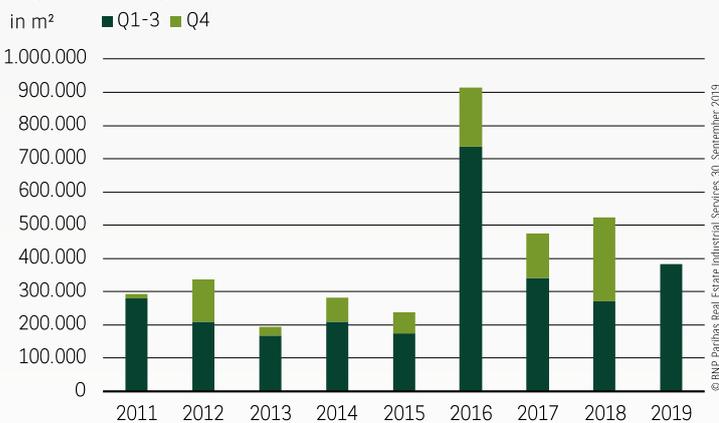




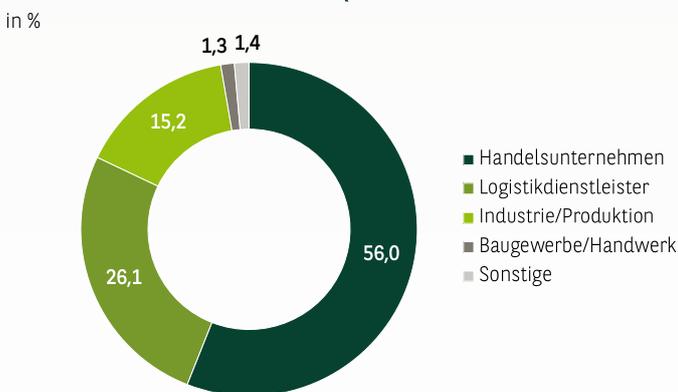
At a Glance **Q3 2019**

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

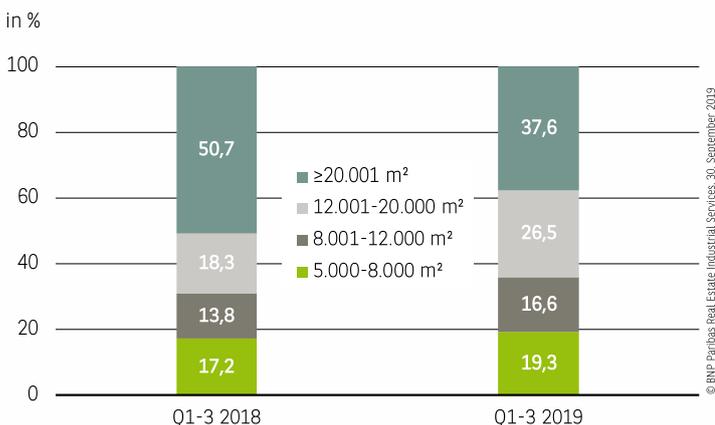
Lager- und Logistikflächenumsatz*



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019*



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ DEM TREND ENTGEGEN - RUHRGEBIET IN TOPFORM

Während die größten deutschen Logistikmärkte in der Summe nicht an das Flächenumsatzergebnis des Vorjahres anknüpfen können, legt das Ruhrgebiet noch einen drauf: Mit insgesamt 382.000 m² erreicht die Logistikregion nach den ersten neun Monaten das zweitbeste Resultat der letzten zehn Jahre und ordnet sich beachtliche 42 % über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums ein. Die erfreuliche Bilanz wird zudem im bundesweiten Vergleich unterstrichen, wo sich das Ruhrgebiet als Teil des Führungstrios zusammen mit München (391.000 m²) und Berlin (385.000 m²) an die Spitze setzt. Der Umsatz im dritten Quartal wurde maßgeblich durch den Neubau eines hochmodernen Zentrallagers für Edeka in Oberhausen befeuert, durch das nicht nur 90.000 m² Logistikfläche, sondern auch rund 1.000 Arbeitsplätze entstehen. Dieser Großabschluss hat sich zudem entscheidend auf den Neubauanteil ausgewirkt, der mit 59 % im bundesweiten Vergleich jedoch noch immer relativ niedrig ausfällt.

➤ HANDEL MIT BESTMARKE AN DER SPITZE DES TABLEAUS

Dass insbesondere Handelsunternehmen die Lage des Ruhrgebiets als polyzentrischer Verdichtungsraum mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung schätzen, zeigt die Branchenverteilung des Flächenumsatzes: So ist das Volumen von 214.000 m² bundesweit unerreicht, und auch der Anteil von gut 56 % liegt weit über dem Durchschnittswert (31 %). Erfreulich ist hierbei, dass dieses Ergebnis nicht nur auf das Konto des Edeka-Deals geht, sondern durch mehrere größere Abschlüsse wie nicht zuletzt dem Mietvertrag von L-Shop-Team (53.000 m²) am Standort Unna ermöglicht wurde. Dies soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass für die meisten Verträge die Logistiker verantwortlich zeichnen, die mit gut 26 % beteiligt sind und durchschnittlich rund 9.000 m² anmieteten. Mit weiteren 15 % sind Industrie- und Produktionsunternehmen repräsentiert, wozu vor allem die Kehr- bzw. Sonnenschutztechnikspezialisten Brock (Bochum) und Hella (Werne) mit jeweils rund 15.000 m² beitragen.

➤ ÜBERDURCHSCHNITTLICHE UMSÄTZE IN ALLEN SEGMENTEN

Beachtlich ist, dass nicht nur vereinzelte Großabschlüsse die Stütze für die hervorragende Zwischenbilanz bilden, sondern alle Marktsegmente hohe Umsätze erzielen. Dank der bereits genannten Abschlüsse von Edeka über 90.000 m² und L-Shop-Team über 53.500 m² behauptet sich die Größenklasse über 20.000 m² mit einem Umsatzanteil von knapp 38 % zwar an der Spitze des Tableaus, die Dominanz fällt jedoch deutlich geringer aus als im Vorjahreszeitraum. Mit insgesamt 36 % erreichen die beiden kleinsten Marktsegmente einen fast identischen Marktanteil.

Bedeutende Verträge Q1-3 2019

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q3	Edeka	Oberhausen	90.000
Q2	L-Shop-Team	Unna	53.500
Q1	Handelsunternehmen	Unna	15.800
Q1	Brock Kehrtechnik	Bochum	15.300
Q1	HELLA	Werne	14.500

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services 30. September 2019

MIETEN WEITERHIN UNVERÄNDERT

Die Logistikmieten in der Rhein-Ruhr-Region zeigen sich auch zum Ende des dritten Quartals stabil. Die Spitzenmiete verharrt seit knapp vier Jahren auf einem Niveau von 4,70 €/m² und wird nach wie vor am Logport Duisburg erzielt. Auch bei der Durchschnittsmiete konnte keine Veränderung festgestellt werden, hier bleibt es bei 3,90 €/m². Ein nennenswertes Preisrisiko kann dabei nur bei Altbeständen an schwächeren Standorten ausgemacht werden, wo die Mieten teilweise unter Druck geraten können. An gefragten Standorten wie dem mittleren und östlichen Ruhrgebiet steigen die Angebotsmieten im Neubausegment dagegen an, zumal spekulative Neubauprojekte nur noch punktuell errichtet werden und sich das Flächenangebot somit im gesamten Marktgebiet rückläufig entwickelt.

