REALOGIS

DIE NR. 1 BEI INDUSTRIE-
UND LOGISTIKIMMOBILIEN

DEUTSCHLAND
1. HALBJAHR 2021

MARKTBERICHT
INDUSTRIE- UND LOGISTIKUNTERNEHMEN

REALOGIS

INHALT

- Top Logistikimmobilienmärkte Deutschlands im Überblick 4-6
- Abschlüsse an den Top-Standorten im ersten Halbjahr nach Flächenumsatz 7
- Mietpreiskarte Deutschland: Logistikimmobilienmarkt H1 2021 8
- Logistikimmobilienmarkt Deutschland: Mietpreise H1 2021 9-11
- Marktgebiet Berlin 12-17
- Marktgebiet Frankfurt 18-23
- Marktgebiet Hamburg 24-29
- Marktgebiet München 30-35
- Marktgebiet Nordrhein-Westfalen 36-45
- Marktgebiet Stuttgart 46-51
- Bedeutende Logistikmärkte im Überblick 52
- Realogis im Profil 53
- Ansprechpartner 54
- Unsere Standorte 55

Mehr Raum für Analysen.

Top Logistikmärkte Deutschlands im Überblick.

- **Hälfte des gesamtdeutschen Flächenumsatzes findet an 8-Top-Standorten statt**
- **Größter Zuwachs: +209 % in Kölner Metropolregion**
- **Branchen Logistik/Spedition und Handel als Flächenabnehmer gleichauf**
- **Deutlichste Verteuerung der Spitzenmiete in Stuttgart**
- **Die 30 größten Mietvertragsabschlüsse sind für mehr als ein Drittel des Flächenumsatzes an den Top-Standorten verantwortlich**

Rekordwert: Flächenumsatz von Industrie- und Logistikflächen an deutschen 8-Top-Standorten steigt um 46 %

Laut unserer Analyse sind an den **acht deutschen Top-Standorten** in den ersten **sechs Monaten des laufenden Jahres** von allen Marktteilnehmern rund **1,84 Mio. m²** Industrie- und Logistikflächen zur Miete oder Eigennutzung umgesetzt worden. Das akkumulierte Ergebnis der Top-Standorte Berlin, Hamburg, Ruhrgebiet, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München stellt damit einen **Rekordwert im Vergleich der letzten fünf ersten Halbjahre** dar. Somit ist der Wert des Vorjahreshalbjahres (1,26 Mio. m²) um deutliche 46 % und der 5-Jahresschnitt (1,46 Mio. m²) um 26 % übertroffen worden.

Die aktuellen Rekordergebnisse der Top-Standorte machen sich auch im gesamtdeutschen Flächenumsatz bemerkbar. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres sind **bundesweit 3,59 Mio. m²** Industrie- und Logistikimmobilienflächen umgesetzt worden und damit 24 % mehr als im Vorjahreszeitraum (2,9 Mio. m²) sowie 10 % mehr als im 5-Jahresschnitt (3,27 Mio. m²). Davon geht mehr als die Hälfte (51 %) auf das Konto der 8-Top-Standorte.

Allein die **fünf größten Abschlüsse** sind für 240.000 m² und damit für 13 % des Flächenumsatzes an den Top-8 verantwortlich:

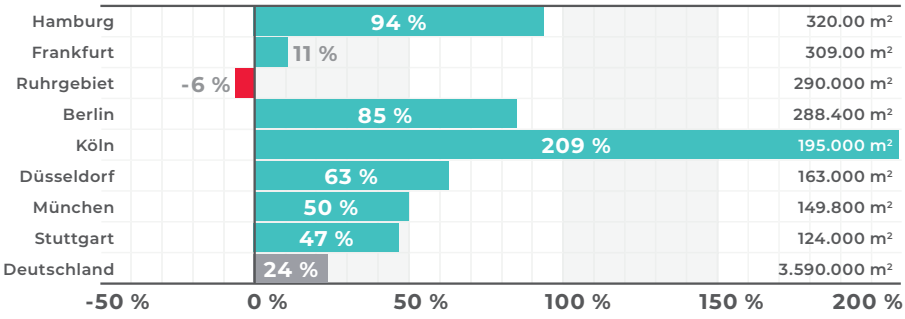
1. **Levis** im Ruhrgebiet (Dorsten): **70.000 m²**
2. **WEG** in Köln (Kerpen): **50.000 m²**
3. **Riess Ambiente**: Hamburg (nördliches Umland): **40.000 m²**
4. **Hager Group**: Frankfurt (Rhein-Main-Ost): **40.000 m²**
5. **Kontraktlogistiker**: Frankfurt (Rhein-Main-Ost): **40.000 m²**

Sieben Top-Märkte haben im Vorjahres-Vergleich deutlich zulegt:

1. **+209 %: Köln**, kommend von 63.150 m² in H1 2020 auf 195.000 m²
2. **+94 %: Hamburg**, kommend von 165.000 m² auf 320.000 m²
3. **+85 %: Berlin**, kommend von 155.600 m² auf 288.400 m²
4. **+63 %: Düsseldorf**, kommend von 100.280 m² auf 163.000 m²
5. **+50 %: München**, kommend von 99.600 m² auf 149.800 m²
6. **+46 %: Stuttgart**, kommend von 84.600 m² auf 124.000 m²
7. **+11 %: Frankfurt**, kommend von 279.320 m² auf 309.000 m²

Das **Ruhrgebiet büßt** im ersten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahreszeitraum als einziger Top-8-Markt **rund 6 % ein** (kommend von 308.100 m² auf 290.000 m²).

Veränderung der Vermietungsumsätze von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks H1/2020 vs. H1/2021



Platz 1: Metropolregion Hamburg

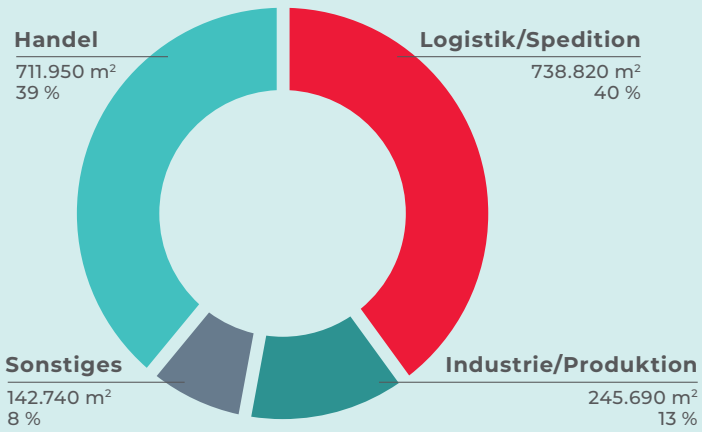
Den **höchsten Flächenumsatz** in Logistik- und Industrieimmobilien unter allen Top-8-Standorten weist im Berichtszeitraum die Metropolregion **Hamburg mit 320.000 m²** auf, dicht gefolgt vom **Frankfurter** Marktgebiet mit **309.000 m²** sowie dem **Ruhrgebiet (290.000 m²)** und **Berlin (288.400 m²)**.

Auf den Rängen 5 bis 8 und unterhalb der 200.000er Marke folgen **Köln (195.000 m²), Düsseldorf (163.000 m²) sowie München (149.800 m²) und Stuttgart (124.000 m²)**. Wenngleich der Stuttgarter Markt letztplatziert ist, hat er doch einen Rekordwert verzeichnet, der das bisherige höchste Halbjahr (H1 2016: 100.000 m²) um 24 % übertrifft. Im Vergleich der letzten 5 Halbjahre wiesen ebenfalls Hamburg, München und Köln ihren höchsten Flächenumsatz auf.

Logistik/Spedition und Handel nahezu gleichauf

Der **größte Flächenabnehmer über alle Top-Standorte** hinweg ist laut unserer Auswertung die Branche **Logistik/Spedition** mit einem Anteil von **40 % bzw. 738.820 m²**, die damit um 61 % zugelegt hat. Hierzu beigetragen haben auch einige der größten 30 Abschlüsse an den Top-8 in H1 2021 wie beispielsweise ein Logistiker in Frankfurt mit 40.000 m² , Goodcang in Düsseldorf mit 32.000 m², Greiwing logistics for you in Hamburg mit 28.000 m² sowie Group7 ebenfalls in Hamburg mit 26.000 m².

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien an den Top-8 Standorten Deutschlands nach Branchen H1/2021



Mit einem winzigen Abstand folgt der **Handel auf dem zweiten Platz** mit einem Anteil von **39 % bzw. 711.950 m²**, der im Vorjahresvergleich um 58 % auf 711.950 m² zulegen konnte. Insgesamt 13 der aktuellen Top-30-Mietvertragsabschlüsse entfallen auf den Handel, wozu Levis, WEG sowie Hager-Group gehören.

Die Branche **Industrie/ Produktion** landet auf dem **dritten Platz** mit einem Anteil von **13 % bzw. 245.690 m²**, wobei ihr Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum 4 % niedriger ausfällt (256.000 m² in H1 2020). Nur wenige Top-Abschlüsse wie Gestamp (20.500 m²), SAS (17.500 m²) und BMW in Berlin (13.200 m²) sowie Boeing Distribution Service (16.000 m²) sind der Branche der Industrie-/ Produktionsunternehmen zuzuordnen.

Letztplatziert war die Sammelkategorie **„Sonstiges“** mit einem Anteil von **8 % bzw. 142.740 m²**, wozu MT Deutschland im Ruhrgebiet mit 22.000 m² zählt.

Mietpreise der Top-Standorte: Stuttgarts Spitzenmiete verteuert sich am stärksten

Bis auf München und Frankfurt (Stagnation) haben unserer Beobachtung nach **alle Top-Standorte ein Wachstum der Spitzenmiete verzeichnet**. Unangefochten **teuerster Markt** für Logistik- und Industrieimmobilien zur Miete in H1 2021 stellt weiterhin **München mit 8,50 €/m²** dar. Damit liegt der Spitzenreiter unter den Top-Standorten 26 % über dem Durchschnitt der Spitzenmiete aller Top-Märkte (6,73 €/m²).

Zweitteuerster Markt ist Berlin mit 7,50 €/m², kommend von 7,00 €/m² in H1 2020 (+7,1 %) und 11 % über

Mehr Raum für Analysen.

dem Durchschnitts-Spitzenmietpreis aller Top-Märkte. Die **deutlichste Verteuerung** aller Top-Märkte haben wir in **Stuttgart mit +12,3 %** auf 7,30 €/m² registriert (H1 2020: 6,50 €/m²).

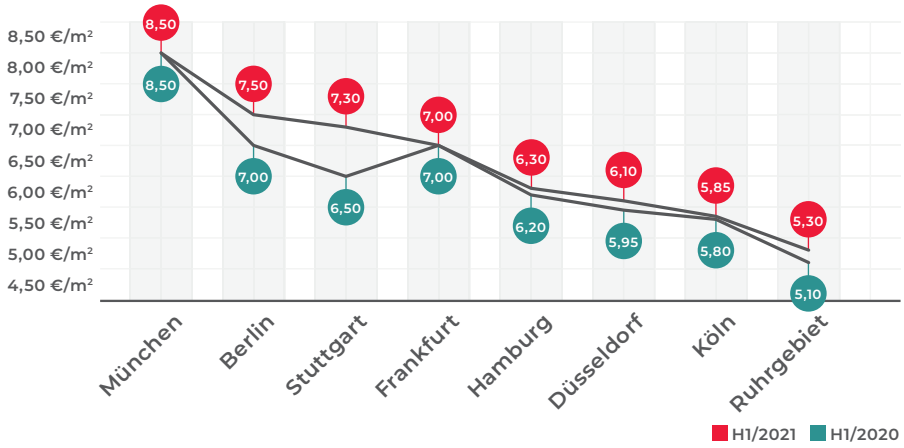
Auf den Rängen vier bis acht folgen **Frankfurt mit 7,00 €/m²** (unverändert zu H1 2020), **Hamburg mit 6,30 €/m²** (H1: 2020: 6,20 €/m² +1,6 % und rund 6 % unter dem Durchschnitt aller Top-Märkte), **Düsseldorf mit 6,10 €/m²** (H1 2020: 5,95 €/m², +2,5 % und rund 9 % unter dem Durchschnitt) sowie Köln mit 5,85 €/m² (H1 2020: 5,80 €/m², +0,9 %, 13 % unter dem Durchschnitt). Der weiterhin **günstigste Top-Logistikmarkt ist das Ruhrgebiet mit 5,30 €/m²** (H1 2020: 5,10 €/m², +3,9 % Verteuerung), der rund 21 % unter dem Durchschnitt liegt.

Beim Ranking der Durchschnittsmieten hat sich unserer Beobachtung nach keine Änderung ergeben: **Bis auf München** haben sich die **Durchschnittsmieten in allen Top-Märkten verteuert.**

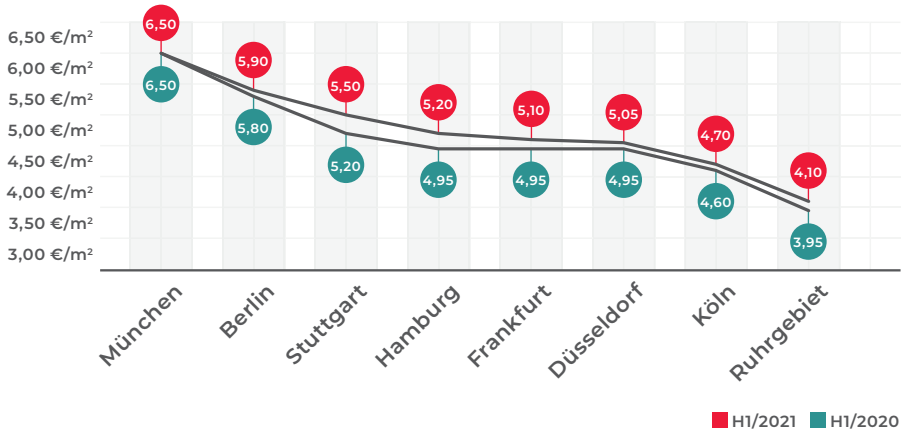
Auch bei den **Durchschnittsmietpreisen führt München** das Feld mit **6,50 €/m²** an, unverändert zu H1 2020, und liegt damit 27 % über dem Schnitt der Durchschnittsmiete aller Top-Standorte (5,26 €/m²). **Berlin** rangiert bei **5,90 €/m²**, kommend von 5,80 €/m² (+1,7 % Verteuerung, 13 % über dem Durchschnitt), **Stuttgart bei 5,50 €/m²**, kommend von 5,20 €/m² (+5,8 %, 3 % unter dem Durchschnitt), **Hamburg bei 5,20 €/m²**, kommend von 4,95 €/m² (+5,1 %, 3 % unter dem Durchschnitt), **Frankfurt bei 5,10 €/m²**, kommend von 4,95 €/m² (+3 %, 3 % unter dem Durchschnitt) und **Düsseldorf mit 5,05 €/m²**, kommend von 4,95 €/m² (+2 %, 3 % unter dem Schnitt).

In der Spanne unter 5 €/m² bis einschließlich 4 €/m² liegen die beiden **Märkte Köln (4,70 €/m²**, kommend von 4,60 €/m², +2,2 %, 10 % unter dem Durchschnitt) und das **Ruhrgebiet mit 4,10 €/m²** (kommend von 3,95 €/m², +3,8 %, 23 % unter dem Durchschnitt).

Spitzenmieten für Industrie- und Logistikimmobilien an den Top-8 Standorten Deutschlands



Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien an den Top-8 Standorten Deutschlands



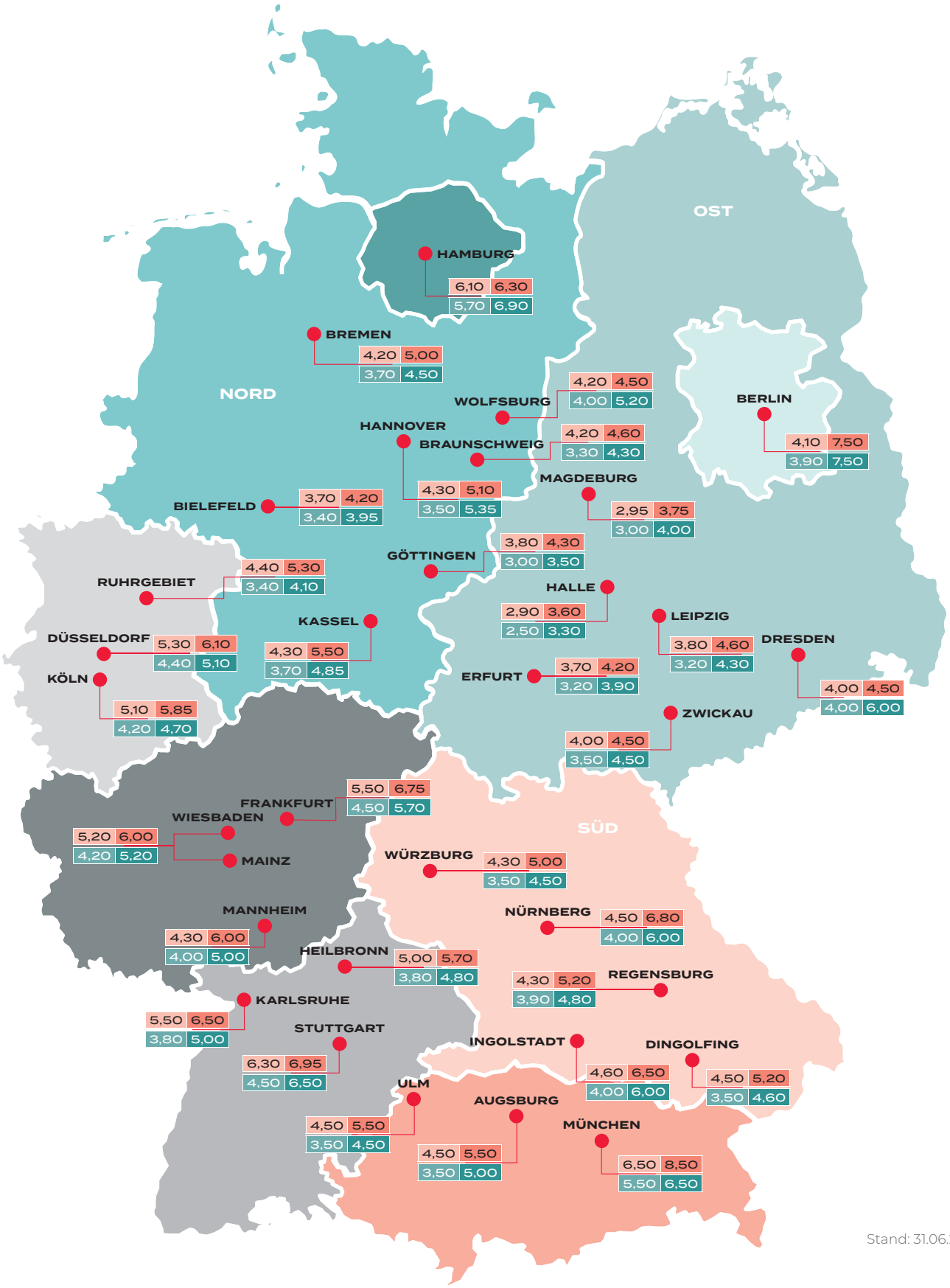
REALOGIS

Abschlüsse an den Top-Standorten im ersten Halbjahr nach Flächenumsatz

Die 30 größten Abschlüsse sind für einen Flächenumsatz von 673.300 m² bzw. 37 % verantwortlich.

Marktgebiet	Unternehmen	Flächenumsatz	Branche
Ruhrgbiet (Dorsten)	Levis	70.000 m²	Handel/ E-Commerce
Köln (Kerpen)	WEG	50.000 m²	Handel/ E-Commerce
Hamburg (Umland Nord)	Riess Ambiente	40.000 m²	Handel/ E-Commerce
Frankfurt (Rhein-Main-Ost)	Hager Group	40.000 m²	Handel/ E-Commerce
Frankfurt (Rhein-Main-Ost)	ID Logistics	40.000 m²	Logistik/ Spedition
Düsseldorf (Mönchengladbach)	Goodcang	32.000 m²	Logistik/ Spedition
Köln (Kerpen)	Lekkerland	30.000 m²	Handel/ E-Commerce
Hamburg (Hafen)	Greiwing logistics for you	28.000 m²	Logistik/ Spedition
Hamburg (Ost)	Group7	26.000 m²	Logistik/ Spedition
Ruhrgbiet (Voerde)	MT Deutschland	22.000 m²	Sonstiges
Stuttgart (Ludwigsburg)	E-Commerce-Unternehmen	20.800 m²	Handel/ E-Commerce
Berlin (Umland Süd)	Gestamp	20.500 m²	Industrie/ Produktion
Düsseldorf (Düsseldorf)	Yusen	20.000 m²	Logistik/ Spedition
Frankfurt (Rhein-Main-Süd)	CHI	18.000 m²	Logistik/ Spedition
Berlin (Umland Ost)	SAS	17.500 m²	Industrie/ Produktion
Ruhrgbiet (Mülheim)	PicNic	17.000 m²	Handel/ E-Commerce
Frankfurt (Frankfurt)	Infraserv Logistics	16.500 m²	Logistik/ Spedition
Hamburg (Umland Nord)	Boeing Distribution Services	16.000 m²	Industrie/ Produktion
Hamburg (Umland Süd)	kd-projekt-consulting	15.500 m²	Logistik/ Spedition
Hamburg (Ost)	Heinrich Dehn Int. Spedition	15.000 m²	Logistik/ Spedition
Düsseldorf (Mönchengladbach)	CocaCola	15.000 m²	Handel/ E-Commerce
Berlin (Umland Süd)	Kolonial	14.100 m²	Logistik/ Spedition
Hamburg (Ost)	Teamwork Instore Services	13.500 m²	Handel/ E-Commerce
Berlin (West)	BMW	13.200 m²	Industrie/ Produktion
Berlin (Umland Süd)	Amazon	12.600 m²	Handel/ E-Commerce
München (Nord)	KP Family / Babyartikel.de	12.500 m²	Handel/ E-Commerce
München (Nord)	Rudolph Logistik	12.000 m²	Logistik/ Spedition
Frankfurt (Rhein-Main-Süd)	Toom	10.000 m²	Handel/ E-Commerce
München (West)	ASM Logistics	8.000 m²	Logistik/ Spedition
Köln (Köln)	Ecommerce	7.600 m²	Handel/ E-Commerce

Mietpreiskarte Deutschland: Logistikimmobilienmarkt H1 2021



Stand: 31.06.2021

Logistikimmobilienmarkt Deutschland: Mietpreise H1 2021

Für unsere aktuelle „Mietpreiskarte für Logistikimmobilien H1 2021" haben wir die tatsächlichen, **tagesaktuellen Angebotsmietpreise in 32 Logistikimmobilien-Märkten** untersucht. Dies im Hinblick auf **Neubau-Logistikimmobilien** einerseits und für **funktionale Bestandsimmobilien** andererseits, sowohl an Deutschlands 8 Top-Standorten als auch an 24 regionaleren Märkten.

Spitzenmietpreise für Logistik-Neubauten

Teuerster Neubau-Logistikstandort nach **Spitzenmietpreis** (oberer Spannenwert) ist **München mit 8,50 €/m²**. Mit einem Euro Abstand folgt **Berlin** auf dem **zweiten Rang (7,50 €/m²), drittplatziert ist Stuttgart mit 6,95 €/m²**. Neubau-Logistikimmobilien zeichnen sich durch mindestens 10 Meter Hallenhöhe, großzügige Andienungszonen, mindestens 1 bis 2 Tore pro 1.000 m² Hallenfläche, effiziente Beheizungssysteme sowie Sprinkleranlagen aus. Der Quadratmeterpreis bezieht sich hier ausschließlich auf Lager- bzw. Logistikfläche (bzw. nicht auf anteilige Büro-, Mezzanine- oder andere Nutzungsformen).

Alle weiteren Top-8 Standorte teilen sich Ränge mit regionalen Champions: **Nürnberg liegt auf Rang 4** mit **6,80 €/m²** vor **Frankfurt (6,75 €/m²), Ingolstadt (6,50€/m²)** und **Karlsruhe (6,50 €/m²)** sowie den Top-8 Standorten **Hamburg (6,30 €/m²)** und **Düsseldorf (6,10 €/m²)**. Die Top-8 Logistikstandorte **Köln** (Rang 12 mit **5,85 €/m²**) und das **Ruhrgebiet** (Rang 17, **5,30 €/m²**) warten mit deutlich moderateren Spitzenmietpreisen für neugebaute Logistikimmobilien auf.

Die **höchsten Spitzenmietpreis** für Logistik-Neubauten **im Norden** verlangten unserer Beobachtung nach die Eigentümer in **Hannover** (Rang 20; **5,10 €/m²**) und **Bremen** (Rang 21; **5,00 €/m²**). Im **Osten** liegt **Leipzig** (**4,60 €/m²**, Rang 24) vor **Dresden** (Rang 26; **4,50 €/m²**) und **Zwickau** (Rang 27 mit **4,50 €/m²**). Günstigster Standort bezogen auf die Spitzenmiete von Neubauobjekten ist **Halle** mit **3,60 €/m²**.

