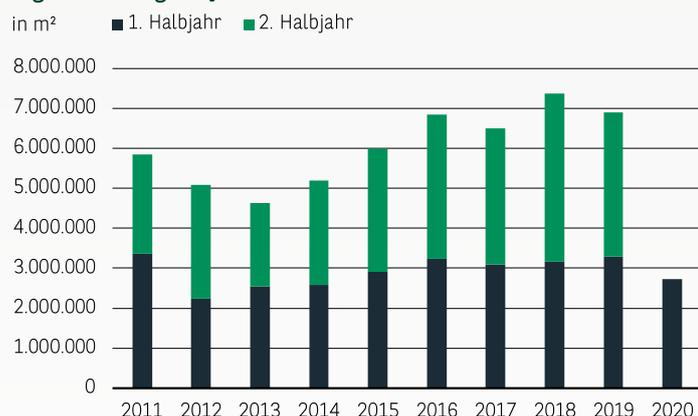




At a Glance **Q2 2020**

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

Lager- und Logistkflächenumsatz in Deutschland



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Lager- und Logistkflächenumsatz nach Regionen

	1. Hj. 2019 in m ²	1. Hj. 2020 in m ²	Veränderung in %
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	270.000	131.000	-51,5%
Düsseldorf	76.000	70.000	-7,9%
Frankfurt	259.000	231.000	-10,8%
Hamburg	145.000	141.000	-2,8%
Köln	57.000	49.000	-14,0%
Leipzig	116.000	207.000	+78,4%
München	95.000	106.000	+11,6%
Stuttgart	72.000	65.000	-9,7%
Zwischensumme	1.090.000	1.000.000	-8,3%
Sonstige Standorte*			
Ruhrgebiet	262.000	290.000	+10,7%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	648.000	425.000	-34,4%
restliches Bundesgebiet	1.297.000	1.013.000	-21,9%
Zwischensumme	2.207.000	1.728.000	-21,7%
Gesamtsumme	3.297.000	2.728.000	-17,3%

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

* Abschlüsse ≥ 5000 m²

MARKTGESCHEHEN IN Q2 SPÜRBAR VERHALTENER

Nachdem die deutschen Logistik- und Lagerflächenmärkte noch sehr lebhaft in das Jahr gestartet sind, ist das Marktgeschehen bedingt durch die Corona-Krise im zweiten Quartal erwartungsgemäß deutlich verhaltener gewesen. So ist es wenig überraschend, dass der aktuell registrierte bundesweite Flächenumsatz von 2,73 Mio. m² das schwächste Halbjahresergebnis seit 2014 markiert und gut 17 % unter dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr liegt. Der Blick auf den langjährigen Vergleich verrät allerdings, dass es sich hierbei weniger um einen Einbruch des gesamten Marktes, als viel mehr um eine Delle in den Umsatzzahlen handelt: So wurde der 10-Jahresdurchschnitt um gerade einmal etwa 6 % unterschritten. Zurückzuführen ist dies darauf, dass zwar besonders exportorientierte Branchen die Krise mit voller Wucht zu spüren bekommen haben, diese Verluste in der Gesamtbetrachtung jedoch von den übergeordneten Trends der Logistikwirtschaft, etwa der wachsenden Bedeutung des E-Commerce, in weiten Teilen ausgeglichen werden.

DIFFERENZIIERTES BILD IN DEN BALLUNGSRÄUMEN

In den großen Märkten wurden 1 Mio. m² Logistikflächen umgesetzt und damit gut 8 % weniger als im Vorjahr. Da sich die konjunkturellen Unsicherheiten insbesondere sektorenspezifisch bemerkbar machen, gibt es naturgemäß jedoch auch zwischen den einzelnen Standorten erhebliche Unterschiede. Während Berlin (131.000 m²; -51,5 %), Düsseldorf (70.000 m²; -8 %), Frankfurt (231.000 m²; -11 %), Köln (49.000 m²; -14 %) und Stuttgart (65.000 m²; -10 %) teilweise massive Rückgänge verzeichnen, konnten München (106.000 m²; +12 %) und insbesondere Leipzig (207.000 m²; +78 %) sogar deutlich zulegen. Der Hamburger Markt zeigt sich zum Vorjahr nahezu stabil (141.000 m²; -2,8 %), wobei das zweite Quartal für sich genommen dort das schwächste seit der Finanzmarktkrise 2008 war.

RUHRGEBIET MIT STARKEM ERGEBNIS

Der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend steigender Umsätze außerhalb der großen Ballungsräume hat im Laufe des zweiten Quartals ein jähes Ende gefunden. Mit insgesamt 1,73 Mio. m² wurde der Vorjahreswert um mehr als ein Fünftel unterschritten. Einzig das Ruhrgebiet bildet hier eine Ausnahme. Insbesondere getrieben durch Abschlüsse von Handelsunternehmen konnte dort das zweitbeste Halbjahresergebnis aller Zeiten erzielt werden. Mit einem Minus von 34 % war der Einschnitt besonders in den 12 Logistikhubs, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert, spürbar.

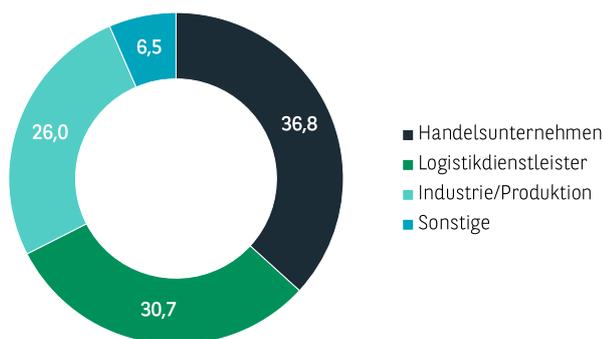
Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	3.297.000 m ²	2.728.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	45,2 %	37,5 %	→
- davon Neubau	70,2 %	72,4 %	→

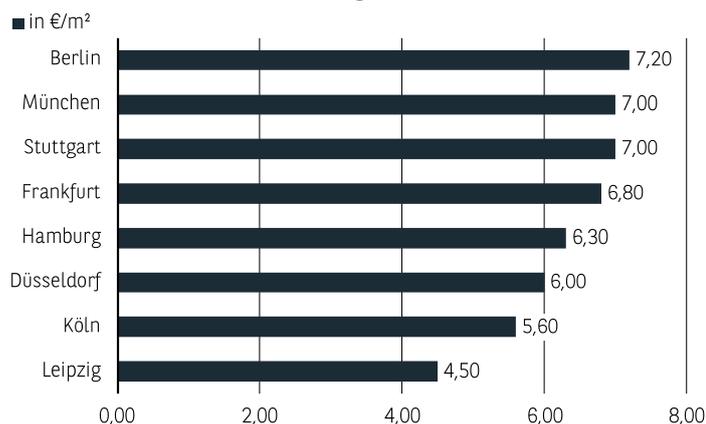
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020

in %



Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten 1. Halbjahr 2020



Bedeutende Vertragsabschlüsse 1. Halbjahr 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q1	Böttcher	Zöllnitz	90.000
Q2	E-Commerce-Unternehmen	Großkugel	74.000
Q2	Handelsunternehmen	Bremen	60.000
Q2	DSV	Duisburg	54.000
Q2	LIDL	Erlensee	50.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

NEUBAUTEN DOMINIEREN DEN FLÄCHENUMSATZ

Trotz der im zweiten Quartal etwas abgeflachten Nachfrage hat sich nichts an dem Umstand geändert, dass in nahezu allen Märkten große zusammenhängende Bestandsflächen mit adäquatem Standard Mangelware sind. Immer mehr Nutzer sind daher auf Built-to-suit-Lösungen angewiesen, die entweder angemietet oder selbst in das Eigentum übernommen werden. Darüber hinaus gewinnen insbesondere im nahen Umfeld der großen Logistikagglomerationen seit einigen Jahren auch spekulative Projektentwicklungen sukzessive an Bedeutung. Mit aktuell 72 % liegt die Neubauquote daher nur hauchzart um einen Prozentpunkt unter ihrem Bestwert aus 2016. Die eng mit dem Neubauanteil korrelierende Eigennutzerquote liegt mit 37,5 % ebenfalls erneut auf einem hohen Niveau.

