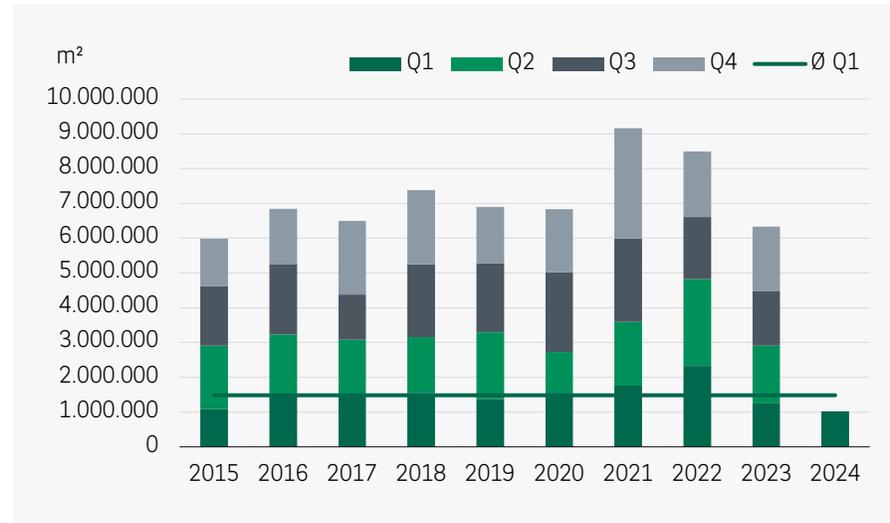


DEUTSCHLAND

REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2024

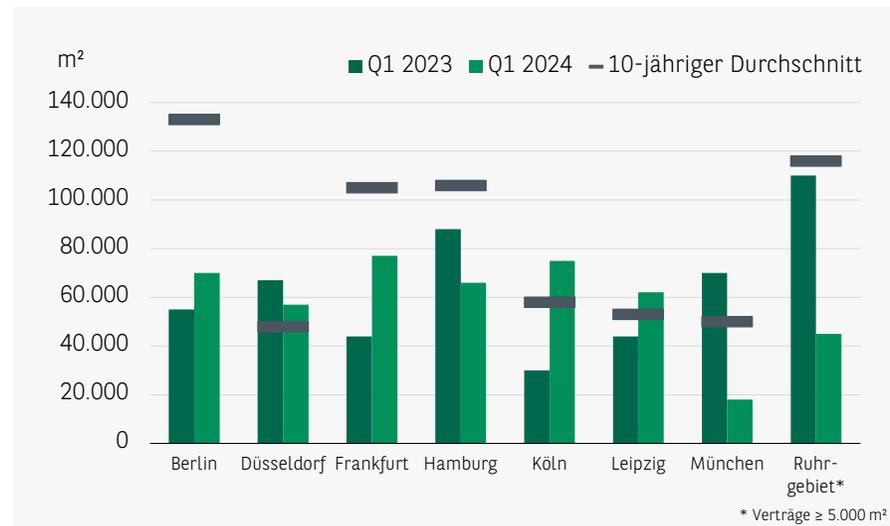
Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



