



## Colliers: Schwacher Jahresauftakt auf dem Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt

- Niedrigster Flächenumsatz der letzten fünf Jahre (400.000 Quadratmeter)
- Flächenumsatz durch kleinteilige Vermietungen bis 5.000 Quadratmeter geprägt
- Trotz zurückgestellter Expansionspläne: Handelsunternehmen weiterhin größte Nutzergruppe (36 Prozent)
- Durchschnittliches Mietwachstum im zweistelligen Prozentbereich

**Frankfurt a.M., 17. April 2023** – Die deutschen TOP 8 - Industrie- und Logistikkimmobilienmärkte generierten laut Colliers im ersten Quartal 2023 einen Flächenumsatz von rund 400.000 Quadratmetern. Dies entspricht einem Rückgang von 48 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (769.000 Quadratmeter exkl. Tesla). Der Dreijahresdurchschnitt wurde um rund 42 Prozent verfehlt. Bemerkenswert ist, dass der Flächenumsatz zwar deutlich zurückgegangen ist, die Anzahl der Abschlüsse jedoch nur um 14 Prozent abgenommen hat. Dies indiziert, dass der Großteil der Anmietungen im kleinteiligen Flächensegment stattgefunden hat.

**Nicolas Roy**, Head of Industrial & Logistics Germany bei Colliers, kommentiert: „Die vorherrschenden wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie ein rückläufiges Wirtschaftswachstum sorgen dafür, dass Nutzer auf dem Markt eher zögerlich agieren und teilweise eine abwartende Haltung angenommen haben. Handelsunternehmen geben strategisch während der Pandemie angemietete Flächen in Form von Untermietflächen wieder an den Markt zurück, wodurch das Angebot steigt. Es herrscht jedoch in der Gesamtbetrachtung weiterhin ein Nachfrageüberhang, der nicht bedient werden kann.“

## Ausbleiben großvolumiger Abschlüsse schwächt die Flächenumsätze

Mit Ausnahme der Logistikregion **Frankfurt**, die mit 63.300 Quadratmetern ein Umsatzplus von 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahr erzielen konnte, ist der Flächenumsatz in den restlichen TOP 8 - Industrie- und Logistikimmobilienmärkten zurückgegangen. Die Logistikregion Frankfurt wies 2022, nach einem Rekordflächenumsatz in 2021, aufgrund des Flächenmangels einen ungewöhnlich niedrigen Flächenumsatz auf. Für 2023 war ebenfalls ein niedriger Flächenumsatz zu erwarten. Dank auf den Markt gekommener Untermietflächen ist dieser mit einem Plus von 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahr jedoch unerwartet hoch ausgefallen. Den höchsten prozentualen Rückgang verzeichnete **Köln** auf 34.200 Quadratmeter (- 67 Prozent), gefolgt von **Berlin** mit 52.900 Quadratmetern (- 66 Prozent), **Leipzig** mit 50.100 Quadratmetern (- 56 Prozent), **Düsseldorf** mit 42.000 Quadratmetern (- 51 Prozent), **Stuttgart** mit 30.700 Quadratmetern (- 51 Prozent) und **München** mit 38.100 Quadratmetern (- 46 Prozent). Den höchsten Flächenumsatz und den niedrigsten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr generierte die Logistikregion **Hamburg** mit 88.700 Quadratmetern (- 29 Prozent).

Vor allem die Nachfrage nach großvolumigen Flächen fiel in den ersten drei Monaten sehr niedrig aus. Während Abschlüsse über 10.000 Quadratmeter im Vorjahr für den Großteil des Flächenumsatzes verantwortlich waren (62 Prozent), machten sie im ersten Quartal 2023 lediglich 34 Prozent aus. Der Fokus der Nutzer lag vor allem auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 5.000 Quadratmeter. Rund 82 Prozent aller Abschlüsse wurden in diesem Bereich getätigt und machten 46 Prozent des gesamten Flächenumsatzes aus. Der größte Abschluss innerhalb der TOP 8 - Logistikregionen fand in Form einer Untervermietung in der Logistikregion Frankfurt statt. Dort mietete ein Logistikdienstleister eine rund 18.000 Quadratmeter große Logistikhalle an. Ein weiterer Logistikdienstleister mietete in der Logistikregion Leipzig, im nördlich gelegenen Teilmarkt Halle (Salle), in einem rund 15.000 Quadratmeter großen Neubau an. Trotz des großen Flächenmangels und der extrem niedrigen Neubaupipeline fand der drittgrößte Vermietungsabschluss in der Logistikregion Stuttgart statt. Dort mietete der Fahrradgroßhändler Paul Lange eine circa 14.000 Quadratmeter große Bestandshalle an.

Trotz zurückgestellter Expansionspläne und gesunkener Nachfrage sind Handelsunternehmen mit einem Anteil von 36 Prozent am Flächenumsatz weiterhin stärkste Nutzergruppe. Gefolgt von Logistikdienstleistern mit 24 Prozent und Unternehmen aus dem Bereich Produktion und Fertigung mit 22 Prozent. Der Nachfragerückgang seitens der Handelsunternehmen zeigte sich vor allem in der angemieteten Fläche. Während Handelsunternehmen in der Vergangenheit überwiegend großflächige Objekte anmieteten, konzentrierten sie sich im ersten Quartal vor allem auf Flächen unterhalb 5.000 Quadratmeter. Im Durchschnitt der TOP 8 - Logistikregionen mieteten Handelsunternehmen rund 3.600 Quadratmeter große Hallen an.

### **Mieten erklimmen neues Rekordniveau**

Der Aufwärtsdruck auf die Mieten bleibt hoch. Insgesamt verzeichneten sechs der TOP 8 - Logistikregionen Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich: Köln (+ 20 Prozent), Berlin und Leipzig (jeweils + 15 Prozent), Düsseldorf und München (jeweils + 13 Prozent) und Stuttgart (+ 11 Prozent). Inzwischen liegt die Spitzenmiete bei sieben der TOP 8-Logistikregionen oberhalb der 7-Euro-Marke. Lediglich die Logistikregion Leipzig verzeichnet aus historischen Gründen mit 5,40 Euro/Quadratmeter die niedrigste Spitzenmiete. München ist mit 8,50 Euro/Quadratmeter weiterhin mit Abstand die teuerste Logistikregion Deutschlands. Aufgrund enger Märkte, niedriger Leerstandsquoten und hoher Finanzierungskosten, ist der Druck auf die Bestandsmieten ebenfalls gestiegen, sodass die Durchschnittsmieten um 4 Prozent (Frankfurt) bis 23 Prozent (Leipzig) im Vergleich zum Vorjahr zugenommen haben.

„Aufgrund der niedrigen Neubau-Pipeline ist der Druck auf die Bestandsmieten sehr hoch, sodass die Durchschnittsmieten im Schnitt der TOP 8 - Logistikregionen mit 15 Prozent Wachstum stärker gestiegen sind als die Spitzenmieten (13 Prozent durchschnittliches Wachstum).

Grundstücksmangel, hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie gestiegene Anforderungen an die Immobilie aufgrund von ESG-Kriterien werden zudem dafür sorgen, dass sowohl die Spitzenmieten als auch die Durchschnittsmieten in den TOP 8 - Märkten weiter ansteigen werden. Darüber hinaus erwarten wir, dass die rückläufige Nachfrage seitens Handelsunternehmen bis Ende des Jahres andauern wird und stattdessen vor allem Logistikdienstleister vermehrt Flächen anmieten werden“, bemerkt **Roy** abschließend.



**Medienkontakt:**

RUECKERCONSULT GmbH

Judith Vsthjunker

T +49 221 29 29 56 314

M +49 151 276 165 61

[colliers@rueckerconsult.de](mailto:colliers@rueckerconsult.de)

[www.rueckerconsult.de](http://www.rueckerconsult.de)

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Die beiden Dienstleistungen Corporate Solutions und Workplace Advisory werden in der Einheit Occupier Services angeboten. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 18.000 Expert:innen in 65 Ländern tätig. Mehr hier: [www.colliers.de](http://www.colliers.de)