

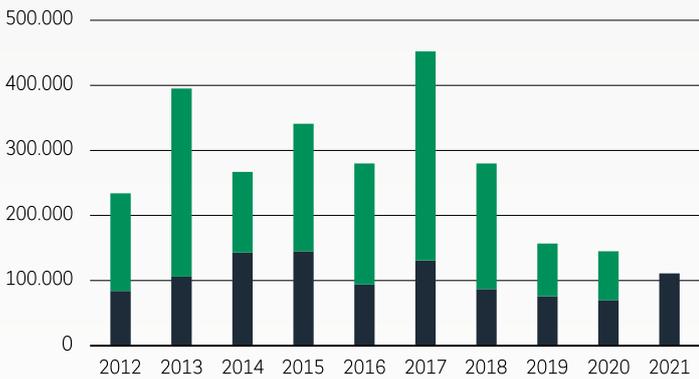


At a Glance **Q2 2021**

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

Lager- und Logistikflächenumsatz

in m² ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



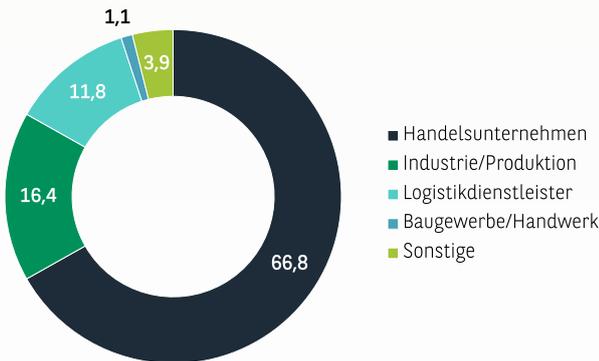
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

STARKES ERGEBNIS IM ERSTEN HALBJAHR

Nach einem bereits guten Jahresauftakt konnte der Düsseldorfer Logistik- und Lagerflächenmarkt auch ein starkes zweites Quartal verbuchen. Der Flächenumsatz zum Halbjahr beläuft sich demzufolge auf 111.000 m² und liegt 59 % über dem Vorjahresergebnis. Wie gut das Resultat ist, zeigt sich auch daran, dass der zehnjährige Durchschnitt ebenfalls um 6 % getoppt werden konnte und es trotz des Corona-Umfelds den besten Halbjahresumsatz der letzten vier Jahre darstellt. Da das kurzfristig verfügbare Angebot, vor allem an größeren Flächen im Stadtgebiet, weiterhin sehr begrenzt ist, verwundert es nicht, dass der mit Abstand überwiegende Teil des Flächenumsatzes in den peripheren Lagen des Marktgebiets erfolgt ist. Besonders aktiv zeigten sich erwartungsgemäß Handelsunternehmen, die auch für zwei der drei größten Abschlüsse des ersten Halbjahrs verantwortlich sind, die alle in der äußeren Peripherie realisiert wurden. Wie auch an vielen anderen großen Logistikstandorten fragen aktuell vor allem Unternehmen aus dem E-Commerce-Umfeld sowie der Lebensmittelhandel verstärkt Logistikflächen nach.

Flächenumsatz nach Branchen

in %



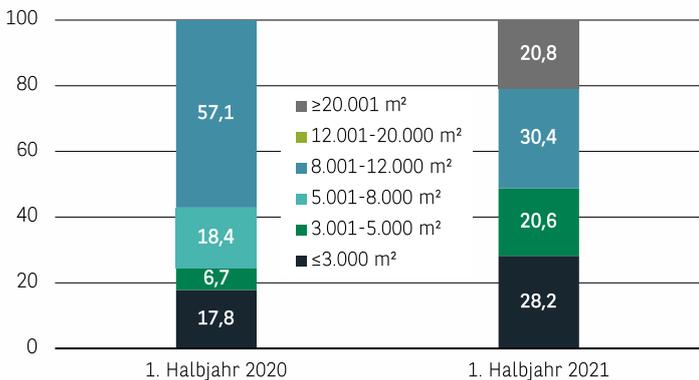
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

HANDEL TRÄGT ZWEI DRITTEL ZUM UMSATZ BEI

Dominiert wurde das Marktgeschehen im ersten Halbjahr von Handelsunternehmen, die sich mit einem Umsatzanteil von rund zwei Dritteln mit Abstand an die Spitze der Branchengruppen gesetzt haben. Damit können sie auch ihren langjährigen Schnitt von gut 40 % weit übertreffen. Gleichzeitig zeichnen sie auch für die Mehrheit der Abschlüsse verantwortlich, was dafür spricht, dass sich ihre Nachfrage auf alle Marktsegmente erstreckt. Auf dem zweiten Platz folgen Produktionsunternehmen, die gut 16 % zum Ergebnis beisteuern, womit sie sich in etwa auf ihrem gewohnten Niveau bewegen. Deutlich unterrepräsentiert sind bislang noch Logistikdienstleister, die auf knapp 12 % kommen. Verantwortlich hierfür ist auch das nach wie vor zu geringe Angebot im großflächigen Bestandssegment, sodass kurzfristige Gesuche vielfach nicht im Düsseldorfer Marktgebiet umgesetzt werden können.

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

KNAPP DIE HÄLFTE ENTFÄLLT AUF KLEINERE ABSCHLÜSSE

Anders als im Vorjahreszeitraum konnte bereits ein Großabschluss über 20.000 m² registriert werden, sodass diese Größenklasse rund 21 % zum Resultat beiträgt. Der Großteil des Umsatzes entfällt aber auf kleinere Flächen bis 5.000 m², die knapp die Hälfte zum Ergebnis beisteuern und das insgesamt lebhaftere Marktgeschehen sowie die breite Nachfragebasis unterstreichen. Darüber hinaus kommen Verträge zwischen 8.000 und 12.000 m² auf gut 30 % Umsatzanteil.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q2	E-Commerce-Unternehmen	Mönchengladbach	23.000
Q2	Logistikdienstleister	Ratingen	11.800
Q2	Handelsunternehmen	Grevenbroich	11.200
Q1	Coca-Cola	Mönchengladbach	10.600
Q1	E-Commerce-Unternehmen	Düsseldorf	4.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

MIETEN HABEN LEICHT ZUGELEGT

Die gute Nachfrage auch während der Pandemie spiegelt sich in den Mietpreisen wider, die eine Aufwärtsentwicklung verzeichnen. In den letzten zwölf Monaten ist die Spitzenmiete um knapp 2 % auf 6,10 €/m² gestiegen. Die Durchschnittsmiete hat im gleichen Zeitraum sogar um rund 4 % auf jetzt 5,30 €/m² zugelegt. Bemerkenswert ist zudem, dass im ersten Halbjahr bislang kein nennenswerter Eigennutzer-Umsatz erfasst werden konnte und auch der Neubauanteil am Ergebnis mit lediglich 8,5 % sehr gering ausfällt. Dies kann als ein Indiz für die eingeschränkte Grundstückssituation gesehen werden, die eine deutliche Angebotsausweitung erschwert.

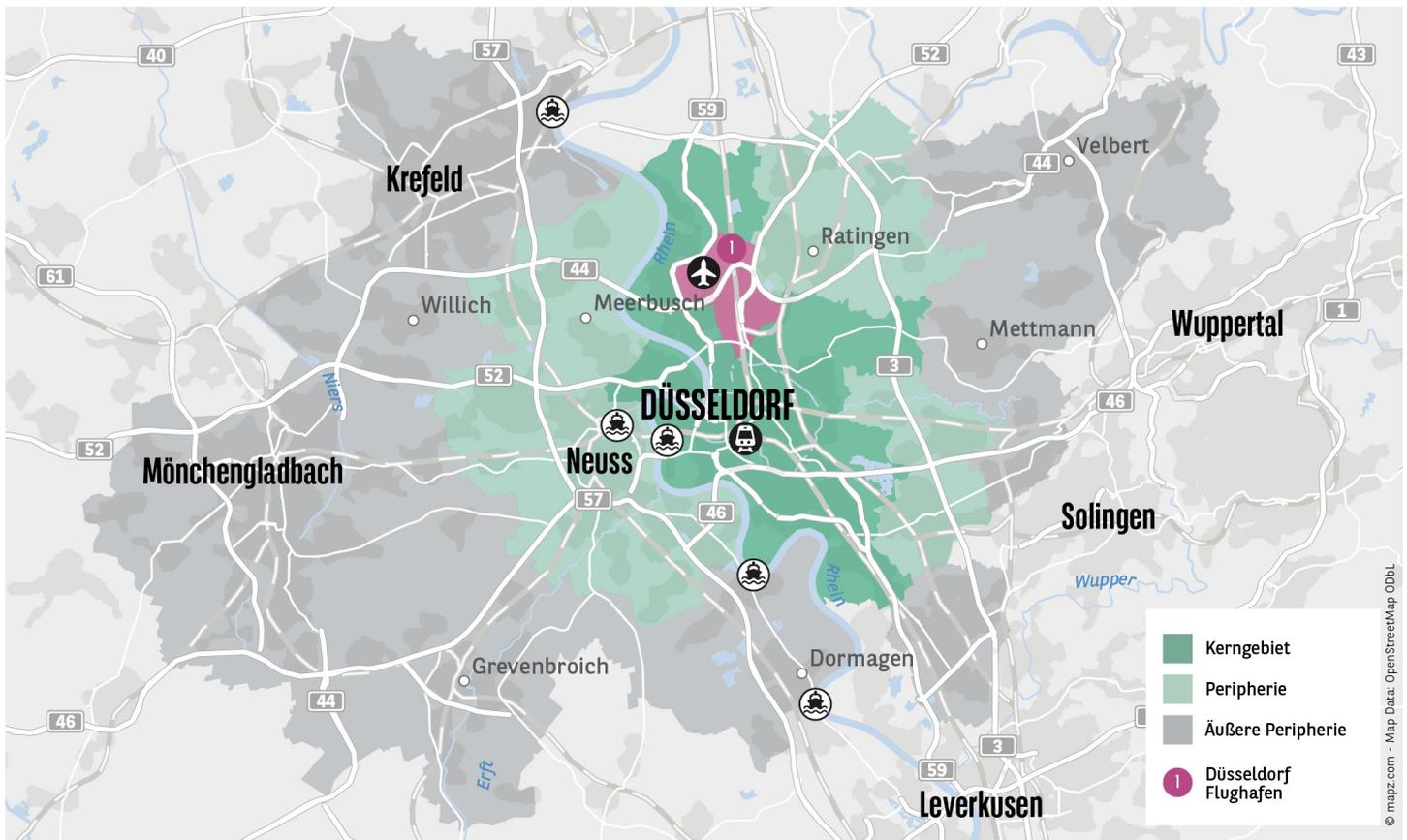
Kennzahlen Logistikmarkt

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	6,00 €/m ²	6,10 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	5,10 €/m ²	5,30 €/m ²	➔
Flächenumsatz	70.000 m ²	111.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	24,7 %	0,0 %	➔
- davon Neubau	73,1 %	8,5 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

PERSPEKTIVEN

Der bisherige Jahresverlauf zeigt, dass eine prinzipiell hohe Nachfrage nach Logistikflächen vorhanden ist. Bei einem ausreichendem Angebot hätte der Flächenumsatz wahrscheinlich sogar noch höher ausfallen können. Vor dem Hintergrund einer spürbar anziehenden Konjunktur spricht deshalb aus heutiger Sicht alles dafür, dass die Nachfrage im zweiten Halbjahr tendenziell eher noch zulegen dürfte. Nichtsdestotrotz wird das Jahresergebnis auch vom verfügbaren Angebot abhängen, das etwas limitierend wirken könnte. Das wahrscheinlichste Szenario erscheint ein Umsatz in der Nähe des langjährigen Durchschnitts. Gleichzeitig deutet vieles darauf hin, dass die Durchschnittsmiete im weiteren Jahresverlauf noch leicht zulegen könnte.



© 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: 30.06.2021

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