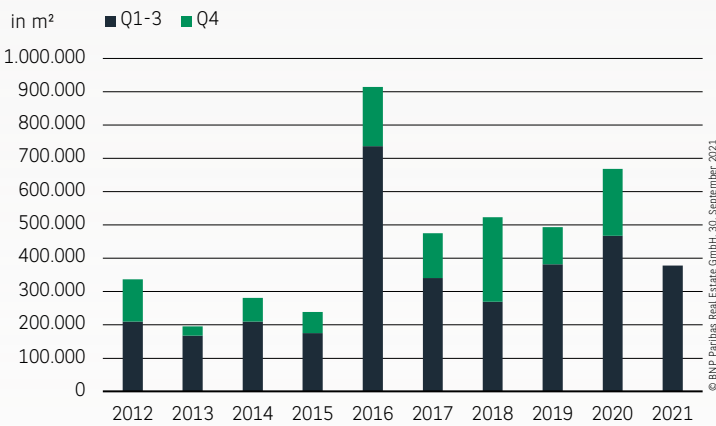




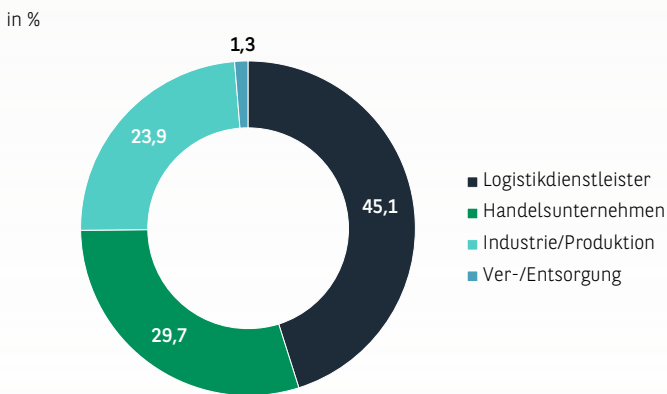
At a Glance **Q3 2021**

# LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

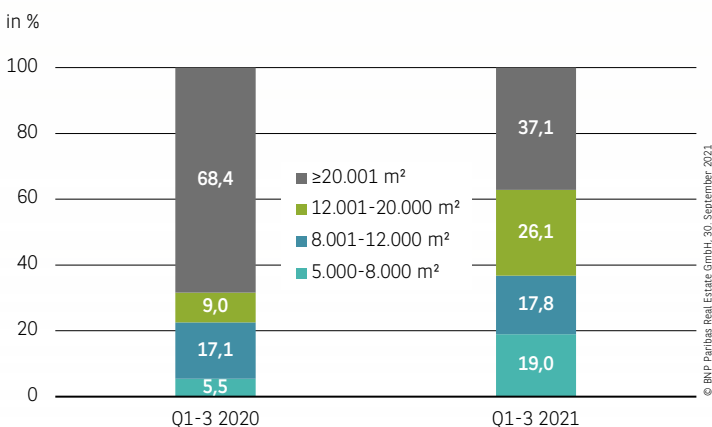
## Lager- und Logistikflächenumsatz\*



## Flächenumsatz nach Branchen\*



## Flächenumsatz nach Größenklassen



### ➤ SCHWÄCHER ALS IM VORJAHR, ABER BESSER ALS DER SCHNITT

Der Logistikmarkt Ruhrgebiet verfehlt mit einem Flächenumsatz von 378.000 m<sup>2</sup> nach den ersten drei Quartalen zwar das Ergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (-19 %), erreicht aber dennoch ein Resultat, das sich über dem langjährigen Durchschnittswert (+13 %) einordnet. Dass hierbei in den ersten neun Monaten sogar mehr Abschlüsse als im Vorjahr registriert werden konnten, ist als Indiz dafür zu werten, dass sich die hohe Marktdynamik der letzten Jahre in der Logistikregion weiter fortsetzt. Der Neubauanteil am Flächenumsatz, der aktuell gut 62 % ausmacht, wurde durch das rund 67.000 m<sup>2</sup> große Fulfillment-Logistikcenter des Modeunternehmens Levi Strauss befeuert, welches durch sein Cradle-to-Cradle-Konzept in puncto Nachhaltigkeit im Logistiksegment neue Maßstäbe in Deutschland setzen dürfte. Erfreulich ist aber nicht nur der im langjährigen Vergleich hohe Flächenumsatz in Neubauobjekten (235.000 m<sup>2</sup>), sondern auch in Bestandsimmobilien (143.000 m<sup>2</sup>), die ebenfalls von der guten Nachfragesituation profitieren.

### ➤ FÜHRUNGSWECHSEL - LOGISTIK VOR HANDEL AN DER SPITZE

Anders als in den letzten beiden Jahren, wo der Flächenumsatz maßgeblich durch den Handel in die Höhe getrieben wurde, übernehmen die Logistikdienstleister nach den ersten drei Quartalen die Führungsposition im Branchen-Ranking. Insgesamt geht jeder zweite Deal und gut 45 % des Gesamtumsatzes auf ihr Konto. Dies heißt jedoch keineswegs, dass nicht weiterhin sehr hohe Nachfrageimpulse von Handelsunternehmen ausgehen. Besonders aktiv zeigten sie sich hierbei im dritten Quartal, auf das alleine 58 % ihres Ergebnisses entfiel. Insgesamt kommen sie in der Zwischenbilanz auf einen Umsatzanteil von knapp 30 %. Als dritte wichtige Stütze des Logistikmarkts sind die Industrieunternehmen zu nennen, die nach den ersten drei Quartalen mit knapp 24 % im Ranking vertreten sind.

### ➤ VERSCHIEBUNG ZUGUNSTEN DER KLEINEREN KATEGORIEN

Unterteilt man das Marktgeschehen in Flächenumsätze der Größenkategorien unter und über 20.000 m<sup>2</sup> kristallisiert sich der Unterschied zwischen dem aktuellen und dem Vorjahresergebnis heraus: So wurde in den kleineren und mittleren Segmenten 61 % mehr umgesetzt, während Großdeals ein 56 % geringeres Volumen erzielen. Nichtsdestotrotz liegen Deals über 20.000 m<sup>2</sup> (gut 37 %) weiterhin vor den drei darunterliegenden Klassen, die allesamt zweistellige Umsatzanteile zwischen 18 und 26 % beisteuern.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q3	Levi Strauss	Dorsten	67.000
Q3	E-Commerce-Unternehmen	Hamm	20.300
Q2	Hellmann Worldwide Logistics	Werne	20.000
Q3	JW Fulfillment DUS	Unna	17.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

**Kennzahlen Logistikmarkt\***

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,90 €/m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	4,10 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	468.000 m <sup>2</sup>	378.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	16,4 %	2,8 %	➔
- davon Neubau	63,1 %	62,3 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

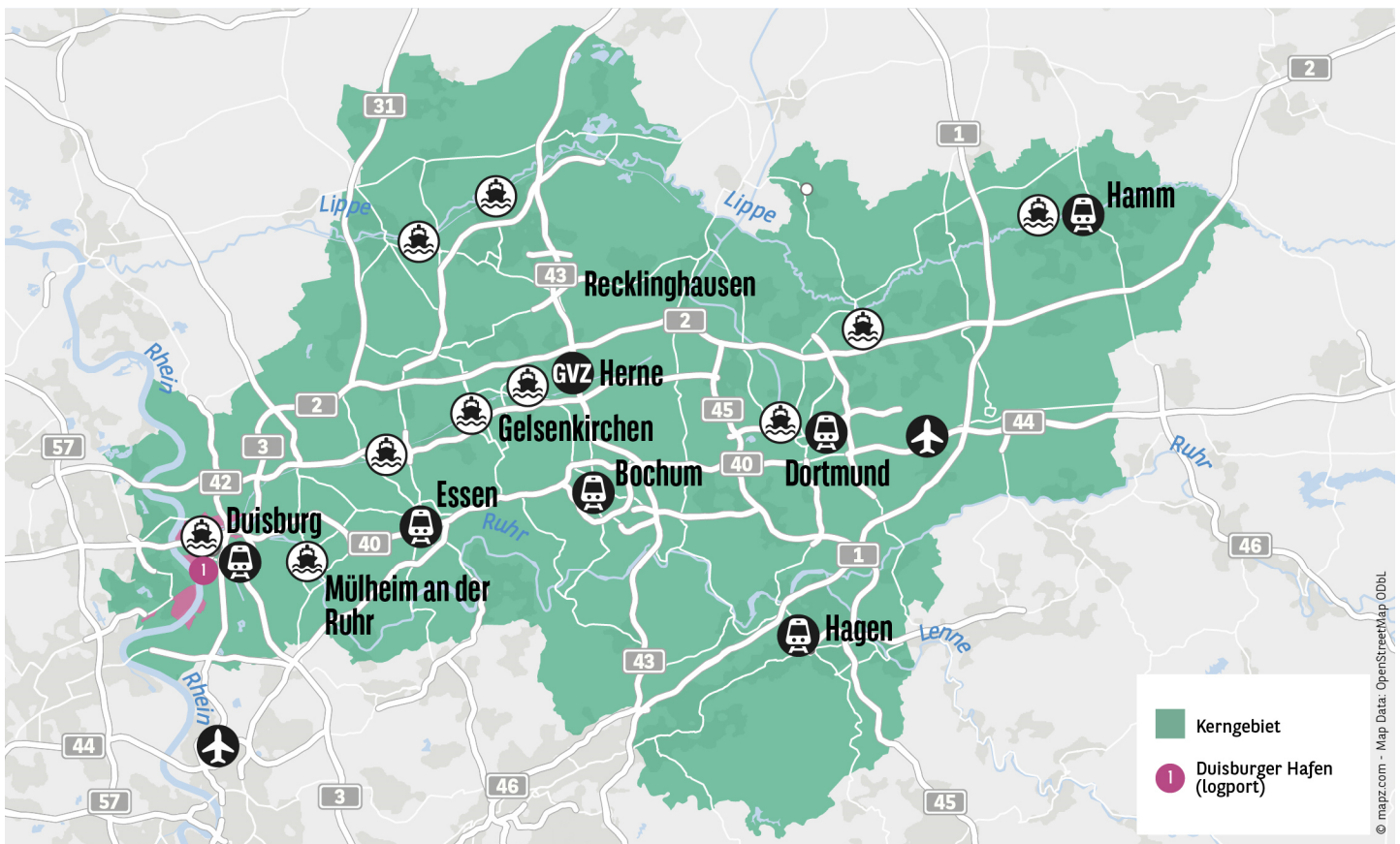
\* Abschlüsse ≥5.000 m<sup>2</sup>

**➔ ANSTIEG AUF ÜBER 5 €/M<sup>2</sup> UND WEITERHIN FLÄCHENMANGEL**

Vor dem Hintergrund des konstant hohen Nachfragedrucks in der Logistikregion Ruhrgebiet hat die Spitzenmiete im dritten Quartal die 5-€-Marke durchbrochen und ist aktuell bei 5,20 €/m<sup>2</sup> anzusetzen. Erzielt wird sie nicht nur in Duisburg, sondern auch im mittleren und östlichen Ruhrgebiet, wo sich vor allem der Kreis Unna in jüngerer Vergangenheit zunehmend als wichtiger Nachfrageschwerpunkt herausgebildet hat. Dass die Mietpreise nicht nur in der Spitze, sondern auch in der Breite anziehen, spiegelt die Durchschnittsmiete wider, die mit 4,50 €/m<sup>2</sup> in den letzten drei Monaten ebenfalls leicht gestiegen ist. Auf der Angebotsseite ist festzuhalten, dass Neubauvorhaben zumeist vor der Fertigstellung vermietet und im Bestandssegment größtenteils Verlängeroptionen genutzt werden. Infolgedessen sind keine signifikanten Änderungen bezogen auf den Flächenengpass zu beobachten.

**➔ PERSPEKTIVEN**

Auch wenn das Ruhrgebiet nicht an sein Vorjahresresultat anknüpfen kann, hat dies nichts daran geändert, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Gesunken ist hierbei lediglich das durchschnittliche Volumen pro Abschluss, nicht aber die Anzahl der registrierten Deals. So kommt der anhaltende Nachfrageüberhang im gestiegenen Mietpreinsniveau sowohl im Spitzensegment als auch bei den Durchschnittsmieten zum Ausdruck. Insgesamt bleibt das Angebot der einzige limitierende Faktor für weitere Flächenumsätze im Schlussquartal.



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](http://www.realestate.bnpparibas.de)