

# LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

AT A GLANCE Q3 2022

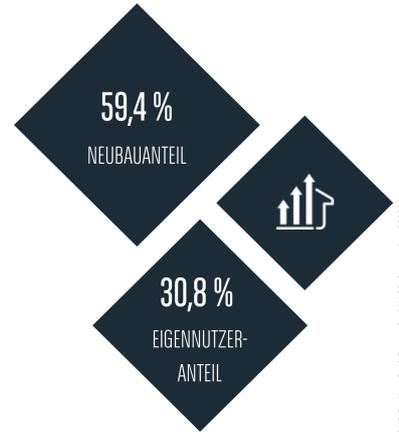
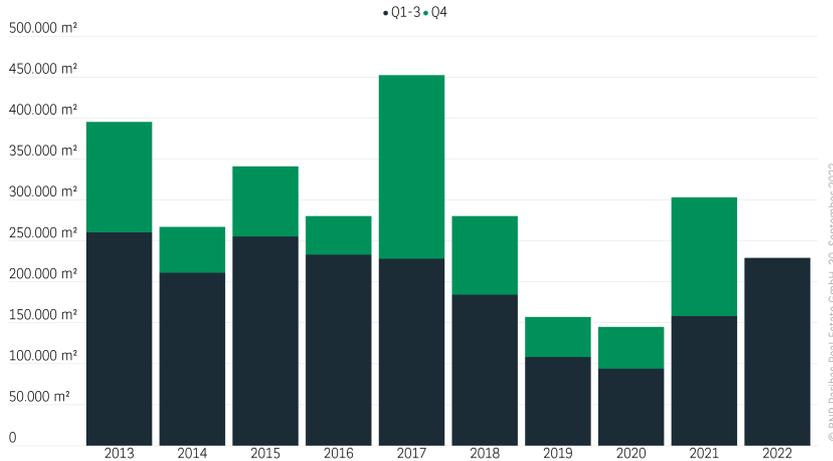


## SEHR GUTER GESAMTUMSATZ, HOHES NEUBAUVOLUMEN

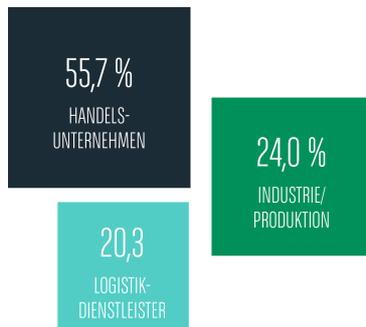
- / Der Düsseldorfer Logistikmarkt erzielt bis zum Ende des dritten Quartals mit einem Flächenumsatz von 229.000 m<sup>2</sup> eine überdurchschnittliche Bilanz, die sich 17 % über dem langjährigen Mittelwert und 45 % über dem Vorjahresresultat einordnet. Die sich abzeichnende Rezession spiegelt sich somit bislang nicht im Flächenumsatz wider.
- / Als einer der wesentlichen Treiber ist aktuell das Neubausegment zu nennen, das mit einem außerordentlich hohen Volumen von 136.000 m<sup>2</sup> (anteilig 59 %) beteiligt ist. Neben den beiden Deals von Eigennutzer Lidl in Grevenbroich (50.000 m<sup>2</sup>) und Picnic in Wülfrath (17.500 m<sup>2</sup>) aus dem ersten Halbjahr konnte in den letzten drei Monaten erneut eine im Bau befindliche Großfläche (29.600 m<sup>2</sup>) an ein Produktionsunternehmen in Wülfrath vermietet werden.
- / Der große Nachfrageüberhang sowie die erhöhten Baukosten haben die Mieten in der Spitze (7,20 €/m<sup>2</sup>; +4 %) sowie im Schnitt (5,85 €/m<sup>2</sup>; +2 %) im dritten Quartal weiter steigen lassen.

# DER HANDEL UND DIE BIG DEALS ALS WICHTIGSTE SÄULEN

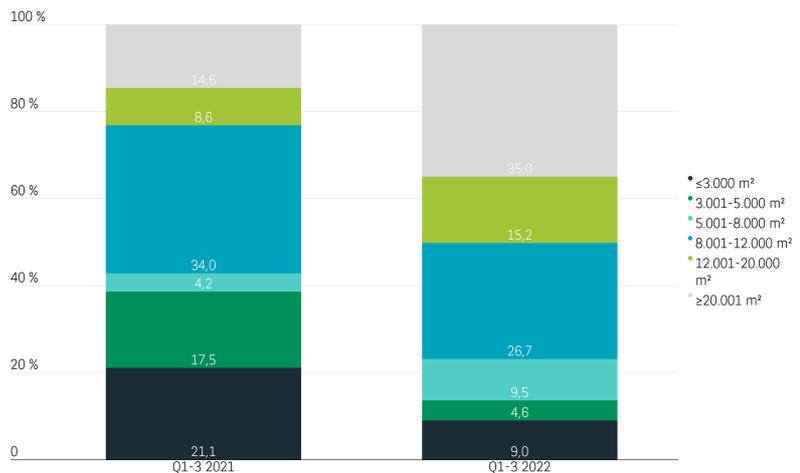
## Lager- und Logistikflächenumsatz in Düsseldorf



## Flächenumsatz nach Branchen



## Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Dass Handelsunternehmen nach den ersten drei Quartalen mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 128.000 m<sup>2</sup> (anteilig knapp 56 %) nicht nur den höchsten Umsatz generieren und die meisten Großabschlüsse beitragen, sondern auch auf die meisten Deals kommen, unterstreicht die hohen Nachfrageimpulse dieser Nutzergruppe.
- / Auf vergleichbare Marktanteile kommen die Industrie (24 %) und Logistiker (20 %). Während im Industriesegment der Abschluss des Produktionsunternehmens in Wülfrath ins Gewicht fällt, gehören bei den Logistikern mit der Filzhut Lager + Logistik GmbH (Düsseldorf) und Rhenus Home Delivery (Hilden) zwei Vermietungen mit jeweils rund 10.000 m<sup>2</sup> zu den größten Deals.
- / Die beiden letztgenannten Vermietungen sind zudem mitverantwortlich dafür, dass nach den Großdeals ab 20.000 m<sup>2</sup> (anteilig 35 %) aktuell ein weiterer Nachfrageschwerpunkt in der Größenkategorie zwischen 8.000 und 12.000 m<sup>2</sup> (anteilig fast 27 %) zu erkennen ist.

# KENNZAHLENTABELLE



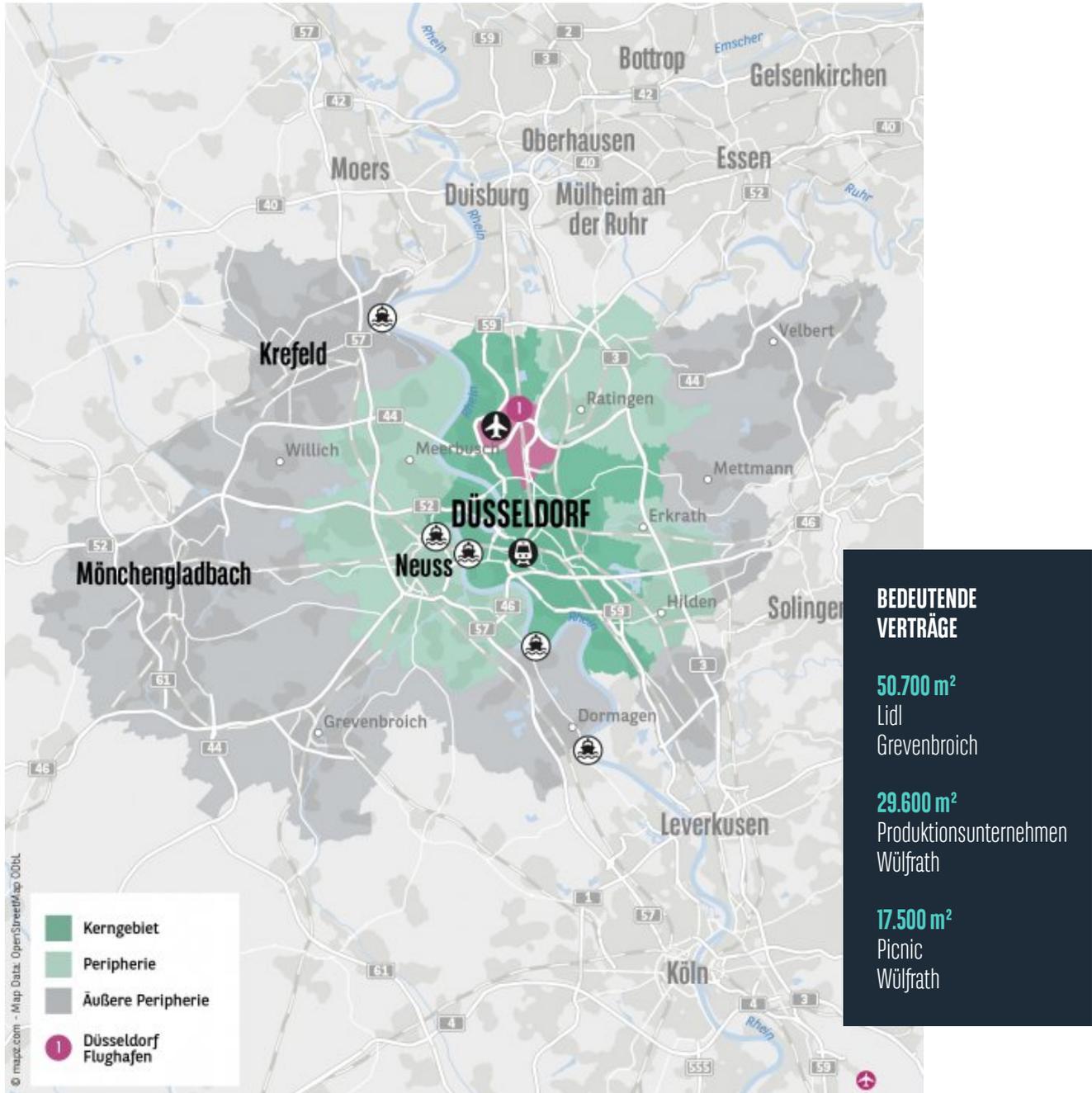
Mieten	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	6,30	7,20	14,3%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	5,40	5,85	8,3%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	158.000 m <sup>2</sup>	229.000 m <sup>2</sup>	196.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	18,6%	20,3%	34,8%
Handelsunternehmen	64,7%	55,7%	40,4%
Industrie/Produktion	12,8%	24,0%	20,4%
Sonstige	3,9%	0,0%	4,4%
Größenkategorien	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	14,6%	35,0%	28,9%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	85,4%	65,0%	71,1%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	0,0%	30,8%	25,6%
Neubauanteil	12,8%	59,4%	49,5%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

## PERSPEKTIVEN

- / Der Düsseldorfer Logistikmarkt schließt die ersten drei Quartale trotz der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten mit einer sehr guten Zwischenbilanz ab. Hohe Nachfrageimpulse aus der Handelsbranche, mehrere Großabschlüsse und ein lebhaftes Marktgeschehen im mittelgroßen Flächensegment gehören hierbei zu den wichtigsten Faktoren.
- / Einen limitierenden Einfluss auf die Vermietungsdynamik hat hierbei jedoch weiterhin die Angebotssituation. Dass rund 80 % des Umsatzes außerhalb des Kerngebiets stattfinden, ist als Indiz hierfür zu werten. Und auch in diesen Lagen sind Projektentwicklungen wie zum Beispiel das Logistikzentrum in Wülfrath in der Regel weit vor der Fertigstellung vermietet.
- / Vor dem Hintergrund des Nachfrageüberhangs und der zuletzt deutlich gestiegenen Baukosten ist ein weiterer leichter Anstieg des Mietpreinsniveaus in den kommenden Monaten nicht auszuschließen.

# LOGISTIKMARKTREGION DÜSSELDORF



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: 30.09.2022  
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)  
Bildnachweise: Adobe Stock / festfotodesign; Alexander Nasonov