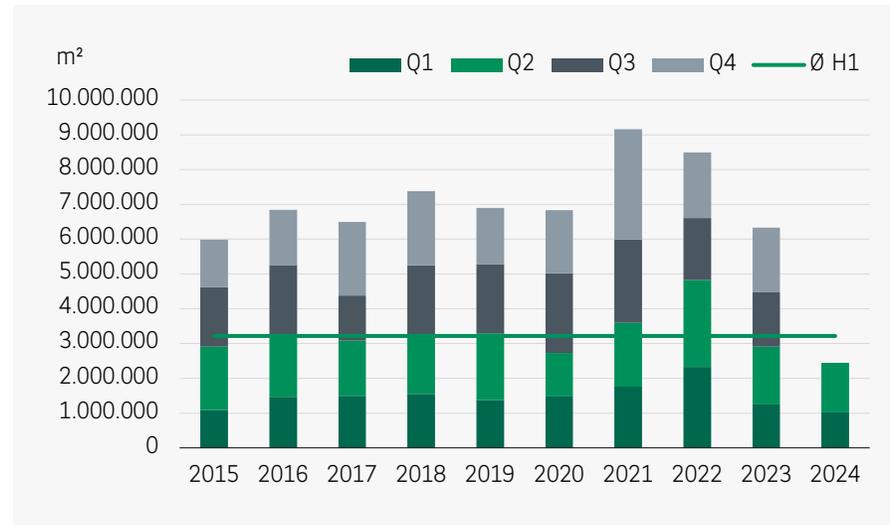


DEUTSCHLAND

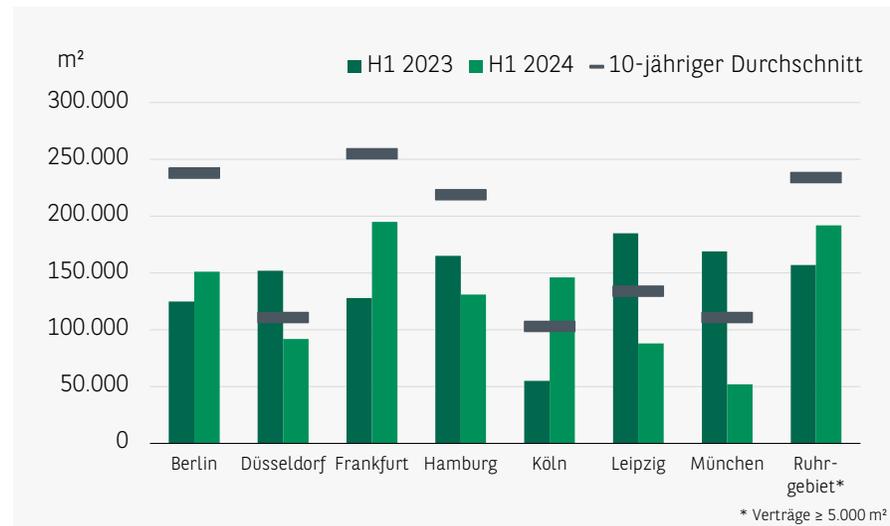
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2024

Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



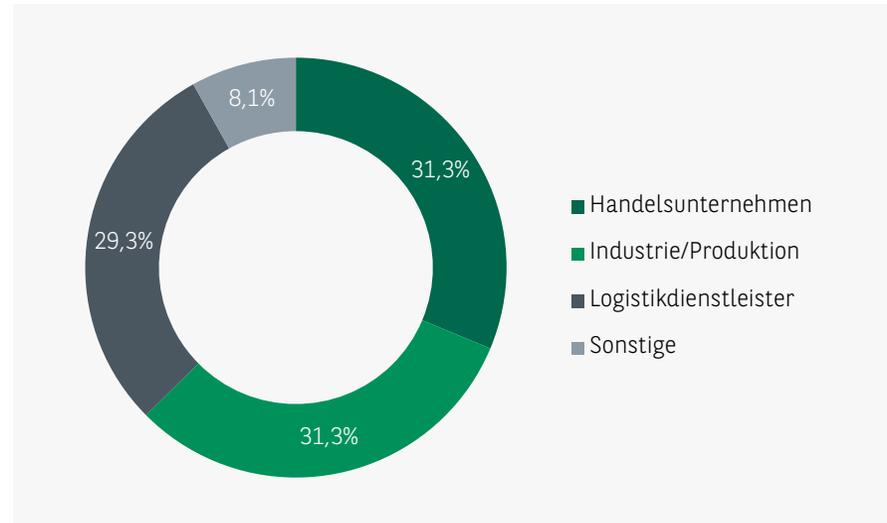
Flächenumsatz in bedeutenden Märkten



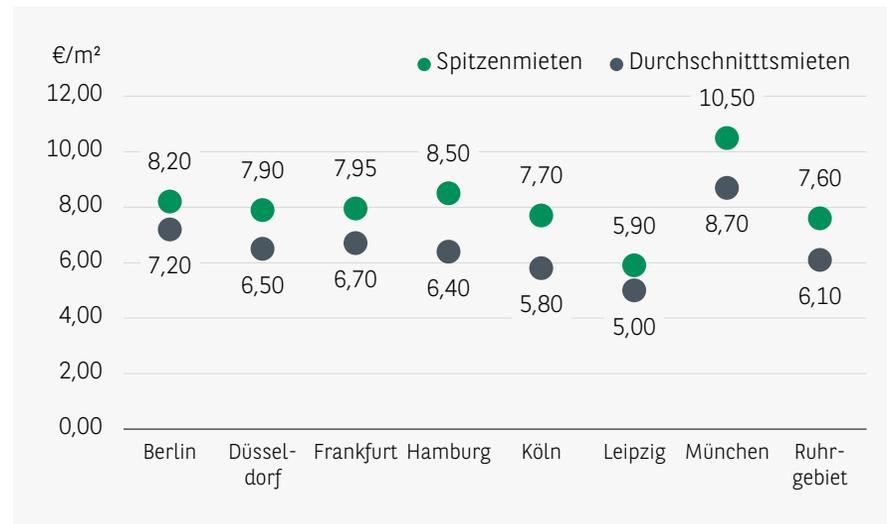
SPÜRBARE BELEBUNG IM ZWEITEN QUARTAL, MARKT ABER NOCH NICHT ZURÜCK ZU ALTER STÄRKE

- Der deutsche Logistikmarkt erzielt einen Flächenumsatz von rund 2,44 Mio. m² (inkl. Eigennutzer) im ersten Halbjahr. Nach einem verhaltenen Jahresauftakt mit einem Ergebnis von lediglich 1,02 Mio. m² kann der Markt im zweiten Quartal sowohl bei den umgesetzten Flächen als auch bei der Anzahl der abgeschlossenen Verträge zulegen und sich mit 1,42 Mio. m² spürbar steigern, bleibt damit jedoch 16 % unter dem Vorjahreswert und 24 % unter dem Zehnjahresschnitt.
- Die nach wie vor eher schwache wirtschaftliche Entwicklung wirkt sich weiterhin bremsend auf die Nachfrage aus. Unternehmen tendieren dazu, Investitionsentscheidungen hinauszuzögern und bestehende Flächen wenn möglich zu halten. Denn zum einen ist das Mietpreisniveau deutlich gestiegen, zum anderen bleibt das fehlende kurzfristig verfügbare Flächenangebot in einigen Märkten ein limitierender Faktor. In der Konsequenz optieren viele Unternehmen für Mietvertragsverlängerungen, die für den Flächenumsatz nicht relevant werden. Nichtsdestotrotz zeigt sich der Markt im zweiten Quartal vor allem außerhalb der großen Logistik-Hubs lebhafter als zum Jahresauftakt.
- Die bedeutenden Logistikregionen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) weisen mit einem Umsatz von zusammen 854.000 m² das niedrigste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre auf, bleiben rund 13 % unter dem Vorjahresresultat und 27 % unter dem zehnjährigen Schnitt. Köln ist dabei der einzige Markt, der ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt, alle anderen bewegen sich aktuell auf einem unterdurchschnittlichen Niveau. Das Ranking führt Frankfurt an (195.000 m²; +52 % ggü. H1 2023) vor Berlin (151.000 m²; +21 %), Köln (145.000 m²; +164 %) und Hamburg (131.000 m²; -21 %).

Flächenumsatz nach Branchen



Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



SPITZENMIETEN BLEIBEN GRÖSSTENTEILS STABIL

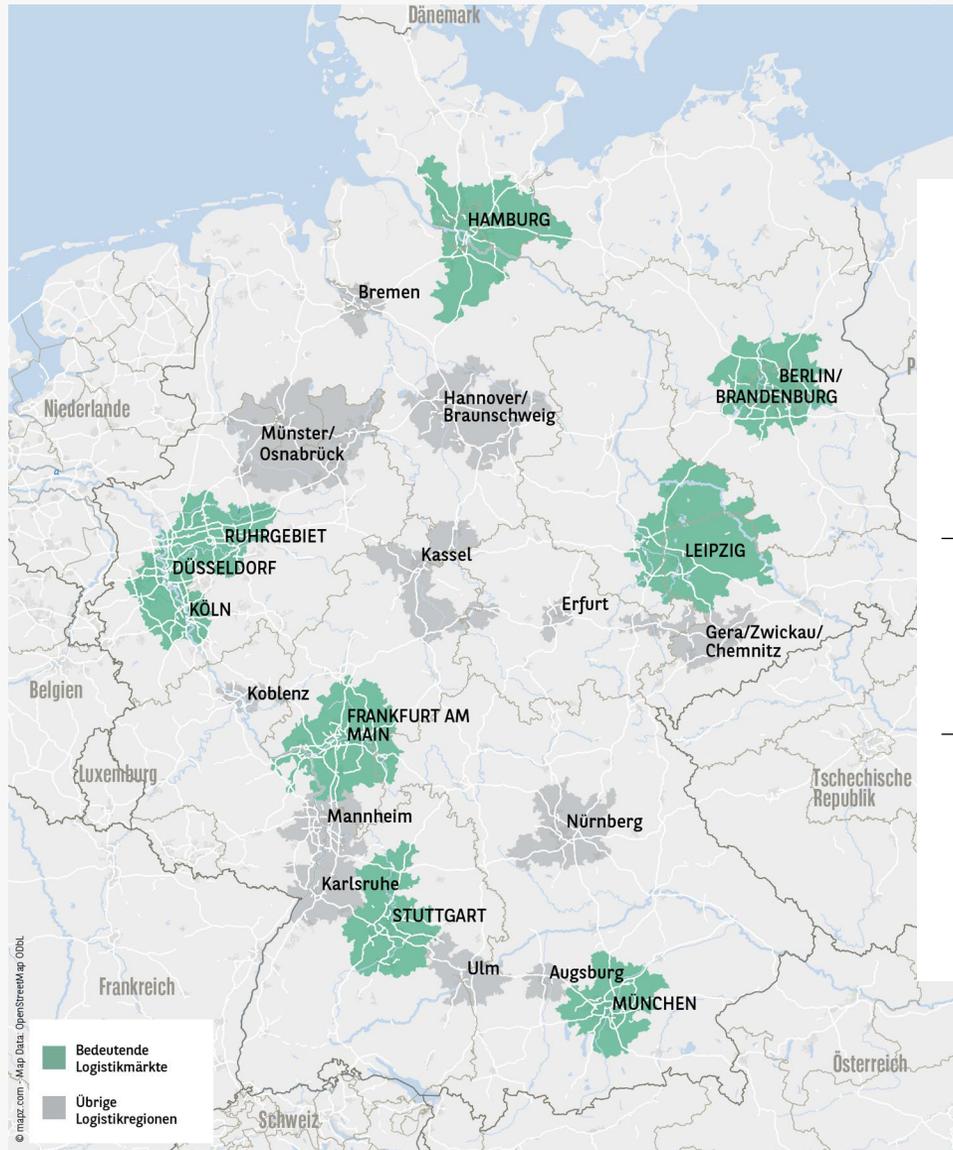
- Außerhalb der Top-Standorte notiert der Flächenumsatz mit 1,59 Mio. m² zwar 18 % unter dem Vorjahresniveau und 22 % unter dem langjährigen Durchschnitt, bemerkenswert ist jedoch eine deutliche Zunahme der Dynamik gegenüber den ersten drei Monaten des Jahres, als lediglich 595.000 m² verzeichnet wurden.
- Bei der Branchenverteilung liegen Handelsunternehmen und Industrie/Produktion mit jeweils rund 31 % nahezu gleichauf. Logistikdienstleister belegen mit 29 % den dritten Rang und weisen damit im Vergleich den größten Abstand zu ihrem zehnjährigen Durchschnitt auf. Gerade in diesem preissensiblen Segment werden vermehrt bestehende Lager zur Auftragsabwicklung genutzt, anstatt neue Flächen anzumieten. Mit einem Anziehen der Konjunktur sollte diese Nachfragegruppe auch im großflächigen Bereich wieder abschlussfreudiger werden.
- Das starke Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre hat sich im ersten Halbjahr nur noch punktuell und verlangsamt fortgesetzt. Dabei sind die Spitzenmieten im zweiten Quartal lediglich in Frankfurt (+1 %) und Hamburg (+2 %) noch leicht angestiegen, in allen anderen Top-Agglomerationen haben sie sich auf dem erreichten Niveau stabilisiert.
- Im Zwölfmonatsvergleich belaufen sich die Zuwachsraten dagegen auf 3 % bis 11 %. Im Durchschnitt liegt die Spitzenmiete nunmehr bei knapp 8,10 €/m², was einem Plus von 6,3 % gegenüber Mitte 2023 entspricht. Mit Abstand der teuerste Standort bleibt München (10,50 €/m²), gefolgt von Hamburg (8,50 €/m²) und Berlin (8,20 €/m²). Frankfurt (7,95 €/m²), Düsseldorf (7,90 €/m²) und Köln (7,70 €/m²) liegen unter der 8-€/m²-Marke, in Leipzig sind 5,90 €/m² anzusetzen.

- Die schwache konjunkturelle Entwicklung wirkt sich nach wie vor dämpfend auf die Nutzermärkte und die resultierenden Ergebnisse aus. Dabei ist jedoch durchaus mehr Bewegung im Markt als der Flächenumsatz widerspiegelt. Logistikdienstleister füllen eher bestehende Kapazitäten als zusätzliche Flächen anzumieten. Darüber hinaus verlangsamt sich der Untervermietungstrend, und weniger Nutzer haben Flächen abzugeben.
- Für die weitere Entwicklung des Flächenumsatzes bleiben die Konjunktur und die Stimmung in der Wirtschaft maßgebend. Die führenden Wirtschaftsinstitute prognostizieren bis zum Jahresende ein nur leichtes Wirtschaftswachstum, sodass sich die Rahmenbedingungen für den Logistikmarkt zunächst kaum verändern werden.
- Positive Signale gehen jedoch von der jüngst erfolgten Leitzinssenkung der EZB und den damit verbundenen sinkenden Finanzierungskosten, den niedrigeren Energiepreisen und der rückläufigen Inflation sowie von einer potenziellen Belebung der privaten Konsumausgaben durch steigende Realeinkommen aus. Für zusätzlichen Rückenwind sollte auch die langsam an Wachstumsdynamik zulegende Weltwirtschaft sorgen. Von mehr Dynamik auf den internationalen Produktions-, Handels- und Konsummärkten sollte insbesondere der deutsche Exportsektor profitieren.
- Vor diesem Hintergrund dürfte sich der Flächenumsatz bis zum Jahresende tendenziell stabil entwickeln und der Jahresumsatz voraussichtlich eher zwischen 5 und 6 Mio. m² liegen als im Bereich des langjährigen Durchschnitts von knapp 7 Mio. m². Für das Mietpreisniveau ist ebenfalls von einer überwiegend konstanten Entwicklung auszugehen.

Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	HI 2023	HI 2024	VERÄNDERUNG %
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	125.000	151.000	20,8%
Düsseldorf	152.000	92.000	-39,5%
Frankfurt	128.000	195.000	52,3%
Hamburg	165.000	131.000	-20,6%
Köln	55.000	146.000	165,5%
Leipzig	185.000	88.000	-52,4%
München	169.000	52.000	-69,2%
Zwischensumme	979.000	855.000	-12,7%
Sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	157.000	192.000	22,3%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	740.000	586.000	-20,8%
restliches Bundesgebiet	1.033.000	811.000	-21,5%
Zwischensumme	1.930.000	1.589.000	-17,7%
Gesamtsumme	2.909.000	2.444.000	-16,0%
Eigennutzeranteil	31,0%	28,4%	-2,6%-Pkte.
Neubauanteil	63,5%	60,3%	-3,2%-Pkte.

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



Bedeutende Verträge

100.000 M²

Mercedes-Benz Group
Bischofswerder

68.000 M²

Fressnapf
Nörvenich

64.000 M²

Lidl
Hückelhoven

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, Fotografien (analog und/oder digital, 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN