

# LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

2.909.000 m<sup>2</sup>

FLÄCHENUMSATZ

-40 %

Q2 2023 vs. Q2 2022

-10 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

AT A GLANCE  
Q2 2023

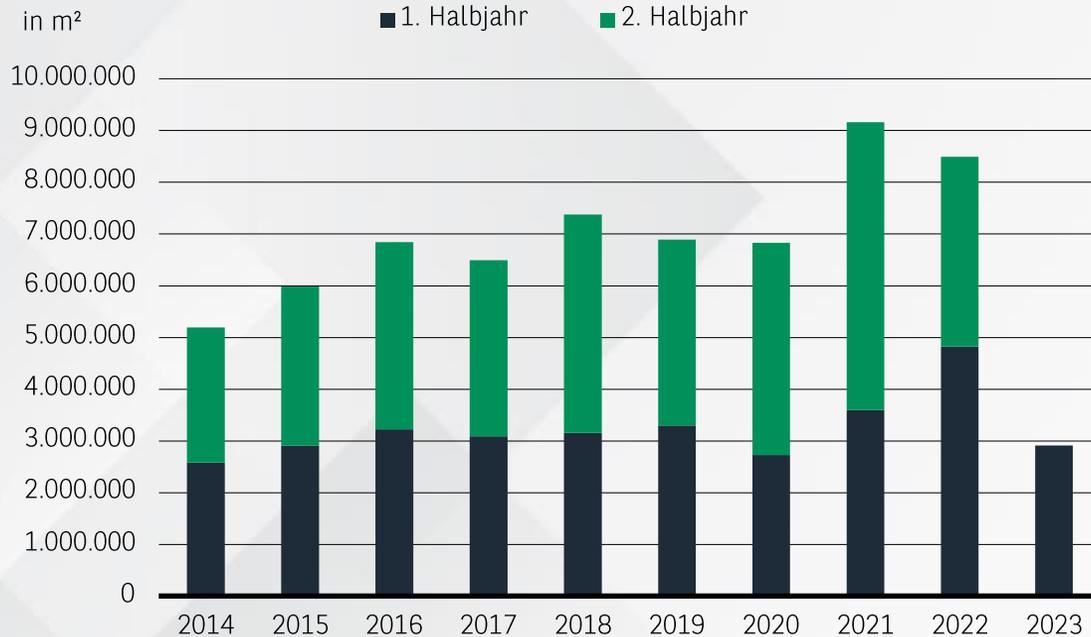


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# LOGISTIK-VERMIETUNGSMARKT LEGT IM ZWEITEN QUARTAL ZU

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN DEUTSCHLAND



- Die Dynamik auf dem Logistik-Vermietungsmarkt ist im zweiten Quartal spürbar gestiegen, sodass zum Halbjahr ein Flächenumsatz von 2,9 Mio. m<sup>2</sup> (inkl. Eigennutzer) erreicht wurde. Damit kann der Markt erwartungsgemäß nicht an das fulminante Vorjahresergebnis (4,8 Mio. m<sup>2</sup>) anknüpfen, das u.a. vom Tesla-Baustart in Grünheide bei Berlin mit 327.000 m<sup>2</sup> getragen wurde. Auch der Zehnjahresdurchschnitt von rund 3,2 Mio. m<sup>2</sup> (-10 %) bleibt für den Moment unerreicht.
- Die anhaltende konjunkturelle Schwächephase geht zwar an den Logistikmärkten nicht spurlos vorbei, was u.a. an der gedrosselten Nachfrage der Handelsunternehmen zu erkennen ist. Allerdings ist das Kernproblem des Umsatzrückgangs ganz klar der vorherrschende Angebotsmangel, was die Anteile der Logistikdienstleister und Produktionsunternehmen nahe des Durchschnitts bzw. auch darüber unterstreichen.
- Viele Unternehmen entscheiden sich mangels Flächenalternative oder zur Kostenersparnis für das Ziehen von Mietoptionen, sprich für Mietvertragsverlängerungen, anstatt für neue Flächen.

63,5 %  
NEUBAUANTEIL

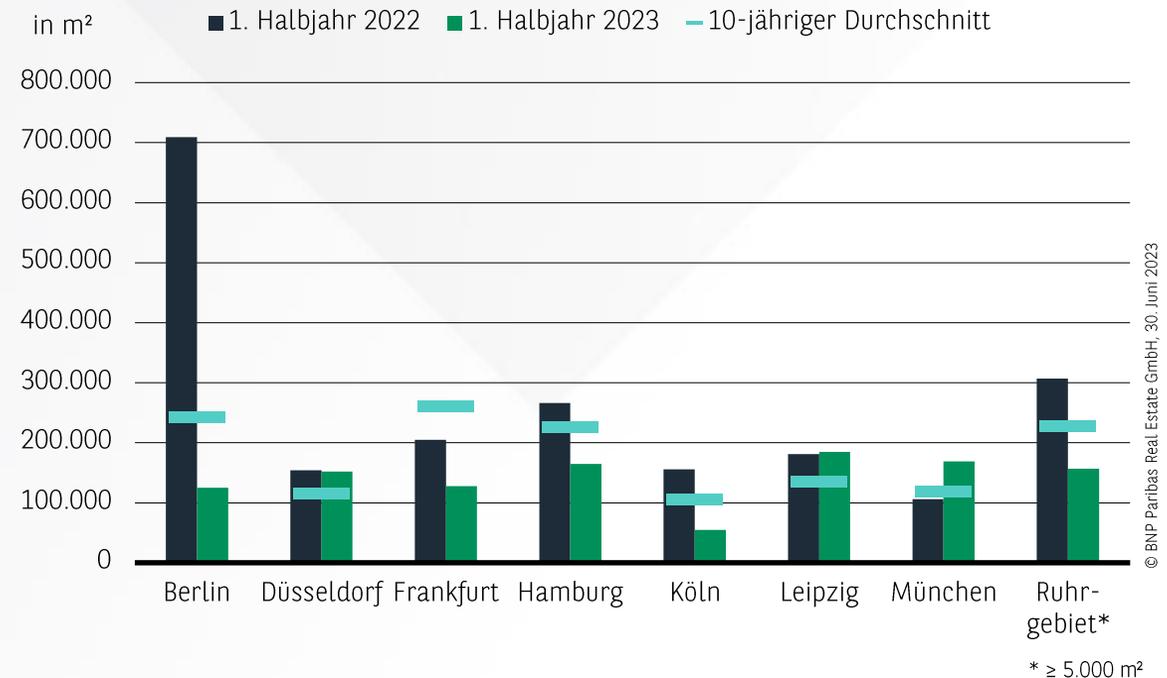
31,0 %  
EIGENNUTZER-  
ANTEIL



# ANGEBOTSMANGEL LIMITIERT UMSÄTZE DER KERNMÄRKTE

- Trotz der jüngsten Marktbelegung bleibt das Halbjahresergebnis in vielen Regionen nicht nur hinter den starken Resultaten des Halbjahres 2022 zurück, sondern verfehlt in vielen Märkten auch den Langzeitdurchschnitt vergleichsweise deutlich.
- Positive Ausnahmen sind dabei Leipzig mit 185.000 m<sup>2</sup> (+37 % ggü. Langzeit-schnitt), München (169.000 m<sup>2</sup>; +43 %) sowie Düsseldorf (152.000 m<sup>2</sup>; +31 %). Der Hamburger Markt befindet sich aktuell mit München auf Augenhöhe, kann mit einem Umsatz von 165.000 m<sup>2</sup> aber seinen eigenen Ansprüchen nicht genügen (-27 % im Langzeitvergleich). Frankfurt (128.000 m<sup>2</sup>; -51 %), Berlin (125.000 m<sup>2</sup>; -48 %) und vor allem Köln mit (55.000 m<sup>2</sup>; -48 %) folgen mit einigem Abstand. Das Ruhrgebiet bleibt mit 157.000 m<sup>2</sup> rund 31 % unter seinem Durchschnitt.
- Aufgrund des Angebotsmangels in den Kernmärkten, werden immer mehr Gesuche außerhalb der Top-Agglomerationen realisiert. Entsprechend wird für die weiteren Regionen ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz von 766.000 m<sup>2</sup> registriert.

## FLÄCHENUMSATZ IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN

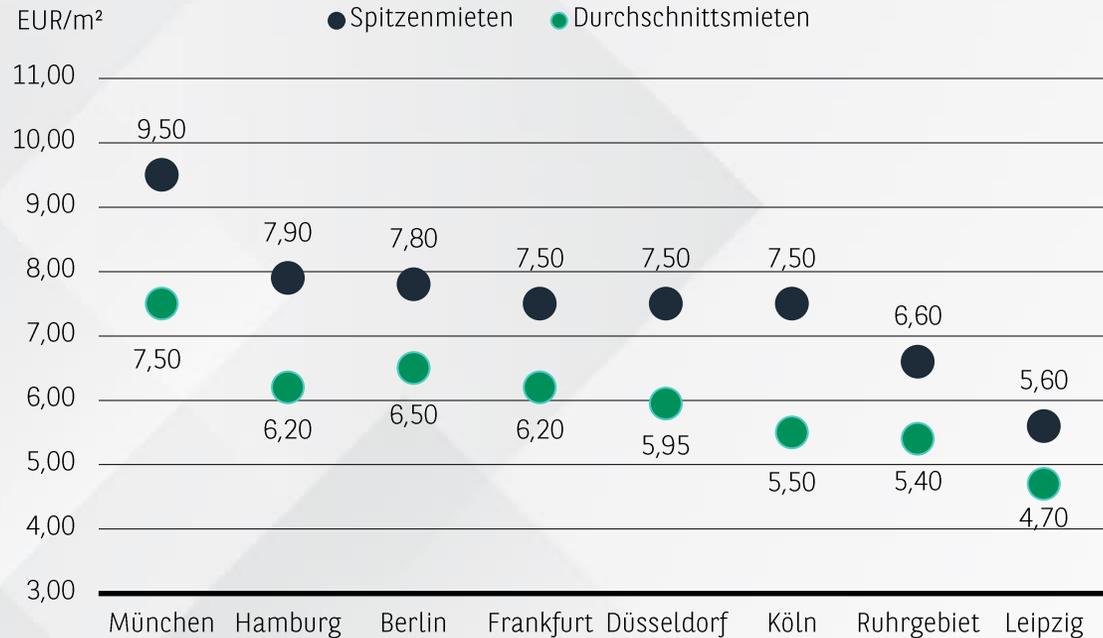


## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



# PERSPEKTIVEN

## MIETPREISE IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN



- Der vorherrschende Angebotsengpass hat die Mieten im Jahresverlauf nachhaltig steigen lassen. Die Top-Logistikmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, und München registrieren ein Plus der durchschnittlichen Spitzenmiete um 11 % auf aktuell 7,61 €/m<sup>2</sup>. Auch die Durchschnittsmieten sind nachhaltig um 9 % auf 6,08 €/m<sup>2</sup> gestiegen.
- Gestützt von einer wieder dynamischeren konjunkturellen Entwicklung wird für die Logistikmärkte eine weitere Belebung in der zweiten Jahreshälfte erwartet. Sicherlich werden Mietvertragsverlängerungen angesichts der oftmals fehlenden Flächenalternativen und des hohen Mietpreisniveaus für viele Unternehmen eine attraktive Lösung bleiben. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass sich der steigende Flächenbedarf auch positiv im Umsatz niederschlagen wird. Für viele Logistikregionen dürfte daher ein Jahresergebnis im langjährigen Durchschnitt realistisch sein.
- Das Mietpreisniveau dürfte unterdessen aufgrund des anhaltenden Angebotsengpasses und auch der steigenden ESG-Anforderungen weiter nach oben tendieren.



FOLLOW US ON



**#BEYONDBUILDINGS**

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