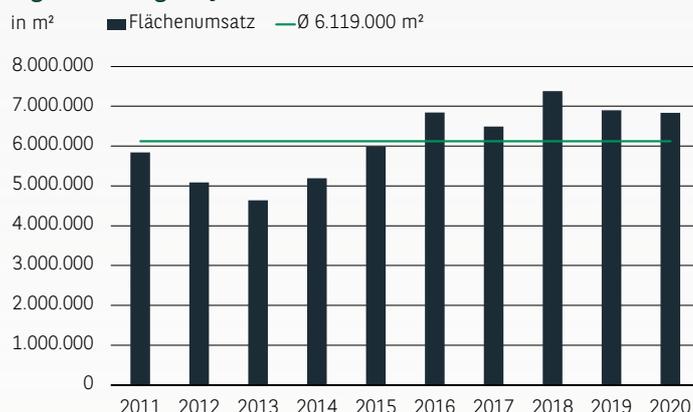




At a Glance Q4 2020

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



Lager- und Logistikflächenumsatz nach Regionen

	2019 in m ²	2020 in m ²	Veränderung in %
Bedeutende Logistikmärkte			
Berlin	501.000	432.000	-13,8%
Düsseldorf	157.000	145.000	-7,6%
Frankfurt	417.000	421.000	1,0%
Hamburg	373.000	488.000	30,8%
Köln	140.000	216.000	54,3%
Leipzig	164.000	337.000	105,5%
München	419.000	238.000	-43,2%
Stuttgart	153.000	139.000	-9,2%
Zwischensumme	2.324.000	2.416.000	4,0%
Sonstige Standorte*			
Ruhrgebiet	493.000	669.000	35,7%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	1.719.000	1.323.000	-23,0%
restliches Bundesgebiet	2.358.000	2.424.000	2,8%
Zwischensumme	4.570.000	4.416.000	-3,4%
Gesamtsumme	6.894.000	6.832.000	-0,9%

* Abschlüsse ≥5.000 m²

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

LOGISTIK BOOMT WEITER: UMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU

Die deutschen Logistikmärkte trotzen der Corona-Pandemie und haben den Höhenflug der letzten Jahre auch 2020 unverändert fortgesetzt. Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von gut 6,83 Mio. m² bewegt sich das Ergebnis auf dem gleichen Niveau wie 2019 und liegt nur 7 % unter der 2018 verzeichneten Bestmarke. Wie gut sich die Märkte aber auch im langfristigen Vergleich entwickelt haben, zeigt sich daran, dass der zehnjährige Schnitt um rund 12 % übertroffen wurde. Diese Zahlen unterstreichen eindrucksvoll, dass die Logistikbranche weitaus weniger von den negativen Auswirkungen der Pandemie und den Lockdowns betroffen ist als viele andere Wirtschaftssektoren. Allerdings gibt es auch im Logistikbereich Gewinner und Verlierer. Während der Handel und vor allem der E-Commerce überproportional profitieren, stellt sich die Situation in Teilen der Exportwirtschaft und der Industrie durchaus schwieriger dar. Aber auch hier haben viele Unternehmen ihre Arbeitsabläufe und Lieferstrukturen im zweiten Halbjahr zunehmend an die gegebenen Umstände angepasst.

BEDEUTENDE MÄRKTE MIT LEICHEM PLUS

Auch in den großen Logistik-Hubs war eine lebhaftere Nachfrage zu beobachten, sodass mit knapp 2,42 Mio. m² Flächenumsatz der Vorjahreswert um 4 % gesteigert werden konnte. Wie immer gibt es aber unterschiedliche Entwicklungen an den einzelnen Standorten. So mussten Berlin (432.000 m²; -14 %) und München (238.000 m²; -43 %) Einbußen hinnehmen, was vor dem Hintergrund, dass sie 2019 neue Bestmarken aufgestellt hatten, nicht verwundert. In etwa auf Vorjahresniveau oder leicht darunter bewegen sich Frankfurt (421.000 m²; +1 %), Düsseldorf (145.000 m²; -8 %) und Stuttgart (139.000 m²; -9 %). Zu den Gewinnern zählen dagegen Hamburg (488.000 m²; +31 %), Köln (216.000 m²; +54 %) sowie vor allem Leipzig, wo das Ergebnis mit 337.000 m² mehr als verdoppelt wurde.

