

Wieder hoher Flächenumsatz auf dem deutschen Logistikmarkt

Die deutschen Logistikmärkte zeigten sich auch im laufenden Jahr 2017 bislang in guter Verfassung, wenngleich der im Vorjahreszeitraum aufgestellte Umsatzrekord um knapp 17 Prozent verfehlt wurde. Mit insgesamt 4,38 Millionen Quadratmetern wurde aber trotzdem ein sehr gutes Ergebnis erzielt, das fast 14 Prozent über dem zehnjährigen Durchschnittswert liegt. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

An den wichtigsten Logistikmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München summiert sich der Umsatz auf 1,83 Millionen Quadratmeter und liegt damit fast auf Vorjahresniveau. Innerhalb der Marktgebiete waren aber erhebliche Unterschiede zu beobachten. Frankfurt hat sich mit 462 000 Quadratmetern erneut an die Spitze gesetzt, was in etwa dem Vorjahreswert entspricht. Aufgrund einer Zunahme um fast 44 Prozent konnte sich Berlin mit 381 000 Quadratmetern auf den zweiten Platz schieben und profitierte dabei von mehreren großen Verträgen. Damit wurde Hamburg, wo 321 000 Quadratmeter (minus 23 Pro-

zent) umgesetzt wurden, auf Rang drei verwiesen. Die Hansestadt leidet besonders unter einem zu geringen Grundstücksangebot. Auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr bewegen sich Düsseldorf mit 228 000 Quadratmetern (minus zwei Prozent) und München mit 162 000 Quadratmetern (fünf Prozent). Deutlich zugelegt hat Köln, wo 192 000 Quadratmeter (plus 32 Prozent) erfasst wurden. Am meisten eingebüßt hat Leipzig mit 83 000 Quadratmetern (52 Prozent), wo es bislang noch an Großabschlüssen mangelt.

An den Standorten außerhalb der großen Logistik-Hubs war ein spürbar rückläufiger Flächenumsatz zu beobachten. Der Vorjahreswert wurde mit 2,55 Millionen Quadratmetern um rund ein Viertel verfehlt. Trotzdem liegt das Ergebnis in etwa im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Vor allem eine deutlich geringere Anzahl von sehr großflächigen Abschlüssen kommt hierbei zum Tragen. Als Beispiel steht das Ruhrgebiet mit 341 000 Quadratmetern (minus 54 Prozent), wo vergangenes Jahr einige Megaverträge umgesetzt wurden. Weitere

Regionen mit nennenswerten Umsätzen sind Kassel/Bad Hersfeld (140 000 Quadratmeter), Mannheim (128 000 Quadratmeter), Münster/Osnabrück (127 000 Quadratmeter) oder Hannover/Braunschweig mit 120 000 Quadratmetern.

Mit über 62 Prozent tragen Vermietungen mit Abstand am meisten zum Gesamtumsatz bei. Demgegenüber liegt die Bedeutung von Eigennutzern mit knapp 38 Prozent auf dem niedrigsten Wert der vergangenen fünf Jahre. Ausschlaggebend hierfür ist einerseits, dass in den letzten Jahren überproportional viele große Zentrallager von Handels- und Produktionsunternehmen errichtet wurden, sodass sich naturgemäß Schwankungen zwischen den einzelnen Jahren ergeben. Andererseits ist dies aber auch Ausdruck dafür, dass Unternehmen sich zunehmend schwertun, sich langfristig an einen Standort zu binden, da Lieferbeziehungen und Vertragskonstellationen einem immer schnelleren Wandel unterworfen sind. Eine weitere Konsequenz daraus ist, dass auch der Neubauanteil im Vergleich zu den Vorjahren etwas gesunken ist und aktuell bei nur 57 Prozent liegt. **Red.**