

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistikmarkt-Zahlen zum 1. Quartal 2020

Deutsche Logistikmärkte im ersten Quartal 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. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Im langfristigen Vergleich entspricht dies dem drittbesten ersten Quartal aller Zeiten. Die übergeordneten Trends der Logistikwirtschaft, wie zum Beispiel 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“, sagt Christopher Raabe, Managing Director und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH.

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



PRESSEMITTEILUNG

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 Logistikhubs 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.

Neubauf Flächen 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.

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.



PRESSEMITTEILUNG

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 €/m² notiert. In München und Stuttgart sind 7,00 €/m² anzusetzen, in Frankfurt 6,60 €/m² und in Hamburg 6,30 €/m². Unter 6 € sind in Düsseldorf (5,75 €/m²), Köln (5,40 €/m²) und Leipzig (4,50 €/m²) 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“, so Bastian Hafner, Head of Logistics & Industrial Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH.

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: www.realestate.bnpparibas.com

Real Estate for a changing world

PRESSEMITTEILUNG

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: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com

Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

