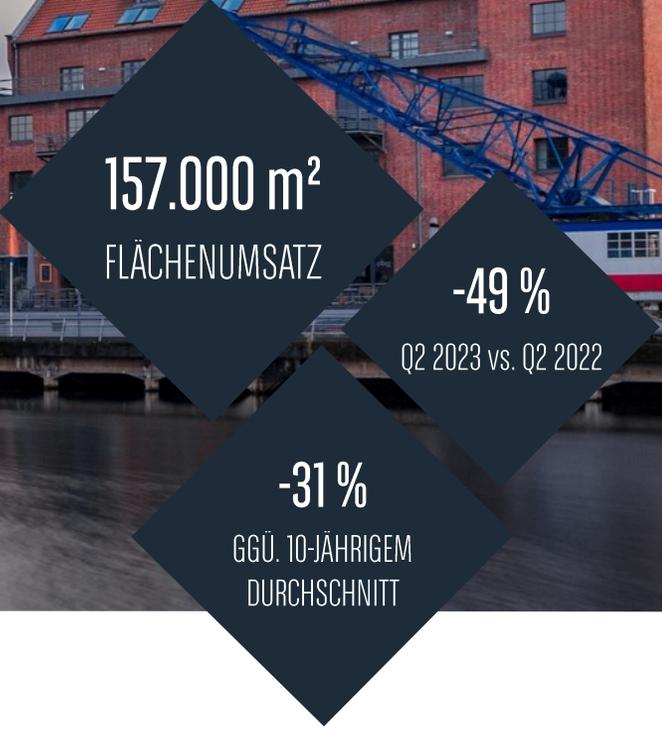


LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET



AT A GLANCE
Q2 2023

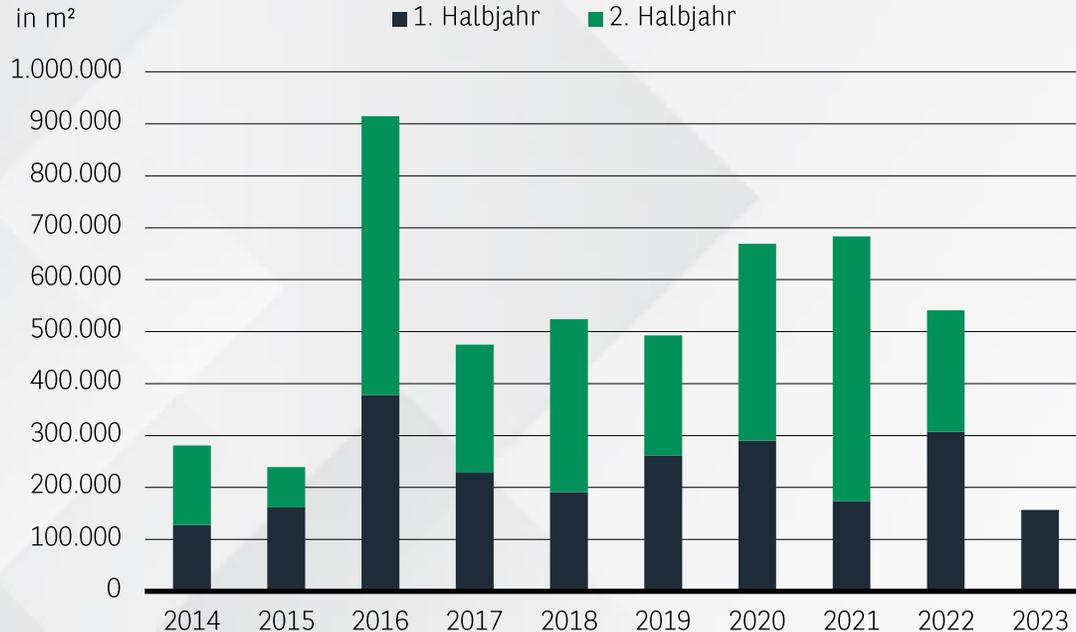


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

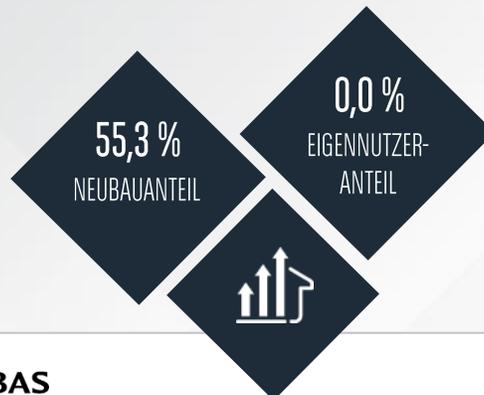
Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

VOLUMEN GESUNKEN, ABER ÜBER DEM SCHNITT DER TOP-MÄRKTE

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IM RUHRGEBIET



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

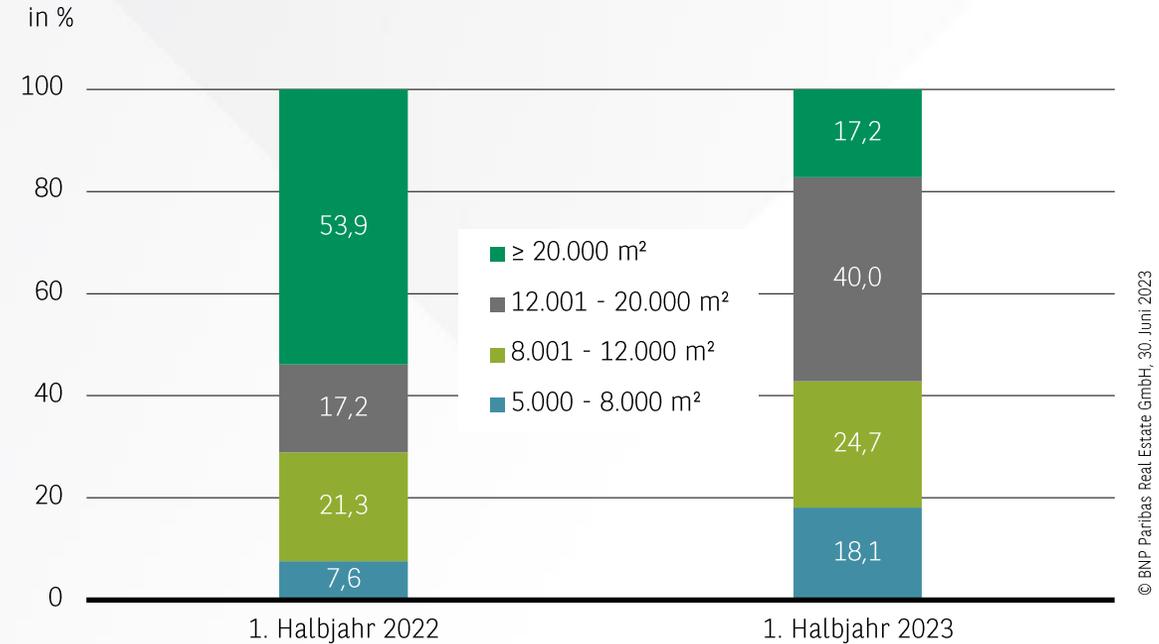


- Zwar konnte der Logistikmarkt Ruhrgebiet in der ersten Jahreshälfte angebotsbedingt sowohl seine Vorjahresbilanz (- 49 %) als auch seinen Durchschnittswert (-31 %) nicht erreichen. Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 157.000 m² verbucht die polyzentrische Logistikregion im Vergleich der Top-Märkte allerdings ein überdurchschnittliches Resultat. Vor dem Hintergrund, dass kein Standort ein Gesamtergebnis im Bereich der 200.000-m²-Marke erzielen konnte, ist das gesunkene Vermietungsvolumen somit etwas zu relativieren.
- Mit den Logistikern Recht im InlogParc Bönen (27.000 m²) und Hellmann Worldwide Logistics in Werne (20.000 m²) entfiel hierbei jeweils ein Großvertrag ab 20.000 m² auf den Neubau- bzw. auf den Bestandssektor. Insgesamt generierte die Neubauparte durch einige weitere mittelgroße Deals zur Jahresmitte einen Umsatzanteil von rund 55 % und damit das Gros des Volumens.
- Der Aufwärtstrend bei den Mietpreisen hält derweil an: In der Spitze (6,60 €/m²) und im Schnitt (5,40 €/m²) hat sich das Niveau in den letzten 12 Monaten um jeweils fast 14 % erhöht.

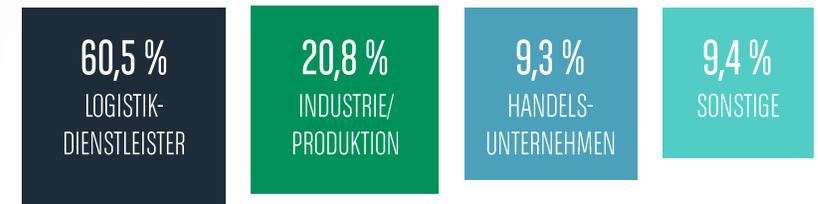
LOGISTIKER UND MITTELGROSSE FLÄCHEN STECHEN HERAUS

- Genau wie in einigen anderen Top-Märkten lieferte das mittlere Segment zwischen 8.000 m² und 20.000 m² auch im Ruhrgebiet den größten Beitrag zum Vermietungsgeschehen. Vor allem durch den Angebotsengpass im Großflächensektor wurde in dieser Kategorie knapp 65 % des Gesamtergebnisses umgesetzt.
- Im Branchen-Ranking hat sich im laufenden Jahr vor allem die große Bedeutung des Ruhrgebietes für die Um- bzw. Neustrukturierung von Lieferketten bei Logistikdienstleistern abgezeichnet. Mit einem Anteil von knapp 61 % liegen sie zur Jahresmitte wie bei einem Großteil der A-Standorte an der Spitze der Nachfragergruppen.
- Unterrepräsentiert blieb dagegen bis dato die im Ruhrgebiet traditionell starke Handelssparte, die genau wie Ver- und Entsorgungsunternehmen auf rund 9 % kommen. Damit schiebt sich der Industriesektor in der Zwischenbilanz mit fast 21 % auf Rang zwei.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

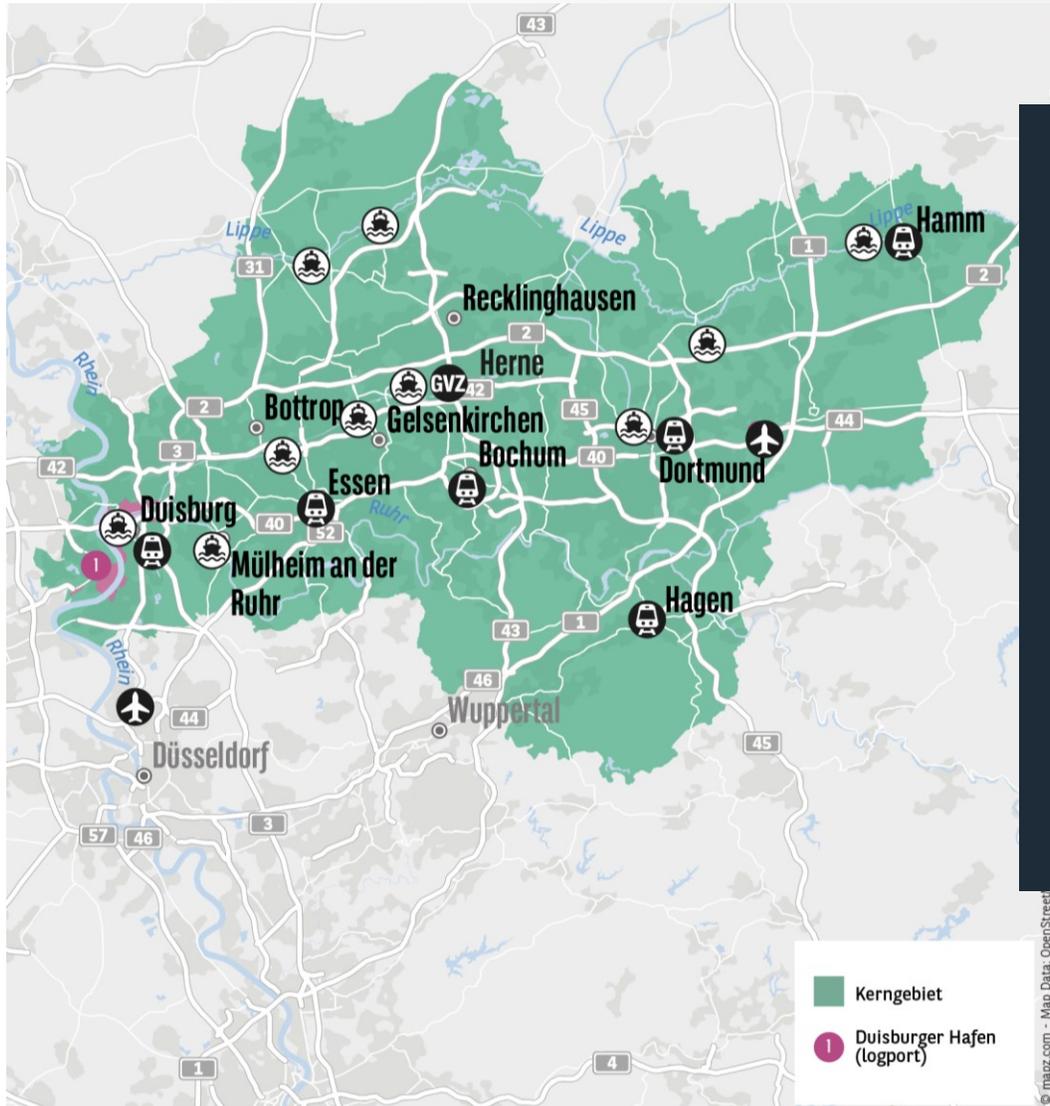
KENNZAHLEN

Mieten	H1 2022	H1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,80	6,60	13,8%
Durchschnittsmiete(in €/m ²)	4,75	5,40	13,7%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	307.000 m ²	157.000 m ²	228.000 m ²
Logistikdienstleister	36,5%	60,5%	41,6%
Handelsunternehmen	58,5%	9,3%	38,0%
Industrie/Produktion	5,0%	20,8%	18,7%
Sonstige	0,0%	9,4%	1,7%
Größenklassen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	53,9%	17,2%	44,0%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	46,1%	82,8%	56,0%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	32,0%	0,0%	26,8%
Neubauanteil	61,2%	55,3%	65,3%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

- Zusammenfassend ist das insgesamt gute Marktsentiment auf dem Logistikmarkt Ruhrgebiet im ersten Halbjahr nur bedingt im Flächenumsatz zum Ausdruck gekommen. Als Grund hierfür ist jedoch weniger die Nachfragesituation als vielmehr der Angebotsengpass zu nennen, der in den vergangenen Jahren insbesondere durch den Neubausektor kompensiert werden konnte. Dass sich das Ruhrgebiet im Standortvergleich wieder einmal gut positioniert, ist darüber hinaus als Indiz für die ungebrochen hohe Attraktivität der Logistikregion zu nennen.
- Damit Gesuche auch im zweiten Halbjahr realisiert werden können, spielt das Segment der Untervermietungen eine immer wichtigere Rolle. Dies wird auch dadurch gefördert, dass spekulative Neubauprojekte aktuell rar gesät sind und die hohen Nutzeransprüche gerade in puncto Energieeffizienz und ESG-Konformität nur teilweise in Bestandsobjekten abgebildet werden können.
- Durch das weiterhin unausgewogene Verhältnis aus knappem Angebot und hoher Nachfrage könnte auch das Mietpreisniveau in den kommenden Quartalen noch etwas weiter anziehen.

LOGISTIKMARKTREGION RUHRGEBIET



BEDEUTENDE VERTRÄGE

27.000 m²

Recht Logistik
Bönen

20.000 m²

Hellmann Worldwide Logistics
Werne

15.000 m²

Bayer
Bergkamen

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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00
Bildnachweise: Adobe Stock / Marcus Retkowietz; Mathias Weil

FOLLOW US ON



#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.de