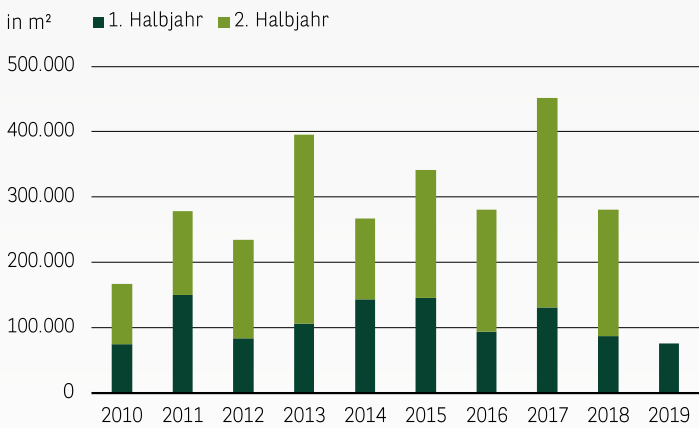




At a Glance **Q2 2019**

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

Lager- und Logistkflächenumsatz in Düsseldorf

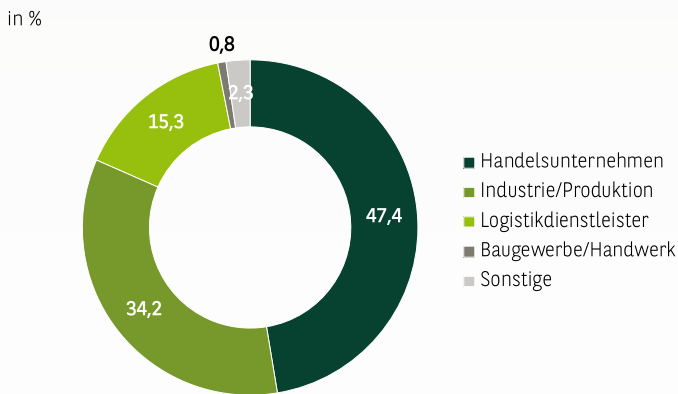


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

➤ SCHWACHES ERGEBNIS TROTZ ANHALTENDER DYNAMIK

Der Düsseldorfer Logistikmarkt erzielt mit einem Flächenumsatz von 76.000 m² zur Jahresmitte ein vergleichsweise schwaches Resultat, welches knapp 13 % hinter dem Vorjahr zurückbleibt. Das Ergebnis stellt dabei die niedrigste Halbjahresbilanz seit 2010 dar und verfehlt den langjährigen Schnitt um satte 30 %. Nichtsdestotrotz ist das verhaltene Ergebnis nicht auf ein Abflachen der Marktdynamik zurückzuführen. So konnten mit 20 registrierten Abschlüssen genauso viele wie im Vergleichszeitraum aus dem Vorjahr registriert werden, lediglich die Größenstruktur der Abschlüsse hat sich verändert: Während der Großteil des Marktgeschehens in der Vergangenheit im mittleren Größensegment einzuordnen war, entfallen zum Halbjahr 2019 85 % der Abschlüsse auf das Segment unter 3.000 m², immer noch 45 % sind dabei sogar kleiner als 1.000 m². Trotz der strukturellen Verschiebung konnte dennoch auch ein Großabschluss verzeichnet werden: So errichtet der Online-Badhändler Reuter ein 30.000 m² großes Logistikzentrum in Mönchengladbach.

Flächenumsatz nach Branchen in Düsseldorf 1. Halbjahr 2019

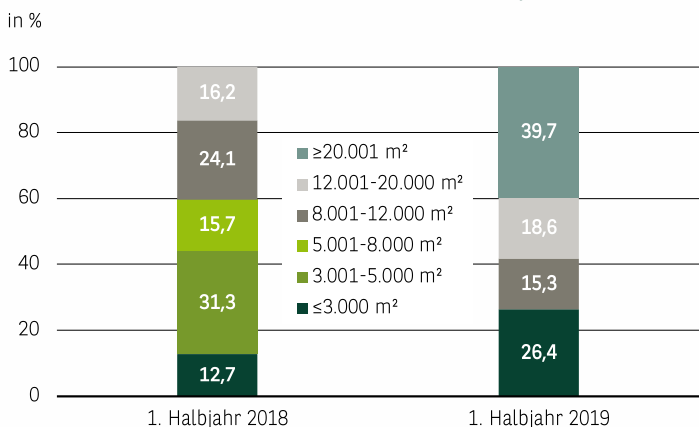


© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

➤ LOGISTIKER GEBEN SPITZENPOSITION AB

Die Branchenverteilung wird zum Halbjahr vom oben genannten Großabschluss dominiert, sodass mit gut 47 % die Handelsunternehmen an der Spitze des Rankings stehen. Den zweiten Rang besetzen die Industrie- bzw. Produktionsunternehmen, auf die insgesamt die meisten Abschlüsse entfallen. Mit einem Umsatzanteil von 34 % erzielen sie ihr bestes anteiliges Ergebnis seit 2013. Ungewöhnlich niedrig fällt der Anteil der Logistikdienstleister aus. Lagen sie die letzten drei Jahre jeweils noch auf der Spitzenposition, konnte im ersten Halbjahr 2019 lediglich ein Abschluss in diesem Segment verzeichnet werden. So kommt die Branche aufgrund der Anmietung von 11.600 m² durch die ABC-Logistik im Düsseldorfer Hafen aktuell auf gut 15 %.

Flächenumsatz nach Größenklassen in Düsseldorf



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

➤ MITTELFELD NOCH UNBESETZT

Der Düsseldorfer Logistikmarkt weist zum Halbjahr eine sehr ungewöhnliche Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen auf. Die starken Ergebnisse der vergangenen Jahre fußten zum großen Teil auf stabilen Umsätzen in den mittleren Größenklassen zwischen 3.000 und 8.000 m². 2019 sind diese jedoch noch unbesetzt, sodass es zu einer Zweiteilung bei der Größenverteilung kommt. Wie bereits erwähnt, präsentiert sich das kleinste Segment mit einem Umsatzanteil von gut 26 % ausgesprochen stark. Unter anderem durch drei große Built-to-suit-Abschlüsse vereinen aber auch die Größenklassen ab 8.000 m² knapp 74 % des Gesamtumsatzes auf sich.

Bedeutende Verträge in Düsseldorf 1. Halbjahr 2019

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q1	Reuter	Mönchengladbach	30.000
Q2	Essertec	Grevenbroich	14.100
Q2	ABC-Logistik	Düsseldorf	11.600
Q2	Kugelhahn Müller	Willich	2.300
Q1	Industrieunternehmen	Neuss	2.200

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

➤ NEUBAUANTEIL AUF REKORDNIVEAU

Die Spitzenmiete liegt nun bereits seit Ende 2014 konstant bei 5,40 €/m². Neben dem Düsseldorfer Norden sowie Westen (Düsseldorf-Heerdt) wird sie mittlerweile nun auch in den südlichen Lagen des Kerngebietes erzielt. Nachdem zu Jahresbeginn die Durchschnittsmiete aufgrund von einigen qualitativ nicht zeitgemäßen Altbeständen leicht rückläufig war, ist sie aktuell wieder auf dem Vorjahresniveau von 4,90 €/m² angelangt. Hierzu beigetragen hat auch der sehr hohe Neubauanteil von gut 82 %, was den höchsten je registrierten Wert darstellt. Auch der Eigennutzeranteil präsentiert sich mit gut 61 % ausgesprochen hoch. Dies ist jedoch zu weiten Teilen auf den Neubau von Reuter zurückzuführen.

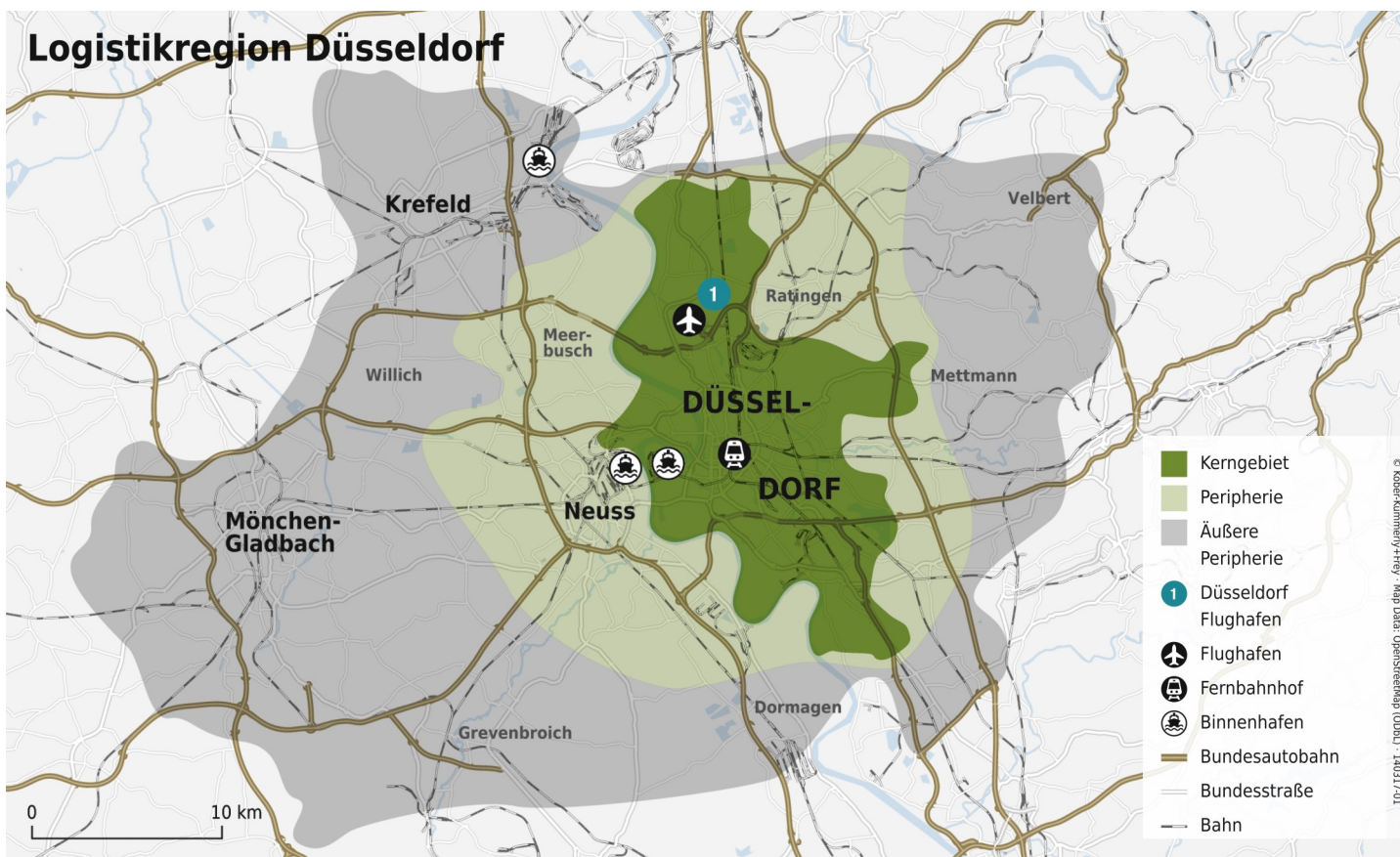
Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,40 €/m²	5,40 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	4,90 €/m²	4,90 €/m²	→
Flächenumsatz	87.000 m²	76.000 m²	↗
- davon Eigennutzer	41,8 %	61,1 %	→
- davon Neubau	43,8 %	82,1 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

➤ PERSPEKTIVEN

Da kaum große Bestandsflächen am Markt sind, wird die Grundstücksverfügbarkeit und der damit zusammenhängende Neubauanteil das dominierende Thema in Hinblick auf die Marktentwicklung im weiteren Jahresverlauf sein. So sind größere Sprünge beim Flächenumsatz nur denkbar, wenn es im Bereich der Built-to-suit-Lösungen zu Großabschlüssen kommt. Aus jetziger Sicht ist jedoch zum Jahresende nicht von einem Umsatzvolumen über 250.000 m² auszugehen. Da gerade in den zentralen Lagen eine Beschränkung des Angebots in allen Größenklassen besteht, ist ein leichter Anstieg der Spitzenmiete in den kommenden Monaten möglich.



© Kober-Kornelny+Frey - Map Data: OpenStreetMap (ODN) - 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: 30.06.2019

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