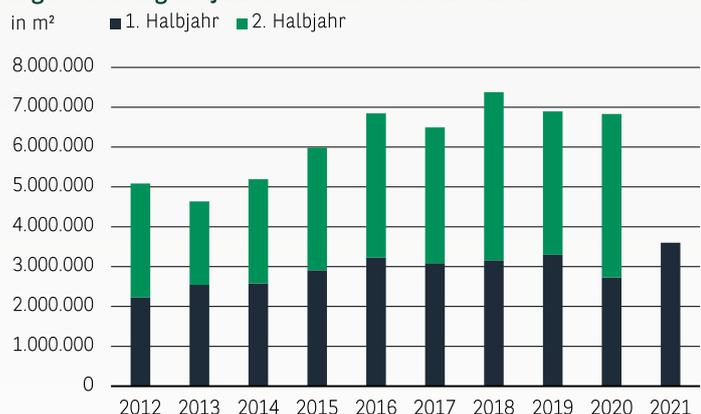




At a Glance **Q2 2021**

# LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

## Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



## Lager- und Logistikflächenumsatz nach Regionen

	1. Hj. 2020 in m²	1. Hj. 2021 in m²	Veränderung in %
<b>Bedeutende Logistikmärkte</b>			
Berlin	131.000	250.000	90,8%
Düsseldorf	70.000	111.000	58,6%
Frankfurt	231.000	333.000	44,2%
Hamburg	141.000	331.000	134,8%
Köln	49.000	148.000	202,0%
Leipzig	207.000	187.000	-9,7%
München	106.000	138.000	30,2%
Stuttgart	65.000	85.000	30,8%
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.583.000</b>	<b>58,3%</b>
<b>Sonstige Standorte*</b>			
Ruhrgebiet	290.000	190.000	-34,5%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	425.000	869.000	104,5%
restliches Bundesgebiet	1.013.000	958.000	-5,4%
<b>Zwischensumme</b>	<b>1.728.000</b>	<b>2.017.000</b>	<b>16,7%</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>2.728.000</b>	<b>3.600.000</b>	<b>32,0%</b>

\* Abschlüsse ≥5.000 m²

### ➤ NEUER UMSATZREKORD AUF DEN LOGISTIKMÄRKTEN

Die sehr starke Nachfrage zum Jahresanfang hat sich auch im zweiten Quartal ungebremst fortgesetzt. Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von 3,6 Mio. m² wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um knapp ein Drittel übertroffen, sondern auch ein neuer Rekordwert für das erste Halbjahr aufgestellt. Die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2011 wurde dabei um rund 7 % gesteigert. Mit diesem neuen Allzeithoch wird zum einen unterstrichen, dass die Logistikbranche die Corona-Krise besser verkraftet hat als die meisten anderen Wirtschaftsbereiche, zum anderen auch langfristig von strukturellen Anpassungsprozessen profitieren wird. Zu nennen sind hier insbesondere die weiter rasant wachsende Bedeutung des E-Commerce und der City-Logistik sowie neue Anforderungen an Produktionsunternehmen. Die E-Mobilität, deren Ausbau ebenfalls zusätzliche Flächenbedarfe auslöst, ist nur ein prominentes Beispiel hierfür.

### ➤ DIE GROSSEN LOGISTIKREGIONEN SIND UMSATZTREIBER

Erfreulich ist, dass die großen Logistikregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart) maßgeblich zum Umsatzsprung beitragen. Mit gut 1,58 Mio. m² haben auch sie eine Bestmarke aufgestellt und das Vorjahresergebnis um stolze 58 % übertroffen. Verantwortlich hierfür ist auch, dass in einigen Märkten das Angebot durch spekulative Projektentwicklungen etwas ausgeweitet wurde. Mit Ausnahme von Leipzig, wo nach dem Rekordumsatz des Vorjahres mit 187.000 m² (-10 %) das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten registriert wurde, konnten alle Standorte spürbar zulegen. An der Spitze stehen Frankfurt (333.000 m²; +44 %) und Hamburg (331.000 m²; +135 %), gefolgt von Berlin (250.000 m²; +91 %). Auch Köln (148.000 m²; +202 %), München (138.000 m²; +30 %), Düsseldorf (111.000 m²; +59 %) und Stuttgart (85.000 m²; +31 %) können deutliche Zuwächse vorweisen.

### ➤ NAHEZU ALLE STANDORTE PROFITIEREN

Auch außerhalb der Top-Standorte hat der Umsatz zugelegt, wenn auch mit knapp 17 % etwas moderater. Besonders stark von der anziehenden Nachfrage haben die Regionen in der zweiten Reihe profitiert, also die 12 Logistik-Hubs, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert. Mit 869.000 m² konnten sie ihren Umsatz binnen Jahresfrist verdoppeln. Besonders dynamisch zeigten sich die Regionen Bremen, Münster/Osnabrück sowie Kassel/Bad Hersfeld/Eisenach. Einen Rückgang verzeichnete dagegen das Ruhrgebiet. Nachdem dort im Vorjahreszeitraum das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten registriert wurde, liegt der aktuelle Umsatz mit 190.000 m² rund ein Drittel niedriger.

