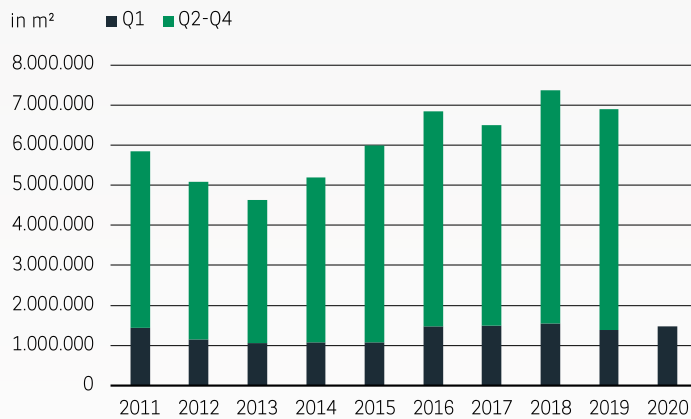




At a Glance **Q1 2020**

# LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

Lager- und Logistkflächenumsatz in Deutschland



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➤ **LOGISTIKMÄRKTE IN Q1 NOCH SEHR LEBHAFT**

Die Logistik- und Lagerflächenmärkte verzeichnen ein sehr lebhaftes Auftaktquartal 2020, in dem sich bislang weder das bereits 2019 deutlich geringere Wirtschaftswachstum noch Auswirkungen der Corona-Krise wirklich widerspiegeln. Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von gut 1,48 Mio. m² wurden das Vorjahresergebnis um knapp 8 % und der zehnjährige Schnitt sogar um gut 12 % übertroffen. Im langfristigen Vergleich entspricht dies dem drittbesten ersten Quartal aller Zeiten. Die übergeordneten Trends der Logistikwirtschaft, z. B. die weiter wachsende Bedeutung des E-Commerce und der City-Logistik, haben weiter Bestand und halten die Nachfrage tendenziell auf hohem Niveau, auch wenn diese natürlich von der generellen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst wird.

Lager- und Logistkflächenumsatz nach Regionen

	Q1 2019 in m²	Q1 2020 in m²	Veränderung in %
<b>Bedeutende Logistikmärkte</b>			
Berlin	101.000	74.000	-26,7%
Düsseldorf	37.000	52.000	40,5%
Frankfurt	114.000	74.000	-35,1%
Hamburg	69.000	103.000	49,3%
Köln	22.000	22.000	0,0%
Leipzig	35.000	24.000	-31,4%
München	42.000	48.000	14,3%
Stuttgart	34.000	49.000	44,1%
<b>Zwischensumme</b>	<b>454.000</b>	<b>446.000</b>	<b>-1,8%</b>
<b>Sonstige Standorte*</b>			
Ruhrgebiet	153.000	171.000	11,8%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	242.000	177.000	-26,9%
restliches Bundesgebiet	528.000	690.000	30,7%
<b>Zwischensumme</b>	<b>923.000</b>	<b>1.038.000</b>	<b>12,5%</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.377.000</b>	<b>1.484.000</b>	<b>7,8%</b>

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➤ **BALLUNGSRÄUME IN ETWA AUF VORJAHRESNIVEAU**

In den großen Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) wurden 446.000 m² Logistikfläche umgesetzt und damit knapp 2 % weniger als im Vorjahr. Das grundsätzliche Problem der Agglomerationen, nämlich ein zu geringes Flächenangebot (insbesondere im großflächigen Segment), zeigt sich daran, dass der zehnjährige Durchschnitt um rund 17 % verfehlt wurde. Zwischen den einzelnen Standorten gibt es aber erhebliche Unterschiede. Während Hamburg (103.000 m²; +49 %), Düsseldorf (52.000 m²; +41 %), Stuttgart (49.000 m²; +44 %) und München (48.000 m²; +14 %) zulegen konnten, zeigt sich der Kölner Markt mit 22.000 m² stabil. Rückgänge verzeichneten demgegenüber Berlin (74.000 m²; -27 %), Frankfurt (74.000 m²; -35 %) sowie Leipzig (24.000 m²; -31 %).

➤ **UMSATZ AUSSERHALB DER TOP-STANDORTE STEIGT**

Der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend steigender Umsätze außerhalb der großen Ballungsräume hat sich auch Anfang 2020 fortgesetzt. Insgesamt belief sich der Flächenumsatz hier auf knapp 1,04 Mio. m², womit nicht nur der Vorjahreswert um 12,5 % übertroffen, sondern auch ein neues Allzeithoch aufgestellt wurde. Ein neuer Rekordumsatz für das erste Quartal konnte auch im Ruhrgebiet beobachtet werden, wo 171.000 m² registriert wurden. Anders stellt sich die Situation in den 12 Logistik hubs dar, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert. Hier wurden nur 177.000 m² Umsatz erfasst, was einem Rückgang um 27 % entspricht. Ein Grund hierfür ist sicherlich darin zu sehen, dass auch die klassischen Ausweichstandorte außerhalb der Top-Städte mittlerweile häufiger mit einem nicht mehr ausreichenden Flächenangebot konfrontiert sind und vergleichbaren Problemen gegenüberstehen wie die großen Hubs.

\* Abschlüsse ≥5000 m²

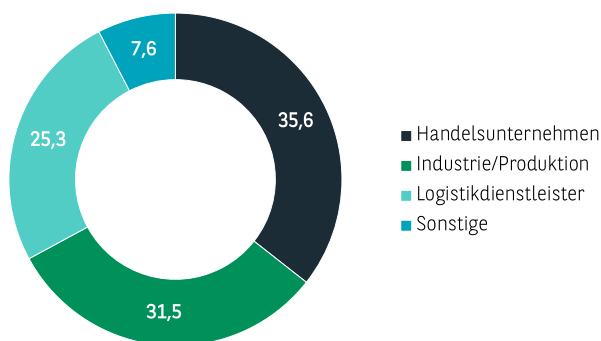
**Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland**

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	1.377.000 m <sup>2</sup>	1.484.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	34,1 %	39,9 %	➔
- davon Neubau	66,8 %	73,0 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

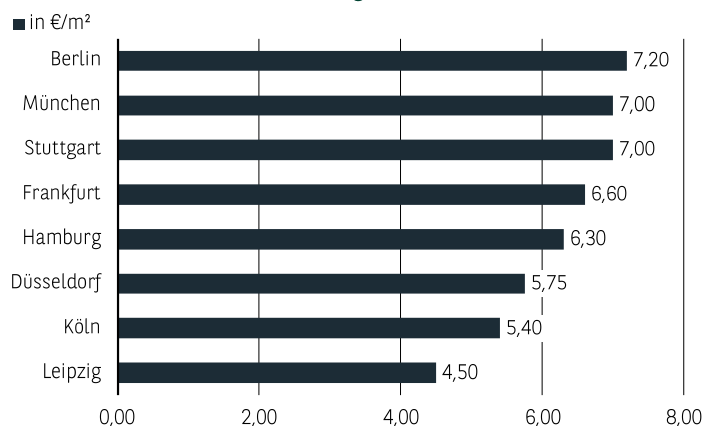
**Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020**

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

**Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten Q1 2020**



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

**Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2020**

Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Böttcher	Zöllnitz	90.000
E-Commerce-Unternehmen	Hammersbach	37.500
E-Commerce-Unternehmen	Witten	35.000
Handelsunternehmen	Duisburg	34.000
Euziel International	Werne	32.900

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

**NEUBAUFLÄCHEN MIT REKORDANTEIL**

Aufgrund der angespannten Angebotssituation in den großen Logistikagglomerationen hat sich der Trend, dass mehr und mehr Nutzer auf andere Standorte ausweichen und sich dort in eigens für sie errichteten Objekten sowie in spekulativen Projekten ansiedeln, verstärkt. Als Indiz hierfür kann der Neubauanteil herangezogen werden, der sich im ersten Quartal auf 73 % beläuft und damit einen neuen Rekordwert markiert. In vielen der großen Ballungsräume liegt der entsprechende Anteil aufgrund fehlender oder teurer Grundstücke aber spürbar darunter. In dieser Situation kommt die Ausweichbewegung auf andere Lagen deutlich zum Ausdruck. Unterstrichen wird diese Einschätzung auch dadurch, dass der Eigennutzeranteil am Gesamtumsatz mit 40 % weiterhin auf einem hohen Niveau liegt.

**NACHFRAGE AUS ALLEN BRANCHENGRUPPEN**

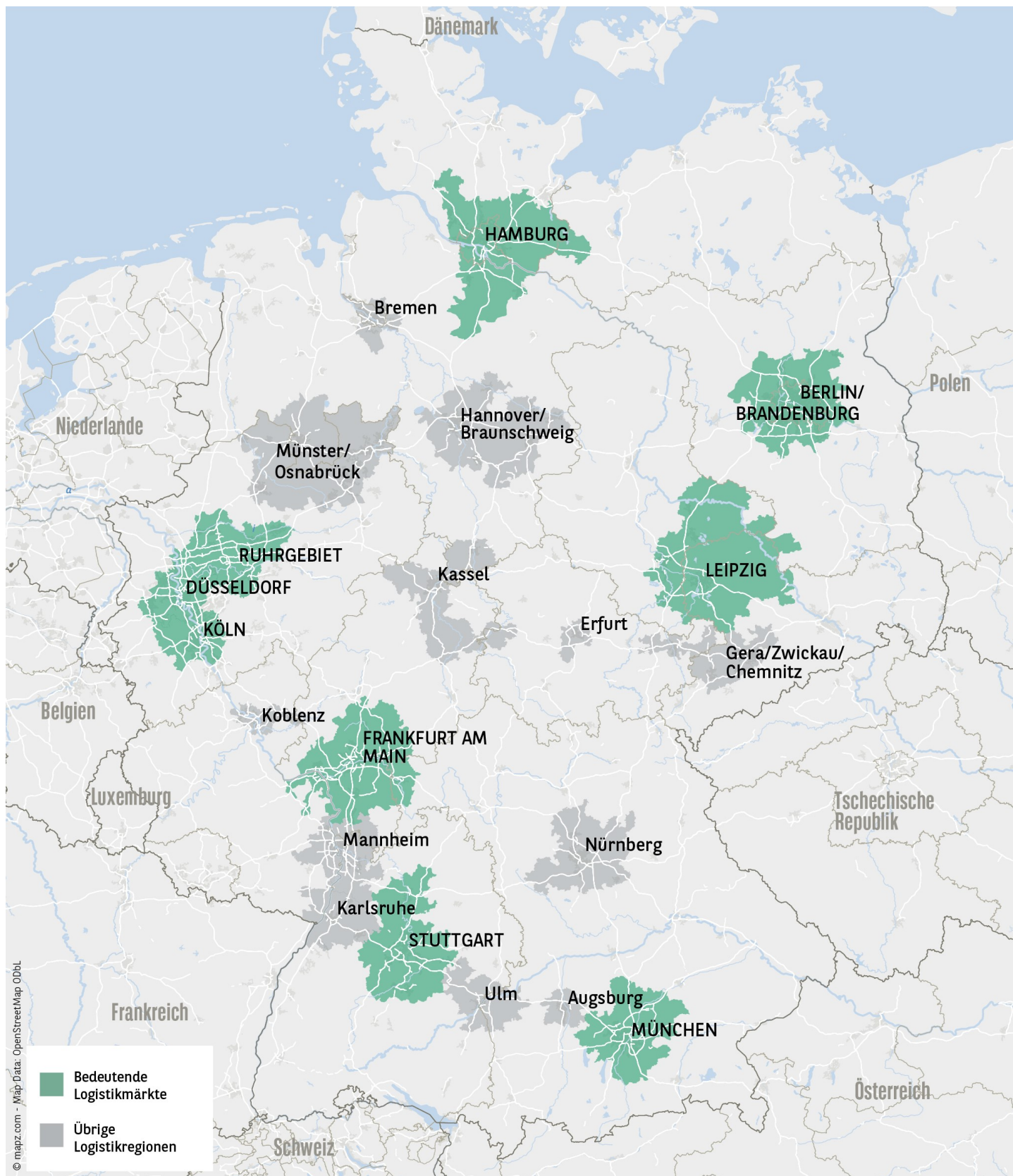
Der sehr gute Flächenumsatz basiert auf einer breiten Nachfragebasis, an der alle Branchengruppen umfangreich beteiligt waren. An die Spitze gesetzt haben sich erneut Handelsunternehmen, die knapp 36 % zum Ergebnis beisteuern und an ihren nachhaltigen Aufwärtstrend anknüpfen. Industrieunternehmen, die sich im Vorjahreszeitraum noch ein Kopf-an-Kopf-Rennen mit dem Handel geliefert hatten, belegen mit 31,5 % den zweiten Platz und erzielen damit ebenfalls ein leicht überdurchschnittliches Resultat. Auf Vorjahresniveau, aber etwas unter ihrem langjährigen Schnitt bewegen sich Logistikdienstleister, die für ein Viertel des Flächenumsatzes verantwortlich zeichnen. Hierbei ist nicht auszuschließen, dass gerade Logistiker möglicherweise die ein oder andere Anmietung verschoben haben, um die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung abzuwarten.

**MIETPREISE UNVERÄNDERT**

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde noch nicht signifikant durch die Corona-Krise beeinflusst. Nicht zuletzt, da viele, vor allem größere Verträge, bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen. In den bedeutenden Standorten liegen sie damit auf dem gleichen Niveau wie Ende 2019. Am teuersten ist weiterhin Berlin, wo die Spitzenmiete in den zentralen Top-Lagen aktuell bei 7,20 €/m<sup>2</sup> notiert. In München und Stuttgart sind 7,00 €/m<sup>2</sup> anzusetzen, in Frankfurt 6,60 €/m<sup>2</sup> und in Hamburg 6,30 €/m<sup>2</sup>. Unter 6 € sind in Düsseldorf (5,75 €/m<sup>2</sup>), Köln (5,40 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig (4,50 €/m<sup>2</sup>) zu verzeichnen.

**PERSPEKTIVEN**

In welchem Umfang sich die Corona-Krise letztendlich auf die Entwicklung des Logistikmarkts auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös quantifizierbar. Während einerseits zu erwarten ist, dass Mietgesuche sowie Investitionen von einzelnen Unternehmen teilweise verschoben werden, reagieren viele Logistiker und Handelsunternehmen aktuell in Rekordzeit auf die sich durch die Krise ändernden Rahmenbedingungen und suchen zusätzliche Flächen. Sowohl bezüglich des Flächenumsatzes als auch der Mieten bleibt die weitere Entwicklung also abzuwarten. Unbestritten scheint aber zumindest aus heutiger Sicht, dass eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass die Logistikmärkte weniger stark von negativen Auswirkungen betroffen sein werden als andere Immobilienklassen.



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: 31.03.2020

**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](http://www.realstate.bnpparibas.de)