Die **Spitzenmiete für Logistik-Neubauten stieg** im ersten Halbjahr 2021 von allen 32 Märkten im Vergleich zum Vorjahreswert mit Abstand **am stärksten in Ulm an**, gefolgt von Mannheim, Karlsruhe, Berlin und München.
Diese sind die **größten Preissteigerungen** innerhalb der vergangenen **12 Monate (H1 20-H1 21)**:

1. **Ulm: +22,2 %** auf 5,50 €/m kommend von 4,50 €/m²
2. **Mannheim: +9,1** % auf 6,00 €/m² kommend von 5,50 €/m²
3. **Karlsruhe: +8,3 %** auf 6,50 €/m² kommend von 6,00 €/m²
4. **Berlin: +7,1 %** auf 7,50 €/m² kommend von 7,00 €/m²
5. **München: +6,9 %** auf 8,50 €/m² kommend von 7,95 €/m²

Leichte Preiserhöhungen verzeichneten diese Top-Standorte:

1. **Ruhrgebiet: +3,9 %** auf 5,30 €/m² kommend von 5,10 €/m²
2. **Frankfurt: +3,8%** auf 6,75 €/m² kommend von 6,50 €/m²
3. **Düsseldorf: + 2,5 %** auf 6,10 €/m² kommend von 5,95 €/m²
4. **Hamburg: +1,6 %** auf 6,30 €/m² kommend von 6,20 €/m²
5. **Köln: +0,9 %** auf 5,85 €/m² kommend von 5,80 €/m²

Der einzige Standort, der in H1 2021 preislich nachgegeben hat, ist Magdeburg (um 3,8 % auf 3,75 €/m² kommend von 3,90 €/m²).

Einstiegsmiete für Neubauten

Der **teuerste Neubau-Logistikstandort zur Miete (unterer Spannenwert, d.h. marktgängiger Einstiegswert**, der am jeweiligen Logistikstandort mindestens gezahlt werden muss) ist wie auch im Vorjahreszeitraum **München mit 6,50 €/m²**, gefolgt von **Stuttgart (6,30 €/m²)** und **Hamburg (6,10 €/m²)**. Die anderen Top-Standorte liegen auf Rang 5 (**Frankfurt mit 5,50 €/m²**), Rang 6 (**Düsseldorf 5,30 €/m²**), Rang 8 (**Köln mit 5,10 €/m²**), Rang 15 (**Ruhrgebiet 4,40 €/m²**), Rang 24 (**Berlin mit 4,10 €/m²**).

Die **günstigsten Einstiegspreise für Logistik-Neubaumietflächen** unter allen Standorten in Deutschland liegen in Ostdeutschland: **Zwickau (Rang 25 mit 4,00 €/m²)**, ge-

Mehr Raum für Analysen.

folgt von **Dresden** (Rang 26 mit **4,00 €/m²**) und **Leipzig** (Rang 27 mit **3,80 €/m²**). Günstigster Standort insgesamt ist **Halle** mit **2,90 €/m²** (Rang 32).

Diese sind die **größten Preissteigerungen** innerhalb der vergangenen 12 Monate (H1 21-H1 20):

1. **Mannheim: + 13,2 %** auf 4,30 €/m², kommend von 3,80 €/m² in H1 2020
2. **Augsburg: + 12,5 %** auf 4,50 €/m² kommend von 4,00 €/m² in H1 2020
3. **Würzburg: + 7,5 %** auf 4,30 €/m² kommend von 4,00 €/m² in H1 2020
4. **Ulm: +7,1 %** auf 4,50 €/m² kommend von 4,20 €/m²
5. **Dingolfing: 7,1 %** auf 4,50 €/m² kommend von 4,20 €/m²

Erneut ist Magdeburg der einzige Standort, an welchem die Mindestmiete für Neubauobjekte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum preiswerter geworden ist (-1,7 % auf 2,95 €/m² kommend von 3,00 €/m²). Das Ruhrgebiet, Frankfurt, Düsseldorf, Köln, Stuttgart sind auf Vorjahresniveau verblieben.

Mietpreisspanne: **Den höchsten Abstand** zwischen **Mindestmietpreis und Spitzenmietpreis** von Logistik-Neubauten weist mit **3,40 €/m² Berlin** auf, gefolgt von **Nürnberg (2,30 €/m²)** und **München (2,00 €/m²)**. Dahingegen liegen die Preise in **Hamburg (0,20 €/m²)** und **Wolfsburg (0,30 €/m²)** am dichtesten zusammen, d.h. der Mindestmietpreis befindet sich fast auf der Höhe der Spitzenmiete.

An den süddeutschen Standorten **Dingolfing, Würzburg und Augsburg** war zu beobachten, dass die Spannbreite der Mietpreise für Neubauobjekte deutlich abnahm. Ursächlich hierfür war, dass die Mindestmietpreise (unterer Wert der Spanne) stiegen, die Spitzenmietpreise dahingegen verharrten.

Spitzenmietpreise für Bestandsobjekte

Teuerster Logistikstandort für Bestandsobjekte in H1 2021 ist **Berlin mit 7,50 €/m²**, gefolgt von **Hamburg (6,90 €/m²)**, **Stuttgart (6,50 €/m²)** und **München (6,50 €/m²)**. Bei Berlin und Hamburg ist die Rangfolge unverändert, Stuttgart war im Vorjahr klar hinter München platziert, aktuell sind beide gleichauf. Funktionale Bestandsimmobilien definieren sich über mindestens 7,50 Meter Hallenhöhe, Rampen und/oder ebenerdige Andienung. Der Quadratmeterpreis bezieht sich hier ausschließlich auf Lager- bzw. Logistikfläche (bzw. nicht auf anteilige Büro-, Mezzanine- oder andere Nutzungsformen).

Die weiteren Top-Standorte geordnet nach **Spitzenmietpreis für Bestandsobjekte** sind in den Rängen 8 **(Frankfurt mit 5,70 €/m²)**, 12 **(Düsseldorf mit 5,10 €/m²)**, 19 **(Köln mit 4,70 €/m²)** und 27 **(Ruhrgebiet mit 4,10 €/m²)** verortet. Regionale Märkte wie **Nürnberg (mit 6,00 €/m²)** und **Ingolstadt** sowie **Dresden** (beide **6,00 €/m²**) liegen im oberen Drittel sowie **Hannover (5,35 €/m²)** und **Wolfsburg mit (5,20 €/m²)**.

Günstigste Standorte bezogen auf die Spitzenmietpreise für Bestandsobjekte sind **Göttingen mit 3,50 €/m²** (Rang 31) und **Halle mit 3,30 €/m²** (Rang 32).

Diese sind die größten Preissteigerungen innerhalb der vergangenen 12 Monate (H1 21-H1 20):

1. **Augsburg: +25 %** auf 5,00 €/m² kommend von 4,00 €/m²
2. **Berlin: + 15,4 %** auf 7,50 €/m² kommend von 6,50 €/m²
3. **Mannheim: +11,1 %** auf 5,00 €/m² kommend von 4,50 €/m²
4. **Mainz/Wiesbaden: +8,3** % auf 5,20 €/m² kommend von 4,80 €/m²

Moderat stiegen die Spitzenpreise im Bestand in weiteren Top-Standorten

1. **Hamburg +6,2 %** auf 6,90 €/m² kommend von 6,50 €/m²
2. **Ruhrgebiet +3,8 %** auf 4,10 €/m² kommend von 3,95 €/m²
3. **Frankfurt +3,6 %** auf 5,70 €/m² kommend von 5,50 €/m²
4. **Stuttgart +3,2 %** auf 6,50 €/m² kommend von 6,30 €/m²
5. **Düsseldorf +3,0 %** auf 5,10 €/m² kommend von 4,95 €/m²
6. **München und Köln** blieben hier **unverändert** bei 6,50 €/m² bzw. 4,70 €/m²

Die höchsten Zuwächse im Osten wiesen Zwickau (+7,1 % auf **4,50 €/m²** kommend von 4,20 €/m²) und **Halle** (+6,5 % auf **3,30 €/m²** kommend von 3,10 €/m²) auf. Den höchsten Zuwachs im Norden wies **Wolfsburg** auf (+4 % auf **5,20 €/m²** kommend von 5,00 €/m²).

Der einzige Rückgang in der Spitzenmiete von Bestandsobjekten war in **Bremen** zu beobachten: dort ging die Spitzenmiete für Bestandsobjekte (oberer Wert der Spanne) um 6,3 % zurück auf **4,50 €/m²** kommend von 4,80 €/m².

Einstiegsmieten für Bestandsobjekte

Die teuersten Logistikstandorte für Bestandsobjekte nach Mindestmietpreis (unteres Ende der Spanne) sind im Wesentlichen 6 der 8 deutschen Top Standorte:

1. **Hamburg (5,70 €/m²)**
2. **München (5,50 €/m²)**
3. **Frankfurt (4,50 €/m²)**
4. **Stuttgart (ebenfalls 4,50 €/m²)**
5. **Düsseldorf (4,40 €/m²)**
6. **Köln (4,20 €/m²)**

Berlin folgt auf Rang 13 mit **3,90 €/m²** und das **Ruhrgebiet** (Rang 25) mit 3,40 €/m².

Teuerster Standort abseits der Top-8 ist **Mainz/Wiesbaden** mit **4,20 €/m²** auf Rang 7, gefolgt von **Mannheim** (mit **4,00 €/m²**, Rang 8) und **Wolfsburg** (mit ebenfalls **4,00 €/m²**). Teuerster Standort aus Ostdeutschland ist **Dresden** mit ebenfalls **4,00 €/m²** auf Rang 12.
Schlusslichter bilden **Göttingen (3,00 €/m²)** und **Halle (2,50 €/m²)**.

Die **deutlichste Verteuerung** des unteren Mietpreises für Bestandsobjekte weist **Berlin** auf, hier ist der Mindestwert, der für Logistikmieten entrichtet werden muss im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um **9,9 % auf 3,90 €/m²** gestiegen, kommend von 3,55 €/m². Es folgen **Zwickau**, wo der Mindestmietpreis für Bestandsobjekte um **9,4 % auf 3,50 €/m²** gestiegen ist (kommend von 3,20 €/m²) und **Mainz/Wiesbaden mit 7,7 % (auf 4,20 €/m²** kommend von 3,90 €/m²).

In den Top-8 (ausgenommen Berlin) hat sich der Mindestmietpreis für Bestandsobjekte dahingegen kaum verschoben. Lediglich in **Hamburg** stieg dieser um **leichte 3,6 % an auf 5,70 €/m²** kommend von 5,50 €/m². **Keine Veränderung** gegenüber dem Vorjahresvergleichsraum zeigten hingegen **München, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf, Köln** und das **Ruhrgebiet**. Den einzigen **Preisrückgang** verzeichnete **Hannover** mit **-7,9 % auf 3,50 €/m²** kommend von 3,80 €/m².

Die **höchste Spannbreite** zwischen Mindestmietpreis und Spitzenmiete bei Bestandsobjekten weist **Berlin mit 3,60 €/m²** auf, gefolgt von **Stuttgart, Nürnberg und Ingolstadt** (alle je **2,00 €/m²**). Am engstem liegen die Mindestmiete und Spitzenmiete in **Köln (beide bei 50 Cent)** und **Göttingen** beieinander.

*Die im Text verwendeten Ränge können doppelt oder mehrfach besetzt sein. Ursächlich hierfür ist, dass Märkte in den jeweiligen Abschnitten teils gleiche Preise aufweisen. Wir haben uns dennoch für diese Darstellung entschieden, damit in jedem Abschnitt die gleiche Anzahl an Rängen vorhanden ist und es denklogisch für 32 Märkte auch 32 Ränge gibt. Daher sollten die Ränge allerdings nicht überinterpretiert werden und geben eher eine ungefähre Verortung innerhalb der Tabelle an. Für eine exakte Betrachtung sollten daher die Werte der Tabelle herangezogen werden.

Mehr Raum für Analysen.

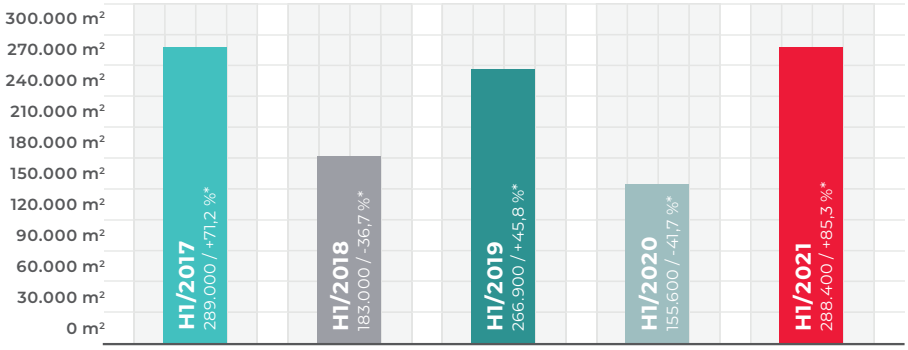
Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien- und Industrieflächen im Großraum Berlin für H1 2021

- **85 % Umsatzplus gegenüber Vorjahreszeitraum**
- **Neubauflächen weniger nachgefragt**
- **Südliches Berliner Umland führende Region bei der Flächenabnahme**
- **Logistik/Spedition löst Handel im Halbjahresvergleich erstmals seit 2016 als wichtigster Flächenabnehmer ab**
- **Einheiten ab 5.000 m² mit 58 % am gefragtesten**
- **Spitzenmiete erreicht mit 7,50 €/m² ihren vorläufigen Höhepunkt**

Sowohl im Vergleich zum Vorjahr als auch im langjährigen Vergleich hat der Berliner Markt* für Logistik- und Industrieimmobilien zur Miete ein **äußerst starkes erstes Halbjahr** hingelegt. Zum ersten Halbjahr 2021 liegt das von allen Marktteilnehmern vermittelte **Flächenvolumen im Großraum Berlin bei 288.400 m².** Nach unseren Berechnungen entspricht dies einem deutlichen Plus von 85 % gegenüber dem Vorjahreswert von 155.600 m². Corona-bedingt war die Nachfrage im zweiten Quartal 2020 unserer Beobachtung nach sehr abwartend – diesen Einbruch haben wir aktuell zwischen April bis Juni nicht mehr verzeichnet.

Der Flächenumsatz des abgelaufenen ersten Halbjahres 2021 liegt somit fast gleichauf zum Rekordwert aus H1 2017 (289.000 m²), dem höchsten Flächenumsatz am Berliner Logistik- und Industrieimmobilienmarkt im langjährigen Vergleich.
Auch der langjährige Durchschnitt der vergangenen fünf ersten Halbjahre in Höhe von 236.600 m² ist um deutliche 22 % übertroffen worden. Die schwache erste Jahreshälfte des Vorjahres, in welchem der Flächenumsatz um deutliche 42 % im Vergleich zum Vorjahr nachgab (H1 2020 lag mit 155.600 m² um 42 % unter den 266.900 m² aus 2019), kann ausgeglichen werden. Die Flächenumsätze in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres übertreffen auch das Vor-Corona Halbjahr aus 2019 (266.900 m²) um 8 %.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Berlin



*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

Neubau schwächelt

Die relative Bedeutung des **Neubaus** nimmt im Vergleich der vergangenen ersten Halbjahre ab. Fanden 2018 noch 60 % (109.000 m²) des Flächenumsatzes der insgesamt 183.000 m² in Neubauten statt, sind es im abgelaufenen ersten Halbjahr 2021 nur noch knapp 34 % (98.900 m²).

Dahingegen sind aktuell deutlich mehr **Bestandsobjekte** vermittelt worden: Ganze 66 % oder zwei von drei vermieteten Quadratmetern Industrie- und Logistikflächen sind von Januar bis Juni 2021 in bestehenden Immobilien zum Tragen gekommen (189.500 m²).

Unserer Einschätzung nach ist diese Entwicklung dem Umstand geschuldet, dass zentral gelegene Bestandsflächen frei geworden sind und direkt nachvermietet wurden, obwohl Neubauflächen zur Verfügung standen.
Zum weiteren Vergleich: In den ersten Halbjahren 2019 und 2020 waren

die Verhältnisse zwischen Flächenumsatz in Bestand zu Neubau noch recht ausgeglichen und beständig (H1 2019: 127.400 m² bzw. 48 % in Neubau und 139.500 m² bzw. 52 % in Bestand; H1 2020: 75.700 m² bzw. 49 % in Neubau und 79.900 m² bzw. 51 % in Bestand).

Flächenumsatz nach Stadtgebieten 2021

Das **Stadtgebiet Berlin (Nord, West, Süd, Ost)** kommt im ersten Halbjahr 2021 auf einen Flächenumsatz von 100.900 m², was einen Anteil von 35 % am Gesamtflächenumsatz inklusive Umland darstellt (288.400 m²). Damit verliert es im Vergleich zum Vorjahr mit deutlichen -20,4 Prozentpunkten von allen Regionen, auch den Umlandsregionen, am deutlichsten (2020: Anteil Stadtgebiet Berlin von 55,4 %; 86.250 m²). Die Nachfrage der Nutzer nach Objekten im Berliner Stadtgebiet war, ist und bleibt somit hoch – limitierend ist aus unserer Einschätzung die Knappheit verfügbarer Produkte.

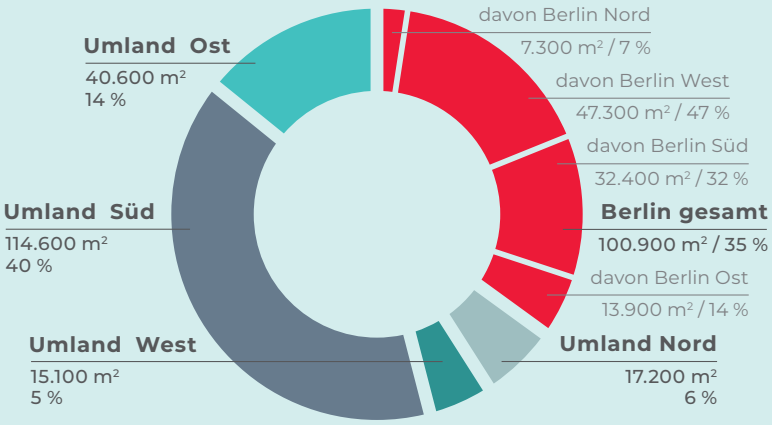
Innerhalb Berlins gewinnt **„Berlin West“** an Bedeutung und ist mit einem Anteil von 47 % am Flächenumsatz innerhalb Berlins bzw. 47.300 m² **erstplatziert** (H1 2020: 35,3 % bzw. 30.500 m²). Für diese Entwicklung hauptverantwortlich ist vorrangig der Großabschluss von BMW über 13.200 m², die im westlichen Berliner Stadtgebiet ein neue Außenlager für die Produktion errichten werden.

Zweitplatziert ist innerhalb **Berlins „Berlin Süd“** mit einem Anteil von 32 % bzw. 32.400 m² (H1 2020: 37,5 % bzw. 20,8 % am Gesamtumsatz) gefolgt von „Berlin Ost“ mit einem Anteil von 14 % bzw. 13.900 m² (H1 2020: 17,6 % bzw. 15.200 m²) und „Berlin Nord“ mit aktuell 7 % bzw. 7.300 m² (H1 2020: 9,5 % bzw. 8.200 m²).

Flächenumsatz Stadtgebiet und Umland H1 2021

Bei der Gesamtbetrachtung **der Metropolregion Berlin**, d.h. des Berliner Stadtgebiets und des Umlands, zeigt sich, dass die Region **„Berlin Umland Süd“** mit aktuell 114.600 m² den größten Flächenabnehmer mit einem Anteil von knapp 40 % stellt.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Berlin nach Regionen H1/2021



Damit hat das südliche Berliner Umland absolut betrachtet beinahe dreimal so viel Fläche umgesetzt wie im Vorjahreszeitraum (VJ: 40.600 m²). Im Vorjahr war **„Berlin Umland Süd“** noch zweitplatziert mit einem Anteil von 26 % (bzw. 40.600 m²) und konnte somit auch relativ mit 14 Prozentpunkten von allen Gebieten am deutlichsten zulegen.

Auf dem zweiten Platz liegt im ersten Halbjahr das **gesamte Berliner Stadtgebiet** mit einem Anteil von 35 % bzw. 100.900 m² am gesamten Flächenumsatz. Damit legt das Gebiet um 14.000 m² im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu, was aus unserer Sicht für die Flächenknappheit sehr beachtlich ist, zumal innerstädtisch überwiegend kleine Abschlüsse verzeichnet worden sind. Prozentual verliert die im Vorjahr erstplatzierte Region (H1 2020: Anteil von 55,4 % bzw. 86.250 m²) jedoch aktuell 20,4 Prozentpunkte und damit von allen Gebieten am deutlichsten an relativem Anteil am Gesamtflächenumsatz.

Auf dem dritten Platz rangiert das **„Umland Ost“** mit einem Anteil von 14 % bzw. 40.600 m²; hier ist ein deutlicher Bedeutungszuwachs zu verzeichnen, da es im Vorjahr noch letztplatziert war (Anteil von unter einem Prozent bzw. 900 m²). So legt diese Region im Vergleich zum Vorjahr um knapp 40.000 m² zu bzw. um +13,5 Prozentpunkte am anteiligen Flächenumsatz. Auf dem vorletzten Platz landet das **Umland Nord** mit einem Anteil von 6 % bzw. 17.200 m² (H1 2020: 12,9 % bzw. 20.000 m²). Letztplatziert ist das **Umland West** mit einem Anteil von 5,2 % bzw. 15.100 m² (H1 2020: 5 % bzw. 7.800 m²).

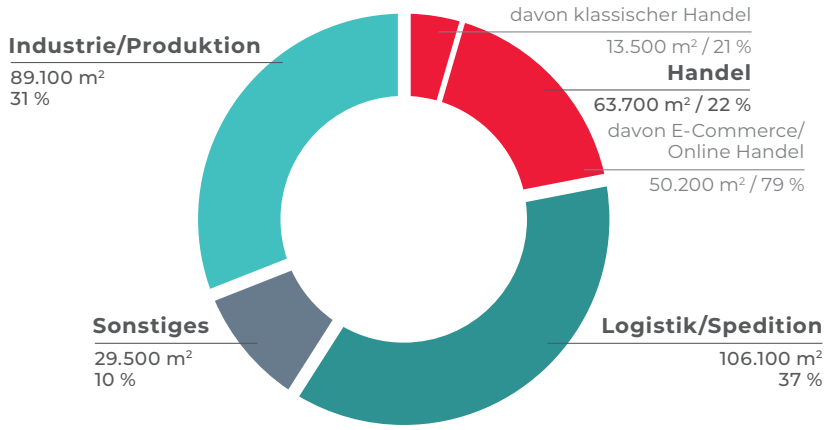
Mehr Raum für Analysen.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2021

Erstmals seit 2016 ist der Handel nicht mehr der führende Flächenabnehmer und wird mit einem Anteil von 37 % bzw. 106.100 m² durch die Branche **Logistik/Spedition** abgelöst. Logistik/Spedition war in den letzten Vorjahreszeiträumen noch zweitplatziert mit einem Anteil von 22 % bzw. 33.950 m² in H1 2020 sowie 29 % bzw. 76.300 m² in H1 2019 und 33 % bzw. 61.000 m² in H1 2018. Absolut hat sich der Flächenumsatz durch diese Nutzergruppe im Halbjahresvergleich somit mehr als verdreifacht (+213 %) und hat in H1 2021 mit 15 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr am deutlichsten von allen Branchen zugelegt.

Zweitstärkster Flächenabnehmer in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres ist die Branche **Industrie/Produktion** mit einem Anteil von 31 % bzw. 89.100 m², die damit um +13 Prozentpunkten zulegen konnte (H1 2020: 18 % bzw. 28.210 m²). Für das Umsatzplus waren insbesondere Automotive-Zulieferer u.a. für Tesla wie Gestamp sowie BMW verantwortlich. Grundsätzlich registrieren wir jedoch bei den Anfragen ein ausgeglichenes Verhältnis der beiden führenden Branchen.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Berlin nach Branchen H1/2021



Lediglich auf dem **dritten Rang** landet aktuell der ansonsten stets erstplatzierte **Handel** mit einem Anteil von 22 % bzw. 63.700 m². Das ist ein überdurchschnittlich schwacher Jahresauftakt für den Flächenumsatz des Handels. Den Mittelwert des Flächenumsatzes der letzten fünf Vergleichszeiträume von 94.100 m² verfehlt die Branche mit 63.700 m² um 32 %.

Gegenüber dem **klassischen Handel** legt der Flächenumsatz von **Online-Händlern** deutlich zu und liegt wieder auf dem Niveau von 2019: 79 % bzw. 50.200 m² des Flächenumsatzes der Branche Handel sind durch den E-Commerce bzw. die Online-Händler erzielt worden. Im Vergleich zum ersten Halbjahr des Vorjahres legt der Online-Handel um 43 Prozentpunkte zu (H1 2020: Anteil 36 % bzw. 26.000 m²; absolut betrachtet fast eine Verdoppelung des Flächenumsatzes).

Die Sammelkategorie **„Sonstiges“** bildet mit einem Anteil von 10 % bzw. 29.500 m² (H1 2020: 13 % bzw. 20.800 m²) das **Schlusslicht.**

Flächenumsatz nach Größenklassen H1 2021

In den Monaten Januar bis Juni 2021 haben wir insgesamt **80** von allen Marktteilnehmern geschlossene **Verträge** registriert. Das entspricht einem absoluten Plus von zehn bzw. + 14 % gegenüber H1 2020 mit 70 abgeschlossenen Mietverträgen. Den **größten Flächenanteil** steuerte die Kategorie der Flächen **5.001 m² - 10.000 m²** mit einem Anteil von 30 % bzw. 87.000 m² bei.

Im Vorjahr war diese Kategorie noch viertplatziert mit einem Anteil von lediglich 18 % bzw. 28.300 m² und konnte im ersten Halbjahr 2021 ihre Bedeutung von allen Größenklassen am deutlichsten ausbauen (+ 12 Prozentpunkte). Auf diese Kategorie entfallen mit **10 der 80** verzeichneten Deals des ersten Halbjahres (13 %) und somit die zweitwenigsten.

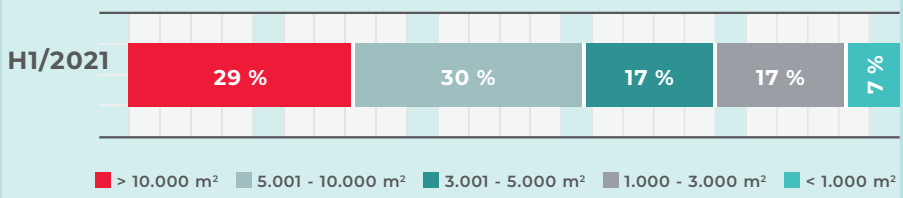
Bezogen auf den anteiligen Flächenumsatz **zweitplatziert** war die Größenklasse der Großflächen ab **10.000 m²** mit einem Anteil von 28 % bzw. 81.900 m² (+7 Prozentpunkte vgl. zu Vorjahr). Auch im Vorjahr war diese Größenklasse mit 22 % bzw. 33.800 m² zweitplatziert. Bezogen auf die Anzahl der Deals entfielen nur 6 % (mit **5** an der Zahl die wenigsten) auf diese Größenklasse; im Vorjahr waren es im ersten Halbjahr allerdings nur 2.

Drittplatziert war die Kategorie **1.001 – 3.000 m²** mit einem Anteil von 17 % bzw. 50.400 m². Diese Kategorie büßt knapp 3 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr ein: H1 2020, Anteil: 20 % bzw. 30.700 m². Bezogen auf die Anzahl sind die meisten Deals in diese Kategorie gefallen (**28 der 80** Deals bzw. 35 %; im Vorjahr waren es nur 27 % mit 19 von 70 Deals). Dies ist beachtlich, denn in H1 2020 lagen Abschlüsse über kleine Flächen unter 1.000 m² von der Anzahl her deutlich vor der Größenklasse 1.001 – 3.000 m².

Viertplatziert ist die Größenklasse **3.001 – 5.000 m²** mit 17 % bzw. 50.000 m², nur leicht hinter der aktuell drittplatzierten Größenklasse. Im Vorjahresvergleich büßt diese Kategorie um 7 Prozentpunkte ein (kommend von 24 % bzw. 37.400 m² in H1 2020). **12 der 80** Deals entfallen auf diese Kategorie (15 % somit die drittmeisten).

Letztplatziert ist die Größenklasse unter **1.000 m²** mit einem Anteil von 7 % bzw. 19.100 m². Im Vorjahresvergleich büßt diese Kategorie von allen mit -10 Prozentpunkten am deutlichsten ein (kommend von 16 % in H1 2020 bzw. 25.400 m²). Auf die kleinsten Flächen entfallen mit **25** die zweitmeisten Deals (bzw. 31 %).

Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Berlin H1/2021

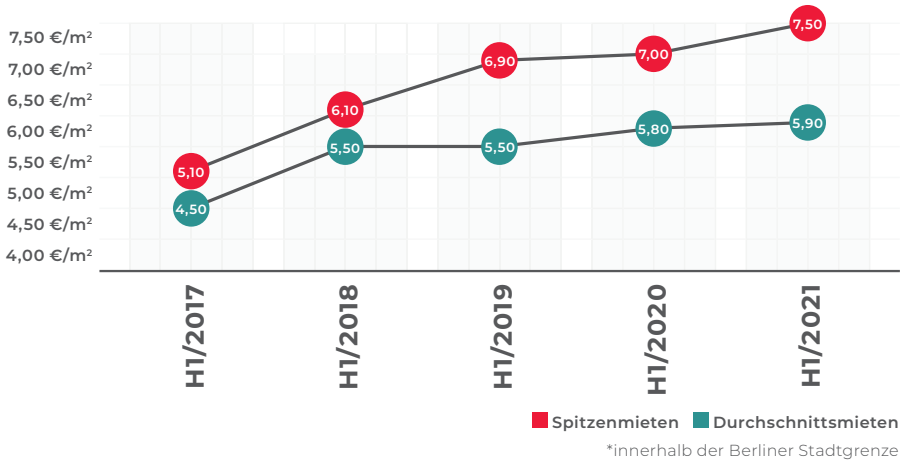


Mehr Raum für Analysen.

Mietpreise (Spitzen- und Durchschnittsmiete)

Der 5-Jahresvergleich zeigt eine sehr dynamische Entwicklung der **Spitzenmiete** auf, welche in H1 2021 mit **7,50 €/m²** ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht und hat sich somit um 7,1 % gegenüber dem Vorjahreshalbjahr von 7,00 €/m² verteuert. Die höchsten Verteuerungen fanden jedoch in H1 2018 (+19,6 % auf 6,10 €/m²) und H1 2019 (13,1 % auf 6,90 €/m²) statt. Gegenüber dem 5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre von 6,52 €/m² verteuert sich die Spitzenmiete aktuell um 15 %.

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Berlin* H1/2021



*innerhalb der Berliner Stadtgrenze

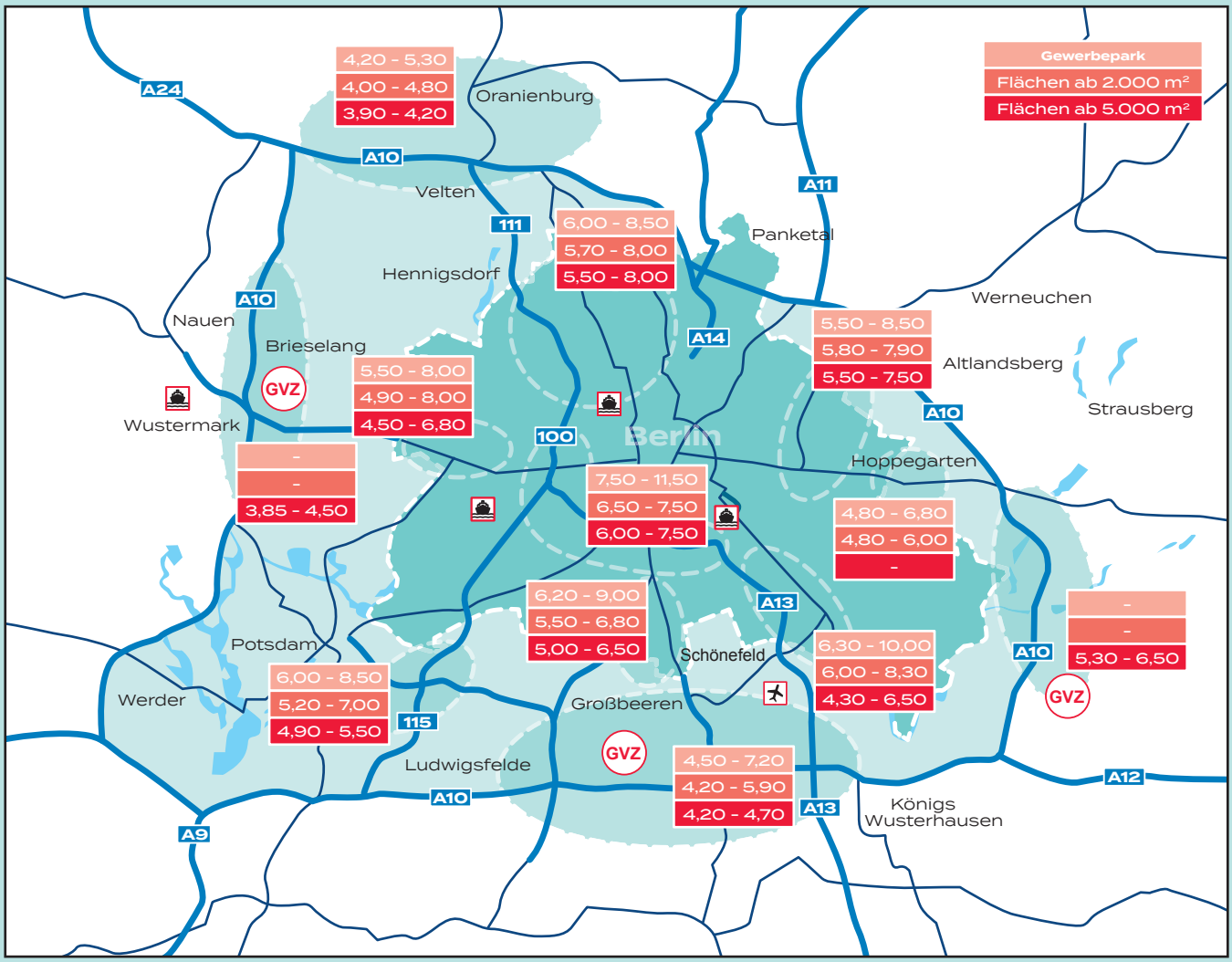
Ebenfalls dynamisch entwickelt sich die **Durchschnittsmiete**, welche im H1 2021 um moderate 1,7 % auf **5,90 €/m²** angestiegen ist und sich in der 5-Jahresbetrachtung mit Ausnahme von 2019 (Stagnation) durchgehend verteuerte. Auch hier fiel der Anstieg im ersten Halbjahr 2018 um 22,2 %, kommend von 4,50 €/m² im H1 2017, auf 5,50 €/m² am höchsten aus. Der 5-Jahresschnitt von aktuell 5,44 €/m² ist in den Monaten Januar bis Juni 2021 um 8,5 % übertroffen worden.

Die Spitzenmiete (+7,1 %) steigt im aktuell abgelaufenen Halbjahr stärker an als die Durchschnittsmiete (+1,7 %), daher klafft die Spanne zwischen Durchschnitts- und Spitzenmiete zuletzt weiter auseinander: H1 2021: 1,60 €/m². In H1 2020 betrug der Abstand noch 1,20 €/m².

WESENTLICHE UMSATZBRINGER:

Name des Unternehmens	Flächenumsatz	Grund der Anmietung	Branche
Gestamp	20.500 m²	Neugeschäft	Produktion
SAS	17.500 m²	Neugeschäft	Produktion
Kolonial	14.100 m²	Expansion	Logistik
BMW	13.200 m²	Expansion	Produktion
Amazon	12.600 m²	Expansion	E-Commerce

Logistikimmobilienmarkt Berlin: Mietpreisspannen H1 2021 (€/m²)



* Marktgebiet Großraum Berlin

Berlin zählt zu einem wachsenden Logistikstandort und ist **DER Start-Up-Standort Europas**. Als Teilmarkt definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-,Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen im Umland wie folgt: im Norden bis Neuruppin, Oranienburg, Eberswalde; im Osten: Straußberg, Fürstenwalde; im Süden: Ludwigsfelde/Großbeeren, Zossen, Königs Wusterhausen; im Westen: Brieselang, Wustermark, Werder. Geographisch gehört der Großraum Berlin zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt für die Ost-West-Verbindung sowie für Nord-Süd-Autobahnen und beinhaltet neun Autobahnen (A100 (Stadtautobahn), A9, A10, A11, A12, A13, A24, B96(a), B101), Binnenhäfen und Flughäfen.

Mehr Raum für Analysen.

Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien im Großraum Frankfurt / Rhein-Main-Gebiet für H1 2021

- **Fallender Trend der letzten Jahre unterbrochen: Steigerung des Flächenumsatzes um 11 % auf 309.000 m²**
- **5-Jahresschnitt um +6,4 % übertroffen**
- **Neubauten dominieren Flächenumsatz: 2 von 3 m² mit Erstbezug**
- **Region Rhein-Main-Süd übernimmt wieder die Führungsrolle**
- **Branchensieger Logistik/ Spedition mit +39 Prozentpunkten, Industrie/Produktion abgeschlagen auf letztem Platz**
- **Handel mit den meisten Mietvertragsabschlüssen**
- **Flächeneinheiten ab 5.000 m² prägen das Marktgeschehen**
- **Durchschnittsmieten nähern sich leicht den Spitzenmieten an**
- **Prognose: Der Flächenumsatz im Jahr 2021 wird aller Voraussicht nach in etwa auf dem Vorjahresniveau von über 490.000 m² liegen**

Laut unseren Daten hat der **Frankfurter* Industrie- und Logistikimmobilienmarkt** erstmals seit drei Jahren die 300.000er Marke des Flächenumsatzes geknackt. Bis Ende Juni 2021 haben alle Marktteilnehmer zusammen insgesamt **309.000 m²** Flächen zur Miete bzw. zur Eigennutzung gebracht.

Der fallende Trend der Vergleichszeiträume wurde dieses Jahr somit durchbrochen. Ursächlich hierfür ist aus unserer Einschätzung, dass das Vertrauen der Marktteilnehmer zum Großteil wieder vorhanden ist und die hiesigen Unternehmen wieder zukunftsträchtige Entscheidungen treffen. Insbesondere das zweite Quartal hat rund 70 % zum guten Halbjahresergebnis beigetragen (mit 218.000 m²).

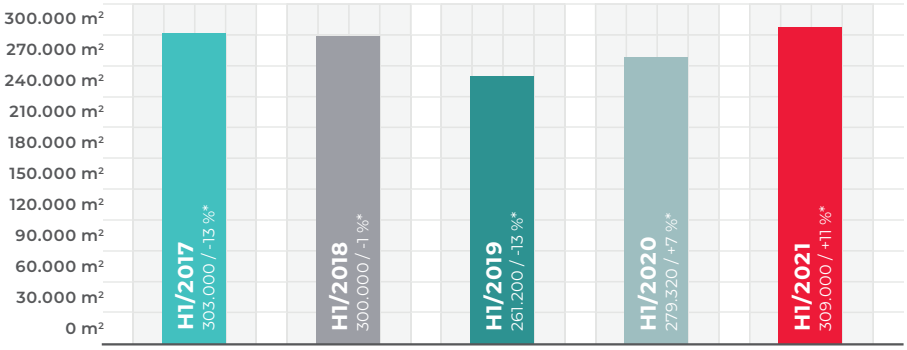
Die positive Nachfragesituation, aufgrund der abnehmenden Zurückhaltung der Unternehmensentscheider, könnte unserer Einschätzung nach durch die Verfügbarkeit von Bestands- und Neubauobjekten limitiert werden. Somit auch der prognostizierte Jahresflächenumsatz von über 490.000 m². Aus unserer Sicht wäre grundsätzlich sogar aufgrund der anziehenden Nachfrage eine Steigerung des Jahresergebnisses möglich, wenn ausreichend Flächen am Markt verfügbar wären.

Der aktuelle Halbjahreswert übertrifft den Vorjahreswert um 11 % (H1 2020: 279.320 m²) und stellt gleichzeitig das zweitstärkste Wachstum seit H1 2016 dar, das damals bei 40 % lag (kommend von 248.000 m² aus H1 2015).

Gleichzeitig reiht sich das aktuelle Ergebnis in die Top-Liga der ersten Halbjahre der letzten sechs Jahre ein: nur das Rekordhalbjahr H1 2016 war mit 348.000 m² stärker und lag etwa 13 % über dem diesjährigen Halbjahreswert.

Das aktuelle Halbjahr übertrifft zudem den 5-Jahresschnitt von 290.500 m² um 6,4 %.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Frankfurt



*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

Neubauten dominieren Flächenumsatz in H1 2021

In den ersten sechs Monaten sind 200.000 m² und damit 65 % aller Mietvertragsabschlüsse in neu fertiggestellten Objekten zum Tragen gekommen. Damit sind zwei von drei Quadratmetern in Neubauten gezeichnet worden. Etwa ein Drittel entfiel auf Bestandsobjekte (109.000 m² bzw. 35 %).

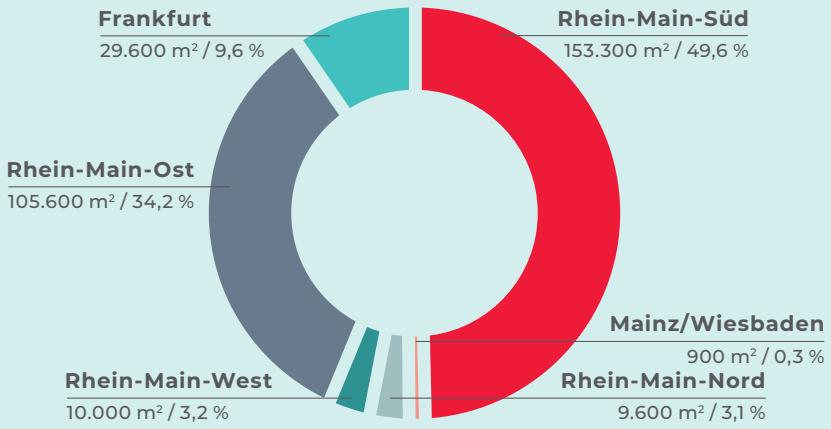
Flächenumsatz nach Regionen

Jeder zweite in ersten sechs Monaten 2021 neu vermietete Quadratmeter liegt in der **Region Rhein-Main-Süd.** Mit einem Flächenumsatz von **153.300 m²** bzw. 50 % übernimmt sie wieder die **Führungsrolle** und legt zudem im Vorjahresvergleich um 14 Prozentpunkte zu (H1 2020: 100.240 m² bzw. 36 %). Ursächlich hierfür sind unter anderem die beiden in dieser Region verorteten Großabschlüsse von CHI über 18.000 m² in einem Neubauobjekt sowie von Toom über 10.000 m² in einer Bestandsimmobilie.

Mit Ausnahme des Vorjahreszeitraumes (H1 2020: 100.240 m² bzw. 36 %, zweitplatziert) stellte die Region in den vergangenen Jahren stets den „Regionen-Sieger". Allerdings liegt ihr aktuelles Potenzial noch hinter den Flächenumsätzen von H1 2018 (219.720 m² bzw. 73 %) und H1 2019 (160.800 m² bzw. 62 %).

Die **Region Rein-Main-Ost** erzielt aktuell einen Flächenumsatz von **105.600 m²** bzw. 34 % und büßt mit 16 Prozentpunkten von allen Regionen am deutlichsten am anteiligen Flächenumsatz ein (H1 2020: 139.750 m² bzw. 50 %). Dies obwohl die beiden größten beobachteten Abschlüsse der ersten sechs Monate in diese Region fallen (Hager Group mit 40.000 m² sowie ID Logistics mit ebenfalls 40.000 m²). Ihr folgt das **Stadtgebiet Frankfurt** mit einem Umsatz in Höhe von **29.600 m²** bzw. 10 %. Im Vorjahr war Frankfurt noch fünftplatziert und konnte mit 7 Prozentpunkten von allen Regionen am zweitstärksten zulegen, kommend von einem Anteil von 3 % bzw. 8.580 m² in H1 2020. Ursächlich für diesen Zuwachs war unter anderen der Großabschluss von Infraserv Logistics mit 16.500 m². **Viertplatziert** ist die **Region Rhein-Main-West** mit einem Flächenumsatz in Höhe von 10.000 m² bzw. 3 % und Rhein-Main-Nord (3 % bzw. 9.600 m²) sowie Mainz/Wiesbaden (0,3 % bzw. 900 m²).

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Frankfurt nach Regionen H1/2021



Mehr Raum für Analysen.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2021

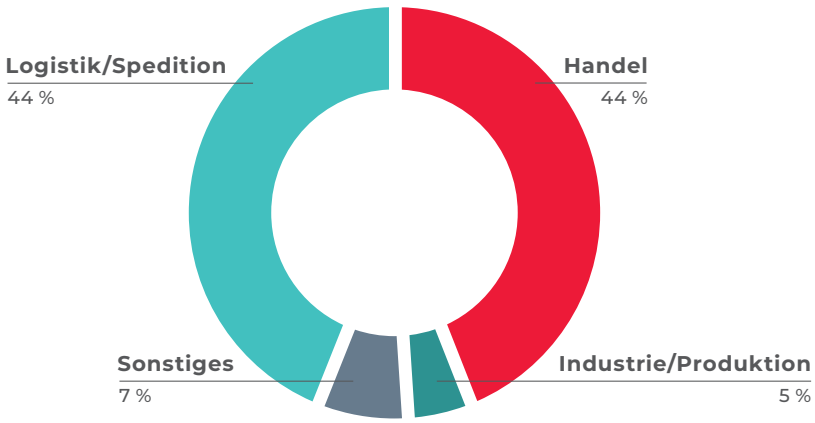
Mit einem Anteil von 44 % bzw. 136.800 m² legt die Branche **Logistik/Spedition** in H1 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um stolze 39 Prozentpunkte zu und stellt den Sieger. Im Vorjahreszeitraum lag ihr Anteil bei lediglich 5 % bzw. **14.000 m²**, damit hat sich der Flächenumsatz aktuell beinahe verneunfacht. Hierzu beigetragen hat, dass drei der fünf registrierten Großdeals in diese Branche fielen (ID Logistics mit 40.000 m², CHI mit 18.000 m² sowie Infraserv Logistics mit 16.500 m²).

Während in H1 2020 der **Handel** führte, ist er aktuell mit einem Anteil von 44 % bzw. **135.800 m² zweitplatziert.** Die Branche büßt mit -14 Prozentpunkten am zweitstärksten hinter der Branche Industrie/Produktion ein. Im Vorjahreszeitraum entfielen noch zwei Großabschlüsse mit LIDL (50.000 m² in Rhein-Main-Ost und Wayfair 37.000 m² ebenfalls in Rhein-Main-Ost) in diese Branche. Aktuell konnte lediglich ein Großabschluss in der Kategorie Handel mit der Hager Group in Höhe von 40.000 m² beobachtet werden.

Auf dem **dritten Platz** rangiert die Sammelkategorie **„Sonstiges“** mit einem Anteil von 7 % bzw. **21.400 m²** (zuvor mit einem Anteil von 9 % bzw. 24.560 m² auch drittplatziert, in H1 2020 sogar noch vor Logistik/Spedition).

Überraschenderweise **viertplatziert** ist die im Vorjahreszeitraum noch zweitplatzierte Branche **Industrie/Produktion.** Sie verlor von allen Branchen mit -24 Prozentpunkten am deutlichsten und kommt in H1 2021 auf einen Anteil von lediglich 5 % bzw. 15.000 m² (H1 2020: 29 % bzw. 79.860 m²).

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Frankfurt nach Branchen H1/2021



Handel verzeichnet die meisten Abschlüsse

Von den insgesamt im ersten Halbjahr registrierten 64 Abschlüssen entfallen mit 24 die meisten auf den Handel (bzw. 38 %), gefolgt von Logistik/Spedition mit 20 (31 %). Die drittmeisten Abschlüsse verzeichnet die Sammelkategorie „Sonstiges“ mit 14 Deals (22 %). Die wenigsten Abschlüsse waren für die Branche Industrie/Produktion zu beobachten mit 6 Abschlüssen (9 %).

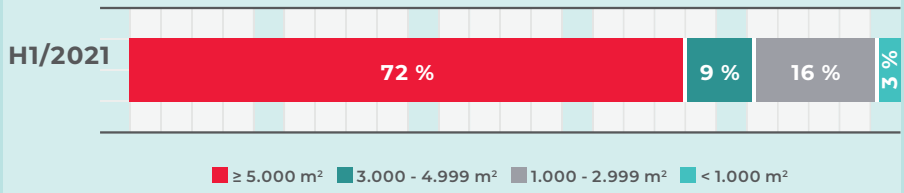
Flächenumsatz nach Größenklassen H1 2021

Wie im Vorjahr **dominieren** auch im abgelaufenen Halbjahr **Objekteinheiten** ab **5.000 m²**. Rund 72 % bzw. 224.000 m² des gesamten Flächenumsatzes der ersten sechs Monate entfallen auf diese Kategorie. Damit kommt dieser Größenklasse hinsichtlich der anteiligen Bedeutung eine ähnliche Position wie im Vorjahreszeitraum zu (H1 2020: 199.640 m² bzw. 71 %).

Zweitplatziert sind kleinere Flächen zwischen **1.000 und 2.999 m²** mit einem Anteil von 16 % bzw. 48.000 m². Diese legten im Vorjahresvergleich um 3 Prozentpunkte zu, kommend von Rang Drei mit 35.000 m² bzw. 13 % in H1 2020. **Drittplatziert** sind größere Flächen zwischen **3.000 – 4.999 m²** mit einem Anteil von 9 % bzw. 27.400 m² (H1 2020: 13 % bzw. 35.350 m²), **gefolgt** von **Kleinstflächen** unter **1.000 m²** mit einem Anteil von 3 % bzw. 9.600 m² (H1 2020: ebenfalls 3 % bzw. 9.200 m²).

Damit hat sich die relative Bedeutung der Größenklassen im Vorjahresvergleich kaum verschoben. Den höchsten Zuwachs haben Flächen zwischen 1.000 und 2.999 m² mit +3 Prozentpunkten. Den höchsten Rückgang weisen Flächen zwischen 3.000 und 4.999 m² mit -4 Prozentpunkten auf.

Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Frankfurt H1/2021

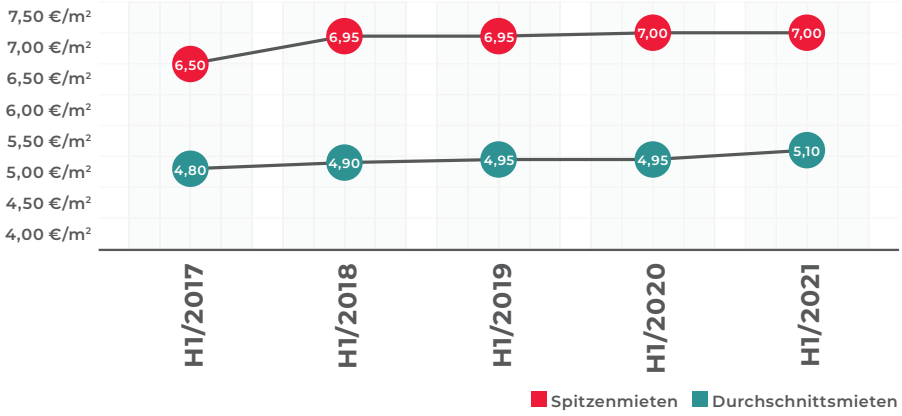


Mehr Raum für Analysen.

Mietpreise (Spitzen- und Durchschnittsmiete)

Die **Spitzenmiete** verweilt mit **7,00 €/m²** auf ihrem vorläufigen Höchstwert aus H1 2020. Das ist bereits die zweite Stagnation, nach H1 2019, innerhalb der letzten fünf Jahre. Im 5-Jahresvergleich stieg sie in H1 2017 um 3 %, kommend von 6,30 €/m² auf 6,50 €/m², in H1 2018 um 7 % auf 6,95 €/m² (deutlichster Anstieg der letzten ersten Halbjahre) sowie in H1 2020 minimal um 5 Cent, d.h. 1 %, auf 7,00 €/m². Aktuell übertrifft sie den 5-Jahresschnitt in Höhe von 6,88 €/m² nur um knappe 1,7 %.

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Frankfurt H1/2021



Im Gegensatz zur Spitzenmiete hat die **Durchschnittsmiete** in H1 2021 um 3 % auf den im Halbjahresvergleich vorerst höchsten Wert von **5,10 €/m²** (+3 %) zugelegt und übertrifft den 5-Jahresschnitt in Höhe von 4,94 €/m² um 3,2 %.

Auch die Durchschnittsmiete stieg in den letzten fünf Vergleichszeiträumen in drei von fünf Jahren (H1 2018: +2 % auf 4,90 €/m², H1 2019: + 1 % auf 4,95 €/m² und H1 2021: +3 % auf 5,10 €/m²).

Seit H1 2018 liegt die Spanne zwischen Durchschnitts- und Spitzenmiete bei ca. 2 €/m². Aufgrund des Anstiegs der Durchschnittsmiete und dem Verharren der Spitzenmiete in H1 2021 hat sich dieser Abstand um etwa 7 % auf 1,90 €/m² reduziert.

Somit nähern sich die Durchschnittsmieten leicht den Spitzenmieten an und das allgemeine Preisniveau steigt während die Spitzenpreise unverändert bleiben. Profiteure könnten dadurch insbesondere Bestandsimmobilien in guten Lagen sein. Dies beobachten wir auch in anderen Regionen in Deutschland.

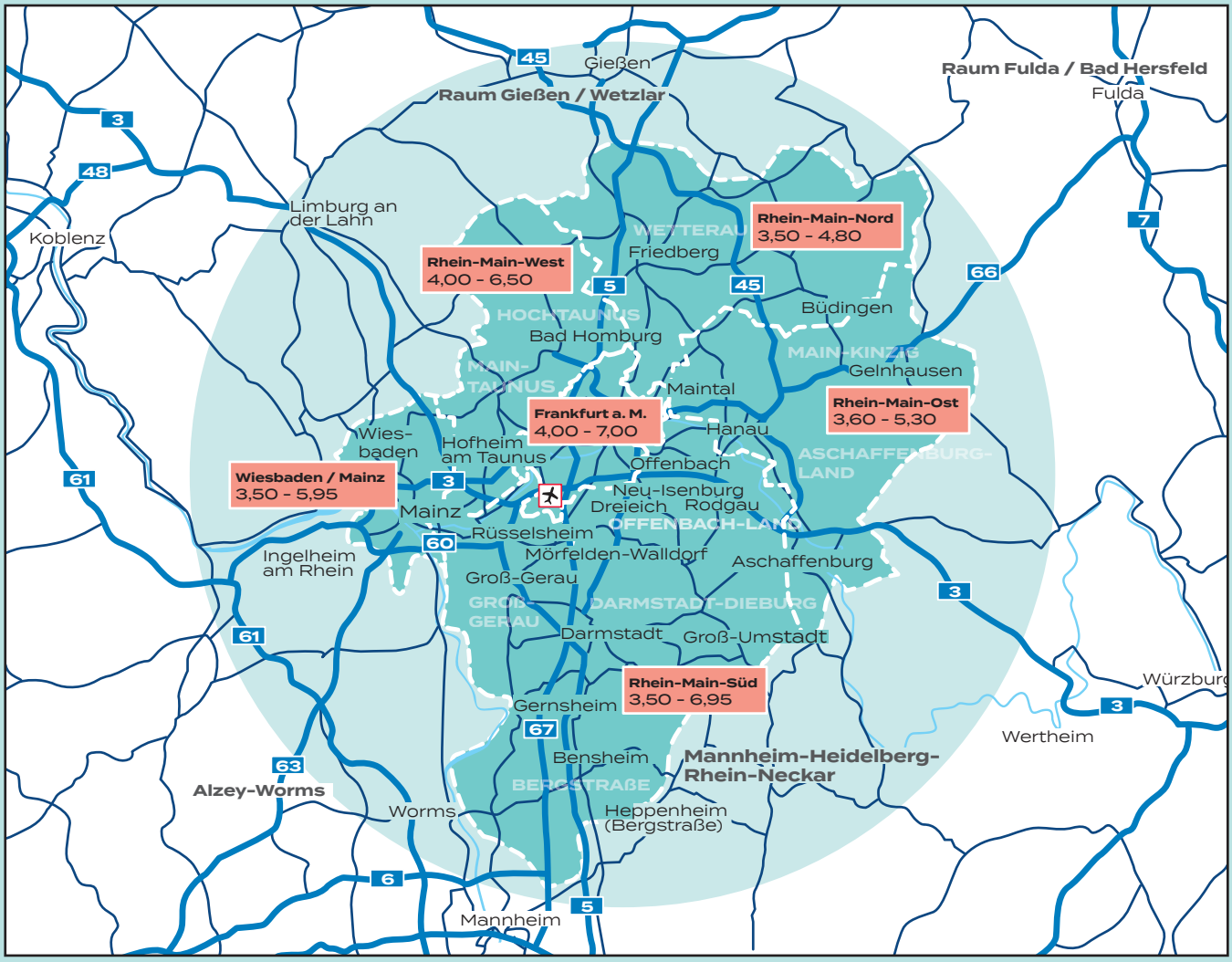
Ausblick 2021

Derzeit sind verschiedene Neubauten im Rhein-Main-Gebiet in Planung. Die Anfragen für dringende Gesuche können allerdings dadurch vorerst nicht bedient werden. Daher wird der Nachfrageüberhang unserer Einschätzung nach anhalten. Laut unserer Beobachtung kommen die Gesuche weiterhin größtenteils aus dem Handel und der Logistik.

Derweil wagen sich Unternehmen auch an andere Standorte. So funktionieren mittlerweile aufgrund der Flächenknappheit auch verkehrstechnisch gut angebundene Grundstücke in peripheren Lagen am Rande der Kernmärkte.

Die Logistikbranche ist in der Bundesrepublik Deutschland der drittgrößte Wirtschaftsbereich nach der Automobilwirtschaft und dem Handel. Sie rangiert beispielsweise noch vor der dem Maschinenbau und der Elektroindustrie. Mit mehr als 3 Millionen Beschäftigten übertrifft sie dessen Beschäftigtenzahlen nahezu um das Dreifache. Unserer Beobachtung nach schaffen moderne Produktionsstätten, die zum Großteil automatisiert sind, nicht das Maß an Arbeitsplätzen, das sich die Gemeinden erhofften. Die teilweise verbreitete Meinung, die Logistikbranche bringe generell keine Arbeitsplätze, ist daher unserer Überzeugung nach oft ein Irrglaube. Aus diesem Grund sollten die Kommunen bei entsprechenden Konzepten der wachsenden Branche eine Chance geben.

Logistikimmobilienmarkt Frankfurt: Mietpreisspannen H1 2021 (€/m²)



WESENTLICHE UMSATZBRINGER:

Name des Unternehmens	Marktgebiet	Ort	Flächenumsatz	Art	Branche
Hager Group	Rhein-Main-Ost	Hammersbach	40.000 m²	Neubau	Handel
ID Logistics	Rhein-Main-Ost	Kleinostheim	40.000 m²	Neubau	Logistik
CHI	Rhein-Main-Süd	Kelsterbach	18.000 m²	Neubau	Logistik
Infraserv Logistics	Frankfurt	Frankfurt	16.500 m²	Neubau	Logistik
Toom	Rhein-Main-Süd	Dietzenbach	10.000 m²	Bestand	Handel

* Marktgebiet Großraum Frankfurt

Als Teilmärkte definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen ab ca. 1.000 m² Hallenfläche (ohne Büro- und Nebenflächen) in den Regionen: Rhein-Main-Nord mit dem Landkreis Wetterau; Rhein-Main-Süd mit den Landkreisen Groß-Gerau, Offenbach, Offenbach- Land, Darmstadt, Darmstadt-Dieburg sowie Bergstraße; Rhein-Main-Ost mit den Landkreisen Aschaffenburg, Main-Kinzig (teilw.) und Aschaffenburg-Land (teilw.); Rhein-Main-West mit den Landkreisen Hochtaunus und Main-Taunus sowie Wiesbaden/Mainz mit den Landkreisen Wiesbaden und Mainz sowie Frankfurt (Landkreis Frankfurt).

Mehr Raum für Analysen.

Marktbericht für die Vermietung von Logistikimmobilien und Industrieflächen im Großraum Hamburg für H 1 2021

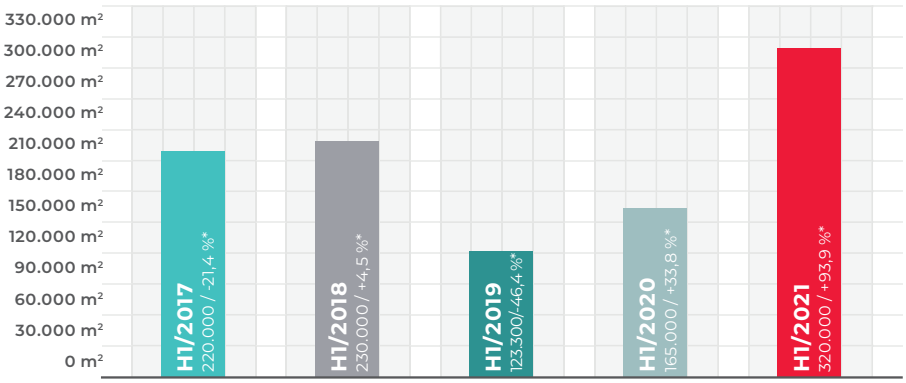
- **Erfolgreichstes 1. Halbjahr seit Aufzeichnung: 320.000 m² Flächenabsatz**
- **+ 51 % gegenüber 5-Jahresschnitt**
- **Starker Hamburger Norden mit zwei Großabschlüssen**
- **Logistik/Spedition im Branchenvergleich auf Rang 1**
- **Trend und größter Einzelabschluss: Chinesische E-Commerce-Unternehmen drängen auf den Markt**
- **Erhöhung der Spitzenmiete auf 6,30 €/m²**
- **Prognose: Flächenumsatz bis Ende 2021 bei über 500.000 m²**
- **2021/2022: Billbrook und Wilhelmsburg mit großvolumigen Neubauten**

Laut unserer jüngsten Auswertung verzeichnet der **Hamburger* Industrie- und Logistikimmobilienmarkt** im ersten Halbjahr 2021 mit einem von allen Marktteilnehmern umgesetzten Flächenumsatz von **320.000 m²** zur Miete und Eigennutzung ein äußerst dynamisches erstes Halbjahr und im Ergebnis das **stärkste erste Halbjahr** seit unserer Aufzeichnung. Die ersten sechs Monate des laufenden Jahres liegen um 14 % vor dem bisherigen Rekordhalbjahr H1 2016 mit 280.000 m. Vor allem das zweite Quartal hat mit 185.000 m² auf das Top-Ergebnis eingezahlt (Q1 2021: ca. 135.000 m²).

Das Ergebnis des Vorjahreszeitraums von 165.000 m² ist aktuell mit einem Plus von 94 % beinahe verdoppelt worden und das absolut niedrige Niveau von H1 2019 mit 123.000 m² um 160 % gesteigert worden. Zudem ist der 5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre in Höhe von 211.600 m² um deutliche 51 % übertroffen worden.

Beachtliche sieben Großdeals, alle über 10.000 m², haben zusammen 154.000 m² ausgemacht und stellen damit 48 % des gesamten Flächenumsatzes in H1 2021. Hierunter fallen die Anmietung von Riess Ambiente (40.000 m² Neubaufläche), Greiwing logistics for you (28.000 m² Bestandsfläche), Group7 (26.000 m² Neubaufläche) und Boeing Distribution Services (16.000 m² Neubauflächen).

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg



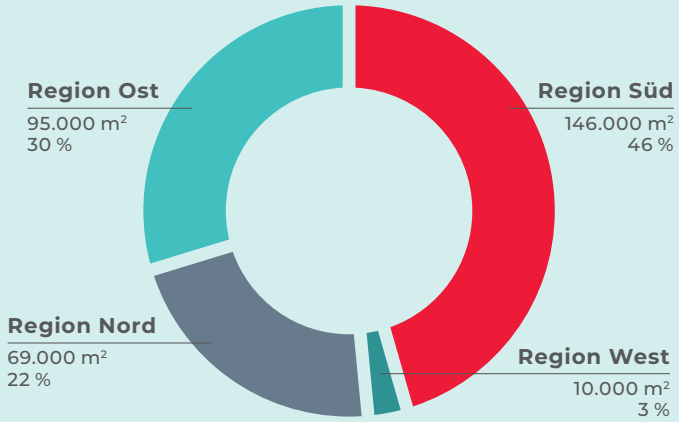
*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

Flächenumsatz nach Regionen 2021

Wie auch in den vergangenen beiden ersten Jahreshälften ist H1 2021 die **Region Süd erstplatziert** mit einem Flächenumsatz in Höhe von 146.000 m² (46 %). Obwohl sie im Vorjahresvergleich absolut mit +49 % deutlich an Fläche zugelegt hat (H1 2020: 98.000 m² auf 146.000 m²), büßt sie mit -14 Prozentpunkten von allen Regionen am relativen Flächenumsatz am deutlichsten ein (kommend von 98.000 m² bzw. 59 % H1 2020).

Zweitplatziert, wie auch in den Vorjahren, ist die **Region Ost** mit einem Anteil von 30 % bzw. 95.000 m² (H1 2020: ebenfalls 30 % Anteil mit 49.000 m²). Ihr folgt die **Region Nord** mit einem Anteil von 22 % bzw. 69.000 m². Kommend von 7 % bzw. 11.000 m² in H1 2020 hat sie ihren Flächenanteil sowohl absolut – mehr als versechsfacht – als auch relativ deutlich zugelegt. Der relative Zuwachs von +15 Prozentpunkten stellt den Höchsten aller Regionen dar. **Zwei der Top Deals entfallen auf diese Region**: Der größte Deal in Höhe von 40.000 m² durch Riess Ambiente sowie die Anmietung durch Boeing Distribution Services mit 16.000 m². **Letztplatziert**, wie auch im Vorjahreszeitraum ist die **Region West** mit einem Anteil in Höhe von 3 % bzw. 10.000 m², kommend von 4 % bzw. 7.000 m².

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Regionen H1/2021



Mehr Raum für Analysen.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2021

Seit H1 2016 durchgehend führende Branche, wie auch in H1 2021, ist **Logistik/Spedition** mit einem Anteil von 52 % bzw. 166.400 m², was nahezu das 2,5-fache des Vorjahresumsatzes darstellt. Dem Segment ist es im Vorjahresvergleich gelungen, seine relative Bedeutung von allen Branchen mit +11 Prozentpunkten am deutlichsten ausbauen (kommend von 41 % bzw. 67.650 m² in H1 2020).

Vier der sieben Top-Deals stammen aus dem Segment **Logistik/Spedition:** Greiwing logistics for you (28.000 m²), Group7 (26.000 m²), Kd-projekt-consulting (15.500 m²) und Heinrich Dehn Int. Spedition (15.000 m²), die mit insgesamt 84.500 m² 50,7 % aller neu genutzten Quadratmeter in dieser Branche ausmachen.

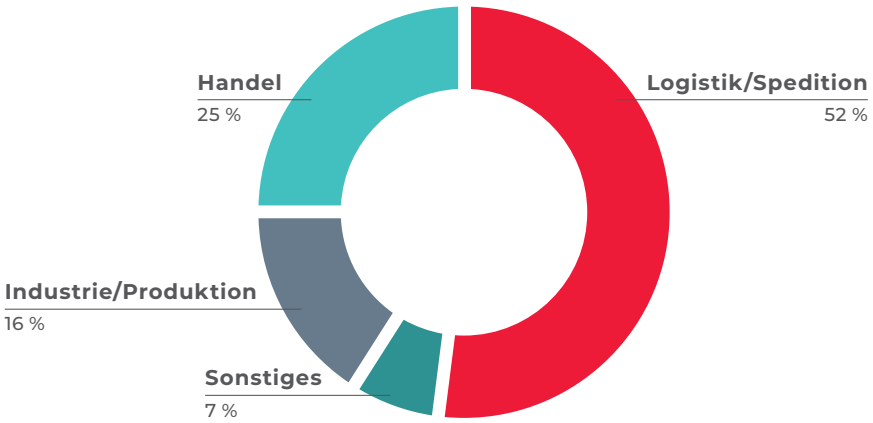
Auf **Rang zwei** mit einem Anteil von 25 % bzw. 80.000 m² liegt der **Handel**, kommend von 14 % bzw. 23.100 m² in H1 2020. Zuletzt zweitplatziert war der Handel H1 2018 mit 43.700 m² bzw. 19 %: Neben der Branche Logistik/Spedition weist der Handel den höchsten relativen Bedeutungszuwachs in Höhe von +11 Prozentpunkten auf.
Für das gute Abschneiden sind insbesondere zwei der sechs wesentlichen Umsatzbringer verantwortlich: der Top-Deal von Riess Ambiente (40.000 m²) und der von allen an sechster Stelle liegender wesentlicher Umsatzbringer durch Teamwork Instore Services mit 13.500 m².

Unserer Beobachtung nach **drängen primär Handelsunternehmen** aus dem Bereich **E-Commerce** auf den Markt, was sich auch am größten Abschluss in dieser Kategorie von Riess Ambiente zeigt. Wir verzeichnen zudem eine hohe Nachfrage von chinesischen E-Commerce-Unternehmen.

Drittplatziert ist die Branche **Industrie/Produktion** mit einem Anteil von 16 % bzw. 51.200 m². Kommend von 52.800 m² bzw. 32 % in H1 2020 büßt Industrie/ Produktion mit -16 Prozentpunkten von allen Branchen am deutlichsten an relativer Bedeutung ein. Lediglich einer der Top-Deals fällt in diese Branche: Boeing Distribution Services mit 16.000 m².

Das **Schlusslicht** bildet die Sammelkategorie **„Sonstiges“** mit einem Anteil von 7 % bzw. 22.400 m², die im Vorjahreszeitraum ebenfalls mit 13 % bzw. 21.450 m² letztplatziert (büßt demnach um 6 Prozentpunkte ein).

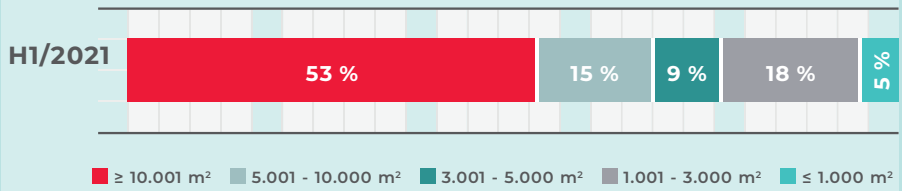
Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg nach Branchen H1/2021



Flächenumsatz nach Größenklassen H1 2021

Da alle **Top-Deals** der Flächeneinheit größer **10.000 m²** zugehörig sind, überrascht es nicht, dass diese einen Anteil von 53 % bzw. 169.600 m² in H1 2021 die größte Kategorie darstellt. Mit ganzen +17 Prozentpunkten konnten die Großflächen ihre relative Bedeutung im Vorjahresvergleich weiter ausbauen: Absolut betrachtet legt diese Kategorie um das 2,8fache zu (von 59.000 m² in H1 2020 auf 169.000 m² in H1 2021). Alle anderen Flächensegment büßen am relativen Flächenumsatz ein.

Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg H1/2021



Auch im Vorjahreszeitraum zeichnete sich das **Top-Ranking der Großflächen** mit einem Anteil von 36 % bzw. **59.000 m²** ab. Beigetragen hatten hier insbesondere der Abschluss von Airbus mit ca. 30.600 m² sowie die Anmietung der Spedition Mickeleit in Höhe von ca. 28.400 m². Allerdings waren „nur" zwei der sechs Deals in dieser Größenklasse verortet, nun sind es alle der sieben größten Abschlüsse.

Kleinere Flächen der Kategorie **1.001 m² bis 3.000 m²** kommen mit einem Anteil von 18 % bzw. 57.600 m² auf den **zweiten Platz** (H1 2020: 21 % bzw. 34.500, -3 Prozentpunkte). Die Kategorie der größeren Flächen zwischen **5.001 und 10.000 m²** liegt bei einem Anteil von 15 % bzw. 48.000 m² und büßt aufgrund des starken Abschneidens der größten Flächeneinheitenklasse dennoch von allen Kategorien am deutlichsten mit -8 Prozentpunkten ein, obwohl sie absolut um 26 % zulegen konnte (H1 2020: 38.000 m² bzw. 23 %).

Viertplatziert ist die Kategorie der mittelgroßen Flächen zwischen **3.001 und 5.000 m²** mit einem Anteil von 9 % bzw. 28.800 m², kommend von 24.000 m² bzw. 15 % in H1 2020 (ebenfalls Rang 4). Sie büßt 6 Prozentpunkte ein. Am gefragtesten waren diese Flächen zuletzt in H1 2016, wo sie erstplatziert waren und 86.800 m² bzw. 31 % auf sich vereinten.

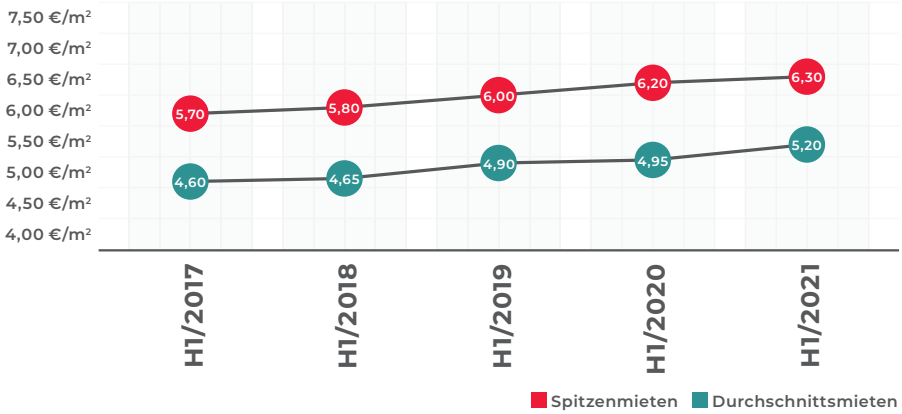
Am **Ende der Tabelle** liegen die Kleinstflächen unter **1.000 m²** mit einem Anteil von 5 % bzw. 16.000 m², kommend von 9.500 m² bzw. 6 % und ebenfalls letztplatziert. Diese Kleinstflächen waren zuletzt H1 2019 besonders gefragt, als sie sogar mit einem Anteil von 29 % bzw. 35.600 m² die größte Kategorie stellte.

Mehr Raum für Analysen.

Mietpreise (Spitzen- und Durchschnittsmiete)

Die **Spitzenmiete** erreicht im ersten Halbjahr 2021 mit **6,30 €/m²** ihren vorläufigen Höchstwert (H1 2020: 6,20 €/m²) und ist somit im Vergleich der letzten fünf Halbjahre mit Ausnahme H1 2017 durchgehend steigend. Damit ist ihre Verteuerung mit +1,6 % gegenüber den letzten Jahren moderat. In H1 2020 lag das Preiswachstum noch bei 3,3 % (auf 6,20 €/m²) und in H1 2019 bei 3,4 % auf 6,00 €/m². Der 5-Jahresschnitt von 6,00 €/m² wurde jedoch aktuell um 5,0 % übertroffen.

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Hamburg H1/2021



Die **Durchschnittsmiete** verläuft analog zur Spitzenmiete (im Vergleich der letzten fünf Halbjahre viermal steigend und einmal stagnierend). Sie hat in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres ebenfalls ihren aktuellen Höchststand von **5,20 €/m²** erreicht (+5,1 %). Den höchsten Anstieg der letzten fünf Jahre registrierten wir in H1 2019 mit + 5,4 % auf 4,90 €/m². Der aktuellen 5-Jahresschnitt in Höhe von 4,86 €/m² ist um 7 % überschritten worden.

Prognose bis Ende 2021

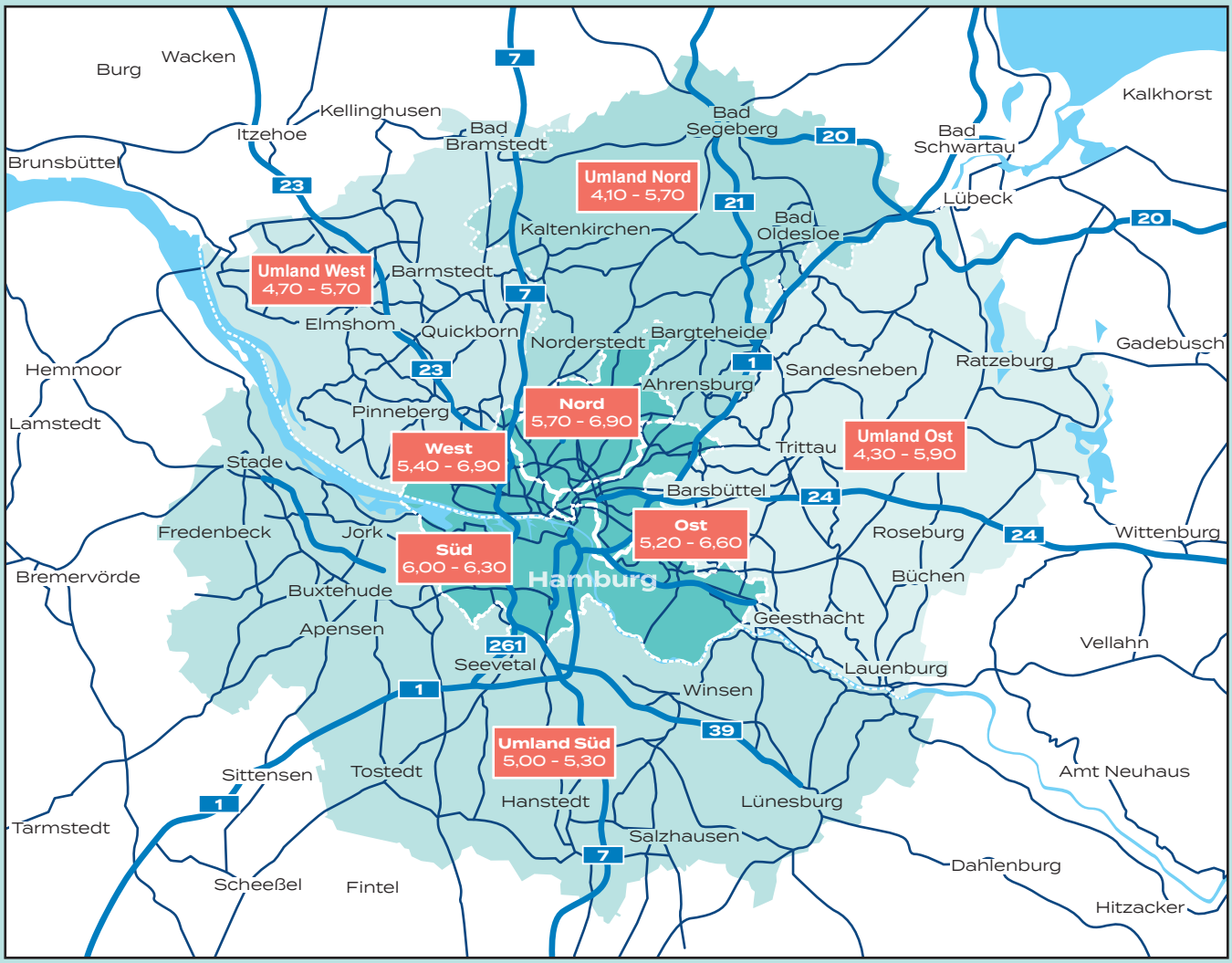
Unserer Beobachtung nach deutet alles darauf hin, dass sich die **dynamische Entwicklung** am Hamburger Industrie- und Logistikimmobilienmarkt bis zum Jahresende weiter **fortsetzt.** Aufgrund der breit aufgestellten Nachfrage aus verschiedenen Nutzergruppen und der positiven wirtschaftlichen Aussichten gehen wir davon aus, dass ein Gesamtflächenumsatz über 500.000 m² bis Ende 2021 sehr wahrscheinlich ist.

Bezogen auf den Teilmarkt Altenwerder/Waltershof im Hafenbereich erwarten wir, dass bis Ende 2021 der Status der Vollvermietung erreicht werden wird. Einer der Profiteure kann das Projekt Mach2 von Four Parx mit über 100.000 m² Lager- und Logistikflächen in Wilhelmsburg mit Fertigstellung Ende 2021 sein. Der Neubau könnte von der sehr guten Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot profitieren.

Gleichzeitig aktiviert der Mangel an entwicklungsfähigen Grundstücken die Entwickler von Brownfields in Billbrook. Hier haben sich ECE und Goodman entsprechende Grundstücke gesichert, welche 2022 einer neuen Nutzung zugeführt werden und wo teilweise, wie in Wilhelmsburg, doppelgeschossige Logistik geplant ist.

REALOGIS

Logistikimmobilienmarkt Hamburg: Mietpreisspannen H1 2021 (€/m²)



WESENTLICHE UMSATZBRINGER:

Name des Unternehmens	Ort	Flächenumsatz	Art	Branche
Riess Ambiente	HH-Umland Nord	40.000 m²	Neubau	Handel
Greiwing logistics for you	HH-Hafen	28.000 m²	Bestand	Logistik
Group7	HH-Ost	26.000 m²	Neubau	Logistik
Boeing Distribution Services	HH-Umland Nord	16.000 m²	Neubau	Produktion
kd-projekt-consulting	HH-Umland Süd	15.500 m²	Bestand	Logistik
Heinrich Dehn Int. Spedition	HH-Ost	15.000 m²	Neubau	Logistik
Teamwork Instore Services	HH-Ost	13.500 m²	Bestand	Handel

*** Marktgebiet Großraum Hamburg**
Als Teilmarkt definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik- und Produktionsflächen in der Region Hamburg und im Umkreis von ca. 50 km entlang der Bundesautobahnen A 1 „Lübeck – Bremen“, der A 7 „ Hannover – Flensburg“ sowie der A 39 ab dem „Maschener Kreuz“.

Mehr Raum für Analysen.

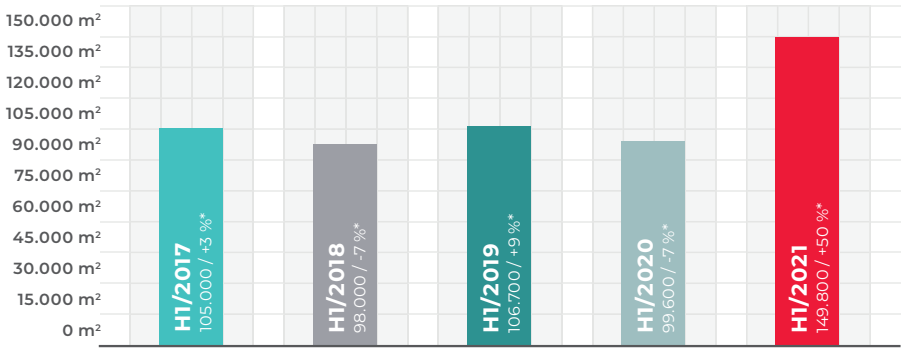
Marktbericht Industrie- und Logistikimmobilien München H1 2021

- **+50 % gegenüber Vorjahreszeitraum und +34 % über 5-Jahresschnitt**
- **kleinere Flächeneinheiten stark gefragt**
- **68 % aller Neuvermietungen in Bestandsimmobilien, 22 % in Neubauimmobilien und 10 % in Brownfields**
- **Münchner Norden auf Rang 1, Westen und Osten gewinnen +10 Prozentpunkte Flächenumsatz an relativer Bedeutung zu**
- **(Online-)Handel ist dem größten Flächenabnehmer Logistik/ Spedition auf den Fersen**
- **Großflächen ab 5.000 m² für ein Drittel verantwortlich**
- **Spitzenmiete verharrt auf Allzeithoch von 8,50 €/m²**
- **Prognose: 2021 wird Vorjahresumsatz toppen**

Laut unserer jüngsten Auswertung hat der **Logistik- und Industrieimmobilienmietmarkt der Metropolregion München*** das bislang **stärkste Halbjahresergebnis** unserer Aufzeichnung eingefahren. Mit dem aktuellen Ergebnis in Höhe von **149.800 m²** ist das Vorjahresergebnis um deutliche 50 % übertroffen worden. Auch liegt es starke 34 % über dem langjährigen Schnitt der letzten fünf ersten Halbjahre, der bei 111.820 m² rangiert.

Nach **Auswertung der Abschlüsse** aller Marktteilnehmer, konnten die letzten fünf ersten Halbjahre die 100.000er Marke fast erreichen oder knapp übertreffen mit jeweiligem leichten Auf und Ab (H1 2017: 105.000 m², +3 %, kommend von 102.000 m²; H1 2018: 98.000 m², -6,7 %; H1 2019: 106.700 m², +9 % sowie H1 2020: 99.600 m², -7 %). Ein Umsatzergebnis in den ersten sechs Monaten von 150.000 m² und den jetzigen Umsatzsprung haben wir seit unseren Aufzeichnungen jedoch noch nicht beobachtet.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum München



*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

69 Vertragsabschlüsse aller Marktteilnehmer registriert und ausgewertet

Im Betrachtungszeitraum haben wir insgesamt 69 Mietvertragsabschlüsse für Logistik- und Industrieimmobilien erfasst. Dabei hat die Analyse ergeben, dass die Top-5 Mietvertragsabschlüsse insgesamt 44.300 m² beigesteuert haben (lediglich 29 %) und insbesondere kleinere Flächeneinheiten gefragt gewesen sind.

55 der 69 der in den Monaten Januar bis Juni 2021 getätigten Vertragsabschlüsse entfallen auf Objekteinheiten unter 3.000 m². Die Mietvertragslaufzeit aller Abschlüsse beträgt im Schnitt fünf Jahre.

Dennoch haben die sechs Großabschlüsse, d.h. Abschlüsse ab 5.000 m² Fläche, am stärksten zum Halbjahresumsatz 2021 beigetragen: Sie stellen mit 51.700 m² knapp ein Drittel. Hierzu zählen der durch Realogis vermittelte Mietvertragsabschluss von KP Family/ Babyartikel.de, die in einer Neubauimmobilie in Reichertshofen (München Nord) ca. 12.500 m²

beziehen werden, sowie der Abschluss durch Rudolph Logistik in einer Neubauimmobilie in Langenbruck (München Nord) über ca. 12.000 m².

Bestands-immobilien für 68 % verantwortlich

Hauptverantwortlich für das gute Abschneiden waren **Vermietungen in Bestandsimmobilien** in Höhe von **101.600 m²** beziehungsweise 68 %. Sie haben gegenüber dem Vorjahreszeitraum absolut betrachtet um 45 % zugelegt. Hierzu zählen auch die beiden Top-Vertragsabschlüsse von KLG Klotz Grassinger (6.500 m²) und Beckmann Coulter GmbH (5.300 m²). Im Vorjahreszeitraum kamen in bereits errichteten Immobilien nur 69.900 m² zur Anmietung.

Zum Vorjahreszeitraum etwa auf **vergleichbarem Niveau** geblieben sind Vermietungen in **Neubauobjekte** mit aktuell **33.700 m²** (22 %), kommend von 29.700 m² (30 %). Damit haben Neubauvermietungen absolut leicht zugelegt (+13,5 %). In diese Kategorie fallen auch der Mietvertragsabschluss vor Baubeginn von KP Family/ Babyartikel.de in Reichertshofen (12.500 m²) sowie von Rudolph Logistik in Langebruck (12.000 m²) und damit die zwei größten der fünf Top-Deals.

Brownfields und Revitalisierungen, wie beispielsweise das Gelände am Flughafen Oberpfaffenhofen, haben mit **14.500 m²** etwa 10 % der Flächenneuvermietung ausgemacht. Diese Kategorie haben wir erstmals in unserer halbjährliche Analyse der Münchner Metropolregion mit aufgenommen und ausgewertet.

Flächenumsatz nach Regionen 2021

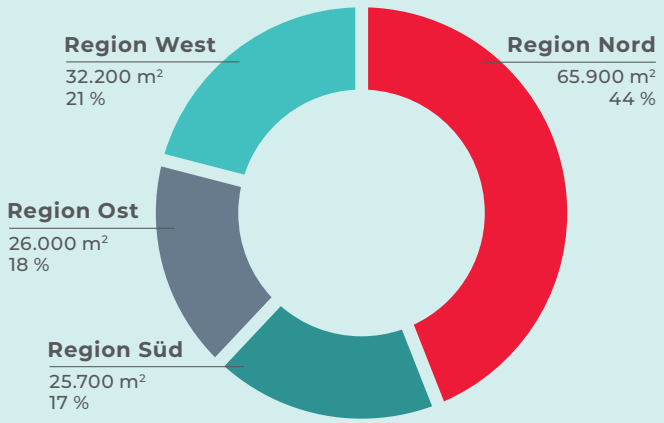
Wie auch im Vorjahreszeitraum **führt** der **Norden** in H1 2021 mit **65.900 m²** bzw. 44 % das Regionen-Ranking an, wozu auch die Abschlüsse von KP-Family/ Babyartikel.de und Rudolph Logistik zählen. Kommend von 63.300 m² (64 %) hat die Region Nord zwar absolut um ca. 4 % zugelegt, im relativen Vergleich aber von allen Regionen am deutlichsten an Bedeutung eingebüßt (-20 Prozentpunkte).

Zweitplatziert ist die **Region West** mit **32.200 m²** bzw. einem Anteil von 21 %, die damit auf ein Plus von 10 Prozentpunkten kommt. Sie war im Vorjahreszeitraum noch drittplatziert (kommend von 10.850 m² bzw. 11 %). Absolut gesehen hat sich der Flächenumsatz in dieser Region mehr als verdreifacht. Im Zeitraum Januar bis Juni 2021 sind zwei der Top-Abschlüsse im Westen der Metropolregion München registriert worden: ASM Logistics hat in Gauting über ca. 8.000 m² in einer Neubau-Build-to-Suit-Immobilie gezeichnet und KLG Klotz Grassinger in Maisach in einer 6.500 m² Bestandsimmobilie (mit Neubau-Anbau). Zum Vergleich: Im Vorjahreszeitraum entfiel nicht einer der Top-Abschlüsse auf den Westen.

Wie der Westen hat auch die **Region Ost** mit +10 Prozentpunkten von allen Regionen am deutlichsten an Bedeutung zugelegt. **Drittplatziert** stellt sie einen Anteil von 18 % bzw. **26.000 m²,** kommend von 7.500 m² bzw. 8 %. Die Region Ost konnte im Vorjahresvergleich einen Rang zulegen (kommend vom letzten Platz). Allerdings verzeichnet sie auch in H1 2021 keine Top-Anmietungen.

Aktuell **letztplatziert** ist die **Region Süd** mit **25.700 m²** bzw. 17 %, im Vorjahr war sie noch zweitplatziert mit 17.900 m² (bzw. 18 %). Sie hat im Vorjahresvergleich ihre Bedeutung beinahe gehalten (-1 Prozentpunkt) und sich mit Beckman Coulter GmbH mit 5.300 m² in einer Bestandsimmobilie in Baierbrunn einen der Top-Abschlüsse gesichert.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum München nach Regionen H1/2021



Mehr Raum für Analysen.

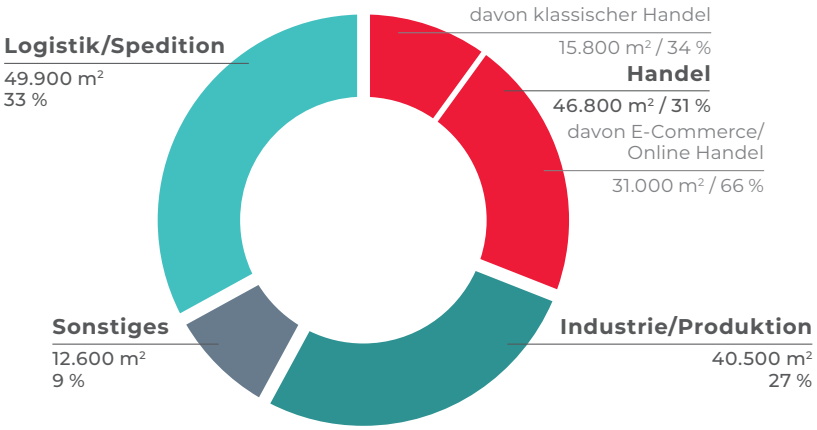
Flächenumsatz nach Branchen H1 2021

Logistik/Spedition liegt im Branchenvergleich nach Flächenumsatz erneut mit **49.900 m²** bzw. 33 % auf **Platz 1.** Sie kann die Führungsrolle noch halten, obwohl die Branche um 11 Prozentpunkte – und damit am deutlichsten von allen Segmenten – an Bedeutung verliert (H1 2020: 44 % bzw. 44.100 m²).

24 der 69 Vertragsabschlüsse und damit rund 35 % entfallen auf diese Branche. Hierzu gehören auch zwei der 5 Top-Abschlüsse mit insgesamt ca. 20.000 m² bzw. rund 40 % (Rudolph Logistik und ASM Logistik).

Auf **Platz 2** folgt aktuell der **Handel** mit **46.800 m²** Flächenumsatz bzw. 31 % (H1 2020: lediglich 16.300 bzw. 16 %). In den Halbjahren H1 2018 und H1 2019 war der Handel noch erstplatziert (H1 2018: 40.270 m² bzw. 41 %; H1 2019: 40.400 m² bzw. 38 %).

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum München nach Branchen H1/2021



Rund 66 % **(31.000 m²)** des Flächenumsatzes der Branche Handel entfiel auf den **Online-Handel** zuzuschreibende Unternehmen und lediglich 34 % auf den **„analogen" Handel (15.800 m²).** Dies stellt einen deutlichen Unterschied zum Vorjahr dar, in welchem lediglich mit **3.800 m²** bzw. 23 % des Handels auf den **E-Commerce** entfielen und mit 12.500 m² 77 % auf den analogen Handel.

Insgesamt 19 aller Vertragsabschlüsse in H1 2021 entfallen auf die übergeordnete Kategorie Handel (27 %), hiervon 13 auf konventionelle Händler (68 %) und 6 Abschlüsse auf Händler der Kategorie des E-Commerce (32 %). Dabei stellt KP Family mit 12.500 m² den größten Abschluss in den vergangenen sechs Monaten.

Auf **Rang 3** liegt **Industrie/Produktion** mit insgesamt **40.500 m²** (27 %). Kommend von Rang zwei in H1 2020 mit 34.600 m² bzw. 35 % hat die Branche 8 Prozentpunkte eingebüßt. 17 Abschlüsse sind dieser Branche zuzurechnen (25 %) wovon zwei zu den Top-Abschlüssen zählen (KLG Klotz Grassinger und Beckman Coulter GmbH).

Das **Schlusslicht** bildet die Sammelkategorie **„Sonstiges"** (9 Abschlüsse bzw. 13 %) mit 9 % bzw. **12.600 m²**, ebenfalls vom letzten Platz kommend mit 4.600 m² bzw. 5 % in H1 2020.

Flächenumsatz nach Größenklassen H1 2021

Wie im Vorjahreszeitraum sind **Großflächen** ab **5.000 m²** mit **51.700 m²** (34 %) für den Löwenanteil des Umsatzes verantwortlich (H1 2020: Rang eins in H1 2020 mit 40 % bzw. 40.200 m²).

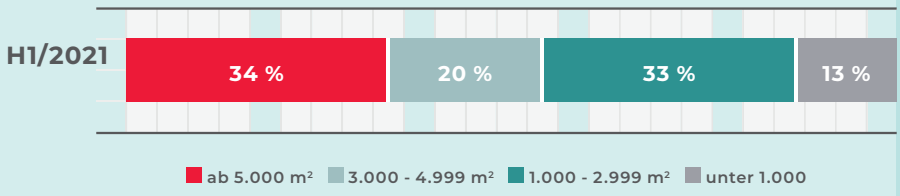
Lediglich 6 der insgesamt 69 Abschlüsse sind in dieser Größenklasse aktuell zum Tragen gekommen (9 %). Alle 5-Top Abschlüsse entfallen auf dieses Segment.

Nur knapp dahinter **zweitplatziert** waren Flächen zwischen **1.000 m² und 2.999 m²** mit einem Anteil von 33 % bzw. **49.100 m²** (H1 2020 ebenfalls zweitplatziert mit 27.650 m² bzw. 28 %). Das Segment konnte somit um 5 Prozentpunkte zulegen. Auch entfallen die zweitmeisten Abschlüsse mit 27 von 69 (bzw. 39 %) in diese Kategorie.

Drittplatziert sind **mittelgroße Flächen** zwischen **3.000 und 4.999 m²** mit 20 % bzw. **29.400 m²**. Sie waren im Vorjahreszeitraum ebenfalls drittplatziert mit 24 % bzw. 23.460 m² und haben aktuell um 4 Prozentpunkte an Bedeutung eingebüßt. Auf diese Kategorie entfallen 8 der 69 Abschlüsse (12 %).

Den **Finalisten** stellen die **Kleinstflächen** unter **1.000 m²** mit einem Anteil von 13 % bzw. **19.600 m²**, kommend von 8 % bzw. 8.200 m². Sie waren auch in den Vorjahren letztplatziert, konnten allerdings ihren absoluten Umsatz – aktuell mehr als doppelt so hoch verglichen zum Vorjahr – wie auch den relativen Umsatz (+ 5 Prozentpunkte) deutlich steigern. Sie vereinen mit 28 von 69 (40 %) die höchste Anzahl an Vertragsabschlüssen auf sich.

Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum München H1/2021



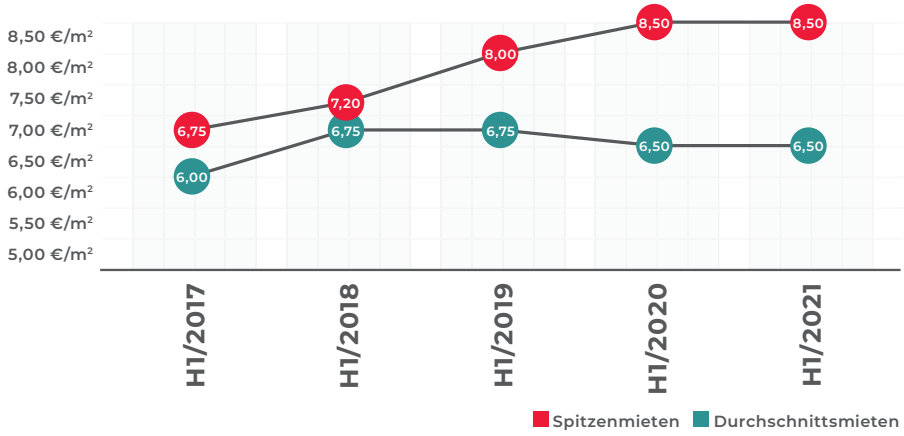
Mehr Raum für Analysen.

Mietpreise (Spitzen- und Durchschnittsmiete)

Die **Spitzenmiete** verharrt auf ihrem vorläufigen Hoch aus dem Vorjahreszeitraum von **8,50 €/m²**, übertrifft aber den 5-Jahresschnitt (7,79 €/m²) um 9,1 %. In der Betrachtung der vergangenen fünf ersten Halbjahre ist sie in drei von fünf Vergleichszeiträumen gestiegen: Stagnation bei 6,75 €/m² in H1 2017, Zuwachs um 6,7 % auf 7,20 €/m² in H1 2018; deutlicher Zuwachs im zweistelligen Bereich mit 11,1 % auf 8,00 €/m² H1 2019 und damit die höchste Verteuerung in der Betrachtung; Verteuerung um 6,3 % auf 8,50 €/m² in H1 2020.

Auch die **Durchschnittsmiete** verharrt auf ihrem Vorjahresniveau von **6,50 €/m².** In H1 2018 und H1 2019 lag die Durchschnittmiete noch bei 6,75 €/m², bevor sie H1 2020 auf 6,50 €/m² um 3,7 % zurückging. Der aktuelle Wert liegt auf dem Niveau des 5-Jahresschnitts, welcher auch bei 6,50 €/m² liegt.

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum München H1/2021

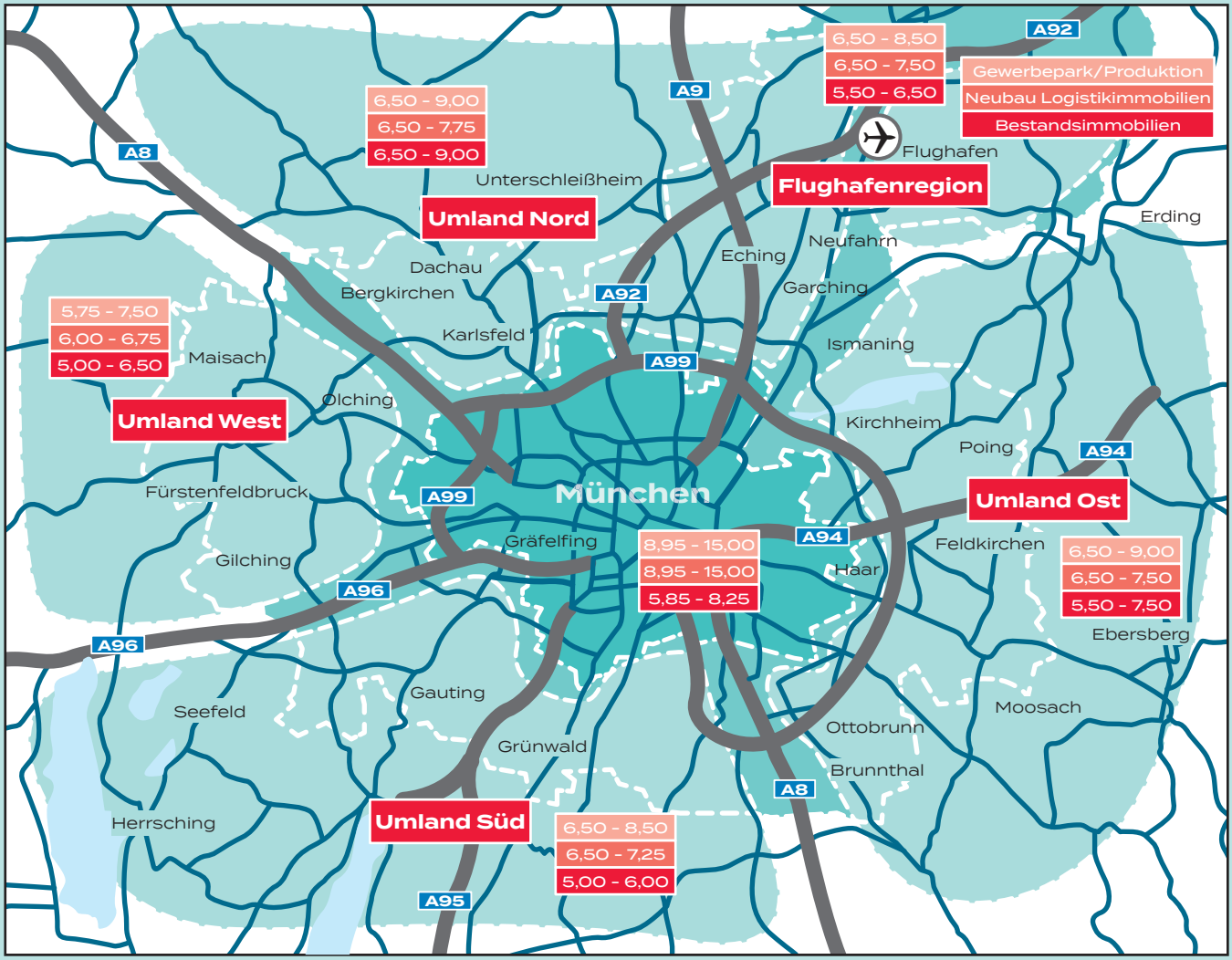


WESENTLICHE UMSATZBRINGER:

Name des Unternehmens	Ort	Flächenumsatz	Art	Branche
KP Family/ Babyartikel.de	Reichertshofen (Nord)	ca. 12.500 m²	Neubau	E-Commerce
Rudolph Logistik	Langenbruck (Nord)	ca. 12.000 m²	Neubau	Logistik/Spedition
ASM Logistics	Gauting (West)	ca. 8.000 m²	Neubau-BTS	Technologie
KLG Klotz Grassinger	Maisach (West)	ca. 6.500 m²	Bestand/Neubau (Anbau)	Industrie/Produktion Pharma)
Beckman Coulter GmbH	Baierbrunn (Süd)	ca. 5.300 m²	Bestand	Industrie/Produktion

REALOGIS

Logistikimmobilienmarkt München: Mietpreisspannen H1 2021 (€/m²)



* Marktgebiet Großraum München

Die bayerische Landeshauptstadt München zählt im internationalen Vergleich zu den führenden Wirtschaftsmetropolen und ist geprägt von einer breiten und ausgewogenen Wirtschafts- und Branchenstruktur. Als Teilmarkt definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen in einem Radius von ca. 50 km rund um München. Geografisch im Herzen Europas gelegen verfügt der Großraum München über eine leistungsstarke Verkehrsinfrastruktur inklusive acht Autobahnen (A8, A9, A92, A94, A95, A96, A995 und A99), Flughafen sowie Gütertransport auf der Schiene.

Mehr Raum für Analysen.

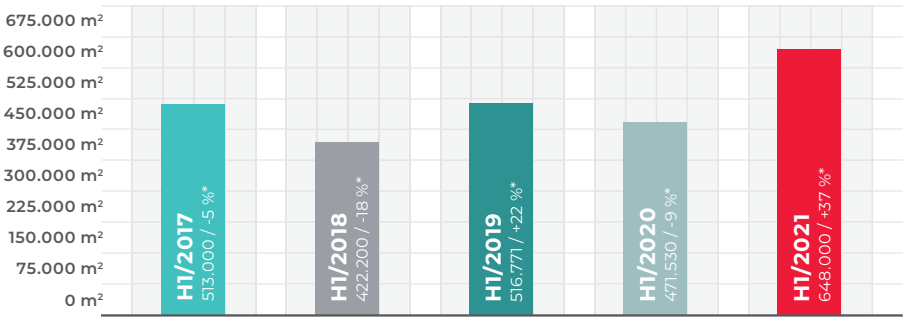
Marktbericht Industrie- und Logistikimmobilien Nordrhein-Westfalen H1 2021

- **NRW: + 37 % Umsatzplus, +26 % über 5-Jahresschnitt**
- **Düsseldorf setzt deutliches Zeichen**
- **Köln: + 209 % Umsatz**
- **Ruhrgebiet weiterhin auf hohem Niveau**
- **NRW: Handel im Branchenranking vor Logistik**
- **Spitzen- und Durchschnittsmieten verteuern sich**
- **Prognose: bis zu 1,1 Mio. m² Flächenumsatz im Gesamtjahr 2021 möglich**

Die drei Top-Märkte für Industrie- und Logistikimmobilien in NRW zur Miete oder Eigennutzung blicken unserer Analyse nach auf ein **äußerst erfolgreiches** erstes Vermietungshalbjahr 2021 zurück.

Der von allen Marktteilnehmern erzielte Flächenumsatz in den Metropolregionen Köln, Düsseldorf und dem Ruhrgebiet liegt bei **648.000 m²**, womit sowohl der Vorjahreswert von 471.530 m² um rund 37 % als auch der 5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre mit 514.300 m² um **26 % jeweils deutlich übertroffen** wurden. Das erste Halbjahr 2021 verzeichnet zudem den höchsten prozentualen Zuwachs seit 2015, der zuvor mit 517.000 m², kommend von 397.000 m² aus H1 2014, bei 30 % am höchsten lag.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien in Nordrhein-Westfalen



Copyright: Realogis

*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

Flächenumsatz nach Regionen 2021

Erneut ist das **Ruhrgebiet hauptverantwortlich** für das gute Ergebnis. Mit 45 % bzw. **290.000 m²** ist fast jeder zweite Quadratmeter des Halbjahresumsatzes hier getätigt worden. Zudem haben wir im Ruhrgebiet den größten Vertragsabschluss registriert, wonach Levis 70.000 m² in Dorsten in einem Build-to-Suit Neubauobjekt abgeschlossen hat.

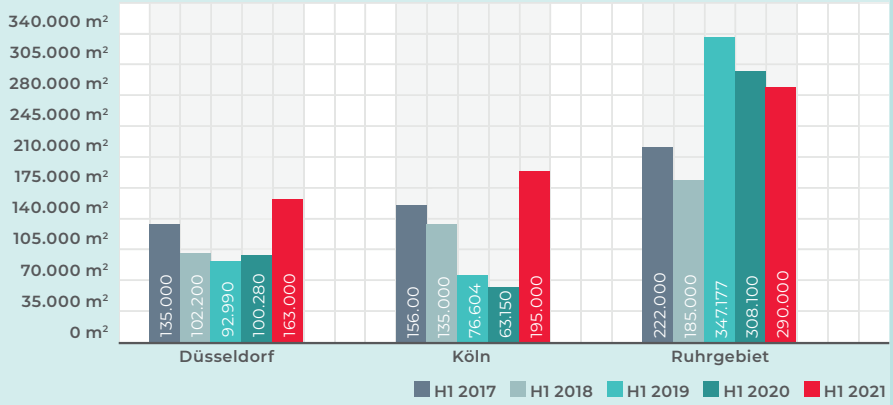
Allerdings hat das Ruhrgebiet relativ betrachtet an Einfluss verloren. Im Vorjahreszeitraum waren hier noch zwei von drei Quadratmetern vermietet worden (65 % bzw. 308.100 m²). Damit büßt die Region von den drei Submärkten in NRW mit -21 Prozentpunkten am anteiligen Flächenumsatz am deutlichsten ein.

Dahingegen konnte die **Metropolregion Köln** deutlich zulegen, die noch im Vorjahreszeitraum mit einem Anteil von 13 % bzw. 63.150 m² den geringsten Umsatz aufwies. Aktuell hat die Region um 17 Prozentpunkte auf einen Anteil von 30 % bzw. **195.000 m²** zugelegt, was einer **Verdreifachung des absoluten Flächenumsatzes** entspricht. Damit liegt Köln vor dem in H1 2020 zweitplatzierten Düsseldorf. Für das Ergebnis mitverantwortlich ist der Abschluss von WEG in einem 50.000 m² großen Build-to-Suit Neubauobjekt in Kerpen.

Drittplatziert ist Düsseldorf mit einem Anteil von 25 % bzw. **163.000 m²**. Damit kann Düsseldorf im Vorjahresvergleich um 4 Prozentpunkte zulegen (kommend von 100.280 m² bzw. 21 %).

Den größten Abschluss stellt hier die Anmietung des Logistikers Goodcang in Mönchengladbach mit 32.000 m² in einem Bestandsobjekt dar.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien in Nordrhein-Westfalen nach Regionen



Copyright: Realogis

Mehr Raum für Analysen.

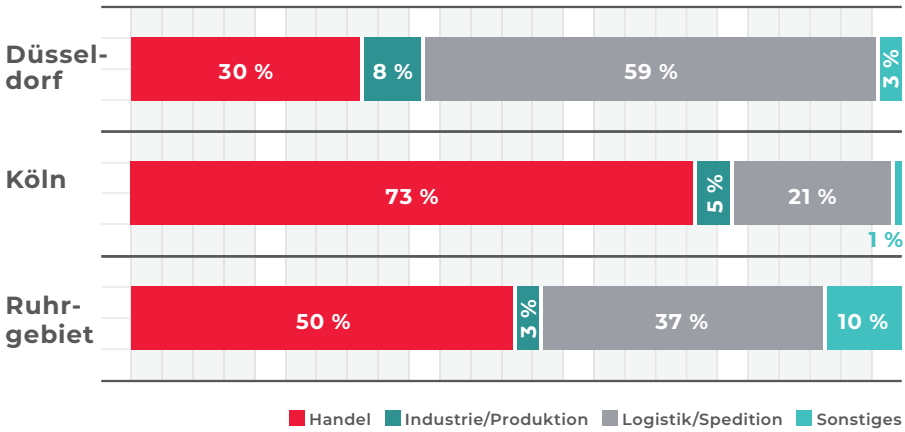
Flächenumsatz nach Branchen H1 2021

Der **Handel** ist in H1 2021 mit einem Anteil von **52 % bzw. 336.250 m²** der Spitzenreiter im Branchenvergleich. Im Vorjahreszeitraum noch zweitplatziert mit 37 % bzw. 176.100 m² kann er mit der Zunahme um 15 Prozentpunkte den stärksten Zuwachs unter allen Segmenten verbuchen. Zu den größten Mietvertragsabschlüssen der Branche zählen Levis mit 70.000 m² im Ruhrgebiet sowie WEG mit 50.000 m² und Lekkerland mit 30.000 m², beide in Kerpen.

Auf dem **zweiten Rang** liegt die zuvor erstplatzierte Branche **Logistik/Spedition** mit einem Anteil von **38 % bzw. 244.420 m²** (H1 2020: 52 % bzw. 245.400 m²), die um -14 Prozentpunkte nachgegeben hat. Großdeals in diesem Segment waren Godcang mit 32.000 m² und Yusen mit 20.000 m², beide im Marktgebiet Düsseldorf.

Es folgen die Sammelkategorie **„Sonstiges“** mit einem Anteil von **5 % bzw. 35.840 m²** kommend von 18.400 m² bzw. 4 % (+1 Prozentpunkt) sowie die Branche **Industrie/Produktion**, die lediglich einen Anteil von **5 % bzw. 31.490 m²** stellt (kommend von 31.600 m² bzw. 7 % in H1 2020) und 2 Prozentpunkte einbüßt.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien in Nordrhein-Westfalen H1/2021 nach Branchen



Copyright: Realogis

Mietpreise (Spitzen- und Durchschnittsmiete)

Düsseldorf weiterhin teuerster Standort

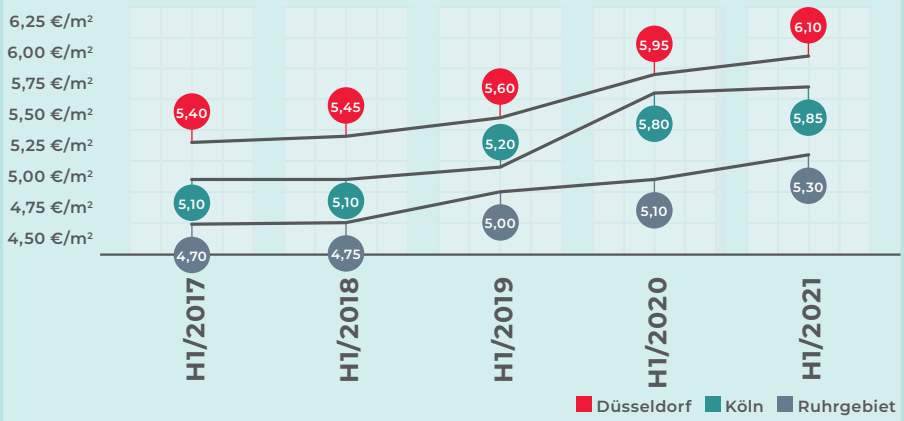
Von allen drei NRW-Submärkten liegt der **Düsseldorfer Logistik- und Industriemarkt** weiterhin sowohl bei den Spitzen – **als auch bei den Durchschnittsmieten am höchsten** mit 6,10 €/m² (+ 2,5 % kommend von 5,95 €/m² in H1 2020) bzw. 5,05 €/m² (+2,0 % kommend von 4,95 €/m² in H1 2020). Dahinter liegen die Spitzen- und Durchschnittsmietpreise in **Köln** mit 5,85 €/m² (+0,9 % kommend von 5,80 €/m²) bzw. 4,70 €/m² (+2,2 % kommend von 4,60 €/m²) um 4 % bzw. 7 % niedriger. Den **höchsten Mietpreiszuwachs** wies das **Ruhrgebiet** auf, welches weiterhin den **preiswertesten Submarkt** darstellt. Hier sind die Spitzenmieten um 3,9 % auf 5,30 €/m² gestiegen (kommend von 5,10 m²/m²) und die Durchschnittsmieten um 3,8 % auf 4,10 €/m², kommend von 3,95 €/m².

Ausblick

Mit Blick auf das **Gesamtjahresergebnis** in den Top-Märkten in NRW gehen wir davon aus, dass das zweite Halbjahr **nicht an die Dynamik** der ersten sechs Monate heranreichen wird. Wir erleben, dass Unternehmen ihre Entscheidungen aufschieben und abwarten, wie sich die Pandemie und daraus resultierende Maßnahmen weiterentwickeln. Auch wird aus unserer Beobachtung das Ergebnis der ausstehenden **Bundestagswahl** und die zukünftige Regierungsstruktur abgewartet.

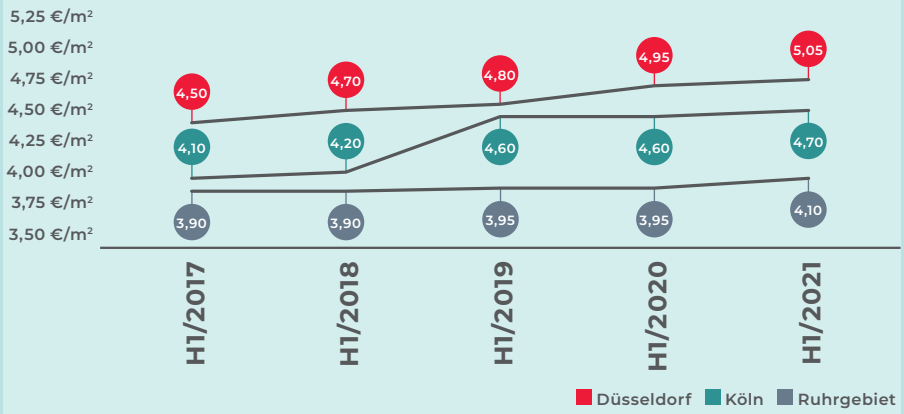
Somit gehen wir von einem Gesamtflächenumsatz bis Jahresende von **maximal 1,1 Millionen m²** aus, wozu **Düsseldorf ca. 220.000 m², Köln ca. 280.000 m²** und das **Ruhrgebiet zwischen 550.000 bis 600.000 m²** beitragen werden.

Spitzenmieten für Industrie- und Logistikimmobilien in Nordrhein-Westfalen



Copyright: Realogis

Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien in Nordrhein-Westfalen



Copyright: Realogis

Mehr Raum für Analysen.

Teilmarkt Düsseldorf: Industrie- und Logistikimmobilienmarkt setzt deutliches Zeichen

Das erste Halbjahr ist für den **Düsseldorfer** Industrie- und Logistikimmobilienmarkt zur Miete und Eigennutzung **sehr erfolgreich** gelaufen. Die Metropolregion weist mit einem **Zuwachs von 63 %** auf aktuell **163.000 m²** (kommend von 100.280 m²) den **höchsten prozentualen Zuwachs** und den zweithöchsten Flächenumsatz im Halbjahresvergleich auf. Nur der Flächenumsatz des Rekordhalbjahres H1 2015 lag um etwa 35 % höher (mit einem Umsatz von 220.000 m²). Zudem ist in den ersten sechs Monaten der 5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre in Höhe von 118.700 m² um deutliche 37 % übertroffen worden.

In den letzten fünf Jahren kratzte das Umsatzergebnis– mit Ausnahme des Vergleichszeitraumes 2027 – an der 100.000er Marke. Hier hat der Düsseldorfer Markt aktuell **ein deutliches Zeichen** gesetzt und verzeichnet sein **bestes Ergebnis der vergangenen fünf Jahre.**

Ursächlich für das starke Abschneiden sind auch die Top-Deals von Goodcang mit 32.000 m² und CocaCola mit 15.000 m² in Mönchengladbach sowie Yusen in Düsseldorf mit 20.000 m², welche durchgehend deutlich größere Flächen aufwiesen als die des Vorjahreszeitraumes (Bohnen Logistik in Mönchengladbach mit 11.315 m²; Yusen Logistics in Düsseldorf/Langenfeld mit 11.240 m² und TPLink in Düsseldorf mit 9.188 m²).

Branchenranking: Logistik erneut vorn – Industrie/Produktion seit fünf Jahren rückläufig

In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres konnte die **Branche Logistik/Spedition** mit einem Anteil von **59 % bzw. neu vermittelten 96.170 m²** zur Miete oder Eigennutzung ihre **Führungsrolle** weiter ausbauen. Der Zuwachs um +14 Prozentpunkte stellt den stärksten aller Branchen dar (H1 2020: von 45 % bzw. 45.100 m²). Ursächlich hierfür sind die beiden Top-

WESENTLICHE UMSATZBRINGER:

Name des Unternehmens	Branche	Flächenumsatz	Art	Marktgebiet
Goodcang	Logistik	32.000 m²	Bestand	Mönchengladbach
Yusen	Logistik	20.000 m²	Neubau BTS	Düsseldorf
CocaCola	Handel	15.000 m²	Bestand	Mönchengladbach

Deals von Goodcang und Yusen, die zusammen allein 52.000 m² beisteuern (bzw. 54 % des Umsatzes der Kategorie Logistik/ Spedition im Düsseldorfer Marktgebiet).

Auf Rang zwei liegt – wie im Vorjahreshalbjahr – der **Handel** mit einem Flächenumsatz von **30 % bzw. 48.900 m²** (-5 Prozentpunkte). Zuletzt war die Branche in den Vorjahreshalbjahren 2018 und 2019 erstplatziert (H1 2018: Anteil 47 % bzw. 48.000 m²; H1 2019: Anteil 53 % bzw. 49.300 m²)

Auf dem **dritten Rang** im Branchenranking liegt **Industrie/ Produktion** mit einem Anteil von **8 % bzw. 13.000 m²** (-2 Prozentpunkte), die in den vergangenen Jahren sowohl hinsichtlich des Flächenumsatzes als auch des Anteils **an Bedeutung verloren** hat (H1 2017: Anteil von 26 % bzw. 35.100 m²; H1 2018: Anteil von 28 % bzw. 28.600 m²; H1 2019: Anteil von 11 % bzw. 10.200 m²; H1 2020: Anteil von 10 % bzw. 10.300 m²; H1 2021: Anteil von 8 % bzw. 13.000 m²).

Die Sammelkategorie **„Sonstiges“** stellt mit einem **Anteil von 3 % bzw. 4.890 m²**, kommend von 10 % bzw. 10.200 m² in H1 2020 das **Schlusslicht**, wie auch im Vorjahreszeitraum, und verzeichnet mit -7 Prozentpunkten den deutlichsten Rückgang unter allen Branchen.

Spitzen- und Durchschnittsmiete erzielen Höchstwerte

Die **Spitzenmiete** erreicht H1 2021 mit einem **Zuwachs von 2,5 % auf 6,10 €/m²** ihren vorläufigen **Höchstwert.** Dieser Zuwachs ist der dritthöchste der letzten fünf ersten Halbjahre, höher waren nur H1 2020 mit einem Zuwachs um 6,3 % auf 5,95 €/m² kommend von 5,60 €/m² sowie H1 2019: Zuwachs um 2,8 % auf 5,60 €/m² kommend von 5,45 €/m². Der 5-Jahresschnitt in Höhe von 5,70 €/m² ist aktuell um 7 % übertroffen worden.

Auch die **Durchschnittsmiete** erreichte H1 2021 ihren vorläufigen **Höchstwert in Höhe von 5,05 €/m²** (Zuwachs um 2 %). Im 5-Jahresvergleich ist dies jedoch nur der vierthöchste Anstieg, so verteuerten sich beispielsweise die Durchschnittsmieten in H1 2018 um 4,4 % auf 4,70 €/m² (höchster Zuwachs) und H1 2020 um 3,1 % auf 4,95 €/m².

Mehr Raum für Analysen.

Teilmarkt Köln: +209% – Köln verdreifacht Flächenumsatz

Köln kann das **schwache Vorjahreshalbjahr** unserer Beobachtung nach **deutlich ausgleichen**. Nachdem in H1 2020 der Flächenumsatz um 18 % auf 63.150 m² zurückging, legt der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt zur Miete und Eigennutzung von Januar bis Juni 2021 **um 209 % zu**. Mit **195.000 m²** kann er seinen Flächenumsatz somit **mehr als verdreifachen**. Damit fährt der Logistikmarkt sein **stärkstes Ergebnis aller Zeiten** ein und liegt immer noch deutliche 25 % über dem bisherigen Rekordhalbjahr H1 2017 mit 156.000 m². Der Zuwachs von 209 % ist der höchste registrierte Zuwachs im Halbjahresvergleich, zuvor war dies H1 2017, als der Flächenumsatz auf 156.000 m² stieg, kommend von 60.000 m² in H1 2016 (Zuwachs um 160 %).

Entscheidend zum Ergebnis beigetragen haben die beiden Top-Abschlüsse von WEG (50.000 m²) und von Lekkerland (30.000 m²) in Kerpen.

Gleichzeitig ist der 5-Jahresschnitt von 125.150 m² um deutliche 56 % übertroffen worden. Die **ersten Halbjahre** der vergangenen fünf Jahre gestalteten sich **in Köln recht volatil**, was an den stark schwankenden Flächenumsätzen erkennbar ist: H1 2017 Zuwachs um 160 % auf 156.000 m², kommend von 60.000 m²; H1 2018 Rückgang um 13 % auf 135.000 m²; H1 2019 Einbruch um 43 % auf 76.600 m²; H1 2020 weiterer Rückgang um 18 % auf 63.150 m² und H1 2021 extremer Zuwachs um 209 % auf 195.000 m².

Drei von vier Quadratmeter: Handel stärkster Flächenabnehmer in Köln

Die erneut **stärkste Branche** und hauptverantwortlich für das starke Halbjahresergebnis ist der **Handel**. In H1 2021 vereint er mit einem Anteil von **73 % bzw. 142.350 m²** den Großteil der abgenommenen Flächen auf sich. Somit entfallen fast **drei von vier Quadratmetern** auf diese Branche, welche von allen Branchen im Vorjahresvergleich mit +25 Prozentpunkten

WESENTLICHE UMSATZBRINGER:

Name des Unternehmens	Branche	Flächenumsatz	Art	Marktgebiet
WEG	Handel	50.000 m²	Neubau BTS	Kerpen
Lekkerland	Handel	30.000 m²	Neubau BTS	Kerpen
E-Commerce	Handel	7.600 m²	Bestand	Köln

am deutlichsten zulegen konnte (in H1 2020 entfielen mit einem Anteil von 48 % bzw. 30.100 m² fast jeder zweite Quadratmeter auf den Handel). Absolut betrachtet, hat sich der **Flächenumsatz der Branche Handel** von H1 2020 mit 30.100 m² auf aktuell 142.350 m² **mehr als vervierfacht** (+372 %).

Alle drei Top-Deals entfallen auf die Branche Handel: Insgesamt 87.600 m² bzw. 62 % des Flächenumsatzes des Kölner Marktes akkumulieren die Vertragsabschlüsse WEG (50.000 m²), Lekkerland (30.000 m²) und ein Unternehmen aus dem Bereich des E-Commerce (7.600 m²).

Zweitstärkste Branche ist Logistik/Spedition mit einem Anteil von **21 % bzw. 40.950 m²**, kommend von 13.050 m² bzw. 21 % aus H1 2020. Allerdings liegt ihr Potenzial deutlich hinter den Halbjahren H1 2018 (Anteil von 76 % bzw. 102.600 m²) und H1 2019 (Anteil von 66 % bzw. 50.500 m²) zurück.

Mit -14 Prozentpunkten verliert die Branche **Industrie/Produktion** am deutlichsten an Bedeutung, kommend von 19 % in H1 2020 bzw. 11.790 m². Mit einem Anteil von **5 % bzw. 9.750 m²** liegt sie jedoch noch vor der Sammelkategorie **„Sonstiges“** (Anteil von **1 % bzw. 1.950 m²**), kommend von 13 % in H1 2020 bzw. 8.200 m²; die -12 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verliert.

Geringe Verteuerung der Spitzenmiete

Nach dem deutlichen Spitzenmietanstieg aus dem Vorjahreszeitraum in Höhe von 11,5 % auf 5,80 €/m² in H1 2020, kommend von 5,20 €/m², steigt die **Spitzenmiete** aktuell leicht um **0,9 % auf 5,85 €/m²**. Nichtsdestotrotz ist dies der **vorläufige Höchstwert** und übertrifft den 5-Jahresschnitt von 5,41 €/m² um 8 %. Bis auf H1 2020 wiesen die ersten Halbjahre ausschließlich moderate Verteuerungen auf (H1 2017: Zuwachs um 2,0 % auf 5,10 €/m², kommend von 5,00 €/m²; H1 2018: Stagnation; H1 2019: Zuwachs um 2,0 % auf 5,20 €/m²; H1 2020: Zuwachs um deutliche 11,5 % auf 5,80 €/m²; H1 2021: Zuwachs um 0,9 % auf 5,85 €/m²).

Nach dem stagnierenden Mietpreis aus H1 2020 auf dem Niveau von H1 2019 in Höhe von 4,60 €/m², ist der **Durchschnittsmietpreis** in H1 2021 um **2,2 % auf 4,70 €/m²** angestiegen. Damit übertrifft die Durchschnittsmiete den 5-Jahresschnitt von 4,40 €/m² um 6 % und stellt den aktuellen Höchstwert dar. Im Gegensatz zur Spitzenmiete wies die Durchschnittsmiete ihre deutlichste Steigerung in H1 2019 auf (H1 2017: Stagnation bei 4,10 €/m²; H1 2018: Zunahme um 2,4 % auf 4,20 €/m²; H1 2019: stärkste Zunahme um 9,5 % auf 4,60 €/m²; H1 2020: Stagnation; H1 2021: Zunahme um 2,2 % auf 4,7 €/m²).

Mehr Raum für Analysen.

Teilmarkt Ruhrgebiet: Weiterhin auf hohem Niveau

Das Ruhrgebiet befindet sich mit einem Flächenumsatz von **290.000 m²** Industrie- und Logistikimmobilienflächen zur Miete und Eigennutzung im ersten Halbjahr 2021 und einem **Plus von 7 %** über dem 5-Jahresschnitt von 270.400 m² weiterhin auf hohem Niveau. Zu beobachten ist jedoch, dass sich die **fallende Tendenz des Vorjahres fortsetzt**. So beträgt der **Umsatzrückgang aktuell gegenüber dem Vorjahr 6 %** (H1 2020: 308.100 m²), davor lag die Differenz bei -11 %, kommend von 347.000 m² in H1 2019.

Ruhrgebiet ist geprägt durch die Branchen Handel und Logistik/ Spedition

Unter den wichtigsten Branchen der Flächenabnehmer löst der **Handel** im ersten Halbjahr 2021 mit einem Anteil von **50 % bzw. 145.000 m²** sowie einem Plus von 14 Prozentpunkten (H1 2020: Anteil von 36 % bzw. 111.400 m²) die im Vorjahreszeitraum führende Branche Logistik/ Spedition ab. Allein die Top Deals von Levis (70.000 m²) und PicNic (17.000 m²) akkumulieren zusammen 87.000 m² bzw. 60 % des Umsatzes dieser Branche.

Logistik/Spedition büßt von allen Branchen mit -24 Prozentpunkten auf einen Anteil von aktuell **37 % bzw. 107.300 m²** am deutlichsten ein, kommend von 61 % bzw. 187.200 m² in H1 2020. Die Sammelkategorie **„Sonstiges“** erreicht einen Anteil von **10 % bzw. 29.000 m²** und **letztplatziert ist Industrie/Produktion** mit einem Anteil von **3 % bzw. 8.700 m²**.

Laut unseren Aufzeichnungen der vergangenen fünf ersten Halbjahren war Industrie/ Produktion nie führende Branche unter den Flächenabnehmern. Sie war stets dritt oder viertplatziert, der höchste Anteil lag in H1 2019 mit 23 % bzw. 79.850 m² vor.

Spitzen- und Durchschnittsmieten mit Höchstpreisen

Die **Spitzenmiete setzt die Verteuerung der Vorjahreshalbjahre mit +3,9 % auf 5,30 €/m² fort** und befindet sich aktuell auf dem **vorläufigen Höchstwert**. Der 5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre in Höhe von 4,97 €/m² wird um 7 % übertroffen.

Mit Ausnahme von H1 2017 (Stagnation bei 4,70 €/m²) ist die Spitzenmiete durchgehend gestiegen: H1 2018: Zuwachs um 1,1 % auf 4,75 €/m²; H1 2019: Zuwachs um 5,3 % auf 5,00 €/m² (stärkster Zuwachs); H1 2020: Zuwachs um 2,0 % auf 5,10 €/m² und H1 2021: Zuwachs um 3,9 % auf 5,30 €/m².

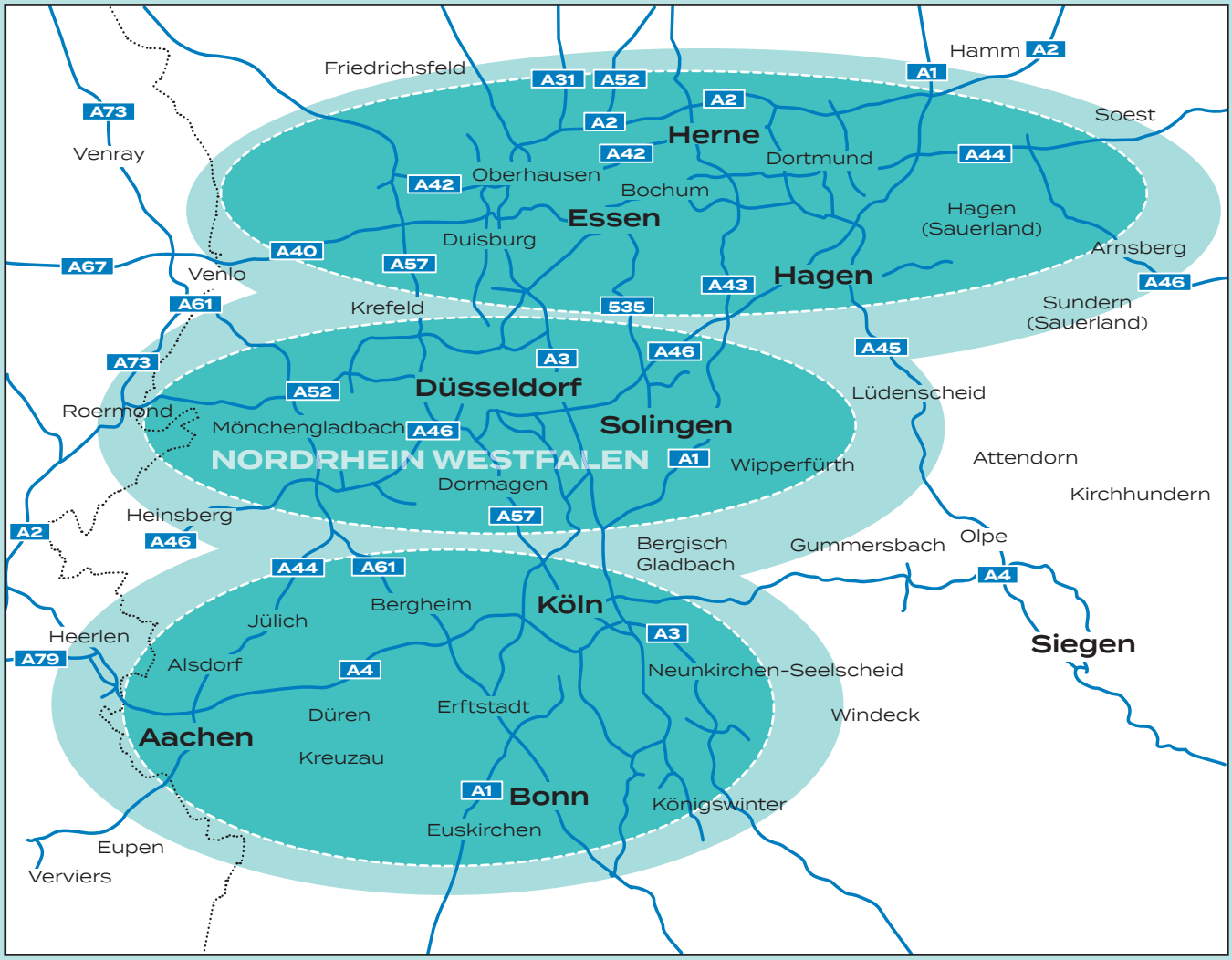
Auf Seiten der **Durchschnittsmiete** liegt eine im Vergleich zur Entwicklung der Spitzenmiete **geringere Dynamik** vor, wenngleich auch diese ihren **vorläufigen Höchstwert in Höhe von 4,10 €/m² erreicht (+3,8 %** vgl. zu Vorjahreszeitraum). In drei von fünf Jahren registrierten wir eine Stagnation des Durchschnittsmietpreises: H1 2017 Stagnation bei 3,90 €/m²; H1 2018: Stagnation; H1 2019: Zuwachs um 1,3 % auf 3,95 €/m²; H1 2020: Stagnation; H1 2021: Zuwachs um 3,8 % auf 4,10 €/m².

WESENTLICHE UMSATZBRINGER:

Name des Unternehmens	Branche	Flächenumsatz	Art	Marktgebiet
Levis	Handel	70.000 m²	Neubau BTS	Dorsten
MT Deutschland	Sonstiges	22.000 m²	Neubau BTS	Voerde
PicNic	Handel	17.000 m²	Bestand	Mülheim

REALOGIS

Logistikimmobilienmarkt Nordrhein-Westfalen



* Marktgebiet Nordrhein-Westfalen

Als Teilmärkte definiert Realogis die relevanten verfügbaren Lager-, Logistik-, Industrie- und Produktionsflächen in den Regionen: Ruhrgebiet sowie Düsseldorf / Mönchengladbach / Niederrhein und Köln / Bonn / Aachen.

Mehr Raum für Analysen.

Marktbericht zum Logistikmarkt der Wirtschaftsregion Stuttgart H1 2021

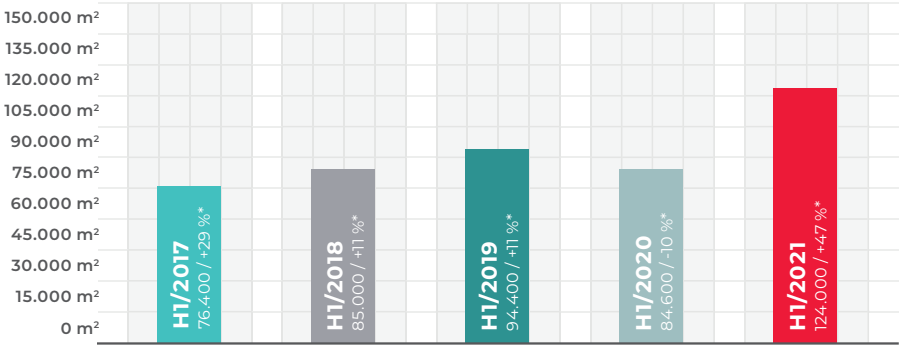
- **Gesamtflächenumsatz: 124.000 m²**
- **+ 46 % Flächenumsatz gegenüber Vorjahreszeitraum**
- **Überschreitung der 100.000er Marke erstmals wieder nach fünf Jahren**
- **Fast jeder zweite m² im Landkreis Ludwigsburg vermietet**
- **Handel erstmals größter Flächenabnehmer mit 40 %**
- **Flächenkategorie zwischen 5.001 bis 10.000 m² führend**
- **Spitzenmiete steigt um 12,3 % auf vorläufigen Spitzenwert von 7,30 €/m² ***
- **Prognose: Gute Nachfragesituation lässt auf höheres Jahresergebnis als 2020 hoffen**

Laut unserer jüngsten Analyse sind im ersten Halbjahr 2021 **124.000 m²** von allen Marktteilnehmern in Industrie- und Logistikimmobilienflächen zur Miete oder zur Eigennutzung in der Metropolregion Stuttgart** vermittelt worden. Damit hat Stuttgart sein **stärkstes erstes Halbjahr der vergangenen sieben Jahre** abgeschlossen. Der Abstand zum Vorjahreszeitraum beträgt rund 46 %.

Zum **Rekordergebnis** haben insbesondere die **beiden Großabschlüsse** eines E-Commerce-Unternehmens (20.800 m²) und der Parker Hannifin GmbH (7.083 m²) in Ludwigsburger Bestandsobjekte beigetragen. Der Markt überschreitet zudem erstmals wieder die **100.000er Marke**. Am nächsten kam H1 2019 mit 94.400 m², geprägt durch den Großabschluss durch Daimler im Rems-Murr-Kreis in Höhe von 42.000 m².
Das Ergebnis im H1 2020 lag bei 84.600 m² - am schwächsten performte das H1 2017 mit 76.400 m². Vor dem Hintergrund der schwächeren Vorjahreszeiträume wurde durch das halbjährige Spitzenergebnis des Stuttgarter Industrie- und Logistikmarktes der 5-Jahresschnitt der ersten Halbjahre von aktuell 92.880 m² um deutliche 34 % übertroffen.

In der 5-Jahres-Betrachtung fällt zudem auf, dass die Flächenumsätze der ersten Halbjahre ausgehend von 2017 durchgehend gestiegen sind und sich der 100.000er Marke stetig annäherten – bis zum ersten Halbjahr 2020, in welchem ein Corona-bedingter Rückgang in Höhe von 10 % vorlag.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien H1/2021 im Großraum Stuttgart



*Veränderung zum Vorjahreshalbjahr H1

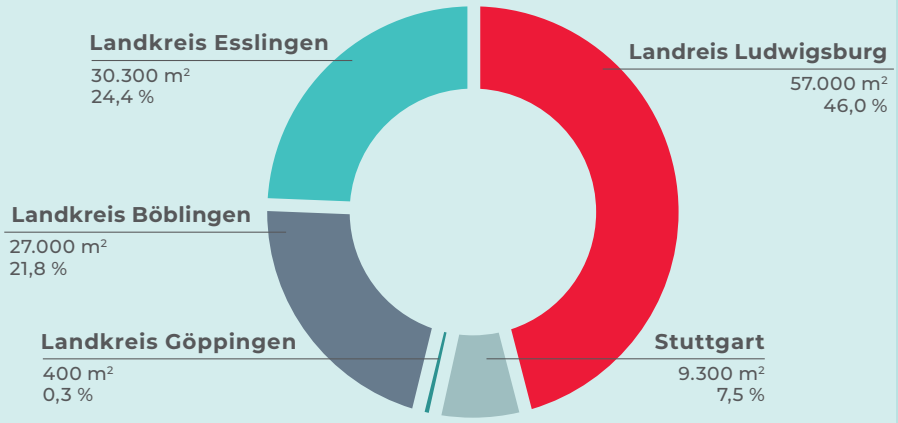
Flächenumsatz nach Regionen 2021

Den **höchsten Flächenumsatz** in den Monaten Januar bis Juni 2021 wies der **Landkreis Ludwigsburg** mit 57.000 m² bzw. 46 % auf. Fast jeder zweite neu vermittelte Quadratmeter liegt somit in dieser Region. Damit hat der Landkreis Ludwigsburg seinen Anteil aus dem Vorjahr um 12 Prozentpunkte ausgebaut und liegt erneut auf dem ersten Platz (kommend von 34 % bzw. 29.100 m² in H1 2020). Der Landkreis Ludwigsburg war im 5-Jahresvergleich bereits dreimal der Regionen-Sieger: H1 2018 (38.300 m² bzw. 45 %) sowie H1 2017 (34.100 m² bzw. 45 %). In H1 2019 reichte es mit 26.150 m² bzw. 28 % nur für den zweiten Rang. Ebenso in H1 2020 mit 29.100 m² bzw. 34 %.

Aktuell **zweitplatziert** ist der **Landkreis Esslingen**, welcher in den Monaten Januar bis Juli 30.300 m² bzw. 24 % zum gesamten Flächenumsatz beigesteuert hat. Damit verliert der in H1 2020 erstplatzierte Landkreis Esslingen von allen Regionen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit -18 Prozentpunkten am deutlichsten an Bedeutung (kommend von 43 % bzw. 36.100 m²). Mit ursächlich hierfür ist auch, dass lediglich einer der Top-Mietvertragsabschlüsse der ersten sechs Monate des laufenden Jahres auf diese Region entfiel (Metabowerke GmbH mit 3.580 m²).

Drittplatziert ist der **Landkreis Böblingen** mit einem Anteil von 22 % bzw. 27.000 m², der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit + 16 Prozentpunkten am stärksten zulegen kann (kommend von 4.700 m² bzw. 6 %). Das **Stuttgarter Stadtgebiet** belegt mit 9.300 m² in H1 2021 (bzw. 8%) **Rang vier** (H1 2020: 0 m²). Im **Landkreis Göppingen** sind nur 400 m² (unter 1 %) neu vermietet worden (H1 2020: 0 m²) und im **Rems-Murr-Kreis** hat in H1 2021 keine Flächenvermietung stattgefunden (H1 2020: 17 % bzw. 14.700 m²). Damit verliert der Rems-Murr-Kreis aktuell somit 17 Prozentpunkte, was den zweitstärksten Rückgang hinter dem Landkreis Esslingen markiert.

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart nach Regionen H1/2021



Mehr Raum für Analysen.

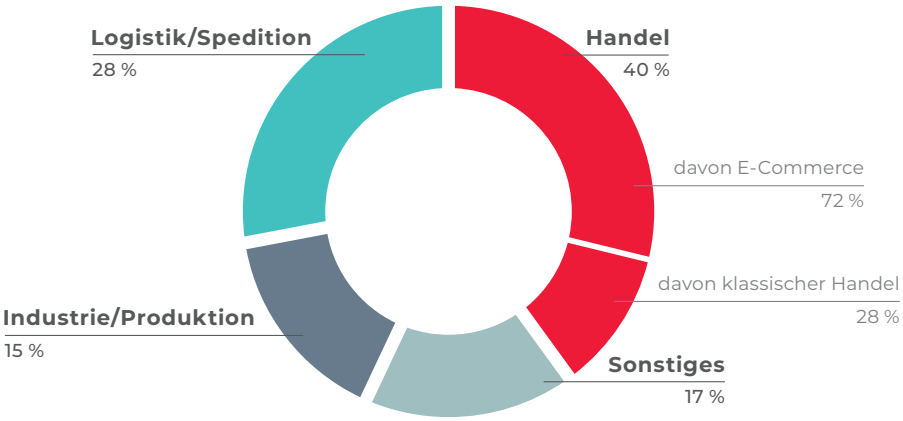
Flächenumsatz nach Branchen H1 2021

Erstmals seit 2017 ist der **Handel (inkl. E-Commerce) im Branchenvergleich führend**. Die im Vorjahreszeitraum mit lediglich 810 m² bzw. 1 % letztplatzierte Branche hat sich in H1 2021 mit einem Anteil von 40 % bzw. 49.400 m² an **die Spitze des Rankings** positioniert. Verantwortlich dafür ist die Anmietung eines E-Commerce-Unternehmens mit 20.800 m², knapp 42 % des Umsatzes der Branche entfallen auf diesen Abschluss. Differenziert man die Umsätze der Branche weiter, stammen 72 % bzw. 35.500 m² des Flächenumsatzes von **Online-Händlern** und nur 28 % bzw. 13.900 m² vom **klassischen Handel**.

Die **Branche Logistik/ Spedition** – in den vergangenen ersten Halbjahren seit H1 2017 durchgehend **führend** – stellt mit einem Anteil von 35.200 m² bzw. 28 % erstmals den **Vize-Sieger** und büßt mit -35 Prozentpunkten von allen Branchen am deutlichsten an Bedeutung ein (kommend von 53.610 m² bzw. 63 %).

Drittplatziert ist die Sammelkategorie **„Sonstiges“** mit einem Anteil von 17 % bzw. 21.000 m² (H1 2020: 840 m² bzw. 1 %) und das **Schlusslicht** bildet das **Segment Industrie/Produktion** mit einem Anteil von 15 % bzw. 18.400 m², das mit -20 Prozentpunkten hinter Logistik/ Spedition am zweitstärksten verliert (kommend von 35 % bzw. 29.340 m²).

Flächenumsatz von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart nach Branchen H1/2021



Flächenumsatz nach Größenklassen H1 2021

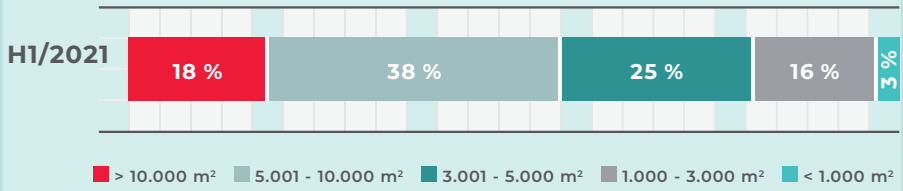
Der **größte Anteil** des Flächenumsatzes entfällt mit einem Anteil von 38 % bzw. 46.600 m² auf die Flächenkategorie zwischen **5.001 bis 10.000 m²**. Die im Vorjahresvergleichszeitraum zweitplatzierte Größenklasse gewinnt mit **+20 Prozentunkten** am deutlichsten an Bedeutung hinzu (kommend von 18 % bzw. 15.200 m² in H1 2020; absolut betrachtet wurde somit H1 2020 Wert mehr als verdreifacht).

Jeder **vierte** in H1 2021 vermittelte **Quadratmeter** entfällt auf das Flächensegment zwischen **3.001 und 5.000 m²** (25 % bzw. 30.900 m²). Damit legt diese Größenklasse mit +16 Prozentpunkten am **zweitstärksten** zu (kommend von 9 % bzw. 7.300 m² in H1 2020).

Die Kategorie der Großflächen ab **10.001 m²** stellt einen Anteil von 18 % bzw. 21.900 m². Im Vorjahresvergleich büßt diese Kategorie von allen mit -37 Prozentpunkten am deutlichsten an Bedeutung ein (in H1 2020 fiel noch mehr als jeder zweite Quadratmeter in diese Kategorie mit 55 % bzw. 46.500 m²).

Es folgen **Flächen ab 1.001 bis 3.000 m²** mit einem Anteil von 16 % bzw. 20.300 m² (H1 2020: 11 % bzw. 9.400 m², was einen Zuwachs von +5 Prozentpunkten darstellt) und Kleinstflächen unter **1.000 m²** mit einem Anteil von 3 % bzw. 4.300 m² (kommend von 7 % bzw. 6.200 m² verlieren sie 4 Prozentpunkte).

Abschlüsse nach Größenklassen von Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart H1/2021



Mehr Raum für Analysen.

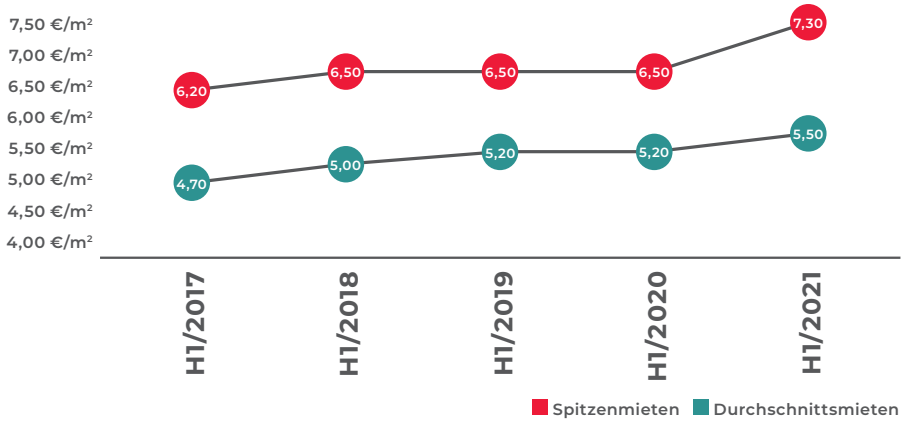
Mietpreise (Spitzen- und Durchschnittsmiete)

Die **Spitzenmiete** steigt in H1 2021 um deutliche 12,3 % auf ihren vorläufigen Spitzenwert in Höhe von **7,30 €/m²*** und übertrifft auch den 5-Jahresschnitt von 6,60 €/m² um 10,6 %. Somit gewinnt aktuell die Spitzenmiete, die bisher auf dem Niveau von H1 2018 stagnierte, deutlich an Dynamik und verzeichnet den stärksten Anstieg der letzten fünf Jahre.
Während sich die Spitzenmiete in H1 2017 um 6,9 % verteuerte (von 5,80 €/m² auf 6,20 €/m²) und in H1 2018 um 4,8 % auf 6,50 €/m², verharrte sie in den ersten sechs Monaten der Jahre 2019 und 2020 auf diesem Niveau.

Im Gegensatz dazu stieg die **Durchschnittsmiete** mit Ausnahme von H1 2017 und H1 2020 in den vergangenen fünf Jahren durchgehend, allerdings mit durchschnittlich rund 3 % Zuwachs seit H1 2017 insgesamt moderater als die Spitzenmiete (welche im Schnitt rund 4,8 % pro Jahr anstieg). In H1 2021 erreicht sie ihren vorläufigen Höchstwert von 5,50 €/m², was einem Zuwachs von 5,8 % verglichen zum Vorjahreszeitraum mit 5,20 €/m² entspricht. Die Durchschnittsmiete übertrifft den 5-Jahresschnitt von 5,12 €/m² um 7,4 %.

Der Abstand in Euro zwischen Durchschnitt- und Spitzenmiete ist den vergangenen Jahren mit 1,80 €/m² höher als in den Vorjahren (H1 2018 und H1 2019 bei 1,30 €/m²).

Spitzen- und Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien im Großraum Stuttgart H1/2021



Ausblick

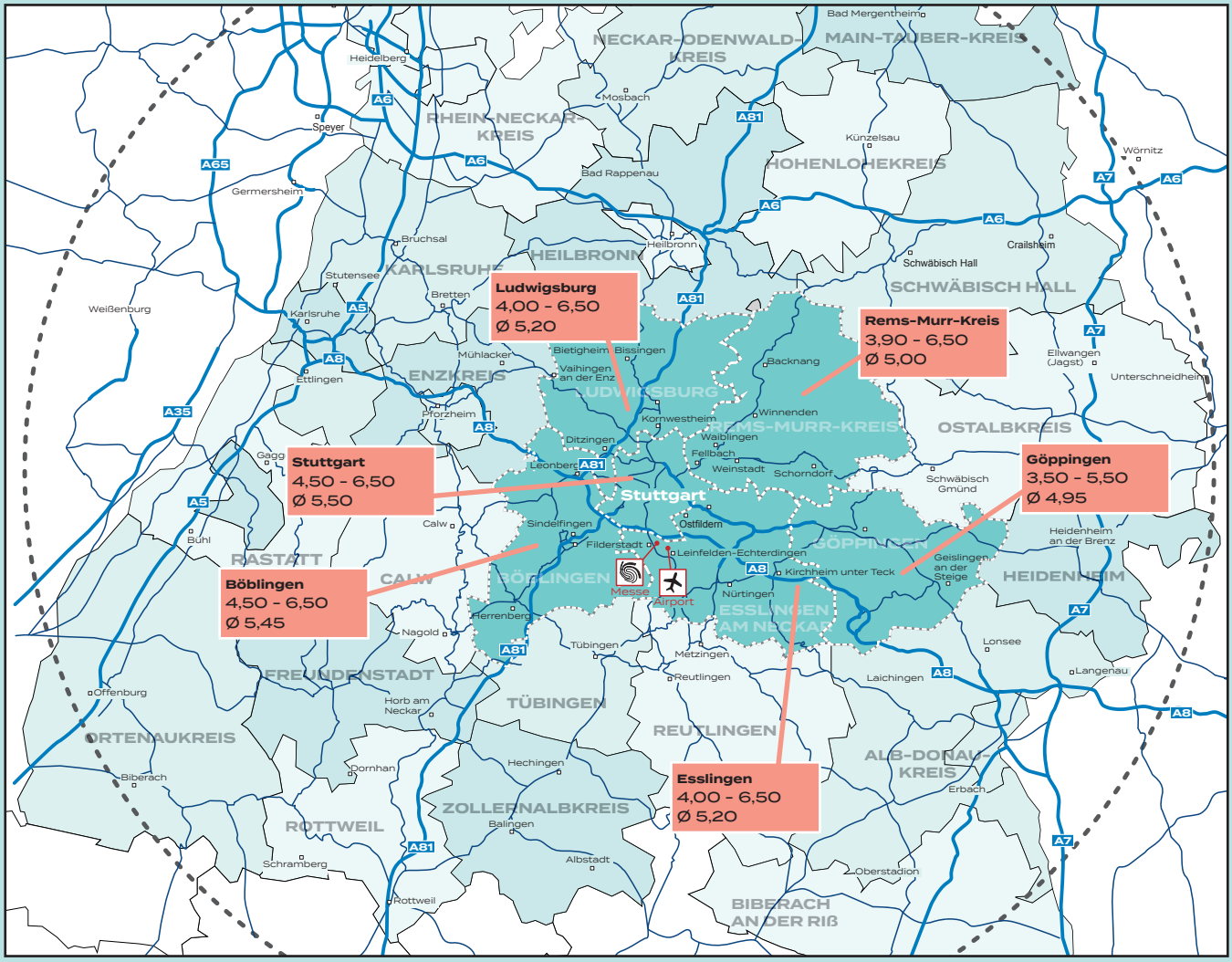
Wir erwarten eine **gute Nachfragesituation** in den Monaten **Juli bis Dezember 2021**, sodass der Gesamtflächenumsatz von rund 140.000 m² aus dem Vorjahr trotz des akuten Flächenmangels übertroffen werden kann.

WESENTLICHE UMSATZBRINGER:

Name des Unternehmens	Branche	Flächenumsatz	Art	Marktgebiet
Hofmeister GmbH	Handel (E-Commerce)	20.800 m²	Bestand	Ludwigsburg
Parker Hannifin GmbH	Produktion	7.000 m²	Bestand	Ludwigsburg
ZaSu Group GmbH	Logistiker	3.800 m²	Bestand	Böblingen
Metabowerke GmbH	Handel	3.580 m²	Bestand	Esslingen

REALOGIS

Logistikimmobilienmarkt Stuttgart: Mietpreisspannen H1/2021 (€/m²)

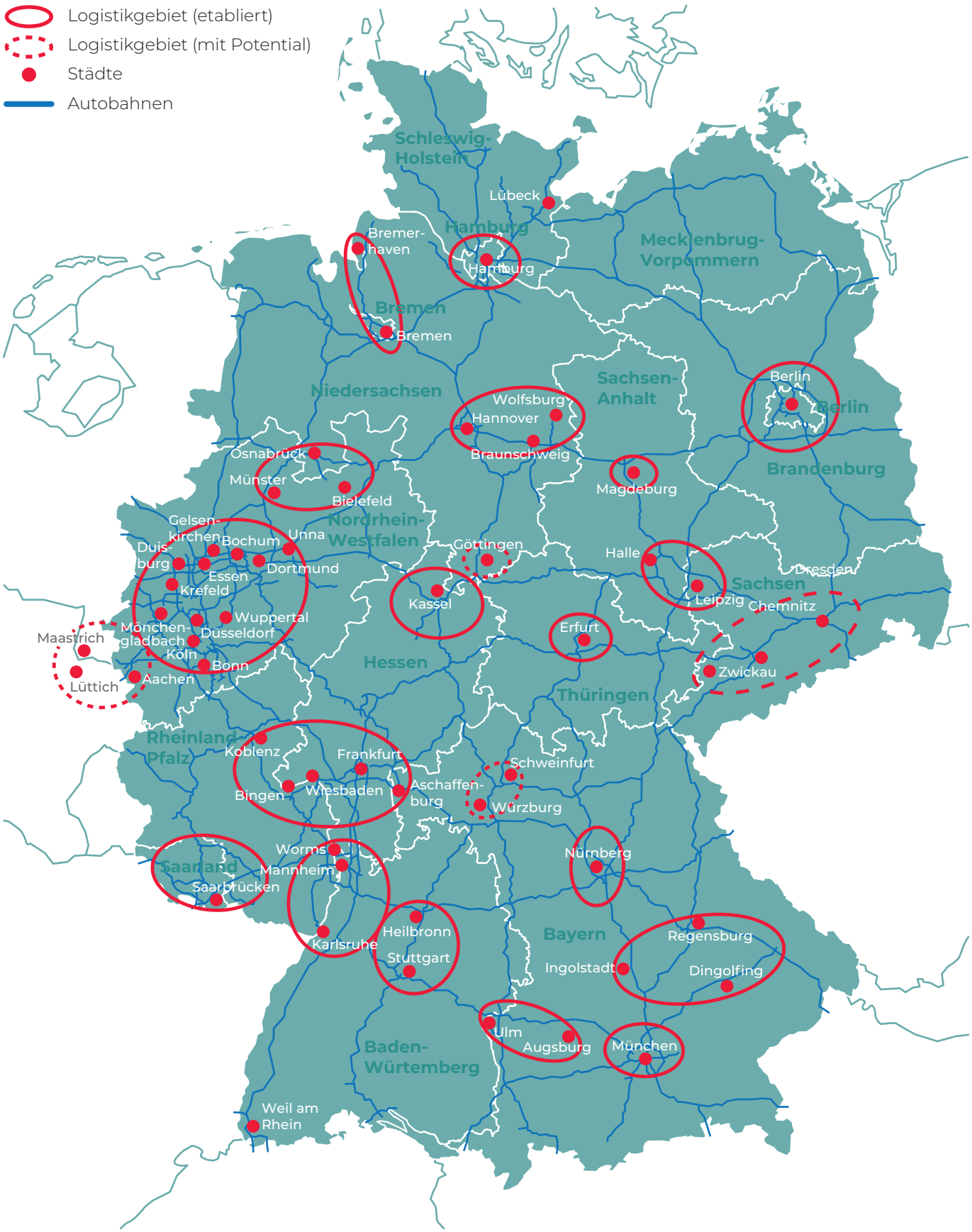


* Im Betrachtungszeitraum bezieht sich die Spitzenmiete von 7,30 €/m² auf eine bestimmte Vermietung einer Logistik-/Industriefläche mit ungewöhnlicher Nutzung. Aufgrund dieser stellt 7,30 €/m² einen Ausreißer dar, der nicht repräsentativ für den Gesamtmarkt ist, dennoch ist es die höchste beobachtete Spitzenmiete.

** **Zur Wirtschaftsregion Stuttgart zählen:** Stuttgart, Rems-Murr-Kreis, Landkreis Ludwigsburg, Landkreis Esslingen, Landkreis Böblingen und der Landkreis Göppingen.

Mehr Raum für Analysen.

Bedeutende Logistikmärkte im Überblick



REALOGIS

Mehr Raum. Für Ihr Unternhemen.

REALOGIS. DIE MÖGLICHMACHER

- **Seit 2005 der Pionier im Bereich Industrie und Logistikimmobilien in Deutschland**
- **Größte Datenbank der Branche mit über 100.000 Einträgen**
- **Über 1,5 Mio. m² vermittelter Fläche (2019 + 2020)**
- **7 regionale Niederlassungen**
- **Schnell, flexibel und absolut kundenorientiert**

Am Beginn jeder Geschäftsidee steht der perfekte Raum, in dem eine Unternehmensvision Gestalt annehmen kann. In der Industrie- und Logistikbranche gilt das ganz besonders. Wir haben bereits 2005 die Zeichen der Zeit erkannt und uns als erstes reines Immobilienunternehmen Deutschlands unter dem Namen REALOGIS auf genau diese Zielgruppen spezialisiert.

Heute ist REALOGIS nach wie vor eine eigentümergeführte, gesund gewachsene und krisensichere Unternehmensgruppe – und die klare Nr. 1 in Deutschland, wenn es um die Beratung und Vermittlung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken geht. Unsere rund 70 Immobilienprofis an 7 Standorten stehen nationalen und internationalen Unternehmen aus Logistik, E-Commerce, Handel und Industrie ebenso wie privaten und institutionellen Investoren stets mit Rat und Tat zur Seite. Zu unseren Kernkompetenzen zählt nicht nur die Vermittlung von bonitätsstarken Immobilienmietern im Bestand und im Neubau, sondern auch die Unterstützung von Investoren bei Immobilienanlagen und bei der Projektentwicklung. Perfekter Service rund um Grundstückssuche oder -veräußerung ist bei uns ebenso selbstverständlich wie die Erarbeitung und Umsetzung von ganzheitlichen Immobilienstrategien – von der Standortanalyse über die Optimierung von Expansionszielen bis zur Veräußerung von nicht mehr betriebsnotwendigen Assets. Geben auch Sie Ihren Visionen Raum. Mit REALOGIS.

DIE KLARE NR. 1 IN DEUTSCHLAND*

Mit über 1.500.000 m² vermittelter Fläche in 2019 und 2020 zählen wir zu den führenden Immobilienberatungsunternehmen im Bereich Vermietung, Beratung und Verkauf von Industrie- und Logistikimmobilien in Europa.

* Quelle: „immobilienmanager“ Makler-Ranking, September 2020

Mehr Raum. Mit unseren Profis vor Ort.

REGION BERLIN

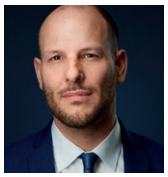
Geschäftsführer:
Ben Dörks

REGION HAMBURG

Geschäftsführer:
Stefan Imken

Geschäftsführer:
Jörg Lojewski

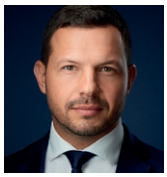
REGION DEUTSCHLAND NORD/OST UND EUROPA



Geschäftsführer:
Christian Beran

REGION MÜNCHEN

Geschäftsführer:
Clemens Kerscher



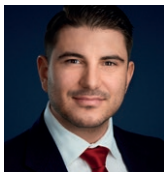
Geschäftsführer:
Florian Stork

REGION DÜSSELDORF, KÖLN, RUHRGEBIET

Geschäftsführer:
Bülent Alemdag

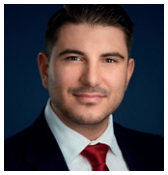
REGION BADEN-WÜRTTEMBERG

Geschäftsführer:
Joel Adam



Geschäftsführer:
Adriano Borgia

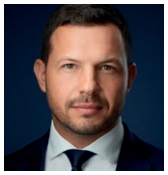
REGION FRANKFURT



Geschäftsführer:
Adriano Borgia

Geschäftsführer:
Julian Petri

REGION DEUTSCHLAND SÜD

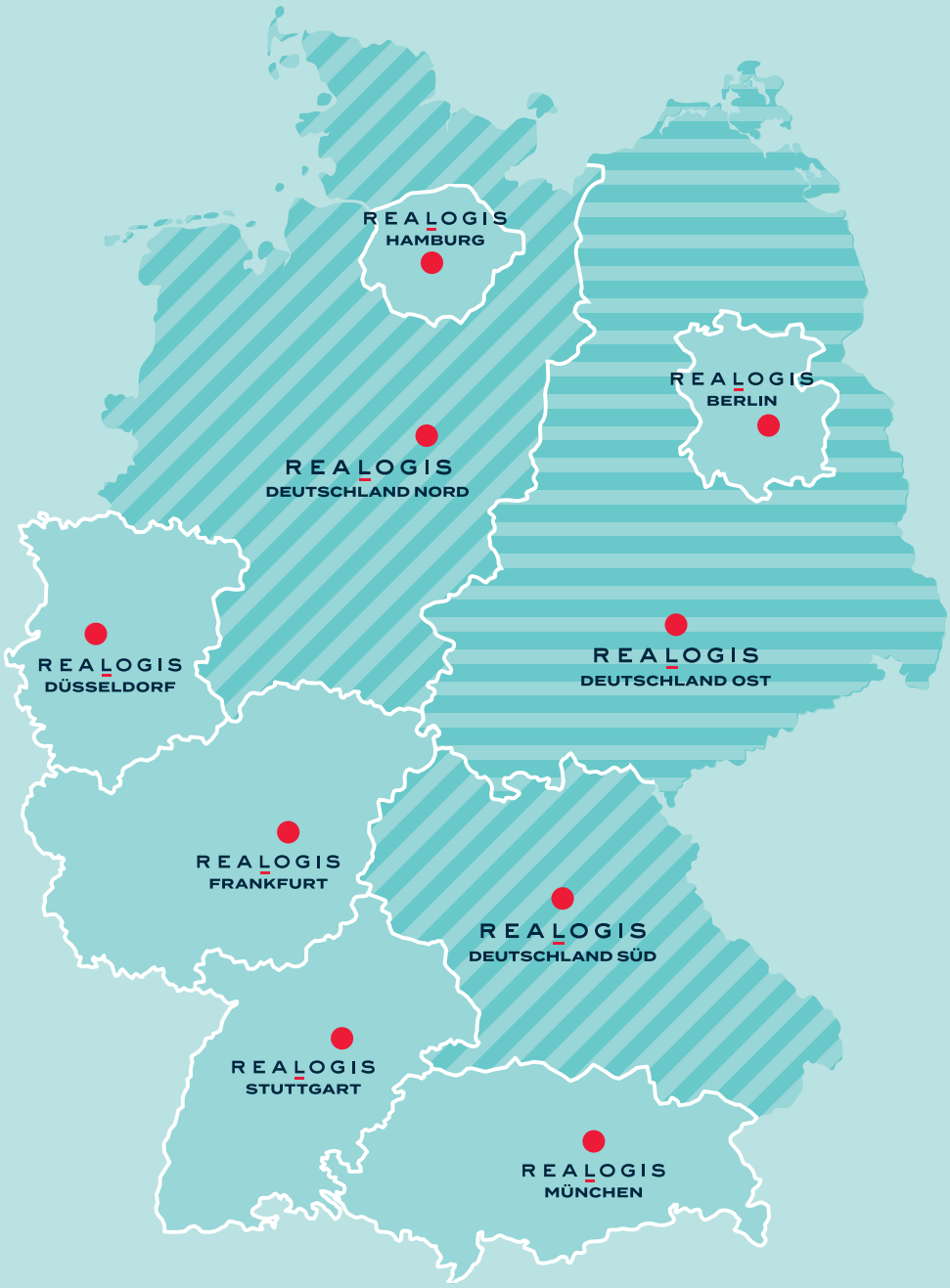


Geschäftsführer:
Florian Stork

ALLE REGIONEN

Research - und Marktanalyst
Lennart Ahrens

Unsere Standorte



BERLIN
REALOGIS Immobilien Berlin GmbH
Wilhelm-Kabus-Straße 77
D-10829 Berlin
Tel.: +49 (0)30 – 5 09 69 99-0
Fax: +49 (0)30 – 5 09 69 99-29

DÜSSELDORF
REALOGIS Immobilien Düsseldorf GmbH
Hansaallee 247b
D-40549 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 – 52 28 45-0
Fax: +49 (0)211 – 52 28 45-55

FRANKFURT AM MAIN
REALOGIS Immobilien Frankfurt GmbH
Bockenheimer Landstraße 39
D-60325 Frankfurt
Tel.: +49 (0)69 – 8 700 401-50
Fax: +49 (0)69 – 8 700 401-99

HAMBURG
REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH
REALOGIS Immobilien Hamburg GmbH
Gotenstraße 21
D-20097 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 – 5 48 08 57-0
Fax: +49 (0)40 – 5 48 08 57-29

LEIPZIG
REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH
Augustusplatz 9
D-04109 Leipzig
Tel.: +49 (0)341 – 12 79 22 11

MÜNCHEN
REALOGIS Immobilien Deutschland GmbH
REALOGIS Immobilien München GmbH
REALOGIS Holding GmbH
Rundfunkplatz 4
D-80335 München
Tel.: +49 (0)89 – 51 55 69-0
Fax: +49 (0)89 – 51 55 69-29

STUTTGART
REALOGIS Immobilien Stuttgart GmbH
Kranstraße 8
D-70499 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711 – 8 388 95-90
Fax: +49 (0)711 – 8 388 95-99

Copyright © 2021 REALOGIS, Die in diesem Marktbericht enthaltenen Daten stammen aus verschiedenen Quellen, die aus unserer Sicht zuverlässig sind, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Fehlerfreiheit wir aber keine Garantie und Haftung übernehmen. Die Aussagen und Prognosen spiegeln unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Marktberichtserstellung wider. Der vorliegende Marktbericht dient zu Marketingzwecken und ist keine explizite Grundlage oder Empfehlung für jegliche Kauf- und Mietentscheidung. Der Marktbericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von REALOGIS, deren Verwertung mitschriftlicher Zustimmung von REALOGIS in einzelnen Fällen genehmigt werden kann. Stand: 01.02.2021

REALOGIS

DIE NR. 1 BEI INDUSTRIE-
UND LOGISTIKIMMOBILIEN

info@realogis.de **www.realogis.de**

BERLIN | **DEUTSCHLAND** | DÜSSELDORF | FRANKFURT AM MAIN | HAMBURG | MÜNCHEN | STUTTGART | LEIPZIG