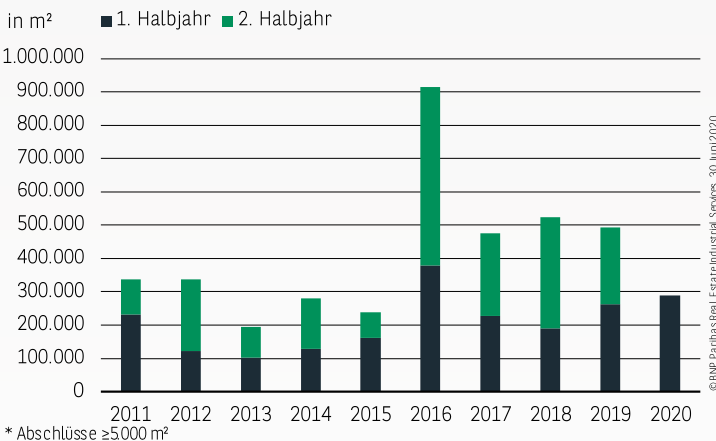




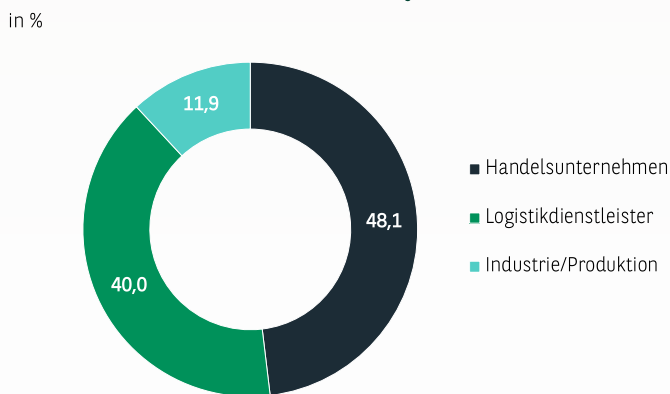
At a Glance **Q2 2020**

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

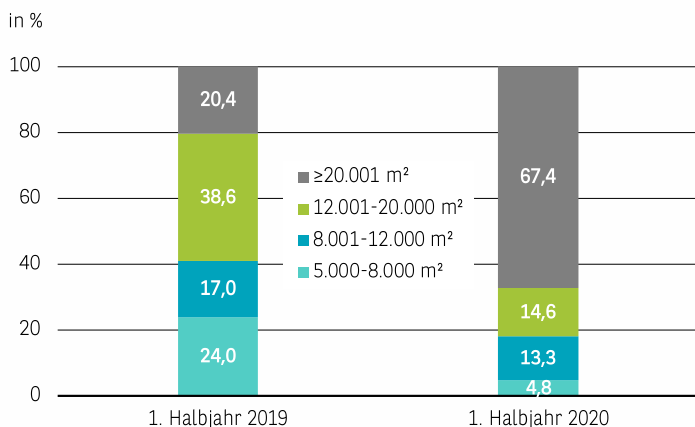
Lager- und Logistkflächenumsatz*



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020*



Flächenumsatz nach Größenklassen



DER LOGISTIKMARKT BRUMMT

Nach einem bereits sehr guten Jahresauftakt hat der Logistikmarkt Ruhrgebiet sich auch im zweiten Quartal von seiner besten Seite gezeigt. Mit einem Umsatz von 290.000 m² zum Halbjahr wurde nicht nur der Vorjahreswert um 11 % übertroffen, sondern auch der langjährige Schnitt um stolze 38 % getoppt. Gleichzeitig stellt es das zweitbeste jemals registrierte Resultat der ersten sechs Monate dar. Bemerkenswert ist vor allem, dass auch das zweite Quartal mit 119.000 m² deutlich über dem langjährigen Schnitt lag. Im Gegensatz zu vielen anderen Standorten spiegeln sich die Auswirkungen des Lockdowns aufgrund der Corona-Pandemie im Ruhrgebiet bislang nicht wider. Verantwortlich hierfür sind auch eine ganze Reihe von Großabschlüssen, die teilweise bereits vor den eingeleiteten Maßnahmen weit vorangeschritten waren. Zu den wichtigsten gehören ein Eigennutzer-Deal vom Logistiker DSV in Duisburg über 54.000 m², eine Anmietung von über 39.000 m² von DHL in Bergkamen sowie ein Mietvertrag des Online-Anbieters Euziel International in Werne mit knapp 33.000 m².

HANDEL UND LOGISTIKDIENSTLEISTER STARK

Erwartungsgemäß haben E-Commerce-Unternehmen und Nahversorger, die im Zuge der Corona-Krise zu den Gewinnern gehören, in erheblichem Umfang zum sehr guten Umsatz beigetragen. Deshalb verwundert es nicht, dass Handelsunternehmen das Branchen-Ranking mit gut 48 % anführen. Damit liegen sie rund 8 Prozentpunkte über ihrem langjährigen Schnitt. Im Vergleich zu anderen großen Logistikagglomerationen haben im Ruhrgebiet aber auch Logistikdienstleister 40 % beigesteuert und bewegen sich damit in etwa auf ihrem üblichen Niveau. An anderen Standorten zeigten sie sich vor dem Hintergrund der weiter bestehenden Unsicherheiten bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung demgegenüber etwas zurückhaltender. Produktionsunternehmen vervollständigen das Führungstrio mit knapp 12 %, womit sie nur gut halb so viel wie üblicherweise beisteuern.

GROSSABSCHLÜSSE ALS UMSATZTREIBER

Wesentlichen Anteil am bisherigen Umsatz hatten Großabschlüsse über 20.000 m², die gut zwei Drittel zum Resultat beitragen. In den letzten Jahren lag ihr Anteil im Mittel demgegenüber nur bei gut der Hälfte. Alleine vier Mietverträge und ein Eigennutzer-Deal steuern jeweils mehr als 30.000 m² bei. Diese Häufung großer Verträge stellt eine gewisse Sondersituation dar, die so nicht in jedem Jahr zu erwarten ist. Die übrigen Größenklassen kamen dementsprechend auf weniger Anteile als im Vorjahr. Gerade in der kleinsten Kategorie von 5.000 bis 8.000 m² fiel das Ergebnis mit knapp 5 % geringer aus als normal, wofür aber auch ein zu geringes Angebot verantwortlich ist.

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

Bedeutende Verträge 1. Halbjahr 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q2	DSV	Duisburg	54.000
Q2	DHL	Bergkamen	39.000
Q1	E-Commerce-Unternehmen	Witten	35.000
Q2	Handelsunternehmen	Duisburg	34.000
Q1	Euziel International	Werne	32.900

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

Kennzahlen Logistikmarkt*

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,70 €/m ²	4,90 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	3,90 €/m ²	4,10 €/m ²	➔
Flächenumsatz	262.000 m ²	290.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	11,1 %	21,9 %	➔
- davon Neubau	44,1 %	62,0 %	➔

