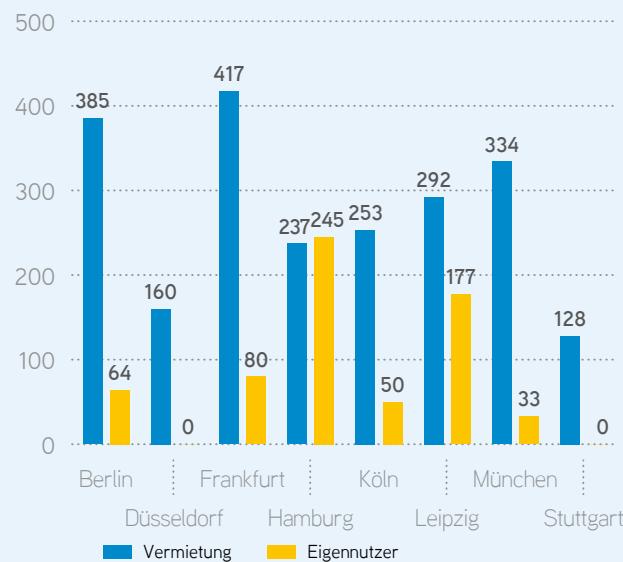
Die TOP 8 Industrie- und Logistikimmobilienmärkte konnten trotz der Covid-19-Krise und zwei mehrwöchigen Lockdowns einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz von rund 2,9 Mio. m² generieren. Das Spitzenergebnis übertraf den Vorjahreswert um rund 17 % und lag 2 % über dem Dreijahresdurchschnitt. Vor allem das sehr starke dritte Quartal, in das viele Vermietungsabschlüsse verschoben wurden, trug zu dem sehr guten Ergebnis bei, sodass fünf von acht Standorten ein Umsatzplus registrieren konnten. Neben der Covid-19-Krise ist der Flächenmangel weiterhin ein limitierender Faktor bei der Entwicklung der Flächenumsätze und ist insbesondere für die regionalen Unter-

schiede von Bedeutung. Während München (+ 62 %), Köln (+ 57 %), Hamburg (+ 45 %), Leipzig (+ 35 %) und Frankfurt (+ 6 %) ihre Flächenumsätze deutlich im Vergleich zum Vorjahr steigern konnten, konnten die Logistikmärkte Stuttgart (- 25 %) und Düsseldorf (- 26 %) an die Vorjahresergebnisse nicht anknüpfen. Die Logistikregion Berlin verfehlte lediglich um 6 % den Vorjahreswert. Zu den bedeutendsten Abschlüssen zählten die Anmietung von knapp 54.000 m² durch den Logistikdienstleister Ceva Logistics in der Region Berlin sowie die deutschlandweit größte Eigennutzerentwicklung des Jahres, das Neubau-Logistikobjekt von REWE mit rund 86.500 m², das aktuell in Henstedt-Ulzburg bei Hamburg gebaut wird.

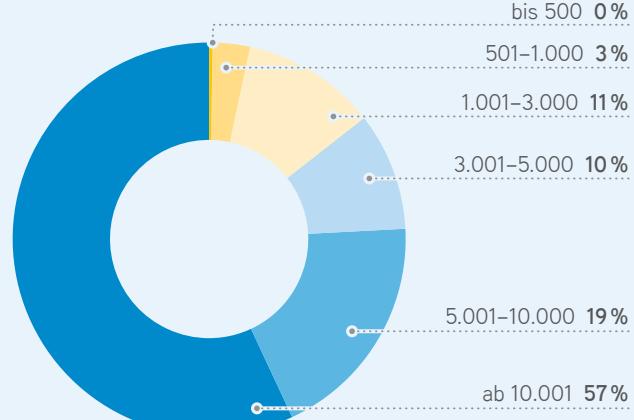
FAST FACTS TOP 8

	2020	2019	Veränderung
Flächenumsatz	2.855.000	2.429.900	17 %
Vermietungsleistung	2.206.300	1.931.600	14 %
Eigennutzer in %	23 %	21 %	10 %
Anzahl Abschlüsse	547	620	-12 %
Durchschnittliche Flächengröße	5.648	4.730	19 %

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Größe in %



Angebot und Nachfrage

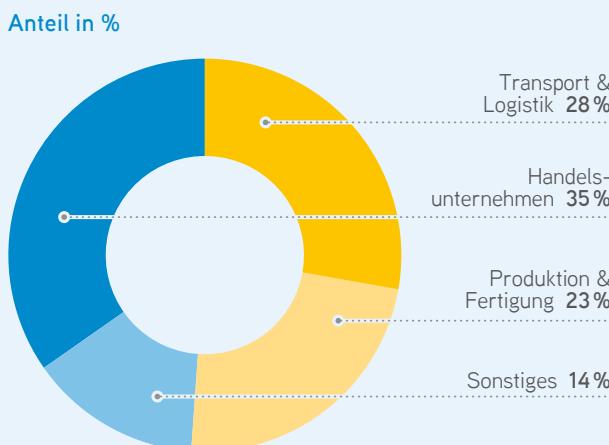
Die aktuelle Pandemie wirkte sich wie ein Katalysator auf die Umsatzentwicklung im Bereich E-Commerce aus und erhöht gleichzeitig die Nachfrage nach geeigneten Logistikflächen. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte führte dies zu einer Vielzahl an großvolumigen Abschlüssen an den Standorten Berlin, Hamburg, Frankfurt und Köln. Eine Ausnahme vom allgemeinen Trend bildete die von hoher Neubauaktivität geprägte Logistikregion Leipzig, wo vor allem in der ersten Jahreshälfte rund 80 % aller Abschlüsse über 10.000 m² stattgefunden haben. In Folge der erhöhten Nachfrage aus dem Bereich E-Commerce stieg der Anteil der Nutzergruppe Handelsunternehmen am gesamten Flächenumsatz um 9 Prozentpunkte auf 35 %. Nichtsdestotrotz bleibt der Flächenmangel an allen TOP 8 Standorten weiterhin ein limitierender Faktor und es fehlt vor allem an großvolumigen Abschlüssen. Die Logistikregionen München und Stuttgart sind Paradebeispiele für diese Entwicklung. In diesen Logistikregionen fanden lediglich 9 % (München) bzw. 16 % (Stuttgart) aller Abschlüsse im Flächen-

segment über 10.000 m² statt. Aus diesem Grund rücken Standorte außerhalb der etablierten Logistikregionen vermehrt in den Fokus der Projektentwickler.

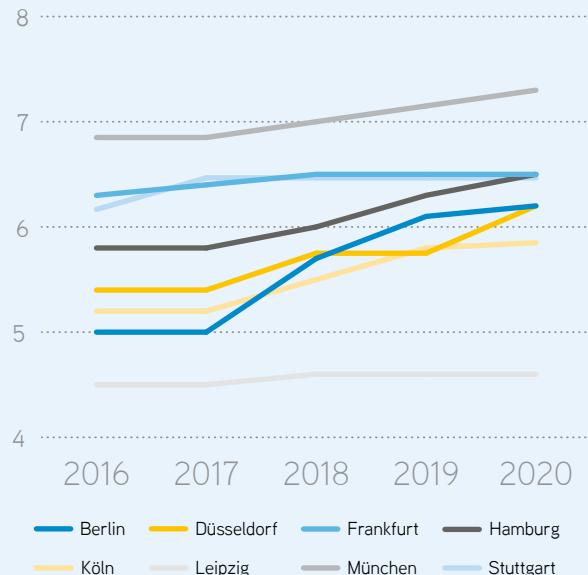
Mieten

Aufgrund der gestiegenen Bedeutung und des Bedarfs an Logistikflächen stiegen in fünf von acht Standorten sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten. Dabei verzeichnete die Region Düsseldorf, die den Flächenumsatz vom Vorjahr um 26 % verfehlte, mit 8 % den höchsten Anstieg der Spitzenmiete und als einzige Logistikregion erhöhte sie im Verlauf des Jahres zweimal die höchste Marktmiete. Die Logistikregion Köln verzeichnete mit rund 7 % einen überdurchschnittlichen Zuwachs bei der Durchschnittsmiete und konnte auch die Spitzenmiete um 1 % steigern. Alle anderen TOP 8 Standorte verzeichneten einen Anstieg der Spitzenmiete, der sich zwischen 2 % (Berlin) und 3 % (Hamburg) bewegte, während die Durchschnittsmieten zwischen 2 % (Berlin, Stuttgart) und 4 % (Düsseldorf) zunahmen.

GRAFIK 3: Flächenumsatz nach Nutzerbranche



**GRAFIK 4: Entwicklung der Spitzenmieten
in €/m²**

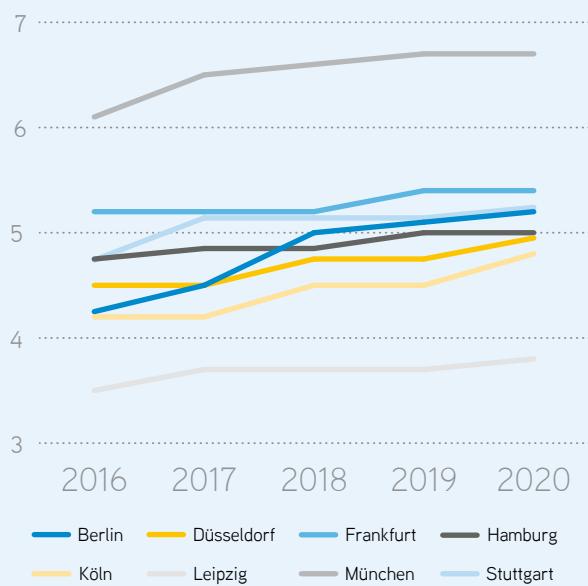


Fazit und Prognose

Aufgrund der andauernden Pandemie und der erhöhten Nachfrage aus dem Bereich E-Commerce bei gleichzeitig überschaubaren Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der TOP 8 Logistikregionen, gehen wir aktuell von einem durchschnittlichen Jahr für den Industrie- und Logistikimmobilienmarkt innerhalb der TOP 8 aus. Die Pandemie wird die regionalen Unterschiede weiter verstärken, da insbesondere Automotive-geprägte Standorte ihr Angebot an die Nachfrage von Handelsunternehmen anpassen müssen. Standorte, die aufgrund ihrer Topografie keine Wachstumspotenziale haben, werden eine moderate bis negative Entwicklung der Flächenumsätze im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Insbesondere an solchen Standorten werden sich viele Unternehmen nach anderen nahegelegenen Märkten mit höheren Flä-

chenpotenzialen umsehen, sodass sich in Folge der Leerstand möglicherweise an manchen TOP 8 Standorten geringfügig erholen wird und Flächen für E-Commerce-Unternehmen frei werden. Das Thema "Brownfield" wird immer mehr an TOP 8 Standorten mit sehr beschränkten Entwicklungspotenzialen an Bedeutung gewinnen.

