

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

AT A GLANCE Q4 2022

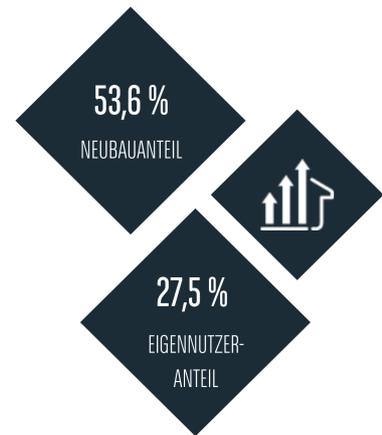
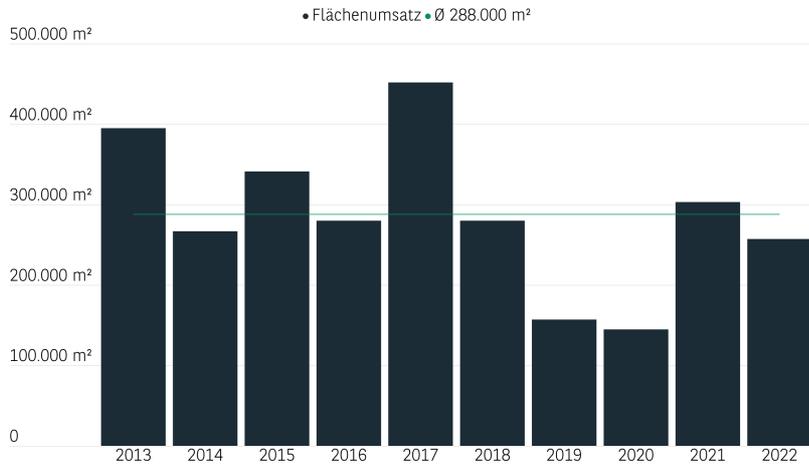


UMSATZRÜCKGANG IM 4. QUARTAL

- / Mit einem Flächenumsatz von 257.000 m² konnte der Düsseldorfer Logistikmarkt 2022 nicht an das gute Ergebnis aus dem Vorjahr (-15 %) anknüpfen und verfehlte auch den langjährigen Schnitt um etwa 11 %. Nach einem überdurchschnittlichen Dreivierteljahr mit etwa 229.000 m² Umsatz blieb, nicht zuletzt aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten, der Jahresendspurt im traditionell lebhafteren Schlussquartal aus.
- / Mit 54 % und einem Volumen von 138.000 m² stemmt das Neubausegment den größten Anteil am Flächenumsatz und präsentiert sich damit im Gesamtjahr überdurchschnittlich stark. Das Kernproblem der letzten Jahre, ein zu geringes Angebot vor allem an großflächigen modernen Flächen, bleibt aber weiterhin ein marktbestimmendes Thema.
- / Durch gestiegene Baukosten und eine angespannte Angebots-Nachfrage-Relation sind auch die Mietpreiseniveaus weiter gestiegen. Im Vorjahresvergleich hat die Spitzenmiete um 14 % auf nun 7,20 €/m² zugelegt und die Durchschnittsmiete ist um 8 % auf 5,85 €/m² gestiegen.

HANDEL AN DER SPITZE

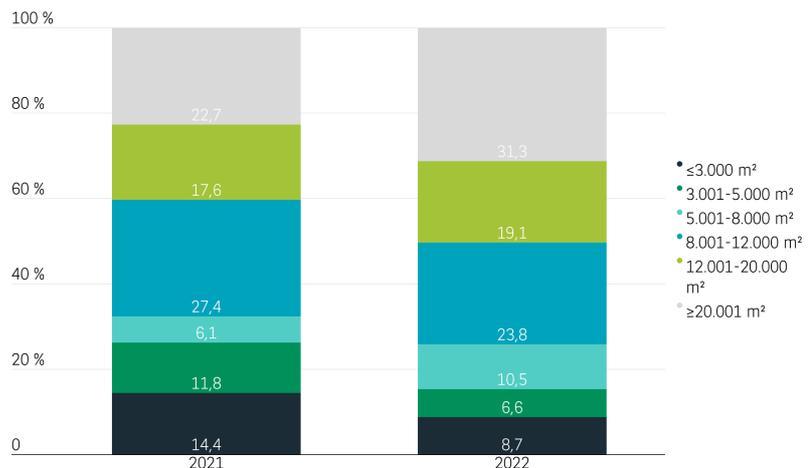
Lager- und Logistikflächenumsatz in Düsseldorf



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Mit einem Umsatzanteil von gut 49 % bzw. einem Volumen von knapp 127. 000 m² liegen aktuell Handelsunternehmen an der Spitze. Ein im Vergleich zum Vorjahr auffallend gutes Ergebnis können aber auch Industrieunternehmen verzeichnen, auf die etwa 24 % entfallen und somit ein im langjährigen Vergleich (17 %) überdurchschnittliches Resultat erzielen.
- / Weitere 25 % des Umsatzes entfallen auf Logistikdienstleister, die im vierten Quartal noch einen Großabschluss über etwa 14.000 m² registrieren konnten.
- / Hinsichtlich der Größenklassenverteilung weisen neben den Großvermietungen > 20.000 m² (anteilig 31 %) auch die Abschlüsse zwischen 8.000 und 12.000 m² (anteilig 24 %) überdurchschnittliche Umsätze auf. Ein weiterer Nachfrageschwerpunkt ist in der Größenklasse zwischen 12.000 und 20.000 m² (anteilig 19 %) zu erkennen.

KENNZAHLENTABELLE



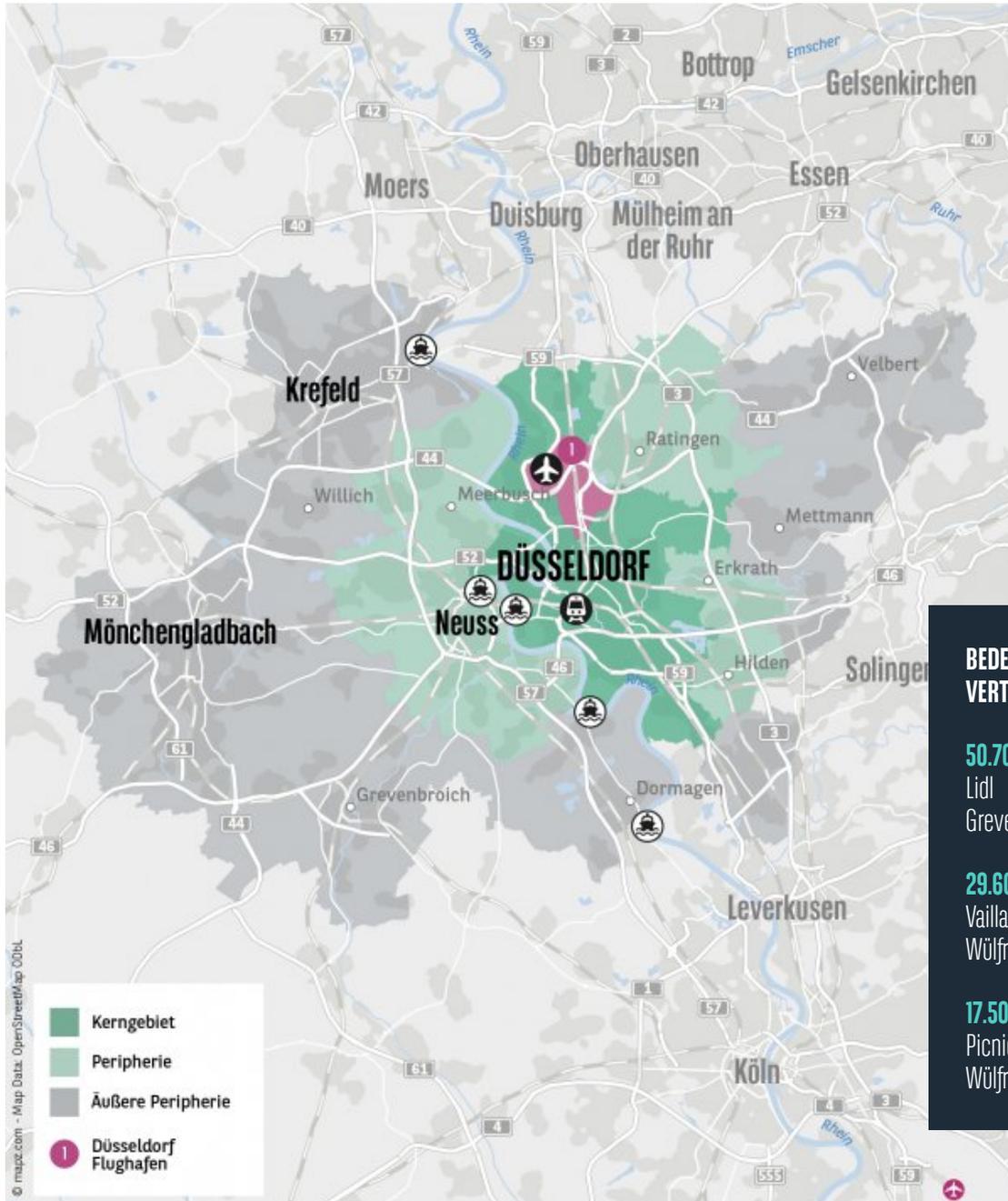
Mieten	2021	2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,30	7,20	14,3%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,40	5,85	8,3%
Flächenumsatz und Branchen	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	303.000 m ²	257.000 m ²	288.000 m ²
Logistikdienstleister	47,8%	25,1%	37,3%
Handelsunternehmen	42,6%	49,4%	41,2%
Industrie/Produktion	6,7%	24,2%	17,0%
Sonstige	2,9%	1,3%	4,6%
Größenkategorien	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	22,7%	31,3%	31,6%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	77,3%	68,7%	68,4%
Eigennutzer-/Neubausegment	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	15,7%	27,5%	21,7%
Neubauanteil	43,3%	53,6%	51,6%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

- / Der Düsseldorfer Logistikmarkt beendet das schwierige Jahr 2022 trotz der starken ersten drei Quartale mit einem unterdurchschnittlichen Ergebnis. Einen deutlichen Einfluss auf die Vermietungsdynamik hat hierbei weiterhin die angespannte Angebotssituation.
- / In Anbetracht der aktuellen konjunkturellen und geopolitischen Faktoren ist daher ein verhaltenes Anmietungsgeschehen zum Jahresbeginn 2023 nicht auszuschließen. Im weiteren Jahresverlauf sollte sich die Dynamik jedoch wieder erhöhen. Zum einen schreiten übergeordnete Prozesse wie die Neustrukturierung der Lieferketten weiter voran, zum anderen sollten anstehende Baugenehmigungen für etwas Entspannung auf der Angebotsseite führen.
- / Durch die zuletzt deutlich gestiegenen Baukosten ist ein weiterer leichter Anstieg der Mietpreise im Verlauf des Jahres 2023 wahrscheinlich.

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: 31.12.2022
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon [+49 \(0\)211-52 00-00](tel:+49211520000)
Bildnachweise: Adobe Stock / festfotodesign; Alexander Nasonov