

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen für 2019

Zweitbestes Ergebnis aller Zeiten für den deutschen Logistikmarkt

Nach einem eher verhaltenen Jahresauftakt konnten im zweiten und dritten Quartal 2019 überdurchschnittliche Resultate verzeichnet werden. Im Schlussquartal fiel der Umsatz zwar geringer aus als in den beiden außergewöhnlich guten Vorjahren, konnte mit 1,6 Mio. m² den langjährigen Schnitt aber spürbar übertreffen. Insgesamt konnte mit einem Umsatz von 6,9 Mio. m² das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten erzielt werden, und der im Vorjahr aufgestellte Rekordumsatz wurde um lediglich knapp 7 % verfehlt. Dies ergibt der Logistikmarkt-Report 2020, den BNP Paribas Real Estate Anfang Februar veröffentlichen wird.

Nachdem der ifo-Logistik-Indikator Anfang 2018 mit über 113 Punkten seinen Höchststand erreicht hatte, ist er kontinuierlich gesunken und fiel im Juli 2019 unter die 100-Punkte-Marke. Besonders betroffen war der Teilindikator zur Geschäftserwartung, der im September bei nur noch 90 Zählern lag. Darin spiegelt sich die Unsicherheit über die weitere Entwicklung der deutschen Industrie sowie der globalen Konjunktur wider. Im Dezember 2019 konnte der Indikator dann erstmals wieder leicht anziehen, liegt mit einem Stand von 97,2 aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Das Umfeld für die Logistikbranche stellt sich also ambitioniert dar. Mit der Unterzeichnung des ersten Teilabkommens zwischen den USA und China, der Sicherheit über den Brexit-Ausstieg und einer sich etwas aufhellenden Konjunktur bestehen aber realistische Chancen, dass die Talsohle durchschritten ist.

„Dass trotz des ambitionierten Umfelds ein sehr gutes Resultat erzielt werden konnte, ist nicht zuletzt auf anhaltende Umstrukturierungsprozesse zurückzuführen. Hierzu gehören beispielsweise der weiter wachsende E-Commerce aber auch Flächenbedarfe der Automotive-Branche für den Ausbau der E-Mobilität“, so Christopher Raabe, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH.



PRESSEMITTEILUNG

Starke Nachfrage der Industrie, große Logistik-Hubs verlieren deutlich

Bemerkenswert ist, dass sich Industrieunternehmen mit einem Anteil von knapp 41 % mit großem Abstand an die Spitze der Branchengruppen gesetzt haben, obwohl sie von der schwächelnden Konjunktur am stärksten betroffen sind. Hier zeigt sich, dass die skizzierten Umstrukturierungsprozesse eine erhebliche Flächennachfrage auslösen. Deutlich weniger als üblich steuern demgegenüber Logistikdienstleister bei, die auf lediglich 25 % kommen, wozu vor allem die Unsicherheit über die weitere Entwicklung globaler Störfaktoren beigetragen hat. Erhebliche Nachfrageimpulse gingen dagegen von Handelsunternehmen aus, die sich mit einem Umsatzanteil von gut 29 % den zweiten Platz sicherten und das erste Mal seit drei Jahren wieder auf mehr als 2 Mio. m² Flächenumsatz kommen.

Obwohl sich der Angebotsengpass im Vergleich zu den Vorjahren an einigen Standorten etwas entspannt hat, bleiben vor allem große moderne Flächen mit kurzfristiger Verfügbarkeit häufig Mangelware, sodass die Umsetzung entsprechender Flächenbedarfe nur über Neubauprojekte realisiert werden kann. Dies spiegelt sich auch in dem noch einmal gestiegenen Neubauanteil wider, der sich auf gut zwei Drittel des gesamten Flächenumsatzes beläuft und damit nur knapp unter seinem Höchstwert aus 2016 liegt.

Die großen Logistik-Hubs (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) müssen zusammengenommen erhebliche Rückgänge hinnehmen und liegen mit einem Umsatz von 2,34 Mio. m² rund 20 % unter dem Vorjahreswert. Dies stellt das schwächste Ergebnis der letzten sechs Jahre dar. Verantwortlich hierfür sind nicht zuletzt die hohen Grundstückspreise, die Projektentwicklungen zu akzeptablen Mieten zunehmend erschweren. Als Konsequenz weichen immer mehr Nutzer auf Standorte außerhalb der großen Agglomerationen aus. Umsatzzuwächse verzeichnen lediglich München (419.000 m²; +72 %), wofür in erster Linie ein Megadeal von KraussMaffei über

PRESSEMITTEILUNG

230.000 m² verantwortlich ist, und Berlin (501.000 m²; +17 %). Rückgänge waren dagegen in Leipzig (164.000 m²; -57 %), Düsseldorf (157.000 m²; -44 %), Frankfurt (417.000 m²; -39 %), Köln (140.000 m²; -38 %), Hamburg (373.000 m²; -23 %) und Stuttgart (153.000 m²; -17 %) zu beobachten.

