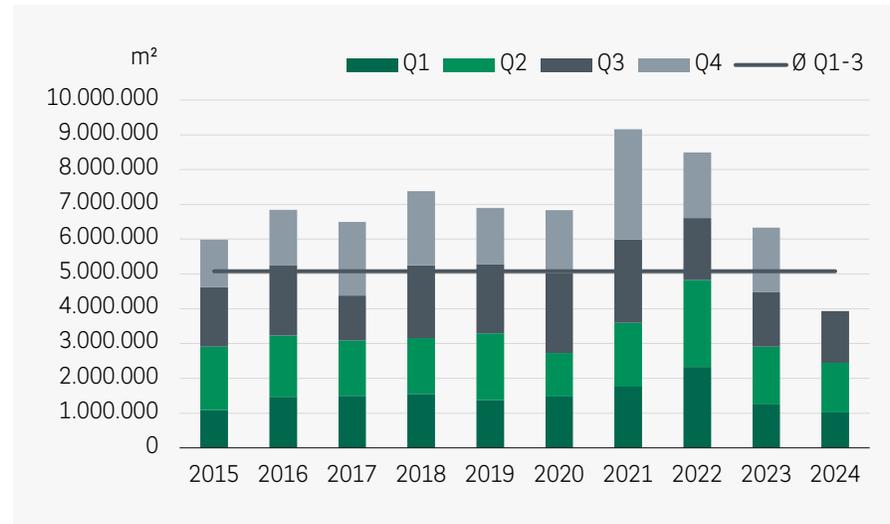


DEUTSCHLAND

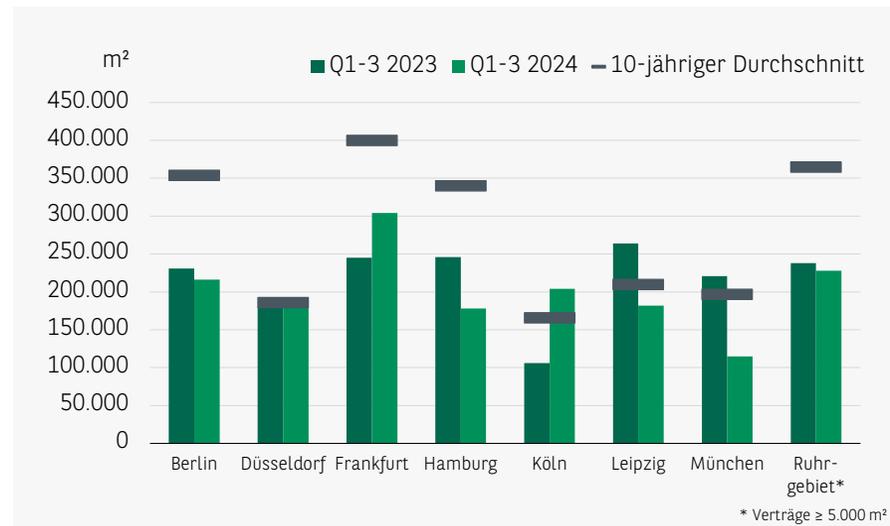
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1-3 2024

Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



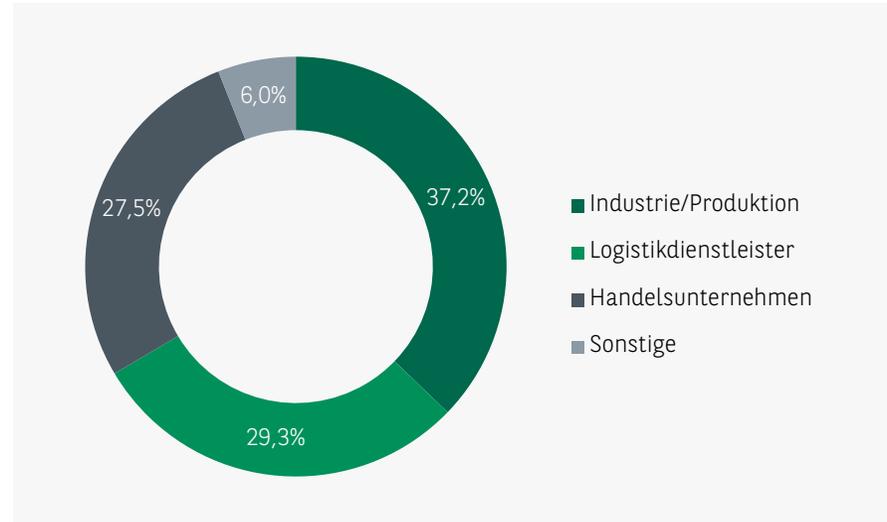
Flächenumsatz in bedeutenden Märkten



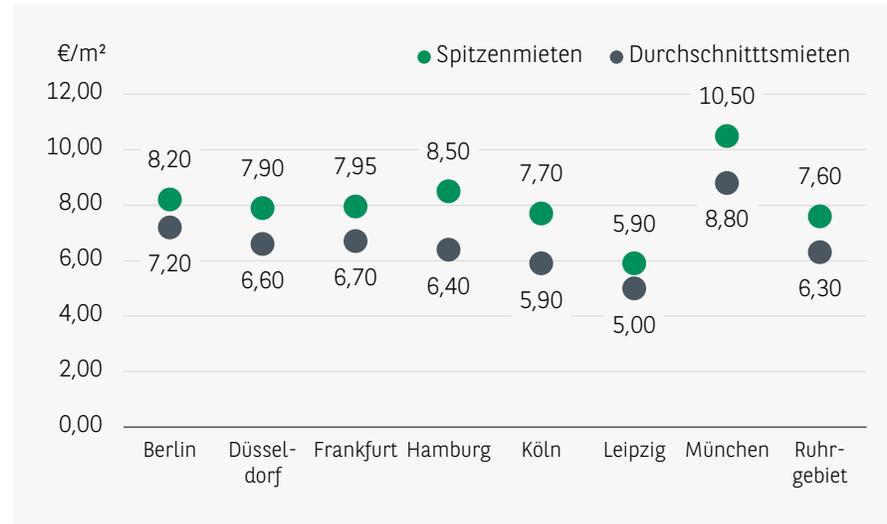
FLÄCHENUMSATZ LEICHT GESUNKEN, 3. QUARTAL BESTÄTIGT JEDOCH POSITIVE MARKTENTWICKLUNG

- Mit einem Flächenumsatz von fast 4 Mio. m² in den ersten drei Quartalen konnte der bundesweite Logistikmarkt zwar nicht mit seinem langjährigen Durchschnittswert von rund 5 Mio. m² (-22 %) Schritt halten, nach einem verhaltenen Jahresstart ist jedoch seit einigen Monaten eine spürbare Marktbelebung zu verzeichnen, die sich in einer erhöhten Nachfrage und anziehenden Umsätzen widerspiegelt. Vor dem Hintergrund der weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist dies ein erfreuliches Ergebnis.
- Im aktuellen Marktumfeld sind die hohen Vermietungsvolumina der Jahre 2021 und 2022 trotz der breiten Nachfragebasis nicht mehr realisierbar. Während die weiterhin schwache Konjunktorentwicklung zu wenig Impulse aussendet, gehen von der sinkenden Inflation und den zuletzt erfolgten Zinsschritten der EZB und FED jedoch positive Signale aus. Der Logistikflächenumsatz ist vor diesem Hintergrund zwar um rund 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken, seit dem schwachen ersten Quartal ist jedoch eine positive Entwicklung zu beobachten. Die letzten drei Monate schnitten dabei noch etwas besser ab als das zweite Quartal. Erfreulich ist darüber hinaus auch, dass sich der in den vergangenen drei Monaten generierte Umsatz von rund 1,5 Mio. m² knapp über dem Durchschnitt aller isolierten Quartalsergebnisse seit Q1 2023 einordnet.
- Besonders bemerkenswert ist darüber hinaus, dass die Anzahl der registrierten Verträge im Jahresverlauf spürbar angestiegen ist und sich das dritte Quartal dem Schnitt der vergangenen fünf Jahre angenähert hat. Für ein höheres Umsatzergebnis fehlen aktuell vor allem großflächige Abschlüsse jenseits der 20.000-m²-Marke, von denen es in den Vorjahren deutlich mehr gab.

