

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

AT A GLANCE
Q3 2023

180.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-21 %

Q3 2023 vs. Q3 2022

-4 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

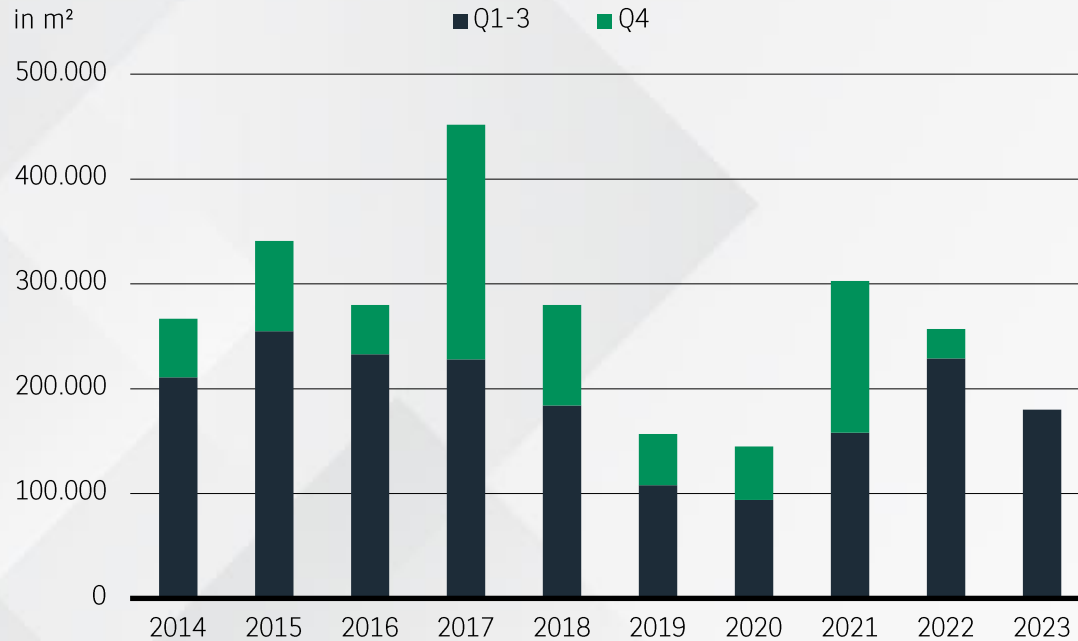


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

ERGEBNIS AUF DURCHSCHNITTLICHEM NIVEAU

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN DÜSSELDORF



61,4 %
NEUBAUANTEIL

11,1 %
EIGENNUTZER-
ANTEIL

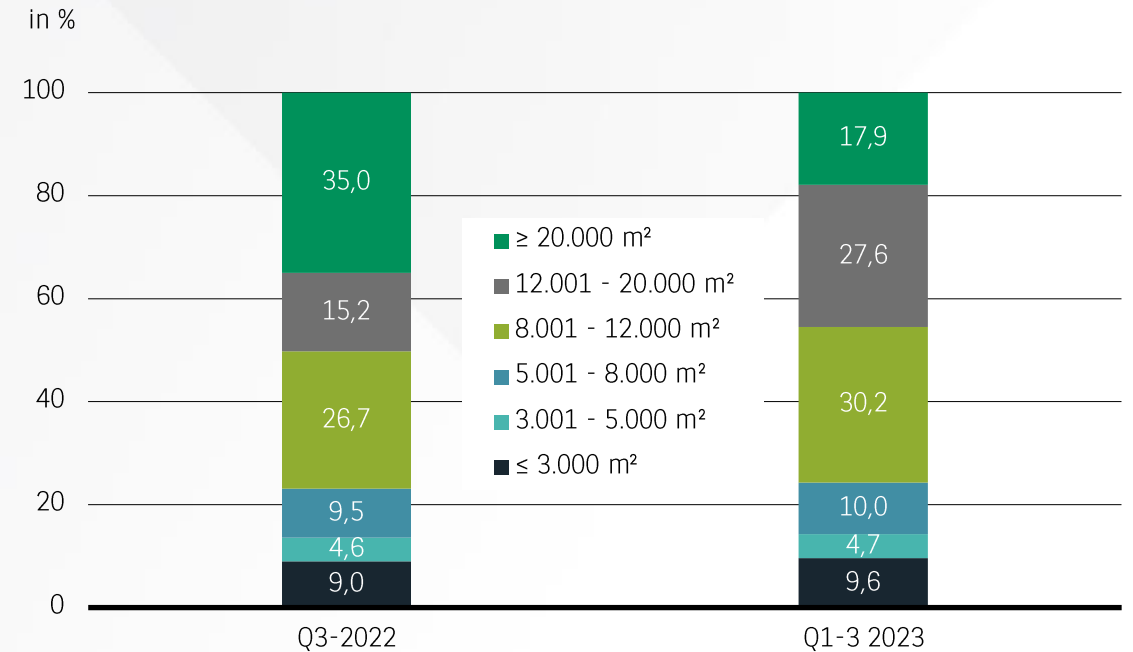


- Der Lager- und Logistikflächenmarkt Düsseldorf erzielte in den ersten drei Quartalen des Jahres einen Flächenumsatz von 180.000 m². Nach einem starken ersten Halbjahr ließ die Vermietungsaktivität im dritten Quartal zwar etwas nach, sodass das Ergebnis rund 21 % unter dem hohen Vorjahresresultat liegt, nichtsdestotrotz bleibt es lediglich 4 % unter dem langjährigen Durchschnitt.
- Bei grundsätzlich weiterhin stabiler Nachfrage fehlen dem Markt nach wie vor kurzfristig verfügbare und dabei auch qualitativ hochwertige Flächen. Eine Tendenz zu längeren Anmietungsprozessen in Verbindung mit den gestiegenen Mieten, den weiter an Bedeutung gewinnenden Themen rund um ESG sowie die nicht ausreichende (spekulative) Neubautätigkeit beeinträchtigen die Dynamik dabei.
- Der Angebotsengpass sowie die gestiegenen Kosten haben in den vergangenen zwölf Monaten zu einem weiteren Anziehen des Mietpreisniveaus geführt. Die Spitzenmiete notierte am Ende des dritten Quartals bei 7,50 €/m² (+4 %) und die Durchschnittsmiete ist auf 6,10 €/m² gestiegen (ebenfalls +4 %).

LOGISTIKERDIENSTLEISTER MIT STARKEM ERGEBNIS

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen unterstreicht die Unterschiede zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum, in dem eine Eigennutzerentwicklung von Lidl in Grevenbroich allein fast 51.000 m² zum Flächenumsatz beisteuerte. Aktuell kommt das großvolumige Segment angebotsbedingt auf lediglich 18 % und bleibt damit unter dem zehnjährigen Durchschnitt (25 %). Besonders umsatzstark zeigten sich dagegen die beiden Kategorien zwischen 8.000 und 20.000 m² mit gut 30 % bzw. knapp 28 %.
- Logistikdienstleister dominieren mit mehr als der Hälfte des Umsatzes (54 %) das Branchen-Ranking. Die bisher größten Abschlüsse des Jahres von GXO Logistics in Dormagen (32.200 m²), Engemann in Hilden (17.000 m²) sowie dem Eigennutzer ITC Logistic in Mönchengladbach (13.000 m²) haben hieran einen wesentlichen Anteil. Wie an anderen Standorten auch sind Handelsunternehmen mit 20 % im langjährigen Vergleich unterrepräsentiert, die Branche Industrie/Produktion liegt dagegen mit knapp 18 % im Schnitt.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

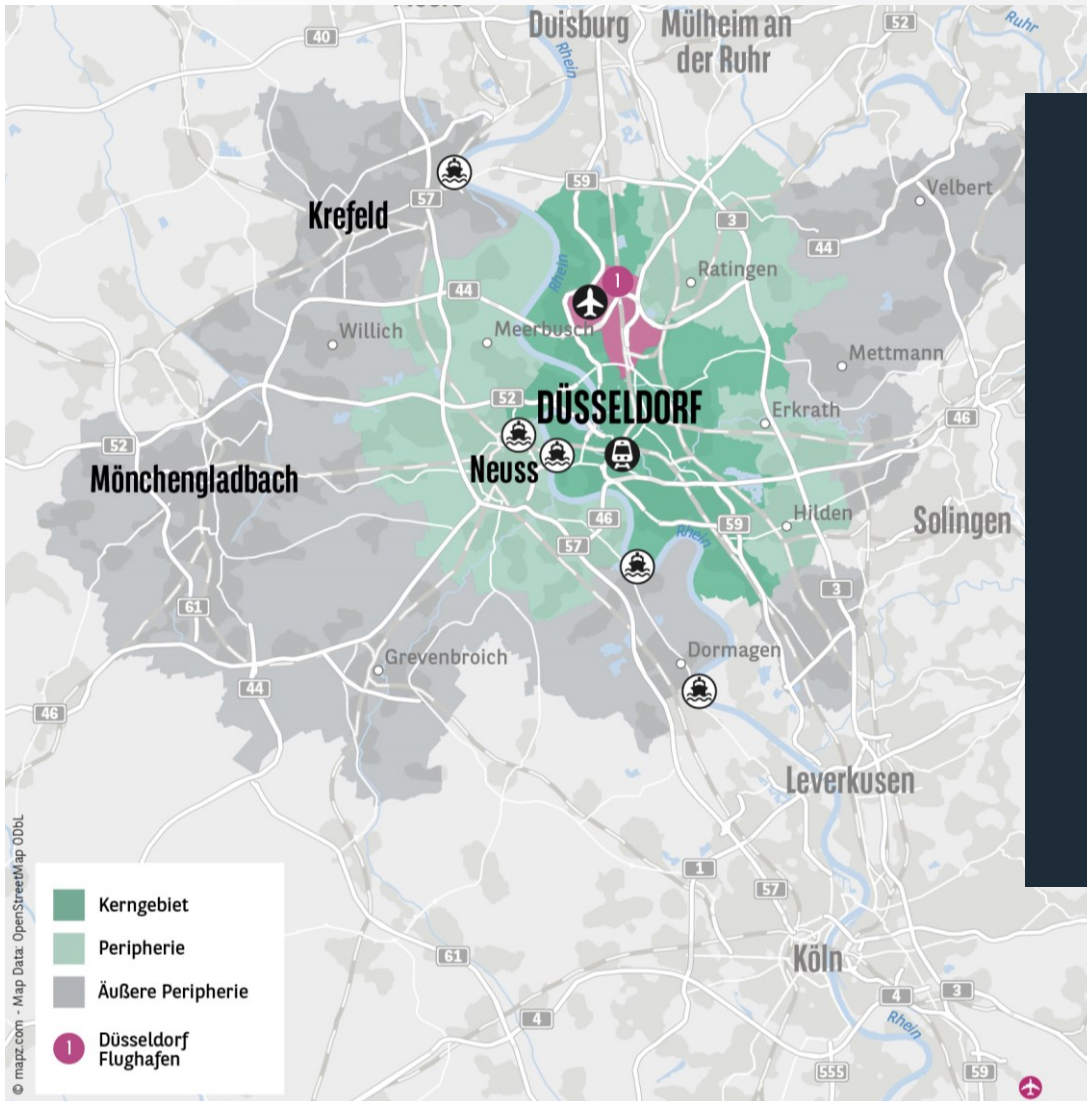
KENNZAHLEN

Mieten	Q1-3 2022	Q1-3 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	7,20	7,50	4,2%
Durchschnittsmiete(in €/m²)	5,85	6,10	4,3%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	229.000 m²	180.000 m²	188.000 m²
Logistikdienstleister	20,3%	54,0%	36,4%
Handelsunternehmen	55,7%	20,0%	40,8%
Industrie/Produktion	24,0%	17,7%	17,7%
Sonstige	0,0%	8,3%	5,1%
Größenklassen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m²	35,0%	17,9%	25,3%
Anteil Deals bis 20.000 m²	65,0%	82,1%	74,7%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	30,8%	11,1%	24,4%
Neubauanteil	59,4%	61,4%	50,7%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Der Düsseldorfer Logistikmarkt verbucht aktuell einen guten Flächenumsatz, der dicht am langjährigen Durchschnitt liegt. Im bundesweiten Vergleich zählt die Rheinmetropole damit zu den wenigen Top-Märkten, die dies erreicht haben. Denn gerade in den großen Agglomerationen spiegelt sich der vorherrschende Angebotsmangel in der Umsatzentwicklung wider. Die schwächelnde Konjunktur, geopolitische Konflikte, gestiegene Baukosten, die Zinsentwicklung sowie die hohen ESG-Anforderungen und Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz sind darüber hinaus als Herausforderungen für die weitere Marktentwicklung zu nennen.
- Nichtsdestotrotz unterstreicht der Düsseldorfer Markt in diesem Umfeld seine Stärke und erfreut sich einer stabilen Nachfrage. Durch das gerade in zentralen und gut angebundenen Lagen zu geringe Angebot sowie die auch von Nutzerseite hohen energetischen Anforderungen an die Gebäude kann davon ausgegangen werden, dass das Mietpreisniveau sowohl im Durchschnitt als auch in der Spitze zukünftig noch weiter ansteigt.

LOGISTIKMARKTREGION DÜSSELDORF



BEDEUTENDE VERTRÄGE

32.200 m²
GXO Logistics
Dormagen

17.000 m²
Engemann
Hilden

13.000 m²
ITC Logistic
Mönchengladbach

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: 30.09.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00
Bildnachweise: Adobe Stock / festfotodesign; Alexander Nasonov

FOLLOW US ON



#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.de