

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

AT A GLANCE Q1 2023



110.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-8 %

Q1 2023 VS. Q1 2022

-5 %

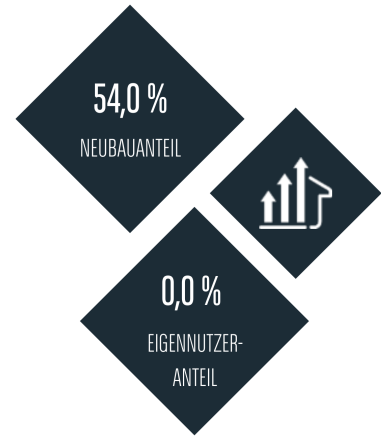
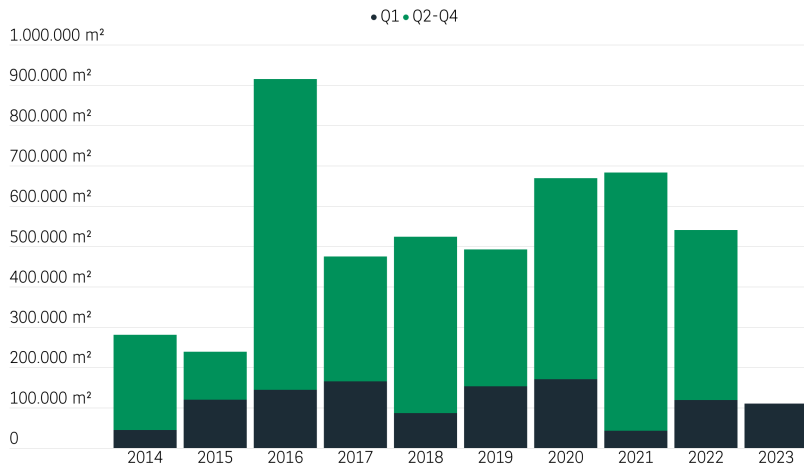
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

DURCHSCHNITTS- UND VORJAHRESERGEBNIS IN REICHWEITE

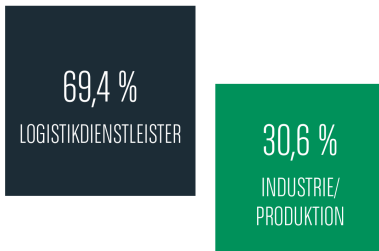
- / Vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Gesamtsituation ist der Logistikmarkt Ruhrgebiet gut in das Jahr 2023 gestartet. Mit einem Flächenumsatz von rund 110.000 m² ordnet sich die Zwischenbilanz nach dem ersten Quartal sowohl im Bereich des Vorjahres (119.000 m²) als auch auf dem Level des langjährigen Durchschnitts (116.000 m²) ein. Dass sich alle Ergebnisse hierbei in einem relativ kleinen Korridor zwischen 110.000 und 120.000 m² bewegen, unterstreicht zudem die hohe Konstanz des Ruhrgebiets unter schwierigen Rahmenbedingungen.
- / An der Zusammensetzung des guten Gesamtergebnisses sind erneut Neubauabschlüsse (54 %) und Bestandsvermietungen (46 %) umfangreich beteiligt. Zu den beiden Großvermietungen im Neubausektor gehören Recht Logistik (Bönen, 27.000 m²) und Bayer (Bergkamen, 15.000 m²) und auch im Bestand wurden größere Flächen an die Logistikkdienstleister d-log (Essen, 11.000 m²) und ID Logistics (Dortmund, 10.000 m²) neu vergeben.
- / Die Spitzenmiete ist bei 6,50 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 5,30 €/m² anzusetzen.

MITTELGROSSE FLÄCHEN IM FOKUS, LOGISTIKER VORNE

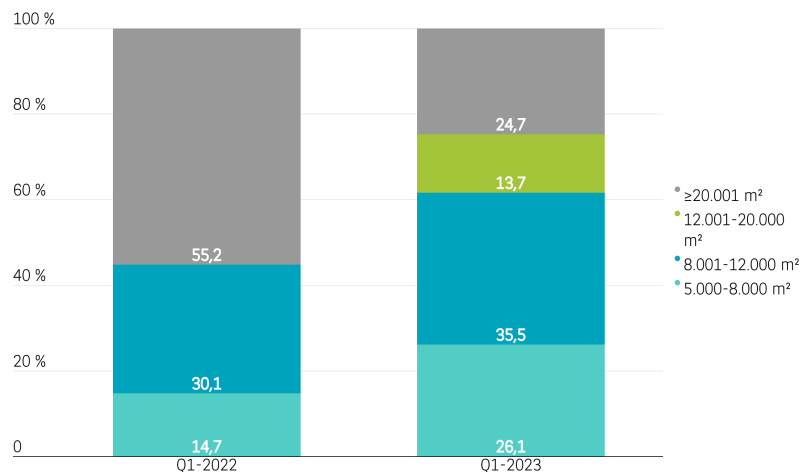
Lager- und Logistikflächenumsatz im Ruhrgebiet



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Während traditionell vor allem die Großdeals ab 20.000 m² hauptsächlich für hohe Flächenumsätze im Ruhrgebiet sind, waren im ersten Quartal in erster Linie die mittelgroßen Abschlüsse zwischen 8.000 und 20.000 m² die entscheidenden Umsatztreiber. Knapp die Hälfte des Volumens geht auf ihr Konto, sodass für Großverträge sowie kleinere Abschlüsse bis 8.000 m² ein Marktanteil von jeweils rund einem Viertel verbleibt.
- / Ungewöhnlich ist zudem die Branchenverteilung, bei der die Produktionsunternehmen und die Logistikdienstleister mit gut 69 % bzw. knapp 31 % das Ergebnis in den ersten drei Monaten unter sich aufgeteilt haben. Bei den Handelsunternehmen, die in den letzten Jahren zu den aktivsten Nachfragern im Ruhrgebiet zählten, kommt dagegen der Angebotsengpass im modernen Flächensegment und eine etwas verhaltenerere Marktaktivität zum Tragen. Dies ist jedoch vielmehr als Momentaufnahme und nicht als allgemeiner Markttrend zu werten.
- / Ausgeblieben sind durch fehlende Flächenverfügbarkeiten bislang auch Eigennutzer-Deals.

KENNZAHLENTABELLE



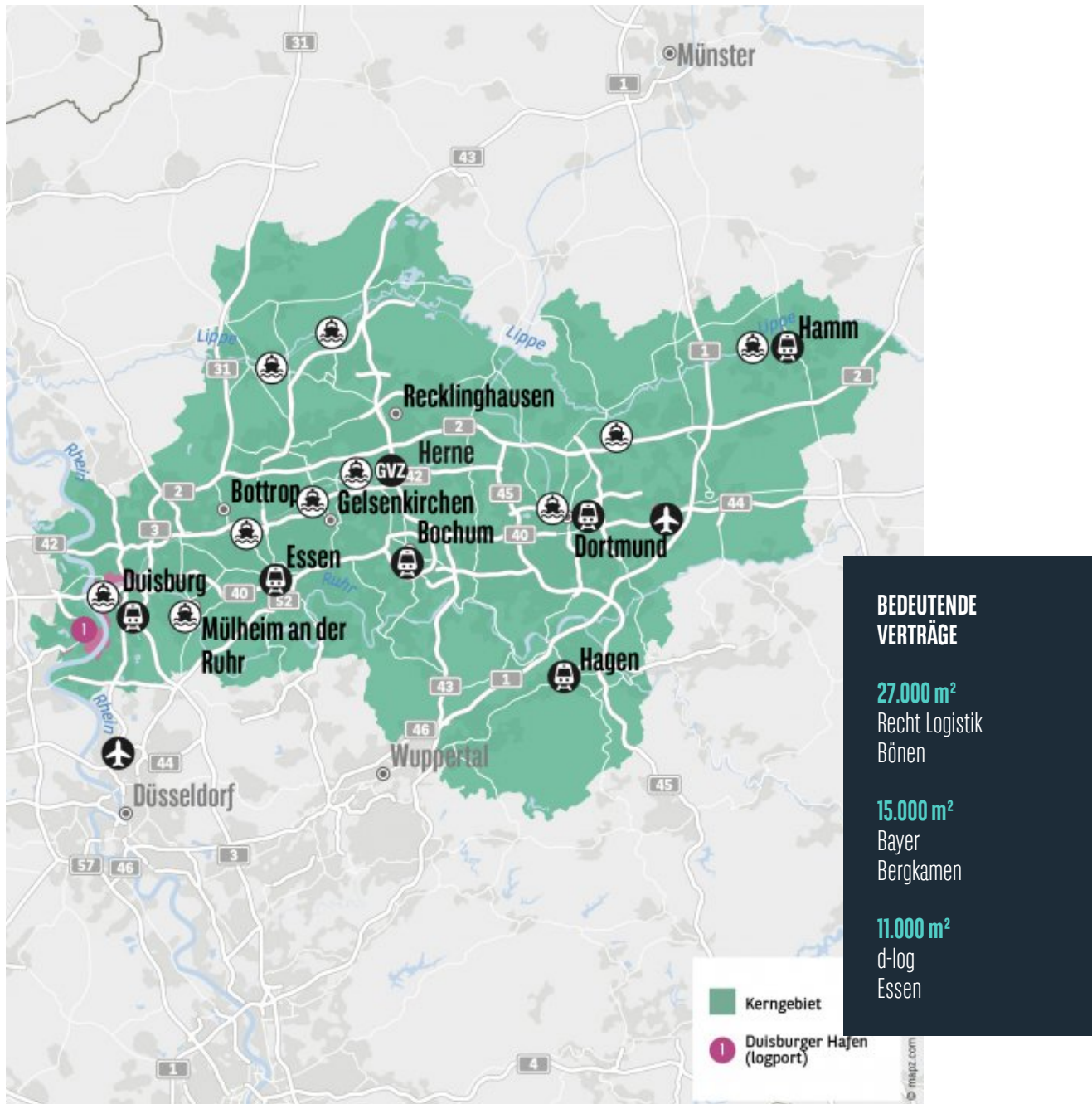
Mieten	Q1 2022	Q1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,50	6,50	18,2%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,70	5,30	12,8%
Flächenumsatz und Branchen	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	119.000 m ²	110.000 m ²	116.000 m ²
Logistikdienstleister	19,7%	69,4%	32,1%
Handelsunternehmen	72,2%	0,0%	31,7%
Industrie/Produktion	8,1%	30,6%	26,3%
Sonstige	0,0%	0,0%	9,9%
Größenkategorien	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	55,2%	24,7%	37,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	44,8%	75,3%	62,8%
Eigenutzer-/Neubausegment	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigenutzeranteil	38,9%	0,0%	26,6%
Neubauanteil	46,5%	54,0%	61,4%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

PERSPEKTIVEN

- / Der Logistikmarkt Ruhrgebiet hat das erste Quartal trotz der herausfordernden konjunkturellen Rahmenbedingungen gut abgeschlossen und die Nachfrage übersteigt insbesondere in den Größenkategorien ab 5.000 m² weiter das Angebot.
- / Auf der Angebotsseite versuchen Projektentwickler weiterhin die wenigen verfügbaren Grundstücksflächen zu nutzen, um den Bestand durch Neuentwicklungen sukzessive auszubauen. Gerade das Segment der kurzfristigen Flächengesuche kann hierdurch jedoch kaum bedient werden. Eine leichte Entlastung entsteht dagegen durch die Bereitstellung von Untermietflächen, die vorübergehende Lösungsansätze darstellen, aber den Nachfrageüberhang langfristig nicht kompensieren.
- / Zudem ist davon auszugehen, dass mit den sich weiter verbessernden Konjunkturaussichten auch die Aktivitäten der Handelsunternehmen im Jahresverlauf spürbar anziehen werden. Leichte Aufwärtstendenzen sind darüber hinaus beim Mietpreisniveau zu erwarten.

LOGISTIKMARKTREGION RUHRGEBIET



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](tel:+49201211520000)
Bildnachweise: Adobe Stock / Marcus Retkowitz; Mathias Weil