Neuer Rekord außerhalb der großen Standorte

Anders als in den großen Ballungsräumen (s. o.) konnte der Flächenumsatz in den übrigen Regionen leicht auf 4,57 Mio. m² (+2 %) zulegen und damit den erst 2018 aufgestellten Rekord noch einmal verbessern. Das Ruhrgebiet, eine der wichtigsten Logistikregionen Deutschlands, muss mit 493.000 m² (-6 %) zwar einen Rückgang verbuchen, erzielt aber trotzdem noch das zweitbeste jemals registrierte Resultat. Auf die 12 wichtigsten Logistikregionen, die BNP Paribas Real Estate zusätzlich regelmäßig analysiert, entfielen 1,72 Mio. m², was einem Anstieg um gut 4 % entspricht, womit ebenfalls eine neue Bestmarke markiert wird. Ähnlich verhält es sich im restlichen Bundesgebiet, wo knapp 2,36 Mio. m² Flächenumsatz erfasst wurden. Auch dieses Ergebnis stellt ein neues Allzeithoch dar.

Der bereits seit einiger Zeit zu beobachtende Trend anziehender Mietpreise hat sich auch 2019 fortgesetzt. Neben der allgemeinen Angebots-/Nachfragerelation kommen in dieser Entwicklung auch gestiegene Grundstückspreise und vor allem höhere Baukosten zum Ausdruck. In mehr als der Hälfte der großen Logistikstandorte hat demzufolge die Spitzenmiete zugelegt; am stärksten in Düsseldorf mit 6,5 % auf 5,75 €/m². Aber auch in Köln (5,40 €/m²; +6 %), Hamburg (6,30 €/m²; +5 %), Frankfurt (6,60 €/m²; +5 %) und Stuttgart (7 €/m²; +4,5 %) sind die Höchstmieten spürbar gestiegen. Eine ähnliche Tendenz ist bei den Durchschnittsmieten zu beobachten, die sich in fast allen großen Logistik-Hubs aufwärts entwickelt haben. Hier konnte Berlin (5,90 €/m²; +7 %) den stärksten Anstieg verzeichnen, gefolgt vom Ruhrgebiet (4,10 €/m²; +5 %) und Frankfurt (5,10 €/m²; +3 %).

Perspektiven

„Die weitere Entwicklung der deutschen Logistik- und Lagermärkte wird nicht zuletzt davon abhängen, wie schnell die Konjunktur wieder Fahrt aufnehmen kann. Positiv zu werten ist, dass die Entspannung im Handelsstreit zwischen den USA und China und eine größere Klarheit bei der Umsetzung des Brexit

PRESSEMITTEILUNG

die Unsicherheiten bezüglich weiterer Investitionen auf Seiten der Unternehmen etwas verringern sollten. Auch viele Umstrukturierungsprozesse, die einen zusätzlichen Flächenbedarf auslösen, werden anhalten. Vor diesem Hintergrund ist auch 2020 von einer im langfristigen Vergleich starken Nachfrage und entsprechend hohen Flächenumsätzen auszugehen. Aus heutiger Sicht spricht deshalb vieles dafür, dass erneut ein Ergebnis jenseits der 6 Mio. m² und damit über dem langjährigen Schnitt erzielt werden kann. Ob es wieder in Richtung 7 Mio. m² geht wie in den letzten beiden Jahren, bleibt aber abzuwarten. In den Ballungsräumen wird die Problematik eines zu geringen Angebots an geeigneten Grundstücken bestehen bleiben, sodass sich einige Logistik-Hubs schwertun dürften, ihre Umsätze deutlich zu steigern. Auch bei den Mieten besteht an einigen Standorten durchaus noch ein gewisses Aufwärtspotenzial“, so Christopher Raabe.

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: <http://www.realestate.bnpparibas.com>
Real Estate for a changing world

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: <http://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

