

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2019



RESEARCH



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

INHALT

Executive Summary.....	3
Logistikregionen Deutschland.....	4
Die deutschen Logistikmärkte im Überblick.....	5
Logistik-Investment.....	8
Berlin	10
Düsseldorf.....	12
Frankfurt	14
Hamburg.....	16
Köln	18
Leipzig.....	20
München	22
Ruhrgebiet	24

IMPRESSUM

Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH
Realisierung: KD1 Designagentur, Köln

Titelfoto: Oliver Schöning
Stand: Januar 2019
Auflage: 2.100



Dieser Property Report ist einschließlich aller seiner 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.

EXECUTIVE SUMMARY

Erstmals mehr als 7 Mio. m² Flächenumsatz

- ▶ Der Aufwärtstrend der letzten Jahre hat sich fortgesetzt: Der deutsche Lager- und Logistikflächenmarkt erzielt mit einem Flächenumsatz von 7,6 Mio. m² einen neuen Rekordwert und durchbricht erstmals die 7-Mio.-m²-Marke. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 17 % und der zehnjährige Durchschnitt sogar um 38 % übertroffen.
- ▶ Die großen Standorte legen um knapp 2 % auf 2,7 Mio. m² zu: Frankfurt verzeichnet dabei mit 675.000 m² eine neue Bestmarke. Während Hamburg zulegt (483.000 m²), bleibt der Berliner Markt in etwa stabil (430.000 m²), und auch Leipzig stellt einen neuen Rekord auf (383.000 m²). Rückgänge müssen dagegen Düsseldorf (280.000 m²), München (243.000 m²) und Köln (225.000 m²) hinnehmen.
- ▶ Lagen außerhalb der großen Ballungsräume profitierten nicht zuletzt von dem geringen Flächenangebot in den Logistik-Hubs und stellen mit 4,9 Mio. m² ein neues Allzeithoch auf. Es liegt knapp 28 % über dem Vorjahreswert und sogar 56 % über dem langjährigen Durchschnitt.

Logistikdienstleister mit höchstem Anteil

- ▶ Die Verteilung des Umsatzes auf die Branchen wird von Logistikdienstleistern angeführt, die gut 37 % erzielen und damit ihre traditionelle Führungsposition unterstreichen.
- ▶ Produktionsunternehmen folgen auf Platz zwei (knapp 32 %), Handelsunternehmen zeichnen für ein Viertel des Results verantwortlich und belegen damit den dritten Rang.

Mieten ziehen an

- ▶ Durch die hohen Flächenumsätze der vergangenen Jahre sowie die gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten sind die Mieten an mehreren Standorten gestiegen.
- ▶ Auf dem Berliner Stadtgebiet ist mit 7,20 €/m² ein Preissprung zu verzeichnen (+37 %). Zugelegt haben die Höchstmieten auch in Hamburg (6 €/m²), München (7 €/m²), Köln (5,10 €/m²) und Leipzig (4,50 €/m²).
- ▶ In Frankfurt (6,30 €/m²), Düsseldorf (5,40 €/m²) und dem Ruhrgebiet (4,70 €/m²) sind sie dagegen noch stabil.

LOGISTIKREGIONEN DEUTSCHLAND



DIE DEUTSCHEN LOGISTIKMÄRKTE IM ÜBERBLICK

ERWARTUNGEN ETWAS GEDÄMPFT

Der in den ifo Konjunkturumfragen erhobene Logistik-Indikator lag 2018 insgesamt auf einem hohen Niveau, was sich in einer entsprechend dynamischen Marktentwicklung widerspiegelte. Das Geschäftsklima erreichte im Januar 2018 seinen höchsten Stand, schwankte aber im Jahresverlauf und ist schließlich auf 107,2 gesunken. Dabei hat der Teilindikator der aktuellen Lage zwar auch nachgegeben, weist mit 114,5 jedoch nach wie vor einen vergleichsweise hohen Wert auf. Die Erwartungen für die ersten sechs Monate 2019 sind mit 100,4 dagegen spürbar weniger optimistisch als noch Anfang 2018 (107,2). Insbesondere die Risiken, die von schwelenden Handelskonflikten, dem Brexit und dem langsameren Wachstum in China ausgehen, dürften dabei die Stimmung trüben. Nichtsdestotrotz besteht nach wie vor ein insgesamt positives Marktumfeld.

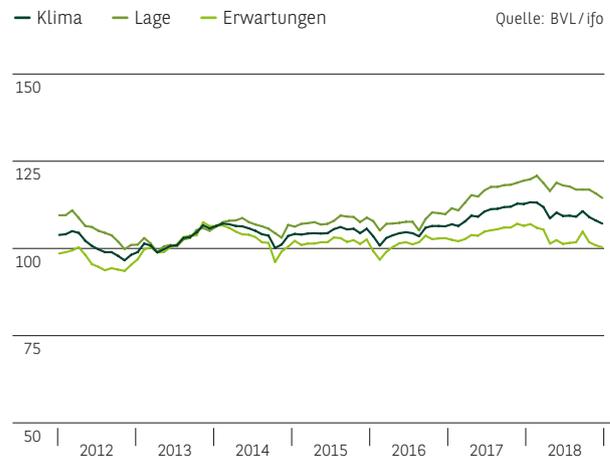
REKORD: 7-MIO.-m²-SCHWELLE KLAR ÜBERTROFFEN

Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von 7,6 Mio. m² wurde 2018 ein neuer Rekordwert erzielt. Gleichzeitig wurde erstmals die 7-Mio.-m²-Marke durchbrochen. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis wurde um 17%, der zehnjährige Schnitt sogar um stolze 38% übertroffen. Die Logistik- und Lagerflächenmärkte haben den kontinuierlichen Aufwärtstrend der letzten Jahre also unvermindert fortgesetzt. Auch das im zweiten Halbjahr spürbar geringere Wirtschaftswachstum hat zu keinem Nachfragerückgang geführt. Verantwortlich hierfür ist die anhaltende Dynamik von Umstrukturierungsprozessen, wie der weiter steigende Anteil des E-Commerce oder Outsourcing-Maßnahmen der Industrie, die sich in zunehmenden Flächenbedarfen widerspiegeln. Der Eigennutzeranteil hat mit 40% seine große Bedeutung erneut bestätigt.

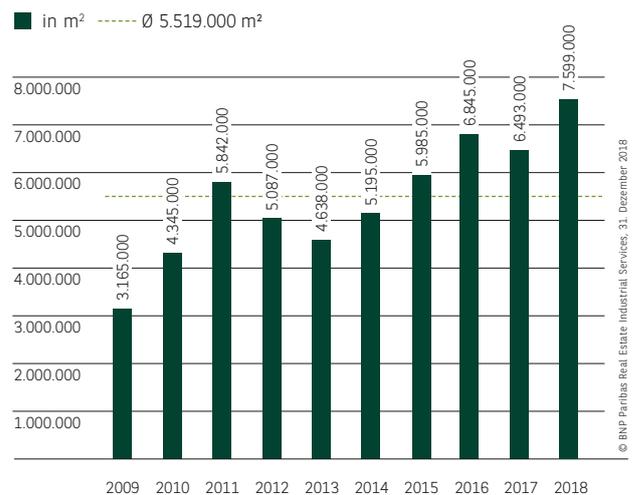
LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT HÖCHSTEM ANTEIL

Angeführt wird die Rangliste der Branchengruppen von Logistikdienstleistern, die gut 37% zum Ergebnis beitragen und damit ihre traditionelle Führungsposition unterstreichen. Darüber hinaus zeigt dieses Ergebnis, dass der sehr gute Flächenumsatz aus einer breiten Nachfragebasis resultiert und nicht nur durch einzelne Entwicklungen wie dem E-Commerce getrieben wird. Auf Platz zwei folgen Produktionsunternehmen (knapp 32%). Komplettiert wird das Spitzentrio von Handelsunternehmen, die für ein Viertel des Resultats verantwortlich zeichnen. Gerade bei dieser Zielgruppe konnte aber eine ganze Reihe von Gesuchen, die im Zusammenhang mit der Last-Mile-Logistik auf innenstadtnahe Standorte gerichtet war, aufgrund eines zu geringen Flächenangebots nicht vollständig umgesetzt werden.

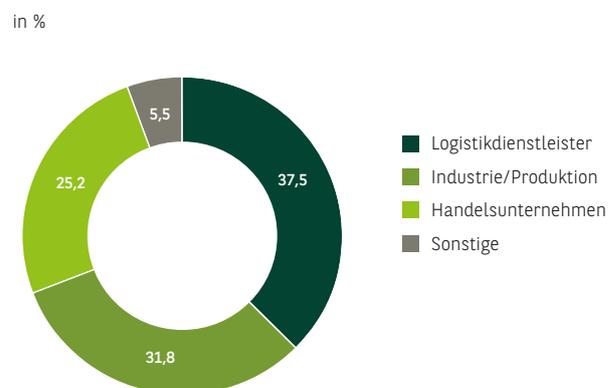
LOGISTIK-INDIKATOR DEUTSCHLAND



LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN DEUTSCHLAND



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN DEUTSCHLAND



➤ NEUBAUANTEIL WEITER GESTIEGEN

Der Neubauanteil beläuft sich auf knapp 70 % und hat gegenüber dem Vorjahreswert um 10 Prozentpunkte zugelegt. Diese Entwicklung zeigt, dass die Märkte nach wie vor durch ein geringes Angebot an großflächigen, modernen Bestandsflächen gekennzeichnet sind. Der Großteil der Nachfrage ist demzufolge nur in Neubauprojekten, häufig als Built-to-suit-Lösungen, umzusetzen. Aufgrund der hohen Grundstückspreise in den Ballungsräumen rücken dabei zunehmend auch Standorte außerhalb der Logistik-Hubs in den Blickpunkt.

➤ GROSSE LOGISTIK-HUBS STABIL

Die großen Standorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München) legten beim Flächenumsatz gegenüber 2017 um knapp 2 % auf 2,7 Mio. m² zu und bewegen sich damit das dritte Jahr hintereinander auf stabilem Niveau. Lediglich 2011 wurde ein noch besseres Ergebnis erzielt. Spitzenreiter bleibt das Frankfurter Marktgebiet, wo mit 675.000 m² eine neue Bestmarke verzeichnet wurde. Um knapp 5 % zugelegt hat auch Hamburg, wo 483.000 m² umgesetzt wurden, was im bundesweiten Vergleich Rang zwei bedeutet. Auf dem Bronzeplatz liegt Berlin mit 430.000 m², was in etwa dem Vorjahresresultat entspricht (-1 %). Einen neuen Rekord hat Leipzig mit 383.000 m² (+248 %) aufgestellt. Rückgänge mussten dagegen Düsseldorf (280.000 m²; -38 %), München (243.000 m²; -15 %) und Köln (225.000 m²; -10 %) hinnehmen.

➤ NEUES HOCH AUSSERHALB DER GROSSEN STANDORTE

Außerhalb der großen Ballungsräume wurde mit 4,9 Mio. m² ein neues Allzeithoch aufgestellt, das knapp 28 % höher ausfällt als 2017. Der langjährige Durchschnitt wurde sogar um 56 % getoppt. Profitiert haben die übrigen Regionen nicht zuletzt von der geringen Grundstücksverfügbarkeit bei gleichzeitig hohen Preisen an den Top-Standorten, was in gewissem Maße zu Ausweichreaktionen geführt hat. Ein Gewinner dieser Entwicklung war das Ruhrgebiet, wo der Umsatz um gut 10 % auf 524.000 m² zugelegt und den zweitbesten jemals registrierten Wert erreicht hat. Auf die 13 wichtigsten Logistikregionen, die BNP Paribas Real Estate zusätzlich analysiert, entfielen 2,05 Mio. m², was einem Anstieg um rund 9 % entspricht. Besonders deutlich legte der Umsatz im restlichen Bundesgebiet zu, wo 2,3 Mio. m² erfasst wurden, womit der Vorjahreswert um 57 % übertroffen wurde.

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

	2017	2018	Trend 2019
Flächenumsatz	6.493.000 m ²	7.599.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	41,6 %	39,6 %	➔
- davon Neubau	59,6 %	69,4 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ NACH REGIONEN

	2017 (m ²)	2018 (m ²)	Veränderung (%)
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	435.000	430.000	-1,1%
Düsseldorf	452.000	280.000	-38,1%
Frankfurt	673.000	675.000	0,3%
Hamburg	461.000	483.000	4,8%
Köln	250.000	225.000	-10,0%
Leipzig	110.000	383.000	248,2%
München	287.000	243.000	-15,3%
Zwischensumme	2.668.000	2.719.000	1,9%
Sonstige Standorte*			
Ruhrgebiet	475.000	524.000	10,3%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	1.885.000	2.052.000	8,9%
restliches Bundesgebiet	1.465.000	2.304.000	57,3%
Zwischensumme	3.825.000	4.880.000	27,6%
Gesamt	6.493.000	7.599.000	17,0%

* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

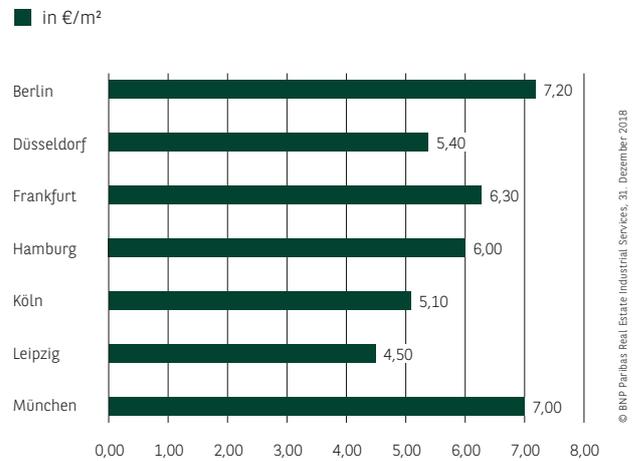
➤ **STEIGENDE MIETEN AN MEHREREN STANDORTEN**

Die sehr guten Flächenumsätze der letzten Jahre haben in Verbindung mit gestiegenen Grundstückspreisen und Baukosten die Mieten an mehreren Standorten steigen lassen. Einen Preissprung verzeichnete die Spitzenmiete auf dem Berliner Stadtgebiet, wo jetzt 7,20 €/m² (+37 %) notiert werden. Aber auch in Hamburg (6 €/m²; +3 %), München (7 €/m²; +2 %), Köln (5,10 €/m²; +2 %) und Leipzig (4,50 €/m²; +1 %) haben die Höchstmieten in den letzten zwölf Monaten zugelegt. Eine vergleichbare Entwicklung ist an den meisten Standorten auch bei den Durchschnittsmieten zu beobachten. Demgegenüber zeigen sich die Spitzenmieten in Frankfurt (6,30 €/m²), Düsseldorf (5,40 €/m²) und dem Ruhrgebiet (4,70 €/m²) noch stabil. Aber auch in diesen Regionen ist eine Aufwärtstendenz zu verspüren, sodass anziehende Mieten nur noch eine Frage der Zeit sein dürften.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Für die weitere Entwicklung der deutschen Logistik- und Lagermärkte müssen die in den letzten Monaten gesenkten Konjunkturprognosen berücksichtigt werden, da Konsum und Industrieproduktion wesentlich zur Nachfrage beitragen. Trotzdem spricht aus heutiger Sicht vieles dafür, dass die Logistikmärkte auch 2019 ein überdurchschnittliches Umsatzergebnis erreichen können. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem zwei Gründe: Zum einen wird sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft zwar verlangsamen, im langjährigen Vergleich aber immer noch überproportional ausfallen und wichtige Nachfrageimpulse leisten. Zum anderen werden die angesprochenen strukturellen Veränderungen anhalten und damit eine relativ hohe Grundnachfrage auslösen. Vor diesem Hintergrund besteht eine realistische Chance, dass der Flächenumsatz erneut die 6-Mio.-m²-Schwelle übertreffen kann. Ob dies auch so eintritt, hängt aber in erster Linie davon ab, ob Risiken wie beispielsweise der Zollstreit zwischen den USA und China sowie der Brexit gelöst oder aber zumindest entschärft werden können. An mehreren Standorten sind darüber hinaus weitere Mietpreisanstiege nicht auszuschließen.

HÖCHSTMieten IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN DEUTSCHLAND

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q1	Oelde	E-Commerce Unternehmen	130.000
Q2	Eschweiler	Hammer	103.000
Q3	Ostercappeln	Häcker Küchen	102.000
Q4	Ansbach	Hermes	68.000
Q3	Halle (Saale)	home24	65.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

LOGISTIK-INVESTMENT

➤ ZWEITBESTER UMSATZ ALLER ZEITEN

Die Rallye mit Logistik-Investments hat sich fortgesetzt. Mit einem Transaktionsvolumen von 7,2 Mrd. € wurde der Vorjahresrekord zwar erwartungsgemäß verfehlt (-21,5%), trotzdem aber das zweitbeste Resultat aller Zeiten erzielt. Der Rückgang resultiert aus einem geringeren Portfolioumsatz, da 2017 mehrere große paneuropäische Logistikplattformen veräußert wurden. Bei Einzelverkäufen wurde dagegen mit gut 3,19 Mrd. € eine neue Bestmarke aufgestellt. Neben klassischen Logistikobjekten und -paketen wurden zunehmend auch Light-Industrial-Verkäufe registriert, die bei Investoren verstärkt ins Blickfeld rücken. Ausschlaggebend hierfür sind einerseits die vergleichsweise attraktiven Renditen sowie ein breiterer und damit weniger anfälliger Nutzungsmix. Die markantesten Beispiele sind das Laetitia sowie das Optimus-Prime-Portfolio.

➤ VIEL BEWEGUNG IN ALLEN MARKTSEGMENTEN

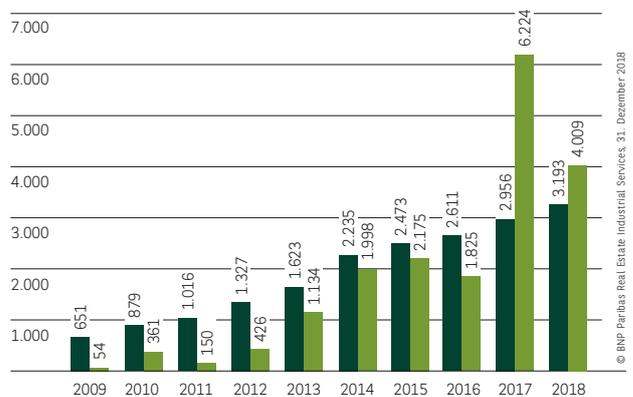
Zwar tragen Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich mit 49% erneut am meisten zum Umsatz bei, verlieren aber gut 13 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahreswert. Hiervon haben alle übrigen Größenklassen profitiert. Absolut betrachtet wurde in Deals bis 100 Mio. € sogar mehr investiert als 2017. Dies gilt vor allem für Objekte bis 10 Mio. € (+32%) und von 10 bis 25 Mio. € (+16%). Das Ergebnis kann als Indiz dafür herangezogen werden, dass sich Logistik-Investments mittlerweile für eine breite Palette an Käufern mit unterschiedlichen Profilen zu einer begehrten Assetklasse entwickelt haben.

➤ UNTERSCHIEDLICHE ANLEGER AKTIV

Bei der Verteilung auf die Käufergruppen entfällt knapp ein Drittel des Umsatzes auf Spezialfonds, die sich damit klar an die Spitze gesetzt und Immobilien AGs/REITs mit 20% auf Platz zwei verwiesen haben. Auf zweistellige Umsatzanteile kommen auch Equity/Real Estate Funds (12%) sowie Investment Manager (11%). Bemerkenswert ist, dass sich klassische Core-Investoren wie Pensionskassen (gut 8%) und Versicherungen (über 5%) ebenfalls in der Spitzengruppe finden. Mit knapp 52% steuern ausländische Anleger mehr zum Resultat bei als deutsche, auch wenn sich ihr Anteil wegen des geringeren Portfolio-Volumens reduziert hat. Aufgrund ihrer Erfahrungen auf anderen internationalen Märkten zeigen ausländische Investoren überproportional großes Interesse an der Assetklasse Logistik. Wie bereits 2017 waren asiatische Käufer mit mehr als 20% am aktivsten, auf den Plätzen zwei und drei folgen nordamerikanische (15%) und europäische Anleger (knapp 13%).

LOGISTIK-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND

■ Einzeldeals in Mio. € ■ Portfoliodeals in Mio. €



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

LOGISTIK-INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN

2017 in %, gesamt 9.179 Mio. €

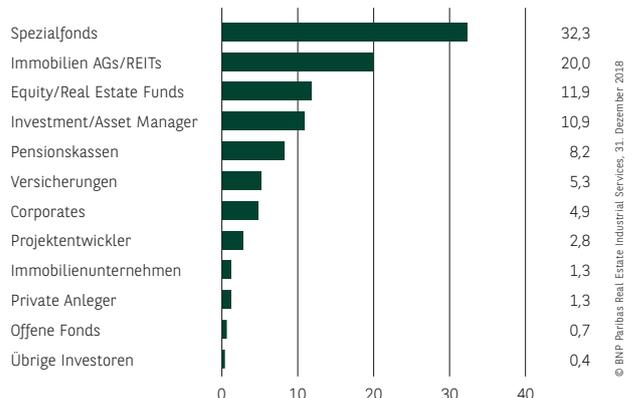
2018 in %, gesamt 7.202 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

LOGISTIK-INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN

■ in %, Anteil Ausländer 51,9 %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

» BALLUNGSRÄUME FAST AUF VORJAHRESNIVEAU

Auch die großen Ballungsräume haben von der starken Nachfrage profitiert und mit knapp 1,95 Mrd. € ihr Vorjahresergebnis nur unwesentlich (-5 %) verfehlt. Einige Standorte, z. B. Berlin, Düsseldorf, Hamburg und Stuttgart, konnten den Umsatz sogar noch einmal steigern. Mit Abstand am meisten investiert wurde in Berlin (444 Mio. €). Aber auch München (342 Mio. €), Hamburg (296 Mio. €), Düsseldorf (290 Mio. €), Stuttgart (238 Mio. €) und Frankfurt (216 Mio. €) weisen vor allem im langfristigen Vergleich sehr gute Resultate auf. Spürbar schwächer fielen dagegen die Umsätze in Köln (97 Mio. €) und Leipzig (26 Mio. €) aus. Verantwortlich hierfür war in erster Linie allerdings ein nicht ausreichendes Angebot.

» RENDITEN WEITER SPÜRBAR GESUNKEN

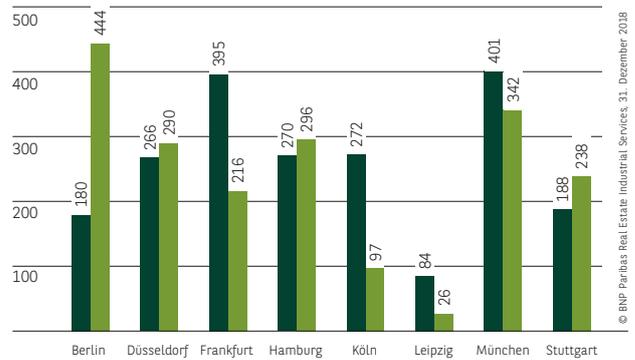
Die gestiegene Nachfrage nach Logistik-Investments in Verbindung mit einem begrenzten Angebot an hochwertigen Core-Produkten hat den Wettbewerb der Investoren weiter steigen und damit auch die Netto-Spitzenrenditen nochmal sinken lassen. In den wichtigsten Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) haben sie im vergangenen Jahr um weitere 45 Basispunkte auf jetzt 4,05 % nachgegeben. Auch in Leipzig, wo in der Regel ein etwas niedrigeres Preisniveau zu verzeichnen ist, hat sich die Netto-Spitzenrendite vergleichbar entwickelt und liegt mittlerweile bei 4,50 %.

» PERSPEKTIVEN

Logistik-Investments haben das deutlich höhere Niveau, auf dem sie sich seit einigen Jahren bewegen, erneut bestätigt. Daran dürfte sich auch mittelfristig nichts ändern. Wesentliche Trends, die zu einer hohen Flächennachfrage beitragen und damit die Grundlage für erfolgreiche und nachhaltige Investments bilden, laufen weiter. Hierzu gehört vor allem die kontinuierlich steigende Bedeutung des E-Commerce, die zusätzliche Flächennachfrage auslöst. Aber auch andauernde Rationalisierungs- und Outsourcing-Prozesse in der Industrie kommen den Logistikmärkten zugute. Da die deutsche Wirtschaft 2019 gleichzeitig solide wachsen wird, trotz leicht reduzierten BIP-Prognosen und rückläufigen Stimmungsindikatoren, wird das Interesse der Investoren unverändert anhalten. Vor diesem Hintergrund ist auch 2019 ein überdurchschnittlicher Investmentumsatz zu erwarten. Wie hoch er letztendlich ausfallen wird, hängt vor allem vom Umfang größerer Portfoliotransaktionen ab.

LOGISTIK-INVESTMENTS IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN

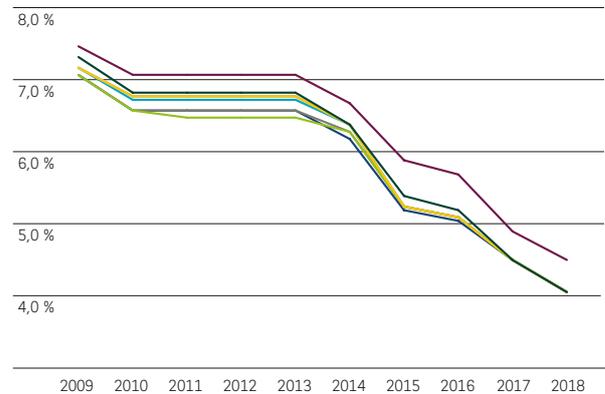
■ 2017 in Mio. €, gesamt 2.056 Mio. €
 ■ 2018 in Mio. €, gesamt 1.949 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN

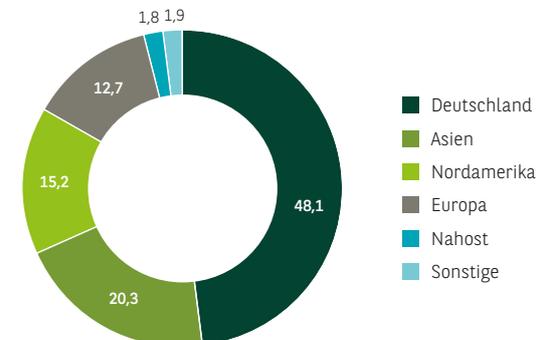
■ Berlin ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hamburg
 ■ Köln ■ Leipzig ■ München ■ Stuttgart



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

LOGISTIK-INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS

■ in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

BERLIN

SEHR GUTES SCHLUSSQUARTAL

Der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen ist im Schlussquartal noch einmal richtig durchgestartet: Von den 430.000 m², die im Jahresverlauf umgesetzt wurden, entfallen stolze 180.000 m² und damit fast 42 % auf die letzten drei Monate. Nach der eher durchschnittlichen Zwischenbilanz von Ende September konnte damit zum Jahresende doch noch ein äußerst ansehnliches Ergebnis erzielt werden, das den zehnjährigen Schnitt um fast 14 % überschreitet. Dass das Schlussquartal so gut ausgefallen ist, ist in erster Linie drei Großabschlüssen zu verdanken, jeder von ihnen steuerte allein rund 40.000 m² zum Resultat bei. So mietete Decathlon 40.000 m² in Genshagen an; Chefs Culinar/CITTI sowie die Deutsche Post DHL Group sorgten darüber hinaus für Umsätze in der jeweils gleichen Größe in Ludwigsfelde. Vor dem Hintergrund dieser großen Eigennutzerabschlüsse ist ihr Anteil im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen. Mit rund 22 % liegt er aber immer noch deutlich unter dem bundesweiten Niveau. Rund jeder zweite Quadratmeter entfällt auf Neubauobjekte.

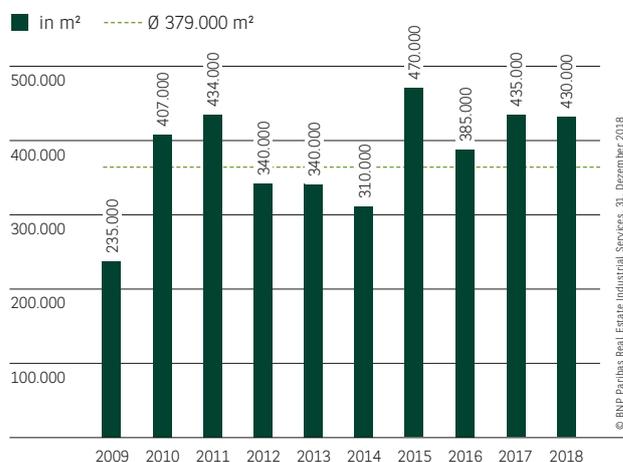
HANDELSUNTERNEHMEN BLEIBEN AN DER SPITZE

Nach wie vor dominieren Handelsunternehmen den Berliner Logistikmarkt. Dank mehrerer Großabschlüsse, unter ihnen auch der bereits erwähnte Vertrag von Decathlon, entfallen mehr als 52 % allein auf diese Nachfragegruppe. Der zweite Rang wird wie im Vorjahr von Logistikdienstleistern wie die Deutsche Post DHL Group belegt, die knapp ein Drittel beisteuern. Auf einen deutlich geringeren Umsatz als im Vorjahr kommen Nachfrager aus dem Bereich Industrie und Produktion. Gegenüber dem Vorjahr büßen sie mehr als 8 Prozentpunkte ein und erreichen 2018 gerade einmal knapp 6 %. Alle übrigen Branchen, unter ihnen das Baugewerbe/Handwerk sowie Ver- und Entsorgungsunternehmen steuern in der Summe etwa knapp 10 % bei.

VERTEILUNG NACH GRÖSSENKLASSEN AUSGEWOGEN

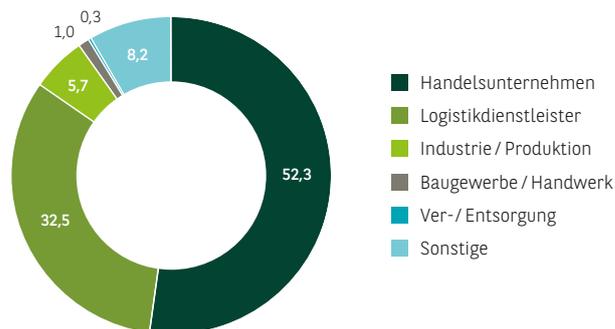
Die Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen fällt recht ausgeglichen aus, was die breit aufgestellte Nachfrage erneut unterstreicht: Rund die Hälfte des Umsatzes wurde mit Verträgen unter 12.000 m² generiert, die andere Hälfte entfällt auf Großabschlüsse über 12.000 m². Dank der außergewöhnlichen Verträge aus dem Schlussquartal liegt das Segment über 20.000 m² mit 33 % in Führung, die kleinste Kategorie bis 3.000 m² belegt mit 20 % Rang zwei, wiederum gefolgt von der Klasse 12.000-20.000 m² mit 18,5 %. Die Anteile der übrigen Segmente liegen zwischen 7 % und 14 %.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN BERLIN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN BERLIN

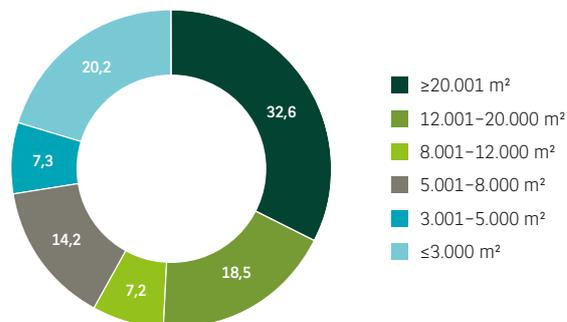
in %



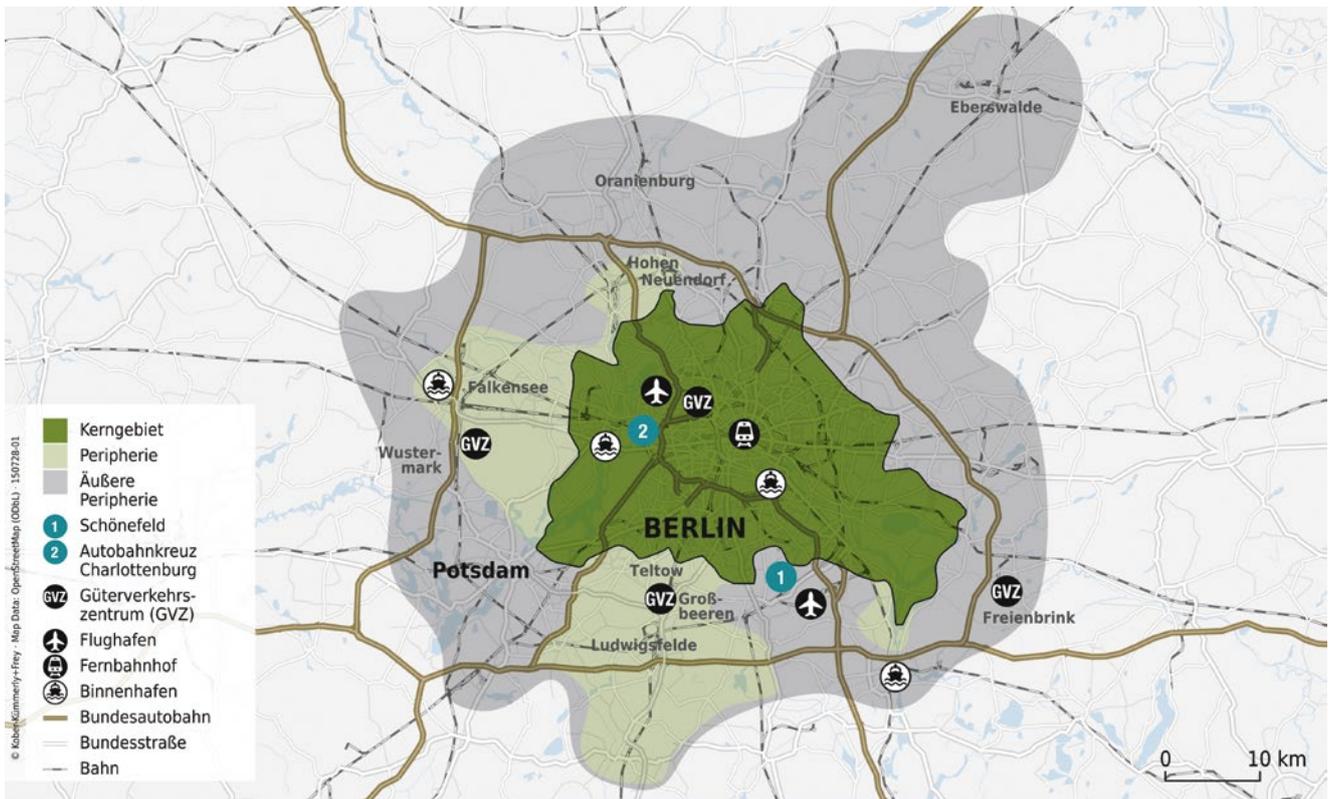
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN BERLIN

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018



➤ MIETEN ZIEHEN IM STADTGEBIET AN

Die Jahre nahezu stabiler Mieten scheinen zumindest für das Stadtgebiet beendet. So liegt die Spitzenmiete mit 7,20 €/m² stolze 37 % über dem Vorjahreswert, worin sich der Flächenmangel in den zentralen, stark nachgefragten Lagen deutlich widerspiegelt. Hierzu zählt speziell das Autobahndreieck Charlottenburg, aber auch generell Lagen entlang der Stadtautobahn. Die Durchschnittsmiete ist ebenfalls gestiegen (5,50 €/m²; +22 %). Dennoch gibt es auch tendenziell weniger begehrte Standorte wie das nördliche oder östliche Umland, in denen diese Entwicklung nicht zu beobachten ist. Aber auch in guten Lagen mit höherer Verfügbarkeit außerhalb Berlins wie Großbeeren haben sich die Mieten mit 4,00-4,50 €/m² in der Spitze auf einem deutlich niedrigeren Niveau nur stabil entwickelt.

➤ PERSPEKTIVEN

Die Weichen für eine anhaltend lebhaft Nachfrage sind gestellt. Nach wie vor dürfte sich der Angebotsengpass in den zentralen Lagen zwar limitierend auf den Flächenumsatz auswirken, einen positiven Effekt dürften allerdings Fertigstellungen einiger spekulativ errichteter Objekte im Umland haben. Das Grundstücksangebot für neue Entwicklungen bleibt jedoch auch im Neubausegment das Nadelöhr. Vor diesem Hintergrund kann ein weiterer Anstieg der Mieten nicht ausgeschlossen werden. Etwas wahrscheinlicher ist es jedoch, dass sie sich in den nächsten Quartalen erst einmal auf dem neuen Niveau verfestigen werden.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN BERLIN

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q4	Genshagen	Decathlon	40.000
Q4	Ludwigsfelde	Chefs Culinar/CITTI	40.000
Q4	Ludwigsfelde	Deutsche Post DHL Group	40.000
Q1	Genshagen	Def Shop	20.000
Q3	Spreeau	Getränke Essmann	16.600

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT BERLIN

	2017	2018	Trend 2019
Höchstmiete	5,25 €/m ²	7,20 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,50 €/m ²	5,50 €/m ²	➔
Flächenumsatz	435.000 m ²	430.000 m ²	↘
- davon Eigennutzer	15,1 %	22,1 %	➔
- davon Neubau	48,5 %	50,9 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

DÜSSELDORF

➤ GUTES ERGEBNIS TROTZ UMSATZRÜCKGANG

Auf dem Düsseldorfer Lager- und Logistikflächenmarkt (inklusive Umland) wurde 2018 ein Flächenumsatz von 280.000 m² registriert. Damit liegt das Resultat deutlich unter dem Rekord des Vorjahres (-38 %), der insbesondere durch den 140.000-m²-großen Abschluss von Amazon in Mönchengladbach begünstigt wurde. Der Langzeitvergleich verdeutlicht, dass das Ergebnis nahezu dem 10-Jahres-Schnitt entspricht (282.000 m²). In diesem Zeitraum konnte nur dreimal ein höheres Flächenvolumen erzielt werden. Gerade in der zweiten Jahreshälfte 2018 war das Marktgeschehen spürbar dynamischer: Mit zusammen 193.000 m² zeigten sich die letzten beiden Quartale für rund 69 % des Gesamtumsatzes verantwortlich. Ein Aktivposten ist wiederholt die äußere Peripherie, wo aufgrund eines adäquaten Angebots etwa jeder zweite Quadratmeter umgesetzt wurde. Eigennutzer machten mit 17 % einen ähnlich hohen Anteil wie im Vorjahr aus.

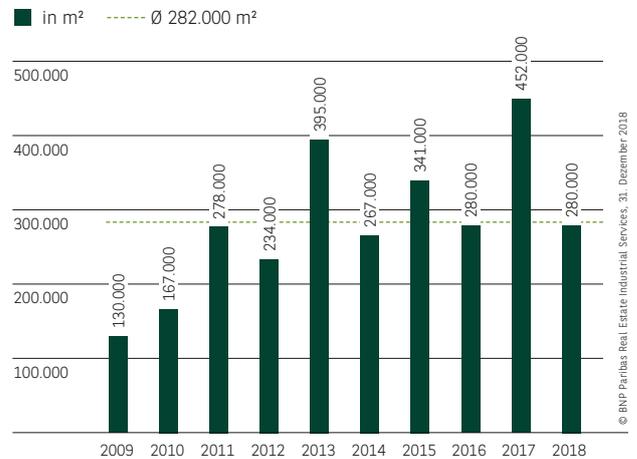
➤ LOGISTIKER ÜBERNEHMEN DIE FÜHRUNG

Bei der Branchenverteilung setzen sich Logistikdienstleister mit deutlichem Vorsprung an die Spitze des Tableaus und tragen fast die Hälfte zum Flächenumsatz bei. Getragen wird dieses starke Ergebnis nicht unwesentlich von Großabschlüssen. So fällt mit der Anmietung von rund 35.000 m² Hallenfläche im Gewerbegebiet Blankenwasser in Neuss durch Seacon auch der bedeutendste Vertrag des Jahres in diese Kategorie. Ein deutliches Minus (20 Prozentpunkte) müssen hingegen mit einem Anteil von etwa 30 % Handelsunternehmen hinnehmen, die zuvor drei Jahre in Folge den Branchenprimus darstellten. Komplettiert werden die Podiumsplätze durch Unternehmen aus dem Bereich Industrie und Produktion, die insgesamt rund 14 % zum umgesetzten Volumen beisteuern.

➤ GUTE NACHFRAGE IN FAST ALLEN GRÖSSENKLASSEN

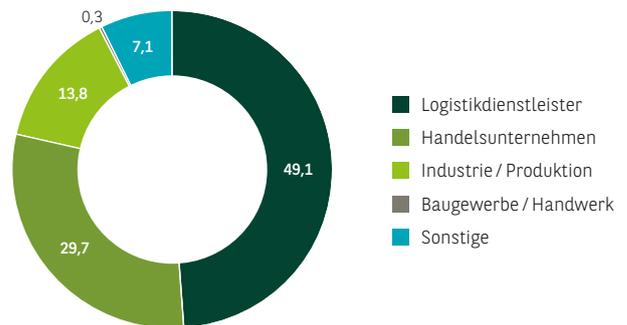
Die Größenklassen zeigen insgesamt eine recht breite Verteilung der Nachfrage über die verschiedenen Flächensegmente. Insbesondere in den drei mittleren Größenklassen zwischen 3.000 und 12.000 m² kann eine deutliche Konzentration beobachtet werden. Zusammen kommen sie auf einen Anteil von nahezu 60 %, was einem Anstieg um über 17 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr entspricht. Auch Großabschlüsse über 20.000 m² spielen mit etwa 24 % wieder eine signifikante Rolle, büßen jedoch aufgrund des limitierten Angebots in dieser Flächenkategorie ihre dominierende Stellung aus 2017 ein (-17 Prozentpunkte).

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN DÜSSELDORF



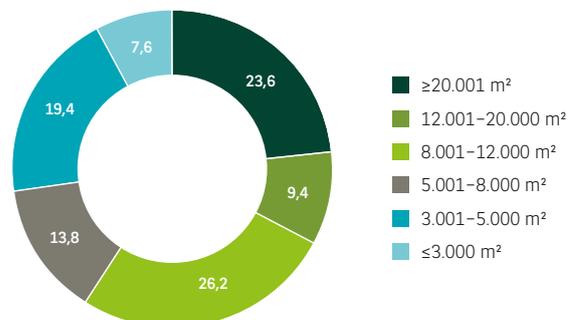
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN DÜSSELDORF

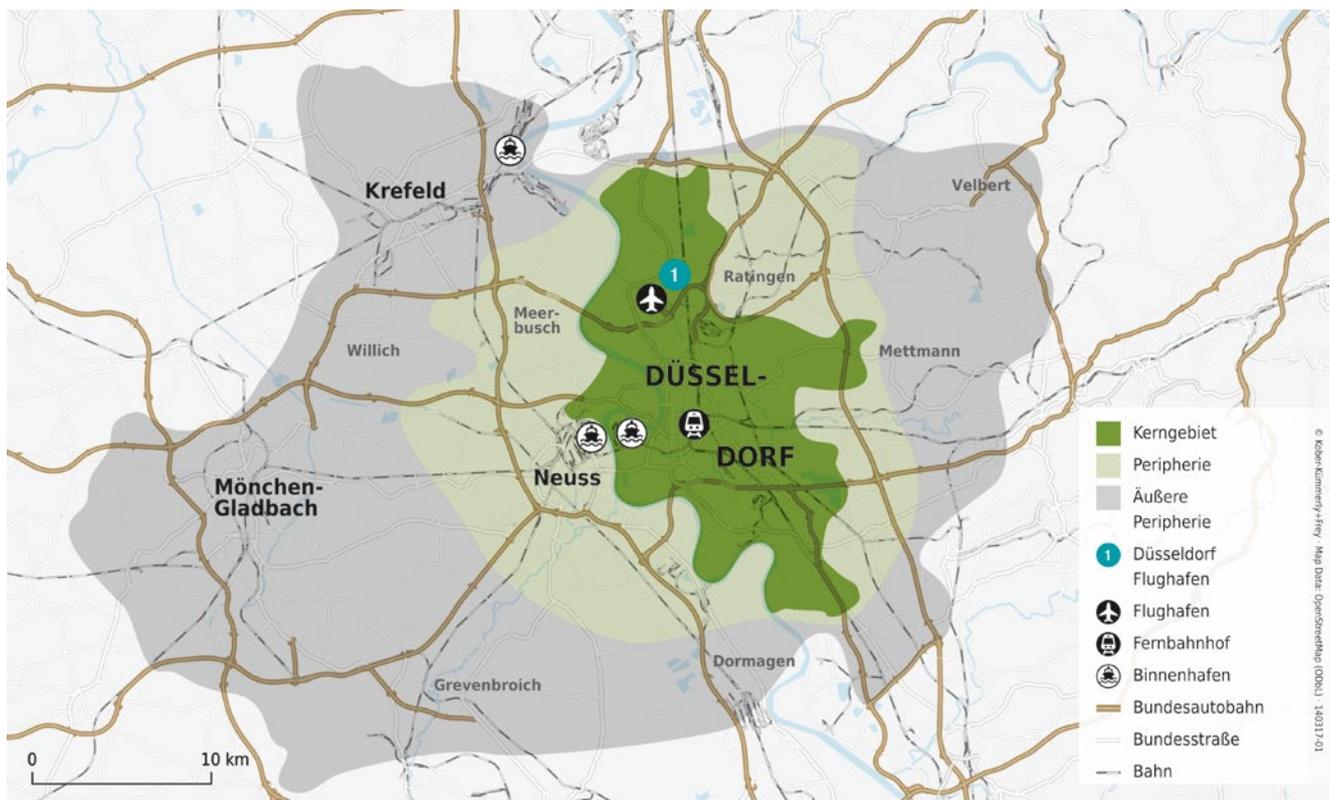
in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN DÜSSELDORF

in %





➤ GROSSE FLÄCHEN WEITERHIN KAUM VERFÜGBAR

Durch eine erhöhte Neubauaktivität und spekulative Projektentwicklungen wurden dem Markt großteilige Flächenkapazitäten zugeführt, die jedoch nahezu vollständig wieder absorbiert wurden. Dies bestätigt auch der mit 48 % hohe Neubaufächenanteil. Aufgrund dessen können Gesuche für moderne Flächen ab 5.000 m² überwiegend nur durch Built-to-suit-Lösungen bedient werden. Gleichzeitig stellt sich die Wettbewerbssituation für ältere und nicht mehr marktgerechte Bestandsflächen als schwierig dar. Während die Spitzenmiete stabil bei 5,40 €/m² liegt, steigt die Durchschnittsmiete um 9 % auf 4,90 €/m².

➤ PERSPEKTIVEN FÜR 2019

Das rege Marktgeschehen in der zweiten Jahreshälfte sowie das erneut gestiegene Mietpreisniveau sind wichtige Indikatoren für die weiterhin lebhaftere Nachfrage. Jedoch dürfte sich das knappe Angebot an Großflächen weiterhin als Restriktion erweisen. Nichtsdestotrotz könnten die grundsätzlich weiterhin positiven konjunkturellen Aussichten für ein gutes Ergebnis über dem langfristigen Mittel sorgen. Entscheidend hierfür wird auch sein, ob sich für Unternehmen mit großflächigen Gesuchen bei der vorherrschenden Grundstücksverknappung weiterhin Built-to-suit-Lösungen realisieren lassen. Bezüglich der Spitzenmiete deutet weiter vieles auf eine Seitwärtsbewegung hin, wohingegen die Durchschnittsmiete weiter anziehen könnte.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN DÜSSELDORF

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q4	Neuss	Seacon	35.000
Q3	Dormagen	E-Commerce-Unternehmen	31.000
Q3	Willich	Rhenus	11.400
Q4	Krefeld	DSV	11.000
Q1	Haan	Aperam	10.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

	2017	2018	Trend 2019
Höchstmiete	5,40 €/m ²	5,40 €/m ²	➡
Durchschnittsmiete	4,50 €/m ²	4,90 €/m ²	↗
Flächenumsatz	452.000 m ²	280.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	17,8 %	17,0 %	➡
- davon Neubau	49,9 %	48,4 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

FRANKFURT

REKORDUMSATZ DES LETZTEN JAHRES BESTÄTIGT

Der Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt zeigte sich 2018 erneut von seiner besten Seite und hat den erst 2017 aufgestellten Rekordumsatz bestätigt. Mit insgesamt 675.000 m² wurde der Bestwert sogar minimal übertroffen und der zehnjährige Schnitt um gut 39 % getoppt. Mit ausschlaggebend dafür war auch das sehr starke zweite Halbjahr, in dem der Umsatz noch einmal deutlich angezogen hat. Dabei haben die letzten beiden Quartale jeweils fast 190.000 m² zum Resultat beigesteuert. Im bundesweiten Vergleich setzt sich der Frankfurter Markt zum zweiten Mal in Folge an die Spitze der Standorte und untermauert damit seinen hohen Stellenwert eindrucksvoll. Zu den größten Abschlüssen gehören 40.000 m² von ID Logistics in Hammersbach, 39.000 m² von RWL in Trebur, 32.000 m² von Rewe in Kelsterbach und 30.000 m² von toom Baumarkt in Rodgau. Mit Ausnahme von toom handelt es sich bei allen Mietverträgen um Flächen in Neubauentwicklungen.

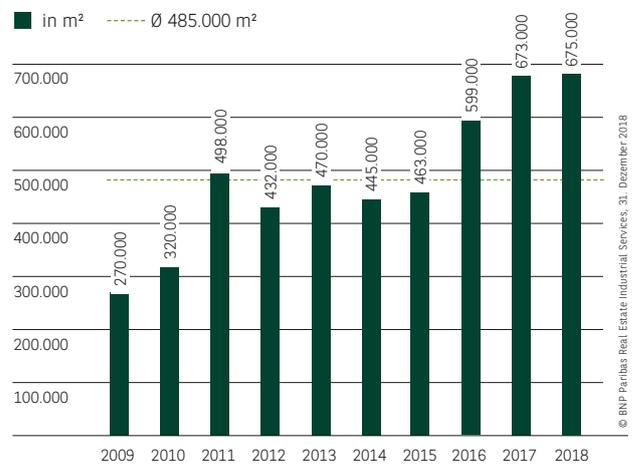
GEWOHNTES BILD BEI DER BRANCHENVERTEILUNG

Auch im vierten Quartal hat sich an der Beteiligung der Branchengruppen nicht viel geändert, sodass sich insgesamt ein gewohntes Bild ergibt. Über die Hälfte des Umsatzes (54 %) entfällt auf die traditionell starken Logistikdienstleister, die damit ihr langjähriges Mittel etwas übertreffen. Auf Platz zwei finden sich erwartungsgemäß Handelsunternehmen, die auf einen Anteil von 22 % kommen. Bei einem größeren Angebot an citynahen Flächen, die von dieser Zielgruppe mehr und mehr gesucht werden, wäre das Ergebnis voraussichtlich noch höher ausgefallen. Vervollständigt wird das Führungstrio von Produktionsunternehmen, die für knapp 15 % verantwortlich sind und damit das außergewöhnlich gute Vorjahresresultat nicht ganz wiederholen können.

GROSSABSCHLÜSSE MIT HOHEM ANTEIL

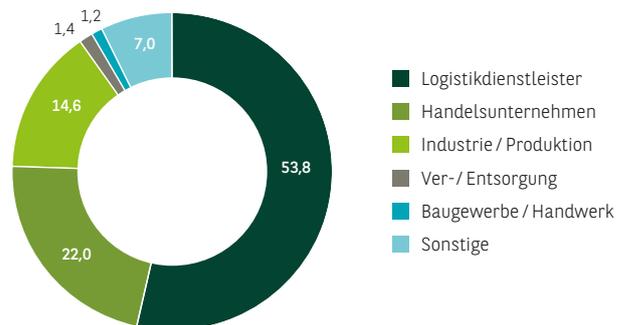
Der registrierte Rekordumsatz ist ohne starke Beteiligung von Großabschlüssen kaum zu erreichen. Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass Verträge über 20.000 m² mit knapp 39 % am meisten zum Ergebnis beitragen und ihren langjährigen Schnitt um rund sechs Prozentpunkte übertreffen. Aber auch in den übrigen Marktsegmenten ist eine sehr lebhaft Nachfrage zu beobachten. Kleinere Vermietungen bis 5.000 m² kommen beispielsweise auf einen Umsatzanteil von 23,5 % und können damit trotz des absolut deutlich gestiegenen Resultats ihren üblichen Wert erneut erreichen, wodurch die breite Nachfragebasis bestätigt wird.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN FRANKFURT



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN FRANKFURT

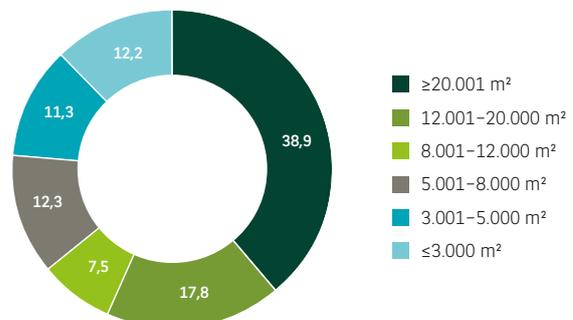
in %



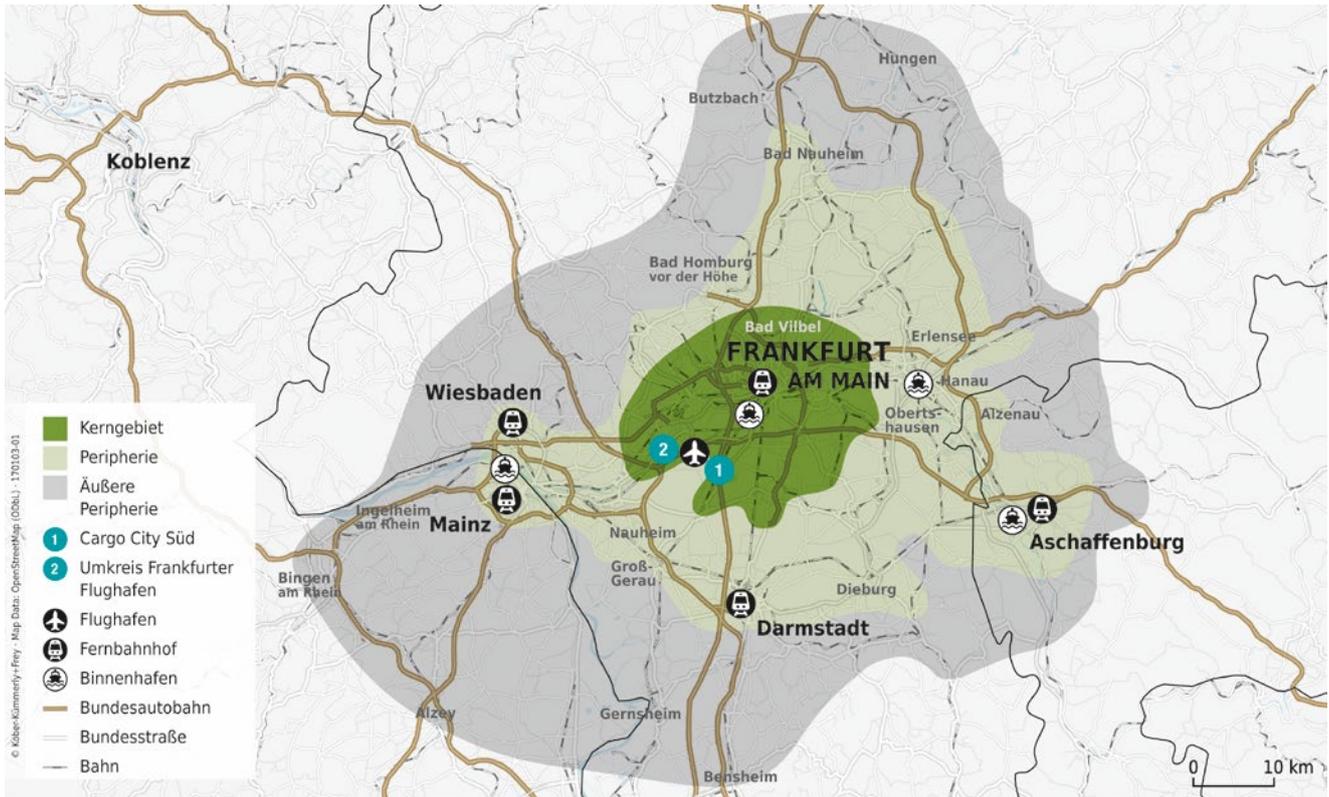
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN FRANKFURT

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018



➤ **NEUBAU WEITER DOMINIEREND**

Auch 2018 hat sich der bereits in den Vorjahren zu beobachtende Bedeutungszuwachs von Neubauflächen mit knapp 56 % bestätigt. Möglich wurde dies auch durch ein gestiegenes Angebot, nicht zuletzt durch spekulativ errichtete Flächen, die auf eine große Nachfrage trafen und zügig absorbiert wurden. Deutlich niedriger als im langjährigen Schnitt ist erneut der Eigennutzeranteil mit nur 12 %. Obwohl bei den Mieten ein tendenzieller Aufwärtstrend zu verzeichnen ist, beläuft sich die Spitzenmiete nach wie vor auf 6,30 €/m². Die Durchschnittsmiete zieht dagegen leicht auf 4,95 €/m² an. Das Durchbrechen der 5 €/m²-Schwelle scheint aber nur noch eine Frage der Zeit zu sein.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Die stabil hohe Nachfrage wird aus heutiger Sicht auch 2019 anhalten. Daran dürften auch die aktuell nach unten korrigierten Prognosen für das Wirtschaftswachstum nichts ändern. Grundsätzlich ist aber nicht auszuschließen, dass sich eine etwas gebremste konjunkturelle Entwicklung in einem so dynamischen Markt auch im Flächenumsatz widerspiegelt. Trotzdem deutet alles darauf hin, dass auch 2019 ein Ergebnis spürbar über dem durchschnittlichen Umsatz zu erwarten ist. Ob allerdings erneut die 600.000-m²-Marke übertroffen werden kann, bleibt abzuwarten – nicht zuletzt aufgrund der Tatsache, dass sich das Angebot wieder etwas rückläufig entwickeln dürfte.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN FRANKFURT

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m²)
Q3	Hammersbach	ID Logistics	40.000
Q4	Trebur	RWL	39.000
Q2	Kelsterbach	REWE	32.000
Q1	Rodgau	toom Baumarkt	30.000
Q3	Kelsterbach	Group 7	25.500

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT FRANKFURT

	2017	2018	Trend 2019
Höchstmiete	6,30 €/m²	6,30 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	4,90 €/m²	4,95 €/m²	➔
Flächenumsatz	673.000 m²	675.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	13,7 %	11,8 %	➔
- davon Neubau	39,0 %	55,6 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

HAMBURG

LEICHTES UMSATZPLUS

Mit einem Flächenumsatz von 483.000 m² vermeldet der Hamburger Logistikmarkt eine Zunahme um 5 % gegenüber dem Vorjahr und liefert damit einen weiteren Beweis für seine beeindruckende Stabilität; auch unterjährig verteilt sich der Umsatz relativ gleichmäßig. In mittelfristiger Perspektive erscheint das Ergebnis zwar etwas schwächer und liegt etwa 11 % unterhalb des 10-Jahres-Schnitts, dies liegt aber vor allem daran, dass moderne Flächen in zentralen Lagen weiterhin Mangelware sind. Daher konnten zahlreiche Flächengesuche in verschiedenen Größenklassen nicht umgesetzt werden. Hiervon profitierten die peripheren Lagen, die dank der Ausweichbewegung ins Umland einen signifikant höheren Umsatzanteil erreichten als noch 2017. Bemerkenswert ist auch, dass etwa 29 % des Gesamtumsatzes auf Neubauten entfallen, d.h. dem Markt kommt die anziehende Bauaktivität langsam zu Gute.

