

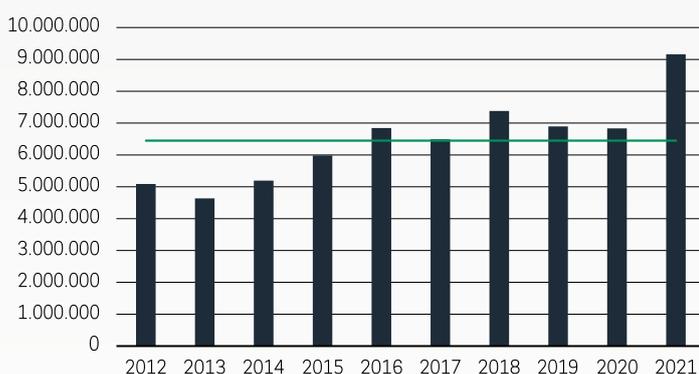


At a Glance Q4 2021

# LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

## Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland

in m<sup>2</sup> ■ Flächenumsatz — Ø 6.451.000 m<sup>2</sup>



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ➤ REKORDUMSATZ IN BISLANG UNBEKANNTEN DIMENSIONEN

Dass die Logistikmärkte sich trotz der Corona-Pandemie sehr stark entwickelt haben und eher zu den Gewinnern gehören, ist schon länger kein Geheimnis mehr. Mit dem 2021 erzielten Rekordumsatz von 9,1 Mio. m<sup>2</sup> (inkl. Eigennutzer) stoßen sie aber in eine neue, bisher nicht gekannte Dimension vor. Damit wird das Vorjahresergebnis um 34 % und der zehnjährige Durchschnitt um stolze 42 % übertroffen. Wie außergewöhnlich das Resultat ausfällt, zeigt sich aber vor allem daran, dass sogar die bisherige Bestmarke aus dem Jahr 2018 noch einmal um 24 % getoppt werden konnte. Um ein derartiges Ergebnis zu erzielen, müssen viele Dinge zusammenkommen, die nachfragewirksam werden. Hierzu gehören der weiter boomende E-Commerce, genauso wie die Neuorganisation von Lieferketten aufgrund der Engpässe mit Vorprodukten oder auch Umstrukturierungsprozesse in der Industrie, wie beispielsweise die E-Mobilität. Geholfen hat auch eine deutliche Ausweitung der Neubauaktivitäten, durch die der Angebotsengpass etwas aufgelockert wurde, auch wenn in den meisten Regionen weiterhin zu wenig Flächen vorhanden sind.

## Lager- und Logistikflächenumsatz nach Regionen

	2020 in m <sup>2</sup>	2021 in m <sup>2</sup>	Veränderung in %
--	---------------------------	---------------------------	---------------------

### Bedeutende Logistikmärkte

Berlin	432.000	609.000	41,0%
Düsseldorf	145.000	303.000	109,0%
Frankfurt	421.000	875.000	107,8%
Hamburg	488.000	641.000	31,4%
Köln	216.000	334.000	54,6%
Leipzig	337.000	505.000	49,9%
München	238.000	347.000	45,8%
Stuttgart	139.000	248.000	78,4%
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.416.000</b>	<b>3.862.000</b>	<b>59,9%</b>

### Sonstige Standorte\*

Ruhrgebiet	669.000	683.000	2,1%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	1.323.000	1.617.000	22,2%
restliches Bundesgebiet	2.424.000	2.998.000	23,7%
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.416.000</b>	<b>5.298.000</b>	<b>20,0%</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.832.000</b>	<b>9.160.000</b>	<b>34,1%</b>

\* Abschlüsse ≥5.000 m<sup>2</sup>

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ➤ UMSATZPLUS IN ALLEN WICHTIGEN MÄRKTEN

