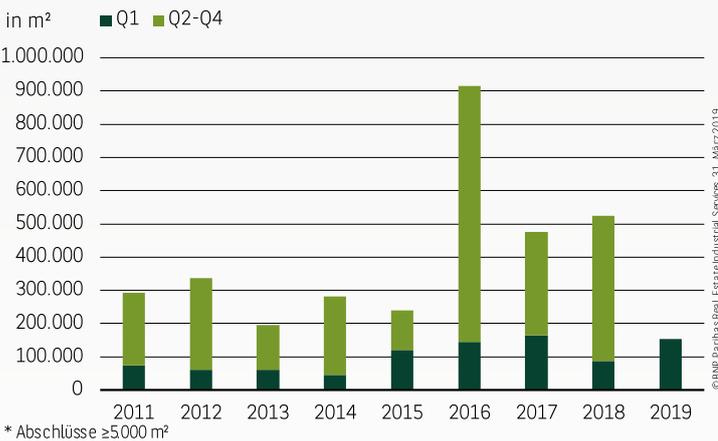




At a Glance **Q1 2019**

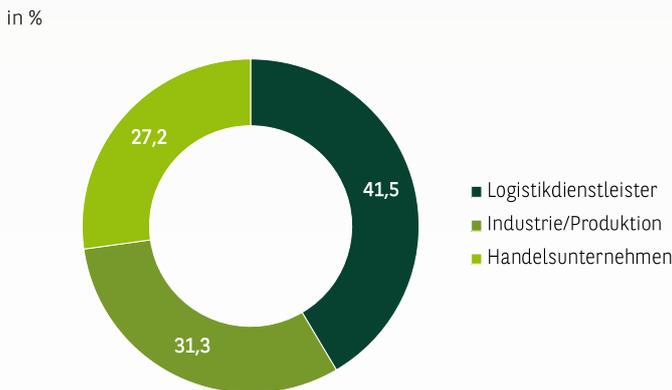
LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

Lager- und Logistikkflächenumsatz im Ruhrgebiet*



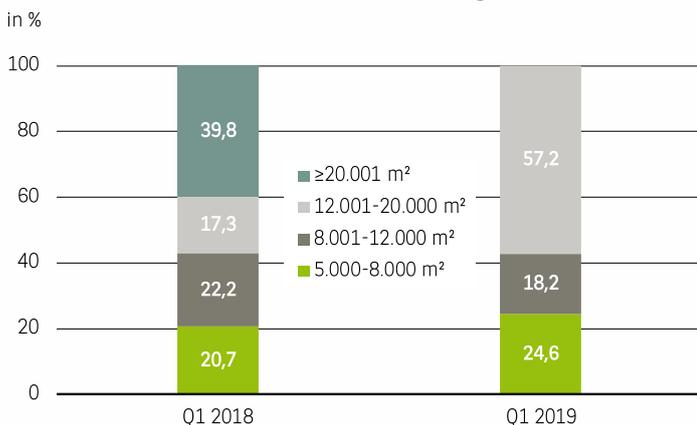
* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Branchen im Ruhrgebiet Q1 2019*



* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Größenklassen im Ruhrgebiet



➤ AUFTAKT NACH MAß: 150.000-M²-MARKE GEKNACKT

Der Lager- und Logistikkflächenmarkt Ruhrgebiet präsentiert sich zu Jahresbeginn 2019 in hervorragender Verfassung: Mit einem Flächenumsatz von 153.000 m² kann nicht nur das Resultat des vergleichbaren Vorjahreszeitraums um stolze 76 %, sondern auch der langjährige Durchschnittswert um beachtliche 51 % getoppt werden. Gleichzeitig setzt sich das Ruhrgebiet damit in der Zwischenbilanz vor Frankfurt an die Spitze der bedeutendsten Logistikmärkte. Ein erfreuliches Ergebnis liefert darüber hinaus auch ein Blick auf die Verteilung des Volumens innerhalb der Region: Somit sind sowohl der östliche Teilbereich der Logistikregion mit dem Kreis Unna sowie die zentral im Ruhrgebiet gelegenen Städte Bochum und Essen stark vertreten. Deutlicher Umsatztreiber ist hierbei mit 71 % des Volumens das Bestandssegment, was insofern einen erstaunlichen Wert darstellt, da traditionell die Neubauparte für das Gros des Ergebnisses im Ruhrgebiet verantwortlich zeichnet.

➤ LOGISTIKER, INDUSTRIE & HANDEL ALS DREI STARKE STÜTZEN

Die Branchenauswertung zeigt, dass nicht nur die Verteilung des Flächenumsatzes auf das Marktgebiet, sondern auch auf die unterschiedlichen Nutzergruppen breit gefächert ist: So liefern mit den Logistikdienstleistern (knapp 42 %) sowie den Industrie- (gut 31 %) aber auch den Handelsunternehmen (rund 27 %) die drei bedeutendsten Nachfrager von Logistik- und Lagerflächen jeweils überdurchschnittliche Volumina und maßgebliche Beiträge zu einem ausgezeichneten Gesamtergebnis. Als bedeutende Abschlüsse mit jeweils zwischen 14.000 m² und gut 15.000 m² sind u. a. die Verträge der beiden Produktionsunternehmen Brock Kehrtechnik (Bochum) und Hella (Werne) sowie der Deal des Logistikers Rottbeck Spedition (Bochum) zu nennen.

➤ FLÄCHEN ZWISCHEN 12.000 UND 20.000 M² GEFRAGT WIE NIE

Vor dem Hintergrund der im langjährigen Vergleich bemerkenswerten Gesamtbilanz wirkt es im ersten Moment überraschend, dass das Segment der Großdeals mit mindestens 20.000 m² bisher unbesetzt blieb. Eine schlagkräftige Erklärung hierfür liefert jedoch die Größenklasse zwischen 12.000 und 20.000 m² in der bereits nach drei Monaten eine Vielzahl an Vermietungen und ein äußerst hoher Umsatzanteil von gut 57 % registriert wurden. Jeder vierte Quadratmeter des Volumens entfällt aber auch auf die kleinste Kategorie (5.000 bis 8.000 m²), während die Klasse der Abschlüsse zwischen 8.000 und 12.000 m² mit gut 18 % repräsentiert ist.

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

Bedeutende Verträge im Ruhrgebiet Q1 2019

Unternehmen	Lage	Fläche in m²
Handelsunternehmen	Unna	15.800
Brock Kehrtechnik	Bochum	15.300
HELLA	Werne	14.500
Rottbeck Spedition	Bochum	14.000
MHL Logistik	Bottrop	10.000

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

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet*

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,70 €/m²	4,70 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	3,90 €/m²	3,90 €/m²	➔
Flächenumsatz	87.000 m²	153.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	32,2 %	8,2 %	➔
- davon Neubau	94,2 %	29,5 %	➔

