

# LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET



238.000 m<sup>2</sup>

FLÄCHENUMSATZ

-45 %

Q3 2023 vs. Q3 2022

-34 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

AT A GLANCE  
Q3 2023

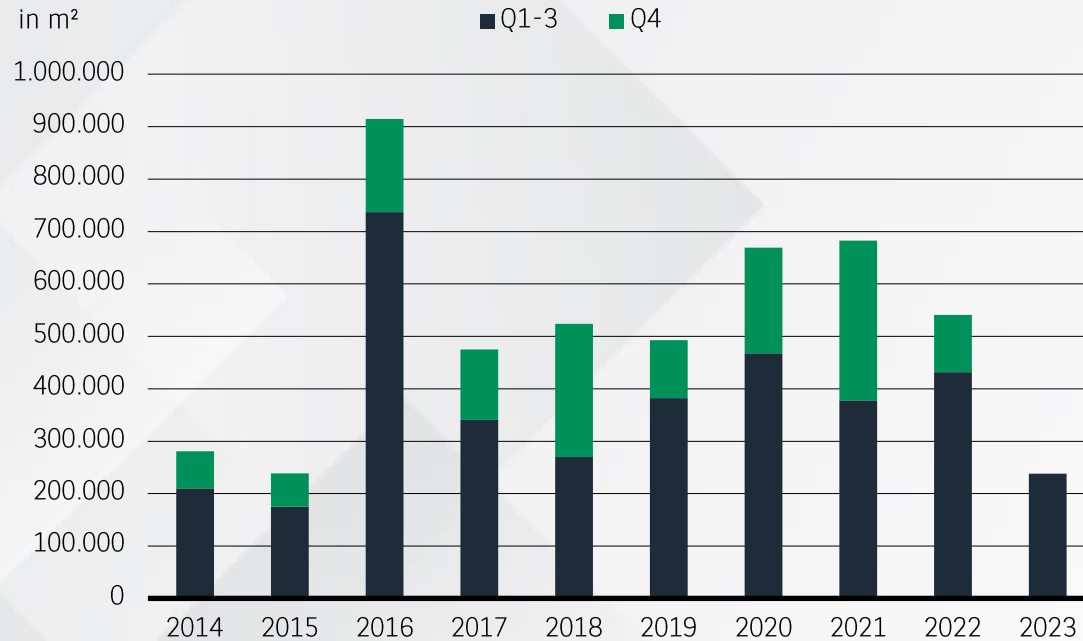


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# FLÄCHENUMSATZ IM BEREICH DER ANDEREN GROSSEN TOP-MÄRKTE

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IM RUHRGEBIET



54,8 %  
NEUBAUANTEIL

0 %  
EIGENNUTZER-  
ANTEIL

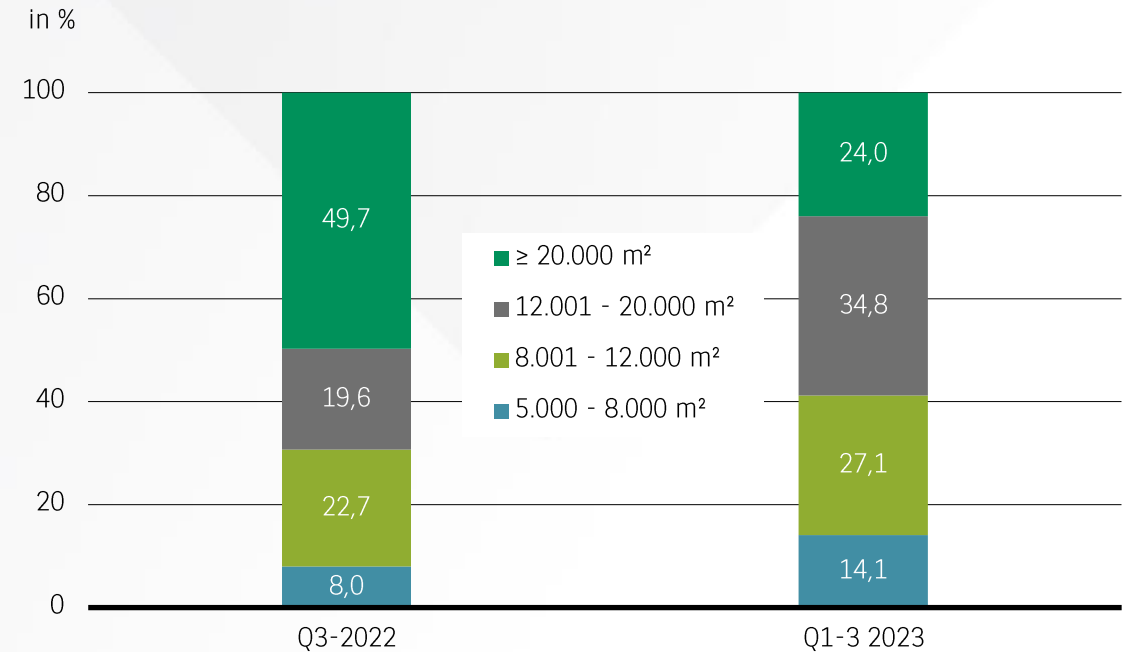


- Auf den ersten Blick lässt das Resultat auf dem Logistikmarkt Ruhrgebiet mit einem Flächenumsatz von insgesamt 238.000 m<sup>2</sup> und einem Rückgang um knapp 45 % eine eher schwächere Bilanz vermuten. Betrachtet man jedoch die Ergebnisse der anderen großen Logistikmärkte wie vor allem in Hamburg (246.000 m<sup>2</sup>), Frankfurt (245.000 m<sup>2</sup>) oder Berlin (231.000 m<sup>2</sup>) wird deutlich, dass die polyzentrische Logistikregion im Standortvergleich der Top-Märkte Schritt hält.
- Mit dem Logistkdienstleister pfenning logistics (30.000 m<sup>2</sup>) und dem Abfüll- und Verpackungshersteller KHS (20.000 m<sup>2</sup>) entfielen zwei der fünf größten Vermietungen auf die letzten drei Monate und hierbei jeweils auf Standorte in Dortmund.
