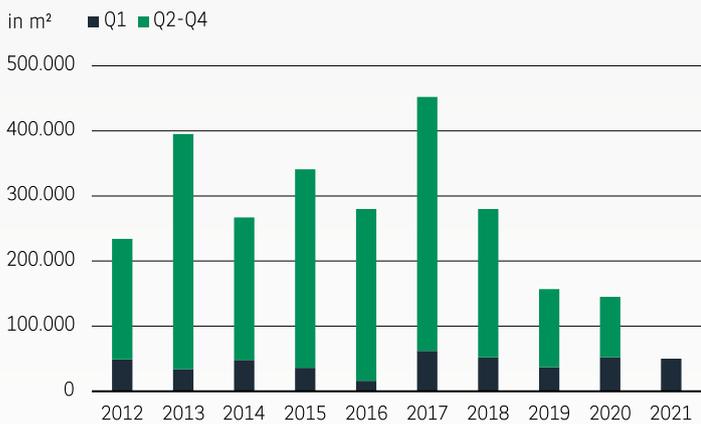




At a Glance **Q1 2021**

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

Lager- und Logistkflächenumsatz

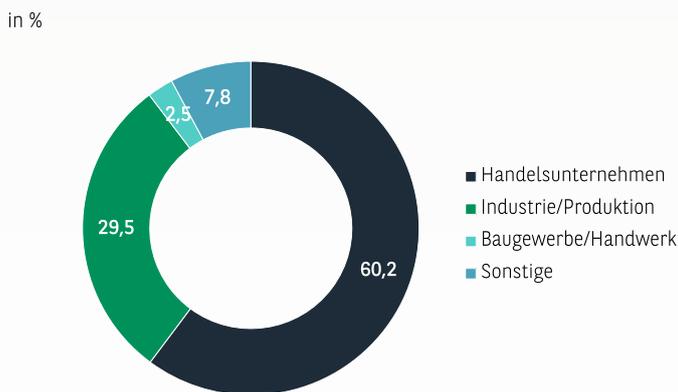


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

LOGISTIKMARKT TROTZT DER CORONA-KRISE

Der Düsseldorfer Logistikmarkt startet dynamisch ins Jahr und liegt mit einem Flächenumsatz von 50.000 m² nur unwesentlich unter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums (-4 %), das noch größtenteils vor Ausbruch der Corona-Pandemie erzielt wurde. Im Vergleich zum 10-Jahres-Schnitt steht sogar eine Steigerung von knapp 14 % zu Buche. Es zeigt sich somit, dass die Corona-Krise derzeit keine signifikanten Auswirkungen auf den Düsseldorfer Logistikmarkt hat, zumal die gesamtwirtschaftlichen Aussichten weiterhin vielversprechend sind und der Logistiksektor an sich zu den Krisengewinnern gezählt wird. Insofern ist auch in Düsseldorf weiterhin eine hohe Nachfrage nach Logistikflächen zu beobachten. Diese trifft jedoch auf ein viel zu geringes Angebot. Vor allem im Neubausegment besteht ein eklatanter Flächenmangel, der sich auch im Ergebnis deutlich niederschlägt: Während im Q1 2020 noch 71 % des Umsatzes auf Neubauobjekte entfielen, liegt der Anteil jetzt bei knapp 12 %. Mit gut 88 % wird der Löwenanteil des Flächenumsatzes mit Bestandsflächen getätigt.

Flächenumsatz nach Branchen

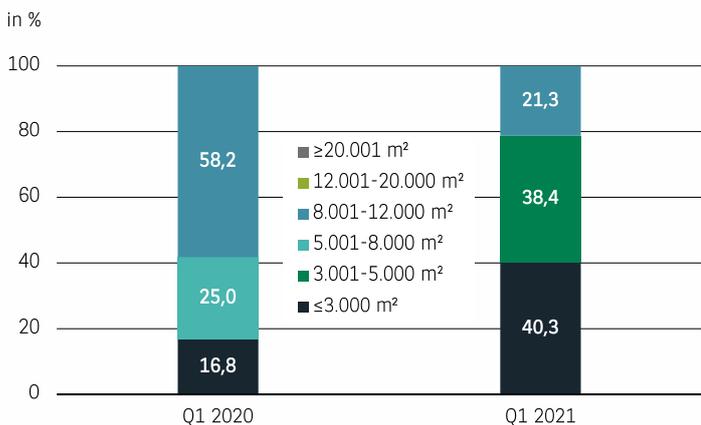


© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

HANDELSUNTERNEHMEN GEBEN DEN TON AN

Auch wenn die Aussagekraft der Umsatzverteilung nach Branchen zum jetzigen Zeitpunkt noch sehr begrenzt ist, deutet sich jedoch bereits an, dass Handelsunternehmen dem Markt ihren Stempel aufdrücken dürften. Aufgrund einer Vielzahl kleinerer Abschlüsse erreichen sie im ersten Quartal einen Marktanteil von satten 60 %. Hierzu beigetragen haben neben klassischen Handelsunternehmen wie der H&H GmbH, die 4.300 m² Logistikfläche in Langenfeld angemietet hat, insbesondere E-Commerce-Anbieter, die mit mehreren Abschlüssen auf sich aufmerksam gemacht haben. Dank des Vertrags von Coca-Cola über 10.600 m² Logistikfläche in Mönchengladbach - gleichzeitig der größte Abschluss des ersten Quartals - belegt der Sektor Industrie und Produktion den zweiten Platz mit knapp 30 % Marktanteil. Die Branchen Baugewerbe/Handwerk (2,5 %) und Sonstige (8 %) spielen bislang eine untergeordnete Rolle. Noch ohne nennenswerten Abschluss sind Logistikdienstleister, die im Vorjahr über 50% generiert hatten.

Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

KLEINE ABSCHLÜSSE DOMINIEREN

Während zum Jahresauftakt 2020 die Anteilsklasse zwischen 8.000 und 12.000 m² den Markt beherrschte, fällt im aktuellen Jahr mit dem bereits genannten Vertrag von Coca-Cola erst ein Abschluss in diese Kategorie, die damit auf gut 21 % Marktanteil kommt. Die beiden kleinsten Größenklassen unter 5.000 m² erzielen hingegen zusammen dank einer klar gestiegenen Anzahl an Vertragsabschlüssen fast 80 % des Gesamtumsatzes, während Großabschlüsse über 12.000 m² weiterhin gänzlich fehlen.

Bedeutende Verträge

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Coca-Cola	Mönchengladbach	10,600
E-Commerce-Unternehmen	Düsseldorf	4,400
H&H	Langenfeld	4,300
E-Commerce-Unternehmen	Langenfeld	4,200

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Höchstmierte	5.75 €/m ²	6.10 €/m ²	➔
Durchschnittsmierte	5.00 €/m ²	5.10 €/m ²	➔
Flächenumsatz	52,000 m ²	50,000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	14.1 %	0.0 %	➔
- davon Neubau	70.8 %	11.9 %	➔

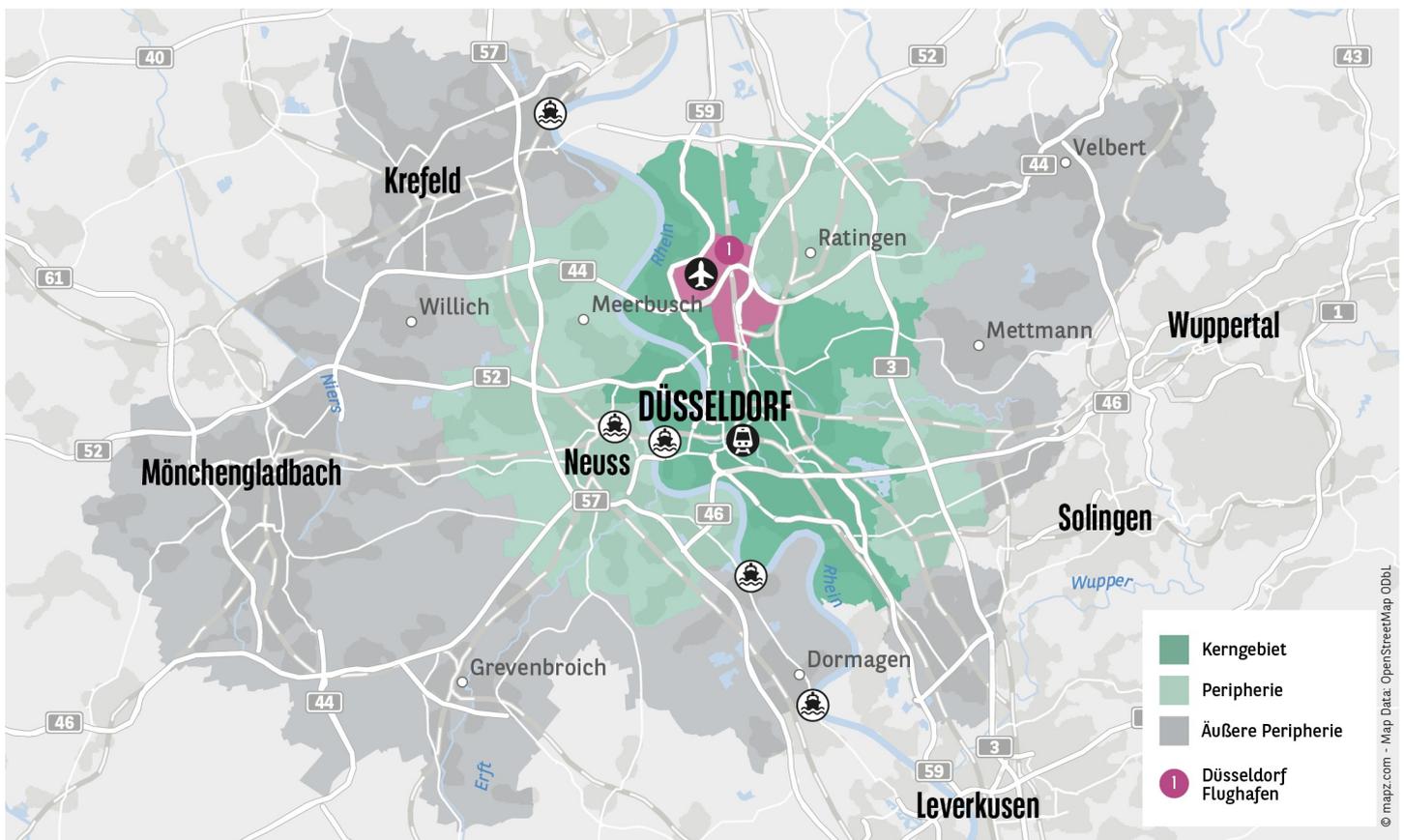
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2021

➔ SPITZEN- UND DURCHSCHNITZMIETE STABIL

Seit dem Jahresende 2020 hat sich die Spitzenmierte seitwärts entwickelt und liegt weiterhin bei 6,10 €/m². Im Vorjahresvergleich steht jedoch ein Zuwachs um gut 6 % zu Buche. Die Höchstmierte wird mittlerweile vor allem für Neubauten im Düsseldorfer Süden erzielt, wobei die gestiegenen Grundstückskosten als Folge der ausgeprägten Flächenknappheit eine zu nehmende Rolle bei der Preisfindung spielen. Bei der Durchschnittsmierte sind keine relevanten Änderungen zu beobachten. Derzeit werden 5,10 €/m² aufgerufen, was einem Rückgang um knapp 2 % im Vergleich zu Q4 2020 entspricht. Grundsätzlich zeigen sich die Mietpreise im gesamten Marktgebiet stabil; nur bei Altbeständen in Randlagen kann es zu vereinzelt sinkenden Mieten kommen.

➔ PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Logistikmarkt startet vielversprechend in das neue Jahr und bleibt beim Flächenumsatz nur um Haaresbreite hinter dem Vorjahreszeitraum zurück. Während der Einfluss der Corona-Krise derzeit überschaubar ist, bleibt der Flächenmangel das alles bestimmende Thema. Nach wie vor können viele Flächengesuche mangels Angebot nicht umgesetzt werden. Für ein wenig Entlastung könnte ein spekulativ errichtetes Logistikobjekt in Krefeld sorgen, das zum Jahresende mit 30.000 m² Logistikfläche bezugsfähig sein wird. Die Nachfrage bleibt indes weiter hoch, sodass grundsätzlich ein Jahresumsatz jenseits der 200.000 m² möglich sein sollte.



© 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: 31.03.2021

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