

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2020



Jetzt für den
BNPPRE-Newsletter
anmelden!

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
Stuttgart.....	26

IMPRESSUM

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

Titel: BNP Paribas Real Estate
Stand: Januar 2020
Auflage: 2.000



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

Zweitbestes Ergebnis aller Zeiten für den deutschen Logistikmarkt

- ▶ Nachdem es noch im ersten Quartal 2019 nach einem eher durchschnittlichen Jahr für den deutschen Lager- und Logistikflächenmarkt aussah, legten die Umsatzzahlen gerade zur Jahresmitte noch einmal ordentlich zu. Ende des Jahres stand unterm Strich mit einem Flächenumsatz von 6,9 Mio. m² das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten – der 2018 aufgestellte Rekordumsatz wurde um lediglich knapp 7 % verfehlt.
- ▶ Die großen Logistik-Hubs mussten 2019 erhebliche Rückgänge hinnehmen und liegen mit einem Umsatz von 2,3 Mio. m² rund 20 % unter dem Vorjahreswert. Dies ist das schwächste Ergebnis der letzten sechs Jahre. Verantwortlich hierfür waren nicht zuletzt die hohen Grundstückspreise, die Projektentwicklungen zu akzeptablen Mieten zunehmend erschweren. Umsatzzuwächse verzeichneten lediglich München (419.000 m²; +72 %), wofür in erster Linie ein einzelner Megadeal verantwortlich war, und Berlin (501.000 m²; +16,5 %).
- ▶ Profiteure der Flächenknappheit in den großen Logistik-Hubs sind in erster Linie die Lagen außerhalb der großen Ballungsräume. Mit einem Flächenumsatz von 4,6 Mio. m² konnte hier ein neues Allzeithoch registriert werden. Der erst 2018 aufgestellte Rekord wurde dabei um noch einmal 2 % verbessert.

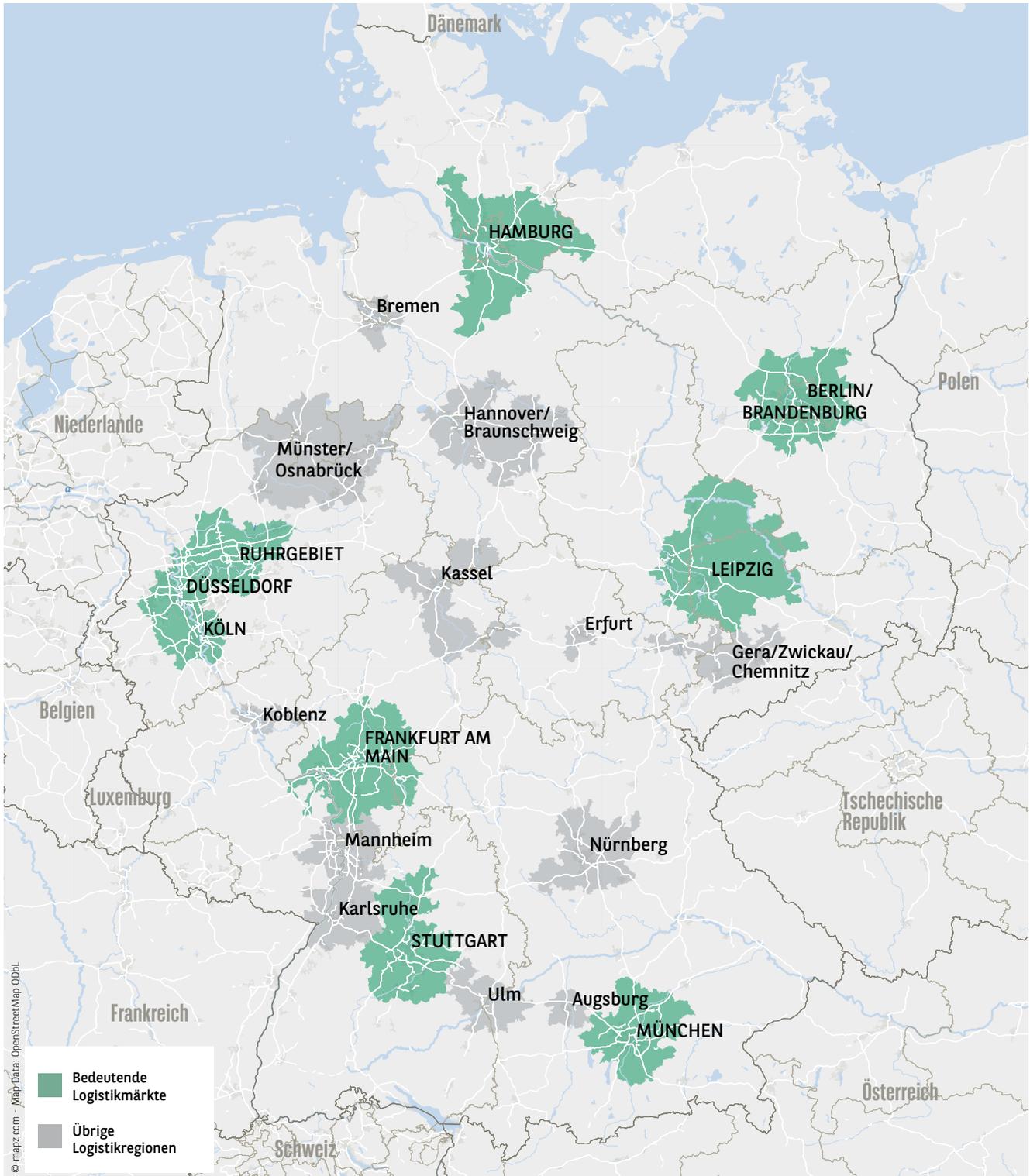
Industrieunternehmen an der Spitze

- ▶ Trotz konjunktureller Unsicherheiten liegen Industrieunternehmen mit knapp 41 % an der Spitze der Umsatzverteilung nach Branchen.
- ▶ Erhebliche Nachfrageimpulse gingen auch von Handelsunternehmen aus, die sich mit gut 29 % den zweiten Platz vor den ungewöhnlich schwachen Logistikdienstleistern (25 %) sichern.

Mieten legen teilweise spürbar zu

- ▶ Durch die allgemein angespannte Angebots- und Nachfragerelation, gestiegene Grundstückspreise und vor allem höhere Baukosten sind an vielen Standorten die Mieten nach oben geklettert.
- ▶ Am höchsten war die Steigung 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 %) haben die Höchstmieten deutlich zugelegt.
- ▶ Bei der Durchschnittsmiete konnte Berlin mit einem Plus von 7 % den größten Zuwachs verzeichnen.

LOGISTIKREGIONEN DEUTSCHLAND



DIE DEUTSCHEN LOGISTIKMÄRKTE IM ÜBERBLICK

➤ AMBITIONIERTES UMFELD FÜR DIE LOGISTIKBRANCHE

Nachdem der ifo-Logistik-Indikator Anfang 2018 mit über 113 Punkten seinen Höchststand erreicht hatte, ist er im Juli 2019 unter die 100-Punkte-Marke gesunken. 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, lag mit einem Stand von 97,2 aber weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Das Umfeld für die Logistikbranche ist also ambitioniert. 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.

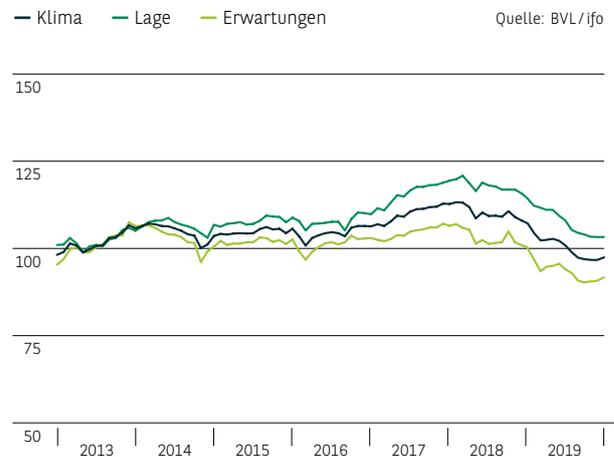
➤ TROTZDEM ZWEITBESTES ERGEBNIS

Dennoch 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. 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. 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.

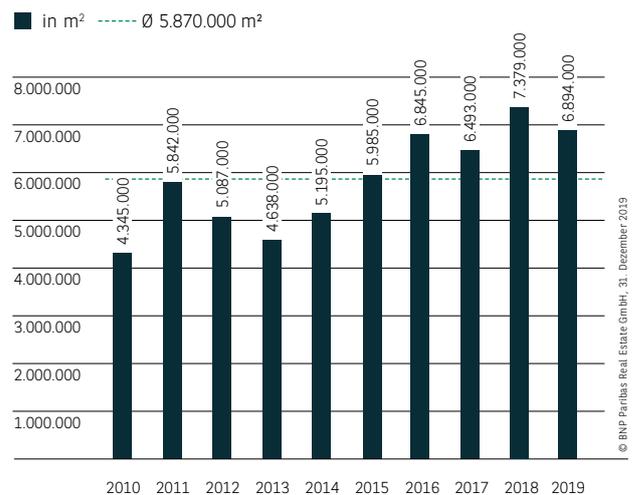
➤ STARKE NACHFRAGE DER INDUSTRIE

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 steuerten Logistikdienstleister bei, die auf lediglich 25 % kamen, wozu vor allem die Unsicherheit über die weitere Entwicklung globaler Störfaktoren beigetragen hat. Erhebliche Nachfrageimpulse gingen dagegen von Handelsunternehmen aus, die sich mit 29 % den zweiten Platz sicherten und das erste Mal seit drei Jahren wieder auf mehr als 2 Mio. m² kommen.

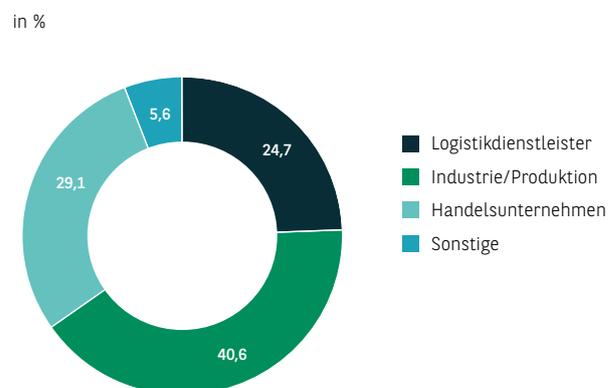
LOGISTIK-INDIKATOR DEUTSCHLAND



LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN DEUTSCHLAND



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN DEUTSCHLAND



➤ NEUBAUANTEIL LIEGT BEI ZWEI DRITTELN

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 2019 auf gut zwei Drittel des gesamten Flächenumsatzes belief – nur knapp unter seinem Höchstwert von 2016.

➤ GROSSE LOGISTIK-HUBS VERLIEREN DEUTLICH

Die großen Logistik-Hubs (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) mussten zusammengenommen erhebliche Rückgänge hinnehmen und liegen mit einem Umsatz von 2,3 Mio. m² rund 20 % unter dem Vorjahreswert. Dies ist das schwächste Ergebnis der letzten sechs Jahre. Verantwortlich hierfür sind nicht zuletzt die hohen Grundstückspreise, die Projektentwicklungen zu akzeptablen Mieten zunehmend erschweren. Die Konsequenz: Immer mehr Nutzer weichen auf Standorte außerhalb der großen Agglomerationen aus. Umsatzzuwächse verzeichneten lediglich München (419.000 m²; +72 %), wofür in erster Linie ein Megadeal von KraussMaffei über 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; -38 %), 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 konnte der Flächenumsatz in den übrigen Regionen leicht auf 4,6 Mio. m² (+2 %) zulegen und damit den erst 2018 aufgestellten Rekord noch einmal verbessern. Das Ruhrgebiet, eine der wichtigsten Logistikregionen Deutschlands, musste mit 493.000 m² (-6 %) zwar einen Rückgang verbuchen, erzielte aber trotzdem noch das zweitbeste jemals registrierte Resultat. Auf die 12 wichtigsten Logistikregionen, die BNP Paribas Real Estate zusätzlich regelmäßig analysiert, entfielen 1,7 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 2,4 Mio. m² Flächenumsatz erfasst wurden. Auch dieses Ergebnis stellt ein neues Allzeithoch dar.

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

	2018	2019	Trend 2020
Flächenumsatz	7.379.000 m ²	6.894.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	37,8 %	43,1 %	➔
- davon Neubau	62,2 %	67,6 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ NACH REGIONEN

	2018 (m ²)	2019 (m ²)	Veränderung (%)
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	430.000	501.000	16,5 %
Düsseldorf	280.000	157.000	-43,9 %
Frankfurt	675.000	417.000	-38,2 %
Hamburg	483.000	373.000	-22,8 %
Köln	225.000	140.000	-37,8 %
Leipzig	383.000	164.000	-57,2 %
München	243.000	419.000	72,4 %
Stuttgart	184.000	153.000	-16,8 %
Zwischensumme	2.903.000	2.324.000	-19,9 %
Sonstige Standorte*			
Ruhrgebiet	524.000	493.000	-5,9 %
Übrige Logistikregionen (siehe Karte)	1.648.000	1.719.000	4,3 %
Restliches Bundesgebiet	2.304.000	2.358.000	2,3 %
Zwischensumme	4.476.000	4.570.000	2,1 %
Gesamt	7.379.000	6.894.000	-6,6 %

* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

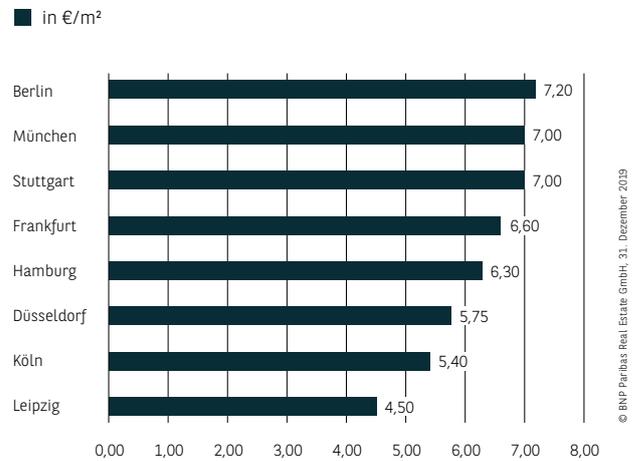
➤ **STEIGENDE MIETPREISNIVEAUS**

Der bereits seit einiger Zeit zu beobachtende Trend anziehender Mietpreise setzte sich auch 2019 fort. Neben der allgemeinen Angebots- und 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 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, so dass sich einige Logistik-Hubs schwertun dürften, ihre Umsätze deutlich zu steigern. Auch bei den Mieten besteht an einigen Standorten durchaus noch ein gewisses Aufwärtspotenzial.

HÖCHSTMieten IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN



BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN DEUTSCHLAND

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q3	Vaterstetten	KraussMaffei	230.000
Q2	Dingolfing	BMW	100.000
Q3	Oberhausen	EDEKA	90.000
Q3	Lich	Wayfair	89.000
Q1	Kösching	Automobilhersteller	87.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

LOGISTIK-INVESTMENT

➤ ZWEITBESTES RESULTAT ALLER ZEITEN

Zum Ende des Jahres 2019 stand am Markt für Logistik-Investments ein in vielerlei Hinsicht außergewöhnliches Ergebnis zu Buche. Mit einem Transaktionsvolumen von 7,5 Mrd. € wurde das bereits starke Vorjahr um 4,5 % übertroffen. Das Ausnahmeresultat von 2017 wurde jedoch um 18 % verfehlt, dadurch konnte unterm Strich das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten verzeichnet werden. Während jedoch im Rekordjahr große paneuropäische Logistikplattformen die Umsatzbringer waren, zeichneten 2019 besonders Einzeltransaktionen für das starke Ergebnis verantwortlich. Auf sie entfielen stolze 4,7 Mrd. €, was allein für sich genommen noch ausgereicht hätte, um das drittbeste jemals registrierte Ergebnis zu erzielen – ein absoluter Rekord.

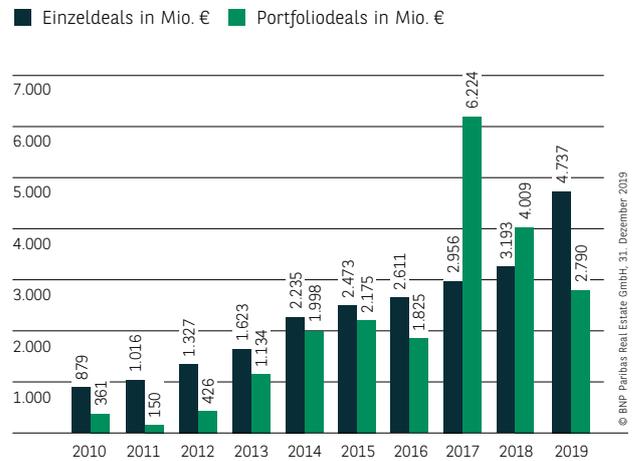
➤ VIELE GROSSVOLUMIGE EINZELDEALS

Der Bedeutungszuwachs von Einzeltransaktionen macht sich auch in der Verteilung der Investments nach Größenklassen bemerkbar – wenn auch anders als dies vielleicht zu erwarten wäre. Trotz einer deutlichen Zunahme von Abschlüssen im kleinvolumigen Bereich bis 25 Mio. € konnten diese Größenklassen anteilig nur wenig zulegen. Zu erklären ist dies dadurch, dass 2019 nicht nur ungewöhnlich viele, sondern auch eine Häufung von außergewöhnlich großen Einzeltransaktionen verzeichnet werden konnten. So sorgen allein die mehr als zwei Dutzend Singledeals in den Segmenten ab 50 Mio. € für einen Umsatz von knapp 2,4 Mrd. €.

➤ GROSSTEIL DES KAPITALS AUS DEUTSCHLAND

Unangefochten an der Spitze der Umsatzverteilung nach Käufergruppen stehen weiterhin Spezialfonds, (gut 23 %), gefolgt von Investment/Asset Managern (knapp 14 %) und Immobilien AGs/REITs (12 %). Starke Ergebnisse erzielen auch Corporates (11 %) und Projektentwickler (gut 10 %), was im direkten Zusammenhang mit dem hohen Anteil an Einzeltransaktionen steht. Selbiges gilt für die Verteilung des Umsatzes nach Käuferherkunft: Ein Großteil des Kapitals (51 %) stammt aus Deutschland, was hinsichtlich des sehr guten Gesamtergebnisses bemerkenswert ist. Die Resultate der beiden Vorjahre waren noch größtenteils auf große Portfoliotransaktionen zurückzuführen, auf die gerade außereuropäische Käufer gerne setzen. Es ist daher nicht verwunderlich, dass Anleger aus Nordamerika (10 %) und Nahost (1 %) Federn lassen mussten, während Investoren aus Deutschland und dem europäischen Ausland (16 %) zulegten. Asiatische Käufer erzielten mit einem Anteil von knapp 22 % dennoch ein starkes Ergebnis, da auch mehrere großvolumige Einzeltransaktionen auf sie entfielen.

LOGISTIK-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND



LOGISTIK-INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN

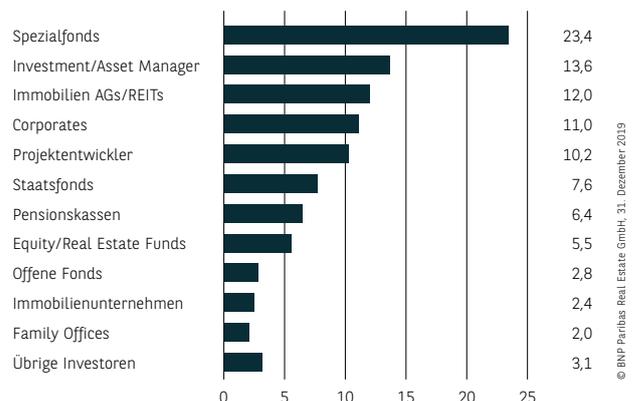
2018 in %, gesamt 7.202 Mio. €

2019 in %, gesamt 7.527 Mio. €



LOGISTIK-INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN

in %, Anteil Ausländer 48,7 %



➤ GEMISCHTES BILD IN DEN BALLUNGSRÄUMEN

Mit einem Transaktionsvolumen von gut 1,8 Mrd. € lag das Ergebnis der großen Ballungsräume nur leicht unter dem von 2018 (-6 %). Ein detaillierter Blick auf die Umsätze der einzelnen Märkte offenbart jedoch ein sehr gemischtes Bild: Während in Frankfurt (465 Mio. €) und Leipzig (140 Mio. €) neue Bestmarken aufgestellt wurden und München das bereits sehr gute Vorjahresresultat noch einmal um satte 30 % in die Höhe geschraubt hat, mussten andere Städte deutlich Federn lassen. Beste Beispiele sind Hamburg (-68 %), Düsseldorf (-50 %) und Stuttgart (-49 %), deren Resultate auch im fünfjährigen Vergleich deutlich unterdurchschnittlich ausfielen. Auch Berlin verzeichnete einen herben Umsatzrückgang (-28 %), was jedoch vor allem auf das herausragende Vorjahresergebnis zurückzuführen ist. Auf den zweiten Blick entpuppen sich die aktuell registrierten 322 Mio. € sogar als das zweitbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre.

➤ PREISE SIND SPÜRBAR GESTIEGEN

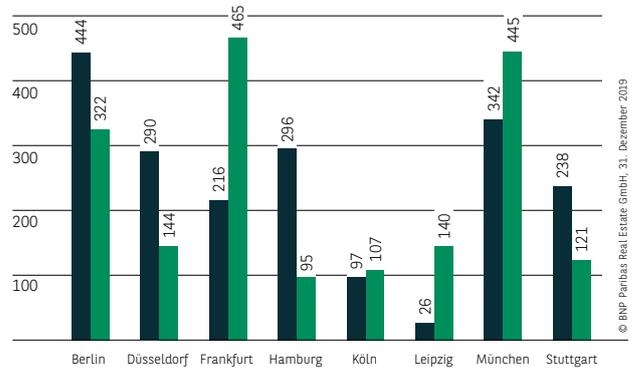
Der anhaltende Run auf Logistik-Investments hat dazu geführt, dass die Yield Compression auch 2019 unverändert andauert hat. Nachdem zur Jahresmitte in den wichtigsten Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) erstmals die 4 %-Schwelle unterschritten wurde, setzte sich die Teuerung bis zum Jahresende rasant fort. Die Yields liegen hier aktuell bei 3,70 %. Auch in Leipzig, wo das Preisniveau in der Regel etwas günstiger ist, rückt die 4 %-Schwelle mittlerweile in greifbare Nähe. Die Netto-Spitzenrendite hat hier über die vergangenen zwölf Monate um weitere 45 Basispunkte auf 4,05 % nachgegeben.

➤ PERSPEKTIVEN

Dass der Markt für Logistik-Investments trotz des immer enger werdenden Angebots im Bereich der großen Core-Portfolios erneut ein ausgezeichnetes Jahresergebnis erzielen konnte, ist ein deutlicher Beleg für die immer breiter werdende Nachfragebasis. Nicht zuletzt weil Logistikobjekte trotz der deutlich gestiegenen Preise immer noch einen Renditevorteil gegenüber anderen Assetklassen aufweisen, ist auch für 2020 von einem starken Investmentjahr auszugehen. Ob die 7-Mrd.-€-Schwelle zum vierten Mal in Folge geknackt werden kann, wird aufgrund des mangelnden Angebots an großen Portfolios maßgeblich auch von großvolumigen Einzeltransaktionen abhängen. Aus jetziger Sicht ist auch nicht vollständig auszuschließen, dass die Renditen vereinzelt noch einmal leicht nachgeben könnten.

LOGISTIK-INVESTMENTS IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN

■ 2018 in Mio. €, gesamt 1.949 Mio. €
 ■ 2019 in Mio. €, gesamt 1.840 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN

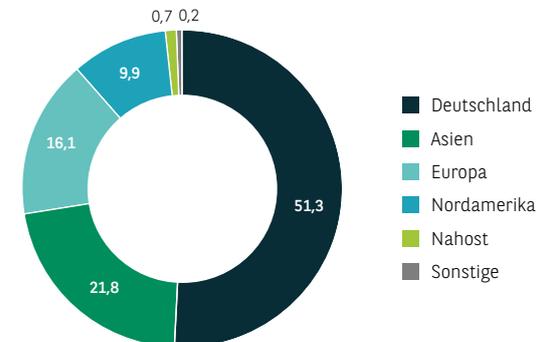
■ Berlin ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hamburg
 ■ Köln ■ Leipzig ■ München ■ Stuttgart



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

LOGISTIK-INVESTMENTS NACH HERKUNFT DES KAPITALS

■ in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

BERLIN

NEUE BESTMARKE BEIM FLÄCHENUMSATZ

Der Berliner Logistik- und Lagerflächenmarkt schließt sich dem Büro- und Investmentmarkt an und verzeichnete 2019 ebenfalls eine neue Bestmarke: Mit 501.000 m² konnte sogar erstmals die halbe Million geknackt werden. Das bereits starke Vorjahresergebnis wurde dabei um 16,5 % getoppt und der zehnjährige Durchschnitt sogar um stolze 24 % übertroffen. Damit wurde bereits zum dritten Mal in Folge die 400.000-m²-Marke übersprungen und der beeindruckende Aufwärtstrend fortgesetzt. Berlin setzte sich damit an die Spitze aller großen deutschen Standorte. Die Nachfrage richtete sich einerseits stark auf möglichst innenstadtnahe Lagen, wobei die Nähe zu Kunden und ein attraktives Mitarbeiterpotenzial die entscheidenden Kriterien darstellen. Andererseits war das südliche Berliner Umland im Fokus, da hier ausreichend moderne Flächen auch kurzfristig verfügbar sind. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehörten Anmietungen eines E-Commerce-Unternehmens in Kiekebusch (31.000 m²), von Kühne + Nagel in Oberkrämer (20.000 m²) und von Microvast in Ludwigsfelde (knapp 16.000 m²).

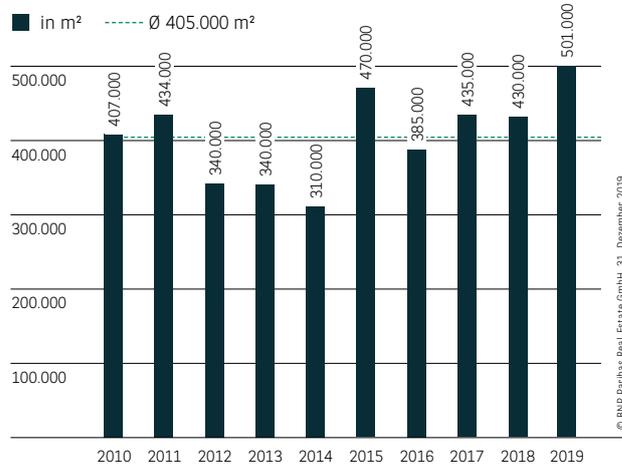
RELATIV AUSGEGLEICHENE BRANCHENVERTEILUNG

Die Nachfrage wird bereits seit mehreren Jahren wesentlich durch die positive Entwicklung von Handelsunternehmen bestimmt. Auch 2019 haben sie sich mit gut 40 % an die Spitze der Branchen gesetzt und bewegen sich damit auf ihrem üblichen Niveau. Das außergewöhnliche Ergebnis von 2018, als sie für über die Hälfte des Umsatzes verantwortlich waren, konnten sie aber nicht wiederholen. Auf Platz zwei folgen Logistikdienstleister, die rund ein Viertel beisteuern und damit knapp 8 Prozentpunkte weniger als im langjährigen Schnitt. Vervollständigt wird das Führungstrio von Produktionsunternehmen, die auf gut 21 % kommen und damit nach einem schwachen Beitrag 2018 wieder spürbar an Bedeutung gewonnen haben.

STARKE NACHFRAGE IN ALLEN GRÖSSENKLASSEN

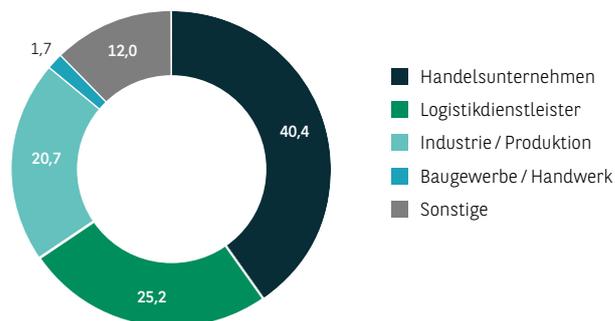
Erfreulich ist vor allem, dass der Rekordumsatz nicht nur auf wenige Großabschlüsse zurückzuführen ist, sondern auf einem sehr breiten Nachfragefundament fußt. Verträge über 20.000 m² tragen lediglich gut 6 % zum Ergebnis bei. Dagegen hat die kleinste Klasse bis 3.000 m² mit einem Anteil von knapp 27 % erneut unter Beweis gestellt, wie wichtig sie für den Berliner Markt ist. Ein Großteil dieser Nachfrage richtet sich auf zentrale Lagen mit entsprechender Kundennähe. Alle übrigen Marktsegmente sind nahezu gleichstark am Resultat beteiligt und erreichen Umsatzanteile zwischen 15 und 19 %.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN BERLIN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN BERLIN

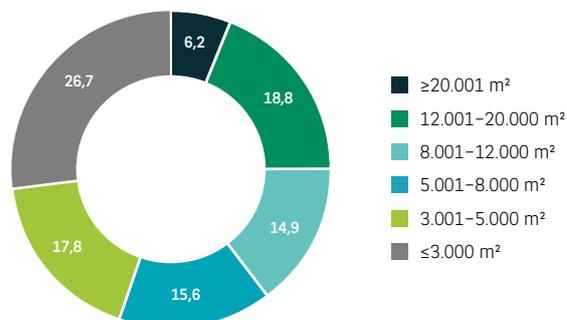
in %



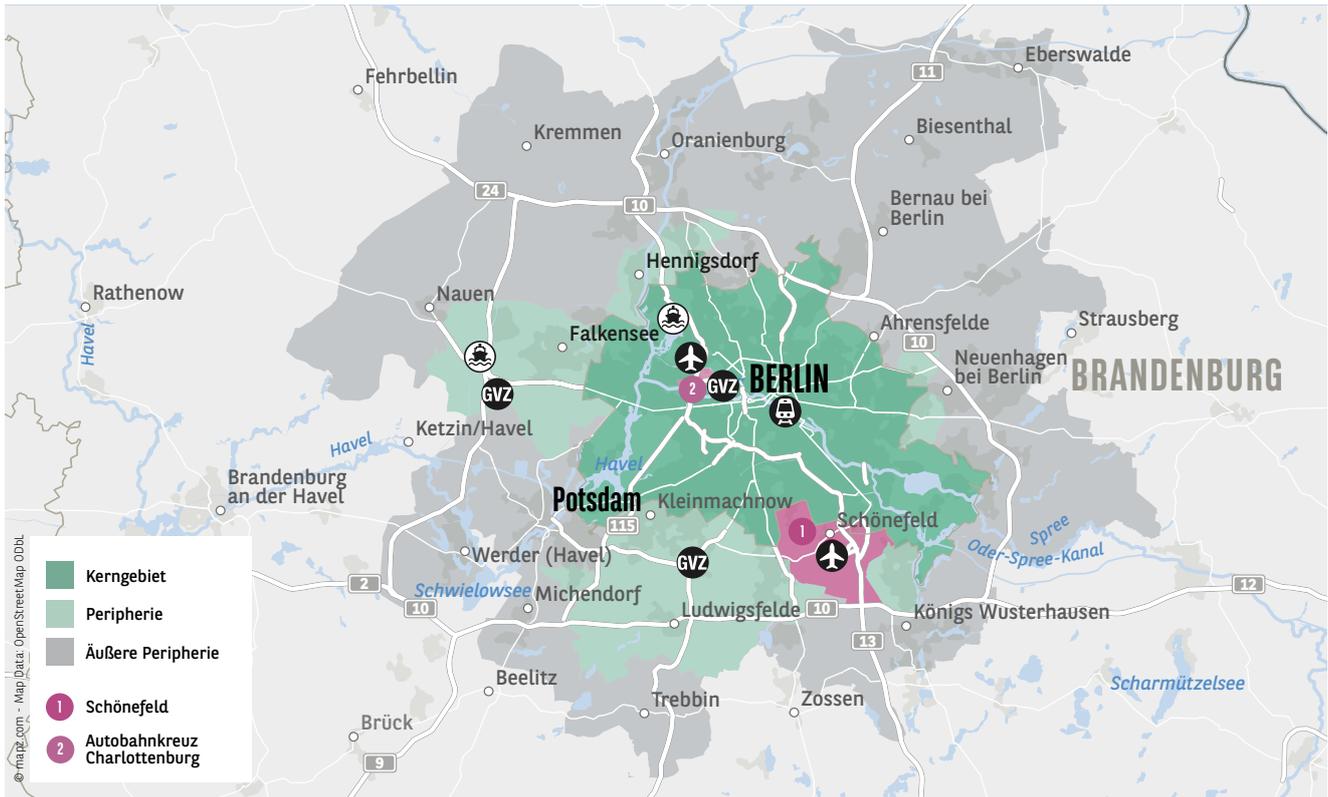
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN BERLIN

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019



➤ **GERINGER EIGENNUTZERANTEIL**

Der traditionell geringe Eigennutzeranteil in Berlin hat sich auch 2019 bestätigt. Mit einem Anteil von lediglich 9 % am Gesamtumsatz lag er sogar noch einmal deutlich unter dem langjährigen Schnitt (15 %). Verantwortlich hierfür ist auch das im Vergleich zu anderen Standorten größere Angebot an kurzfristig verfügbaren modernen Flächen. Die weiterhin hohe Nachfrage nach zentralen, innenstadtnahen Lagen hat den Druck auf die Mieten in diesem Marktsegment anhalten lassen. Speziell in Bezirken entlang der Stadtautobahn, z. B. Charlottenburg, Tempelhof oder Neukölln, ist dies aufgrund eines nicht ausreichenden Angebots zu beobachten. Als Konsequenz hat die Durchschnittsmiete um 7 % auf aktuell 5,90 €/m² zugelegt. Die Spitzenmiete liegt mit 7,20 €/m² weiter auf einem sehr hohen Niveau.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Auch für 2020 spricht aus heutiger Sicht alles für ein erneut überdurchschnittliches Ergebnis. Neben verbesserten Aussichten für die Gesamtkonjunktur und einer ungebrochen dynamischen Entwicklung der Hauptstadt dürften hierzu auch spezifische Entwicklungen, wie beispielsweise die Entscheidung von Tesla, eine Megafabrik in Grünheide zu errichten, beitragen und zusätzliche Nachfrageimpulse auslösen. Vor diesem Hintergrund ist es auch zu begrüßen, dass sich das Angebot aufgrund von Neubauprojekten tendenziell etwas erhöhen dürfte. Bei den Mieten zeichnet sich zumindest im ersten Halbjahr eine Stabilisierung ab.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN BERLIN

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q1	Kiekebusch	E-Commerce-Unternehmen	31.000
Q2	Oberkrämer	Kühne + Nagel	20.000
Q4	Ludwigsfelde	Microvast	15.700
Q2	Ludwigsfelde	kfzteile.24	13.300
Q2	Kremmen	Automotive-Unternehmen	13.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT BERLIN

	2018	2019	Trend 2020
Höchstmiete	7,20 €/m ²	7,20 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	5,50 €/m ²	5,90 €/m ²	➔
Flächenumsatz	430.000 m ²	501.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	22,1 %	8,7 %	➔
- davon Neubau	50,9 %	47,7 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

DÜSSELDORF

FLÄCHENKNAPPHEIT LIMITIERT DEN UMSATZ

Mit 157.000 m² konnte der Düsseldorfer Lager- und Logistikflächenmarkt (inklusive Umland) 2019 nicht an die sehr guten Ergebnisse aus den Vorjahren anknüpfen und erzielte das schlechteste Resultat der letzten zehn Jahre. Nach den ebenfalls unterdurchschnittlichen Flächenumsätzen in den ersten drei Quartalen 2019 blieb auch der Jahresendspurt im traditionell lebhafteren Schlussquartal aus. Dementsprechend lag auch der Umsatz 44 % unter dem Vorjahreswert. Dennoch ist die Nachfrageseite nicht schlechter aufgestellt als in den Vorjahren. Nach wie vor sind viele Unternehmen auf der Suche nach neuen bzw. größeren Flächen, werden jedoch aufgrund der angespannten Angebotslage oft nicht fündig. Speziell wer größere Flächen benötigt oder auf moderne Flächen festgelegt ist, muss eine längere Suche einkalkulieren.

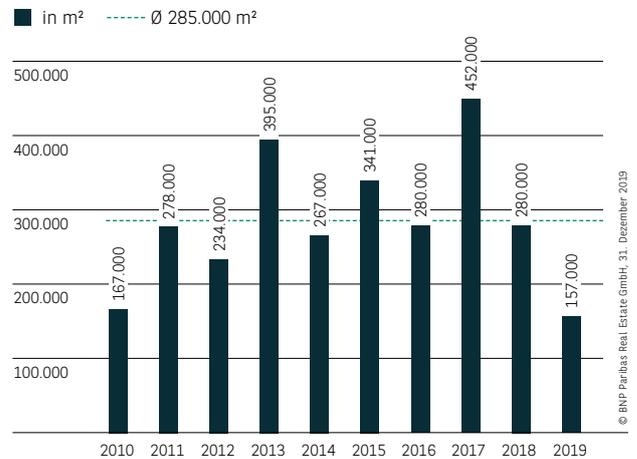
BRANCHENVERTEILUNG UNÜBLICH

Die Zusammensetzung des Flächenumsatzes nach Branchen ist mehr als unüblich und kann als Indiz für das geringe Angebot gesehen werden. So generierten die tendenziell sehr nachfragestarken Logistikdienstleister, die in der Vergangenheit oft großvolumige Verträge unterzeichnet haben, gerade einmal ein Fünftel des Umsatzes. Dieser auch im langjährigen Vergleich geringe Anteil ist mit Blick auf die Anzahl der Verträge nicht verwunderlich: 2018 tätigten sie noch knapp viermal so viele Abschlüsse wie 2019. In Führung lagen dagegen zum Jahresende 2019 Handelsunternehmen (über 39 %). Dahinter verbirgt sich vor allem der größte Deal 2019: der Bau einer 30.000 m² großen Fläche, die für den Online-Badhändler Reuter in Mönchengladbach errichtet wird. Absolut am meisten Verträge schloss jedoch die Branche Industrie/Produktion ab und stellte mit knapp 32 % ebenfalls einen bedeutenden Anteil.

WENIG GROSSABSCHLÜSSE

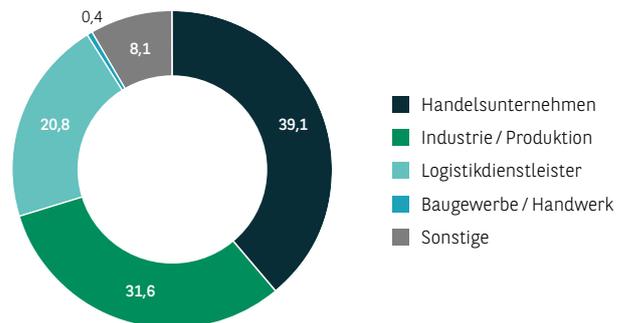
Dass es aufgrund des mangelnden Angebots vor allem an Großabschlüssen gefehlt hat, zeigt sich daran, dass die eigentlich umsatzstärkste Größenklasse über 20.000 m² nur 19 % zum Ergebnis beiträgt. Damit liegt sie rund 10 Prozentpunkte unter ihrem langjährigen Schnitt. Demgegenüber kommen kleinere Lagerflächen bis 3.000 m² auf über 26 %. Damit haben sie sich nicht nur an die Spitze der Marktsegmente gesetzt, sondern ihren absoluten Umsatz auch fast verdoppelt. Dies kann als eindeutiger Beleg dafür gewertet werden, dass die Nachfrage weiterhin lebhaft ist und das schwache Ergebnis eher auf strukturelle Aspekte der Angebots- und Nachfragesituation zurückzuführen ist.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN DÜSSELDORF



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN DÜSSELDORF

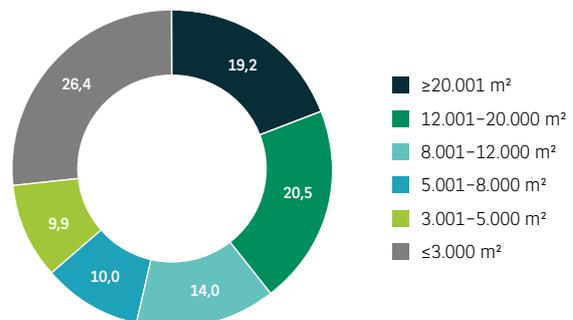
in %



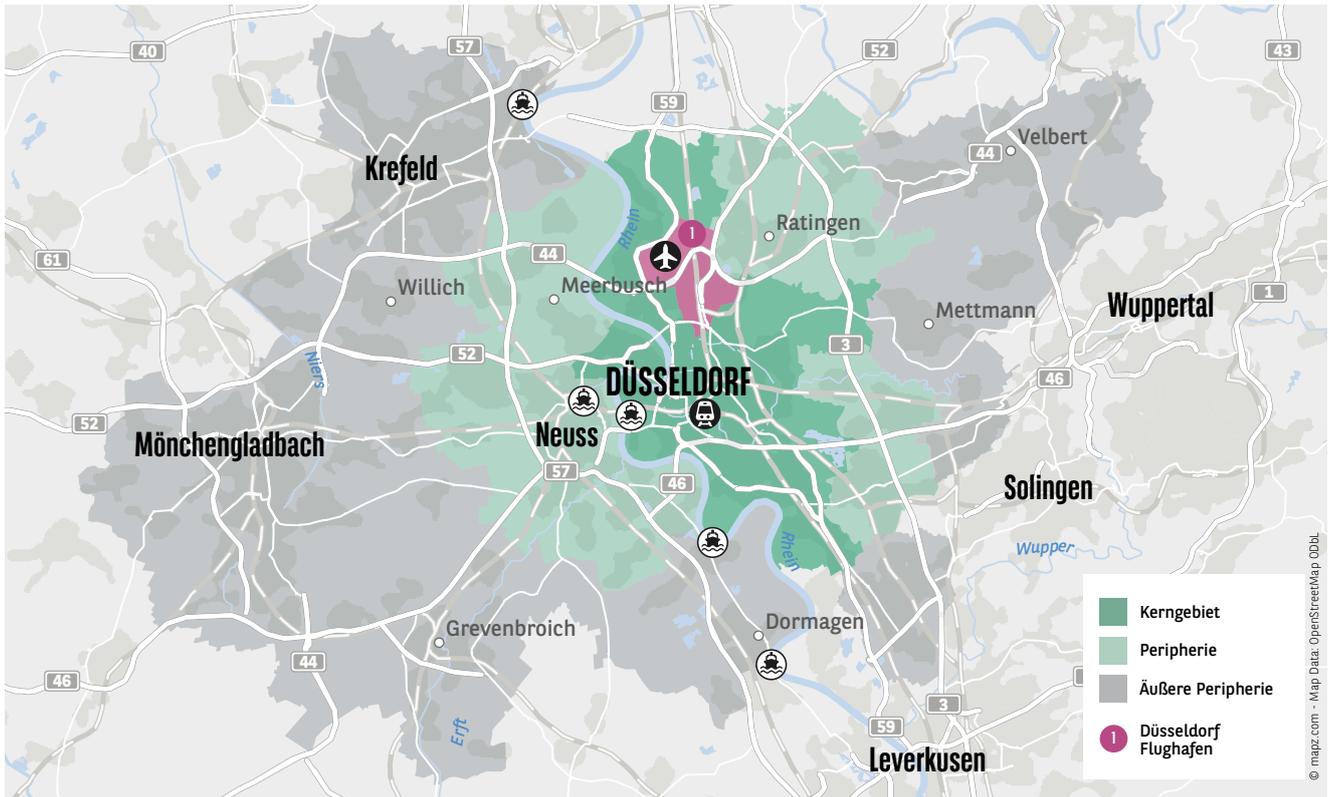
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN DÜSSELDORF

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019



➤ **HOHER EIGENNUTZER-ANTEIL**

Vor allem Logistikdienstleister, die häufig kurzfristig größere Flächen benötigen, leiden unter der Flächenknappheit. Unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass der Umsatzanteil von Vermietungen nur knapp zwei Drittel des Resultats ausmacht – der langfristige Durchschnitt liegt bei 78 %. Eigennutzer, die mit einem längeren Vorlauf planen können, steuern demzufolge über 36 % zum Ergebnis bei. Die Höchstmiete im Kerngebiet hat sich um 6,5 % auf 5,75 €/m² erhöht, und auch die Durchschnittsmiete hat leicht um 2 % auf 5 €/m² zugelegt.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Aktuell zeichnet sich für 2020 eine leichte Entspannung bei der Angebotssituation ab. In Verbindung mit einer voraussichtlich anziehenden Konjunktur spricht deshalb aus heutiger Sicht vieles dafür, dass ein besseres Ergebnis als 2019 zu erwarten ist und ein Flächenumsatz jenseits der 200.000-m²-Marke durchaus möglich erscheint. Ein deutlich höheres Resultat im Bereich der Rekordumsätze zeichnet sich dagegen nicht ab. Bei den Mietpreisen stellt eine Seitwärtsbewegung auf dem erreichten Niveau das aktuell wahrscheinlichste Szenario dar.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN DÜSSELDORF

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q1	Mönchengladbach	Reuter	30.000
Q4	Mönchengladbach	Logistikdienstleister	18.000
Q2	Grevenbroich	Essertec	14.100
Q2	Düsseldorf	ABC-Logistik	11.600
Q3	Neuss	Teekanne	10.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

	2018	2019	Trend 2020
Höchstmiete	5,40 €/m ²	5,75 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²	5,00 €/m ²	➔
Flächenumsatz	280.000 m ²	157.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	17,0 %	36,1 %	➔
- davon Neubau	48,4 %	59,9 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FRANKFURT

DEUTLICHER UMSATZRÜCKGANG

Der bereits im dritten Quartal 2019 zu erkennende Trend einer verhaltenen Nachfrage setzte sich auf dem Frankfurter Logistik- und Lagerflächenmarkt auch im Schlussquartal fort. Mit einem Flächenumsatz von 417.000 m² im Gesamtjahr wurde das Vorjahresergebnis um 38 % unterschritten. Dies stellt den niedrigsten Wert der letzten neun Jahre dar, wofür vor allem auch ein sehr schwaches Jahresende verantwortlich ist. In den letzten drei Monaten 2019 wurde nur ein Umsatz von 53.000 m² erfasst. Im bundesweiten Vergleich verliert der Frankfurter Markt damit die in den beiden Vorjahren erreichte Spitzenposition an Berlin und liegt nahezu gleichauf mit München auf Rang drei. Zu den wichtigsten Abschlüssen zählten der Eigennutzer-Deal (33.000 m²) von Ikea auf dem ehemaligen Opel-Werksgelände in Rüsselsheim, der Mietvertrag eines Logistikdienstleisters über gut 31.000 m² in Rodenbach sowie zwei weitere Anmietungen über jeweils rund 20.000 m² in Gernsheim und Bodenheim.

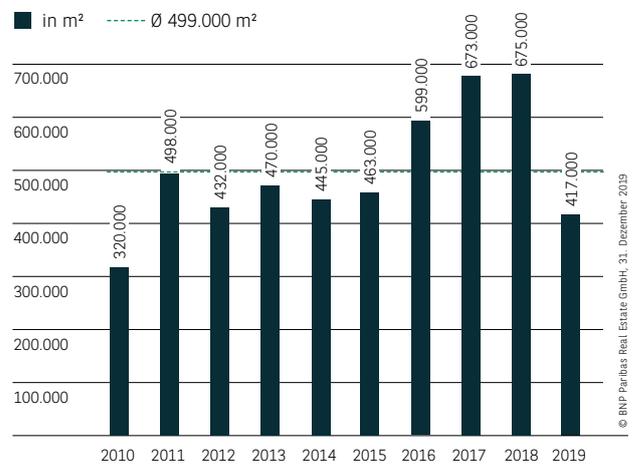
LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT SCHWACHEM RESULTAT

Der Umsatzrückgang gegenüber 2018 ist vor allem auf ein sehr schwaches Ergebnis der für Frankfurt traditionell besonders wichtigen Logistikdienstleister zurückzuführen. Zwar liegen sie mit einem Anteil von 30 % weiter knapp an der Spitze, sind aber trotzdem für gut 90 % des gesamten Rückgangs verantwortlich und erreichen den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre. Ausschlaggebend hierfür ist zum einen, dass sie in den vergangenen Jahren überproportional viele große Verträge abgeschlossen haben, was sich so nicht jedes Jahr wiederholen lässt. Zum anderen spiegelt sich die verhaltene Konjunktur, gerade im Exportgeschäft, in einer gewissen Zurückhaltung bei der Expansion wider. Auf Rang zwei folgen Handelsunternehmen mit knapp 28 %, die sich damit knapp vor den Produktionsunternehmen mit gut 26 % platzieren.

WENIGE GROSSABSCHLÜSSE

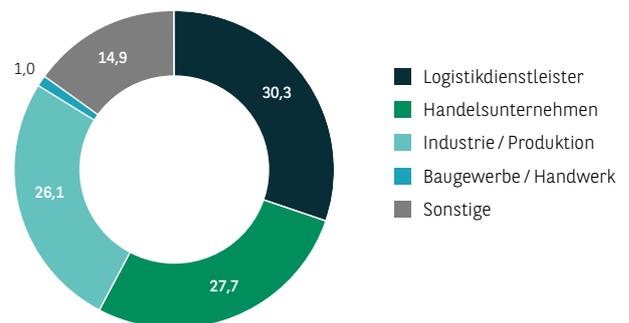
Aufgrund der geringeren Nachfrage der Logistikdienstleister tragen Großabschlüsse über 20.000 m² sowohl relativ (25 %) als auch absolut (105.000 m²) spürbar weniger zum Umsatz bei als in den Vorjahren. Vergleichsweise stabil zeigt sich dagegen das kleinteilige Segment bis 3.000 m², das 18 % zum Resultat beisteuert. In den mittleren Größenklassen, die zwar relativ an Bedeutung gewonnen haben, wurde absolut betrachtet ebenfalls überwiegend ein geringerer Umsatz registriert. Eine Ausnahme bildet die Klasse von 8.000 bis 12.000 m² (17 %), die auch im langfristigen Vergleich ein gutes Ergebnis erzielt.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN FRANKFURT



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN FRANKFURT

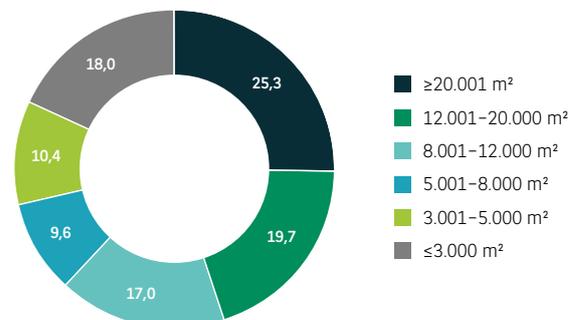
in %



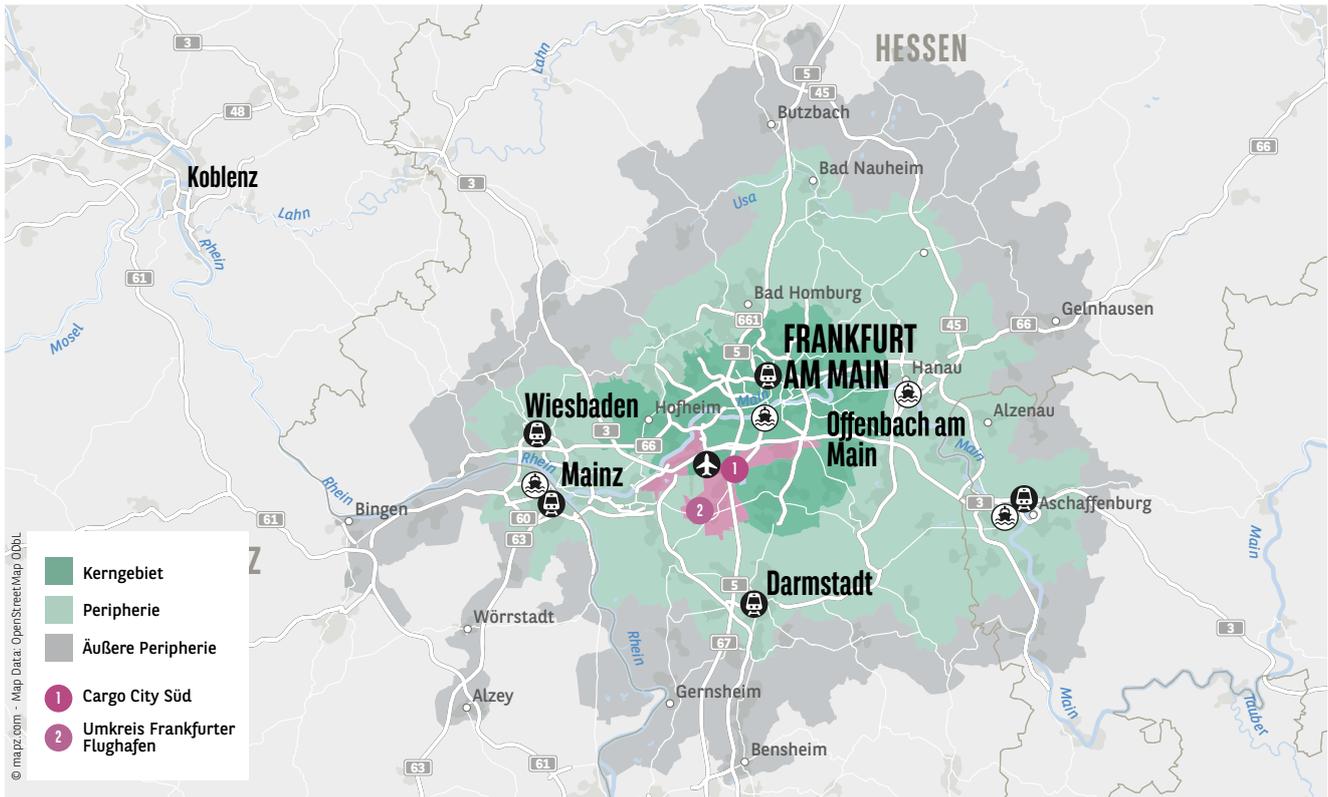
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN FRANKFURT

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019



➤ ANGEBOTSENTWICKLUNG ETWAS ENTSPANNT

Nachdem der Frankfurter Logistikmarkt in den letzten Jahren von einem Angebotsengpass geprägt war, hat sich diese Situation aktuell etwas entspannt. Verantwortlich hierfür sind die Zunahme der verfügbaren Flächen im Zuge mehrerer Projektentwicklungen in einigen Lagen des Marktgebiets sowie die aktuell geringere Nachfrage der Logistikdienstleister. Trotzdem haben nicht zuletzt die höheren Baukosten und Grundstückspreise zu steigenden Mietpreisniveaus geführt. Im Jahresvergleich hat die Spitzenmiete deshalb um 5 % auf 6,60 €/m² angezogen, und auch die Durchschnittsmiete hat sich diesem Trend angepasst und auf 5,10 €/m² (+3 %) zugelegt.

➤ PERSPEKTIVEN

Für die weiteren Aussichten 2020 wird es von entscheidender Bedeutung sein, ob und wie schnell die Konjunktur wieder zulegen kann. Gerade für Logistikdienstleister sind ein stabiles gesamtwirtschaftliches Umfeld und eine positive Entwicklung der Exporte als wichtiges Standbein ihrer Kundennachfrage wichtig. Aus heutiger Sicht spricht vieles für einen höheren Flächenumsatz als 2019, auch wenn die Zunahme eher moderat ausfallen dürfte, sodass ein Ergebnis im langjährigen Schnitt (500.000 m²) bereits als Erfolg anzusehen wäre. Das Flächenangebot wird voraussichtlich leicht steigen und bei den Mietpreisen ist von einer insgesamt eher stabilen Entwicklung auszugehen.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN FRANKFURT

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q2	Rüsselsheim	IKEA	33.000
Q3	Rodenbach	Logistikdienstleister	31.400
Q1	Gernsheim	E-Commerce-Unternehmen	20.600
Q2	Bodenheim	Lebensmittelhersteller	20.300
Q1	Dietzenbach	Eichler-Kammerer	18.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT FRANKFURT

	2018	2019	Trend 2020
Höchstsmiete	6,30 €/m ²	6,60 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,95 €/m ²	5,10 €/m ²	➔
Flächenumsatz	675.000 m ²	417.000 m ²	↘
- davon Eigennutzer	11,8 %	33,8 %	➔
- davon Neubau	55,6 %	57,0 %	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

HAMBURG

➤ SCHLUSSQUARTAL STARK – ERGEBNIS SCHWACH

Auch ein sehr lebhaftes viertes Quartal (132.000 m²) konnte nicht verhindern, was sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2019 bereits angedeutet hatte: Bedingt durch den akuten Angebotsmangel erzielte der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen (inklusive Umland) mit einem Flächenumsatz von 373.000 m² sein schwächstes Ergebnis seit 2008. Die sich immer weiter verengende Angebots- und Nachfragerelation zeigt sich insbesondere am Anteil der Flächen mit modernem Ausstattungsstandard. Diese machten 2019 nicht einmal mehr ein Drittel des umgesetzten Volumens aus. Gleichzeitig gibt es kaum noch verfügbare Grundstücke für Neubauten, sodass primär die stadtnahe Nachfrage weiterhin auf Bestandsobjekte ausweichen muss. Diese befinden sich oft jedoch in keinem adäquaten Zustand und erfüllen nicht mehr die Anforderungen von modernen Logistik- und Industrieunternehmen. Besonders für Großunternehmen ist dies ein entscheidender Standortfaktor, weshalb viele Firmen ihre Expansionsbestrebungen in Hamburg nicht umsetzen können. In den letzten drei Jahren wurde im Marktgebiet kein einziger Vertrag oberhalb von 35.000 m² registriert.

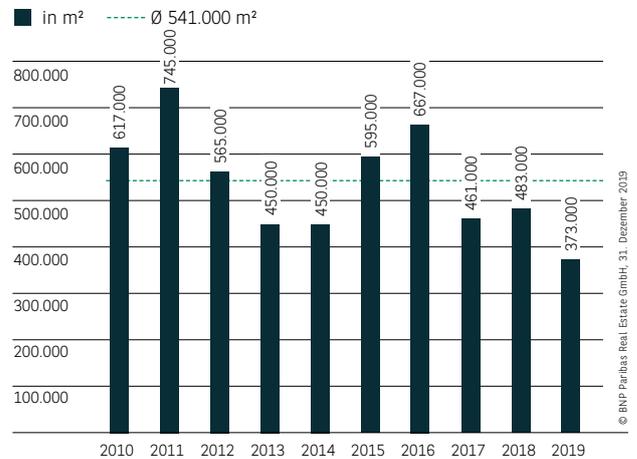
➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER DOMINIERTEN JAHRZEHT

Eine treibende Kraft für den Erfolg des Wirtschaftsstandorts ist nach wie vor der Hafen, der drittgrößte Containerumschlagplatz Europas. Daher erscheint es auch nicht verwunderlich, dass sich Logistikdienstleister beim Flächenumsatz nach Branchen mit einem Anteil von knapp 49 % wiederholt an die Spitze gesetzt haben. Somit waren sie im vergangenen Jahrzehnt achtmal der dominierende Wirtschaftszweig in Hamburg. Ein weiteres Viertel entfiel auf Handelsunternehmen, die mit 93.000 m² auch absolut gegenüber dem Vorjahr leicht zulegen konnten (+5 %). Über ihrem langjährigen Schnitt blieben Industrieunternehmen, die mit rund 17 % das Treppchen komplettierten.

➤ VERLAGERUNG IN DEN KLEINFLÄCHIGEN BEREICH

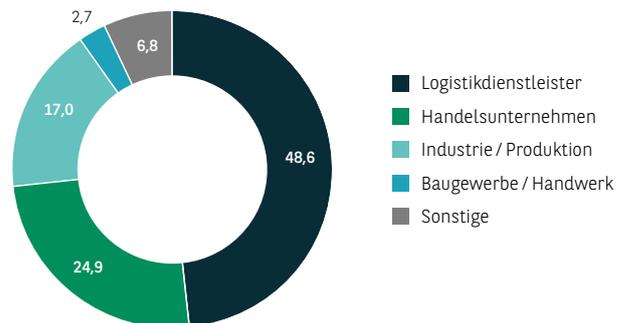
Die Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen offenbart die derzeitige strukturelle Unwucht des Hamburger Marktes. Nahezu die Hälfte des Flächenumsatzes entfällt auf das Segment unterhalb von 5.000 m² (47 %) – der höchste Anteil der vergangenen zehn Jahre in dieser Kategorie. Gleichzeitig war der Anteil der Flächen im großflächigen Segment (>12.000 m²) mit gerade einmal 11 % im vergangenen Jahrzehnt nie kleiner. Lediglich zwei Verträge wurden in dieser Größendimension 2019 registriert.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN HAMBURG



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN HAMBURG

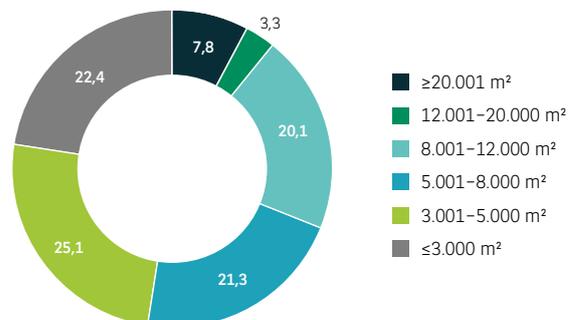
in %



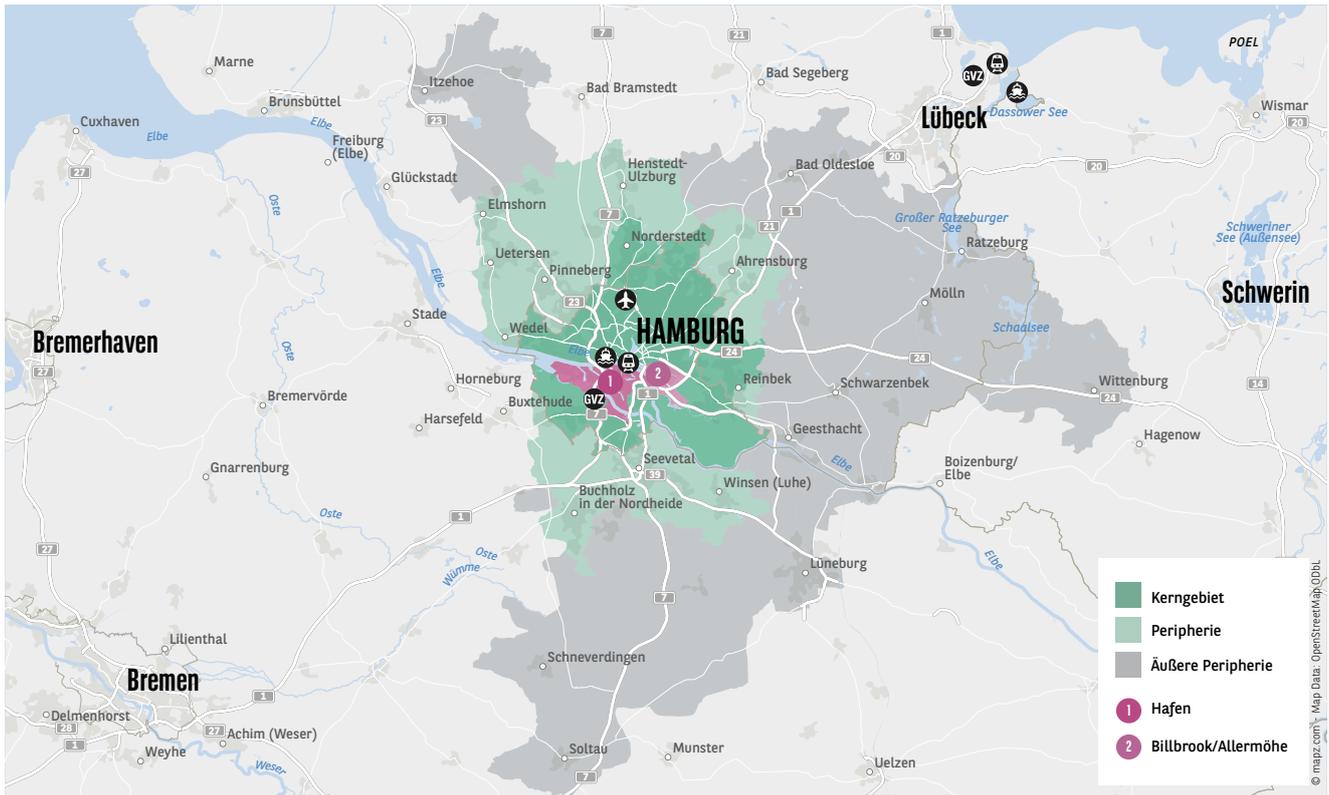
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN HAMBURG

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019



➤ **ENTWICKLUNG DES MIETNIVEAUS BLEIBT MODERAT**

Da im Hamburger Marktgebiet nahezu keine Projekte realisiert werden, stieg die Spitzenmiete im Jahresverlauf 2019 nur moderat um 30 Cent auf 6,30 €/m². Noch stärker machte sich dies bei der Durchschnittsmiete bemerkbar. Mit 4,95 €/m² blieb sie zum Vorjahresniveau nahezu unverändert (+1%). Zwar sind Branchen wie City-Logistik oder E-Commerce durchaus gewillt, bei ihrer Expansion höhere Mietpreise zu akzeptieren, jedoch steht dieser Bereitschaft derzeit kein adäquates Angebot gegenüber. Auch der Hafen oder Billbrook/Allermöhe sind nahezu vollständig erschlossen. In den nächsten Jahren könnte hier Brownfield-Entwicklungen eine relevante Rolle zukommen, da sich zahlreiche Bestandsgebäude im fortgeschrittenen Zyklus ihrer wirtschaftlichen Nutzung befinden.

➤ **NEUE FLÄCHENKAPAZITÄTEN DRINGEND BENÖTIGT**

Der Logistikmarkt der Hansestadt befindet sich an einem neutralistischen Punkt. Um weiterhin attraktiv zu bleiben, ist eine zeitnahe Ausweitung des Angebots dringend erforderlich. Jedoch agieren Gemeinden im Umland zunehmend restriktiver bei der Ausweisung von großflächigen Gewerbeflächen. Spekulative Projektentwicklungen wie das hafennahe „Mach2“ oder der geplante Gewerbepark in der Seevetaler Ortschaft Beckedorf stellen derzeit Ausnahmen dar. Deshalb orientieren sich bereits viele Nachfrager in das erweiterte Umland, da sie hier bessere Flächenqualitäten zu günstigeren Mieten finden.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN HAMBURG

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q4	Hamburg	United Logistics & Distribution	29.000
Q4	Bad Oldesloe	E-Commerce-Unternehmen	12.100
Q1	Hamburg	nutwork Handelsgesellschaft	11.700
Q4	Kaltenkirchen	E-Commerce-Unternehmen	11.400
Q2	Bad Oldesloe	Hertling	9.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT HAMBURG

	2018	2019	Trend 2020
Höchstmiete	6,00 €/m ²	6,30 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²	4,95 €/m ²	➔
Flächenumsatz	483.000 m ²	373.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	20,4 %	17,5 %	➔
- davon Neubau	28,5 %	14,5 %	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENMANGEL BREMST UMSATZ

Das bereits seit längerem bekannte Problem eines viel zu geringen Angebots hat auf dem Kölner Logistik- und Lagerflächenmarkt auch 2019 wieder seine Spuren hinterlassen. Mit einem Flächenumsatz von lediglich 140.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um fast 38 % und der zehnjährige Durchschnitt um etwa 30 % verfehlt. Ein wesentlicher Grund hierfür ist, dass kein einziger Abschluss über 20.000 m² erfasst werden konnte, was vor allem auf das mangelnde Angebot sowohl an kurzfristig verfügbaren Flächen als auch an geeigneten Grundstücken für Neubauobjekte zurückzuführen ist. Allein durch das Fehlen großer Verträge lassen sich gut zwei Drittel des Umsatzrückgangs erklären. Zu den wichtigsten Abschlüssen zählten die Anmietung eines Logistikdienstleisters in Kerpen sowie der Kurt Rothschild GmbH & Co. KG in Bedburg, mit jeweils rund 17.000 m².

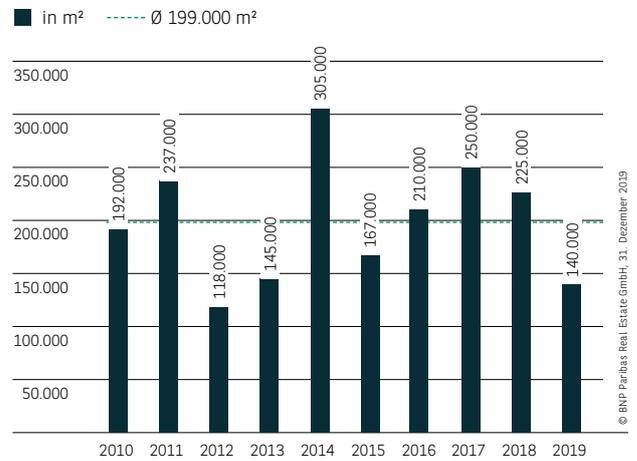
KNAPP 50 % ENTFALLEN AUF LOGISTIKER

Wie 2018 entfiel auch 2019 knapp die Hälfte (48 %) des Umsatzes auf Logistikdienstleister, die damit den Markt weiterhin bestimmen. Ihren relativen Anteil halten konnten auch Produktionsunternehmen, die gut ein Viertel zum Ergebnis beisteuerten. Demgegenüber sind Handelsunternehmen regelrecht eingebrochen: Mit nur 6 % erzielten sie den schwächsten Wert der letzten zehn Jahre. Hier zeigt sich der Flächenmangel besonders deutlich: Zum einen benötigen Handelsunternehmen in der Regel kurzfristig verfügbare Flächen, um ihre Lager- und Verteilkapazitäten zu erhöhen, die in dieser Form kaum vorhanden sind. Zum anderen richtet sich ihre Nachfrage zunehmend auf vergleichsweise zentrale Lagen mit entsprechender Kundennähe. Gerade an diesen Standorten ist aber der Wettbewerb mit anderen Nutzungen stark – vor allem mit Büroentwicklungen, die in Köln ebenfalls händierend nach Grundstücken suchen.

KLEINE UND MITTLERE GRÖSSEN GEFRAGT

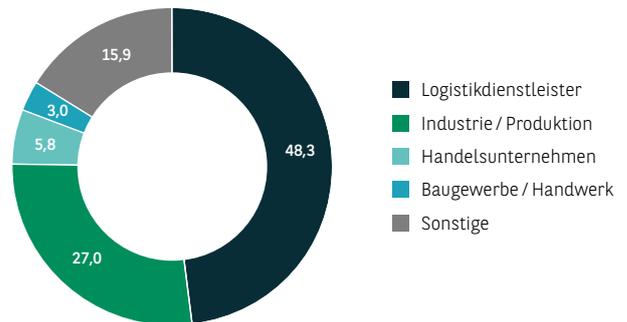
Da keine Großabschlüsse über 20.000 m² registriert wurden, haben sich mittelgroße Verträge zwischen 8.000 und 20.000 m² an die Spitze des Feldes gesetzt und steuern knapp 57 % bei. Damit liegen sie deutlich über ihrem langjährigen Schnitt, der sich auf rund ein Drittel beläuft. Eine wesentliche Stütze des Marktes stellen darüber hinaus erneut kleinere Flächen bis 5.000 m² dar. Mit einem Anteil von 38 % bewegen sie sich in etwa auf ihrem üblichen Niveau. Dass aber auch das kleinteilige Segment vom Angebotsengpass betroffen ist, zeigt sich daran, dass es absolut betrachtet ebenfalls ein relativ moderates Ergebnis erzielt.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN KÖLN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN KÖLN

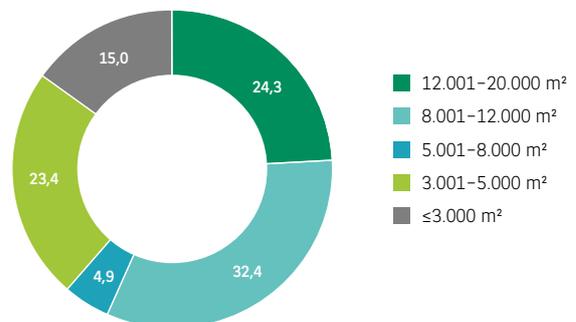
in %



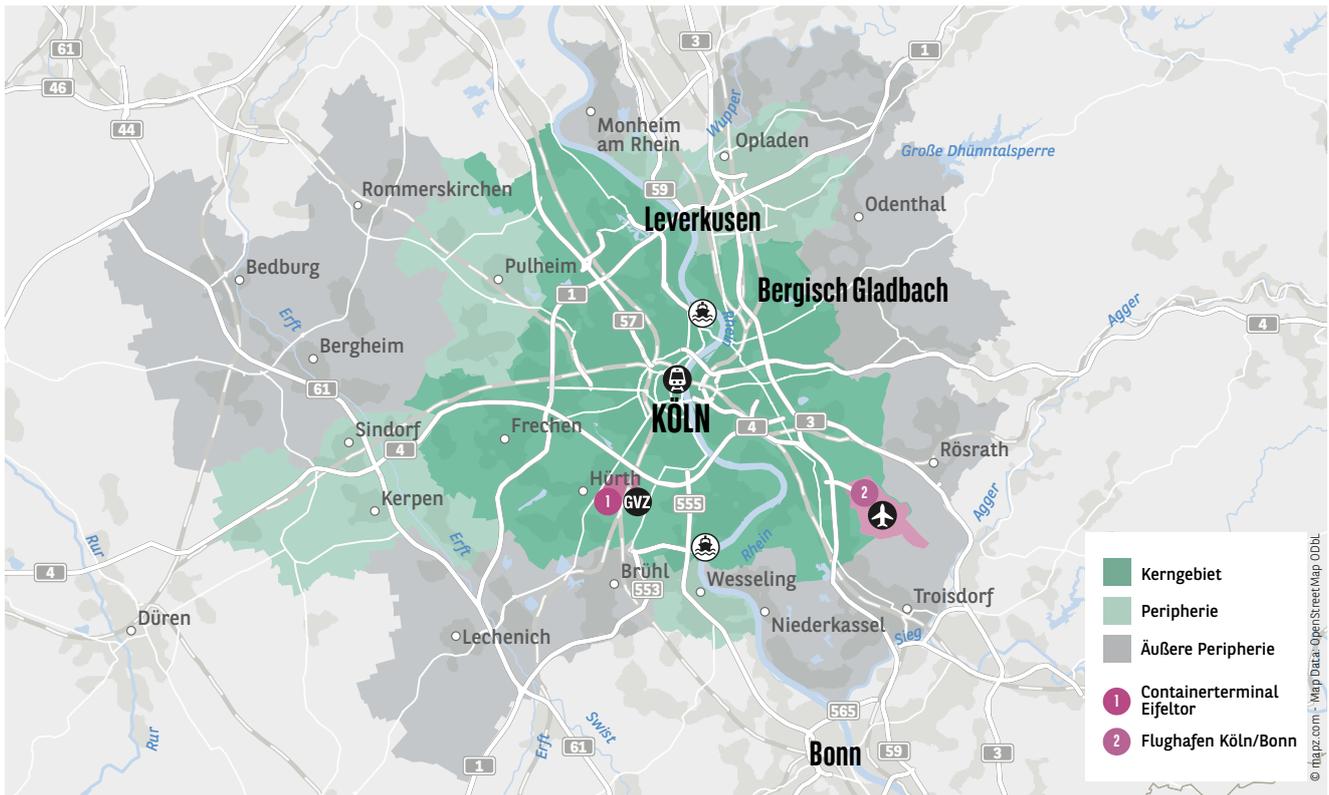
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN KÖLN

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019



➤ MIETEN IM AUFWIND

Der Wettbewerb um die wenigen verfügbaren Flächen spiegelt sich in der Mietpreisentwicklung wider. Im Vorjahresvergleich ist die Spitzenmiete um 6 % auf 5,40 €/m² gestiegen, und auch die Durchschnittsmiete hat um gut 2 % auf 4,45 €/m² angezogen. Unter strukturellen Marktaspekten ist außerdem darauf hinzuweisen, dass der in Köln ohnehin traditionell geringe Eigennutzeranteil noch einmal gesunken ist und nur noch bei gut 6 % liegt. Demgegenüber hat die Bedeutung von Neubaufächen spürbar zugenommen: Fast 57 % des Ergebnisses entfallen auf dieses Segment. Auch hier zeigt sich der Angebotsmangel, sodass viele Nutzer gezwungen sind, auf Neubauprojekte auszuweichen.

➤ PERSPEKTIVEN

Auch 2020 dürfte der Kölner Logistik- und Lagerflächenmarkt mit den gleichen strukturellen Vorzeichen zu leben bzw. zu kämpfen haben. Eine signifikante Ausweitung des Flächenangebots zeichnet sich aus heutiger Sicht nicht ab. Vor diesem Hintergrund dürfte erneut ein Teil der vorhandenen Nachfrage nicht bedient werden können. Deshalb wäre ein Umsatz im langjährigen Durchschnitt (200.000 m²) bereits als Erfolg zu werten. Ein deutlich besseres Resultat erscheint nur möglich, falls doch noch einige größere Neubauprojekte gestartet werden. Bei den Mietpreisniveaus ist aufgrund der übergeordneten Angebots- und Nachfrage- relation noch ein gewisses Aufwärtspotenzial erkennbar.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN KÖLN

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q3	Kerpen	Logistikdienstleister	17.000
Q4	Bedburg	Kurt Rothschild	17.000
Q4	Pulheim	Lebensmittelproduzent	10.000
Q4	Pulheim	DHL	10.000
Q3	Kerpen	Saint-Gobain-Gruppe	9.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT KÖLN

	2018	2019	Trend 2020
Höchstsmiete	5,10 €/m ²	5,40 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	4,35 €/m ²	4,45 €/m ²	↗
Flächenumsatz	225.000 m ²	140.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	10,6 %	6,2 %	↗
- davon Neubau	13,1 %	56,9 %	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

LEIPZIG

UNTERDURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS

Nachdem der Leipziger Markt für Logistik- und Lagerflächen 2018 ein Rekordjahr verzeichnet hatte, konnte 2019 nicht an dieses Ergebnis angeknüpft werden. Mit einem Flächenumsatz von 164.000 m² wurde der zehnjährige Schnitt um knapp 26 %, das Vorjahresergebnis sogar um rund 57 % verfehlt. Das Resultat ist insbesondere auf eine Ursache zurückzuführen: Im Vergleich zu den zurückliegenden umsatzstarken Jahren konnte kein Deal über 35.000 m² registriert werden. Für die bedeutendsten Abschlüsse 2019 sind ein Handels- und ein Produktionsunternehmen verantwortlich: Zum einen errichtet Rossmann im Industriegebiet Brehna an der A 9 ein Regionallager (26.000 m²). Zum anderen setzt ein Entwickler für ein Unternehmen aus der Automobilbranche ein Bauprojekt mit 23.000 m² in Großkugel um. Allgemein bleibt jedoch zu beachten, dass besonders in Flughafennähe sowie entlang der Achse von A 14 und A 9 die Nachfrage das Angebot von kurzfristig verfügbaren Bestandsflächen mit einer modernen Ausstattungsqualität deutlich übersteigt.

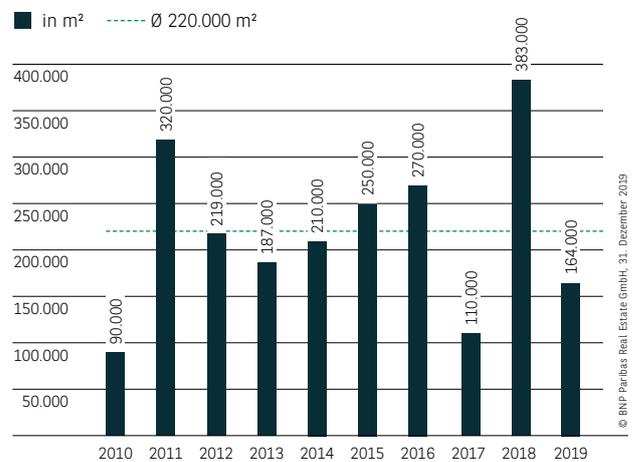
DREI BRANCHEN BESTIMMEN DAS ERGEBNIS

Der Flächenumsatz verteilt sich überraschend ausgewogen auf drei unterschiedliche Branchen. Wiederholt können sich Industrie-/Produktionsunternehmen mit einem Anteil von 35,5 % an die Spitze setzen. Fast gleichauf liegen Handelsunternehmen, sie tragen 34,5 % zum Resultat bei. Beide Nachfragegruppen leisteten damit im langjährigen Vergleich einen überdurchschnittlichen Umsatzanteil. Demgegenüber erzielen die Logistikdienstleister mit gut 26 % zwar ebenfalls ein wesentliches Resultat, jedoch liegt es deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt (44 %). Bedeutende Umsätze der Logistikdienstleister erbrachten die Eigennutzerdeals der Unternehmen Dematic (18.000 m²) sowie Schäflein (14.000 m²).

GROSSDEALS PRÄGEN DAS MARKTGESCHEHEN

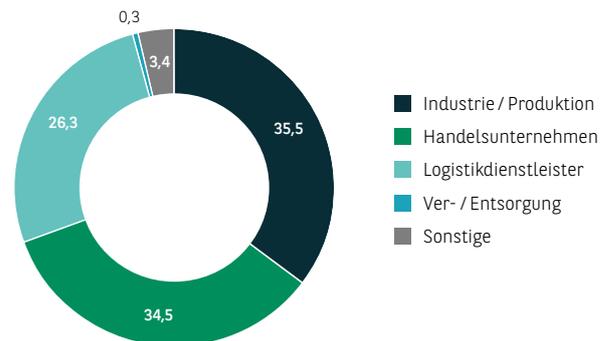
Da im Vergleich zu den Vorjahren kein Deal über 35.000 m² registriert wurde, ist die Umsatzbeteiligung der Segmente von 12.000 bis 20.000 m² sowie 20.000 bis 35.000 m² mit fünf Deals und einem Anteil von knapp 62 % besonders hoch. Einen im langjährigen Vergleich ungewöhnlich hohen Beitrag zum Flächenumsatz leisten Abschlüsse mit einem Volumen von 8.000 bis 12.000 m² (knapp 18 %). Dagegen steuern die üblicherweise stark vertretenen Verträge bis 8.000 m², vor allem aufgrund eines zu geringen Angebots, nur gut ein Fünftel bei.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN LEIPZIG



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN LEIPZIG

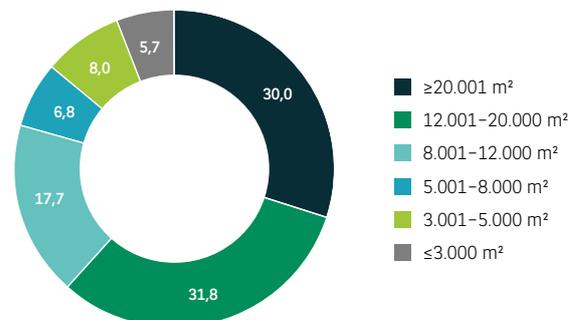
in %



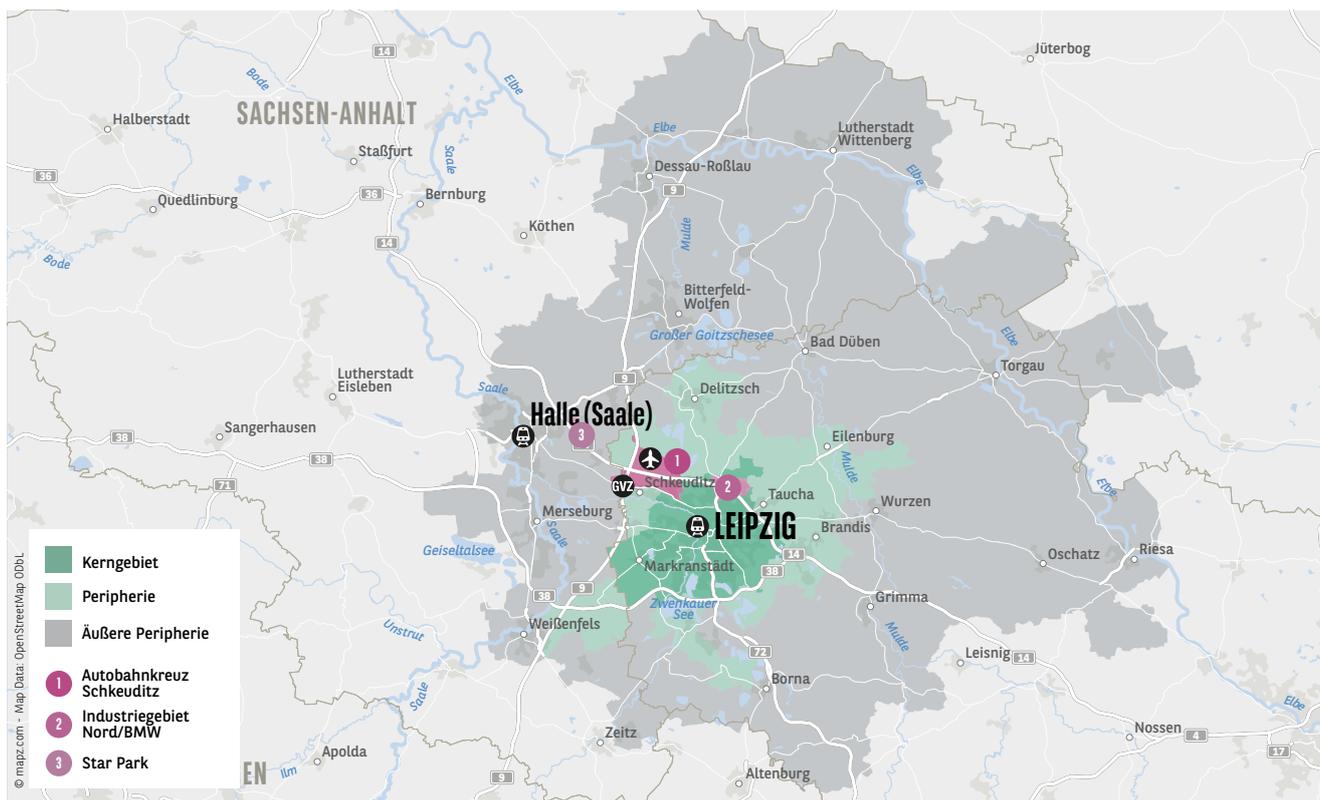
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN LEIPZIG

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019



WEITERHIN STABILE MIETPREISE

Im Jahresverlauf 2019 zeigten sich die Mieten für Lager- und Logistikflächen im Leipziger Marktgebiet stabil und notieren aktuell weiterhin bei 4,50 €/m² in der Spitze und 3,70 €/m im Durchschnitt. Die Spitzenmiete wird immer noch aufgrund der dort herrschenden Flächenknappheit in innerstädtischen Lagen oder in der Nähe des Flughafens und der Hochburgen der Automobilcluster erzielt. Im Gegensatz dazu stehen momentan alte Bestandsflächen, die nicht über eine moderne Ausstattung verfügen, unter Mietpreisdruck. Erfreulich ist die Mietentwicklung in den peripheren Lagen, die aufgrund ihrer verkehrsgünstigen Anbindung insbesondere von E-Commerce-Unternehmen zunehmend geschätzt werden.

PERSPEKTIVEN

Der Leipziger Logistikmarkt blickt auf ein Jahr mit einer verhaltenen Marktaktivität zurück, was hauptsächlich auf das Fehlen von großvolumigen Deals zurückzuführen ist. Dies ist jedoch nicht ungewöhnlich, da im Vorjahr eine Vielzahl von Großverträgen abgeschlossen wurde und folglich das Angebot aktuell geringer ist. Vor dem Hintergrund unterschiedlicher Neubauprojekte (z. B. die Entwicklung des Beiersdorf-Standorts im Industriegebiet Seehausen 2) in Verbindung mit einer allgemeinen konjunkturellen Aufwärtstendenz ist 2020 ein höherer Flächenumsatz wieder realistisch.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN LEIPZIG

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q1	Brehna	Rossmann	26.000
Q2	Kabelsketal	Automotive Cluster	23.000
Q1	Leipzig	Dematic	18.000
Q2	Kabelsketal	Schäfflein	14.000
Q4	Leipzig	Mobis Parts	10.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT LEIPZIG

	2018	2019	Trend 2020
Höchstmiete	4,50 €/m ²	4,50 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	3,70 €/m ²	3,70 €/m ²	➔
Flächenumsatz	383.000 m ²	164.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	20,5 %	45,7 %	↗
- davon Neubau	81,1 %	61,3 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

MÜNCHEN

NEUER REKORD DANK MEGADEAL

Der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt hat mit einem Flächenumsatz von 419.000 m² eine neue Bestmarke aufgestellt und das Vorjahresergebnis um 72 % übertroffen. Auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um knapp 43 % getoppt. Dieses auf den ersten Blick außergewöhnliche Ergebnis relativiert sich aber, wenn man berücksichtigt, dass rund 55 % des Umsatzes auf nur einen Abschluss zurückzuführen sind. Hierbei handelt es sich um eine 230.000 m² große Anmietung von KraussMaffei in Vaterstetten. Ohne diesen Sondereinfluss läge das Resultat unter der 200.000-m²-Marke und damit spürbar niedriger als in den letzten Jahren. Verantwortlich dafür ist zum einen der nach wie vor vorhandene Flächenengpass, der die Umsetzung vieler Gesuche erschwert. Zum anderen aber auch eine leicht rückläufige Nachfrage, die sich aufgrund der schwierigen Situation der Automobilindustrie vor allem bei den Zulieferern zeigt.

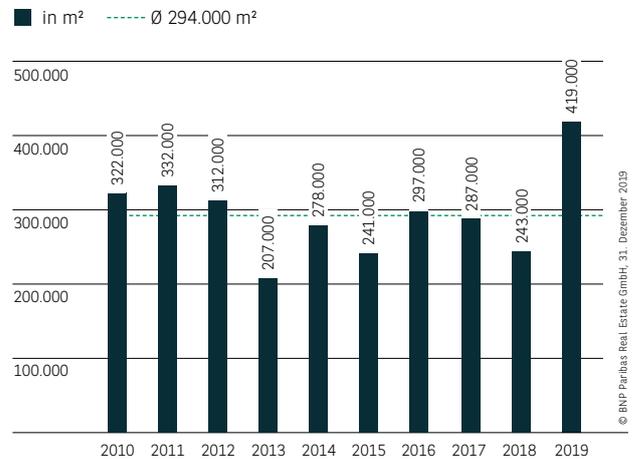
DREIVIERTEL ENTFALLEN AUF DIE INDUSTRIE

Die Branchenstatistik wird durch den KraussMaffei-Deal beherrscht, der Industrieunternehmen einen Anteil von 75 % beschert. Die relativen Umsatzbeiträge der beiden übrigen großen Nachfragegruppen fallen dementsprechend niedrig aus. Aber auch absolut betrachtet haben sowohl Handelsunternehmen als auch Logistikdienstleister weniger Umsatz beigesteuert. Vor allem die grundsätzlich sehr expansiven E-Commerce-Unternehmen tun sich nach wie vor schwer, Flächen und Grundstücke in zentralen Lagen mit entsprechender Kundennähe für die Last-Mile-Logistik zu finden. Und Logistiker sind aufgrund kaum verfügbarer Flächen im Stadtgebiet und im Speckgürtel immer häufiger gezwungen, in andere Regionen auszuweichen.

EINZELNE GRÖSSENKLASSEN LEGEN ZU

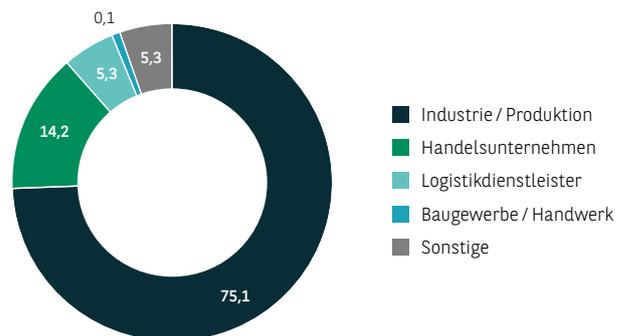
Dass über die Hälfte des Umsatzes auf die Klasse über 20.000 m² entfällt, ist vollständig auf den genannten Großabschluss zurückzuführen. Aber auch im traditionell für den Münchener Markt wichtigen kleinteiligen Segment bis 3.000 m² war die Nachfrage erneut lebhaft und erreicht einen Umsatzanteil von 13,5 %. Auf Rang drei folgen Verträge mit 5.000 bis 8.000 m² (10 %). Darüber hinaus konnte absolut betrachtet eine stärkere Beteiligung der Größenklassen von 3.000 bis 5.000 m² und zwischen 12.000 und 20.000 m² erfasst werden, auch wenn die Anteile mit knapp 9 % und gut 7 % auf den ersten Blick gering erscheinen.

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN MÜNCHEN



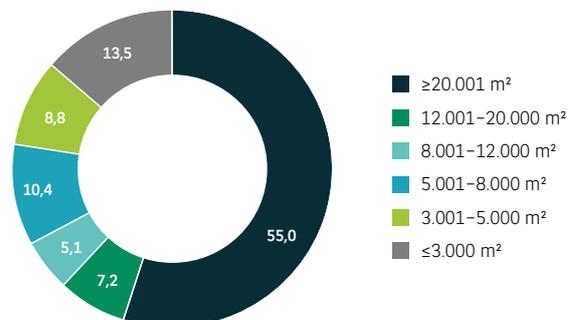
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN MÜNCHEN

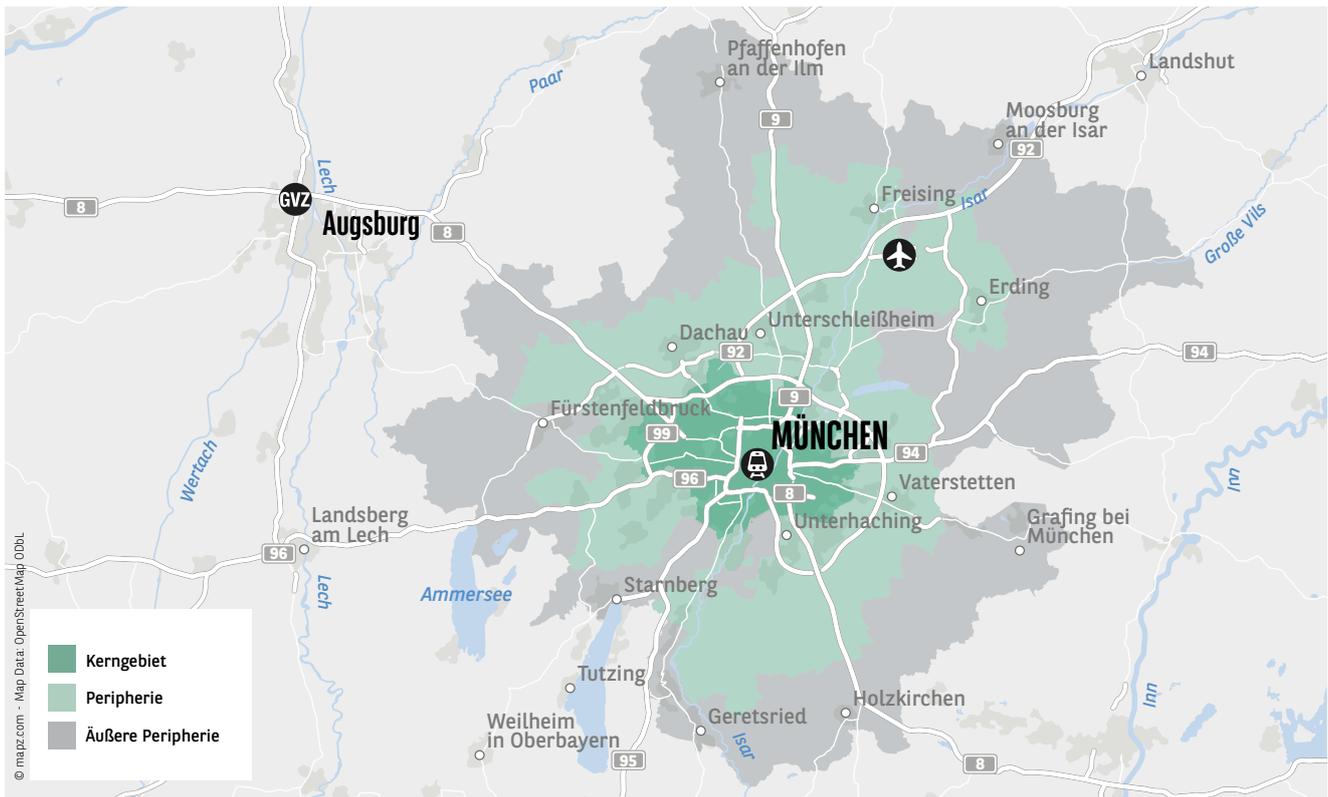
in %



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN MÜNCHEN

in %





MIETEN NOCH STABIL

Die Mietpreinsniveaus zeigen sich insgesamt noch stabil. Verantwortlich hierfür ist aber insbesondere auch die Tatsache, dass aufgrund des sehr begrenzten Grundstücksangebots nur wenige Neubaufächen mit entsprechend moderner Ausstattungsqualität auf den Markt kommen, die höhere Mieten rechtfertigen würden. Vor diesem Hintergrund liegt die Spitzenmiete unverändert bei 7 €/m². Nachdem sie 2018 aber nur für hochwertige Flächen in absoluten Top-Lagen realisiert wurde, wird sie mittlerweile aufgrund des Mangels an adäquaten Angeboten teilweise auch in schlechteren Lagen aufgerufen. Auch die Durchschnittsmiete notiert unverändert bei 6,10 €/m².

PERSPEKTIVEN

Die Nachfrage dürfte sich 2020 auf einem ähnlichen Niveau bewegen wie in den Vorjahren. Leichte Rückgänge, z. B. in der Automotivebranche, sollten durch andere Branchen wie den E-Commerce ausgeglichen werden. Deshalb erscheint ein Flächenumsatz im Schnitt der letzten Jahre aus heutiger Sicht das wahrscheinlichste Szenario zu sein. Am ausgeprägten Flächenengpass, der den Umsatz vor allem im großflächigen Segment zunehmend limitiert, wird sich voraussichtlich nichts ändern, da die wenigen Projektentwicklungen in der Regel bereits vor Fertigstellung vermietet sind. In Anbetracht dessen ist ein leichter Anstieg bei der Spitzenmiete nicht auszuschließen.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN MÜNCHEN

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q3	Vaterstetten	KraussMaffei	230.000
Q3	Weilheim i. OB	Xylem	15.000
Q1	Hohenbrunn	Handelsunternehmen	11.500
Q2	Odelzhausen	Noerpel-Gruppe	9.800
Q3	Weßling	Messring	7.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

	2018	2019	Trend 2020
Höchstsmiete	7,00 €/m ²	7,00 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	6,10 €/m ²	6,10 €/m ²	→
Flächenumsatz	243.000 m ²	419.000 m ²	→
- davon Eigennutzer	2,7 %	10,7 %	↗
- davon Neubau	39,0 %	69,3 %	↘

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

RUHRGEBIET

DRITTBESTES ERGEBNIS

Mit einem Flächenumsatz von 493.000 m² verfehlte der Logistik- und Lagerflächenmarkt des Ruhrgebiets zwar knapp das Vorjahresresultat (-6%), erzielte aber trotzdem das drittbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Dass 2019 ein gutes Jahr war, zeigt sich auch daran, dass der langjährige Durchschnitt um stolze 18% übertroffen werden konnte. Der klar erkennbare Aufwärtstrend der vergangenen Jahre hat sich somit nachhaltig fortgesetzt. Verantwortlich hierfür ist vor allem eine breit aufgestellte Nachfrage, was auch durch die Tatsache dokumentiert wird, dass sich der Flächenumsatz über das gesamte Marktgebiet verteilt. Zu den wichtigsten Abschlüssen gehörte neben zwei Eigennutzerttransaktionen von Edeka in Oberhausen (90.000 m²) und der Ferdinand Bilstein GmbH & Co. KG in Gelsenkirchen (45.000 m²) eine Anmietung des Handelsunternehmens L-Shop-Team GmbH in Unna über 53.500 m².

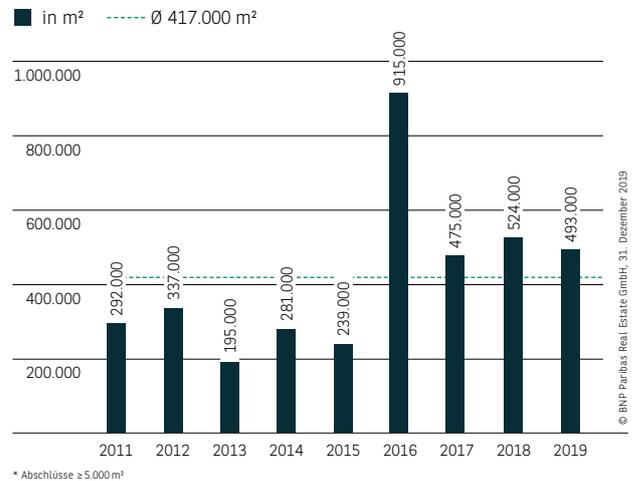
HANDEL TRÄGT DIE HÄLFTE BEI

Nach einem etwas schwächeren Ergebnis 2018 haben Handelsunternehmen 2019 wieder Fahrt aufgenommen und die Hälfte zum Gesamtumsatz beigetragen. Neben der bereits erwähnten Anmietung waren daran auch der Vertrag eines E-Commerce-Unternehmens über 15.800 m² in Unna sowie eine Vielzahl kleinerer und mittelgroßer Abschlüsse beteiligt. Die 2018 führenden Logistikdienstleister müssen sich mit Platz zwei begnügen, was einem Anteil von einem Viertel entspricht. Dass sie mit diesem Resultat spürbar hinter ihrem üblichen Anteil zurückbleiben, ist vor allem fehlenden Großverträgen geschuldet, die das Ergebnis noch ein Jahr zuvor gepusht hatten. Zulegen konnten demgegenüber Produktionsunternehmen, die mit 22% den besten Wert der letzten Jahre verzeichnen.

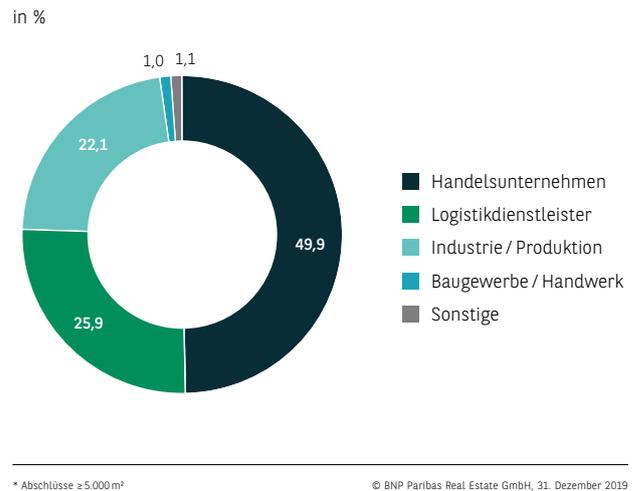
REGE NACHFRAGE IN ALLEN SEGMENTEN

Bemerkenswert ist vor allem, dass sich der Beitrag von Großabschlüssen über 20.000 m² nur auf vergleichsweise geringe 42% beläuft und damit spürbar niedriger liegt als in den letzten Jahren. Die Nachfrage richtete sich demzufolge auch stark auf kleine und mittelgroße Flächen. Unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass alle übrigen Größenklassen sowohl ihren relativen Umsatzanteil als auch das absolute Volumen steigern konnten. Das lebhaftes Marktgeschehen fußt damit auf einem breiten Fundament und ist nicht von wenigen Großdeals abhängig.

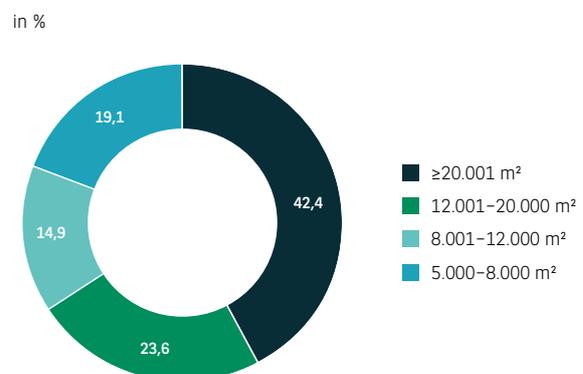
LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IM RUHRGEBIET*

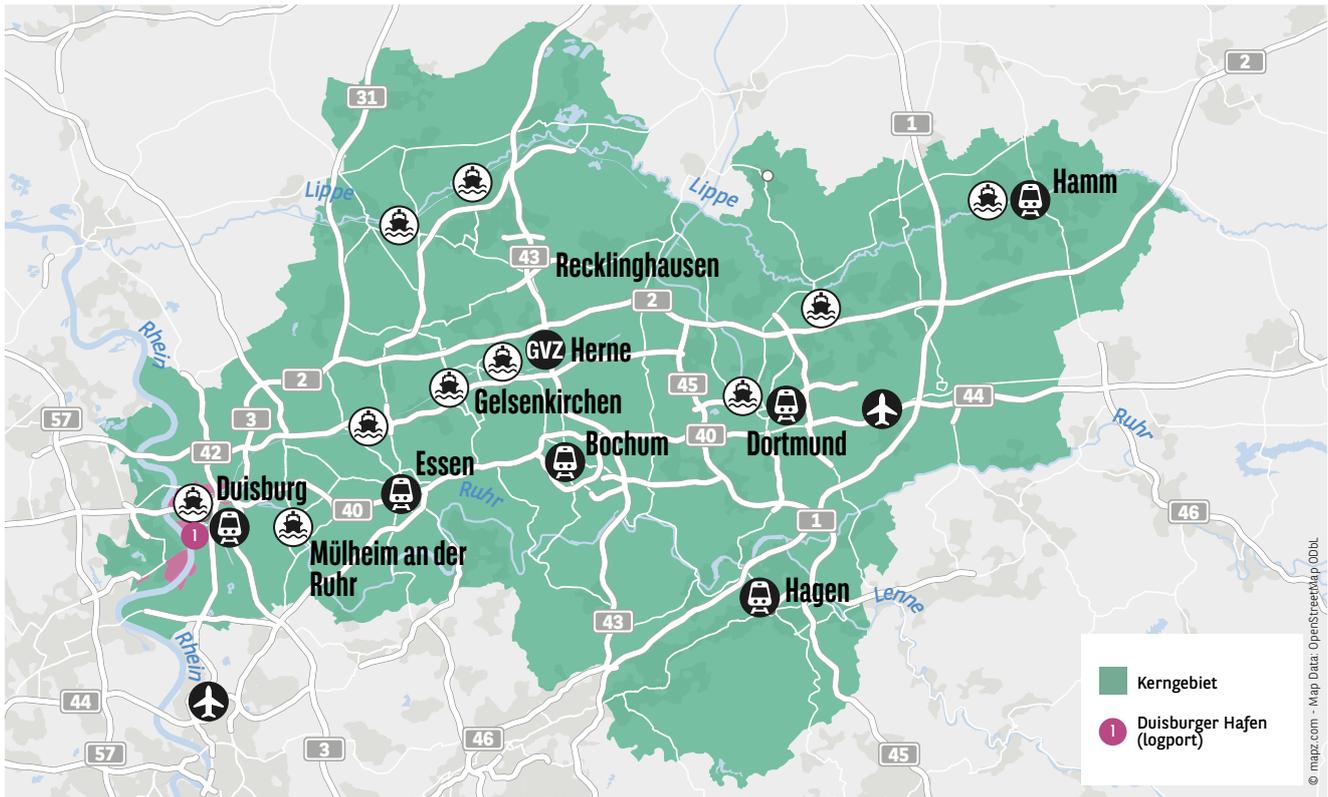


FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IM RUHRGEBIET*



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IM RUHRGEBIET





➤ **RELATIV HOHER NEUBAUANTEIL**

Der Neubauanteil liegt mit erneut knapp 57 % auf dem für das Ruhrgebiet traditionell hohen Niveau. Hierzu beigetragen haben unter anderem verfügbare Grundstücke, auf denen erst nach längeren Genehmigungsphasen große Projekte realisiert werden konnten. Da die Angebotssituation für Bauflächen jedoch weiterhin angespannt ist, könnte auch der Neubauanteil zukünftig stagnieren bzw. langfristig eher rückläufig sein. Die gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten wirken sich bereits jetzt auf die Mietpreislösungen aus, sodass die Spitzenmiete im Vergleich zu 2018 um 4 % auf 4,90 €/m² gestiegen ist. Erzielt wird sie nicht mehr nur in Duisburg, sondern zunehmend auch im mittleren und östlichen Ruhrgebiet.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Vor dem Hintergrund der breit aufgestellten Nachfrage und einer sich insgesamt etwas aufhellenden Konjunktur ist auch für 2020 von einem guten Logistikjahr auszugehen. Allerdings dürfte sich das Angebot im Laufe des Jahres etwas verringern, ohne dass ausgeprägte Engpasssituationen zu erwarten sind. Trotzdem werden Gesuche nach großen Flächen in vielen Fällen auf Neubauprojekte zurückgreifen müssen, sodass ein weiterer Anstieg der Miete wahrscheinlich ist. Ausgehend von einer wieder etwas stärkeren Beteiligung großer Verträge besteht darüber hinaus eine realistische Chance, 2020 die 500.000-m²-Marke wieder zu übertreffen.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IM RUHRGEBIET

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q3	Oberhausen	Edeka	90.000
Q2	Unna	L-Shop-Team	53.500
Q4	Gelsenkirchen	Ferdinand Bilstein	45.000
Q4	Werne	Imperial	20.300
Q1	Unna	E-Commerce-Unternehmen	15.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET*

	2018	2019	Trend 2020
Höchstmiete	4,70 €/m ²	4,90 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	3,90 €/m ²	4,10 €/m ²	→
Flächenumsatz	524.000 m ²	493.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	35,1 %	37,4 %	→
- davon Neubau	75,5 %	56,7 %	→

* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

STUTTGART

ANGEBOT BREMST FLÄCHENUMSATZ WEITER AUS

Der Stuttgarter Logistik- und Lagerflächenmarkt kann das grundsätzlich vorhandene Potenzial nach wie vor nicht vollständig umsetzen, sodass der Flächenumsatz mit 153.000 m² geringer ausfällt, als es aufgrund der guten und stabilen Nachfrage zu erwarten gewesen wäre. Das Ergebnis bleibt demzufolge knapp 17 % hinter dem Vorjahreswert zurück, und auch der mehrjährige Durchschnitt wird um fast 6 % verfehlt. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie das bereits seit Längerem viel zu geringe Angebot, das zum einen auf die besondere geografische Situation des Stuttgarter Kernmarkts zurückzuführen ist. Zum anderen ist der geringere Flächenumsatz aber auch der sehr restriktiven Flächenpolitik vieler Kommunen geschuldet. Dies wird auch dadurch unterstrichen, dass nicht nur in Stuttgart selbst, sondern auch an anderen bevorzugten Standorten, z. B. Böblingen, Sindelfingen oder Esslingen, kaum moderne Neubauf Flächen zur Verfügung stehen. Viele Unternehmen stehen deshalb zunehmend vor der Entscheidung, auf weiter entfernte Regionen, insbesondere im Dreieck Stuttgart-Karlsruhe-Rhein-Neckar, ausweichen zu müssen.

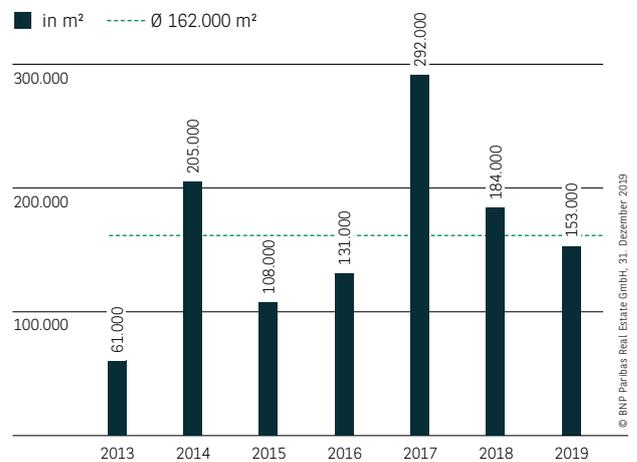
PRODUKTIONSUNTERNEHMEN KLARE NUMMER EINS

Aufgrund der Stuttgarter Wirtschaftsstruktur stellen Produktionsunternehmen traditionell das wichtigste Standbein der Nachfrage dar. Mit einem Umsatzanteil von 60 % haben sie diese außergewöhnliche Stellung auch 2019 behauptet. An erster Stelle zu nennen ist hier natürlich der Automobilsektor, der trotz schwieriger Zeiten weiterhin einen großen Flächenbedarf hat – nicht zuletzt, um die E-Mobilität ausbauen zu können. Da überrascht es nicht, dass der größte Abschluss von Daimler in Waiblingen getätigt wurde (42.000 m²). Auf Platz zwei folgen Handelsunternehmen mit 21 %, wozu ein Vertrag des Outdoor-Spezialisten Bergfreunde (9.900 m²) in Rottenburg beigetragen hat. Vervollständigt wird das Podium von Logistikdienstleistern, die knapp 15 % beisteuern.

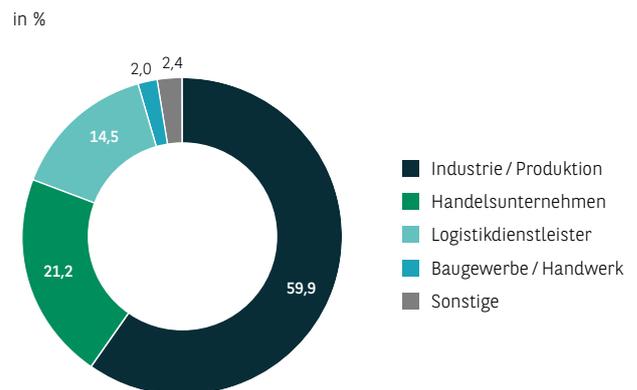
BREITE NACHFRAGESTREUUNG

Aufgrund der Daimleranmietung haben sich Großabschlüsse über 20.000 m² an die Spitze des Tableaus gesetzt und kommen auf knapp 28 % Umsatzanteil. Abgesehen von diesem Sonderfall verteilt sich das Resultat ausgesprochen homogen auf die übrigen Größenklassen, die jeweils zwischen 12 und 20 % zum Ergebnis beitragen. Die Tatsache, dass dabei gerade kleinere Verträge bis 3.000 m² mit rund 20 % die Spitzenposition einnehmen, unterstreicht die Aussage einer insgesamt sehr lebhaften Nachfrage.

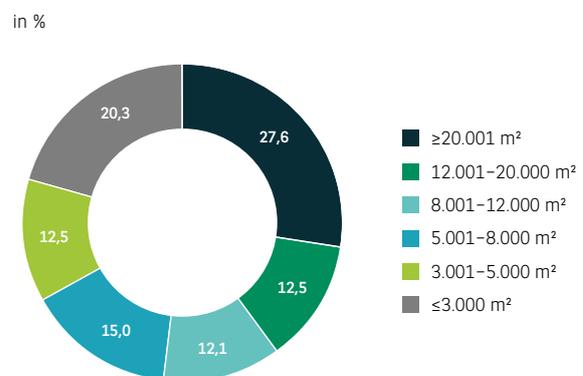
LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN STUTTGART

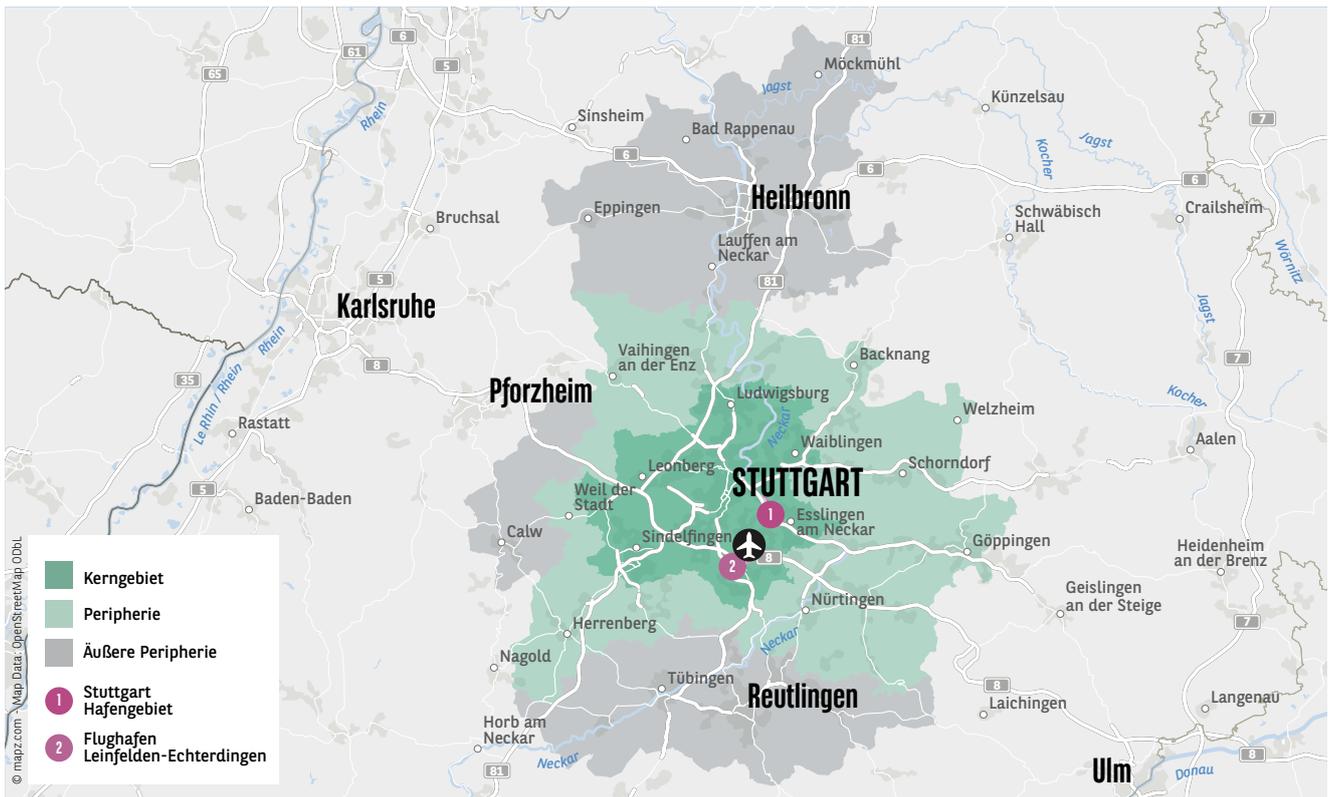


FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN STUTTGART



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN STUTTGART





➤ **GERINGER EIGENNUTZER- UND NEUBAUANTEIL**

Die sehr eingeschränkte Grundstücksverfügbarkeit für die Realisierung von Logistiknutzungen sowohl im Stuttgarter Kernmarkt als auch in vielen Gemeinden im erweiterten Marktgebiet zeigt sich auch bei den im bundesweiten Vergleich geringen Eigennutzer- und Neubauanteilen. Beide sind im Vergleich zu 2018 weiter gesunken. Auf Eigennutzer entfallen lediglich 16 %, und der Neubauanteil liegt mit 41 % spürbar niedriger als in vielen anderen Logistikregionen. Vor diesem Hintergrund verwundert es auch nicht, dass sich die enge Angebotssituation in der Mietpreisentwicklung niederschlägt. Demzufolge ist die Spitzenmiete in den letzten zwölf Monaten um 4 % auf 7 €/m² gestiegen, und auch die Durchschnittsmiete hat um knapp 2 % auf jetzt 5,40 €/m² angezogen.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Auch für 2020 zeichnet sich keine gravierende Änderung der grundsätzlichen Angebots- und Nachfragerelation ab. Der Markt wird weiter durch einen Angebotsengpass geprägt sein, der den Flächenumsatz limitieren dürfte. Demgegenüber steht eine voraussichtlich weiterhin gute Nachfrage, die bei einer insgesamt leicht anziehenden Konjunktur möglicherweise sogar noch etwas steigen könnte. Vor diesem Hintergrund wäre es schon als Erfolg anzusehen, wenn 2020 ein Flächenumsatz auf Vorjahresniveau realisiert werden würde.

BEDEUTENDE VERTRÄGE IN STUTTGART

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m ²)
Q2	Waiblingen	Daimler	42.000
Q1	Böblingen	Automobilhersteller	19.000
Q2	Rottenburg	Bergfreunde	9.900
Q1	Fellbach	MediOne medical	8.000
Q3	Reutlingen	Guadagno Transport & Logistik	7.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT STUTTGART

	2018	2019	Trend 2020
Höchstsmiete	6,70 €/m ²	7,00 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	5,30 €/m ²	5,40 €/m ²	↗
Flächenumsatz	184.000 m ²	153.000 m ²	↘
- davon Eigennutzer	39,5 %	16,3 %	↗
- davon Neubau	70,1 %	41,2 %	↘

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2019

5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

Deutsche Standorte

BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

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

01067 Dresden
Dr.-Külz-Ring 15
☎ +49 (0)351-79 67 57-300

40213 Düsseldorf
Breite Straße 22
☎ +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

50670 Köln
Im Klapperhof 3-5
☎ +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

40213 Düsseldorf
Breite Straße 22
☎ +49 (0)211-52 00-11 90

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
PORTUGAL
RUMÄNIEN
SINGAPUR
SPANIEN
TSCHECHIEN
UNGARN
VAE

Allianzpartner

DÄNEMARK
ESTLAND
FINNLAND
GRIECHENLAND
JERSEY
LETTLAND
LITAUEN
NORDIRLAND
NORWEGEN
ÖSTERREICH
PORTUGAL
SCHWEDEN
SCHWEIZ
SERBIEN
UNGARN
USA
ZYPERN



www.realestate.bnpparibas.de



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel