



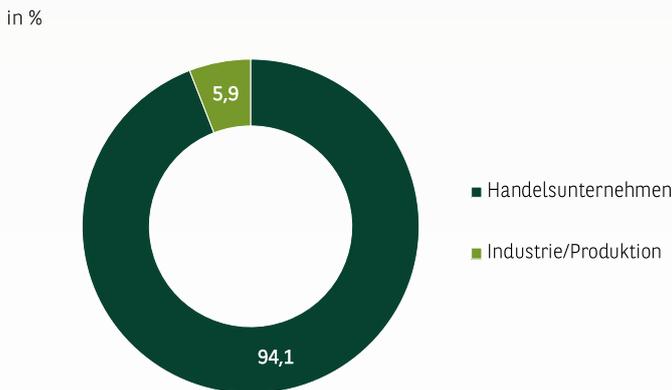
At a Glance **Q1 2019**

# LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

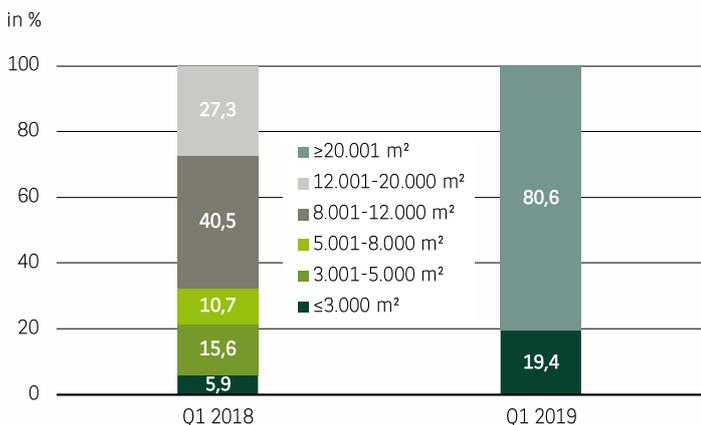
**Lager- und Logistkflächenumsatz in Düsseldorf**



**Flächenumsatz nach Branchen in Düsseldorf Q1 2019**



**Flächenumsatz nach Größenklassen in Düsseldorf**



**➤ RUHIGER JAHRESAUFTAKT AM RHEIN**

In den ersten drei Monaten des Jahres hält sich der Düsseldorfer Lager- und Logistkflächenmarkt noch merklich zurück. Mit einem Gesamtflächenumsatz von 37.000 m² wird sowohl das gute Vorjahresresultat (-29 %) als auch der langjährige Durchschnitt (-18 %) deutlich verfehlt. Das moderate Ergebnis beruht dabei keineswegs auf einer nachlassenden Nachfrage, denn diese befindet sich weiterhin auf einem konstant hohen Niveau. Vielmehr fehlt es vielerorts an adäquaten Flächen mit moderner Ausstattung, die insbesondere in der Größenordnung über 10.000 m² knapp sind. Viele Gesuche konnten daher bislang noch nicht bedient werden, sodass im ersten Quartal weniger als 10 Abschlüsse registriert wurden. Dass das Ergebnis insgesamt dennoch solide ausfällt, ist vor allem dem Online-Badhändler Reuter zu verdanken, der ein 30.000 m² großes Logistikzentrum im Mönchengladbacher Gewerbegebiet Rheindahlen errichtet.

**➤ HANDELSUNTERNEHMEN DOMINIEREN**

Aufgrund der geringen Fallzahl ist die Aussagekraft zur Umsatzverteilung nach Branchenzugehörigkeit sehr begrenzt. Mit einem Anteil von über 94 % gehen nahezu alle Umsätze auf das Konto von Handelsunternehmen. Einzig ein Industrieunternehmen in Neuss sorgt durch die Anmietung einer Fläche von rund 2.200m² für etwas Abwechslung. Logistkdienstleister traten bislang noch nicht in Erscheinung, wobei sich dieser Umstand im weiteren Verlauf des Jahres noch ändern wird. Dass die Handelsunternehmen in dieser Momentaufnahme stärkste Kraft sind, ist dabei nicht ungewöhnlich. Düsseldorf ist eines der bedeutendsten Handelszentren Deutschlands und Sitz mehrerer Konzerne dieser Sparte. Zudem ist die gute Lage in der Nähe zu den Ballungsräumen Ruhrgebiet und Rheinland für diese Branche besonders attraktiv.

**➤ DAS MITTELFELD KOMMT BISHER NICHT ZUM ZUG**

Es ist in Düsseldorf eher die Ausnahme als die Regel, dass gleich zum Jahresauftakt die Größenkategorie über 20.000 m² besetzt ist. Vor dem Hintergrund des registrierten Gesamtumsatzes macht dieses Segment mit fast 81 % auch gleich den Löwenanteil aus. Das bisherige Marktgeschehen spielt sich ansonsten nur im kleinteiligen Segment unter 3.000 m² ab. Es ist sehr außergewöhnlich, dass im Mittelfeld bislang noch gar keine Umsätze beobachtet werden konnten, denn zwischen 3.000 und 20.000m² ist traditionell eine hohe Dynamik und eine vielfältige Nachfrage zu beobachten. Hierdurch zeigt sich besonders deutlich, dass zusätzliche moderne Flächen benötigt werden.

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**Bedeutende Verträge in Düsseldorf Q1 2019**

Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Reuter	Mönchengladbach	30.000
Industrieunternehmen	Neuss	2.200
Killgerm	Neuss	1.800
Deuvital	Krefeld	1.600

©BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf**

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,40 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	4,70 €/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	→
Flächenumsatz	52.000 m <sup>2</sup>	37.000 m <sup>2</sup>	→
- davon Eigennutzer	46,8 %	80,6 %	→
- davon Neubau	50,2 %	80,6 %	→

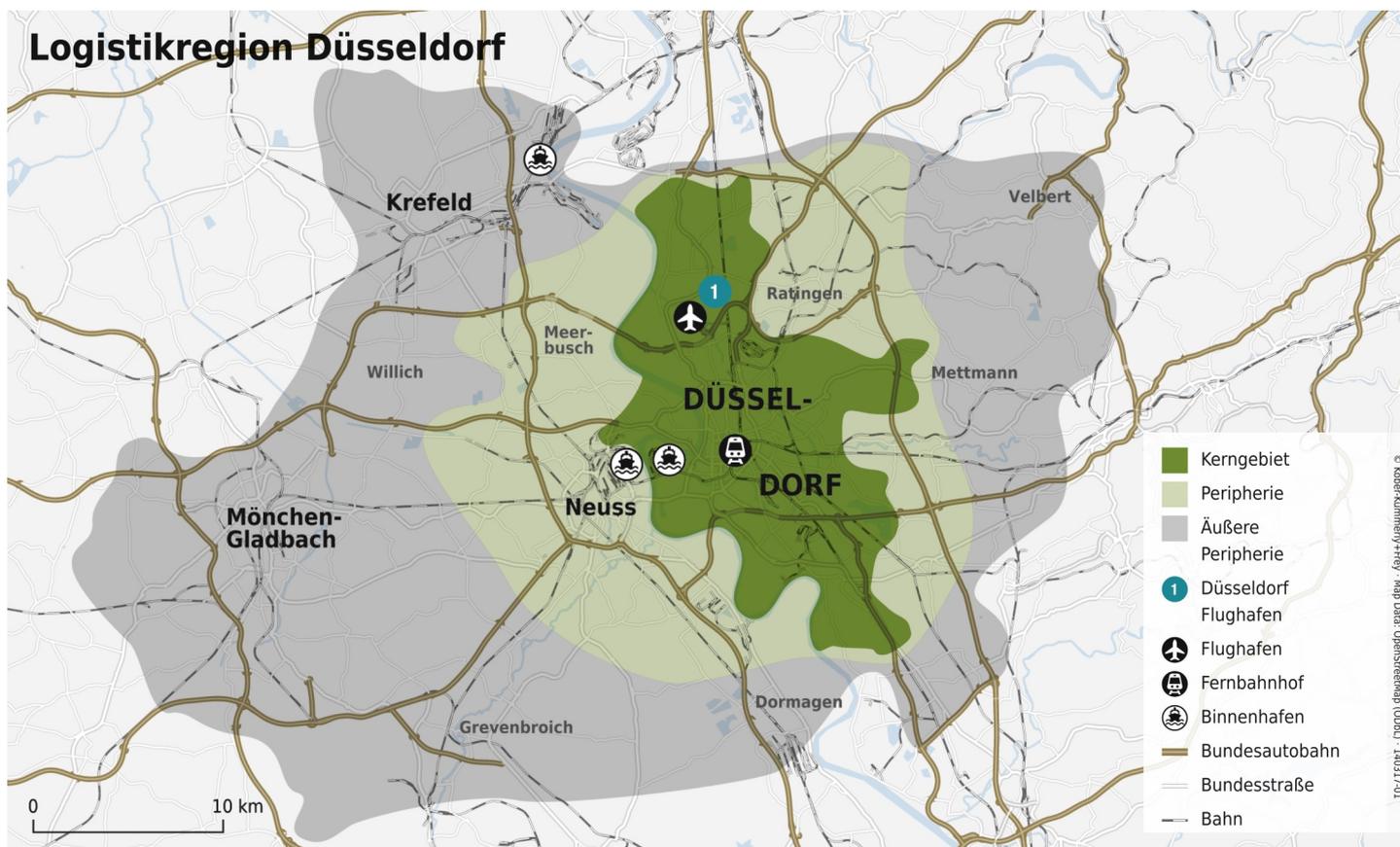
©BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**➤ SPITZENMIETE BLEIBT STABIL**

Die Mieten liegen auf dem Niveau der Vorjahreswerte. Die Durchschnittsmiete, die im Verlauf von 2018 aufgrund mehrerer Vermietungen in Neubauten zwischenzeitlich angestiegen war, beträgt aktuell wieder 4,70 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenmiete liegt stabil bei 5,40 €/m<sup>2</sup> und wird im Norden und Westen (Heerdt) sowie mittlerweile auch im Süden des Kerngebiets erzielt. Die erwähnten 30.000 m<sup>2</sup> in Mönchengladbach entstehen in einem selbstgenutzten Neubauprojekt, sodass sowohl der Neubau- als auch der Eigennutzeranteil bei knapp 81 % liegen. Alle weiteren Umsätze entstammen im Umkehrschluss Anmietungen in Bestandsobjekten, was das fehlende Angebot an Neubauten unterstreicht. Zwar sind in den letzten Monaten einige Flächen spekulativ errichtet worden, der Großteil ist jedoch bereits vergeben. Speziell im Kerngebiet und der östlichen Peripherie ist das Angebot knapp, was ein Grund dafür sein dürfte, dass rechtsrheinisch bislang noch kein nennenswerter Abschluss registriert wurde.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Trotz des verhaltenen Starts kann durchaus optimistisch auf den weiteren Jahresverlauf geblickt werden. Vor dem Hintergrund vorliegender großflächiger Gesuche und einiger größerer Projekte ist davon auszugehen, dass der Markt spürbar an Fahrt aufnehmen wird. Dadurch ist schließlich auch ein Gesamtvolumen realistisch, das sich insgesamt dem langjährigen Durchschnitt nähern sollte.



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: 31.03.2019

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