

○ DÜSSELDORF

REPORT LOGISTIKMARKT

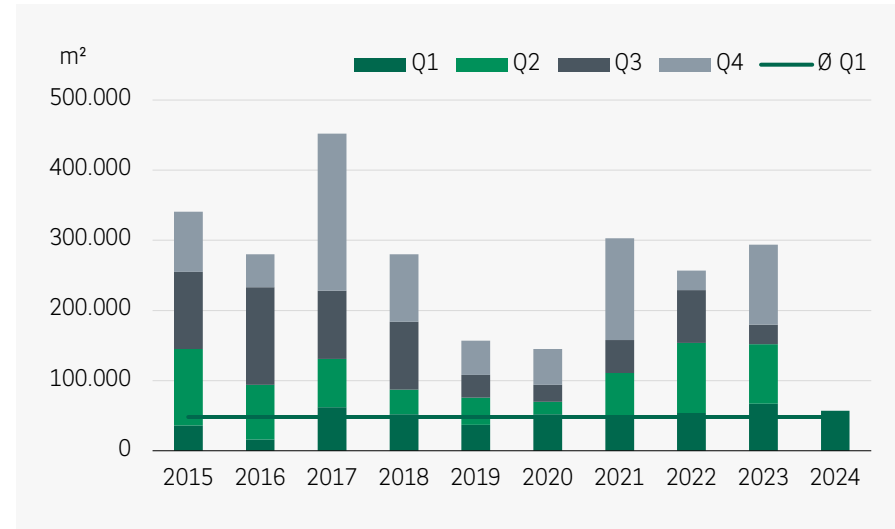
Q1 2024



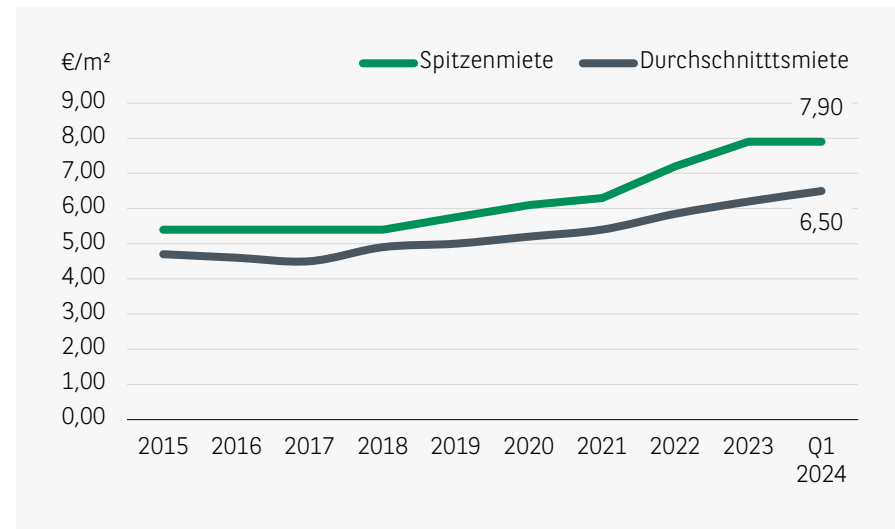
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



