

# LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

4.469.000 m<sup>2</sup>

FLÄCHENUMSATZ

-32 %

Q3 2023 vs. Q3 2022

-12 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

AT A GLANCE  
Q3 2023

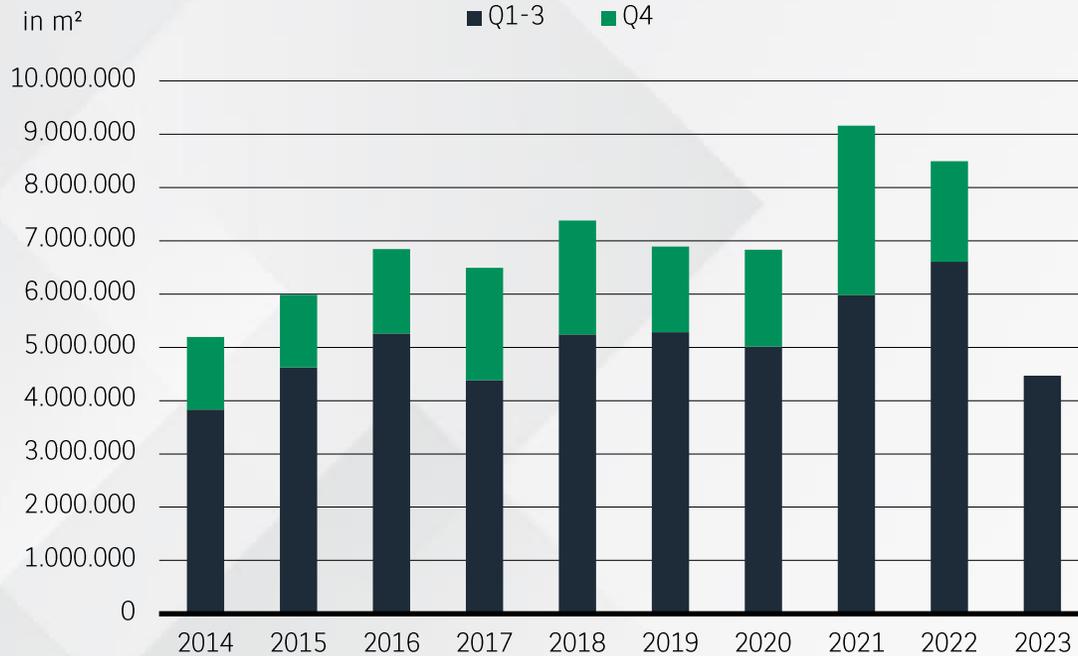


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# UMSATZ SPIEGELT LEBHAFTES MARKTGESCHEHEN NICHT VOLL WIDER

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN DEUTSCHLAND



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Der bundesweite Logistikmarkt sah sich im laufenden Jahr der Herausforderung gegenübergestellt, an die beiden Rekordresultate aus den Vorjahreszeiträumen anknüpfen zu müssen. Auch wenn ihm dies mit einem Lager- und Logistikflächenumsatz von insgesamt rund 4,5 Mio. m<sup>2</sup> nach den ersten drei Quartalen nicht gelingen konnte (-32 % gegenüber Q1-3 2022), ist die Nachfragesituation durch die konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheitsfaktoren zwar als etwas verhaltener, insgesamt allerdings weiterhin als gut zu bewerten (lediglich -12 % ggü. dem Zehnjahresschnitt).
- Zu den wichtigsten Determinanten, die sich hierbei limitierend auf das Gesamtergebnis beim Flächenumsatz ausgewirkt haben, gehören in erster Linie die herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen, die weitere Verknappung des Flächenangebots in und außerhalb der großen Logistikregionen sowie die zunehmende Bedeutung von Vertragsverlängerungen in Bestandsimmobilien.
- Ein differenziertes Bild ergibt sich vor allem bei den Nachfrageimpulsen der unterschiedlichen Nutzergruppen: Für eine hohe Vermietungsdynamik sorgen derzeit Unternehmen aus dem Automotive-Sektor, die mit Daimler Truck in Halberstadt (260.000 m<sup>2</sup>), Volkswagen in Salzgitter (210.000 m<sup>2</sup>), eines weiteren namhaften Autobauers in Bitterfeld-Wolfen (86.000 m<sup>2</sup>) und BMW in Pilsting (73.000 m<sup>2</sup>) die vier größten Abschlüsse des laufenden Jahres auf sich vereint haben. Hierdurch getrieben konnte die Industrie- und Produktionsbranche mit einem Umsatz von knapp 2 Mio. m<sup>2</sup> ihr bereits sehr hohes Vorjahresergebnis, das unter anderem durch die Tesla-Gigafactory erzielt wurde, egalisieren und mit gut 44 % im langjährigen Vergleich sogar den höchsten Marktanteil überhaupt erreichen.

