

2023/2024

# Industrie & Logistik

Vermietungs- und  
Investmentmarkt im Überblick

# Neue Perspektiven. Potenziale im Fokus.



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

Die Wirtschaft stagniert zum Jahreswechsel, die Diskussionen rund um hohe Energiepreise und eine mögliche Deindustrialisierung halten an, die Angriffe auf Handelsschiffe im Roten Meer führen erneut zu Lieferverzögerungen. In Summe nimmt die Zahl an globalen Krisenherden noch einmal zu. Darüber hinaus sind die Zinsen und Finanzierungskosten hoch wie seit vielen Jahren nicht mehr.

Dennoch blicken wir optimistisch ins neue Jahr. Die zuletzt sehr hohe Inflation ist spürbar zurückgegangen. Die Notenbanken haben daher den Zinserhöhungszyklus beendet. Die Finanzierungskosten werden in 2024 wieder planbarer und die Volatilität nimmt ab. Ein Großteil der Prognosen geht ab Juni 2024 von ersten Zinssenkungen aus.

In der Folge erwarten wir wieder mehr Aktivitäten auf den Investmentmärkten. Dies dürfte insbesondere für den weiter im Mittelpunkt stehenden Sektor Industrie und Logistik gelten, der im Jahr 2023 mit rund 28 Prozent Marktanteil erstmals den stärksten Nutzungstyp auf dem gewerblichen Investmentmarkt darstellte.

Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund

6,7 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr wurde das Jahresergebnis um 28 Prozent verfehlt. Im langjährigen Vergleich lag das Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Zehnjahresdurchschnitts (6,3 Mrd. Euro). Ab dem dritten Quartal zog das Transaktionsgeschehen spürbar an, angetrieben durch Portfolioverkäufe. Dies hatte zur Folge, dass in der zweiten Jahreshälfte rund 70 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens generiert wurden. Die Bruttospitzenrendite für Core-Logistikimmobilien lag am Ende des Jahres bei 4,70 Prozent.

Der Vermietungsmarkt verzeichnete eine ähnliche Entwicklung. In der zweiten Jahreshälfte konnten wir eine deutliche Belebung der Nachfrage erkennen. Zum Jahresende generierten die deutschen TOP-8-Märkte einen Flächenumsatz von rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang von 33 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um rund 29 Prozent verfehlt. Vor allem in der zweiten Jahreshälfte konnten vermehrt Abschlüsse im großvolumigen Segment beobachtet werden, die den Flächenumsatz beflügelten. Bemerkenswert ist, dass rund ein Viertel dieser Abschlüsse Vorvermietungen waren. Dies verdeutlicht, dass die Nachfrage weiterhin vorhanden ist.

Die Mieten stiegen in allen Regionen weiter an. Mittlerweile wird die 8-Euro-Marke an vier der TOP-8-Standorten durchbrochen. Die TOP-8-Logistikregionen verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr ein weiterhin starkes Mietwachstum von 9 Prozent bei der Spitzen- und 12 Prozent bei der Durchschnittsmiete. Wir erwarten, dass niedrige Leerstandsquoten, ein weiterhin überschaubares Angebot und eine insgesamt rückläufige Anzahl von Neubauprojekten den Aufwärtsdruck auf die Mieten fortführen werden.

04	Logistikstandort Deutschland
06	Marktdaten im Überblick
08	Investmentmarkt
12	Vermietungsmarkt
16	Regionen
18	Berlin-Brandenburg
21	Düsseldorf
24	Frankfurt/Rhein-Main
27	Hamburg
30	Köln
33	Leipzig
36	München
39	Stuttgart
42	Glossar
43	Kontakt/Standorte



# Logistikstandort Deutschland



Die Coronakrise und der Ukrainekrieg haben neben der konjunkturellen Schwächung auch die Verschärfung lange bestehender, struktureller Defizite des Wirtschaftsstandorts Deutschland bewirkt. Die Wettbewerbsfähigkeit hat binnen eines Jahres deutlich an Kraft eingebüßt. Trotz der jüngsten ausländischen Leuchtturminvestitionen in Schlüsseltechnologien wie der Elektromobilität (Tesla) oder der Halbleiterproduktion (Intel, TSMC) häufen sich die Meldungen von Standortverlagerungen und -vergrößerungen deutscher Unternehmen (u. a. BioNTech, BASF, BMW) ins und im Ausland, wo vorteilhaftere Rahmenbedingungen für Forschung und Produktion herrschen. Wettbewerbsfähige Energiekosten, flächendeckende Fachkräfteverfügbarkeit, schnellere Genehmigungsverfahren und geringe Abgabenlast sind wesentliche Gründe, warum auch immer mehr Mittelständler, die generell eine höhere Standortpersistenz als internationale Konzerne aufweisen, (Teil-)Umsiedlungen erwägen. Insbesondere Industrie- und Produktionsunternehmen tun sich schwer mit den steigenden Energiekosten und den hohen Personalkosten. Dies wird vor allem den Eigennutzermarkt im Industrie- und Logistikimmobiliensegment treffen, der schon seit 2019 einen negativen Trend aufweist.

Als Reaktion auf die sich verschlechternden Rahmenbedingungen wurden im Jahresverlauf 2023 zahlreiche Gesetzesvorhaben und Steuererleichterungen auf den Weg gebracht, die ab 2024 erste Impulse an die Immobilien- und Bauwirtschaft geben dürften. Das Genehmigungsbeschleunigungsgesetz wird beispielweise durch

Absenken bürokratischer Hürden bei Infrastrukturmaßnahmen die Bauwirtschaft direkt fördern. Auch der klimapolitisch gewollte und wirtschaftlich notwendige Ausbau erneuerbarer Energien setzt neue regionale Wachstumsimpulse. Bereits im Laufe des Jahres 2023 wurden verstärkt Anmietungen aus dem Bereich erneuerbare Energien in Mitteldeutschland registriert. Weitere Fördermaßnahmen können sich positiv auf die Anmietungsaktivität auswirken.

Deutschland zählt aufgrund seiner zentralen Lage inmitten Europas und der Welt, seiner hocheffizienten Logistikstruktur, der hohen Standards in Bezug auf Technologie und der hohen Qualität der Immobilien zu den attraktivsten Logistikmärkten weltweit. Die Logistik ist ein wesentlicher Faktor für die Wettbewerbsfähigkeit und die Innovationskraft der deutschen Wirtschaft und ist in Deutschland der größte Wirtschaftsbereich nach der Automobilwirtschaft und dem Handel. Für das Jahr 2023 erreichte die Bundesrepublik einen Logistikumsatz von rund 330 Mrd. Euro. Das entspricht einem Wachstum von 3,4 Prozent, was vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Lage 2023 ein solides Ergebnis ist. Die neue Mautregelung wird ab 2024 einen größeren, finanziellen Einfluss auf die Kostenstruktur der Logistikdienstleister haben. Inwieweit diese letztlich die Konsumenten treffen und Auswirkungen auf die Nachfrage nach Logistikdienstleistungen haben wird, lässt sich heute noch nicht abschätzen. Klar ist aber, dass Zukunftsinvestitionen verschoben werden und stärker auf Kosten geachtet wird.

## Logistikregionen in Deutschland



Definition	Spitzenmietpreis für Logistikflächen:	Durchschnittsmietpreis für Logistikflächen:	Grundstückspreis:
	> 3.000 m² der neuesten Generation (> 10 m UKB, 2-3 Andocktore / 1.000 m², Sprinkleranlage, Büroflächenanteil < 10 %) in sehr guter Lage	> 3.000 m² mit multifunktionaler Nutzung (> 7 m UKB, 1-2 Andocktore / 1.000 m², geringer Büroflächenanteil) in verkehrsgünstiger Lage	unbebaute, erschlossene GI/GE-Grundstücke innerhalb der Logistikregion > 20.000 m², weitestgehend eben und rechteckig, keine/geringe Einschränkungen der Nutzung

# Marktdaten im Überblick

## Standortinformationen

	Deutschland	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Einwohnerzahl in 1.000	84.359	3.755	629	773	1.892	1.085	616	1.512	633
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000 (Arbeitsort)	34.709	1.680	454	628	1.062	613	291	960	442
Arbeitslosenquote in %	5,7	9,2	7,2	5,9	7,6	8,6	7,0	4,5	5,3
Kaufkraft je Einwohner in €	26.870	25.144	31.639	29.770	29.122	28.133	23.651	35.803	30.230

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

## Industrie & Logistik Vermietung

	Gesamt Top 8	Berlin-Brandenburg	Düsseldorf	Frankfurt/Rhein-Main	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Flächenumsatz 2023 in m <sup>2</sup>	2.149.100	362.000	235.100	435.400	306.400	177.400	274.200	150.900	207.700
Veränderung ggü. Vorjahr in %	- 33	- 52	- 4	+ 9	- 41	- 42	- 37	- 26	- 38
Vermietungsumsatz 2023 in m <sup>2</sup>	1.934.900	350.300	210.100	416.000	237.900	168.600	237.400	150.900	163.700
Veränderung ggü. Vorjahr in %		- 51	+ 12	+ 4	- 35	- 44	- 38	- 13	- 51
Prognose Flächenumsatz bis Ende 2024	→	↑	→	↓	↑	→	→	→	↓
Anzahl Abschlüsse	513	103	50	98	81	37	32	60	52
Durchschnittliche Flächengröße in m <sup>2</sup>	4.189	3.515	4.702	4.443	3.783	4.795	8.569	2.515	3.994
Stärkste Branche				&					
Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>		7,90	7,90	8,00	8,00	7,70	5,80	9,30	8,30
Prognose bis Ende 2024		↑	↑	↑	↑	→	→	↑	→
Durchschnittsmiete in €/m <sup>2</sup>		7,00	6,50	6,40	6,40	6,00	5,30	8,40	7,00
Prognose bis Ende 2024		↑	↑	↑	↑	→	↑	↑	↑

Handel Produktion & Fertigung Logistikdienstleister steigt stabil sinkt

## Industrie & Logistik Investment – Top 8\*

	Top 8	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Transaktionsvolumen 2023 in Mio. €	1.687	123	210	525	154	117	209	257	92
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	- 28	- 76	+ 87	- 35	- 48	- 59	- 36	+ 67	- 58

\* bezieht sich auf die für Logistik definierten Marktgebiete

## Industrie & Logistik Investment – Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023
Transaktionsvolumen gesamt in Mio. €	6.566	7.478	9.205	9.300	6.736
Veränderung gegenüber Vorjahr in %	- 4	+ 14	+ 23	+ 1	- 28
Anteil Industrie / Gewerbe in %	28	23	20	28	22
Anteil Lager / Logistik in %	72	77	80	72	78
Anteil am gesamt-gewerblichen Immobilienmarkt in %	9	13	15	18	28
Ausländische Investoren in %	60	43	48	52	47
Anteil Portfolioverkäufe in %	40	35	32	40	35
Größte Investorengruppe in %	Asset-/Fondsmanager 40	Asset-/Fondsmanager 42	Asset-/Fondsmanager 31	Asset-/Fondsmanager 40	Offene Immobilienfonds/Spezialfonds 31
Größte Verkäufergruppe in %	Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 26	Projektentwickler/Bau-träger 34	Projektentwickler/Bau-träger 29	Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) 20	Projektentwickler/Bau-träger 28
Spitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den Top-Logistikregionen (Mittelwert) in %	4,20	3,70	3,25	4,30	4,70



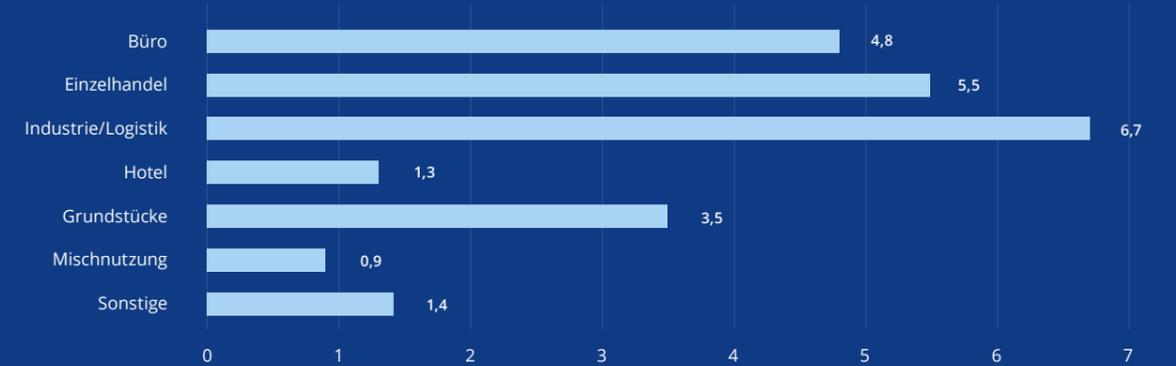
# Investmentmarkt



LZM Hainichen, Fuchs

## Transaktionsvolumen nach Immobilientypen in Deutschland

in Mrd. €



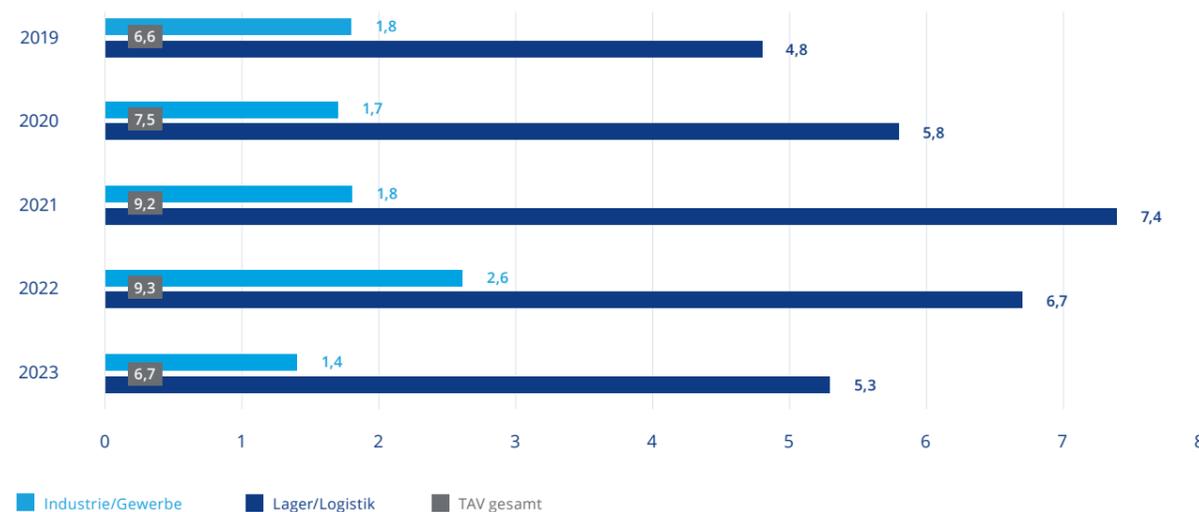
## Transaktionsvolumen

Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt beendete das Jahr 2023 trotz des schwierigen Marktumfelds mit einem soliden Transaktionsvolumen von insgesamt rund 6,7 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr wurde das Jahresergebnis um 28 Prozent verfehlt. Im langjährigen Vergleich lag das Transaktionsvolumen von 2023 auf dem Niveau des Zehnjahresdurchschnitts (6,3 Mrd. Euro). Das Transaktionsgeschehen wurde im ersten Halbjahr maßgeblich von der Zinsentwicklung und den Finanzierungskosten beeinflusst. Das Ende der Zinsrally wurde erst

im Herbst 2023 eingeläutet. Mit einem Marktanteil von rund 28 Prozent war Logistik der stärkste Nutzungstyp innerhalb des gewerblichen Immobilienbereichs. Dies ist ein klares Statement, dass der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien im Vergleich zu den anderen Nutzungstypen besonders robust ist. Die überdurchschnittlich positive Entwicklung der Mietpreise, die vorerst nicht an Dynamik verlieren wird, ist für viele Investoren der Hauptgrund, in Logistikassets zu investieren.

## Transaktionsvolumen (TAV) Industrie- und Logistikimmobilien

in Mrd. €



## Transaktionsvolumen nach Größenklassen

Anteil in %



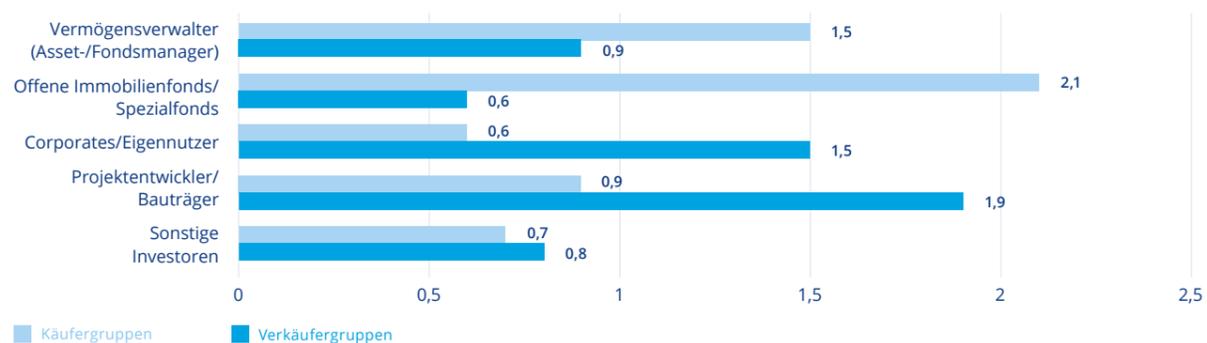
## Angebot und Nachfrage

Portfoliotransaktionen waren im dritten und vierten Quartal der Hauptfaktor, der das Transaktionsgeschehen antrieb. Insgesamt machten sie rund 35 Prozent des Transaktionsvolumens aus, was dem Niveau von 2020 entspricht. Der Rekordwert aus dem Vorjahr (40 Prozent) wurde knapp verfehlt. Insgesamt wurde mit knapp 25 Paketverkäufen ein solides Ergebnis erzielt. Die größten Portfoliotransaktionen fanden im dritten Quartal statt. Der marktprägendste Deal war mit rund 560 Mio. Euro die Beteiligung von Deka an acht VGP-Projektentwicklungen. Danach folgte das Start-Portfolio, bestehend aus sechs Objekten, das das Joint Venture aus DFI Real Estate und HANSAINVEST Real Assets für rund 270 Mio. Euro gekauft hat. Im vierten Quartal fanden zwei Portfolioverkäufe über 100 Mio. Euro statt, u. a. der Kauf von

mehreren Objekten im Hamburger Stadtteil Billbrook, den die Kaldox Group für einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag getätigt hat. Zu den teuersten Single-Asset-Core-Transaktionen gehörte der Verkauf des Lidl-Objekts in Hainichen, das Invesco Asset Management für knapp über 80 Mio. Euro veräußert hat (siehe Bild S. 8). Colliers hat die Transaktion erfolgreich begleitet. Bezogen auf das gesamte Transaktionsgeschehen waren die nationalen Käufer die aktivste Gruppe und für rund 53 Prozent des Transaktionsvolumens verantwortlich. Dies entspricht dem Wert aus dem Jahr 2021 (52 Prozent). Im Vorjahr betrug der Anteil der inländischen Käufer rund 48 Prozent. Der Großteil des ausländischen Kapitals stammt aus europäischen Ländern.

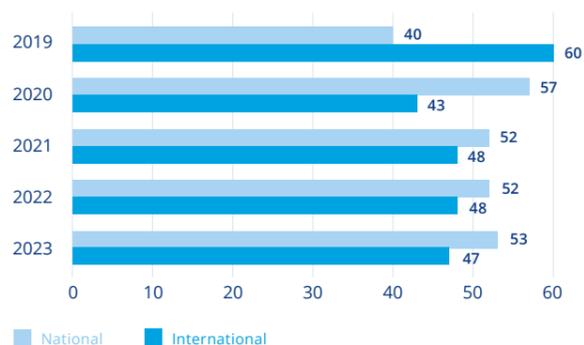
## Transaktionsvolumen: Käufer vs. Verkäufer

in Mrd. € / Anteil in %



## Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen

Anteil in %



## Bruttospitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den Top-Logistikregionen

in %



## Renditen

Zum Ende des Jahres wurde eine Bruttospitzenrendite für Core-Logistikimmobilien mit einer Fläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> von 4,70 Prozent registriert. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Rendite damit um insgesamt 50 Basispunkte. Die Bruttospitzenrendite für Light-Industrial-Objekte rangiert am Ende des vierten Quartals bei 5,70 Prozent. Während die erste Jahreshälfte von Unsicher-

heiten geprägt war und die geringe Anzahl an Transaktionen die Ermittlung marktkonformer Renditen erschwerte, waren die allgemeinen Marktbedingungen dank der Stabilisierung des Zinsumfeldes und der Finanzierungskonditionen in der zweiten Jahreshälfte spürbar günstiger, sodass eine Vielzahl an Core- und Core-Plus-Transaktionen stattgefunden hat.

# Ausblick

Wir blicken realistisch auf das Jahr 2024 und erwarten eine Fortsetzung des positiven Trends. Die dynamische Mietpreisentwicklung wird auch zukünftig Logistikkassetts sehr attraktiv für Investoren machen. Darüber hinaus werden die gesunkenen SWAP Rates für mehr Stabilisierung sorgen. Weitere Portfolios befinden sich in der Vermarktungsphase und werden voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte unterschrieben werden. Darüber hinaus sehen wir Potenzial zur Wiederbelegung von Transaktionen, die aufgrund der veränderten Marktbedingungen im Jahr 2022 on hold gesetzt wurden.



# Vermietungsmarkt



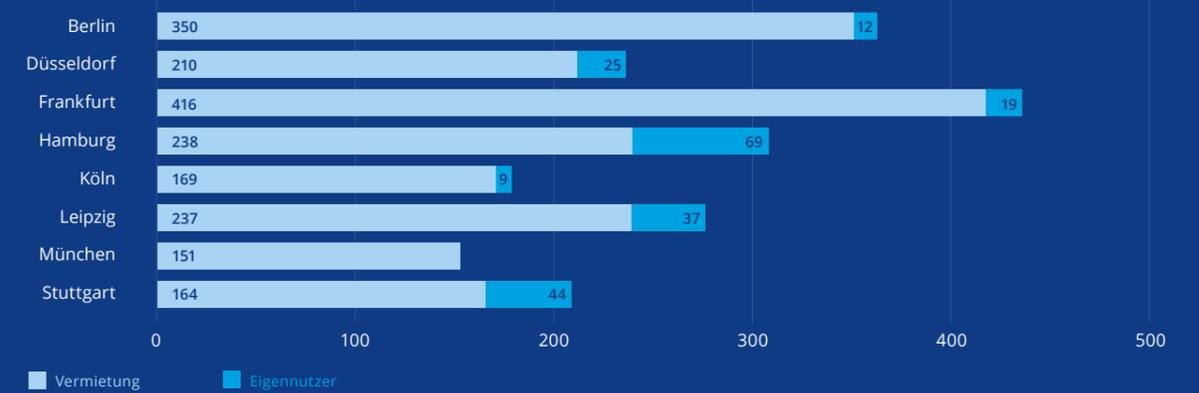
Logistikzentrum Alsdorf, Cromwell Property Group

## Fast Facts – Top 8

	2023	2022	Veränderung
Flächenumsatz	2.149.100 m <sup>2</sup>	3.544.500 m <sup>2</sup>	- 39 %
Vermietungsumsatz	1.934.900 m <sup>2</sup>	2.860.400 m <sup>2</sup>	- 32 %
Eigennutzer	10 %	10 %	0 bp
Anzahl Abschlüsse	513	594	- 14 %
Durchschnittliche Flächengröße	4.189 m <sup>2</sup>	5.758 m <sup>2</sup>	- 27 %

## Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>



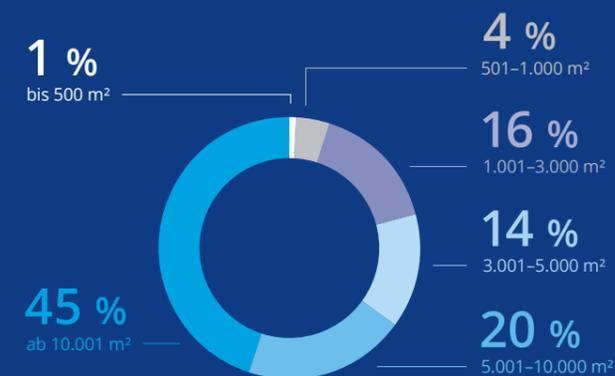
## Flächenumsatz

Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt generierte einen Flächenumsatz von rund 6 Mio. m<sup>2</sup>, darunter eine rund 9.000 m<sup>2</sup> große Produktionsimmobilie in Alsdorf (siehe Bild), die erfolgreich von Colliers vermarktet wurde. Die deutschen TOP-8-Industrie- und -Logistikimmobilienmärkte generierten zum Ende des Jahres 2023 einen Flächenumsatz von rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang von 33 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um rund 29 Prozent verfehlt. Den höchsten Flächenumsatz verzeichnete die Logistikregion Frankfurt mit 435.400 m<sup>2</sup>. Mit einem Plus von 9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ist Frankfurt damit der einzige TOP-8-Standort, der ein

positives Umsatzwachstum verzeichnen konnte. Dies ist vor allem auf einige Untervermietungen aus der ersten Jahreshälfte in der Region zurückzuführen, die für rund 13 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich waren. Nach Frankfurt verzeichnete Berlin mit rund 362.000 m<sup>2</sup> (- 52 Prozent) den zweithöchsten Flächenumsatz, gefolgt von Hamburg mit 306.400 m<sup>2</sup> (- 41 Prozent). Dahinter folgen Leipzig mit 274.200 m<sup>2</sup> (- 37 Prozent), Düsseldorf mit 235.100 m<sup>2</sup> (- 4 Prozent) und Stuttgart mit 207.700 m<sup>2</sup> (- 38 Prozent). Schlusslichter waren Köln mit 177.400 m<sup>2</sup> (- 42 Prozent) und München mit 150.900 m<sup>2</sup> (- 26 Prozent).

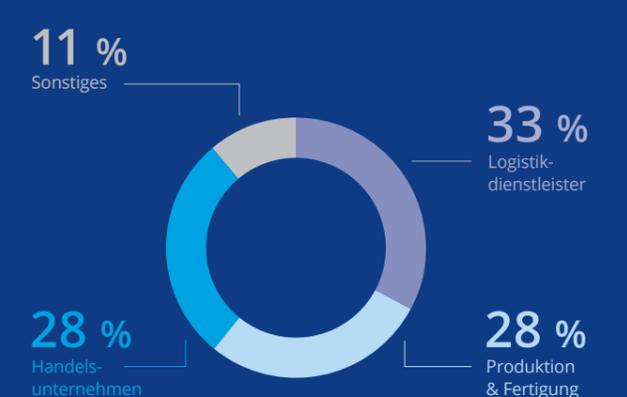
## Flächenumsatz nach Größe

Anteil in %



## Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

Der Fokus der Nutzer lag 2023 vor allem auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m<sup>2</sup>. Rund zwei Drittel aller Abschlüsse entfielen auf dieses Segment, das jedoch nur für 21 Prozent des Flächenumsatzes verantwortlich war. Im vierten Quartal konnten wieder einige großvolumige Abschlüsse registriert werden, sodass insgesamt 9 Prozent der Abschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> getätigt wurden, von denen zwei Drittel sogar über 20.000 m<sup>2</sup> lagen.

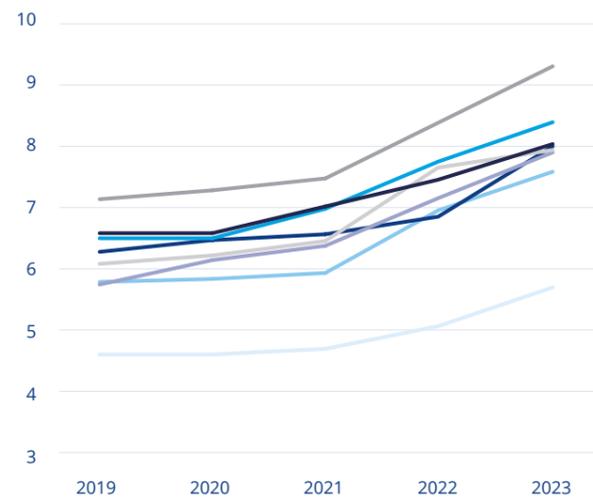
Die größte Vermietung im Jahr 2023 sowohl innerhalb der TOP-8-Standorte als auch im gesamten Markt fand in der Logistikregion Leipzig statt, wo ein Unternehmen aus dem Automotive-Bereich eine 80.000 m<sup>2</sup> große Logistikhalle anmietete. Der größte Vermietungsabschluss des vierten Quartals war gleichzeitig der drittgrößte des Jahres 2023 und fand in der Logistikregion Köln statt. Im Teilmarkt

Frechen mietete ein Handelsunternehmen eine rund 34.300 m<sup>2</sup> große Bestandshalle an. Bemerkenswert ist zudem, dass der größte Eigennutzerabschluss in der Logistikregion Stuttgart stattgefunden hat, die in der Vergangenheit die niedrigste Eigennutzerquote aufgrund des vorherrschenden Flächenmangels verzeichnet hatte. Dort erweitert Breuninger seine Bestandshalle um 40.000 m<sup>2</sup>.

Waren in der Vergangenheit vor allem Handelsunternehmen die stärkste Nutzergruppe, wurden diese 2023 von den Logistikdienstleistern mit einem Anteil von 33 Prozent am gesamten Flächenumsatz abgelöst, dicht gefolgt von Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe mit 28 Prozent. Handelsunternehmen machten Ende des Jahres rund 28 Prozent am gesamten Flächenumsatz aus.

## Entwicklung der Spitzenmieten

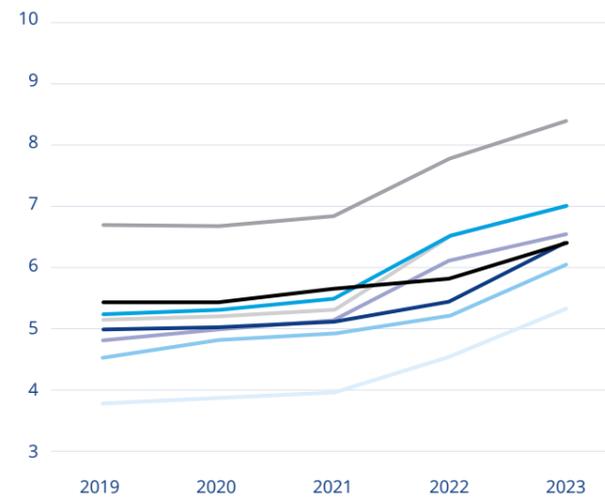
in €/m<sup>2</sup>



— Frankfurt — Berlin — Düsseldorf — Köln  
— München — Hamburg — Stuttgart — Leipzig

## Entwicklung der Durchschnittsmieten

in €/m<sup>2</sup>



— Frankfurt — Berlin — Düsseldorf — Köln  
— München — Hamburg — Stuttgart — Leipzig

## Mieten

Die TOP-8-Logistikregionen verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr ein durchschnittliches Mietwachstum von 9 Prozent bei der Spitzen- und 12 Prozent bei der Durchschnittsmiete. Dies zeigt, dass vor allem die Bestandsmieten aufgrund der vorherrschenden Flächenknappheit in den TOP-8-Regionen weiter unter Aufwärtsdruck stehen. Die höchste Spitzenmiete weist weiterhin München mit 9,30 Euro/m<sup>2</sup> (+ 9 Prozent) auf, gefolgt von Stuttgart mit 8,30 Euro/m<sup>2</sup> (+ 6 Prozent). Mit Frankfurt und Hamburg haben zwei weitere Standorte die 8-Euro-Marke bei der

Spitzenmiete erreicht. Hamburg weist mit 16 Prozent sogar das höchste Mietwachstum innerhalb der TOP-8-Regionen auf. Frankfurt verzeichnete ein Mietwachstum von 7 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. In Berlin und Düsseldorf liegen die Spitzenmieten mit 7,90 Euro/m<sup>2</sup> nur knapp unter der 8-Euro-Marke und verzeichneten ein Wachstum von 3 bzw. 10 Prozent. Köln erzielte zum Jahresende eine Spitzenmiete von 7,70 Euro/m<sup>2</sup> (+ 10 Prozent). Leipzig bildet mit 5,80 Euro/m<sup>2</sup> (+ 14 Prozent) weiterhin das Schlusslicht.

# Ausblick

Wir erwarten, dass niedrige Leerstandsquoten, ein weiterhin überschaubares Angebot und eine insgesamt rückläufige Anzahl von Neubauprojekten den Aufwärtsdruck auf die Mieten weiter stützen werden. Allerdings gehen wir davon aus, dass sich das Mietwachstum in der zweiten Jahreshälfte verlangsamen wird. Darüber hinaus sehen wir, dass immer mehr Nutzer aufgrund der Flächenknappheit ins Umland ausweichen, was zu neuen Mietwachstumspotenzialen in peripheren Lagen führt. Wir blicken positiv ins neue Jahr und gehen davon aus, dass sich die Marktbelebung fortsetzen wird.



# Regionen

- 18 Berlin-Brandenburg
- 21 Düsseldorf
- 24 Frankfurt/Rhein-Main
- 27 Hamburg
- 30 Köln
- 33 Leipzig
- 36 München
- 39 Stuttgart

# Berlin-Brandenburg

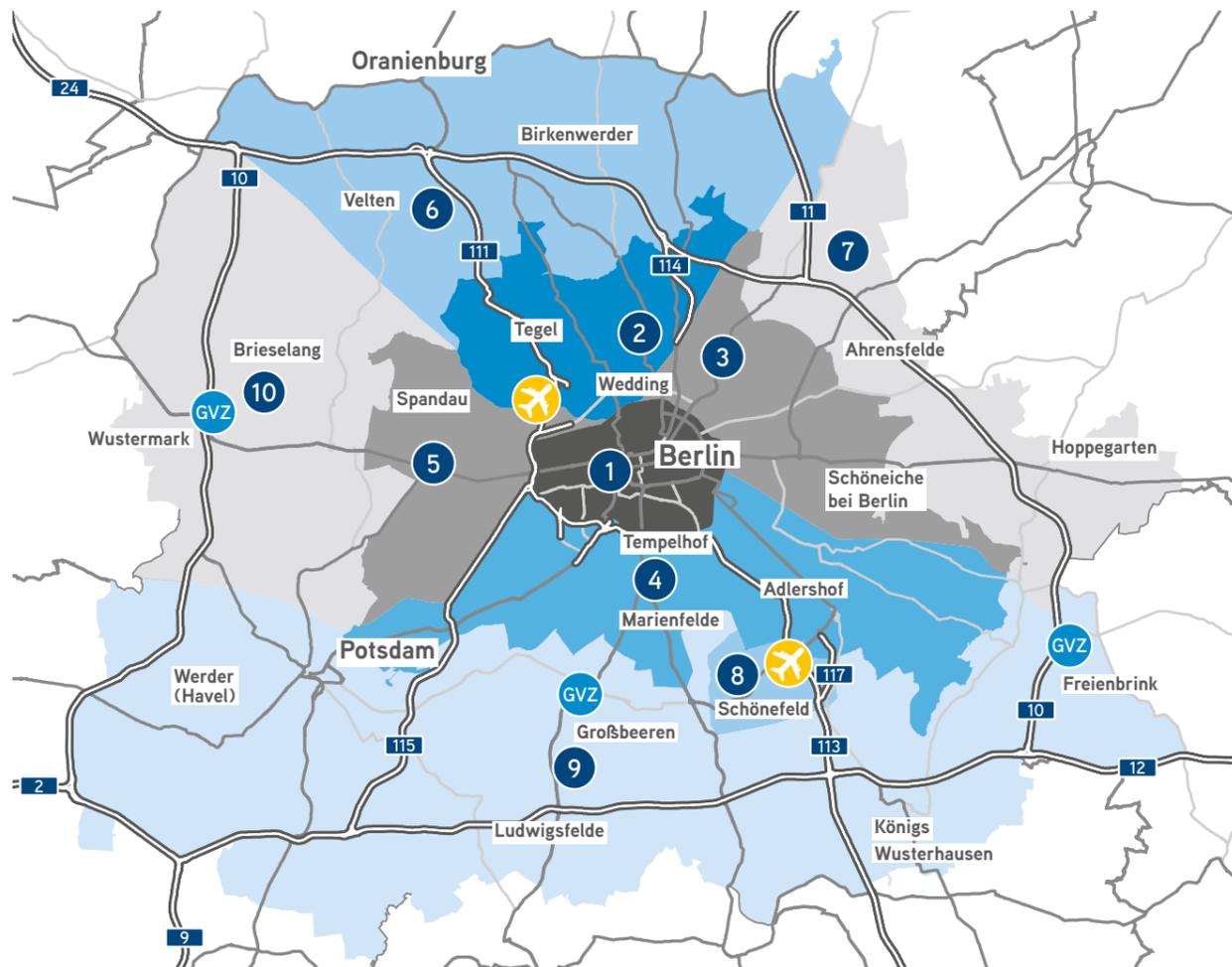
## Fast Facts

	2023	2022**	Veränderung
Flächenumsatz	362.000 m <sup>2</sup>	758.900 m <sup>2</sup>	- 52 %
Vermietungsumsatz	350.300 m <sup>2</sup>	713.900 m <sup>2</sup>	- 51 %
Anzahl Abschlüsse	103	129	- 20 %
Spitzenmiete*	7,90 €/m <sup>2</sup>	7,70 €/m <sup>2</sup>	+ 3 %
Durchschnittsmiete	7,00 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	+ 8 %

\* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung  
 \*\* ohne Sonderabschluss Tesla (327.000 m<sup>2</sup>)

## Flächenumsatz nach Teilmarkt

Teilmarkt	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
1 Zentrum	9.500	3 %
2 Stadt Nord	34.600	10 %
3 Stadt Ost	22.300	6 %
4 Stadt Süd	76.300	21 %
5 Stadt West	19.500	5 %
6 Umland Nord	14.200	4 %
7 Umland Ost	4.200	1 %
8 Flughafenumfeld BER	3.300	1 %
9 Umland Süd	146.300	40 %
10 Umland West	31.800	9 %
<b>Gesamt</b>	<b>362.000</b>	<b>100 %</b>



## Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 500	500	0 %
501-1.000	25.200	7 %
1.001-3.000	92.100	26 %
3.001-5.000	32.600	9 %
5.001-10.000	79.700	22 %
ab 10.001	131.900	36 %
<b>Gesamt</b>	<b>362.000</b>	<b>100 %</b>

## Flächenumsatz

Nach Ablauf des vierten Quartals 2023 generierte der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von rund 362.000 m<sup>2</sup>, was einem Rückgang von 52 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht (758.900 m<sup>2</sup>, exkl. Tesla). Der überdurchschnittliche Vorjahresvergleich fällt im Hinblick auf einen längeren Vergleich milder aus. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde lediglich um rund 33 Prozent verfehlt. Trotz des unterdurchschnittlichen Ergebnisses wurden wieder über 100 Abschlüsse generiert. Somit gehört der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt weiterhin zu den aktivsten Logistikmärkten. Entgegen rückläufigen Flächenumsätzen

stellen wir eine Belebung des Marktes fest. So wurden in der zweiten Jahreshälfte fast 70 Prozent des gesamten Flächenumsatzes generiert. Während wir in der ersten Jahreshälfte lediglich einen Vermietungsabschluss im Flächensegment über 10.000 m<sup>2</sup> gesehen haben, fanden in der zweiten Jahreshälfte vier großvolumige Abschlüsse statt. Drei davon waren gar in der Größenkategorie über 20.000 m<sup>2</sup> zu verordnen. weLOG (35.000 m<sup>2</sup>) und LGI (30.500 m<sup>2</sup>) mieteten im „Magna Park Berlin-Werder (Havel)“ von GLP (siehe Bild) an und sorgten für die Höhepunkte des Jahres.



Magna Park Berlin-Werder (Havel), GLP



## Angebot und Nachfrage

Wie in der Vergangenheit üblich, war das vierte Quartal das erfolgreichste des Jahres 2023 und ist für rund 36 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Dies lag vor allem an drei großvolumigen Mietvertragsabschlüssen im Berliner Umland. In Summe machten diese über 50.000 m<sup>2</sup> an Fläche und rund 42 Prozent des Flächenumsatzes des vierten Quartals aus. Der Fokus der Nutzer lag jedoch im kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m<sup>2</sup>. Rund 79 Prozent aller Abschlüsse des Jahres 2023 fanden in diesem Bereich statt und waren

für 33 Prozent des Flächenumsatzes verantwortlich. Insgesamt wurden 45 Prozent des Flächenumsatzes im Stadtgebiet erzielt, die meisten Abschlüsse fanden im Teilmarkt Stadt Süd statt (40 Prozent). Knapp 63 Prozent aller Abschlüsse fanden im Bestand statt.

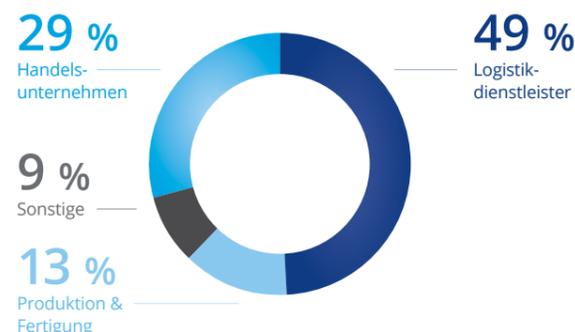
Mit 49 Prozent des Flächenumsatzes waren Logistikdienstleister die dominante Nutzergruppe- vor Handelsunternehmen (29 Prozent) und dem Produzierenden Gewerbe (13 Prozent).

## Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



## Mieten

Der Berliner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt wird in 2024 von einem größeren Angebot, inklusive Untermietflächen, und einer voraussichtlich belebteren Nachfragesituation charakterisiert sein. Zwar stiegen die Bestands- und Neubaumieten nicht mehr so stark wie in vorangegangenen Quartalen, jedoch dürften die Spitzenmieten auch in Zukunft anziehen, da die Kostenkalkulationen der Projektentwickler kein anderes Szenario zulassen. So lag die Spitzenmiete im vierten Quartal bei 7,90 Euro/m<sup>2</sup> (+ 3 Prozent) und die Durchschnittsmiete bei 7,00 Euro/m<sup>2</sup> (+ 8 Prozent) und überschreitet somit das erste Mal die 7-Euro-Marke. Auch die Spitzenmiete im Umland konnte im Zwölfmonatsvergleich mit 14 Prozent ein zweistelliges Wachstum verzeichnen und lag bei 6,50 Euro/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete im Stadtgebiet ist ebenfalls gestiegen und lag bei 8,20 Euro/m<sup>2</sup> (+ 5 Prozent).

## Ausblick

Für das Jahr 2024 rechnen wir mit einem weiteren Anstieg der Flächenumsätze. Projekte, die 2023 nicht fertiggestellt wurden, können dieses Jahr in Vermarktung gehen. Darüber hinaus gibt es noch Untermietflächen, die das Marktgeschehen beleben können. Die Nachfrage bleibt stabil und der Druck auf die Mieten, insbesondere der Bestandsmieten, wird aufgrund des fehlenden Angebots in den städtischen Lagen in den nächsten Monaten weiter zunehmen.

# Düsseldorf

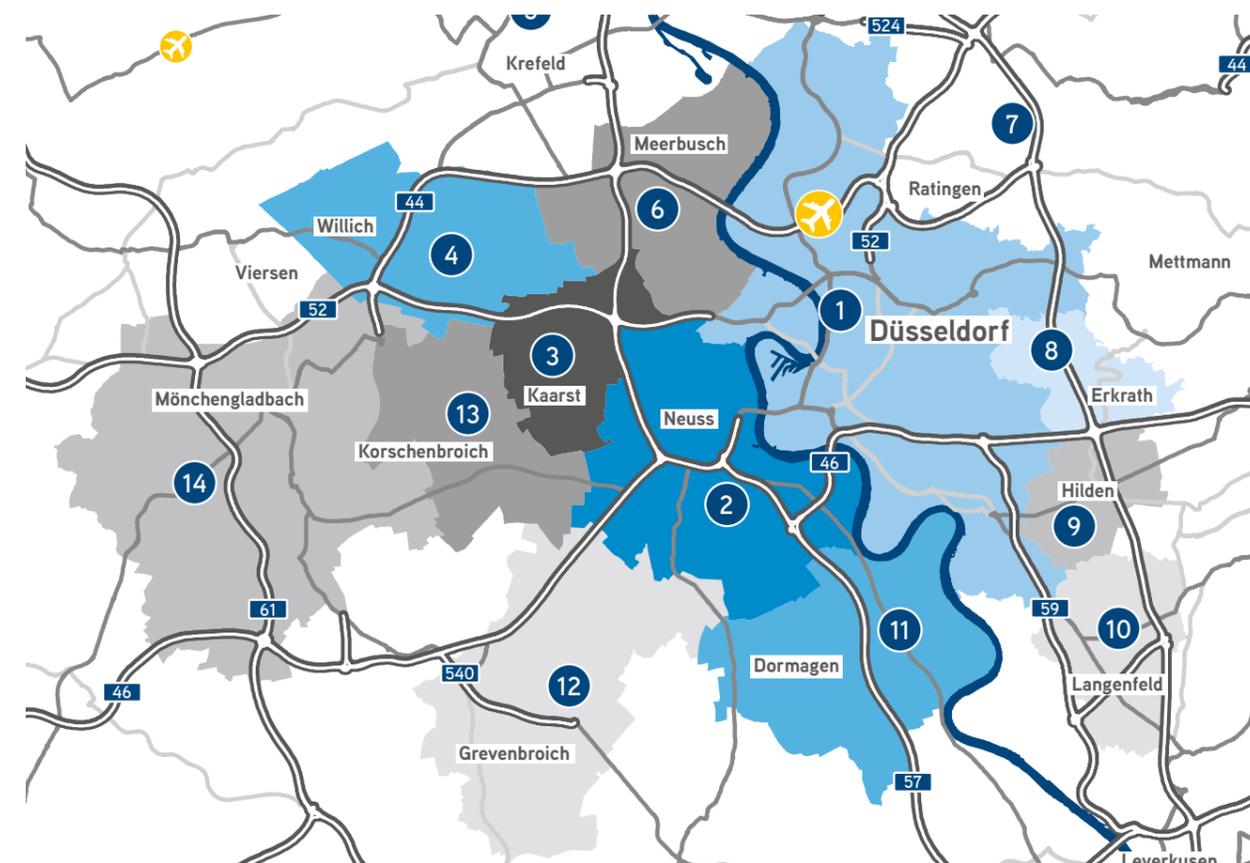
## Fast Facts

	2023	2022	Veränderung
Flächenumsatz	235.100 m <sup>2</sup>	244.100 m <sup>2</sup>	- 4 %
Vermietungsumsatz	210.100 m <sup>2</sup>	188.400 m <sup>2</sup>	+ 12 %
Anzahl Abschlüsse	50	33	+ 52 %
Spitzenmiete*	7,90 €/m <sup>2</sup>	7,20 €/m <sup>2</sup>	+ 10 %
Durchschnittsmiete	6,50 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	+ 8 %

\* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

## Flächenumsatz nach Teilmarkt

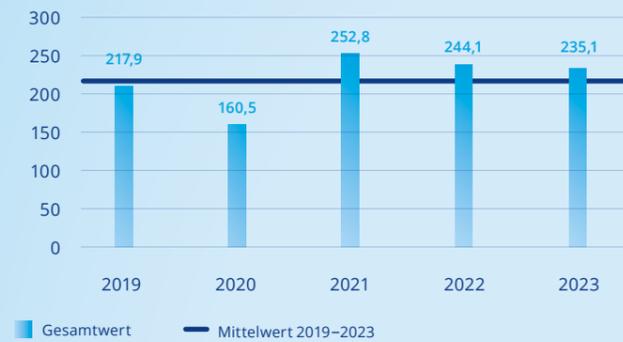
Teilmarkt	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
1 Düsseldorf	25.700	11 %
2 Neuss	8.100	3 %
3 Kaarst	12.100	5 %
4 Willich	17.300	7 %
5 Krefeld	15.900	7 %
6 Meerbusch	12.100	5 %
7 Ratingen	30.100	13 %
8 Erkrath	0	0 %
9 Hilden	27.000	12 %
10 Langenfeld	24.800	11 %
11 Dormagen	36.300	15 %
12 Grevenbroich	2.100	1 %
13 Korschenbroich	0	0 %
14 Mönchengladbach	23.600	10 %
<b>Gesamt</b>	<b>235.100</b>	<b>100 %</b>





## Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 500	4.400	2 %
501-1.000	3.300	2 %
1.001-3.000	33.800	14 %
3.001-5.000	33.300	14 %
5.001-10.000	18.600	8 %
ab 10.001	141.700	60 %
<b>Gesamt</b>	<b>235.100</b>	<b>100 %</b>

## Flächenumsatz

Der Düsseldorfer Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erreichte 2023 einen Flächenumsatz von rund 235.100 m<sup>2</sup> und verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr lediglich einen Rückgang von 4 Prozent. Während der Vermietungsumsatz in der Region in den letzten 12 Monaten um 12 Prozent gestiegen ist, fiel der Anteil von Eigennutzern am Flächenumsatz mit 11 Prozent im Ver-

gleich zum Vorjahr (23 Prozent) unterdurchschnittlich aus. Die größte Eigennutzeransiedlung fand in Willich statt, wo Meyer logistics eine 15.000 m<sup>2</sup> große Logistikhalle bezog. Der größte Vermietungsabschluss fand in Dormagen statt, wo ein Logistikdienstleister eine rund 32.300 m<sup>2</sup> große Neubaufäche anmietete.

## Angebot und Nachfrage

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Thematik der Flächenknappheit auf dem Markt zwar immer noch präsent, jedoch ergeben sich durch die wirtschaftliche Lage vermehrt Leerstände, die für freie Flächen sorgen. Dennoch zeigt sich an der Verteilung des Gebäudetyps, dass weiterhin überwiegend im Bestand angemietet wird. So fanden rund 60 Prozent aller Vermietungen in Bestandsobjekten statt. Lediglich sieben Anmietungen konnten in sich im Bau befindenden Projektentwicklungen registriert werden. Im großvolumigen Segment über 10.000 m<sup>2</sup> wurden lediglich 16 Prozent der Abschlüsse getätigt. In der Summe machte dieser Bereich rund 60 Prozent des gesamten Flächenumsatzes aus (141.700 m<sup>2</sup>). Insgesamt verzeichnete der Markt trotz des niedrigen Angebots

eine rege Nachfrage nach Logistikflächen. Kurze Planungshorizonte erschweren den Vermietungsmarkt. So berichtet ein namhafter Hersteller für Heiztechnik, dass er zum aktuellen Zeitpunkt lediglich bis Mai 2024 seine Bedarfe gut prognostizieren könne. Im Jahr 2023 waren es vor allem die Logistikdienstleister, die in den wirtschaftlich schweren Zeiten am meisten Flächenumsatz mit 61 Prozent generierten. Zweitgrößte Nutzergruppe waren Handelsunternehmen mit einem Anteil von 19 Prozent. Schlusslicht bildeten Unternehmen aus der Produktion und Fertigung mit rund 11 Prozent. Allgemein konnte beobachtet werden, dass aufgrund der ökonomischen und politischen Unsicherheiten vermehrt kürzere Mietvertragslaufzeiten angefragt wurden.

## Spitzen- und Durchschnittsmieten

in €/m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



## Mieten

Der moderate Angebotsengpass führte 2023 zu steigenden Mieten. Die aufgrund des Grundstücksmangels niedrigen Neubauproduktivitäten erhöhten zudem den Druck auf die Bestandsmieten. Dies führte dazu, dass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete ein Wachstum verzeichnete. Die Spitzenmiete für Düsseldorf lag 2023 bei 7,90 Euro/m<sup>2</sup> und ist somit um 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Durchschnittsmiete verzeichnete ein Plus von 8 Prozent und liegt derzeit bei 6,50 Euro/m<sup>2</sup>.

## Ausblick

Für 2024 erwarten wir einen stabilen Flächenumsatz, da das Angebot durch geplante Neubautwicklungen in der Region steigen wird. Aktuell stehen potenzielle Neubaufächen im Düsseldorfer Raum in einer Größenordnung von über 30.000 m<sup>2</sup> zuzüglich Gewerbeparkentwicklungen zur Verfügung (bspw. The Tube Düsseldorf). Diese werden kurzfristig für Entspannung auf dem Markt sorgen und die stabile Nachfrage bedienen können. Darüber hinaus könnten auch 2024 weitere Untervermietungen den Markt auflockern. Aufgrund wirtschaftlicher Unsicherheiten und daraus resultierend veränderten Expansionsplänen werden spekulativ angemietete Flächen teilweise kurzfristig in den Markt zurückgegeben. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete wird 2024 weiterhin steigen und ein moderates Wachstum aufweisen. Grundsätzlich kann aber mit einer schwächeren Preisdynamik gerechnet werden.



The Tube Düsseldorf, Frasers

# Frankfurt/Rhein-Main

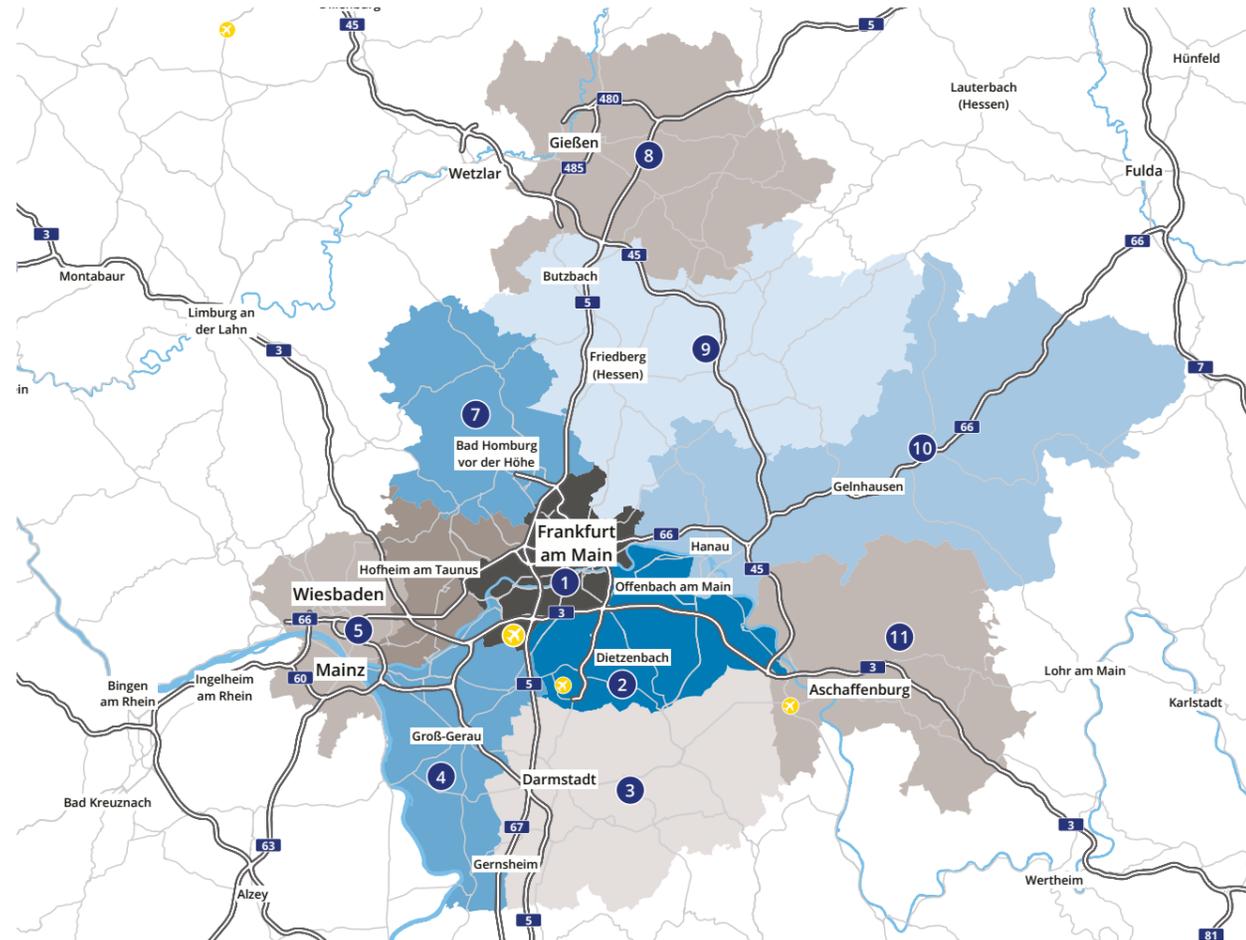
## Fast Facts

	2023	2022	Veränderung
Flächenumsatz	435.400 m <sup>2</sup>	400.900 m <sup>2</sup>	+ 9 %
Vermietungsumsatz	416.000 m <sup>2</sup>	400.900 m <sup>2</sup>	+ 4 %
Anzahl Abschlüsse	98	84	+ 17 %
Spitzenmiete*	8,00 €/m <sup>2</sup>	7,50 €/m <sup>2</sup>	+ 7 %
Durchschnittsmiete	6,40 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	+ 10 %

\* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

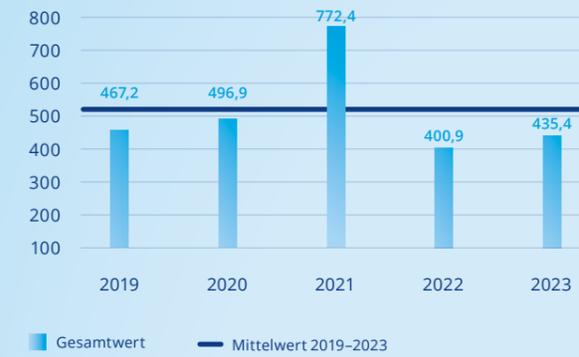
## Flächenumsatz nach Teilmarkt

Teilmarkt	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
1 Frankfurt am Main	7.500	2 %
2 Offenbach	84.700	19 %
3 Darmstadt	39.600	9 %
4 Groß-Gerau	112.500	26 %
5 Mainz + Wiesbaden	6.700	2 %
6 Main-Taunus-Kreis	16.200	4 %
7 Hochtaunuskreis	24.800	6 %
8 Gießen	700	0 %
9 Wetteraukreis	7.500	2 %
10 Main-Kinzig-Kreis	101.100	22 %
11 Aschaffenburg	34.100	8 %
<b>Gesamt</b>	<b>435.400</b>	<b>100 %</b>



## Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz

Der Frankfurter Industrie- und Logistikimmobilienmarkt generierte 2023 einen Flächenumsatz von rund 435.400 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Plus von 9 Prozent. Damit ist Frankfurt der einzige TOP-8-Standort, der beim Flächenumsatz ein Umsatzplus verzeichnen konnte. Dies lag vor allem an einigen Untervermietungen aus der zweiten Jahreshälfte, die für rund 13 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich waren. Ohne die Untermietflächen läge das Ergebnis 6 Prozent unter dem des Vorjahres. Im Vergleich zu den letzten Jahren war der Flächenumsatz jedoch unterdurchschnittlich und lag 22 Prozent unter dem Fünfjahresdurchschnitt.

## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 500	2.600	1 %
501-1.000	13.300	3 %
1.001-3.000	65.200	15 %
3.001-5.000	66.400	15 %
5.001-10.000	98.100	22 %
ab 10.001	189.800	44 %
<b>Gesamt</b>	<b>435.400</b>	<b>100 %</b>

schnitt. Das dritte und vierte Quartal waren für rund 74 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. So fanden auch die drei größten Vermietungen in diesem Zeitraum statt. Größter Abschluss war eine Vermietung in Kleinostheim, wo ein Produktionsunternehmen rund 23.000 m<sup>2</sup> Fläche im Untermietverhältnis im Neubau anmietete. Im Teilmarkt Groß-Gerau fand die zweit- und drittgrößte Vermietung statt. Dort mieteten Dealer Tire Europe und Mercedes-Benz rund 22.700 m<sup>2</sup> bzw. 21.000 m<sup>2</sup> im Bestand. Darüber hinaus wurden in Summe rund 25.000 m<sup>2</sup> im Holzpark Hanau (siehe Bild) erfolgreich von Colliers vermietet.



Holzpark Hanau, INBRIGHT



## Angebot und Nachfrage

Fokus der Nutzer lag 2023 vor allem auf dem kleinteiligen Segment bis 3.000 m<sup>2</sup>. Über die Hälfte der Abschlüsse fand in diesem Bereich statt und war für 19 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Lediglich 11 Prozent aller Abschlüsse fanden im Bereich ab 10.000 m<sup>2</sup> statt, waren jedoch für 44 Prozent des Flächenumsatzes verantwortlich und stärkten so das Gesamtergebnis. Dass kaum Abschlüsse im großvolumigen Segment erfolgten, liegt jedoch auch daran, dass es im Big-Box-Bereich kaum verfügbare Flächen in der Region gibt und durch den Grundstücksmangel auch kaum neue Flächen entwickelt werden können. Lediglich 23 Prozent aller Abschlüsse entfielen auf Neubautwicklungen (Neubau, im Bau und Projektentwicklungen). Die Vertei-

lung der Flächenumsätze nach Nutzergruppen zeigte sich 2023 recht ausgeglichen. So waren Handelsunternehmen und Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe für rund 31 Prozent des Flächenumsatzes verantwortlich, Logistikdienstleister machten rund 28 Prozent aus. Wir sehen aktuell, dass der E-Commerce-Bereich weiterhin zurückhaltend ist und erstmal seine Bestandsobjekte wieder füllen muss, bevor neue Flächen angemietet werden. Dafür fragen Unternehmen aus dem Energiebereich für die Lagerung von Batterien, Photovoltaik etc. vermehrt Flächen nach. Zudem sind aktuell einige Pharma-Ausschreibungen auf dem Markt, hier erwarten wir 2024 eine erhöhte Aktivität in der Branche.

## Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Nutzerbranche



## Mieten

Aufgrund des Flächen- und Grundstücksmangels in der Logistikregion Frankfurt und dem damit einhergehenden Angebotsmangel sowie der hohen Zinsen sind die Mieten auch in 2023 weiter gestiegen. So verzeichnete die Spitzenmiete zum Ende des Jahres ein Wachstum von 7 Prozent und hat erstmalig die 8-Euro-Marke erreicht. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zum Vorjahr sogar um 10 Prozent auf 6,40 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Dies zeigt, dass aufgrund des Angebotsmangels und fehlender Neubauprojekte vor allem der Druck auf die Bestandsmieten weiter steigt.

## Ausblick

Bereits seit 2018 ist die Region Frankfurt von rückläufigen Flächenumsätzen geprägt. Für 2024 erwarten wir, dass sich dieser Trend fortsetzt. Dies liegt vor allem am Grundstücksmangel und der rückläufigen Neubauproduktivität in der Region. Viele Gewerbegrundstücke werden für Logistik

abgesagt und stattdessen für Data Center verwendet, wodurch dem Markt weitere Neubaupläne fehlen. Die Neubauproduktivität für 2024 ist auf einem historischen Tiefpunkt. Insgesamt werden im Jahr 2024 in der gesamten Logistikregion lediglich etwa 50.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Folglich müssen Nutzer, die 2024 sicher Flächen benötigen, entgegen des Trends von 2023, sich wieder mit B-Standorten beschäftigen, die außerhalb der Kernregion liegen (bspw. in den Regionen Bad Hersfeld, Würzburg, Mannheim oder Koblenz). Aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten und dem zurückgegangenen Konsumverhalten in 2023 erwarten wir, dass im ersten Quartal 2024 weiterhin einige Untermietflächen auf den Markt kommen und somit für Angebot sorgen werden. Ferner prognostizieren wir, dass aufgrund des hohen Wettbewerbs in der Region sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete künftig weiterhin steigen werden, sich das Mietwachstum allerdings verlangsamen wird.

# Hamburg

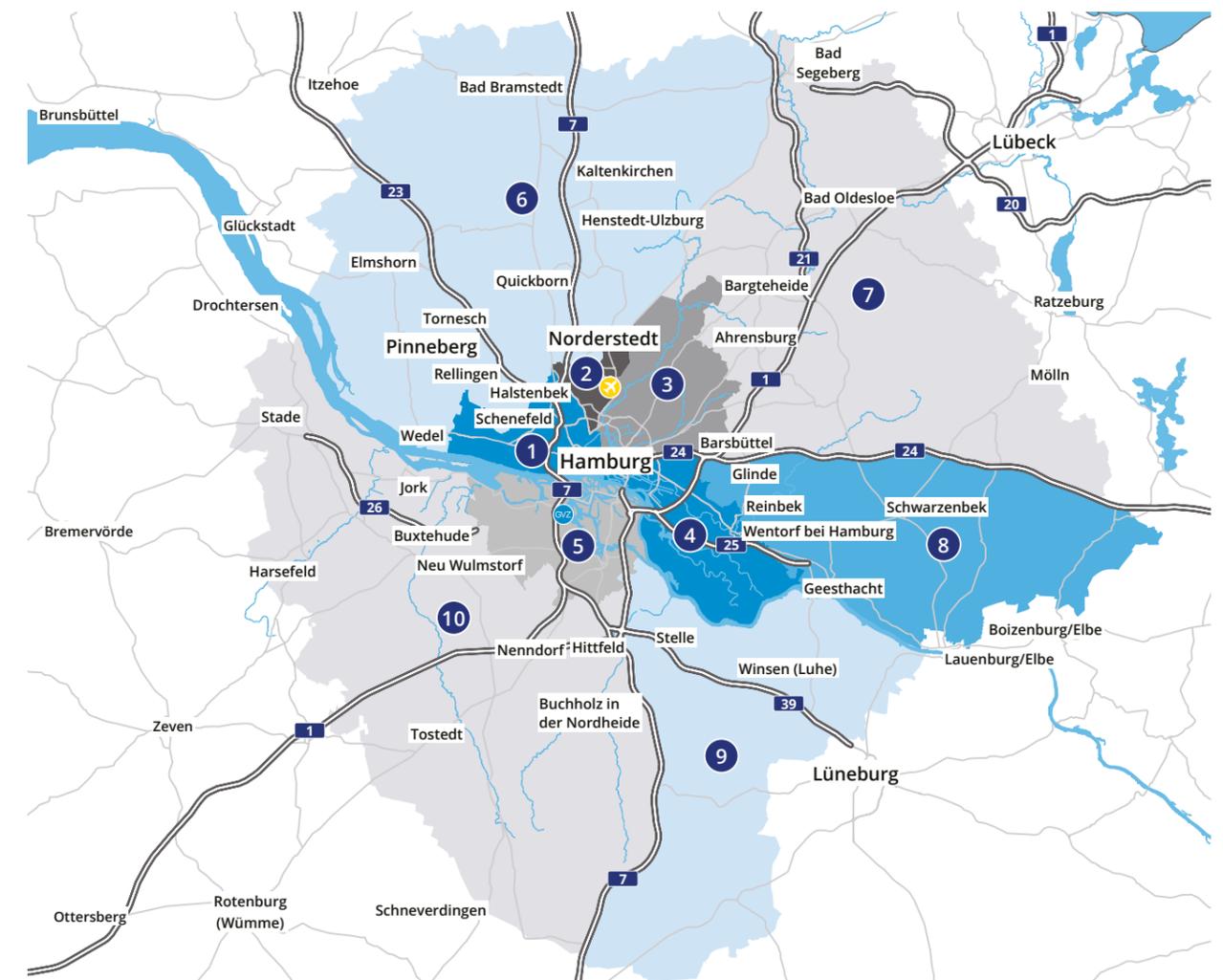
## Fast Facts

	2023	2022	Veränderung
Flächenumsatz	306.400 m <sup>2</sup>	518.300 m <sup>2</sup>	- 41 %
Vermietungsumsatz	237.900 m <sup>2</sup>	364.800 m <sup>2</sup>	- 35 %
Anzahl Abschlüsse	81	71	+ 14 %
Spitzenmiete*	8,00 €/m <sup>2</sup>	6,90 €/m <sup>2</sup>	+ 16 %
Durchschnittsmiete	6,40 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	+ 19 %

\* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

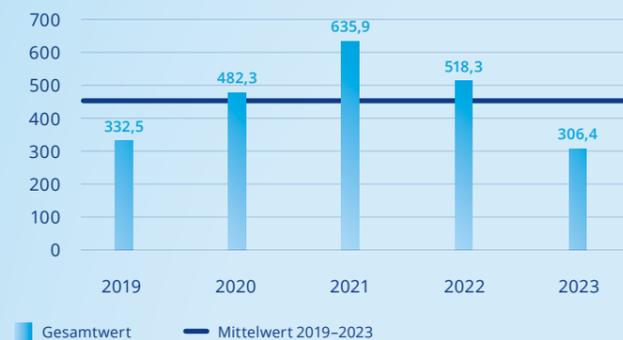
## Flächenumsatz nach Teilmarkt

Teilmarkt	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
1 Stadt West	4.800	2 %
2 Stadt Nord-West	2.600	1 %
3 Stadt Nord-Ost	31.900	10 %
4 Stadt Ost	65.300	21 %
5 Stadt Süd	44.000	14 %
6 Umland Nord-West	56.500	18 %
7 Umland Nord-Ost	35.800	12 %
8 Umland Ost	22.000	8 %
9 Umland Süd-Ost	19.200	6 %
10 Umland Süd-West	24.300	8 %
<b>Gesamt</b>	<b>306.400</b>	<b>100 %</b>



## Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 500	1.000	0 %
501-1.000	10.100	4 %
1.001-3.000	55.900	18 %
3.001-5.000	46.700	15 %
5.001-10.000	90.400	30 %
ab 10.001	102.300	33 %
<b>Gesamt</b>	<b>306.400</b>	<b>100 %</b>

## Flächenumsatz

Der Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte zum Ende des Jahres 2023 einen Flächenumsatz von insgesamt 306.400 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang von 41 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde ebenfalls verfehlt (- 38 Prozent). Trotz des rückläufigen Flächenumsatzes konnten insgesamt 14 Prozent mehr Abschlüsse registriert werden. Dies indiziert, dass der Hauptgrund für die sinkende Dynamik auf dem Vermietungsmarkt der Flächen- bzw. Grundstücksmangel war. Der Vermietungsumsatz ist mit 247.800 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls zurück-

gegangen (- 35 Prozent). Traditionell ist der Anteil an Eigentümern in der Logistikregion Hamburg sehr hoch. Aus diesem Grund traf der Grundstücksmangel die Eigentümer besonders hart, sodass ihr Anteil am Flächenumsatz von 30 auf 21 Prozent (rund 68.500 m<sup>2</sup>) fiel. Größte Eigennutzeransiedlung fand im Teilmarkt Hamburg Stadt-Ost vgl. S. 27 statt, wo ein auf Kühllager spezialisierter Logistikdienstleister eine rund 15.000 m<sup>2</sup> große Logistikhalle bezog. Die größte Vermietung fand in Neu Wulmstorf statt, wo der Logistikdienstleister TST GmbH eine rund 19.500 m<sup>2</sup> große Neubauhalle anmietete.

## Angebot und Nachfrage

Neben der bestehenden Problematik des geringen Angebots nahmen die Nutzer im Jahr 2023 aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zunächst eine abwartende Haltung ein. Stattdessen konzentrierten sich die Marktteilnehmer auf Flächen im Größensegment von 1.000 bis 3.000 m<sup>2</sup>. Rund 41 Prozent aller Abschlüsse fanden in diesem Segment statt, machten jedoch lediglich 18 Prozent des gesamten Flächenumsatzes aus. Flächen über 10.000 m<sup>2</sup> machten rund 9 Prozent aller Abschlüsse aus und waren für 33 Prozent des Flächenumsatzes verantwortlich. Knapp die Hälfte dieser Abschlüsse fand im Umland statt. Interessenten, die nach großen Flächen in der Logistikregion suchen, müssen vermehrt ins Umland ausweichen, da aufgrund des Grundstücksmangels im Hamburger Raum keine großen Areale mehr entwickelt

werden. 2023 wurde lediglich eine Projektentwicklung über 10.000 m<sup>2</sup> in der Region Hamburg vermietet. Darüber hinaus fanden aufgrund des Flächenmangels und der rückläufigen Neubauaktivität über die Hälfte aller Abschlüsse im Bestand statt (58 Prozent). Auch 2023 lag der Anteil der Logistikdienstleister zum wiederholten Male mit rund 36 Prozent auf Platz 1. Auf Platz 2 folgten Produktionsunternehmen mit 23 Prozent. Die Zinshochphase und das fehlende Gleichgewicht am Markt erschwerten den Nutzern fundierte Entscheidungen bei der benötigten Flächenkapazität und hemmten somit den Vermietungsmarkt. Mieter und Eigennutzer mit bestehenden Räumlichkeiten agierten eher zögerlich und blieben in ihrem Bestand anstatt zu expandieren.

## Spitzen- und Durchschnittsmieten

in €/m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



## Mieten

Die Logistikregion Hamburg verzeichnete 2023 insgesamt ein geringes, aber stabiles Flächenangebot, das in den letzten 12 Monaten zu einem starken Mietwachstum geführt hat. Folglich ist die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 16 Prozent auf 8,00 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Die geringe Anzahl an Neubautwicklungen in der Region setzte zudem die Bestandsmieten weiter unter Druck, sodass die Durchschnittsmiete um 19 Prozent auf 6,40 Euro/m<sup>2</sup> anstieg.

## Ausblick

Trotz des sinkenden Angebots aufgrund des vorherrschenden Grundstücksmangels und der sehr schwächelnden Neubautwicklungen erwarten wir für 2024 einen steigenden Flächenumsatz über dem Niveau von 2023. Viele der Nutzer waren 2023 in ihrem Anmietungsverhalten zögerlich. Auch die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen wird 2024 weiterhin stabil, aber auf einem hohen Niveau bleiben und den Wettbewerbsdruck auf den Markt erhöhen. Die Stadt Hamburg hat Flächen in einem Größenverhältnis von 27.000 m<sup>2</sup> zur Bebauung freigegeben, die im kommenden Jahr für Flächennachschub sorgen werden. Der Druck auf die Mieten wird sich aufgrund des Nachfrageüberhangs und beschränkten Angebots dennoch weiter erhöhen, sodass sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete künftig weiter steigen werden.



Prologis Park Hamburg Obergeworgswerder DC1, Prologis

# Köln

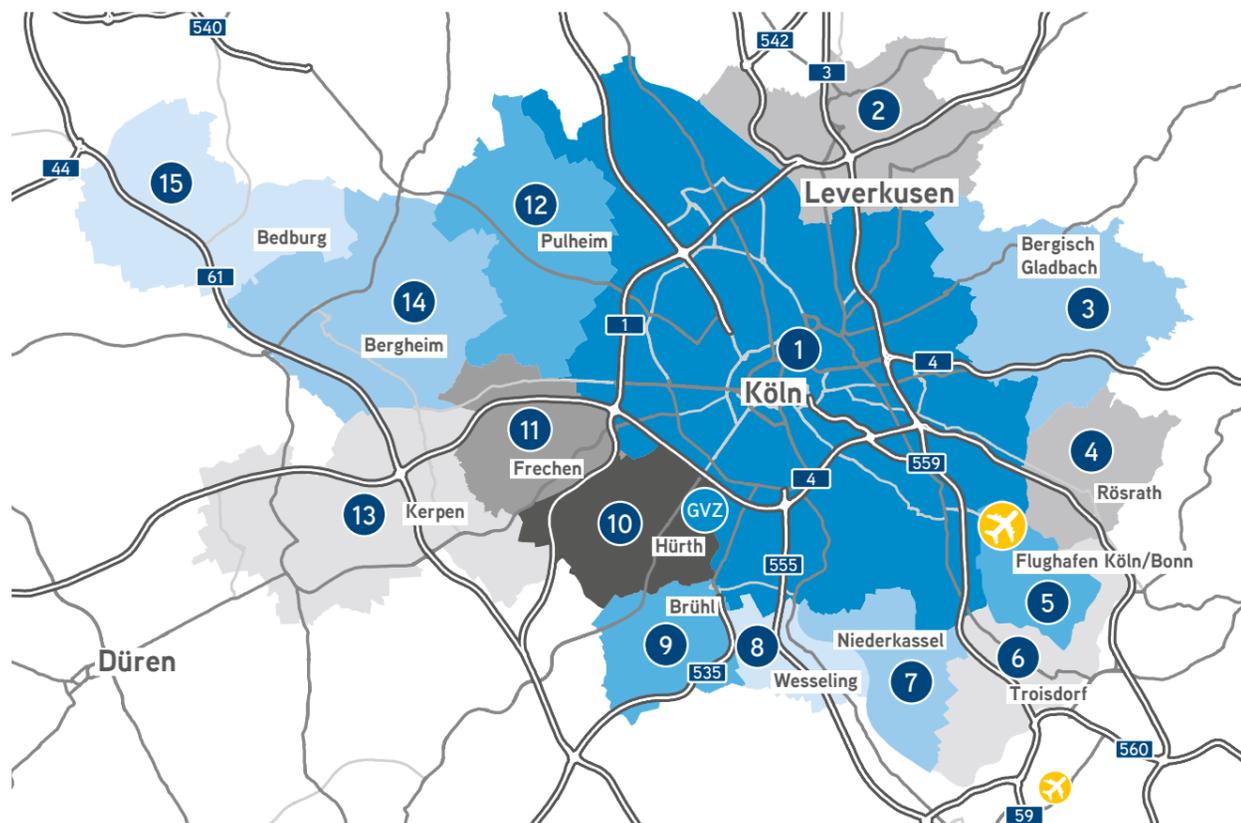
## Fast Facts

	2023	2022	Veränderung
Flächenumsatz	177.400 m <sup>2</sup>	305.100 m <sup>2</sup>	- 42 %
Vermietungsumsatz	168.600 m <sup>2</sup>	299.300 m <sup>2</sup>	- 44 %
Anzahl Abschlüsse	37	74	- 50 %
Spitzenmiete*	7,70 €/m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	+ 10 %
Durchschnittsmiete	6,00 €/m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>	+ 15 %

\* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

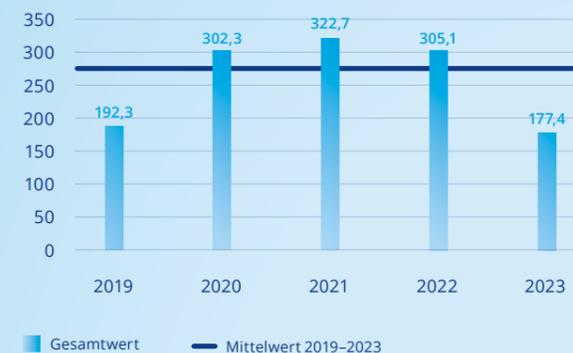
## Flächenumsatz nach Teilmarkt

Teilmarkt	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
1 Köln	87.300	49 %
2 Leverkusen	7.700	4 %
3 Bergisch Gladbach	4.200	2 %
4 Rösrath	0	0 %
5 Flughafenumfeld Köln/Bonn	0	0 %
6 Troisdorf	0	0 %
7 Niederkassel	0	0 %
8 Wesseling	3.400	2 %
9 Brühl	0	0 %
10 Hürth	0	0 %
11 Frechen	46.500	26 %
12 Pulheim	2.500	1 %
13 Kerpen	1.200	1 %
14 Bergheim	23.300	14 %
15 Bedburg	1.300	1 %
<b>Gesamt</b>	<b>177.400</b>	<b>100 %</b>



## Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz

Der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt schloss das Jahr 2023 mit einem Flächenumsatz von rund 177.400 m<sup>2</sup> ab und weist somit das schwächste Ergebnis seit 2017 auf. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz um rund 42 Prozent zurückgegangen. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um rund 35 Prozent verfehlt. Der Vermietungsumsatz lag mit 168.600 m<sup>2</sup> ebenfalls unter dem Vorjahresergebnis (- 44 Prozent). Der Grundstücksangel zeigte sich vor allem in der niedrigen Eigennutzerquote. Auch wenn der Anteil mit 5 Prozent im

## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 500	1.400	1 %
501-1.000	3.700	2 %
1.001-3.000	20.400	12 %
3.001-5.000	48.200	26 %
5.001-10.000	40.700	23 %
ab 10.001	63.000	36 %
<b>Gesamt</b>	<b>177.400</b>	<b>100 %</b>

Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen ist (+ 3 Prozentpunkte), fand 2023 jedoch nur ein Eigennutzerabschluss im Teilmarkt Bergheim statt.

Die größte Vermietung in der Logistikregion wurde in Frechen registriert, wo eine rund 34.300 m<sup>2</sup> große Logistikhalle an ein Handelsunternehmen vermietet wurde. Der größte Abschluss im Neubau wurde in Bergheim getätigt, wo ein Nutzer eine rund 12.000 m<sup>2</sup> große Logistikhalle bezog.





## Angebot und Nachfrage

Aufgrund des vorherrschenden Grundstücks- und Flächenmangels auf dem Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt fanden 2023 rund 81 Prozent aller Abschlüsse im Bestand statt. Die allgemeinen ökonomischen und politischen Unruhen durch den Ukrainekrieg und die gestiegene Inflation haben zu Unsicherheiten bei den Nutzern geführt. Expansionen wurden auf Eis gelegt, sodass vor allem Handelsunternehmen und Logistikdienstleister aus dem E-Commerce-Bereich aufgrund des zurückhaltenden Kaufverhaltens der Konsumenten Flächen in Form von Untermietflächen an den Markt zurückgaben. So waren Untermietflächen für rund 23 Prozent des Flächenumsatzes in der Region verantwortlich.

Insgesamt fand die Nachfrage vor allem im kleinteiligen bis mittleren Flächensegment statt. Rund 78 Prozent aller Abschlüsse wurden im Bereich bis 5.000 m<sup>2</sup> getätigt und waren für rund 41 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Großvolumige Abschlüsse fanden hin-

gegen kaum statt. Lediglich drei Vermietungen fanden im Bereich über 10.000 m<sup>2</sup> statt. Zwei davon waren Bestandsobjekte. Dies verdeutlicht die knappe Neubaupipeline in der Region. Mit 87.300 m<sup>2</sup> verzeichnete der Teilmarkt Köln den größten Flächenumsatz und machte 49 Prozent des gesamten Flächenumsatzes in der Logistikregion aus.

Während die Nachfrage auf dem Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt in 2022 von Logistikdienstleistern bestimmt war, bildeten 2023 Handelsunternehmen trotz der schwächelnden Nachfrage mit einem Anteil von 50 Prozent am gesamten Flächenumsatz (bzw. 38 Prozent aller Abschlüsse) die größte Nachfragegruppe. Dies lag vor allem an der 34.300 m<sup>2</sup> großen Anmietung eines Handelsunternehmens in Frechen. Logistikdienstleister waren für rund 22 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich, gefolgt von Unternehmen aus dem Produzierenden Gewerbe mit einem Anteil von 14 Prozent.

## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



## Mieten

Die Mieten verzeichneten in 2023 Rekordwachstumsraten. So stieg die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 10 Prozent und liegt mit 7,70 Euro/m<sup>2</sup> nur knapp unter der für Düsseldorf (7,90 Euro/m<sup>2</sup>). Darüber hinaus nahm der Druck auf die Bestandsmieten aufgrund des Fehlens von Neubauprojekten weiter zu, sodass ein Rekordwachstum der Durchschnittsmiete mit 15 Prozent auf 6,00 Euro/m<sup>2</sup> erzielt wurde.

## Ausblick

Für 2024 erwarten wir einen stabilen bis leicht steigenden Flächenumsatz. Während wir weiterhin eine stabile Nach-

frage sehen, wird sich die Angebotssituation durch einige Neubautwicklungen geringfügig entspannen. Derzeit gehen wir davon aus, dass 2024 über 90.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche für Logistik auf den Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt kommen wird. Für die Mieten bedeutet dies jedoch keine Erholung. Die Finanzierungskosten sind weiterhin hoch, ebenso die Baukosten, was auch 2024 zu einer steigenden Spitzenmiete führen wird. Der Druck auf die Bestandsmieten wird aufgrund des beschränkten Angebots und des Wettbewerbs um verfügbare Flächen auf dem Markt auch die Durchschnittsmiete weiter steigen lassen. Wir gehen jedoch davon aus, dass sich das Mietwachstum etwas verlangsamen wird.

# Leipzig

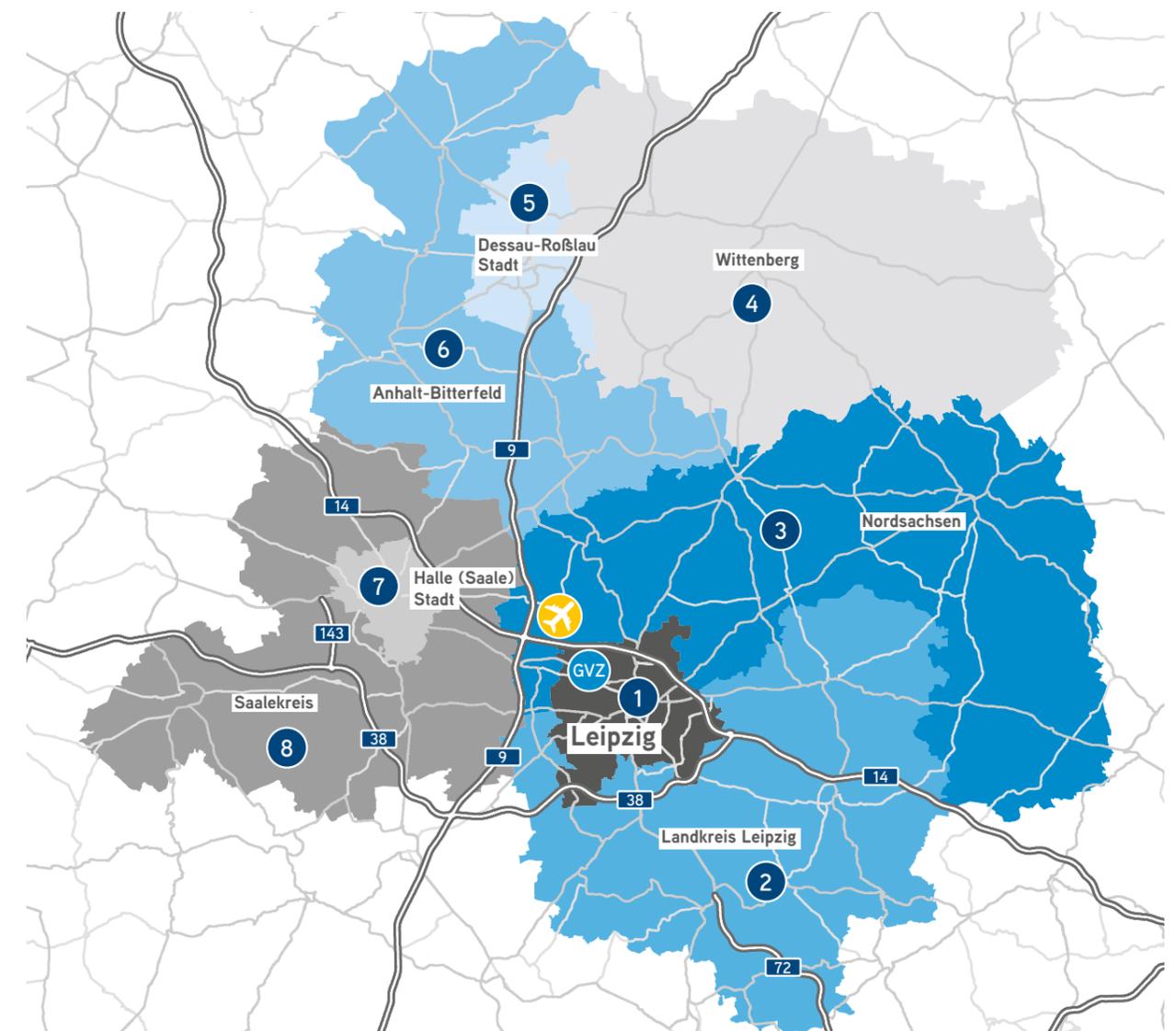
## Fast Facts

	2023	2022	Veränderung
Flächenumsatz	274.200 m <sup>2</sup>	438.200 m <sup>2</sup>	- 37 %
Vermietungsumsatz	237.400 m <sup>2</sup>	383.100 m <sup>2</sup>	- 38 %
Anzahl Abschlüsse	32	50	- 36 %
Spitzenmiete*	5,80 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>	+ 14 %
Durchschnittsmiete	5,30 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	+ 18 %

\* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

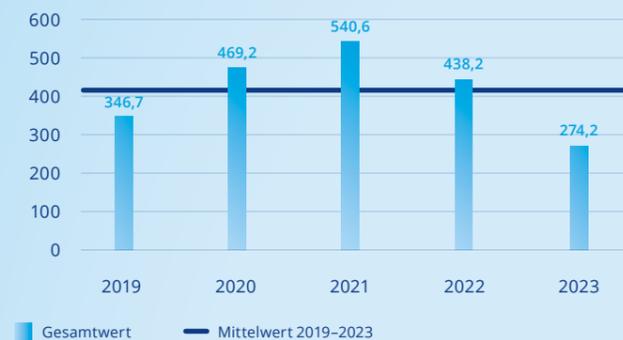
## Flächenumsatz nach Teilmarkt

Teilmarkt	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
1 Leipzig	61.100	22 %
2 Landkreis Leipzig	13.800	5 %
3 Nordsachsen	0	0 %
4 Wittenberg	6.300	2 %
5 Dessau-Roßlach	0	0 %
6 Anhalt-Bitterfeld	90.600	33 %
7 Halle (Saale)	25.000	10 %
8 Saalekreis	77.400	28 %
<b>Gesamt</b>	<b>274.200</b>	<b>100 %</b>



## Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 500	300	0 %
501–1.000	6.100	2 %
1.001–3.000	19.100	7 %
3.001–5.000	8.100	4 %
5.001–10.000	55.800	20 %
ab 10.001	184.800	67 %
<b>Gesamt</b>	<b>274.200</b>	<b>100 %</b>

## Flächenumsatz

Die Logistikregion Leipzig verzeichnete im Jahr 2023 aufgrund der geringeren Nachfrage einen rückläufigen Flächenumsatz. Insgesamt wurden rund 274.200 m<sup>2</sup> Fläche umgesetzt. Dies entspricht einem Rückgang von mehr als einem Drittel (- 37 Prozent) im Vergleich zum Vorjahr. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um rund 36 Prozent verfehlt. Die Eigennutzer zeigten sich wieder stark, sodass ihr Anteil stabil bei 13 Prozent blieb. Im Vergleich zu den restlichen TOP-8-Regionen verzeichnet Leipzig niedrigere Grundstückspreise (100–150 Euro/m<sup>2</sup>), sodass der Wettbewerb zwischen den Eigennutzern und Projektentwicklern weniger stark ausgeprägt ist. Trotzdem stellen wir im langjährigen Vergleich ein Nachlassen der Eigennutzeraktivität fest, die in der Vergangenheit teilweise für rund 40 Prozent des Flächenumsatzes verantwortlich war. So fand beispielweise die größte Eigen-

nutzererweiterung in 2023 im Flächensegment unter 10.000 m<sup>2</sup> statt. Der Logistik- und Fulfillment-Dienstleister LKG Leipziger Kommissions- und Großbuchhandels-gesellschaft mbH errichtete eine rund 8.600 m<sup>2</sup> große Neubauhalle.

Zu den marktpregendsten Abschlüssen gehörten die Anmietungen eines Unternehmens aus dem Automotive-Bereich in Bitterfeld-Wolfen (82.000 m<sup>2</sup>), die auch die größte Anmietung innerhalb der TOP-8-Regionen war sowie die DACHSER SE mit einer knapp 18.000 m<sup>2</sup> großen Neubauhalle in Landsberg. Nach einem relativ ruhigen ersten Halbjahr fanden ab dem dritten Quartal wieder vermehrt großflächige Anmietungen über 10.000 m<sup>2</sup> statt. Dies indiziert ein leichtes Beleben der Nachfrage.

## Angebot und Nachfrage

Die Logistikregion Leipzig wird traditionell von Nutzern aus den Bereichen E-Commerce und Automotive geprägt. Dies bestätigen auch die größten Vermietungsabschlüsse in der Region. Aufgrund der nachlassenden Dynamik der Nachfrage seitens Handelsunternehmen entfiel der Großteil des Flächenumsatzes auf Unternehmen aus dem Bereich Produktion & Fertigung (49 Prozent). Auf Platz 2 rangierten Logistikdienstleister mit rund 32 Prozent. Die zwei größten Abschlüsse und die einzigen beiden Abschlüsse über 20.000 m<sup>2</sup> entfielen auf Produktions-

unternehmen (Unternehmen aus dem Automotive-Bereich und die Anmietung von Samvardhana Motherson Group mit rund 21.000 m<sup>2</sup> in Leipzig). Logistikdienstleister waren für vier von zehn Vermietungsabschlüssen über 10.000 m<sup>2</sup> verantwortlich. Bemerkenswert ist der geringe Anteil des Flächenumsatzes in Objekten, die sich zum Zeitpunkt des Abschlusses noch im Bau befanden (18 Prozent). Dies indiziert, dass der Grundstücksmangel für Leipzig weiterhin ein marktpregendes Thema ist.

## Spitzen- und Durchschnittsmieten

in €/m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



## Mieten

Steigende Baukosten und Objektanforderungen führen vor allem bei Projektentwicklern dazu, dass sie mit höheren Mietansätzen rechnen müssen. So verzeichnete die Logistikregion Leipzig in den letzten 12 Monaten ein Mietwachstum im zweistelligen Prozentbereich. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 5,80 Euro/m<sup>2</sup> (+ 14 Prozent) und nähert sich der 6-Euro-Marke, die vereinzelt bei Mietvertragsabschlüssen auch schon überschritten wurde. Insbesondere die sehr kurzfristige Nachfrage nach Lagerflächen und Vermietungen im kleinteiligen Segment führte zu einem signifikanten Anstieg der Bestandsmieten, sodass die Durchschnittsmiete aktuell bei 5,30 Euro/m<sup>2</sup> (+ 18 Prozent) rangiert.

## Ausblick

Zwei Trends werden das kommende Jahr in der Logistikregion Leipzig prägen. Zum einen werden die Entscheidungen der Politik zum Thema erneuerbarer Energien und ihrer Förderung das Anmietungsverhalten beeinflussen. Bereits 2022 haben wir eine Konzentration von Anmietungen aus dem Bereich erneuerbarer Energien in Mitteldeutschland registrieren können. Diese Anmietungen können abhängig von den politischen Entscheidungen nachlassen oder zunehmen. Zum anderen wird der weiter voranschreitende Wandel im Automotive-Bereich vor allem die regionalen Kontraktlogistiker in ihrer Flächennachfrage beeinflussen. Wichtig für die positive Entwicklung des Leipziger Marktes in 2024 ist eine Vermietung der derzeit fertiggestellten und noch verfügbaren Flächen (siehe Bild). Derzeit stehen ca. 110.000 m<sup>2</sup> zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Die Kombination aus diesen Leerständen mit der Entwicklungspipeline in 2024 führt uns zu der Erkenntnis, dass der Flächenumsatz in diesem Jahr auf einem ähnlich Niveau sein wird wie in 2023.



Logistikzentrum Bitterfeld-Wolfen, GARBE

# München

## Fast Facts

	2023	2022	Veränderung
Flächenumsatz	150.900 m <sup>2</sup>	205.200 m <sup>2</sup>	- 26 %
Vermietungsumsatz	150.900 m <sup>2</sup>	173.100 m <sup>2</sup>	- 13 %
Anzahl Abschlüsse	60	93	- 35 %
Spitzenmiete*	9,30 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>	+ 9 %
Durchschnittsmiete	8,40 €/m <sup>2</sup>	7,80 €/m <sup>2</sup>	+ 8 %

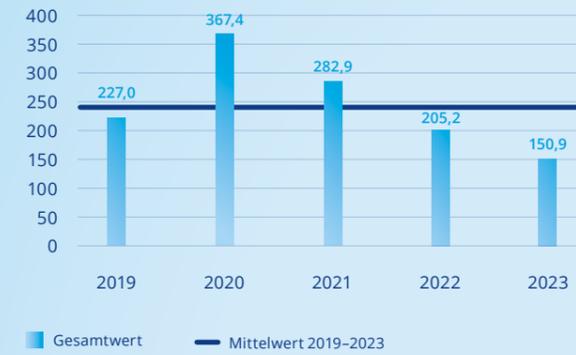
\* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

## Flächenumsatz nach Teilmarkt

Teilmarkt	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
1 Zentrum	0	0 %
2 Zentrum Nord-West	0	0 %
3 Zentrum Nord-Ost	0	0 %
4 Zentrum Süd-Ost	0	0 %
5 Zentrum Süd-West	1.600	1 %
6 Stadt Nord-West	40.800	27 %
7 Stadt Nord-Ost	3.300	2 %
8 Stadt Süd-Ost	1.500	1 %
9 Stadt Süd-West	6.300	4 %
10 Umland Süd-West	9.300	6 %
11 Umland Nord-West	45.100	30 %
12 Umland Nord-Ost	40.800	27 %
13 Umland Süd-Ost	2.200	2 %
<b>Gesamt</b>	<b>150.900</b>	<b>100 %</b>

## Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>



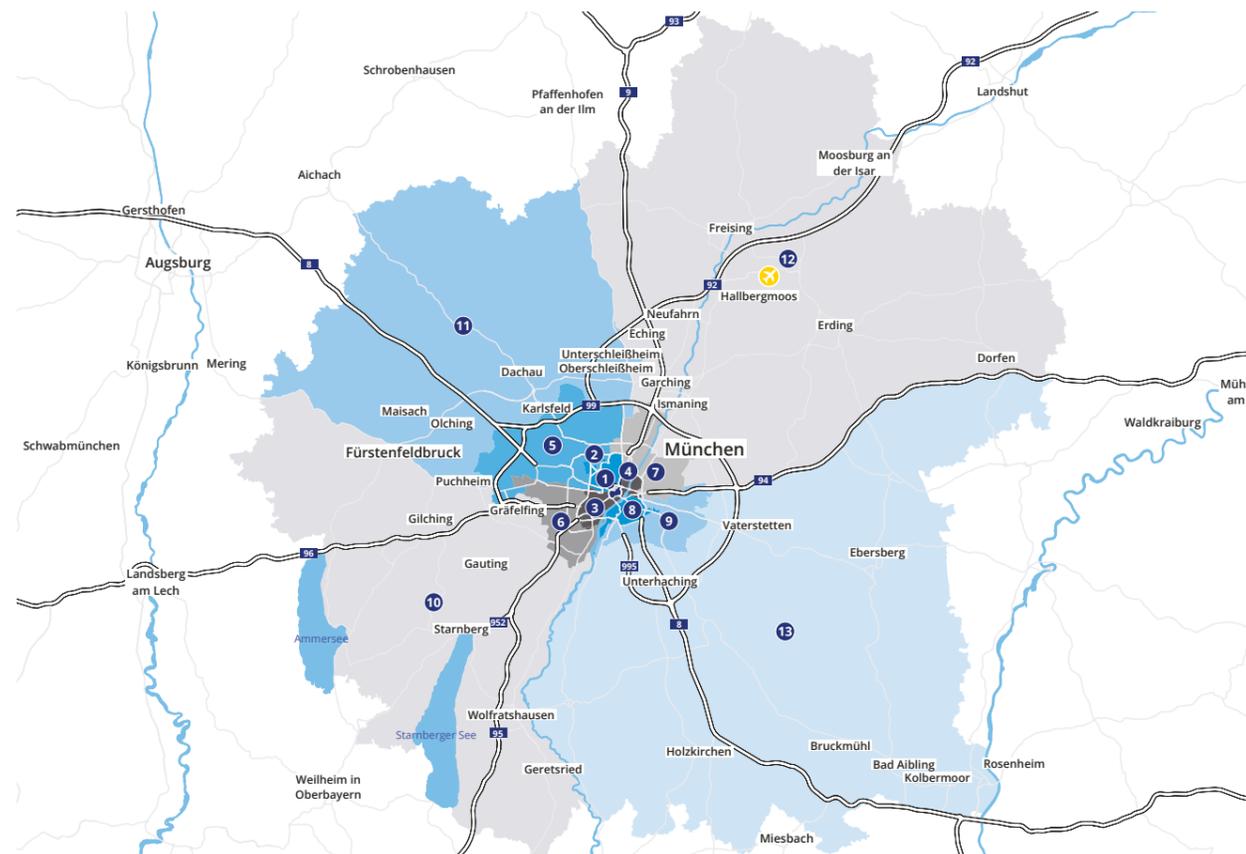
## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 500	6.100	4 %
501–1.000	7.300	5 %
1.001–3.000	33.700	22 %
3.001–5.000	49.900	33 %
5.001–10.000	22.400	15 %
ab 10.001	31.500	21 %
<b>Gesamt</b>	<b>150.900</b>	<b>100 %</b>

## Flächenumsatz

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt generierte in der Summe einen Flächenumsatz von rund 150.900 m<sup>2</sup> nach Ablauf des vierten Quartals 2023. Verglichen mit dem Vorjahr kam es zu einem Umsatzrückgang von 26 Prozent. Anzumerken ist, dass der Flächenumsatz ausschließlich durch Vermietungen generiert wurde und marktprägende Eigennutzeransiedlungen ausblieben. Die

größte Anmietung in München fand im zweiten Quartal im Teilmarkt Stadt Nord-West statt, wo sich Siemens Mobility mit einer rund 30.000 m<sup>2</sup> großen Produktionshalle erweitert. Weitere 10.000 m<sup>2</sup> Produktionsfläche gehen auf die Anmietung durch Yaskawa in einem Neubau in Allershausen zurück. Der Robotikhersteller wächst am bereits vorhandenen Standort weiter.



GIesserei Garching, Beos



## Angebot und Nachfrage

Die Lage auf dem Münchner Immobilienmarkt bleibt weiterhin äußerst angespannt. Das Flächenangebot im Segment über 10.000 m<sup>2</sup> ist sehr schwach ausgeprägt. Lediglich zwei Abschlüsse konnten 2023 in diesem Flächen-segment registriert werden. Größte Nutzergruppe war 2023 der Bereich Produktion & Fertigung, der für rund 62 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich war. Dies ist vor allem auf die große Anmietung von Siemens Mobility zurückzuführen. Handelsunternehmen kamen lediglich auf einen Anteil von 14 Prozent, weit abgeschlagen Unternehmen aus dem Transport- und Logistiksektor. Nutzer, die keiner der genannten Branchen zugewiesen werden können, verbuchten 22 Prozent. Der Großteil der Abschlüsse fand im kleinen Größen-

segment statt. Gemessen an der Anzahl der Abschlüsse machten Vermietungen unter 3.000 m<sup>2</sup> rund 73 Prozent (44 Abschlüsse) des Gesamtergebnisses aus. Insgesamt generierten 31 Abschlüsse im Größenbereich 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> einen Flächenumsatz von rund 84.000 m<sup>2</sup>. Diese hohe Nachfrage nach Flächen im kleinen und mittleren Größensegment ist typisch für den Münchner Markt (siehe Bild GIESSEREI Garching).

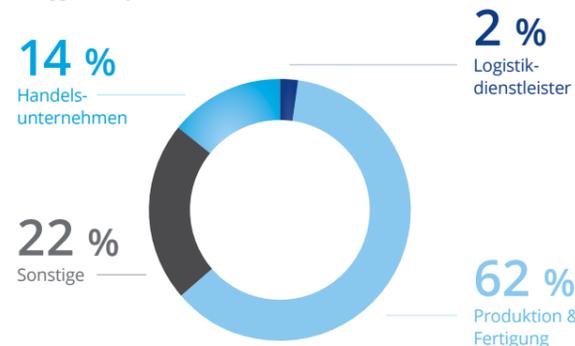
Wie für München charakteristisch waren die nördlichen Umlandgemeinden die wichtigsten Flächenumsatztreiber. Der Teilmarkt Nord-West sowie der Teilmarkt Nord-Ost stachen besonders hervor. Allein diese zwei Teilmärkte machten 57 Prozent des Gesamtergebnisses aus.

## Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



## Mieten

Aufgrund des bestehenden Flächenmangels und der sehr niedrigen Leerstandsquote von 1 Prozent ist der Druck auf die Bestandsmieten weiter gestiegen. Die Durchschnittsmiete konnte zum Vorjahresvergleich um 8 Prozent auf 8,40 Euro/m<sup>2</sup> zulegen. Eine rückläufige Neubaupipeline sorgt dafür, dass die Spitzenmiete aktuell bei 9,30 Euro/m<sup>2</sup> liegt, rund 9 Prozent über dem Vorjahresniveau.

## Ausblick

Der Münchner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ist seit Jahren durch Flächenmangel und einer sehr niedrigen Leerstandsquote geprägt. Dies wird sich auch 2024 fortsetzen. Aufgrund einiger Flächen, die auf den Markt kommen werden, gehen wir davon aus, dass der Flächenumsatz auf einem ähnlichen Niveau wie 2023 sein wird. Bei der Nachfrage sehen wir, dass Nutzer auch 2024 weiterhin kleinteilige Flächen im Gewerbebeparksegment nachfragen werden. Insgesamt wird der Druck auf die Mieten jedoch weiter steigen, sodass wir auch weiterhin von einer positiven Mietpreisentwicklung ausgehen.

# Stuttgart

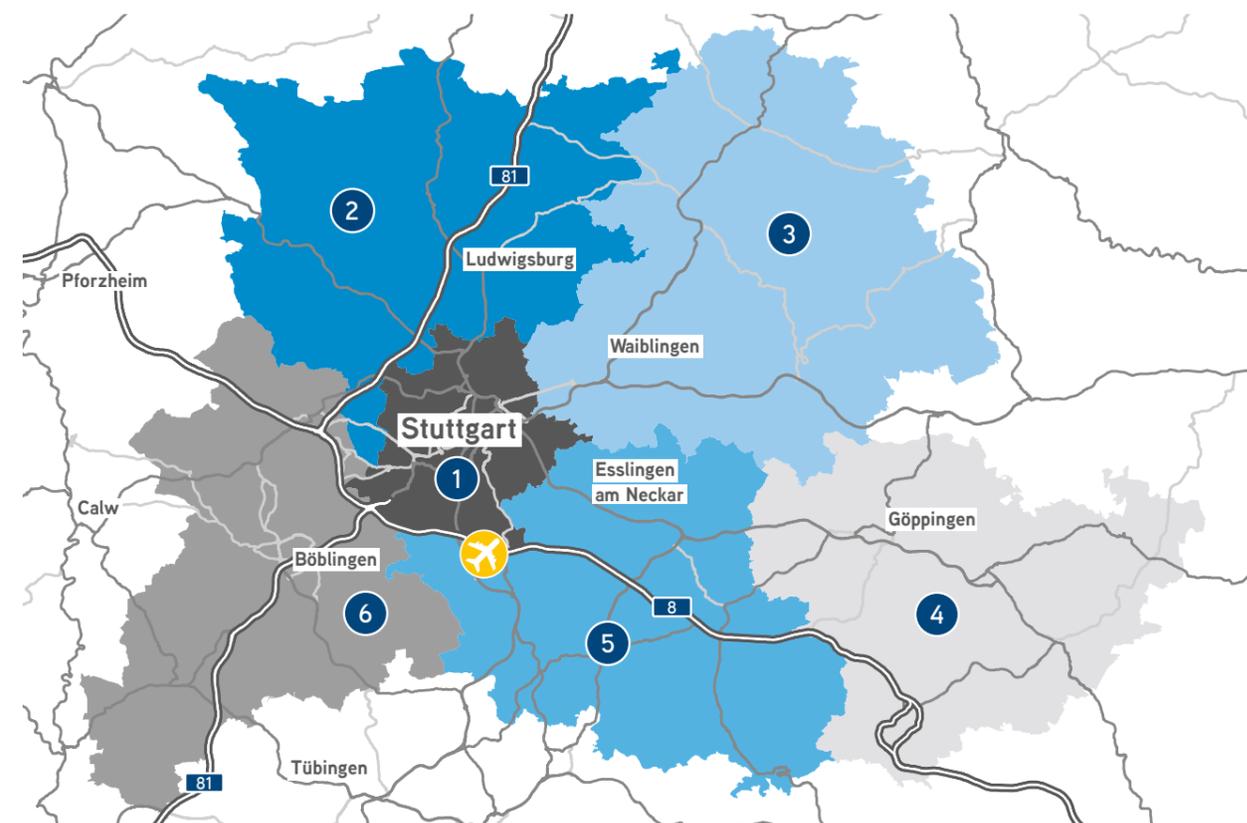
## Fast Facts

	2023	2022	Veränderung
Flächenumsatz	207.700 m <sup>2</sup>	336.900 m <sup>2</sup>	- 38 %
Vermietungsumsatz	163.700 m <sup>2</sup>	336.900 m <sup>2</sup>	- 51 %
Anzahl Abschlüsse	52	60	- 13 %
Spitzenmiete*	8,30 €/m <sup>2</sup>	7,80 €/m <sup>2</sup>	+ 6 %
Durchschnittsmiete	7,00 €/m <sup>2</sup>	6,50 €/m <sup>2</sup>	+ 8 %

\* erzielbare Spitzenmiete im Neubau bei Erstanmietung

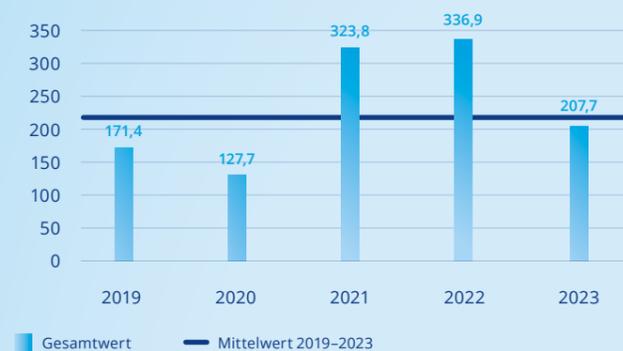
## Flächenumsatz nach Teilmarkt

Teilmarkt	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
1 Stuttgart	8.200	4 %
2 Ludwigsburg	85.100	41 %
3 Rems-Murr-Kreis	13.400	6 %
4 Göppingen	18.700	9 %
5 Esslingen	36.300	18 %
6 Böblingen	46.000	22 %
<b>Gesamt</b>	<b>207.700</b>	<b>100 %</b>



## Flächenumsatz

in 1.000 m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Größe

Flächensegment in m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil
bis 500	4.100	2 %
500–1.001	10.800	5 %
1.001–3.000	26.400	13 %
3.001–5.000	23.100	11 %
5.001–10.000	32.000	15 %
ab 10.001	111.300	54 %
<b>Gesamt</b>	<b>207.700</b>	<b>100 %</b>

## Flächenumsatz

Der Stuttgarter Industrie- und Logistikimmobilienmarkt schloss das Jahr 2023 mit einem Flächenumsatz von rund 207.700 m<sup>2</sup> ab. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz um rund 38 Prozent zurückgegangen. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde lediglich um rund 18 Prozent verfehlt. Der Vermietungsumsatz lag mit 163.700 m<sup>2</sup> ebenfalls unter dem Vorjahresergebnis (- 51 Prozent).

Eigennutzer hatten einen Anteil von rund einem Fünftel am Gesamtflächenumsatz. Den größten und einzigen Eigennutzerabschluss sowie den zugleich größten Abschluss des dritten Quartals machte der Warenhausbetreiber Breuninger, der seine Bestandshalle um 40.000 m<sup>2</sup> erweitert. Der größte Mietvertragsabschluss fand im Teilmarkt Esslingen statt, wo der Aufzughersteller TK Elevator eine 24.700 m<sup>2</sup> große Hallenfläche ab dem ersten Halbjahr 2025 beziehen wird.

## Angebot und Nachfrage

Traditionell kommt die Nachfrage auf dem Stuttgarter Industrie- und Logistikimmobilienmarkt aus dem Produzierenden Gewerbe, speziell dem Automotive-Sektor (siehe Bild). Aufgrund einer Melange an Herausforderungen fällt dieser 2023 jedoch als Hauptnachfrager weg, was vor allem an geringen Absatzzahlen, Kostendruck und dem Umstieg auf E-Mobilität in wirtschaftlich schwierigen Zeiten liegt. Insgesamt machte das Produzierende Gewerbe 35 Prozent des Flächenumsatzes aus. Größte Nutzergruppe waren jedoch Handelsunternehmen mit einem Anteil von 41 Prozent, was vor allem auf die Erweiterung von Breuninger zurückzuführen ist. Auch wenn die gesamtwirtschaftliche Lage rezessiv geprägt ist, wird es nicht leichter, neue Flächen anzumieten. Dies zeigt

sich auch daran, dass überwiegend Bestandsanmietungen stattfanden. Mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes fand im Bestand statt (52 Prozent), auf die Anzahl der Anmietungen gerechnet sogar 82 Prozent (43 von 52 Abschlüssen). Dies liegt zum einen daran, dass die Leerstände noch immer sehr niedrig sind. Zum anderen ist die Neubaupipeline weiterhin rückläufig, da es weniger Projektentwicklungen u. a. aufgrund fehlender Grundstücke gibt. In Summe besteht für adäquate Flächen, die die Bedürfnisse der Nutzer befriedigen, immer noch eine hohe Nachfrage, die jedoch vom Markt nicht bedient werden kann. Flächen, die aktuell freigegeben werden, werden direkt absorbiert.

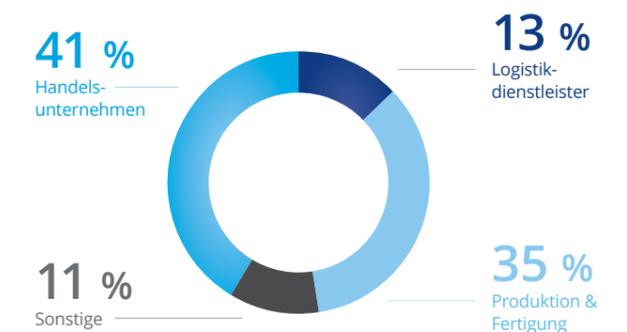
## Spitzen- und Durchschnittsmieten

in €/m<sup>2</sup>



## Flächenumsatz nach Nutzerbranche

Anteil in %



## Mieten

Die Mieten verzeichneten im Jahr 2023 Wachstumsraten, die über der Inflationsrate von 3,7 Prozent (Dez. 2023) liegen. So stieg die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um 6 Prozent und liegt mit 8,30 Euro/m<sup>2</sup> zum ersten Mal über der 8-Euro-Marke. Darüber hinaus nahm der Druck auf die Bestandsmieten aufgrund des Fehlens von Neubauprojekten weiter zu, sodass das Wachstum der Durchschnittsmiete mit 8 Prozent auf 7,00 Euro/m<sup>2</sup> sogar höher ausfiel als das der Spitzenmiete.

## Ausblick

Für 2024 erwarten wir einen rückläufigen Flächenumsatz. Gründe sind, dass die Expansionspläne quer über alle Branchen hinweg zurückgestellt wurden. Zudem ist davon auszugehen, dass der Automotive-Sektor weiterhin auf eine Belebung warten muss. Andererseits liegt der Flächenfokus gerade in diesem Bereich auf der Einlagerung von Batterien für die E-Mobilität und kann hier zu einem Flächennachfrager avancieren. Für Rastatt und Karlsruhe konnten wir bereits diverse Anfragen vernehmen. Darüber hinaus sind auf dem Stuttgarter Markt kaum Flächen verfügbar und die Leerstandsquote ist weiterhin sehr niedrig, was zu rückläufigen Flächenumsätzen führt.

Die Spitzenmiete dürfte aufgrund fehlender Neubauentwicklungen stabil bleiben. Die Durchschnittsmiete wird voraussichtlich wegen des beschränkten Angebots und des Wettbewerbs um verfügbare Flächen weiterhin steigen.



Unternehmensareal Ludwigsburg

## Glossar

### Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder von einem Eigennutzer realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Mietvertragsabschlusses bzw. Spatenstichs. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz gewertet, Untermietverträge dagegen schon. 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 > 3.000 m<sup>2</sup> mit mindestens 10 Meter UKB, 2 bis 3 Andocktoren / 1.000 m<sup>2</sup>, Sprinkleranlage und Büroflächenanteil bis 10 Prozent.

### Durchschnittsmiete

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

### Spitzenrendite

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

#### Bildnachweise

Titelseite:  
AdobeStock

Berlin:  
Magna Park Berlin-Werder (Havel), GLP

Düsseldorf:  
The Tube Düsseldorf, Frasers Property

Hamburg:  
Beim Schröderschen Hof 1, Prologis

Frankfurt:  
Hanau: Heideäcker 3 – Halle B, INBRIGHT

Köln:  
Log Plaza Colonia, Alcaro

Leipzig:  
Bitterfeld-Wolfen, GARBE

München:  
GIESSEREI Garching, BEOS AG

Stuttgart:  
Ludwigsburg, Colliers

## Kontakte



**Nicolas Roy MRICS**  
Head of Industrial & Logistics  
Germany  
nicolas.roy@colliers.com  
+49 89 624294-17



**Steffen Sauer**  
Head of Industrial &  
Logistics Letting | Germany  
steffen.sauer@colliers.com  
+49 341 2182990-11



**Stephan Dalbeck**  
Business Development  
Industrial & Logistics  
stephan.dalbeck@colliers.com  
+49 89 624294-17



**Till McCourt**  
Head of ESG Real Estate  
Consulting & Advisory | Germany  
till.mccourt@colliers.com  
+49 30 202993-41



**Andreas Trumpp FRICS, CREA®**  
Head of Market Intelligence & Foresight  
Germany  
andreas.trumpp@colliers.com  
+49 151 67140411



**Anna Owczarek**  
Associate Director  
Market Intelligence & Foresight | Germany  
anna.owczarek@colliers.com  
+49 151 41448524



**Rebecca Lohner**  
Senior Consultant  
Market Intelligence & Foresight | Germany  
rebecca.lohner@colliers.com  
+49 173 1026041



**David Pfahl**  
Junior Consultant  
Market Intelligence & Foresight | Germany  
david.pfahl@colliers.com  
+49 170 2302295

## Standorte

**Berlin**  
Budapester Straße 50  
10787 Berlin  
+49 30 202993-0

**München**  
Dachauer Straße 63  
80335 München  
+49 89 624294-0

**Hamburg**  
Burchardstraße 17  
20095 Hamburg  
+49 40 328701-0

**Nürnberg**  
Am Tullnaupark 15  
90402 Nürnberg  
+49 911 462795-0

**Dresden**  
Trompeterstraße 5  
01069 Dresden  
+49 351 897320-02

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

**Stuttgart**  
Königstraße 5  
70173 Stuttgart  
+49 711 22733-0

**Düsseldorf**  
Königsallee 60 c  
40212 Düsseldorf  
+49 211 862062-0

**Leipzig**  
Grimmaischer Steinweg 5  
04103 Leipzig  
+49 341 2182990-0

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



Copyright © 2024 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 Auswirkungen des Ukrainekrieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte sowie die Inflations- und Zinsentwicklung geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland weiter 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 Deutschland GmbH.

© 2024. Alle Rechte vorbehalten.



Accelerating success.

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