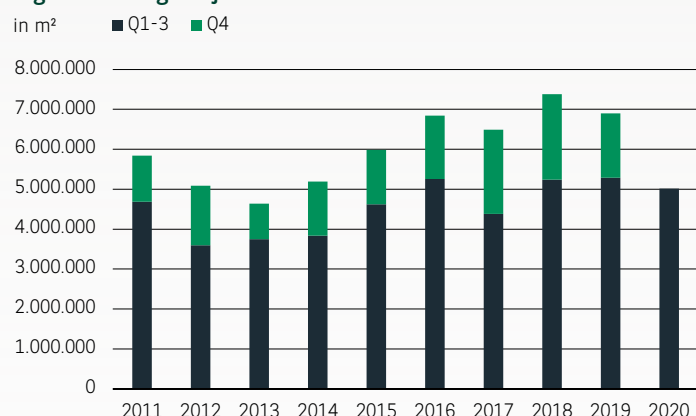




At a Glance **Q3 2020**

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



Lager- und Logistikflächenumsatz nach Regionen

	Q1-3 2019 in m²	Q1-3 2020 in m²	Veränderung in %
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	385.000	294.000	-23,6%
Düsseldorf	108.000	94.000	-13,0%
Frankfurt	364.000	333.000	-8,5%
Hamburg	241.000	340.000	+41,1%
Köln	88.000	102.000	+15,9%
Leipzig	123.000	231.000	+87,8%
München	391.000	166.000	-57,5%
Stuttgart	148.000	101.000	-31,8%
Zwischensumme	1.848.000	1.661.000	-10,1%
Sonstige Standorte*			
Ruhrgebiet	382.000	468.000	+22,5%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	1.243.000	1.086.000	-12,6%
restliches Bundesgebiet	1.814.000	1.801.000	-0,7%
Zwischensumme	3.439.000	3.355.000	-2,4%
Gesamtsumme	5.287.000	5.016.000	-5,1%

* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

➤ BESTES Q3 DER LETZTEN 10 JAHRE

Nach einem schwachen, vom Lockdown geprägten zweiten Quartal haben die Märkte von Juli bis September wieder Fahrt aufgenommen. Betrachtet man nur das dritte Quartal, wurde mit knapp 2,29 Mio. m² sogar das beste Ergebnis der letzten zehn Jahre registriert. Damit beläuft sich der Umsatz im laufenden Jahr bisher auf 5,02 Mio. m². Der im Vorjahr aufgestellte Rekord wurde damit nur um 5 % verfehlt. Wie gut die Märkte vor dem Hintergrund des schwierigen Umfelds insgesamt performt haben, zeigt sich daran, dass der zehnjährige Schnitt um rund 10 % übertroffen wurde. In Anbetracht dieser Zahlen ist festzuhalten, dass die Logistikbranche die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich besser verkraftet als andere Wirtschaftssektoren. Zwar machen sich durchaus negative Folgen gerade bei exportorientierten Unternehmen oder der Automobilindustrie bemerkbar, diese werden aber durch positive Trends vor allem im E-Commerce oder bei Pharmaunternehmen kompensiert.

➤ SEHR UNTERSCHIEDLICHES BILD IN DEN BALLUNGSRÄUMEN

In den großen Ballungsräumen wurden 1,66 Mio. m² und damit 10 % weniger als im Vorjahr umgesetzt. Die unterschiedliche Umsatzentwicklung resultiert einerseits aus dem an einigen Standorten weiterhin sehr begrenzten Flächenangebot, andererseits aus unterschiedlich starken Auswirkungen der Pandemie-Folgen. Zulegen konnten Hamburg (340.000 m²; +41 %), das sich auch an die Spitze aller Standorte gesetzt hat, Köln (102.000 m²; +16 %) und insbesondere Leipzig (231.000 m²; +88 %). Teilweise deutliche Umsatzeinbußen verzeichnen dagegen München (166.000 m²; -58 %), wobei zu berücksichtigen ist, dass hier letztes Jahr ein außergewöhnlicher Rekord erzielt wurde, Stuttgart (101.000 m²; -32 %), Berlin (294.000 m²; -24 %), Düsseldorf (94.000 m²; -13 %) und Frankfurt (333.000 m²; -8,5 %).

➤ KAUM EINBUSSEN AUSSERHALB DER GROSSEN STANDORTE

Auch an den Standorten außerhalb der Ballungsräume hat der Markt wieder spürbar angezogen. Nach einem noch schwachen Halbjahresergebnis liegen sie mit aktuell knapp 3,36 Mio. m² nur noch gut 2 % unter ihrem Vorjahreswert. Großen Anteil an der positiven Entwicklung hat das Ruhrgebiet, wo 468.000 m² nicht nur einen Anstieg um 22,5 % bedeuten, sondern auch das zweitbeste Resultat aller Zeiten darstellen. In den 12 Logistik-Hubs, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert, wurden 1,09 Mio. m² erfasst. Auch wenn das Vorjahresergebnis damit um knapp 13 % verfehlt wurde, war auch an diesen Standorten im dritten Quartal wieder eine deutliche Marktbelebung zu beobachten.

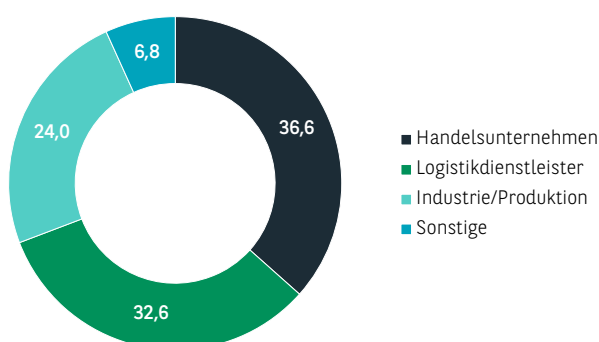
Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	5.287.000 m²	5.016.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	40,2 %	36,2 %	➔
- davon Neubau	67,0 %	73,4 %	➔

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

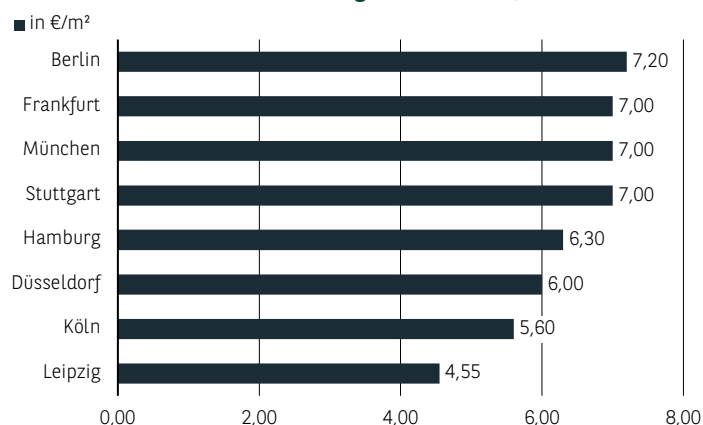
Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020

in %



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

Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten Q1-3 2020



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

Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q3	Tegut	Hünfeld	92.000
Q1	Böttcher	Zöllnitz	90.000
Q3	REWE	Henstedt-Ulzburg	86.500
Q2	E-Commerce-Unternehmen	Großkugel	82.000
Q3	TEDI	Kamen	78.000

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

NEUBAUANTEIL DEUTLICH ÜBER DURCHSCHNITT

Aufgrund der unverändert starken und in einigen Marktsegmenten sogar noch gestiegenen Nachfrage ist an den meisten Logistikstandorten weiterhin keine Entspannung beim Angebot festzustellen. Nach wie vor gibt es vor allem in den besonders begehrten, großen Logistikhubs gerade im Segment großflächiger und kurzfristig verfügbarer Bestandsflächen ausgeprägte Engpässe. Diese Situation kommt auch in steigenden Neubauanteilen am Gesamtumsatz zum Ausdruck. In den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres liegt dieser bei über 73 % und damit erheblich über dem langjährigen Schnitt von rund 67 %. Der Eigennutzeranteil am Gesamtergebnis ist dagegen leicht gesunken und beläuft sich per Ende September auf gut 36 %.

HANDELSUNTERNEHMEN ERWARTUNGSGEMÄSS VORNE

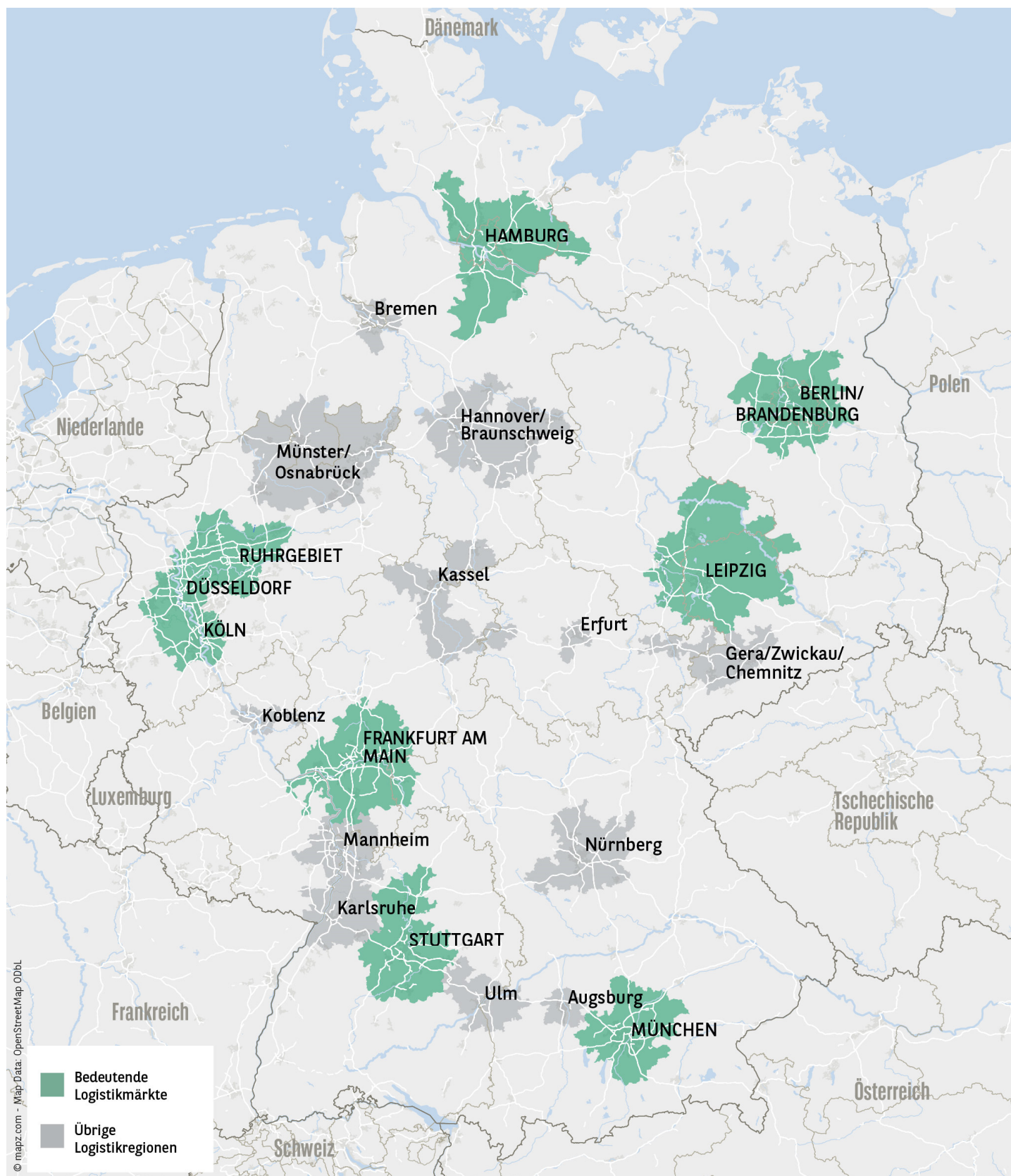
Dass Teile des Handels, allen voran der Online- und Lebensmittelhandel, von der Krise eher profitieren, zeigt sich an der Verteilung des Flächenumsatzes über die einzelnen Branchengruppen. An die Spitze gesetzt hat sich mit knapp 37 % der Handel, womit nicht nur der Vorjahreswert um über 8 Prozentpunkte, sondern auch der 2016 aufgestellte Rekord übertroffen wurde. Auch in den nächsten Quartalen dürften Handelsunternehmen zu den wichtigsten Treibern der Nachfrage gehören. Auf Platz zwei folgen Logistikdienstleister, die knapp ein Drittel beisteuern und ebenfalls spürbar zugelegt haben. Dies ist vor dem Hintergrund rückläufiger Exporte erfreulich und auch etwas überraschend. Dass vor allem bestimmte Industriezweige von den Auswirkungen der Pandemie und insbesondere des Lockdowns betroffen sind, unterstreicht der mit 24 % unterdurchschnittliche Anteil der Produktionsunternehmen. Mit rund 1,2 Mio. m² erzielten sie das schlechteste Resultat der letzten sechs Jahre.

MIETEN TROTZ CORONA-KRISE TENDENZIELL STEIGEND

Dass sich die Mieten trotz des Lockdowns unbeeindruckt zeigen, wurde bereits im zweiten Quartal sichtbar und bestätigt sich weiter. Im Gegenteil, die hohe Nachfrage, im Einklang mit einem engen Angebot, hat die Top-Mieten in Frankfurt (7,00 €/m²; +3 %) und Leipzig (4,55 €/m²; +1 %) in Q3 sogar ansteigen lassen. Bezogen auf die letzten zwölf Monate haben die Höchstmieten auch in Düsseldorf (6,00 €/m²; +11 %), Köln (5,60 €/m²; +4 %) und im Ruhrgebiet (4,90 €/m²; +4 %) spürbar angezogen. Noch stabil zeigen sie sich dagegen in Berlin (7,20 €/m²), Hamburg (6,30 €/m²), München (7,00 €/m²) und Stuttgart (7,00 €/m²).

PERSPEKTIVEN

Die Logistikmärkte haben sich vom Schock des Lockdowns erstaunlich schnell erholt und zeigen sich mittlerweile wieder in sehr guter Verfassung. Da parallel dazu die Erholung der Gesamtwirtschaft voranschreitet, spricht alles dafür, dass auch im Schlussquartal ein sehr gutes Ergebnis zu erwarten ist. Vor diesem Hintergrund ist für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz deutlich jenseits der 6 Mio. m² und weit über dem zehnjährigen Schnitt wahrscheinlich. Da sich bei einer weiterhin hohen Nachfrage keine wirkliche Entspannung der knappen Angebotssituation abzeichnet, stellen außerdem tendenziell steigende Mietpreise in den nächsten Quartalen das wahrscheinlichste Szenario dar.



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 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christopher Raabe, Head of Industrial Services & Investment | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | christopher.raabe@bnpparibas.com
www.realestate.bnpparibas.de