DRITTBESTER UMSATZ AUSSERHALB DER GROSSEN HUBS

Auch die Standorte außerhalb der großen Logistik-Hubs haben von der guten Nachfrage profitiert und bleiben nur gut 3 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück. Mit rund 4,42 Mio. m² wurde aber trotzdem der dritthöchste jemals registrierte Flächenumsatz erfasst. Wesentlich zum starken Ergebnis beigetragen hat das Ruhrgebiet. Hier hat sich der Umsatz um mehr als ein Drittel auf aktuell 669.000 m² erhöht, was dem zweitbesten Resultat aller Zeiten entspricht. In den 12 Logistikregionen, die BNPPRE zusätzlich zu den Ballungsräumen regelmäßig analysiert, wurden 1,32 Mio. m² erfasst, was einem Rückgang um 23 % entspricht. Auch in diesen Lagen wird das Angebot zunehmend knapper.

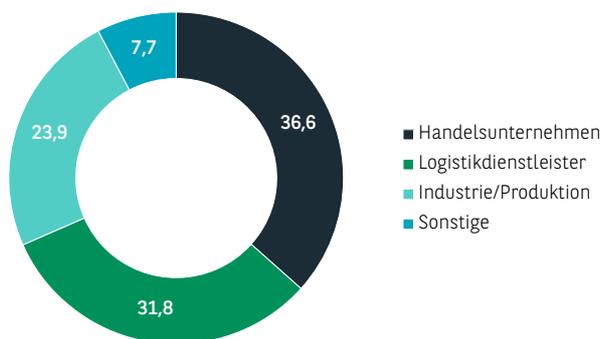
Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	6.894.000 m ²	6.832.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	43,1 %	36,0 %	➔
- davon Neubau	67,6 %	67,7 %	➔

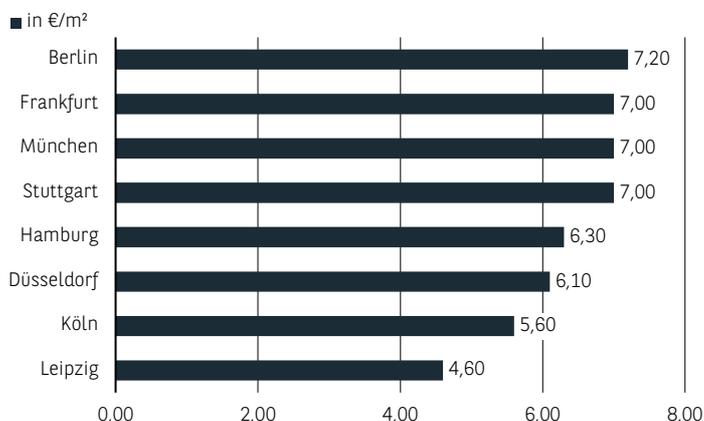
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Flächenumsatz nach Branchen

in %



Höchstmieten in bedeutenden Logistikmärkten



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q3	Tegut	Hünfeld	92.000
Q1	Böttcher	Zöllnitz	90.000
Q3	Rewe	Henstedt-Ulzburg	86.500
Q2	Relaxdays	Großkugel	82.000
Q3	TEDI	Kamen	78.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

UMSATZSTRUKTUR VERGLEICHBAR ZUM VORJAHR

Die strukturellen Rahmenbedingungen, z. B. bezüglich der Angebotssituation, zeigen sich weitestgehend unverändert, was sich auch in wichtigen Kennziffern widerspiegelt. So liegt der Neubauanteil am Gesamtumsatz bei knapp 68 % und damit leicht über dem langjährigen Durchschnitt. Verantwortlich hierfür ist die Tatsache, dass größere, kurzfristig verfügbare Bestandsflächen weiterhin Mangelware sind. Der Anteil der Eigennutzer liegt dagegen mit 36 % etwas unter dem historischen Mittelwert. Trotzdem sind viele Nutzer nach wie vor gezwungen, sich passgenaue Flächen individuell errichten zu lassen, da an vielen Standorten nur sehr begrenzt geeignete Leerstandsobjekte zur Verfügung stehen.

HANDEL FESTIGT FÜHRUNGSPPOSITION

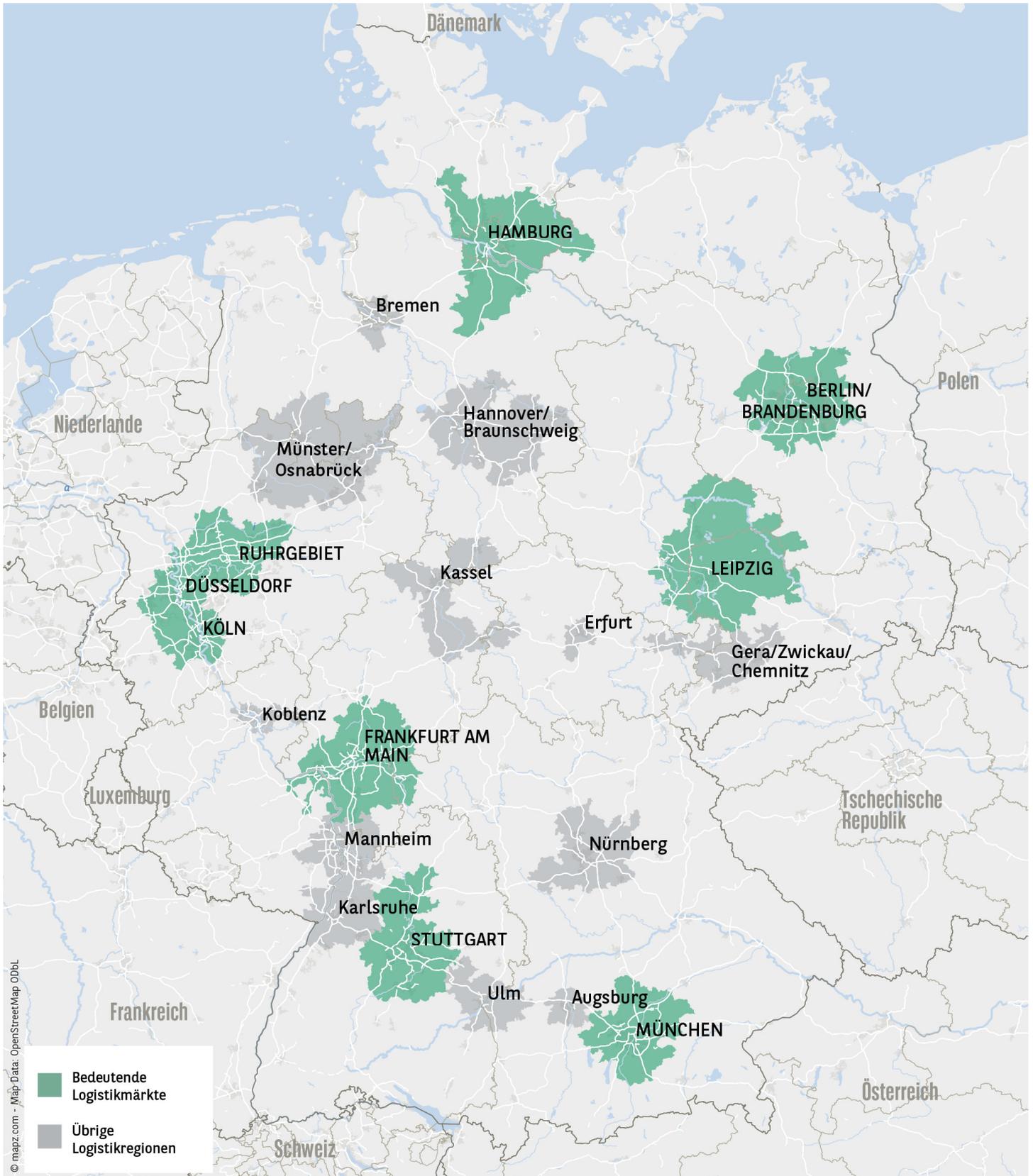
Handelsunternehmen haben auch im vierten Quartal wesentlich zum Ergebnis beigetragen und ihre momentane Führungsrolle bekräftigt. Mit einem Anteil von knapp 37 % liegen sie rund 5 Prozentpunkte über ihrem langjährigen Schnitt. Von den 15 erfassten Abschlüssen mit mindestens 50.000 m² Fläche entfallen alleine 10 auf den Handel. Besonders der durch die Corona-Pandemie noch einmal befeuerte Online-Handel ist weiter auf dem Vormarsch. Auf Rang zwei finden sich klassische Logistikdienstleister, die knapp 32 % zum Resultat beisteuern. Zwar liegen sie damit leicht unter ihrem langjährigen Mittel, profitieren aber trotzdem davon, dass die Wirtschaft in einigen Regionen bereits wieder auf Hochtouren läuft. Dies gilt insbesondere für weite Teile Asiens, wodurch die Exportwirtschaft gestützt wird. Dass der Umsatzbeitrag der Produktionsunternehmen mit knapp 24 % etwas geringer ausfällt als üblich, ist nicht überraschend. Von Markteinbrüchen ist aber auch in dieser Branchengruppe nichts zu spüren.

