

# LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND PROPERTY REPORT 2017



RESEARCH



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

# INHALT

Executive Summary.....	3
Logistikregionen Deutschland.....	4
Die deutschen Logistikmärkte im Überblick.....	5
Logistik-Investment.....	8
Berlin .....	10
Düsseldorf.....	12
Frankfurt .....	14
Hamburg.....	16
Köln .....	18
Leipzig.....	20
München .....	22
Ruhrgebiet .....	24

# IMPRESSUM

**Herausgeber und Copyright:** BNP Paribas Real Estate GmbH  
**Bearbeitung:** BNP Paribas Real Estate Consult GmbH  
**Realisierung:** KD1 Designagentur, Köln

**Titelfoto:** shutterstock/Travel mania  
**Stand:** Januar 2017  
**Auflage:** 3.100



Dieser Property Report ist einschließlich aller seiner 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.

# EXECUTIVE SUMMARY

## Neuer Rekordumsatz – Höhenflug der Logistikmärkte hält an

- ▶ Der deutsche Lager- und Logistikflächenmarkt stellt mit einem Flächenumsatz von knapp 6,85 Mio. m<sup>2</sup> einen neuen Rekord auf und steigerte die Bestmarke von 2015 noch einmal um gut 14 %. Darüber hinaus wurde auch der zehnjährige Durchschnitt um mehr als 41 % überboten.
- ▶ Die großen Standorte legten um rund 7 % zu und erreichen zusammen gut 2,7 Mio. m<sup>2</sup>. Mit Ausnahme von Berlin (385.000 m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (280.000 m<sup>2</sup>) weisen dabei alle Logistik-Agglomerationen Zuwächse auf. Hamburg führt mit 667.000 m<sup>2</sup> vor Frankfurt (599.000 m<sup>2</sup>); es folgen München (297.000 m<sup>2</sup>), Leipzig (270.000 m<sup>2</sup>) und Köln (210.000 m<sup>2</sup>).
- ▶ Der Flächenumsatz außerhalb der Ballungsräume beläuft sich auf knapp 4,14 Mio. m<sup>2</sup>. Damit wurde nicht nur der Vorjahreswert um fast 20 % übertroffen, sondern auch ein neues Allzeithoch erzielt.

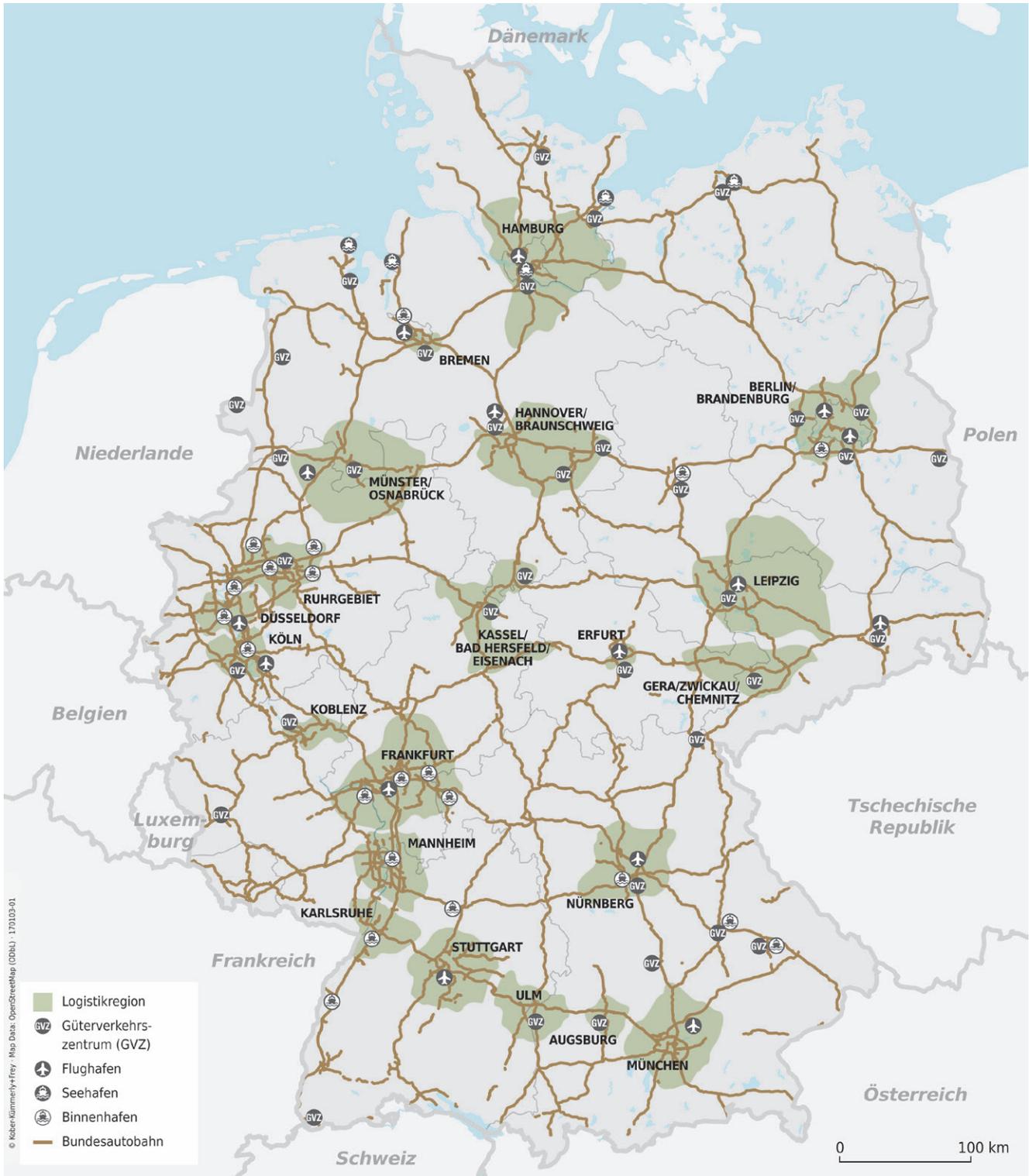
## Handelsunternehmen am aktivsten

- ▶ Bei der Branchenverteilung liegen Handelsunternehmen mit fast 38 % klar vorn. Mitverantwortlich hierfür ist in erster Linie die anhaltende Dynamik des Onlinehandels, die nicht nur den Flächenumsatz belebt, sondern aufgrund neuer Trends bei den Lieferketten auch neue Standorte in das Interesse der Nutzer rücken lässt.
- ▶ Auf Platz zwei folgen wie im letzten Jahr Logistikdienstleister mit knapp 29 %. Die noch im Vorjahr führenden Produktionsunternehmen werden mit gut einem Viertel auf den dritten Rang verwiesen.

## Mietpreisniveaus kaum verändert

- ▶ Trotz der sehr starken Nachfrage sind die Mietpreisniveaus an den meisten Standorten stabil geblieben.
- ▶ Lediglich in Berlin (4,90 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig (4,45 €/m<sup>2</sup>) war eine leichte Steigerung der Spitzenmiete zu beobachten. Teuerster Standort bleibt München mit 6,75 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Frankfurt (6,30 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (5,70 €/m<sup>2</sup>).
- ▶ Auch bei den Durchschnittsmieten können nur wenige Standorte geringfügige Zuwächse vorweisen.

# LOGISTIKREGIONEN DEUTSCHLAND



# DIE DEUTSCHEN LOGISTIKMÄRKTE IM ÜBERBLICK

## SEHR GUTE STIMMUNG IN DER LOGISTIKBRANCHE

Die Logistikbranche hat von den guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die die Konjunktur beflügelt und für ein Wirtschaftswachstum von 1,9 % gesorgt haben, profitiert. Weiter gesunkene Arbeitslosenzahlen, eine Rekordbeschäftigung und die robuste Verbraucherstimmung bildeten ein ausgesprochen stimulierendes Umfeld. Dies spiegelt sich nicht nur in den Flächenumsätzen, sondern auch in der Stimmung der Branche wider. Der vom Institut für Weltwirtschaft (IfW) berechnete Logistik-Indikator stieg zum Jahresende 2016 auf 137,7 Punkte. Damit liegt er nicht nur deutlich über dem Durchschnitt, sondern erreicht auch den höchsten Wert seit fünf Jahren. Vor allem die aktuelle Lage wurde sehr positiv bewertet, und zwar sowohl von Logistikdienstleistern als auch von Handels- und Industrieunternehmen.

## NEUER REKORDUMSATZ – HÖHENFLUG DER LOGISTIKMÄRKTE HÄLT AN

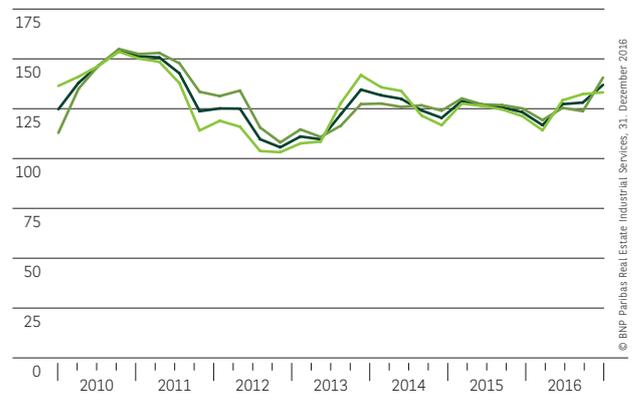
Der seit Längerem zu beobachtende Aufwärtstrend auf den Logistikmärkten hat sich auch 2016 fortgesetzt. Mit einem bundesweiten Flächenumsatz von knapp 6,85 Mio. m<sup>2</sup> wurde ein neuer Rekord aufgestellt und die Bestmarke von 2015 noch einmal um gut 14 % gesteigert. Noch bemerkenswerter ist aber, dass der 10-jährige Durchschnitt sogar um mehr als 41 % überboten wurde. Die ausgesprochen positive Entwicklung vollzog sich auf einer breiten Basis, was durch die Tatsache unterstrichen wird, dass sowohl in den großen Logistik-Hubs als auch im übrigen Bundesgebiet Zuwächse zu verzeichnen waren. Zu diesem außergewöhnlichen Ergebnis umfangreich beigetragen haben, wie auch im letzten Jahr, Eigennutzer, die mit einem Anteil von 43 % ihren Vorjahreswert sogar noch leicht übertreffen konnten.

## HANDELSUNTERNEHMEN AM AKTIVSTEN

Die Liste der Branchengruppen wird klar von Handelsunternehmen angeführt, die fast 38 % zum Ergebnis beitragen und rund 10 Prozentpunkte zulegen konnten. Mitverantwortlich hierfür ist in erster Linie die anhaltende Dynamik des Onlinehandels, die nicht nur den Flächenumsatz belebt, sondern aufgrund neuer Trends bei den Lieferketten auch neue Standorte in das Interesse der Nutzer rücken lässt. Auf Platz zwei folgen wie im letzten Jahr Logistikdienstleister, die einen Beitrag von knapp 29 % leisten. Vervollständigt wird das Führungstrio von Produktionsunternehmen, die 2015 aufgrund einiger besonderer Großabschlüsse noch die Spitzenposition innehatten. 2016 belief sich ihr Umsatzanteil dagegen nur auf gut ein Viertel. Alle übrigen Branchengruppen spielten nur eine untergeordnete Rolle.

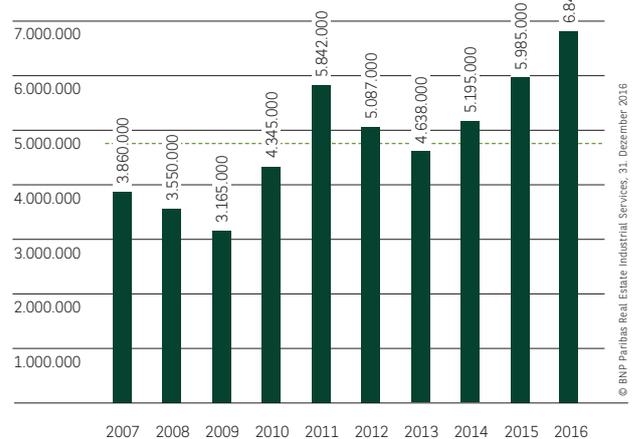
## LOGISTIK-INDIKATOR DEUTSCHLAND

Quelle: IfW, BVL



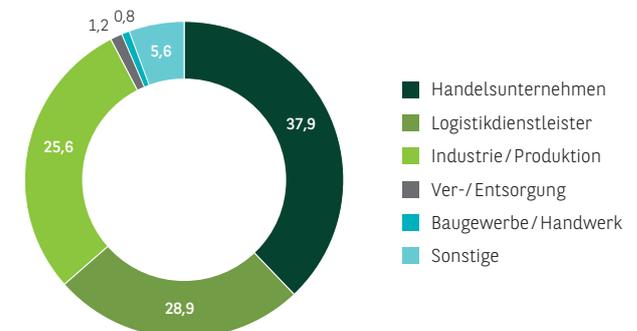
## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN DEUTSCHLAND

in m<sup>2</sup> ----- Ø 4.851.000 m<sup>2</sup>



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN DEUTSCHLAND

in %



## ➤ NEUBAUANTEIL WEITER GEWACHSEN

Der seit längerem zu beobachtende Trend eines wachsenden Neubauanteils hat sich 2016 fortgesetzt. Insgesamt entfallen rund 70 % des Ergebnisses auf dieses Marktsegment, das den bereits hohen Vorjahreswert (66 %) nochmals steigern konnte. Der wichtigste Grund hierfür ist, dass viele Großanmietungen aber auch Eigennutzerobjekte über Projektentwicklungen realisiert werden, die in der Regel als Built-to-suit-Lösungen maßgeschneidert für die zukünftigen Nutzer erstellt werden.

## ➤ DIE MEISTEN GROSSEN STANDORTE MIT UMSATZPLUS

An den großen Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München) wurde ein Flächenumsatz von gut 2,7 Mio. m<sup>2</sup> registriert, der 7 % über dem Vorjahreswert liegt. Mit Ausnahme von Berlin (385.000 m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (280.000 m<sup>2</sup>), die zwar beide einen Rückgang um 18 % hinnehmen mussten, trotzdem aber Umsätze über dem langjährigen Schnitt erzielten, können alle Logistik-Agglomerationen Zuwächse aufweisen. Angeführt wird die Umsatzliste wie auch 2015 von Hamburg mit 667.000 m<sup>2</sup> (+12 %), wo der größte Abschluss (64.000 m<sup>2</sup>) von Amazon in Winsen getätigt wurde. Auf Platz zwei folgt das Frankfurter Marktgebiet, wo mit 599.000 m<sup>2</sup> (+29 %) ein neuer Umsatzrekord aufgestellt wurde. Wesentlichen Anteil daran hatte eine Großanmietung von Action in Biblis über 83.000 m<sup>2</sup>. Aber auch München (297.000 m<sup>2</sup>, +23 %), Köln (210.000 m<sup>2</sup>, +26 %) und Leipzig (270.000 m<sup>2</sup>, +8 %) konnten deutliche Umsatzsteigerungen verbuchen.

## ➤ NEUES ALLZEITHOCH AUSSERHALB DER METROPOLEN

Der Flächenumsatz außerhalb der Ballungsräume beläuft sich auf knapp 4,14 Mio. m<sup>2</sup>. Damit wurde nicht nur der Vorjahreswert um fast 20 % übertroffen, sondern auch ein neues Allzeithoch erzielt. Vor allem in den 14 Logistik-Agglomerationen, die BNP Paribas Real Estate zusätzlich zu den Ballungsräumen der wichtigsten Städte analysiert, war eine ausgezeichnete Nachfrage zu verzeichnen. Mit knapp 2,29 Mio. m<sup>2</sup> konnten sie um 80 % zulegen. Besonders dynamisch zeigte sich das Ruhrgebiet, wo 915.000 m<sup>2</sup> erfasst wurden und sich der Umsatz fast vervierfacht hat. Dazu beigetragen hat nicht zuletzt der Neubau für METRO in Marl, der mit einer Größe von rund 225.000 m<sup>2</sup> realisiert wird. Aber auch andere Logistikregionen konnten ihre Ergebnisse spürbar steigern. Hierzu gehören u.a. Erfurt (253.000 m<sup>2</sup>), Hannover/Braunschweig (237.000 m<sup>2</sup>) sowie Münster/Osnabrück (226.000 m<sup>2</sup>). Insgesamt weisen acht der beobachteten Regionen Umsätze über 100.000 m<sup>2</sup> auf.

## KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

	2015	2016	Trend 2017
Flächenumsatz	5.985.000 m <sup>2</sup>	6.845.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	40,9 %	43,0 %	➔
- davon Neubau	65,8 %	69,6 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN NACH REGIONEN

	2015 (m <sup>2</sup> )	2016 (m <sup>2</sup> )	Veränderung (%)
<b>Bedeutende Logistikmärkte</b>			
Berlin	470.000	385.000	-18,1%
Düsseldorf	341.000	280.000	-17,9%
Frankfurt	463.000	599.000	29,4%
Hamburg	595.000	667.000	12,1%
Köln	167.000	210.000	25,7%
Leipzig	250.000	270.000	8,0%
München	241.000	297.000	23,2%
<b>Zwischensumme</b>	<b>2.527.000</b>	<b>2.708.000</b>	<b>7,2%</b>
<b>Ausgewählte Logistikregionen*</b>			
Erfurt	11.000	253.000	2200,0%
Hannover/Braunschweig	92.000	237.000	157,6%
Münster/Osnabrück	151.000	226.000	49,7%
Mannheim	121.000	136.000	12,4%
Bremen	136.000	133.000	-2,2%
Stuttgart	108.000	131.000	21,3%
Karlsruhe	168.000	105.000	-37,5%
Ruhrgebiet	239.000	915.000	282,8%
Restliches Bundesgebiet	2.490.000	2.001.000	-19,6%
<b>Summe sonstige Standorte</b>	<b>3.458.000</b>	<b>4.137.000</b>	<b>19,6%</b>
<b>Gesamt</b>	<b>5.985.000</b>	<b>6.845.000</b>	<b>14,4%</b>

\* Abschlüsse ≥ 5.000 m<sup>2</sup>

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

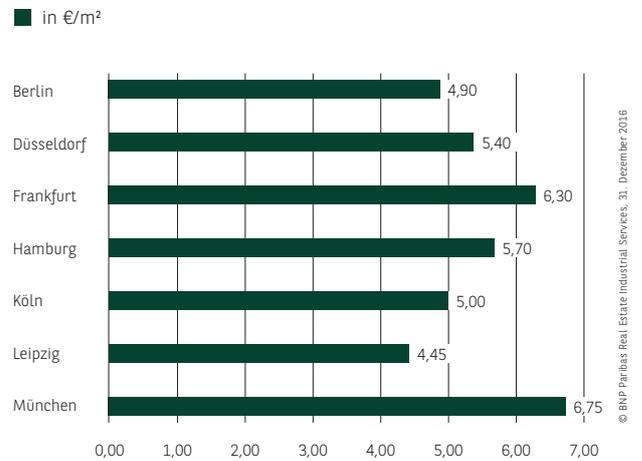
➤ **MIETPREISNIVEAUS KAUM VERÄNDERT**

Trotz der sehr starken Nachfrage sind die Mietpreisniveaus an den meisten Standorten stabil geblieben. Hier zeigt sich, dass eine spürbare Mieterhöhung von den Nutzern kaum zu erwirtschaften ist, sodass die Spielräume auf Eigentümerseite sehr begrenzt sind. Lediglich in Berlin (4,90 €/m<sup>2</sup>) und Leipzig (4,45 €/m<sup>2</sup>) war eine leichte Steigerung der Spitzenmiete zu beobachten. Teuerster Standort bleibt somit München mit 6,75 €/m<sup>2</sup>, gefolgt von Frankfurt (6,30 €/m<sup>2</sup>) und Hamburg (5,70 €/m<sup>2</sup>). Auch in Düsseldorf (5,40 €/m<sup>2</sup>) und Köln (5 €/m<sup>2</sup>) hat sich die Top-Miete auf dem erreichten Niveau stabilisiert. Ähnlich stellt sich die Situation bei den Durchschnittsmieten dar: Auch hier können nur wenige Standorte, zu denen Berlin, München und das Ruhrgebiet gehören, geringfügige Zuwächse vorweisen.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Auch wenn das Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 laut aktueller Prognosen etwas geringer ausfallen soll als im Vorjahr, deutet alles auf eine insgesamt stabile Konjunktur-entwicklung hin. Berücksichtigt man weiter, dass sich die Zahl der Erwerbstätigen auf Rekordniveau bewegt und die Arbeitslosigkeit erneut gesunken ist, spricht vieles für gute Rahmenbedingungen auf den Logistikmärkten. Vor diesem Hintergrund zeichnet sich auch für 2017 ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz ab. Allerdings bestehen auch Risiken, deren Eintrittswahrscheinlichkeit niemand seriös voraussagen kann. Hierzu zählen eine stärker protektionistische Politik der USA oder Turbulenzen durch den Brexit. Das wahrscheinlichste Szenario ist allerdings, dass bremsende Einflüsse wenn überhaupt, dann eher in moderatem Umfang gegen Ende des Jahres spürbar werden könnten. Erwartet wird deshalb ein Flächenumsatz, der erneut deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre und voraussichtlich wieder über der 6-Mio.-m<sup>2</sup>-Marke liegen dürfte. Wesentliche Impulse werden auch 2017 durch den weiter voranschreitenden Onlinehandel zu erwarten sein.

**HÖCHSTMieten IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN**



**BEDEUTENDE VERTRAGSABSCHLÜSSE IN DEUTSCHLAND**

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q2	Marl	METRO	225.000
Q1	Bochum	Adam Opel	95.000
Q1	Biblis	ACTION	83.000
Q4	Winsen	Amazon	64.000
Q4	Genshagen	Lidl Online	59.000
Q2	Kirchheim an der Weinstraße	METRO	50.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

# LOGISTIK-INVESTMENT

## ➤ ZWEITBESTES ERGEBNIS ALLER ZEITEN

Der deutsche Logistik-Investmentmarkt konnte auch 2016 seine starke Performance der letzten Jahre bestätigen und zum dritten Mal in Folge mehr als 4 Mrd. € umsetzen. Mit knapp 4,44 Mrd. € wurde zwar der Vorjahresrekord um knapp 5 % verfehlt, gleichzeitig aber das zweitbeste Ergebnis der Geschichte erzielt. Der zehnjährige Durchschnitt wurde sogar um stolze zwei Drittel übertroffen. Verantwortlich für das niedrigere Resultat ist in erster Linie ein zu geringes Angebot an modernen Neubauobjekten. Das Interesse der Investoren ist dagegen unverändert groß. Unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass bei Einzeldeals mit 2,61 Mrd. € sogar eine neue Bestmarke aufgestellt wurde. Dagegen mussten Paketverkäufe einen Rückgang um rund 16 % hinnehmen. Gerade in diesem Marktsegment fehlte es an einem ausreichenden Angebot.

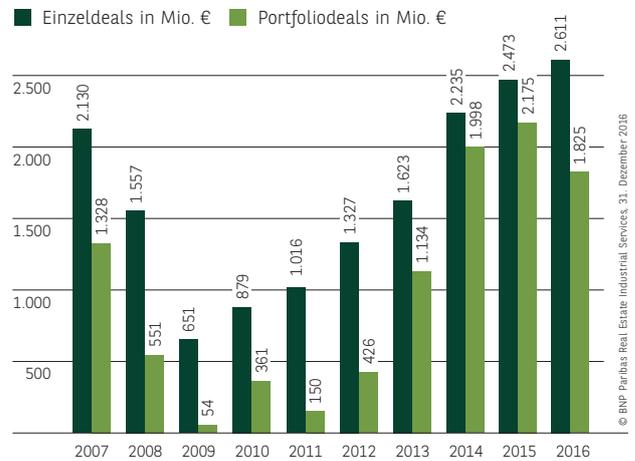
## ➤ VIEL BEWEGUNG IM MITTLEREN MARKTSEGMENT

Gegenüber dem Vorjahr haben große Abschlüsse über 100 Mio. € an Bedeutung eingebüßt. Zwar reicht ein Umsatzanteil von knapp 30 % immer noch für Platz eins, trotzdem liegt das Ergebnis 10 Basispunkte niedriger als 2015. Deutlich zugelegt haben dagegen die beiden mittleren Größenklassen zwischen 10 und 50 Mio. €. Sie tragen jeweils 21 % zum Umsatz bei und legen damit zusammen um 12 Basispunkte zu. Die Kategorie von 50 bis 100 Mio. € (knapp 18 %) sowie kleine Transaktionen bis 10 Mio. € (fast 11 %) sind für Anteile verantwortlich, die sich in etwa auf Vorjahresniveau bewegen.

## ➤ VIER KÄUFERGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Insgesamt ist eine relativ breite Streuung über unterschiedliche Anleger zu beobachten. Gleichwohl haben sich vier Investorengruppen mit zweistelligen Umsatzanteilen etwas abgesetzt. Spezialfonds konnten ihre Führungsposition aus dem Vorjahr verteidigen und tragen gut 22 % zum Gesamtumsatz bei. Mit etwas Abstand folgen Investment Manager auf Rang zwei, deren Beitrag sich auf 14 % beläuft. Die weiteren Plätze belegen mit nur geringfügig niedrigeren Volumina Immobilien AGs/REITs (13 %) sowie Pensionskassen (11 %). Alle übrigen Käufertypen tragen weniger zum Resultat bei. Umsatzbeteiligungen zwischen 8 und 5 % weisen noch Projektentwickler, Corporates, Equity/Real Estate Funds, Versicherungen und Staatsfonds auf. Der Anteil ausländischer Investoren ist gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen und liegt bei nur 39 %. Da ausländische Anleger speziell im Portfoliosegment verstärkt aktiv sind, ist dies auch ein Indiz dafür, dass gerade hier ein Angebotsengpass vorhanden war.

## LOGISTIK-INVESTMENTS IN DEUTSCHLAND



## LOGISTIK-INVESTMENTS NACH GRÖSSENKLASSEN

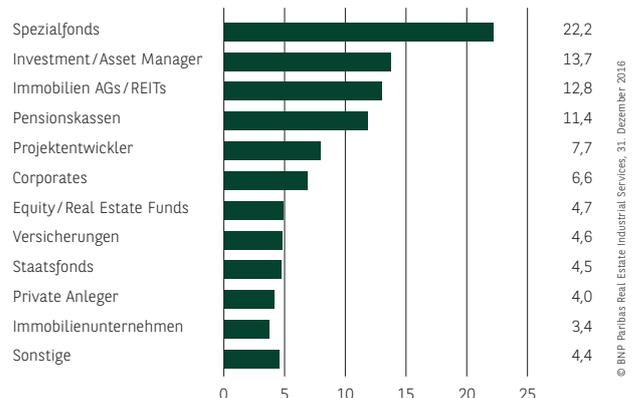
2015 in %, gesamt 4.649 Mio. €

2016 in %, gesamt 4.436 Mio. €



## LOGISTIK-INVESTMENTS NACH KÄUFERGRUPPEN

in %, Anteil Ausländer 38,7 %



➤ **UNTERSCHIEDLICHE ENTWICKLUNG IN DEN BALLUNGSRÄUMEN**

Wie so oft in den letzten Jahren ist eine unterschiedliche Entwicklung in den wichtigen Ballungsräumen zu beobachten. Hier zeigt sich, wie stark das Ergebnis durch das jeweils vorhandene Angebot bestimmt wird. Am meisten investiert wurde in München mit 238 Mio. €, vor Hamburg mit 224 Mio. €. Während dies für die bayerische Landeshauptstadt einem Plus von 16 % entspricht, bedeutet es für die Hansestadt einen Rückgang um fast die Hälfte. Zulegen konnten auch die Logistikhubs Frankfurt (+34 %) und Berlin (+17 %), in denen jeweils rund 174 Mio. € Transaktionsvolumen erfasst wurden. Auch das Düsseldorfer Marktgebiet zeigte mit 150 Mio. € (+12 %) eine positive Tendenz. Geringere Umsätze verzeichneten dagegen Köln (41 Mio. €; -47 %) und Leipzig (40 Mio. €; -52 %).

➤ **SPITZENRENDITEN GEBEN WEITER LEICHT NACH**

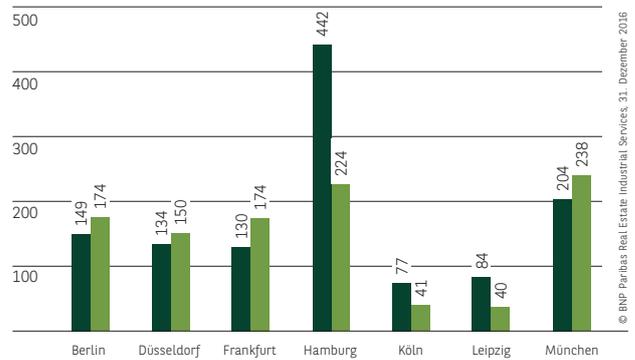
Nachdem 2015 bei Logistikimmobilien ein regelrechter Renditerutsch zu beobachten war, hat sich die Entwicklung etwas verlangsamt. Im Schnitt der großen Standorte sanken die Spitzenrenditen im Jahresvergleich um rund 15 Basispunkte und haben sich der 5%-Marke spürbar angenähert. Am teuersten ist weiter München mit 5,05 %. Gleichauf bei 5,10 % liegen mit Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln gleich vier der großen Märkte, nur Berlin ist mit 5,20 % noch etwas günstiger. Mit deutlichem Abstand folgt Leipzig mit 5,70 %, wo die 6%-Schwelle mittlerweile aber auch deutlich unterschritten wurde.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Aus heutiger Sicht deutet alles daraufhin, dass auch 2017 ein ausgesprochen erfolgreiches Investmentjahr wird. Hierfür sprechen die guten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie das weiterhin sehr attraktive Finanzierungsumfeld. Vor diesem Hintergrund besteht ein unverändert großes Investoreninteresse, nicht zuletzt, weil Logistikobjekte trotz spürbar gestiegener Preise immer noch erhebliche Renditevorteile gegenüber anderen Assetklassen aufweisen. Trotz einiger globaler Unwägbarkeiten ist deshalb im wahrscheinlichsten Szenario davon auszugehen, dass erneut ein weit überdurchschnittliches Umsatzvolumen erzielt werden kann. Ob zum vierten Mal in Folge die 4-Mrd.-€-Marke übertroffen werden kann, wird aber nicht zuletzt vom verfügbaren Angebot abhängen. Grundsätzlich ist auch nicht auszuschließen, dass sich die Yield Compression noch weiter fortsetzt und dabei eventuell sogar die 5%-Schwelle unterschritten werden könnte.

**LOGISTIK-INVESTMENTS IN BEDEUTENDEN LOGISTIKMÄRKTEN**

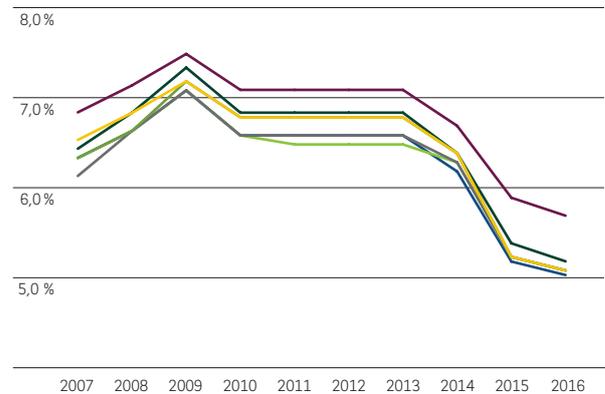
■ 2015 in Mio. €, gesamt 1.219 Mio. €  
 ■ 2016 in Mio. €, gesamt 1.042 Mio. €



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

**ENTWICKLUNG DER NETTO-SPITZENRENDITEN**

■ Berlin ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hamburg  
 ■ Köln ■ Leipzig ■ München



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

# BERLIN

## ERNEUT SEHR HOHER FLÄCHENUMSATZ

Mit einem Umsatz von rund 385.000 m<sup>2</sup> erzielt der Berliner Markt für Lager- und Logistikflächen erneut ein hervorragendes Ergebnis. Dabei wurde das Resultat von 2015 zwar um rund 18 % verpasst, da es mit 470.000 m<sup>2</sup> jedoch das mit Abstand höchste aller Zeiten war, war ein ähnlicher Wert kaum zu erwarten. Überdies zählt der aktuelle Umsatz zu den besten jemals erzielten, was auch die Überschreitung des langjährigen Mittels um rund 13 % bestätigt. Der Eigennutzeranteil ist auf knapp 8 % gefallen und damit auf einem Level, das selbst für den Hauptstadtmarkt, der stark von Mietern geprägt ist, sehr niedrig ist. Der Neubauanteil ist dagegen erneut gestiegen: Aufgrund des knappen Angebots an Bestandsflächen befindet sich mittlerweile etwa jeder zweite vermittelte Quadratmeter in Neubauobjekten. Dabei finden auch Flächen in spekulativ errichteten Objekten immer schneller Abnehmer.

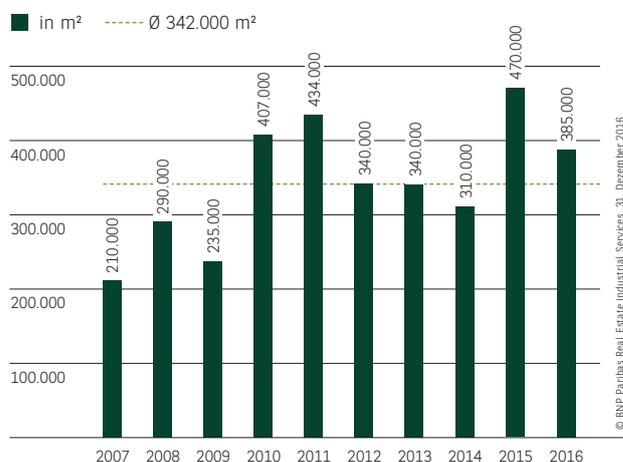
## HANDELSUNTERNEHMEN NACHFRAGER NUMMER EINS

Wie im Vorjahr liegen Handelsunternehmen an der Spitze der größten Nachfrager. Unterstützt durch Großabschlüsse wie den von Lidl Online über 59.000 m<sup>2</sup> in Genshagen haben sie ihre Führung auf gut 46 % ausbauen können. Aber auch hinsichtlich der Anzahl der Verträge übertrumpfen sie alle anderen Branchen. Auf dem zweiten Platz finden sich Logistikdienstleister mit knapp einem Drittel des Flächenumsatzes und einigen größeren Abschlüssen, etwa von der Rieck Logistik-Gruppe über 19.600 m<sup>2</sup> oder GLX Logistik über 17.300 m<sup>2</sup>. Unternehmen aus dem Bereich Industrie und Produktion sichern sich mit rund 15 % Rang drei vor dem Baugewerbe und Handwerk, die nur noch für gut 1 % des Umsatzes sorgten. Alle übrigen Branchen steuern in Summe knapp 6 % bei.

## ALLE GRÖSSENKLASSEN GEFRAGT

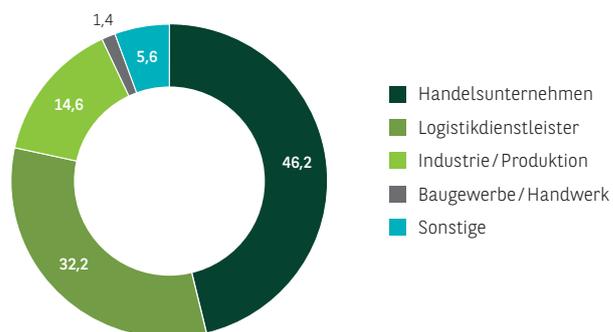
Grundsätzlich sind im Berliner Markt alle Größenklassen gefragt, auch wenn sich regelmäßig Änderungen der prozentualen Verteilung ergeben, deren Ursache häufig angebotsbedingt ist. So konnte aktuell, nachdem im Jahr 2015 noch mehrere Verträge über 20.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen wurden, in dieser Klasse nur ein Abschluss registriert werden. Dementsprechend steuert diese Kategorie mit 15 % rund 10 Prozentpunkte weniger bei. Am meisten umgesetzt wurde dagegen mit kleineren Flächen bis 3.000 m<sup>2</sup> (25 %), wiederum gefolgt von der zweitgrößten Kategorie zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> (21 %). Die übrigen Kategorien zwischen 3.000 und 12.000 m<sup>2</sup> kommen mit Anteilen zwischen knapp 13 und fast 14 % auf sehr ähnliche Beiträge.

## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN BERLIN



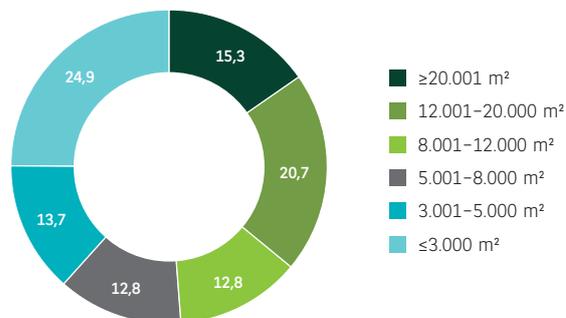
## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN BERLIN

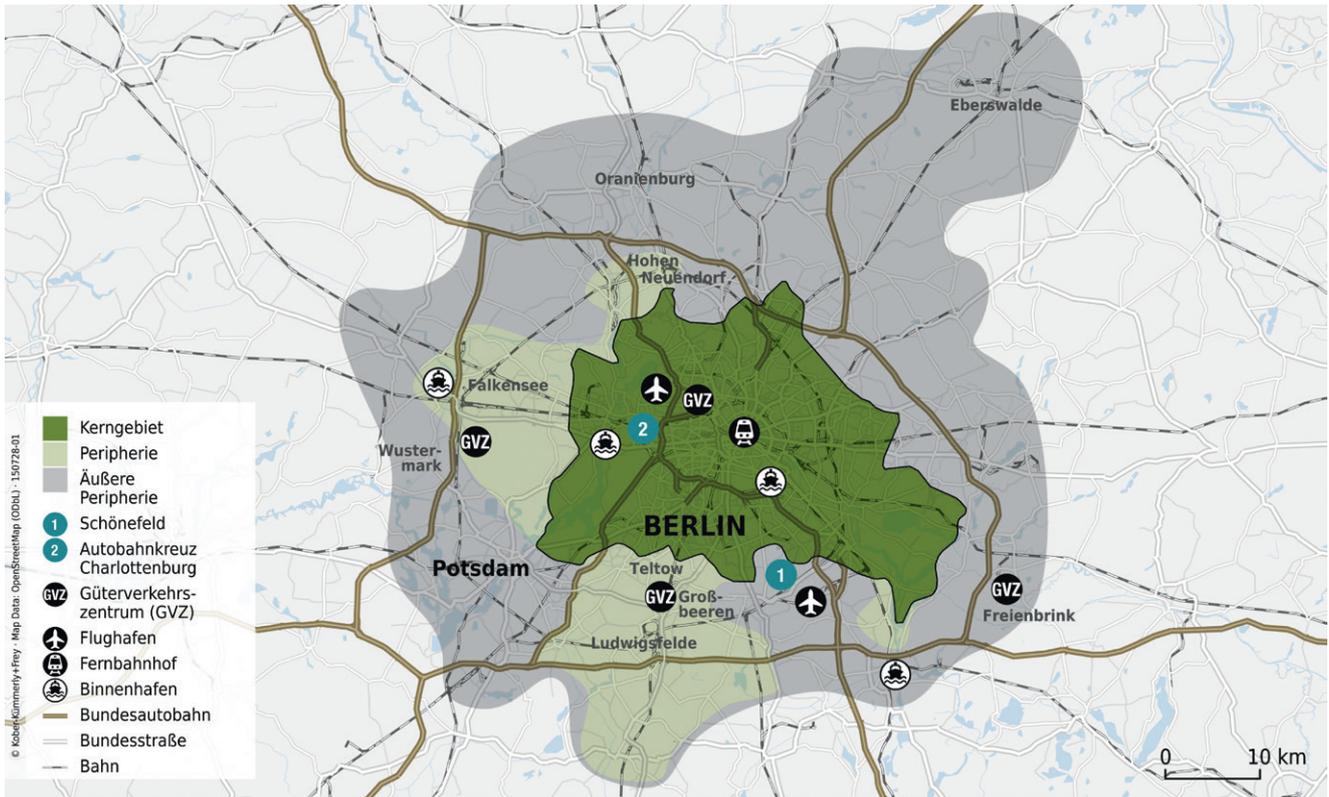
in %



## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN BERLIN

in %





**WEITERHIN WENIG ANGEBOT**

Das Angebot ist aufgrund der ohnehin knappen Flächen im Bestand sowie der guten Abvermietung der spekulativ errichteten Objekte weiter gesunken. Der höchste Engpass kann für das Stadtgebiet und hier speziell entlang der Stadtautobahn konstatiert werden. Aber auch in den südlichen Bezirken und dem südlichen Umland trifft die Nachfrage nicht immer auf das entsprechende Angebot. Etwas entspannter sieht die Situation dagegen im nördlichen und östlichen Umland aus. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Flächenknappheit haben die Mietpreise im Jahresverlauf etwas angezogen. Dabei stieg die Spitzenmiete, die insbesondere im innerstädtischen Bereich erzielt wird, um 4 % auf 4,90 €/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete um 3 % auf 3,80 €/m<sup>2</sup>.

**PERSPEKTIVEN**

Auch wenn einige größere Abschlüsse noch in das Jahr 2017 verschoben wurden, fällt die Bilanz für 2016 außerordentlich gut aus. Für 2017 wird ebenfalls ein sehr reges Marktgeschehen erwartet, wobei Unternehmen aus dem Bereich E-Commerce wesentliche Impulse auf die Nachfrage ausüben sollten. Dabei ist die 400.000-m<sup>2</sup>-Marke erneut als Zielwert gesetzt, inwieweit diese erreicht werden kann, hängt jedoch in hohem Maße von der Realisierung zusätzlicher spekulativer Entwicklungen ab. Da die Angebotsseite weiterhin angespannt bleiben dürfte, ist ein nochmaliger Anstieg der Mietpreise nicht ausgeschlossen.

**BEDEUTENDE VERTRÄGE IN BERLIN**

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q4	Genshagen	Lidl Online	59.000
Q3	Berlin	Rieck Logistik-Gruppe	19.600
Q3	Grünheide (Mark)	GLX Logistik	17.300
Q2	Schönefeld	Bringmeister	15.400
Q3	Ludwigsfelde	Fiege	13.800

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

**KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT BERLIN**

	2015	2016	Trend 2017
Höchstmiete	4,70 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	3,80 €/m <sup>2</sup>	3,90 €/m <sup>2</sup>	↗
Flächenumsatz	470.000 m <sup>2</sup>	385.000 m <sup>2</sup>	→
- davon Eigennutzer	23,9%	7,6%	↗
- davon Neubau	38,7%	50,8%	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

# DÜSSELDORF

## DRITTBESTER FLÄCHENUMSATZ

Auch wenn der Düsseldorfer Logistikmarkt nicht an die sehr gute Vorjahresbilanz anknüpfen kann, erreicht er mit 280.000 m<sup>2</sup> dennoch ein Volumen in Reichweite der 300.000-m<sup>2</sup>-Marke, die lediglich in den Jahren 2013 (395.000 m<sup>2</sup>) und 2015 (341.000 m<sup>2</sup>) geknackt werden konnte. Im langjährigen Vergleich ordnet sich das Ergebnis damit knapp 14 % über dem Durchschnittswert ein. Dass der Gesamtumsatz jedoch fast 18 % niedriger ausfällt als 2015, hängt insbesondere mit einigen sehr großvolumigen Projektentwicklungen von Eigennutzern zusammen, die das Resultat im vergangenen Jahr in die Höhe getrieben hatten. Infolgedessen sind der Eigennutzeranteil (gut 19 %) wie auch der Neubauanteil (knapp 40 %) deutlich gesunken. Nichtsdestotrotz ist die Vermietungsdynamik in Hinblick auf die Vielzahl registrierter Deals als nach wie vor hoch einzustufen.

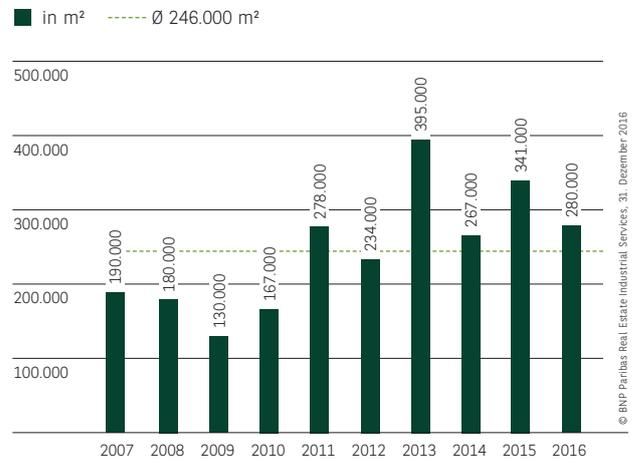
## HANDEL ERNEUT BRANCHENPRIMUS

Das Ranking der Branchengruppen wird mit Abstand von den Handelsunternehmen angeführt – mit fast 54 % geht über die Hälfte des Umsatzes auf ihr Konto. Sie zeichnen nicht nur für vier der fünf größten, sondern auch für die meisten Verträge verantwortlich. Zu den bedeutendsten Abschlüssen zählt unter anderem die Erweiterung des Esprit Logistikzentrums (56.000 m<sup>2</sup>) im Regiopark Mönchengladbach. Die Gruppe der Logistikdienstleister bleibt im langjährigen Vergleich hingegen unterrepräsentiert, mit gut 28 % behauptet sie jedoch für sich den Silberrang. Gleiches gilt auch für Produktionsunternehmen, die einen Umsatzanteil von rund 12 % generieren. Alle weiteren Nachfragergruppen erreichen nur geringe Anteile am Flächenumsatz.

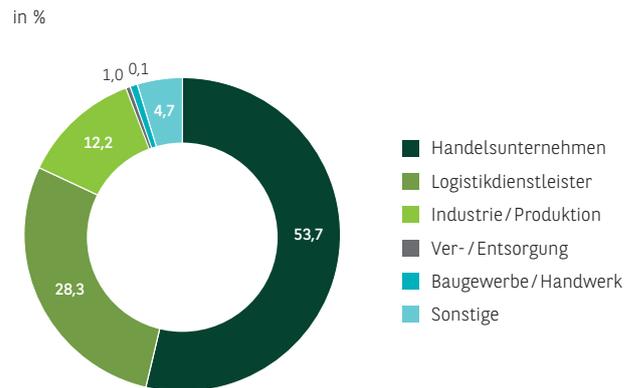
## MEHR UMSATZ IM MITTLEREN GRÖSSENSEGMENT

Zwar entfiel auch 2016 mit knapp 39 % der größte Anteil am Gesamtumsatz auf Abschlüsse über 20.000 m<sup>2</sup>, insgesamt verteilte sich die Nachfrage aber homogener über alle Marktsegmente als im Vorjahr. Insbesondere in den drei mittleren Größenklassen zwischen 3.000 und 12.000 m<sup>2</sup> konnte eine deutliche Steigerung beobachtet werden. Zusammen machten sie fast 40 % des Ergebnisses aus, was einem Anstieg um 17 Prozentpunkte entspricht. Das kleinste Segment bis 3.000 m<sup>2</sup> verbucht mit 62 % der Deals das Gros der registrierten Verträge und steuert knapp 16 % zum Volumen bei. Sowohl relative als auch absolute Umsatzeinbußen musste die Kategorie von 12.000 m<sup>2</sup> bis 20.000 m<sup>2</sup> (gut 6 %) hinnehmen.

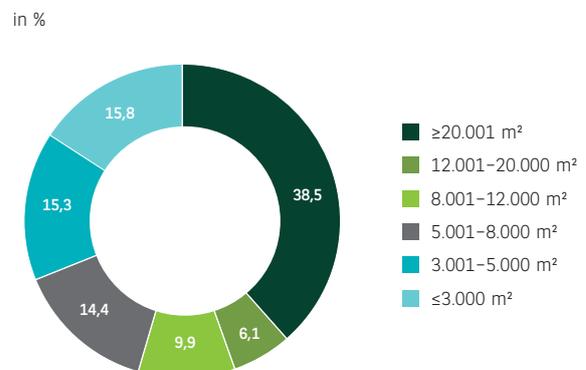
## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN DÜSSELDORF

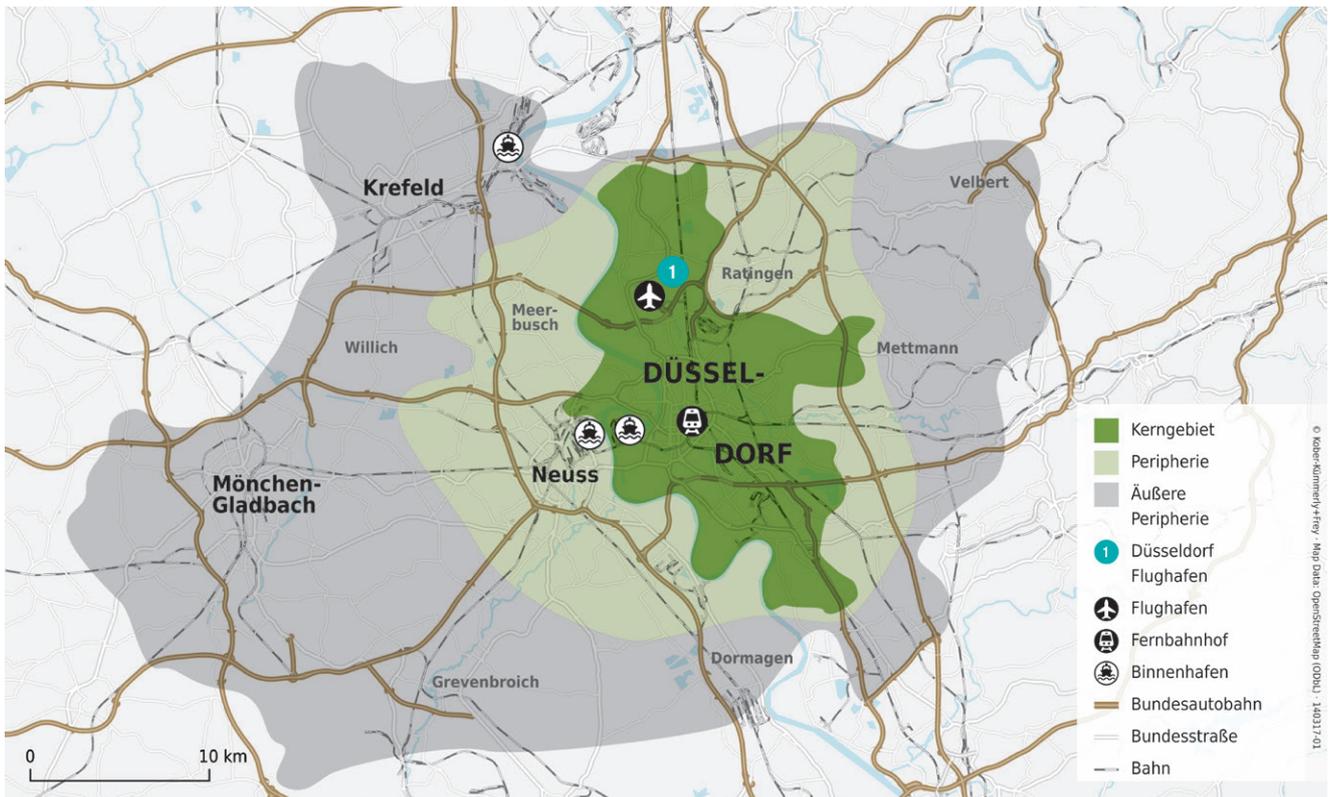


## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN DÜSSELDORF



## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN DÜSSELDORF





### ➤ BAUTÄTIGKEIT GESTIEGEN; SPITZENMIETE KONSTANT

Auch wenn der Gesamtmarkt keine dramatische Angebotsknappheit aufweist, gibt es doch in einigen besonders nachgefragten Lagen gewisse Engpässe. Dies gilt vor allem für die in der Peripherie gelegenen Städte Mönchengladbach und Krefeld. Im Kerngebiet wird das Angebot aufgrund einiger – vermehrt spekulativ errichteten – Projektentwicklungen allerdings ausgeweitet. Bei den Mietpreisen sind keine signifikanten Veränderungen zu beobachten. Die Spitzenmiete, die nach wie vor im Düsseldorfer Norden erzielt wird, liegt unverändert bei 5,40 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete schwankte im Jahresverlauf leicht und ist bei 4,60 €/m<sup>2</sup> anzusetzen.

### ➤ LEBHAFTE NACHFRAGE AUCH 2017

Der Düsseldorfer Lager- und Logistikflächenmarkt schließt 2016 nicht nur mit einem sehr zufriedenstellenden Resultat ab, sondern auch 2017 stehen die Ampeln auf grün für ein erneut gutes Jahr. Hierzu beitragen werden verstärkt auch die steigenden Handelsaktivitäten von E-Commerce-Unternehmen, die für weitere Nachfrageimpulse sorgen. Auf der Angebotsseite trägt die erhöhte Neubauaktivität sowie an den Markt kommende Bestandsflächen zu einer Entspannung der Situation in den von den potenziellen Nutzern primär nachgefragten Lagen bei. Insgesamt erscheint ein Umsatz mindestens auf Vorjahresniveau realistisch. Bezüglich der Höchstmiete ist für 2017 zunächst von einer Stabilisierung auf dem erreichten Niveau auszugehen.

### BEDEUTENDE VERTRÄGE IN DÜSSELDORF

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q3	Mönchengladbach	Esprit	56.000
Q2	Mönchengladbach	DHL	27.000
Q3	Krefeld	Amazon	24.700
Q3	Hilden	Handelsunternehmen	17.000
Q3	Hilden	JMT Mietmöbel Deutschland	9.300

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

### KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

	2015	2016	Trend 2017
Höchstmiete	5,40 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	4,70 €/m <sup>2</sup>	4,60 €/m <sup>2</sup>	↗
Flächenumsatz	341.000 m <sup>2</sup>	280.000 m <sup>2</sup>	↗
- davon Eigennutzer	37,6 %	19,3 %	↗
- davon Neubau	50,5 %	39,5 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

# FRANKFURT

## ➤ BESTER UMSATZ ALLER ZEITEN

Der Markt für Logistik- und Lagerflächen hat in Frankfurt mit 599.000 m<sup>2</sup> einen neuen Rekordumsatz verbucht. Damit wurde das Vorjahresergebnis um gut 29 % übertroffen. Wie außergewöhnlich das Resultat ist, wird dadurch unterstrichen, dass auch der zehnjährige Durchschnitt um fast 48 % überboten wurde. Im bundesweiten Vergleich platziert sich Frankfurt damit knapp hinter Hamburg auf Platz zwei. Verantwortlich für die positive Entwicklung ist eine breite Nachfrage in allen Marktsegmenten, die sich auch in einer deutlich gestiegenen Anzahl der Abschlüsse widerspiegelt. Vor allem das südliche Umland von Frankfurt in Richtung Rhein-Neckar-Gebiet stand im Fokus der Nutzer. Den mit Abstand größten Abschluss stellt dabei die Großanmietung von Action in Biblis (83.000 m<sup>2</sup>) dar. Mit 35.000 m<sup>2</sup> folgt der Eigennutzerabschluss des Logistikers TST in Gernsheim auf Rang zwei.

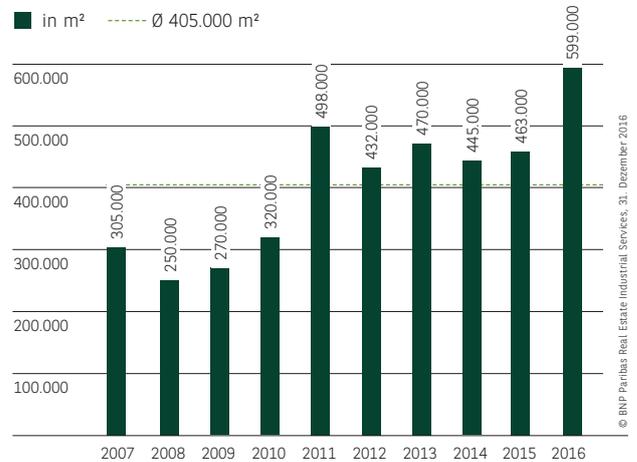
## ➤ RANGFOLGE DER BRANCHEN KAUM VERÄNDERT

Wie im Vorjahr haben sich auch 2016 Logistikdienstleister an die Spitze der Branchengruppen gesetzt. Mit gut 41 % fällt ihr Anteil allerdings etwas geringer aus als im letzten Jahr und auch als im langjährigen Durchschnitt. Fast 36 % tragen Handelsunternehmen zum Ergebnis bei, die ihren Beitrag deutlich steigern konnten. Vor allem der weiter wachsende E-Commerce sorgt für eine starke Nachfrage, die sich zunehmend auch auf citynahe Standorte richtet, um die Lieferzeiten weiter zu verkürzen. Vervollständigt wird das Führungstrio von Produktionsunternehmen, die auf 18 % kommen und damit in etwa ein im langjährigen Schnitt übliches Niveau erreichen. Auf alle übrigen Branchen entfallen darüber hinaus weitere knapp 4 % des Gesamtumsatzes, wobei hier eine relativ breite Streuung zu verzeichnen ist, in der sich keine bestimmte Nutzergruppe hervortut.

## ➤ GROSSABSCHLÜSSE TRAGEN RUND EIN DRITTEL BEI

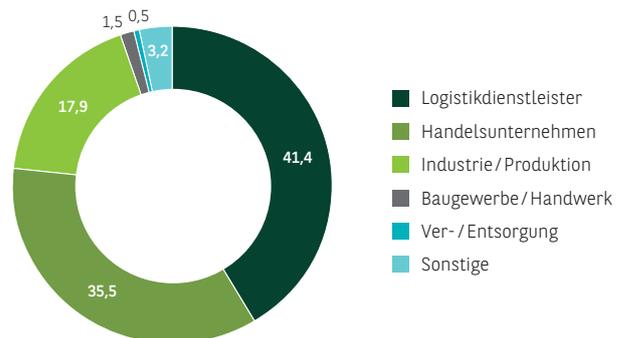
In etwa auf Vorjahresniveau liegen Großabschlüsse über 20.000 m<sup>2</sup>, auf die gut 29 % des Ergebnisses entfielen. Im langjährigen Vergleich ist dies allerdings ein leicht unterdurchschnittlicher Wert. Hier zeigt sich, dass der Rekordumsatz von einer breiten Nachfrage in allen Größenklassen getragen wurde. Den zweithöchsten Beitrag leisteten Abschlüsse zwischen 5.000 und 8.000 m<sup>2</sup> mit 19,5 %. Die beiden mittelgroßen Kategorien im Bereich von 8.000 bis 20.000 m<sup>2</sup> kommen jeweils auf knapp 16 % und konnten ihren Anteil im Vorjahresvergleich etwas steigern. Aber auch in den beiden kleinsten Klassen war eine sehr rege Nachfrage zu beobachten.

## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN FRANKFURT



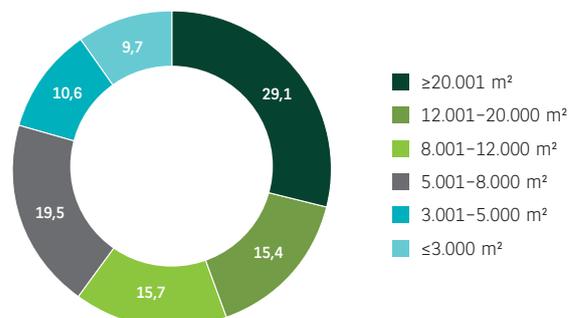
## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN FRANKFURT

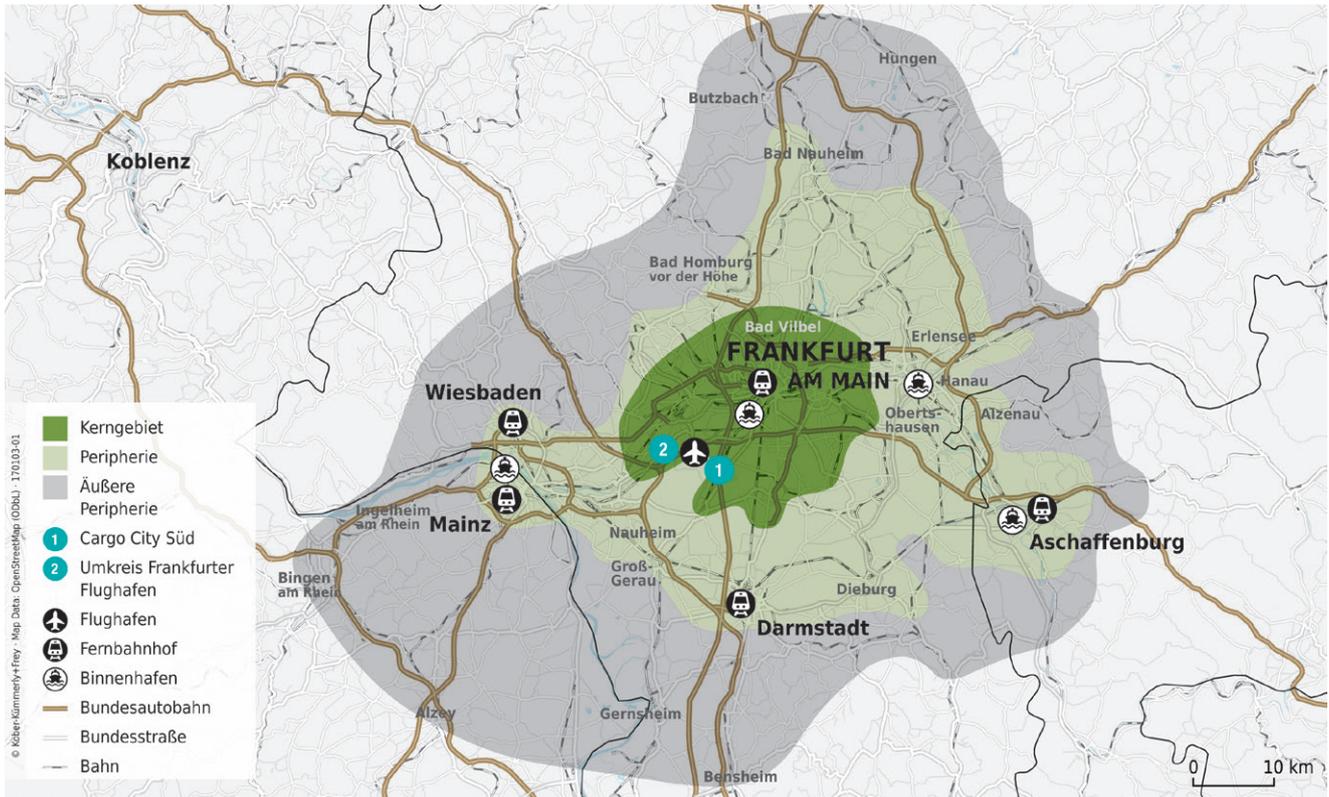
in %



## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN FRANKFURT

in %





**WEITERHIN HOHER NEUBAUANTEIL**

Der Trend eines überproportional hohen Neubauanteils, der sich auf gut 57 % beläuft, hat sich auch 2016 fortgesetzt. Neben dem zu geringen Angebot an Bestandsflächen sind hierfür auch die kontinuierlich wachsenden Anforderungen der Nutzer verantwortlich, die häufig nur noch in modernen Flächen dargestellt werden können. Eigennutzerabschlüsse sind für knapp ein Drittel (30,5 %) des Umsatzes verantwortlich und tragen damit etwas weniger bei als in den Vorjahren. Bei den Mieten konnten keine größeren Veränderungen registriert werden. Mit 6,30 €/m<sup>2</sup> liegt die Spitzenmiete weiterhin auf einem im bundesweiten Vergleich hohen Niveau, und auch die Durchschnittsmiete bleibt mit 4,80 €/m<sup>2</sup> unverändert.

