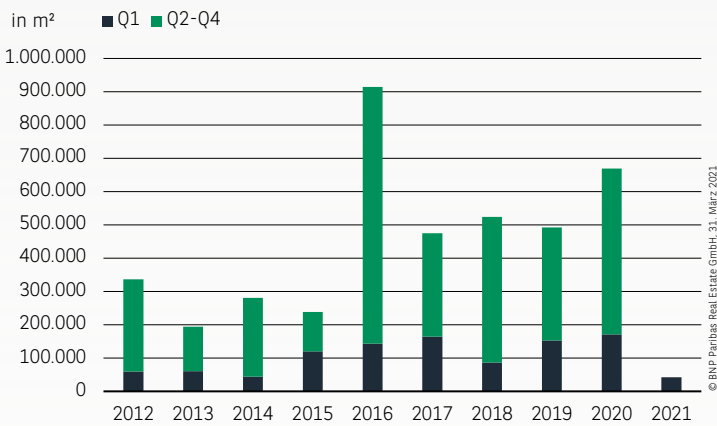




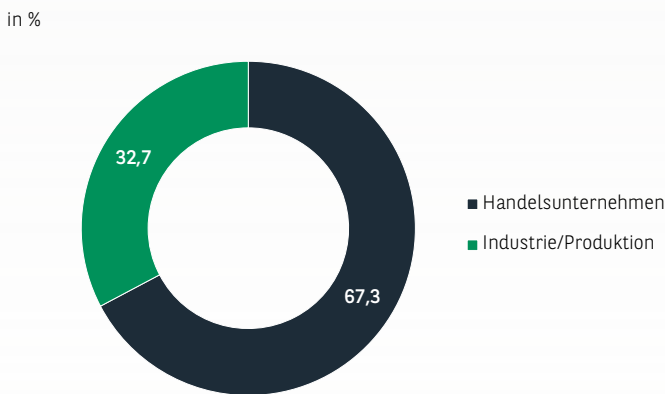
At a Glance **Q1 2021**

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

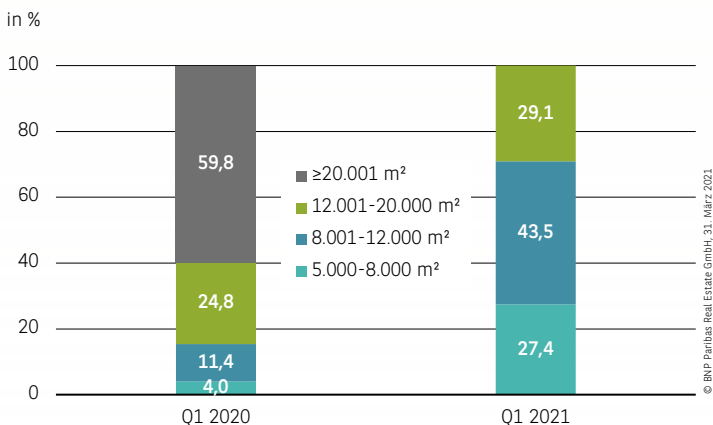
Lager- und Logistikflächenumsatz*



Flächenumsatz nach Branchen*



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ VERSCHNAUFPAUSE ZUM JAHRESSTART

Nach einem starken Jahr 2020 mit dem zweitbesten Ergebnis der Historie (669.000 m² Umsatz) und einem vor allem im zweiten Halbjahr deutlich beschleunigten Transaktionsgeschehen haben die Marktakteure im Ruhrgebiet zum Jahresstart 2021 vorerst den Fuß vom Gas genommen. Bis Ende März beläuft sich der Umsatz nur auf lediglich 43.000 m². Dass damit das Ergebnis des sehr starken Vorjahresquartals um fast 75 % verfehlt wurde und auch der Zehnjahresschnitt (-59 %) in weiter Ferne blieb, ist offensichtlich. Viele der verfügbaren Bestandsflächen sowie der im Bau befindlichen Projektentwicklungen wurden bereits im Jahr 2020 vom Markt absorbiert und dies vor allem im Rahmen von großflächigen Verträgen. Es sind genau diese Transaktionen jenseits der 20.000 m² Marke, die nun zum Jahresbeginn 2021 gänzlich fehlen.

➤ HANDELSUNTERNEHMEN AM AKTIVSTEN

Handelsunternehmen waren mit weitem Abstand die bis jetzt aktivste Branche. Auf ihr Konto entfallen gut 67 % des Flächenumsatzes. Sie haben somit rund 29.000 m² Umsatz generiert. Damit verfehlen sie das Rekordergebnis aus dem ersten Quartal 2020 (gut 130.000 m²) natürlich um Längen, liegen aber genau im langjährigen Mittel von 30.000 m². Sämtliche von Handelsunternehmen getätigte Umsätze fanden in Bestandsobjekten statt. Anders gestaltet sich die Situation bei der Branche Industrie/Produktion, auf die ein Drittel des bis jetzt erzielten Umsatzes entfällt. Das aktuelle Resultat liegt 44 % unter dem Vorjahresergebnis und bleibt auch gegenüber dem seit 2015 erfassten Durchschnitt von rund 28.800 m² zurück. Im ersten Quartal 2021 wurde kein Abschluss über 5.000 m² seitens der so wichtigen Branche der Logistikdienstleister registriert.

➤ BEWEGUNG IM MITTLEREN GRÖSSENSEGMENT

Im ersten Quartal 2021 war der Markt für Lager- und Logistikflächen vor allem im mittleren Größensegment in Bewegung. Großflächige Transaktionen jenseits der 20.000 m² wurden im Ruhrgebiet im laufenden Jahr noch nicht registriert, und auch in der Größenklasse 12.001 bis 20.000 m² ist der Flächenumsatz bis jetzt deutlich unterdurchschnittlich ausgefallen. Solide präsentierte sich hingegen der Flächenumsatz in der Größenklasse 8.001 bis 12.000 m² mit einem Marktanteil von fast 44 %. Hier wurde das Vorjahresergebnis von gut 19.000 m² nur unwesentlich um 4 % verfehlt. Demgegenüber ist der Umsatz im Flächensegment 5.001 bis 8.000 m² im langjährigen Durchschnitt und erfreuliche 72 % über dem Vorjahresniveau ausgefallen.

Bedeutende Verträge

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
KIK	Unna	9.800
Advansa Marketing	Hamm	8.700
AUKLogis	Duisburg	6.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

NEUBAUFLÄCHEN KURZFRISTIG MANGELWARE

Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Neubauplächen ist aktuell sehr begrenzt. Dies kommt auch im jüngsten Anmietungsgeschehen zum Ausdruck. Der Anteil von Neubauplächen am bis jetzt realisierten Umsatz beläuft sich auf niedrige 20 %. Der Fokus lag ganz klar auf Bestandsflächen im Kerngebiet des Ruhrgebiets. Während die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahresquartal stabil bei 4,90 €/m² notiert, wird für die Durchschnittsmiete ein Plus von knapp 5 % auf jetzt 4,30 €/m² registriert.

Kennzahlen Logistikmarkt*

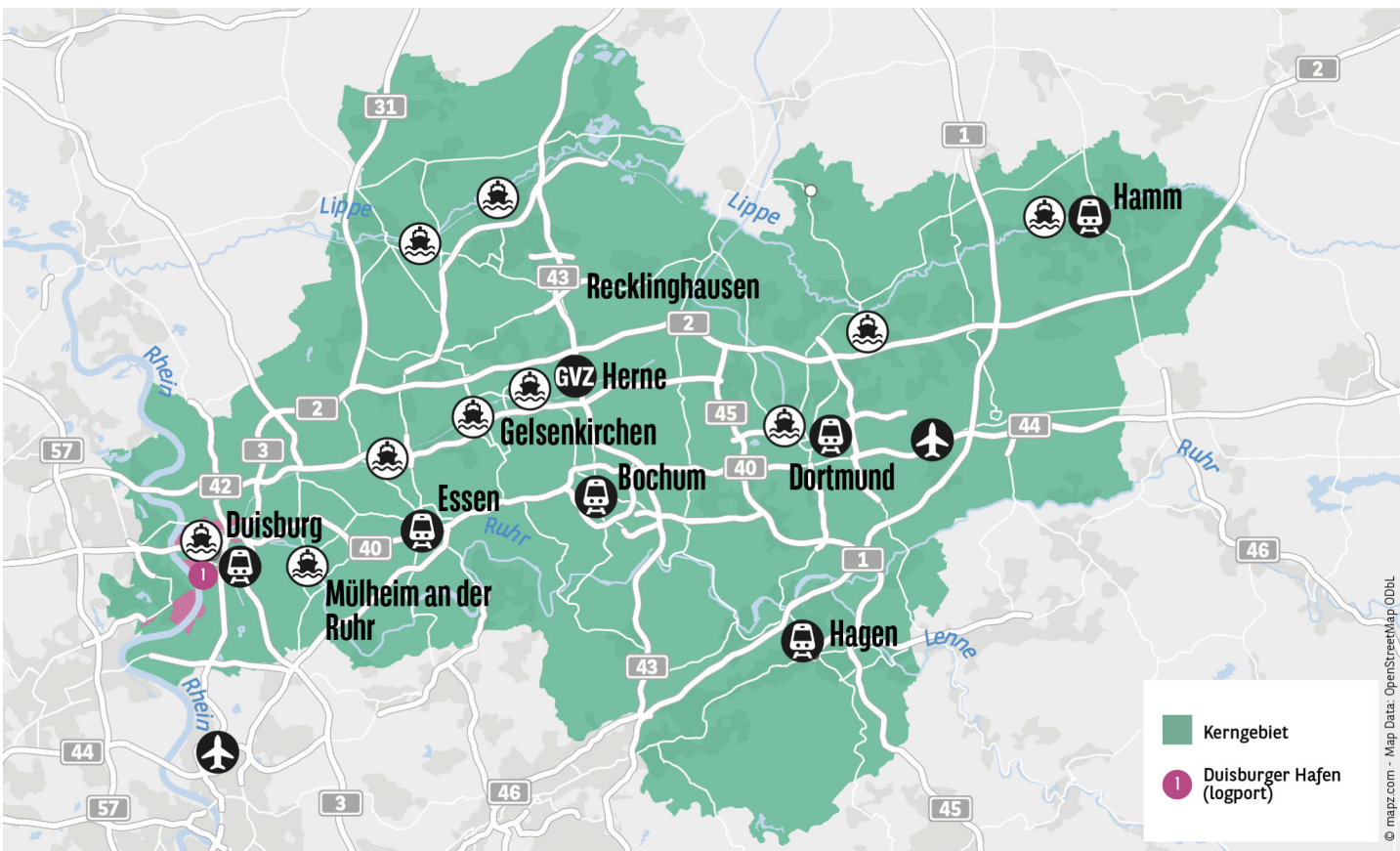
	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,90 €/m ²	4,90 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	4,10 €/m ²	4,30 €/m ²	→
Flächensatz	171.000 m ²	43.000 m ²	→
- davon Eigennutzer	0,0 %	0,0 %	↗
- davon Neubau	68,1 %	20,5 %	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

* Abschlüsse ≥5.000 m²

PERSPEKTIVEN

In den kommenden Monaten ist mit einer deutlichen und nachhaltigen Belebung des Transaktionsgeschehens zu rechnen. Vor dem Hintergrund einer weiter Fahrt aufnehmenden deutschen Wirtschaft, dürfte die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen aller Voraussicht nach über sämtliche Branchen hinweg wieder steigen. Dies sollte insbesondere für die wichtigen Logistikdienstleister gelten, die im laufenden Jahr noch kaum auf Nutzerseite aktiv waren. Weiterhin wird das Marktgeschehen voraussichtlich auch im großflächigen Segment deutlich dynamischer ausfallen. Auf der Angebotsseite ist mit der Fertigstellung weiterer spekulativ errichteter Flächen bis zum Jahresende 2021 zu rechnen. Jedoch wird das Angebot den anhaltenden Nachfrageüberhang im modernen Segment kaum ausreichend bedienen können, sodass ein Anstieg der Spitzenmiete sehr wahrscheinlich ist.



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