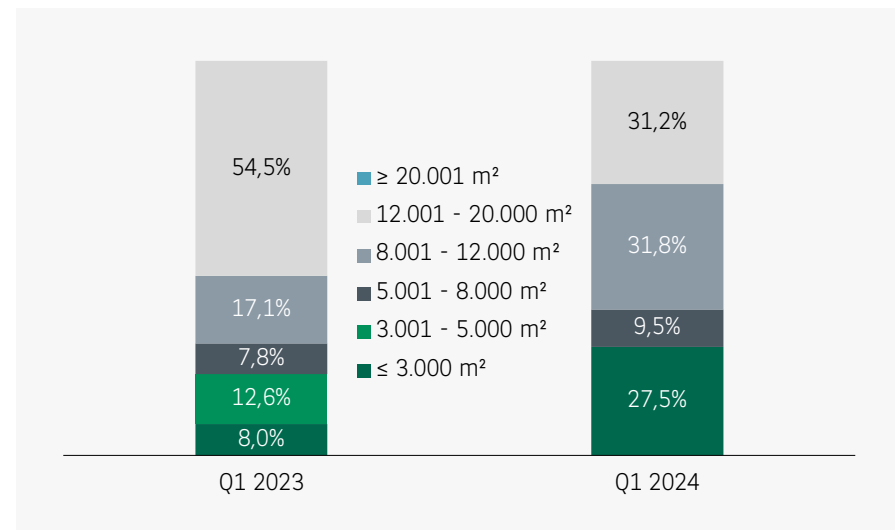
Spitzen- und Durchschnittsmieten



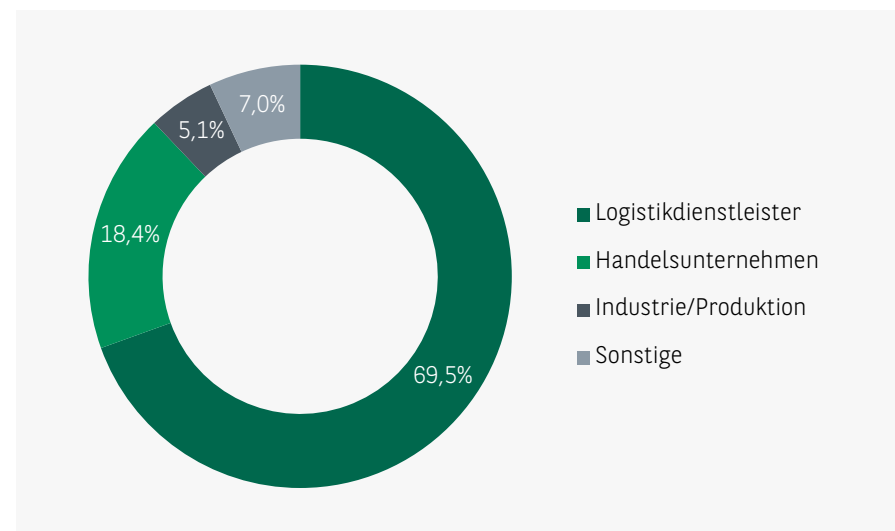
STABILE NACHFRAGE: FLÄCHENUMSATZ ÜBER LANGJÄHRIGEM SCHNITT

- Nach dem starken Jahresendspurt im Schlussquartal 2023 schließt der Düsseldorfer Markt für Lager- und Logistikflächen auch das erste Quartal 2024 mit einer positiven Bilanz. Insgesamt wurde ein Flächenumsatz von 57.000 m² verzeichnet, ein Plus von stolzen 19 % gegenüber dem langjährigen Schnitt. Der Wert aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (67.000 m²) wurde dabei zwar um knapp 15 % verpasst; dies war allerdings der beste Jahresauftakt aller Zeiten.
- Nach wie vor übersteigt die Nachfrage das Angebot leicht. Auch wenn Flächen in der Peripherie oder stadtnahe Objekte in den Citylagen von Düsseldorf am stärksten gesucht werden, mangelt es im Wesentlichen im gesamten Stadtgebiet an einem adäquaten Flächenangebot.
- Dies spiegelt sich auch in der Mietentwicklung wider. In der jüngsten Vergangenheit sind die Preise für Logistikflächen spürbar gestiegen: So ist die Höchstmiete in den letzten 12 Monaten um fast 10 % auf 7,90 €/m² geklettert. Die Durchschnittsmiete steht dem mit einem Anstieg um 11 % auf 6,50 €/m² in nichts nach.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKDIENSTLEISTER ALS NACHFRAGETREIBER

- Wie im Vorjahr spielt sich das Marktgeschehen in den Flächensegmenten bis 20.000 m² ab. Größter Abschluss im ersten Quartal ist der Vertrag von Goodcang Logistics über 17.500 m² in Wülfrath, daneben sind die beiden Verträge von Nelo Verkehrs- und Industrielogistik in Neuss (9.600 m²) sowie von Pharmaserv Logistics in Düsseldorf (8.200 m²) als größte Abschlüsse des Quartals zu nennen. Die übrigen Umsätze fielen deutlich kleinteiliger aus und ordnen sich vorwiegend unterhalb der 3.000-m²-Marke ein.
- Da die größten Abschlüsse auf Logistikdienstleister entfallen, zeichnen sie auch für das Gros des Flächenumsatzes verantwortlich. Mehr als zwei Drittel des Ergebnisses ist auf diese Branche zurückzuführen. Daneben sorgten Handelsunternehmen für gut 18 % Umsatzanteil, auf Nachfrager aus dem Bereich Industrie/Produktion entfallen bisher lediglich 5 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Unternehmen	Lage	m²
Goodcang Logistics	Wülfrath	17.500
Nelo Verkehrs- und Industrielogistik	Neuss	9.600
Pharmaserv Logistics	Düsseldorf	8.200

PERSPEKTIVEN

- Der Düsseldorfer Logistikmarkt behauptet sich auch im schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld und liefert anders als viele andere Logistikagglomerationen einen deutlich überdurchschnittlichen Flächenumsatz.
- Dabei profitiert der Markt von einem vergleichsweise guten Flächenangebot. Neben Bestandsobjekten haben Untervermietungsflächen dem Markt zusätzlich Entlastung bringen können.
- Auch die Neubautätigkeit hat trotz der erlahmten konjunkturellen Entwicklung nicht umfangreich nachgelassen: Weiterhin wird gebaut, zum Teil auch spekulativ, und nicht selten sind diese Flächen schon frühzeitig abvermietet. Im ersten Quartal 2024 entfällt immerhin rund ein Fünftel des Flächenumsatzes auf dieses Segment.
- Die jüngsten leichten Anstiege des GfK-Konsumklimaindex sowie des Ifo-Geschäftsklimaindex – und hier insbesondere der recht deutliche Anstieg bei den Geschäftserwartungen – bilden die Basis für die weitere Belebung der Nachfrage in den kommenden Monaten.
- Der Nachfrageüberhang dürfte vor diesem Hintergrund in den kommenden Monaten nicht wesentlich abgebaut werden. Auch daher ist bei den Mieten ein weiteres, wenn auch nur moderates, Wachstum sehr wahrscheinlich.

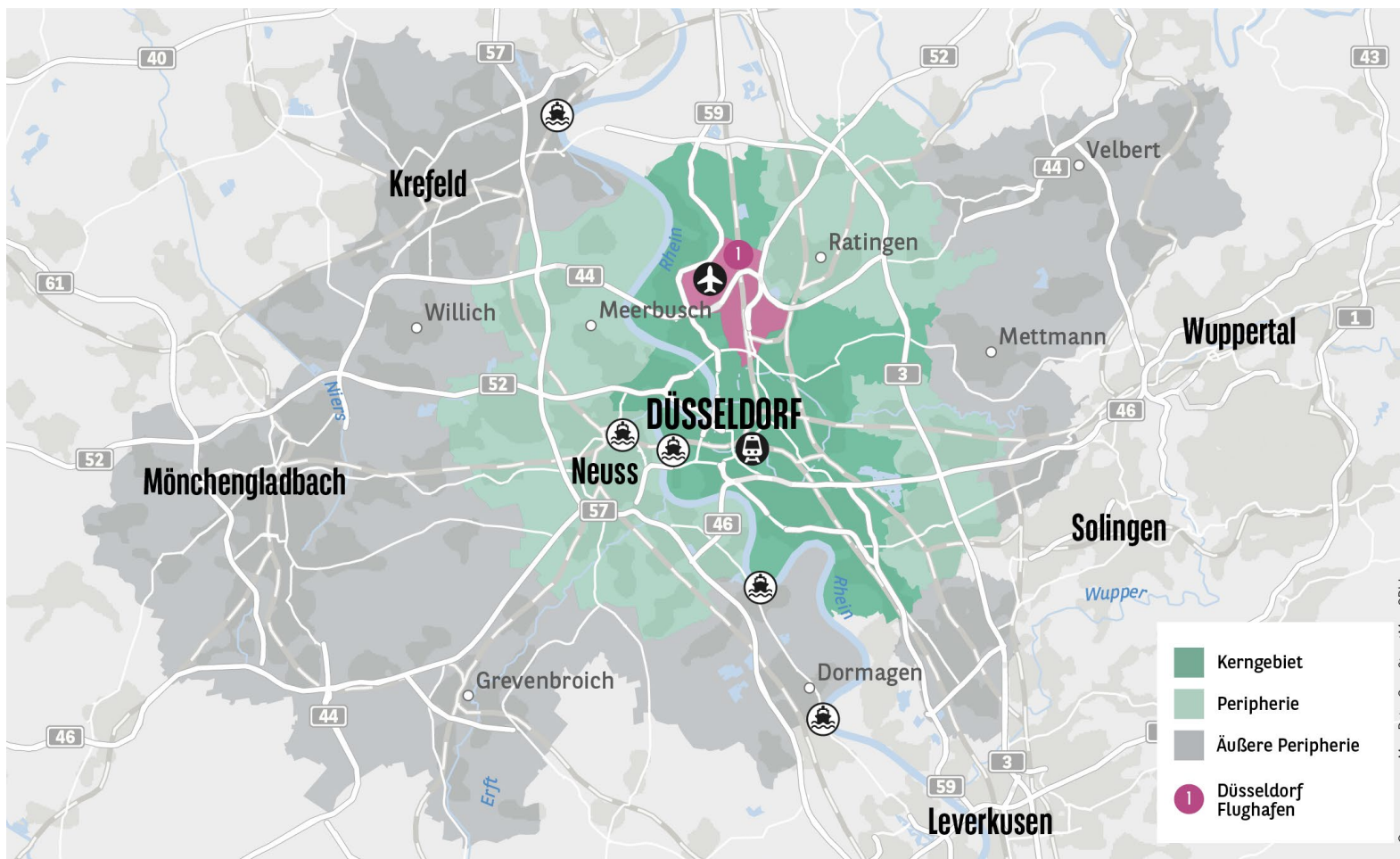
Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2023	Q1 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,20	7,90	9,7%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	5,85	6,50	11,1%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	67.000	57.000	-14,9%

BRANCHEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	45,6%	69,5%	33,4%
Handelsunternehmen	35,0%	18,4%	42,5%
Industrie/Produktion	12,1%	5,1%	17,5%
Sonstige	7,3%	7,0%	6,6%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	0,0%	11,5%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	100,0%	88,5%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	7,8%	0,0%	25,2%
Neubauanteil	37,1%	20,7%	41,1%



LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211-52 00-00

Dieser Report 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 Report 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.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN