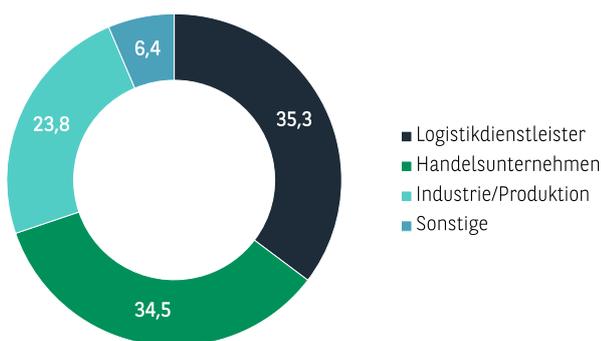
### Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	2.728.000 m <sup>2</sup>	3.600.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	37,5 %	26,9 %	➔
- davon Neubau	72,4 %	58,7 %	➔

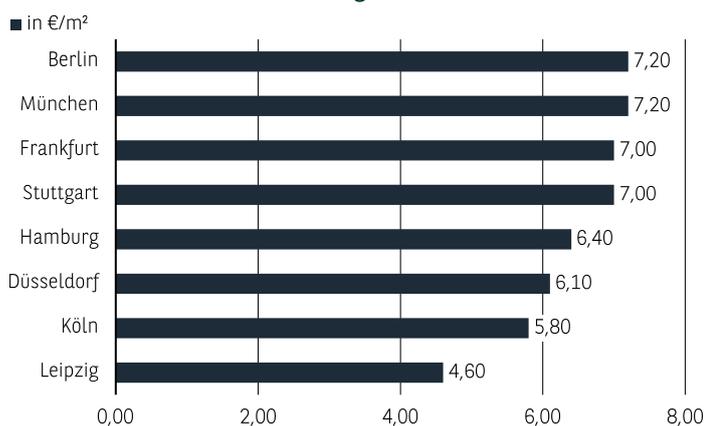
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### Flächenumsatz nach Branchen

in %



### Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten



### Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q1	BLG Logistik	Bremen	95.000
Q2	Edeka	Neumünster	80.000
Q2	s.Oliver	Dettelbach	64.000
Q1	Radial Fulfillment	Kassel	51.000
Q2	Aldi Nord	Paderborn	50.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### NEUBAU- UND EIGENNUTZERANTEIL UNTER DURCHSCHNITT

Sowohl der Anteil der Neubauflächen (knapp 59 %) als auch die Beteiligung von Eigennutzern am Flächenumsatz (27 %) fällt unterdurchschnittlich aus. Ausschlaggebend für den im Vergleich zu den Vorjahren leicht gesunkenen Neubauanteil ist teilweise auch der Umstand, dass eine Reihe von Nutzern mit sehr kurzfristigen Flächenbedarfen gezwungenermaßen auf Bestandsflächen mit geringerer Qualität ausweichen musste, um aktuell bietende Geschäftsaktivitäten wahrzunehmen. Für den geringeren Eigennutzeranteil sind unterschiedliche Trends verantwortlich: Zu nennen sind hier beispielsweise die abnehmende Bereitschaft, langfristig Kapital zu binden (nicht zuletzt vor dem Hintergrund spürbar steigender Bau- und Grundstückskosten), andererseits aber auch der Wunsch, durch kürzere Vertragslaufzeiten bzw. Standortentscheidungen flexibler und schneller auf sich beschleunigende Trends struktureller Anpassungen reagieren zu können.

### UMSATZPLUS RESULTIERT AUS BREITER NACHFRAGEBASIS

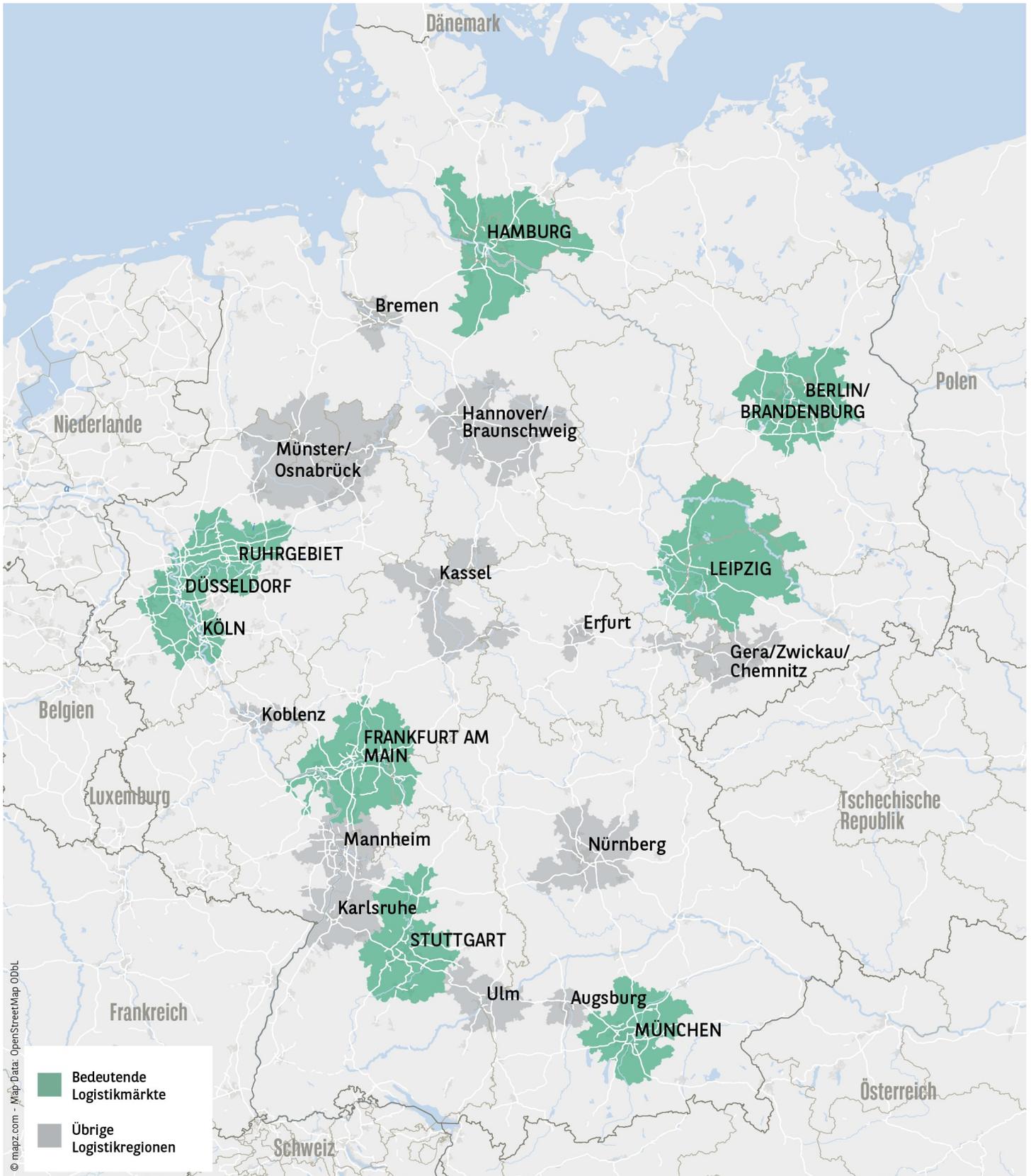
Erfreulich ist vor allem, dass die deutliche Umsatzsteigerung auf einer breiten Nachfragebasis fußt und nicht auf Sonderentwicklungen weniger Branchen zurückzuführen ist. Dass die Konjunktur wieder spürbar angesprungen ist, zeigt sich nicht zuletzt am Umsatzanteil der Logistikdienstleister, die mit gut 35 % in etwa auf ihrem langjährigen Niveau liegen und sich damit an die Spitze gesetzt haben. Nur hauchdünn geschlagen geben müssen sich Handelsunternehmen, die auf 34,5 % kommen. Wesentliche Treiber der starken Nachfrage des Handels sind der weiter wachsende E-Commerce, die positive Entwicklung des Lebensmittelhandels sowie die spürbar an Bedeutung gewinnende Last-Mile-Logistik. Aber auch Produktionsunternehmen sind mit knapp 24 % umfangreich am positiven Gesamtergebnis beteiligt und weiten ihre Kapazitäten aus, um neue Anforderungen und Herausforderungen in Angriff zu nehmen.

### MIETEN HABEN TEILWEISE ZUGELEGT

Da die Logistikmärkte kaum negative Auswirkungen der Coronapandemie gespürt haben, überrascht es nicht, dass die Mietpreise tendenziell steigen. In mehreren großen Logistikregionen haben die Spitzenmieten in den letzten zwölf Monaten zugelegt. Den stärksten Anstieg verzeichnete Köln mit knapp 4 % auf aktuell 5,80 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von München mit knapp 3 % auf 7,20 €/m<sup>2</sup>. Aber auch in Düsseldorf (6,10 €/m<sup>2</sup>), Hamburg (6,40 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig (4,60 €/m<sup>2</sup>) zogen sie jeweils um rund 2 % an. Stabil zeigten sie sich dagegen in Berlin (7,20 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt (7,00 €/m<sup>2</sup>) und Stuttgart (7,00 €/m<sup>2</sup>). Eine vergleichbare Entwicklung war auch bei den Durchschnittsmieten zu beobachten.

### PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund der sich zunehmend verbessernden Rahmenbedingungen, sowohl was den Pandemieverlauf als auch die Konjunkturerholung betrifft, ist auch für das zweite Halbjahr von einer starken und tendenziell eher noch steigenden Nachfrage auszugehen. Als Zielmarke für den Jahresumsatz rückt deshalb die 7-Mio.-m<sup>2</sup>-Schwelle zunehmend in den Fokus. Ob sie nach 2018 das zweite Mal überschritten werden kann, bleibt aber noch abzuwarten und wird nicht zuletzt auch von der weiteren Angebotsentwicklung mitbestimmt werden.



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: 30.06.2021

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