

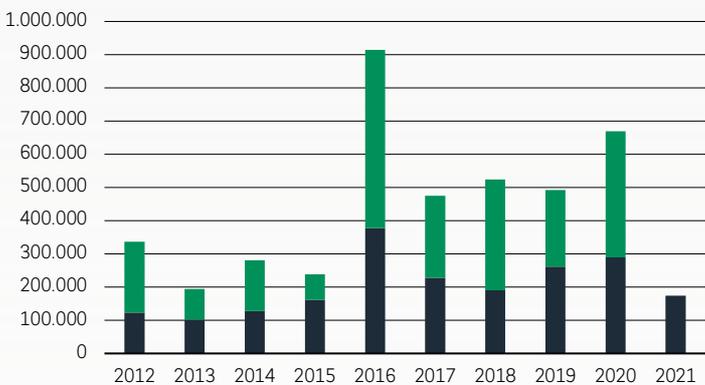


At a Glance **Q2 2021**

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

Lager- und Logistikflächenumsatz*

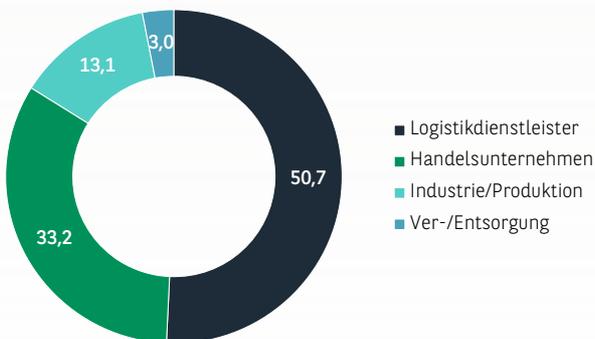
in m² ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Branchen*

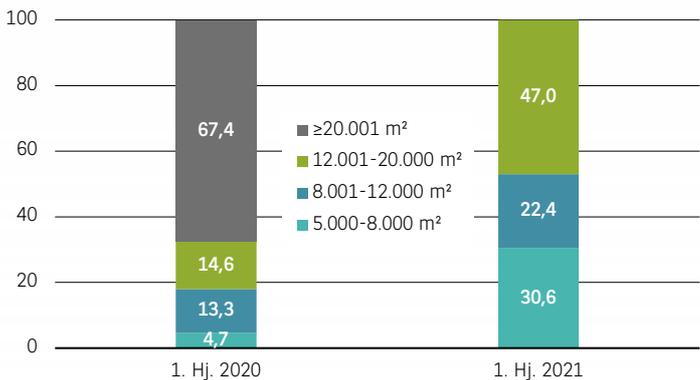
in %



* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



1. Hj. 2020

1. Hj. 2021

➤ GESUNKENES VOLUMEN BEI GESTIEGENER DEAL-ANZAHL

Auf den ersten Blick spricht das Resultat auf dem Logistikmarkt Ruhrgebiet mit einem Flächenumsatz von 174.000 m² bei einem Rückgang von gut 40 % im Vergleich zum Vorjahr und knapp 15 % zum langjährigen Mittelwert für ein eher verhaltenes Marktgeschehen im ersten Halbjahr. Ursächlich für die schwächere Bilanz sind jedoch keineswegs weniger Abschlüsse - die Zahl der erfassten Deals fiel sogar höher aus als 2020 - sondern ein deutlich niedrigeres durchschnittliches Volumen pro Vermietung von gut 10.000 m² anstatt 21.000 m². Umfangreiche Beiträge am Ergebnis hatten hierbei sowohl das Bestands- als auch das Neubausegment mit jeweils rund der Hälfte des Flächenumsatzes. Bei den Neubauprojekten ist vor allem die Vermietung an den Full-Service-Dienstleister Hellmann Worldwide Logistics im neuen Logistikzentrum in Werne zu nennen (20.000 m²), das sich seit Ende April im Bau befindet. Nicht in Erscheinung getreten sind in den ersten sechs Monaten dagegen Eigennutzer, die im langjährigen Schnitt rund 29 % des Flächenumsatzes ausmachen.

➤ POSITIONSTAUSCH AN DER SPITZE - LOGISTIKER VOR HANDEL

Nachdem in den letzten Jahren im Branchenranking kein Weg an Handelsunternehmen vorbeigeführt, sind es zur Jahresmitte die Logistikdienstleister, die den Ton bei den Nachfragegruppen angeben. Mit rund 88.000 m² und einem Umsatzanteil von knapp 51 % erzielen sie in der absoluten wie auch in der relativen Betrachtung jeweils Ergebnisse, die sich deutlich über dem langjährigen Schnitt einordnen. Profitieren können sie neben dem Vertrag von Hellmann Worldwide Logistics hierbei von einigen weiteren Abschlüssen im mittleren Segment. Die Handelsunternehmen sind mit rund einem Drittel der Gesamtbilanz repräsentiert, wozu nicht zuletzt der Online-Supermarkt Picnic mit seinem vierten Fulfillment-Center in Deutschland beitragen konnte (16.700 m²). Das Trio komplettieren die Industrieunternehmen, die durch einzelne, eher kleinere Deals auf weitere gut 13 % kommen.

➤ KEINE GROSSEN, ABER VIELE MITTELGROSSE VERTRÄGE

Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Größenkategorien zeigt deutlich, dass die Gesamtbilanz des Ruhrgebietes im Vorjahresvergleich lediglich durch das Fehlen von Großdeals schwächer ausfiel. Während die größte Klasse der Abschlüsse mit über 20.000 m² in der ersten Jahreshälfte unbesetzt blieb, konnten alle weiteren Segmente ihren Umsatz überdurchschnittlich steigern. Am deutlichsten fällt dies bei den Verträgen zwischen 12.000 und 20.000 m² ins Gewicht, die einen Anteil von 47 % erreichen und sich damit vor den Vermietungen zwischen 5.000 und 8.000 m² (knapp 31 %) und 8.000 und 12.000 m² (gut 22 %) einreihen.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q2	Hellmann Worldwide Logistics	Werne	20.000
Q2	Picnic	Mülheim a. d. Ruhr	16.700
Q2	Alt FineCom Finishing - eCommerce-Logistics	Mülheim a. d. Ruhr	14.900
Q2	Active Ants	Dorsten	10.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

Kennzahlen Logistikmarkt*

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,90 €/m ²	4,90 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,10 €/m ²	4,30 €/m ²	➔
Flächenumsatz	290.000 m ²	174.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	21,9 %	0,0 %	➔
- davon Neubau	62,0 %	48,7 %	➔

* Abschlüsse ≥5.000 m²

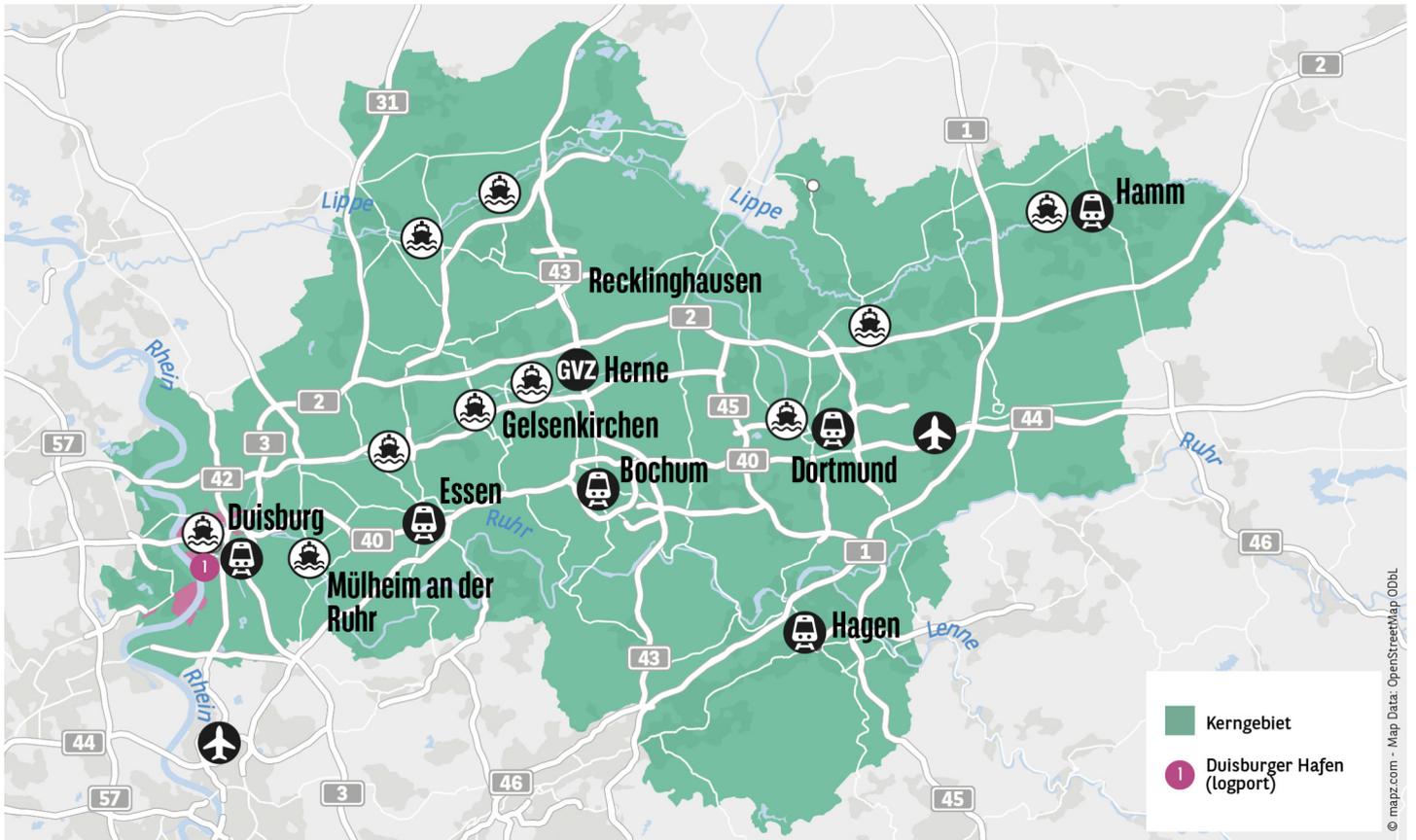
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

MIETEN STABIL, ANGEBOTE EHER IM ÖSTLICHEN RUHRGEBIET

Nachdem sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten Ende 2019 spürbar zugelegt haben, zeigten sie sich seitdem auch im Zuge der Corona-Krise stabil. Die Höchstmiete liegt demzufolge weiterhin bei 4,90 €/m², die Durchschnittsmiete hat im Zwölf-Monats-Vergleich leicht um 5 % auf 4,30 €/m² zugelegt. Erzielt wird sie nicht nur in Duisburg, sondern auch im mittleren und östlichen Ruhrgebiet, wo sich vor allem der Kreis Unna zunehmend als wichtiger Nachfrageschwerpunkt etablieren konnte. Hierbei stellt sich die Flächenverfügbarkeit in den beiden angesprochenen Teilregionen unterschiedlich dar: Während die Angebotssituation in Duisburg als sehr angespannt zu bewerten ist, bietet insbesondere das östliche Ruhrgebiet noch einige spekulativ errichtete Neubauvorhaben, in denen noch Flächen verfügbar sind.

PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Logistikmarkt Ruhrgebiet nach zwei Anstiegen in Folge keine weitere Steigerung des Volumens zum Halbjahr vermelden kann, ist dies kein Indiz für ein verhalteneres Marktgeschehen. Vielmehr sprechen die Umsatzsteigerungen abseits der Großdeals für die breite Nachfragebasis im Ruhrgebiet. Sollte hierzu dann im zweiten Halbjahr noch der ein oder andere „Bigdeal“ vermeldet werden können, ist ein Resultat im Bereich des langjährigen Durchschnitts von rund 440.000 m² nicht auszuschließen.



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