

PRESSEMITTEILUNG

Europäischer Logistikmarkt erzielt 2021 neue Rekordergebnisse: Flächenumsatz steigt in den sechs führenden Märkten um 29 %

Der Flächenumsatz auf dem europäischen Logistikmarkt verzeichnete im Jahr 2021 neue Rekordwerte mit einem Anstieg von 29 % in den sechs führenden Märkten. Treiber der Entwicklung waren allen voran der wachsende Online-Handel und der allgemeine Konjunkturaufschwung. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

Seit Beginn der Corona-Pandemie hat sich das Verbraucherverhalten spürbar verändert. Onlineshopping ist der klare Gewinner im Einzelhandel, und das rasante Wachstum im E-Commerce-Bereich hat die Nachfrage nach Logistikflächen spürbar steigen lassen. In mehreren Regionen stieg der Flächenumsatz auf einen neuen Höchststand. Allerdings bleibt die Bautätigkeit im Logistiksegment hinter der Nachfrage zurück, und es besteht weiterhin ein Mangel an spekulativen Projektentwicklungen. Die Verknappung von Baumaterialien verschärft die Situation zusätzlich, da sie zu Verzögerungen bei Projektentwicklungen führt. Nicht zuletzt stellt die mangelnde Verfügbarkeit von Baugrundstücken einen limitierenden Faktor dar. Aufgrund des Nachfrageüberhangs stehen die Mieten zunehmend unter Druck.

In den vergangenen drei Jahren hat sich das Flächenangebot bei dynamischer Nachfrageentwicklung zunehmend verknappt und auf einigen Märkten zu erheblichen Ungleichgewichten geführt. Diese Entwicklung zeigte sich insbesondere in den Spitzenlagen, wo sich die Nachfrage auf andere regionale Standorte verlagerte. Insbesondere dort, wo heute bereits die Leerstandsquoten deutlich unter dem europäischen Durchschnitt von 5 % bewegen, werden die Fertigstellungszeiten von Projektentwicklungen und die Verfügbarkeit von Grundstücken marktbestimmend sein.

Die Länder im Überblick:

In **Deutschland** lief der Logistikmarkt im Jahr 2021 auf Hochtouren. Das Transaktionsvolumen erreichte mit gut 8 Mio. m² eine neue Bestmarke, was insbesondere auf die Entwicklung im Online-Handel zurückzuführen ist. Der Logistiksektor hat die Krise besser überstanden als die meisten anderen Wirtschaftszweige und dies spiegelt sich in einem Rekordinvestmentvolumen und einer starken Renditekompression wider.



PRESSEMITTEILUNG

Auch **Großbritannien** verzeichnete 2021 mit 6 Mio. m² ein neues Rekordergebnis. Die positive Marktentwicklung wurde durch einen deutlichen Konjunkturaufschwung gestützt (+7,1 % im Jahr 2021). Angesichts der leicht schrumpfenden Entwicklungspipeline im Neubausegment und der anhaltend positiven Mieterstimmung gehen wir von stabilen langfristigen Renditen bei einem anhaltenden Mietwachstum aus.

In **Polen** erzielte der Flächenumsatz erneut ein Rekordergebnis. Die Pandemie befeuerte das bereits solide Wachstum des Online-Handels nochmals und das robuste Wirtschaftswachstum (+5,2 % im Jahr 2021) verlieh dem Markt zusätzlichen Rückenwind.

In **Frankreich** gewinnt der Markt nach einem zurückhaltenden Jahresauftakt an Dynamik. Dies ist zurückzuführen auf die rege Aktivität in Paris und Lille sowie auf das robuste BIP-Wachstum (+6,7 % im Jahr 2021) mit einer der höchsten Wachstumsraten in Europa. Insgesamt bleibt das Flächenangebot in den meisten Teilmärkten weiterhin knapp.

Der Flächenumsatz in den **Niederlanden** erzielte 2021 ein neues Rekordergebnis. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in den wichtigsten Logistik-Hotspots verlagerte sich der Flächenumsatz zunehmend auf weniger etablierte Standorte. Die Mieten haben sich vorerst stabilisiert, der deutliche Nachfrageüberhang sorgt jedoch weiterhin für einen gewissen Aufwärtsdruck.

In **Spanien** erreichte das Transaktionsvolumen im Jahr 2021 eine neue Bestmarke von über 2 Mio. m². Die Marktaktivität wurde insbesondere durch den Online-Handel, den Lebensmitteleinzelhandel und das starke Wirtschaftswachstum (+4,3 % im Jahr 2021) angekurbelt. Die anhaltend niedrigen Leerstandsquoten sorgen insbesondere in Barcelona für Aufwärtsdruck bei den Mieten.

Im Durchschnitt von 49 Märkten in 22 Ländern stiegen die Spitzenmieten im Jahr 2021 um 3,4 %.

Zwar verzeichnete das **Investitionsvolumen** im Industrie- und Logistiksegment im Jahr 2021 ein neues Rekordergebnis von 65 Mrd. €, was einem Anstieg von 51 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, die anhaltend hohe Nachfrage seitens der Investoren kann jedoch nur unzureichend gedeckt werden. „Der Industrie- und Logistikmarkt gewinnt weiterhin Marktanteile gegenüber anderen Assetklassen. So stieg

PRESSEMITTEILUNG

der Anteil des Segments am gesamten Investitionsvolumen für Gewerbeimmobilien innerhalb eines Jahres von 18 % auf 24 %. Das knappe Angebot in Spitzenlagen hat eine Renditekompression nach sich gezogen: So sanken die Spitzenrenditen europaweit im Jahr 2021 um durchschnittlich 60 Basispunkte. Angesichts des anhaltend hohen Nachfragedrucks von Seiten der Investoren sind weiter sinkende Renditen wahrscheinlich“, sagt Craig Maguire, Head of European Logistics bei BNP Paribas Real Estate.

Starke Markttreiber – Pandemie befeuert Wachstum des Online-Handels

Die Beschleunigung der Impfkampagnen in ganz Europa in Verbindung mit dem europaweiten Wirtschaftsaufschwung im Jahr 2021 kurbelte die Logistknachfrage an. Die Corona-Pandemie beschleunigte das Wachstum des Online-Handels und rückte die Lieferketten in den Fokus. Das Kaufverhalten verlagert sich immer mehr in Richtung Online-Handel und der klassische Einzelhandel ist dabei, Online-Lösungen für Kunden zu entwickeln. Doch der durch den Online-Handel ausgelöste Wandel des Einzelhandels ist noch lange nicht abgeschlossen. Dieser Trend wird die Nachfrage nach Logistikflächen noch mindestens in den nächsten fünf Jahren prägen. Die Verlagerung der Lieferketten in die Nähe der Endverbraucher wird immer wichtiger und schafft zusätzliche Nachfrage im Last-Mile-Segment bei der Warenlieferung und -abholung. Insbesondere im Bereich der Retourenlogistik könnte ein zusätzlicher Flächenbedarf bestehen.

Auch die Organisationsmodelle innerhalb des Logistiksektors unterliegen einem langfristigen Wandel. Anstatt die Versorgungssicherheit durch höhere Lagerbestände sicherzustellen, könnten Unternehmen spezielle Logistiknetzwerke zur Minimierung der Lieferkosten und zur Steigerung der Liefergeschwindigkeit aufbauen. Die Optimierung der Lieferketten bleibt somit ein wichtiger Treiber für den Flächenumsatz im Logistiksegment, insbesondere auf lokaler und regionaler Ebene.

Der strukturelle Aufbau und der Betrieb von Logistikplattformen sind entscheidend für die Effektivität der Lieferketten. Parallel werden Entwicklungen und Veränderungen auf der Endnutzerseite zur Transformation der Lieferketten beitragen. In den vergangenen Jahren wurde die Flächennachfrage in weiten Teil von der Lagerung von im Ausland produzierten Fertigerzeugnissen getragen. Die Corona-Krise hat viele Unternehmen nun dazu veranlasst, einen Teil ihrer Produktionsprozesse ins eigene Land zu verlagern. Daher wird langfristig eine verstärkte Nachfrage nach Industrieflächen von den produzierenden Unternehmen erwartet, was in manchen Fällen auch mit einer Anpassung der erforderlichen Logistikobjekte verbunden sein dürfte.



Paris, 10. März 2022

PRESSEMITTEILUNG

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage 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
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist die führende Bank der Europäischen Union und ein wichtiger Akteur im internationalen Bankgeschäft. 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 Mitarbeitenden bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel