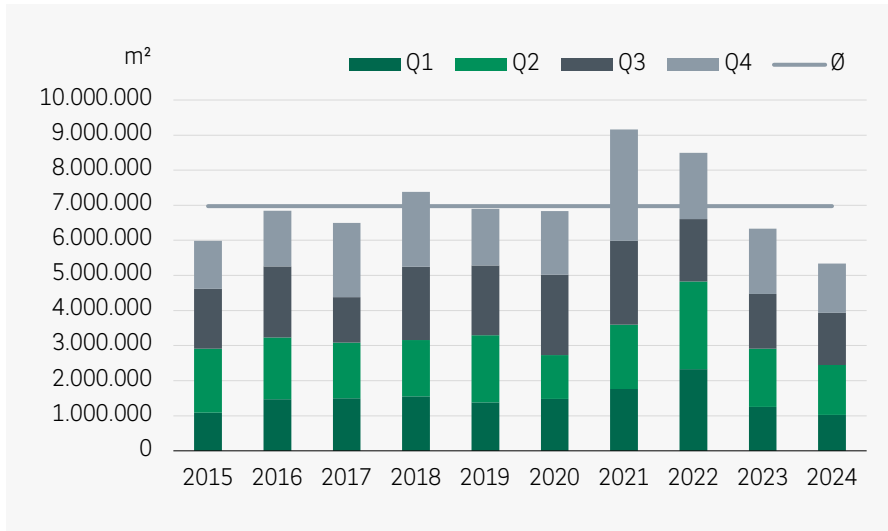


DEUTSCHLAND

# REPORT LOGISTIKMARKT

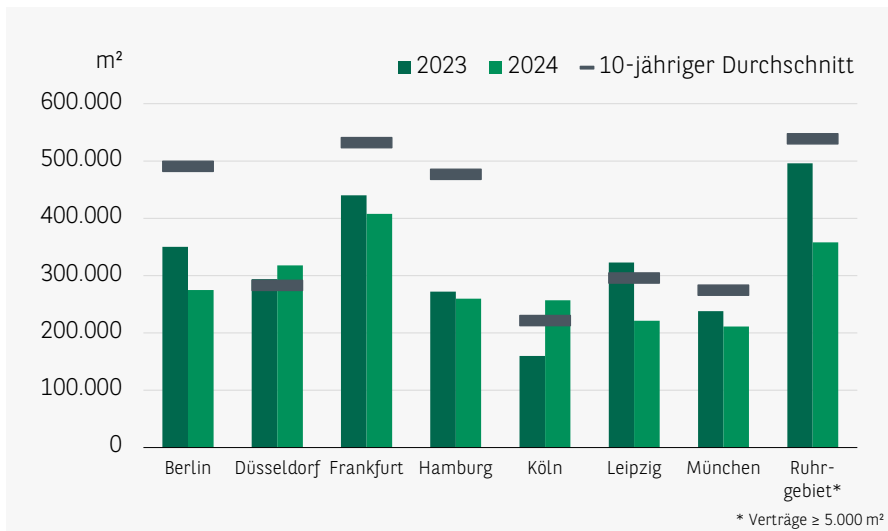
2024

## Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



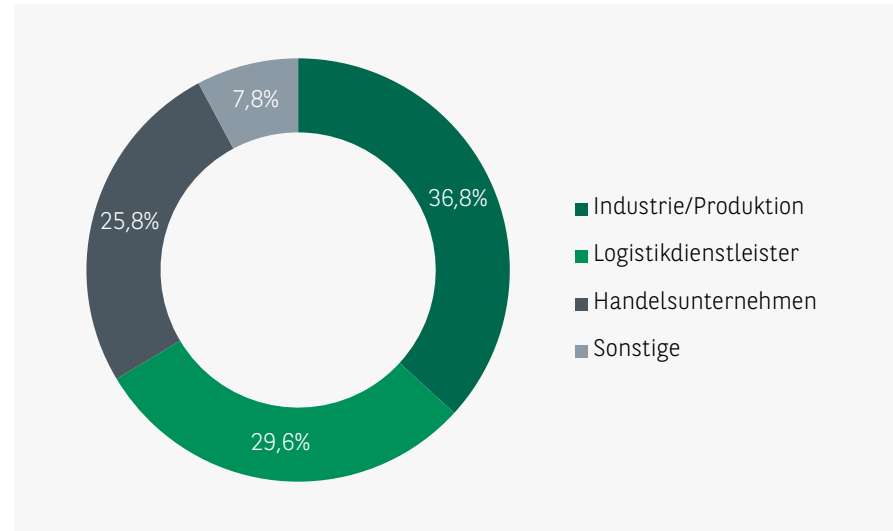
**FLÄCHENUMSATZ BLEIBT HINTER VORJAHRESERGEBNIS ZURÜCK**

## Flächenumsatz in bedeutenden Märkten

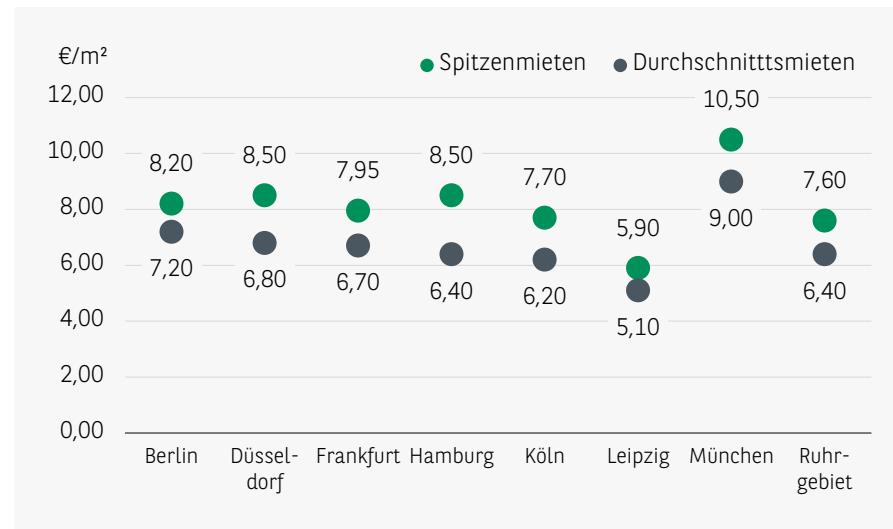


- Auf dem bundesweiten Logistikmarkt wurde im Jahr 2024 ein Flächenumsatz von rund 5,3 Mio. m² erzielt. Damit bleibt das Ergebnis knapp 16 % unter dem Vorjahresniveau und 24 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Nach einem sehr verhaltenen Start in das Jahr belebte sich die Nachfrage, was in den folgenden Quartalen wieder anziehende und im Jahresverlauf konstante Umsätze zur Folge hatte.
- Insbesondere durch das weiterhin schwierige wirtschaftliche Umfeld in Verbindung mit den nur sehr moderaten BIP-Prognosen für Deutschland fehlen aktuell die nötigen Impulse für vergleichbar hohe Lager- und Logistikflächenumsätze wie in den vergangenen Jahren. Dabei sind es vor allem die großflächigen Verträge über 20.000 m², die nicht in einer ähnlichen Dimension wie in den Vorjahren abgeschlossen wurden.
- An den Top-Logistikmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) lag der Flächenumsatz bei insgesamt 1,95 Mio. m² und damit lediglich 6,1 % unter dem Vorjahr (-24 % ggü. 10-Jahresschnitt). Davon sind Düsseldorf (318.000 m²; +8,2 %) und Köln (257.000 m²; +60,6 %) die einzigen Märkte, die ihr Ergebnis gegenüber dem Vorjahr steigern konnten und mit +12 % und +16 % auch deutlich über dem Zehnjahresschnitt liegen.
- Der höchste Umsatz wurde jedoch in Frankfurt erzielt (408.000 m²; -7,3 %). Hinter dem zweitplatzierten Düsseldorf reihen sich Berlin (275.000 m²; -21,4 %), Hamburg (260.000 m², -4,4 %) und Köln ein. Leipzig erreicht 221.000 m² (-31,6 %) und München 211.000 m² (-11,3 %). Darüber hinaus schließt das Ruhrgebiet das Jahr mit einem Flächenumsatz von 358.000 m² ab (-27,8 %).

## Flächenumsatz nach Branchen



## Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



## PRODUZIERENDE UNTERNEHMEN MIT HÖCHSTEM UMSATZANTEIL

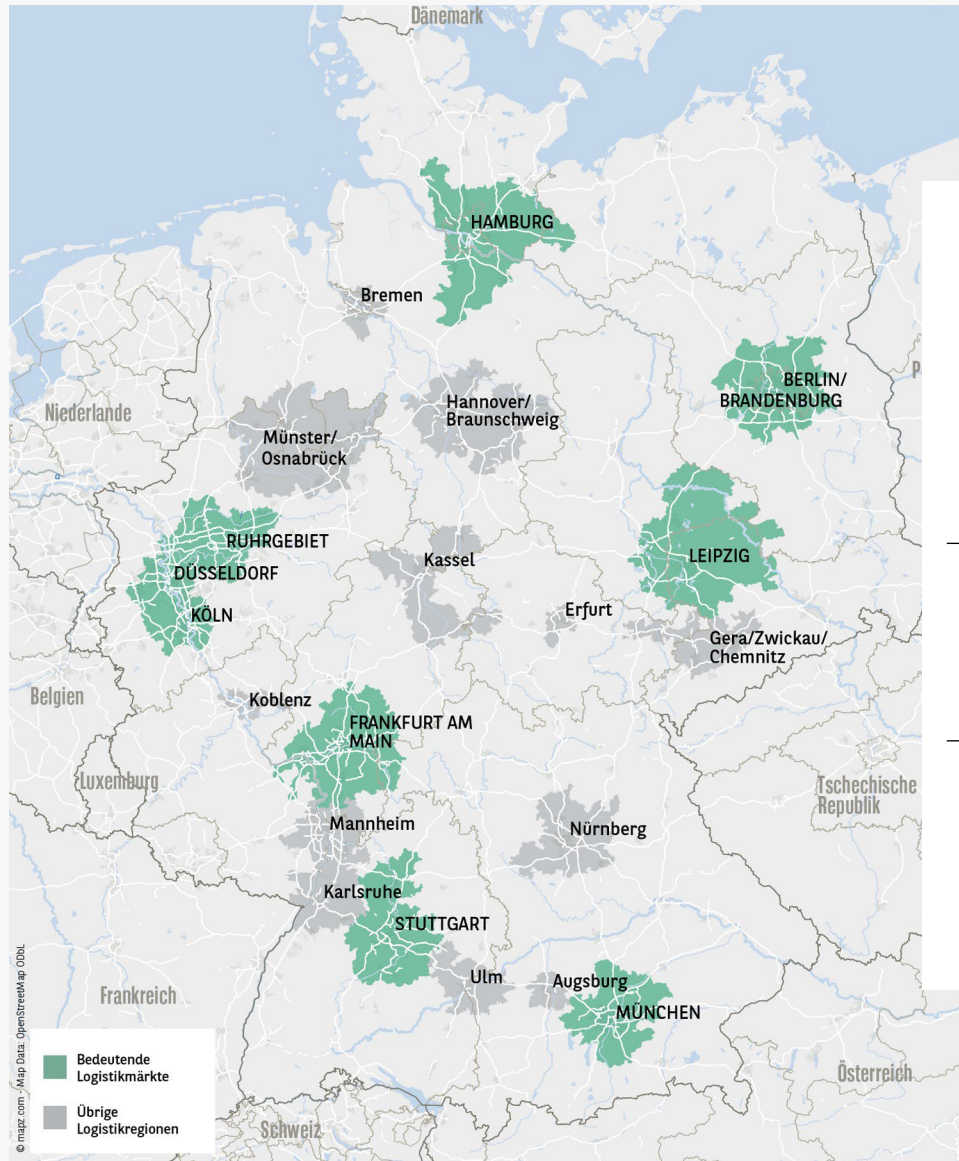
- Bei der Branchenverteilung liegen produzierende Unternehmen mit knapp 36 % vorn. Neben Umstrukturierungs- und Konsolidierungsmaßnahmen fallen in dieses Segment u.a. auch die Veränderungen der Automobilbranche. Dies spiegelt sich in den beiden größten Umsätzen des Jahres wider: dem neuen Batteriewerk von BMW in Straßkirchen (150.000 m²) und einem neuen Logistikzentrum von Mercedes-Benz in Bischweier (100.000 m²).
- Logistikdienstleister waren im Jahresverlauf noch deutlich aktiver als es ihr Marktanteil von rund 30 % andeutet, da sie häufig die ihnen noch zur Verfügung stehenden freien Flächenkapazitäten befüllen, bevor sie sich durch eine Neuvermietung Zusatzflächen sichern. Insgesamt sind in diesem Segment auch wieder deutlich mehr Ausschreibungen zu verzeichnen, sodass die Nachfrage hier zukünftig wieder anziehen dürfte.
- Handelsunternehmen können mit gut 26 % zwar nicht an die hohen Umsätze der E-Commerce-Boomjahre anknüpfen, können ihr absolutes Ergebnis aus dem Vorjahr jedoch steigern. Besonders bemerkenswert ist dabei, dass sie für den höchsten Umsatz im großflächigen Segment verantwortlich zeichnen. Darunter fallen Vermietungen wie Nordwest Handel in Alsfeld (70.000 m²), Fressnapf in Nörvenich (68.000 m²) oder Lidl in Hückelhoven (64.000 m²).
- Die Spitzenmieten der einzelnen Logistikhochburgen sind im Jahresverlauf nur noch vereinzelt leicht gestiegen, sodass im Schnitt ein Anstieg um gut 2 % zu Buche steht. Der höchste Mietpreis wird mit 10,50 €/m² nach wie vor in München erzielt, Düsseldorf verzeichnet mit +8 % auf 8,50 €/m² den stärksten Zuwachs.

- Die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung des Lager- und Logistikflächenmarkts werden sich im Jahr 2025 voraussichtlich zunächst kaum ändern. Die aktuellen Prognosen der führenden deutschen Wirtschaftsinstitute gehen allenfalls von einem bescheidenen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von deutlich unter 1 % aus, womit das konjunkturelle Umfeld herausfordernd bleibt.
- Mit welchen politischen Weichenstellungen auf nationaler und internationaler Ebene zu rechnen ist, sollte jedoch im Jahresverlauf klarer werden und Unternehmen damit mehr Planungssicherheit geben.
- Positive Signale gehen darüber hinaus von sinkenden Zinsen, einer niedrigeren Inflationsrate und steigenden Löhnen aus, was sich positiv auf die Binnennachfrage auswirken sollte. Mit zunehmenden Investitionen von Unternehmensseite und steigenden privaten Konsumausgaben dürfte sich auch die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen weiter beleben.
- Vor diesem Hintergrund ist aus heutiger Perspektive davon auszugehen, dass sich der bundesweite Flächenumsatz zunächst stabil entwickelt und erst nach einer spürbaren wirtschaftlichen Belebung wieder deutlich anziehen wird. Aus dem teilweise etwas größeren Flächenangebot resultieren dabei Chancen, auch kurzfristig moderne Flächen in guten Lagen anmieten zu können.
- Bei den Mietpreisen könnten sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten in den Top-Märkten noch weiter leicht anziehen.

## Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	2023	2024	VERÄNDERUNG
<b>Flächenumsatz bedeutende Logistikmärkte (m²)</b>			
Berlin	350.000	275.000	-21,4%
Düsseldorf	294.000	318.000	+8,2%
Frankfurt	440.000	408.000	-7,3%
Hamburg	272.000	260.000	-4,4%
Köln	160.000	257.000	+60,6%
Leipzig	323.000	221.000	-31,6%
München	238.000	211.000	-11,3%
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.077.000</b>	<b>1.950.000</b>	<b>-6,1%</b>
<b>Flächenumsatz sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)</b>			
Ruhrgebiet	496.000	358.000	-27,8%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	1.420.000	1.112.000	-21,7%
restliches Bundesgebiet	2.338.000	1.916.000	-18,0%
<b>Zwischensumme</b>	<b>4.254.000</b>	<b>3.386.000</b>	<b>-20,4%</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>6.331.000</b>	<b>5.336.000</b>	<b>-15,7%</b>
Eigennutzeranteil	34,2%	29,8%	-4,4%-Pkte.
Neubauanteil	66,5%	61,2%	-5,3%-Pkte.

# LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



## Bedeutende Verträge

**150.000 M<sup>2</sup>**

BMW  
Straßkirchen

**100.000 M<sup>2</sup>**

Mercedes-Benz Group  
Bischweier

**68.000 M<sup>2</sup>**

Fressnapf  
Nörvenich

## 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](mailto: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: 31.12.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg  
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR   
ERFAHREN