Kennzahlen Logistikmarkt*

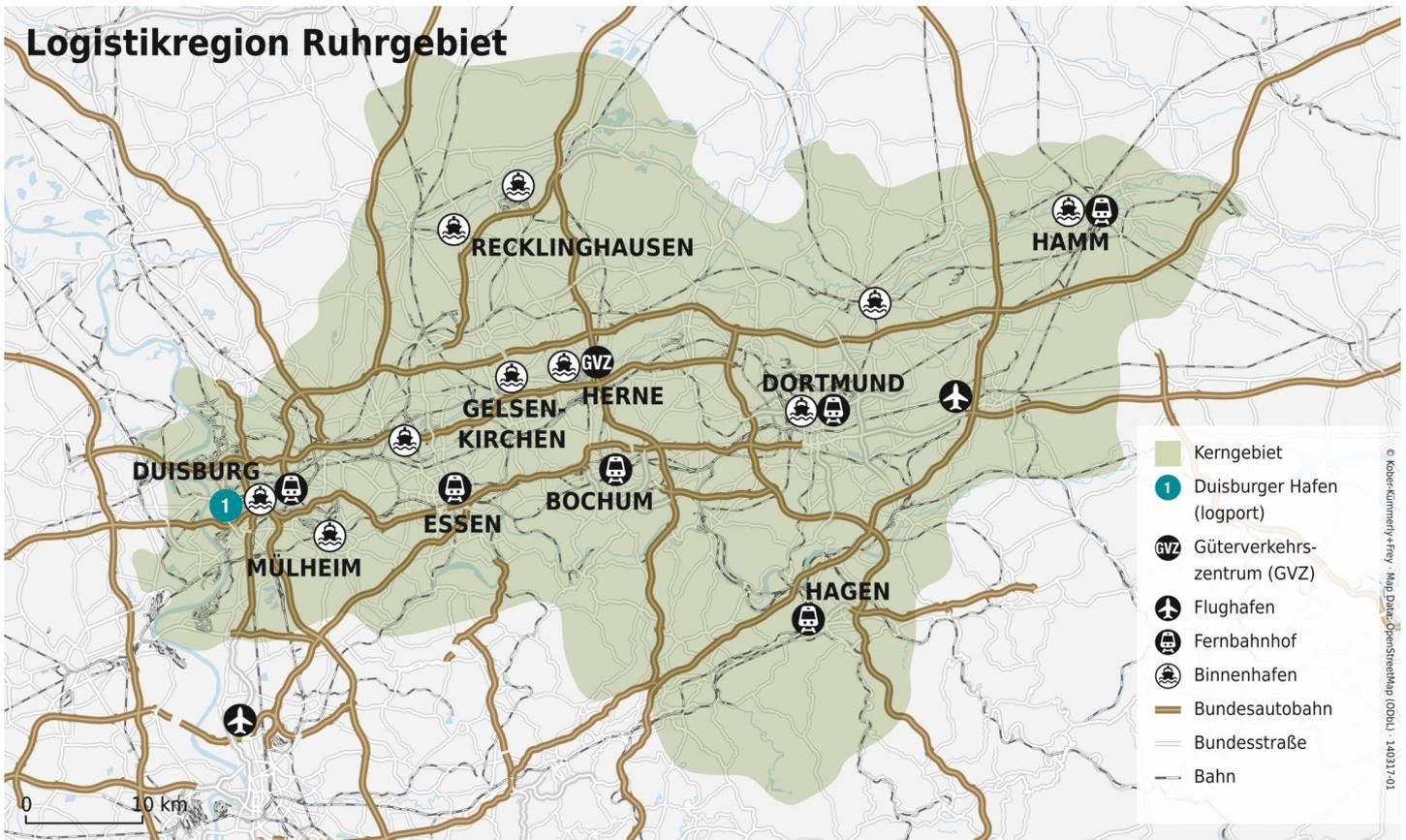
	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,70 €/m ²	4,70 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	3,90 €/m ²	3,90 €/m ²	➔
Flächenumsatz	270.000 m ²	382.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	41,7 %	33,8 %	➔
- davon Neubau	77,7 %	58,6 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services 30. September 2019

PERSPEKTIVEN

Das Ruhrgebiet gehört weiterhin zu den leistungsfähigsten Logistikmärkten des Landes und kann dank einer breit diversifizierten Nachfragestruktur einen starken Flächenumsatz und stabile Mieten vorweisen. Innerhalb des Marktgebietes erfreut sich insbesondere das östliche Ruhrgebiet wachsender Beliebtheit seitens der Nutzer, sodass sich auch Dortmund und der Kreis Unna beim Preisniveau an die Spitzenmiete annähern. Für das Gesamtjahr erscheint ein Flächenumsatz im Bereich von 500.000 m² realistisch.

* Abschlüsse ≥ 5.000 m²



© Kober-Kimmery+Frey - Map Data: OpenStreetMap (ODBL) - 140317-01

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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de