LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

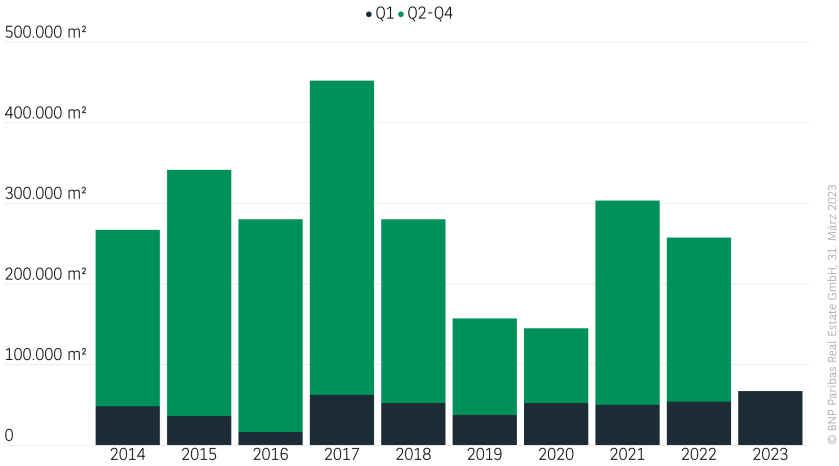
AT A GLANCE Q1 2023

STARKES STARTQUARTAL - AUCH IM VERGLEICH DER TOP-MÄRKTE

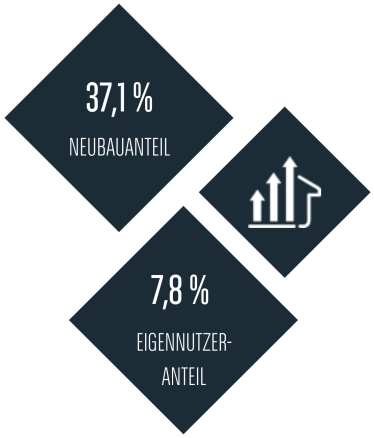
- Während sich das schwierige wirtschaftliche Umfeld auf dem bundesweiten Logistikmarkt in einem verhaltenen ersten Quartal widergespiegelt hat, konnte in Düsseldorf in den ersten drei Monaten die beste Zwischenbilanz der letzten zehn Jahre registriert werden.
- Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 67.000 m² verbuchte der Düsseldorfer Logistikmarkt sowohl im langjährigen Vergleich (rund 47.000 m²; +41 %) als auch im Ranking der Top-Märkte einen guten Jahresauftakt.
- Als ausschlaggebender Faktor ist hierbei die im Vorjahresvergleich gestiegene durchschnittliche Flächengröße zu nennen, durch die die moderate Zahl der Abschlüsse nicht ins Gewicht fiel.
- Beim Mietpreisniveau konnte seit dem dritten Quartal 2022 kein weiterer Anstieg beobachtet werden. Im 12-Monatsvergleich sind die Mieten jedoch in der Spitze (7,20 €/m²) sowie im Durchschnitt (5,85 €/m²) weiter um 7 % bzw. 4 % angezogen.

MITTELGROSSE DEALS, LOGISTIKER UND HANDEL ALS SÄULEN

Lager- und Logistikflächenumsatz in Düsseldorf

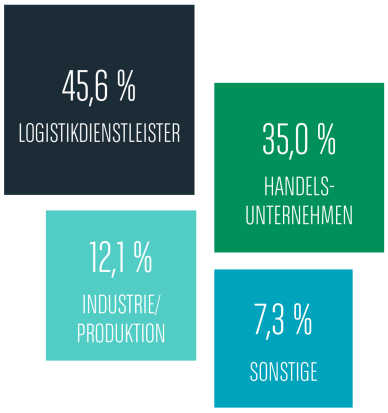


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023



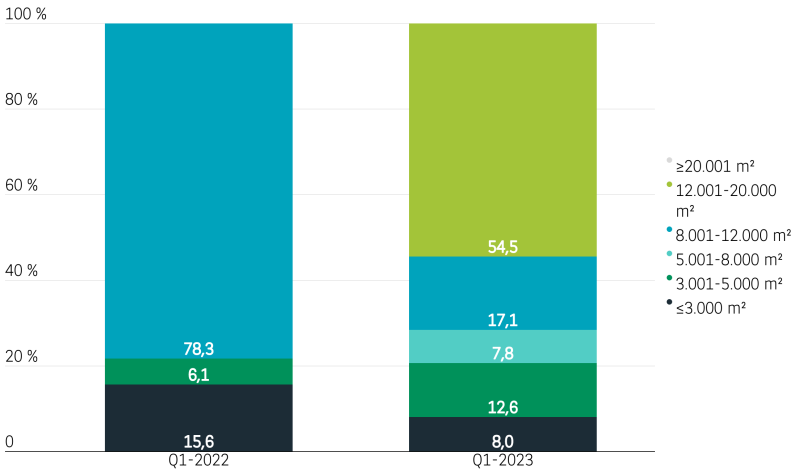
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Flächenumsatz nach Branchen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

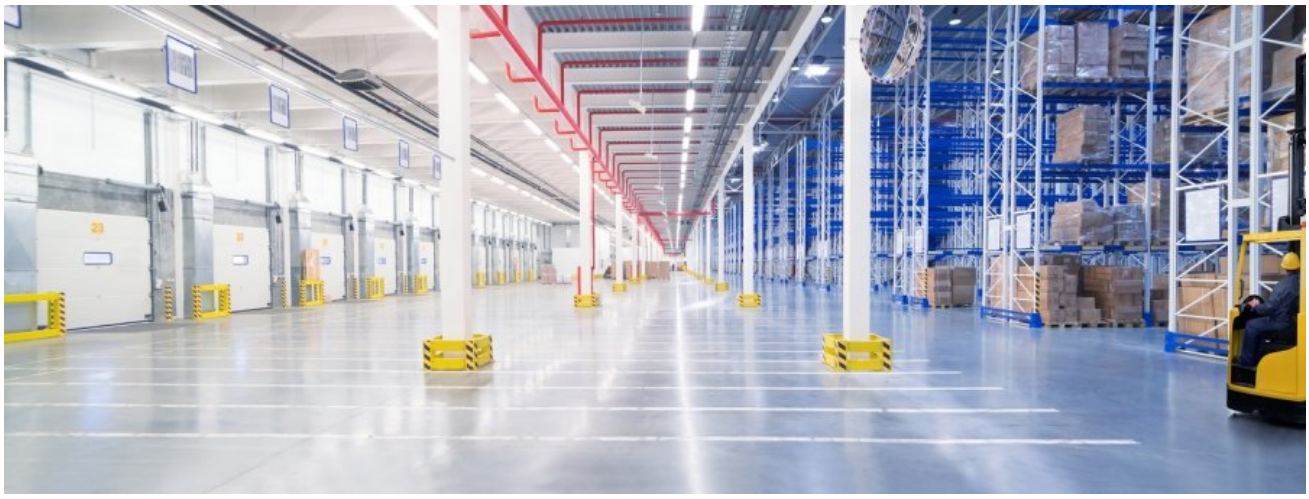
Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

- Beim Blick auf die Zusammensetzung des Flächenumsatzes haben sich bei den Branchen die Logistikdienstleister und die Handelsunternehmen und bei den Größenklassen die Deals zwischen 12.000 und 20.000 m² als die Segmente mit den bislang entscheidendsten Ergebnisbeiträgen herauskristallisiert.
- Bezogen auf die Nachfragergruppen haben sich die Logistiker im ersten Quartal mit knapp 46 % vor den Handel mit gut 35 % gesetzt. Beide Sparten profitieren hierbei von Abschlüssen im umsatzstärksten Segment der mittelgroßen Deals zwischen 12.000 m² und 20.000 m², die fast 55 % des Gesamtresultats generierten.
- Erfreulich ist, dass einige der größeren Deals im Bestandssegment realisiert werden konnten, was durch den Angebotsmangel gerade in den großflächigeren Kategorien nicht den Regelfall darstellt. Insgesamt konnten Bestandsimmobilien rund 63 % zum Marktgeschehen beitragen.

KENNZAHLENTABELLE



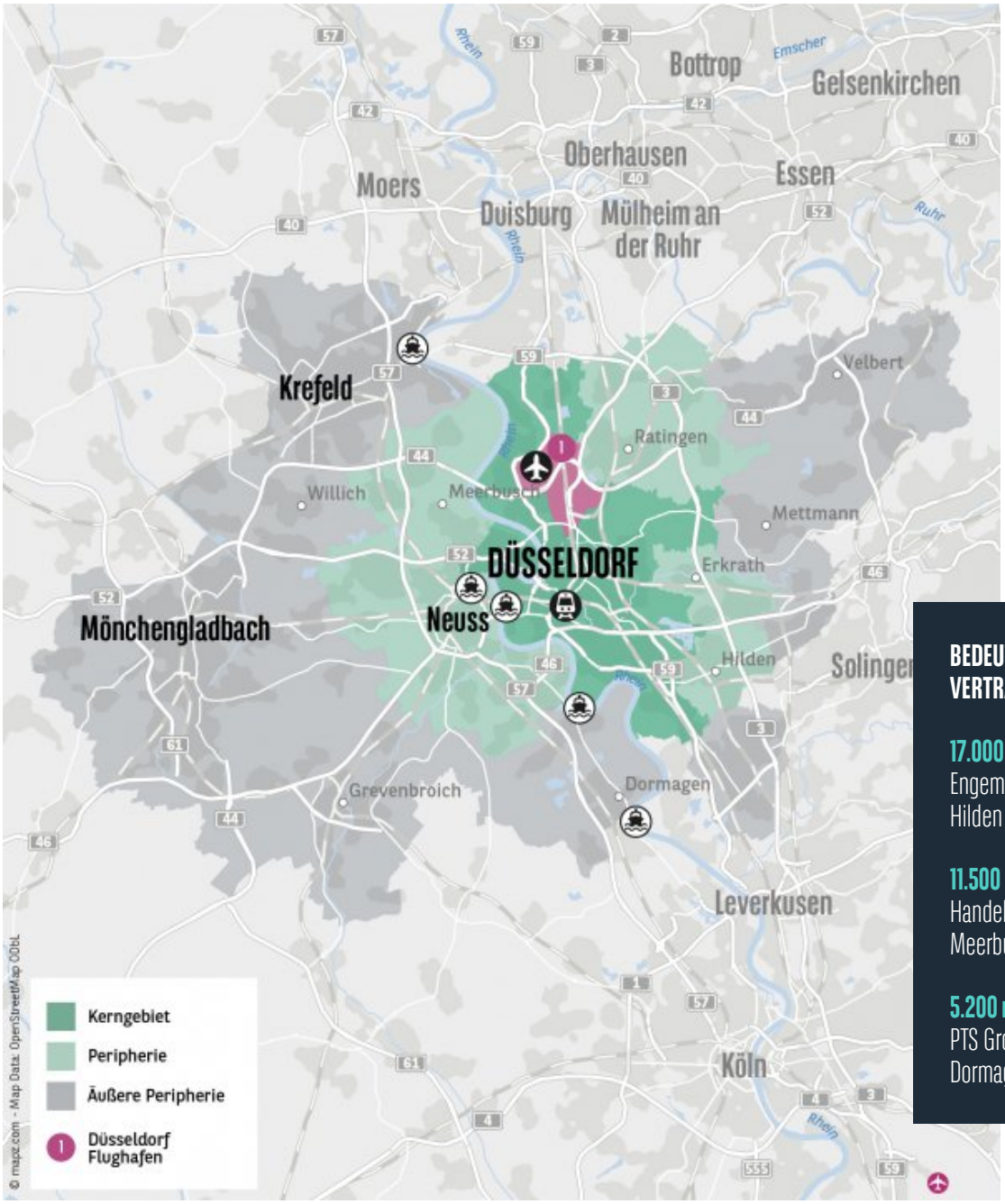
Mieten	Q1 2022	Q1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	6,70	7,20	7,5%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	5,60	5,85	4,5%
Flächenumsatz und Branchen	**Q1 2022**	**Q1 2023**	**Langjähriger Durchschnitt**
Flächenumsatz gesamt	54.000 m²	67.000 m²	47.000 m²
Logistikdienstleister	44,7%	45,6%	33,8%
Handelsunternehmen	31,4%	35,0%	43,1%
Industrie/Produktion	23,9%	12,1%	17,3%
Sonstige	0,0%	7,3%	5,8%
Größenkategorien	**Q1 2022**	**Q1 2023**	**Langjähriger Durchschnitt**
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	0,0%	11,5%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	100,0%	88,5%
Eigennutzer-/Neubausegment	**Q1 2022**	**Q1 2023**	**Langjähriger Durchschnitt**
Eigennutzeranteil	19,3%	7,8%	26,1%
Neubauanteil	44,2%	37,1%	43,4%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

PERSPEKTIVEN

- Vor dem Hintergrund der herausfordernden wirtschaftlichen Gesamtgemengelage konnte der Düsseldorfer Logistikmarkt durch eine ausgezeichnete erste Zwischenbilanz ein positives Signal für den weiteren Jahresverlauf senden.
- Insgesamt profitiert das Düsseldorfer Marktgebiet von mehreren gut angebundenen Teilregionen wie u. a. Hilden, Meerbusch, Dormagen oder Mönchengladbach, die die Angebotsknappheit im Kerngebiet zwar nicht kompensieren, aber zumindest etwas abmildern können. Hierbei haben alle vorgenannten Gemeinden in den ersten drei Monaten auch zum Flächenumsatz beigetragen.
- Darüber hinaus werden vor allem bei E-Commerce-Mietern zunehmend Teilflächen zur Untervermietung vergeben, was temporär die ausgeprägte Angebotsknappheit mindern dürfte.
- Beim Mietpreisniveau sind weitere leichte Anstiege nicht auszuschließen.

LOGISTIKMARKTREGION DÜSSELDORF



BEDEUTENDE VERTRÄGE

17.000 m²
Engemann
Hilden

11.500 m²
Handelsunternehmen
Meerbusch

5.200 m²
PTS Group
Dormagen

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: 31.03.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00
Bildnachweise: Adobe Stock / festfotodesign; Alexander Nasonov