MIETPREISNIVEAUS IM AUFWIND

Vor dem Hintergrund der unverändert hohen Nachfrage ist es nicht überraschend, dass sich die Mieten tendenziell weiter im Aufwind befinden. Im Jahresvergleich haben sie dementsprechend in Frankfurt (7,00 €/m²; +6 %), Düsseldorf (6,10 €/m²; +6 %), Köln (5,60 €/m²; +4 %) und Leipzig (4,60 €/m²; +2 %) zugelegt, wohingegen sie in Berlin (7,20 €/m²), Hamburg (6,30 €/m²), München (7,00 €/m²), Stuttgart (7,00 €/m²) und dem Ruhrgebiet (4,90 €/m²) noch stabil geblieben sind. Vergleichbar stellt sich die Situation bei den Durchschnittsmieten dar, die ebenfalls an mehreren Standorten spürbar angezogen haben.

PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen und Perspektiven für die Logistikbranche bleiben trotz des aktuellen Lockdowns positiv. Neben den Treibern E-Commerce und Lebensmittelhandel profitieren zunehmend auch wieder bestimmte Industriezweige und Logistikdienstleister von einer sich abzeichnenden konjunkturellen Erholung. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich für 2021 erneut ein Flächenumsatz auf Vorjahresniveau ab. Sollte es gelingen, ab Mitte des Jahres die Pandemie beherrschbar zu machen, ist aufgrund zu erwartender Nachholeffekte sogar ein Umsatz über 7 Mio. m² möglich. Da das Angebot weiterhin begrenzt bleiben wird, ist ein etwas beschleunigtes Mietpreiswachstum das aus heutiger Sicht wahrscheinlichste Szenario.



At a Glance 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 Bericht 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: 31.12.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christopher Raabe, Head of Industrial Services & Investment | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | christopher.raabe@bnpparibas.com
www.realestate.bnpparibas.de