Wie breit die Zunahme der Nachfrage aufgestellt ist, wird daran deutlich, dass alle großen Logistik-Hubs ihre Umsätze steigern konnten. Der Flächenumsatz von 3,86 Mio. m<sup>2</sup> entspricht einer Zunahme um 60 %. Auch dies stellt ein neues Allzeithoch dar; nie zuvor wurde die 3-Mio.-m<sup>2</sup>-Marke übersprungen. Insgesamt stellen vier Märkte (Berlin, Frankfurt, Köln, Leipzig) neue Bestmarken auf. An die Spitze gesetzt hat sich Frankfurt, wo der Vorjahreswert mehr als verdoppelt wurde (875.000 m<sup>2</sup>; +108 %). Auf den weiteren Plätzen folgen Hamburg (641.000 m<sup>2</sup>; +31 %), Berlin (609.000 m<sup>2</sup>; +41 %) und Leipzig (505.000 m<sup>2</sup>; +50 %). Den stärksten Anstieg weist Düsseldorf (303.000 m<sup>2</sup>; +109 %) auf. Aber auch in Stuttgart (248.000 m<sup>2</sup>; +78 %), München (347.000 m<sup>2</sup>; +46 %) und Köln (334.000 m<sup>2</sup>; +55 %) legte der Umsatz spürbar zu.

### ➤ BEMERKENSWERTER UMSATZ AUCH IN ÜBRIGEN REGIONEN

Auch außerhalb der großen Logistik-Hubs sind sehr hohe Umsätze zu beobachten. Insgesamt wurden hier knapp 5,3 Mio. m<sup>2</sup> Logistikflächen umgesetzt, was einem Plus von 20 % entspricht und erwartungsgemäß einen neuen Rekord darstellt. Relativ bescheiden mutet die Umsatzsteigerung von 2 % im Ruhrgebiet an. Verantwortlich hierfür ist das hervorragende Vorjahresergebnis. Trotzdem wurde damit das zweitbeste Resultat aller Zeiten erreicht. Auch die 12 Logistikregionen, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert, konnten beim Umsatz um gut 22 % auf über 1,6 Mio. m<sup>2</sup> zulegen.

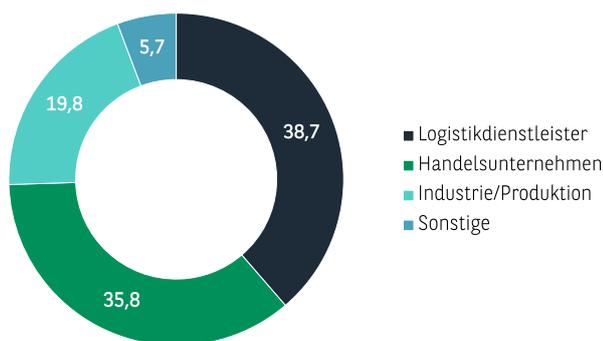
**Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland**

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	6.832.000 m <sup>2</sup>	9.160.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	36,0 %	25,9 %	➔
- davon Neubau	67,7 %	64,9 %	➔

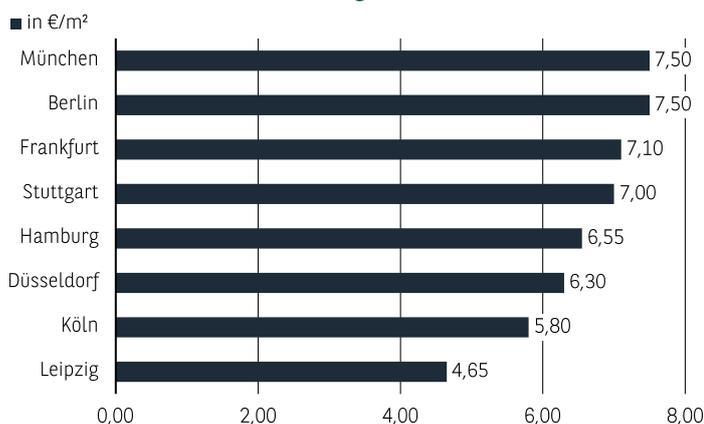
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

**Flächenumsatz nach Branchen**

in %



**Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten**



**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q4	E-Commerce Unternehmen	Großenkneten	189.000
Q3	Edeka	Marktrechwitz	100.000
Q4	Zalando	Gießen	100.000
Q1	BLG Logistik	Bremen	95.000
Q3	Rhenus	Wesel	81.000
Q2	Edeka	Neumünster	80.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

**LEICHT HÖHERES ANGEBOT SEHR SCHNELL ABSORBIERT**

Die Angebotssituation bleibt in vielen Logistikregionen weiterhin angespannt. Zwar wurde durch die im Laufe des Jahres stärkere Neubautätigkeit das Angebot kurzfristig etwas ausgeweitet, aber durch die hohe Nachfrage hat sich an der grundsätzlichen Angebots- und Nachfrage-Relation nichts geändert. Es konnte aber zumindest so viel neues Produkt geschaffen werden, dass der Neubauanteil am Gesamtergebnis mit knapp 65 % auf dem langfristigen Niveau liegt, und das trotz eines deutlich gestiegenen Umsatzes. Anders stellt sich die Situation bei Eigennutzern dar. Ihr Anteil erreicht mit rund 26 % den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre. Steigende Baukosten und Grundstückspreise in Verbindung mit einem sehr geringen Grundstücksangebot in Gewerbegebieten erschweren ihnen oft die Umsetzung ihrer Planungen. Gleichzeitig sind die tendenziell zunehmenden Brownfield-Standorte für Eigennutzer häufig sowohl zu teuer als auch zu komplex in der Aufbereitung.

**LOGISTIKDIENSTLEISTER UND HANDEL BÄRENSTARK**

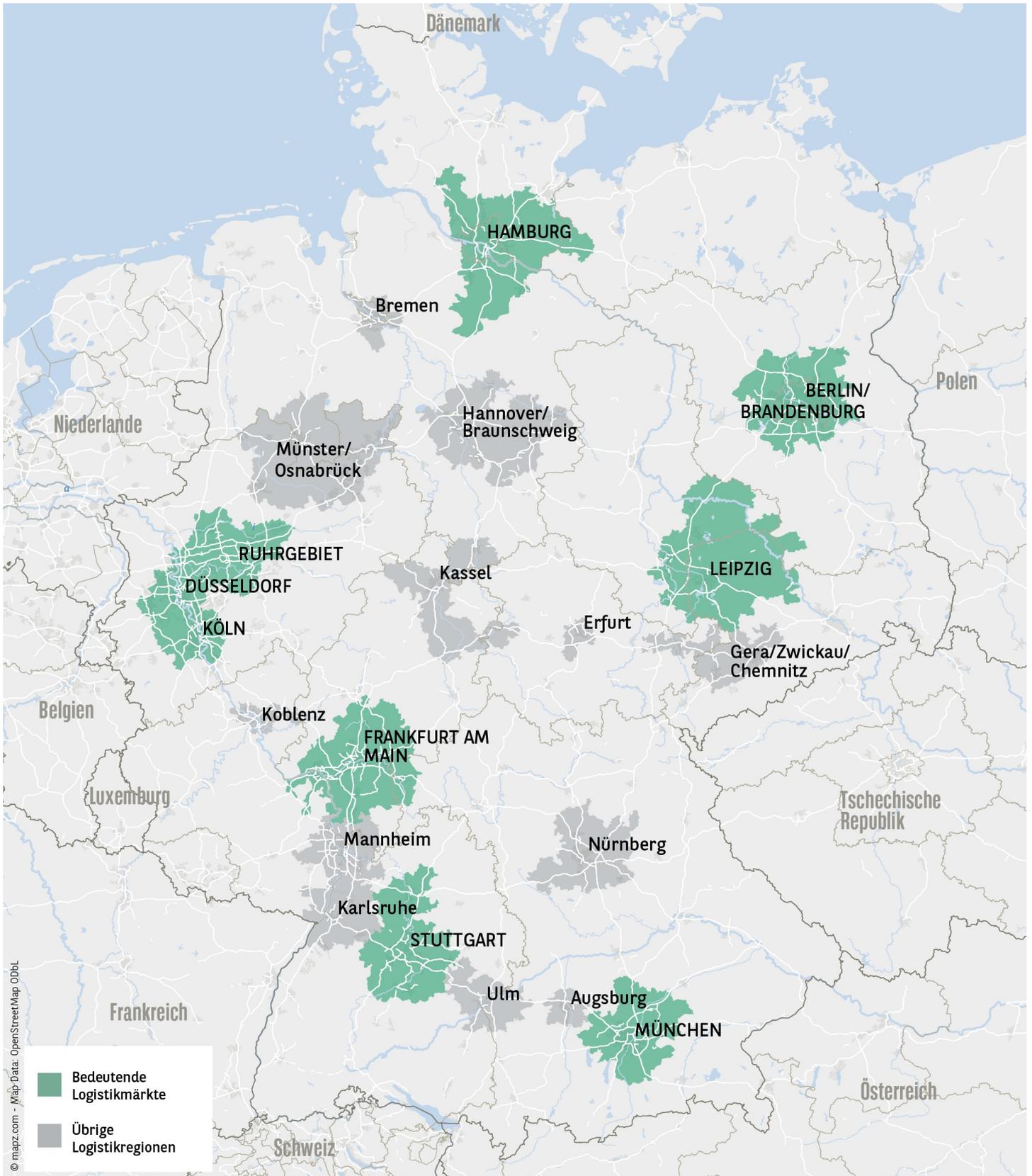
Erfreulich ist, dass alle wichtigen Branchengruppen zu dem hervorragenden Ergebnis umfangreich beigetragen haben. Den größten Umsatzbeitrag leisten mit 39 % die Logistikdienstleister, die mit 3,5 Mio. m<sup>2</sup> absolut betrachtet einen neuen Rekord aufstellen und erstmalig die 3-Mio.-m<sup>2</sup>-Schwelle überspringen. Vergleichbar stellt sich die Situation bei den Handelsunternehmen dar, die mit etwa 36 % nur knapp geschlagen auf Platz zwei landen. Auch sie absorbieren mit 3,3 Mio. m<sup>2</sup> so viel Flächen wie nie zuvor innerhalb eines Jahres und knacken ebenfalls zum ersten Mal die Marke von 3 Mio. m<sup>2</sup>. Vervollständigt wird das Führungstrio von den Produktionsunternehmen, die auf fast 20 % kommen und damit relativ betrachtet unter ihrem zehnjährigen Schnitt bleiben. Trotzdem stellen knapp 1,8 Mio. m<sup>2</sup> ein sehr gutes Resultat dar.

**MIETPREISE AUF BREITER FRONT GESTIEGEN**

Die starke Nachfrage in Verbindung mit den gestiegenen Baukosten hat die Mieten im Jahresvergleich in nahezu allen Märkten spürbar ansteigen lassen. Im Durchschnitt der Standorte hat die Spitzenmiete um gut 3 % zugelegt. Die stärksten Zunahmen verzeichneten München (7,50 €/m<sup>2</sup>; +7 %) sowie Berlin (7,50 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (6,55 €/m<sup>2</sup>), wo sie jeweils um rund 4 % angezogen haben. Bei den Durchschnittsmieten fiel die Steigerung mit im Schnitt knapp 4 % sogar noch höher aus. Hier weisen Köln mit rund 8 % sowie Leipzig und Berlin mit jeweils über 5 % die dynamischste Entwicklung auf.

**PERSPEKTIVEN**

Auch für das Jahr 2022 ist von einer sehr hohen Nachfrage und weit überdurchschnittlichen Flächenumständen auszugehen. Hierfür sprechen einerseits die skizzierten Branchentrends, die noch länger anhalten und für zusätzliche Nachfrageimpulse sorgen werden, andererseits die sich mit großer Wahrscheinlichkeit im Jahresverlauf beschleunigende Konjunkturerholung. Limitierender Faktor wird das Angebot bleiben, das nur unter Einbezug von noch mehr Brownfield-Entwicklungen die Nachfragezuwächse zumindest teilweise bzw. kurzfristig etwas ausgleichen könnte. Vor diesem Hintergrund spricht aus heutiger Sicht alles für ein weiter steigendes Mietpreinsniveau.



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: 31.12.2021

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