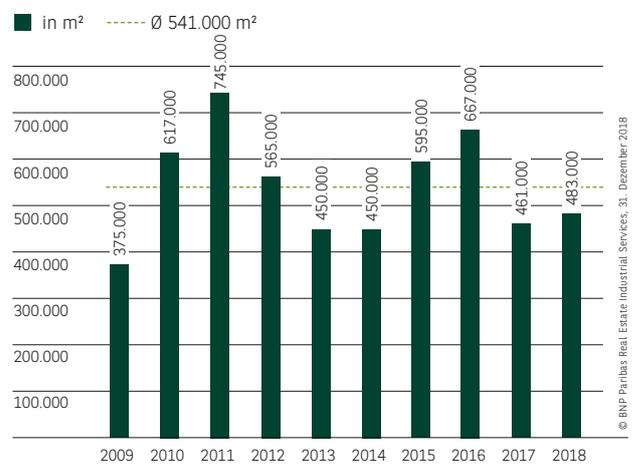
LOGISTIKDIENSTLEISTER BLEIBEN VORNE

Der Hamburger Logistikmarkt wird nach wie vor von den Logistikdienstleistern dominiert, die ihren Marktanteil von knapp 44 auf stolze 55 % ausbauen können und dabei von mehreren Großabschlüssen profitieren. So kann die Logistikbranche mit den Verträgen von BOR Consulting (29.000 m²), inTime Express Logistik (28.000 m²), Kühne + Nagel (22.000 m²) und nord logistic (21.500 m²) gleich vier der fünf größten Abschlüsse auf sich vereinen. Auf Platz zwei folgen die Industrieunternehmen, die mit einem Umsatzanteil von knapp 21 % in etwa auf dem Niveau des Vorjahres liegen. Von besonderem Interesse ist hier der Abschluss von Getriebbau Nord über 27.000 m². Einen nennenswerten Ergebnisbeitrag liefern auch die Handelsunternehmen, die ähnlich wie im Vorjahr für gut 18 % des Umsatzes verantwortlich zeichnen.

VERTEILUNG NACH GRÖSSENKLASSEN AUSGEWOGEN

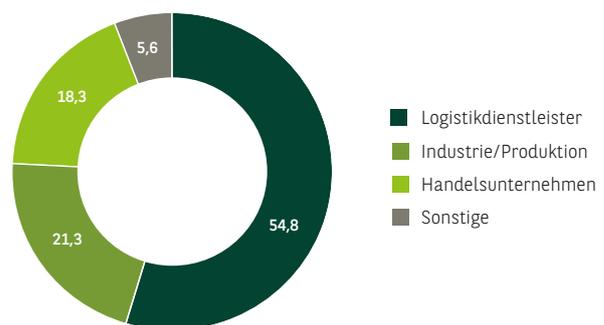
Die Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen fällt sehr ausgeglichen aus, was als Indiz für die breit aufgestellte Nachfrage zu werten ist. Dabei lassen sich bei genauerer Betrachtung vier annähernd gleich große Umsatzkategorien identifizieren: Dank mehrerer Großabschlüsse führt die Größenklasse ab 20.000 m² das Feld mit einem Umsatzanteil von gut 26 % an. Es folgen die kleineren Abschlüsse unter 3.000 m², die fast ein Viertel zum Gesamtumsatz beitragen. Und auch die mittleren Größenklassen zwischen 3.000 und 8.000 m² sowie 8.000 bis 20.000 m² erreichen einen Anteil von etwa einem Viertel.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN HAMBURG



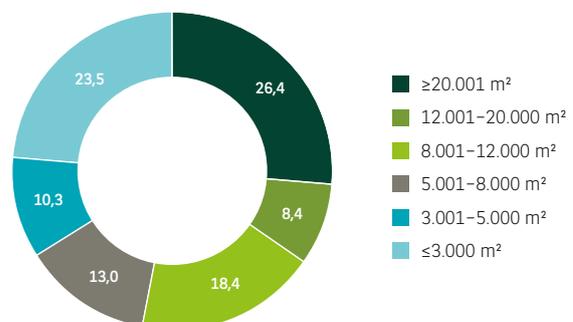
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN HAMBURG

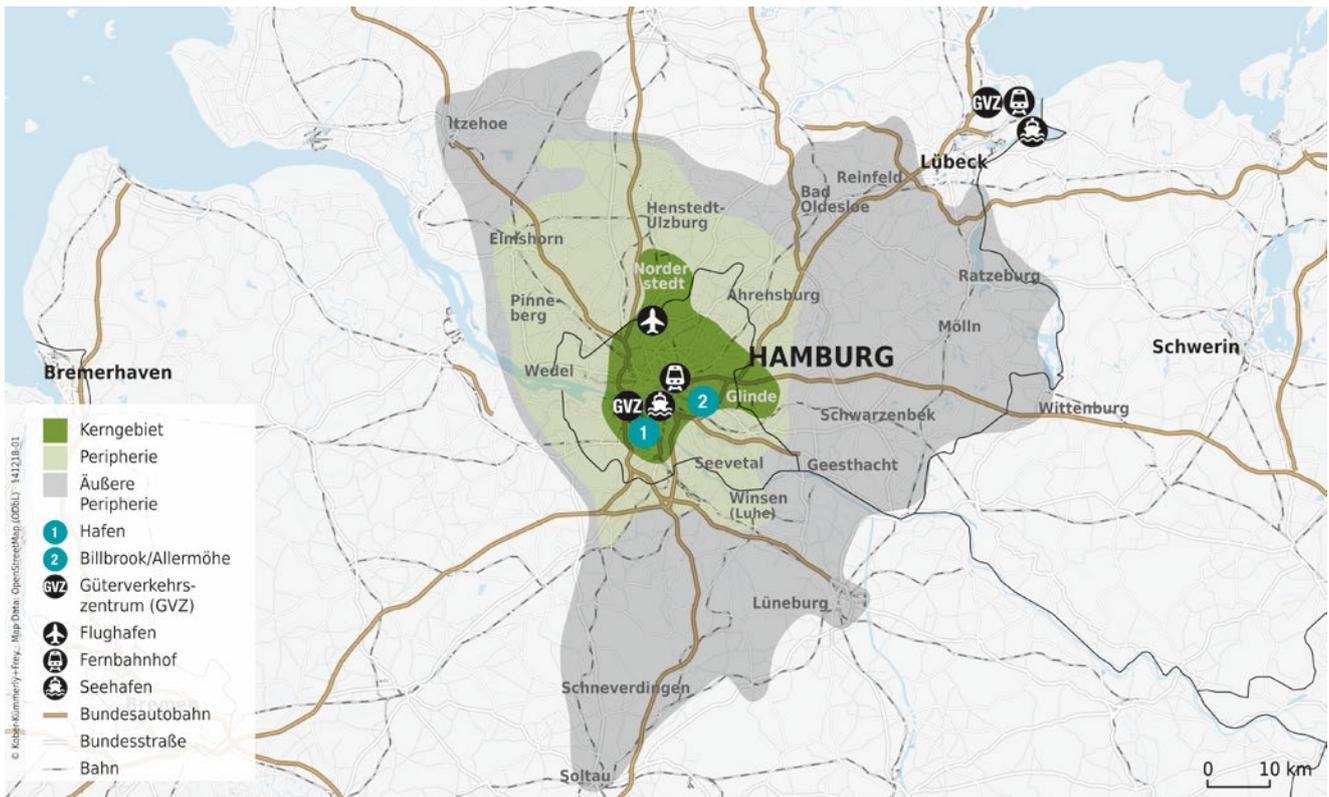
in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN HAMBURG

in %





➤ MIETEN ZIEHEN AN

Nachdem sich die Spitzenmiete zuletzt auf einem Niveau von 5,80 €/m² seitwärts entwickelte, hat das Preisniveau für Logistikflächen im vierten Quartal 2018 wieder angezogen und liegt jetzt bei 6,00 €/m². Erzielt wird die Höchstmiete im Hafen sowie in Altenwerder und Bahrenfeld. In der Peripherie können Mieter allerdings auch zu günstigeren Konditionen zum Zug kommen, so etwa in Rade oder Winsen/Luhe, wo die Spitzenmiete bei etwa 5 €/m² liegt. Zum ersten Mal seit Ende 2013 legt auch die Durchschnittsmiete wieder zu, im Schnitt sind für Logistikflächen im Hamburger Marktgebiet jetzt 4,90 €/m² fällig.

➤ PERSPEKTIVEN

Auch für 2019 wird eine anhaltend hohe Nachfrage erwartet. Zwar sorgen die Handelsstreitigkeiten zwischen den USA und China für Irritationen, gleichzeitig sollte sich ein weiterhin stabiles konjunkturelles Umfeld unterstützend auf den Logistikmarkt auswirken. Die wesentliche Herausforderung liegt auf der Angebotsseite: Um dringend benötigte neue Logistikflächen zu entwickeln, sollen vor allem im Umland neue Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Auch über Nachverdichtungen soll das Angebot mittelfristig erweitert werden. Es bleibt jedoch fraglich, ob dies ausreicht, um den Angebotsengpass nachhaltig zu überwinden. Insofern spricht vieles für einen in etwa gleichbleibenden Jahresumsatz in einem stabilen Preisumfeld.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN HAMBURG

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q3	Hamburg	BOR Consulting	29.000
Q1	Buchholz in der Nordheide	inTime Express Logistik	28.000
Q3	Bargteheide	Getriebebau Nord	27.000
Q2	Hamburg	Kühne + Nagel	22.000
Q2	Hamburg	nord logistic	21.500

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT HAMBURG

	2017	2018	Trend 2019
Höchstmiete	5,80 €/m ²	6,00 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,85 €/m ²	4,90 €/m ²	➔
Flächenumsatz	461.000 m ²	483.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	19,1 %	20,4 %	➔
- davon Neubau	21,0 %	28,5 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

ERFREULICHES ERGEBNIS TROTZ KNAPPEN ANGEBOT

Mit einem Flächenumsatz von 225.000 m² knüpft der Kölner Logistikmarkt an die guten Ergebnisse der letzten Jahre an und erzielt ein Resultat, das gut 6 % über dem langjährigen Schnitt liegt. Allerdings zeigte sich die Nachfrage nach drei fulminanten Quartalen in den letzten drei Monaten des Jahres etwas verhaltener, sodass am Ende ein erneuter Angriff auf die Marke von 250.000 m² ausblieb. Basis für das insgesamt erfreuliche Ergebnis waren sechs Abschlüsse im fünfstelligen Bereich, was vor allem vor dem Hintergrund eines zunehmend knappen Angebots speziell an größeren Flächen umso bemerkenswerter ist. Denn häufig werden Flächen bereits vor Auszug des Vormieters weitervermietet, und spekulativ errichtete Objekte sind oft bereits vor Fertigstellung voll vermietet, da die Nachfrage im gesamten Stadtgebiet das Angebot übertrifft.

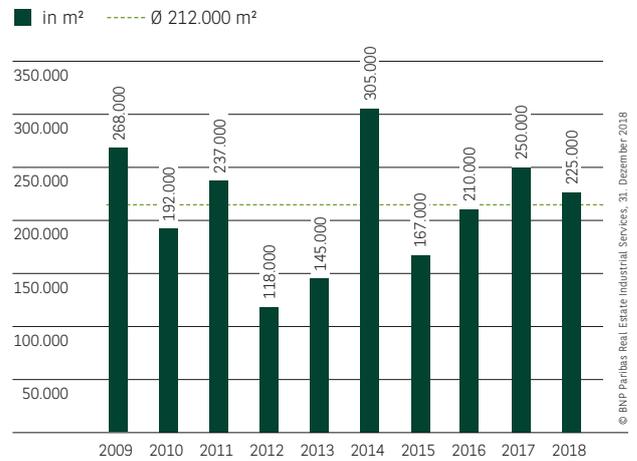
LOGISTIKDIENSTLEISTER GEBEN DEN TON AN

Knapp die Hälfte des Flächenumsatzes wird von den Logistikdienstleistern erzielt, die damit mit deutlichem Abstand die Spitzenposition einnehmen. Die Abschlüsse summieren sich insgesamt auf fast 112.000 m². Dies ist das zweitbeste Ergebnis der Branche aller Zeiten, das insbesondere von der größten Anmietung des Jahres beeinflusst wird: Offergeld Logistik konnte sich 35.000 m² Lagerfläche in Frechen sichern. Auf dem zweiten Platz folgen die Industrieunternehmen, die über 57.000 m² (knapp 26 %) beisteuern und damit das bisherige Rekordvolumen aus dem Jahr 2012 (59.000 m²) nur knapp verpassen. Der überwiegende Teil des Umsatzes wurde dabei in Standorten der Peripherie erzielt, von denen besonders die Großabschlüsse in Leverkusen (24.000 m²) und Kerpen (12.000 m²) zu nennen sind. Handelsunternehmen, im Vorjahr noch umsatzstärkste Branche in Köln, landen 2018 nur auf dem dritten Rang (22 %).

REKORDERGEBNISSE BEI DEN MITTLEREN KLASSEN

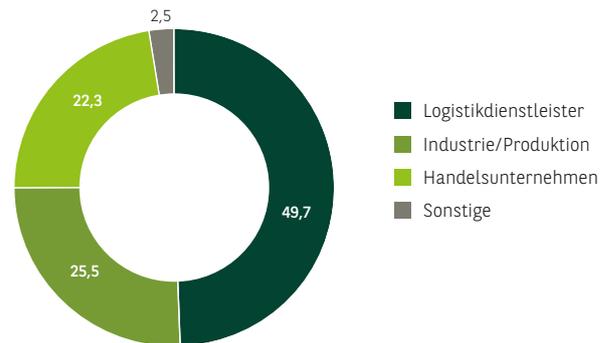
Zwei Abschlüsse jenseits der 20.000 m² mit zusammen über 59.000 m² (gut 26 %) bedeuten für diese Größenklasse den zweiten Platz. Sie muss sich lediglich der Kategorie 8.000–12.000 m² geschlagen geben (gut 31 %), die mit insgesamt über 70.000 m² Umsatz das beste Ergebnis aller Zeiten erzielt. Auch das Segment 5.000–8.000 m² erzielt mit fast 42.000 m² eine neue Bestmarke und landet auf Rang drei. Die Gruppe 3.000–5.000 m² trägt ebenfalls einen zweistelligen Anteil (gut 13 %) bei und bestätigt damit die große Bedeutung der mittleren Flächengrößen für den Markt.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN KÖLN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN KÖLN

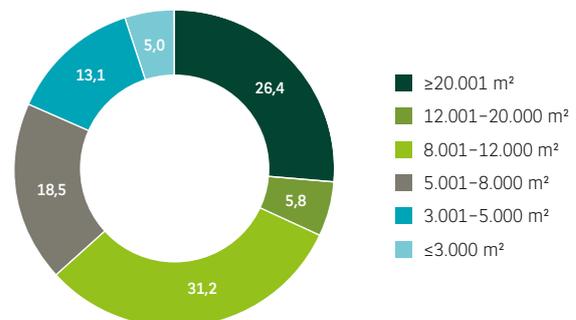
in %



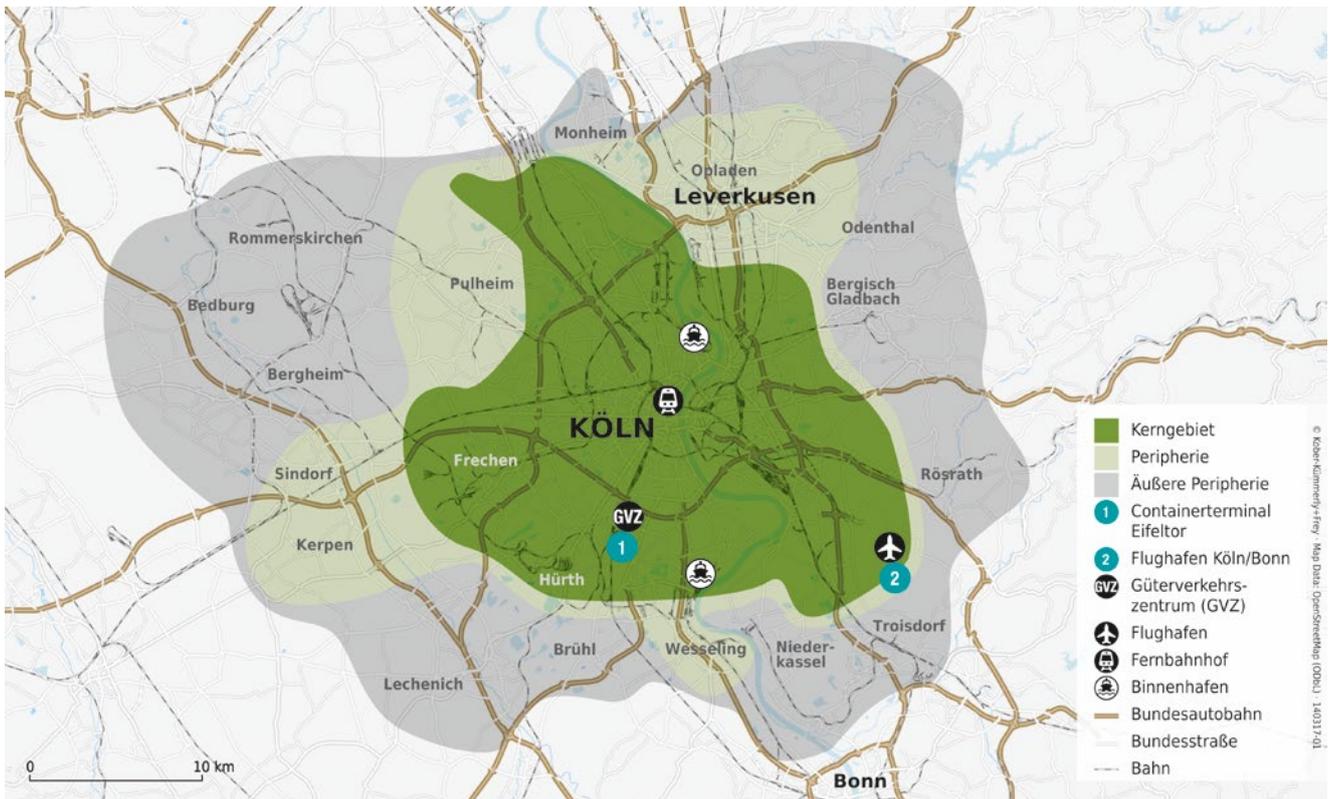
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN KÖLN

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018



➤ **ANGEBOTSENGPASS LÄSST DIE MIETEN STEIGEN**

Der Kölner Logistikmarkt, an dem Eigennutzer wie im Vorjahr einen Anteil von knapp 11 % haben, wird weiterhin durch ein spürbares Angebotsdefizit bestimmt. Neue Objekte werden dringend benötigt, gestiegene Grundstückspreise und Baukosten erschweren jedoch wirtschaftlich rentable Projekte und hemmen somit die Bautätigkeit. Durch das fehlende Angebot beträgt der Neubauanteil daher auch nur 13 % – der geringste Wert im bundesweiten Vergleich. Diese angespannte Marktlage schlägt sich schließlich in den Mieten nieder: Die Spitzenmiete ist erstmals seit über 10 Jahren wieder auf 5,10 €/m² gestiegen, und auch die Durchschnittsmiete klettert erneut auf nun 4,35 €/m².

➤ **PERSPEKTIVEN**

2019 ist am Kölner Logistikmarkt erneut mit einem dynamischen Jahr zu rechnen, auch wenn die Nachfrage mit Blick auf die eingetrübten Konjunkturaussichten etwas zurückhaltender ausfallen könnte. Sie dürfte das verfügbare Angebot dennoch weiterhin deutlich übersteigen, wodurch auch ein erneutes Anziehen der Mieten nicht auszuschließen ist. Neue Flächen, wie sie im Norden und Westen des Marktes entstehen, treffen also auf einen unverändert hohen Bedarf. Eine ausreichende Entlastung des Marktes kann durch die vorhandenen Planungen aber noch nicht erreicht werden. Allen Unsicherheiten zum Trotz ist ein Volumen oberhalb von 200.000 m² jedoch durchaus realistisch.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN KÖLN

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q1	Frechen	Offergeld Logistik	35.000
Q3	Leverkusen	Industrieunternehmen	24.000
Q1	Köln	Handelsunternehmen	13.000
Q2	Kerpen	Industrieunternehmen	12.000
Q3	Bedburg	Logistikdienstleister	12.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT KÖLN

	2017	2018	Trend 2019
Höchstsmiete	5,00 €/m ²	5,10 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	4,10 €/m ²	4,35 €/m ²	↗
Flächenumsatz	250.000 m ²	225.000 m ²	→
- davon Eigennutzer	10,8 %	10,6 %	↗
- davon Neubau	39,5 %	13,1 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

LEIPZIG

LOGISTIKMARKT IM HÖHENFLUG

Nachdem der Leipziger Markt für Logistik- und Lagerflächen 2017 nicht an die kontinuierlich gestiegenen Flächenumsätze zwischen 2013 und 2016 anknüpfen konnte, meldete er sich 2018 fulminant zurück. Mit 383.000 m² überflügelte die Messestadt nicht nur ihre Vorjahresbilanz (110.000 m²) um ein Vielfaches (+248 %), sondern übertrumpft auch den bisherigen Rekord von 2011 (320.000 m²) um ein Fünftel. Ein Ausnahmeergebnis erzielen Neubauflächen, die mit 310.000 m² und anteilig 81 % nie in einem größeren Umfang am Volumen partizipiert haben. Somit verwundert es nicht, dass die bedeutendsten Verträge, wie u. a. die Abschlüsse des Onlinehändlers Home24 (70.000 m²) und von Bobcat (43.000 m²) in Halle sowie BMW in Leipzig (50.000 m²), alle auf das Neubausegment entfallen. Dies spiegelt auch die allgemeine Marktentwicklung wider: Gerade Gesuche ab 10.000 m² können immer seltener in Bestandsobjekten abgebildet werden, was sich zudem in einer zunehmenden Bereitschaft, auch spekulativ zu bauen, niederschlägt.

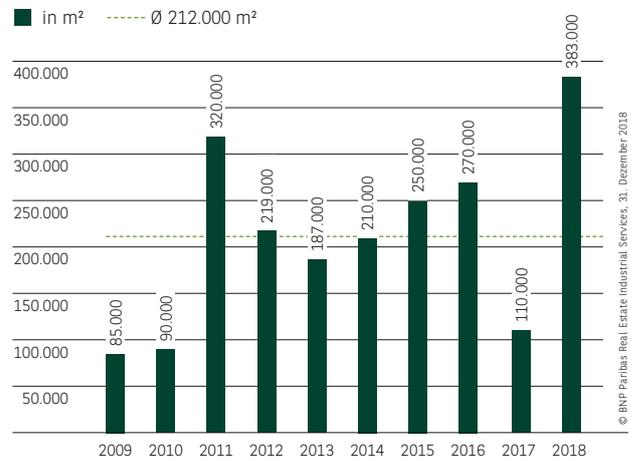
INDUSTRIE UND HANDEL MIT NEUEN BESTMARKEN

Industrie- und Handelsunternehmen stellen ihre Bilanzen aus den vergangenen Jahren mit neuen Allzeithochs deutlich in den Schatten. Besonders beeindruckend ist hierbei die Performance der Branche Industrie/Produktion, die nicht nur drei der fünf größten, sondern auch die meisten Deals und damit rund 56 % des Umsatzes auf sich vereint. Im Handelssegment (fast 32 %) treten vor allem E-Commerce-Unternehmen als Nachfragergruppe in Erscheinung: Neben Home24 lässt sich auch Zalando (35.000 m²) im Gewerbegebiet Starpark in Halle ein neues Logistikzentrum errichten. Logistikdienstleister, die mit dem Eigennutzerdeal von Hermes (10.000 m²) lediglich einen größeren Vertrag verbuchen, blieben 2018 mit fast 9 % dagegen unterrepräsentiert.

AUSSERGEWÖHNLICH VIELE GROSSVERTRÄGE

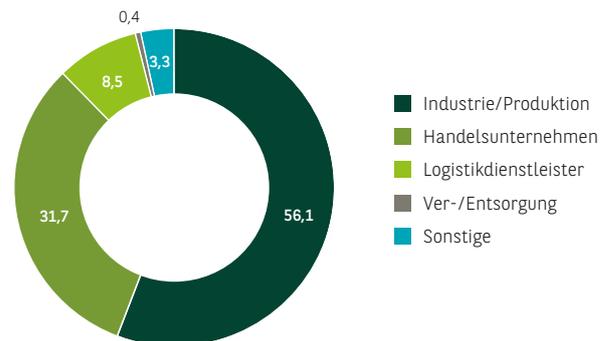
Während großvolumige Abschlüsse mit mindestens 20.000 m² traditionell eher in geringer Anzahl auftreten, können 2018 gleich sechs Deals dieser Größenordnung registriert werden. Demzufolge ist diese Kategorie mit gut 68 % am Umsatz beteiligt. Dies soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Größenklassen unter 20.000 m² in der Summe ein überdurchschnittliches Resultat erzielen. Kleinere Verträge bis 5.000 m² stellen rund 69 % aller Abschlüsse (fast 14 %), im mittleren Segment sind Deals zwischen 8.000 und 12.000 m² mit gut 11 % am umfangreichsten am Gesamtergebnis beteiligt.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN LEIPZIG



