

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistikmarktzahlen für das 3. Quartal 2021

### **Flächenumsatz auf dem Logistikmarkt erreicht neues Top-Niveau**

*Der deutsche Markt für Lager- und Logistikflächen läuft weiter auf Hochtouren. Mit einem Flächenumsatz von knapp 6 Mio. m<sup>2</sup> wurde nicht nur der Vorjahreswert um 19 % übertroffen: Erstmals wurde damit nach nur einem Dreivierteljahr fast die 6-Millionen-Quadratmeter-Schwelle erreicht. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

Im Laufe des Jahres 2021 hat sich das Transaktionsgeschehen von Quartal zu Quartal beschleunigt, sodass bis Ende September ein Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) über insgesamt knapp 6 Mio. m<sup>2</sup> registriert wurde. Erstmals wurde damit nach nur einem Dreivierteljahr fast die 6-Millionen-Quadratmeter-Schwelle erreicht. Gegenüber dem guten Resultat im Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Plus von 19 % und der zehnjährige Durchschnitt wurde um rund 27 % übertroffen. „Neben der sich weiter erholenden deutschen Wirtschaft sind es vor allem zwei Faktoren, die für diese Entwicklung verantwortlich zeichnen. Zum einen treibt der anhaltende Boom im E-Commerce die Flächenumsätze maßgeblich, zum anderen strukturieren immer mehr Industrieunternehmen ihre Lieferketten neu. Vor dem Hintergrund der Lieferengpässe bei Vorprodukten, insbesondere aus dem asiatischen Raum, entscheiden sich viele Firmen, Lager- und Produktionskapazitäten ins Inland zu verlegen, um globale Abhängigkeiten zu reduzieren und insgesamt krisenfester zu werden“, erläutert Christopher Raabe, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH.

#### **A-Standorte sämtlich im Plus**

Deutschlands wichtigste Ballungsräume notieren sämtlich positive Wachstumsraten beim Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr. Die Spanne ist dabei jedoch beträchtlich und reicht von knapp 8 % in Stuttgart bis zu rund 171 % in Köln. Bei den absoluten Flächenumsätzen liegt Frankfurt mit einem neuen Rekord von 625.000 m<sup>2</sup> (+88 %) weit an der Spitze des Feldes. Auf den Plätzen folgen Hamburg (431.000 m<sup>2</sup>; +27 %) und Berlin (387.000 m<sup>2</sup>; +32 %). In Leipzig wurde erstmals die 300.000-m<sup>2</sup>-Marke im ersten



## PRESSEMITTEILUNG

Dreivierteljahr übersprungen und mit 351.000 m<sup>2</sup> liegt das Ergebnis fast 52 % über dem Vorjahreswert. Auch für das Kölner Marktgebiet wird mit 276.000 m<sup>2</sup> (+171 %) eine neue Bestmarke vermeldet. Die Domstadt platziert sich damit vor München (258.000 m<sup>2</sup>; +55 %), das sein dritthöchstes Ergebnis der Historie eingefahren hat. Düsseldorf ordnet sich mit einer Umsatzsteigerung von gut 68 % auf jetzt 158.000 m<sup>2</sup> vor Stuttgart ein (109.000 m<sup>2</sup>; +8 %).

Obwohl der Flächenumsatz im Ruhrgebiet mit 378.000 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich hoch ausfällt, kann die Region nicht an das sehr gute Resultat aus dem Vorjahreszeitraum anknüpfen (-19 %). Demgegenüber notieren die 12 Logistik-Hubs, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert, ein Plus von gut 20 %. Auch sie bewegen sich aktuell auf Top-Niveau.

Die Nachfrage nach Neubauf Flächen ist definitiv vorhanden und auch sehr hoch, nur ist im Großteil der untersuchten Logistikregionen das Angebot in diesem Segment schlicht stark limitiert. Es mangelt in vielen Standorten sowohl an Entwicklungsgrundstücken wie auch an spekulativ errichteten Flächen. Bundesweit beläuft sich ihr Anteil auf knapp 63 % des Transaktionsvolumens, die Spanne liegt dabei aber zwischen niedrigen 13 % in Düsseldorf bzw. 18 % in München und 63 % bzw. 62 % in Frankfurt und im Ruhrgebiet. Der Eigennutzeranteil verharrt mit einem Marktanteil von aktuell 30 % unter dem langjährigen Durchschnitt von rund 41 %.

### **Rekordumsätze gleich in mehreren Branchen**

Logistikdienstleister haben mit einem Transaktionsvolumen von fast 2,4 Mio. m<sup>2</sup> ein neues Rekordergebnis erzielt. Das starke Vorjahresergebnis wurde um 43 % und der 10-Jahresdurchschnitt um beeindruckende 45 % übertroffen. Auch bei den Handelsunternehmen ist die Flächennachfrage ungebrochen hoch. Sie profitieren weiterhin vom E-Commerce-Boom und haben das sehr gute Ergebnis aus dem Jahr 2020 jetzt noch einmal um 7,5 % übertroffen. Ihr Resultat notiert damit 38 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Auch bei Industrie- und Produktionsunternehmen ist ein erhöhtes Transaktionsgeschehen zu registrieren. Mit fast 1,3 Mio. m<sup>2</sup> kann ein Wachstum von gut 7 % gegenüber dem Vorjahr registriert werden. Hier fallen



## PRESSEMITTEILUNG

die Neustrukturierung von Lieferketten wie auch die generelle Erholung der deutschen Wirtschaft besonders ins Gewicht.

Der vor allem im modernen Flächensegment vorherrschende Angebotsmangel bestimmt weiter deutlich die Mietpreisentwicklung. Die Spitzenmieten sind in den wichtigen Logistikregionen auf hohem Niveau stabil oder haben im dritten Quartal ihren Wachstumstrend fortgesetzt. Gegenüber dem Vorquartal sind die Mieten im Ruhrgebiet (5,20 €/m<sup>2</sup>; 6 %), München (7,50 €/m<sup>2</sup>; 4 %), Düsseldorf (6,30 €/m<sup>2</sup>; 3 %), Hamburg (6,50 €/m<sup>2</sup>; 2 %) und Frankfurt (7,10 €/m<sup>2</sup>; 1 %) gestiegen. In Berlin notiert die Spitzenmiete weiter bei 7,20 €/m<sup>2</sup>, in Stuttgart bei 7,00 €/m<sup>2</sup> und in Köln bei 5,80 €/m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme von Hamburg und Stuttgart sind die Durchschnittsmieten im dritten Quartal in den großen acht Ballungsräumen sämtlich angezogen.

### Perspektiven

„Die deutschen Logistikmärkte steuern auf ein neues Rekordergebnis zu. Die Nachfrage nach Logistikflächen ist ungebrochen, und die Kombination aus wirtschaftlicher Erholung, anhaltendem E-Commerce-Boom und Neustrukturierung von Lieferketten wird den Bedarf an Logistikflächen hoch halten. Einzig das in vielen Märkten vorherrschende Angebotsdefizit könnte an der ein oder anderen Stelle einen höheren Umsatz verhindern. Die Verfügbarkeit von Flächen wird das marktbestimmende Thema bleiben. Aktuell zeichnet sich nicht ab, dass Angebot und Nachfrage kurzfristig ins Gleichgewicht kommen, sodass die Mieten ihren Wachstumskurs fortsetzen dürften“, fasst Bastian Hafner, Head of Logistics & Industrial Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH, die 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 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
Real Estate for a changing world



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

## PRESSEMITTEILUNG

### 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 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

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

### 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)