**PERSPEKTIVEN**

Das stabile Umfeld mit leichten Aufwärtstendenzen auch in Europa spricht für eine positive Konjunktorentwicklung und leicht steigenden Warenverkehr. Da sich auch beim privaten Konsum ein weiterhin hohes Niveau abzeichnet, bleiben die Rahmenbedingungen erfreulich. Vor diesem Hintergrund erscheint auch 2017 ein Flächenumsatz deutlich über dem langjährigen Durchschnitt realistisch. Dies gilt umso mehr, da Trends wie Same Day Delivery im Onlinehandel zu weiteren Nachfrageimpulsen führen dürften. Ob allerdings wieder ein Ergebnis in Nähe des Rekordumsatzes erzielt werden kann, hängt von einigen Großabschlüssen sowie einem insgesamt ausreichenden Angebot ab.

**BEDEUTENDE VERTRÄGE IN FRANKFURT**

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q1	Biblis	Action	83.000
Q2	Gernsheim	TST Trans Service Team	35.000
Q4	Trebur	Nagel Group	33.000
Q3	Bingen am Rhein	Spedition Hensel	23.000
Q2	Hanau	Dunlop Tech	18.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

**KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT FRANKFURT**

	2015	2016	Trend 2017
Höchstmiete	6,30 €/m <sup>2</sup>	6,30 €/m <sup>2</sup>	→
Durchschnittsmiete	4,80 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>	→
Flächenumsatz	463.000 m <sup>2</sup>	599.000 m <sup>2</sup>	→
- davon Eigennutzer	29,9 %	30,5 %	↗
- davon Neubau	57,3 %	57,1 %	↘

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

# HAMBURG

## ➤ ZWEITBESTES ERGEBNIS ALLER ZEITEN

Mit einem Flächenumsatz von 667.000 m<sup>2</sup> erzielt der Hamburger Lager- und Logistikmarkt (inklusive Umland) das zweithöchste jemals registrierte Ergebnis. Damit wird nicht nur der Wert des Vorjahres um rund 12 %, sondern auch der zehnjährige Durchschnitt um knapp 30 % übertroffen. Nach einem äußerst dynamischen ersten Halbjahr (255.000 m<sup>2</sup>) nahm die Hansestadt in der zweiten Jahreshälfte noch einmal an Fahrt auf, sodass im vierten Quartal mit 252.000 m<sup>2</sup> ein neuer Rekord aufgestellt wurde. Zu diesem hervorragenden Resultat haben mehrere Großabschlüsse beigetragen. Zu ihnen zählen die Verträge des Onlinehändlers Amazon in Winsen (64.000 m<sup>2</sup>), der Supermarktkette Netto Markendiscount in Henstedt-Ulzburg (35.000 m<sup>2</sup>) und des Logistikdienstleisters van Eupen Logistik in Hamburg Altenwerder (26.900 m<sup>2</sup>). Im Vergleich der bedeutenden Logistikmärkte übernimmt die Hansestadt damit die Führung und setzt sich vor Frankfurt mit 599.000 m<sup>2</sup>.

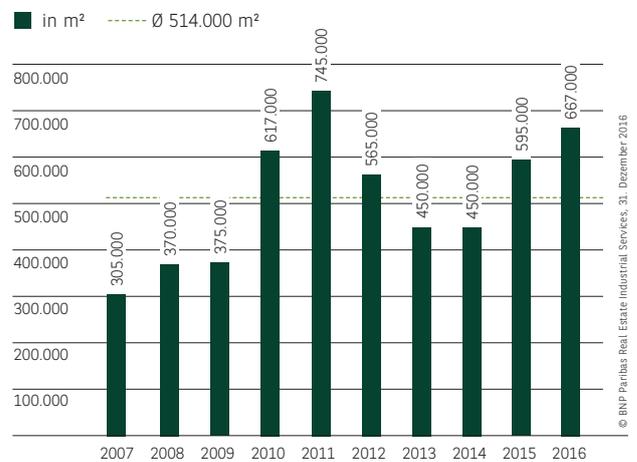
## ➤ ZWEI BRANCHEN DOMINIEREN

Die Analyse der Flächenumsatzverteilung nach Branchen zeigt, dass zwei Gruppen am Hamburger Markt besonders aktiv waren. Mit einem Zugewinn von fast 9 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr führen erneut Handelsunternehmen das Ranking an und tragen 43 % zum Ergebnis bei. Aber auch Logistikdienstleister verbuchen Zuwächse von knapp 6 Prozentpunkten, sodass sie sich mit rund 37 % anschließen. Industrieunternehmen steuern hingegen mit 10 % einen deutlich geringeren Anteil als 2015 bei, sind damit aber wieder auf dem dritten Platz zu finden. Die Sammelkategorie Sonstige und Betriebe aus dem Bereich des Baugewerbes/Handwerks verbuchen nur noch einstellige Prozentanteile mit 8 bzw. knapp 3 %.

## ➤ REGE NACHFRAGE ÜBER ALLE GRÖSSENKLASSEN

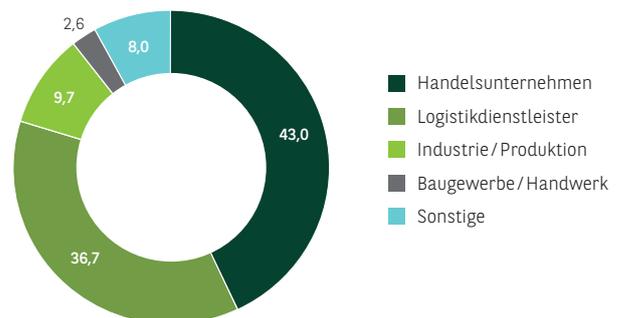
Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen haben sich großvolumige Verträge über 20.000 m<sup>2</sup> an die Spitze gesetzt. Sie gewinnen gegenüber dem Vorjahr fast 25 Prozentpunkte, sodass über ein Drittel des Flächenumsatzes auf diese Gruppe entfällt. Erfreulich ist, dass sich auf den Plätzen zwei und drei die Kategorien der kleinflächigen Abschlüsse unter 3.000 m<sup>2</sup> (Anteil 17 %) und 3.000 und 5.000 m<sup>2</sup> (Anteil 15 %) anschließen, wodurch die rege Nachfrage am Hamburger Logistikmarkt belegt wird. Die beiden Größenklassen zwischen 5.000 und 8.000 m<sup>2</sup> sowie 8.000 m<sup>2</sup> und 12.000 m<sup>2</sup> folgen mit jeweils gut 12 %. Vervollständigt wird das Ranking von Abschlüssen zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> mit anteilig knapp 10 %.

## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN HAMBURG



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN HAMBURG

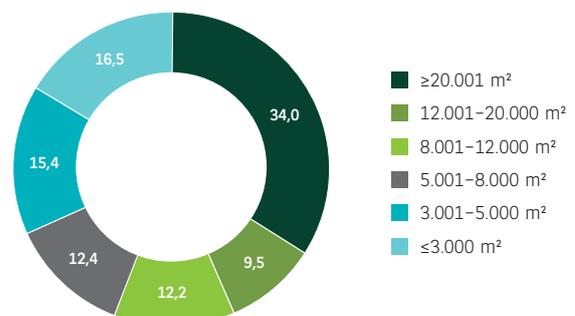
in %



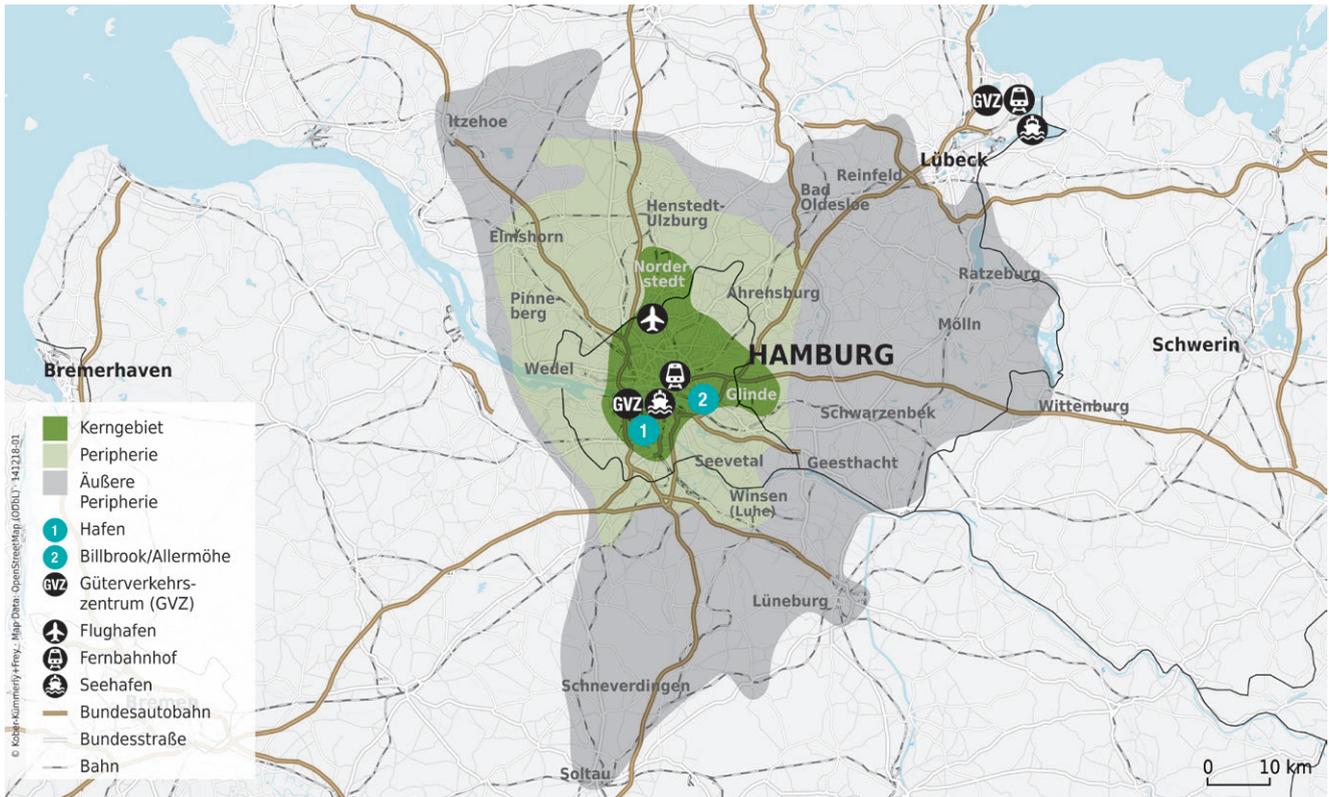
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN HAMBURG

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016



➤ **STABILISIERUNG DER SPITZENMIETE**

Die gute Nachfrage am Hamburger Logistikmarkt hat zu einer Angebotsverknappung geführt, welche sich im Jahresverlauf vom Kerngebiet in die peripheren Lagen ausgeweitet hat. Beispielsweise gibt es in den stark nachgefragten Lagen wie Billbrook/Allermöhe oder auch mittlerweile im Umland wie Rade und Norderstedt kaum bis gar keine verfügbaren Flächen mehr. Vor diesem Hintergrund sind Unternehmen gezwungen, ihre Standortsuche auf das erweiterte Umland auszudehnen. Diese Entwicklungen haben das Mietpreisniveau jedoch nicht beeinträchtigt, sodass sich sowohl die Spitzenmiete mit 5,70 €/m<sup>2</sup> als auch die Durchschnittsmiete mit 4,85 €/m<sup>2</sup> weiter stabilisiert haben.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Der Hamburger Logistikmarkt kann auf ein äußerst dynamisches Jahr 2016 zurückblicken. Nicht zuletzt die hohe Neubautätigkeit und die Bereitschaft, am Markt auch spekulativ zu bauen, haben zu dem hervorragenden Ergebnis beigetragen. Jedoch dürfte sich 2017 aufgrund des limitierten Objekt- und Grundstücksangebots die Ausweitung auf die Peripherie fortsetzen. Denn insbesondere großflächige Developments können nur noch dort realisiert werden. Somit sollte bei weiterhin guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Flächenumsatz über dem langjährigen Schnitt durchaus realistisch sein. Ein Anstieg der Mietpreisniveaus zeichnet sich trotz des knappen Angebots jedoch noch nicht ab.

**BEDEUTENDE VERTRÄGE IN HAMBURG**

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q4	Winsen	Amazon	64.000
Q3	Henstedt-Ulzburg	Netto	35.000
Q4	Hamburg	Van Eupen Logistik	26.900
Q2	Neu Wulmstorf	Rieck Logistik-Gruppe	24.000
Q3	Hamburg	Stute Logistics	20.700

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

**KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT HAMBURG**

	2015	2016	Trend 2017
Höchstsmiete	5,70 €/m <sup>2</sup>	5,70 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	4,85 €/m <sup>2</sup>	4,85 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	595.000 m <sup>2</sup>	667.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	32,2 %	11,3 %	➔
- davon Neubau	26,2 %	35,9 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

## ➤ GUTES ERGEBNIS NACH STARKEM ZWEITEN HALBJAHR

Der Kölner Logistikmarkt (inklusive Umland) erzielte mit 210.000 m<sup>2</sup> ein ordentliches Gesamtergebnis und konnte zum zweiten Mal in den letzten fünf Jahren die 200.000-m<sup>2</sup>-Grenze überschreiten. Dank einer sehr starken zweiten Jahreshälfte (151.000 m<sup>2</sup>) mit mehreren größeren Abschlüssen wurde das Gesamtvolumen im Vergleich zum Vorjahr um knapp 26 % gesteigert und der langjährige Schnitt nur geringfügig (-3 %) verfehlt. Rund ein Viertel des Resultats entfällt dabei auf einen Abschluss des Logistikdienstleister Nex Logistics (NIPPON) über 55.000 m<sup>2</sup> in Bedburg. Insgesamt generierten Bestandsimmobilien, deren Angebot insbesondere in der Größenordnung über 5.000 m<sup>2</sup> knapp ist und die Nachfrage nicht immer bedienen kann, etwa ein Drittel des gesamten Umsatzes. Während in linksrheinischen Lagen Flächen aller Größenklassen gesucht werden, ist rechtsrheinisch vor allem Porz bei den kleineren Flächen begehrt, der Kölner Norden und die Peripherie hingegen bei Flächen über 10.000 m<sup>2</sup>.

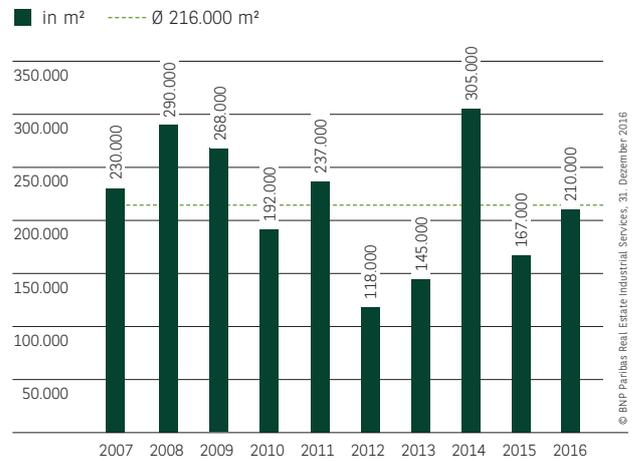
## ➤ LOGISTIKER VERTEIDIGEN FÜHRUNG

Im Ranking der Branchen verteidigen die Logistikdienstleister ihre Spitzenposition aus dem Vorjahr und können den Anteil am Gesamtergebnis auf knapp über 50 % steigern (+13 Prozentpunkte). Zweitstärkste Gruppe sind die Handelsunternehmen, die weitere 31 % zum Umsatz beitragen, sodass über 80 % des Jahresresultats diesen beiden Branchen zuzuordnen sind. Die übrigen Nachfragegruppen verfügen damit nur noch über eher unbedeutende Anteile im einstelligen Bereich. Produktionsunternehmen, im Vorjahr noch auf dem zweiten Platz liegend, mussten deutliche Einbußen hinnehmen (-23,5 Prozentpunkte) und kommen nur noch auf gut 3 %. Sie liegen damit noch hinter dem Baugewerbe (5 %) auf Platz vier.

## ➤ ALLE GRÖSSENKLASSEN GUT VERTRETEN

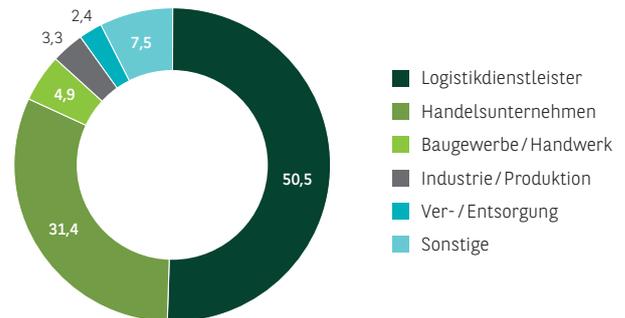
Trotz des geringen Angebots an großen Bestandsimmobilien entfallen fast 70 % des Umsatzes auf Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup>. Vor allem die Segmente 5.000-8.000 m<sup>2</sup> (18 %) und die Klasse über 20.000 m<sup>2</sup>, welche ausschließlich vom bereits genannten Großabschluss besetzt wird, können deutliche Anteile hinzugewinnen. Der Bereich 8.000-12.000 m<sup>2</sup> macht nur noch knapp 10 % des Gesamtmarkts aus und damit beinahe 19 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr. Insgesamt zeigt die Aufteilung nach Größenklassen, dass am Kölner Markt eine breite Nachfragebasis vorhanden ist, die jedoch überwiegend durch im Bau befindliche oder projektierte Objekte bedient wurde.

## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN KÖLN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN KÖLN

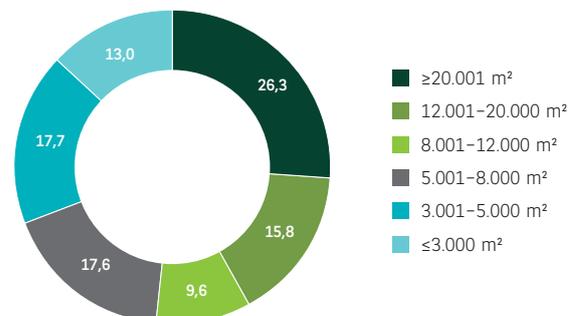
in %



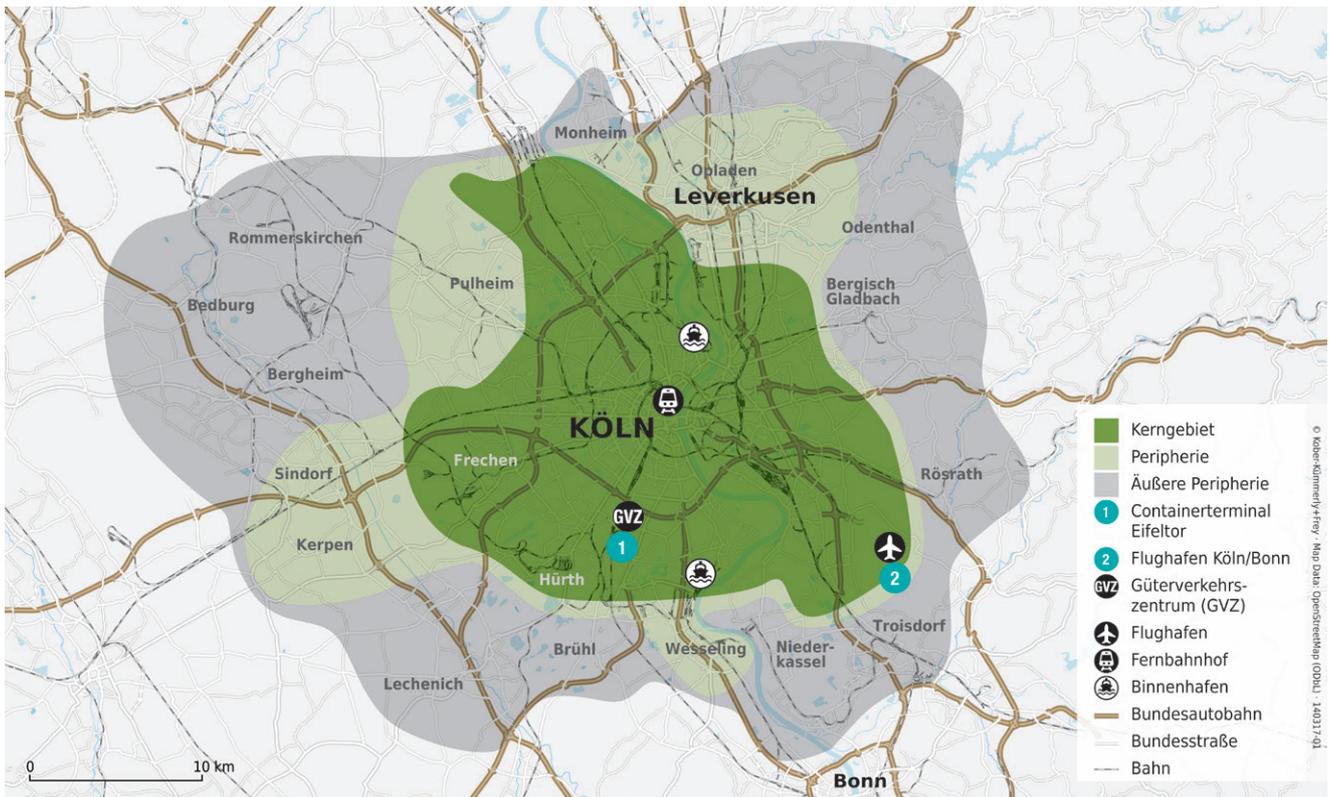
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN KÖLN

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016



➤ **SPITZENMIETE STABIL BEI 5 €/m<sup>2</sup>**

Die Spitzenmiete wird weiterhin in Köln-Ossendorf erzielt und beläuft sich wie im Vorjahr auf 5 €/m<sup>2</sup>. In Köln-Niehl kann dieser Wert in Neubauobjekten ebenfalls bestätigt werden. Auch die Durchschnittsmiete zeigt wenig Bewegung und liegt nach wie vor bei 4,10 €/m<sup>2</sup>. Der Eigennutzeranteil beläuft sich mit 19 % auf dem Niveau des langjährigen Schnitts, nachdem 2015 mit rund 3 % noch ein extrem geringer Wert zu verzeichnen war. Deutlich zulegen konnte auch der Neubauanteil, der sich mit knapp 65 % im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt hat. Durch das bereits erwähnte sehr knappe Angebot an Bestandsimmobilien konzentrierten sich vor allem großflächige Gesuche auf Neubauobjekte.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Der Kölner Logistikmarkt hat in der zweiten Jahreshälfte spürbar an Fahrt aufgenommen und schließlich mit 205.000 m<sup>2</sup> Gesamtvolumen ein sehr solides Resultat erzielt. Der zu realisierende Flächenumsatz wird auch 2017 im Wesentlichen davon abhängen, ob die vorhandene rege Nachfrage auf ein ausreichendes Angebot treffen wird. Vor allem bei der Umsetzung größerer Abschlüsse wird die konkrete Angebotssituation ausschlaggebend sein. Es erscheint aus heutiger Sicht jedoch durchaus realistisch, dass der Umsatz leicht steigen könnte, zumal spekulative Neubauten auf den Markt kommen werden und bereits einige Verträge kurz vor Abschluss stehen.

**BEDEUTENDE VERTRÄGE IN KÖLN**

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q3	Bedburg	Nex Logistics (NIPPON)	55.000
Q1	Wesseling	Snipes	17.200
Q4	Köln	REWE Digital	16.000
Q3	Köln	Fruchtimporteur	11.000
Q4	Köln	Rubie's Deutschland	9.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

**KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT KÖLN**

	2015	2016	Trend 2017
Höchstmiete	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	4,10 €/m <sup>2</sup>	4,10 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	167.000 m <sup>2</sup>	210.000 m <sup>2</sup>	↗
- davon Eigennutzer	3,3 %	18,8 %	➔
- davon Neubau	30,1 %	64,9 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

# LEIPZIG

## ➤ AUFWÄRTSTREND SETZT SICH FORT

Mit 270.000 m<sup>2</sup> erzielt der Leipziger Lager- und Logistikflächenmarkt das beste Ergebnis nach 2011. Mit einem Plus von 8 % kann sich die Messestadt gegenüber dem Vorjahr steigern und damit ihren Aufwärtstrend weiter fortsetzen. Außerdem wurde erneut ein Wert weit über dem 10-jährigen Durchschnitt erreicht (+44 %), was die gewachsene Bedeutung des Leipziger Standorts unterstreicht. Äußerst dynamisch zeigten sich im Jahresverlauf das zweite und vierte Quartal, in denen dank einiger Großabschlüsse über 81 % der Flächen umgesetzt wurden. Nennenswert ist in diesem Zusammenhang der Vertrag des Brief- und Paketzustellers DHL, der im Star Park in Halle (Saale) ein neues Logistikzentrum mit 30.000 m<sup>2</sup> errichten wird. Darüber hinaus beziehen der Schweizer Möbelhersteller USM Haller im VGP Park Leipzig (23.000 m<sup>2</sup>), die Firma Möbel Letz (22.000 m<sup>2</sup>) in Zahna/Wittenberg und der Buchgroßhändler KNV (20.000 m<sup>2</sup>) neue Flächen.

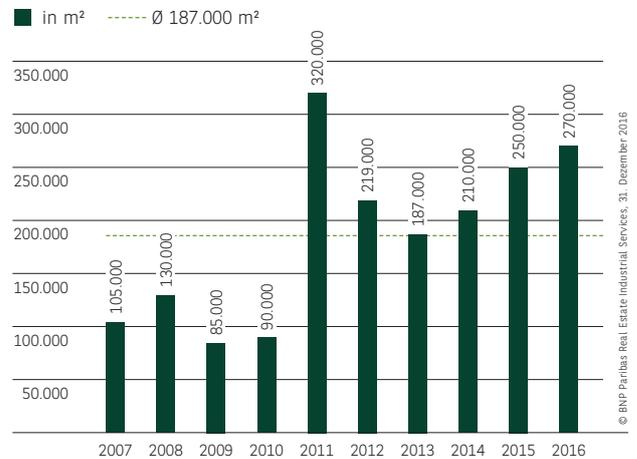
## ➤ PRODUKTIONSUNTERNEHMEN FÜHREND

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen gibt es einen Führungswechsel. Unternehmen aus dem Bereich Industrie/Produktion haben sich mit gut 40 % an die Spitze gesetzt. Dazu haben die bereits genannten Abschlüsse der beiden Möbelhersteller sowie der Firma Lieken Brot und Backwaren erheblich beigetragen. Mit knapp 31 % folgen die im letzten Jahr noch führenden Logistikdienstleister, zu denen auch der Deal des Eigennutzers DHL zählt. Den dritten Platz belegen Handelsunternehmen, die gegenüber dem Vorjahr fast 18 Prozentpunkte gewinnen und somit auf knapp 25 % kommen. Alle anderen Branchen wie das Baugewerbe/Handwerk und die Sammelkategorie Sonstige tragen nur sehr geringe Anteile zum Ergebnis bei.

## ➤ GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN

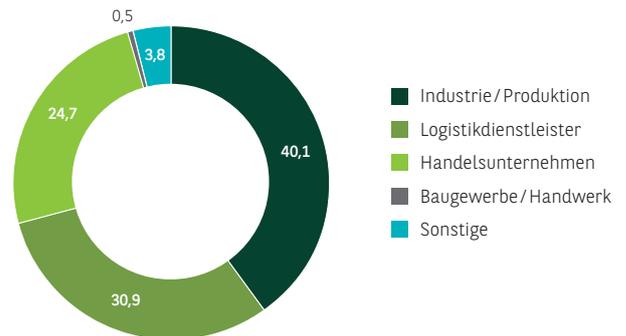
Wie im Vorjahr entfällt der größte Anteil des Flächenumsatzes auf Großabschlüsse über 20.000 m<sup>2</sup> (42 %). Mit deutlichem Abstand folgt die nächstkleinere Größenklasse zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> mit knapp 21 %. Erfreulicherweise steuern aber auch kleinflächigere Verträge zwischen 3.000 und 5.000 m<sup>2</sup> rund 18 % bei, was ein Indiz für eine rege Nachfrage ist. Alle anderen Gruppen können sich lediglich einstellige Prozentanteile sichern, wie Verträge unter 3.000 m<sup>2</sup> (9 %) und die beiden Kategorien 8.000 bis 12.000 m<sup>2</sup> (8 %) sowie 5.000 bis 8.000 m<sup>2</sup> (2 %).

## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN LEIPZIG



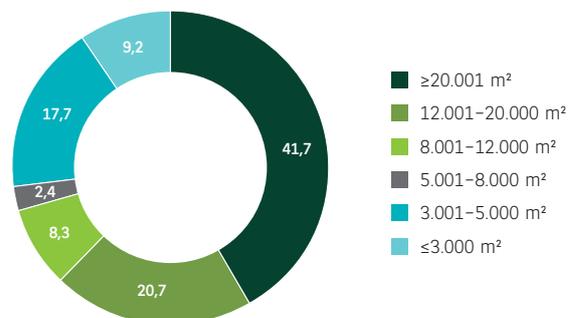
## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN LEIPZIG

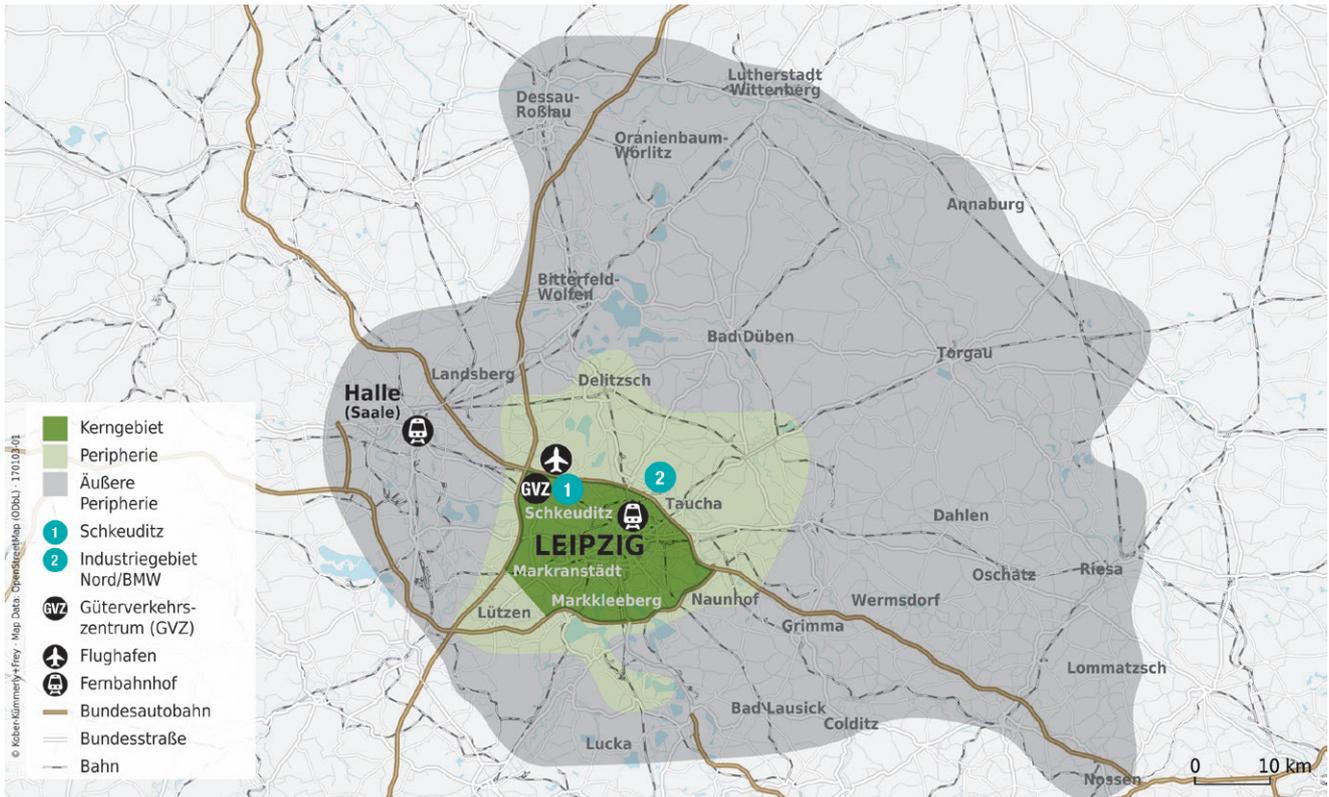
in %



## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN LEIPZIG

in %





**SPITZENMIETE GESTIEGEN**

Durch die gute Nachfrage ist das Angebot auf ein äußerst niedriges Niveau gesunken. Insbesondere im Kerngebiet sind kaum noch Bestandsflächen verfügbar, sodass Gesuche größtenteils nur noch durch Neubauten oder Projektierungen bedient werden können. In den innenstadtnahen Lagen sind unter anderem Gewerbeparks mit Built-to-suit-Lösungen für Kurier-Express-Paketdienste und Großhandelsunternehmen entstanden. Diese Entwicklung hat im Jahresverlauf für einen Anstieg der Spitzenmiete um 2 % auf 4,45 €/m<sup>2</sup> gesorgt. Deutlich niedriger ist das Mietpreinsniveau in den peripheren Lagen wie Großkugel, Gröbers, Kabelsketal und im Bereich der A 14, wo noch knapp 200.000 m<sup>2</sup> kurzfristig durch Projektentwickler realisiert werden können. Die Durchschnittsmiete liegt dagegen seit Ende 2014 stabil bei 3,65 €/m<sup>2</sup>.

**PERSPEKTIVEN**

Der Leipziger Lager- und Logistikmarkt kann positiv auf das Jahr 2016 zurückblicken: Die letzten noch verfügbaren großflächigen Objekte wurden vermietet, sodass nur noch in den peripheren Lagen vereinzelt Bestandsflächen zur Verfügung stehen. Vor diesem Hintergrund sollte die Bautätigkeit insbesondere von großflächigen Logistikobjekten und von innenstadtnahen Gewerbeparks mit Flächen zwischen 1.000 und 10.000 m<sup>2</sup> wieder zunehmen. Aus heutiger Sicht dürfte die gute Nachfrage weiter anhalten und die Mietpreisniveaus ihren leichten Aufwärtstrend weiter fortsetzen.

**BEDEUTENDE VERTRÄGE IN LEIPZIG**

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q4	Halle (Saale) / Kabelsketal	DHL	30.000
Q4	Leipzig	USM Haller	23.000
Q2	Zahna/Wittenberg	Möbel Letz	22.000
Q4	Schkeuditz	KNV	20.000
Q2	Borna	Sonnländer Logistik GmbH	19.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

**KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT LEIPZIG**

	2015	2016	Trend 2017
Höchstmiete	4,35 €/m <sup>2</sup>	4,35 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	3,65 €/m <sup>2</sup>	3,65 €/m <sup>2</sup>	→
Flächenumsatz	250.000 m <sup>2</sup>	270.000 m <sup>2</sup>	→
- davon Eigennutzer	27,5 %	53,4 %	→
- davon Neubau	46,0 %	48,4 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

# MÜNCHEN

## ➤ BESTER FLÄCHENUMSATZ SEIT VIER JAHREN

Mit einem Flächenumsatz von 297.000 m<sup>2</sup> hat der Münchener Logistik- und Lagerflächenmarkt das beste Ergebnis der letzten vier Jahre erzielt und um gut 23 % gegenüber dem Vorjahr zugelegt. Auch der 10-jährige Durchschnitt wurde um gut 9 % übertroffen. Verantwortlich für die positive Entwicklung ist vor allem eine lebhaft und breit über alle Marktsegmente gestreute Nachfrage. Erfreulich ist, dass nicht nur einzelne Großverträge den Umsatzsprung verursacht haben, sondern vor allem die kleinen und mittleren Größenklassen dazu beigetragen haben. Insgesamt war auch eine moderate Angebotsausweitung zu beobachten, wodurch die vorhandenen Nachfrageimpulse unterstützt wurden. Zu den größten Verträgen gehörte ein Eigennutzerdeal der Freudenberg Gruppe in Maisach über 16.600 m<sup>2</sup>, ein Abschluss der mytheresa.com GmbH über rund 16.000 m<sup>2</sup> sowie ein Vertrag von Euro Pool mit knapp 10.000 m<sup>2</sup> in Kirchheim bei München.

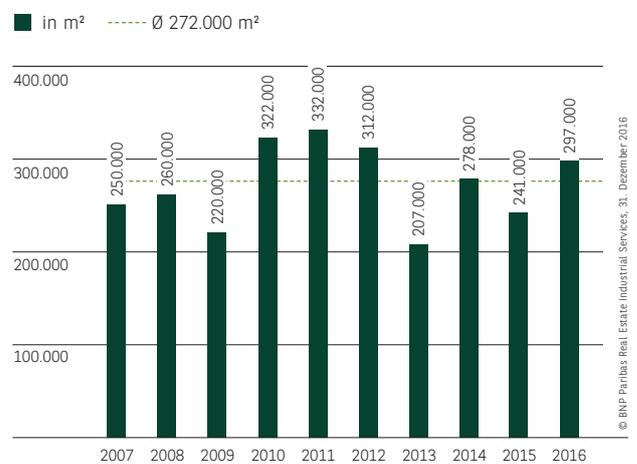
## ➤ HANDEL TRÄGT MIT ABSTAND AM MEISTEN BEI

Die starke Bedeutung von Handelsunternehmen für den Logistikmarkt wird durch die Branchenverteilung unterstrichen. Mit 42 % Umsatzanteil haben sie sich nicht nur klar an die Spitze gesetzt, sondern auch ihren Vorjahreswert noch einmal um über 12 Prozentpunkte gesteigert. Platz zwei sichern sich die in München seit jeher besonders aktiven Produktionsunternehmen mit 25 %. Damit haben sie Logistikdienstleister (knapp 21 %) erneut auf den Bronzeplatz verwiesen. Unternehmen des Baugewerbes leisten darüber hinaus einen Beitrag von 3,5 %. Einen im bundesweiten Vergleich hohen Anteil erzielte die Sammelgruppe Sonstige (9 %), die sich sehr heterogen zusammensetzt.

## ➤ SEHR AUSGEGLICHENE UMSATZVERTEILUNG

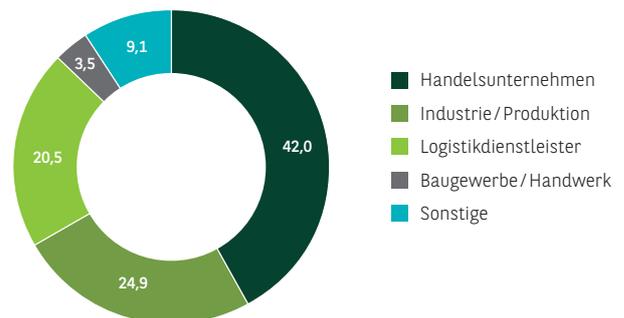
Von den insgesamt sechs Größenklassen weisen vier Umsatzanteile zwischen 18 % und 21 % auf. Bemerkenswert ist vor allem, dass hierzu auch die beiden kleinsten Klassen (bis 3.000 m<sup>2</sup> und von 3.000 bis 5.000 m<sup>2</sup>) gehören. Kaum ein anderer Standort weist eine so ausgeglichene Verteilung auf. Den größten Beitrag leisteten Abschlüsse zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> mit knapp 21 %. Großverträge über 20.000 m<sup>2</sup> sind für rund 20 % verantwortlich – ein im langjährigen Vergleich leicht überproportionaler Wert. Eine etwas geringere Umsatzbeteiligung war in den mittleren Marktsegmenten zu verzeichnen. Die Kategorie 5.000 bis 8.000 m<sup>2</sup> erreicht gut 11 %, und auf Abschlüsse von 8.000 bis 12.000 m<sup>2</sup> entfallen 10 %.

## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IN MÜNCHEN



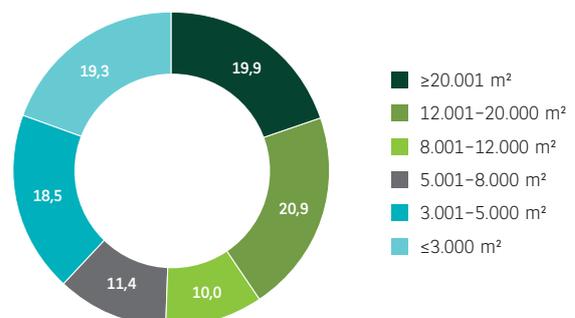
## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IN MÜNCHEN

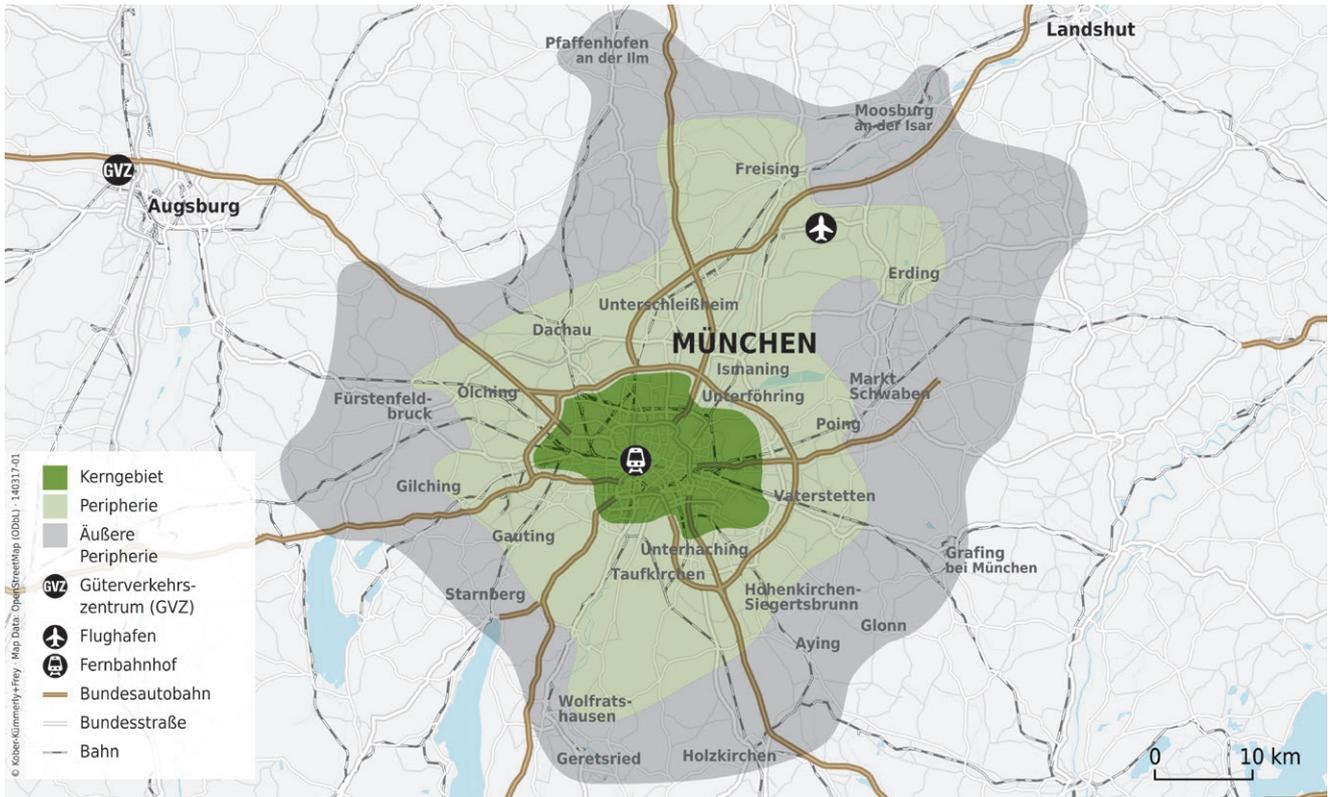
in %



## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IN MÜNCHEN

in %





➤ **HOHER NEUBAUANTEIL**

Wie an anderen Logistikstandorten fällt der Neubauanteil mit über 44 % überproportional hoch aus. Mitverantwortlich hierfür ist das etwas gestiegene Angebot, das wegen einiger Projektentwicklungen weiter leicht zunehmen sollte. Aufgrund mangelnder Grundstücksflächen und hoher Preise werden diese zunehmend im weiter entfernten Umland realisiert. Der Eigennutzeranteil bewegt sich mit 18 % auf einem auch im langfristigen Vergleich üblichen Niveau. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 6,75 €/m<sup>2</sup>, womit München weiterhin der teuerste Standort Deutschlands ist. Allerdings spiegelt sich die gute Nachfrage, bei gleichzeitig begrenztem Angebot, in einer leicht auf 5,80 €/m<sup>2</sup> angezogenen Durchschnittsmiete wieder.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Die lebhaft und breit aufgestellte Nachfrage sollte durch die zu erwartende positive Konjunktorentwicklung und anhaltende strukturelle Entwicklungen im Handelsbereich, vor allem beim E-Commerce, auch 2017 beflügelt werden. Da gleichzeitig das verfügbare Angebot leicht zunehmen dürfte, spricht alles für einen erneut sehr guten Flächenumsatz, der wahrscheinlich über dem langjährigen Durchschnitt liegen wird. Auch eine Umsatzsteigerung gegenüber 2016 ist durchaus realistisch. Bei der Höchstmiete zeichnet sich ein stabiles Niveau ab, wohingegen bei der Durchschnittsmiete ein weiterer Aufwärtstrend zu erwarten ist.

**BEDEUTENDE VERTRÄGE IN MÜNCHEN**

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q2	Maisach	Klüber Lubrication	16.600
Q1	Kirchheim bei München	My Theresa	16.000
Q4	Sulzemoos	Metro	10.000
Q3	Kirchheim bei München	Euro Pool System international (Deutschland)	9.700
Q4	Eching	WeGo Systembaustoffe	8.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

**KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT MÜNCHEN**

	2015	2016	Trend 2017
Höchstmiete	6,75 €/m <sup>2</sup>	6,75 €/m <sup>2</sup>	➡
Durchschnittsmiete	5,75 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	↗
Flächenumsatz	241.000 m <sup>2</sup>	297.000 m <sup>2</sup>	↗
- davon Eigennutzer	6,4 %	18,0 %	➡
- davon Neubau	26,9 %	44,3 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

# RUHRGEBIET

## ABSOLUTER REKORDUMSATZ

Der Lager- und Logistikflächenmarkt Ruhrgebiet zeigte sich 2016 äußerst dynamisch und erzielte mit Abschlüssen ab 5.000 m<sup>2</sup> einen Flächenumsatz von 915.000 m<sup>2</sup>. Dieses herausragende Ergebnis ist fast viermal so hoch wie das Vorjahresresultat und liegt weit über dem Durchschnittswert der vergangenen Jahre. Ein sehr hoher Neubauteil und eine überdurchschnittliche Anzahl von Großabschlüssen haben einen wesentlichen Beitrag zu diesem Umsatz geleistet. Zu nennen ist hier insbesondere der Neubau für METRO in Marl, der mit einer Größe von 225.000 m<sup>2</sup> heraussticht, aber auch der Eigennutzer-Bau von Opel in Bochum mit 95.000 m<sup>2</sup> sowie die Verträge von Amazon in Werne und Dortmund. Der Markt hat sich aber auch insgesamt sehr lebhaft entwickelt, was von einer sehr hohen Abschlussanzahl und einer breit über das Ruhrgebiet verteilten Nachfrage unterstrichen wird.

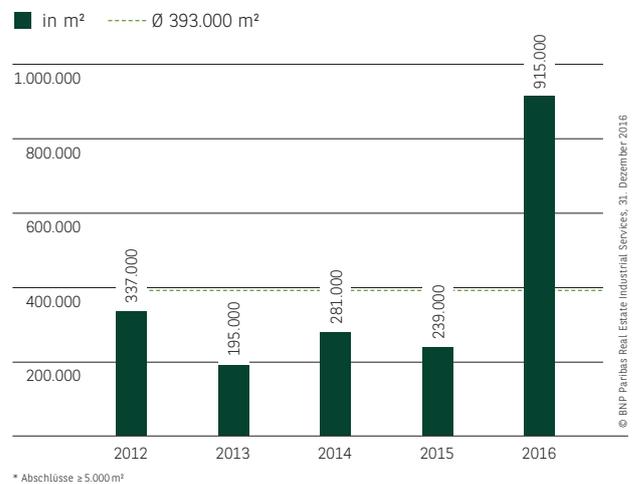
## HANDELSUNTERNEHMEN ALS UMSATZTREIBER

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wird mit großem Abstand von Handelsunternehmen angeführt, die mit knapp 59 % für den Großteil des Ergebnisses verantwortlich sind. Nachdem sie im Vorjahr noch deutlich unterrepräsentiert waren, profitieren sie aktuell von den genannten Großabschlüssen, aber auch von einer insgesamt sehr hohen Vertragsanzahl. Allein erreichen sie schon ein Ergebnis, das weit über den jeweiligen Gesamtflächenumsätzen der vergangenen Jahre liegt. Die noch im Vorjahr führenden Logistikdienstleister werden trotz eines absoluten Anstiegs auf den zweiten Platz verwiesen und steuern knapp 20 % bei. Produktionsunternehmen komplettieren das Führungstrio mit rund 17 %. Auch sie verzeichnen mit einer Verdreifachung ihres Resultats eine erhebliche Steigerung.

## GROSSVERTRÄGE DOMINIEREN VERTEILUNG

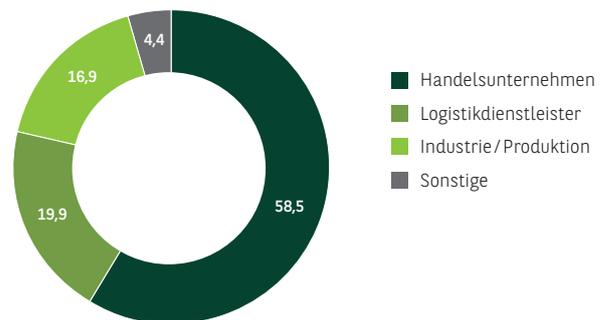
Eine überproportional hohe Anzahl an großflächigen Abschlüssen über 20.000 m<sup>2</sup> ist ausschlaggebend für den Rekordumsatz, sodass sie mit fast drei Vierteln des Resultats die Verteilung dominieren. Daneben besteht aber auch im Segment der Verträge zwischen 5.000 und 8.000 m<sup>2</sup> eine hohe Nachfrage. Sie können ebenfalls absolut erheblich zulegen und folgen mit knapp 11 % auf dem zweiten Platz. Gleiches gilt für Abschlüsse von 8.000 bis 12.000 m<sup>2</sup>, die weitere knapp 10 % erzielen. Verträge zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> erreichen rund 7 % und sind damit die einzige Kategorie, die absolut weniger Fläche umsetzt.

## FLÄCHENUMSATZ LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHEN IM RUHRGEBIET\*



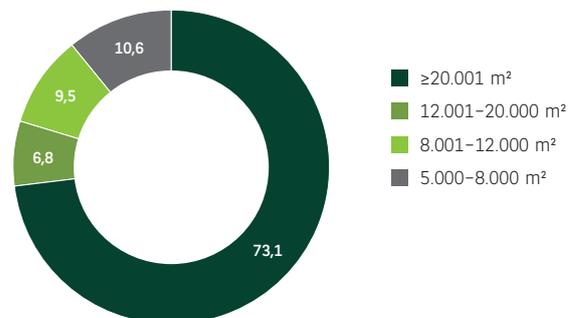
## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN IM RUHRGEBIET\*

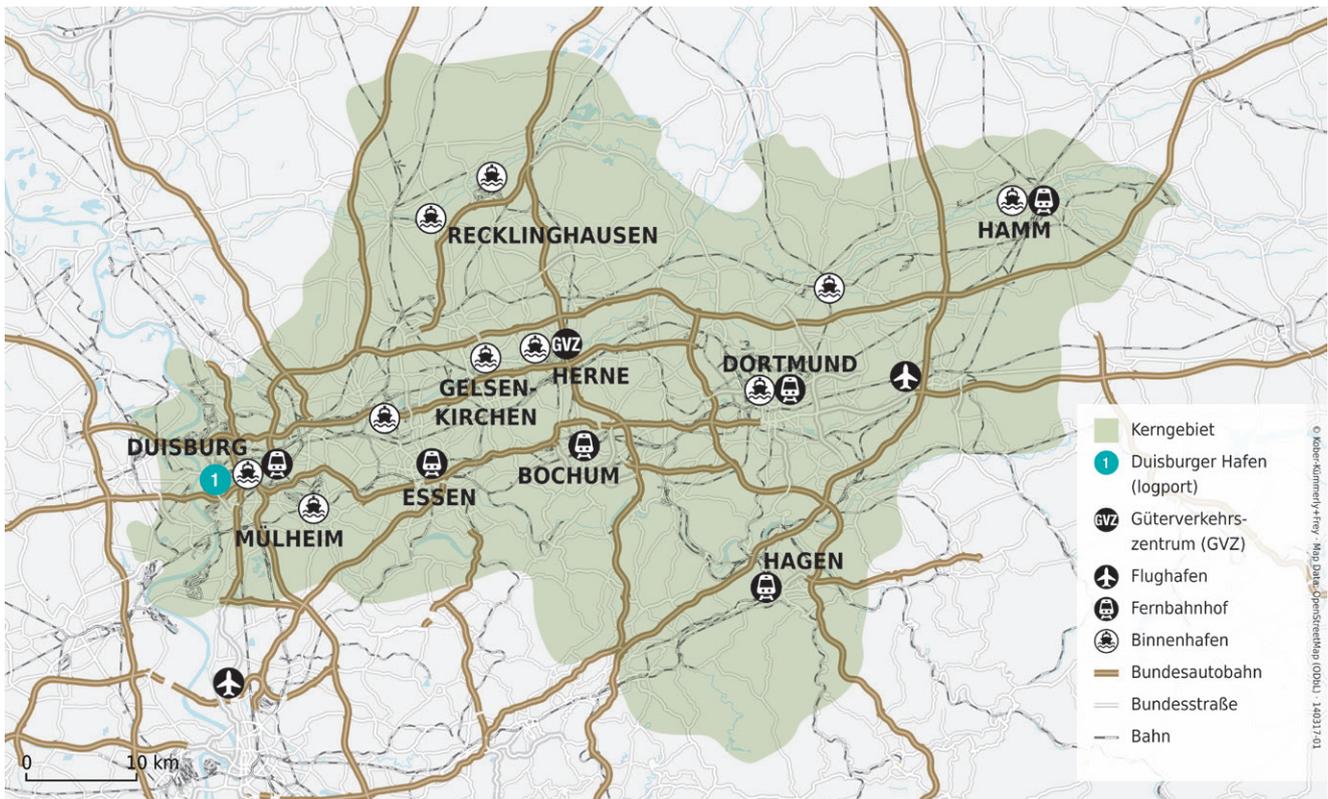
in %



## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN IM RUHRGEBIET

in %





➤ **NEUBAUANTEIL WEITER GESTIEGEN**

Durch das seit längerem zu beobachtende äußerst geringe Angebot im größeren Flächensegment muss die Nachfrage auch im Ruhrgebiet im Wesentlichen durch Built-to-suit-Lösungen bedient werden. Der Neubauanteil ist dadurch noch einmal gestiegen und liegt mit über 85 % auf einem sehr hohen Niveau. Eigennutzer weisen mit 28 % zwar einen niedrigeren Anteil als in den Vorjahren auf, absolut betrachtet erzielen sie jedoch ein sehr hohes Ergebnis. Die Ende 2015 gestiegene Spitzenmiete liegt nach wie vor bei 4,70 €/m<sup>2</sup>, wohingegen die Durchschnittsmiete leicht auf 4,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen ist.

➤ **PERSPEKTIVEN**

Vor dem Hintergrund der insgesamt positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen spricht aus heutiger Sicht alles für eine weiterhin hohe Nachfrage und das Erreichen eines überdurchschnittlichen Flächenumsatzes im Ruhrgebiet. Nichtsdestotrotz kann davon ausgegangen werden, dass das Ergebnis nicht erneut auf einem ähnlichen Rekordniveau liegen wird. Durch das knappe Flächenangebot vor allem im größeren Segment über 10.000 m<sup>2</sup> muss dabei nach wie vor vielfach auf Neubauentwicklungen ausgewichen werden. Hierbei könnte sich das geringere Grundstücksangebot jedoch limitierend auswirken. Für das Mietpreisniveau wird zunächst keine weitere Veränderung erwartet.

**BEDEUTENDE VERTRÄGE IM RUHRGEBIET**

Quartal	Lage	Unternehmen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q3	Marl	METRO	225.000
Q2	Werne	Amazon	96.000
Q1	Bochum	Adam Opel	95.000
Q3	Bochum	DSV	40.000
Q2	Duisburg	Fressnapf	30.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016

**KENNZAHLEN LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET\***

	2015	2016	Trend 2017
Höchstmiete	4,70 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	3,90 €/m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	239.000 m <sup>2</sup>	915.000 m <sup>2</sup>	↘
- davon Eigennutzer	43,5 %	28,0 %	➔
- davon Neubau	73,2 %	85,3 %	↘

\* Abschlüsse ≥ 5.000 m<sup>2</sup>

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. Dezember 2016





# 5 GESCHÄFTSBEREICHE in Deutschland

## Deutsche Standorte

### BNP PARIBAS REAL ESTATE GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**40213 Düsseldorf**  
Benrather Straße 18-20  
☎ +49 (0)211-52 00-00

**45127 Essen**  
Kettwiger Straße 2-10  
☎ +49 (0)201-820 22-2

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-0

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**50676 Köln**  
Cäcilienkloster 10  
☎ +49 (0)221-93 46 33-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-711 88-0

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

### BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-0

**01067 Dresden**  
Ammonstraße 72  
☎ +49 (0)351-79 67 57-10

**40547 Düsseldorf**  
Fritz-Vomfelde-Straße 26  
☎ +49 (0)211-301 82-0

**60594 Frankfurt am Main**  
Walther-von-Cronberg-Platz 2  
☎ +49 (0)69-297 24 36-0

**99867 Gotha**  
Brieglebstraße 22  
☎ +49 (0)3621-75 17-85

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-0

**30159 Hannover**  
Karmarschstraße 20-22  
☎ +49 (0)511-89 73 73-0

**50933 Köln**  
Eupener Straße 135-137  
☎ +49 (0)221-510 91 88-0

**04109 Leipzig**  
Markt 16  
☎ +49 (0)341-30 86 89-00

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-60

**70173 Stuttgart**  
Breite Straße 2  
☎ +49 (0)711-21 47 80-20

### BNP PARIBAS REAL ESTATE CONSULT GMBH

**10719 Berlin**  
Kurfürstendamm 22  
☎ +49 (0)30-884 65-200

**60311 Frankfurt am Main**  
Goetheplatz 4  
☎ +49 (0)69-298 99-450

**20355 Hamburg**  
Axel-Springer-Platz 3  
☎ +49 (0)40-348 48-100

**80539 München**  
Maximilianstraße 35,  
Haus C / Eingang  
Herzog-Rudolf-Straße  
☎ +49 (0)89-55 23 00-0

### BNP PARIBAS REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT GERMANY GMBH

**80636 München**  
Albrechtstraße 14  
☎ +49 (0)89-121 73-0

## Weltweite Standorte

BELGIEN  
FRANKREICH  
GROSS-BRITANNIEN  
HONGKONG  
IRLAND  
ITALIEN  
JERSEY  
LUXEMBURG  
NIEDERLANDE  
POLEN  
RUMÄNIEN  
SPANIEN  
TSCHECHIEN  
UNGARN  
VAE

## Allianzpartner

ALGERIEN  
DÄNEMARK  
ELFENBEIN-KÜSTE  
ESTLAND  
FINNLAND  
GRIECHENLAND  
LETTLAND  
LITAUEN  
MAROKKO  
NORDIRLAND  
NORWEGEN  
ÖSTERREICH  
PORTUGAL  
SCHWEDEN  
SCHWEIZ  
SERBIEN  
TUNESIEN  
UNGARN  
USA  
ZYPERN

    @BNPPRE\_DE

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



TRANSACTION | CONSULTING | VALUATION | PROPERTY MANAGEMENT | INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel