

Der Markt für Logistikflächen in Deutschland bleibt trotz Umsatzeinbußen auf hohem Niveau

FRANKFURT, 27. April 2017 – Auch wenn das Vorjahresergebnis nicht erreicht wurde, bewegt sich das Umsatzvolumen auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen im 1. Quartal 2017 auf einem nach wie vor hohen Niveau. Mit 1,48 Mio. m² ist ein gutes Startpolster für die weitere stabile Entwicklung im laufenden Jahr mit einem Umsatz erneut über der 6 Mio. Quadratmeter-Marke gelegt.

Nach dem Rekordjahr 2016 summierten sich die Einbußen in den ersten drei Monaten für Eigennutzer und Vermietungen auf 11%. Dabei ist der deutliche Rückgang bei den Eigennutzeraktivitäten (-22 %) einerseits der Tatsache geschuldet, dass es bis dato keinen so großen Deal wie Anfang letztes Jahr (durch Opel in Bochum 95.000 m²) gab. Aber auch zunehmende Outsourcing-Aktivitäten und die damit verbundenen Beauftragungen von Kontraktlogistikern spielen dabei eine Rolle.

„Als Querschnittsbranche ist die Logistik ein guter Indikator für eine gesunde wirtschaftliche Dynamik. Und die dürfte weiter anhalten. Die Akteure im Logistiksektor sehen nicht eine Eintrübung der Rahmenbedingungen als die größere Herausforderung, sondern die Übertragung der Digitalisierungstrends in tragfähige Geschäftsmodelle“, so **Frank Weber**, bei JLL Head of Industrial Agency Germany. Und weiter: „Die Supply-Chain-Prozesse werden immer komplexer und aufgrund der Kundenansprüche auch immer schneller. Das seit Jahren kontinuierliche Wachstum im E-Commerce-Sektor von 10-15 % benötigt mehr entsprechende Logistikstrukturen und erhöht den Logistikaufwand. Dieser Trend gepaart mit den Entwicklungen rund um das Thema Big Data, Internet der Dinge und der notwendig werdenden Stadtlogistik vor dem Hintergrund wachsender Urbanisierung wird weiter zunehmen.“

Lagerflächenumsätze bundesweit

Region	2012	2013	2014	2015	2016	Q1 16	Q1 17	Q1 2017/ Q1 2016
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Vergl. in %
Berlin	333.600	333.000	327.400	456.100	418.300	87.200	81.200	-7
Düsseldorf	145.100	295.200	283.200	328.900	175.900	24.500	28.900	18
Frankfurt	455.600	415.000	559.000	470.500	570.300	178.500	102.500	-43
Hamburg	575.400	450.000	450.000	600.000	665.000	139.600	158.000	13
München	274.700	212.900	270.700	202.400	275.200	57.000	50.800	-11
Summe "Big 5"-Ballungsräume	1.784.400	1.706.100	1.890.300	2.057.900	2.104.700	486.800	421.400	-13
Außerhalb der "Big 5"- Ballungsräume*	2.936.900	3.311.400	3.666.400	4.122.300	4.572.900	1.176.400	1.054.800	-10
Gesamt	4.721.300	5.017.500	5.556.700	6.180.200	6.677.600	1.663.200	1.476.200	-11

*berücksichtigt sind Abschlüsse >= 5.000 m²

Der Markt für Logistikflächen in Deutschland bleibt trotz Umsatzeinbußen auf hohem Niveau

Hamburg führt Umsatzgeschehen der Big 5 deutlich an

In den Big 5-Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) lag das **Umsatzvolumen** bei insgesamt rund 420.000 m², damit 13 % niedriger als im Vorjahr. Vor allem der Rückgang in Frankfurt um 43 % auf 102.500 m² war ausschlaggebend für dieses Ergebnis. Im Vergleichszeitraum 2016 hatte die Region von einer Großanmietung in Biblis mit über 80.000 m² durch das Einzelhandelsunternehmen Action profitiert. Flächenumsätze jenseits der 20.000 m² gab es in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres in keiner der Big 5 Ballungsräume. Hamburg setzte sich mit rund 158.000 m² und einem Plus von 13 % an die Spitze der Umsatzstatistik, nicht zuletzt aufgrund von zwei der insgesamt drei größten Abschlüsse: für den Opernfundus werden rund 17.000 m² neu gebaut und Transgourmet errichtet als Eigennutzer ca. 15.000 m² - beides im Hamburger Stadtgebiet. Die Regionen Frankfurt und Hamburg machen zusammen zwei Drittel des Umsatzvolumens in den Big 5 Ballungsräumen aus. Ebenfalls im Plus (18 %) bewegte sich der Umsatz in der Region Düsseldorf. Dafür sorgte vor allem die Vertragsunterzeichnung des Logistikers Expeditors International über rund 16.000 m² in einer Projektentwicklung in Krefeld, der zweitgrößte Abschluss im ersten Quartal in den Big 5 Ballungsräumen. Allerdings liegt das absolute Volumen mit knapp 29.000 m² am niedrigsten. Aufgrund überproportional rückläufiger Umsätze im Segment ab 5.000 m² konnten auch Berlin (81.000 m²) und München (51.000 m²) die Ergebnisse des Vorjahres nicht ganz erreichen.

Die Hälfte des Umsatzes in den Big 5 Ballungsräumen ab einer Flächengröße von 5.000 m² wurde in Neubauten/Projektentwicklungen getätigt. Derzeit befinden sich rund 850.000 m² Lagerflächen im Bau, ein Plus von 52 % gegenüber dem 5-Jahresschnitt. Nur rund 19 % sind derzeit noch frei am Markt verfügbar.

Vor allem Abschlüsse von **Unternehmen aus dem Bereich Transport, Verkehr, Lagerhaltung** legten zwischen Januar und Ende März deutlich zu und erhöhten ihren Umsatzanteil gegenüber der entsprechenden Vorjahresquote von 25 % auf 37 %. Rund ein Viertel der Flächen wurden von Handelsunternehmen umgesetzt, der Anteil der Industrieunternehmen zog von 10 % auf 21 % an.

Spitzenmieten bleiben stabil

Die Spitzenmieten für Lagerflächen in der Größenordnung ab 5.000 m² werden auch bis Ende des Jahres weitgehend keine Änderungen verzeichnen. Am meisten zahlen die Nutzer mit 6,75 Euro/m²/Monat in München, ein seit 2015 stabiler Wert. In den Regionen Frankfurt, Hamburg und Düsseldorf sind seit über fünf Jahren die Mieten mit 6,00 Euro/m²/Monat, 5,60 Euro und 5,40 Euro unverändert. Am preiswertesten sind die Flächen trotz eines Anstiegs im vierten Quartal 2016 um 30 Cent auf mit 5,00 Euro/m²/Monat in Berlin.

Der Markt für Logistikflächen in Deutschland bleibt trotz Umsatzeinbußen auf hohem Niveau

Erneut über 1 Mio. m² außerhalb der Big 5 Ballungsräume

Mit 1,05 Mio. m² *außerhalb der Big 5 Ballungsräume** konnte der **drittbeste Jahresauftakt der letzten zehn Jahre** registriert werden. Nur 2016 und 2013 lag der Umsatz im ersten Quartal höher. Dabei fanden 42 % der Flächenumsätze außerhalb etablierter Logistikregionen statt, u.a. eine Anmietung in Ulm durch Gardena und ein Eigennutzerdeal in Paderborn durch den Elektronikhersteller Phoenix Contact.

Rund 57 % des Umsatzes entfiel auf Vermietungen, sie legten im Jahresvergleich um 5 % zu, Umsätze durch Eigennutzer lagen 25 % unter dem Vorjahreszeitraum. Insgesamt entfielen 81 % des Umsatzes außerhalb der Big 5 auf Neubauten/Projektentwicklungen.

Wie im Vorjahr führt das **Ruhrgebiet** die Umsatzstatistik an: mit einem erneuten Anstieg um 27 % auf rund 210.000 m² verbuchte die Region ein Fünftel der Umsatzvolumina außerhalb der Big 5 Ballungsräume. Zu den größten Anmietungen zählt die Ansiedlung des Logistikzentrums der Daimler AG in Duisburg. In zwei Bauabschnitten sollen hier insgesamt rund 50.000 m² entstehen. Auch die Top 2 und 3 Abschlüsse sind Neubauten, beide in Dortmund: ein Logistiker erstellt rund 34.000 m² zur Eigennutzung, Amazon hat rund 30.000 m² angemietet.

Außerhalb der Big 5 kommen **Unternehmen aus dem Bereich Transport, Verkehr, Lagerhaltung** (38 %) und **Industrieunternehmen** (36 %) auf einen ähnlich hohen Anteil. Der Handel macht mit 243.000 m² nur 23 % aus.

**In diese Zahlen fließen ausschließlich Flächenumsätze ab einer Größe von mindestens 5.000 m² ein (Eigennutzer und Vermietungen)*

Der Markt für Logistikflächen in Deutschland bleibt trotz Umsatzeinbußen auf hohem Niveau

Lagerflächenumsätze: Vermietungen / Eigennutzer

Gesamt

	2012	2013	2014	2015	2016	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2017/ Q1 2016
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Vergl. in %
Vermietungen	3.002.800	2.739.300	3.159.800	3.945.500	4.331.300	996.700	953.200	-4
Eigennutzer	1.718.500	2.278.200	2.396.900	2.234.700	2.346.300	666.500	523.000	-22
Gesamt	4.721.300	5.017.500	5.556.700	6.180.200	6.677.600	1.663.200	1.476.200	-11

in den "Big 5"-Ballungsräumen

	2012	2013	2014	2015	2016	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2017/ Q1 2016
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Vergl. in %
Vermietungen	1.365.500	1.206.200	1.406.000	1.545.000	1.724.400	424.600	353.900	-17
Eigennutzer	418.900	499.900	484.300	512.900	380.300	62.200	67.500	9
Gesamt	1.784.400	1.706.100	1.890.300	2.057.900	2.104.700	486.800	421.400	-13

außerhalb der "Big 5"-Ballungsräume

(berücksichtigt sind hier nur Abschlüsse >= 5.000m²)

	2012	2013	2014	2015	2016	Q1 2016	Q1 2017	Q1 2017/ Q1 2016
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Vergl. in %
Vermietungen	1.637.300	1.533.100	1.753.800	2.400.500	2.606.900	572.100	599.300	5
Eigennutzer	1.299.600	1.778.300	1.912.600	1.721.800	1.966.000	604.300	455.500	-25
Gesamt	2.936.900	3.311.400	3.666.400	4.122.300	4.572.900	1.176.400	1.054.800	-10

Kontakt: Frank Weber, Head of Industrial Agency Germany

Telefon: +49 (0) 89 290088 110

E-Mail: frank.weber@eu.jll.com