GRAFIK 5: Entwicklung der Durchschnittsmieten in €/m²

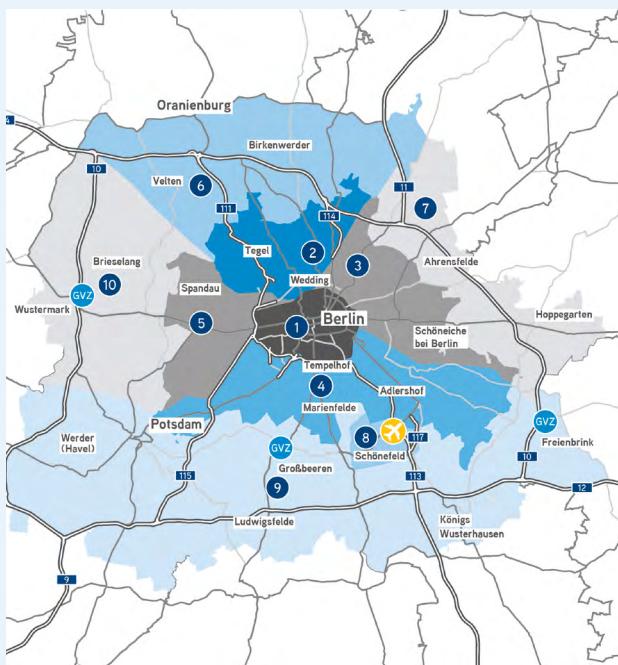




FAST FACTS

	2020	2019	Veränderung
Flächenumsatz	448.700	474.900	- 6 %
Vermietungsumsatz	385.200	451.800	- 15 %
Anzahl Abschlüsse	129	151	- 15 %
Spitzenmiete*	6,20	6,10	2 %
Durchschnittsmiete	5,20	5,10	2 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Zentrum	13.100	2 %
2 Stadt Nord	35.600	8 %
3 Stadt Ost	22.200	5 %
4 Stadt Süd	70.500	16 %
5 Stadt West	29.300	7 %
6 Umland Nord	27.000	6 %
7 Umland Ost	34.000	7 %
8 Flughafenumfeld BER	0	0 %
9 Umland Süd	182.400	41 %
10 Umland West	34.600	8 %
Gesamt	448.700	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Berliner Industrie- und Logistikmarkt erzielte einen Flächenumsatz von rund 448.700 m² und lag nur 6% unter dem Vorjahresniveau. Besonders positiv ist, dass der solide Flächenumsatz mit rund 15% weniger Abschlüssen (129) generiert werden konnte als im Rekordjahr 2019 (151). Dies lag vor allem an der Vielzahl der großvolumigen Vermietungen. Zu den wichtigsten Vermietungen zählen hierbei die Erweiterung der Hallenkapazitäten von Rhenus Home Delivery mit rund 17.600 m² Neubaufläche am Standort Hoppegarten sowie der Abschluss von Stadler Rail mit rund 11.900 m² Bestandsfläche in Schönwalde-Glien. Die größte Eigennutzeransiedlung war die Erweiterung von REWE mit rund 20.000 m² in Oranienburg. Dies trug dazu bei, dass der Anteil der Eigennutzer-Deals sich im Jahr 2020 auf rund 14% erhöhte (2019: 5%).

Nachfrage und Angebot

Im Verlauf des Jahres 2020 fanden die meisten Abschlüsse im Flächensegment zwischen 1.001 und 3.000 m² statt (50 Abschlüsse) und haben rund 18% zum gesamten Flächenumsatz beigetragen (2019: 21%). Trotzdem war der wichtigste Treiber des Flächenumsatzes die großvolumigen Vermietungsabschlüsse ab 10.000 m², die überwiegend im 3. und 4. Quartal stattfanden. Neun Deals in diesem Größensegment machten rund 38% des Flächenumsatzes aus (rund 171.700 m²). Davon knackten zwei Abschlüsse die 20.000 m²-Marke. Die größte Anmietung des Jahres war die über rund 54.000 m² Neubaufläche durch den Logistikdienstleister Ceva Logistics. Trotzdem ist das Angebot in dem Flächensegment zunehmend überschaubar – der Flächenmangel ist in allen Teilmärkten für alle Größenkategorien spürbar.

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	300	0 %
501–1.000	28.000	6 %
1.001–3.000	79.000	18 %
3.001–5.000	77.600	17 %
5.001–10.000	92.100	21 %
ab 10.001	171.700	38 %
Gesamt	448.700	100 %

Hinsichtlich der Nutzerstruktur zeigte sich der Markt sehr ausgewogen. Die Nutzerbranche Transport & Logistik verzeichnete einen Anstieg im Vergleich zum Vorjahr und war für rund 31% des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Diese Entwicklung wurde insbesondere durch die aktuelle Covid-19-Krise befürchtet, die für den erhöhten Bedarf aus dem Bereich E-Commerce mitverantwortlich war. Rund 26 % entfielen auf Nutzer aus dem Bereich Produktion und Fertigung, die im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der Tesla-Ansiedlung und der damit verbundenen Attraktivitätssteigerung des Standorts Berlin für Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe, ebenfalls an Bedeutung gewonnen haben.

Mieten

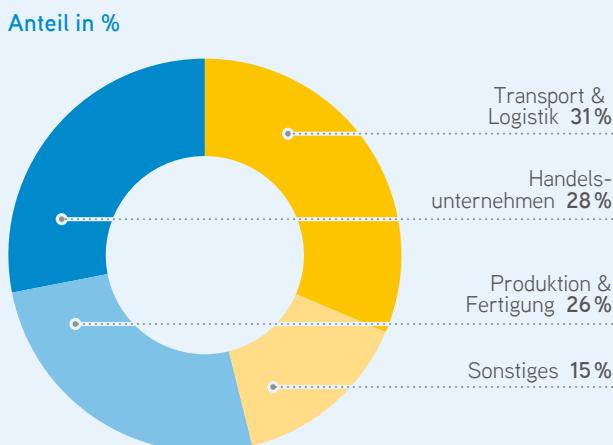
Der zunehmend spürbare Flächenmangel bei einer gleichzeitig steigenden Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien in der Logistikregion Berlin spiegelt sich in der Mietpreisentwicklung wider. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen sowohl die Spitzen- (6,20 €/m²) als auch die Durchschnittsmieten (5,20 €/m²) für Logistikflächen ab 3.000 m² um jeweils 2 %.

Zum ersten Mal konnten auch die ersten Anzeichen für eine eingeschränkte Flächenverfügbarkeit im Umland festgestellt werden, nachdem in den Jahren davor viel in den umliegenden Gemeinden gebaut wurde. Dies wird einen positiven Einfluss auf die Spitzenmiete in den Umlandgemeinden haben, die aktuell bei rund 4,50 €/m² liegt.

Ausblick

Aufgrund der Ansiedlungen von Tesla in Grünheide wurden bereits die ersten Mietvertragsverhandlungen registriert. Es ist davon auszugehen, dass diese bis Ende des 1. Quartals final unterzeichnet werden. Darüber hinaus profitiert die Region, die stark von Nutzern aus dem Bereich E-Commerce geprägt wird, von den steigenden Umsätzen im Onlinehandel. Auch die Nachfrage nach kleinteiligen Light-Industrial-Flächen wird 2021 weiter steigen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Tesla-Ansiedlung wird erwartet, dass sich vermehrt Nutzer aus dem Bereich (Elektro-)Automotive in der Logistikregion ansiedeln werden.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



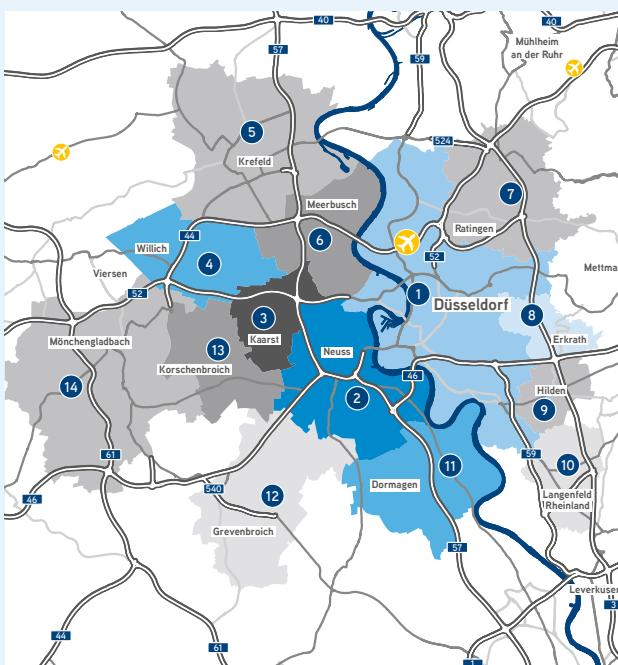
DÜSSELDORF



FAST FACTS

	2020	2019	Veränderung
Flächenumsatz	160.500	217.900	-26 %
Vermietungsumsatz	160.500	117.100	37 %
Anzahl Abschlüsse	52	70	-26 %
Spitzenmiete*	6,20	5,75	8 %
Durchschnittsmiete	4,95	4,75	4 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Düsseldorf	33.900	21 %
2 Neuss	4.200	3 %
3 Kaarst	0	0 %
4 Willich	5.800	4 %
5 Krefeld	16.400	10 %
6 Meerbusch	1.000	1 %
7 Ratingen	5.000	3 %
8 Erkrath	0	0 %
9 Hilden	13.700	9 %
10 Langenfeld	40.100	25 %
11 Dormagen	0	0 %
12 Grevenbroich	1.800	1 %
13 Korschenbroich	0	0 %
14 Mönchengladbach	38.600	23 %
Gesamt	160.500	100 %

VERMIETUNG

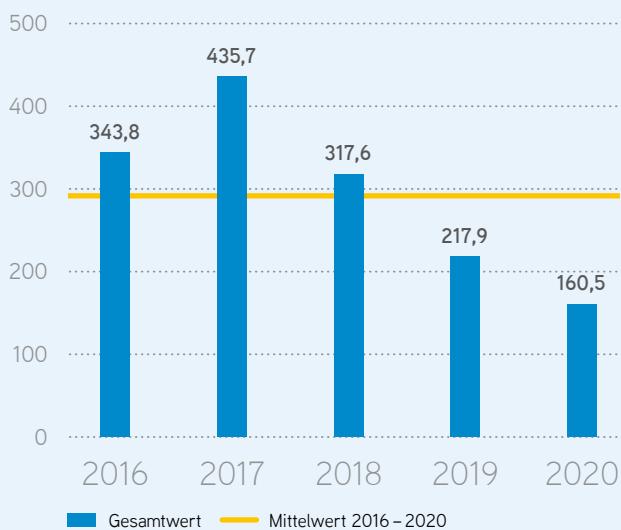
Flächenumsatz

Die Vermietungs- und Eigennutzer-Aktivitäten in Düsseldorf verzeichneten nach Ablauf des vierten Quartals einen Flächenumsatz von rund 160.500 m². Das Jahresergebnis lag demnach 26 % unter dem Wert des Vorjahres und entspricht etwa der Hälfte des Durchschnitts der letzten fünf Jahre (332.500 m²). Die reine Vermietungsleistung nahm indes um 37 % zu. Hierfür sorgten vor allem eine Handvoll größerer Abschlüsse über 10.000 m², wie etwa die Anmietung von ca. 20.000 m² Logistikfläche in Mönchengladbach durch den Logistiker Dachser oder die beiden Abschlüsse von Yusen Logistics und Picnic in Langenfeld (11.000 m² bzw. 15.300 m² Lagerfläche). Dennoch blieb der Markt aufgrund der ausbremsenden Wirkung durch die Covid-19-Pandemie, aber auch der weiterhin fehlenden freien Flächen unter seinen Möglichkeiten.

Angebot und Nachfrage

Dies zeigt auch der Rückgang der Anmietungen im Neubaubereich, die in den Jahren zuvor deutlich höher repräsentiert waren. Aktuell werden etwa 114.000 m² Neubaufläche realisiert. Hierzu zählt unter anderem der stufenweise Ausbau des Segro Logistics Parks Krefeld-Süd, der bis Ende 2021 fertiggestellt wird und auf eine Gesamtfläche von 290.000 m² wachsen soll. Zusätzlich gibt es zwei nennenswerte laufende Grundstücksverkäufe in Düsseldorf-Süd, die eine Brownfield-Entwicklung ankündigen. Der Trend geht weiterhin dazu, dass Projektentwickler sich frühzeitig potenzielle Entwicklungsgrundstücke oder noch in Nutzung befindliche Grundstücksareale sichern, die erst nach Ablauf der Mietvertragslaufzeit zur Revitalisierung bereitstehen. Entwickler und Investoren sind aufgrund der überschaubaren Baumöglichkeiten auf die „grünen Wiese“ gezwungen, mittel- bis langfristig zu denken und die Potenziale innerhalb des Marktes zu erkennen.

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	3.200	2 %
501–1.000	12.200	8 %
1.001–3.000	19.900	12 %
3.001–5.000	14.800	9 %
5.001–10.000	32.500	20 %
ab 10.001	77.900	49 %
Gesamt	160.500	100 %

Weiterhin zeigten sich Nutzer aus dem Bereich Logistik sehr aktiv, die den größten Teil des Umsatzes ausmachten (ca. 69.100 m²). Hierzu zählt neben den bereits genannten Abschlüssen der Mietvertragsabschluss des Nutzers Bohnen Logistics in Mönchengladbach für knapp 10.000 m² Fläche. Im kleinteiligen Bereich unter 3.000 m² konnte desweiteren eine Verringerung der Aktivitäten im Vergleich zum Vorjahr festgestellt werden. Hier konnten von Januar bis Dezember 37 Abschlüsse bzw. 35.300 m² registriert werden. 2019 waren es noch 56 Verträge, die sich auf etwa 59.600 m² summierten.

Mieten

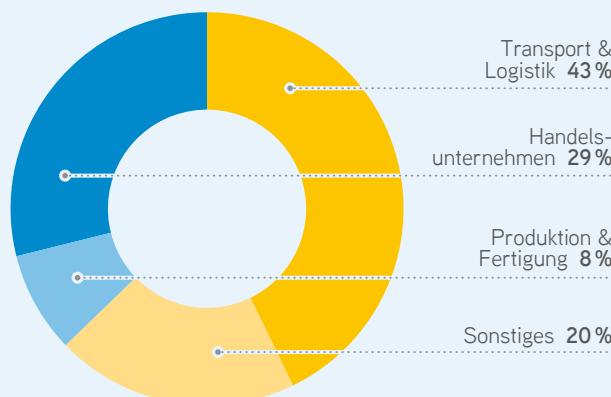
Aufgrund der wenigen kurzfristig verfügbaren Flächen und der daraus erforderlichen Flexibilität der Nutzer zeigte sich bei der Spitzenmiete ein leichter Anstieg in der zweiten Jahreshälfte. Diese stieg nach einer Ruhephase zwischen den Jahren 2018 und 2019 zuletzt um 45 Cent an (+ 8 %) und rangiert derzeit bei 6,20 €. Diese Entwicklung unterstreicht den weiterwachsenden Bedarf an Lager- und Logistikflächen, der dafür sorgt, dass Un-

ternehmen weitaus gewillter sind, für einen gewissen Standard und/oder eine gute Lage zu bezahlen. Auch die Durchschnittsmiete der Region Düsseldorf zeigte sich hiervon betroffen und stieg um 20 Cent auf aktuell 4,95 €/m². Etwa 80 % der Abschlüsse über 3.000 m² (Bestand und Neubau) wurden zwischen 5,00 € – 6,00 € abgewickelt.

Ausblick

Die derzeitigen Neubauprojekte sorgen zwar für etwas neue Fläche am Markt, die Nachfrage bleibt aber weiterhin über dem vorhandenen Angebot. Nennenswerte Flächenvakanten ab einer Größenordnung über 3.000 m² werden erst im Laufe des neuen Jahres dem Markt zur Verfügung stehen. Einzelne Branchen, die besonders von den Corona-Maßnahmen betroffen sind, könnten zudem Flächen zur Untermiete abgeben. Erst wenn ein Abklingen der Beschränkungen in Sicht ist, könnte sich die Nachfrageseite hiervon wieder langsam erholen und im neuen Jahr für mehr Flächenumsatz – insbesondere bei Eigennutzungen – sorgen.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²

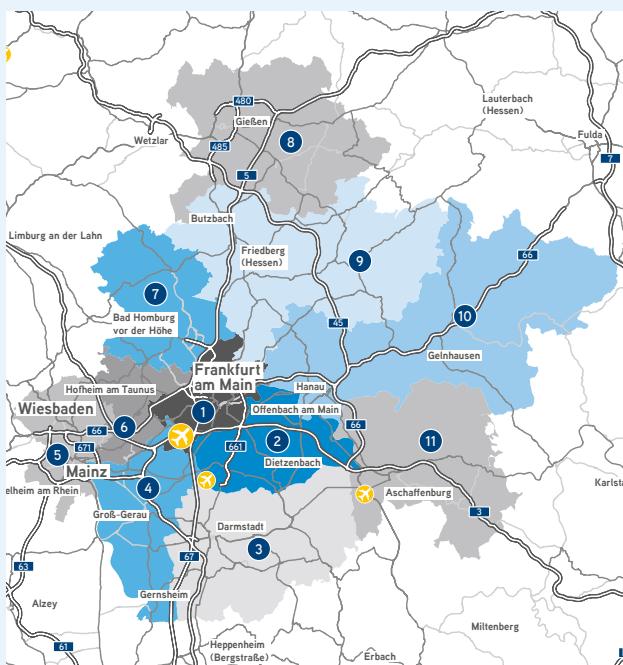




FAST FACTS

	2020	2019	Veränderung
Flächenumsatz	496.900	467.200	6 %
Vermietungsumsatz	416.800	414.400	1 %
Anzahl Abschlüsse	73	72	1 %
Spitzenmiete*	6,50	6,50	0 %
Durchschnittsmiete	5,40	5,40	0 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Frankfurt am Main	53.800	11%
2 Offenbach	24.700	5%
3 Darmstadt	51.800	10%
4 Groß-Gerau	82.300	17%
5 Mainz + Wiesbaden	56.100	11%
6 Main-Taunus-Kreis	10.600	2%
7 Hochtaunuskreis	7.700	2%
8 Gießen	55.300	11%
9 Wetteraukreis	9.800	2%
10 Main-Kinzig-Kreis	131.100	26%
11 Aschaffenburg	13.700	3%
Gesamt	496.900	100%

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Industrie- und Logistikmarkt Frankfurt/Rhein-Main erzielte trotz der Covid-19-Krise einen Flächenumsatz von 496.900 m² und liegt damit rund 6 % über dem Vorjahreswert. Der Standort Frankfurt zeigte sich zu Beginn des Jahres aufgrund der Zurückhaltung der Marktteilnehmer unterdurchschnittlich, konnte aber in der zweiten Jahreshälfte die hohe Nachfrage aus dem Bereich E-Commerce nutzen und zum Jahresende einen soliden Flächenumsatz erzielen. Für das positive Ergebnis war insbesondere die Vielzahl an großvolumigen Abschlüssen verantwortlich, die vor allem in der zweiten Jahreshälfte stattgefunden haben. Hier war die Anmietung durch einen Logistikdienstleister im Teilmarkt Main-Kinzig-Kreis mit rund 22.500 m² Neubaufläche der größte Abschluss. Weitere bedeutsame Abschlüsse in der Region waren die Anmietung von Lidl mit 55.000 m² in Erlensee (Main-Kinzig-Kreis), der Abschluss des Online-Möbelhändlers Wayfair mit rund 40.700 m² in Hammers-

bach (Main-Kinzig-Kreis), der Mietvertragsabschluss mit Opel in Rüsselsheim über 36.300 m² (Landkreis Groß-Gerau) sowie die Anmietung von rund 34.100 m² Bestandsfläche durch Amazon in Mörfelden-Walldorf.

Angebot und Nachfrage

Insgesamt waren Abschlüsse mit mehr als 10.000 m² erneut für den Löwenanteil des Jahresergebnisses verantwortlich und generierten mehr als die Hälfte des gesamten Umsatzes (59 % bzw. 292.909 m²). Im Vergleich zum Vorjahr war das Jahresergebnis ähnlich, dort lag der Anteil bei ebenfalls 59 % mit einem Umsatz von knapp 278.900 m². Die Nachfrage nach Mietflächen im Segment ab 10.000 m² ist konstant geblieben, während das Angebot an entwicklungsfähigen Grundstücken überschaubarer wird und immer weniger Flächen in der Größenordnung realisiert werden bzw. kurzfristig zur Verfügung stehen. So generierten die Teilmärkte Landkreis Gießen und

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	400	0 %
501–1.000	6.800	1 %
1.001–3.000	39.700	8 %
3.001–5.000	37.900	8 %
5.001–10.000	119.300	24 %
ab 10.001	292.800	59 %
Gesamt	496.900	100 %

Groß-Gerau im Jahr 2020 deutlich weniger Flächenumsatz als im Vorjahr (2019: 25%). Der Anteil von Gießen am gesamten Flächenumsatz fiel um 14 Prozentpunkte auf 11%, während Groß-Gerau der stärkste Teilmarkt mit 28% im Vorjahr war und 2020 lediglich einen Anteil von 17% am Flächenumsatz generieren konnte. Mit rund 131.100 m², bzw. einem Anteil von 26% am Flächenumsatz, konnten die meisten Abschlüsse im Teilmarkt Main-Kinzig-Kreis registriert werden.

Die wichtigste Nachfragegruppe sind weiterhin Handelsunternehmen, die durch den erhöhten Bedarf aus dem Bereich E-Commerce auch zukünftig hohe Flächenumsätze generieren werden.

Mieten

Aufgrund einiger Projektentwicklungen in der Region nahm der Druck auf die Marktmieten in den letzten 12 Monaten ab, sodass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben sind. Aktuell werden Neubauflächen in der Spur für

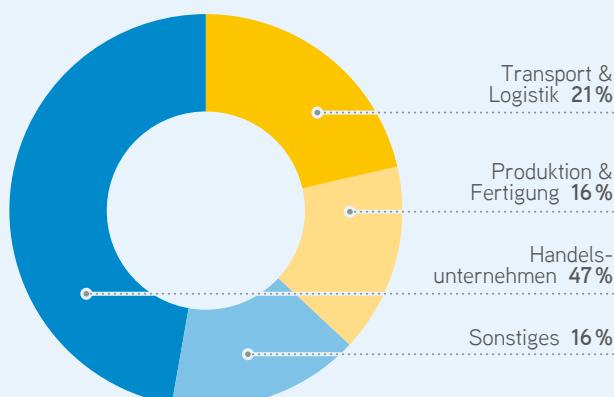
6,50 €/m² in der Region vermietet, während die Durchschnittsmiete für Bestandsobjekte weiterhin bei 5,40 €/m² rangiert.

Ausblick

Derzeit zeigt sich der Frankfurter Industrie- und Logistikimmobilienmarkt sehr ausgewogen. Die aktuelle Nachfrage kann mit dem bestehenden Angebot sowie den geplanten Bauvorhaben vorerst bedient werden. Es wird aber erwartet, dass die Nachfrage in den kommenden Monaten steigen wird. Vor allem Nutzer aus dem Bereich E-Commerce werden zukünftig mehr Fläche nachfragen. Die Bauvorhaben sind auf lange Sicht nicht ausreichend, um die zusätzliche Nachfrage zu bedienen. Es wird erwartet, dass im kommenden Jahr die Mieten im Zuge des steigenden Bedarfs ebenfalls geringfügig steigen werden. Ferner wird für das laufende Jahr ein Flächenumsatz unter dem Niveau des Jahres 2020 erwartet.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche

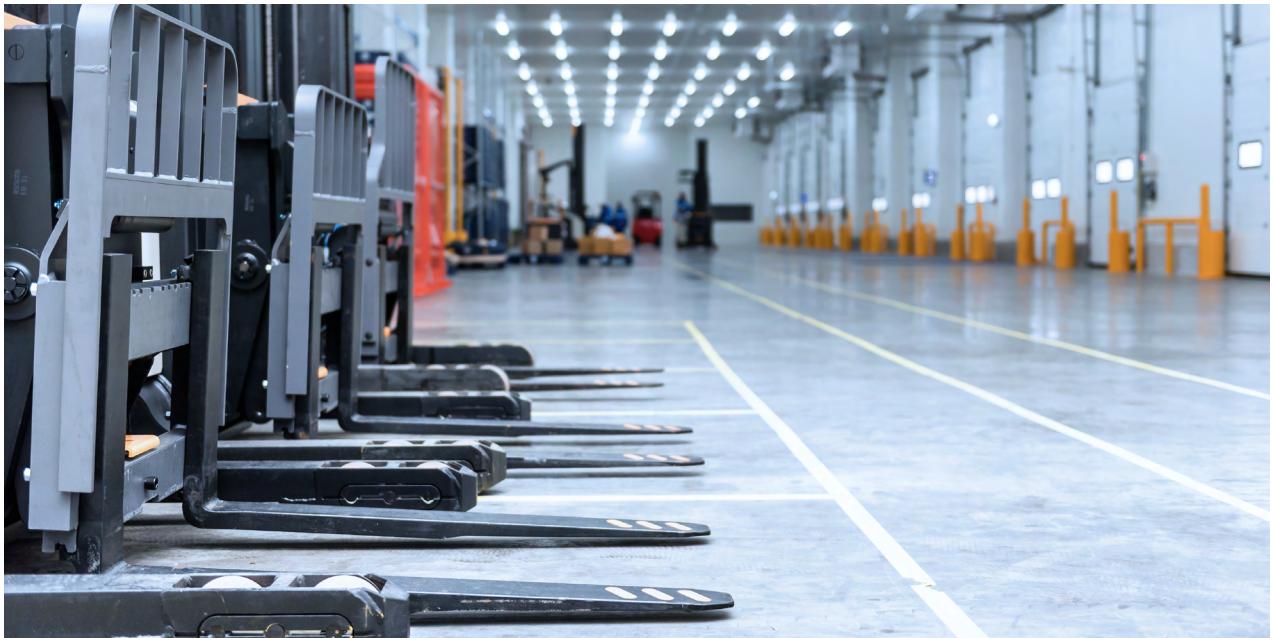
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



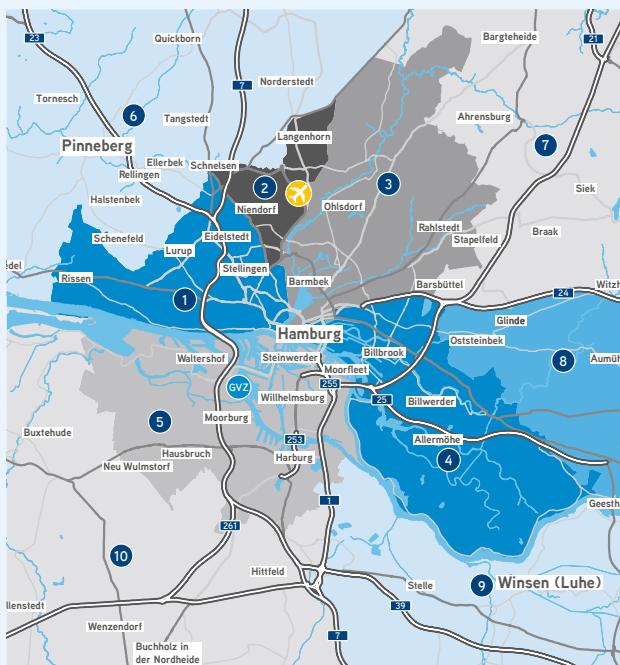
HAMBURG



FAST FACTS

	2020	2019	Veränderung
Flächenumsatz	482.300	332.500	45 %
Vermietungsumsatz	237.200	268.300	-12 %
Anzahl Abschlüsse	93	70	33 %
Spitzenmiete*	6,50	6,30	3 %
Durchschnittsmiete	5,00	5,00	0 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Stadt West	8.800	2 %
2 Stadt Nord-West	15.600	3 %
3 Stadt Nord-Ost	38.300	8 %
4 Stadt Ost	53.900	11 %
5 Stadt Süd	99.500	21 %
6 Umland Nord-West	113.900	24 %
7 Umland Nord-Ost	7.900	2 %
8 Umland Ost	72.200	15 %
9 Umland Süd-Ost	9.000	2 %
10 Umland Süd-West	63.200	12 %
Gesamt	482.300	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Hamburg verzeichnete mit rund 482.300 m² einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz und konnte sowohl das Vorjahrsergebnis um rund 45 % als auch den Dreijahresdurchschnitt um rund 13 % übertreffen. Das überdurchschnittliche Ergebnis kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass der Flächenmangel in der Region Hamburg weiterhin ein limitierender Faktor ist und seit 2016 für einen rückläufigen Trend bei den Flächenumsätzen sorgt. Im vergangenen Jahr konnte die Region vor allem von der Vielzahl der Eigennutzer-Neubauentwicklungen profitieren, die für die Hälfte des Flächenumsatzes verantwortlich waren. Abzüglich der Eigennutzer wurde eine Vermietungsleistung von rund 237.200 m² generiert. Im Vergleich zum Vorjahr lag der Vermietungsumsatz rund 12 % unter dem Vorjahrsergebnis. Die Umsatzerückgänge sind vor allem auf das Ausbleiben von Großabschlüssen ab 10.000 m² zurückzuführen. Die bedeu-

tendsten Abschlüsse waren die Anmietung des Logistikdienstleisters Spedition Mickelit GmbH für eine 28.400 m² große Bestandsfläche im Teilmarkt Stadt Süd sowie der Vermietungsabschluss vom E-Commerce-Händler MH Handel GmbH, der im Teilmarkt Umland Süd-West einen Vertrag für eine 14.500 m² große Bestandsfläche unterzeichnete. Darüber hinaus fand in der Region Hamburg die deutschlandweit größte Eigennutzer-Neubauentwicklung des Jahres statt: das Neubau-Logistikobjekt von REWE mit rund 86.500 m² in Henstedt-Ulzburg.

Angebot und Nachfrage

Trotz der aktuellen Covid-19-Pandemie blieb die Nachfrage nach bedarfsgerechten Logistikflächen in der Region weitestgehend stabil. Für mittelfristigen Flächennachschub können fünf Neubauentwicklungen in der Hamburger Metropolregion sorgen, deren Mietflächen dem Markt ab Mitte bis Ende des Jahres 2021 zur Verfügung stehen werden. Hierbei

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	2.200	0 %
501–1.000	15.300	3 %
1.001–3.000	61.100	13 %
3.001–5.000	51.300	11 %
5.001–10.000	97.900	20 %
ab 10.001	254.500	53 %
Gesamt	482.300	100 %

handelt es sich um zwei Projekte im Hamburger Hafen und jeweils eins nördlich, östlich und südlich des Hamburger Stadtzentrums. Insgesamt konnte eine Verschiebung der Nachfrage innerhalb der Nutzerbranchen festgestellt werden.

In den vergangenen Jahren generierten insbesondere Nutzer der Branche Transport & Logistik den größten Anteil am Flächenumsatz. Im Jahr 2020 entfiel der Löwenanteil des Flächenumsatzes mit rund 48 % auf Handelsunternehmen, die – befeuert durch die aktuelle Pandemie – eine erhöhte Nachfrage verzeichneten. Die mehrwöchigen Lockdowns und Grenzsperrungen wirkten sich negativ auf die Nachfrage aus dem Bereich Transport & Logistik aus, sodass ihr Anteil um 24 Prozentpunkte auf 27 % zurückging.

Mieten

Während sich die aktuelle Pandemie wie ein Katalysator auf die Nachfrage aus dem Bereich E-Commerce auswirkte und diese schlagartig an allen TOP 8 Standorten stieg, bremste die Pandemie am Standort Hamburg vor allem die Nutzergruppe Transport & Logistik. Aufgrund dessen

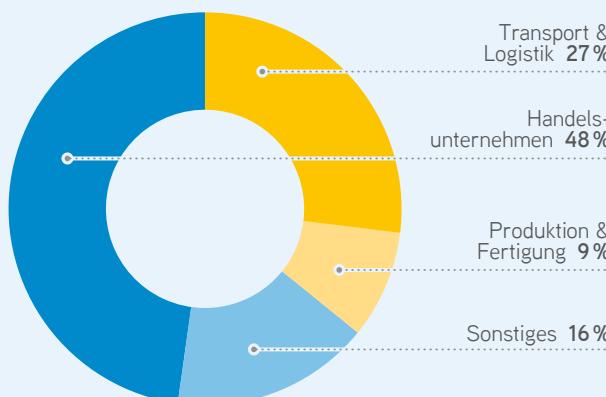
stieg die Spitzenniete geringfügig im Verlauf der letzten 12 Monate um 3 % an. Die Durchschnittsmiete zeigte sich dagegen unberührt von den Unsicherheiten auf dem Markt und blieb stabil bei 5,00 €/m².

Ausblick

Trotz des positiven Gesamtergebnisses für das Jahr 2020 ist das Angebot in der Region Hamburg knapp bei einer gleichzeitig hohen Nachfrage. Die für 2021 geplanten Bauvorhaben werden die Angebotssituation in der Region verbessern und für Flächennachschub sorgen. Zum Jahresende konnte eine Erholung der Umschlagszahlen im Hamburger Hafen registriert werden. Diese wird sich positiv auf die Nachfrage aus dem Bereich Transport & Logistik auswirken und so den Druck auf dem Markt geringfügig erhöhen. Die weitere Vorgehensweise der Politik in Bezug auf die Pandemie wird die Nachfrage auf dem Logistikmarkt Hamburg auch 2021 prägen.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzenn- und Durchschnittsmieten
in €/m²

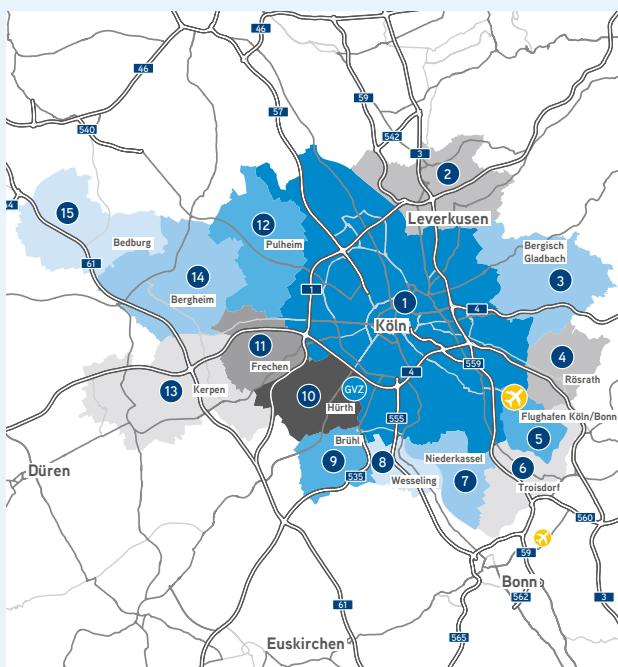




FAST FACTS

	2020	2019	Veränderung
Flächenumsatz	302.300	192.300	57 %
Vermietungsumsatz	252.800	181.000	40 %
Anzahl Abschlüsse	64	47	36 %
Spitzenmiete*	5,85	5,80	1 %
Durchschnittsmiete	4,80	4,50	7 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Köln	155.700	52 %
2 Leverkusen	0	0 %
3 Bergisch Gladbach	1.500	0 %
4 Rösrath	0	0 %
5 Flughafenumfeld Köln/Bonn	500	0 %
6 Troisdorf	20.200	7 %
7 Niederkassel	1.300	0 %
8 Wesseling	6.000	2 %
9 Brühl	0	0 %
10 Hürth	4.700	2 %
11 Frechen	20.600	7 %
12 Pulheim	8.100	3 %
13 Kerpen	17.300	6 %
14 Bergheim	4.100	1 %
15 Bedburg	62.300	20 %
Gesamt	302.300	100 %



VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Kölner Markt beendet das Jahr mit einem gesamten Flächenumsatz von 302.300 m² und liegt damit satte 57 % über dem Vorjahreswert und 50 % über dem langjährigen Mittel. Auch in der reinen Vermietungsleistung übersteigt der Markt das Ergebnis aus dem Vorjahr deutlich (+ 40 %). Das überdurchschnittliche Ergebnis kann vor allem auf die sehr starke zweite Jahreshälfte zurückgeführt werden. Im Vergleich zu den TOP 8 Standorten zeigte sich Köln besonders robust und konnte nicht nur seine Flächenumsätze von Quartal zu Quartal steigern, sondern auch zum Jahresende einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz generieren. Von einem Ausbremsen der Marktaktivitäten im Rahmen der Covid-19-Krise kann nicht gesprochen werden. Die Region gehörte vielmehr zu den Standorten, die am stärksten vom Anstieg des Onlinehandels und den zunehmenden logistischen Aktivitäten profitierten. Das spiegelte sich in der Anzahl

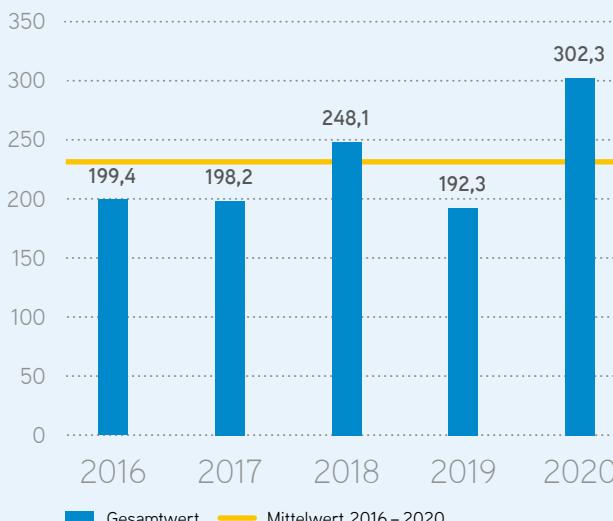
der Abschlüsse wider, die im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 36 % zulegte.

Angebot und Nachfrage

Einen Aufschwung erfuhr Köln vor allem in der zweiten Jahreshälfte dank einiger größerer Abschlüsse. In diesem Zeitraum wurden fast zwei Drittel aller Abschlüsse registriert, die sich auf einen starken Umsatz von rund 241.200 m² summieren und etwa dem gesamten Jahresumsatz aus 2018 entsprechen. Hierunter zählen auch die beiden größten Mietvertragsabschlüsse der Region. Ein E-Commerce-Unternehmen mietete rund 41.000 m² Neubaufläche im Stadtgebiet an und sorgte so für einen Aufschub in der Vermietungsleistung.

Neben der höheren Vermietungsleistung zeigten sich auch Eigennutzer weitaus aktiver, sodass diese ihren Anteil am Flächenumsatz auf rund 16 % erhöhten. Hierzu trug das Bauvorhaben des Modehändlers Peek und Cloppenburg bzw. dessen Tochtergesellschaft Mode Logis-

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	700	0 %
501–1.000	12.900	4 %
1.001–3.000	34.900	12 %
3.001–5.000	23.200	8 %
5.001–10.000	77.300	25 %
ab 10.001	153.300	51 %
Gesamt	302.300	100 %

tik in Bedburg mit rund 45.000 m² Fläche wesentlich bei. Es konnte ein Anstieg der Neubauaktivitäten von Projektentwicklern und vor allem von regionalen Eigentümern und Investoren festgestellt werden. Übrig gebliebene Flächenreserven werden spekulativ bebaut. Altbestände werden revitalisiert oder abgerissen und neu entwickelt. Dies findet in allen Teilen der Metropolregion Kölns statt, wie beispielsweise aktuell in Kerpen. Hier entsteht der knapp 7.000 m² große Aurelis Unternehmer-Park, der aus drei Bauabschnitten besteht und final im Frühjahr 2021 fertiggestellt werden soll. Ebenfalls in der Pipeline ist das geplante „Log Plaza Colonia II“ von Alcaro Invest mit über 12.000 m² Mietfläche im rechtsrheinischen Köln-Poll sowie die Erweiterung des Segro-City Parks in Köln-Bickendorf (17.400 m²).

Mieten

Aufgrund des derzeitigen Nachfrageschubs konnte ein leichter Anstieg der Spitzenmiete von 5 Cent auf aktuell 5,85 €/m² verzeichnet werden. Diese wird vorwiegend in Köln selbst und in

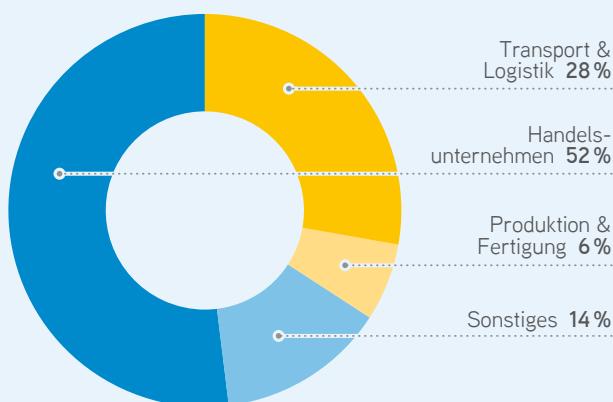
den linksrheinischen Teilmärkten aufgefahren und liegt im bundesweiten Vergleich auf einem moderaten Niveau, so dass der Markt aufgrund seiner Preisstruktur mehr und mehr Investoren und Projektentwickler anzieht. Aufgrund der hohen Nachfrage im kleinteiligen und mittleren Segment, welche vorwiegend durch den Bestand abgedeckt wird, zeigte sich im Laufe des Jahres ebenso eine Erhöhung der Durchschnittsmiete von 4,50 €/m² auf 4,80 €/m².

Ausblick

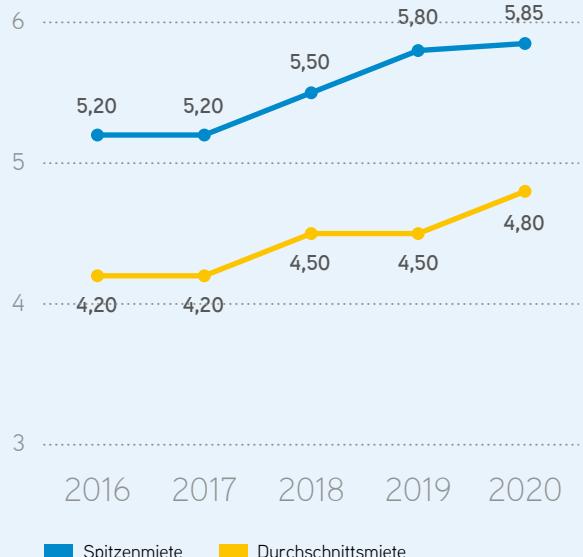
Der Kölner Markt, der überwiegend durch den Handel und E-Commerce geprägt ist, zeigt sich als einer der Profiteure der Krise. Kein anderer Markt konnte seinen Flächenumsatz in den letzten Monaten nochmals so hochfahren wie die rheinische Metropole. Aufgrund der nachhaltig positiven Entwicklung in den Bereichen E-Commerce und Food Logistics ist zu erwarten, dass die Region auch in den nächsten Monaten ihre noch übrig gebliebenen Flächenkapazitäten hochfahren wird und die Neubauaktivität auf einem bestmöglichen Niveau verbleibt.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²



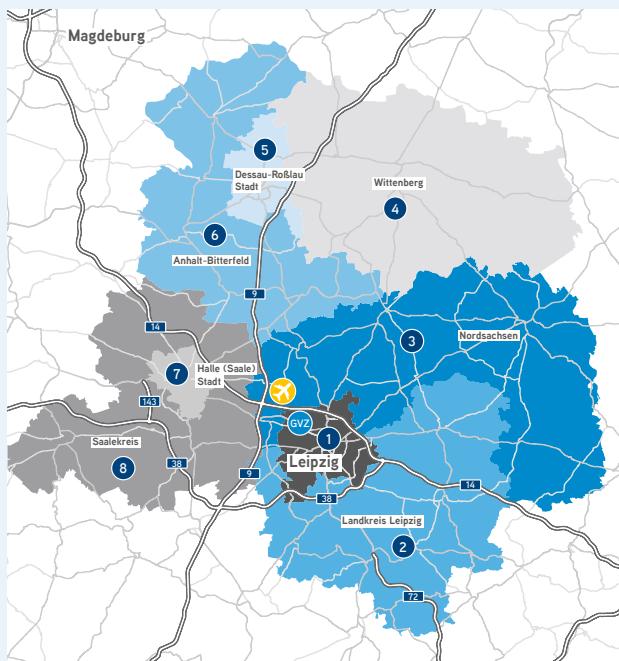
LEIPZIG



FAST FACTS

	2020	2019	Veränderung
Flächenumsatz	469.200	346.700	35 %
Vermietungsumsatz	292.100	166.000	76 %
Anzahl Abschlüsse	38	32	19 %
Spitzenmiete*	4,60	4,60	0 %
Durchschnittsmiete	3,80	3,70	3 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Leipzig	168.800	36 %
2 Landkreis Leipzig	16.600	3 %
3 Nordsachsen	31.400	7 %
4 Wittenberg	0	0 %
5 Dessau-Roßlau	18.000	4 %
6 Anhalt-Bitterfeld	38.500	8 %
7 Halle (Saale)	37.000	8 %
8 Saalekreis	158.900	34 %
Gesamt	469.200	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

2020 erreichte der Leipziger Markt einen Flächenumsatz von insgesamt rund 469.200 m² und übertrifft das Ergebnis aus dem Vorjahr um 35 %. Weitaus stärker zeigte sich die reine Vermietungsleistung, die sogar um 76 % auf 292.100 m² anstieg. Mit Blick auf die letzten Jahre stellt der Flächenumsatz das bislang höchste je gemessene Ergebnis dar und übertrifft ebenso den 5-Jahres-Durchschnitt deutlich um 75 %. Allen voran sorgten Abschlüsse über 10.000 m² für das außerordentlich starke Ergebnis, die etwa 83 % bzw. 391.100 m² des Umsatzes ausmachten. 15 Abschlüsse überschritten die 10.000 m²-Grenze, davon wiederum neun Deals, die eine Flächengröße über 20.000 m² aufwiesen. Der mit Abstand größte Abschluss erfolgte durch den Onlinehändler Relaxdays nahe des Flughafens Leipzig/Halle, der insgesamt rund 75.000 m² Logistikfläche im Segro Logistics Park Leipzig Airport anmietete.

Angebot und Nachfrage

Anders als in den übrigen TOP 8 Märkten wurde in Leipzig der überwiegende Teil der großvolumigen Abschlüsse, wie auch der Deal von Relaxdays, in der ersten Jahreshälfte unterzeichnet. Aufgrund der vielen Großansiedlungen und Projektierungen in den letzten Jahren wird die Grundstücksverfügbarkeit in der Region überschaubarer. Entwicklungsgrundstücke ab 50.000 m² sind vor allem in Leipzig selbst und in den nachgefragten Nachbargemeinden derzeit nicht verfügbar. Investoren und Nutzer müssen sich für Flächenreserven dieser Größenordnung zunehmend weiter außerhalb umsehen, werden da aber durchaus noch fündig. Die modernen Neubauentwicklungen vor Ort unterstreichen zudem die hohen Anforderungen der Nutzer an die Immobilie. Die Gestaltung von Büro- und Sozialflächen als auch der Grünanlagen spielt dabei eine immer größere Rolle. Neben einer regen Bautätigkeit zeigte sich der Markt äußerst unbeeindruckt von der Covid-19-Pandemie und der daraus resul-

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	0	0 %
501–1.000	2.200	0 %
1.001–3.000	18.300	4 %
3.001–5.000	18.300	4 %
5.001–10.000	39.300	9 %
ab 10.001	391.100	83 %
Gesamt	469.200	100 %

tierenden Turbulenzen in einigen Wirtschaftsbereichen, zumal die Pandemie dafür sorgte, dass der Onlinehandel einen spürbaren Nachfrageschub erfuhr und Handelsunternehmen in der Region ihren Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifachten (143.800 m^2). Dennoch blieben Nutzer aus dem Bereich Produktion und Fertigung wie auch schon im Vorjahr die stärkste Nachfragegruppe (173.100 m^2 bzw. 37 %). Hierzu trug wesentlich die Erweiterung des Porsche-Werks in Leipzig bei, wo eine neue, circa 75.000 m^2 große Halle für den Karosseriebau errichtet wurde.

Aufgrund seines vergleichsweise günstigen Preisniveaus werden immer mehr Marktakteure von den attraktiven Gegebenheiten der Region angezogen.

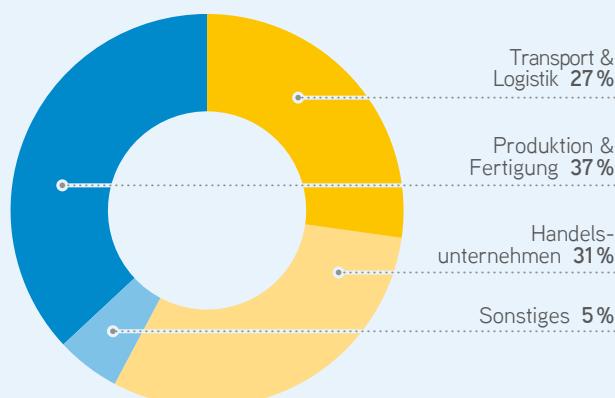
Ausblick

Aufgrund der zentralen Lage innerhalb Deutschlands und der aktuellen Marktbedingungen profitiert der Standort erneut von einer gesunden Nachfrage und einer lebhaften Neubauaktivität, die jedoch aufgrund des limitierten Grundstücks- und Entwicklungsangebots, insbesondere auf der „grünen Wiese“ und in den logistischen Hotspots, überschaubarer wird. Das könnte zum einen den Druck auf die Grundstückspreise und Mieten erhöhen, zum anderen eine zunehmende Verlagerung in die Peripherie in Gang setzen. Derzeitige Projektierungen, die sowohl weiteren Flächenumsatz für das laufende Jahr ankündigen, als auch die starke Nachfrage aus dem Bereich E-Commerce und Handel könnten dafür sorgen, dass der Fünfjahresdurchschnitt der Region übertroffen wird.

Mieten

Aufgrund des vergleichsweise hohen Flächenangebots im Neubaubereich zeigte sich die Spitzenmiete für Logistikflächen ab einer Größe von 3.000 m^2 weiterhin stabil auf dem Niveau des Vorjahrs ($4,60 \text{ €}/\text{m}^2$). Diese wird überwiegend in den am stärksten nachgefragten Bereichen Leipzig Stadtgebiet und im Flughafenumfeld Leipzig/Halle aufgerufen. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich leicht um 10 Cent auf $3,80 \text{ €}/\text{m}^2$.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in $\text{€}/\text{m}^2$

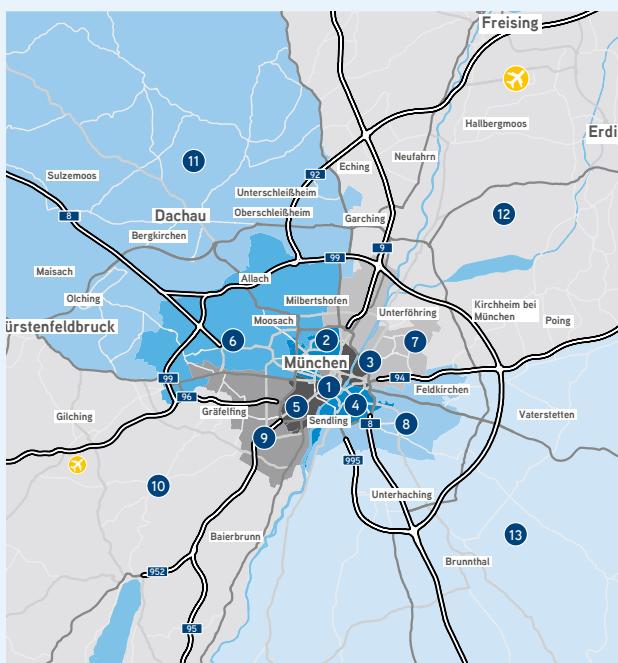




FAST FACTS

	2020	2019	Veränderung
Flächenumsatz	367.400	227.000	62 %
Vermietungsumsatz	334.000	202.500	65 %
Anzahl Abschlüsse	66	95	-31 %
Spitzenmiete*	7,30	7,15	2 %
Durchschnittsmiete	6,70	6,70	0 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Zentrum	0	0 %
2 Zentrum Nord-West	0	0 %
3 Zentrum Nord-Ost	0	0 %
4 Zentrum Süd-Ost	0	0 %
5 Zentrum Süd-West	0	0 %
6 Stadt Nord-West	19.200	5 %
7 Stadt Nord-Ost	8.800	2 %
8 Stadt Süd-Ost	9.900	3 %
9 Stadt Süd-West	23.400	6 %
10 Umland Süd-West	16.100	4 %
11 Umland Nord-West	28.800	8 %
12 Umland Nord-Ost	241.800	66 %
13 Umland Süd-Ost	19.400	6 %
Gesamt	367.400	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Münchener Industrie- und Logistikimmobilienmarkt generierte in der Summe einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rund 367.400 m² und übertraf dank der Sonderanmietung von KraussMaffei im VGP Parsdorf das Vorjahresergebnis um rund 62 %. Der Münchener Industrie- und Logistikimmobilienmarkt wird erneut von einer hohen Aktivität auf dem Vermietungsmarkt geprägt. Der reine Vermietungsumsatz betrug rund 334.000 m² und lag mit rund 65 % deutlich über dem Vorjahrswert. Im langjährigen Vergleich überschritt der Vermietungsumsatz den Fünfjahresdurchschnitt um 49 %. Der Anteil an Eigennutzer-Ansiedlungen summierte sich auf rund 33.400 m² bzw. 9 % und fiel im Vergleich zum Vorjahr um 2 Prozentpunkte geringer aus. Die größte Eigennutzer-Ansiedlung war mit rund 15.000 m² der Neubau des DHL Logistikzentrums am Flughafen.

Nachfrage und Angebot

In den letzten Jahren fand die Mehrheit der Abschlüsse unter 3.000 m², demnach im kleinen Größensegment, statt. Insgesamt generierten 35 Abschlüsse im Größenbereich 1.000 m² bis 5.000 m² einen Flächenumsatz von rund 85.400 m² bzw. 23 %. Diese hohe Nachfrage nach Flächen im kleinen und mittleren Größensegment ist typisch für den Münchener Markt. Bemerkenswert war, dass insgesamt sechs Anmietungen mit einer Gesamtfläche von rund 213.000 m² die 10.000-m²-Marke überschritten (2019: 45.500 m², drei Abschlüsse). Dazu zählt unter anderem der Abschluss des Logistikdienstleisters Hendricks, der ein Neubauobjekt im Teilmarkt Umland Nord-Ost mit rund 12.000 m² Fläche anmietete. Ferner unterzeichnete der Logistikdienstleister Hummel Möbelverleih einen Mietvertrag für eine 10.000 m² Neubaufläche ebenfalls im Teilmarkt Nord-Ost. Insgesamt generierten erneut die nördlichen Umlandteilmärkte den höchsten Flächenumsatz mit rund 270.600 m².

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	1.200	0 %
501–1.000	7.600	3 %
1.001–3.000	44.900	12 %
3.001–5.000	40.500	11 %
5.001–10.000	60.100	16 %
ab 10.001	213.100	58 %
Gesamt	367.400	100 %

Das Jahr 2020 wurde stark von der Nachfrage aus dem Bereich Produktion & Fertigung getrieben. Durch die Sonderanmietung von KraussMaffei konnte die Nutzergruppe mehr als die Hälfte bzw. 197.200 m² Fläche auf sich vereinen. Ohne die Sonderanmietung läge der Anteil der Nutzerbranche Produktion & Fertigung bei lediglich 21%. Im Vergleich hierzu lag das Ergebnis (inkl. KraussMaffei) rund 21 Prozentpunkten über dem Vorjahreswert.

Die Neubauaktivität bleibt in der Logistikregion München weiterhin schwach. Aufgrund der Covid-19-Pandemie konnten einige Bestandsflächen dem Markt wieder zur Verfügung gestellt werden, sodass die Leerstandsquote geringfügig auf 2,1% anstieg. Trotzdem ist das Ergebnis von einem gesunden Leerstand weit entfernt und setzt so den Markt weiter unter Druck. So werden Bestandsflächen in einigen Fällen zu Neubaupreisen wiedervermietet.

Mieten

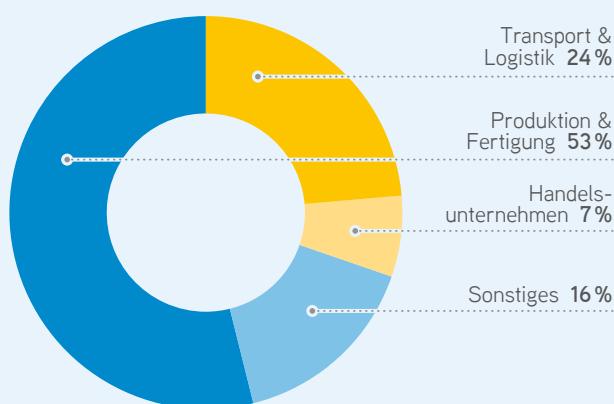
Aufgrund des bestehenden Flächenmangels und der niedrigen Leerstandsquote sind sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen. Die Spitzenmiete rangiert aktuell bei 7,30 €/m² und liegt rund 2 % über dem Vorjahresniveau, während die Durchschnittsmiete stabil bei 6,70 €/m² blieb. Im deutschlandweiten Vergleich ist der Münchner Industrie- und Logistikmarkt weiterhin der teuerste Markt.

Ausblick

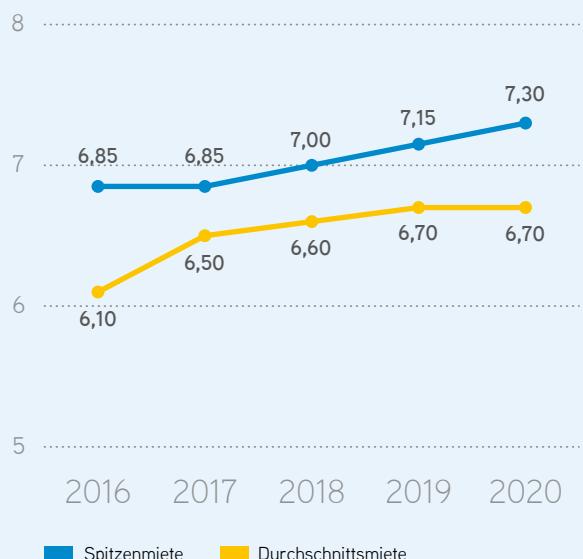
Die aktuelle Covid-19-Krise wurde vor allem durch die erhöhte Nachfrage aus dem E-Commerce-Bereich geprägt. Diese konnte an allen TOP 8 Standorten registriert werden. Auch am Automotivegeprägten Standort München konnten vermehrt Gesuche für Nutzer aus dem Bereich E-Commerce vernommen werden. Da das aktuelle Angebot nicht der Nachfrage entspricht, wird dies auch im neuen Jahr zu einem erhöhten Preiskampf führen.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



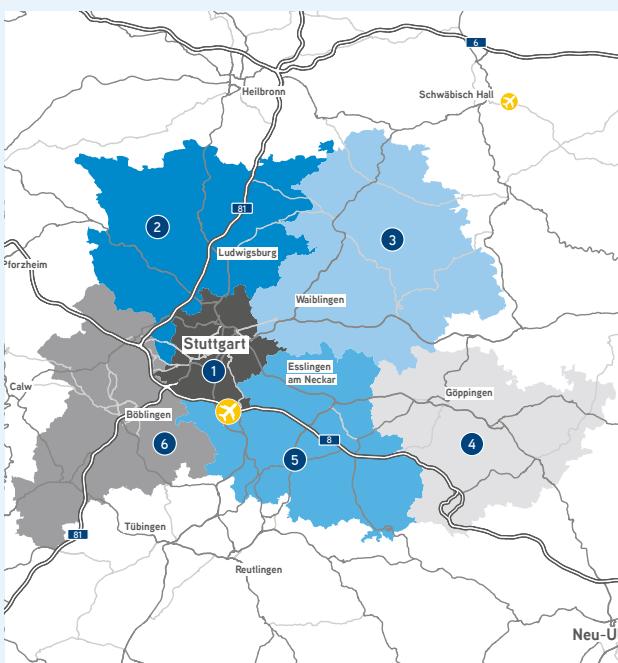
STUTTGART



FAST FACTS

	2020	2019	Veränderung
Flächenumsatz	127.700	171.400	-25 %
Vermietungsumsatz	127.700	130.500	-2 %
Anzahl Abschlüsse	32	83	-61 %
Spitzenmiete*	6,50	6,50	0 %
Durchschnittsmiete	5,30	5,20	2 %

*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche in m ²	Anteil
1 Stuttgart	7.600	5 %
2 Ludwigsburg	39.000	31 %
3 Rems-Murr-Kreis	22.700	18 %
4 Göppingen	0	0 %
5 Esslingen	40.400	32 %
6 Böblingen	18.000	14 %
Gesamt	127.700	100 %

VERMIETUNG

Flächenumsatz

Nach Ablauf des 4. Quartals verzeichnet der Stuttgarter Industrie- und Logistikmarkt einen gesamten Flächenumsatz von rund 127.700 m², was einem weiteren Rückgang von 25 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Mit Blick auf die letzten fünf Jahre liegt das Ergebnis sogar rund 46 % unter dem Durchschnitt. Bedeutende Eigennutzer-Abschlüsse, die in den vergangenen Jahren sonst den Flächenumsatz zusätzlich beflogen, fanden 2020 nicht statt, sodass der gesamte Flächenumsatz rein durch Vermietungen erzielt wurde. Die reine Vermietungsleistung blieb jedoch im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend stabil.

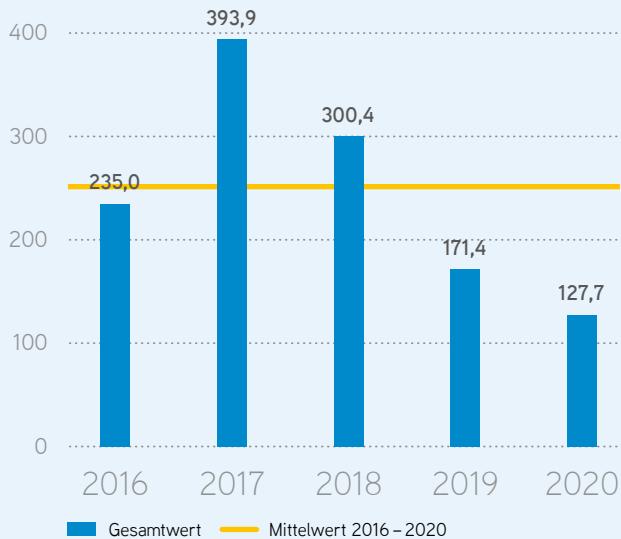
Angebot und Nachfrage

Zurückzuführen ist der deutliche Rückgang der Eigennutzer in erster Linie auf die wirtschaftlichen Unsicherheiten durch die Covid-19-Pandemie. Der Automotive-geprägte Standort verzeichnete einen spürbaren Umsatzeinbruch, aber

auch eine Verschiebung der Nachfragesituation. So konnte ein Anstieg der Vermietungen aus den Bereichen Handel und Logistik festgestellt werden. Vor allem Logistikdienstleister erhöhten ihren Anteil von 11 % im Vorjahr auf aktuell 41 %. Hierzu trug insbesondere der Mietvertragsabschluss eines Logistikdienstleisters für ca. 12.700 m² Logistikfläche in Plochingen bei. Weitere Mietverträge dieser Größenordnung wurden unter anderem durch Elflein Logistics in Böblingen (11.000 m²) und durch ein weiteres Logistikunternehmen in Korntal-Münchingen (ca. 10.000 m²) abgeschlossen. Den größten Abschluss erzielte ein Nutzer aus dem Bereich „Öffentliche Hand“ durch die Anmietung einer 17.500 m² großen Light-Industrial-Fläche ebenfalls in Korntal-Münchingen. Abschlüsse ab 10.000 m² erwiesen sich als tragende Säule des Flächenumsatzes, die etwa die Hälfte des Umsatzes generierten.

Die ansässige Industrielandschaft zeigte sich in der Vermietungsleistung zwar

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m ²	Fläche in m ²	Anteil
bis 500	800	1%
501–1.000	6.300	5%
1.001–3.000	15.000	12 %
3.001–5.000	14.200	11 %
5.001–10.000	26.800	21 %
ab 10.001	64.600	50 %
Gesamt	127.700	100 %

weitaus zurückhaltender (–60 %), aufgrund der zu erwartenden Optimierungsmaßnahmen der Supply Chain als auch durch den Wachstumsmarkt der Elektromobilität ist im neuen Jahr wieder ein zunehmender Bedarf bei hochmodernen Light-Industrial-Flächen zu erwarten. Zusätzlich zu dem Wegfall der umsatzstarken Nutzergruppe hat der Markt weiterhin mit einem geringen Flächenangebot zu kämpfen. Auch längere Vorlaufzeiten bei der Baurechtschaffung sorgen dafür, dass sich Anmietungen über einen längeren Zeitraum verteilen, als dies noch vor ein paar Jahren der Fall war. Die Grundstücksverfügbarkeit der Region zeigt sich überschaubar, was sich auch in steigenden Gewerbeblächenpreisen von bis zu 350,00 €/m² widerspiegelt. Derzeit kann lediglich eine marktprägende Entwicklung genannt werden, die östlich von Stuttgart in Plochingen mit etwa 28.000 m² geplant ist.

Mieten

Da es derzeit kaum verfügbare Neubauflächen zur Anmietung gibt, zeigt sich die Spitzenmiete weiterhin auf einem sta-

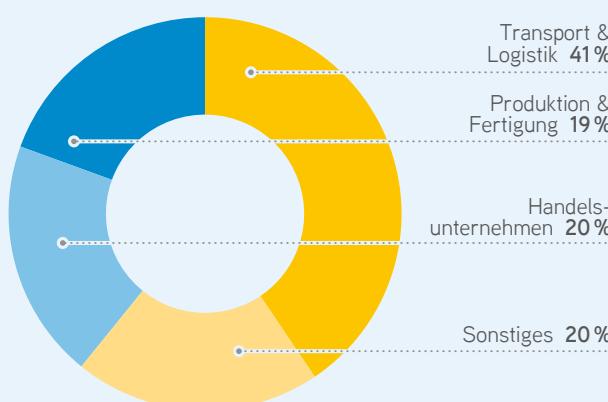
bilen Niveau von 6,50 €/m². Die Durchschnittsmiete erhöhte sich aufgrund des Angebotsmangels im Bestand um 10 Cent auf 5,30 €/m². Ein kurzfristiger Anstieg der Mieten ist aufgrund der aktuell noch zurückhaltenden Position der Nutzer vorerst auch nicht zu erwarten.

Ausblick

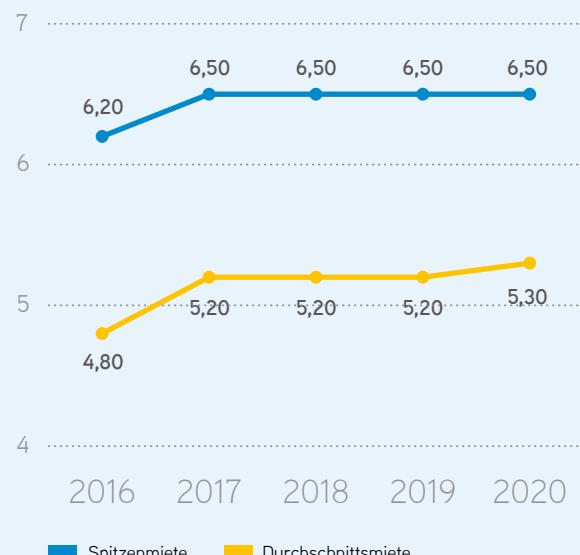
Für 2021 ist von einer Belebung der Nachfrage auf dem Markt auszugehen. Nutzer aus dem Automotive-Sektor könnten sich wieder weitaus aktiver im Markt zeigen. Zudem ist zu erwarten, dass Flächen aufgrund auslaufender Verträge oder einzelner Unternehmensaufgaben dem Markt wieder zur Verfügung stehen könnten. Des Weiteren sind Entwickler in der Region gezwungen, sich verstärkt mit dem Thema „Brownfield-Development“, sprich der Revitalisierung und Umnutzung von bereits bestehenden, veralteten Arealen auseinanderzusetzen, um hier das Flächenpotenzial der Region bestmöglich ausschöpfen zu können.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT

Transaktionsvolumen

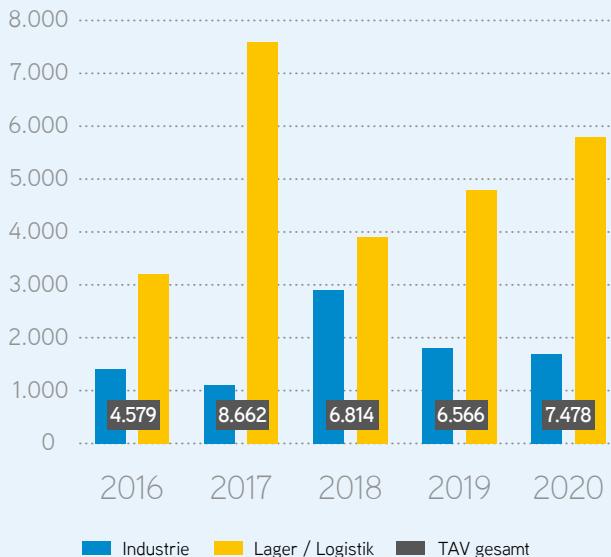
Der deutsche Industrie- und Logistikinvestmentmarkt beendet das Jahr 2020 mit einem außergewöhnlichen Investitionsvolumen von insgesamt rund 7,5 Mrd. €. Das Ergebnis übertrifft somit den Vorjahreswert um 14 % und gilt demnach als das bislang zweitstärkste je gemessene Jahresergebnis nach dem Rekordjahr 2017 (8,7 Mrd. €). Auf dem gesamten gewerblichen Immobilienmarkt positionierte sich die Assetklasse weiterhin auf Platz 3, konnte seinen Marktanteil jedoch von 9 % im Vorjahr auf nunmehr 13 % steigern. Das Jahr 2020 war geprägt von außergewöhnlichen Transaktionen, die die Stärke und Attraktivität dieser Assetklasse deutlicher als je zuvor zum Vorschein brachten. Die weltweite Covid-19-Pandemie hatte auf dem Investmentmarkt für einen zusätzlichen Aufschwung bei Logistikimmobilien gesorgt und viele neue Investoren dazu bewegt, mit der Assetklasse Logistik in Berührung zu kommen. So wurden mehr und mehr Investoren bei Bieterrunden registriert, die bislang kaum oder gar nicht in Logistikimmobilien investierten. Zusätzlich sorgte der weiterhin vorherrschende Produktmangel ins-

besondere im Core-Bereich dafür, dass die ohnehin schon überschaubaren Transaktionen am Markt den harten Wettbewerb verstärkten und 2020 Kaufpreisfaktoren aufgerufen wurden, die wir bislang nur von Büroinvestments kannten.

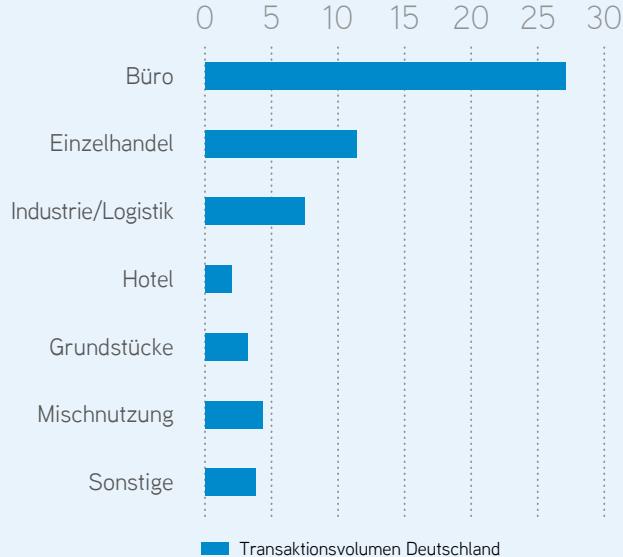
Angebot und Nachfrage

Für ein wenig Produktnachschub sorgten im Laufe des Jahres überdurchschnittlich viele Sale-and-Lease-Back-Transaktionen. Der Anstieg solcher Transaktionen ist größtenteils auf die Einflüsse der wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen, da sich einige Unternehmen mit dem Verkauf ihrer eigenen Immobilien im derzeitigen attraktiven Marktfeld Liquidität verschaffen, unter anderem auch, um ihr operatives Wachstum und ihre Wettbewerbssituation durch Unternehmensübernahmen zu stärken. Dieser Trend sorgte für einen leichten Nachschub bei Anlagemöglichkeiten und kam vor allem den Investoren zugute, die im ohnehin schon recht leergefegten Logistikinvestmentmarkt nach neuen, teils risikoreicheren und rentableren Opportunitäten suchen.

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Industrie- und Logistikimmobilien in Mrd. €



GRAFIK 2: Anteil der Immobilientypen in Deutschland in Mrd. €



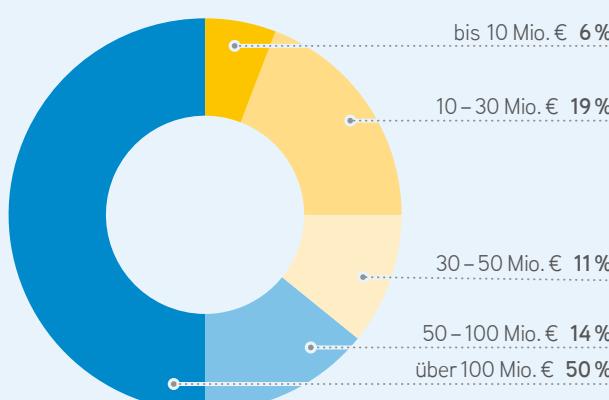
Der überwiegende Teil des Jahresumsatzes wurde zudem weitestgehend durch nationale Investoren erzielt. Diese investierten rund 4,2 Mrd. € in Industrie- und Logistikimmobilien, sodass sich ihr Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 18 Prozentpunkte erhöhte und auf 57 % stieg. Ausländische Investoren hatten aufgrund der Restriktionen im Reiseverkehr nur bedingt Möglichkeiten, Besichtigungen von zu erwerbenden Objekten oder Termine vor Ort wahrzunehmen, sodass ihr Marktanteil im Verlauf des Jahres deutlich zurückging. Bemerkenswert ist, dass der Logistikinvestimentmarkt ohne die Hilfe größerer milliardenschwerer Plattformdeals zu solch einem starken Jahresergebnis kam und sich direkt hinter dem außergewöhnlichen und von Portfoliokäufen geprägten Rekord-Jahr 2017 positioniert. Insgesamt erzielten Portfolio-Transaktionen rund 2,6 Mrd. € des gesamten Jahresumsatzes, was einem Anteil von 35 % am Gesamtumsatz entspricht. Zu den größten Paketdeals 2020 zählten unter anderem die Übernahme des europäischen Logistrial-Portfolios durch die Union Investment zu Beginn des Jahres (Gesamtvolumen bei

rund 800 Mio. €, davon entfällt mehr als die Hälfte auf die deutschen Objekte), der Verkauf des Roots Portfolios (14 Immobilien) mit einem Kaufpreis von über 500 Mio. € an AEW Europe im 4. Quartal sowie die Übernahme des Rocket-Portfolios, welches ebenfalls für einen Kaufpreis im mittleren dreistelligen Millionen-Bereich von Union Investment erworben wurde.

Renditen

Der Nachfrageboom bei Logistikinvestments und der daraus resultierende Wettbewerb löste im vergangenen Jahr enormen Druck auf die Renditen in Deutschland aus. Während die durchschnittliche Brutto-Spitzenrendite für moderne Logistikimmobilien in den bedeutendsten Logistikregionen Deutschlands im Vorjahr 2019 bei rund 4,20 % lag, sank diese im Laufe des Jahres um weitere 50 Basispunkte auf unter 3,70 %, was einer Netto-Rendite von circa 3,30 % entspricht. Im abgelaufenen Jahr wurden vereinzelt Transaktionen registriert, die durch ihr Gesamtportfolio absolute Outperformer waren und

GRAFIK 3: Transaktionsvolumen nach Größenklassen
in %



GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Käuferbranche
in Mrd. €



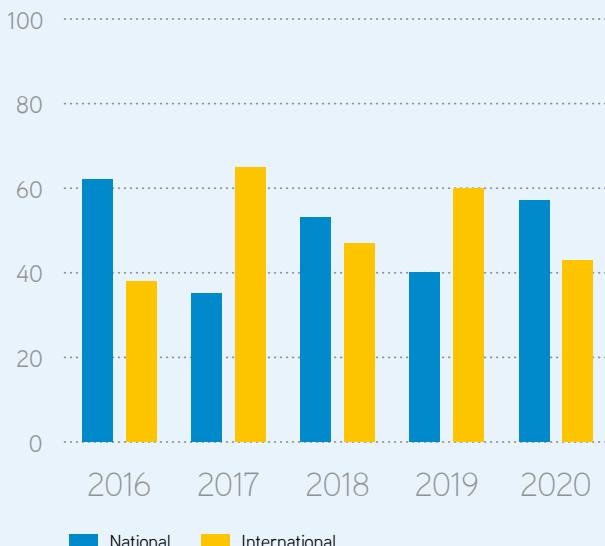
Kaufpreise über dem 28-fachen der Jahresnettomiete erzielten, die es normalerweise nur auf dem Büro- und Wohnimmobilienmarkt zu sehen gibt. So kam es dazu, dass die dabei erzielten Kaufpreise pro Quadratmeter teilweise die 2.000-€-Marke überschritten und den Maßstab für zukünftige gleichzusetzende Transaktionen setzten.

schlanken Betriebsabläufen in modernen Hallen. Der Logistiksektor zeigt sich erneut äußerst krisensicher, sodass wir von einem nachhaltig anhaltenden Run auf Industrie- und Logistikimmobilien ausgehen und somit auch eine weitere Renditekompression im Jahr 2021 möglich ist.

Ausblick

Das Wachstum im E-Commerce spricht für die zunehmende Attraktivität und Bedeutung von Logistikimmobilien in Deutschland. Bedingt durch die sich ausbreitende Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 und die daraus entstandenen Einschränkungen im Alltag entschieden sich immer mehr Haushalte, online zu bestellen und Einkäufe nach Hause liefern zu lassen. Das führte zu einem beachtlichen Anstieg des Paketvolumens in Deutschland und zu einem weiterwachsenden Bedarf an Lager- und Logistikflächen. Zudem erwarten wir durch Optimierungs- und Innovationsdruck in einigen Bereichen der klassischen Industrie in der Zeit nach Covid-19 den Ruf nach

GRAFIK 5: Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen in %



GRAFIK 6: Spitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den Top-Logistikregionen Mittelwert in %





GLOSSAR

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder von einem Eigennutzer realisiert bzw. erworben werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Berechnungsgrundlage sind ausschließlich Logistik-/Industrieflächen, anteilige Büro- und Nebenflächen sind nicht berücksichtigt.

Vermietungsumsatz

Der Vermietungsumsatz entspricht dem Flächenumsatz ohne Berücksichtigung eigengenutzter Flächen. Berechnungsgrundlage sind ausschließlich Logistik-/Industrieflächen, anteilige Büro- und Nebenflächen sind nicht berücksichtigt.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete bezieht sich auf Logistikflächen der neuesten Generation über 3.000 m² mit mind. 10 m UKB, 2–3 Andocktore/1.000 m², Sprinkleranlage und Büroflächenanteil bis 10 %.

Durchschnittsmiete

Die Durchschnittsmiete bezieht sich auf Logistikflächen mit multifunktionaler Nutzung über 3.000 m², ab 7 m UKB, 1–2 Andocktore/1.000 m² und geringem Büroflächenanteil.

Spitzenrenditen

Die Brutto-Spitzenrendite bezieht sich auf Class-A-Immobilien (Logistikimmobilien der neuesten Generation, Gebäudealter bis max. 10 Jahre, > 5.000 m², > 10,0 m UKB mit Andocktoren, lange Mietvertragslaufzeit) in den deutschen TOP-Logistikregionen.

KONTAKTE/STANDORTE



Nicolas Roy
HEAD OF INDUSTRIAL
& LOGISTICS GERMANY
nicolas.roy@colliers.com



Susanne Kiese
HEAD OF RESEARCH
susanne.kiese@colliers.com



Nicole Kinne
RESEARCH INDUSTRIAL
& LOGISTICS
nicole.kinne@colliers.com



Anna Owczarek
RESEARCH INDUSTRIAL
& LOGISTICS
anna.owczarek@colliers.com

Berlin
Budapester Straße 50
10787 Berlin
Tel. +49 30 202993-0

Düsseldorf
Königsallee 60 C
(Eingang Grünstraße)
40212 Düsseldorf
Tel. +49 211 862062-0

Frankfurt
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 719192-0

Hamburg
Burchardstraße 17
20095 Hamburg
Tel. +49 40 328701-0

Köln
Kaiser-Wilhelm-Ring 15
50672 Köln
Tel. +49 221 986537-0

Leipzig
Markgrafenstraße 2
04109 Leipzig
Tel. +49 341 2182990-0

München
Dachauer Straße 63
80335 München
Tel. +49 89 624294-0

Nürnberg
Am Tullnaupark 15
90402 Nürnberg
Tel. +49 911 462795-0

Stuttgart
Königstraße 5
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 22733-0

Bildnachweise
Titelseite: Prologis Park Niehl, Colliers
Berlin: Verdion Airport Park, Colliers
Düsseldorf: Segro Logistics Park
Oberhausen, Panattoni
Hamburg: Fotolia
Frankfurt: Magna Park, GLP
Köln: Prologis Park Niehl, Colliers
Leipzig: Logistikimmobilie nahe Glauchau,
Schnellecke Logistics SE
München: Light Industrial Objekt am
Nordring, C. Knobch
Stuttgart: Segro Logistics Park
Sachsenhausen, Segro

ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

Nicole Kinne
Associate Director | Research Industrial & Logistics
+49 89 624294-792
nicole.kinne@colliers.com

Anna Owczarek
Consultant | Research Industrial & Logistics
+49 89 624294-794
anna.owczarek@colliers.com

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

