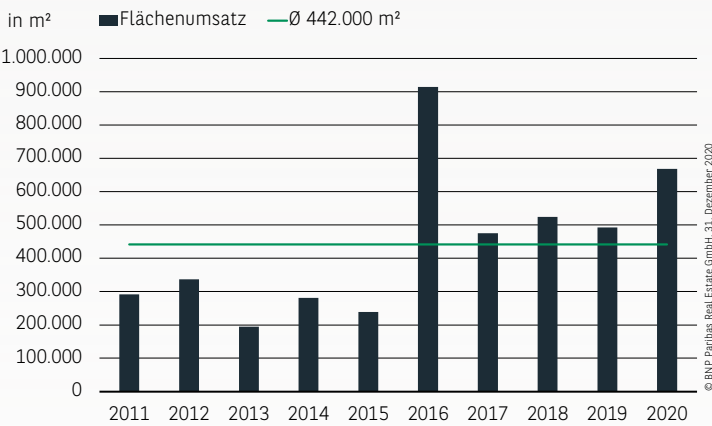




At a Glance **Q4 2020**

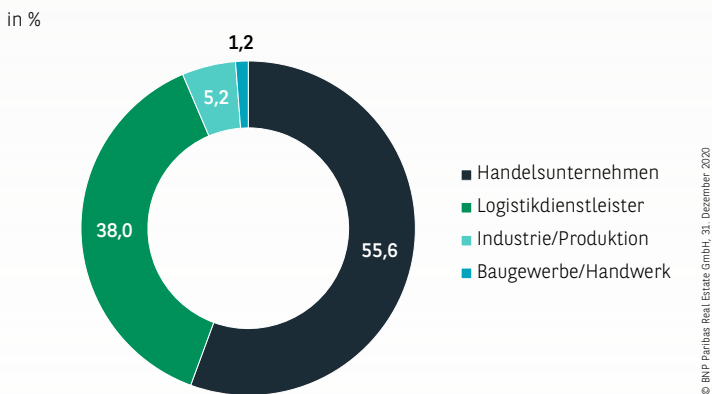
LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

Lager- und Logistikflächenumsatz*



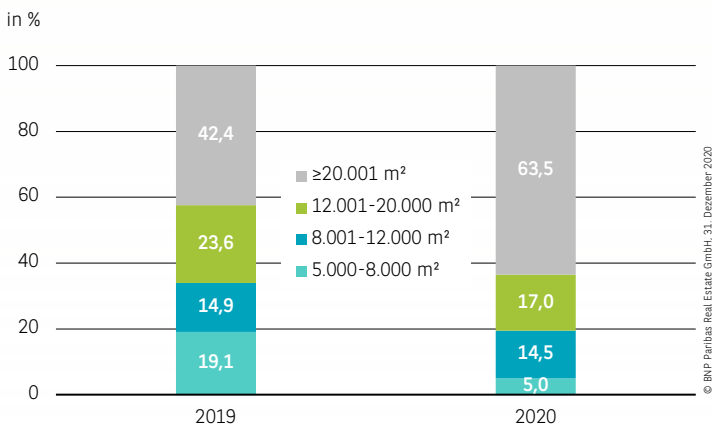
* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Branchen*



* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ TROTZ KRISENJAHR ZWEITBESTE BILANZ NACH 2016

Der Logistikmarkt Ruhrgebiet demonstriert auch im Krisenjahr 2020 seine hohe Attraktivität und erzielt mit einem Flächenumsatz von 669.000 m² das zweitbeste jemals registrierte Ergebnis. Im Vorjahresvergleich sowie im langjährigen Schnitt verzeichnet er deutliche Steigerungen um gut 51 % bzw. knapp 36 %, sodass nur das Resultat aus dem Jahr 2016 (915.000 m²) durch einzelne sehr großvolumige Deals noch höher ausfiel. 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 gut 69 % seinen Umsatz aus dem Vorjahr überproportional ausbauen konnte. Zu nennen ist in diesem Zusammenhang der Großabschluss des Handelsunternehmens TEDI, das parallel zu den Bauarbeiten bereits Teilflächen der insgesamt 78.000 m² großen Logistikeinheiten im P3 Park Kamen bezogen hat. Dieser Abschluss sowie das neu entstehende Verteilzentrum für DSV im Duisburger Hafen (54.000 m²) und die Vermietung an DHL (39.000 m²) in Bergkamen haben zudem dazu beigetragen, dass das durchschnittliche Volumen pro Deal mit fast 20.000 m² sehr hoch ausfiel.

➤ HANDEL MIT HOHEM UMSATZ AN DER SPITZE DES RANKINGS

Dass vor allem Handelsunternehmen das Ruhrgebiet als polyzentrischen Verdichtungsraum mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung schätzen, zeigt die Branchenverteilung des Flächenumsatzes: So ist das Volumen von 372.000 m² bundesweit unerreicht, und auch der Anteil von knapp 56 % liegt weit über dem langjährigen Durchschnittswert (41 %). Beachtlich ist hierbei auch, dass die Branche 57 % 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 mit einem ebenfalls hervorragenden Umsatz auf 38 % des Ergebnisses kommen. Weitere gut 5 % und nur einige vereinzelte Abschlüsse steuern zudem Industrieunternehmen bei.

➤ GROSSABSCHLÜSSE TREIBEN DEN UMSATZ

Die Größenklassenverteilung wird von Großverträgen wie den vorgenannten mit über 20.000 m² dominiert, die auf einen Anteil von fast 64 % kommen und nur im Rekordjahr 2016 ein höheres Volumen auf sich vereinten. Im Fokus der Nachfrage stehen zudem die Kategorien im mittleren Segment mit 12.000 bis 20.000 m² (17 %) und 8.000 bis 12.000 m² (knapp 15 %), die mit jeweils überdurchschnittlichen Umsätzen beteiligt sind. Einen Anteil von lediglich 5 % erreichen dagegen kleinere Objekte zwischen 5.000 und 8.000 m².

Bedeutende Verträge

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
Q4	Arvato	Hamm	30.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

MIETEN NOCH STABIL, ABER MIT STEIGENDER TENDENZ

Nachdem sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten im zweiten Halbjahr 2019 spürbar zugelegt hatten, zeigten sie sich im Jahresverlauf 2020 im Zuge der Corona-Krise stabil. Die Höchstmiete liegt demzufolge weiterhin bei 4,90 €/m² und die Durchschnittsmiete beläuft sich auf 4,20 €/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 2020 Nutzer für ihre im Bau befindlichen oder projektierten Objekte finden konnten.

Kennzahlen Logistikmarkt*

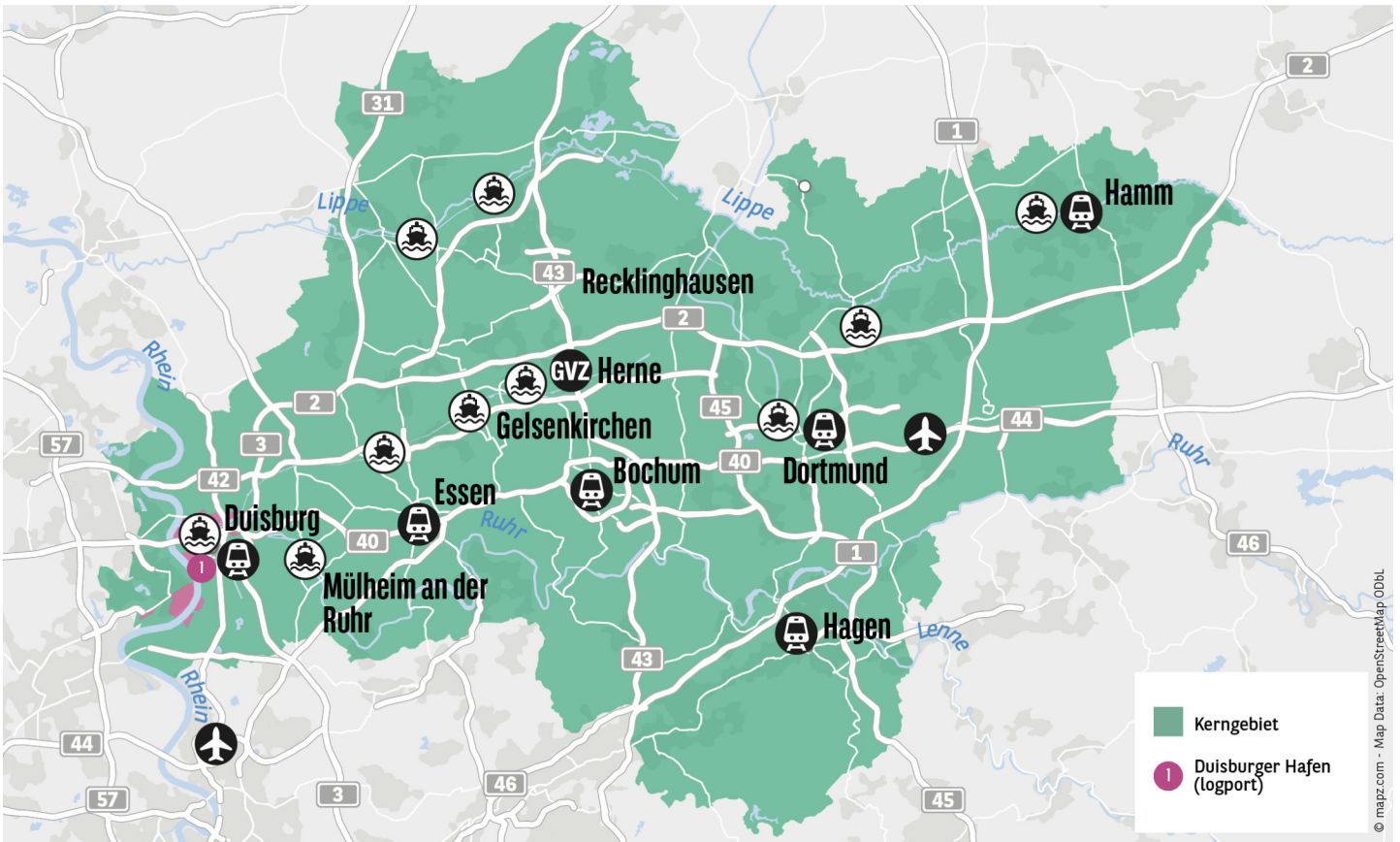
	2019	2020	Trend 2021
Höchstmiete	4,90 €/m²	4,90 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	4,10 €/m²	4,20 €/m²	↗
Flächenumsatz	493.000 m²	669.000 m²	→
- davon Eigennutzer	37,4 %	14,0 %	→
- davon Neubau	56,7 %	70,7 %	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

PERSPEKTIVEN

Das Ruhrgebiet hat entgegen der konjunkturellen Gesamtsituation sein bereits gutes Ergebnis aus 2019 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 nicht auszuschließen, dass die Spitzenmiete die 5 €/m²-Marke knacken könnte. Die sehr gute Nachfragesituation stellt darüber hinaus die Weichen für eine erneut überdurchschnittliche Bilanz beim Flächenumsatz im Jahr 2021.

* Abschlüsse ≥5.000 m²



© 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: 31.12.2020

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