

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

2.909.000 m²

FLÄCHENUMSATZ

-40 %

Q2 2023 vs. Q2 2022

-10 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

AT A GLANCE
Q2 2023

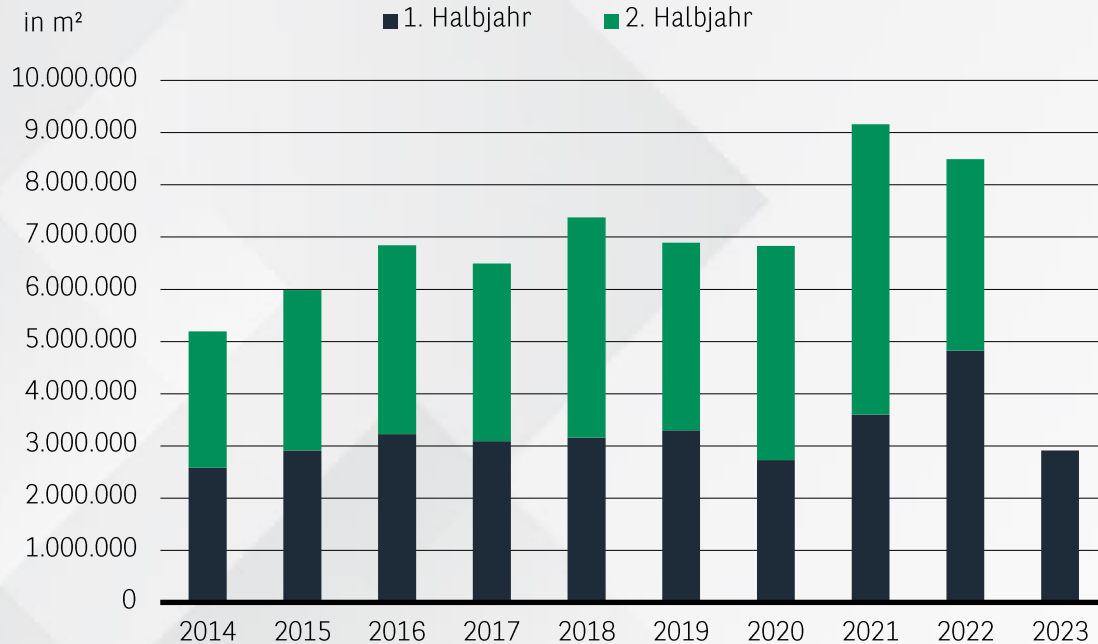


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

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. m² (inkl. Eigennutzer) erreicht wurde. Damit kann der Markt erwartungsgemäß nicht an das fulminante Vorjahresergebnis (4,8 Mio. m²) anknüpfen, das u.a. vom Tesla-Baustart in Grünheide bei Berlin mit 327.000 m² getragen wurde. Auch der Zehnjahresdurchschnitt von rund 3,2 Mio. m² (-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

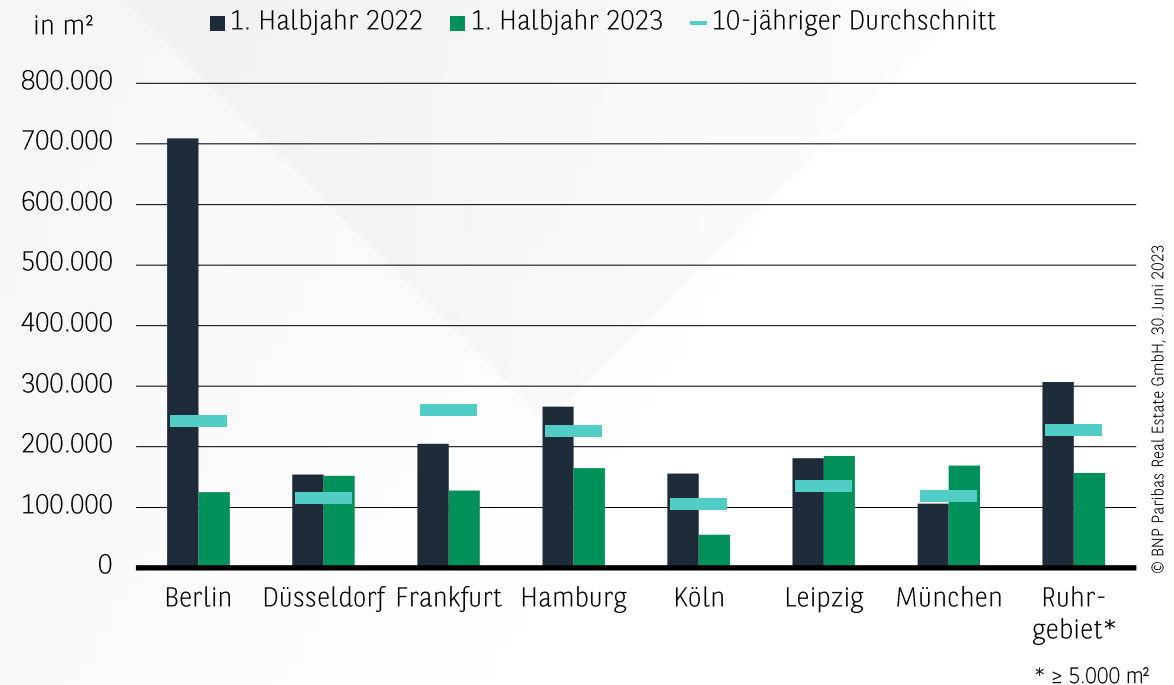
31,0 %
EIGENNUTZER-
ANTEIL



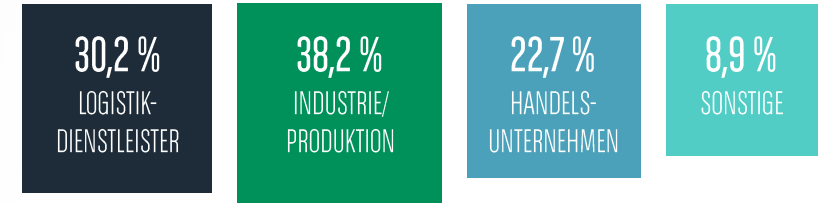
ANGEBOTSMANGEL LIMITIERT UMSÄTZE DER KERNMÄRKTE

- 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 m² (+37 % ggü. Langzeit-schnitt), München (169.000 m²; +43 %) sowie Düsseldorf (152.000 m²; +31 %). Der Hamburger Markt befindet sich aktuell mit München auf Augenhöhe, kann mit einem Umsatz von 165.000 m² aber seinen eigenen Ansprüchen nicht genügen (-27 % im Langzeitvergleich). Frankfurt (128.000 m²; -51 %), Berlin (125.000 m²; -48 %) und vor allem Köln mit (55.000 m²; -48 %) folgen mit einigem Abstand. Das Ruhrgebiet bleibt mit 157.000 m² 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 m² registriert.

FLÄCHENUMSATZ IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN

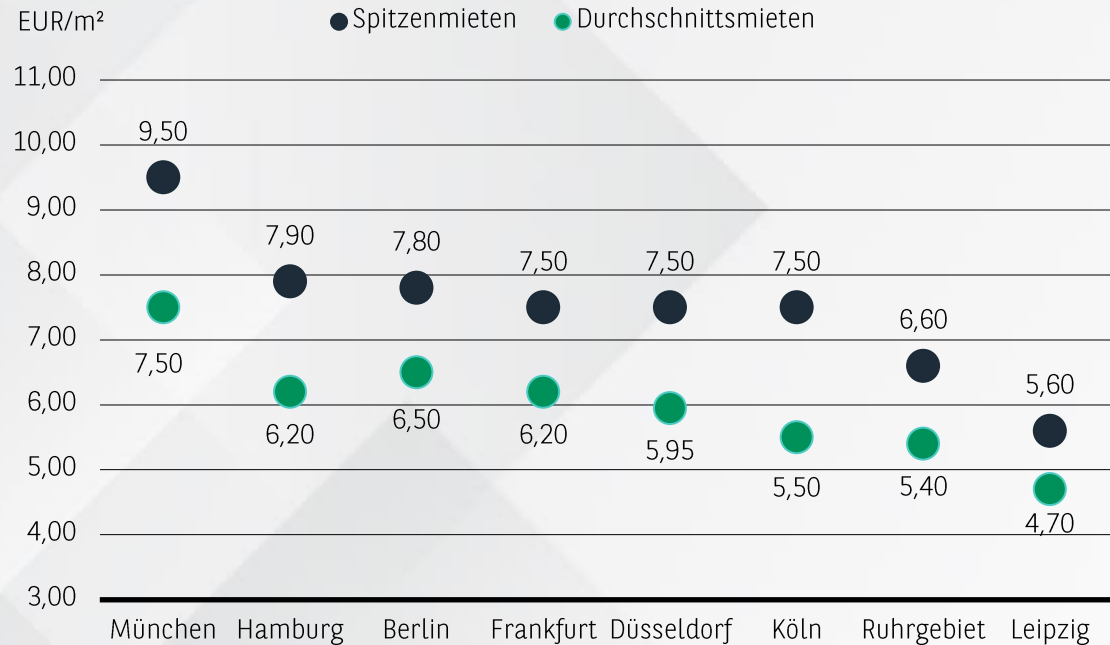


FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

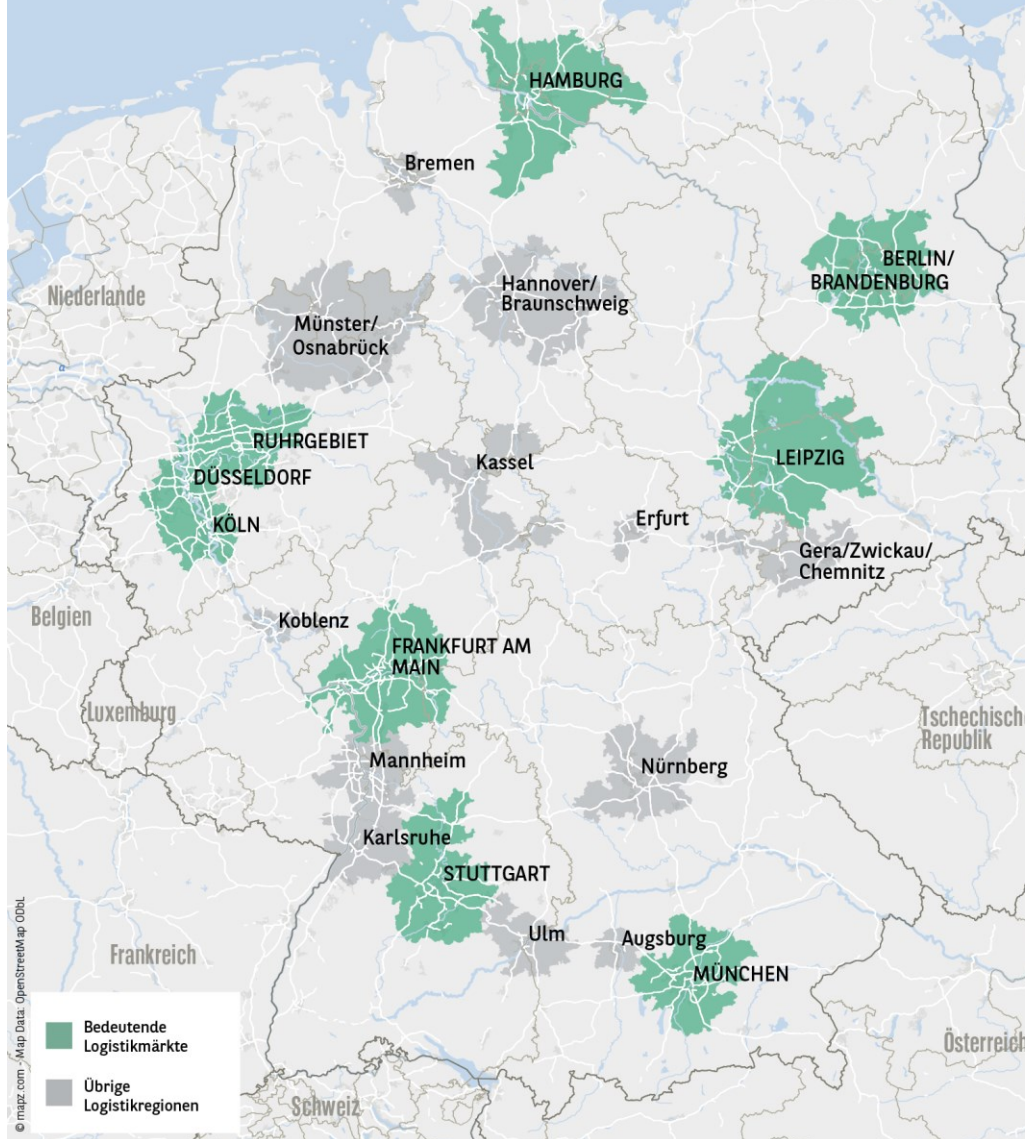
MIETPREISE IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

- 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 €/m². Auch die Durchschnittsmieten sind nachhaltig um 9 % auf 6,08 €/m² 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.

LOGISTIKMARKTREGIONEN IN DEUTSCHLAND



BEDEUTENDE VERTRÄGE

210.000 m²

Volkswagen
Salzgitter

86.000 m²

Industrie/Produktion
Bitterfeld-Wolfen

73.000 m²

Automobilhersteller
Pilsting

50.000 m²

Smyths Toys
Wallersdorf

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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH |
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial |
Telefon +49 (0)40-348 48-0 | christopher.raabe@bnpparibas.com
Bildnachweise: Adobe Stock / Pawinee; alzay

FOLLOW US ON



#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.de