- Im Zuge der insgesamt guten Nachfrageimpulse im Zusammenspiel mit der weiterhin angespannten Angebotssituation haben die Spitzen- (6,90 €/m<sup>2</sup>) und die Durchschnittsmiete (5,60 €/m<sup>2</sup>) im Jahresverlauf sukzessive weiter zugelegt.

# LOGISTIKDIENSTLEISTER UND MITTERLGRÖSSE FLÄCHEN DOMINIEREN

- Genau wie in einigen anderen A-Standorten geben auch im Ruhrgebiet aktuell vor allem die Logistikdienstleister den Ton auf dem Vermietungsmarkt an: Insgesamt zeichnen sie für die größten Abschlüsse und knapp 57 % des Gesamtumsatzes verantwortlich und setzen sich damit an die Spitze des Branchen-Rankings. Weitere fast 27 % gehen auf das Konto des Produktionssektors, während Handelsunternehmen mit gut 10 % beteiligt sind.
- Bei den Größenklassen kommen alle Kategorien ab 8.000 m<sup>2</sup> auf umfangreiche Marktanteile. Hierbei generierten Abschlüsse zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> (anteilig knapp 35 %) genau wie Vermietungen zwischen 8.000 und 12.000 m<sup>2</sup> (anteilig gut 27 %) ein überdurchschnittliches Volumen. Großdeals mit mindestens 20.000 m<sup>2</sup> trugen weitere 24 % bei.
- Das Neubauvolumen am Flächenumsatz liegt aktuell bei rund 130.000 m<sup>2</sup> (anteilig knapp 55 %), womit das Ruhrgebiet im Städtevergleich gut abschneidet, in den letzten Jahren jedoch deutlich höhere Werte erzielt hat.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



# PERSPEKTIVEN

## KENNZAHLEN

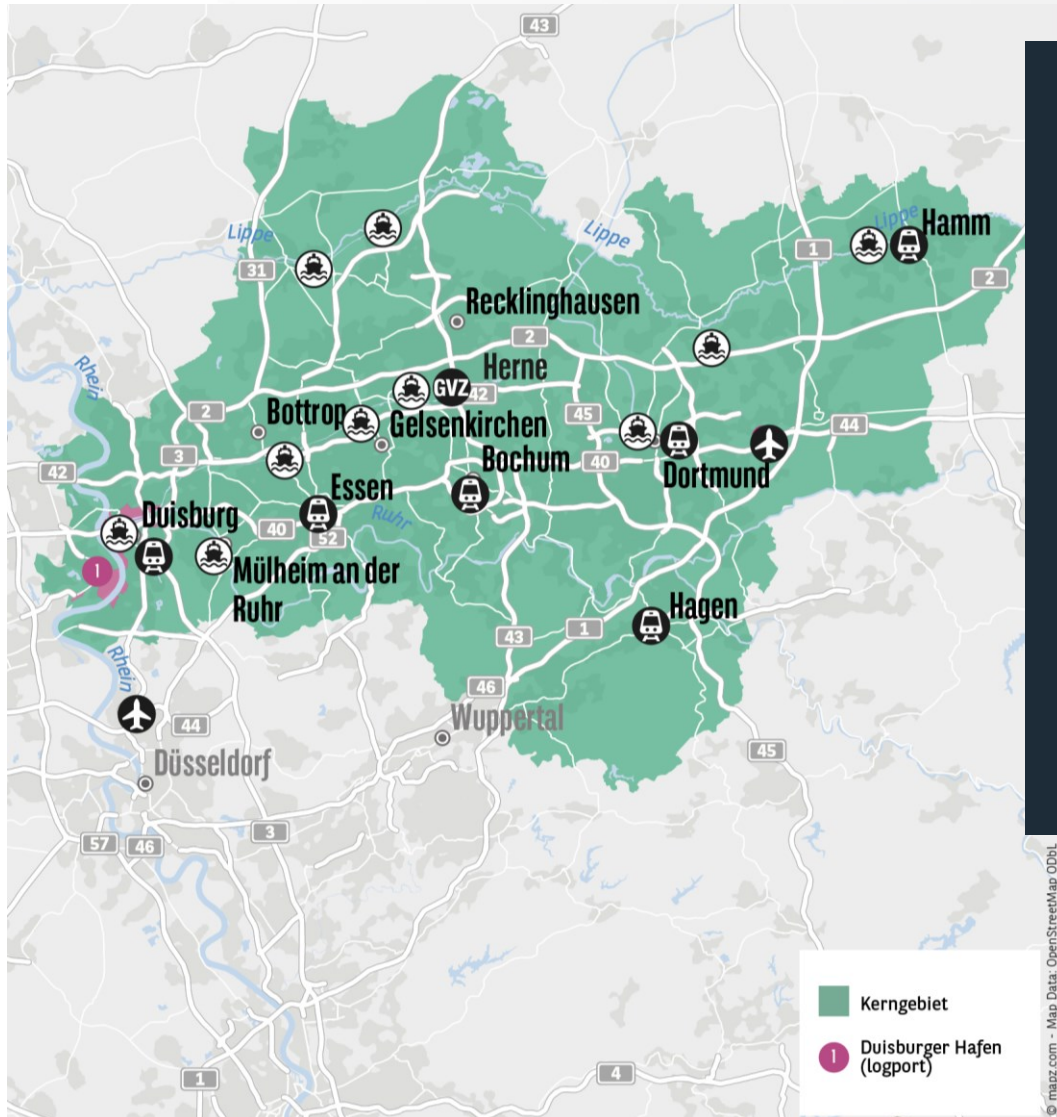
Mieten	Q1-3 2022	Q1-3 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	5,95	6,90	16,0%
Durchschnittsmiete(in €/m²)	4,75	5,60	17,9%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	432.000 m²	238.000 m²	363.000 m²
Logistikdienstleister	43,4%	56,6%	43,8%
Handelsunternehmen	52,6%	10,2%	38,2%
Industrie/Produktion	4,0%	26,9%	16,7%
Sonstige	0,0%	6,3%	1,3%
Größenklassen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m²	49,7%	24,0%	48,6%
Anteil Deals bis 20.000 m²	50,3%	76,0%	51,4%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	22,6%	0,0%	24,8%
Neubauanteil	46,3%	54,8%	66,1%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Der Logistikmarkt Ruhrgebiet kann nach den ersten drei Quartalen wieder einmal eine gute Vermietungsdynamik vermelden, ohne dabei bisher allerdings einen hohen Flächenumsatz zu erzielen. Die Gründe hierfür liegen in erster Linie darin, dass vor allem Gesuche ab 5.000 m² nur in Einzelfällen realisiert werden können.
- Bezogen auf die unterschiedlichen Teilmärkte innerhalb des Ruhrgebiets liegt der Nachfragefokus weiterhin auf den zentralen Lagen sowie auf Duisburg und Dortmund, wo dem Markt noch vereinzelt Neubauf Flächen zur Verfügung stehen. In puncto Angebotsknappheit kann die steigende Bedeutung bei den untervermieteten Flächen zwar zur geringfügigen Entlastung beitragen, das Grundproblem gerade in den größeren Segmenten jedoch nicht lösen.
- Vor diesem Hintergrund könnte sich der Aufwärtstrend bei den Mietpreisen weiter fortsetzen, wobei diese jedoch nicht mehr so schnell und stetig steigen dürften wie in den letzten Jahren.



# LOGISTIKMARKTREGION RUHRGEBIET



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

30.000 m<sup>2</sup>  
pfenning logistics  
Dortmund

27.000 m<sup>2</sup>  
Recht Logistik  
Bönen

20.000 m<sup>2</sup>  
Hellmann Worldwide Logistics  
Werne

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 / Marcus Retkowietz; Mathias Weil

FOLLOW US ON



**#BEYONDBUILDINGS**

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