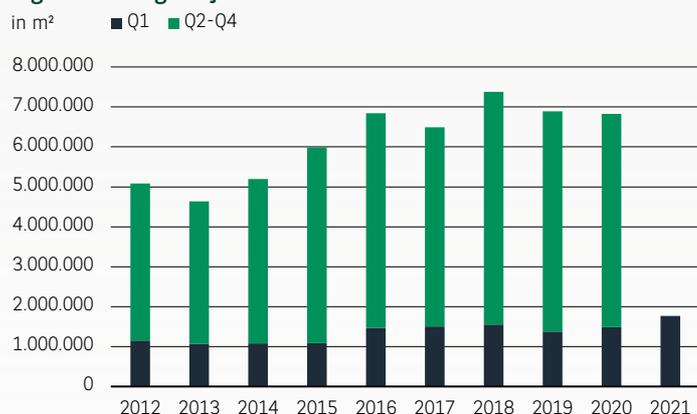




At a Glance **Q1 2021**

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Lager- und Logistikflächenumsatz nach Regionen

	Q1 2020 in m²	Q1 2021 in m²	Veränderung in %
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	74.000	150.000	102,7%
Düsseldorf	52.000	50.000	-3,8%
Frankfurt	74.000	116.000	56,8%
Hamburg	103.000	129.000	25,2%
Köln	22.000	119.000	440,9%
Leipzig	24.000	128.000	433,3%
München	48.000	68.000	41,7%
Stuttgart	49.000	45.000	-8,2%
Zwischensumme	446.000	805.000	80,5%
Sonstige Standorte*			
Ruhrgebiet	171.000	43.000	-74,9%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	177.000	536.000	202,8%
restliches Bundesgebiet	690.000	381.000	-44,8%
Zwischensumme	1.038.000	960.000	-7,5%
Gesamtsumme	1.484.000	1.765.000	18,9%

* Abschlüsse ≥5.000 m²

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ BÄRENSTARKER JAHRESAUFTAKT DER LOGISTIKMÄRKTE

Logistik boomt. Das belegen nicht nur steigende Investmentzahlen, sondern auch die Vermietungsmärkte, die sehr stark in das neue Jahr gestartet sind. Mit einem Flächenumsatz von knapp 1,77 Mio. m² wurde der Vorjahreswert um 19 % übertroffen und gleichzeitig eine beeindruckende neue Bestmarke für das erste Quartal aufgestellt. Der langjährige Durchschnitt konnte sogar um über 30 % getoppt werden. Diese Zahlen unterstreichen, dass die Logistikbranche nicht nur besser als fast alle anderen Wirtschaftsbereiche durch die Krise kommt, sondern teilweise sogar von strukturellen Anpassungen profitiert, die zusätzliche Nachfrage generieren. Gleichzeitig setzen sich übergeordnete Trends, z. B. die weiter wachsende Bedeutung des E-Commerce und der City-Logistik, mit zunehmender Dynamik fort.

➤ AUCH TOP-STANDORTE MIT NEUEM UMSATZREKORD

Überproportional beigetragen haben vor allem die großen Logistikregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart), die mit 805.000 m² ebenfalls einen neuen Umsatzrekord verzeichnen, der 80 % über dem Vorjahreswert und mehr als 40 % über dem langjährigen Schnitt liegt. Mit wenigen Ausnahmen konnten alle Standorte von der starken Nachfrage profitieren. An der Spitze steht Berlin mit einer Verdopplung des Ergebnisses auf 150.000 m². Auf den weiteren Plätzen folgen fast gleichauf Hamburg (129.000 m²; +25 %), Leipzig (128.000 m²; +433 %), Köln (119.000 m²; +441 %) und Frankfurt (116.000 m²; +57 %). Aber auch München verzeichnet mit 68.000 m² (+42 %) einen guten Auftakt. Nur Düsseldorf (50.000 m²; -4 %) und Stuttgart (45.000 m²; -8 %) müssen Einbußen hinnehmen.

➤ HOHER UMSATZ AUCH IM ÜBRIGEN BUNDESGBEIT

Mit einem Umsatz von 960.000 m² wurde auch außerhalb der großen Logistik-Hubs ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Auch wenn es 7,5 % unter dem Vorjahreswert liegt, stellt es das zweitbeste Auftaktresultat für das erste Quartal dar. Innerhalb der betrachteten Regionen ist allerdings eine differenzierte Entwicklung zu beobachten. Nach dem sehr guten Vorjahresergebnis legt das Ruhrgebiet zum Jahresanfang eine Verschnaufpause ein und kommt mit nur 43.000 m² auf einen vergleichsweise schwachen Umsatz. Anders stellt sich die Situation in den 12 Logistik-Hubs dar, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert. Hier wurden 536.000 m² Umsatz erfasst, was ebenfalls einem neuen Allzeithoch und einer Verdreifachung gegenüber dem Vorjahr entspricht. Im restlichen Bundesgebiet fiel das Ergebnis dagegen rund 45 % niedriger aus als im Vorjahresquartal.

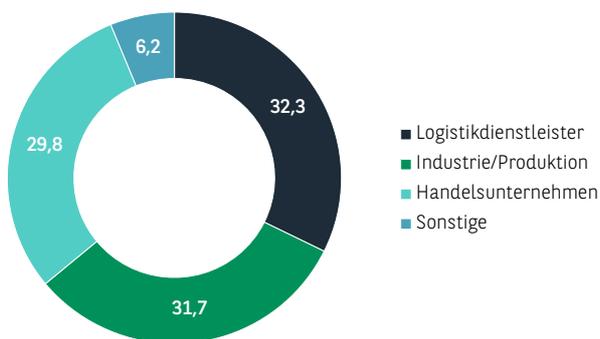
Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	1.484.000 m ²	1.765.000 m ²	→
- davon Eigennutzer	39,9 %	26,9 %	↗
- davon Neubau	73,0 %	60,0 %	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

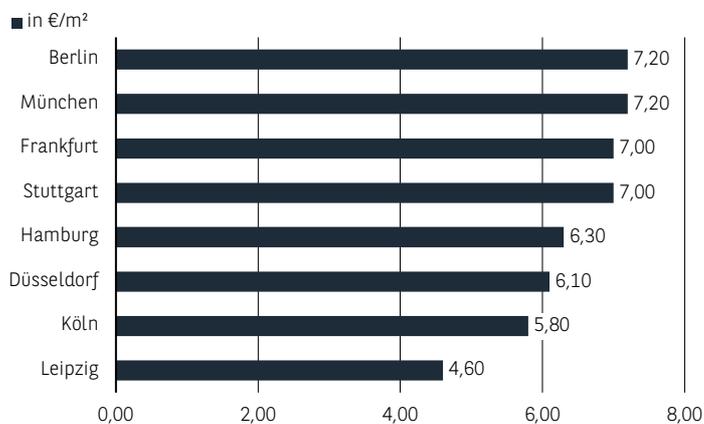
Flächenumsatz nach Branchen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
BLG Logistik	Bremen	95.000
Beiersdorf	Leipzig	70.000
Radial Fulfillment	Kassel	51.000
Hager Group	Hammersbach	44.000
WEG	Kerpen	40.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

➤ ANTEIL AN NEUBAUFLÄCHEN WEITERHIN HOCH

Der Anteil der Neubauf Flächen am Gesamtumsatz liegt zwar etwas niedriger als im Vorjahreszeitraum, mit rund 60 % aber weiterhin hoch und in etwa auf dem Niveau des langjährigen Schnitts. Hierin drückt sich zum einen das in vielen Logistikregionen nach wie vor zu geringe Angebot aus, zum anderen zeigt sich aber auch, dass die Ansprüche der Nutzer kontinuierlich zunehmen und ältere Bestandsflächen diese immer häufiger nicht mehr erfüllen können. Der Anteil der Eigennutzer liegt mit 27 % demgegenüber deutlich unter dem langjährigen Schnitt. Dieses Ergebnis ist in gewissem Umfang auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen, da sich viele Unternehmen in einem nach wie vor ungewissen Umfeld weiterhin schwertun, langfristige und teure Investitionsentscheidungen zu treffen.

➤ SEHR BREIT AUFGESTELLTE NACHFRAGE

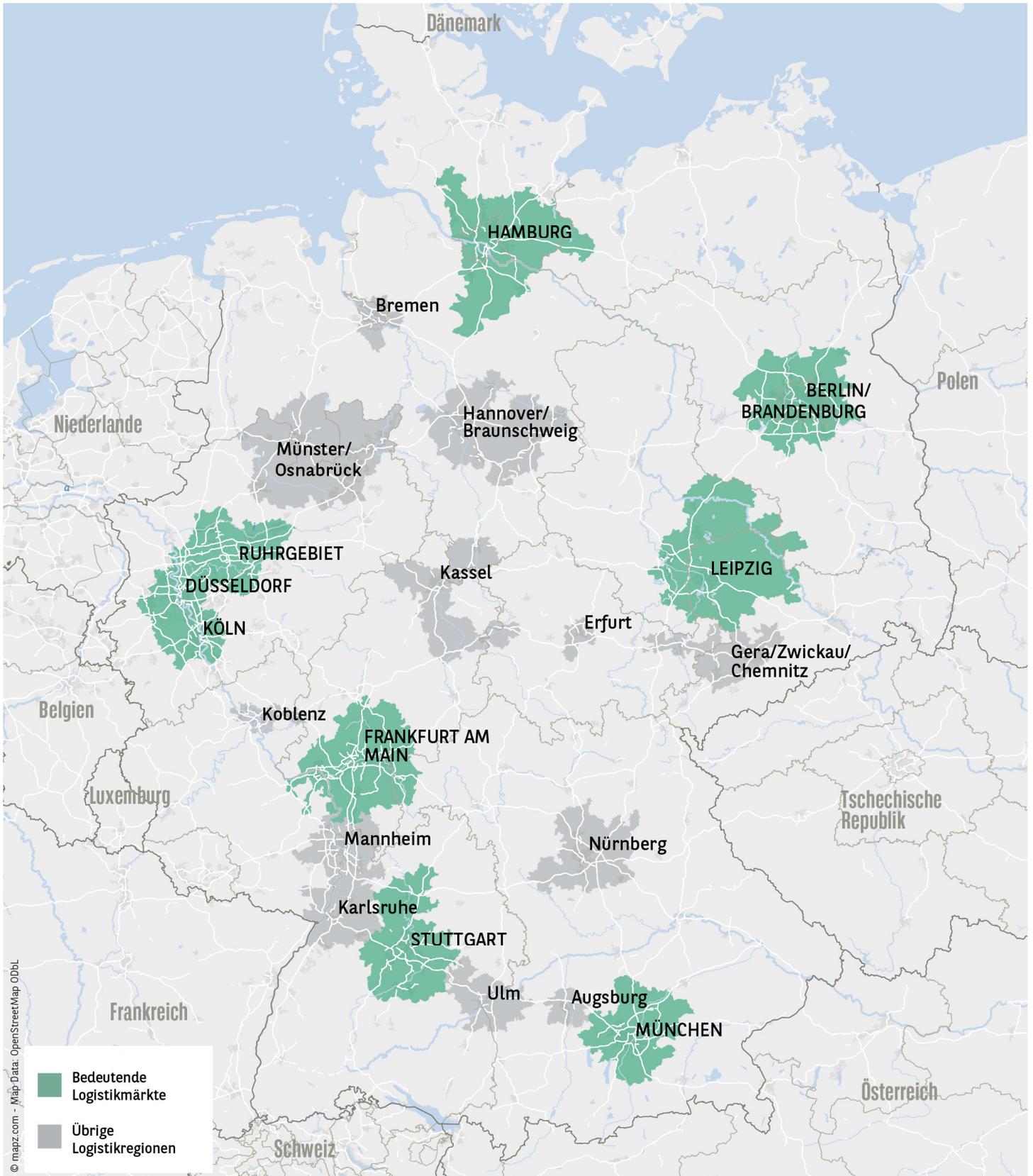
Bemerkenswert und erfreulich ist die breit gefächerte Beteiligung aller wichtigen Branchen am ausgezeichneten Flächenumsatz. Die drei entscheidenden Standbeine für die Entwicklung der Logistikmärkte, Logistikdienstleister (gut 32 %), Produktionsunternehmen (knapp 32 %) und der Handel (rund 30 %), steuern mehr oder weniger gleich große Umsatzanteile bei und konnten alle ihr absolutes Resultat steigern. Während eine Nachfragerhöhung im Handel, insbesondere im E-Commerce und lebensmittelgeankerten Bereich, zu erwarten war, ist der leicht überproportionale Umsatzanteil der Industrie etwas überraschend. Hier schlägt sich aber die insgesamt gute Auftragslage nieder, die zeigt, dass sich ein Großteil der deutschen Wirtschaft an die momentanen Rahmenbedingungen angepasst hat und gleichzeitig die Aussichten wieder deutlich positiver bewertet.

➤ MIETPREISE IN MEHREREN MÄRKTEN GESTIEGEN

Die starke Nachfrage in Verbindung mit einem weiterhin überschaubaren Angebot hat die Spitzenmieten in den letzten zwölf Monaten in mehreren bedeutenden Logistikregionen ansteigen lassen. Im Durchschnitt der großen Standorte haben sie um knapp 3 % zugelegt. Besonders stark gestiegen sind sie in Frankfurt und Düsseldorf (jeweils rund 6 %) sowie in Köln mit ca. 7 %. Stabil entwickelt haben sie sich dagegen in Berlin, Hamburg und Stuttgart. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Durchschnittsmieten, die ebenfalls eine Aufwärtstendenz aufweisen. Hier liegt die Veränderung über die großen Hubs im Schnitt bei gut 2 %.

➤ PERSPEKTIVEN

Bereits das erste Quartal macht deutlich, dass sich die Logistikbranche trotz des seit Monaten anhaltenden Lockdowns mit den pandemiebedingten Rahmenbedingungen arrangiert hat und sich einige strukturelle Auswirkungen sogar positiv auf die Nachfrage niederschlagen. Die in den Unternehmen grundsätzlich vorhandene Zuversicht dürfte im Zuge eines spürbaren Fortschritts der Impfkampagne und einer sukzessiven Ausweitung von Lockerungen tendenziell sogar noch zunehmen. Vor diesem Hintergrund spricht alles für eine auch im weiteren Jahresverlauf lebhaft und überdurchschnittliche Nachfrage, sodass ein Umsatz jenseits der 6 Mio. m² wahrscheinlich ist. Auch ein Überschreiten der 7-Mio.-m²-Schwelle liegt im Bereich des Möglichen. Demzufolge sind auch weiter leicht anziehende Mietpreise nicht auszuschließen.



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: 31.03.2021

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