

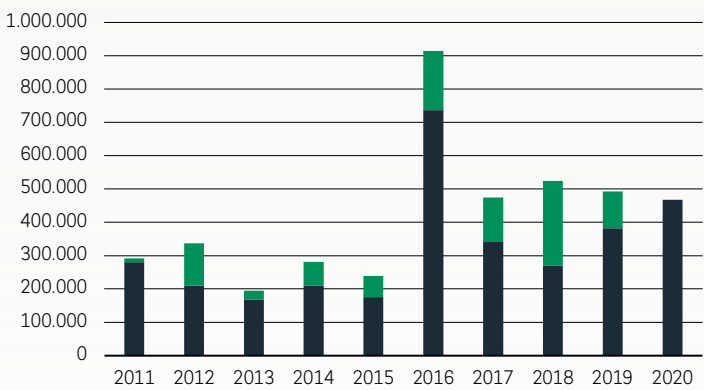


At a Glance **Q3 2020**

# LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

## Lager- und Logistikflächenumsatz\*

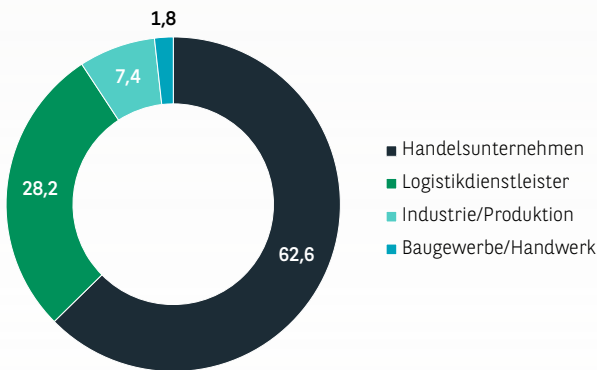
in m<sup>2</sup> ■ Q1-3 ■ Q4



\* Abschlüsse ≥5.000 m<sup>2</sup>

## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020\*

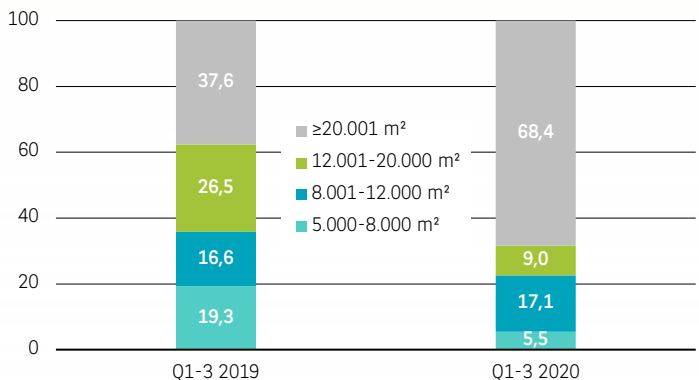
in %



\* Abschlüsse ≥5.000 m<sup>2</sup>

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



\* Abschlüsse ≥5.000 m<sup>2</sup>

### ➤ AUCH IN DIESEM JAHR STÄRKSTE LOGISTIKREGION

Der Logistikmarkt Ruhrgebiet stellt auch nach drei Quartalen seine hohe Attraktivität erneut unter Beweis und erzielt mit einem Flächenumsatz von 468.000 m<sup>2</sup> das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis. Im Vorjahresvergleich sowie im langjährigen Schnitt verzeichnet er deutliche Steigerungen um knapp 23 % bzw. gut 44 %, sodass selbst das Resultat aus dem Gesamtjahr 2019 nur noch rund 5 % entfernt ist. Der Glaube an den Markt und an die Region - selbst in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten - wird zudem durch das hohe Volumen im Neubausegment unterstrichen, das mit einer Zunahme um fast 32 % seinen Umsatz aus dem Vorjahr überproportional ausbauen konnte. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere der Großabschluss des Handelsunternehmens TEDI, das parallel zu den Bauarbeiten schrittweise die insgesamt 78.000 m<sup>2</sup> Logistikfläche im P3 Park Kamen beziehen wird. Dieser Abschluss sowie das neu entstehende Verteilzentrum für DSV im Duisburger Hafen (54.000 m<sup>2</sup>) und die Vermietung an DHL (39.000 m<sup>2</sup>) in Bergkamen haben dazu beigetragen, dass das durchschnittliche Volumen pro Deal mit über 20.000 m<sup>2</sup> in den ersten neun Monaten sehr hoch ausfiel.

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

Dass insbesondere Handelsunternehmen das Ruhrgebiet als polyzentrischen Verdichtungsraum mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung schätzen, zeigt die Branchenverteilung des Flächenumsatzes: So ist das Volumen von 293.000 m<sup>2</sup> bundesweit unerreicht, und auch der Anteil von knapp 63 % liegt weit über dem langjährigen Durchschnittswert (41 %). Beachtlich ist hierbei auch, dass die Branche gut 69 % des Neubauvolumens generiert, was als Indiz dafür zu werten ist, dass sich die hohen Ansprüche der Handelssparte an das Objekt, die Lage und die Größe oftmals nur durch Neubauvorhaben verwirklichen lassen. Entscheidend zum Umsatz beigetragen haben jedoch auch die Logistikdienstleister, die auf gut 28 % des Ergebnisses kommen. Weitere 7 % steuern Industrieunternehmen bei, die bislang nur mit vereinzelten Verträgen in Erscheinung traten.

### ➤ GROSSABSCHLÜSSE ALS UMSATZBRINGER

Die Größenklassenverteilung wird von Großverträgen wie den vorgenannten mit über 20.000 m<sup>2</sup> dominiert, die auf einen Anteil von gut 68 % kommen und nur im Rekordjahr 2016 ein höheres Volumen auf sich vereinten. Im Fokus der Nachfrage steht zudem die Kategorie 8.000 bis 12.000 m<sup>2</sup>, die mit einem Umsatz von 80.000 m<sup>2</sup> (anteilig 17 %) in deutlich größerem Umfang als in den Vorjahren beteiligt ist. Einen Anteil von unter 10 % erreichen dagegen Abschlüsse zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> und Verträge im kleinsten Segment zwischen 5.000 und 8.000 m<sup>2</sup>.

**Bedeutende Verträge Q1-3 2020**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q3	TEDI	Kamen	78.000
Q2	DSV	Duisburg	54.000
Q2	DHL	Bergkamen	39.000
Q1	E-Commerce-Unternehmen	Witten	35.000
Q2	Handelsunternehmen	Duisburg	34.000

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

**Kennzahlen Logistikmarkt\***

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,70 €/m²	4,90 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	3,90 €/m²	4,10 €/m²	↗
Flächenumsatz	382.000 m²	468.000 m²	↗
- davon Eigennutzer	33,8 %	16,4 %	→
- davon Neubau	58,6 %	63,1 %	→

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

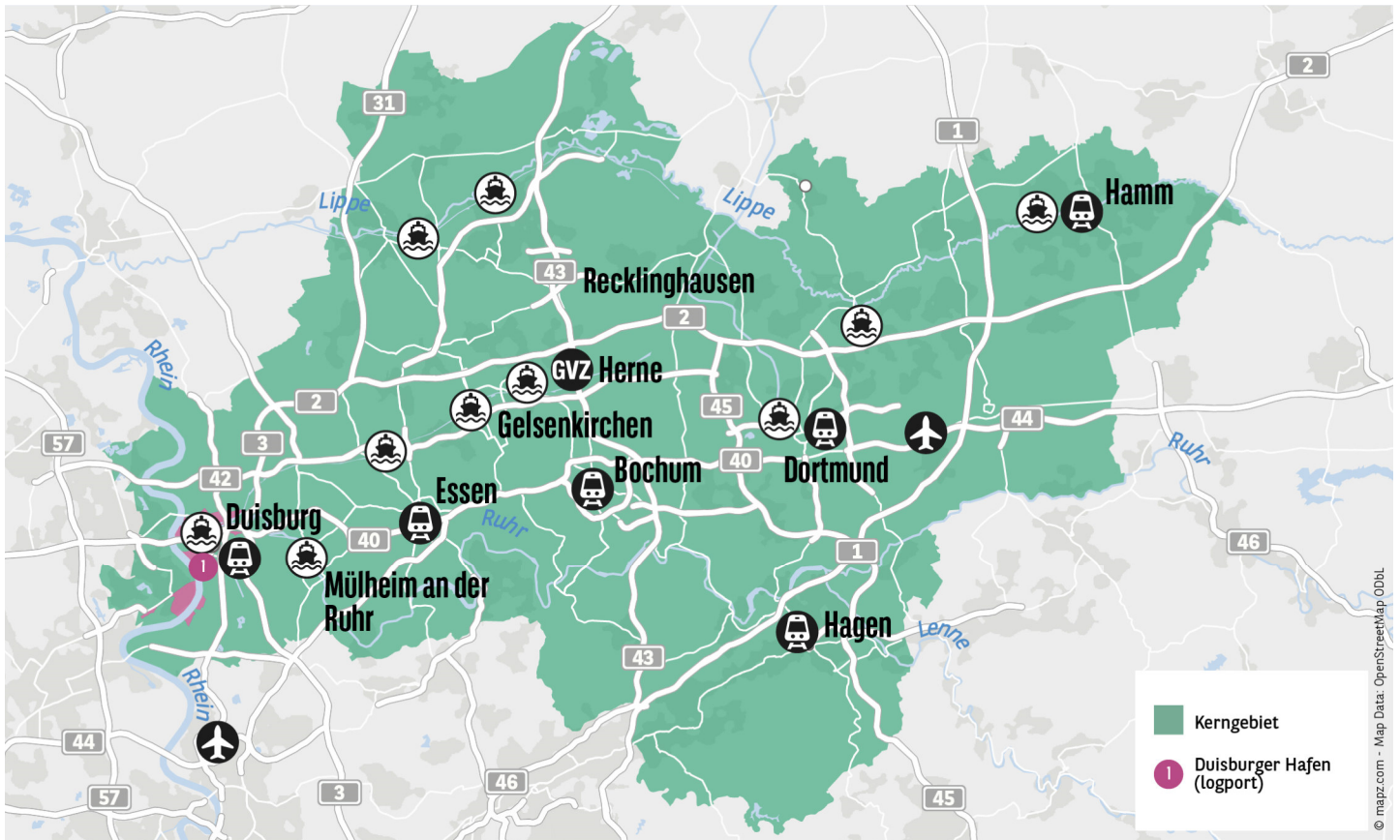
\* Abschlüsse ≥5.000 m²

**MIETNIVEAU STABIL, ABER MIT STEIGENDER TENDENZ**

Nachdem sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten im zweiten Halbjahr 2019 spürbar zugelegt hatten, zeigten sie sich in den ersten drei Quartalen 2020 im Zuge der Corona-Krise stabil, könnten zum Jahresende angesichts der positiven Marktentwicklung allerdings noch anziehen. Die Höchstmiete liegt demzufolge weiterhin bei 4,90 €/m² und die Durchschnittsmiete beläuft sich auf 4,10 €/m². Erzielt wird sie nicht nur in Duisburg, sondern auch im mittleren und östlichen Ruhrgebiet, wo sich vor allem der Kreis Unna in jüngerer Vergangenheit zunehmend als wichtiger Nachfrageschwerpunkt herauskristallisiert hat. Für die hohe Attraktivität der Logistikregion sprechen darüber hinaus die vielen namhaften Projektentwickler, die im Ruhrgebiet aktiv sind und in den ersten drei Quartalen allesamt Nutzer für ihre im Bau befindlichen oder projektierten Objekte finden konnten.

**PERSPEKTIVEN**

Das Ruhrgebiet hat entgegen der konjunkturellen Gesamtsituation sein bereits gutes Ergebnis aus 2019 im laufenden Jahr noch einmal steigern können. Hierbei profitiert der Markt immer wieder von vereinzelt Projektentwicklungen für Interessenten im Großflächensegment, die sich in diesem Umfang nicht in verfügbaren Bestandsobjekten abbilden lassen. Vor dem Hintergrund derartiger Abschlüsse im modernen Segment ist davon auszugehen, dass die Spitzenmiete die 5-€/m²-Marke zum Jahresende knacken 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: 30.09.2020

**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)