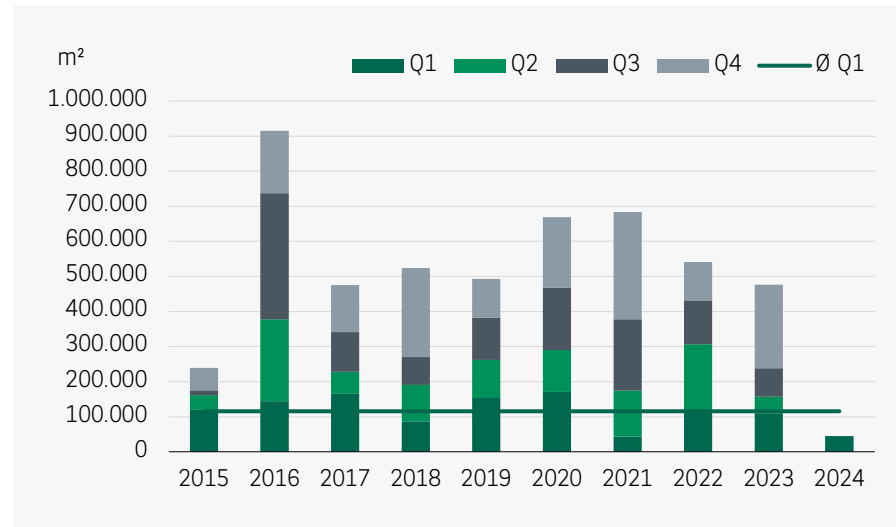


RUHRGEBIET

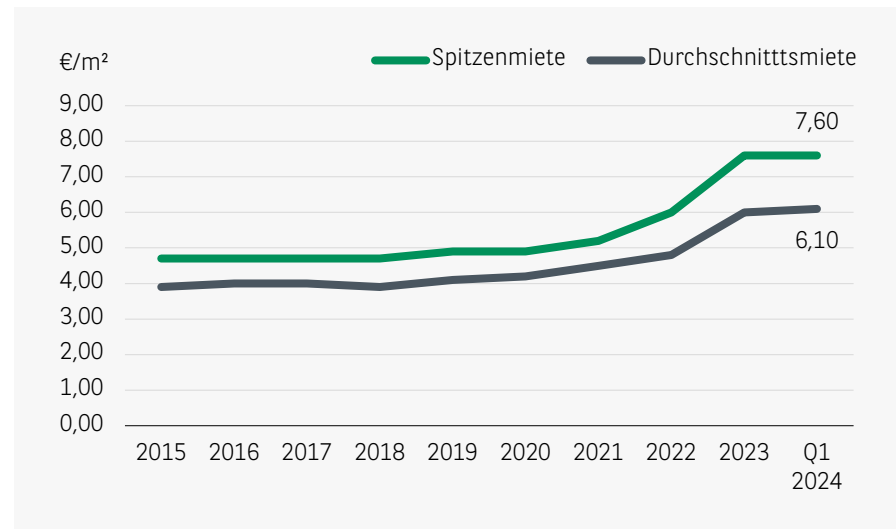
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes $\geq 5.000 \text{ m}^2$



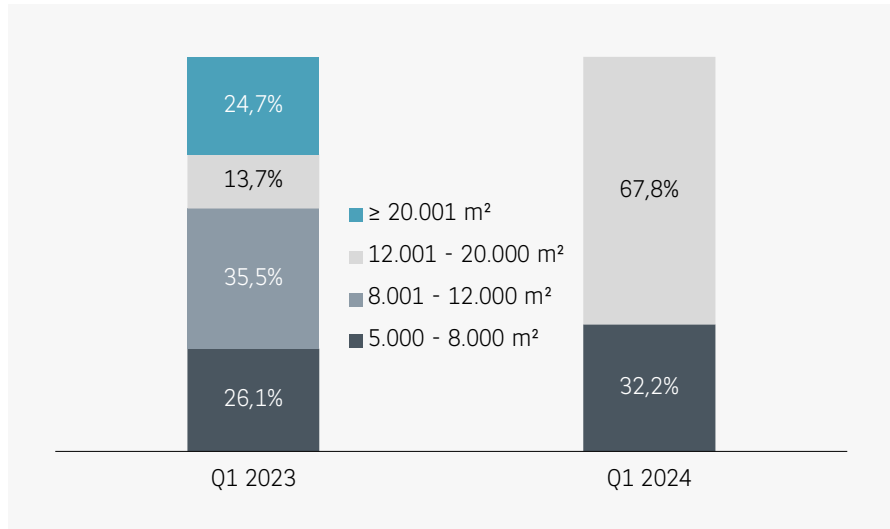
Spitzen- und Durchschnittsmieten



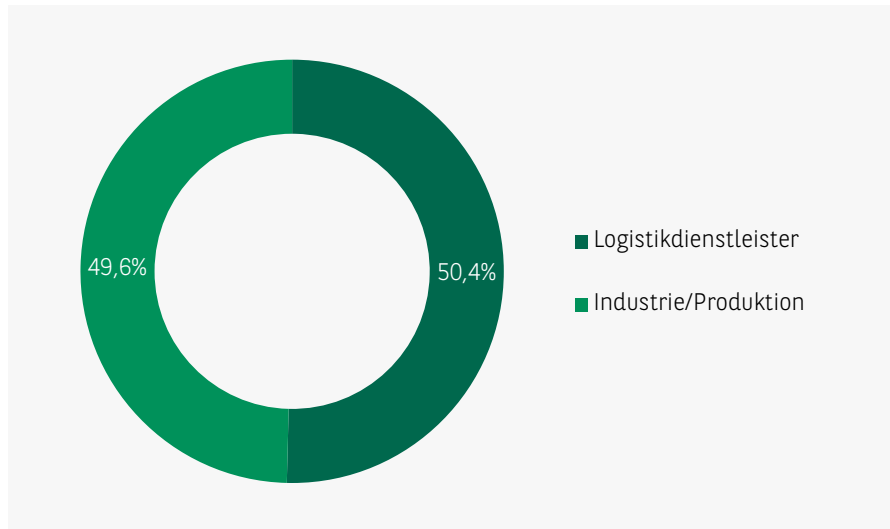
MODERATER JAHRESAUFTAKT ALS MOMENTAUFNAHME, MIETEN IN DEN ERSTEN DREI MONATEN STABIL

- Auf dem Logistikmarkt Ruhrgebiet konnte in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres bislang nur eine verhaltene Marktdynamik verzeichnet werden. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im vierten Quartal 2023 durch gleich mehrere sehr große Verträge noch vor dem Jahreswechsel ein deutlich überdurchschnittliches Volumen über die Ziellinie gebracht wurde.
- Auch aktuell befinden sich mehrere durchaus umfangreiche Vermietungen in der Vorbereitung, was sich jedoch auf die erste Zwischenbilanz noch nicht niederschlägt. Somit erzielte das Ruhrgebiet zum Jahresbeginn bisher nur einen Flächenumsatz von rund 45.000 m² und verbleibt damit bis dato 61 % unter dem langjährigen Durchschnitt.
- Dass dies jedoch für das Gesamtjahr noch keine Aussagekraft haben muss, wird dadurch unterstrichen, dass auch 2021 nach einem vergleichbaren Jahresauftakt ein sehr gutes Gesamtergebnis erzielt wurde. Gerade zu Beginn des Jahres sind viele Unternehmen noch zögerlich in ihrer Entscheidung für neue Flächen, sodass das Ergebnis im ersten Quartal häufig noch etwas niedriger ausfällt. Nichtsdestotrotz reiht sich das Ruhrgebiet mit diesem schwächeren Umsatz in die bundesweite Entwicklung ein.
- Beim Mietpreisniveau konnte im ersten Quartal bislang keine signifikante Veränderung registriert werden: Demnach ist die Spitzenmiete weiterhin bei 7,60 €/m² anzusetzen, während die Durchschnittsmiete aktuell bei 6,10 €/m² liegt.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



WENIGE DEALS: NUR LOGISTIKER UND INDUSTRIE BETEILIGT

- Die Verteilung nach Größenklassen wurde im ersten Quartal durch lediglich zwei Vermietungen jenseits der 10.000-m²-Marke dominiert. Hierzu zählen die beiden Abschlüsse des Logistikdienstleisters Dachser (15.700 m²) und des Produktionsunternehmens Watterkotte (14.400 m²) in Bochum, die für den hohen Umsatzbeitrag von 68 % im Segment der Flächen zwischen 12.000 und 20.000 m² verantwortlich zeichnen.
- Bei der Branchenstruktur verteilt sich der Flächenumsatz aktuell jeweils zur Hälfte auf Logistiker, die neben dem Dachser-Vertrag noch kleinere Deals beisteuern konnten und auf Produktionsunternehmen, die mit Watterkotte in Bochum und XCMG in Oberhausen (7.600 m²) zum Zuge gekommen sind.
- Während im Eigennutzersektor bisher noch keine Deals registriert werden konnten, kommt das Neubausegment auf einen Umsatzanteil von gut 35 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Unternehmen	Lage	m²
Dachser	Bochum	15.700
Watterkotte	Bochum	14.400
XCMG European Sales & Services	Oberhausen	7.600

PERSPEKTIVEN

- Das Zwischenresultat nach dem ersten Quartal 2024 bildet das durchaus lebhaftes Marktgeschehen auf dem Logistikmarkt Ruhrgebiet derzeit noch nicht ab. Vor dem Hintergrund der zahlreichen Gesuche, die im kommenden Quartal zum Abschluss kommen dürften, ist jedoch von einem Anziehen des Flächenumsatzes in den kommenden Monaten und Quartalen auszugehen.
- Bezogen auf die unterschiedlichen Teilmärkte innerhalb des Ruhrgebiets liegt der Nachfragefokus hierbei weiterhin auf den zentralen Lagen sowie auf Duisburg.
- Durch einige Neubauliegenschaften, die im laufenden Jahr fertiggestellt werden dürften, ist in diesen Lagen zumindest von einer leichten Verbesserung der weiterhin knappen Angebotsituation auszugehen.
- In puncto Angebotsknappheit kann die zunehmende Bedeutung der Untermietflächen immerhin zu einer geringfügigen Entlastung beitragen.
- Vor diesem Hintergrund dürfte sich der Aufwärtstrend bei den Mietpreisen im Jahresverlauf zwar fortsetzen, große Sprünge wie in den vergangenen Jahren sind hierbei zunächst jedoch aktuell nicht mehr zu erwarten.

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2023	Q1 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,50	7,60	16,9%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,30	6,30	18,9%
Flächenumsatz* gesamt (in m ²)	110.000	45.000	-59,1%

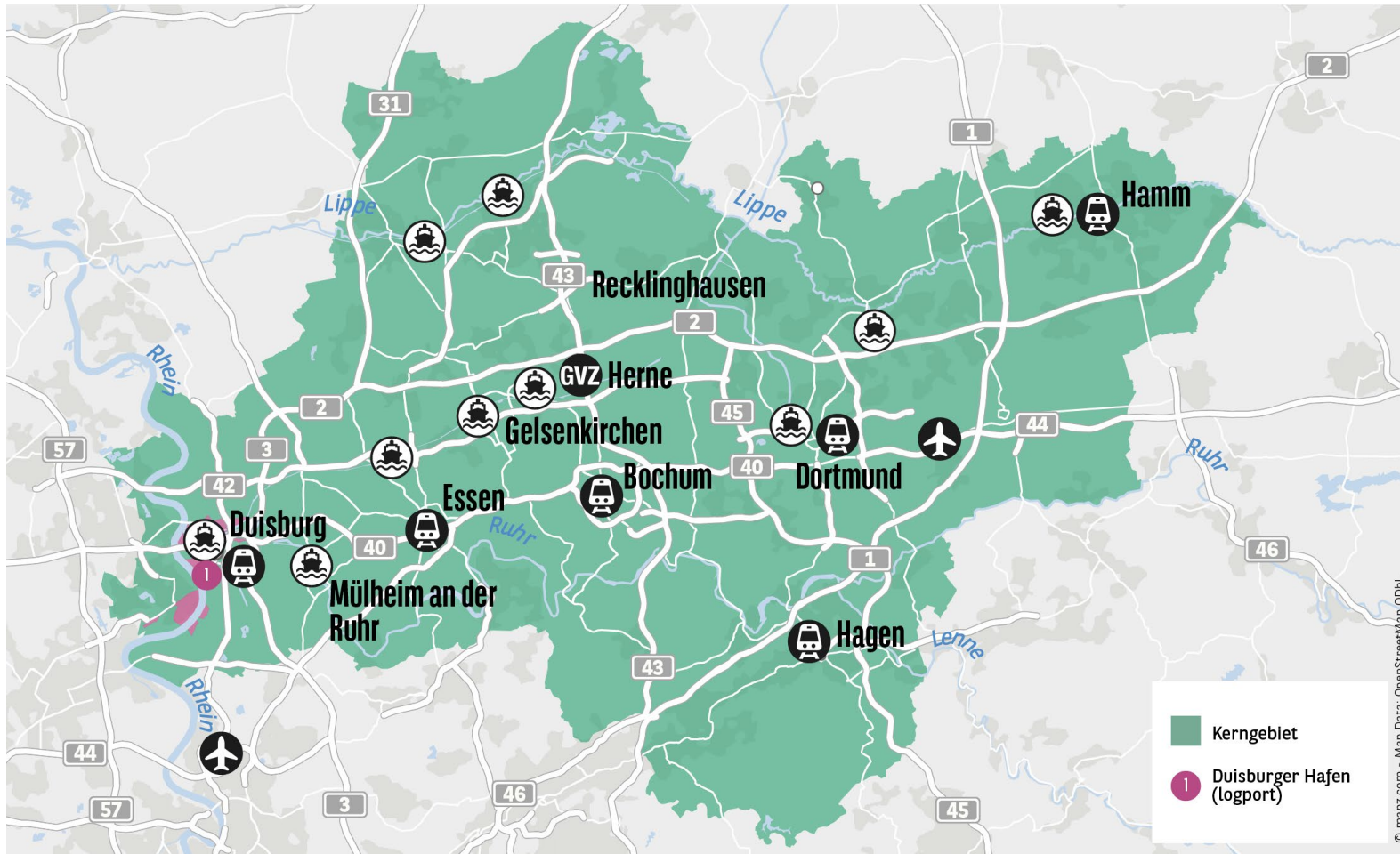
BRANCHEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	69,4%	50,4%	37,1%
Handelsunternehmen	0,0%	0,0%	33,4%
Industrie/Produktion	30,6%	49,6%	29,5%
Sonstige	0,0%	0,0%	0,0%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	24,7%	0,0%	37,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	75,3%	100,0%	62,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2023	Q1 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	26,6%
Neubauanteil	54,0%	35,3%	58,8%

* Verträge ≥ 5.000 m²

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET



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