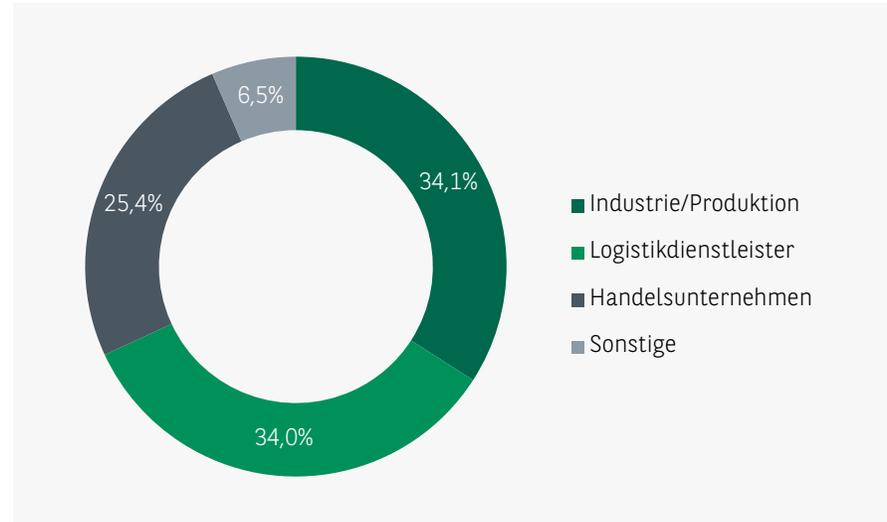
LOGISTIKMARKT STARTET MIT EINEM VERHALTENEN FLÄCHENUMSATZ IN DAS JAHR

- Die deutschen Logistikmärkte waren zum Jahresauftakt 2024 von einem insgesamt verhaltenen Marktgeschehen bestimmt. Bis zum Ende des ersten Quartals wurde ein Flächenumsatz von nur 1,02 Mio. m² (inkl. Eigennutzer) verzeichnet. Damit konnte zwar erneut direkt zum Jahresstart die 1-Mio.-m²-Marke überschritten werden, jedoch handelt es sich nichtsdestotrotz um den schwächsten Jahresauftakt seit 2010, der 18 % unter dem Vorjahreswert und rund 31 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt.
- Die nun seit einigen Quartalen anhaltende konjunkturelle Flaute hat sich mit etwas Verzögerung damit erstmals auch im registrierten Logistikflächenumsatz bemerkbar gemacht. Neben den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spielen das spürbar gestiegene Mietpreisniveau, ein hohes Kostenbewusstsein auf Nutzerseite, längere Prüfungsprozesse bei der Anmietung und auch das in vielen Agglomerationen nach wie vor geringe adäquate Flächenangebot eine Rolle bei der geringeren Fluktuation im Markt. Entsprechend tendieren Nutzer momentan verstärkt dazu, ihre Vertragsoptionen zu ziehen und auslaufende Mietverträge zu verlängern.
- In den bedeutenden Logistikregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) liegt der Flächenumsatz mit insgesamt 425.000 m² zwar 23 % unterhalb des langjährigen Schnitts, er übertrifft das Vorjahresresultat jedoch um 7 %. Auffällig ist dabei die auch für das generell etwas ruhigere erste Quartal insgesamt geringe Anzahl an großflächigen Abschlüssen, die in den unter dem zehnjährigen Schnitt liegenden Märkten Berlin, Frankfurt, Hamburg und München bisher noch gänzlich fehlen.

Flächenumsatz in bedeutenden Märkten



Flächenumsatz nach Branchen



Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



SPITZENMIETEN NUR PUNKTUELL MIT ANSTIEGEN

- Außerhalb der Top-Agglomerationen summiert sich der Flächenumsatz auf 595.000 m², womit das Vorjahresresultat um 30 % und der langjährige Durchschnitt um rund 36 % unterschritten wurde. Hierin spiegelt sich wider, dass auch bundesweit nur wenige Großabschlüsse verzeichnet werden konnten. Der bislang größte Vertrag des Jahres ist die von BNP Paribas Real Estate vermittelte Anmietung von 68.000 m² Logistikfläche durch das Handelsunternehmen Fressnapf im nordrhein-westfälischen Nörvenich. Als weitere große Abschlüsse sind außerdem der Discount-Händler Action in Wallersdorf (55.000 m²) sowie MAN Truck & Bus in Salzgitter (52.700 m²) zu nennen.
- Hinsichtlich der Verteilung des gesamten Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen ist derweil das gewohnte Bild zu verzeichnen: Produktionsunternehmen und Logistikdienstleister liegen mit jeweils rund 34 % vor dem Handel, der gut ein Viertel beisteuert.
- Während die durchschnittliche Spitzenmiete der Top-Standorte im Zwölfmonatsvergleich ein Plus um gut 9 % auf 8,05 €/m² verzeichnet, hat sich das Wachstum im ersten Quartal spürbar verlangsamt. Lediglich in Hamburg und Berlin sind Anstiege gegenüber dem vierten Quartal zu verzeichnen: Beide Märkte legen um jeweils 20 Cent auf nun 8,30 €/m² bzw. 8,20 €/m² zu.
- Teuerster Markt bleibt mit großem Abstand weiterhin München (10,50 €/m²). Während Düsseldorf (7,90 €/m²), Frankfurt (7,85 €/m²) und Köln (7,70 €/m²) leicht unterhalb der 8-€-Marke verweilen, stehen am günstigsten Top-Standort Leipzig aktuell 5,90 €/m² zu Buche.

