

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Zahlen zum Logistikmarkt für das 1. Halbjahr 2020

### **Marktgeschehen auf den deutschen Logistikmärkten im zweiten Quartal spürbar verhaltener**

*Der aktuell registrierte bundesweite Flächenumsatz von 2,73 Mio. m<sup>2</sup> markiert das schwächste Halbjahresergebnis seit 2014 und liegt gut 17 % unter dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr. Der Blick auf den langjährigen Vergleich verrät allerdings, dass es sich hierbei weniger um einen Einbruch des gesamten Marktes, als vielmehr um eine Delle in den Umsatzzahlen handelt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„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. m<sup>2</sup> das schwächste Halbjahresergebnis seit 2014 markiert und gut 17 % unter dem Rekordergebnis aus dem Vorjahr liegt“, sagt Christopher Raabe, Managing Director und Head of Logistics & Industrial bei BNP Paribas Real Estate Deutschland. Der Blick auf den langjährigen Vergleich verrät allerdings, dass es sich hierbei weniger um einen Einbruch des gesamten Marktes, als vielmehr 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.

In den großen Märkten wurden 1 Mio. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>; -51,5 %), Düsseldorf (70.000 m<sup>2</sup>; -8 %), Frankfurt (231.000 m<sup>2</sup>; -11 %), Köln



## PRESSEMITTEILUNG

(49.000 m<sup>2</sup>; -14 %) und Stuttgart (65.000 m<sup>2</sup>; -10 %) teilweise massive Rückgänge verzeichnen, konnten München (106.000 m<sup>2</sup>; +12 %) und insbesondere Leipzig (207.000 m<sup>2</sup>; +78 %) sogar deutlich zulegen. Der Hamburger Markt zeigt sich zum Vorjahr nahezu stabil (141.000 m<sup>2</sup>; -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. m<sup>2</sup> 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.

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. m<sup>2</sup> in diesem Segment kann sich dabei durchaus mit dem aus vor Corona-Zeiten messen bzw. liegt sogar auf



## PRESSEMITTEILUNG

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 m<sup>2</sup> beisteuerten.

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 abvermietet, sodass Interessenten vermehrt auf Neubauten zurückgreifen müssen. Dies führt dazu, dass in Frankfurt (6,80 €/m<sup>2</sup>; +3 %), Düsseldorf (6,00 €/m<sup>2</sup>; +4 %) und Köln (5,60 €/m<sup>2</sup>; +4 %) die Höchstmiete sogar zugelegt hat. An den übrigen Standorten blieb sie jeweils stabil, wobei Berlin mit 7,20 €/m<sup>2</sup> weiterhin am teuersten ist. In München und Stuttgart sind 7,00 €/m<sup>2</sup>, in Hamburg 6,30 €/m<sup>2</sup> und in Leipzig 4,50 €/m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> im Bereich des Möglichen“, fasst Bastian Hafner, Head of Logistics & Industrial Advisory, die weiteren Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://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 2019 einen Umsatz von 1,01 Mrd. €. Das Unternehmen ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)

Real Estate for a changing world

#### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel**

Frankfurt, 21. Juli 2020

## PRESSEMITTEILUNG

**Pressekontakt:**

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

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

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



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel