



Accelerating success.

Deutschland 2022 / 2023

Markt- Bericht

Industrie- und Logistik-
märkte im Überblick

Herausforderungen meistern. Chancen nutzen.



Nicolas Roy
Head of Industrial &
Logistics Germany
nicolas.roy@colliers.com

Ukrainekrieg, Energiekrise, Inflationssorgen. Das Jahr 2022 war geprägt von Volatilität und Unsicherheit. Dennoch konnte die deutsche Wirtschaft 2022 wachsen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 %.

Die Aussichten für 2023 haben sich, seit dem Beginn des Ukrainekriegs, deutlich verbessert. Die lange Zeit befürchtete tiefe Rezession dürfte aller Wahrscheinlichkeit nach mild ausfallen. Jüngste Konjunkturprognosen gehen von einem BIP-Rückgang von weniger als 1 % für das Jahr 2023 aus.

Gleichzeitig bedeutete aber auch das Jahr 2022 für den Immobilienmarkt eine Zeitenwende. Anleihen gewannen als alternative Anlageform wieder an Attraktivität und die Zeit der Null- und Negativzinsen wurde endgültig beendet. Für Investoren haben sich die Finanzierungsbedingungen deutlich verändert, während die Nutzer vor allem mit der hohen Inflation und den steigenden Energiekosten zu kämpfen haben. Nichtsdestotrotz wird der Logistikimmobilienmarkt weiterhin Chancen bieten.

Auf der Vermietungsseite zeigte sich der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt solide (3,5 Mio. m²) und bewegte sich auf dem Niveau des Rekordjahres 2021 (3,7 Mio. m²). Entgegen dem negativen Sentiment verzeichneten fünf der Top-8-Logistikregionen im Fünfjahresvergleich ein Flächenumsatzplus. Im direkten Jahr-zu-Jahr-Vergleich verfehlten

sechs der acht Topstandorte den Vorjahreswert. Die hohe Vermietungsaktivität im Jahr 2021 sowie die niedrige Neubauproduktion sorgten für wenig Flächennachschub im Jahr 2022 und bremsten so die Anzahl der Vermietungen aus. Die Nachfrage ist weiterhin hoch und der Ausbruch des Ukrainekriegs im Februar 2022 führte zu einem erhöhten Bedarf an Lagerkapazitäten in Deutschland. Dies setzte die Spitzen- und Durchschnittsmieten deutlich unter Druck. Trotz der steigenden Energiekosten sahen wir Rekordmietwachstumsraten von bis zu 20 % (Berlin) bei der Spitzenmiete und 23 % (Berlin) bei der Durchschnittsmiete.

Der Investmentmarkt übertraf trotz der deutlichen Zurückhaltung seitens der Investoren das Rekordergebnis aus dem Vorjahr und erzielte stolze 9,3 Mrd. €. Das starke erste Quartal, auf das rund 38 % des Transaktionsvolumens entfielen, und die gestiegene Nachfrage seitens ausländischer Investoren, die ihren Anteil seit dem Beginn der Pandemie wieder auf über 50 % steigern konnten, waren die treibenden Faktoren. Logistik ist weiterhin die zweitwichtigste Assetklasse im gewerblichen Immobilienmarkt und zeigte sich bereits während der Covid-Krise als besonders krisensicher. Das veränderte Finanzierungsumfeld aufgrund der EZB-Politik war 2022 der Hauptgrund für Preiskorrekturen bei den Transaktionen und hatte keinen Einfluss auf die langfristige Nachfrage nach Logistikkassets.

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

Marktdaten im Überblick

Standortinformationen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Einwohnerzahl in 1.000	83.237	3.677	619	759	1.854	1.073	602	1.488	626
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	34.445	1.654	444	616	1.039	607	287	940	435
Arbeitslosenquote in %	5,4	8,6	6,5	5,7	6,9	8,4	6,5	4,1	4,6
Kaufkraft je Einwohner in €	25.331	23.305	29.555	27.922	27.606	26.252	22.151	33.223	28.505

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, MB-Research

Industrie & Logistik Vermietung

	Gesamt Top 8	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2022 in m ²	3.544.500	1.095.800	244.100	400.900	518.300	305.100	438.200	205.200	336.900
Veränderung ggü. Vorjahr in %	- 5	82	- 3	- 48	- 18	- 5	- 19	- 27	4
Vermietungsumsatz 2022 in m ²	2.860.400	713.900	188.400	400.900	364.800	299.300	383.100	173.100	336.900
Veränderung ggü. Vorjahr in %	- 14	19	- 22	- 44	- 35	- 3	- 4	- 26	25
Prognose Flächenumsatz bis Ende 2023	→	↓	→	→	→	→	↓	→	↓
Anzahl Abschlüsse	595	130	33	84	71	74	50	93	60
Durchschnittliche Flächen in m ²	5.758	5.883	7.397	4.772	7.300	4.123	8.764	2.207	5.615
Stärkste Branche									
Spitzenmiete in €/m ²		7,70	7,20	7,50	6,90	7,00	5,10	8,50	7,80
Prognose bis Ende 2023		↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Durchschnittsmiete in €/m ²		6,50	6,00	5,80	5,40	5,20	4,50	7,80	6,50
Prognose bis Ende 2023		↑	↑	→	↑	↑	↑	↑	↑

Handel Produktion & Fertigung Logistikdienstleister

Industrie & Logistik Investment - Top 8*

	Gesamt Top 8	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen 2022 in Mio. €	2.718	506	112	814	299	286	326	153	221
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	- 10	- 56	- 31	86	- 47	6	229	46	- 6
Prognose bis Ende 2023	↓	→	→	↓	→	↓	→	→	→

* bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

Industrie & Logistik Investment - Deutschland

	2018	2019	2020	2021	2022
Transaktionsvolumen gesamt in Mio. €	6.814	6.566	7.478	9.205	9.300
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	- 21	- 4	14	23	1
Anteil Industrie / Gewerbe in %	42	28	23	20	28
Anteil Lager / Logistik in %	58	72	77	80	72
Anteil am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt in %	11	9	13	15	18
Ausländische Investoren in %	47	60	43	48	52
Anteil Portfolioverkäufe in %	56	40	35	32	40
Größte Investorengruppe in %	Asset/ Fondsmanager	Asset/ Fondsmanager	Asset/ Fondsmanager	Asset/ Fondsmanager	Asset/ Fondsmanager
	45	40	42	31	40
Größte Verkäufergruppe in %	Projekt- entwickler/ Bauträger	Vermögensver- walter (Asset- und Fondsmanager)	Projekt- entwickler/ Bauträger	Projekt- entwickler/ Bauträger	Vermögensver- walter (Asset- und Fondsmanager)
	30	26	34	29	20
Spitzenrendite Lager- und Logistik- immobilien in den Top-Logistikregionen (Mittelwert) in %	4,50	4,20	3,70	3,25	4,30

Deutschland Vermietung

Flächenumsatz

Die deutschen Top-8-Industrie- und Logistikimmobilienmärkte generierten 2022 einen Flächenumsatz von insgesamt 3,5 Mio. m². Rund 9 % des Gesamtergebnisses entfielen mit 327.000 m² auf die überdurchschnittlich große Eigennutzeransiedlung von Tesla in der Logistikregion Berlin. Abzüglich des Sondereffekts Tesla lag der Flächenumsatz der Top-8-In-

dustrie- und Logistikimmobilienmärkte bei rund 3,2 Mio. m². Der Flächenumsatz ging zwar im Vergleich zum Vorjahr um 5 % zurück, verzeichnete jedoch im Fünfjahresvergleich ein Plus von 19 %. Zum Ende des Jahres 2022 konnte nur Stuttgart an die Rekordzahlen der Abschlüsse aus dem Vorjahr (55) anknüpfen und diese sogar um weitere 9 % übertreffen. Alle anderen Top-8-Logistikregionen verzeichneten bei der Anzahl der Abschlüsse

Fast Facts Top 8

	2022	2021	Veränderung
Flächenumsatz	3.544.500 m ²	3.734.800 m ²	-5 %
Vermietungsleistung	2.860.400 m ²	3.328.200 m ²	-14 %
Eigennutzer	10 %	11 %	100 bp
Anzahl Abschlüsse	595	687	-14 %
Durchschnittliche Flächengröße	5.758 m ²	5.775 m ²	0 %

ein Minus von bis zu 30 % (Düsseldorf). Die Logistikregion Berlin verzeichnete mit rund 758.900 m² (ohne Sondereffekt Tesla) den insgesamt höchsten Flächenumsatz in Deutschland. Auf Platz zwei und drei folgten Hamburg (518.300 m²) und Leipzig (438.200 m²). Den vierten Platz belegte die Logistikregion Frankfurt (400.900 m²), die 2021 mit 772.400 m² ein Rekordergebnis verzeichnete. Dahinter folgten Stuttgart (336.900 m²) und die beiden Rheinmetropolen Köln (305.100 m²) und Düsseldorf (244.100 m²). Schlusslicht bildete die Logistikregion München (205.200 m²), die aufgrund ihrer extrem niedrigen Leerstandsquote von 0,1 % quasi Vollvermietung verzeichnete und die hohe Nachfrage nicht bedienen konnte.

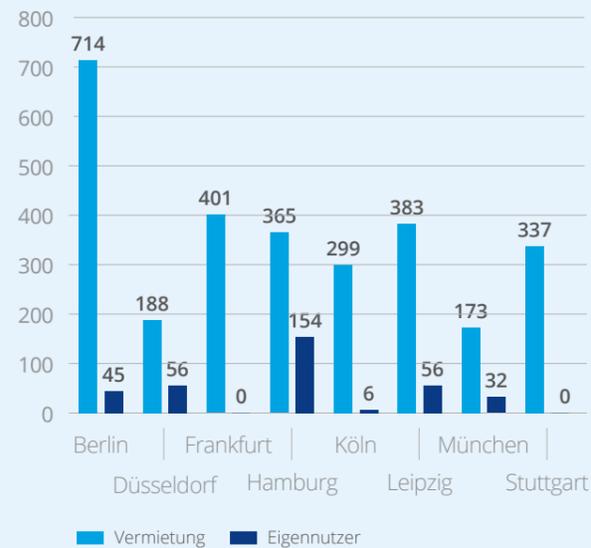
men mit 37 % den größten Anteil der Nutzergruppen aus, gefolgt von Logistikdienstleistern mit 30 %. Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe waren für rund 21 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich (Auswertung abzgl. Sonderabschluss Tesla).

Aufgrund des Grundstücksmangels war die Neubauaktivität, die 2021 ihren Höhepunkt erreicht hatte, 2022 rückläufig und bremste an allen Top-8-Standorten das Angebot und somit die Flächenumsätze aus. Die regionale Flächenknappheit zeigte sich insbesondere an der rückläufigen Anzahl an Abschlüssen (Vermietungen inklusive Eigennutzeransiedlungen) in den Top-8-Logistikregionen. Als Reaktion auf die sinkenden Neubautwicklungen wurden bereits 2021 einige strategische Anmietungen getätigt, um Flächenengpässen vorzubeugen. Diese kamen 2022 teilweise als Untermietflächen wieder auf den Markt und verbesserten so die Flächenumsätze an einigen Standorten. Die Hauptgründe dafür waren in erster Linie politische und wirtschaftliche Ereignisse und Unsicherheiten, die insbesondere die Expansionspläne der Handelsunternehmen beeinflussten.

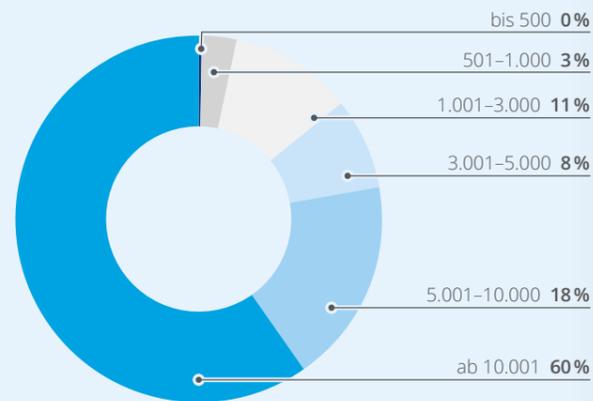
Angebot und Nachfrage

Im letzten Jahr haben fast alle Top-8-Logistikstandorte überdurchschnittliche Flächenumsätze registriert. Diese Entwicklung wurde größtenteils vom Boom im E-Commerce-Bereich getrieben und durch die Pandemie weiter befeuert. Auch 2022 machten Handelsunterneh-

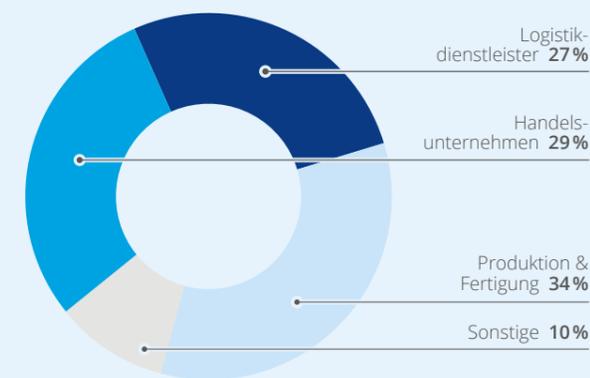
GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



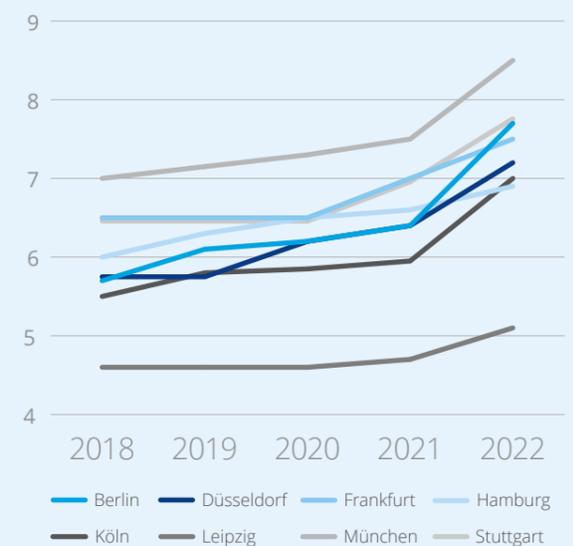
GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Größe Anteile in %



GRAFIK 3: Flächenumsatz nach Nutzerbranche Anteil in %



GRAFIK 4: Entwicklung der Spitzenmieten in €/m²



Mieten

Seit Mitte 2021 beobachten wir eine deutliche Beschleunigung des Mietwachstums an allen Standorten. Die Mehrheit der Top-8-Logistikregionen zeigte zwar einen Rückgang sowohl bei der Anzahl der Abschlüsse als auch bei den Flächenumsätzen, die Mietpreise stiegen jedoch in allen Regionen an. Aufgrund der regional unterschiedlich ausgeprägten Flächenverknappung registrierten wir bei den Spitzenmieten Mietwachstumsraten im Zwölfmonatsvergleich von rund 5 % (Hamburg) bis 20 % (Berlin). Insgesamt verzeichneten fünf der acht Topregionen Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich. Auch im Bestand wirkte sich die mangelnde Flächenverfügbarkeit aus und übte weiterhin Druck auf die Mieten aus, sodass auch die Durchschnittsmieten um bis zu 23 % (Berlin) gestiegen sind. Im Durchschnitt der Top-8-Logistikregionen ergibt das ein Rekordmietwachstum von 12 %.

Fazit und Prognose

Für 2023 erwarten wir aufgrund des niedrigen Angebots und der wenigen Neubauentwicklungen ein weiteres Mietwachstum an allen Top-8-Logistikstandorten. Gleichzeitig registrieren wir, dass Industrieunternehmen sich durch die Energiekrise zunehmend beunruhigt zeigen und diese Verunsicherung an ihre Logistikdienstleister weitergeben. Dies führt dazu, dass Kontraktlogistiker ihren Flächenbedarf für die kommenden Monate schlechter einschätzen können. 2023 werden Logistikdienstleister die Nachfrage maßgeblich prägen. Trends wie Friend- und Nearshoring werden die globalen Lieferketten verändern. Die Resilienz der globalen Lieferketten wurde durch die Krisen der vergangenen drei Jahre auf die Probe gestellt, sodass für die Nutzer die Notwendigkeit von Pufferlagern wieder gestiegen ist. Wir sehen, dass die Nachfrage weiterhin das vorhandene Angebot deutlich übersteigt. Dieser Trend wird sich auch im Jahr 2023 weiter fortsetzen. Vor dem Hintergrund des Flächenmangels und der niedrigen Leerstandsquoten wird dies die Mietpreisentwicklung weiter antreiben.



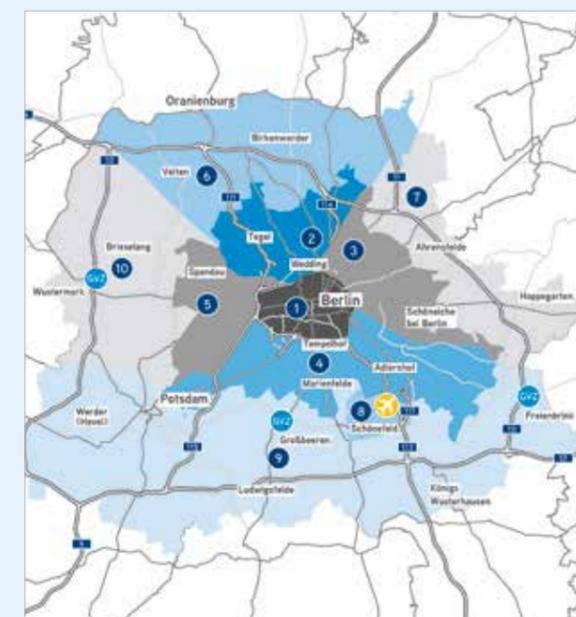
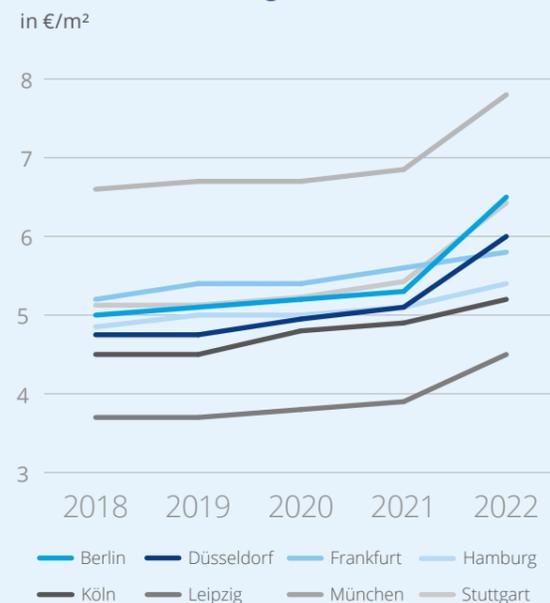
Fast Facts

	2022**	2021	Veränderung
Flächenumsatz	758.900 m ²	603.700 m ²	26 %
Vermietungsumsatz	713.900 m ²	601.800 m ²	19 %
Anzahl Abschlüsse	129	140	-8 %
Spitzenmiete*	7,70 €/m ²	6,40 €/m ²	20 %
Durchschnittsmiete	6,50 €/m ²	5,30 €/m ²	23 %

* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

** ohne Sonderabschluss Tesla (327.000 m²)

GRAFIK 5: Entwicklung der Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Zentrum	4.000 m ²	1 %
2 Stadt Nord	31.300 m ²	4 %
3 Stadt Ost	37.200 m ²	5 %
4 Stadt Süd	120.900 m ²	16 %
5 Stadt West	54.700 m ²	7 %
6 Umland Nord	65.500 m ²	9 %
7 Umland Ost	37.500 m ²	5 %
8 Flughafenumfeld BER	13.500 m ²	2 %
9 Umland Süd	327.900 m ²	42 %
10 Umland West	66.400 m ²	9 %
Gesamt	758.900 m²	100 %

Vermietung

Flächenumsatz

Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnete zum Ende des Jahres 2022 einen Rekordflächenumsatz von 1,1 Mio. m². Dazu trug der Eigennutzerabschluss von Tesla bei, der mit rund 327.000 m² knapp ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes ausmachte. Die Gigafactory von Tesla in Grünheide wurde bereits zum Jahreswechsel 2021/2022 fertiggestellt, aber aufgrund der fehlenden Baugenehmigung konnte der Abschluss erst im ersten Quartal 2022 berücksichtigt werden. Abzüglich des Sonderabschlusses wurde ein Flächenumsatz von 758.900 m² erzielt. Dies entspricht einem Plus von 26 % im Vergleich zum Vorjahr und liegt außerdem stolze 60 % über dem Fünfjahresdurchschnitt. Trotz des überdurchschnittlichen Flächenumsatzes fanden in der Summe rund 8 % weniger Abschlüsse als 2021 statt (130). Die reine Vermietungsleistung betrug 713.900 m² und übertraf um 19 % den Vorjahreswert. Ähnlich wie im Vorjahr fanden, außer der Tesla Ansiedlung, kaum marktprägende

Eigennutzer-Ansiedlungen statt. Die größten Vermietungsabschlüsse wurden im vierten Quartal registriert. So mietete der Elektrogroßhändler Sonepar ca. 50.000 m² im „Magna Park Berlin“ am westlichen Berliner Autobahnring A 10. Darüber hinaus war Tesla auch außerhalb der Gigafactory aktiv und mietete eine rund 40.000 m² umfassende Logistikneubauhalle in Mittenwalde.

Nachfrage und Angebot

Für das Jahr 2022 wurden 19 Mietvertragsabschlüsse über 10.000 m² Hallenfläche am Markt registriert. Insgesamt entfielen rund 60 % des Flächenumsatzes (abzüglich des Sonderabschlusses Tesla) auf diese Flächenkategorie. Knapp die Hälfte (47 %) der großvolumigen Abschlüsse fand in bereits fertiggestellten Neubauobjekten statt. Die zunehmende Grundstücksknappheit bremste die Neubauaktivität in der Region aus, sodass lediglich 16 % des Flächenumsatzes in Projektentwicklungen

stattfand (2021: 28 %). 2022 wurden insgesamt rund 22.000 m² in Form von Untervermietungen generiert. Darüber hinaus zeigte sich in der Logistikregion Berlin der steigende Flächenbedarf im E-Commerce-Sektor als tragende Säule des Flächenumsatzes. Mit einem Anteil von 37 % am Flächenumsatz waren 2022 Handelsunternehmen der Hauptumsatztreiber. Vor allem im Flächensegment über 10.000 m² wurde die Hälfte aller Anmietungen von Handelsunternehmen generiert. Insbesondere Lebensmittelhändler und E-Food-Unternehmen mieteten überdurchschnittlich viel Fläche im südlichen und westlichen Umland an und sorgten für Rekordflächenumsätze.

Mieten

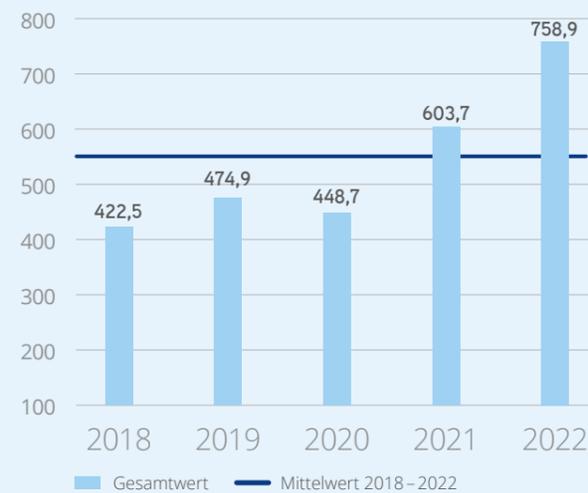
Die Attraktivität der Region Berlin und die hohe Nachfrage bei einem gleichzeitig niedrigen Angebot führte zu Rekordmietwachstumsraten. Die Spitzenmiete für Logistikflächen über 3.000 m² in der gesamten Region lag zum Ende des Jahres bei 7,70 €/m² (+20 %). In den Umlandgemeinden wurde eine Spitzenmiete von 5,70 €/m² erzielt (+14 %). Der zunehmende Flächenmangel wirkte sich deutlich

auf die durchschnittliche Miete aus, die zum Ende des Jahres bei 6,50 €/m² lag und ein Plus von 23 % verzeichnete. Die hohe Nachfrage wirkte sich nicht nur auf das Mietniveau für Logistikflächen aus, sondern auch vermehrt auf die Mietpreise für Light-Industrial-Objekte im Stadtgebiet. Die Spitzenmiete für Light Industrial betrug zum Ende des Jahres 9,60 €/m² (+17 %).

Ausblick

Für 2023 sind mehrere Neubauprojekte in Planung, die zwar für Flächennachschub auf dem Markt sorgen werden, aber langfristig die Nachfrage nicht bedienen können. Es wird erwartet, dass Untervermietungen weiterhin eine Rolle spielen und so trotz der rückläufigen Neubautätigkeit den Flächenumsatz stabilisieren werden. Insgesamt erwarten wir, dass der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr rückläufig sein wird, aber den Fünfjahresdurchschnitt von rund 475.000 m² übertreffen wird. Der Nachfrageüberhang wird sich in anhaltenden Mietwachstumsraten spiegeln.

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²

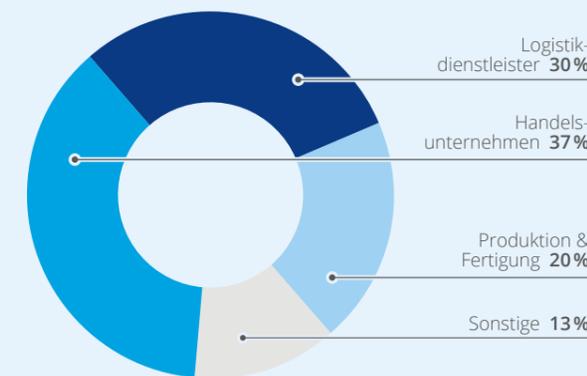


Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m ²	500 m ²	0 %
501 – 1.000 m ²	21.900 m ²	3 %
1.001 – 3.000 m ²	92.000 m ²	12 %
3.001 – 5.000 m ²	56.200 m ²	7 %
5.001 – 10.000 m ²	134.200 m ²	18 %
ab 10.001 m ²	454.100 m ²	60 %
Gesamt	758.900 m²	100 %

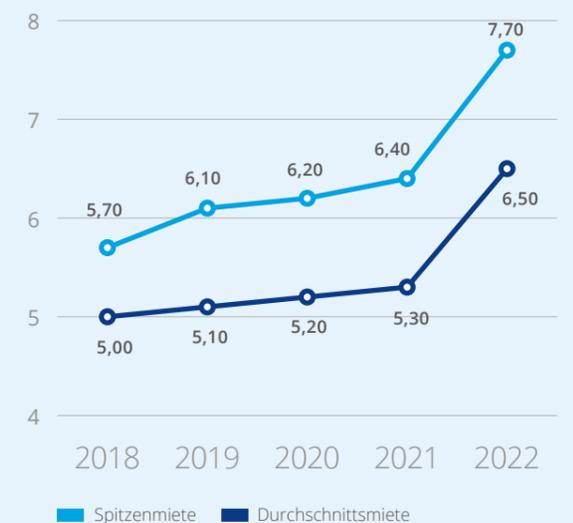
GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten

in €/m²



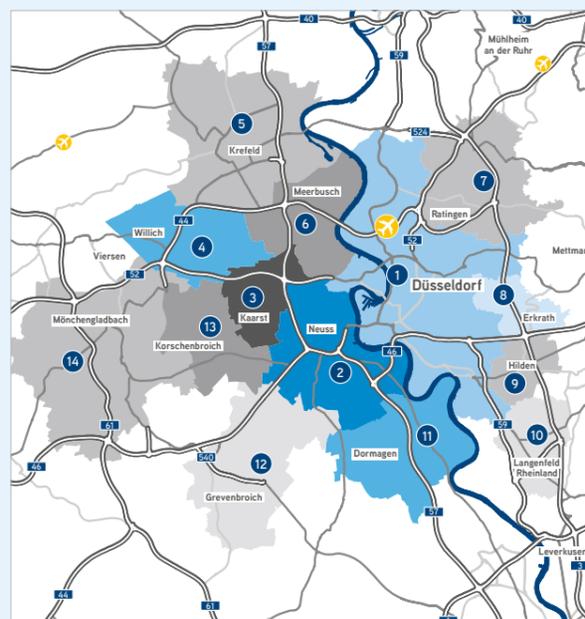
Düsseldorf



Fast Facts

	2022	2021	Veränderung
Flächenumsatz	244.100 m ²	252.800 m ²	-3 %
Vermietungsumsatz	188.400 m ²	241.800 m ²	-22 %
Anzahl Abschlüsse	33	47	-30 %
Spitzenmiete*	7,20 €/m ²	6,40 €/m ²	13 %
Durchschnittsmiete	6,00 €/m ²	5,10 €/m ²	18 %

* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Düsseldorf	46.600 m ²	19 %
2 Neuss	17.300 m ²	7 %
3 Kaarst	0 m ²	0 %
4 Willich	0 m ²	0 %
5 Krefeld	48.700 m ²	20 %
6 Meerbusch	0 m ²	0 %
7 Ratingen	11.300 m ²	5 %
8 Erkrath	0 m ²	0 %
9 Hilden	54.200 m ²	22 %
10 Langenfeld	0 m ²	0 %
11 Dormagen	700 m ²	0 %
12 Grevenbroich	55.800 m ²	23 %
13 Korschenbroich	0 m ²	0 %
14 Mönchengladbach	9.500 m ²	4 %
Gesamt	244.100 m²	100 %

Vermietung

Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erreichte 2022 einen Flächenumsatz von 244.100 m² und verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 3 %. Während der Vermietungsumsatz in der Region in den letzten 12 Monaten um 22 % zurückgegangen ist, fiel der Anteil von Eigennutzern am Flächenumsatz mit 23 % ungewöhnlich hoch aus. Dies ist auf die große Ansiedlung eines Lebensmittelhändlers in Grevenbroich zurückzuführen, wo ein 50.700 m² großes Warenverteilzentrum entsteht, für das Mitte des Jahres der erste Spatenstich gesetzt wurde. Darüber hinaus fanden keine marktrelevanten Eigennutzeransiedlungen statt, was vor allem an dem zunehmenden Grundstücksangel in der Region liegt. Bemerkenswert ist, dass rund 27 % aller Abschlüsse im großvolumigen Segment über 10.000 m² getätigt wurden und somit 67 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachten (163.500 m²). Der größte Vermietungsabschluss fand in

Hilden statt, wo ein Handelsunternehmen eine rund 17.300 m² große Neubaufäche anmietete.

Angebot und Nachfrage

Die vorherrschende Flächenknappheit auf dem Markt spiegelt sich vor allem in den rückläufigen Neubauaktivitäten wider, was sich wiederum in der Verteilung der Abschlüsse nach Gebäudetyp zeigt. So fanden rund 44 % aller Vermietungen im Bestand statt. Lediglich 5 Anmietungen konnten in sich im Bau befindenden Projektentwicklungen registriert werden. Insgesamt verzeichnete der Markt trotz des niedrigen Angebots eine rege Nachfrage nach Logistikflächen. 2022 sind neue bzw. weitere Player aus dem Bereich der KEP-Dienstleistungen auf den Markt getreten und suchen dort nach passenden Logistikflächen. Wie bereits 2021 waren Handelsunternehmen auch im Jahr 2022 wieder Hauptakteure auf dem Markt und machten rund 56 % des

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m ²	400 m ²	0 %
501 – 1.000 m ²	3.600 m ²	2 %
1.001 – 3.000 m ²	25.700 m ²	10 %
3.001 – 5.000 m ²	7.300 m ²	3 %
5.001 – 10.000 m ²	43.600 m ²	18 %
ab 10.001 m ²	163.500 m ²	67 %
Gesamt	244.100 m²	100 %

Flächenumsatzes aus, was eine Steigerung um 16 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr ist. Zweitgrößte Nutzergruppe waren Logistikdienstleister mit einem Anteil von 25 %. Schlusslicht bildeten Unternehmen aus der Produktion und Fertigung mit rund 3 %. Allgemein konnte beobachtet werden, dass aufgrund der ökonomischen und politischen Unsicherheiten vermehrt kürzere Mietvertragslaufzeiten angefragt wurden.

Mieten

Der Angebotsengpass zusammen mit einer steigenden Nachfrage führte 2022 zu einem hohen Wettbewerbsdruck in der Logistikregion und infolgedessen zu steigenden Mieten. Die niedrigen Neubauaktivitäten aufgrund des Grundstücksmanagements erhöhten zudem den Druck auf die Bestandsmieten. Dies führte dazu, dass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete ein Rekordwachstum im zweistelligen Bereich verzeichneten. Die Spitzenmiete für Düsseldorf lag 2022 bei 7,20 €/m² und ist somit um 13 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Durch-

schnittsmiete verzeichnete ein Plus von 18 % und liegt derzeit bei 6,00 €/m².

Ausblick

Der Markt verzeichnet in der langjährigen Betrachtung einen stetigen Abbau seiner Flächenkapazitäten, die sich in rückläufigen Umsätzen verdeutlichen. Für 2023 erwarten wir einen stabilen Flächenumsatz, da das Angebot durch geplante Neubautwicklungen in der Region steigen wird. Diese werden kurzfristig für Entspannung auf dem Markt sorgen, können die hohe Nachfrage langfristig jedoch nicht bedienen. Darüber hinaus könnten Untervermietungen im Markt an Bedeutung gewinnen. Aufgrund aktueller Unsicherheiten und veränderter Expansionspläne werden Handelsunternehmen ihre strategisch angemieteten Flächen gegebenenfalls kurzfristig abgeben. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete werden 2023 aufgrund des vorherrschenden Flächenmangels und Wettbewerbsdrucks weiterhin steigen und ein moderates Wachstum aufweisen.



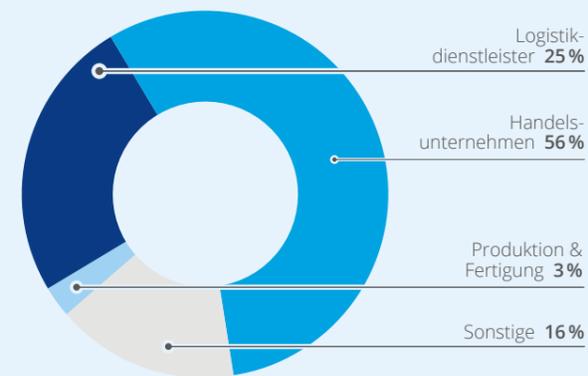
Frankfurt/Rhein-Main

Fast Facts

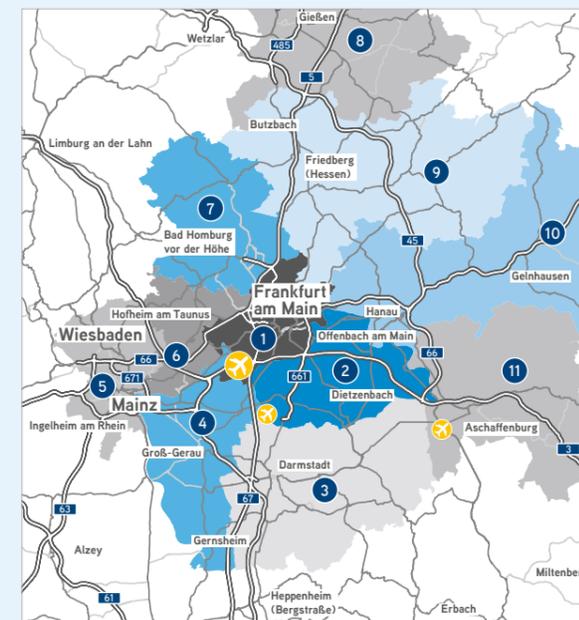
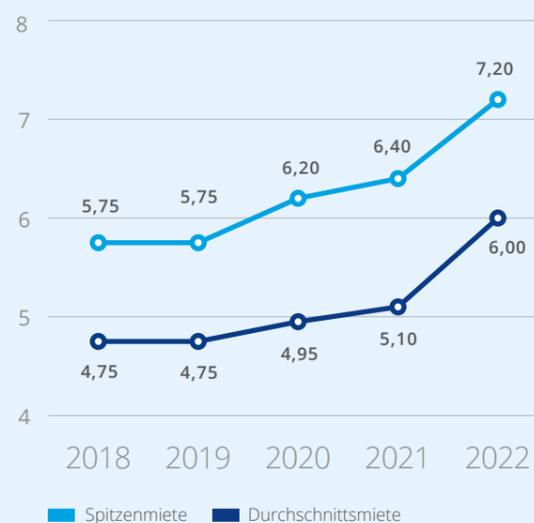
	2022	2021	Veränderung
Flächenumsatz	400.900 m ²	772.400 m ²	-48 %
Vermietungsumsatz	400.900 m ²	712.600 m ²	-44 %
Anzahl Abschlüsse	84	105	-20 %
Spitzenmiete*	7,50 €/m ²	7,00 €/m ²	7 %
Durchschnittsmiete	5,80 €/m ²	5,60 €/m ²	4 %

* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Frankfurt am Main	70.300 m ²	18 %
2 Offenbach	48.200 m ²	12 %
3 Darmstadt	31.400 m ²	8 %
4 Groß-Gerau	94.400 m ²	24 %
5 Mainz + Wiesbaden	7.500 m ²	2 %
6 Main-Taunus-Kreis	8.900 m ²	2 %
7 Hochtaunuskreis	5.800 m ²	1 %
8 Gießen	42.700 m ²	11 %
9 Wetteraukreis	74.800 m ²	19 %
10 Main-Kinzig-Kreis	10.000 m ²	2 %
11 Aschaffenburg	6.900 m ²	1 %
Gesamt	400.900 m²	100 %

Vermietung

Flächenumsatz

Zum Ende des Jahres 2022 erzielte der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Frankfurt einen Flächenumsatz von 400.900 m². Das Ergebnis verfehlte sowohl den Vorjahreswert (- 48 %) als auch den Fünfjahresdurchschnitt (- 35 %). Aufgrund des Flächenmangels wurden insgesamt 20 % weniger Abschlüsse generiert als im Jahr 2021. Insgesamt prägte der Grundstücksmangel den Markt. Vor allem Eigennutzer leiden unter der Knappheit an verfügbaren Grundstücken innerhalb der Kernregion, sodass 2022 keine marktrelevanten selbst genutzten Ansiedlungen innerhalb des Kerngebiets registriert wurden. Folglich müssen immer mehr Eigennutzer in die Peripherie ausweichen.

Im zweiten und dritten Quartal fanden die größten Anmietungen des Jahres statt. Mitte des Jahres mietete B+S Logistik eine rund 42.000 m² große Bestands-halle in Hammersbach. Den zweitgrößten Abschluss generierte Rexel Germany

GmbH in Raunheim (rund 25.600 m²). Darüber hinaus wurden rund 23.000 m² des sich im Bau befindlichen VGP Parks in Gießen an einen Logistikdienstleister vermietet. Neben der regen Vermietungsaktivität in der Peripherie wurden insgesamt knapp 50.000 m² Fläche innerhalb der Cargo City Frankfurt vermietet.

Angebot und Nachfrage

Nach einem Rekordjahr 2021 nahm vor allem der Anteil an großvolumigen Abschlüssen 2022 deutlich ab. Die Kernregion verzeichnete kaum entwicklungsfähige Grundstücke. Projektentwickler und Nutzer werden immer mehr in die Peripherie verdrängt, wo es noch vereinzelt attraktive Entwicklungsgrundstücke gibt. Dabei spielt nicht nur die Größe bzw. der Zuschnitt des Grundstücks eine wichtige Rolle, sondern auch das Preisniveau. Vor dem Hintergrund der angespannten Finanzierungslage lässt sich ein rückläufiger Trend bei den Grundstückspreisen erkennen. Insgesamt entfielen lediglich

11 % aller Abschlüsse auf Anmietungen über 10.000 m². Der Schwerpunkt der Vermietungsaktivität lag auf dem Flächen-segment 3.000 m² bis 5.000 m² (56 % aller Abschlüsse). Die rückläufige Neubautätigkeit und das geringe Angebot an großvolumigen Flächen bremste die Vermietungsaktivität der Handelsunternehmen, die in der Vergangenheit die wichtigste Nutzergruppe in der Region waren (2021: 51 %). Im Jahr 2022 waren Logistikdienstleister für rund 47 % des Flächenumsatzes verantwortlich und lagen vor Handelsunternehmen, die sich zurückhaltend zeigten (31 %). Produktionsunternehmen spielten aus historischen Gründen weiterhin eine untergeordnete Rolle (9 %) in der Logistikregion Frankfurt.

Mieten

Nachdem 2021 ein Rekordflächenumsatz generiert worden war, wurde das Jahr 2022 von einem zunehmenden Angebotsmangel geprägt. Aus diesem Grund stieg die Spitzenmiete für Logistikobjekte über 3.000 m² auf 7,50 €/m², was einem Plus von 7 % entspricht. Der Druck auf die Bestandsmieten blieb konstant, so-

dass die Durchschnittsmiete lediglich um 4 % auf 5,80 €/m² stieg.

Ausblick

Bereits seit 2018 ist die Region Frankfurt von rückläufigen Flächenumsätzen geprägt. 2021 wurde ein Rekordergebnis aufgrund von mehreren Neubauprojekten generiert. Ende 2021 konnten wir eine erneute Verschärfung der Wettbewerbssituation auf dem Frankfurter Markt beobachten. Dieser Trend war auch prägend für die Entwicklung des Flächenumsatzes 2022 und wird sich bis ins Jahr 2023 fortsetzen. Bis Ende 2023 erwarten wir aufgrund einiger Untervermietungen eine Stabilisierung des Flächenumsatzes auf dem Niveau von 2021, aber unterhalb des Fünfjahresdurchschnitts von rund 621.000 m². Das Mietpreisniveau wird 2023 weiter steigen, da die Nachfrage innerhalb der Logistikregion weiterhin sehr groß ist. Die Region Frankfurt ist vor allem für Logistikdienstleister die wichtigste globale Drehscheibe in Europa, insofern werden diese Nutzer weiterhin für hohen Wettbewerb in der Region sorgen.

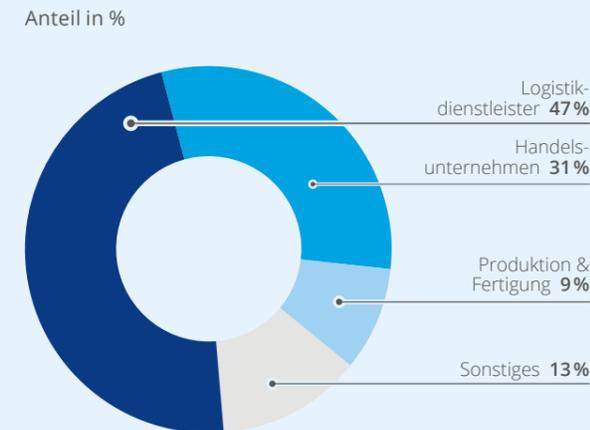
GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



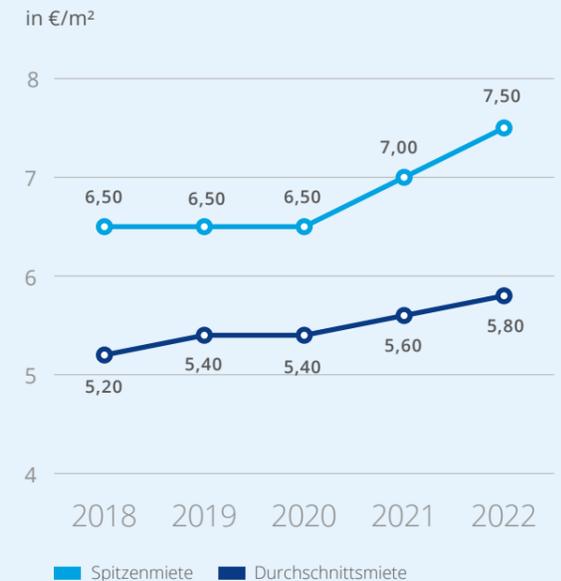
Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m ²	2.200 m ²	1 %
501 – 1.000 m ²	14.800 m ²	4 %
1.001 – 3.000 m ²	73.900 m ²	18 %
3.001 – 5.000 m ²	50.800 m ²	13 %
5.001 – 10.000 m ²	48.200 m ²	12 %
ab 10.001 m ²	211.000 m ²	52 %
Gesamt	400.900 m²	100 %

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten



Hamburg



Fast Facts

	2022	2021	Veränderung
Flächenumsatz	518.300 m ²	635.900 m ²	- 18 %
Vermietungsumsatz	364.800 m ²	561.000 m ²	- 35 %
Anzahl Abschlüsse	71	96	- 26 %
Spitzenmiete*	6,90 €/m ²	6,60 €/m ²	5 %
Durchschnittsmiete	5,40 €/m ²	5,10 €/m ²	6 %

* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

Vermietung

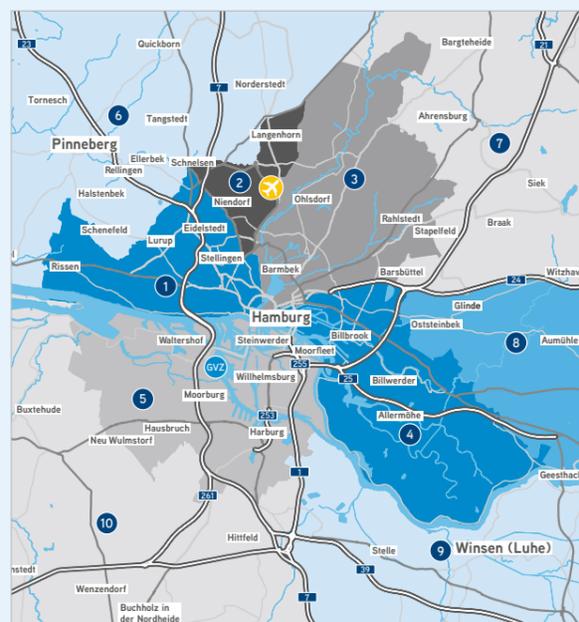
Flächenumsatz

Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte zum Ende des Jahres 2022 einen Flächenumsatz von insgesamt 518.300 m². Nach einem sehr starken Vorjahr und vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenknappheit verzeichnete die Region zwar einen Umsatzrückgang von 18 % im Vergleich zum Vorjahr, liegt mit 8 % jedoch deutlich über dem Fünfjahresdurchschnitt. Auch hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse konnte der Markt nicht an das sehr gute Vorjahresergebnis anknüpfen. So wurden 2022 rund 25 Abschlüsse weniger getätigt, was einem Rückgang von 26 % entspricht. Der Vermietungsumsatz ist mit 364.800 m² im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls zurückgegangen (- 35 %). Eigennutzer haben hingegen mit insgesamt 153.500 m² ihren Anteil mehr als verdoppelt. Somit fiel der Anteil an Eigennutzeransiedlungen mit 30 % am Flächenumsatz im Vergleich zu den anderen Top-8-Logistikregionen sehr hoch aus. Größte

Eigennutzeransiedlung 2022 fand im Teilmarkt Umland-Süd in Stelle statt, wo ein Lebensmittelhändler eine 42.500 m² große Logistikhalle baut. Die größte Vermietung fand im Kerngebiet Hamburg statt, wo ein Produktionsunternehmen rund 29.600 m² im Bestand anmietete.

Angebot und Nachfrage

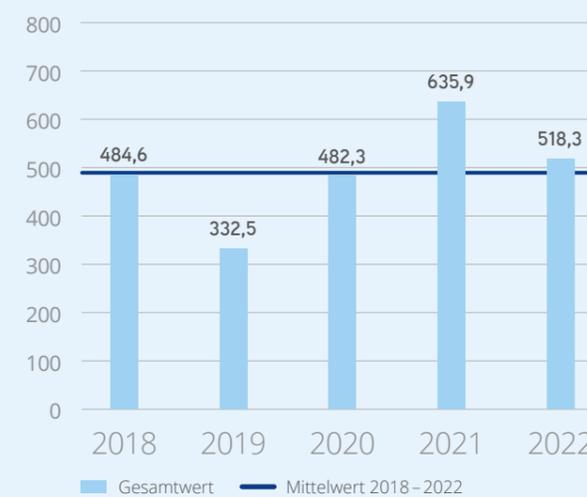
Trotz des sinkenden Angebots blieb die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien 2022 stabil. Der Markt verzeichnete eine erhöhte Nachfrage nach kleinteiligen Flächen im Größensegment von 1.000 bis 3.000 m². Rund 41 % aller Abschlüsse fanden in diesem Segment statt, machten jedoch lediglich 11 % des gesamten Flächenumsatzes aus. Den größten Anteil mit 68 % hatten Flächen über 10.000 m² mit insgesamt 18 Abschlüssen (25 %). Knapp die Hälfte dieser Abschlüsse fand im Umland statt. Interessenten, die nach großen Flächen in der Logistikregion suchen, müssen vermehrt ins Umland



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Stadt West	3.700 m ²	1 %
2 Stadt Nord-West	10.700 m ²	2 %
3 Stadt Nord-Ost	7.500 m ²	1 %
4 Stadt Ost	94.200 m ²	18 %
5 Stadt Süd	139.800 m ²	27 %
6 Umland Nord-West	58.000 m ²	12 %
7 Umland Nord-Ost	83.100 m ²	16 %
8 Umland Ost	50.000 m ²	10 %
9 Umland Süd-Ost	58.900 m ²	11 %
10 Umland Süd-West	12.400 m ²	2 %
Gesamt	518.300 m²	100 %

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m ²	0 m ²	0 %
501 – 1.000 m ²	4.800 m ²	1 %
1.001 – 3.000 m ²	58.300 m ²	11 %
3.001 – 5.000 m ²	37.500 m ²	7 %
5.001 – 10.000 m ²	65.700 m ²	13 %
ab 10.001 m ²	352.000 m ²	68 %
Gesamt	518.300 m²	100 %



ausweichen, da aufgrund des Grundstücksmangels keine großen Areale mehr im Hamburger Raum verfügbar sind. Während im vorletzten Jahr Logistikdienstleister mit knapp 60 % des Flächenumsatzes die größte Nutzergruppe darstellten, lag ihr Anteil 2022 nur noch bei rund 30 %. Handelsunternehmen dominierten 2022 mit einem Anteil von 50 % und wiesen die meisten Vermietungen ab 10.000 m² auf. Zum Ende des Jahres konnte aufgrund der allgemeinen Unsicherheiten durch den Ukrainekrieg und des hohen Zinsniveaus zudem eine verhaltene Stimmung bezüglich Neuanmietungen auf dem Markt wahrgenommen werden.

Mieten

Die Logistikregion Hamburg verzeichnete 2022 insgesamt ein geringes, aber stabiles Flächenangebot, das in den letzten 12 Monaten zu einem moderaten Mietwachstum geführt hat. Folglich ist die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 5 % auf 6,90 €/m² gestiegen. Die sehr geringe Anzahl an Neubauentwicklungen in der Region setzte zudem die Bestands-

mieten weiter unter Druck, sodass die Durchschnittsmiete um 6 % auf 5,40 €/m² angestiegen ist.

Ausblick

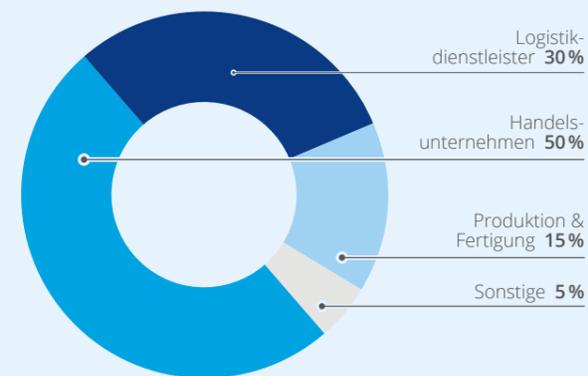
Trotz des sinkenden Angebots aufgrund des vorherrschenden Grundstücksmangels und der sehr wenigen Neubauentwicklungen erwarten wir für 2023 einen weiterhin stabilen Flächenumsatz auf dem Niveau von 2022. Auch die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen wird 2023 weiterhin stabil bleiben und den Wettbewerbsdruck auf dem Markt erhöhen. Die erfolgreiche Vollvermietung von Mach2, dem größten, mehrgeschossigen Logistikneubau Deutschlands, war der erste Schritt hin zu einem Trend von mehrgeschossigen Neubauprojekten. Für 2023 ist die dreigeschossige Neubauentwicklung von Goodman geplant, die für Flächennachschub sorgen wird. Der Druck auf die Mieten wird sich weiter erhöhen, sodass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten künftig steigen werden.

Fast Facts

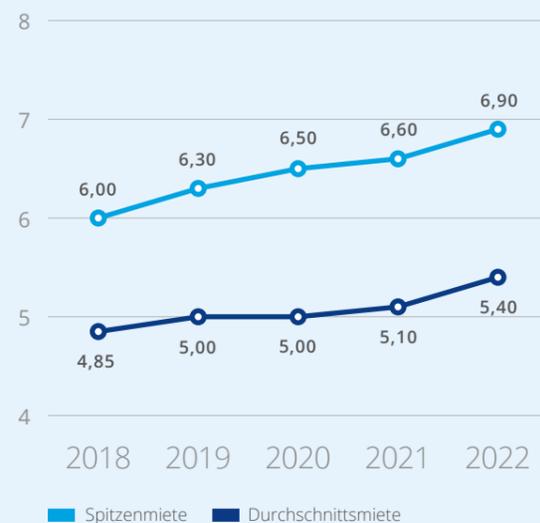
	2022	2020	Veränderung
Flächenumsatz	305.100 m ²	322.700 m ²	- 5 %
Vermietungsumsatz	299.300 m ²	309.500 m ²	- 3 %
Anzahl Abschlüsse	74	86	- 14 %
Spitzenmiete*	7,00 €/m ²	5,95 €/m ²	18 %
Durchschnittsmiete	5,20 €/m ²	4,90 €/m ²	6 %

* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

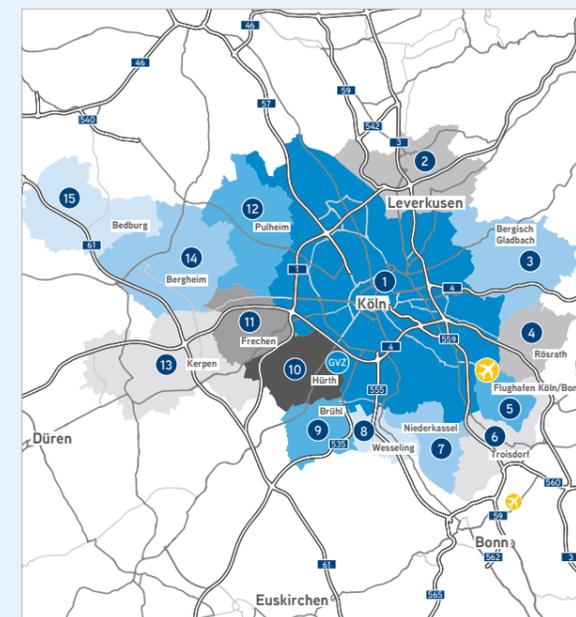
GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²



Flächenumsatz nach Lage



Lage	Fläche	Anteil
1 Köln	129.400 m ²	42 %
2 Leverkusen	13.600 m ²	4 %
3 Bergisch Gladbach	900 m ²	1 %
4 Rösrath	9800 m ²	3 %
5 Flughafenumfeld Köln/Bonn	0 m ²	0 %
6 Troisdorf	0 m ²	0 %
7 Niederkassel	13000 m ²	4 %
8 Wesseling	9.900 m ²	3 %
9 Brühl	0 m ²	0 %
10 Hürth	1.000 m ²	1 %
11 Frechen	9.300 m ²	3 %
12 Pulheim	10.600 m ²	4 %
13 Kerpen	70.300 m ²	23 %
14 Bergheim	37.300 m ²	12 %
15 Bedburg	0 m ²	0 %
Gesamt	305.100 m²	100 %

Vermietung

Flächenumsatz

Nach einem Rekordjahr 2021 schloss der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt das Jahr 2022 mit einem Flächenumsatz von 305.100 m² ab. Damit wurde das Ergebnis aus dem Vorjahr zwar um knapp 5 % verfehlt, lag mit 21 % jedoch deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Dies verdeutlicht, dass der Markt trotz des zunehmenden Flächenmangels und kaum kurzfristig verfügbarer Produkte solide ist. Der Vermietungsumsatz ging leicht zurück und lag 2022 bei rund 299.300 m², was einem Minus von 3 % entspricht. Folglich nahm die Anzahl der Abschlüsse im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls ab (-14 %). Die größte Vermietung des Jahres 2022 fand im Teilmarkt Köln statt, wo ein Produktionsunternehmen rund 46.600 m² Lagerhalle anmietete. In Kerpen unterschrieb die Production Resource Group (PRG) für rund 20.300 m² Neubaufäche und war somit die größte Neubauvermietung in der Logistikregion.

Der Grundstücksangel zeigte sich vor allem in der niedrigen Eigennutzerquote von 2 %. Eigennutzer müssen vermehrt auf das Umland ausweichen, da durch den Grundstücksangel keine größeren Flächen mehr in der Region verfügbar sind.

Angebot und Nachfrage

Der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ist von einem sehr niedrigen Angebot geprägt. Aufgrund des Flächenmangels und der rückläufigen Neubauproduktionen fanden 2022 rund zwei Drittel der Abschlüsse in Bestandsobjekten statt. Die allgemeinen ökonomischen und politischen Unsicherheiten durch den Ukrainekrieg und die Energiekrise haben zudem dazu geführt, dass einige Abschlüsse kurzfristig geplatzt sind und vermehrt kürzere Mietvertragslaufzeiten angefragt wurden. Während 2021 Handelsunternehmen mit einem Anteil von 41 % die Nachfrage auf dem Markt dominierten, sind diese 2022 mit 20 % nur

noch die drittstärkste Nutzergruppe. Als stärkste Nutzergruppe konnten sich 2022 Logistikdienstleister mit einem Anteil von 32 % am Flächenumsatz durchsetzen. In der Logistikregion konnte eine erhöhte Nachfrage nach kleinteiligen Flächen im Gewerbeparksegment festgestellt werden. Folglich fanden 69 % der Abschlüsse im Flächensegment bis 3.000 m² statt. Großvolumige Vermietungen fanden hingegen kaum statt. Lediglich 11 % aller Abschlüsse entfielen auf das großvolumige Flächensegment über 10.000 m². Mit 129.400 m² verzeichnete der Teilmarkt Köln den größten Flächenumsatz und machte somit 42 % des gesamten Flächenumsatzes in der Logistikregion aus.

erhöhten Wettbewerb auf dem Markt geführt, wodurch der Druck auf die Bestandsmieten weiter gestiegen ist. Die Durchschnittsmiete lag 2022 bei 5,20 €/m², was einem Mietwachstum von 6 % über die letzten 12 Monate entspricht.

Ausblick

Aufgrund der langen Genehmigungs- und Bauzeiten werden kurzfristig keine neuen Flächen auf den Markt kommen. Neue Projektentwicklungen sind erst für Ende 2023 bzw. Anfang 2024 zu erwarten, so dass 2023 mit einer Verschärfung der Flächenverknappung und folglich der Wettbewerbssituation auf dem Markt gerechnet werden muss. Trotz eines weiterhin sinkenden Angebots erwarten wir für 2023 einen stabilen Flächenumsatz. Handelsunternehmen, im Besonderen Lebensmittelhändler, suchen weiterhin stark nach Flächen in Nordrhein-Westfalen. Sollte sich der Markt von den externen Schocks wie dem Ukrainekrieg und der Energiekrise nicht erholen, könnten in der zweiten Jahreshälfte Untervermietungen auf dem Markt auftreten.

Mieten

Die rückläufige Neubauproduktion und das aktuelle Fehlen marktrelevanter Neubauprojekte führten zu einem beschleunigten Anstieg der Spitzenmiete auf 7,00 €/m², was einem Rekordwachstum von 18 %, im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Spitzenmiete liegt somit nur noch knapp unter der von Düsseldorf mit 7,20 €/m². Der Flächenmangel hat zudem zu einem

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²

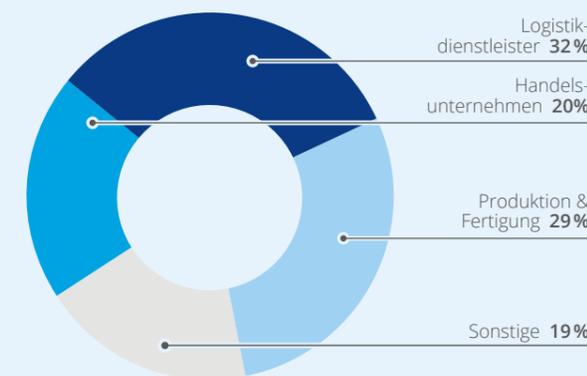


Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m ²	6.000 m ²	2 %
501 – 1.000 m ²	13.400 m ²	4 %
1.001 – 3.000 m ²	25.200 m ²	8 %
3.001 – 5.000 m ²	37.800 m ²	12 %
5.001 – 10.000 m ²	61.800 m ²	20 %
ab 10.001 m ²	160.900 m ²	54 %
Gesamt	305.100 m²	100 %

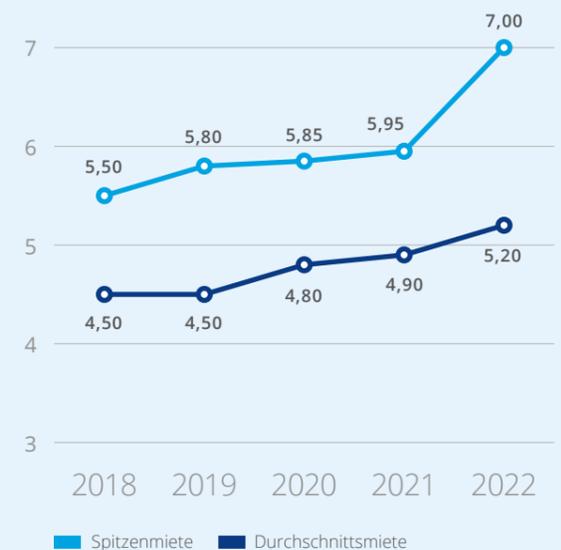
GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten

in €/m²



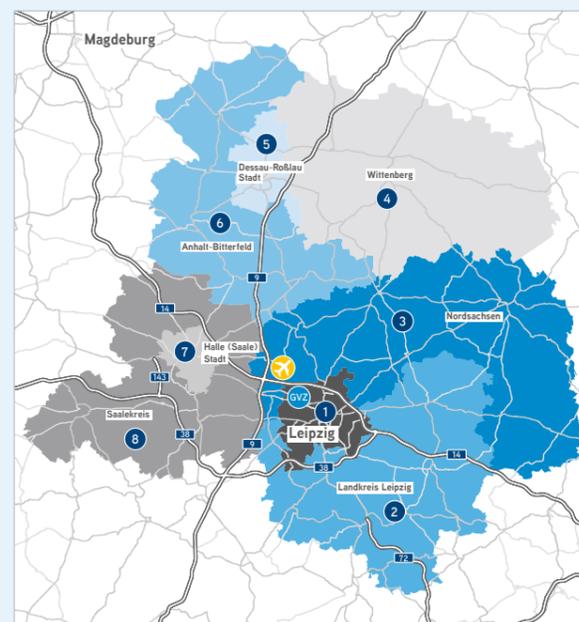
Leipzig



Fast Facts

	2022	2021	Veränderung
Flächenumsatz	438.200 m ²	540.600 m ²	- 19 %
Vermietungsumsatz	383.100 m ²	397.000 m ²	- 4 %
Anzahl Abschlüsse	50	53	- 6 %
Spitzenmiete*	5,10 €/m ²	4,70 €/m ²	9 %
Durchschnittsmiete	4,50 €/m ²	3,90 €/m ²	15 %

* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Leipzig	137.800 m ²	31 %
2 Landkreis Leipzig	48.000 m ²	12 %
3 Nordsachsen	119.600 m ²	27 %
4 Wittenberg	0 m ²	0 %
5 Dessau-Roßlau	10.500 m ²	2 %
6 Anhalt-Bitterfeld	75.400 m ²	17 %
7 Halle (Saale)	0 m ²	0 %
8 Saalekreis	46.900 m ²	11 %
Gesamt	438.200 m²	100 %

Vermietung

Flächenumsatz

Nach einem Rekordflächenumsatz 2021 verzeichnete der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Leipzig zum Ende des Jahres 2022 einen deutlich geringeren Flächenumsatz. Insgesamt wurde 2022 ein Flächenumsatz von 438.200 m² generiert. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem Rückgang um 19 %. Im Fünfjahresdurchschnitt verzeichnet die Logistikregion Leipzig ein Plus von 21 %. Die reine Vermietungsleistung betrug rund 383.100 m² und blieb im Vergleich zum Vorjahr auf einem stabilen Niveau (- 4 %). Aufgrund der geringen Fertigstellungsquote im zweiten Halbjahr 2022 verzeichnete die Region einen Rückgang an Abschlüssen im großvolumigen Flächensegment über 10.000 m². Lediglich 16 % aller Abschlüsse fanden in dieser Größerkategorie statt. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 19 % aller Abschlüsse. Die größten Anmietungen des Jahres fanden in der ersten Jahreshälfte statt und wurden von Handelsunternehmen generiert.

Darunter fallen der Abschluss des E-Commerce-Unternehmens Mytheresa und der Bau ihrer über 45.000 m² großen Halle in Schkeuditz sowie die Anmietung des Solarmodulherstellers MeyerBurger von rund 45.000 m² in Bitterfeld-Wolfen. Der Grundstücksmangel wirkte sich vor allem auf die Eigennutzer aus. Ihr Anteil fiel von rund 27 % im Jahr 2021 auf 13 %. Die Logistikregion Leipzig wurde in der Vergangenheit von einer regen Aktivität der Eigennutzer geprägt, die teilweise für knapp 40 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich waren. Die größten Eigennutzeransiedlungen fanden zum Ende des Jahres statt. Beispielsweise baut das Produktionsunternehmen ROMA KG im Teilmarkt Nordsachsen eine rund 10.000 m² große Halle, die 2023 bezugsfertig sein wird. Darüber hinaus bezog ein weiteres Produktionsunternehmen eine ebenfalls rund 10.000 m² große Halle in Bitterfeld-Wolfen.

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m ²	800 m ²	0 %
501 – 1.000 m ²	6.900 m ²	2 %
1.001 – 3.000 m ²	13.800 m ²	3 %
3.001 – 5.000 m ²	33.800 m ²	8 %
5.001 – 10.000 m ²	159.700 m ²	36 %
ab 10.001 m ²	223.200 m ²	51 %
Gesamt	438.200 m²	100 %



Angebot und Nachfrage

Traditionell wird die Logistikregion Leipzig stark von Nutzern aus den Bereichen E-Commerce und Automotive geprägt. Vor allem Eigennutzer aus dem produzierenden Sektor bzw. Logistikdienstleister für Automobilhersteller waren in der Vergangenheit stark vertreten. 2022 haben Produktionsunternehmen rund 38 % des Flächenumsatzes generiert. Hier profitierte die Leipziger Region vor allem vom Megatrend der Energiewende, sodass ca. 80.000 m² von Unternehmen im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien abgenommen wurden. Die hohe Nachfrage nach Logistikflächen wurde in den letzten vier Quartalen maßgeblich von der zunehmenden Flächenknappheit geprägt. Nachdem der Anteil des Flächenumsatzes in Bestandsobjekten 2021 noch bei rund 16 % lag, verdoppelte dieser sich 2022 und stieg auf rund 34 %. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage war die Vormietungsquote bei Projektentwicklungen hoch.

Mieten

Flächenmangel und Rückgang der Neubauproduktivität haben die Mietpreise weiter unter Druck gesetzt, sodass die Spitzenmiete für Neubauprojekte auf 5,10 €/m² stieg. Darüber hinaus fand rund die Hälfte aller Abschlüsse in Bestandsobjekten statt. Die Durchschnittsmiete erzielte ein Rekordwachstum von 15 % und lag bei 4,50 €/m². Der Flächenmangel wird diesen Trend in den kommenden Monaten voraussichtlich weiter verstärken.

Ausblick

Die andauernde, hohe Nachfrage aus dem Produzierenden Gewerbe, insbesondere von Unternehmen aus dem Bereich erneuerbare Energien, sowie der stark fortgeschrittene Flächenmangel werden für weiter steigende Mietwachstumsraten sorgen. Die seit Mitte 2022 bestehende Flächenverknappung wird bis in die zweite Jahreshälfte 2023 andauern und weiteres Mietwachstum befeuern. Geplante Neubauentwicklungen in der zweiten Jahreshälfte 2023 werden für Flächennachschub sorgen und die Flächenumsätze positiv beeinflussen.

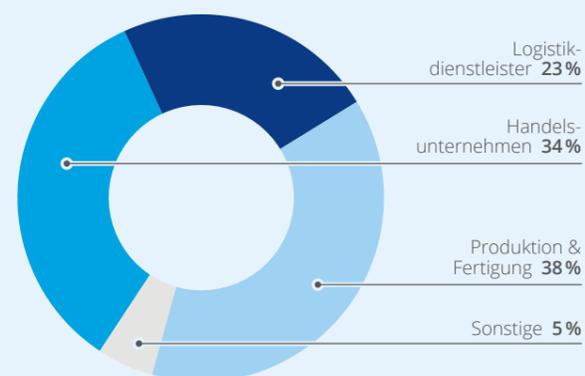
Fast Facts

	2022	2021	Veränderung
Flächenumsatz	205.200 m ²	282.900 m ²	- 27 %
Vermietungsumsatz	173.100 m ²	234.600 m ²	- 26 %
Anzahl Abschlüsse	93	105	- 11 %
Spitzenmiete*	8,50 €/m ²	7,50 €/m ²	13 %
Durchschnittsmiete	7,80 €/m ²	6,85 €/m ²	14 %

* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

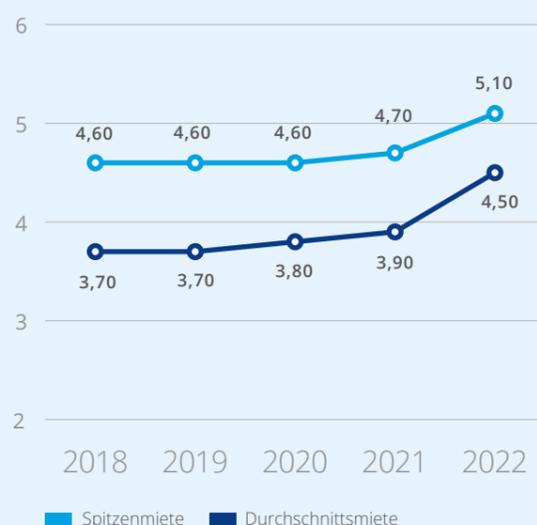
GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %

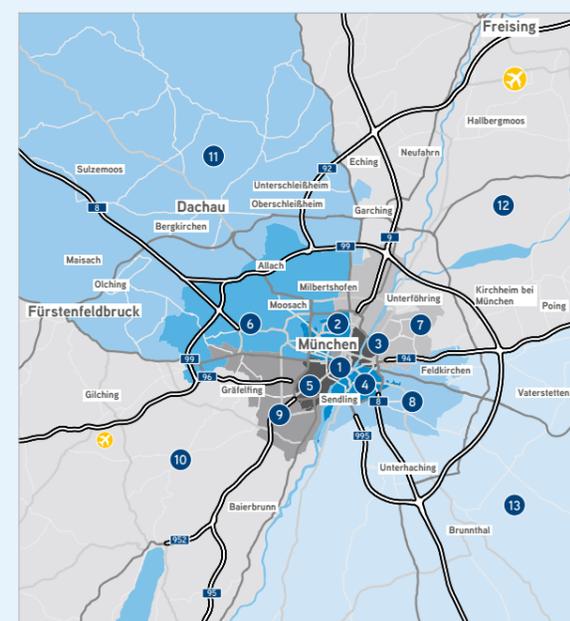


GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten

in €/m²



Flächenumsatz nach Lage



Lage	Fläche	Anteil
1 Zentrum	0 m ²	0 %
2 Zentrum Nord-West	0 m ²	0 %
3 Zentrum Nord-Ost	0 m ²	0 %
4 Zentrum Süd-Ost	0 m ²	0 %
5 Zentrum Süd-West	500 m ²	0 %
6 Stadt Nord-West	25.300 m ²	12 %
7 Stadt Nord-Ost	7.500 m ²	4 %
8 Stadt Süd-Ost	5.500 m ²	3 %
9 Stadt Süd-West	2.100 m ²	1 %
10 Umland Süd-West	21.500 m ²	10 %
11 Umland Nord-West	49.200 m ²	24 %
12 Umland Nord-Ost	75.200 m ²	37 %
13 Umland Süd-Ost	18.400 m ²	9 %
Gesamt	205.200 m²	100 %

Vermietung

Flächenumsatz

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt generierte in der Summe einen Flächenumsatz (inkl. Eigennutzern) von rund 205.200 m² nach Ablauf des vierten Quartals 2022. Dieser konnte zwar nicht an die beiden Ausnahmejahre 2020 und 2021 anknüpfen, bewegte sich aber noch im Rahmen der Vorpandemiejahre. Der Anteil der Eigennutzer belief sich auf 16 % (32.100 m²). Die reine Vermietungsleistung betrug 173.100 m² und lag 26 % unter dem Vorjahr. Zu den größten Eigennutzerabschlüssen zählten das für das Jahr 2023 geplante neue Briefzentrum der Deutschen Post in Germering sowie der für das Jahr 2024 geplante Neubau des Logistikunternehmens DHL Express am Flughafen München. Die Mynaric AG unterzeichnete als Single-Tenant einen langfristigen Mietvertrag über das gesamte Gebäude in der denkmalgeschützten Werkhalle 3 im Triebwerk München.

Angebot und Nachfrage

Die Lage auf dem Münchner Immobilienmarkt bleibt weiterhin äußerst angespannt. Das Flächenangebot im Segment > 10.000 m² war sehr schwach ausgeprägt. Es wurde kein Abschluss mit mehr als 15.000 m² registriert. Der Großteil der Abschlüsse fand im mittleren Größensegment statt. Gemessen an der Anzahl der Abschlüsse machten Vermietungen unter 3.000 m² rund 83 % (77 Abschlüsse) des Gesamtergebnisses aus. Insgesamt generierten 45 Abschlüsse im Größenbereich 1.000 m² bis 5.000 m² einen Flächenumsatz von rund 98.500 m². Diese hohe Nachfrage nach Flächen im kleinen und mittleren Größensegment ist typisch für den Münchner Markt. Die starken Umsatztreiber zeigten sich wie in allen größeren Metropolen im Umland. Wie für München typisch waren die nördlichen Umlandgemeinden die wichtigsten Flächenumsatztreiber. Die Teilmärkte Umland Nord-West sowie Umland Nord-Osten stechen besonders hervor.

Ein Großteil der Abschlüsse fand hierbei in hochwertigen Light-Industrial-Objekten statt. Rund 43 % der Abschlüsse können dieser Kategorie hinzugerechnet werden. Einige Anmietungen aus dem Start-up-Bereich lassen erkennen, wie innovativ die Unternehmenslandschaft der Münchner Metropolregion ist.

11,60 €/m² und stieg etwas langsamer um circa 5 %.

Ausblick

Trotz multipler Krisen erweist sich der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt als äußerst resilient. Die Nachfrage wird im kommenden Jahr auf einem hohen Niveau verharren. Das Angebot wird auch in absehbarer Zeit den Nachfrageüberhang kaum befriedigen können. Der Flächenmangel wird also akut bleiben und die Leerstandsquote bei nahe null verweilen. Dies alles spricht sehr stark für weiter steigende Spitzen- und Durchschnittsmieten.

Mieten

Aufgrund des bestehenden Flächenmangels und der historisch niedrigen Leerstandsquote von 0,1 % sind sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorjahr weiter gestiegen. Die Spitzenmiete erreicht aktuell den Wert von 8,50 €/m² und lag rund 13 % über dem Vorjahresniveau. Die Durchschnittsmiete gleicht sich gar der Spitzenmiete an und konnte zum Vorjahresvergleich um 14 % auf 7,80 €/m² steigen. Teurere Baukosten und Grundstückspreise lassen auch die Light-Industrial-Spitzenmiete weiter in die Höhe steigen. 2022 lag sie bei 15,50 €/m² und konnte sich im Vergleich zum Vorjahr um rund 11 % verteuern. Die Light-Industrial-Durchschnittsmiete rangiert auf

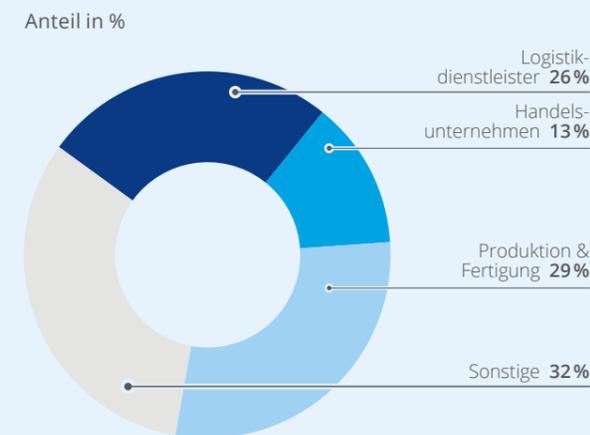
GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



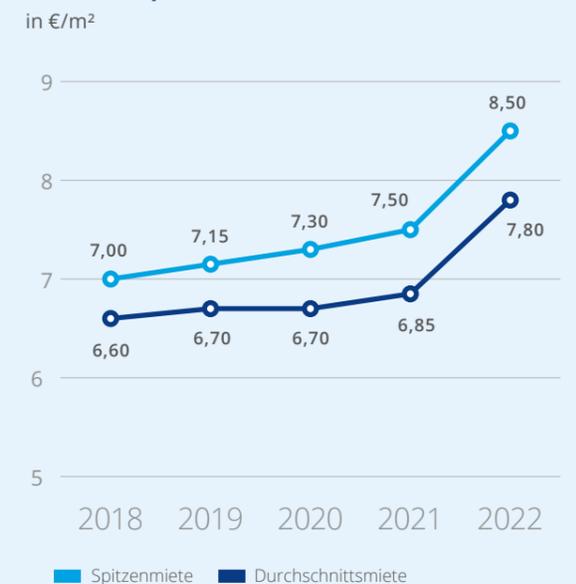
Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m ²	4.900 m ²	2 %
501 – 1.000 m ²	18.800 m ²	9 %
1.001 – 3.000 m ²	70.200 m ²	34 %
3.001 – 5.000 m ²	28.400 m ²	14 %
5.001 – 10.000 m ²	45.100 m ²	22 %
ab 10.001 m ²	37.800 m ²	19 %
Gesamt	205.200 m²	100 %

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten



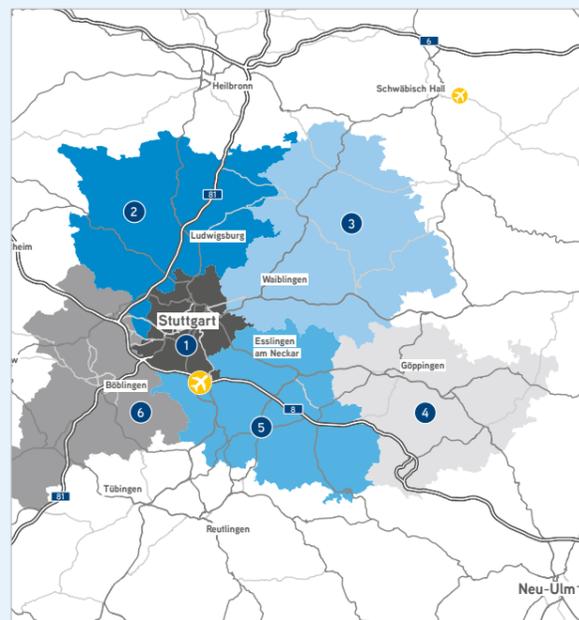
Stuttgart



Fast Facts

	2022	2021	Veränderung
Flächenumsatz	336.900 m ²	323.800 m ²	4 %
Vermietungsumsatz	336.900 m ²	269.900 m ²	25 %
Anzahl Abschlüsse	60	55	9 %
Spitzenmiete*	7,80 €/m ²	7,00 €/m ²	11 %
Durchschnittsmiete	6,50 €/m ²	5,50 €/m ²	18 %

* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Stuttgart	5.000 m ²	2 %
2 Ludwigsburg	63.700 m ²	19 %
3 Rems-Murr-Kreis	14.700 m ²	4 %
4 Göppingen	48.700 m ²	14 %
5 Esslingen	97.900 m ²	29 %
6 Böblingen	106.900 m ²	32 %
Gesamt	336.900 m²	100 %

Vermietung

Flächenumsatz

Der Stuttgarter Industrie- und Logistikimmobilienmarkt schloss das Jahr 2022 mit einem Flächenumsatz von insgesamt 336.900 m² ab. Im Vergleich zum Rekordergebnis des Vorjahres wurde der Wert um weitere 4 % übertroffen. Bedeutende Eigennutzerabschlüsse, die sonst den Flächenumsatz zusätzlich beflügelt hätten, fanden 2022 nicht statt. Die reine Vermietungsleistung betrug somit ebenfalls 336.900 m² und lag sogar 25 % über dem Vorjahr. Die Anzahl der Abschlüsse nahm leicht zu: von 55 (2021) auf 60 (2022), was einem Anstieg von 9 % entspricht. Die drei größten Abschlüsse des Jahres erfolgten jeweils im Umland. Der größte Abschluss des Jahres 2022 wurde mit 37.000 m² erzielt. Die Rewe-Gruppe erweiterte damit ihre Logistikkapazitäten in Bondorf. Als größte Neubaufertigstellung gilt der P3 Logistics Park in Ebersbach. Die rund 34.000 m² Logistikfläche werden im Januar 2023 fertiggestellt und bestätigen den Trend zu vermehr-

ten Brownfield-Entwicklungen. Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Anteil an Automotive-Anmietungen rückläufig ist. Lediglich eine Großanmietung im Landkreis Böblingen hatte einen Bezug zur Automobilbranche.

Angebot und Nachfrage

Der Angebotsmangel ist das beherrschende Paradigma auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt. Projektentwickler, Makler und Unternehmen akzeptieren immer weitere Distanzen. Brownfields in und nahe der wichtigen Zentren werden verstärkt ins Blickfeld genommen. Waren noch im Jahr 2021 die traditionell umsatzstarken Unternehmen aus dem Automobilsektor vertreten, füllten Handelsunternehmen im Jahr 2022 dieses Vakuum. Während Handelsunternehmen 2021 noch einen Anteil des Flächenumsatzes von 15 % hatten (50.200 m²), erzielten sie 2022 einen Rekordanteil von rund 44 % (149.300 m²).

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m²



Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m ²	500 m ²	0 %
501 – 1.000 m ²	10.500 m ²	3 %
1.001 – 3.000 m ²	37.300 m ²	11 %
3.001 – 5.000 m ²	46.100 m ²	14 %
5.001 – 10.000 m ²	71.700 m ²	21 %
ab 10.001 m ²	170.800 m ²	51 %
Gesamt	336.900 m²	100 %

Spiegelbildlich dazu die Entwicklung im Produzierenden Gewerbe: Während im Jahr 2021 noch 41 % des Flächenumsatzes (133.600 m²) dem sekundären Sektor angerechnet werden konnten, sank diese Zahl auf 29 % (97.700 m²) ein Jahr später. Insgesamt lässt sich konstatieren, dass das Flächenangebot stark begrenzt ist, nicht zuletzt aufgrund der Kessellage Stuttgarts. Gerade einmal zwei Anmietungen wurden innerhalb der Stadtgrenzen registriert, was 3 % der Abschlüsse ausmacht. Typischerweise fanden diese Neuvermietungen gänzlich im Bestand statt. Das limitierte Flächenangebot zeigte sich auch darin, dass der überwiegende Teil der Abschlüsse sich im Bestand abspielte (83 %). Gerade einmal jeder sechste Abschluss befand sich im Bau oder war ein Neubau.

Mieten

Der akute Flächenmangel lässt die Mieten weiterhin steigen. Sowohl Flächen im Neubausegment als auch im Bestand weisen Mietpreissteigerungen auf. In der Region Stuttgart stieg die Spitzenmiete für Hallenflächen ab 3.000 m² auf aktuell

7,80 €/m² an. Dies entspricht einem Plus von 11 %. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich in den letzten 12 Monaten auf aktuell 6,50 €/m² und gleicht sich allmählich den Spitzenmieten an (+ 18 %).

Ausblick

Für das Jahr 2023 ist eine stabile Nachfrage zu erwarten. Auch die für die Region so wichtige Automobilbranche blickt nach einem durchwachsenen Jahr vorsichtig optimistisch auf 2023. Zu erwarten ist, dass Lieferengpässe weiter abnehmen werden und die Produktion wieder anläuft. Wir erwarten, dass das Angebot weiter rückläufig ist, da der Neubau den Nachfrageüberhang nicht bedienen kann. Folglich werden die Mieten in der Region weiter steigen.

Transaktionsvolumen

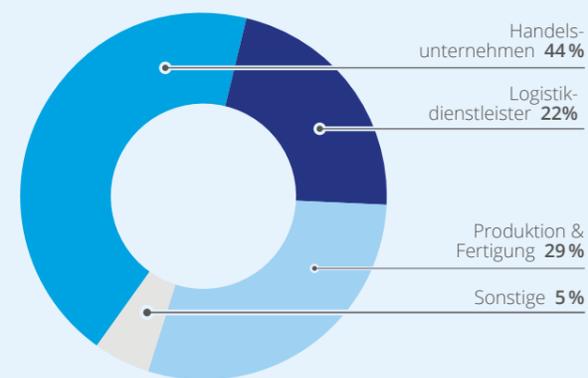
Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt beendete das Jahr 2022 trotz des schwierigen Marktumfelds mit einem Rekordvolumen. Insgesamt wurden rund 9,3 Mrd. € in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien investiert. Dies entspricht einem Plus von 1 % im Vergleich zum Vorjahr. Haupttreiber des Rekordergebnisses war das überdurchschnittliche erste Quartal, auf das rund 38 % des Transaktionsvolumens entfielen. Ab dem zweiten Quartal führten die hohe Unsicherheit nach Beginn des Ukrainekriegs sowie die Trendwende in der EZB-Politik mit in der Folge deutlich veränderten Finanzierungsbedingungen zu einer Abkühlung des Marktgeschehens. Nach einem Tiefpunkt der Aktivität im dritten Quartal war im vierten Quartal mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,7 Mrd. € eine leichte

Belebung des Marktes zu beobachten. Die rückläufige Marktaktivität folgte dem Trend des Gesamtmarkts. Der Anteil von Logistik- und Industrieimmobilien am Transaktionsvolumen lag 2022 bei 18 % und somit auf dem Gesamtmarkt auf Rang zwei hinter Büro. Im Verlauf des Jahres haben die veränderten Finanzierungsbedingungen zu veränderten Preisvorstellungen geführt. Auf die starken Anstiege der SWAP-Rates im zweiten Quartal 2022 reagierten viele Investoren mit extremer Zurückhaltung, und vormals verkaufsbereite Eigentümer nahmen einige Transaktionen vom Markt.

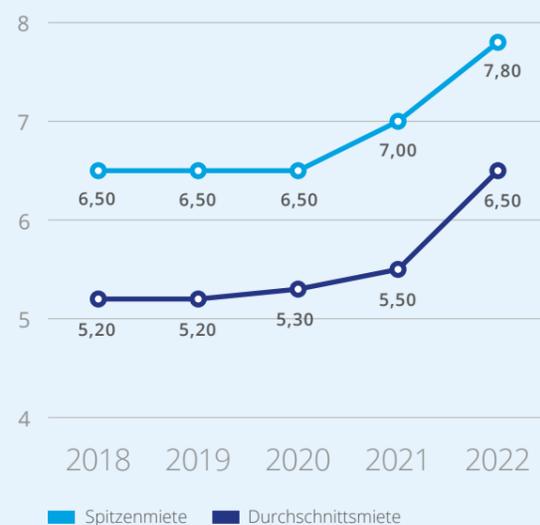
Angebot und Nachfrage

Der Anteil internationaler Käufer betrug zum Ende des Jahres 2022 rund 52 % und stieg damit zum ersten Mal seit dem

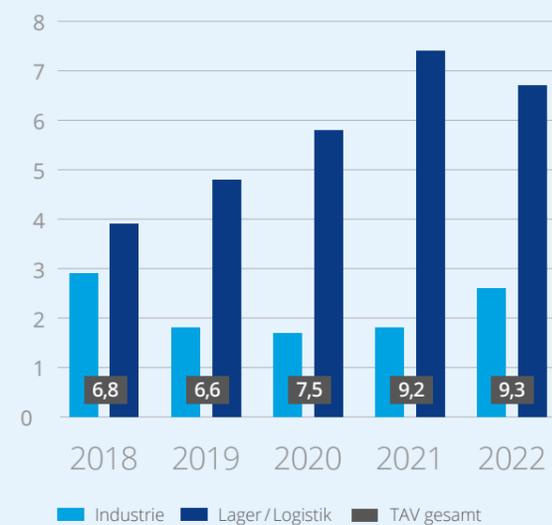
GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten
in €/m²



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



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



Beginn der Pandemie wieder auf über 50 %. Dabei ist eine Verschiebung zugunsten europäischer Investoren zu beobachten, die für rund die Hälfte des internationalen Kapitals verantwortlich waren. Die vor der Pandemie sehr aktiven asiatischen Investoren zeigten sich im vergangenen Jahr hingegen zurückhaltend. Die größte Einzeltransaktion, die von einem internationalen Investor in der zweiten Jahreshälfte getätigt wurde, war der Verkauf des Hauptsitzes von KME SE in Osnabrück für rund 100 Mio. € in einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion an Crescendo Real Estate.

Der Anteil von Portfoliotransaktionen verzeichnete in der zweiten Jahreshälfte einen Rückgang. Während im ersten Quartal noch rund die Hälfte des Transaktionsvolumens durch Portfolioankäufe generiert wurde, fiel der Anteil in der zweiten Jahreshälfte auf rund 20 %. Im Gesamtjahr entfielen lediglich 40 % bzw. 3,7 Mrd. € des gesamten Transaktionsvolumens auf Portfolios. Der Schwerpunkt

bei den Paketverkäufen lag auf Logistikimmobilien (rund 74 %). Die größte Portfoliotransaktion in der zweiten Jahreshälfte wurde Ende des Jahres generiert. Zudem wurde ein ca. 200 Mio. € großes Portfolio mit fast 20 Objekten an einen in London ansässigen Investor verkauft. Bemerkenswert ist, dass Off-Market- und Sale-and-Lease-Back-Transaktionen trotz des schwierigen Marktumfelds auf dem Niveau des Vorjahres stabil geblieben sind.

Renditen

Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnete zum Ende des Jahres 2022 eine Bruttospitzenrendite für Core-Logistikobjekte mit einer Fläche von mehr als 3.000 m² von 4,30 %. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Rendite damit um insgesamt 105 Basispunkte. Die Bruttospitzenrendite für Light-Industrial-Objekte rangierte am Ende des vierten Quartals bei 5,30 %.

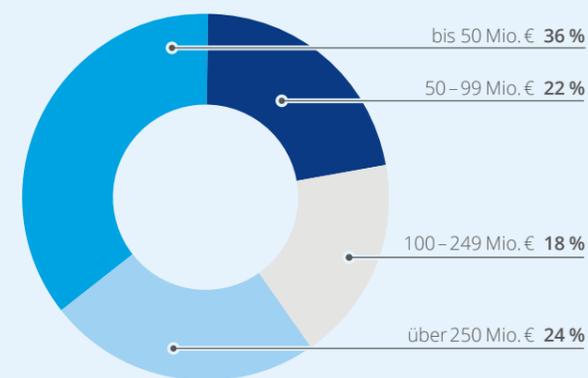
Im Verlauf des Jahres fielen die Multiplikatoren auf das Vorpandemieniveau, während der Nachfragedruck nach Logistikflächen die Boomjahre der Pandemie übertraf. Obwohl das Wachstum des E-Commerce-Sektors, der Hauptnachfrage treiber während der Pandemie, geringfügig zurückging, verzeichnete der Markt überdurchschnittliche Mietwachstumsraten. Der dynamische Mietmarkt wird die Assetklasse Logistik weiterhin attraktiv für die Investoren machen.

Ausblick

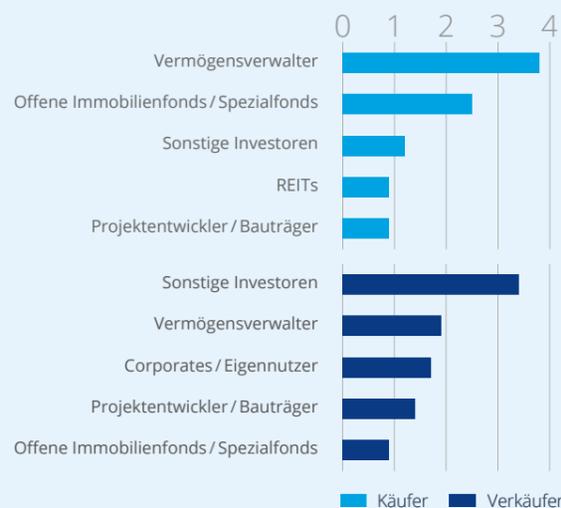
Die erneute Anhebung des Leitzinssatzes durch die EZB im Dezember 2022 wird die Investoren 2023 vor weitere Herausforderungen stellen. Trotzdem erwarten wir, dass der durch die Krise ausgelöste Investitionsstau die Aktivität auf dem Investmentmarkt im Jahr 2023 fördern wird. Ab 2023 werden staatliche Zuschüsse im Energie- und Transportsektor die Konsumlaune wieder ankurbeln, sodass Han-

delsunternehmen ihre ursprünglichen Expansionspläne aufgreifen werden. Dies wird das Mietwachstum weiter beflügeln. Darüber hinaus haben wir in der zweiten Jahreshälfte 2022 mehrere Grundstücksankäufe für Logistikneubauprojekte registriert, die kurzfristig als Investmentprodukt auf den Markt kommen werden. Insgesamt erwarten wir eine gut gefüllte Investitionspipeline für das Jahr 2023, die sich spätestens ab Mitte des Jahres zeigen wird.

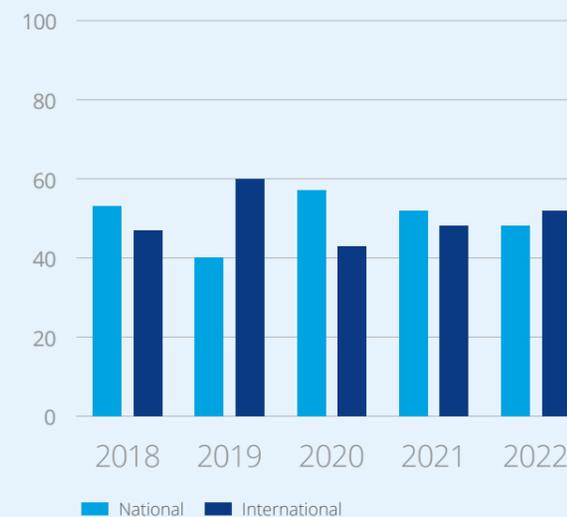
GRAFIK 3: Transaktionsvolumen nach Größenklassen Anteil in %



GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Käuferbranche in Mrd. €



GRAFIK 5: Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen Anteil in %



GRAFIK 6: Spitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den Toplogistikregionen 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 mindestens 10 m UKB, 2 bis 3 Andocktoren/1.000 m², Sprinkleranlage und Büroflächenanteil bis 10 %.

Bildnachweise

Titelseite: Prologis Park Niehl, Colliers

Berlin: Ehrig-Hahn-Straße 1, Colliers

Düsseldorf: AdobeStock

Hamburg: Industriestraße 21, Colliers

Frankfurt: AdobeStock

Köln: AdobeStock

Leipzig: VGP Park Leipzig, Colliers

München: Frauenstraße 44, Aventos Management

Stuttgart: Im Ghai, Granite REIT

Durchschnittsmiete

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

Spitzenrenditen

Die Bruttospitzenrendite 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 Toplogistikregionen.

Kontakte/Standorte



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



Andreas Trumpp
HEAD OF MARKET
INTELLIGENCE & FORESIGHT
andreas.trumpp@colliers.com



Stephan Dalbeck
BUSINESS DEVELOPMENT
INDUSTRIAL & LOGISTICS
stephan.dalbeck@colliers.com



Anna Owczarek
MARKET
INTELLIGENCE & FORESIGHT
anna.owczarek@colliers.com



Rebecca Lohner
MARKET
INTELLIGENCE & FORESIGHT
rebecca.lohner@colliers.com



David Pfahl
MARKET
INTELLIGENCE & FORESIGHT
david.pfahl@colliers.com

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

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

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

Düsseldorf
Königsallee 60 C
40212 Düsseldorf
Tel. +49 211 862062-0

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

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

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

Leipzig
Grimmaischer Steinweg 5
04103 Leipzig
Tel. +49 341 2182990-0

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

Ansprechpartner Market Intelligence & Foresight

Anna Owczarek

Senior Consultant |
Market Intelligence & Foresight
+49 89 624294-794
anna.owczarek@colliers.com

Rebecca Lohner

Senior Consultant |
Market Intelligence & Foresight
+49 211 862062-0
rebecca.lohner@colliers.com

David Pfahl

Junior Consultant |
Market Intelligence & Foresight
+49 89 624294-792
david.pfahl@colliers.com

Copyright © 2023 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 immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. 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. | © 2023. Alle Rechte vorbehalten.



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