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN LEIPZIG

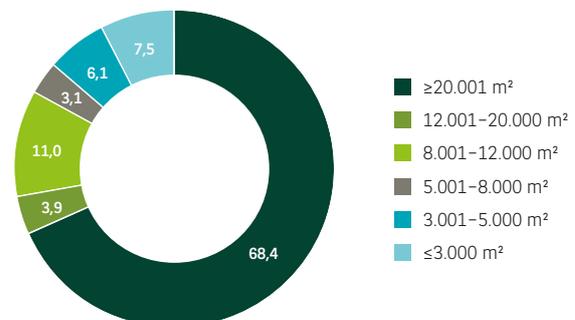
in %



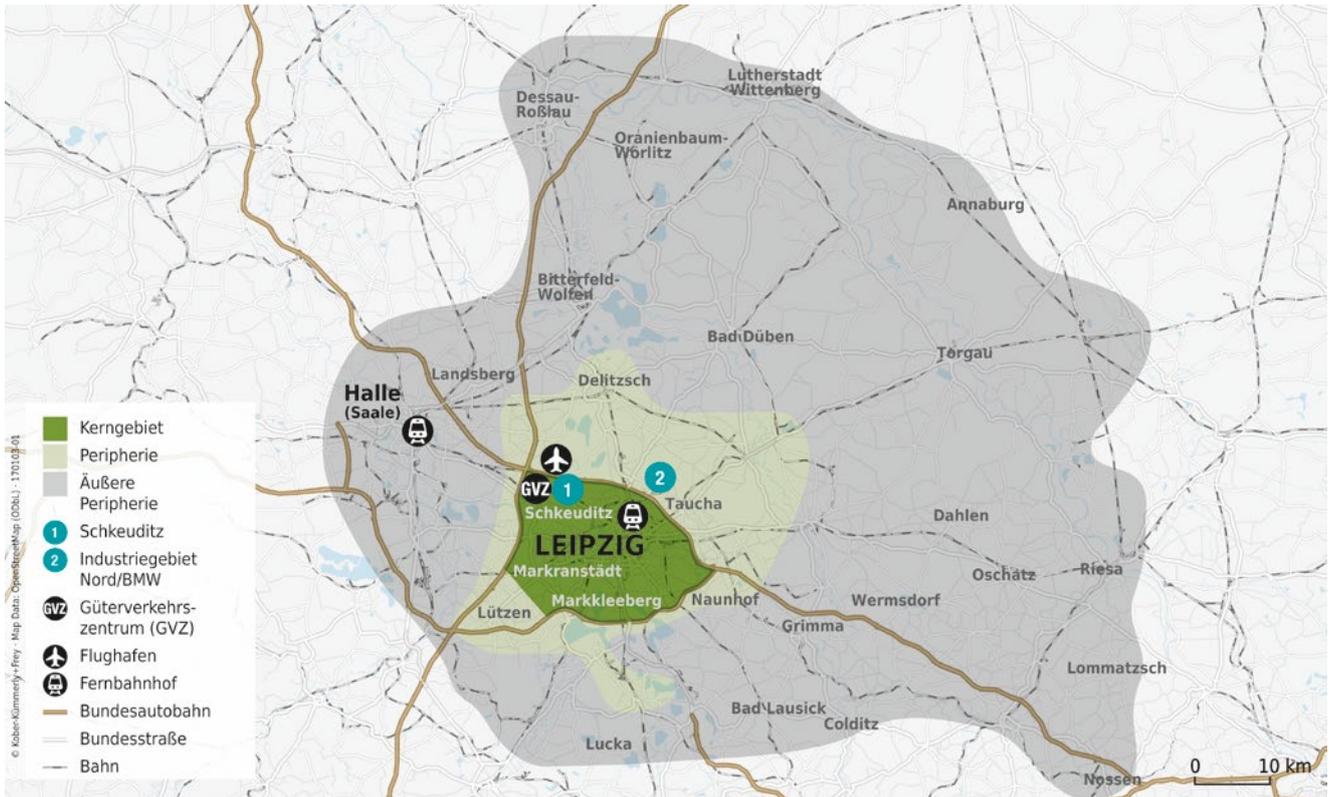
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN LEIPZIG

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018



➤ **STABILE MIETEN, JEDOCH STEIGENDE TENDENZEN**

Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete bewegen sich mit 4,50 €/m² bzw. 3,70 €/m² auf einem vergleichbaren Level wie zum Jahresende 2017. Vor dem Hintergrund der sehr positiven Marktentwicklung sowie des sich verschärfenden Angebotsengpasses ist jedoch von steigenden Tendenzen des Mietpreinsniveaus auszugehen. Erzielt wird die Spitzenmiete für moderne Flächen in unmittelbarer Nähe des Flughafens Leipzig-Halle. Erfreulich ist zudem, dass sich neben dem Kerngebiet auch Lagen der peripheren Logistikregion wie der Starpark Halle sehr dynamisch entwickeln und u. a. für Akteure des E-Commerce als strategische, verkehrsgünstige Standorte wahrgenommen werden.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Der Leipziger Logistikmarkt blickt auf ein außergewöhnlich starkes Jahr zurück, und es deuten alle Anzeichen darauf hin, dass sich die dynamische Marktentwicklung 2019 weiter fortsetzen wird. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass nicht in jedem Jahr mit einer derart hohen Zahl großflächiger Verträge zu rechnen ist. Insgesamt wird sich jedoch erneut weniger die Nachfrage als vielmehr das Angebot als limitierender Faktor für den Flächenumsatz herauskristallisieren. Inwieweit die anziehende Neubautätigkeit für Entlastung sorgen kann, bleibt abzuwarten. Nichtsdestotrotz stehen die Chancen für ein weiteres überdurchschnittliches Resultat gut.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN LEIPZIG

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q3	Halle (Saale)	Home24	70.000
Q4	Leipzig	BMW	50.000
Q4	Halle (Saale)	Bobcat	43.000
Q3	Halle (Saale)	Schaeffler	40.000
Q4	Halle (Saale)	Zalando	35.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT LEIPZIG

	2017	2018	Trend 2019
Höchstmiete	4,45 €/m ²	4,50 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	3,65 €/m ²	3,70 €/m ²	↗
Flächenumsatz	110.000 m ²	383.000 m ²	→
- davon Eigennutzer	51,6 %	20,5 %	↗
- davon Neubau	59,3 %	81,1 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

MÜNCHEN

➤ FEHLENDES ANGEBOT BEGRENZT FLÄCHENUMSATZ

Trotz eines relativ lebhaften Schlussquartals erzielte der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt mit 243.000 m² nur ein unterdurchschnittliches Ergebnis, das 15 % unter dem Vorjahreswert liegt. Auch der zehnjährige Schnitt wird um gut 11 % verfehlt. Verantwortlich hierfür ist allerdings nicht eine zu geringe Nachfrage, sondern ein nicht ausreichendes Angebot. Insbesondere im großflächigen Marktsegment über 10.000 m² stehen nahezu keine modernen Flächen mit den nutzerseitig geforderten Anforderungen (z. B. 6 Meter Hallenhöhe, beheizt) zur Verfügung. Dieser Angebotsengpass besteht mittlerweile nicht mehr nur im besonders nachgefragten Münchener Marktgebiet, sondern in den meisten bayerischen Regionen. Vor diesem Hintergrund ist es auch nicht überraschend, dass lediglich ein Abschluss über 20.000 m² registriert wurde. Zu den größten Verträgen gehören u. a. 12.900 m² von Rhenus in Moosburg, 12.700 m² von Schustermann & Borenstein in Aschheim sowie 8.800 m² von XXXLutz in Poing.

➤ INDUSTRIEUNTERNEHMEN WIEDER AUF PLATZ 1

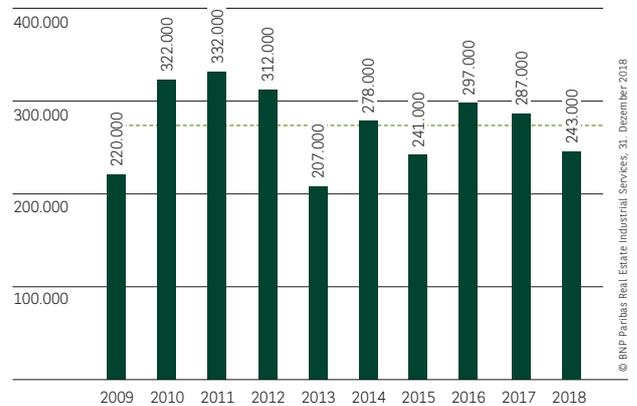
Aufgrund eines starken Schlussquartals haben sich die in München gewohnt starken Produktionsunternehmen mit einem Umsatzanteil von knapp 34 % erneut die Spitzenposition sichern können, auch wenn ihre Dominanz deutlich weniger ausgeprägt ist als im Vorjahr. Auf Platz zwei folgen Handelsunternehmen, die 31 % beisteuern und bis zum Ende des dritten Quartals noch vorne lagen. Gerade E-Commerce-Unternehmen suchen händeringend Flächen für die Last-Mile-Logistik im Stadtgebiet, die aber nur in Ausnahmefällen bedient werden können. Vor diesem Hintergrund spiegelt der Anteil des Handels die wirkliche Nachfrage dieser Zielgruppe nur bedingt wider. Vervollständigt wird das Führungstrio von Logistikdienstleistern mit gut 26 %.

➤ SEHR AUSGEGLICHENE VERTEILUNG DES UMSATZES

Das kaum noch vorhandene Angebot im großflächigen Bereich führt dazu, dass Großabschlüsse über 12.000 m² lediglich 23 % zum Gesamtumsatz beitragen und damit deutlich weniger als an vielen anderen Standorten. Aufgrund dieser Situation kommen kleine und mittelgroße Verträge auf hohe Anteile. An die Spitze gesetzt haben sich Flächen bis 3.000 m², die für ein Viertel des Resultats verantwortlich zeichnen. Jeweils zwischen 18 und 20 % steuern darüber hinaus noch die Größenklassen zwischen 5.000 und 12.000 m² bei. Im bundesweiten Vergleich weist der Münchener Markt damit die breiteste Streuung der Flächenumsätze auf.

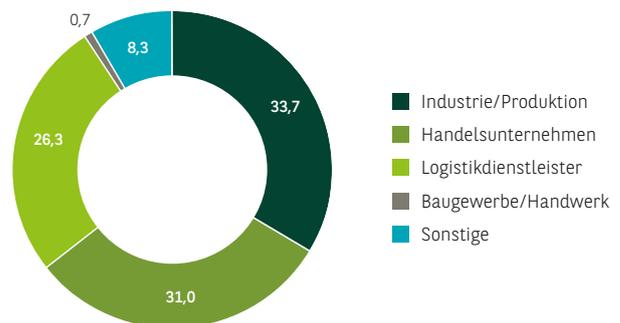
LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN MÜNCHEN

■ in m² - - - - Ø 274.000 m²



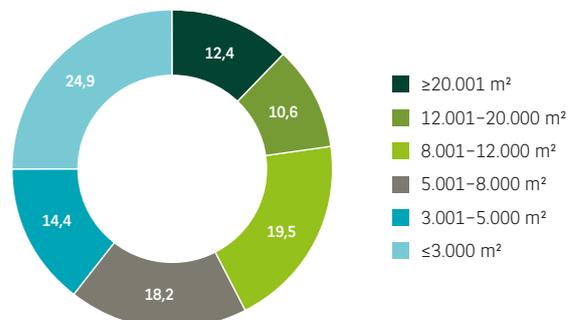
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN MÜNCHEN

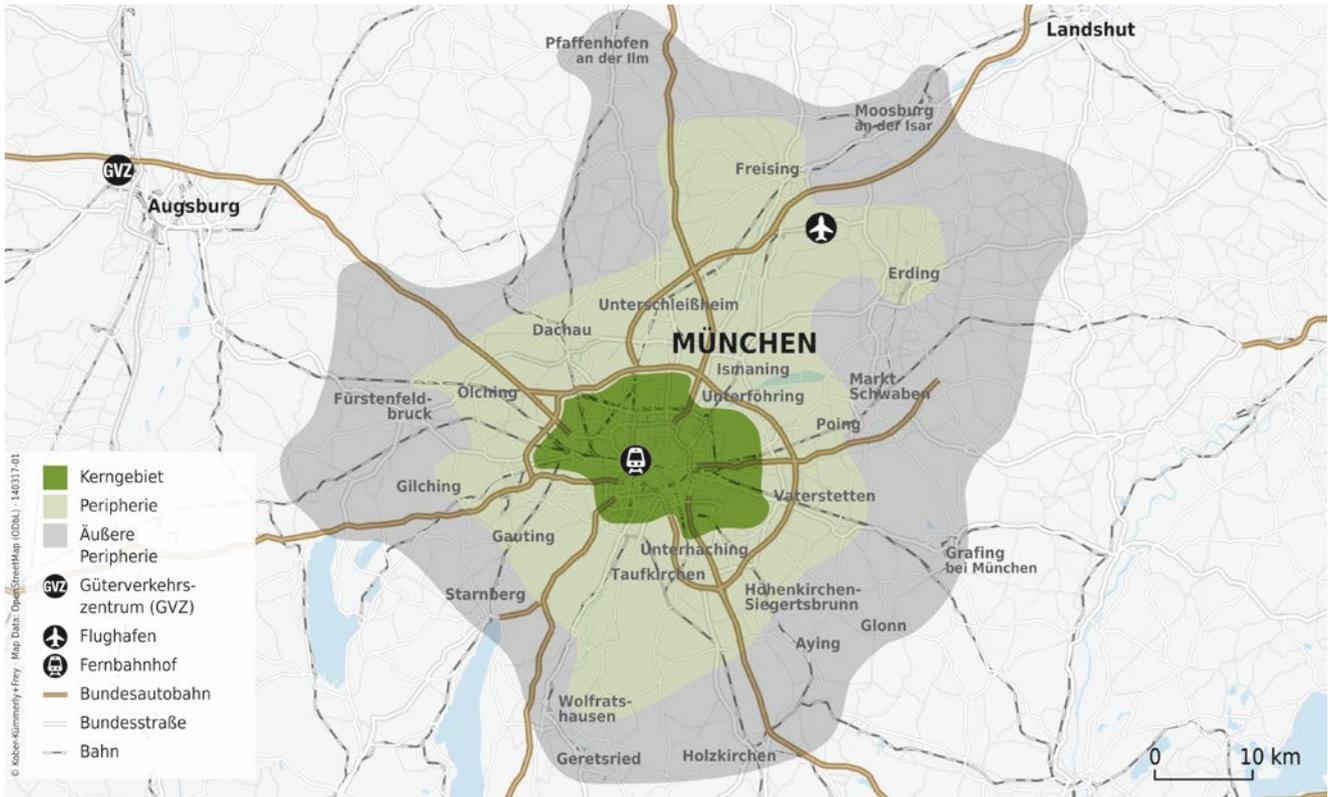
in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN MÜNCHEN

in %





➤ MIETEN HABEN ZUGELEGT

Der Wettbewerb um ein sich zunehmend verknappendes Angebot sowie die deutlich gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten spiegeln sich in der Mietentwicklung wider. Im Vorjahresvergleich hat die Spitzenmiete um rund 2 % auf 7 €/m² und die Durchschnittsmiete auf 6,10 €/m² zugelegt. Für viele Logistiker stellen die Mietpreisniveaus mittlerweile eine Herausforderung dar, da diese in einem margenschwachen Geschäft nur schwer zu erwirtschaften sind. Der bereits in den letzten Jahren niedrige Eigennutzeranteil ist auf knapp 3 % gefallen. Auch dies zeigt, wie schwierig sich die Grundstückssituation darstellt. Der Neubaufächenanteil beläuft sich auf 39 %.

➤ PERSPEKTIVEN

Die Marktentwicklung wird in starkem Maße von limitierenden Einflüssen bestimmt werden. Nicht nur das weiter rückläufige Angebot, sondern auch ein realer Arbeitskräftemangel erschweren es, die grundsätzlich große Nachfrage umzusetzen. Vor diesem Hintergrund ist auch für 2019 nur ein durchschnittlicher Umsatz zu erwarten. Gleichzeitig dürften die Mietpreise weiter anziehen. Da ein Abwandern aus dem Marktgebiet aufgrund der in ganz Bayern relativ angespannten Situation kaum eine Alternative darstellt, kann nur eine Ausweisung von mehr Flächen im Münchener Umland für Entlastung sorgen und der Logistikbranche die zwingend notwendigen Handlungsspielräume eröffnen.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN MÜNCHEN

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q4	Moosburg	Rhenus	12.900
Q2	Aschheim	Schustermann & Borenstein	12.700
Q2	Reichertshofen	Logistikdienstleister	10.000
Q3	Poing	XXXLutz	8.800
Q3	Schweitenkirchen	DHL	7.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

	2017	2018	Trend 2019
Höchstmiete	6,85 €/m ²	7,00 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	6,00 €/m ²	6,10 €/m ²	↗
Flächenumsatz	287.000 m ²	243.000 m ²	↘
- davon Eigennutzer	9,9 %	2,7 %	↗
- davon Neubau	39,2 %	39,0 %	↘

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

RUHRGEBIET

DEUTLICHES UMSATZPLUS

Der Lager- und Logistikflächenmarkt des Ruhrgebiets zeigte sich 2018 in starker Verfassung und erzielte mit Abschlüssen ab 5.000 m² einen Flächenumsatz von 524.000 m². Ein noch höherer Umsatz wurde nur im Rekordjahr 2016 generiert. Gegenüber dem Vorjahr steht eine Umsatzsteigerung von gut 10 % zu Buche, während der langjährige Schnitt sogar um 29 % übertroffen wird. Dabei zeugt die ausgewogene Verteilung des Umsatzes auf das gesamte Marktgebiet von einer robusten, breit gefächerten Nachfrage. Der limitierende Faktor ist weiterhin das Angebot, vor allem moderne Flächen sind nach wie vor knapp. Allerdings wurden dem Markt dank der gestiegenen Bauaktivität neue Flächen zugeführt, sodass etwa drei Viertel des Gesamtumsatzes auf Neubauprojekte entfallen – 2017 waren es gut 53 %. Es zeigt sich also, dass neue, moderne Logistikflächen sehr schnell vom Markt absorbiert werden.

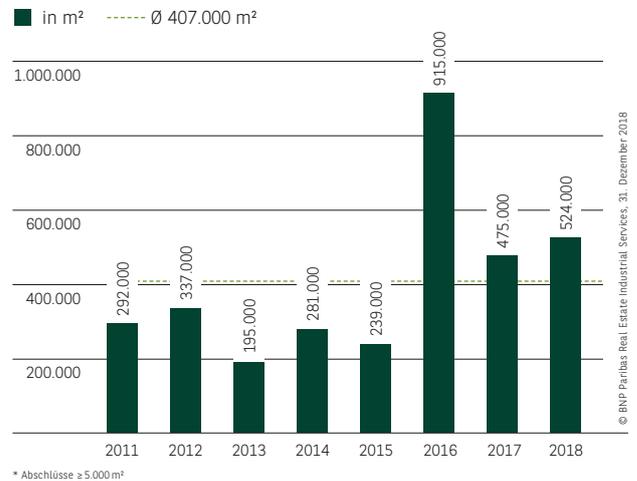
LOGISTIKDIENSTLEISTER BLEIBEN AN DER SPITZE

Wie schon 2017 setzen sich die Logistikdienstleister mit fast der Hälfte des Flächenumsatzes an die Spitze der Branchenverteilung. Bedeutende Abschlüsse werden dabei von Geodis in Oberhausen (40.000 m²) und Nordfrost in Herne (34.000 m²) erzielt. Ein weiterer Großabschluss im Logistiksektor (34.600 m²) wird in Kamen registriert. Etwas besser als im Vorjahr schneiden die Handelsunternehmen ab (36 %), die mit den Verträgen von Woolworth in Kamen (63.000 m²) und Rewe in Dortmund (45.000 m²) die beiden größten Deals des Jahres vorweisen können. Dritter im Bunde sind die Industrieunternehmen, die gut 13 % des Gesamtumsatzes auf sich vereinen. Den prominentesten Mietvertrag in dieser Branche steuert der Glashersteller Pilkington bei, der sich 32.000 m² Logistikfläche in Gelsenkirchen sichert.

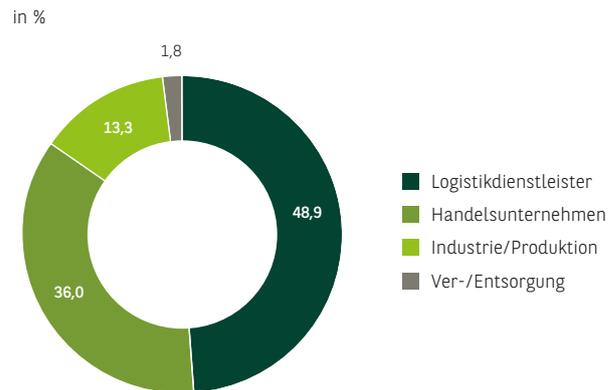
GROSSVERTRÄGE GEBEN DEN TON AN

Die Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen wird 2018 von Großverträgen über 20.000 m² dominiert, die auf einen Marktanteil von fast zwei Drittel kommen, ein Zuwachs von knapp 8 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr. Interessanterweise kann auch das kleinste Segment, Abschlüsse zwischen 5.000 und 8.000 m², seinen Umsatzanteil leicht auf knapp 10 % ausbauen. Die mittleren Größenklassen zwischen 8.000 und 20.000 m² verlieren hingegen deutlich an Boden und kommen zusammen auf nur gut ein Viertel des Umsatzes.

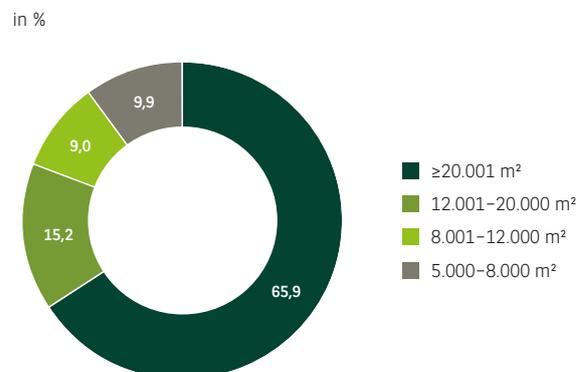
LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IM RUHRGEBIET*

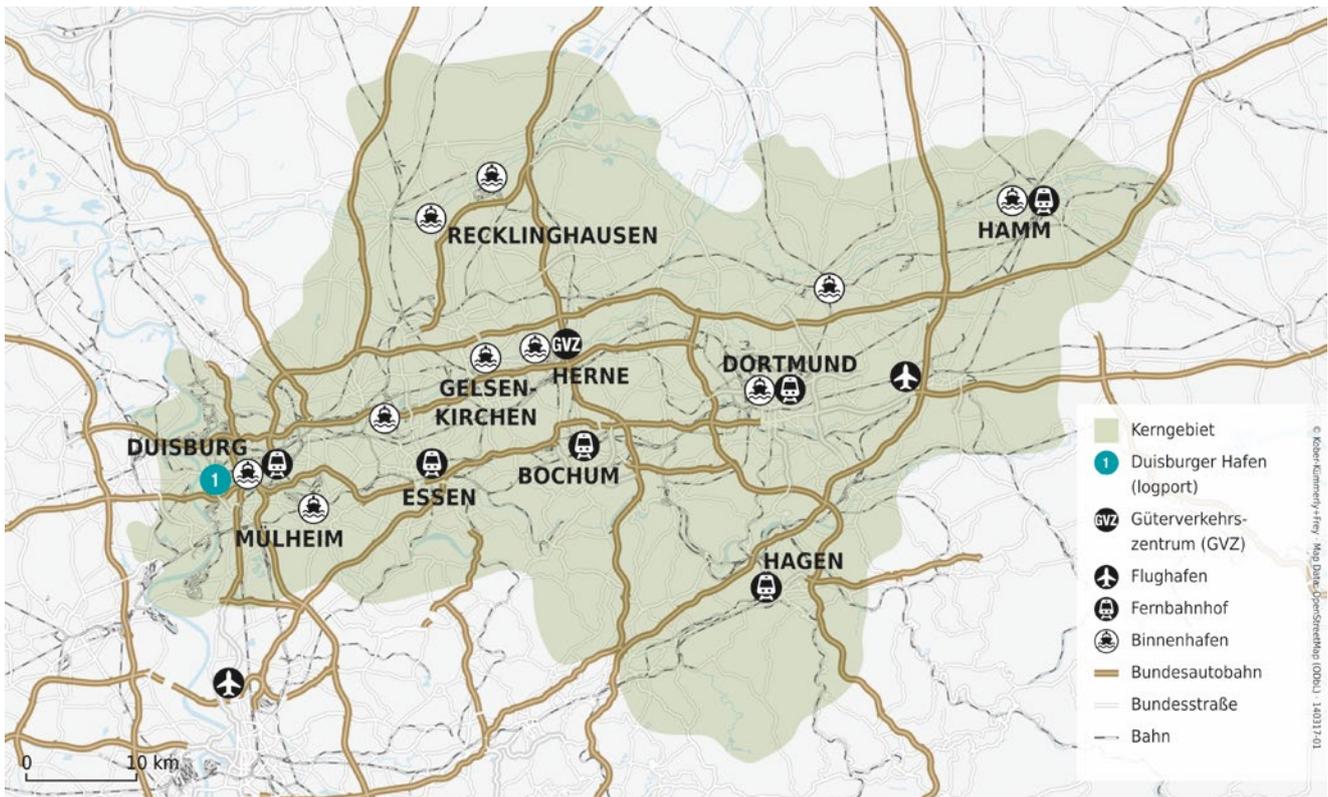


FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IM RUHRGEBIET*



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IM RUHRGEBIET





➤ MIETPREISNIVEAU STABIL

Die Spitzenmiete liegt konstant bei 4,70 €/m² und wird weiterhin für moderne Logistikflächen in Duisburg erzielt. Die Durchschnittsmiete hat sich im Jahresverlauf bei 3,90 €/m² stabilisiert. Alles in allem zeugt die Preisentwicklung für Logistikflächen im Ruhrgebiet von einer großen Stabilität des Gesamtmarkts, der von einer flächendeckenden, robusten Nachfrage gestützt wird. Im Neubausegment zeichnet sich allerdings ein leichter Preisanstieg aufgrund der anziehenden Bau- und Grundstückskosten ab.

➤ PERSPEKTIVEN

Trotz der zunehmenden Unsicherheiten infolge des Brexit und des schwelenden Handelskonflikts zwischen den USA und China wird auch für 2019 mit einem intakten gesamtwirtschaftlichen Umfeld und in der Folge mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Logistikflächen gerechnet. Auf der Angebotsseite könnte der Zugang neuer Flächen im spekulativen Neubausegment in Abhängigkeit von Grundstücksverfügbarkeiten für Entlastung sorgen. Mit Blick auf die zügige Absorption neuer Logistikflächen dürften Baufertigstellungen wieder eine wichtige Stütze für den Flächenumsatz darstellen. Alles in allem spricht auch 2019 vieles für ein lebhaftes Marktumfeld bei einem in etwa gleichbleibenden Umsatz und tendenziell leicht steigenden Mietpreisen in der Breite.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IM RUHRGEBIET

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q4	Kamen	Woolworth	63.000
Q2	Dortmund	Rewe	45.000
Q4	Oberhausen	Geodis	40.000
Q1	Kamen	Logistikdienstleister	34.600
Q4	Herne	Nordfrost	34.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET*

	2017	2018	Trend 2019
Höchstmiete	4,70 €/m ²	4,70 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,00 €/m ²	3,90 €/m ²	↗
Flächenumsatz	475.000 m ²	524.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	40,9 %	35,1 %	➔
- davon Neubau	53,2 %	75,5 %	↗

* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2018

5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

Deutsche Standorte

BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

10719 Berlin
Kurfürstendamm 22
☎ +49 (0)30-884 65-0

01067 Dresden
Ammonstraße 72
☎ +49 (0)351-79 67 57-17

40213 Düsseldorf
Benrather Straße 18-20
☎ +49 (0)211-52 00-00

45127 Essen
Kettwiger Straße 2-10
☎ +49 (0)201-820 22-2

60311 Frankfurt am Main
Goetheplatz 4
☎ +49 (0)69-298 99-0

20354 Hamburg
Hohe Bleichen 12
☎ +49 (0)40-348 48-0

50676 Köln
Cäcilienkloster 10
☎ +49 (0)221-93 46 33-0

04109 Leipzig
Markt 16
☎ +49 (0)341-711 88-0

80539 München
Maximilianstraße 35,
Haus C / Eingang
Herzog-Rudolf-Straße
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

70173 Stuttgart
Lautenschlagerstraße 22
☎ +49 (0)711-21 47 80-50

BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT GMBH

10719 Berlin
Kurfürstendamm 22
☎ +49 (0)30-884 65-0

01067 Dresden
Ammonstraße 72
☎ +49 (0)351-79 67 57-10

40547 Düsseldorf
Fritz-Vormfelde-Straße 26
☎ +49 (0)211-301 82-0

60594 Frankfurt am Main
Walther-von-Cronberg-Platz 2
☎ +49 (0)69-297 24 36-0

20355 Hamburg
Axel-Springer-Platz 3
☎ +49 (0)40-348 48-0

30159 Hannover
Karmarschstraße 20-22
☎ +49 (0)511-89 73 73-0

04109 Leipzig
Markt 16
☎ +49 (0)341-30 86 89-00

80539 München
Maximilianstraße 35,
Haus C / Eingang
Herzog-Rudolf-Straße
☎ +49 (0)89-55 23 00-60

70173 Stuttgart
Breite Straße 2
☎ +49 (0)711-21 47 80-20

BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSULT GMBH

10719 Berlin
Kurfürstendamm 22
☎ +49 (0)30-884 65-200

40547 Düsseldorf
Fritz-Vormfelde-Straße 26
☎ +49 (0)211-52 00-00

60311 Frankfurt am Main
Goetheplatz 4
☎ +49 (0)69-298 99-450

20354 Hamburg
Hohe Bleichen 12
☎ +49 (0)40-348 48-100

80539 München
Maximilianstraße 35,
Haus C / Eingang
Herzog-Rudolf-Straße
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GMBH

80636 München
Lilli-Palmer-Straße 2
☎ +49 (0)89-121 73-0

Weltweite Standorte

BELGIEN
FRANKREICH
GROSS-BRITANNIEN
HONGKONG
IRLAND
ITALIEN
LUXEMBURG
NIEDERLANDE
POLEN
RUMÄNIEN
SPANIEN
TSCHECHIEN
UNGARN
VAE

Allianzpartner

ALGERIEN
DÄNEMARK
ELFENBEIN-KÜSTE
ESTLAND
FINNLAND
GRIECHENLAND
JERSEY
LETTLAND
LITAUEN
MAROKKO
NORDIRLAND
NORWEGEN
ÖSTERREICH
PORTUGAL
SCHWEDEN
SCHWEIZ
SERBIEN
TUNESIEN
UNGARN
USA
ZYPERN



www.realestate.bnpparibas.de



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel