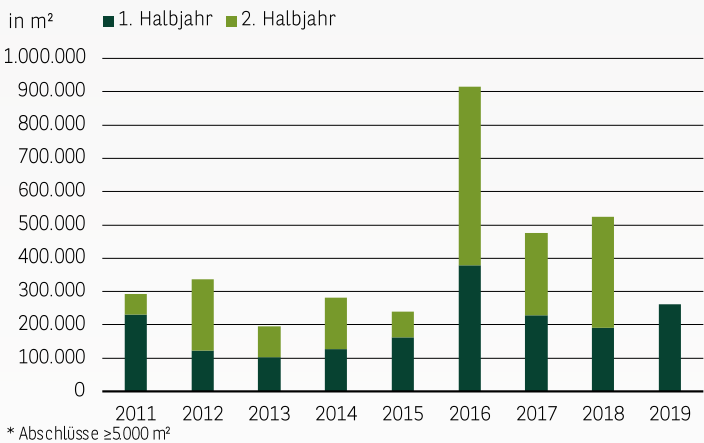




At a Glance **Q2 2019**

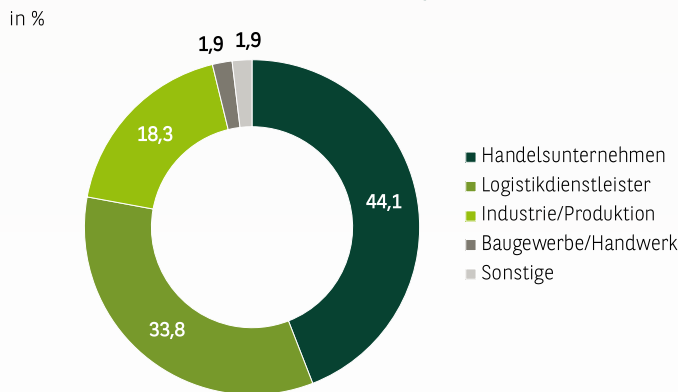
# LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

## Lager- und Logistikkflächenumsatz im Ruhrgebiet\*



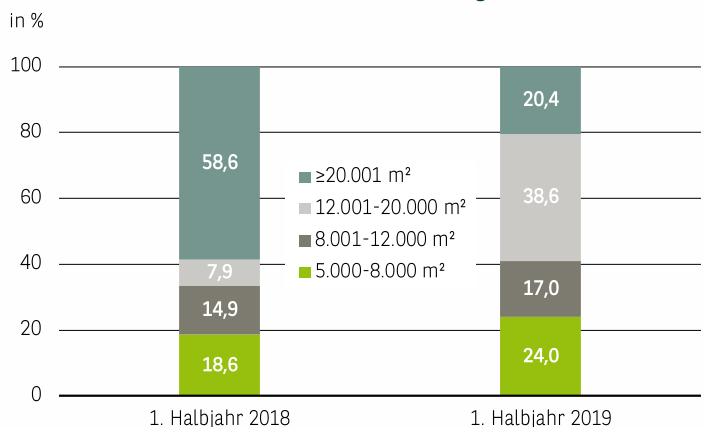
\* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

## Flächenumsatz nach Branchen im Ruhrgebiet 1. Halbjahr 2019\*



\* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

## Flächenumsatz nach Größenklassen im Ruhrgebiet



### ➤ 250.000-M²-MARKE GEKNACKT - NUR 2016 WAR BESSER

Der Lager- und Logistikkflächenmarkt Ruhrgebiet steht mit einem Flächenumsatz von insgesamt 262.000 m² zusammen mit Berlin (270.000 m²) und Frankfurt (259.000 m²), die vergleichbare Resultate zur Jahresmitte erzielen, weiterhin an der Spitze der attraktivsten Logistikregionen. Erfreulich ist hierbei nicht nur das Volumen, das sich 31 % über dem langjährigen Schnitt und 37 % über dem vergleichbaren Vorjahresergebnis einordnet, sondern auch die Anzahl der Deals, die sich auf einem vergleichbaren Level mit dem außergewöhnlich starken Rekordjahr 2016 bewegt. Deutlich unterdurchschnittlich ist dagegen der Neubauanteil (anteilig 44 %), der im Ruhrgebiet traditionell sehr hoch ausfällt. Im Umkehrschluss entfällt damit knapp 56 % des Umsatzes auf das Bestandssegment, was für den Engpass attraktiver Neubauflächen spricht, weshalb Nutzer zunehmend auf bestehende Objekte zurückgreifen.

### ➤ HANDEL MIT BESTMARKE AN DER SPITZE DES TABLEAUS

Die Handelsunternehmen setzen sich mit 44 % des Volumens deutlich als Branchenprimus ab und erreichen zudem absolut einen neuen Top-Wert (115.000 m²). Befeuert wurde die Bilanz hierbei nicht zuletzt vom Vertrag des Textilgroßhändlers L-Shop-Team in Unna (53.500 m²), der nicht nur das Gesamtergebnis, sondern auch den Neubauanteil dieser Branche (anteilig 65 %) in die Höhe getrieben hat. Dass jedoch auch die Logistikdienstleister wesentliche Nachfrageimpulse senden, belegen die insgesamt meisten Abschlüsse, die auf ihr Konto gehen. Insbesondere im mittleren Größensegment war diese Gruppe, die auf einen Umsatzanteil von knapp 34 % kommt, im ersten Halbjahr sehr aktiv. Die dritte wichtige Säule des Logistikmarktes - die Industrieunternehmen - kommen auf weitere gut 18 % und profitieren u. a. von den Vermietungen der Kehrtechnik- bzw. Sonnenschutztechnikspezialisten Brock (Bochum) und HELLA (Werne) über jeweils rund 15.000 m².

### ➤ ALLE GRÖSSENSEGMENTE TRAGEN ZUR MARKTDYNAMIK BEI

Beachtlich ist, dass die ausgezeichnete Zwischenbilanz nicht auf einzelnen Großabschlüssen fußt: Lediglich ein Fünftel wird durch Deals mit mindestens 20.000 m² generiert, während es im Vorjahr fast 59 % und im Rekordjahr 2016 gar 74 % waren. Auffallend viele Verträge und ein sehr hoher Umsatzanteil von knapp 40 % konnten dagegen in der Kategorie zwischen 12.000 und 20.000 m² registriert werden, wozu unterschiedliche Teillagen sowie auch Branchen beigetragen haben. Die kleinste Kategorie bis 8.000 m² ist mit etwas weniger als einem Viertel beteiligt, Abschlüsse zwischen 8.000 und 12.000 m² kommen auf 17 %.

**Bedeutende Verträge im Ruhrgebiet 1. Halbjahr 2019**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q2	L-Shop-Team	Unna	53.500
Q1	Handelsunternehmen	Unna	15.800
Q1	Brock Kehrtechnik	Bochum	15.300
Q1	HELLA	Werne	14.500
Q2	Durstexpress	Bochum	13.300

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

**Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet\***

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,70 €/m²	4,70 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	3,90 €/m²	3,90 €/m²	➔
Flächenumsatz	191.000 m²	262.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	43,2 %	11,1 %	➔
- davon Neubau	94,8 %	44,1 %	➔

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

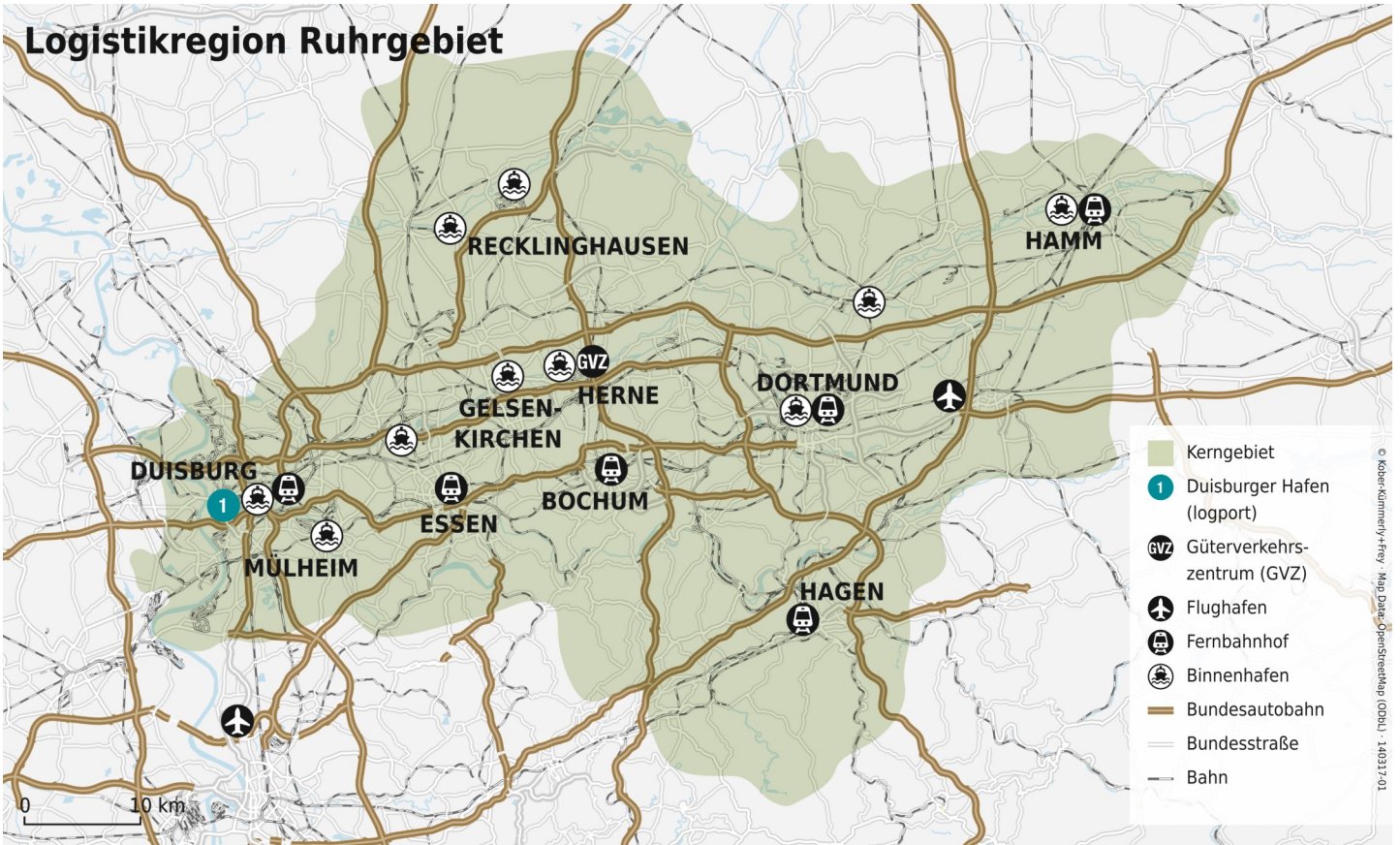
\* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

**MIETEN STABIL; SPEKULATIVE NEUBAUTEN NUR PUNKTUELL**

Das Mietpreisniveau 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 zu legen dürften. Im Hinblick auf die angespannte Situation bei der Grundstücksverfügbarkeit, sowie die Tatsache, dass spekulative Neuentwicklungen zwar geplant sind, die Realisierung jedoch noch einigen zeitlichen Vorlauf beansprucht, ist das kurzfristig verfügbare Flächenangebot aktuell als rückläufig zu bewerten.

**PERSPEKTIVEN**

Der Logistikmarkt Ruhrgebiet konnte nach den ersten sechs Monaten im langfristigen Vergleich sowie auch unter Berücksichtigung weiterer etablierter Logistikregionen eine absolute Top-Performance abliefern. Bemerkenswert ist hierbei, dass der Markt für eine derartige Zwischenbilanz derzeit weder von einer Häufung von Großverträgen, noch von einzelnen Nutzergruppen abhängig zu sein scheint. Als limitierender Faktor steht jedoch weiterhin die Angebotsknappheit zu Buche, die alleine einem hervorragenden Resultat zum Jahresende noch im Weg stehen könnte.



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](http://www.realestate.bnpparibas.de)