

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistikmarktzahlen zum 3. Quartal 2019

Flächenumsatz auf dem deutschen Logistikmarkt leicht über Vorjahresniveau

Die Logistik- und Lagerflächenmärkte bleiben auf Erfolgskurs. Mit knapp 5,29 Mio. m² Flächenumsatz wurde im dritten Quartal nicht nur das außergewöhnliche Vorjahresergebnis noch einmal um 1 % überboten, sondern auch der bisherige Rekord von 2016 minimal getoppt und der zehnjährige Durchschnitt sogar um 21 % überschritten. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Das etwas schwächere konjunkturelle Umfeld, vor allem in der Industrie, spiegelt sich auf den Logistikmärkten bislang also nicht wider. Wichtige, nachfragewirksame Trends, wie das anhaltende Wachstum des E-Commerce oder Investitionen in die Umstellung auf E-Mobilität, sind langfristig und laufen ungeachtet konjunktureller Dellen weiter. Deshalb liegt die Nachfrage nach Logistik- und Hallenflächen auf einem unverändert hohen Niveau. Eine generelle Umkehr dieses Trends zeichnet sich aktuell noch nicht ab“, erläutert Christopher Raabe, Managing Director und Head of Industrial Services & Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Die großen Märkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) verfehlen ihr Vorjahresergebnis mit 1,85 Mio. m² um 8 %. Der Großteil der Städte leidet nach wie vor an einem zu geringen Angebot, insbesondere im großflächigen Segment. Zugelegt haben Berlin auf 385.000 m² (+54 %), wo im Vergleich zu anderen Agglomerationen im Umland noch ein größeres Angebot verfügbar ist, München mit 391.000 m² (+185 %), wo sich einer der größten jemals registrierten Deals, eine Vermietung an KraussMaffei über 230.000 m², überproportional niederschlägt und Stuttgart mit 148.000 m² (+7 %). Spürbare Rückgänge mussten Frankfurt (364.000 m²; -25 %), Hamburg (241.000 m²; -36 %), Düsseldorf (108.000 m²; -41 %) und Köln (88.000 m²; -55 %) sowie Leipzig (123.000 m²; -49 %) hinnehmen.



PRESSEMITTEILUNG

Standorte außerhalb der Logistik-Hubs legen zu, Industrieunternehmen am aktivsten

Außerhalb der genannten Märkte hat der Flächenumsatz um gut 6 % auf 3,44 Mio. m² zugelegt. In diesem Ergebnis spiegelt sich auch die angespannte Angebotssituation an den großen Standorten wider, die Unternehmen zunehmend dazu zwingt, auf andere Regionen, die von diesen Überschwappeffekten profitieren, auszuweichen. Ein außergewöhnliches Resultat hat das Ruhrgebiet eingefahren, wo der Umsatz um 41,5 % auf 382.000 m² gestiegen ist. Damit wurde der zweitbeste Wert der vergangenen Jahre erzielt. In den 12 Logistik-Hubs, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert, wurden 1,24 Mio. m² und damit knapp 3 % weniger als im Vorjahr umgesetzt. Auch in diesen Märkten stößt die Flächenverfügbarkeit vielfach an ihre Grenzen, wenn auch nicht so deutlich, wie in den Metropolen. Standorten im verbleibenden Bundesgebiet konnten dagegen um fast 8 % zulegen.

Bezüglich der Struktur des Flächenumsatzes sind keine gravierenden Änderungen erkennbar, was vor dem Hintergrund der grundsätzlich stabilen Angebots-/Nachfragerelation nicht verwundert. Rund zwei Drittel des Ergebnisses – genauso viel wie im Vorjahr – entfallen auf Neubauf Flächen. Frei verfügbare, moderne Bestandsflächen sind kaum vorhanden, und ältere Bestände entsprechen oft nicht mehr den Anforderungen der Mieter. Deshalb bleibt vielen Nutzern nichts anderes übrig, als sich Objekte built-to-suit selbst zu errichten oder von Projektentwicklern bauen zu lassen, was immer häufiger außerhalb der großen Logistik-Hubs passiert. Dies ist auch ein Grund dafür, dass der Eigennutzeranteil mit 40 % erneut auf einem hohen Niveau liegt.

Mit einem Anteil von gut 40 % haben sich Produktionsunternehmen an die Spitze gesetzt. Vor dem Hintergrund der aktuell relativ moderaten Entwicklung der Industrie erscheint dies etwas überraschend. Zum einen kommen aber einige große Abschlüsse, beispielsweise von KraussMaffei, zum Tragen, zum anderen muss die Industrie auch in schwächeren Jahren investieren, um neue Techniken weiterzuentwickeln und den Anschluss nicht zu verpassen. Auf Platz zwei folgen Handelsunternehmen mit gut 28 %, von denen eine konstant hohe Nachfrage ausgeht. Unterproportional vertreten sind Logistikdienstleister, die gut 26 % zum Umsatz beisteuern. Ob in diesem Bereich möglicherweise die ein



PRESSEMITTEILUNG

oder andere Anmietung etwas verschoben wurde, um die weitere konjunkturelle Entwicklung abzuwarten, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend beurteilt werden.

Mietpreisanstieg setzt sich fort

Die unverändert starke Nachfrage und der Wettbewerb um die wenigen verfügbaren Flächen schlagen sich in der Mietentwicklung nieder. In den vergangenen zwölf Monaten haben die Spitzenmieten an den bedeutenden Standorten um rund 5 % auf aktuell durchschnittlich knapp 6,20 €/m² zugelegt. Am stärksten fiel die Zunahme in Berlin aus, wo die Spitzenmiete in den zentralen Top-Lagen aktuell bei 7,20 €/m² (+11 %) notiert. Aber auch in Hamburg (6,30 €/m²; +9 %), Köln (5,40 €/m²; +6 %) sowie Frankfurt (6,60 €/m²; +5 %) waren spürbare Anstiege zu beobachten. Lediglich in München und Düsseldorf waren sie stabil.

„Die Logistikmärkte zeigten sich bislang relativ unbeeindruckt von der gedrosselten Konjunktorentwicklung. Ob dies auch mittelfristig der Fall sein wird, bleibt noch abzuwarten. Zumindest für das Schlussquartal zeichnen sich aber eine starke Nachfrage und ein hoher Flächenumsatz ab – nicht zuletzt, weil einige große Verträge kurz vor Unterzeichnung stehen. Vor diesem Hintergrund ist für das Gesamtjahr von einem Ergebnis deutlich über 6,5 Mio. m² auszugehen. Es bestehen sogar gute Chancen, zum zweiten Mal hintereinander die 7-Mio.-m²-Marke zu übertreffen. An den grundsätzlichen Angebots- und Nachfrage-Strukturen wird sich prinzipiell nichts ändern, sodass weiter leicht anziehende Mietpreisniveaus an dem ein oder anderen Standort nicht auszuschließen sind“, fasst Christopher Raabe die weiteren Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

PRESSEMITTEILUNG

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Jessica Schnabel – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, jessica.schnabel@bnpparibas.com

Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

