

# LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

AT A GLANCE Q1 2023

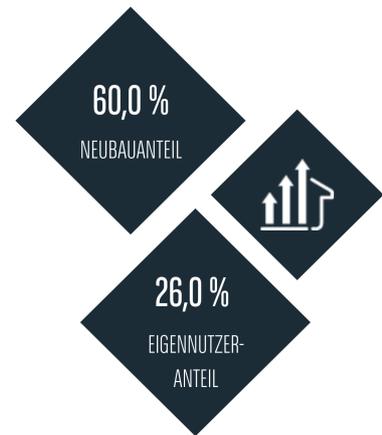
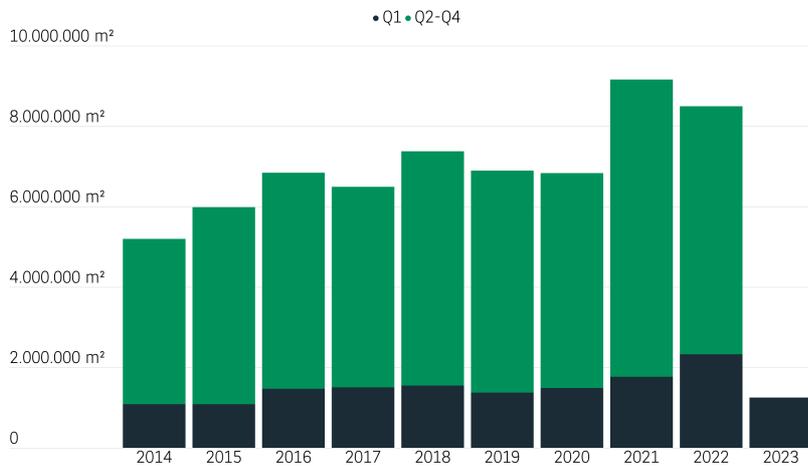


## VERMIETUNGSMARKT STARTET MIT HERAUSFORDERUNGEN INS JAHR

- / Die deutschen Logistikmärkte sind insgesamt verhalten ins neue Jahr 2023 gestartet. In den ersten drei Monaten des Jahres wurde ein Flächenumsatz von 1,25 Mio. m<sup>2</sup> (inkl. Eigennutzer) registriert. Das fulminante Rekordergebnis aus dem Vorjahr, in das nicht zuletzt der Tesla-Baustart in Grünheide bei Berlin mit 327.000 m<sup>2</sup> Fläche eingeflossen ist, wurde erwartungsgemäß deutlich um knapp 46 % verfehlt und auch der Zehnjahresdurchschnitt von fast 1,5 Mio. m<sup>2</sup> wird nicht erreicht (-16 %).
- / Marktbestimmend bleibt das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage. Die weiterhin hohe Nachfrage spiegelt sich durch das fehlende Hallenangebot vielerorts nicht in entsprechenden Flächenumsätzen wider. Darüber hinaus hat die deutlich eingetrübte konjunkturelle Entwicklung in den Wintermonaten sicherlich einen nicht unerheblichen Anteil am Zwischenergebnis. Durch das spürbar gestiegene Mietpreisniveau ziehen immer mehr Nutzer ihre Optionen und auch auslaufende Mietverträge werden zunehmend verlängert, wodurch insgesamt weniger Bewegung im Markt ist.

# WENIGER GROSSABSCHLÜSSE IN DEN BEDEUTENDEN MÄRKTEN

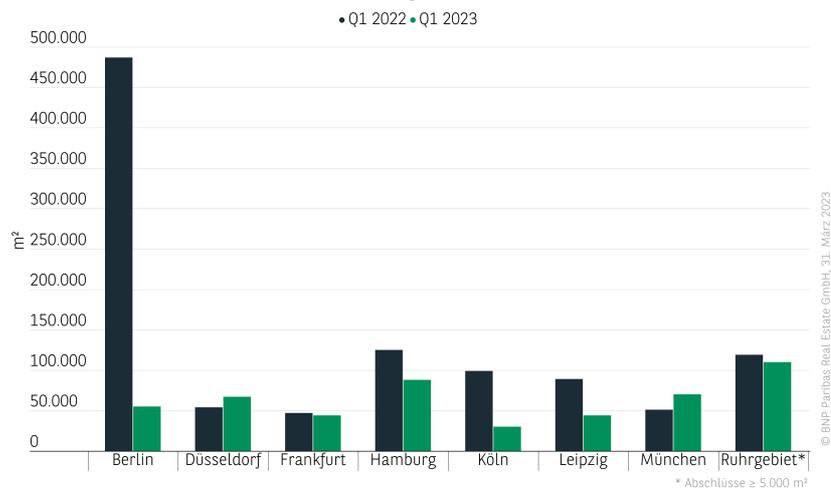
## Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



## Flächenumsatz nach Branchen

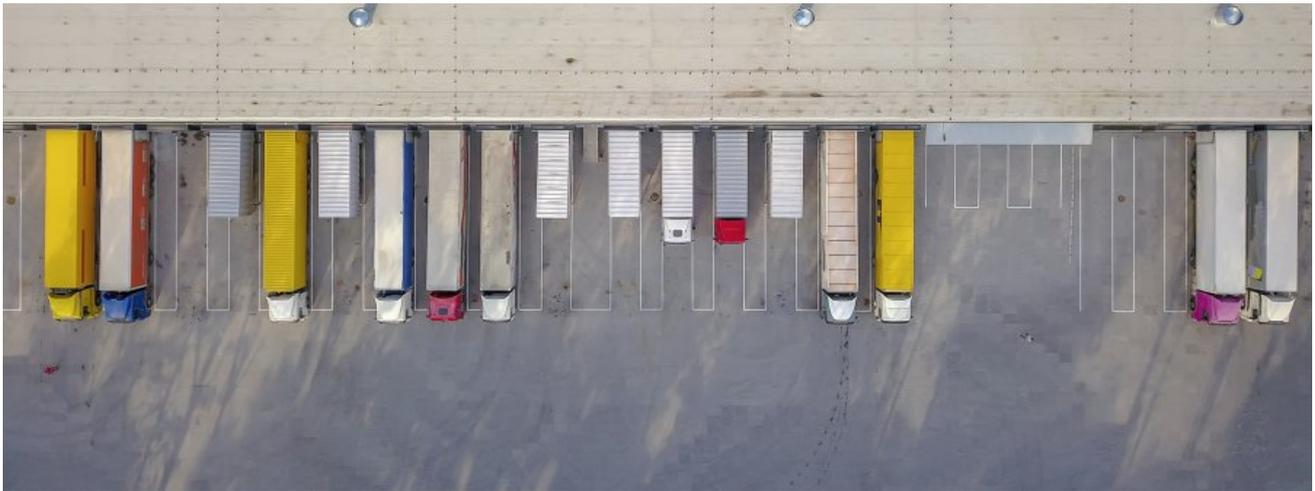


## Flächenumsatz in bedeutenden Logistikmärkten

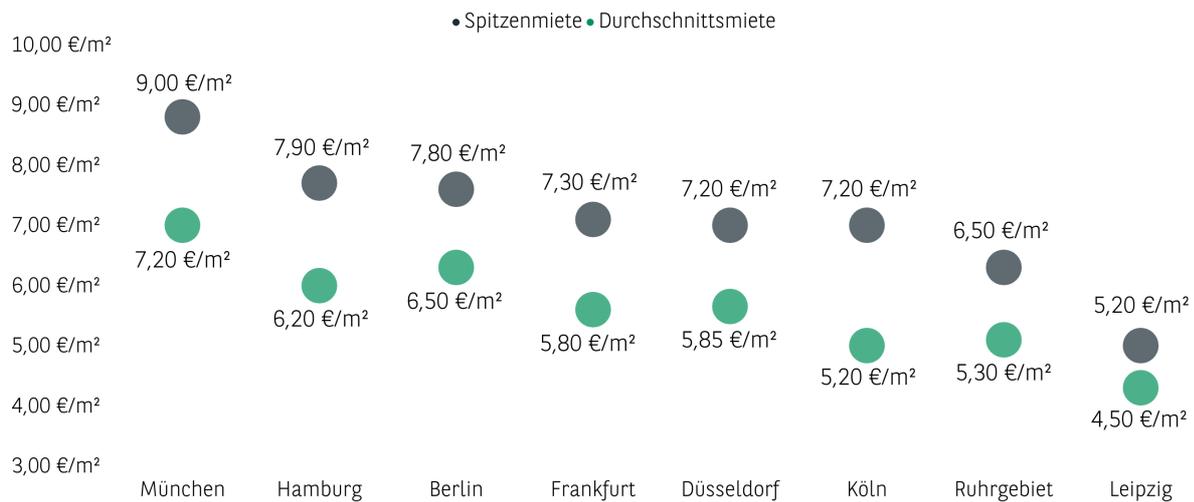


- Die großen Logistikregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München) sind überwiegend moderat in das Jahr gestartet. Mit einem Flächenumsatz von zusammen 398.000 m² bleiben sie 30 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Vor allem die angebotsbedingt geringe Anzahl an größeren Abschlüssen wirkt sich sehr stark auf die Bilanz der ersten drei Monate aus.
- Hamburg hat mit 88.000 m² den höchsten Flächenumsatz unter den großen Logistik-Hubs vorzuweisen (-30 %), bleibt aber wie Berlin (55.000 m², -89 %), Frankfurt (44.000 m², -6 %), Leipzig (44.000 m², -51 %) und Köln (30.000 m², -70 %) unter dem Vorjahreswert. Rekordergebnisse sind dagegen in München (70.000 m², +37 %) und Düsseldorf (67.000 m², +24 %) zu verzeichnen, wo bereits größere Verträge abgeschlossen wurden.
- Außerhalb der Top-Agglomerationen summiert sich der Flächenumsatz auf 852.000 m² und notiert damit unterhalb der Ergebnisse der vergangenen Rekordjahre - aber lediglich 7 % unter dem zehnjährigen Mittel.

