

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

AT A GLANCE Q4 2022



541.000 m²

FLÄCHENUMSATZ

-21 %

2022 VS. 2021

+8 %

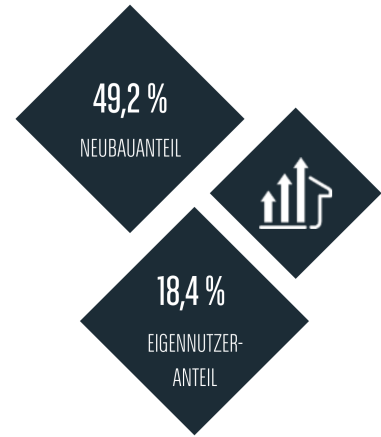
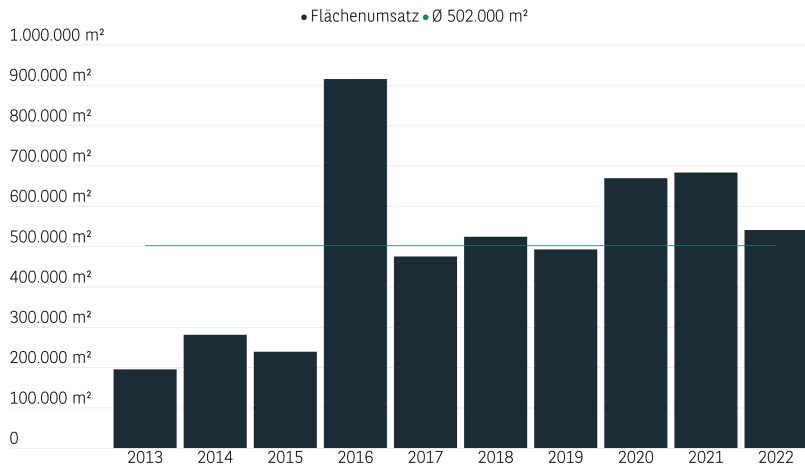
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

MIT GUTEM RESULTAT AUF RANG ZWEI DER TOP-MÄRKTE

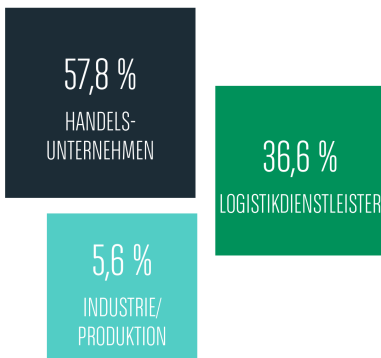
- / Der Logistikmarkt Ruhrgebiet gehörte mit einem Flächenumsatz von insgesamt 541.000 m² im Jahr 2022 wieder einmal zu den nachgefragtesten deutschen Logistik-Regionen und muss sich im Standort-Ranking nur der Hauptstadt Berlin mit einem Ausnahmevolumen von rund 1,0 Mio. m² geschlagen geben. Auch wenn das Resultat im Vorjahresvergleich um knapp 21 % geringer ausfiel, konnte das Ruhrgebiet das dritte überdurchschnittliche Ergebnis in Folge generieren.
- / Der Trend, dass großflächige Gesuche und branchenspezifische Nutzeransprüche in der Regel fast ausschließlich im Neubausegment umgesetzt werden können, zeichnete sich hierbei erneut in den Marktzahlen ab: So entfallen mit Lidl (54.000 m² in Bochum), der ITG-Gruppe (50.000 m² in Oberhausen), Picnic (50.000 m² in Oberhausen) und Cordes & Graefe (41.000 m² in Selm) die vier größten Deals auf Neubauobjekte.
- / Der Nachfrageüberhang drückt weiter auf die Spitzenmiete, die erstmals bei 6,00 €/m² notiert.

HANDEL UND GROSSFLÄCHEN WICHTIGSTE UMSATZTREIBER

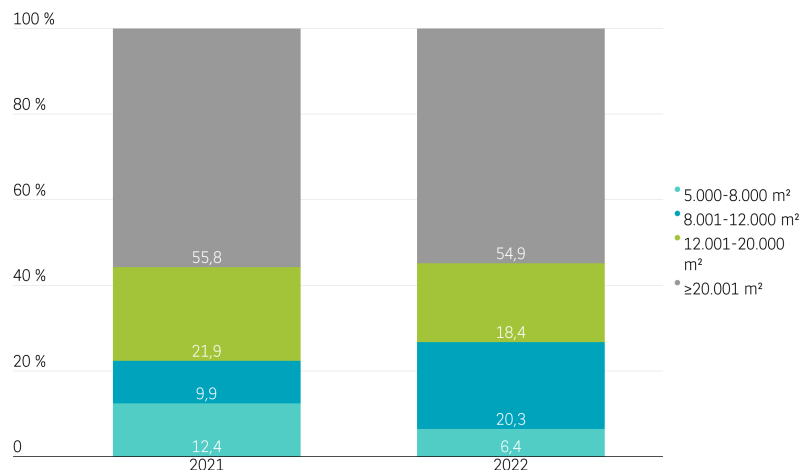
Lager- und Logistikflächenumsatz im Ruhrgebiet



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Die wichtigsten Säulen des guten Gesamtergebnisses waren im Jahr 2022 insbesondere Handelsunternehmen und großvolumige Abschlüsse: So konnte die Handelssparte einen Rekordumsatz erzielen (313.000 m²) und 58 % beisteuern, während Big Deals ab 20.000 m² mit knapp 55 % in der Größenklassenverteilung klar den Ton angeben.
- / Bei den Logistikdienstleistern, die ebenfalls ein überdurchschnittliches Volumen verbuchten (198.000 m², anteilig 37 %), spielt sich das Marktgeschehen vor allem in den mittleren Segmenten zwischen 8.000 und 20.000 m² ab. Branchenübergreifend sind mittelgroße Logistikflächen mit einem umfangreichen Anteil von fast 39 % beteiligt.
- / Nur vereinzelte Vermietungen wurden in den letzten 12 Monaten dagegen von Industrieunternehmen registriert, die lediglich mit knapp 6 % repräsentiert sind.

KENNZAHLENTABELLE



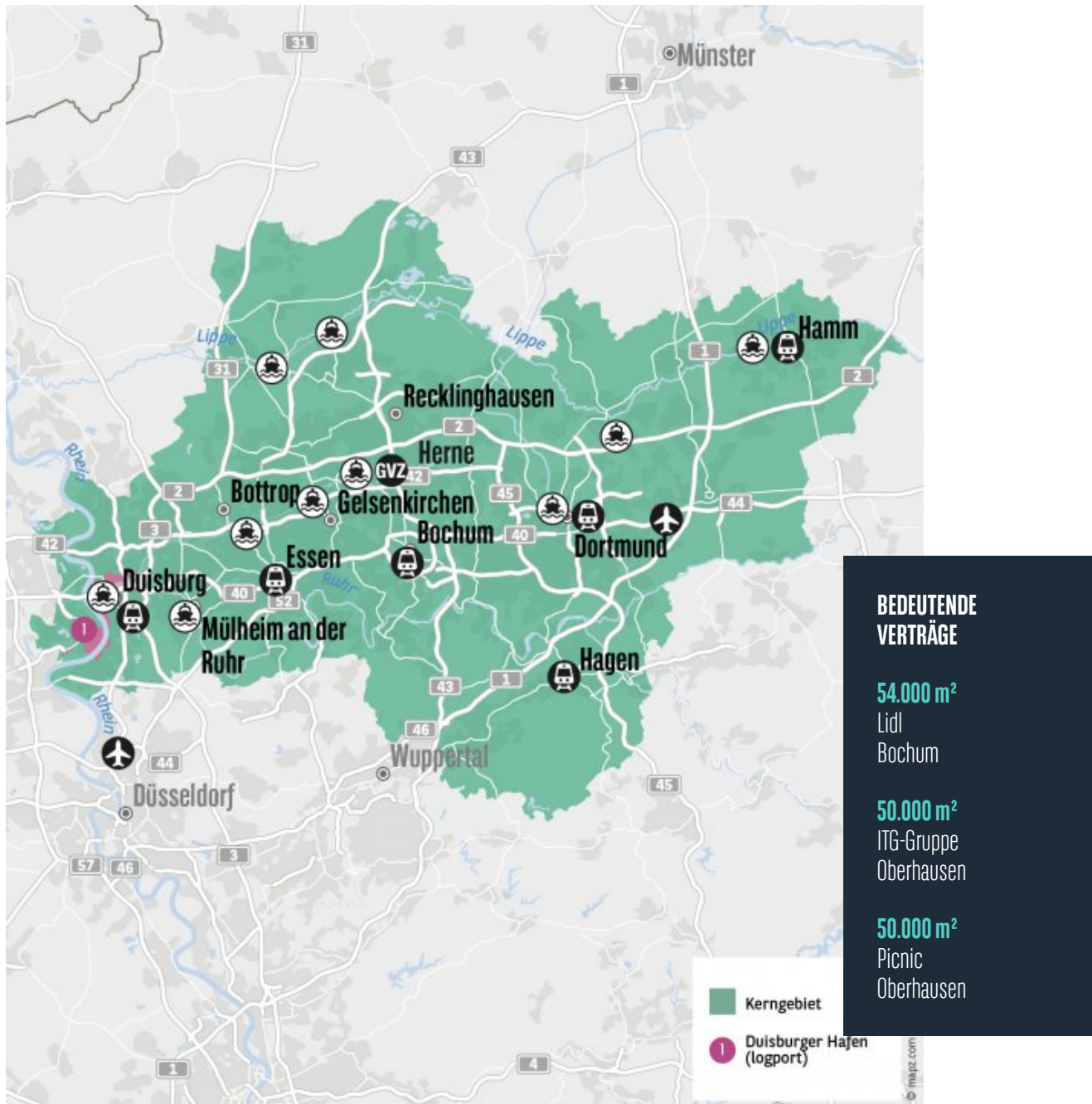
Mieten	2021	2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,20	6,00	15,4%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,50	4,80	6,7%
Flächenumsatz und Branchen	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	683.000 m ²	541.000 m ²	502.000 m ²
Logistikdienstleister	50,9%	36,6%	37,9%
Handelsunternehmen	34,2%	57,8%	37,9%
Industrie/Produktion	14,2%	5,6%	12,3%
Sonstige	0,7%	0,0%	11,9%
Größenkategorien	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	55,8%	54,9%	49,7%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	44,2%	45,1%	50,3%
Eigenutzer-/Neubausegment	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigenutzeranteil	7,3%	18,4%	25,2%
Neubauanteil	77,3%	49,2%	67,3%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

- / Die Nachfragesituation im Ruhrgebiet ist nach wie vor als sehr gut zu bewerten und wird insbesondere durch den E-Commerce-Sektor und die Umstrukturierung von Supply-Chain-Prozessen weiterhin stimuliert.
- / Als limitierende Faktoren für hohe Flächenumsätze im Jahr 2023 sind jedoch die wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten sowie der weiter bestehende Angebotsengpass in den nachfragestärksten Lagen des Ruhrgebiets zu nennen. Dass im zweiten Halbjahr die Anzahl der Deals sowie das Volumen etwas geringer ausfiel, ist zwar ein Indiz für die erschwerten Rahmenbedingungen, als allgemeiner Markttrend ist dies jedoch keineswegs zu werten.
- / Bei den Mietpreisen ist für den Jahresauftakt 2023 ein sich fortsetzender Aufwärtstrend im Spitzensegment und im Durchschnitt als sehr wahrscheinlich zu betrachten.

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: 31.12.2022
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