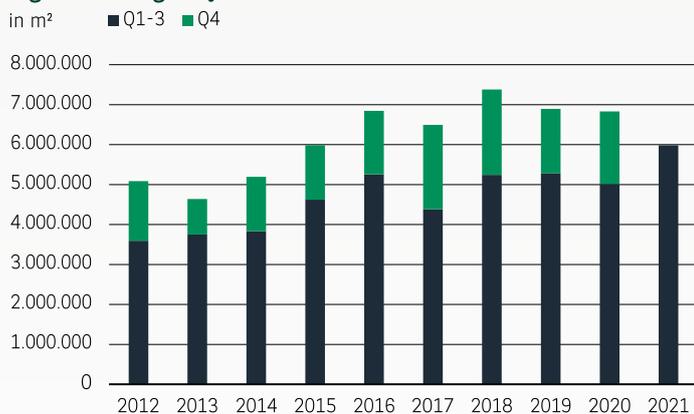




At a Glance **Q3 2021**

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



Lager- und Logistikflächenumsatz nach Regionen

	Q1-3 2020 in m ²	Q1-3 2021 in m ²	Veränderung in %
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	294.000	387.000	31,6%
Düsseldorf	94.000	158.000	68,1%
Frankfurt	333.000	625.000	87,7%
Hamburg	340.000	431.000	26,8%
Köln	102.000	276.000	170,6%
Leipzig	231.000	351.000	51,9%
München	166.000	258.000	55,4%
Stuttgart	101.000	109.000	7,9%
Zwischensumme	1.661.000	2.595.000	56,2%
Sonstige Standorte*			
Ruhrgebiet	468.000	378.000	-19,2%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	1.086.000	1.308.000	20,4%
restliches Bundesgebiet	1.801.000	1.701.000	-5,6%
Zwischensumme	3.355.000	3.387.000	1,0%
Gesamtsumme	5.016.000	5.982.000	19,3%

* Abschlüsse ≥5.000 m²

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ FLÄCHENUMSATZ ERREICHT NEUES TOP-NIVEAU

Der deutsche Markt für Lager- und Logistikflächen läuft weiter auf Hochtouren. 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. m² 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.

➤ WICHTIGSTE 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 m² (+88 %) weit an der Spitze des Feldes. Auf den Plätzen folgen Hamburg (431.000 m²; +27 %) und Berlin (387.000 m²; +32 %). In Leipzig wurde erstmals die 300.000-m²-Marke im ersten Dreivierteljahr übersprungen und mit 351.000 m² liegt das Ergebnis fast 52 % über dem Vorjahreswert. Auch für das Kölner Marktgebiet wird mit 276.000 m² (+171 %) eine neue Bestmarke vermeldet. Die Domstadt platziert sich damit vor München (258.000 m²; +55 %), das sein dritthöchstes Ergebnis der Historie eingefahren hat. Düsseldorf ordnet sich mit einer Umsatzsteigerung von gut 68 % auf jetzt 158.000 m² vor Stuttgart ein (109.000 m²; +8 %).

➤ RUHRGEBIET KANN AN STARKES VORJAHR NICHT ANKNÜPFEN

Obwohl der Flächenumsatz im Ruhrgebiet mit 378.000 m² 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.

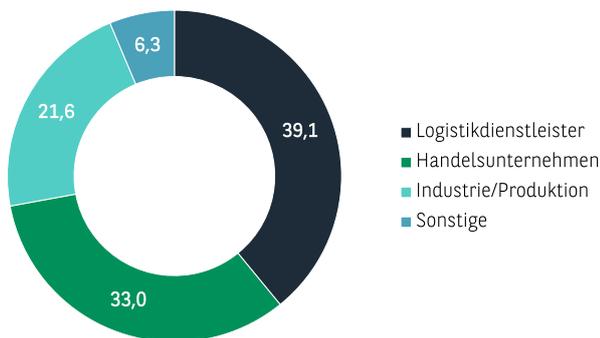
Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	5.016.000 m ²	5.982.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	36,2 %	29,9 %	➔
- davon Neubau	73,4 %	62,6 %	➔

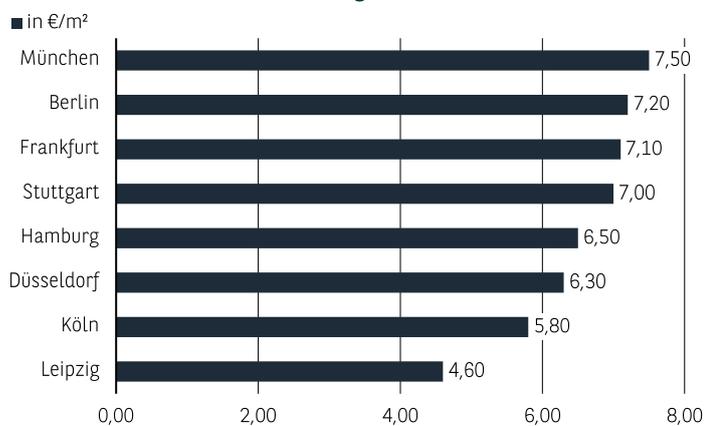
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

Flächenumsatz nach Branchen

in %



Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q3	Edeka	Marktrechwitz	100.000
Q1	BLG Logistik	Bremen	95.000
Q2	Edeka	Neumünster	80.000
Q2	s.Oliver	Dettelbach	72.000
Q3	Levi Strauss	Dorsten	67.000
Q2	Aldi Nord	Paderborn	50.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

NEUBAUANTEIL BUNDESWEIT DURCHSCHNITTLICH

Die Nachfrage nach Neubauflächen 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

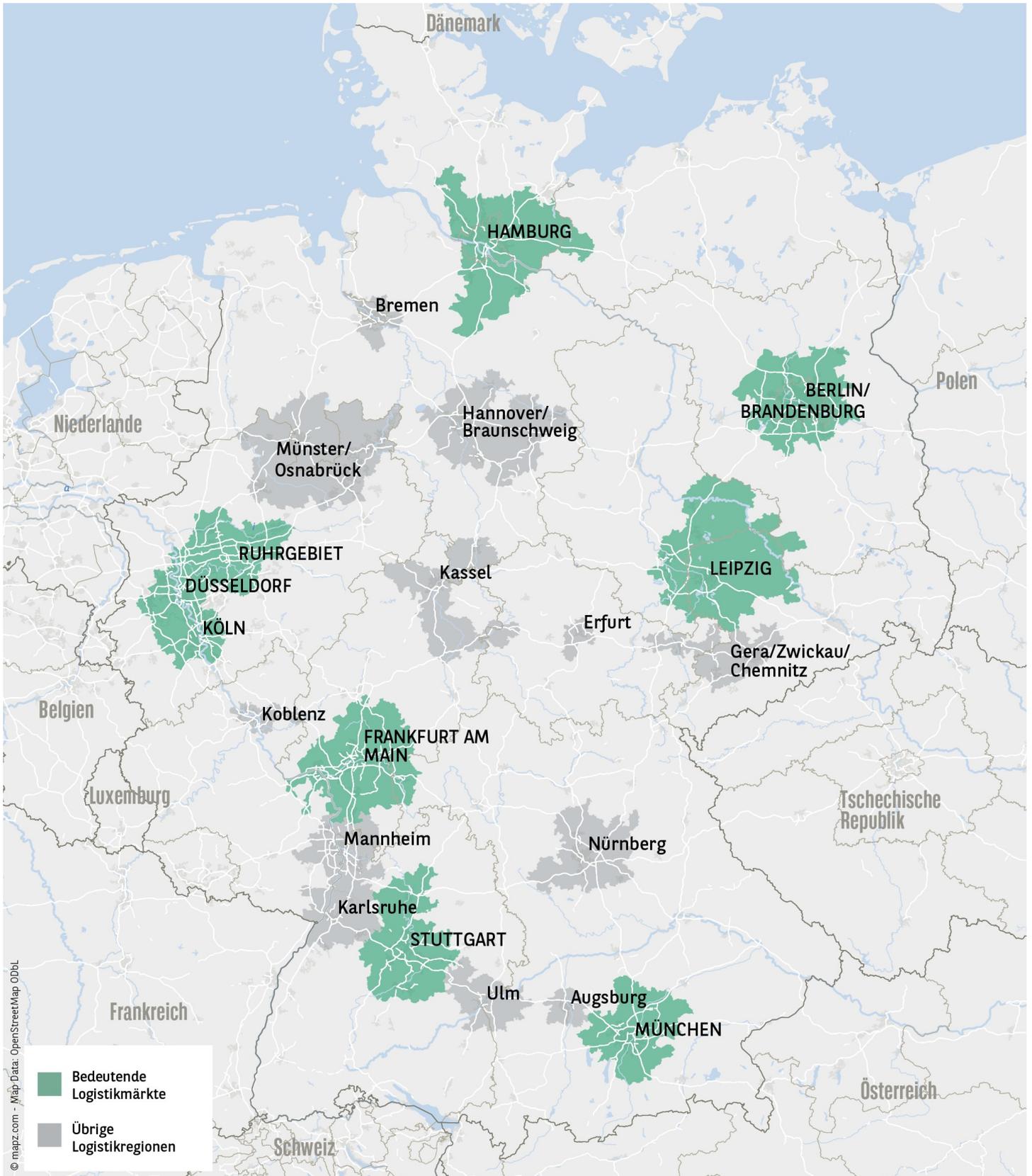
Logistikdienstleister haben mit einem Transaktionsvolumen von fast 2,4 Mio. m² ein neues Rekordergebnis erzielt. Das starke Vorjahresergebnis wurde um 43 % und der 10-Jahresdurchschnitt um beeindruckende 45 % übertroffen. Auch bei den Handelsunternehmen ist die Flächennachfrage ungebrochen hoch. Sie 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. m² kann ein Wachstum von gut 7 % gegenüber dem Vorjahr registriert werden. Hier fallen die Neustrukturierung von Lieferketten wie auch die generelle Erholung der deutschen Wirtschaft besonders ins Gewicht.

MIETEN AUF HOHEM NIVEAU STABIL BIS STEIGEND

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 €/m²; 6 %), München (7,50 €/m²; 4 %), Düsseldorf (6,30 €/m²; 3 %), Hamburg (6,50 €/m²; 2 %) und Frankfurt (7,10 €/m²; 1 %) gestiegen. In Berlin notiert die Spitzenmiete weiter bei 7,20 €/m², in Stuttgart bei 7,00 €/m² und in Köln bei 5,80 €/m². 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.



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: 30.09.2021

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