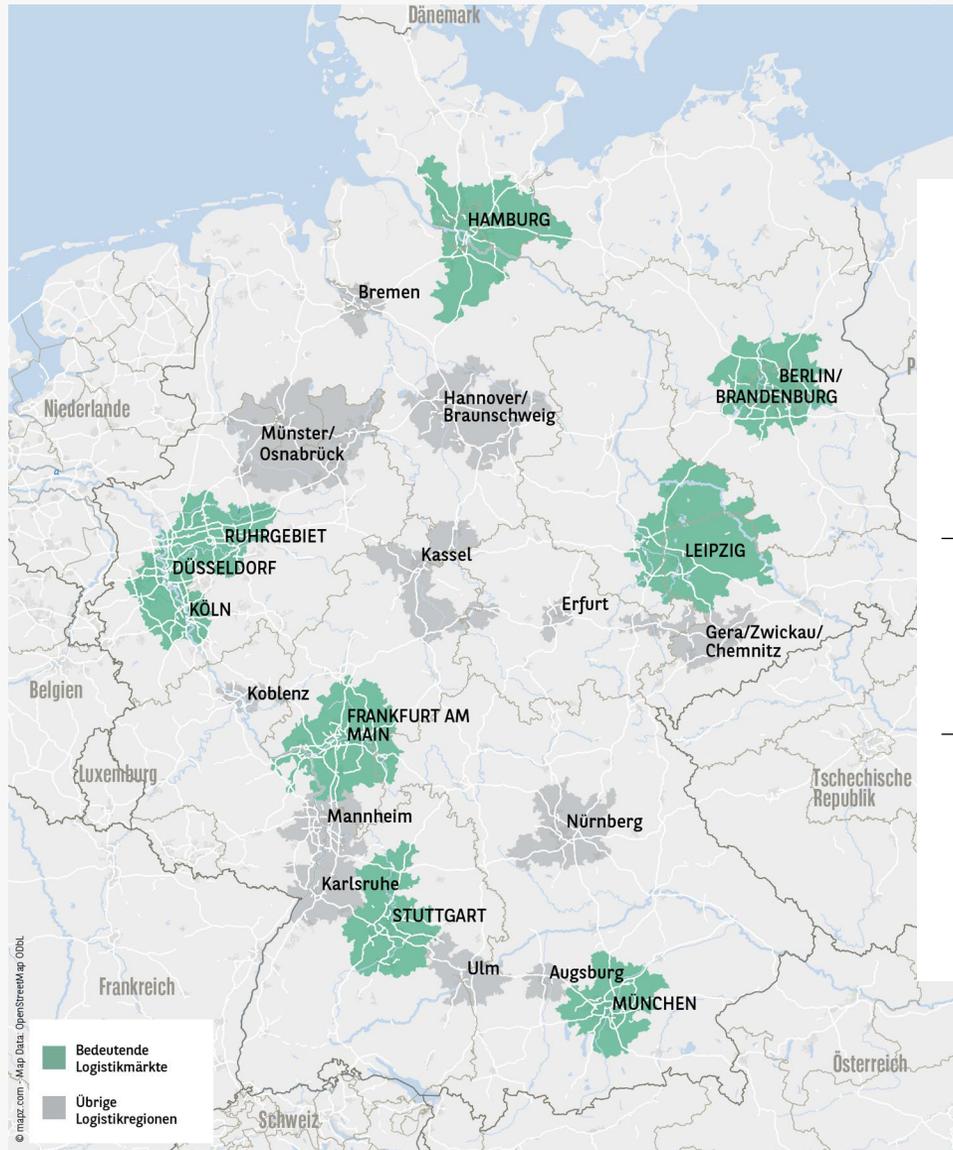
- Die Entwicklung des Flächenumsatzes im weiteren Jahresverlauf wird eng damit verknüpft sein, wie schnell sich die Stimmung in der Wirtschaft aufhellt. Aktuell gehen die meisten Prognosen davon aus, dass die konjunkturelle Erholung in Deutschland nur zögerlich vonstattengehen wird, sodass bis zum Jahresende voraussichtlich nur ein leichtes Wachstum des BIPs zu Buche steht. Entsprechend dürfte die wirtschaftliche Lage bis zur Jahresmitte noch angespannt bleiben und sich dann sukzessive verbessern.
- Ebenfalls positive Impulse sind darüber hinaus von einer Aufhellung des Konsumklimas zu erwarten, welches sich analog zu einer möglichen EZB-Zinssenkung bereits wieder deutlich verbessern dürfte. Mit steigenden Konsumausgaben wird sich auch die Flächennachfrage von Handelsunternehmen wieder beschleunigen.
- Auch wenn es gute Argumente für eine zeitnahe Erholung auf dem Logistikmarkt gibt, bleibt vorerst abzuwarten, wie schnell sich dies in steigenden Flächenumsätzen bemerkbar macht. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass konjunkturelle Schwankungen, sowohl in die eine als auch in die andere Richtung, erst mit gewisser Verzögerung in den Zahlen sichtbar werden.
- Die ersten drei Monate sind hinsichtlich des Umsatzes aber auch traditionell die schwächsten des Jahres, sodass bereits für das zweite Quartal eine leichte Steigerung erwartet werden kann. Dass zum Ende des Jahres ein Ergebnis im langjährigen Schnitt (rund 7 Mio. m²) zu Buche stehen wird, ist jedoch unwahrscheinlich. Die Zielmarke wird eher im Bereich von 5 Mio. m² liegen.
- Bei den Mietpreisen ist in der Spitze vorerst eine Seitwärtsbewegung zu erwarten. Die Durchschnittsmiete dürfte in vielen Standorten hingegen noch etwas nachziehen.

Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

| | Q1 2023 | Q1 2024 | VERÄNDERUNG |
|--|------------------|------------------|---------------|
| Bedeutende Logistikmärkte | | | |
| Berlin | 55.000 | 70.000 | 27,3% |
| Düsseldorf | 67.000 | 57.000 | -14,9% |
| Frankfurt | 44.000 | 77.000 | 75,0% |
| Hamburg | 88.000 | 66.000 | -25,0% |
| Köln | 30.000 | 75.000 | 150,0% |
| Leipzig | 44.000 | 62.000 | 40,9% |
| München | 70.000 | 18.000 | -74,3% |
| Zwischensumme | 398.000 | 425.000 | 6,8% |
| Sonstige Standorte* | | | |
| Ruhrgebiet | 110.000 | 45.000 | -59,1% |
| übrige Logistikregionen (siehe Karte) | 230.000 | 224.000 | -2,6% |
| restliches Bundesgebiet | 512.000 | 326.000 | -36,3% |
| Zwischensumme | 852.000 | 595.000 | -30,2% |
| Gesamtsumme | 1.250.000 | 1.020.000 | -18,4% |

* Verträge ≥ 5.000 m²

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



Bedeutende Verträge

68.000 M²

Fressnapf
Nörvenich

55.000 M²

Action
Wallersdorf

52.700 M²

MAN Truck & Bus
Salzgitter

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Christopher Raabe
Head of Logistics & Industrial
Managing Director

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel.: +49 (0)40-348 48-0

E-Mail: christopher.raabe@bnpparibas.com

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: @Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN