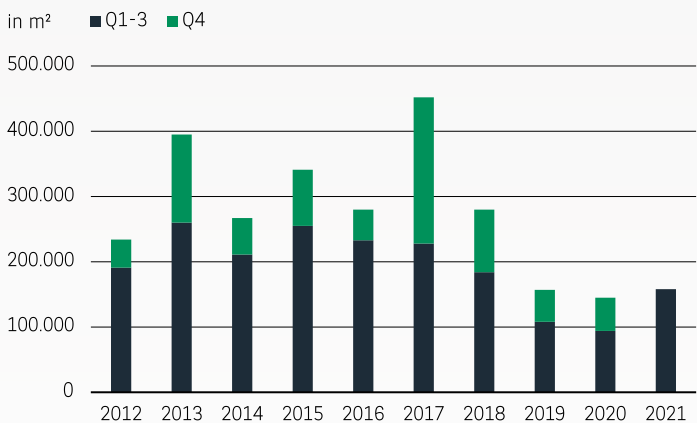




At a Glance **Q3 2021**

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

Lager- und Logistikflächenumsatz

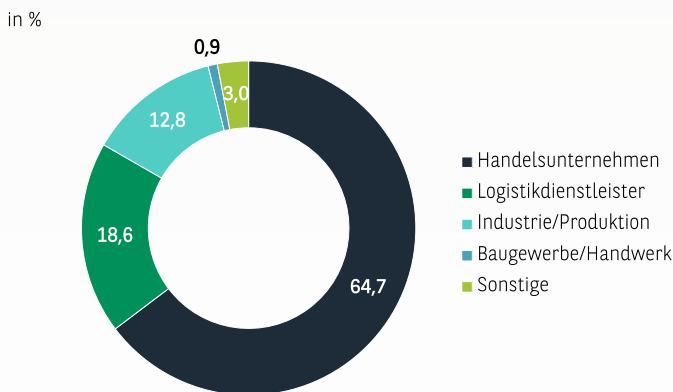


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ AUF DEM WEG ZU ALTER STÄRKE

Nach zwei Jahren mit deutlich unterdurchschnittlichen Flächenumsätzen befindet sich der Düsseldorfer Markt für Logistik- und Lagerflächen wieder in der Spur. Mit rund 158.000 m² übersteigt der Flächenumsatz zum Ende des dritten Quartals den Vorjahreswert um gut zwei Drittel. Aufgrund der sehr guten Resultate zwischen 2012 und 2018 liegt der Umsatz nichtsdestotrotz noch rund 18 % unter dem 10-Jahresschnitt. Hierfür ist jedoch nicht die Nachfrage ursächlich, sondern vielmehr das limitierte Angebot. Dies spiegelt sich auch im niedrigen Anteil der besonders nachgefragten zentralen Standorte innerhalb Düsseldorfs wider, der nur etwa ein Sechstel des Umsatzes beträgt. Zudem mangelt es an größeren Flächen: Bisher konnte nur ein Abschluss in diesem Segment in Mönchengladbach registriert werden. Aber auch Grundstücke zur Bebauung sind rar, was sich im niedrigen Neubauanteil von 13 % niederschlägt. Und last, but not least, bestätigt auch der Blick auf den nochmaligen Anstieg der Höchst- und Durchschnittsmieten den Nachfrageüberhang im Düsseldorfer Marktgebiet.

Flächenumsatz nach Branchen

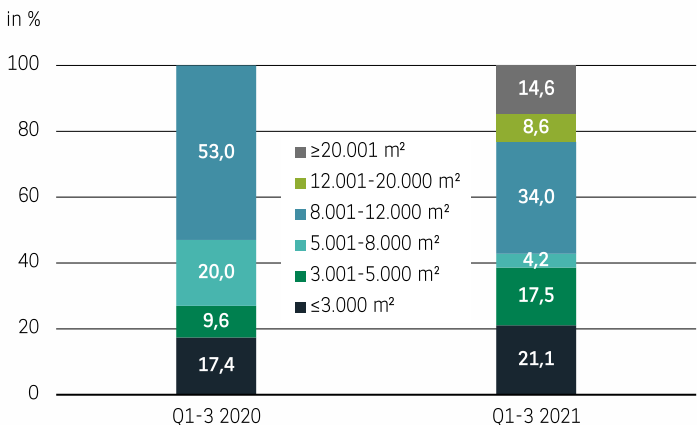


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ HANDEL MIT FAST ZWEI DRITTELN DES UMSATZES

E-Commerce-Unternehmen, die Gewinner der Corona-Pandemie, zeigen sich im laufenden Jahr als größte Nachfragegruppe. So entfallen fast zwei Drittel des Umsatzes aktuell auf diese Branchengruppe und damit sowohl absolut als auch relativ deutlich mehr als im langjährigen Schnitt. Die traditionell starken Logistikdienstleister steuern dagegen mit 19 % deutlich weniger bei als in den Vorjahren. Gleiches gilt für Industrie- und Produktionsunternehmen, die derzeit 13 % stellen. Wie üblich entfallen auf das Baugewerbe und Handwerk mit knapp 1 % sowie alle übrigen Branchen (3 %) deutlich geringere Anteile.

Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ KLEINE UND MITTLERE FLÄCHENSEGMENTE STARK

Auch wenn Großabschlüsse bisher rar gesät waren, boomt es in den kleinen und mittleren Flächensegmenten geradezu. Betrachtet man nur Abschlüsse bis 12.000 m², so liegt das Ergebnis stolze 15 % über dem langjährigen Schnitt. Mit Abstand stärkste Größenklasse ist aktuell die zwischen 8.000 und 12.000 m² mit 34 %, gefolgt von der kleinsten bis 3.000 m² mit 21 %. Die nächstgrößere Kategorie (3.000-5.000 m²) landet mit knapp 18 % noch vor den Großverträgen über 20.000 m² (15 %) auf dem dritten Rang. Dünn besetzt sind dagegen größere Verträge zwischen 12.000 und 20.000 m² (9 %) und das Segment 5.000-8.000 m² mit gut 4 %.

Bedeutende Verträge

| Quartal | Unternehmen | Lage | Fläche in m ² |
|---------|------------------------|-----------------|--------------------------|
| Q2 | E-Commerce-Unternehmen | Mönchengladbach | 23.000 |
| Q3 | L.H.Z. | Hilden | 13.500 |
| Q2 | Logistikdienstleister | Ratingen | 11.800 |
| Q1 | Coca-Cola | Mönchengladbach | 10.600 |
| Q3 | Butlers | Dormagen | 9.800 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

WEITERER MIETANSTIEG

Der Nachfrageüberhang kommt auch im Mietniveau zum Ausdruck. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete sind im dritten Quartal weiter gestiegen. So liegt die Höchstmiete mit 6,30 €/m² mittlerweile 5 % über dem Niveau von Q3 2020. Erzielt wird sie sowohl im Kernmarkt als auch in der näheren Peripherie, die besonders von Flächenknappheit und hohen Grundstückspreisen geprägt sind. Parallel dazu stieg die Durchschnittsmiete noch etwas stärker im 12-Monatsvergleich, und zwar um 6 % auf 5,40 €/m². Der nur geringe Abstand zur Höchstmiete impliziert, dass auch Flächen mit einfacher Ausstattungsqualität nur selten noch für unter 4 €/m² erhältlich sind.

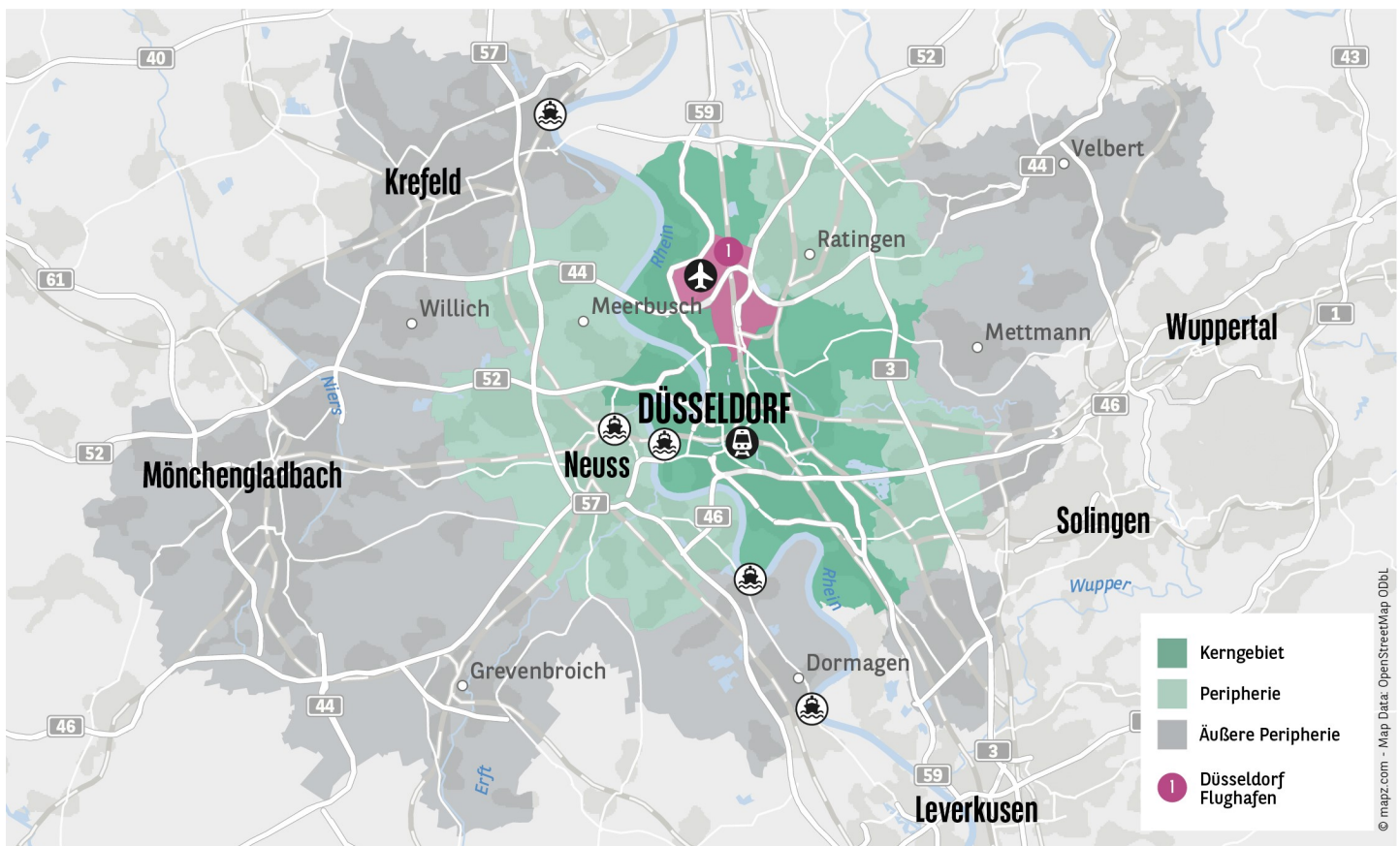
Kennzahlen Logistikmarkt

| | Q1-3 2020 | Q1-3 2021 | Trend Restjahr |
|---------------------|-----------------------|------------------------|----------------|
| Höchstmiete | 6,00 €/m ² | 6,30 €/m ² | ➔ |
| Durchschnittsmiete | 5,10 €/m ² | 5,40 €/m ² | ➔ |
| Flächenumsatz | 94.000 m ² | 158.000 m ² | ➔ |
| - davon Eigennutzer | 18,3 % | 0,0 % | ➔ |
| - davon Neubau | 65,2 % | 12,8 % | ➔ |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

PERSPEKTIVEN

Der Düsseldorfer Logistikmarkt profitiert auch im laufenden Jahr von einer sehr hohen Nachfrage, die sich jedoch nur eingeschränkt im Flächenumsatz widerspiegeln kann. Ein größeres Angebot vorausgesetzt, wäre der Umsatz sicherlich bedeutend höher ausgefallen. Auch im weiteren Jahresverlauf dürften der Mangel an verfügbaren Bestandsflächen und Entwicklungsgrundstücken gemeinsam mit steigenden Grundstückspreisen und Baukosten den Markt weiter bestimmen. Dies erschwert eine Prognose hinsichtlich des Flächenumsatzes erheblich. Auch wenn die beiden Vorjahre übertroffen werden, scheint ein Ergebnis im Bereich des langjährigen Schnitts (ca. 280.000 m²) schwierig zu erreichen.



© 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: 30.09.2021

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