66,5 %  
NEUBAUANTEIL

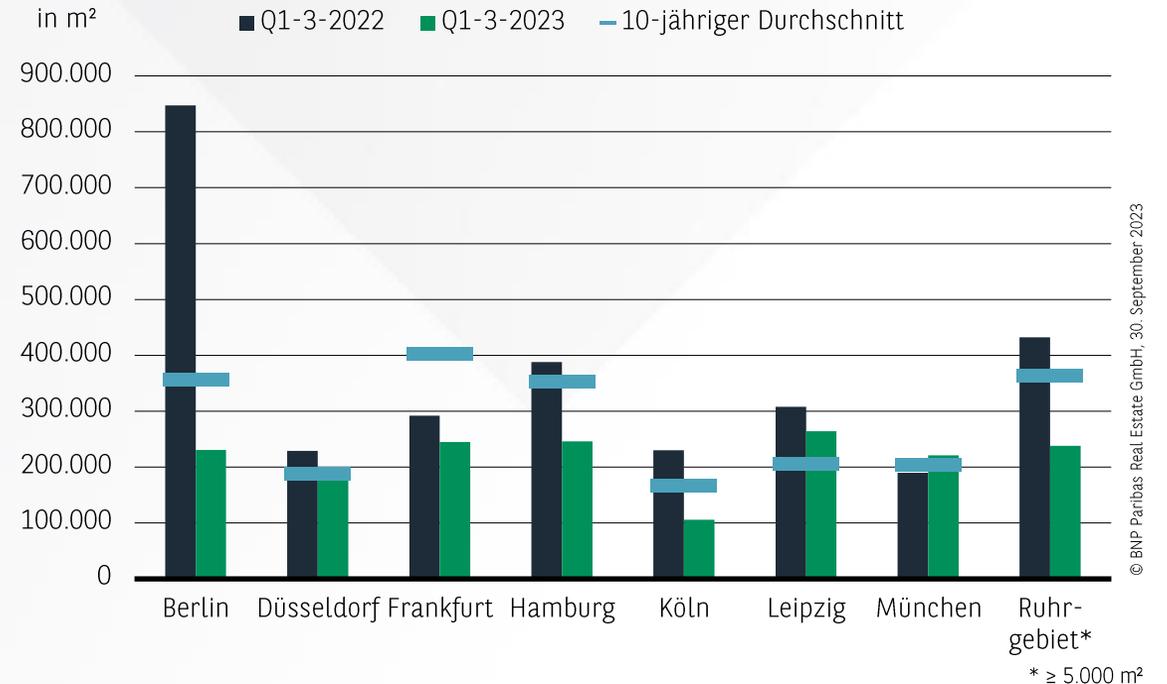
34,0 %  
EIGENNUTZER-  
ANTEIL



# UMSÄTZE DER TOP-MÄRKTE ANGEBOTSBEDINGT NIEDRIGER

- Gut abgeschnitten haben jedoch auch Logistikdienstleister, die mit 28 % zwar einen niedrigeren Wert als noch vor 12 Monaten beitrugen, gleichzeitig jedoch in den Top-Märkten mit über 40 % die wichtigste Nachfragergruppe darstellen. Die hohe Bedeutung für Unternehmen, die eigenen Lieferketten vor allem in großen Metropolregionen sukzessive weiter zu verbessern und um innenstadtnahe Logistikzentren zu ergänzen, kommt hierbei zum Tragen. Während in den vergangenen Jahren im Zuge der stetig gestiegenen Bedeutung des E-Commerce-Sektors in erster Linie Handelsunternehmen zu den wichtigsten Umsatztreibern zählten, liegen diese aktuell lediglich bei 19 %.
- Die acht bedeutendsten Logistikstandorte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) ordnen sich mit einem Flächenumsatz von rund 1,49 Mio. m<sup>2</sup> knapp 40 % unter ihrem Wert aus den ersten drei Quartalen 2022 ein. Eine insgesamt moderate Dynamik im Projektentwicklungssektor und die Bestrebung vieler Nutzer, Vertragsverlängerungen wahrzunehmen sind in diesem Zusammenhang hauptsächlich dafür, dass vor allem größere Gesuche oftmals weder in Neubau- noch in Bestandsobjekten realisiert werden können.
- Auffallend ist zudem, dass mit Leipzig (264.000 m<sup>2</sup>), Hamburg (246.000 m<sup>2</sup>), Frankfurt (245.000 m<sup>2</sup>), Berlin (231.000 m<sup>2</sup>), München (221.000 m<sup>2</sup>) und dem Ruhrgebiet (238.000 m<sup>2</sup>) gleich sechs Top-Logistikregionen vergleichbare Ergebnisse innerhalb einer relativ kleinen Umsatzspanne verbucht haben. Dies ist als Indiz dafür zu werten, dass sich die wichtigsten Metropolen vergleichbaren Rahmenbedingung mit jeweils angespannten Vermietungsmärkten und mehr oder weniger verschärften Flächenengpässen ausgesetzt sehen.