INDUSTRIEUNTERNEHMEN MIT VERHALTENER NACHFRAGE

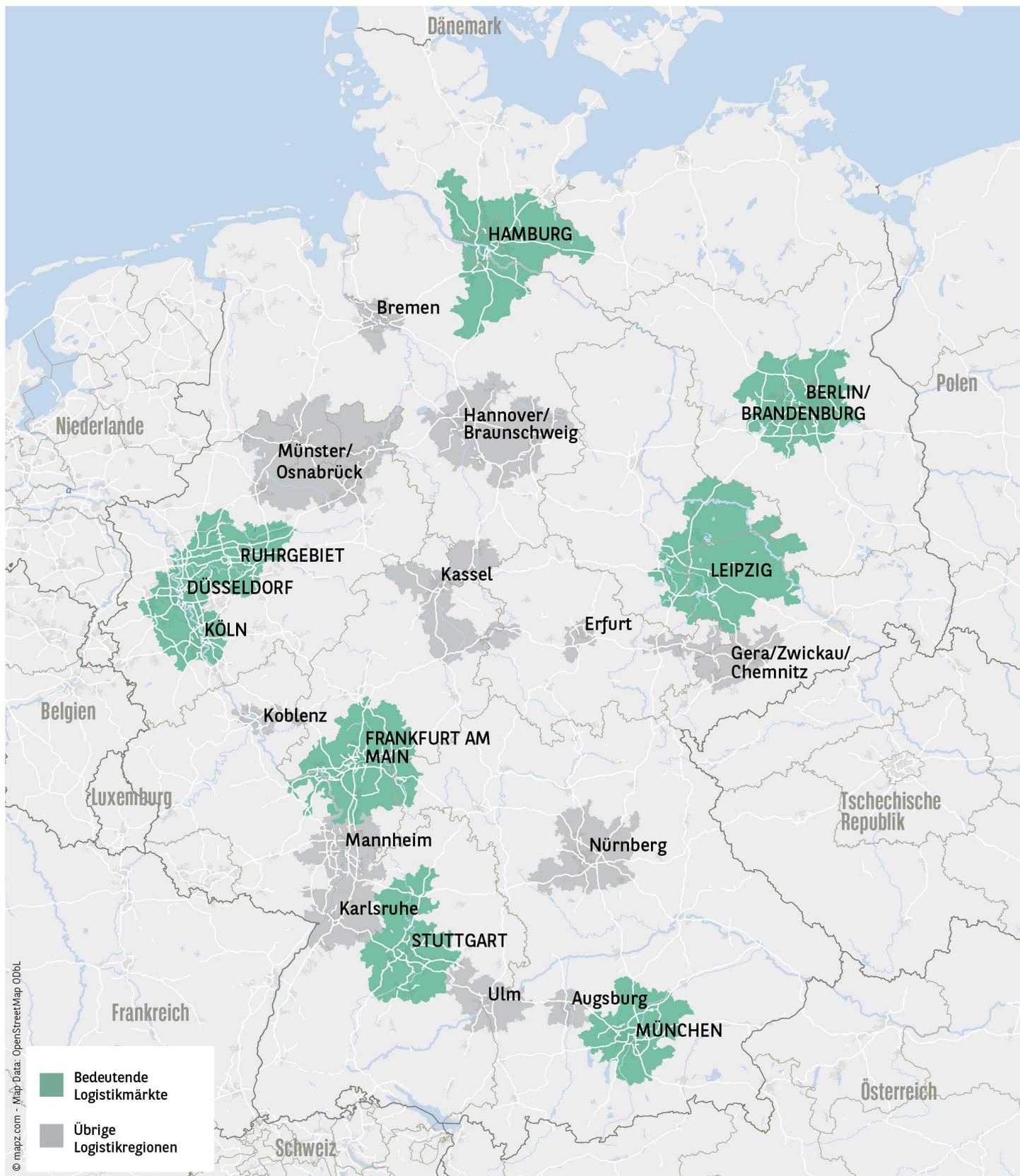
Die aktuelle Verteilung des Flächenumsatzes auf die Branchengruppen verdeutlicht sehr gut, wie unterschiedlich sich der coronabedingte Wirtschaftsabschwung auf einzelne Sektoren ausgewirkt hat. So stehen, getrieben durch den Onlinehandel sowie generell durch Versorger des kurzfristigen Warenbedarfs, die Handelsunternehmen mit 37 % an der Spitze des Rankings. Der Flächenumsatz von 1 Mio. m² in diesem Segment kann sich dabei durchaus mit dem aus vor Corona-Zeiten messen bzw. liegt sogar auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Auch die Logistiker erzielen mit anteilig 31 % ein respektables Ergebnis. Demgegenüber stoppten zu den Hochzeiten des wirtschaftlichen Lockdowns in vielen Produktionsunternehmen die Maschinen, sodass viele Expansionspläne aus der Branche erst einmal „on hold“ gesetzt wurden. Mit nur 26 % erzielen sie daher auch ein deutlich unterdurchschnittliches Ergebnis. Noch drastischer fällt das Urteil aus, wenn man nur das zweite Quartal betrachtet, wo sie gerade einmal 240.000 m² beisteuerten.

MIETEN ZEIGEN SICH UNBEEINDRUCKT VON DER KRISE

Trotz der im zweiten Quartal spürbar verhalteneren Nachfrage ist bei den Mieten bislang keine Abwärtsbewegung erkennbar. Im Gegenteil: Durch den jahrelangen Nachfrageüberhang sind in nahezu allen großen Standorten die Bestände überwiegend vermietet, sodass Interessenten vermehrt auf Neubauten zurückgreifen müssen. Dies führt dazu, dass in Frankfurt (6,80 €/m²; +3 %), Düsseldorf (6,00 €/m²; +4 %) und Köln (5,60 €/m²; +4 %) die Höchstmiete sogar zugelegt hat. An den übrigen Standorten blieb sie jeweils stabil, wobei Berlin mit 7,20 €/m² weiterhin am teuersten ist. In München und Stuttgart sind 7,00 €/m², in Hamburg 6,30 €/m² und in Leipzig 4,50 €/m² anzusetzen.

PERSPEKTIVEN

Die Corona-Krise hat auch auf den Logistikmärkten zu spürbaren Verwerfungen geführt, wenngleich einige bestehende Entwicklungstrends, wie der Siegeszug des Onlinehandels, sogar noch beschleunigt wurden. Aber auch in anderen Branchen ist das Sentiment mittlerweile wieder deutlich positiver und eine V-förmige Erholung der Konjunktur vorausgesetzt, ist eine zügige Normalisierung des Marktgeschehens wahrscheinlich. Aus heutiger Sicht erscheint daher zum Jahresende ein Ergebnis im langjährigen Schnitt von etwa 6 Mio. m² im Bereich des Möglichen.



At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2020

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.realestate.bnpparibas.de