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

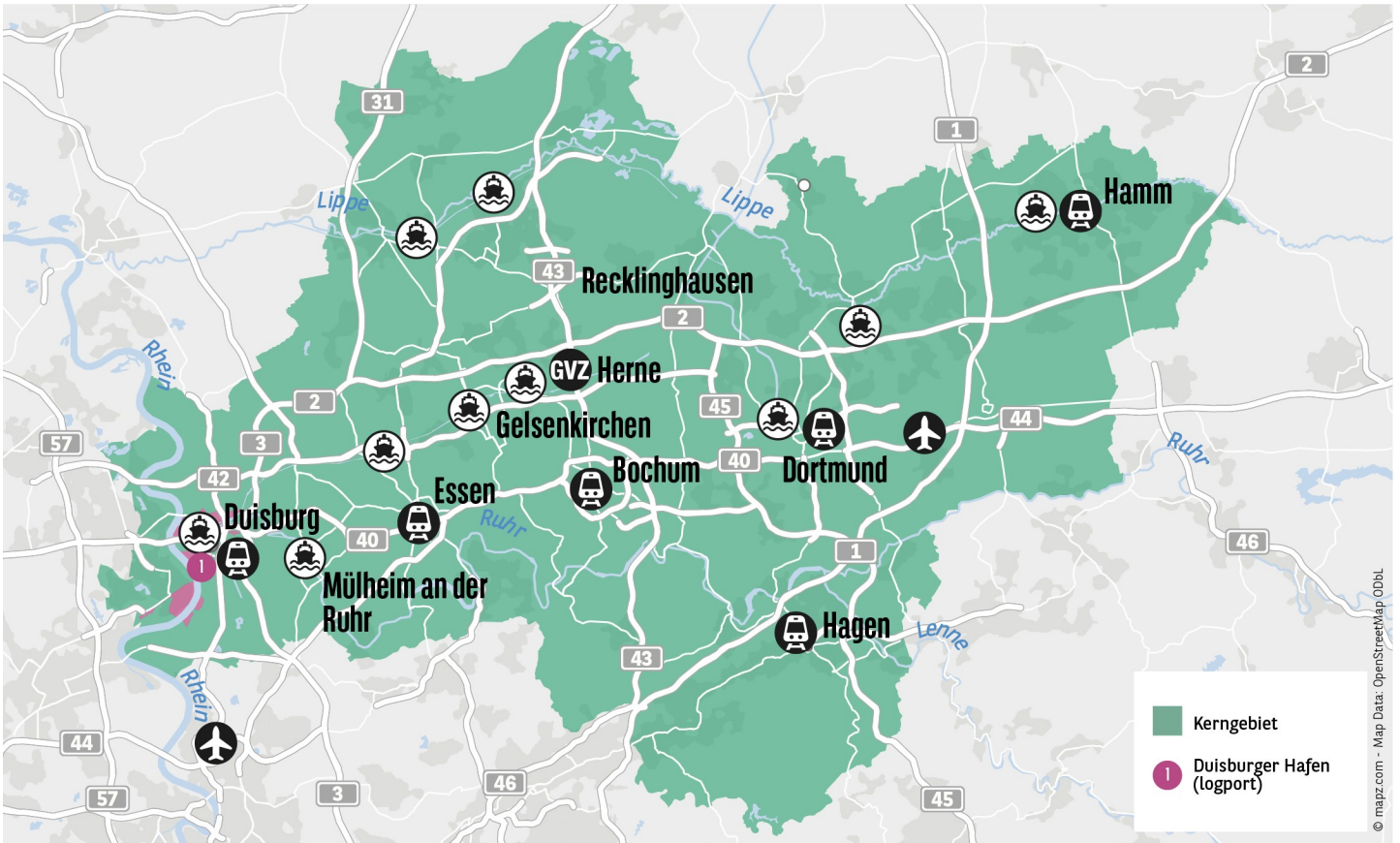
* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

MIETPREISE IM ERSTEN HALBJAHR STABIL

Nachdem sowohl die Spitzen- als auch Durchschnittsmieten im zweiten Halbjahr 2019 spürbar zugelegt hatten, zeigten sie sich im ersten Halbjahr 2020 trotz Corona-Krise und Lockdown stabil. Die Höchstmiete liegt demzufolge weiterhin bei 4,90 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 4,10 €/m². Der Neubauanteil am Flächenumsatz hat mit 62 % im Vergleich zum Vorjahr zwar angezogen, liegt aber immer noch unter dem langjährigen Schnitt. Bemerkenswert ist vor allem der insgesamt vergleichsweise niedrige Anteil von Eigenutzerabschlüssen, der sich nur auf knapp 22 % beläuft.

PERSPEKTIVEN

Die weitere Entwicklung des Logistikmarkts wird auch im Ruhrgebiet nicht zuletzt davon abhängen, wie schnell sich die deutsche Konjunktur insgesamt erholt. Optimistisch stimmt aber, dass gerade die weniger von den Corona-Auswirkungen betroffenen Handelsunternehmen die Standortvorteile des Ruhrgebiets zu schätzen wissen. Trotzdem bleibt abzuwarten, ob der Flächenumsatz im zweiten Halbjahr erneut von einer Reihe von Großabschlüssen profitieren kann. Für das Gesamtjahr erscheint aus heutiger Sicht aber ein Ergebnis jenseits der 500.000-m²-Schwelle nicht ganz unrealistisch. Bei den Mietpreisen stellt eine tendenzielle Seitwärtsbewegung das momentan wahrscheinlichste Szenario dar.



© 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