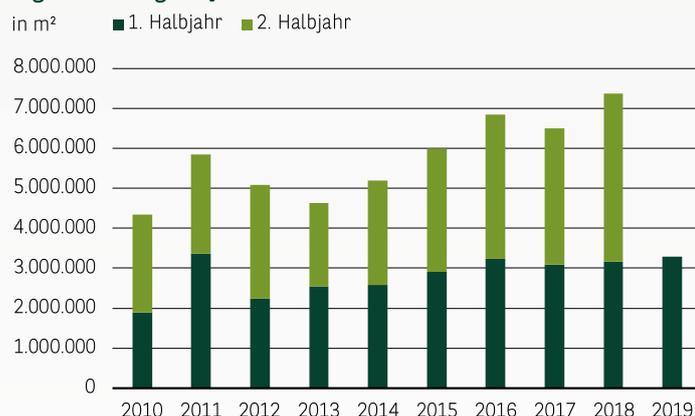




At a Glance **Q2 2019**

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

Lager- und Logistkflächenumsatz in Deutschland



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

ERNEUT SEHR GUTER FLÄCHENUMSATZ

Die deutschen Logistik- und Lagerflächenmärkte haben erneut ein bärenstarkes erstes Halbjahr hingelegt. Mit knapp 3,3 Mio. m² Flächenumsatz wurde das sehr gute Vorjahresresultat noch einmal um gut 4 % übertroffen. Damit konnte bereits das vierte Jahr in Folge bereits zur Jahresmitte die 3-Mio.-m²-Marke deutlich überboten werden. Da verwundert es nicht, dass auch der zehnjährige Durchschnitt um knapp 17 % getoppt wurde. Das verlangsamte Wachstum des BIP sowie die schwierige Situation der deutschen Industrieunternehmen sind auf den Logistikmärkten bislang noch nicht spürbar. Im Gegenteil, durch das anhaltende Wachstum des E-Commerce und neue Trends wie beispielsweise E-Mobility legt die Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten aktuell sogar eher noch zu.

Lager- und Logistkflächenumsatz nach Regionen

	1. Hj. 2018 in m²	1. Hj. 2019 in m²	Veränderung in %
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	135.000	270.000	100,0%
Düsseldorf	87.000	76.000	-12,6%
Frankfurt	300.000	259.000	-13,7%
Hamburg	248.000	145.000	-41,5%
Köln	133.000	57.000	-57,1%
Leipzig	46.000	116.000	152,2%
München	102.000	95.000	-6,9%
Stuttgart	105.000	72.000	-31,4%
Zwischensumme	1.156.000	1.090.000	-5,7%
Sonstige Standorte*			
Ruhrgebiet	191.000	262.000	37,2%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	650.000	648.000	-0,3%
restliches Bundesgebiet	1.163.000	1.297.000	11,5%
Zwischensumme	2.004.000	2.207.000	10,1%
Gesamtsumme	3.160.000	3.297.000	4,3%

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

FLÄCHENMANGEL MACHT BALLUNGRÄUMEN ZU SCHAFFEN

Entgegen dem bundesweiten Trend liegt der Flächenumsatz in den großen Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) mit 1,09 Mio. m² 6 % unter dem Vorjahreswert. Obwohl die Nachfrage hoch ist, bremst das nicht ausreichende Angebot, vor allem im großflächigen Segment, die Umsatzentwicklung etwas aus. Lediglich Berlin (270.000 m²; +100 %) und Leipzig (116.000 m²; +152 %) konnten ihre Ergebnisse spürbar steigern. Deutliche Rückgänge waren dagegen in Köln (57.000 m²; -57 %), Hamburg (145.000 m²; -42 %) sowie Stuttgart (72.000 m²; -31 %) zu beobachten. Moderater fiel die Abnahme in München (95.000 m²; -7 %), Düsseldorf (76.000 m²; -13 %) und Frankfurt (259.000 m²; -14 %) aus. Die Mainmetropole hat damit auch ihre Spitzenposition an die Hauptstadt abtreten müssen.

HOHER UMSATZ AUSSERHALB DER LOGISTIK-HUBS

Außerhalb der genannten großen Märkte wurde ein Flächenumsatz von gut 2,2 Mio. m² registriert, der gut 10 % über dem Vorjahreswert liegt. Bemerkenswert ist, dass in den 12 Logistik-Hubs, die BNP Paribas Real Estate zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert, insgesamt keine Zunahme zu verzeichnen war, sondern mit 648.000 m² das Vorjahresresultat nahezu exakt getroffen wurde. Auch in diesen Märkten stößt die Flächenverfügbarkeit vielfach an ihre Grenzen, wenn auch nicht so drastisch, wie in den Metropolen. Ein außergewöhnlich gutes Halbjahresergebnis erzielte das Ruhrgebiet (262.000 m²; +37 %). Auch im übrigen Bundesgebiet legte der Umsatz um knapp 12 % zu. Viele Standorte profitierten dabei von Unternehmen, die aufgrund der Flächenknappheit in den Hubs auf andere Regionen ausweichen mussten.

* Abschlüsse ≥ 5000 m²

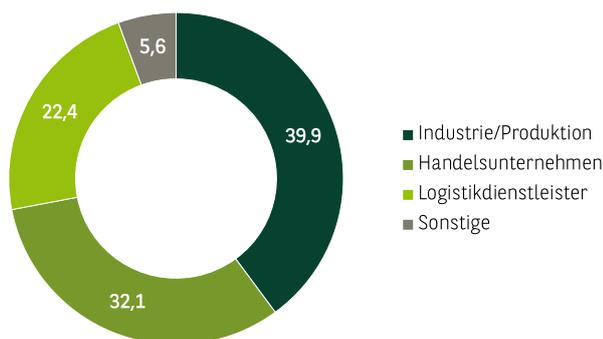
Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	3.160.000 m ²	3.297.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	42,1 %	45,2 %	➔
- davon Neubau	68,0 %	70,2 %	➔

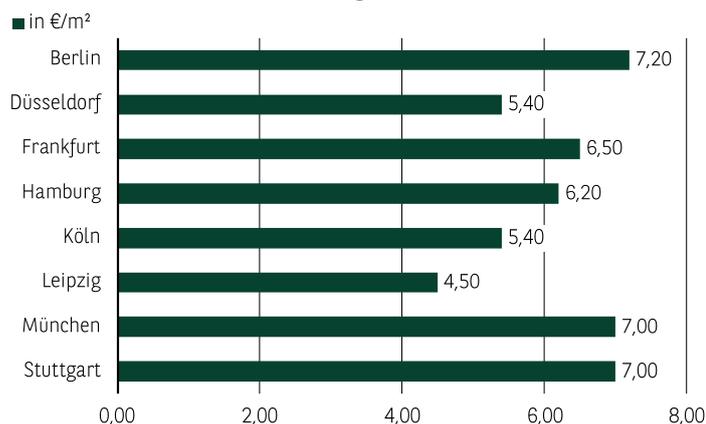
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019

in %



Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten 1. Halbjahr 2019



Bedeutende Vertragsabschlüsse 1. Halbjahr 2019

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q2	BMW	Dingolfing	100.000
Q1	Automobilhersteller	Kösching	87.000
Q1	Puma	Geiselwind	63.500
Q2	L-Shop-Team	Unna	53.500
Q1	Penny	Kronau	50.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

➔ NEUBAUANTEIL STEIGT WEITER

Der bereits im letzten Jahr hohe Neubauanteil am Gesamtumsatz hat noch einmal leicht zugelegt und beläuft sich im ersten Halbjahr bundesweit auf gut 70 %. Auch in dieser Kennziffer spiegelt sich das nicht ausreichende Bestandsangebot wider. Hinzu kommt, dass viele ältere Flächen den heutigen Nutzeranforderungen nicht mehr gerecht werden. Für viele größere Nutzer bleibt vor diesem Hintergrund nur die Möglichkeit, sich Objekte built-to-suit errichten zu lassen und diese dann entweder langfristig anzumieten oder zu erwerben. Häufig muss dafür auch auf Standorte außerhalb der Kernregionen ausgewichen werden. Hierdurch erklärt sich auch der hohe Eigennutzeranteil, der mit 45 % über dem langjährigen Schnitt liegt.

➔ PRODUKTIONSUNTERNEHMEN AN POSITION EINS

Angeführt wird das Branchenranking im ersten Halbjahr von Produktionsunternehmen, die rund 40 % zum Gesamtergebnis beitragen. In Anbetracht der Tatsache, dass die Auftragsengpässe und -bestände der deutschen Industrie sich aktuell eher rückläufig zeigen, erscheint dies überraschend. Aber: Zum einen schlagen sich schwächere Geschäftszahlen in der Regel erst zeitverzögert in der Nachfrage nieder, zum anderen wird durch neue Trends auch zusätzliche Nachfrage generiert. Auf Platz zwei finden sich die bereits seit Jahren starken Handelsunternehmen, deren Umsatzbeitrag sich auf 32 % beläuft. Gerade diese Zielgruppe leidet häufig an kaum zur Verfügung stehenden innerstädtischen Flächen, die sie z. B. für die Umsetzung von City-Logistik-Konzepten benötigen. Vervollständigt wird das Führungstrio von Logistikdienstleistern, die weitere gut 22 % beisteuern.

➔ SPITZENMIETEN ZIEHEN AUF BREITER FRONT AN

Die starke Nachfrage bei gleichzeitig sehr begrenztem Angebot hat zu einem Wettbewerb um die verfügbaren Flächen geführt, der sich in der Mietpreisentwicklung niederschlägt. In den vergangenen zwölf Monaten haben die Höchstmieten auf breiter Front und in fast allen Städten teilweise recht deutlich angezogen. Am stärksten fiel die Zunahme in Berlin aus, wo die Spitzenmiete in den zentralen Top-Lagen aktuell bei 7,20 €/m² (+22 %) notiert. Aber auch in Köln (5,40 €/m²; +8 %), Hamburg (6,20 €/m²; +7 %) und Stuttgart (7 €/m²; +6 %) waren spürbare Anstiege zu beobachten.

➔ PERSPEKTIVEN

Die aktuellen Gesuche sowie einige in Vorbereitung befindliche, größere Abschlüsse deuten darauf hin, dass auch im zweiten Halbjahr von einer guten Nachfrage auszugehen ist. Ob und inwieweit möglicherweise gegen Ende des Jahres die schwächere wirtschaftliche Entwicklung, vor allem der deutschen Industrie, zu etwas geringeren Flächenumsätzen führen wird, bleibt noch abzuwarten. An der grundsätzlichen Angebotssituation dürfte sich wenig ändern, sodass es für große Nutzer in den wichtigsten Ballungsräumen weiterhin schwierig sein wird, kurzfristig adäquate Flächen zu finden. Trotzdem erscheint es aus heutiger Sicht durchaus möglich, dass im Gesamtjahr zum dritten Mal in Folge die 6-Mio.-m²-Schwelle überschritten werden kann.

Logistikregionen Deutschland



© Koblenz-Kümmert+Freij - 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: 30.06.2019

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.realestate.bnpparibas.de