

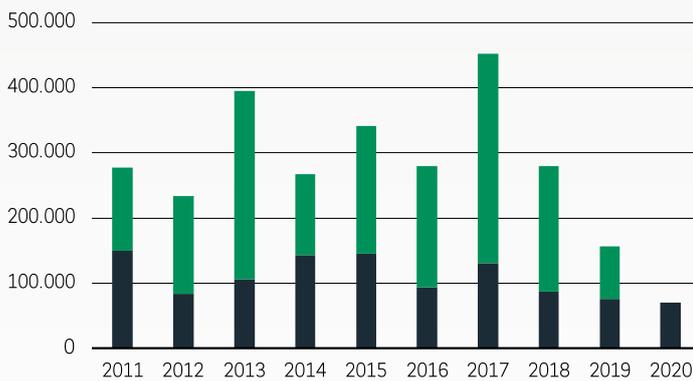


At a Glance **Q2 2020**

# LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

## Lager- und Logistkflächenumsatz

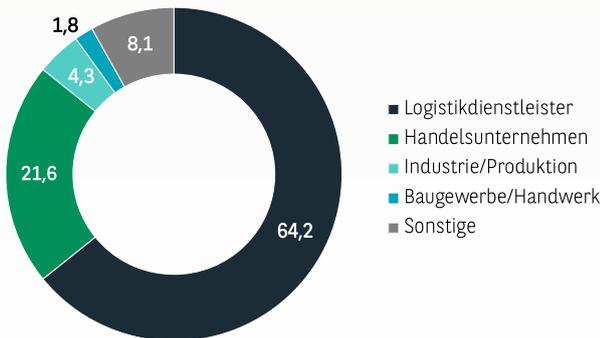
in m<sup>2</sup> ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020

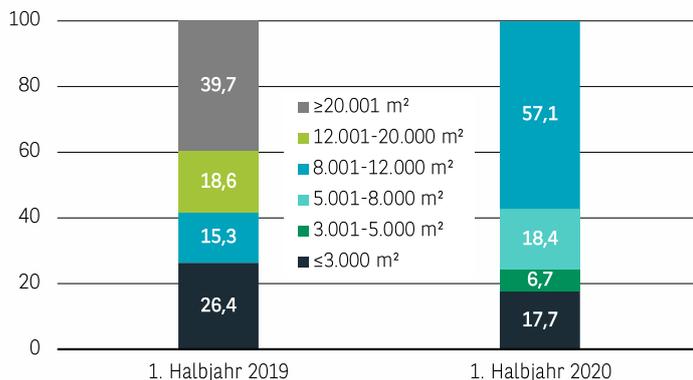
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

### ➤ CORONA SCHRÄNKT MARKTAKTIVITÄT STARK EIN

Nach einem lebendigen Jahresauftakt auf dem Düsseldorfer Markt für Lager- und Logistikflächen zeigen sich die Auswirkungen der Corona-Krise sehr deutlich im Halbjahresergebnis. Mit einem Flächenumsatz von 70.000 m<sup>2</sup> wurde der langjährige Durchschnitt um 36 % verfehlt. Zugleich lag das Ergebnis jedoch nur 6.000 m<sup>2</sup> unter dem des Vorjahreszeitraums. Ein für das zweite Quartal erfasster Umsatz von 18.000 m<sup>2</sup> verdeutlicht, welchen Effekt die Corona-Pandemie und der wochenlange Lockdown auf die Marktaktivitäten hatte. Viele Unternehmen haben vor dem Hintergrund der sich anbahnenden Rezession ihre Investitions- und Expansionspläne und die damit verbundenen Anmietungen von neuen Lagerflächen vorläufig verschoben. Durch diesen lediglich temporär einzustufenden Nachfragerückgang und den schon seit längerem bestehenden Angebotsmangel von Flächen mit moderner Logistikausstattung, ist die geringe Marktaktivität im zweiten Quartal nicht überraschend. Besonders das Größensegment über 12.000 m<sup>2</sup>, welches üblicherweise einen erheblichen Beitrag zum Ergebnis leistet, konnte noch keinen Deal verzeichnen.

### ➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER GEWOHNT STARK

Auch in turbulenten Zeiten sind besonders die traditionell starken Logistikdienstleister im Düsseldorfer Marktgebiet aktiv und dominieren das Ranking mit einem Umsatzanteil von gut 64 %. Mit dem Eigennutzer-Deal über 10.000 m<sup>2</sup> des Unternehmens Logiflex konnte diese Branche auch im weiteren Verlauf des Jahres punkten und den größten Abschluss im zweiten Quartal verzeichnen. An zweiter Position befinden sich die Handelsunternehmen mit etwa 22 %. Ein nennenswerter Deal dieser Branche ist die Anmietung des sehr expansiven Online-Getränkeliieferanten Flaschenpost über 9.000 m<sup>2</sup> in Langenfeld. Bisher zurückhaltend agieren die Industrie/Produktionsunternehmen und erzielen zum Halbjahr nur einen Beitrag von ca. 4 %, was im langjährigen Vergleich den geringsten je registrierten Wert darstellt.

### ➤ BISHER KEIN GROSSABSCHLUSS

Gegensätzlich zum Vorjahr, wo Großabschlüsse über 12.000 m<sup>2</sup> noch mehr als die Hälfte des Volumens ausmachten, zeigt sich zum Halbjahr 2020 eine andere Verteilung. Mit 57 % ist das Segment von 8.001 bis 12.000 m<sup>2</sup> besonders stark und zeichnet gleich für vier der fünf größten Abschlüsse des ersten Halbjahres verantwortlich. Dass noch kein größerer Abschluss im Marktgebiet der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt registriert wurde, liegt besonders daran, dass großflächige, moderne Flächen kaum zur Verfügung stehen.

**Bedeutende Verträge 1. Halbjahr 2020**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q1	Yusen Logistics	Langenfeld	10.500
Q2	Logiflex	Mönchengladbach	10.000
Q1	Flaschenpost	Langenfeld	9.900
Q1	Bohnen Logistik	Mönchengladbach	9.400
Q1	Logistikdienstleister	Hilden	7.200

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

**Kennzahlen Logistikmarkt**

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Höchstmiere	5,40 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiere	4,90 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	76.000 m <sup>2</sup>	70.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	61,1 %	24,7 %	➔
- davon Neubau	82,1 %	73,1 %	➔

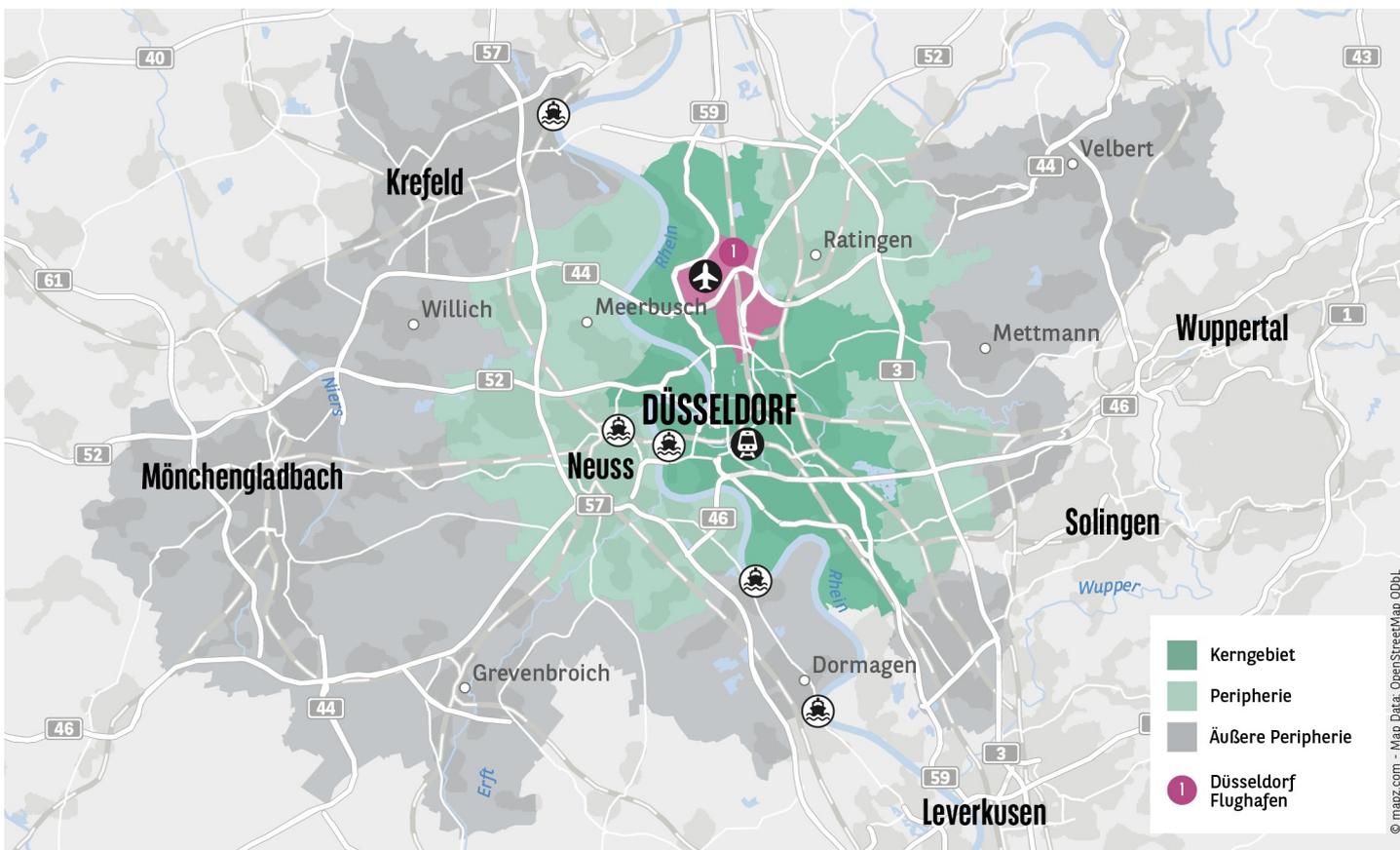
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

**➔ MIETEN MIT POSITIVER ENTWICKLUNG**

Gegensätzlich zu fast allen deutschen Logistikstandorten, konnte die Düsseldorfer Spitzenmiere in den vergangenen zwölf Monaten noch deutlich um 11 % zulegen und notiert aktuell bei 6 €/m<sup>2</sup>. Diese Entwicklung lässt sich dadurch erklären, dass ein erheblicher Anteil des Umsatzes in Projektentwicklungen erzielt wurde. Auch die Durchschnittsmiere verzeichnet einen Anstieg um 20 Cent auf nun 5,10 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise zeigen sich auch während der Corona-Krise stabil, was besonders auf das geringe Angebot und den hohen Neubauanteil des Umsatzes zurückzuführen ist.

**➔ PERSPEKTIVEN**

Die Corona-Pandemie hat deutliche Spuren im Halbjahresergebnis des Düsseldorfer Markts für Lager- und Logistikflächen hinterlassen. Auch Profiteure der Krise, wie zum Beispiel E-Commerce Unternehmen, konnten den temporären Nachfrage-rückgang nicht ausgleichen. Mit der schrittweisen Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens und unter der Voraussetzung einer zeitnahen Erholung der Wirtschaft, lässt sich jedoch optimistischer auf die nächsten Quartale blicken und leicht steigende Flächenumsätze erscheinen als nicht unwahrscheinlich. Ebenso sind vor dem Hintergrund des geringen Angebots von Logistikflächen mit moderner Ausstattungstechnik Mietpreisanpassungen eher unwahrscheinlich.



© mapz.com - Map Data: OpenStreetMap, ODbL

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: 30.06.2020

**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)