# KENNZAHLENTABELLE



## Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten

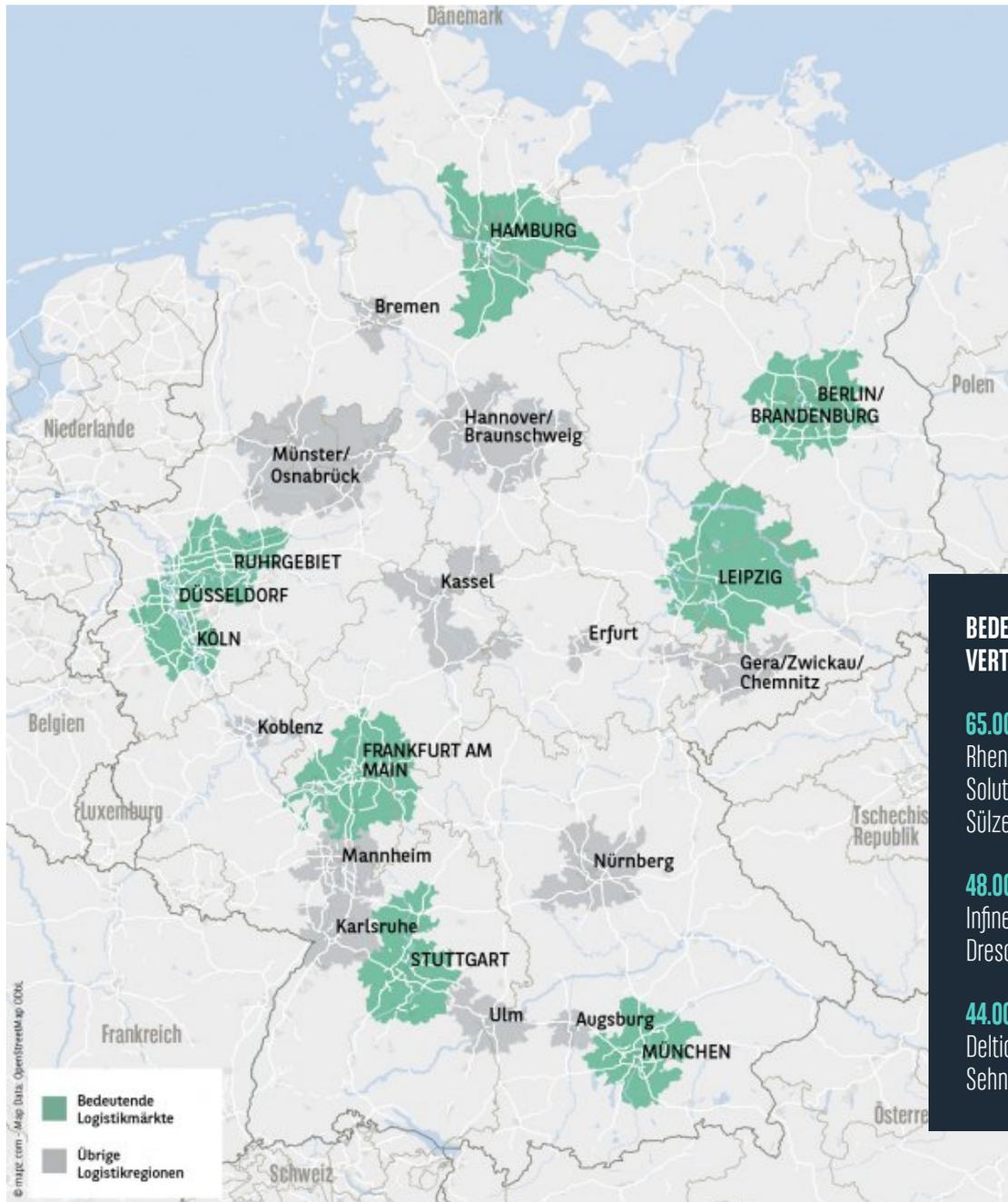


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

## PERSPEKTIVEN

- / Mit Beginn des Frühjahrs hellen sich die Aussichten für die deutsche Wirtschaft auf und die führenden Institute gehen alle von einem moderaten, so doch positiven BIP-Wachstum für das Gesamtjahr aus. Die Gefahr einer Rezession scheint gebannt, die Lieferketten funktionieren spürbar besser als im letzten Jahr und die chinesischen Märkte sind wieder geöffnet.
- / Im Windschatten einer wieder Fahrt aufnehmenden deutschen Wirtschaft dürfte auch die Marktdynamik auf den Logistikmärkten steigen, obwohl einige Mieter durch das gestiegene Mietpreisniveau verstärkt Vertragsverlängerungen in Erwägung ziehen. Mit sehr großer Wahrscheinlichkeit werden insbesondere in der zweiten Jahreshälfte die Umsätze wieder anziehen, sodass der Druck auf die Mietniveaus vor dem Hintergrund weiterhin hoher Baukosten bestehen bleiben dürfte. Bei den Spitzen- und Durchschnittsmieten ist davon auszugehen, dass sie angesichts der steigenden ESG-Anforderungen weiter anziehen.

# LOGISTIKMARKTREGION DEUTSCHLAND



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

**65.000 m<sup>2</sup>**

Rhenus Warehouse Solutions  
Sülzetal

**48.000 m<sup>2</sup>**

Infineon  
Dresden

**44.000 m<sup>2</sup>**

Delticom  
Sehnde

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2022  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49040348480) | [christopher.raabe@bnpparibas.com](mailto:christopher.raabe@bnpparibas.com) | Bildnachweise: Adobe Stock / Pawinee; alzay