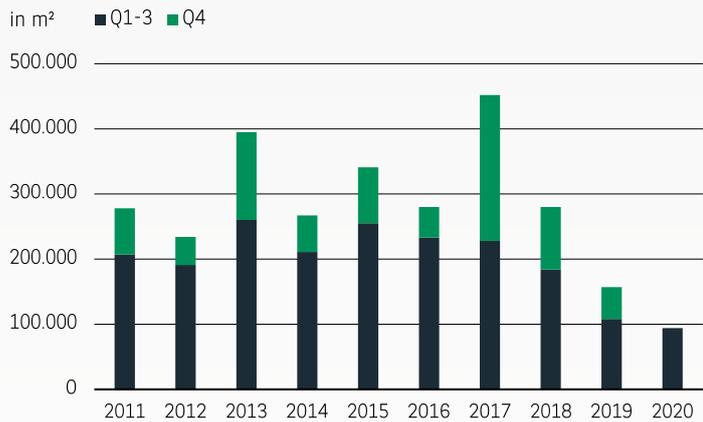




At a Glance **Q3 2020**

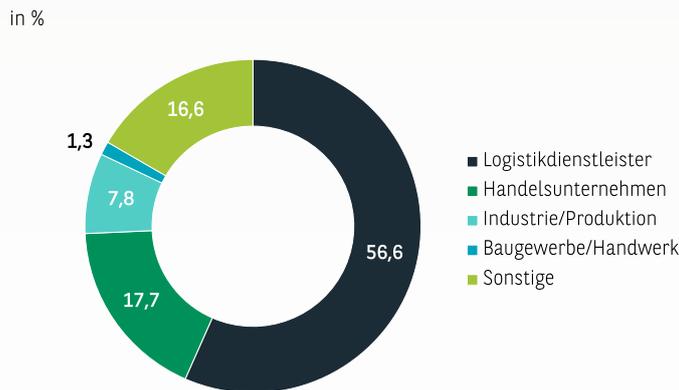
LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

Lager- und Logistkflächenumsatz



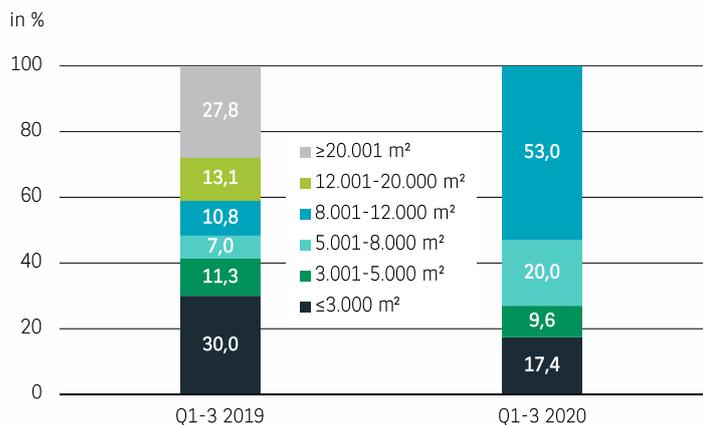
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2020

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



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

Flächenumsatz nach Größenklassen



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

LOGISTIKMARKT IM KRISENMODUS

Der Düsseldorfer Logistikmarkt spiegelt die Auswirkungen der Corona-Krise im Jahresverlauf sehr deutlich wider. Verließ das erste Quartal mit einem Flächenumsatz von 52.000 m² noch sehr vielversprechend, so folgte im Zuge der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Epidemie ein deutlicher Rückgang des Q2-Ergebnisses auf nur noch 18.000 m². Im dritten Quartal wiederum zeichnet sich mit einem Umsatz von 24.000 m² eine zaghafte Erholung ab. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten auf 94.000 m², womit das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 13 % verfehlt wird. Im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt steht ein Rückgang um gut 50 % zu Buche. Ein Grund für die derzeit beobachtbare Abwärtstendenz besteht sicherlich darin, dass potenzielle Mieter und Eigennutzer ihre Expansionspläne mit Blick auf die unklare gesamtwirtschaftliche Perspektive mitunter verschieben. Ein weiteres, nicht minder bedeutsames Markthemmnis, stellt indes der seit Jahren andauernde Flächenmangel dar. Das Angebot auf dem Düsseldorfer Logistikmarkt ist sowohl im Bestand, als auch im Neubau viel zu gering, was dazu führt, dass viele Flächengesuche nicht umgesetzt werden können.

LOGISTIKDIENSTLEISTER GEWOHNT STARK

Mit einem Marktanteil von fast 57 % erobern sich die Logistikdienstleister den Platz an der Sonne, wozu insbesondere die Eigennutzer-Deals von Yusen Logistics in Langenfeld (10.500 m²) und Logiflex in Mönchengladbach (10.000 m²) beitragen. An zweiter Position folgen die Handelsunternehmen mit knapp 18 %. Erwähnenswert ist hierbei insbesondere der Online-Getränkelieferant Flaschenpost, der seine Expansion mit der Anmietung von 9.000 m² in Langenfeld fortsetzt. Mit einem Ergebnisbeitrag von knapp 8 % rangieren die Industrie- und Produktionsunternehmen deutlich unterhalb des langjährigen Mittels, das bei ca. 20 % liegt.

NOCH KEIN GROSSABSCHLUSS IN DIESEM JAHR

Bei der Verteilung des Umsatzes nach Größenklassen fällt auf, dass im laufenden Jahr 2020 noch kein einziger größerer Abschluss ab 12.000 m² erzielt werden konnte. Zumindest in den letzten zehn Jahren war im vergleichbaren Zeitraum immer mindestens ein Deal dieser Größenordnung zu verzeichnen gewesen. Dafür dominieren - wenn auch auf niedrigerem Niveau - die mittleren Größenklassen zwischen 5.001 und 12.000 m², die auf einen Marktanteil von 73 % kommen. Die kleineren Ticketgrößen bis 5.000 m² steuern insgesamt 27 % zum Ergebnis bei.

Bedeutende Verträge Q1-3 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q1	Yusen Logistics	Langenfeld	10.500
Q2	Logiflex	Mönchengladbach	10.000
Q3	Wisag	Krefeld	10.000
Q1	Flaschenpost	Langenfeld	9.900
Q1	Bohnen Logistik	Mönchengladbach	9.400

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

Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,40 €/m ²	6,00 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,90 €/m ²	5,10 €/m ²	➔
Flächenumsatz	108.000 m ²	94.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	42,8 %	18,3 %	➔
- davon Neubau	60,6 %	65,2 %	➔

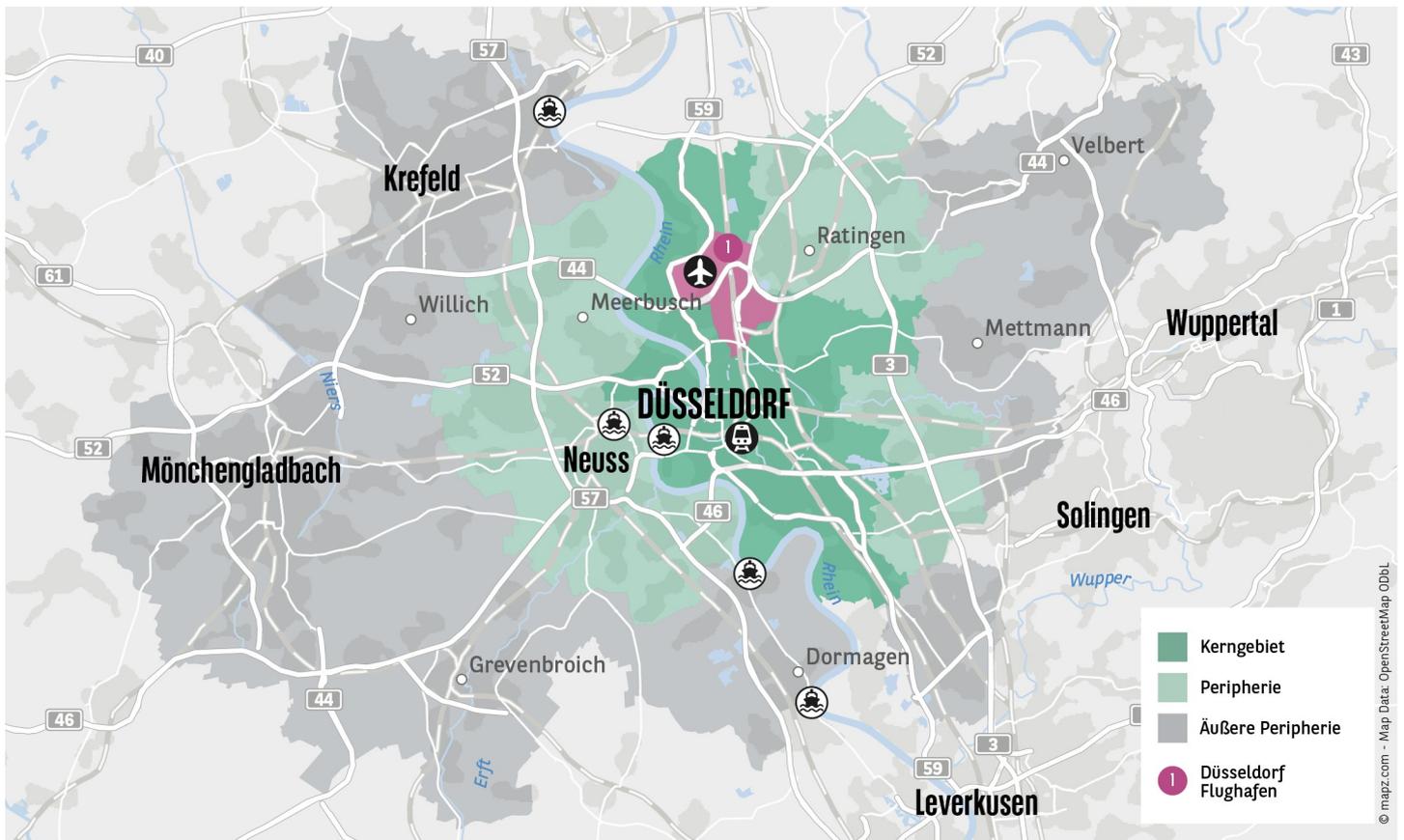
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. September 2020

➔ MIETANSTIEG SETZT SICH FORT

Ungeachtet der eher geringen Marktdynamik setzt sich der Mietpreisauftrieb auf dem Düsseldorfer Logistikmarkt weiter fort, was nicht zuletzt dem drastischen Angebotsmangel geschuldet ist. Zudem entfällt ein erheblicher Anteil des Umsatzes auf Projektentwicklungen mit entsprechender moderner Ausstattung. So legte die Spitzenmiete im Vergleich zum Vorjahr um rund 11 % zu und notiert jetzt bei 6 €/m². Bei der Durchschnittsmiete wird ein Zuwachs um 4 % auf nun 5,10 €/m² verzeichnet. Die Höchstmiete wird vor allem für Neubauflächen im Düsseldorfer Süden erzielt, wobei die gestiegenen Grundstückskosten eine zunehmende Rolle bei der Preisfindung spielen. Grundsätzlich zeigen sich die Mietpreise im gesamten Marktgebiet stabil, nur bei Altbeständen in Randlagen kann es zu Drucksituationen kommen.

➔ PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Logistikmarkt hat derzeit mit mehreren Belastungsfaktoren gleichzeitig zu kämpfen: Eine infolge der Corona-Pandemie zurückhaltende Nachfrageseite trifft auf ein noch immer unzureichendes Angebot. Dennoch scheint die Talsohle durchschritten, sodass eine spürbare Belebung des Marktgeschehens im vierten Quartal nicht unwahrscheinlich ist. Hier richtet sich der Blick insbesondere auf die Profiteure der Krise, wie etwa E-Commerce-Unternehmen, die dem Markt - anders als beispielsweise in Frankfurt oder auch Leipzig - bislang noch nicht ihren Stempel aufdrücken konnten.



© 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 Speicherung 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: 30.09.2020

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