LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

496.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-8 %
2023 vs. 2022

-7 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM DURCHSCHNITT

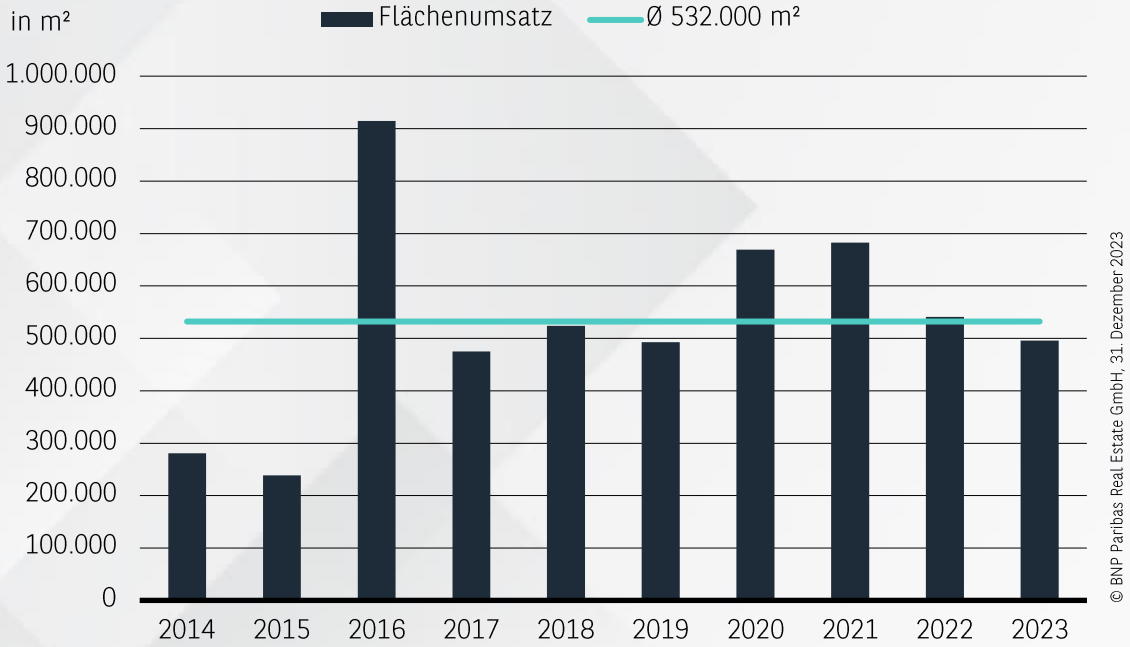
AT A GLANCE
Q4 2023

BNP PARIBAS REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

TROTZ GERINGEREM FLÄCHENUMSATZ BEI DEN TOP-MÄRKTEN VORNE

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IM RUHRGEBIET



62,6 %
NEUBAUANTEIL

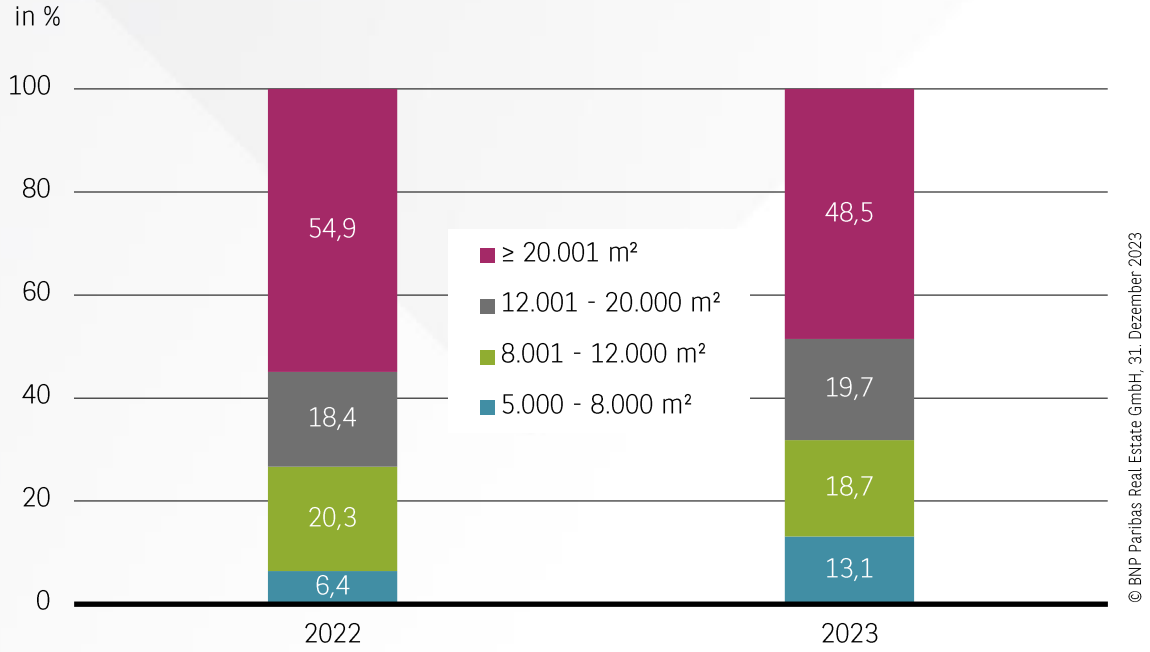
0,0 %
EIGENNUTZER-ANTEIL

- Auch wenn der Logistikmarkt Ruhrgebiet mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 496.000 m² seine Vorjahresbilanz nicht erreichen konnte, setzt er sich im Ranking der großen Logistikregionen dennoch an die Spitze und generiert als einziger Standort ein Ergebnis im Bereich der 500.000-m²-Marke.
- Hierbei wurden sowohl viele Abschlüsse als auch einige große Verträge mit mindestens 30.000 m² verzeichnet, was als ein deutliches Zeichen für die hohe Marktdynamik gemessen am Vermietungsvolumen, aber auch an der Anzahl der eingerechneten Deals zu werten ist.
- Darüber hinaus erreicht das Ruhrgebiet auch in der Neubausparte den höchsten Flächenumsatz (rund 311.000 m²; anteilig knapp 63 %). Hierbei profitiert die polyzentrische Logistikregion vom lebhaften Projektentwicklungssegment der letzten Jahre, das zwar auch hier aktuell deutlich rückläufig ist, aber trotzdem teilweise noch besser aufgestellt ist als an anderen großen Standorten.
- Die gute Marktentwicklung wird durch die bundesweit dynamischste Mietpreisentwicklung unterstrichen: So hat die Spitzenmiete im Jahresverlauf um 27 % auf 7,60 €/m² angezogen.

LOGISTIKDIENSTLEISTER UND GROSSVERTRÄGE MACHEN DAS RENNEN

- Wie in anderen Top-Märkten präsentierten sich Logistikdienstleister auch im Ruhrgebiet als aktivste Nachfrager im abgelaufenen Jahr. Mit fast 239.000 m² (gut 48 %) setzten sie eine Bestmarke im Standortvergleich. Hierbei gehen mit Yusen Logistics (Bottrop; 57.200 m²), pfenning logistics (Dortmund; 30.000 m²) und Recht Logistik (Bönen; 27.000 m²) drei der fünf größten Deals auf das Konto der Logistiker. Aber auch der Handels- (rund 121.000 m²) und der Industriesektor (knapp 118.000 m²) kommen auf ein Volumen von über 100.000 m² und einen Anteil von jeweils rund 24 %.
- Die breitgefächerte Nachfragestruktur im Ruhrgebiet bildet sich aber nicht nur in der Branchen-, sondern gleichzeitig auch in der Größenklassenauswertung ab: Zwar kommen Großdeals, zu denen neben den vorgenannten Verträgen zudem auch die Abschlüsse von Thalia in Marl (56.000 m²) und eines Produktionsunternehmens in Schwelm gehören (45.600 m²), auf einen hohen Ergebnisbeitrag (knapp 49 %). Mit zusammengenommen gut 38 % ist aber auch das mittlere Segment zwischen 8.000 und 20.000 m² entscheidend am guten Resultat beteiligt.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN

48,1 %	24,3 %	23,7 %	3,9 %
LOGISTIK-DIENSTLEISTER	HANDELS-UNTERNEHMEN	INDUSTRIE/ PRODUKTION	SONSTIGE

PERSPEKTIVEN

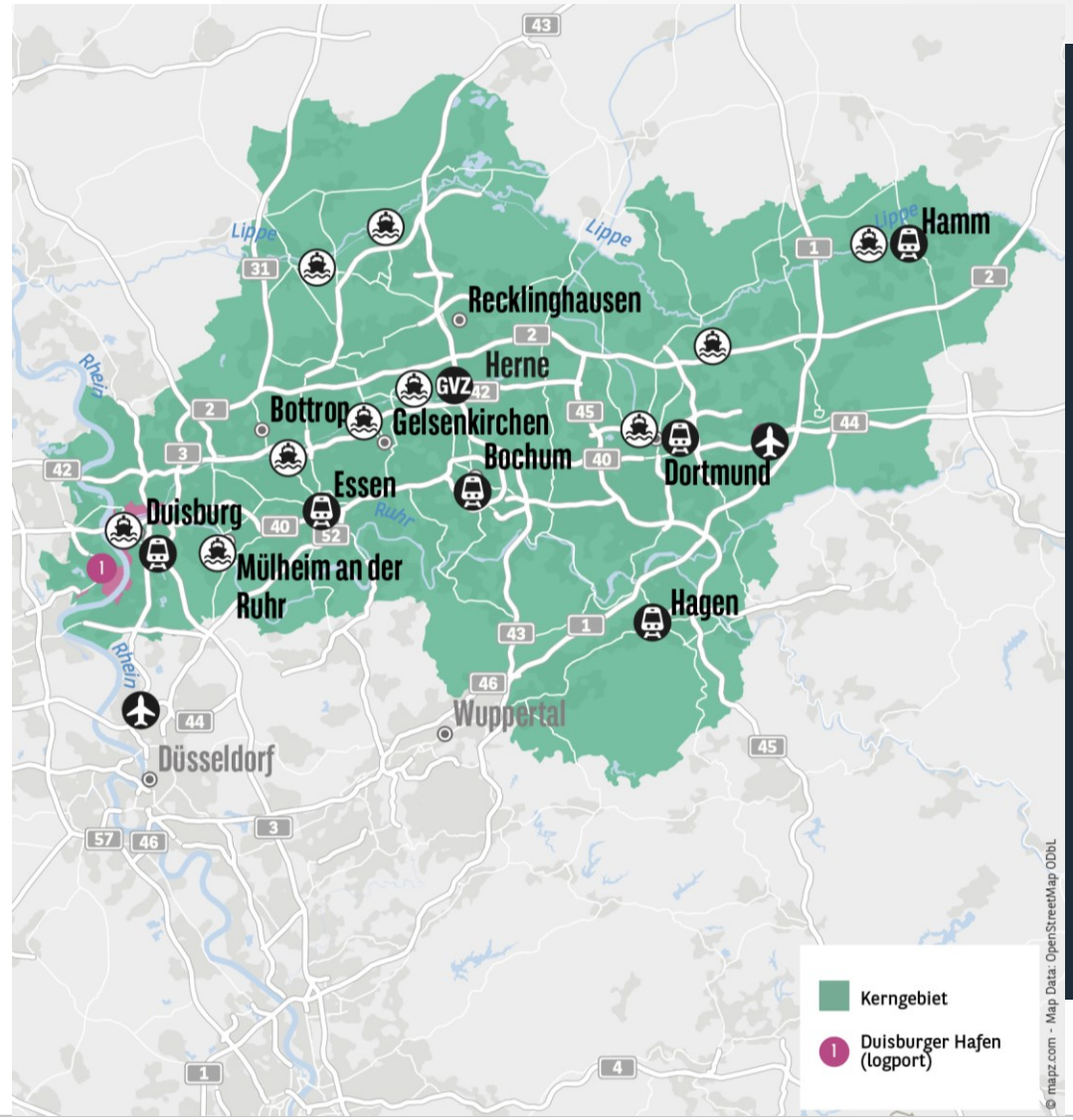
KENNZAHLEN

Mieten	2022	2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m²)	6,00	7,60	26,7%
Durchschnittsmiete(in €/m²)	4,80	6,00	25,0%
Flächenumsatz und Branchen	**2022**	**2023**	**Langjähriger Durchschnitt**
Flächenumsatz gesamt	541.000 m²	496.000 m²	532.000 m²
Logistikdienstleister	36,6%	48,1%	42,7%
Handelsunternehmen	57,8%	24,3%	40,4%
Industrie/Produktion	5,6%	23,7%	14,6%
Sonstige	0,0%	3,9%	2,3%
Größenklassen	**2022**	**2023**	**Langjähriger Durchschnitt**
Anteil Großdeals > 20.000 m²	54,9%	48,5%	54,5%
Anteil Deals bis 20.000 m²	45,1%	51,5%	45,5%
Eigennutzer-/Neubausegment	**2022**	**2023**	**Langjähriger Durchschnitt**
Eigennutzeranteil	18,4%	0,0%	24,0%
Neubauanteil	49,2%	62,6%	66,8%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Der Logistikmarkt Ruhrgebiet konnte im Jahr 2023 wieder einmal eine gute Vermietungsdynamik vermelden, ohne dabei einen derart hohen Flächenumsatz wie in den sehr starken Vorjahren zu erzielen. Die Gründe hierfür liegen in erster Linie darin, dass vor allem bei Großgesuchen angebotsbedingt nur ein Teil der im Markt verfügbaren Nachfrageimpulse bedient werden kann.
- 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 Neubauflächen 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 dürfte sich der Aufwärtstrend bei den Mietpreisen weiter fortsetzen, wobei jedoch nicht mehr von derart dynamischen Entwicklungen wie in den letzten Jahren auszugehen ist.

LOGISTIKMARKTREGION RUHRGEBIET



BEDEUTENDE VERTRÄGE

57.200 m²
Yusen Logistics
Bottrop

56.000 m²
Thalia
Marl

45.600 m²
Industrie/Produktion
Schwelm

30.000 m²
pfenning logistics
Dortmund

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: 31.12.2023
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