

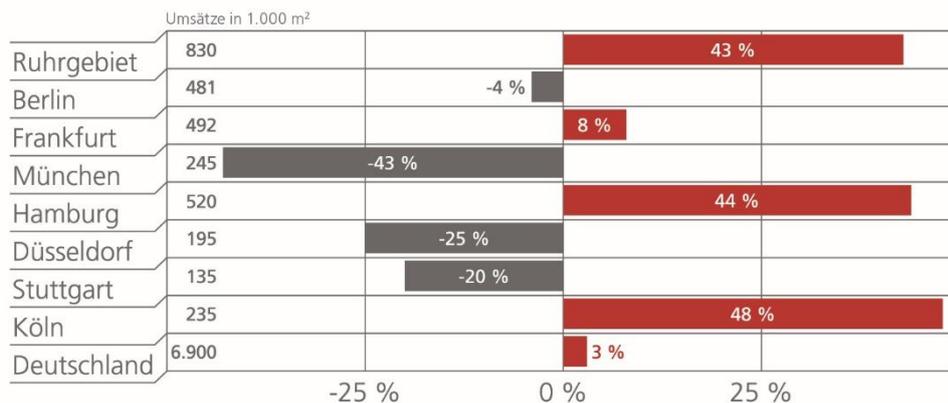
**P R E S S E M I T T E I L U N G**

**Deutsche Top-8 Logistikstandorte steigern Flächenumsatz**

- Ruhrgebiet führt erneut Standort-Ranking an, gefolgt von Hamburg
- Größter Flächenabnehmer vor Logistik/Spedition ist der Handel
- Durchschnittspitzenmiete im Ruhrgebiet mehr als 20 % preiswerter
- 3,25 Euro/m<sup>2</sup> beträgt die Spanne zwischen teuerster und preisgünstigster Spitzenmiete
- Handelsunternehmen mit Großabschlüssen über jeweils 80.000 m<sup>2</sup>
- 20 größte Abschlüsse sind für rund 22 % des Gesamtflächenumsatzes verantwortlich

München, 16. Februar 2021 – Realogis – das mit 70 Experten führende Immobilienberatungsunternehmen für Industrie- und Logistikimmobilien und Gewerbeparks in Deutschland – hat die Entwicklungen an den deutschen Top-8 Standorten analysiert. Danach sind in den Märkten Ruhrgebiet, Hamburg, Frankfurt, Berlin, München, Köln, Düsseldorf und Stuttgart 2020 von allen Marktteilnehmern insgesamt 3,133 Mio. m<sup>2</sup> Industrie- und Logistikflächen zur Miete oder Eigennutzung umgesetzt worden. In Summe zeigen sich die Top-8 Logistikstandorte stabil und haben sogar das Vorjaheresergebnis von 2,914 Mio. m<sup>2</sup> um 7 % getoppt, so Realogis. Verglichen mit den Vorjahren liegt das Ergebnis auf ähnlichem Niveau und mit ca. 2 % bzw. 50.800 m<sup>2</sup> leicht unter dem 5-Jahresschnitt von aktuell 3,184 Mio. m<sup>2</sup>.

>> Veränderung des Flächenumsatzes (Vermietung und Eigennutzung) von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks 2020 vs. 2019



Copyright: Realogis

Den größten Beitrag der Top-8 Standorte Deutschlands stellt wie auch im Vorjahr mit 26 % das Ruhrgebiet bei einem Flächenumsatz von 830.000 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Markt damit um 6 Prozentpunkte am Anteil bzw. um 43 % bezüglich der totalen Flächen (2019: 20 % bzw. 581.000 m<sup>2</sup>) zulegen können.

Zweitplatziert ist der Großraum Hamburg mit einem Anteil von 17 % bzw. 520.000 m<sup>2</sup> und einem Zuwachs des lokalen Flächenumsatzes von +44 % gegenüber dem

Vorjahreszeitraum. Im Vorjahr war Hamburg noch fünftplatziert mit einem Anteil von 12 % bzw. 360.000 m<sup>2</sup>. Es folgt der Großraum Frankfurt mit einem Anteil von 16 % bzw. 492.300 m<sup>2</sup> und damit einem Plus von 8 % gegenüber dem Vorjahr. Auch 2019 war dieser Markt drittplatziert mit 16 % bzw. damals 454.000 m<sup>2</sup>.

Knapp dahinter liegt 2020 mit einem Anteil von 15 % bzw. 480.700 m<sup>2</sup> der Großraum Berlin. Die Region hat im Vergleich zum Vorjahr mit einem Minus von 2 Prozentpunkten am anteiligen Flächenumsatz leicht an Bedeutung eingebüßt, der lokale Flächenumsatz ging 2020 um 4 % zurück. 2019 war Berlin mit 17 % bzw. 502.300 m<sup>2</sup> noch zweitplatziert. Auf Rang fünf mit 8 % bzw. 245.000 m<sup>2</sup> (-43 % vgl. zu 2019) positioniert sich der Großraum München. Im Vorjahr noch mit 15 % auf Rang vier, rutscht München einen Rang nach unten. Das außergewöhnlich gute Abschneiden im Jahr 2019 war jedoch einem Großvertragsabschluss von Krauss Maffai geschuldet.

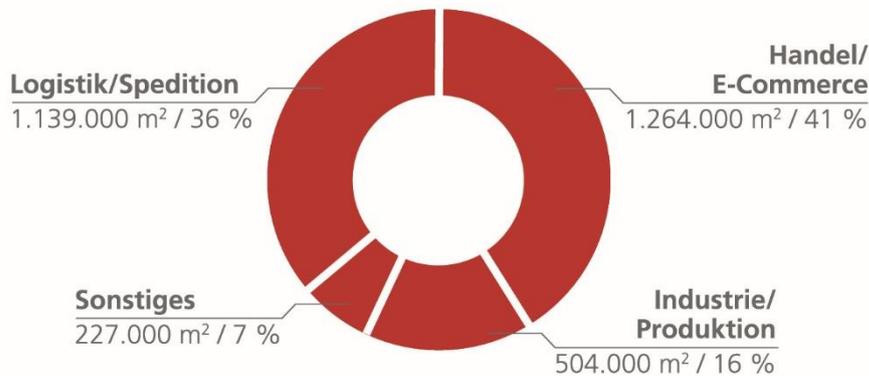
Sechstplatziert ist Köln mit einem Anteil von rund 8 % bzw. 235.000 m<sup>2</sup>; im Vorjahr war Köln noch letztplatziert mit einem Anteil von 5 % bzw. 159.000 m<sup>2</sup>. Der Markt verzeichnet mit einem Plus von 48 % den höchsten prozentualen Zuwachs aller Top-Standorte und kann beinahe sogar drei Ränge gutmachen. Auf dem vorletzten Platz mit einem Anteil von 6 % bzw. 195.000 m<sup>2</sup> rangiert das Marktgebiet Düsseldorf; im Vorjahr war dieser NRW-Teilmarkt mit einem Anteil von 9 % bzw. 261.000 m<sup>2</sup> noch sechstplatziert (im Vergleich zu 2019 gibt der Flächenumsatz in Düsseldorf um 25 % nach). Das Schlusslicht bildet Stuttgart mit einem Anteil von aktuell 4 % bzw. 135.400 m<sup>2</sup> am Gesamtumsatz aller Top-8 Standorte. Im Vorjahr mit einem Anteil von 6 % bzw. 169.600 m<sup>2</sup> noch siebtplatziert, hat der Markt durch den deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes von 20 % im Jahresvergleich einen Rang am anteiligen Flächenumsatz aller Top-Regionen verloren.

### **Umsatz von Industrie- und Logistikflächen nach Branchen**

Größter Flächenabnehmer ist 2020 der Handel inklusive E-Commerce. Mit 1,264 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 40 %, die an den Top-Standorten neu vermietet worden sind oder durch Eigennutzer neu bezogen worden sind, liegt er sogar vor der Branche Logistik/Spedition, die es auf 36 % bzw. 1,138 Mio. m<sup>2</sup> bringt. Weit abgeschlagen liegt die Branche Industrie, die auf einen Anteil von 16 % bzw. 504.000 m<sup>2</sup> kommt. Die Sammelkategorie „Sonstiges“ stellt einen Anteil von 7 % bzw. 227.000 m<sup>2</sup>.

Mit Berlin, Hamburg, Köln, Frankfurt dominiert der Handel in vier von acht Märkten, in Düsseldorf, München, Ruhrgebiet, Stuttgart, Frankfurt die Branche Logistik/Spedition. Industrie/Produktion ist 2020 auf keinem Markt führender Flächenabnehmer, im Vorjahr war dieses Segment immerhin noch in München die führende Branche.

>> Flächenumsatz Industrie- und Logistikimmobilien an den Top-8 Logistikstandorten Deutschlands 2020 nach Branchen



Copyright: Realogis

## Spitzenmieten

Teuerster Standort ist 2020 wie im Vorjahr der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt München mit einer Spitzenmiete von 8,50 Euro/m<sup>2</sup>. Dieser Standort liegt mit 29 % am höchsten über dem durchschnittlichen Spitzenmietpreis aller Top-8 von 6,61 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Spitzenmieten entwickeln sich sehr dynamisch. Der durchschnittliche Spitzenmietpreis der Top-8 Standorte ist 2020 um 3,9 % gestiegen, und zwar von 6,35 Euro/m<sup>2</sup> in 2019 auf 6,61 Euro/m<sup>2</sup>.

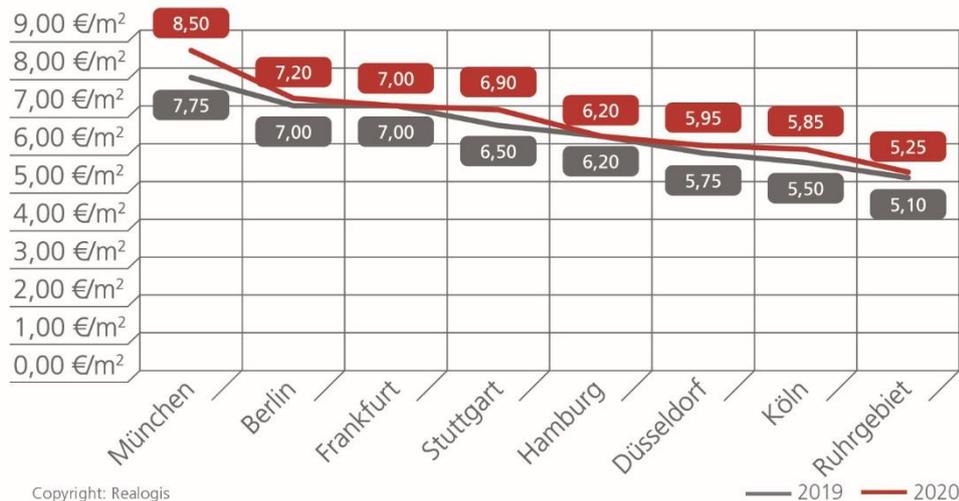
Berlin belegt mit einer Spitzenmiete von 7,20 Euro/m<sup>2</sup> den zweiten Platz. Dieser Wert übersteigt die durchschnittliche Spitzenmiete der Top-8 um 9 %; somit liegt zwischen erst- und zweitplatziertem Top-8 Standort bereits ein Preisunterschied von 1,30 Euro/m<sup>2</sup> (18 %). Im Vorjahr war Berlin auch zweitplatziert (zusammen mit Frankfurt) mit einem Wert von 7,00 Euro/m<sup>2</sup>.

Während sich Berlin um 20 Cent pro m<sup>2</sup> verteuerte, verblieb die Spitzenmiete von Frankfurt unverändert; Frankfurt liegt um 6 % über dem Durchschnitt der Top-8. Auf dem vierten Platz rangiert 2020 Stuttgart mit einer Spitzenmiete von 6,90 Euro/m<sup>2</sup>; Stuttgart hat um 6,2 % zum Vorjahr zugelegt (2019: 6,50 Euro/m<sup>2</sup>) und liegt aktuell um 4 % über dem Durchschnitt aller Top-8 Spitzenmieten.

Es folgen der Top-Standort Hamburg mit 6,20 Euro/m<sup>2</sup> (gleicher Rang und Wert des Vorjahres), der -6 % unter dem Durchschnitt der Top-8 liegt, Düsseldorf mit einer Spitzenmiete von 5,95 Euro/m<sup>2</sup> (kommend von 5,75 Euro/m<sup>2</sup> in 2019, +3,5 %), und -10 % unter dem Durchschnitt der Top-8 sowie Köln mit 5,85 Euro/m<sup>2</sup> (kommend von 5,50 Euro/m<sup>2</sup> in 2019, +6,4 %) und 11 % unter dem Durchschnitt der Top-8. Letztplatziert bzw. günstigster Logistik-Standort bezogen auf die Spitzenmiete ist das Ruhrgebiet mit 5,25 Euro/m<sup>2</sup>, kommend von 5,10 Euro/m<sup>2</sup> in 2019 (+2,9 %). Das Ruhrgebiet liegt mit -21 % am deutlichsten unter dem durchschnittlichen Spitzenpreis der Top-8.

Die Spanne bzw. Preisdifferenz im Standortvergleich zwischen dem teuerstem Standort München und günstigstem Standort Ruhrgebiet beträgt 3,25 Euro/m<sup>2</sup>.

>> Spitzenmieten für Industrie- und Logistikimmobilien an den Top 8 Standorten Deutschlands 2020



## Durchschnittsmieten

Teuerster Standort bezogen auf die Durchschnittsmiete ist, wie auch im Vorjahr, München mit 6,85 Euro/m<sup>2</sup> (kommend von 6,75 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr 2019, +1,5 %). München überbietet den Durchschnitt der Durchschnittsmieten der Top-8 um 31 % am deutlichsten.

Zweitteuerster Standort hinsichtlich der Durchschnittsmieten ist weiterhin Berlin mit 5,90 Euro/m<sup>2</sup> (kommend von 5,80 Euro/m<sup>2</sup> in 2019, +1,7 %). Der Abstand zwischen dem teuersten und dem zweitteuersten Standort ist mit 0,95 Euro/m<sup>2</sup> hoch. Berlin übertrifft den Durchschnitt aller Durchschnittsmieten um 13 %.

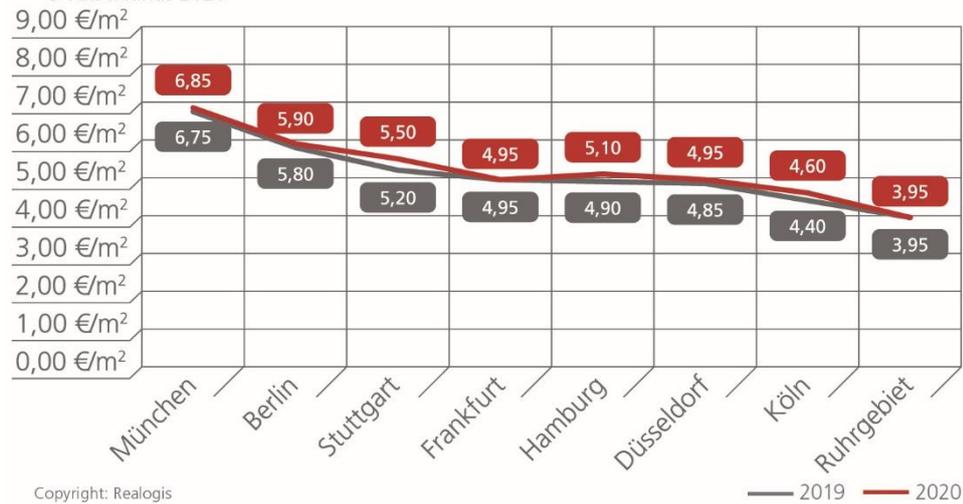
Drittplatziert ist Stuttgart mit einer Durchschnittsmiete von 5,50 Euro/m<sup>2</sup> (kommend von 5,20 Euro/m<sup>2</sup> in 2019, +5,8 %). Der Markt liegt 5 % über dem Durchschnitt der Durchschnittsmieten.

Im Ranking der Durchschnittsmieten folgen Hamburg mit 5,10 Euro/m<sup>2</sup> (kommend von 4,90 Euro/m<sup>2</sup> in 2019, +4,1 %, -2 % unter dem Durchschnitt der Durchschnittsmieten), Frankfurt mit 4,95 Euro/m<sup>2</sup> (ohne Veränderung zum Vorjahr, -5 % unter dem Durchschnitt der Durchschnittsmieten) und gleichauf Düsseldorf mit einer Durchschnittsmiete von 4,95 Euro/m<sup>2</sup> (kommend von 4,85 Euro/m<sup>2</sup>, +2,1 %). Damit hat Düsseldorf Frankfurt im Jahresvergleich eingeholt, auch Düsseldorf liegt um 5 % unter dem Durchschnitt.

Auf den letzten zwei Plätzen liegen Köln mit 4,60 Euro/m<sup>2</sup> (kommend von 4,40 Euro/m<sup>2</sup> (+4,5 %)); Köln liegt 12 % unter dem Durchschnitt) und das Ruhrgebiet. Wie auch bei den Spitzenmieten ist es der günstigste Standort mit 3,95 Euro/m<sup>2</sup>, was dem Wert aus 2019 entspricht. Das Ruhrgebiet liegt um 24 % unter dem Durchschnitt der Durchschnittsmieten der Top-8.

Die Spanne bzw. Preisdifferenz im Standortvergleich zwischen dem teuerstem Standort München und dem günstigstem Standort Ruhrgebiet beträgt 2,90 Euro/m<sup>2</sup>.

>> Durchschnittsmieten für Industrie- und Logistikimmobilien an den Top 8 Standorten Deutschlands 2020



### Ranking nach Abschlussgrößen

Den größte Abschluss verzeichnet 2020 der Top-8 Standort Hamburg mit 86.500 m<sup>2</sup>, dicht gefolgt vom Ruhrgebiet 85.000 m<sup>2</sup>. Mit Rewe bzw. Tedi sind es damit auch die Handelsunternehmen, die das Ranking anführen.

**Top 20 der relevanten Mietvertragsabschlüsse der Top-8 Logistikstandorte  
(Quelle: Realogis)**

<b>Top-8 Standort</b>	<b>Unternehmen</b>	<b>Ort</b>	<b>Fläche</b>	<b>Branche</b>	<b>Neubau/ Bestand</b>
Hamburg	Rewe	HH-Nord	86.500 m <sup>2</sup>	Handel	Neubau
Ruhrgebiet	Tedi	Kamen	80.000 m <sup>2</sup>	Handel	Neubau
Berlin	Ceva	k.A.	53.700 m <sup>2</sup>	Logistik	Neubau
Frankfurt	Lidl	Erlensee	50.000 m <sup>2</sup>	Handel	Neubau
Köln	Euziel	Köln	43.100 m <sup>2</sup>	Handel	Neubau
Frankfurt	Wayfair	Hammersbach	37.000 m <sup>2</sup>	Handel	Neubau
Frankfurt	Opel	Rüsselsheim	33.000 m <sup>2</sup>	Industrie/ Produktion	Bestand
Frankfurt	Amazon	Mörfelden	31.000 m <sup>2</sup>	Handel	Bestand
Hamburg	AIRBUS	HH-Hafen	30.600 m <sup>2</sup>	Industrie/ Produktion	Neubau
Hamburg	Spedition Mickleit	HH-Hafen	28.400 m <sup>2</sup>	Logistik	Bestand
Ruhrgebiet	Euziel	Datteln	27.800 m <sup>2</sup>	Handel	Neubau
Ruhrgebiet	Eventtechnikverleiher	Dortmund	27.000 m <sup>2</sup>	Sonstige	Bestand
Köln	Igus	Köln	24.000 m <sup>2</sup>	Industrie/ Produktion	Neubau
Ruhrgebiet	Recht Logistik	Castrop-Rauxel	24.000 m <sup>2</sup>	Logistik	Neubau
Ruhrgebiet	Euziel	Essen	23.000 m <sup>2</sup>	Handel	Neubau
Hamburg	Kroop & Co. Transport + Logistik	HH-Süd	22.500 m <sup>2</sup>	Logistik	Neubau
Berlin	Rewe	k.A.	20.000 m <sup>2</sup>	Handel	Neubau
Stuttgart	k.A.	Korntal-Münchingen	17.500 m <sup>2</sup>	Industrie/ Produktion	Bestand
Berlin	Rhenus	k.A.	17.329 m <sup>2</sup>	Logistik	Neubau
Düsseldorf	Picnic	Langenfeld	16.000 m <sup>2</sup>	Handel	Neubau

Pressekontakt REALOGIS:

SH/Communication – Agentur für Public Relations  
Silke Westermann  
Presse  
Fritz-Vomfelde-Straße 34, D-40547 Düsseldorf  
Tel: +49/211/53 88 3-440  
E-Mail: [s.westermann@shcommunication.de](mailto:s.westermann@shcommunication.de)

Unternehmenskontakt REALOGIS:

REALOGIS Holding GmbH  
Silja Schuppler  
Marketing  
Rundfunkplatz 4, 80335 München  
Tel: +49/89/51 55 69 17  
E-Mail: [s.schuppler@realogis.de](mailto:s.schuppler@realogis.de)  
[www.realogis.de](http://www.realogis.de)

**REALOGIS. Die Nr. 1 bei Industrie- und Logistikimmobilien**

Die REALOGIS Unternehmensgruppe ist Deutschlands führende Adresse für die Beratung und Vermittlung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbegrundstücken. 2005 als Pionier für die Assetklasse Logistik und Industrie gegründet, kennt die eigentümergeführte, gesund gewachsene und krisensichere Unternehmensgruppe den deutschen Markt wie kein Zweiter. Realogis ist bundesweit an den sieben Top-Logistikstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart vertreten und sorgt mit einer separaten Organisationseinheit für Transparenz in rund 15 weiteren regionalen Logistikmärkten. 70 Immobilienprofis stehen nationalen und internationalen Unternehmen aus Logistik, E-Commerce, Handel und Industrie sowie privaten und institutionellen Investoren mit Rat und Tat zur Seite. Schnell, flexibel, regional, kundenorientiert und transaktionsstark. Zu den vier Kernkompetenzen zählen die Vermittlung von bonitätsstarken Mietern von Immobilien im Bestand und im Neubau, die Unterstützung von Investoren bei Immobilienanlagen und bei der Projektentwicklung, perfekter Service rund um Grundstückssuche oder -veräußerung sowie die Erarbeitung und Umsetzung von ganzheitlichen Immobilienstrategien. Kurzum: Realogis bietet in jeder Hinsicht mehr Raum für den Erfolg seiner Kunden. Weitere Informationen: <https://www.realogis.de/>