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

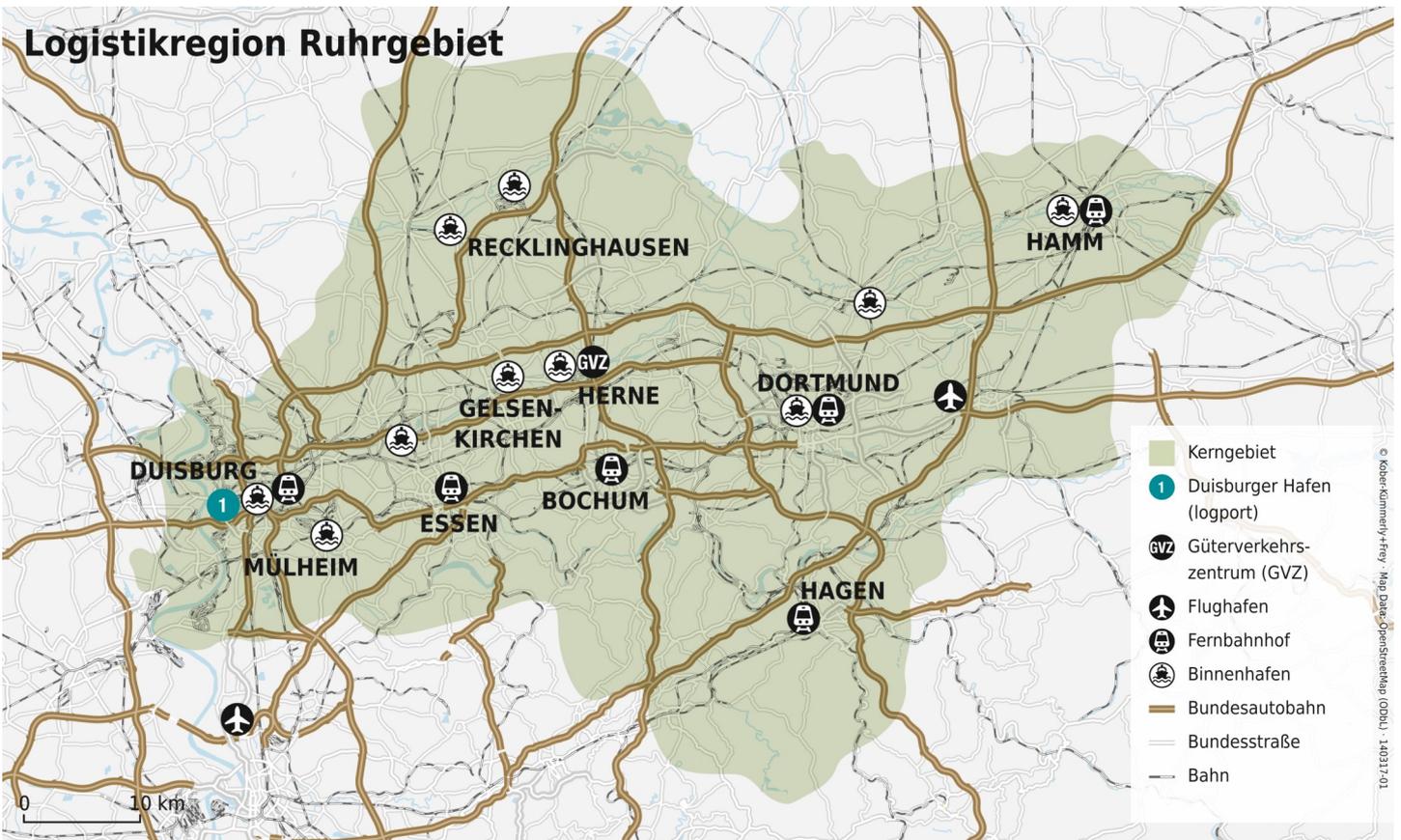
* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

KAUM GRUNDSTÜCKE UND SPEKULATIVE NEUBAUTEN

Das Mietpreinsniveau hat sich im Jahresverlauf kaum verändert: Die Spitzen- sowie auch die Durchschnittsmiete liegen wie bereits vor 12 Monaten konstant bei 4,70 €/m² bzw. 3,90 €/m². Erzielt wird die Top-Miete nach wie vor im Duisburger Logport, aber auch in Dortmund und im Kreis Unna sind steigende Tendenzen der Mietpreise erkennbar, die in Zukunft noch weiter zulegen dürften. Das Angebot kurzfristig verfügbarer Flächen ist aufgrund der angespannten Situation im Hinblick auf Grundstücksverfügbarkeiten und einer eher zurückhaltenden spekulativen Neubautätigkeit im gesamten Marktgebiet als rückläufig zu bewerten. Die Grundstücksverfügbarkeit steht hierbei auch in engem Zusammenhang mit dem Eigennutzeranteil am Flächenumsatz, der mit gut 8 % sehr gering ausfällt.

PERSPEKTIVEN

Der Logistik- und Lagerflächenmarkt Ruhrgebiet ist fulminant in das Jahr 2019 gestartet - nur 2017 wurde in den ersten drei Monaten ein noch höherer Umsatz erreicht. Für eine weiterhin sehr positive Marktentwicklung der Logistikregion spricht, dass die Nachfrage hinsichtlich der verschiedenen Teillagen, Größenklassen sowie auch Nutzergruppen sehr diversifiziert aufgestellt ist. Somit sind weiteren rekordverdächtigen Quartalsergebnissen nur hinsichtlich des verfügbaren Flächenangebots im Bestands- wie auch im Neubausegment Grenzen gesetzt.



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