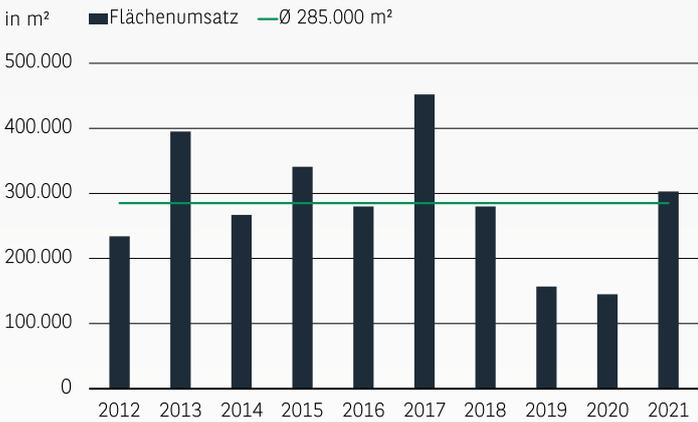




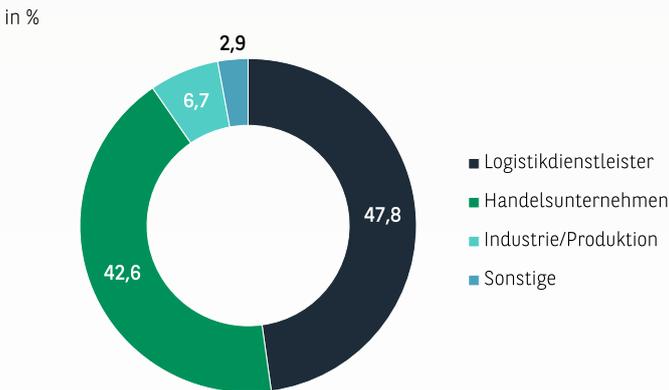
At a Glance **Q4 2021**

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

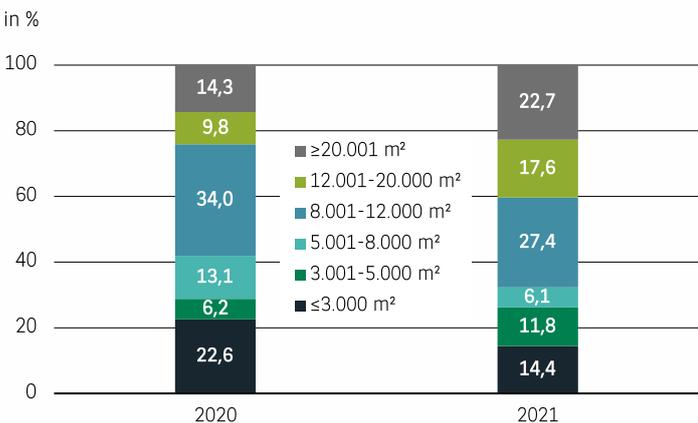
Lager- und Logistikflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



LOGISTIKMARKT IM AUFWIND

Nach zwei schwachen Jahren, 2020 vor allem auch coronabedingt, hat der Düsseldorfer Logistik- und Lagerflächenmarkt 2021 wieder zu alter Stärke zurückgefunden. Mit einem Flächenumsatz von 303.000 m² wurde das Vorjahresergebnis mehr als verdoppelt und auch der zehnjährige Durchschnitt leicht um gut 6 % übertroffen. Verantwortlich für die signifikante Steigerung der Nachfrage ist einerseits die Tatsache, dass viele Unternehmen sich auf die veränderten Rahmenbedingungen in Pandemiezeiten eingestellt und ihre Entscheidungsprozesse dementsprechend angepasst haben. Andererseits gibt es aber auch Branchen, die in den beiden zurückliegenden Jahren profitiert und ihre Nachfrage deutlich gesteigert haben. An erster Stelle zu nennen sind hier Teile des Handels und vor allem E-Commerce-Unternehmen. Dies spiegelt sich auch in den bedeutendsten Vertragsabschlüssen des Jahres wieder. So mietete beispielsweise ein E-Commerce-Unternehmen in Mönchengladbach 23.000 m², aber auch der Abschluss des logistischen E-Commerce-Dienstleisters Ontario in Krefeld über 19.800 m² fällt in das skizzierte Nachfragespektrum. Der größte Deal des Jahres (46.000 m²) entfällt derweil auf den Logistikdienstleister Trans Service Team, der das Intersnack Logistikzentrum in Grevenbroich erweitert.

HANDELSUNTERNEHMEN KLAR AN DER SPITZE

Erfreulich ist, dass grundsätzlich alle wichtigen Branchengruppen zugelegt haben und erhebliche Umsatzbeiträge leisten. Mit einem Umsatzanteil von knapp 48 % liegen aktuell Logistikdienstleister an der Spitze. Ein im Vergleich zum Vorjahr auffallend gutes Ergebnis können aber auch die Handelsunternehmen verzeichnen, auf die fast 43 % entfallen. Vor allem in den Bereichen E-Commerce, Lieferdienste und Last-Mile-Logistik konnte eine deutliche Nachfragebelebung aus der Branche beobachtet werden. Weitere 7 % des Umsatzes entfallen auf Industrieunternehmen, die ein im langjährigen Vergleich leicht unterdurchschnittliches Ergebnis erzielen.

GROSSABSCHLÜSSE LEGEN LEICHT ZU

Das schwache Ergebnis 2020 resultierte nicht zuletzt aus kaum vorhandenen Großabschlüssen über 20.000 m². Im Jahr 2021 konnten diese wieder zulegen und trugen damit wesentlich zum Umsatzanstieg bei. Mit einem Anteil von knapp 23 % bleiben sie aber weiterhin deutlich hinter ihrem langjährigen Mittel von rund 31 % zurück. Den stärksten Beitrag leisteten dagegen mittelgroße Verträge zwischen 8.000 und 12.000 m², die mit gut 27 % einen doppelt so hohen Wert wie im langfristigen Schnitt erreichen. Gerade in den kleineren und mittleren Segmenten zeigte sich der Markt also sehr rege, was positiv zu werten ist.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q4	TST/ Intersnack Group	Grevenbroich	46.000
Q2	E-Commerce-Unternehmen	Mönchengladbach	23.000
Q2	ONTARO	Krefeld	19.800
Q1	Coca-Cola	Mönchengladbach	10.600
Q3	Butlers	Dormagen	9.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ ANGEBOT WEITERHIN BEGRENZT

Das Kernproblem der letzten Jahre, ein zu geringes Angebot vor allem an großflächigen modernen Flächen, bestimmt den Markt auch weiterhin. Die wenigen Neubauentwicklungen oder Bestandsflächen in diesem Segment werden in der Regel direkt absorbiert. Aufgrund der geringen Grundstücksverfügbarkeit ist das Neubauvolumen gering. Lediglich 43 % des Gesamtumsatzes, und damit einer der niedrigsten je registrierten Werte, entfällt auf Neubaufächen. Da überrascht es nicht, dass die Mietpreinsniveaus in der zweiten Jahreshälfte angezogen haben. Die Spitzenmiete hat um 3 % auf 6,30 €/m² zugelegt und die Durchschnittsmiete ist um 2 % auf 5,40 €/m² gestiegen.

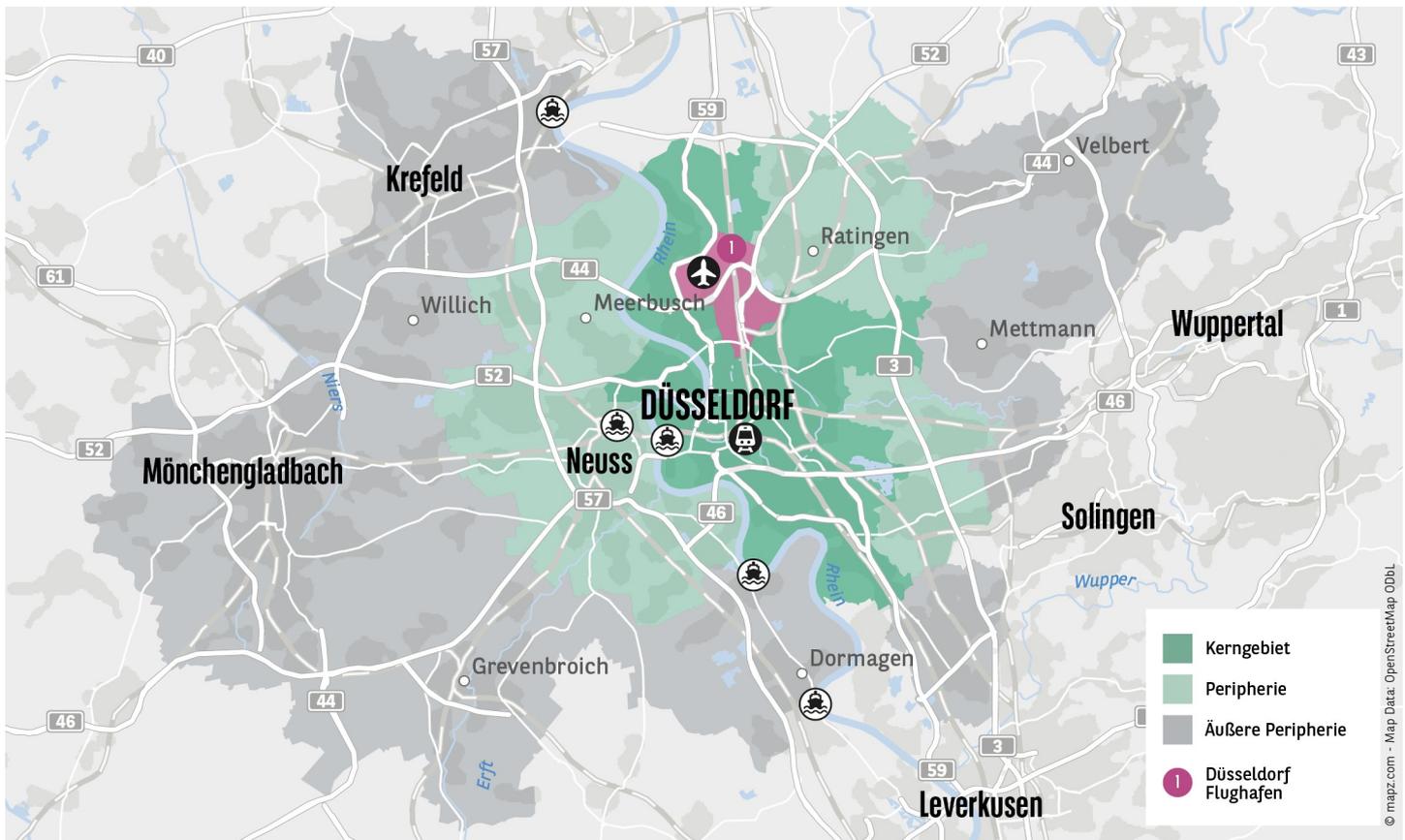
Kennzahlen Logistikmarkt

	2020	2021	Trend 2022
Höchstsmiete	6,10 €/m ²	6,30 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	5,20 €/m ²	5,40 €/m ²	↗
Flächensatz	145.000 m ²	303.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	11,9 %	15,7 %	↗
- davon Neubau	66,0 %	43,3 %	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

➤ PERSPEKTIVEN

Im Zusammenhang mit der erwarteten Beschleunigung des Wirtschaftswachstums kann man auch 2022 eine starke Nachfrage erwarten. Der letztendlich zu erzielende Flächenumsatz wird aber vom verfügbaren Angebot beeinflusst werden. Grundsätzlich zeichnet sich vor allem im großflächigen Marktsegment weiterhin ein Engpass ab, auch wenn das moderne Angebot durch einige spekulative Projektentwicklungen etwas ausgeweitet wird. Vor diesem Hintergrund ist ein weiter steigendes Mietpreinsniveau aus heutiger Sicht wahrscheinlich — vor allem auch im Zusammenhang mit den gestiegenen Baukosten und Grundstückspreisen und einem insgesamt sehr begrenzten Grundstückangebot.



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: 31.12.2021

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