## FLÄCHENUMSATZ IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN

44,0 %  
INDUSTRIE/  
PRODUKTION

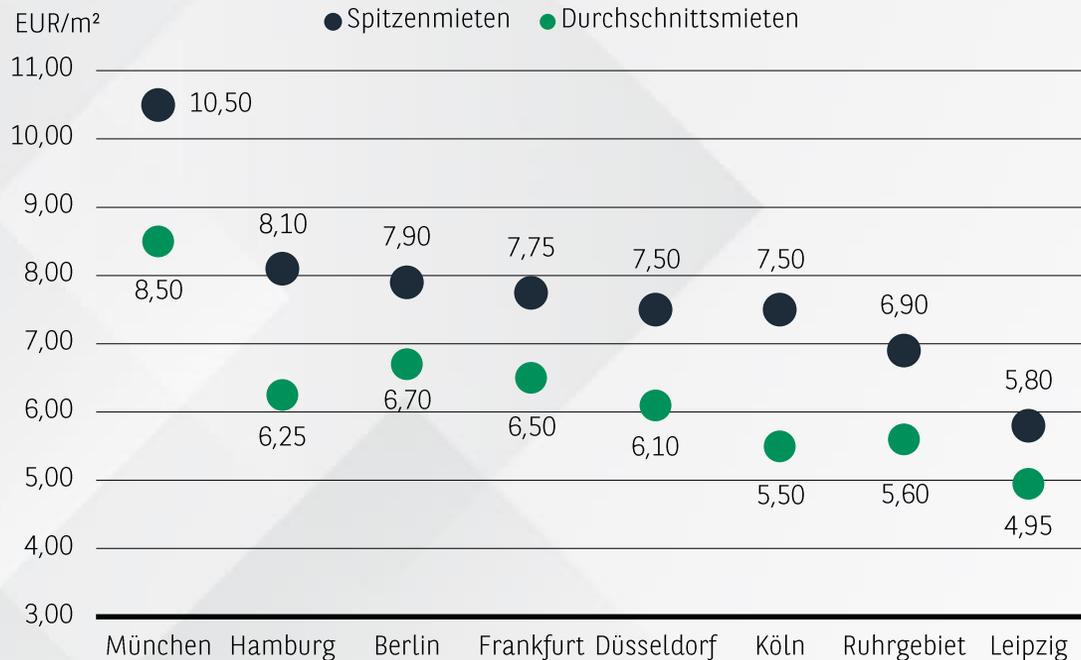
27,6 %  
LOGISTIK-  
DIENSTLEISTER

18,6 %  
HANDELS-  
UNTERNEHMEN

9,8 %  
SONSTIGE

# NACHFRAGE VON KONJUNKTURAUSSICHTEN UND ANGEBOT ABHÄNGIG

## MIETPREISE IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass sich der Aufwärtstrend bei den Mietpreisen im Jahresverlauf weiter fortgesetzt hat. Im Durchschnitt ging es in den vergangenen 12 Monaten sowohl bei den Spitzen-, als auch bei den Durchschnittsmieten um weitere rund 12 % nach oben. Teuerster Standort bleibt hierbei München (10,50 €/m<sup>2</sup>), aber auch Hamburg liegt inzwischen über der 8-€/m<sup>2</sup>-Marke (8,10 €/m<sup>2</sup>). Dahinter folgen Berlin (7,90 €/m<sup>2</sup>), Frankfurt (7,75 €/m<sup>2</sup>), Düsseldorf und Köln (jeweils 7,50 €/m<sup>2</sup>). Deutlich zugelegt haben auch das Ruhrgebiet (6,90 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig (5,80 €/m<sup>2</sup>).
- Der bundesweite Logistikmarkt wird auch zum Jahresende voraussichtlich kein Ergebnis im Bereich der beiden ausgezeichneten Vorjahresbilanzen erzielen können. Nichtsdestotrotz hat das bisherige Marktgeschehen gezeigt, dass die Nachfragebasis als sehr vielschichtig zu bewerten ist. Mit verbesserten Konjunkturaussichten ist zudem davon auszugehen, dass auch der Umsatzanteil von Handelsunternehmen am Marktgeschehen wieder anziehen dürfte.
- Darüber hinaus hat sich der Vermietungsmarkt auch angebotsbedingt im laufenden Jahr an vielen größeren Standorten zu Gunsten der kleinen innenstadtnahen Flächen sowie der gut angebundenen mittelgroßen Logistikzentren gedreht. Diese sorgen zwar für eine hohe Dynamik ohne hierbei jedoch wie die großen Big-Box-Vermietungen entscheidend auf den Flächenumsatz einzuwirken.
- Im Zuge der skizzierten Verschärfung der Angebots-/Nachfragerelation stehen auch die Mietpreise weiter unter Aufwärtsdruck. Hierbei ist jedoch zukünftig nicht mehr von einer derart dynamischen Entwicklung wie in den vergangenen Jahren auszugehen.



FOLLOW US ON



**#BEYONDBUILDINGS**

[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)