Flächenumsatz nach Branchen



Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



SPITZENMIETEN AUF KONSTANTEM NIVEAU

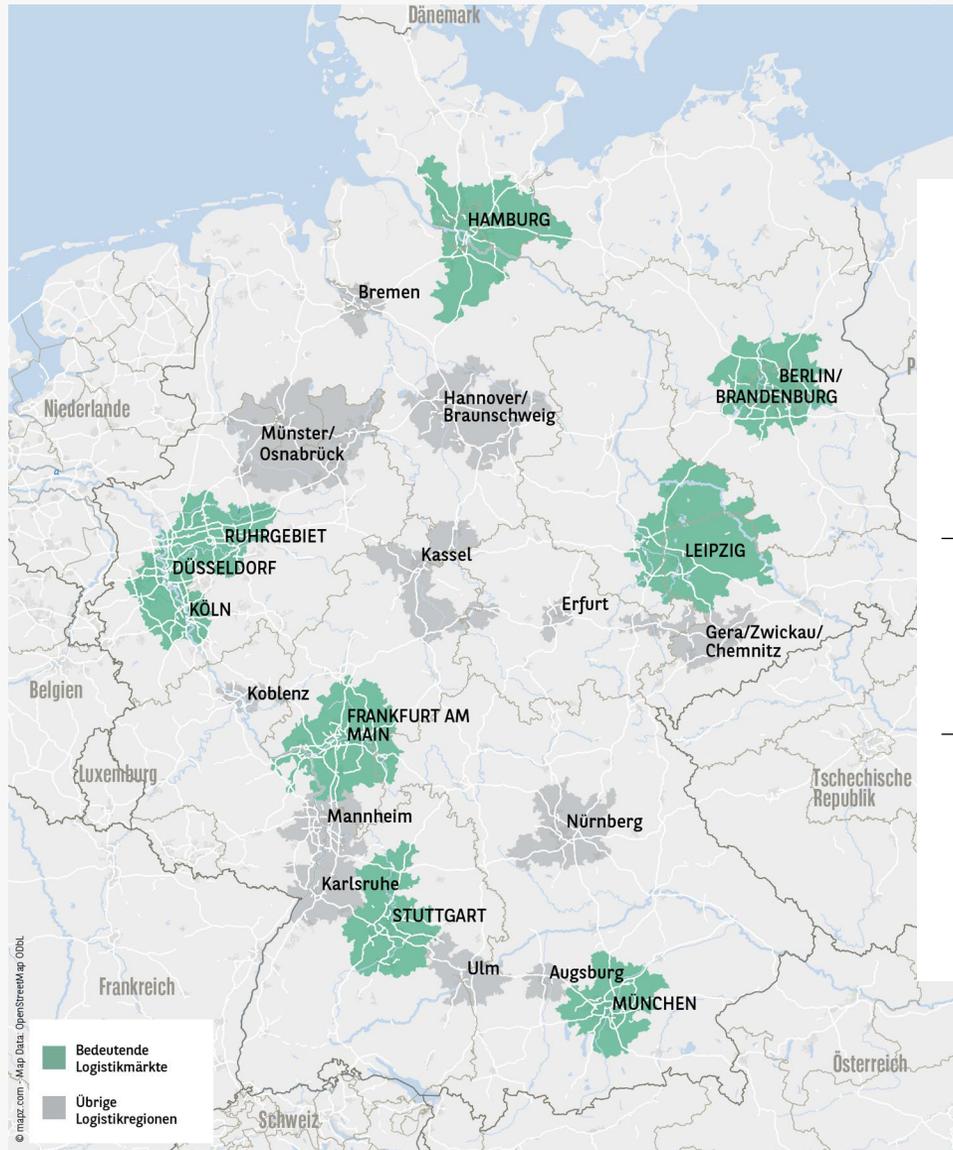
- Bei der Umsatzverteilung auf die Branchen sticht insbesondere der Handel heraus, der im Vorjahresvergleich eine Umsatzsteigerung von 29 % gegenüber dem schwachen Ergebnis aus 2023 erreichte. Während Handelsunternehmen im Zuge der Coronakrise vor allem durch den E-Commerce- und Food-Sektor Rekordvolumina generiert hatten, mussten sie 2023 einen historischen Tiefstwert verbuchen und befinden sich aktuell auf Erholungskurs. Insgesamt liegt die Handelssparte mit einem Anteil von knapp 28 % momentan jedoch nur auf dem dritten Rang und damit hinter der starken Industrie (37 %) sowie den Logistikdienstleistern (29 %).
- In der Einzelbetrachtung der Top-Logistikmärkte steht ein Umsatzplus an drei Standorten einem niedrigeren Volumen in vier Logistikagglomerationen gegenüber. Insgesamt wurde in den sieben bedeutendsten Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) ein Flächenumsatz von rund 1,4 Mio. m² registriert, womit das Ergebnis im 12-Monatsvergleich um 7 % nachgegeben hat.
- Das starke Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre hat sich in den ersten drei Quartalen lediglich marginal fortgesetzt und größtenteils in eine Seitwärtsbewegung umgewandelt. Dabei haben sich die Spitzenmieten der einzelnen Logistikhochburgen gegenüber dem Vorquartal nicht verändert – lediglich im Vorjahresvergleich sind noch Anpassungen von durchschnittlich 4 % über alle Standorte zu vermelden. Ob die Spitzenmieten in den kommenden Monaten in dem einen oder anderen Standort weiter anziehen können, bleibt zunächst abzuwarten.

- Für die weitere Marktentwicklung werden bis zum Jahresende kaum wesentliche Veränderungen erwartet. Die schwache Konjunktur und die im Zuge dessen gedämpfte Stimmungslage in den Unternehmen wird sich auch weiterhin limitierend auf den zu erwartenden Flächenumsatz auswirken. Nichtsdestotrotz unterstreichen die positive Entwicklung bei der Vertragsanzahl und der etwas anziehende Flächenumsatz die im Jahresverlauf zu beobachtende Nachfragebelegung.
- Zwar warten immer noch viele Unternehmen die weitere Entwicklung ab und verbleiben im Zweifel in ihren bestehenden Flächen, insgesamt ist aber wieder deutlich mehr Bewegung im Markt als noch zu Jahresbeginn. Die wiedererstarke Handelsbranche sowie die sehr stetige Nachfrage der produzierenden Unternehmen und auch der Logistiker bilden hierbei eine sehr breite Basis für einen weiter steigenden Trend beim Vermietungsvolumen im Schlussquartal.
- Zusammenfassend ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen, dass sich der Gesamtflächenumsatz zum Jahresende dichter an die 6 Mio. m² annähert als zunächst erwartet. Zu berücksichtigen bleiben hierbei jedoch die wichtigsten äußeren Einflussfaktoren wie vor allem die Entwicklung der Weltwirtschaft, da die Vergangenheit gezeigt hat, wie unmittelbar der Logistikmarkt hierauf reagiert. Sollten sich die Rahmenbedingungen in den kommenden Quartalen allerdings aufhellen, steht auch die Logistikbranche in den Startlöchern für eine positive Marktentwicklung.

Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz bedeutende Logistikmärkte (m²)			
Berlin	231.000	216.000	-6,5%
Düsseldorf	180.000	190.000	5,6%
Frankfurt	245.000	304.000	24,1%
Hamburg	246.000	178.000	-27,6%
Köln	106.000	204.000	92,5%
Leipzig	264.000	182.000	-31,1%
München	221.000	115.000	-48,0%
Zwischensumme	1.493.000	1.389.000	-7,0%
Flächenumsatz sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	238.000	228.000	-4,2%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	1.217.000	771.000	-36,6%
restliches Bundesgebiet	1.521.000	1.541.000	1,3%
Zwischensumme	2.976.000	2.540.000	-14,7%
Gesamtsumme	4.469.000	3.929.000	-12,1%
Eigennutzeranteil	34,0%	32,4%	-1,6%-Pkte.
Neubauanteil	66,5%	62,6%	-3,9%-Pkte.

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



Bedeutende Verträge

150.000 M²

BMW
Straßkirchen

100.000 M²

Mercedes-Benz Group
Bischweier

68.000 M²

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

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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN