



Accelerating success.

Deutschland 2021 / 2022

# Markt- Bericht

Industrie- und Logistik-  
märkte im Überblick

# Rekord um Rekord



**Nicolas Roy**

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

Zwei Jahre ist es mittlerweile her, dass Deutschland von einer weltweiten Pandemie eingenommen wurde mit weitreichenden Folgen für das private und wirtschaftliche Leben. Bis heute sind viele Wirtschaftsbereiche von Lieferengpässen und Mitarbeiterausfällen betroffen. Einen weitaus positiveren Effekt übte die Pandemie jedoch auf den Onlinehandel und die Lebensmittel-Lieferdienste aus, da sich innerhalb kürzester Zeit das allgemeine Einkaufsverhalten der Konsumenten nachhaltig veränderte und dadurch der Lager- und Logistikflächenbedarf in den letzten 24 Monaten rasant nach oben schoss.

Trotz eines weiterhin eingeschränkten Flächenangebots verzeichneten die TOP-8-Logistikregionen in Deutschland 2021 neue Rekordflächenumsätze, nachdem das Vorjahr noch deutlich von Zurückhaltung und Unsicherheiten geprägt war. Beeinflusst wurde dieser Trend vor allem durch eine überdurchschnittlich hohe Marktperformance, die eine Rekordanzahl an Vermietungsabschlüssen mit sich brachte. Die Jahresergebnisse konnten auch dadurch realisiert werden, dass unter anderem die Notwendigkeit von Altbestand-Revitalisierungen innerhalb der großen Metropolen deutlich wurde und der Nachfrageüberhang Investoren und Projektentwickler aktiver werden ließ. Die angespannte Wettbewerbssituation forderte sowohl Nutzer als auch Projektentwickler dazu

heraus, vorausschauender zu agieren und sich frühzeitig verfügbare Flächen zu sichern. Dies gepaart mit einer erhöhten Bereitschaft, auch kleinere Flächen anzumieten, führte zu einer Rekordanzahl an Abschlüssen, die in der Summe das sehr starke Jahresergebnis erklären.

Auf dem Investmentmarkt sorgten der überdurchschnittliche Flächenbedarf im Logistikbereich sowie die attraktiven Mietpreissteigerungen von bis zu 8 % p. a. innerhalb der TOP-8-Regionen dafür, dass zunehmend mehr Investoren sich dazu entschieden in den Markt einzutreten. Das deutlich gestiegene Interesse an Logistikimmobilien sorgte auf dem Investmentmarkt 2021 für ein nie dagewesenes Resultat von 9,2 Mrd. €, welches das bisherige Rekordjahr 2017 deutlich übertraf. Bemerkenswert ist hierbei die hohe Anzahl an Einzeltransaktionen, die zu dem Ergebnis führten. Zudem konnte eine Vielzahl an Transaktionen registriert werden, die Faktoren über dem 30-fachen der Jahresmiete aufzeigten, sodass sich zum Jahresende hin die Bruttospitzenrendite auf 3,25 % bewegte. Für das laufende Jahr ist aufgrund der derzeit hohen Wettbewerbssituation auch mit einem Fortlaufen der Renditekompression Richtung 3 %-Marke zu rechnen.

---

# 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 Standards in Bezug auf Technologie 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 2021 erreichte die Bundesrepublik einen Logistikumsatz von rund 293 Mrd. €. Das entspricht einem Wachstum von 5 %, jedoch sind die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie weiterhin zu spüren.

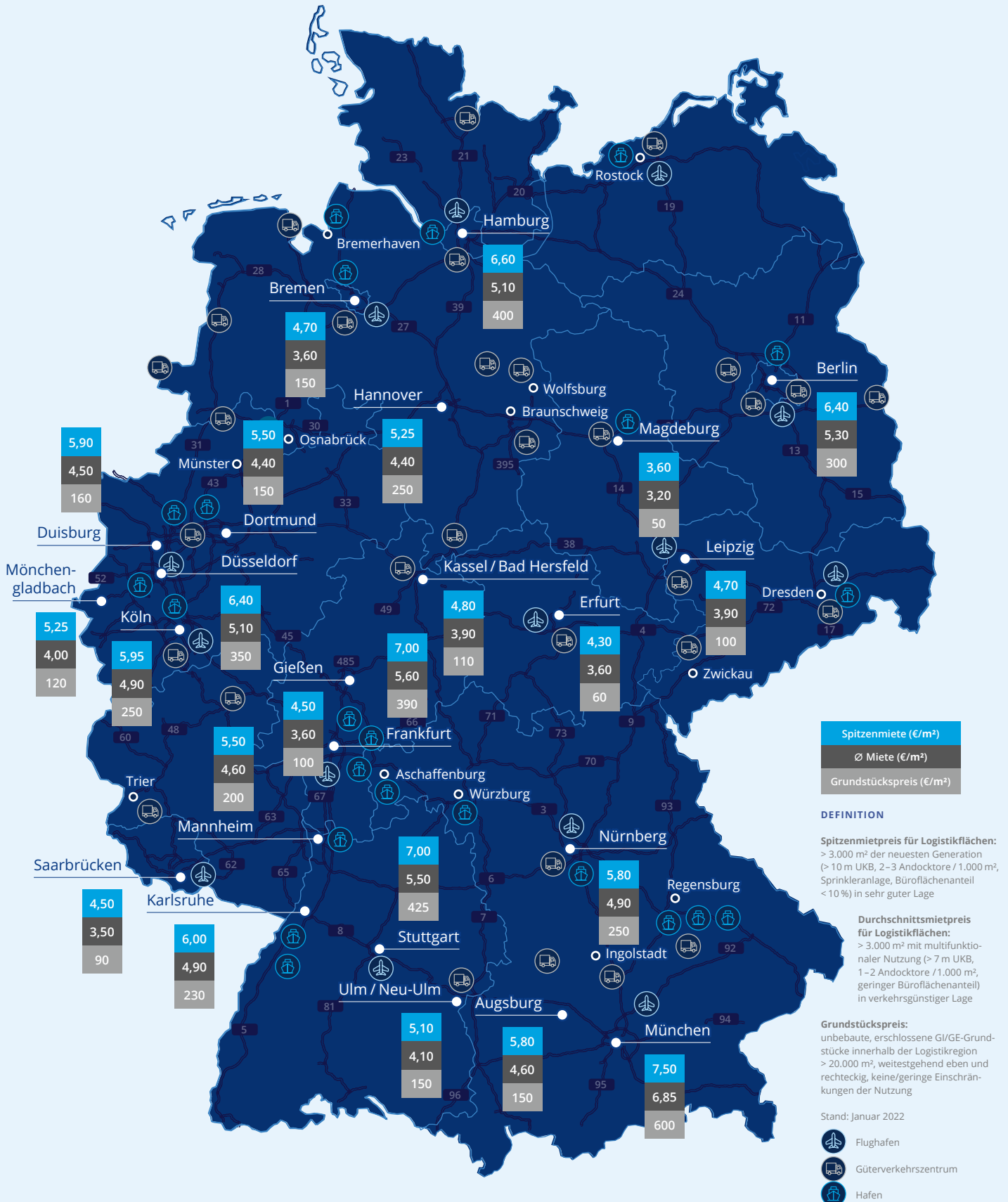
Aufgrund der abgeschwächten Nachfrage aus dem Automobil- und Maschinenbau bestehen die Wachstumspotenziale in der Logistik hauptsächlich durch den E-Commerce. Der steigende Trend bei Onlinebestellungen sorgte für einen deutlichen Nachfrageschub auf dem Markt. Handelsunternehmen waren im Jahr 2021 somit wieder für den überwiegenden Anteil des Flächenumsatzes verantwortlich. Obwohl die Nachfrage nach modernen Flächen weiterhin steigt und der Andrang auf stadtnahe Lager- und Logistikflächen wächst, kann der Bedarf derzeit nicht vollends bedient werden. Weiterhin fehlt es an verfügbaren Grundstücken, sodass Entwickler und Nutzer für größere

Ansiedlungen über 20.000 m<sup>2</sup> in die Peripherie der Ballungsräume ausweichen.

Für das Jahr 2022 wird eine weiter steigende Aktivität im Onlinehandel erwartet. Nachdem sich die Engpässe auf der Beschaffungsseite in der zweiten Jahreshälfte lösen sollten, ist eine größere Nachfrage der Automobilindustrie und nach Industriegütern insgesamt zu erwarten. Dies begünstigt insbesondere Automotive-geprägte Märkte wie München und Stuttgart, die seitens der ansässigen Industrie wieder mehr Aktivität erfahren, wodurch 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	83.155	3.664	621	764	1.847	1.083	597	1.488	630
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	33.802	1.583	435	603	1.009	587	279	908	427
Arbeitslosenquote in %	5,7	9,8	7,8	6,6	7,5	9,3	7,3	4,8	5,1
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	24.455	22.176	28.329	27.072	26.715	25.234	20.902	32.413	27.596

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

## Industrie & Logistik Vermietung

	Gesamt TOP 8	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2021 in m <sup>2</sup>	3.734.800	603.700	252.800	772.400	635.900	322.700	540.600	282.900	323.800
Veränderung ggü. Vorjahr in %	31	35	58	55	32	7	15	-23	154
Vermietungsumsatz 2021 in m <sup>2</sup>	3.328.200	601.800	241.800	712.600	561.000	309.500	397.000	234.600	269.900
Veränderung ggü. Vorjahr in %	51	56	51	71	137	22	36	-30	111
Prognose Flächenumsatz bis Ende 2022	→	→	→	↓	↓	↓	↓	→	↓
Anzahl Abschlüsse	687	140	47	105	96	86	53	105	55
Durchschnittliche Flächen in m <sup>2</sup>	5.775	4.312	5.378	7.356	6.623	3.753	10.200	2.694	5.887
Stärkste Branche									
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>		6,40	6,40	7,00	6,60	5,95	4,70	7,50	7,00
Prognose bis Ende 2022		↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>		5,30	5,10	5,60	5,10	4,90	3,90	6,85	5,50
Prognose bis Ende 2022		↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑

 Handel  Produktion & Fertigung  Transport & Logistik

## Industrie & Logistik Investment – TOP 8\*

	Gesamt TOP 8	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen 2021 in Mio. €	3.019	1.148	162	437	564	269	99	105	235
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	20	88	149	-34	132	53	39	-77	8
Prognose bis Ende 2022	→	↓	→	→	→	→	↑	↑	→

\* bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

## Industrie & Logistik Investment – Deutschland

	2017	2018	2019	2020	2021
Transaktionsvolumen Gesamt in Mio. €	8.662	6.814	6.566	7.478	9.205
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	89	-21	-4	14	23
Anteil Industrie / Gewerbe in %	12	42	28	23	20
Anteil Lager / Logistik in %	88	58	72	77	80
Anteil am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt in %	15	11	9	13	15
Ausländische Investoren in %	65	47	60	43	48
Anteil Portfolioverkäufe in %	71	56	40	35	32
Größte Investorengruppe in %	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds 33	Asset- / Fondsmanager 45	Asset- / Fondsmanager 40	Asset-/ Fondsmanager 42	Asset-/ Fondsmanager 31
Größte Verkäufergruppe in %	Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 46	Projektentwickler/ Bauträger 30	Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 26	Projektentwickler/ Bauträger 34	Projektentwickler/ Bauträger 29
Spitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den TOP-Logistikregionen (Mittelwert) in %	4,65	4,50	4,20	3,70	3,25

# Deutschland Vermietung

## Flächenumsatz

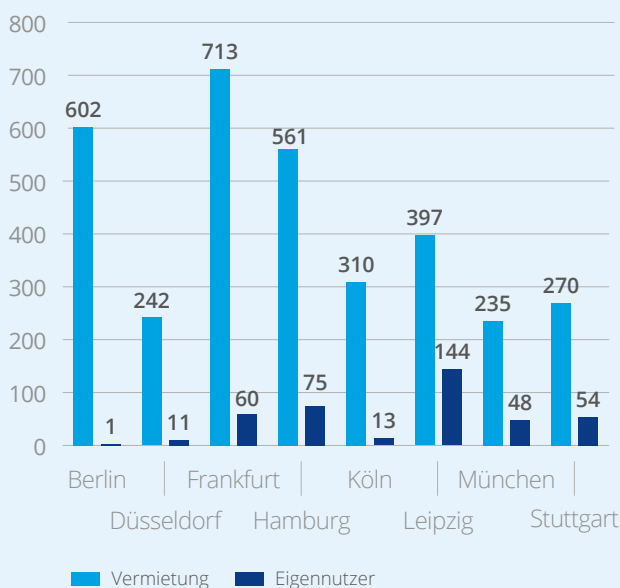
Die deutschen TOP-8-Industrie- und Logistikimmobilienmärkte generierten einen Flächenumsatz von insgesamt rund 3,7 Mio. m<sup>2</sup>. Das außerordentliche Ergebnis übertraf den Vorjahreswert um satte 31 % und den Dreijahresdurchschnitt um 36 %. Ferner verzeichneten sieben von acht TOP-Logistikregionen ein Umsatzplus im Vergleich zum Vorjahr.

So generierte die Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt einen Rekordumsatz von 772.400 m<sup>2</sup> (+ 55 %). Auf den Plätzen 2 und 3 folgten die Regionen Hamburg mit 635.900 m<sup>2</sup> (+ 32 %) und Berlin 603.700 m<sup>2</sup> (+ 35 %). Unterhalb der 600.000-m<sup>2</sup>-Marke befanden sich die Regionen Leipzig mit 540.600 m<sup>2</sup> (+ 15 %), Stuttgart mit 323.800 m<sup>2</sup> (+ 154 %), Köln mit 322.700 m<sup>2</sup> (+ 7 %), München mit 282.900 m<sup>2</sup> (- 23 %) und Düsseldorf mit 252.800 m<sup>2</sup> (+ 58 %).

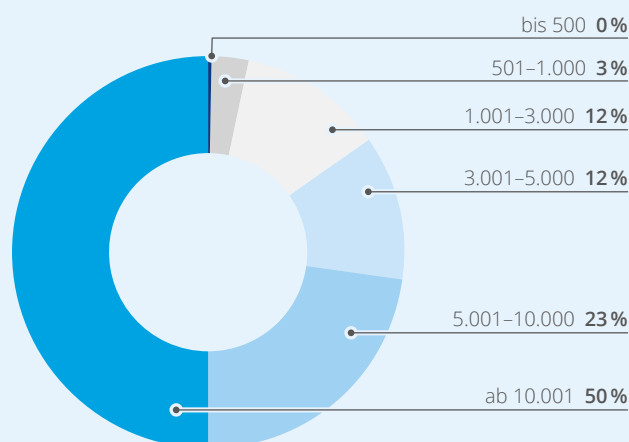
## Fast Facts TOP 8

	2021	2020	Veränderung
Flächenumsatz	3.734.800 m <sup>2</sup>	2.855.000 m <sup>2</sup>	31 %
Vermietungsleistung	3.328.200 m <sup>2</sup>	2.206.300 m <sup>2</sup>	51 %
Eigennutzer	11 %	23 %	-12 bp
Anzahl Abschlüsse	687	547	26 %
Durchschnittliche Flächengröße	5.775 m <sup>2</sup>	5.648 m <sup>2</sup>	2 %

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Größe in %





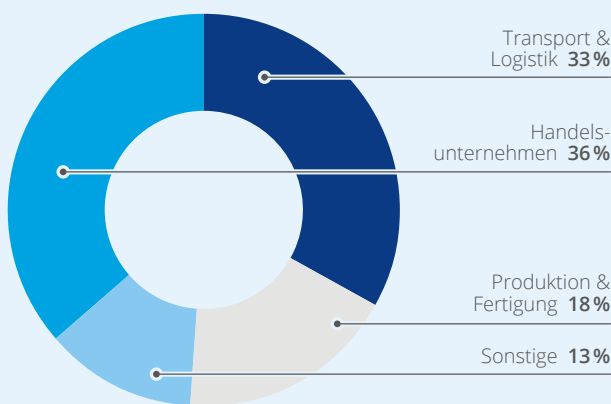
Im Dreijahresdurchschnitt zeigten sich alle TOP-8-Standorte überdurchschnittlich robust und konnten die durchschnittlichen Flächenumsätze der vergangenen Jahre übertreffen. Das herausragende Ergebnis kann vor allem mit der Rekordanzahl an getätigten Abschlüssen begründet werden. Trotz des Rekordergebnisses bei den Flächenumsätzen verzeichnen alle TOP-8-Standorte zunehmenden Grundstücksmangel, der zwar regional unterschiedlich stark ausgeprägt ist, aber weiterhin sehr präsent ist. Aufgrund dessen konnte 2021 ein Anstieg an Vorvermietungen beobachtet werden. Zu den bedeutendsten Vermietungsabschlüssen gehörten die Anmietung einer rund 50.000 m<sup>2</sup> großen, in Bau befindlichen Halle durch eine Tochtergesellschaft von Airbus SE in der Logistikregion Hamburg sowie die temporäre Anmietung des Lebensmittelhändlers Lidl in der Region Berlin-Brandenburg, der eine rund 30.300 m<sup>2</sup> große Halle bezog.

deutlich zu und verzeichnet seitdem einen kontinuierlichen Anstieg. Der Bundesverband Paket und Expresslogistik (BIEK) prognostiziert bis 2025 ein jährliches Sendungswachstum von 7 %. Diese Entwicklung spiegelt sich auch bei den Flächenumsätzen wider. So zeigten sich die Handelsunternehmen weiterhin als die wichtigsten Flächenumsatztreiber und waren in der Summe der TOP 8 für rund 36 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. An sechs von acht TOP-Logistikstandorten generierten Handelsunternehmen mehr als ein Drittel des Flächenumsatzes, lediglich an den vom Automotive-Sektor geprägten Standorten München (17 %) und Stuttgart (15 %) lag ihr Anteil auf Platz 2. Darüber hinaus werden Handelsunternehmen von Standorten mit reger Neubautätigkeit angezogen, da es dort großvolumige zusammenhängende Logistikflächen gibt, die besonders stark von E-Commerce-Unternehmen nachgefragt werden. So verzeichnen Standorte wie Rhein-Main/Frankfurt (51 %), Leipzig (41 %) und Köln (41 %) einen besonders hohen Anteil an Handelsunternehmen. Trotz der positiven Ergebnisse zum Jahresende vermelden alle TOP-8-Standorte eine schwache Pro-

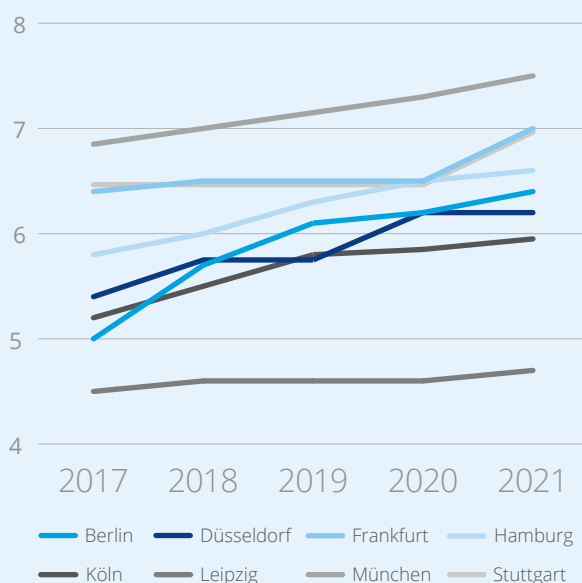
### Angebot und Nachfrage

Verstärkt durch die Pandemie nahm die Anzahl der Onlinebestellungen 2020

**GRAFIK 3: Flächenumsatz nach Nutzerbranche**  
Anteil in %



**GRAFIK 4: Entwicklung der Spitzenmieten**  
in €/m<sup>2</sup>



jektpipeline für 2022, sodass voraussichtlich die Flächenumsätze in allen Regionen die Vorjahreswerte verfehlen werden. Aufgrund dessen rücken Standorte außerhalb der etablierten Logistikregionen vermehrt in den Fokus der Projektentwickler.

## Mieten

Die Mietpreisentwicklung an den TOP-8-Logistikstandorten wird maßgeblich von der Grundstücksverfügbarkeit und der Neubauaktivität geprägt. Seit der zweiten Jahreshälfte 2021 vermelden alle TOP-8-Standorte einen deutlichen Rückgang bei der Neubauaktivität für die kommenden 12 Monate. Dies verschärfte die Wettbewerbssituation, sodass zum Ende des Jahres alle Standorte sowohl bei der Spitzen- als auch bei der Durchschnittsmiete eine positive Entwicklung verzeichneten. Dabei registrierten die Regionen Frankfurt/Rhein-Main und Stuttgart im Vergleich der letzten 12 Monate mit jeweils 8 % bei der Spitzenmiete und 4 % bei der Durchschnittsmiete den höchsten Anstieg. Jeweils 3 % Mietpreiswachstum bei der Spitzenmiete registrierten die Standorte Berlin, Düsseldorf und Mün-

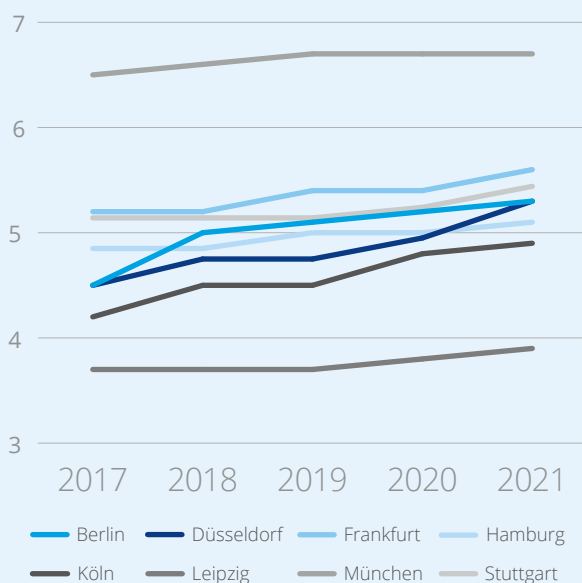
chen. Die geringsten Wachstumsraten bei der Spitzenmiete verzeichnen die Logistikregionen Hamburg, Köln und Leipzig (jeweils 2 %). Aufgrund der schwach gefüllten Pipeline wird für das laufende Jahr erwartet, dass der Druck auf die Mieten steigt.

## Fazit und Prognose

Der Boom im E-Commerce-Bereich wird auch 2022 die Flächenumsätze und Mietpreisentwicklungen maßgeblich prägen. Neue Marktteilnehmer aus dem Onlinehandel werden für schärferen Wettbewerb sorgen und die Nachfrage nach Logistikimmobilien weiter steigen lassen. Aufgrund des Grundstücksmangels sind gut angebundene Standorte in Regionen mit hoher Bevölkerungsdichte eine sehr attraktive Alternative zu den TOP-8-Standorten. Auch das Thema Brownfield wird immer mehr an TOP-8-Standorten an Bedeutung gewinnen. Für das Jahr 2022 werden Flächenumsätze auf dem Niveau des Dreijahresdurchschnitts erwartet, während das Mietniveau steigt.

**GRAFIK 5: Entwicklung der Durchschnittsmieten**

in €/m<sup>2</sup>



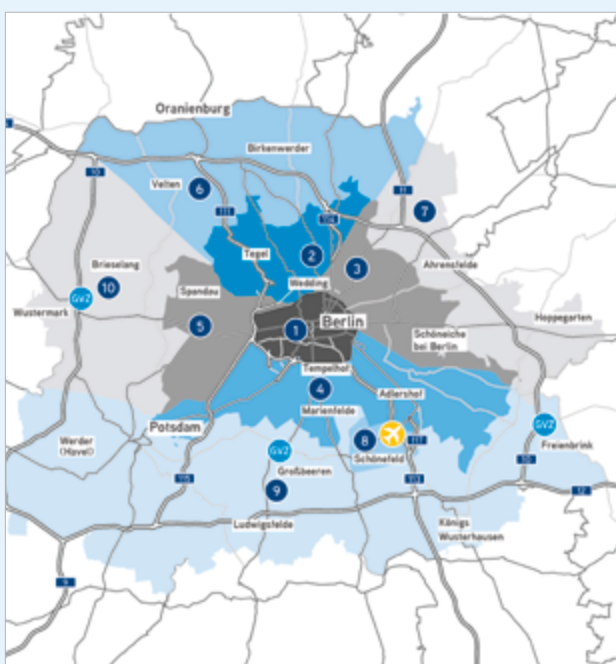
# Berlin-Brandenburg



## Fast Facts

	2021	2020	Veränderung
Flächenumsatz	603.700 m <sup>2</sup>	448.700 m <sup>2</sup>	35 %
Vermietungsumsatz	601.800 m <sup>2</sup>	385.200 m <sup>2</sup>	56 %
Anzahl Abschlüsse	140	129	9 %
Spitzenmiete*	6,40 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	3 %
Durchschnittsmiete	5,30 €/m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>	2 %

\*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



## Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Zentrum	12.900 m <sup>2</sup>	2 %
2 Stadt Nord	27.900 m <sup>2</sup>	5 %
3 Stadt Ost	14.900 m <sup>2</sup>	2 %
4 Stadt Süd	56.600 m <sup>2</sup>	9 %
5 Stadt West	80.200 m <sup>2</sup>	13 %
6 Umland Nord	85.700 m <sup>2</sup>	14 %
7 Umland Ost	36.700 m <sup>2</sup>	6 %
8 Flughafenumfeld BER	10.700 m <sup>2</sup>	2 %
9 Umland Süd	223.700 m <sup>2</sup>	38 %
10 Umland West	54.400 m <sup>2</sup>	9 %
<b>Gesamt</b>	<b>603.700 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

# Vermietung

## Flächenumsatz

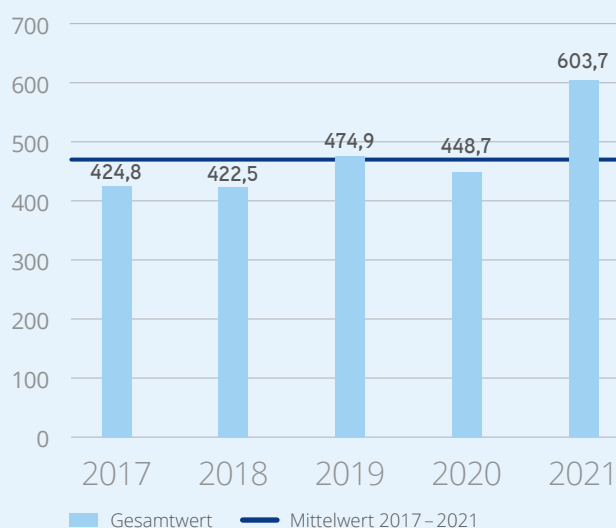
Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnet nach Ablauf des 4. Quartals einen Flächenumsatz von insgesamt rund 603.700 m<sup>2</sup> und erreicht damit einen neuen Rekord in der Hauptstadt. Das Jahresergebnis entspricht einem Plus von 35 % im Vergleich zum Vorjahr und liegt außerdem 42 % über dem Fünfjahresdurchschnitt. Beeindruckend ist, dass der Flächenumsatz fast ausschließlich durch Vermietungen generiert wurde und marktprägende Eigennutzer-Ansiedlungen wie auch schon im Vorjahr ausblieben. Da die geplante Lidl-Neubauentwicklung und die Eröffnung der Tesla-Fabrik ins neue Jahr verschoben wurden, konnte der durchschnittliche Eigennutzeranteil nicht erzielt werden. Vor allem die hohe Anzahl an Deals in der Region hatte wesentlich zu dem außerordentlichen Ergebnis beigetragen. Insgesamt konnten in den letzten 12 Monaten 140 Abschlüsse registriert werden, 9 % mehr als noch im Vorjahr.

## Nachfrage und Angebot

Vor allem aber im Größenbereich über 10.000 m<sup>2</sup> verzeichnete der Markt eine überdurchschnittliche Performance (+ 44 %). Die Flächenkapazitäten des Marktes ergeben sich aus der regen Neubauentwicklung der letzten Jahre und der Flächenbeschaffung durch Brown-field-Developments, die in der Region Berlin-Brandenburg vorausschauend umgesetzt werden. Darüber hinaus zeigt sich in Berlin der steigende Flächenbedarf im E-Commerce-Sektor als tragende Säule des Flächenumsatzes. Onlinehändler wie auch KEP-Logistiker verzeichnen seit der Pandemie einen deutlichen Zuwachs im Versandvolumen, sodass der Druck enorm steigt, der wachsenden Kundennachfrage nach Produkten gerecht zu werden.

Zu den bedeutendsten Abschlüssen in der Region Berlin-Brandenburg gehörten die Anmietung eines Logistikdienstleisters in Mittenwalde sowie die Flächenerweite-

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	0 %
501 – 1.000 m <sup>2</sup>	28.000 m <sup>2</sup>	5 %
1.001 – 3.000 m <sup>2</sup>	85.500 m <sup>2</sup>	14 %
3.001 – 5.000 m <sup>2</sup>	84.000 m <sup>2</sup>	14 %
5.001 – 10.000 m <sup>2</sup>	163.600 m <sup>2</sup>	27 %
ab 10.001 m <sup>2</sup>	242.100 m <sup>2</sup>	40 %
<b>Gesamt</b>	<b>603.700 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



um 20.500 m<sup>2</sup> in Großbeeren durch Gestamp Umformtechnik. Etwa ein Drittel des Flächenumsatzes (192.500 m<sup>2</sup>) wurde innerhalb des Berliner Stadtgebiets vermietet, wobei lediglich ein einziger Deal im Flächensegment größer 10.000 m<sup>2</sup> registriert werden konnte. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies eine Steigerung des Flächenumsatzes um 13 % innerhalb des Stadtgebiets. Trotz des überragenden Ergebnisses sind derzeit kaum noch freie Grundstücke am Markt verfügbar. Dies bezieht sich nicht nur auf das Stadtgebiet selbst, sondern auch auf die Umlandgemeinden außerhalb der Stadtgrenzen. Aus diesem Grund haben sich die Kaufpreise für Gewerbegrundstücke in den letzten 2 bis 3 Jahren teilweise verdreifacht.

### Mieten

Im Laufe des Jahres erhöhte sich der Druck auf die Mietniveaus, sodass sich die Spitzenmiete für Logistikflächen größer 3.000 m<sup>2</sup> im Umland auf 5,00 €/m<sup>2</sup> erhöhte und innerhalb des Stadtgebiets sogar auf 6,80 €/m<sup>2</sup> stieg. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht das

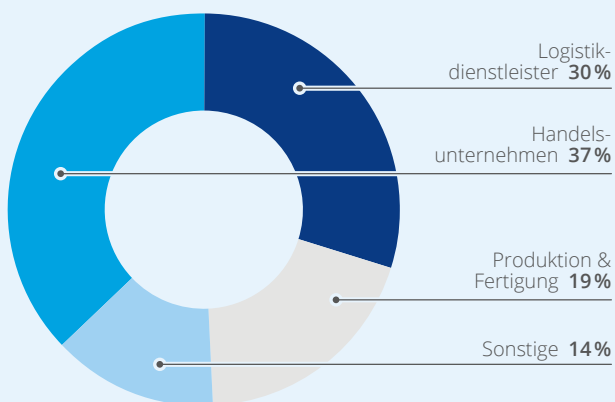
einer überdurchschnittlichen Wachstumsrate von 5,2 % für das Umlandgebiet bzw. ein leichtes Plus von 1,5 % für das Mietniveau innerhalb der Stadtgrenzen.

### Ausblick

Während es 2020 keine Vorvermietungen gab, reagierten die Marktteilnehmer 2021 deutlich vorausschauender auf den zunehmenden Flächenmangel, sodass rund 16 % der Abschlüsse Flächen betrafen, die erst 2022 fertiggestellt werden. Etwa die Hälfte der 2022 fertiggestellten Flächen (rund 280.000 m<sup>2</sup>), die derzeit in den Umlandteilmärkten errichtet werden, sind bereits vorvermietet. Für 2022 gehen wir aufgrund der aktuellen Marktdynamik und des überdurchschnittlich hohen Flächenbedarfs bei Logistikflächen positiv gestimmt ins neue Jahr. Wir erwarten, dass der Markt erneut in der Lage ist, ein starkes Jahresergebnis umsetzen zu können, und der Flächenumsatz oberhalb des Fünfjahresdurchschnitts von 474.900 m<sup>2</sup> liegen wird.

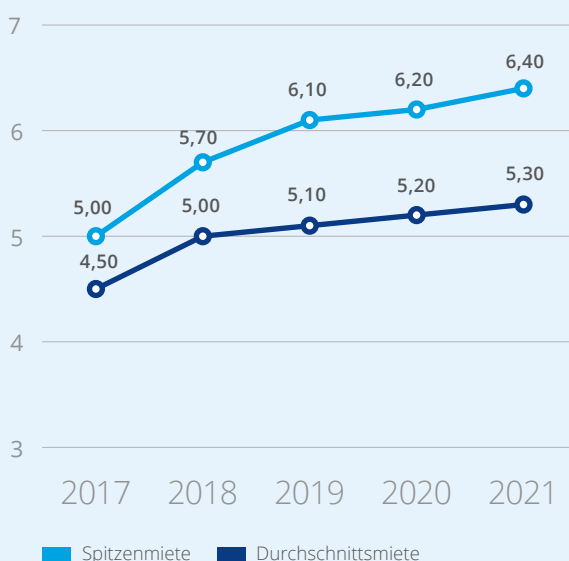
**GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche**

Anteil in %



**GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten**

in €/m<sup>2</sup>



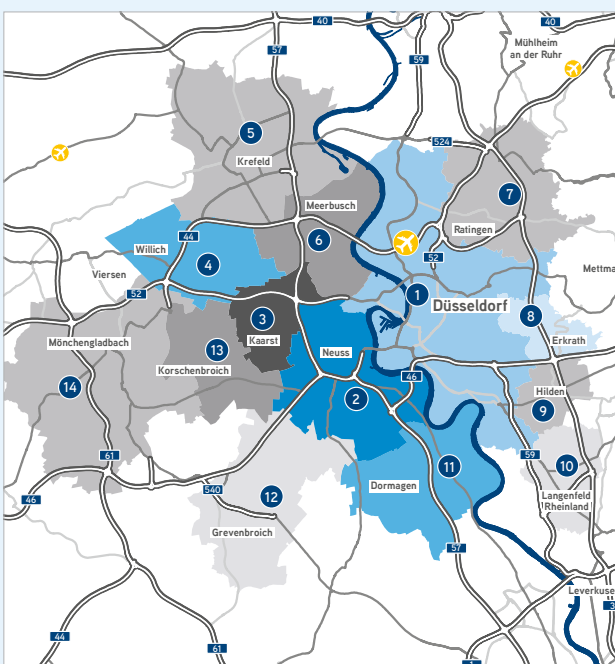
# Düsseldorf



## Fast Facts

	2021	2020	Veränderung
Flächenumsatz	252.800 m <sup>2</sup>	160.500 m <sup>2</sup>	58 %
Vermietungsumsatz	241.800 m <sup>2</sup>	160.500 m <sup>2</sup>	51 %
Anzahl Abschlüsse	47	52	-10 %
Spitzenmiete*	6,40 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>	3 %
Durchschnittsmiete	5,10 €/m <sup>2</sup>	4,95 €/m <sup>2</sup>	3 %

\*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



## Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Düsseldorf	64.500 m <sup>2</sup>	26 %
2 Neuss	7.000 m <sup>2</sup>	3 %
3 Kaarst	0 m <sup>2</sup>	0 %
4 Willich	2.100 m <sup>2</sup>	1 %
5 Krefeld	49.000 m <sup>2</sup>	19 %
6 Meerbusch	0 m <sup>2</sup>	0 %
7 Ratingen	41.600 m <sup>2</sup>	16 %
8 Erkrath	0 m <sup>2</sup>	0 %
9 Hilden	15.300 m <sup>2</sup>	6 %
10 Langenfeld	11.300 m <sup>2</sup>	4 %
11 Dormagen	12.100 m <sup>2</sup>	5 %
12 Grevenbroich	12.700 m <sup>2</sup>	5 %
13 Korschenbroich	0 m <sup>2</sup>	0 %
14 Mönchengladbach	37.200 m <sup>2</sup>	15 %
<b>Gesamt</b>	<b>252.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

# Vermietung

## Flächenumsatz

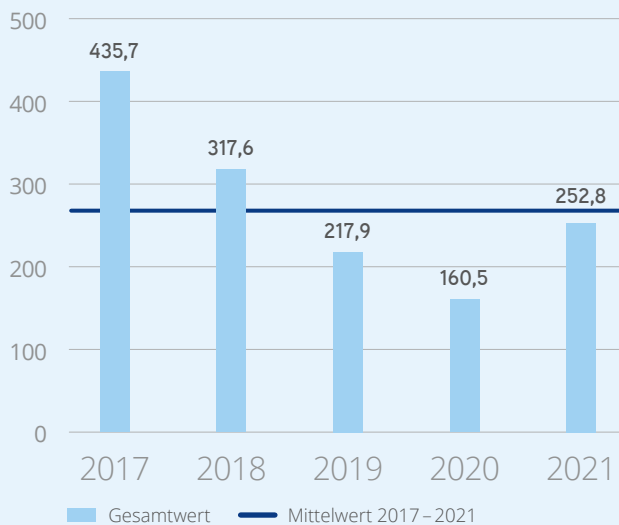
Nach einem soliden 4. Quartal mit einem Umsatzvolumen von rund 78.100 m<sup>2</sup> verzeichnet der Düsseldorfer Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ein Jahresergebnis von 252.800 m<sup>2</sup>. Im Vorjahresvergleich liegt das Ergebnis etwa 58 % über dem Vorjahreswert. Die reine Vermietungsleistung (exklusive Eigennutzer) summierte sich dank eines regen Marktgeschehens auf 241.800 m<sup>2</sup>, was ebenfalls einem Plus von 51 % entspricht. Ähnlich wie in den anderen großen Metropolen sorgte zwar die sehr hohe Nachfrage bei Onlinebestellungen für eine Steigerung des Lagerflächenbedarfs, der Markt verzeichnet jedoch ein immer knapper werdendes Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen. Obwohl Düsseldorf sein Ergebnis zum pandemiegeprägten Vorjahr fast verdoppelte, lag der Flächenumsatz rund 14 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Zu den drei größten Abschlüssen der Region zählten die Anmietung von rund 22.100 m<sup>2</sup> Fläche in

Krefeld durch Ontario, Yusen Logistics (über 20.000 m<sup>2</sup>) im Düsseldorfer Stadtgebiet sowie der Vertragsabschluss des chinesischen Logistikers Goodcang Logistics (circa 32.000 m<sup>2</sup>) in Mönchengladbach.

## Angebot und Nachfrage

Mehr als die Hälfte der abgeschlossenen Verträge entfiel auf die Größenordnung 1.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>. Hier spielte sich der überwiegende Teil der Nachfrage ab. Anders als im Vorjahr verzeichnete der Bereich 5.001 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup> leichte Umsatzeinbußen von 20 % auf 6 % Marktanteil, welche durch das Fehlen von Mietflächen in der gesamten Region begründet werden können. Im großvolumigen Bereich ab 10.000 m<sup>2</sup> konnten insgesamt elf Verträge unterzeichnet werden, davon überschritten jedoch nur die drei bereits genannten Abschlüsse auch die 20.000-m<sup>2</sup>-Marke. Anders als beim Großteil der TOP-8-Märkte kann im Düsseldorfer

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m <sup>2</sup>	1.300 m <sup>2</sup>	1 %
501 – 1.000 m <sup>2</sup>	5.200 m <sup>2</sup>	2 %
1.001 – 3.000 m <sup>2</sup>	28.300 m <sup>2</sup>	11 %
3.001 – 5.000 m <sup>2</sup>	35.400 m <sup>2</sup>	14 %
5.001 – 10.000 m <sup>2</sup>	14.600 m <sup>2</sup>	6 %
ab 10.001 m <sup>2</sup>	168.000 m <sup>2</sup>	66 %
<b>Gesamt</b>	<b>252.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Marktgebiet jedoch keine Steigerung bei der Anzahl der Deals festgestellt werden. Mit insgesamt 47 registrierten Verträgen in den letzten 12 Monaten lag die Anzahl knapp unter dem Wert des Vorjahres (52 Abschlüsse). Im Stadtgebiet summierte sich der Flächenumsatz auf rund 64.500 m<sup>2</sup> (26 %), was im Vergleich zum Vorjahr einer Verdopplung entspricht und die hohe Nachfrage nach stadtnahen Flächen für City-Logistikzwecke unterstreicht. Unter anderem wurden im Segro CityPark Düsseldorf kleinere Einheiten bis 1.000 m<sup>2</sup> angemietet. Des Weiteren entsteht derzeit auf einem rund 19.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Teilmarkt Neuss ein spekulatives Last-Mile-Lager mit einer Gesamtfläche von knapp 12.000 m<sup>2</sup>, die den Nutzern ab Frühjahr zur Verfügung steht.

### Mieten

Ähnlich wie in den übrigen TOP-8-Logistikregionen führte der Angebotsengpass bei gleichzeitig steigender Nachfrage zu einem weiteren Anstieg der Mietpreise. Die Spitzenmiete für Logistikflächen größer 3.000 m<sup>2</sup> erfuhr innerhalb der letzten 12 Monate eine Mietpreissteigerung um

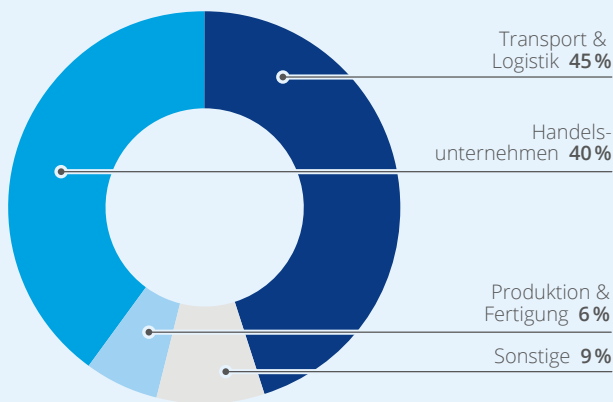
3 % auf aktuell 6,40 €. Ebenfalls deutlich zeigte sich der akute Wettbewerbsdruck um verfügbare Flächen bei der Durchschnittsmiete, die von 4,95 €/m<sup>2</sup> im 4. Quartal 2020 auf aktuell 5,10 €/m<sup>2</sup> (+ 3 %) anstieg. Ein weiterer Anstieg der Mieten ist auch möglich, sofern sich die Situation auf dem Markt nicht etwas entspannt.

### Ausblick

Düsseldorf verfügt über eines der bevölkerungsintensivsten und attraktivsten Einzugsgebiete Europas und wird von einer derzeit außergewöhnlich hohen Nachfrage aus dem Bereich Handel und Logistik beflügelt, die jedoch nicht wirksam im Markt aufgefangen werden kann. Der Markt verzeichnet in der langjährigen Betrachtung einen stetigen Abbau seiner Flächenkapazitäten, die sich in rückläufigen Umsätzen verdeutlichen. Nur wenige Entwicklungsgrundstücke stehen derzeit zur Verfügung, sodass weiterhin nur mithilfe von Umnutzungen bereits bestehender Gewerbegrundstücke neues Angebot geschaffen werden kann.

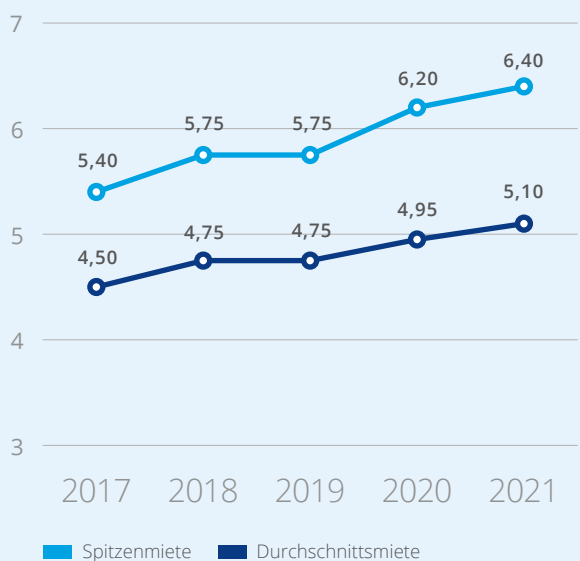
GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten

in €/m<sup>2</sup>



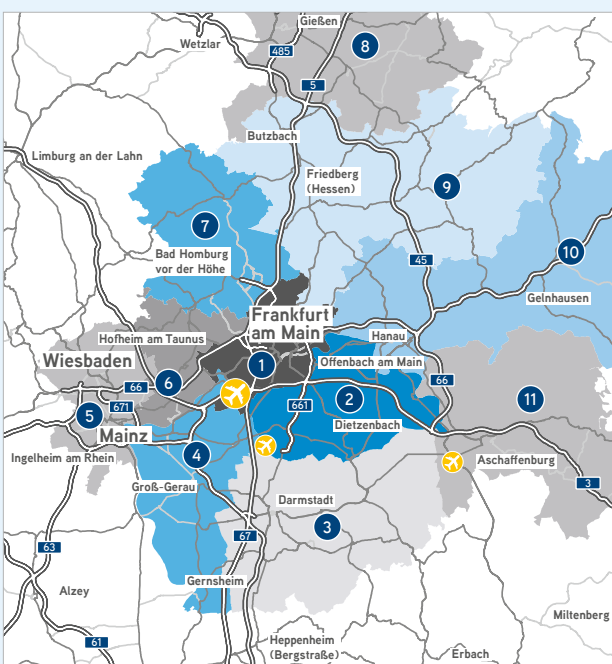


# Frankfurt / Rhein-Main

## Fast Facts

	2021	2020	Veränderung
Flächenumsatz	772.400 €/m <sup>2</sup>	496.900 €/m <sup>2</sup>	55 %
Vermietungsumsatz	712.600 €/m <sup>2</sup>	416.800 €/m <sup>2</sup>	71 %
Anzahl Abschlüsse	105	73	44 %
Spitzenmiete*	7,00 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	8 %
Durchschnittsmiete	5,60 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	4 %

\*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



## Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Frankfurt am Main	76.700 m <sup>2</sup>	10 %
2 Offenbach	179.000 m <sup>2</sup>	23 %
3 Darmstadt	22.700 m <sup>2</sup>	3 %
4 Groß-Gerau	71.500 m <sup>2</sup>	10 %
5 Mainz + Wiesbaden	15.000 m <sup>2</sup>	2 %
6 Main-Taunus-Kreis	10.300 m <sup>2</sup>	1 %
7 Hochtaunuskreis	13.700 m <sup>2</sup>	2 %
8 Gießen	161.800 m <sup>2</sup>	21 %
9 Wetteraukreis	102.600 m <sup>2</sup>	13 %
10 Main-Kinzig-Kreis	52.500 m <sup>2</sup>	6 %
11 Aschaffenburg	66.000 m <sup>2</sup>	9 %
<b>Gesamt</b>	<b>772.400 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

# Vermietung

## Flächenumsatz

Der Industrie- und Logistikmarkt Frankfurt erzielte einen Rekord-Flächenumsatz von 772.400 m<sup>2</sup> und liegt damit rund 55 % über dem Vorjahreswert. Bereits zu Beginn des Jahres zeigte sich der Frankfurter Markt sehr aktiv. So fanden im 1. Quartal rund 30 % aller Abschlüsse statt, darunter einer der drei großvolumigen Vermietungsabschlüsse (Hager Group mit 46.000 m<sup>2</sup>). Die reine Vermietungsleistung verzeichnete ein Plus von 71 % und generierte rund 712.600 m<sup>2</sup>, während sich die Eigennutzerquote im Vergleich zum Vorjahr auf 8 % halbiert.

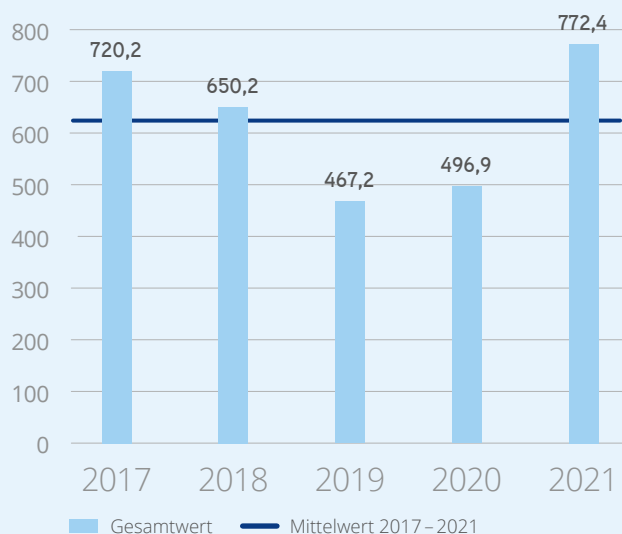
Insgesamt fanden rund 80 % des Flächenumsatzes im Größensegment ab 5.000 m<sup>2</sup> statt. Darüber hinaus trug insbesondere die Vielzahl an großvolumigen Abschlüssen, die im 3. Quartal stattgefunden haben, zu dem Rekordergebnis bei. Hier war die Anmietung durch das Handelsunternehmen Zalando im Teilmarkt Gießen mit einer rund 100.000 m<sup>2</sup> gro-

ßen, im Bau befindlichen Logistikhalle der bedeutendste Abschluss. Weitere großvolumige Anmietungen in der Region waren die Vermietung einer im Bau befindlichen 23.000 m<sup>2</sup> großen Fläche für UPS in Gießen, der Mietvertragsabschluss mit dem Logistikdienstleister CHI Cargo Handling in Kelsterbach mit rund 17.000 m<sup>2</sup> sowie die Anmietungen von zwei Bestandsflächen durch ein Produktionsunternehmen mit 16.200 m<sup>2</sup> und Infraseriv mit 16.500 m<sup>2</sup> im Stadtgebiet von Frankfurt.

## Angebot und Nachfrage

Mit 451.300 m<sup>2</sup> bzw. einem Anteil von 58 % generierten die Abschlüsse größer 10.000 m<sup>2</sup> mehr als die Hälfte des gesamten Umsatzes und zeigten sich erneut für den Löwenanteil des Jahresergebnisses verantwortlich. Die Nachfrage nach Mietflächen im Segment größer 10.000 m<sup>2</sup> ist konstant geblieben, während das Angebot an entwicklungsfähigen Grundstücken überschaubarer wird und immer

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup>	1 %
501 – 1.000 m <sup>2</sup>	7.600 m <sup>2</sup>	1 %
1.001 – 3.000 m <sup>2</sup>	82.900 m <sup>2</sup>	11 %
3.001 – 5.000 m <sup>2</sup>	54.800 m <sup>2</sup>	7 %
5.001 – 10.000 m <sup>2</sup>	173.100 m <sup>2</sup>	22 %
ab 10.001 m <sup>2</sup>	451.300 m <sup>2</sup>	58 %
<b>Gesamt</b>	<b>772.400 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

weniger Flächen in der Größenordnung realisiert werden bzw. kurzfristig zur Verfügung stehen.

Die wichtigste Nachfragegruppe sind weiterhin Handelsunternehmen, die mit 360.500 m<sup>2</sup> knapp über die Hälfte des Flächenumsatzes erzielten (51 %). Durch den erhöhten Bedarf aus dem Bereich E-Commerce werden diese auch zukünftig hohe Flächenumsätze generieren. Die marktprägendsten Vermietungsabschlüsse von Handelsunternehmen waren die Anmietung von PepsiCo mit 37.200 m<sup>2</sup> in Hammersbach (Wetteraukreis) sowie die Bestandsanmietung von toom in Dietzenbach mit 24.000 m<sup>2</sup>.

### Mieten

Aufgrund des rückläufigen Angebots an Neubauf Flächen sowie weiter steigender Baukosten nahm der Druck auf die Marktmieten in den letzten 12 Monaten zu, sodass die Durchschnittsmiete um 4 % und die Spitzenmiete um ganze 8 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind. Dies bedeutet aktuell, dass Neubauf Flächen in der Spitze für 7,00 €/m<sup>2</sup> in der

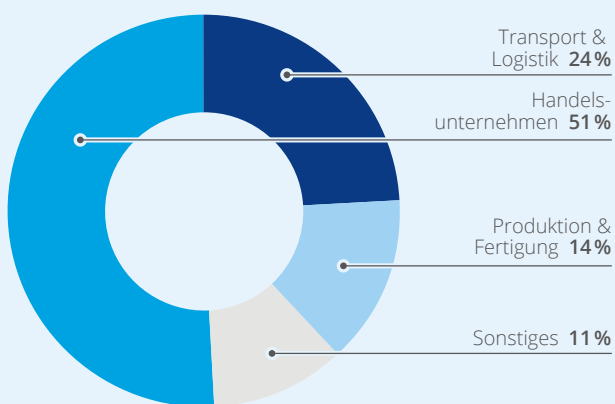
Region vermietet werden, während die Durchschnittsmiete für Bestandsobjekte weiterhin bei 5,60 €/m<sup>2</sup> rangiert.

### Ausblick

Zum Ende des Jahres verschärfte sich die Wettbewerbssituation auf dem Frankfurter Markt. Der bestehende Nachfrageüberschuss mit gleichzeitig rückläufigem Angebot wird in den kommenden Monaten allerdings weiter steigen. Dies ist vor allem auf die wenigen Projektentwicklungen und Fertigstellungen für 2022 zurückzuführen sowie auf die weiter steigende Nachfrage nach Flächen durch die Nutzergruppe Onlinehändler. Aufgrund der rückläufigen Neubauaktivität kann die zusätzliche Nachfrage nicht bedient werden. Daher ist anzunehmen, dass der Druck auf die Mietpreise bestehen bleibt und diese besonders bei Bestandsobjekten weiter steigen werden. Für das kommende Jahr wird ein Flächenumsatz unter dem Niveau des Jahres 2021 prognostiziert, da Projektentwicklungen, die den Nachfrageüberschuss abfangen könnten, erst im Jahr 2023 fertiggestellt werden.

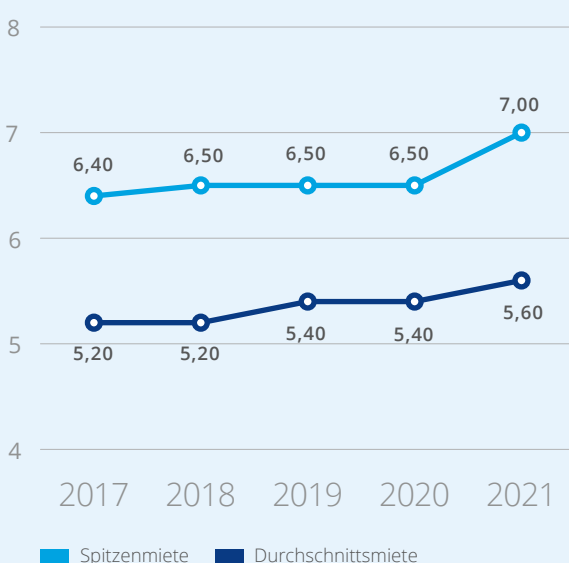
**GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche**

Anteil in %



**GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten**

in €/m<sup>2</sup>



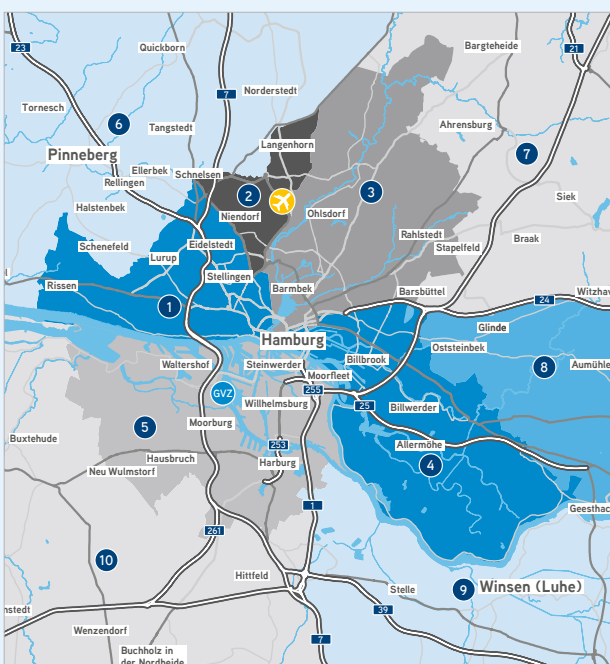
# Hamburg



## Fast Facts

	2021	2020	Veränderung
Flächenumsatz	635.900 m <sup>2</sup>	482.300 m <sup>2</sup>	32 %
Vermietungsumsatz	561.000 m <sup>2</sup>	237.200 m <sup>2</sup>	137 %
Anzahl Abschlüsse	96	93	3 %
Spitzenmiete*	6,60 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	2 %
Durchschnittsmiete	5,10 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	2 %

\*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



## Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Stadt West	14.000 m <sup>2</sup>	2 %
2 Stadt Nord-West	0 m <sup>2</sup>	0 %
3 Stadt Nord-Ost	20.000 m <sup>2</sup>	3 %
4 Stadt Ost	148.600 m <sup>2</sup>	23 %
5 Stadt Süd	183.200 m <sup>2</sup>	29 %
6 Umland Nord-West	118.100 m <sup>2</sup>	19 %
7 Umland Nord-Ost	12.600 m <sup>2</sup>	2 %
8 Umland Ost	15.100 m <sup>2</sup>	2 %
9 Umland Süd-Ost	28.300 m <sup>2</sup>	4 %
10 Umland Süd-West	96.000 m <sup>2</sup>	16 %
<b>Gesamt</b>	<b>635.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



# Vermietung

## Flächenumsatz

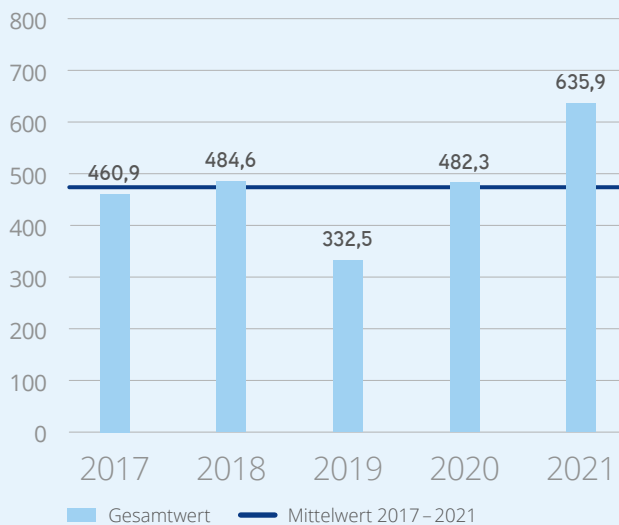
Die Logistikregion Hamburg erzielte zum Ende des Jahres einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz von 635.900 m<sup>2</sup>. Bemerkenswert ist, dass die Anzahl der Abschlüsse sich auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr befand, aber rund 32 % mehr Hallenfläche umgesetzt wurden. Die reine Vermietungsleistung von rund 561.000 m<sup>2</sup> verzeichnete demnach ein Rekordumsatzplus von 137 %. Das Rekordergebnis kann vor allem durch die rege Nachfrage nach Flächen im großvolumigen Segment erklärt werden. Insgesamt fanden rund 40 % aller Abschlüsse im Flächensegment ab 5.000 m<sup>2</sup> statt, während 2020 der Anteil mit rund 23 % deutlich geringer ausfiel. Zu den bedeutendsten Vermietungsabschlüssen gehörte der Abschluss über 30.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche im südlichen Umland, die der Großhändler Bauking GmbH nach der Fertigstellung beziehen wird. Während Eigennutzer 2020 besonders aktiv waren und die Hälfte des Flächenumsatzes ver-

antworteten, kamen sie 2021 kaum zum Zuge, sodass die Eigennutzerquote auf 12 % fiel.

## Angebot und Nachfrage

Im Verlauf des Jahres stieg die Nachfrage kontinuierlich an und pendelte sich auf einem hohen Niveau ein. Nachdem Handelsunternehmen im Vorjahr für den Großteil der Abschlüsse verantwortlich waren, gewannen 2021 Logistikdienstleister wieder an Bedeutung und erzielten mit knapp 60 % den höchsten Anteil am Flächenumsatz. Traditionell wurde mit rund 73 % die Mehrheit der großvolumigen Vermietungsabschlüsse durch Logistikdienstleister getätigt. Auf der Seite der Eigennutzer zeigten sich Handelsunternehmen besonders aktiv und waren für knapp die Hälfte aller Eigennutzeransiedlungen verantwortlich. Der markprägendste Eigennutzerabschluss war der Neubau der Gustav Wegener und Sohn GmbH mit rund 9.000 m<sup>2</sup> im südlichen Umland. Die hohe Nachfrage wird

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %
501 – 1.000 m <sup>2</sup>	10.200 m <sup>2</sup>	2 %
1.001 – 3.000 m <sup>2</sup>	65.200 m <sup>2</sup>	10 %
3.001 – 5.000 m <sup>2</sup>	48.000 m <sup>2</sup>	7 %
5.001 – 10.000 m <sup>2</sup>	163.100 m <sup>2</sup>	26 %
ab 10.001 m <sup>2</sup>	349.400 m <sup>2</sup>	55 %
<b>Gesamt</b>	<b>635.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

im kommenden Jahr aufgrund der zunehmenden Grundstücksknappheit und der rückläufigen Neubauaktivität auf ein knappes Angebot treffen. Aktuelle Neubautwicklungen in der Logistikregion Hamburg sind selten und werden in den meisten Fällen in der Bauphase vollständig vermietet.

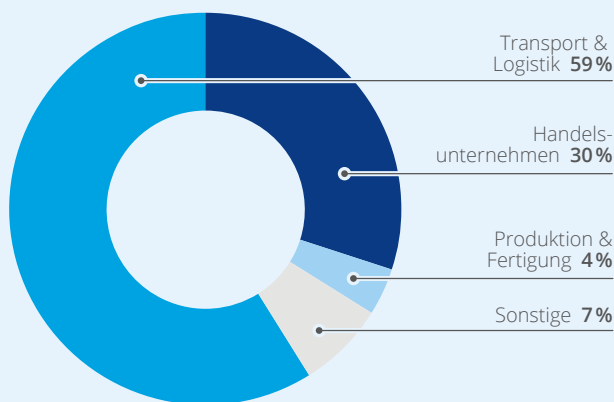
### Mieten

Großvolumige Neubautwicklungen, wie der neue Four Parx-Logistikpark im Stadtgebiet von Hamburg, haben sich positiv auf die Entwicklung der Spitzenmiete ausgewirkt, sodass diese im Verlauf der letzten 12 Monate um 2 % auf aktuell 6,60 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist. Gleichzeitig aber kann die aktuelle Neubauaktivität der hohen Nachfrage nicht gerecht werden, sodass rund 74 % der Abschlüsse im Bestand stattfanden. In der Folge stieg die durchschnittliche Miete für Logistikimmobilien ab 3.000 m<sup>2</sup> ebenfalls um rund 2 % auf aktuell 5,10 €/m<sup>2</sup>.

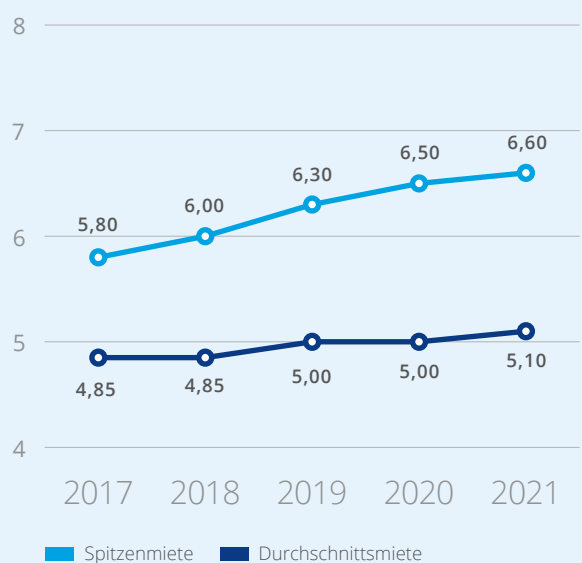
### Ausblick

Trotz der insgesamt sehr positiven Marktbedingungen wird erwartet, dass im laufenden Jahr der Vorjahreswert von 2021 aufgrund der sehr geringen Neubauaktivität verfehlt wird. Die hohe Nachfrage wird weiter anhalten und so mehr Druck auf die Spitzen- und Durchschnittsmieten ausüben. Die für 2022 geplanten Bauvorhaben sind bereits fast vollständig vermietet, sodass sie keinen relevanten Flächennachschub liefern werden. Weitere geplante Neuentwicklungen werden erst gegen Ende des Jahres 2022 bzw. Anfang des darauffolgenden Jahres kommen. Es wird erwartet, dass aufgrund der Flächenknappheit die neu auf den Markt kommenden Flächen sofort absorbiert werden, sodass die Vorvermietungsquote im Verlauf des Jahres steigen wird. Dies wird die Wettbewerbssituation weiter verschärfen.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche  
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten  
in €/m<sup>2</sup>

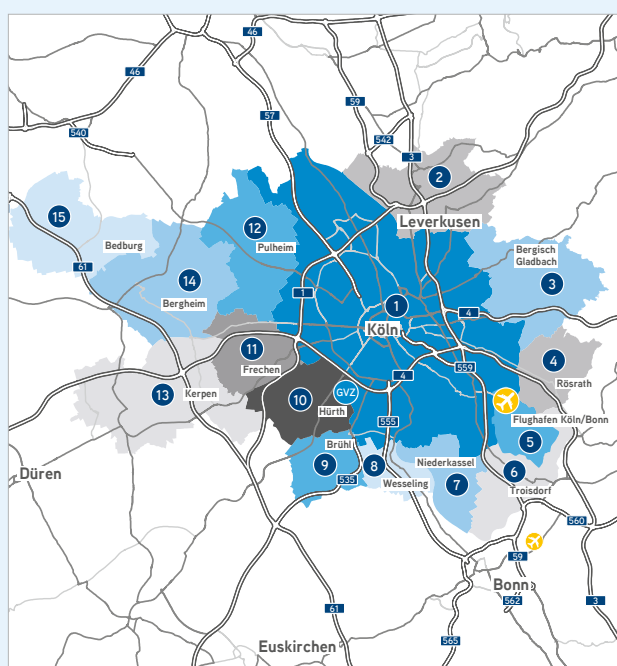




## Fast Facts

	2021	2020	Veränderung
Flächenumsatz	322.700 m <sup>2</sup>	302.300 m <sup>2</sup>	7 %
Vermietungsumsatz	309.500 m <sup>2</sup>	252.800 m <sup>2</sup>	22 %
Anzahl Abschlüsse	86	64	34 %
Spitzenmiete*	5,95 €/m <sup>2</sup>	5,85 €/m <sup>2</sup>	2 %
Durchschnittsmiete	4,90 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>	2 %

\*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



## Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Köln	98.800 m <sup>2</sup>	31 %
2 Leverkusen	8.000 m <sup>2</sup>	2 %
3 Bergisch Gladbach	0 m <sup>2</sup>	0 %
4 Rösrath	0 m <sup>2</sup>	0 %
5 Flughafenumfeld Köln/Bonn	0 m <sup>2</sup>	0 %
6 Troisdorf	15.500 m <sup>2</sup>	5 %
7 Niederkassel	0 m <sup>2</sup>	0 %
8 Wesseling	10.200 m <sup>2</sup>	3 %
9 Brühl	0 m <sup>2</sup>	0 %
10 Hürth	2.600 m <sup>2</sup>	1 %
11 Frechen	21.400 m <sup>2</sup>	7 %
12 Pulheim	15.500 m <sup>2</sup>	5 %
13 Kerpen	133.600 m <sup>2</sup>	41 %
14 Bergheim	17.100 m <sup>2</sup>	5 %
15 Bedburg	0 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Gesamt</b>	<b>322.700 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

# Vermietung

## Flächenumsatz

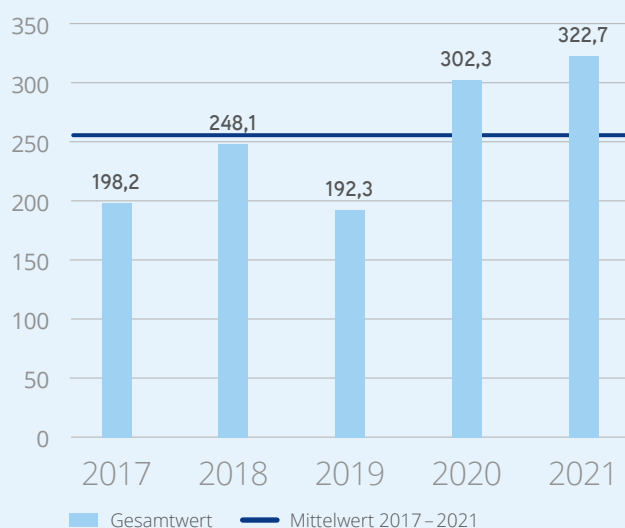
Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Köln schloss das Jahr mit einem ordentlichen Flächenumsatz von insgesamt 322.700 m<sup>2</sup> ab. Der Wert übertraf das überdurchschnittliche Vorjahresergebnis um rund 7 % und erzielte im Dreijahresvergleich sogar ein Plus von 30 %. Die reine Vermietungsleistung verzeichnet mit 309.500 m<sup>2</sup> ebenfalls ein überdurchschnittliches Ergebnis und übertraf den Vorjahreswert um 22 %. Großvolumige Vermietungsabschlüsse in Bestandsimmobilien befeuerten das überdurchschnittliche Ergebnis. Unter anderem wurde eine knapp 12.000 m<sup>2</sup> große Bestandsimmobilie durch einen Logistikdienstleister in Kerpen angemietet sowie durch Media-Saturn das ehemalige Klosterfrau-Areal mit 14.200 m<sup>2</sup> in Köln-Ossendorf. Die zunehmende Flächenverknappung und vor allem der Grundstücksmangel sind hauptsächlich bei der Entwicklung der Eigennutzerquote spürbar. So nahm der Anteil an Eigen-

nutzeransiedlungen weiter ab und fiel auf 4 %. Das gilt insbesondere für das großvolumige Flächensegment ab 10.000 m<sup>2</sup>. Die marktprägendste Eigennutzer-Neubauentwicklung fand im Kölner Stadtgebiet statt. Das Handelsunternehmen G.Wurm GmbH + Co. KG baut seit Beginn des Jahres eine rund 12.000 m<sup>2</sup> große Halle. Insgesamt zeigte sich der Markt sehr aktiv, sodass im Vergleich zum Vorjahr rund 34 % mehr Abschlüsse unterzeichnet wurden.

## Angebot und Nachfrage

Die Nachfrage nach Logistikflächen in Köln blieb im Verlauf des Jahres auf einem stabilen Niveau. Sowohl das 1. als auch das letzte Quartal wurden stark von Anmietungen im kleinteiligen Bereich zwischen 1.000 und 3.000 m<sup>2</sup> geprägt. Dabei fragten vor allem Dienstleister und kleine Produktionsunternehmen diese Flächen an. Bei großvolumigen Flächen über 10.000 m<sup>2</sup> zeigten sich Handels-

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m <sup>2</sup>	4.100 m <sup>2</sup>	1 %
501 – 1.000 m <sup>2</sup>	21.000 m <sup>2</sup>	7 %
1.001 – 3.000 m <sup>2</sup>	39.900 m <sup>2</sup>	12 %
3.001 – 5.000 m <sup>2</sup>	57.600 m <sup>2</sup>	18 %
5.001 – 10.000 m <sup>2</sup>	56.300 m <sup>2</sup>	17 %
ab 10.001 m <sup>2</sup>	143.800 m <sup>2</sup>	45 %
<b>Gesamt</b>	<b>322.700 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

unternehmen als die wichtigsten Abnehmer (rund 54.900 m<sup>2</sup> Hallenfläche). So mietete Lekkerland eine rund 30.000 m<sup>2</sup> große Halle in Kerpen, die sich zum Zeitpunkt der Anmietung im Bau befand. Aufgrund der zunehmenden Grundstücksknappheit werden zusammenhängende Neubaufächen über 30.000 m<sup>2</sup> rar. So gab es lediglich eine Anmietung in diesem Segment. WEG mietete rund 40.000 m<sup>2</sup> im Bau befindliche Fläche. Aufgrund des Flächenmangels steigt die Bereitschaft der Marktteilnehmer, in den bestehenden Flächen zu verlängern oder Gelegenheiten zur direkten Anmietung zu ergreifen. Insgesamt lässt sich ein klarer Trend hin zum zunehmenden Flächenmangel bei einer gleichzeitig gestiegenen Nachfrage vor allem von der Seite der Handelsunternehmen erkennen.

### Mieten

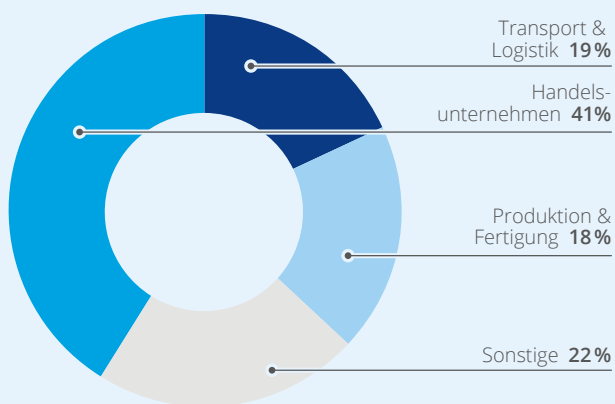
Die Neubauaktivität in der Region Köln hat im Laufe der Jahre zunehmend nachgelassen, während die Nachfrage nach Neubauobjekten vor allem von der Seite der E-Commerce-Unternehmen zugenommen hat. Diese Diskrepanz wirkt sich

positiv auf das Mietniveau aus, sodass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete um jeweils 2 % stiegen.

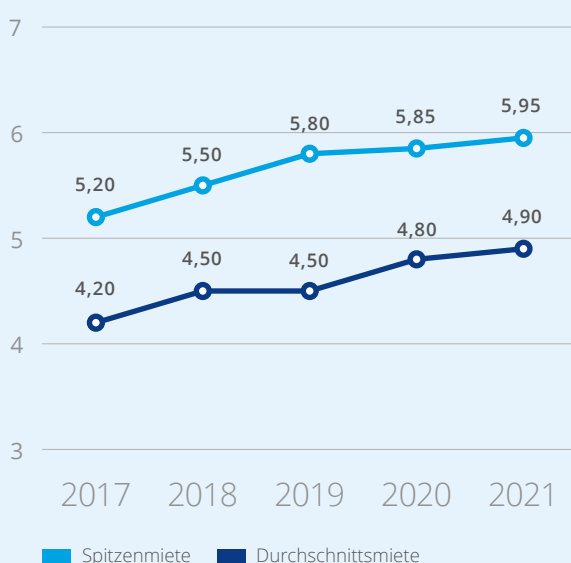
### Ausblick

Der Kölner Markt hat sich zu Beginn der Pandemie als ein besonders krisenresistenter und stabiler Markt gezeigt und diese Entwicklung konnte 2021 fortgeführt werden. Die positive Entwicklung der Flächenumsätze wird aufgrund des Flächenmangels nachlassen. Zwar wird die Region maßgeblich von der Entwicklung in den Bereichen E-Commerce und E-Food Logistics beeinflusst, die sich aktuell in einer Boom-Phase befinden, aber für 2022 werden wesentlich weniger Neubaufächen auf den Markt kommen, sodass das Jahresergebnis 2022 voraussichtlich nicht an das Rekordjahr 2021 anknüpfen wird.

**GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche**  
 Anteil in %



**GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten**  
 in €/m<sup>2</sup>

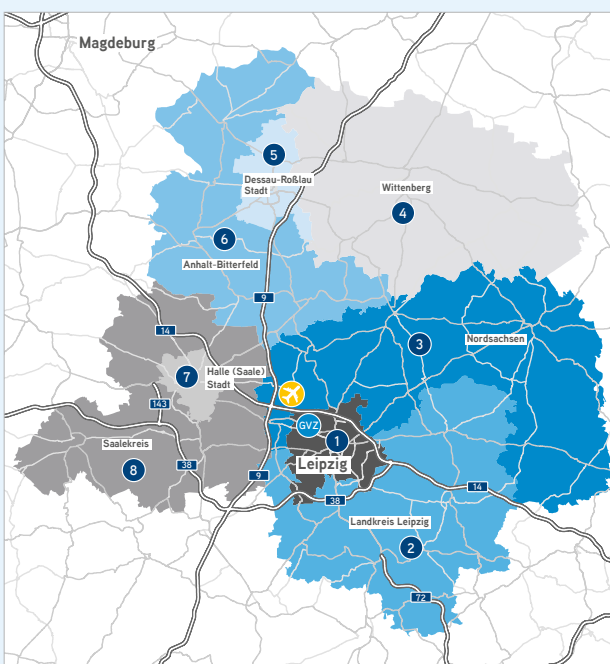




## Fast Facts

	2021	2020	Veränderung
Flächenumsatz	540.600 m <sup>2</sup>	469.200 m <sup>2</sup>	15 %
Vermietungsumsatz	397.000 m <sup>2</sup>	292.100 m <sup>2</sup>	36 %
Anzahl Abschlüsse	53	38	39 %
Spitzenmiete*	4,70 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	2 %
Durchschnittsmiete	3,90 €/m <sup>2</sup>	3,80 €/m <sup>2</sup>	3 %

\*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



## Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Leipzig	230.200 m <sup>2</sup>	43 %
2 Landkreis Leipzig	49.000 m <sup>2</sup>	9 %
3 Nordsachsen	161.900 m <sup>2</sup>	30 %
4 Wittenberg	0 m <sup>2</sup>	0 %
5 Dessau-Roßlau	0 m <sup>2</sup>	0 %
6 Anhalt-Bitterfeld	10.500 m <sup>2</sup>	2 %
7 Halle (Saale) Stadt	55.500 m <sup>2</sup>	10 %
8 Saalekreis	33.500 m <sup>2</sup>	6 %
<b>Gesamt</b>	<b>540.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



# Vermietung

## Flächenumsatz

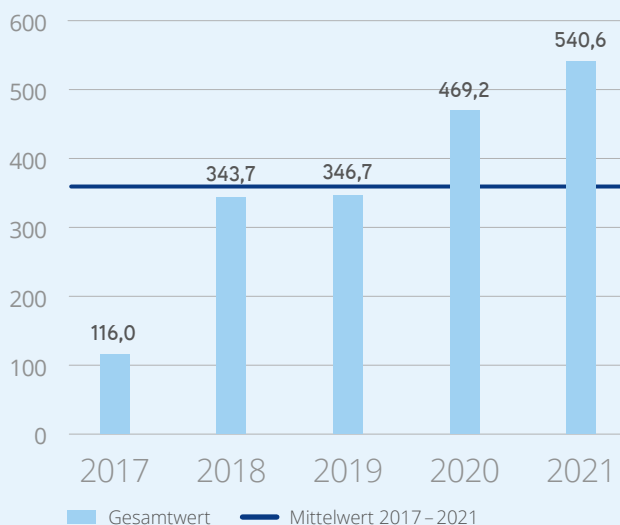
Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Leipzig verzeichnet seit Jahren einen stetig wachsenden Flächenumsatz. 2021 lag er bei 540.600 m<sup>2</sup> und verzeichnete ein Umsatzplus von 15 % gegenüber dem Vorjahr und sogar 63 % über dem Dreijahresdurchschnitt. Die reine Vermietungsleistung lag ebenfalls mit 397.000 m<sup>2</sup> und rund 36 % über dem Vorjahreswert. Insgesamt fanden aufgrund der regen Neubauaktivität in den vergangenen Jahren eine Vielzahl an Abschlüssen im großvolumigen Flächensegment statt. Folglich waren diese für rund 58 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Die größte Vermietung des Jahres wurde am Rand des Leipziger Stadtgebiets in der Nähe des Flughafens generiert. Hier mietete Relaxdays eine über 57.000 m<sup>2</sup> große Neubau-Logistikfläche. Der Anteil der Eigennutzer (27 %) blieb trotz des zunehmenden Grundstücksmangels auf einem vergleichbaren Niveau wie im Vorjahr. Trotzdem wird im langjährigen

Vergleich ein rückläufiger Trend bei den Eigennutzeransiedlungen sichtbar. Die bedeutendste Eigennutzeransiedlung fand innerhalb des Stadtgebiets im Norden von Leipzig statt und wurde von der Beiersdorf AG generiert. Das Produktionsunternehmen baut auf einer der letzten Grundstücksreserven bis 2023 in Leipzig eine hochmoderne Produktionsanlage sowie ein Logistikzentrum mit über 57.000 m<sup>2</sup> Logistik-, Produktions- und Bürofläche.

## Angebot und Nachfrage

Die Logistikregion profitiert seit Beginn der Pandemie vom Boom im E-Commerce-Bereich. So stieg der Anteil der Handelsunternehmen am gesamten Flächenumsatz von 16 % im Jahr 2019 auf 41 %, während in der Vorpandemiephase Produktionsunternehmen mit einem Anteil von rund 58 % die flächenumsatzstärkste Nutzergruppe waren. Die rege Neubauaktivität der letzten Jahre konnte

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	0 %
501 – 1.000 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>	1 %
1.001 – 3.000 m <sup>2</sup>	20.600 m <sup>2</sup>	4 %
3.001 – 5.000 m <sup>2</sup>	52.600 m <sup>2</sup>	9 %
5.001 – 10.000 m <sup>2</sup>	152.500 m <sup>2</sup>	28 %
ab 10.001 m <sup>2</sup>	311.500 m <sup>2</sup>	58 %
<b>Gesamt</b>	<b>540.600 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

zwar die Nachfrage vonseiten der Handelsunternehmen bedienen, gleichzeitig führte diese zu einem stetigen Rückgang an Grundstückspotenzialen in der Logistikregion Leipzig. Seit Ende des 4. Quartals sind nahezu alle relevanten Grundstückreserven ausgeschöpft und die heute schon projektierten Logistikflächen bereits vorvermietet. Für die erste Jahreshälfte 2022 sind keine nennenswerten Fertigstellungen geplant.

### Mieten

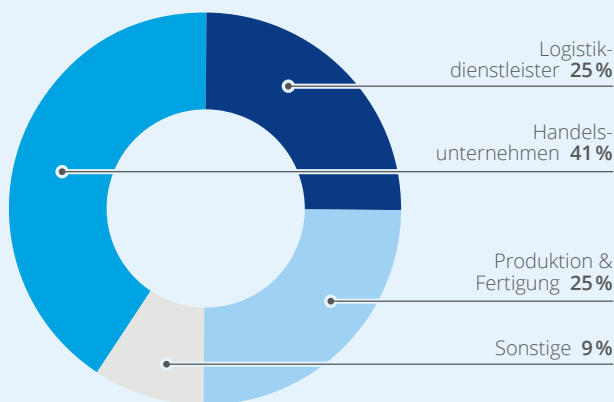
Die Spitzenmiete ist in den letzten 12 Monaten um 2 % auf aktuell 4,70 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Aufgrund der anhaltenden Grundstücksknappeheit nimmt der Wettbewerbsdruck im Bereich der Bestandsimmobilien zu. Vor allem im Flächensegment unter 5.000 m<sup>2</sup> gibt es aus historischen Gründen in der Logistikregion Leipzig kaum verfügbare Flächen. Die rege Neubauaktivität in der Vergangenheit hatte zur Folge, dass überwiegend großvolumige Neubauvorhaben umgesetzt wurden. Folglich stieg die Durchschnittsmiete um 3 % auf aktuell 3,90 €/m<sup>2</sup>. Der Flächenmangel wird

diesen Trend in den kommenden Monaten weiter verstärken.

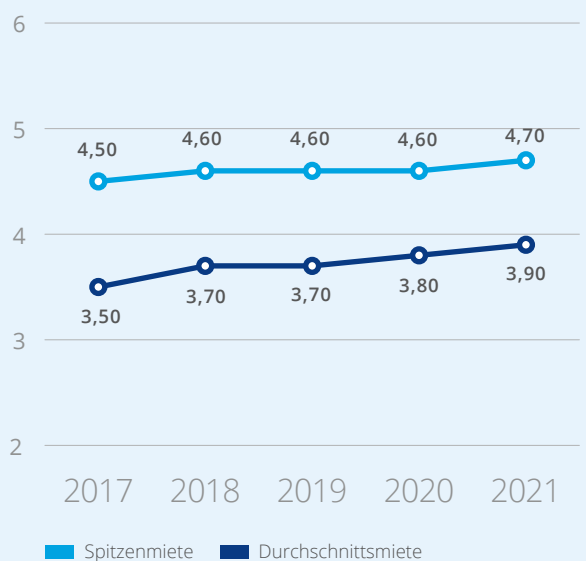
### Ausblick

Die aktuell positiven Marktbedingungen, die hohe Nachfrage aus dem Bereich E-Commerce sowie das attraktive Mietniveau in der Logistikregion Leipzig werden die Nachfrage weiter antreiben. In den kommenden Monaten wird das knappe Angebot diese Nachfrage nicht bedienen können und so die Wettbewerbssituation weiter verschärfen. Erste Entspannungsphasen werden zum Ende des Jahres 2022 erwartet. Aufgrund dessen wird für das Jahr 2022 eine rückläufige Entwicklung beim Flächenumsatz erwartet, während der Druck auf die Spitzen- und Durchschnittsmieten weiter steigen wird.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche  
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten  
in €/m<sup>2</sup>

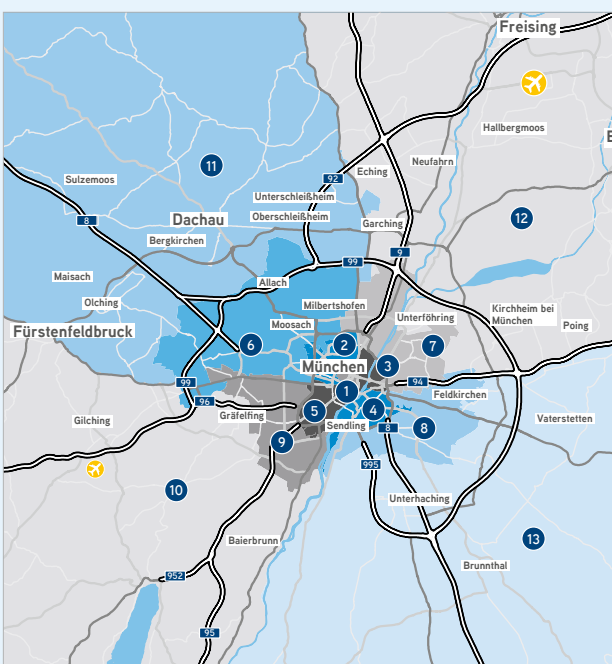




## Fast Facts

	2021	2020	Veränderung
Flächenumsatz	282.900 m <sup>2</sup>	367.400 m <sup>2</sup>	- 23 %
Vermietungsumsatz	234.600 m <sup>2</sup>	334.000 m <sup>2</sup>	- 30 %
Anzahl Abschlüsse	105	66	62 %
Spitzenmiete*	7,50 €/m <sup>2</sup>	7,30 €/m <sup>2</sup>	3 %
Durchschnittsmiete	6,85 €/m <sup>2</sup>	6,70 €/m <sup>2</sup>	2 %

\*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



## Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Zentrum	0 m <sup>2</sup>	0 %
2 Zentrum Nord-West	1.400 m <sup>2</sup>	0 %
3 Zentrum Nord-Ost	0 m <sup>2</sup>	0 %
4 Zentrum Süd-Ost	0 m <sup>2</sup>	0 %
5 Zentrum Süd-West	0 m <sup>2</sup>	0 %
6 Stadt Nord-West	8.000 m <sup>2</sup>	3 %
7 Stadt Nord-Ost	6.400 m <sup>2</sup>	2 %
8 Stadt Süd-Ost	4.800 m <sup>2</sup>	2 %
9 Stadt Süd-West	4.400 m <sup>2</sup>	2 %
10 Umland Süd-West	16.600 m <sup>2</sup>	6 %
11 Umland Nord-West	80.100 m <sup>2</sup>	28 %
12 Umland Nord-Ost	132.000 m <sup>2</sup>	47 %
13 Umland Süd-Ost	29.200 m <sup>2</sup>	10 %
<b>Gesamt</b>	<b>282.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

# Vermietung

## Flächenumsatz

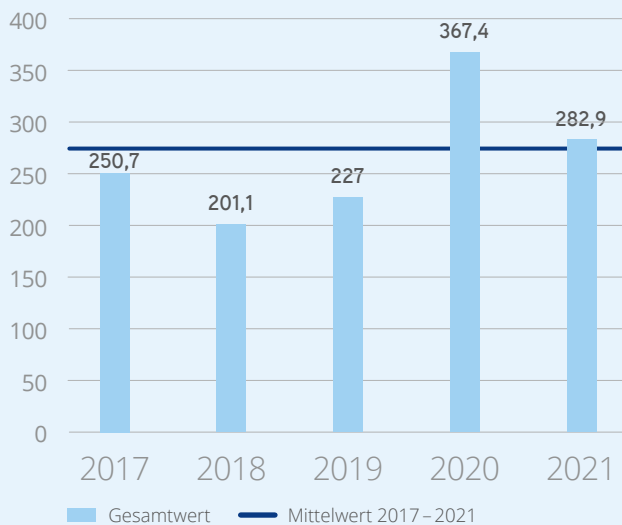
Nach einem herausragenden 4. Quartal (39 % des Flächenumsatzes) verzeichnet die Region München zum Jahresende hin ein Jahresergebnis von 282.900 m<sup>2</sup>, kann jedoch bedingt durch den außergewöhnlichen Großabschluss von KraussMaffei 2020 (circa 137.800 m<sup>2</sup>) nicht an das Vorjahresergebnis anknüpfen (- 23 %). Bezogen auf den Durchschnitt der letzten fünf Jahre liegt das Ergebnis jedoch leicht darüber (+ 2 %). 2021 konnten vergleichsweise mehr Abschlüsse gezählt werden (105 Abschlüsse, + 62 %), was die rege Marktaktivität und hohe Nachfrage unterstreicht. Die reine Vermietungsleistung summierte sich auf rund 234.600 m<sup>2</sup> (- 30 %). Zu den größten Ansiedlungen in den letzten 12 Monaten zählten unter anderem ein Mietvertragsabschluss in Kirchheim östlich von München (circa 23.200 m<sup>2</sup>) sowie die beiden Eigennutzerabschlüsse von Noerpel Group (25.000 m<sup>2</sup>) und DHL in Odelzhausen bzw. Aschheim (circa 16.200 m<sup>2</sup>). Abschlüsse größer

10.000 m<sup>2</sup> blieben in der Region weiterhin die Ausnahme. Lediglich vier Abschlüsse überschritten die 10.000-m<sup>2</sup>-Marke, die in der Summe etwa 28 % des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Weiterhin spielte sich die Nachfrage überwiegend im kleinen und mittleren Flächensegment ab. Etwa 44 % der abgeschlossenen Verträge lagen im Bereich zwischen 1.000 und 3.000 m<sup>2</sup>, die zusammen jedoch weniger als ein Drittel des Jahresergebnisses ausmachten.

## Angebot und Nachfrage

Da die Neubauentwicklung in München überschaubar bleibt, wird die Nachfrage weiterhin über Bestandsflächen abgedeckt. Der anhaltende Grundstücksengpass im Markt und daraus resultierende Quadratmeterpreise von mittlerweile über 600 € für Entwicklungsgrundstücke, die deutschlandweit mit Abstand zu den höchsten zählen, verstärken dies zunehmend. Neubauprojekte wie etwa die Rea-

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m <sup>2</sup>	4.700 m <sup>2</sup>	2 %
501 – 1.000 m <sup>2</sup>	16.700 m <sup>2</sup>	6 %
1.001 – 3.000 m <sup>2</sup>	84.300 m <sup>2</sup>	30 %
3.001 – 5.000 m <sup>2</sup>	57.200 m <sup>2</sup>	20 %
5.001 – 10.000 m <sup>2</sup>	40.800 m <sup>2</sup>	14 %
ab 10.001 m <sup>2</sup>	79.200 m <sup>2</sup>	28 %
<b>Gesamt</b>	<b>282.900 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

lisierung des Panattoni City Docks in Kirchheim (circa 13.300 m<sup>2</sup>, 4. Quartal 2022) erhöhen den modernen Flächenbestand und damit auch das Flächenangebot etwas, dennoch können diese nur einen kleinen Teil der aktuellen Nachfrage befriedigen. Vor allem im Bereich Onlinehandel und Food Logistics konnte pandemiebedingt in den letzten 24 Monaten ein signifikanter Anstieg des Flächenbedarfs festgestellt werden. Mehr und mehr Onlinehändler und E-Food-Anbieter entscheiden sich für den attraktiven Absatzmarkt, der jedoch kaum kurzfristig verfügbare Flächen anbietet. Zum Jahresende sank die Leerstandsquote auf ein historisches Tief von 0,2 %, was in etwa einer Vollvermietung des Marktes gleicht.

### Mieten

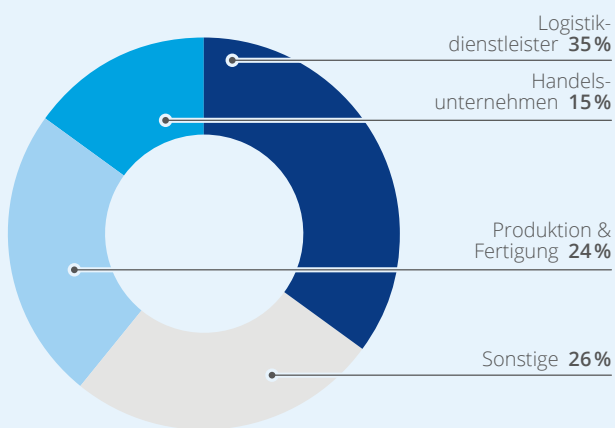
Der Druck auf die Spitzenmiete erhöhte sich infolge des Angebotsengpasses erneut. Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ab 3.000 m<sup>2</sup> stieg demnach im Laufe des Jahres um weitere 20 Cent an und rangiert derzeit auf einem neuen Rekordniveau von 7,50 €/m<sup>2</sup>. Bei etwa 43 % der abgeschlossenen Miet-

verträge größer 3.000 m<sup>2</sup> lag die Miete 2021 bereits bei 7,00 € und mehr. Für moderne Light-Industrial-Flächen im Stadtgebiet liegt die Spitzenmiete bei aktuell 14,00 €/m<sup>2</sup>, die Durchschnittsmiete beträgt derzeit 11,00 €/m<sup>2</sup>.

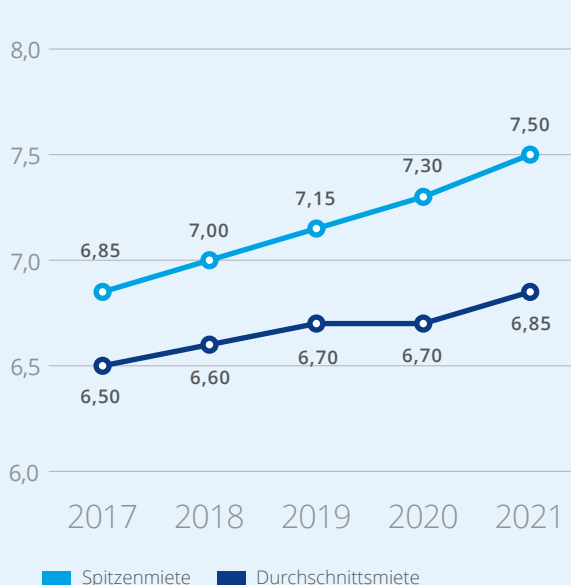
### Ausblick

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ist dank der hohen Kaufkraft und des attraktiven Einzugsgebiets weiterhin einer der am stärksten nachgefragten Märkte Deutschlands, kann aufgrund seiner geringen Flächenverfügbarkeit sein Potenzial jedoch kaum ausschöpfen. Projektentwicklungen in der Region weisen bereits weit vor Fertigstellung eine hohe Vorvermietungsquote auf, die den hohen Bedarf an neuwertigen Flächen untermauert. Aufgrund der aktuellen Nachfragesituation gehen wir für das laufende Jahr von einem ähnlichen Ergebnis wie 2021 aus.

**GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche**  
Anteil in %



**GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten**  
in €/m<sup>2</sup>





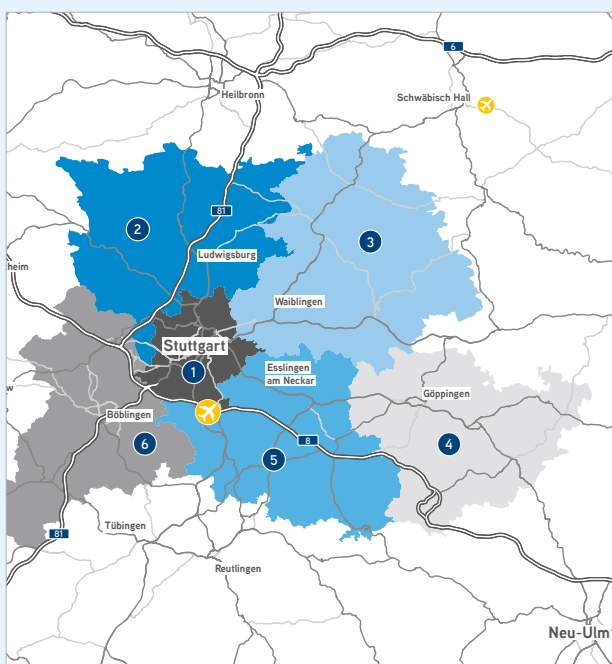
# Stuttgart



## Fast Facts

	2021	2020	Veränderung
Flächenumsatz	323.800 m <sup>2</sup>	127.700 m <sup>2</sup>	154 %
Vermietungsumsatz	269.900 m <sup>2</sup>	127.700 m <sup>2</sup>	111 %
Anzahl Abschlüsse	55	32	72 %
Spitzenmiete*	7,00 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	8 %
Durchschnittsmiete	5,50 €/m <sup>2</sup>	5,30 €/m <sup>2</sup>	4 %

\*erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung



## Flächenumsatz nach Lage

Lage	Fläche	Anteil
1 Stuttgart	8.100 m <sup>2</sup>	3 %
2 Ludwigsburg	139.100 m <sup>2</sup>	43 %
3 Rems-Murr-Kreis	11.000 m <sup>2</sup>	3 %
4 Göppingen	12.900 m <sup>2</sup>	4 %
5 Esslingen	88.800 m <sup>2</sup>	27 %
6 Böblingen	63.900 m <sup>2</sup>	20 %
<b>Gesamt</b>	<b>323.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



# Vermietung

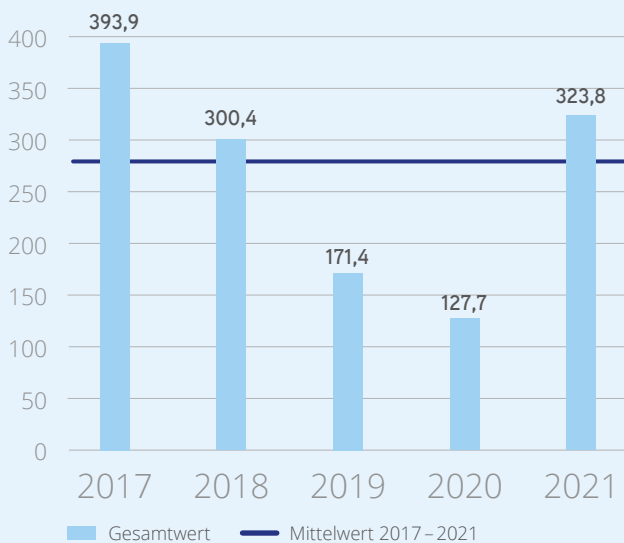
## Flächenumsatz

Der Stuttgarter Industrie- und Logistikmarkt schließt das Jahr mit einem Flächenumsatz von insgesamt 323.800 m<sup>2</sup> ab. Im Vergleich zum Vorjahr ist das Ergebnis mehr als doppelt so hoch und übertrifft den Fünfjahresdurchschnitt außerdem um 32 %. Zudem konnten sich Eigennutzer wieder deutlich aktiver am Markt zeigen, sodass die Eigennutzerquote auf 17 % anstieg (circa 53.900 m<sup>2</sup>). Die reine Vermietungsleistung summierte sich zum Jahresende auf 269.900 m<sup>2</sup>, was ebenfalls einer Verdopplung der Jahresperformance entspricht. Während das Pandemiejahr 2020 noch deutlich von Zurückhaltung und Unsicherheiten insbesondere im Automobilssektor geprägt war, zeigte sich das Marktgeschehen 2021 weitaus aktiver und die traditionell größte Nutzergruppe der Stuttgarter Region „Produktion & Fertigung“ kehrte aus dem Ruhemodus zurück.

## Angebot und Nachfrage

Die drei größten Abschlüsse des Jahres konnten allesamt im nördlichen Teilmarkt Ludwigsburg registriert werden. Dazu zählten neben dem Neubauvorhaben von Porsche (circa 23.000 m<sup>2</sup>) auch die Ansiedlung des Onlinehändlers Yahee (circa 21.000 m<sup>2</sup>) sowie eine weitere Vermietung für circa 17.000 m<sup>2</sup> Hallenfläche durch HTL. In der Summe konnten acht Abschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> registriert werden, die zusammen einen Flächenumsatz von 132.600 m<sup>2</sup> (41 %) ausmachten. Für Flächennachschub im laufenden Jahr könnten unter anderem die aktuellen Brownfield-Developments in Leonberg (circa 11.000 m<sup>2</sup>, Fertigstellung 4. Quartal 2022), in Altbach (circa 27.000 m<sup>2</sup>, Fertigstellung 1. Quartal 2022) und in Ebersbach (circa 33.460 m<sup>2</sup>, Fertigstellung Januar 2023) sorgen, die dem Markt moderne, bedarfsgerechte Flächen zuführen. Weiterhin werden Hallenflächen bis zu

GRAFIK 1: Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment	Fläche	Anteil
bis 500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 %
501 – 1.000 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>	1 %
1.001 – 3.000 m <sup>2</sup>	28.100 m <sup>2</sup>	9 %
3.001 – 5.000 m <sup>2</sup>	49.400 m <sup>2</sup>	15 %
5.001 – 10.000 m <sup>2</sup>	111.400 m <sup>2</sup>	34 %
ab 10.001 m <sup>2</sup>	132.600 m <sup>2</sup>	41 %
<b>Gesamt</b>	<b>323.800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

einer Flächengröße von 5.000 m<sup>2</sup> stark nachgefragt, die in der Region jedoch geringe Verfügbarkeiten aufweisen.

Nutzer aus dem Bereich Produktion und Fertigung generierten nach einer pandemiebedingten Pause etwa fünfmal so viel Flächenumsatz wie im vergangenen Jahr (circa 133.500 m<sup>2</sup>, 41 %). Mit deutlichem Abstand konnten sie sich 2021 wieder auf Platz 1 positionieren und Nutzer aus dem Bereich „Transport & Logistik“ (96.100 m<sup>2</sup>, 30 %) auf den zweiten Platz verdrängen. Handelsunternehmen verzeichneten zwar eine Verdopplung ihres Flächenumsatzes auf 50.200 m<sup>2</sup>, ihr Marktanteil verringerte sich jedoch von 20 % auf 15 %. Der Rückgang hat jedoch keineswegs mit einem geringeren Flächenbedarf zu tun, sondern ist vielmehr auf die stärkere Wettbewerbssituation im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

### Mieten

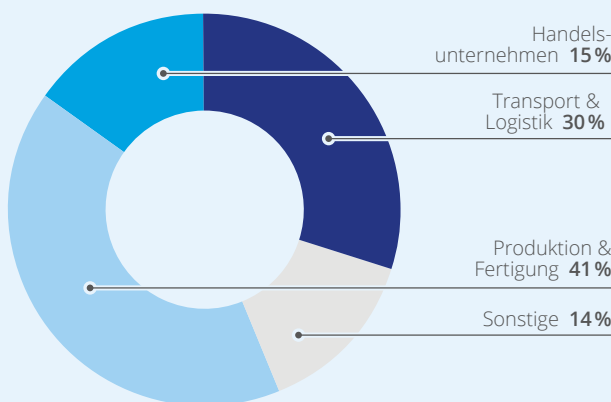
Dass der aktuelle Flächenbedarf nicht mit dem Angebot übereinstimmt und weiterhin ein deutlicher Nachfrageüberhang besteht, lässt sich ebenfalls aus

der Mietpreisentwicklung herauslesen. Aktuell ist der Andrang so hoch, dass Mietflächen sowohl im Neubausegment als auch im Bestand eine Preissteigerung aufweisen. In der Region Stuttgart stieg die Spitzenmiete für Hallenflächen ab 3.000 m<sup>2</sup> auf aktuell 7,00 €/m<sup>2</sup> an. Die Durchschnittsmiete erhöhte sich in den letzten 12 Monaten um 20 Cent.

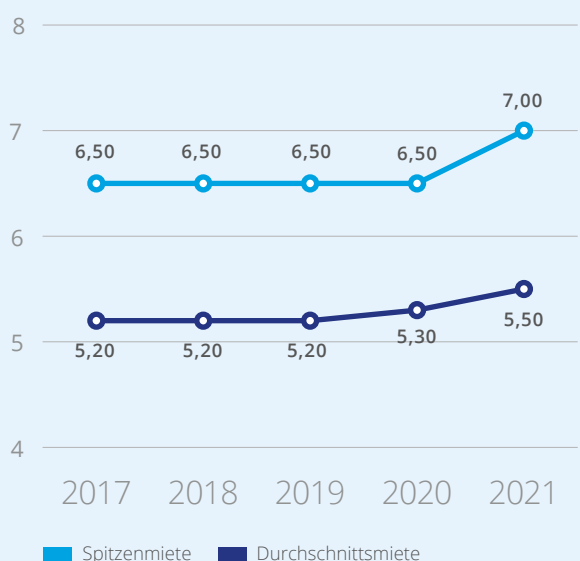
### Ausblick

Für das laufende Jahr ist angebotsbedingt jedoch mit einem Rückgang des Flächenumsatzes zu rechnen, da die aktuellen Neubautwicklungen und kurzfristig zur Verfügung stehenden Flächen kaum den Bedarf aus den stark wachsenden Branchen decken können. Insbesondere fehlt es jedoch an modernen Light-Industrial-Flächen, die Automobilhersteller und deren Zulieferer zur Entwicklung und Fertigung ihrer Produktionsteile benötigen. Der Angebotsengpass könnte jedoch mithilfe von Brownfieldentwicklungen mittelfristig etwas gelockert werden.

GRAFIK 2: Flächenumsatz nach Nutzerbranche  
Anteil in %



GRAFIK 3: Spitzen- und Durchschnittsmieten  
in €/m<sup>2</sup>



# Investment

## Transaktionsvolumen

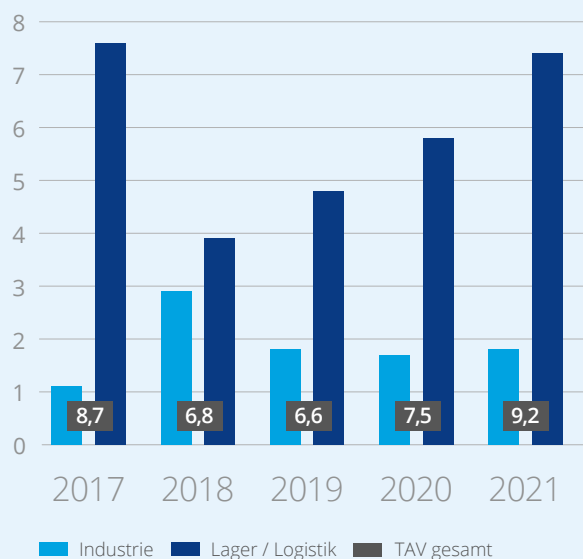
Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt beendet das Jahr 2021 mit einem neuen Rekordvolumen. Insgesamt wurden über 9,2 Mrd. € in Industrie- und Logistikkassets investiert. Das bisherige Rekordjahr 2017 (rund 8,7 Mrd. €) konnte nach einer überdurchschnittlichen Jahresendrallye um etwa 8 % übertroffen werden. Bemerkenswert ist vor allem, dass das Ergebnis von 2017 vorwiegend durch drei großvolumige milliardenschwere Plattformübernahmen erzielt wurde, während im Jahr 2021 keine einzige Transaktion in dieser Größenordnung auf dem deutschen Markt verzeichnet wurde und letztlich die hohe Marktaktivität allein zu dem herausragenden Ergebnis führte. Der fünfjährige Durchschnitt wurde mit einem Plus von 37 % deutlich überschritten, sodass die Asset-

klasse sich auf dem Gewerbeimmobilienmarkt weiterhin als zweitstärkster Immobilientyp festigen konnte. Der gewerbliche Immobilienmarkt erlebt einen wahren Hype um die Assetklasse, was zu großen Teilen auf die äußerst vielversprechende Entwicklung in den letzten 24 Monaten zurückzuführen ist. Dabei spielte vor allem die krisenresistente Nachfrage bei Logistikflächen während der Pandemie eine enorme Rolle, aber auch der damit verbundene Aufschwung im Onlinehandel und die Notwendigkeit einer gut funktionierenden urbanen Logistik, um die überdurchschnittlichen Paketvolumina bewerkstelligen zu können.

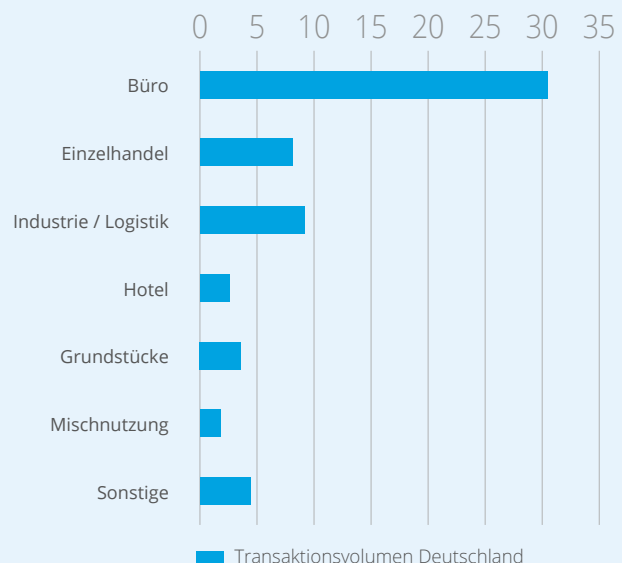
## Angebot und Nachfrage

Da sich insbesondere im Core-Bereich das Angebot sehr überschaubar zeigt

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



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



und nur eine geringe Anzahl an hochwertigen Neubauimmobilien dem Markt zur Verfügung steht, entscheiden sich als Alternative am derzeit hart umkämpften Markt immer mehr Investoren für einen Forward Deal, bei dem Neubauprojekte noch vor Fertigstellung vom Entwickler erworben werden. Käufer versprechen sich hiervon, frühzeitig eine attraktive Anlagemöglichkeit zu sichern.

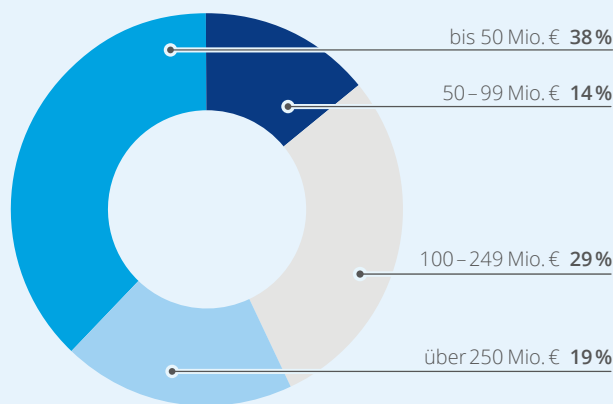
Rund 2,9 Mrd. € bzw. knapp ein Drittel des Umsatzes konnten Paketverkäufen zugeordnet werden. Der Anteil an Portfolio-Deals am Gesamtumsatz verzeichnet jedoch wie auch schon im Vorjahr eine rückläufige Entwicklung (2020: 35 % vs. 2019: 40 %). Insgesamt wurden zwar mehr Portfolios gezählt als in den letzten beiden Jahren, der Anteil am gesamten Volumen lag dennoch unter dem Durchschnitt. Zurückzuführen ist dies vor allem auf den überproportional hohen Anteil an Single Investments, die 2021 getätigt wurden und für rund 68 % des gesamten Umsatzes verantwortlich waren.

Zu den im Jahr 2021 größten Portfolio-Transaktionen zählte unter anderem die milliardenschwere Übernahme des pan-

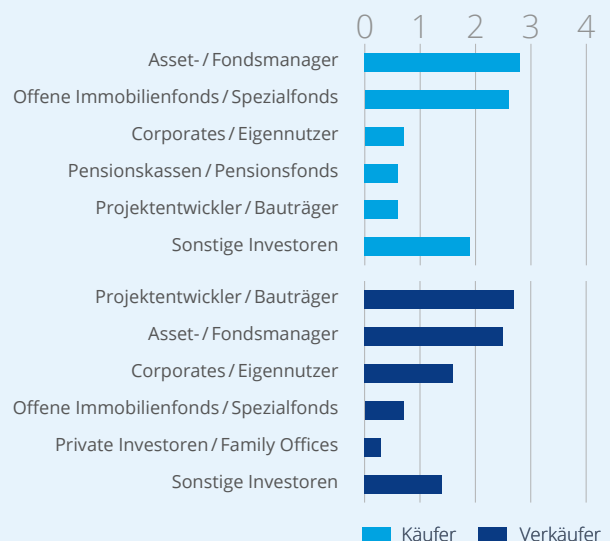
europäischen EQT/Exeter Fonds „Europe Value Venture Fund III“ für insgesamt rund 3,1 Mrd. € durch den asiatischen Staatsfonds GIC (Singapur), bei der etwa 20 % auf den deutschen Markt entfielen. Außerdem erfolgte Mitte des Jahres der Erwerb des insgesamt über 800 Mio. € schweren Clarion Portfolios durch den kanadischen Investor Dream Global, bei dem auch einige deutsche Assets den Besitzer wechselten. Der Anteil an Portfolios im dreistelligen Millionenbereich, die sich 2021 auf dem deutschen Markt abspielten, summierte sich nach Ablauf des 4. Quartals auf rund 2,4 Mrd. €, was ein Viertel des Gesamtinvestitionsvolumens ausmachte. Die größte Einzeltransaktion des Jahres tätigte Deka Immobilien mit dem Erwerb des Metawerk Logistikparks in Meerane (Sachsen) für rund 280 Mio. €.

Der Anteil an ausländischen Investoren hat sich nach Ablauf des 4. Quartals auf einem ähnlichen Niveau wie zum Vorjahr eingependelt, sodass rund 4,4 Mrd. € bzw. 48 % des gesamten Transaktionsvolumens internationalen Kapitalgebern zuzuordnen sind. Etwa die Hälfte davon wurden durch Portfolio-Übernahmen generiert.

**GRAFIK 3: Transaktionsvolumen nach Größenklassen in %**



**GRAFIK 4: Transaktionsvolumen nach Käuferbranche in Mrd. €**



## Renditen

Wie zu erwarten, zeigte sich die Renditeentwicklung bei einem gleichzeitig limitierten Angebot im Laufe des Jahres weiterhin auf Talfahrt, sodass die Bruttospitzenrendite von 3,70 % zu Beginn des Jahres auf aktuell 3,25 % sank. Dabei lässt sich über das Jahr hinweg beobachten, dass Investoren auch bei Immobilien mit kurzen Mietvertragslaufzeiten kaum noch Risiken sehen, sofern diese in Lagen mit prognostiziertem Mietwachstum liegen. Insofern können kurze Laufzeiten vielmehr als Chance gesehen werden, die jährlichen Mieteinnahmen der Immobilie nach Ablauf der Mietverträge nochmals zu steigern. Die neue Risikobewertung bestätigt sich auch in den Kaufpreiskriterien, die über dem 30-Fachen liegen und in den letzten 12 Monaten von zahlreichen Transaktionen erzielt wurden.

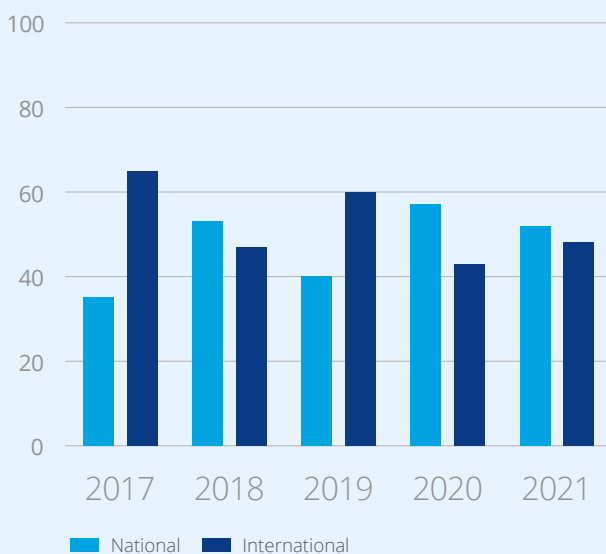
Neben den klassischen Logistikkassets ist die Investorennachfrage bei Light-Industrial-Immobilien weiterhin hoch, die jedoch aufgrund fehlender Objekte am Markt erneut nur einen kleinen Anteil am gesamten Investitionsvolumen ausmachen (circa 20 % bzw. 1,8 Mrd. €).

Die Renditekompression zeigte sich auch hier fortlaufend. Für Core-Immobilien mit Lage in den TOP-Investmentzentren rangiert die Spitzenrendite nun mittlerweile bei 4,25 %, 65 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

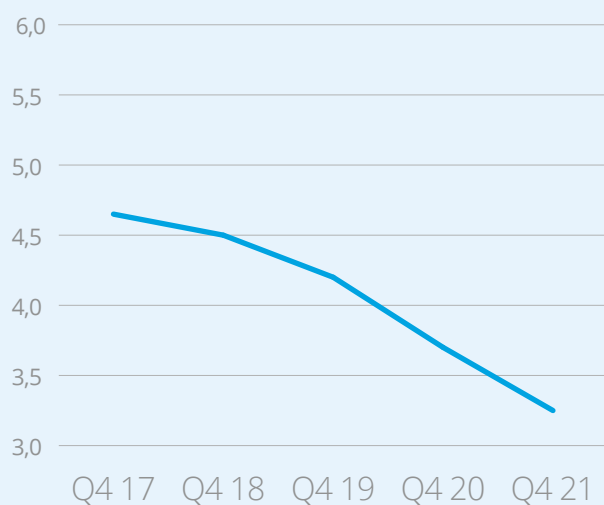
## Ausblick

Zunehmend mehr Investmenthäuser legen ihren Fokus nun auf Logistik, sodass ausreichend Kapital zur Verfügung steht und platziert werden könnte. Mit Sicherheit wäre das Transaktionsvolumen auch deutlich höher ausgefallen, sofern mehr Produkte dem Markt zur Verfügung gestanden hätten. Investoren, die bei Bieterverfahren nicht zum Zuge gekommen sind, stehen daher unter Druck, ihre Zielallokationen zu erreichen. Unter diesen Aspekten sind die Erwartungen für das neue Jahr hoch, welches unter anderem durch eine weiterführende Renditekompression geprägt sein wird.

**GRAFIK 5: Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen in %**



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



## **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 m<sup>2</sup> mit mind. 10 m UKB, 2 bis 3 Andocktoren/1.000 m<sup>2</sup>, Sprinkleranlage und Büroflächenanteil bis 10 %.

## **Durchschnittsmiete**

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

## **Spitzenrenditen**

Die Bruttospitzenrendite bezieht sich auf Class-A-Immobilien (Logistikimmobilien der neuesten Generation, Gebäudealter bis max. 10 Jahre, > 5.000 m<sup>2</sup>, > 10,0 m UKB mit Andocktoren, lange Mietvertragslaufzeit) in den deutschen TOP-Logistikregionen.

## **Bildnachweise**

*Titelseite:* Getty Images

*Berlin:* Alexander-Meißner-Straße, Exeter

*Düsseldorf:* AdobeStock

*Hamburg:* AdobeStock

*Frankfurt:* Magna Park, GLP

*Köln:* Log Plaza Kerpen 7, Colliers

*Leipzig:* Airportpark Panattoni Schkeuditz, Carsten Dumke

*München:* AdobeStock

*Stuttgart:* Bauknecht Business Park Fellbach, Bauknecht



# Kontakte/Standorte



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



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



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



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



**Susanne Kiese**  
HEAD OF RESEARCH  
susanne.kiese@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 Research

### Nicole Kinne

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

### Anna Owczarek

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

Copyright © 2022 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



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

