

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistikmarktzahlen zum dritten Quartal 2021

### **Logistikmarkt Düsseldorf 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 m<sup>2</sup> 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. Dies ergibt eine Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„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“, erklärt Christopher Raabe, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH.

#### **Handel macht fast 2/3 des Umsatzes aus**

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.



## PRESSEMITTEILUNG

Auch wenn Großabschlüsse bisher rar gesät waren, boomt es in den kleinen und mittleren Flächensegmenten geradezu. Betrachtet man nur Abschlüsse bis 12.000 m<sup>2</sup>, so liegt das Ergebnis stolze 15 % über dem langjährigen Schnitt. Mit Abstand stärkste Größenklasse ist aktuell die zwischen 8.000 und 12.000 m<sup>2</sup> mit 34 %, gefolgt von der kleinsten bis 3.000 m<sup>2</sup> mit 21 %. Die nächstgrößere Kategorie (3.000-5.000 m<sup>2</sup>) landet mit knapp 18 % noch vor den Großverträgen über 20.000 m<sup>2</sup> (15 %) auf dem dritten Rang. Dünn besetzt sind dagegen größere Verträge zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> (9 %) und das Segment 5.000-8.000 m<sup>2</sup> mit gut 4 %.

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 €/m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup>. Der nur geringe Abstand zur Höchstmiete impliziert, dass auch Flächen mit einfacher Ausstattungsqualität nur selten noch für unter 4 €/m<sup>2</sup> erhältlich sind.

### 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 m<sup>2</sup>) schwierig zu erreichen“, so Bastian Hafner, Head of Logistics & Industrial Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

#### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
Real Estate for a changing world

Düsseldorf, 19. Oktober 2021

## PRESSEMITTEILUNG

### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)

**Viktoria Gomolka** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [viktoria.gomolka@bnpparibas.com](mailto:viktoria.gomolka@bnpparibas.com)

**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel