



At a Glance **Q1 2019**

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

Lager- und Logistkflächenumsatz in Deutschland



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services 31. März 2019

➤ FLÄCHENUMSATZ ERWARTUNGSGEMÄSS RÜCKLÄUFIG

Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von 1,38 Mio. m² bleiben die deutschen Logistik- und Lagerflächenmärkte im ersten Quartal 2019 rund 22 % unter ihrem Vorjahreswert zu rück. Vor dem Hintergrund des im letzten Jahr aufgestellten neuen Allzeithochs ist diese Entwicklung aber nicht überraschend. Trotz des relativ deutlichen Rückgangs handelt es sich um einen soliden Jahresauftakt, wofür auch die Tatsache spricht, dass der zehnjährige Durchschnittswert um knapp 8 % übertroffen werden konnte. Die Nachfrage ist nach wie vor hoch und wird nicht zuletzt durch die unverändert positive Entwicklung im Handelsbereich, insbesondere beim E-Commerce, stimuliert. Da einige Großgesuche nicht umgesetzt werden konnten, wäre der Umsatz bei einem größeren Flächenangebot vermutlich auch noch höher ausgefallen.

Lager- und Logistkflächenumsatz nach Regionen

	Q1 2018 in m²	Q1 2019 in m²	Veränderung in %
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	80.000	101.000	26,3%
Düsseldorf	52.000	37.000	-28,8%
Frankfurt	133.000	114.000	-14,3%
Hamburg	98.000	69.000	-29,6%
Köln	81.000	22.000	-72,8%
Leipzig	20.000	35.000	75,0%
München	66.000	42.000	-36,4%
Zwischensumme	530.000	420.000	-20,8%
Sonstige Standorte*			
Ruhrgebiet	87.000	153.000	75,9%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	617.000	276.000	-55,3%
restliches Bundesgebiet	537.000	528.000	-1,7%
Zwischensumme	1.241.000	957.000	-22,9%
Gesamtsumme	1.771.000	1.377.000	-22,2%

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services 31. März 2019

➤ AUCH GROSSE LOGISTIK-HUBS MIT UMSATZRÜCKGÄNGEN

Auch in den großen Logistikmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München) wurden insgesamt spürbar geringere Umsätze registriert. Mit 420.000 m² liegt das Ergebnis knapp 21 % unter dem Vorjahreswert. Gerade in einigen großen Märkten spielt das sich verknappende Angebot eine wichtige Rolle. Steigende Grundstücks- und Baukosten und nur begrenzt verfügbare Entwicklungsgrundstücke wirken sich bremsend auf das Marktgeschehen aus. Gegen den Trend zugelegt haben Berlin mit 101.000 m² (+26 %) sowie Leipzig mit 35.000 m² (+75 %). Trotz eines Rückgangs um 14 % führt Frankfurt (114.000 m²) das Ranking erneut an, gefolgt von Hamburg mit 69.000 m² (-30 %). Auch in München (42.000 m²; -36 %), Düsseldorf (37.000 m²; -29 %) und Köln (22.000 m²; -73 %) fielen die Umsätze geringer aus.

➤ RUHRGEBIET IST KLASSENPRIMUS

Weniger Flächenumsatz wurde auch außerhalb der großen Hubs registriert. Insgesamt wurden hier 957.000 m² Logistik- und Lagerfläche umgesetzt, was einem Rückgang von knapp 23 % entspricht. Eine Region konnte sich dem bundesweiten Trend aber entziehen: Mit 153.000 m² legte das Ruhrgebiet nicht nur um knapp 76 % zu, sondern verzeichnete auch den zweitbesten Jahresstart aller Zeiten. Auch dieses Resultat unterstreicht, dass die Nachfrage insgesamt weiter hoch ist und bei entsprechend vorhandenem Angebot zu hohen Umsätzen führt. In den übrigen wichtigen Logistikregionen, die BNP Paribas Real Estate regelmäßig analysiert, wurde der Vorjahresumsatz dagegen mehr als halbiert. In Standorten außerhalb größerer Logistikagglomerationen zeigte sich das Resultat mit 528.000 m² (- 2 %) aber relativ stabil.

* Abschlüsse ≥5.000 m²

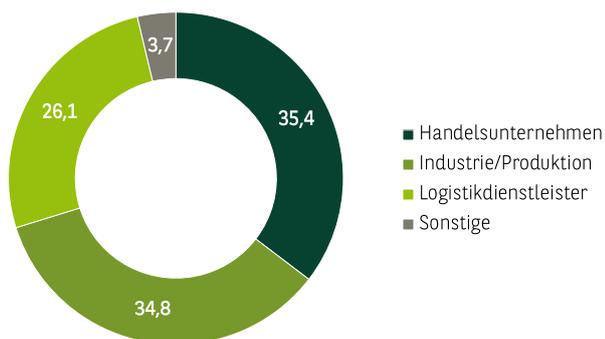
Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	1.771.000 m ²	1.377.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	47,8 %	34,1 %	➔
- davon Neubau	67,6 %	66,8 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2019

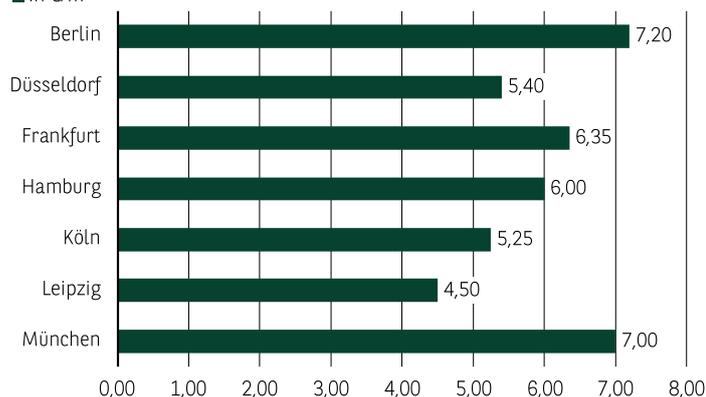
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten Q1 2019

■ in €/m²



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2019

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Automobilhersteller	Kösching	87.000
Puma	Geiselwind	63.500
Penny	Kronau	50.000
Fiege	Emmerich	32.000
B+S Logistik und Dienstleistungen	Bielefeld	20.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

NEUBAUANTEIL IM LANGJÄHRIGEN SCHNITT

Rund zwei Drittel des Flächenumsatzes entfallen auf Neubauprojekte, womit der Anteil in etwa auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts liegt. Bemerkenswert sind aber strukturelle Entwicklungen. Fasst man die sieben großen Logistik-Hubs und das Ruhrgebiet zusammen, kommen sie auf einen Umsatzanteil von ca. 42 %. Der entsprechende Anteil am Neubauumsatz beträgt allerdings nur rund ein Viertel. Hier zeigt sich, dass die enge Grundstücks- und Angebotssituation in den großen Agglomerationen immer mehr Unternehmen dazu zwingt, ihre Vorhaben außerhalb dieser Standorte zu realisieren. Dies betrifft vor allem auch größere Eigennutzer, deren Anteil am Umsatz auf 34 % gesunken ist und damit etwa sieben Prozentpunkte unter ihrem Durchschnittswert liegt.

HANDEL UND PRODUKTION KOPF AN KOPF

Im ersten Quartal lieferten sich Handels- und Produktionsunternehmen ein spannendes Kopf-an-Kopf-Rennen um den Spitzenplatz der Branchengruppen. Mit einem Umsatzanteil von gut 35 % konnte der Handel sich hauchdünn durchsetzen und die Industriebetriebe auf Platz zwei verweisen. Beide Gruppen erzielten damit relativ betrachtet Ergebnisse, die einige Prozentpunkte über den langfristigen Durchschnittswerten liegen. Anders sieht es bei Logistikdienstleistern aus, die mit 26 % mehr als zehn Prozentpunkte unter ihrem Schnitt liegen. Gerade diese Zielgruppe ist aber häufig sehr preissensibel und leidet demzufolge besonders unter dem Angebotsengpass und gestiegenen Grundstücks- und Baukosten. Die Nachfrage in diesem Marktsegment ist dagegen aktuell immer noch hoch.

SPITZENMIETEN ZIEHEN AN DEN MEISTEN STANDORTEN AN

Der aufgrund der engen Angebotssituation steigende Wettbewerb um verfügbare Flächen hat an mehreren Standorten zu steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten geführt. Besonders deutlich wird dies in Berlin, wo die Höchstmiete für innenstadtnahe, zentrale Lagen auf 7,20 €/m² geklettert ist, wohingegen im weiteren Umland Neubauten teilweise auch schon ab 4 €/m² angeboten werden. Aktuell liegt die Spitzenmiete in München bei 7 €/m², in Frankfurt bei 6,35 €/m², in Hamburg bei 6 €/m², in Düsseldorf bei 5,40 €/m², in Köln bei 5,25 €/m² und in Leipzig bei 4,50 €/m². Im Ruhrgebiet sind unverändert 4,70 €/m² anzusetzen.

PERSPEKTIVEN

Insgesamt ist weiterhin eine hohe und stabile Nachfrage zu beobachten, insbesondere im Handelsbereich, was sich auch in den vorliegenden Gesuchen widerspiegelt. Eine deutliche Eintrübung aufgrund der gesenkten BIP-Prognosen ist aktuell noch nicht spürbar. Allerdings bleibt abzuwarten, ob sich die im ersten Quartal relativ geringe Beteiligung von Logistikdienstleistern im Zusammenhang mit rückläufigen Exporten im weiteren Jahresverlauf verfestigt. Problematisch bleibt an vielen Standorten die Angebotssituation im großflächigen, modernen Segment, die den Flächenumsatz teilweise limitieren kann. Vor dem Hintergrund bleibt auch abzuwarten, ob der Jahresumsatz erneut die 6-Mio.-m²-Schwelle überschreiten kann. Ungeachtet dessen dürften die Mieten vereinzelt weiter leicht steigen.

Logistikregionen Deutschland



© Kober-Kümmerly+Frey - Map Data: OpenStreetMap (ODBL) - 170103-01

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 Speicherung 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christopher Raabe, Head of Industrial Services & Investment | Telefon +49 (0)40348 48-0 | christopher.raabe@bnpparibas.com
www.realstate.bnpparibas.de