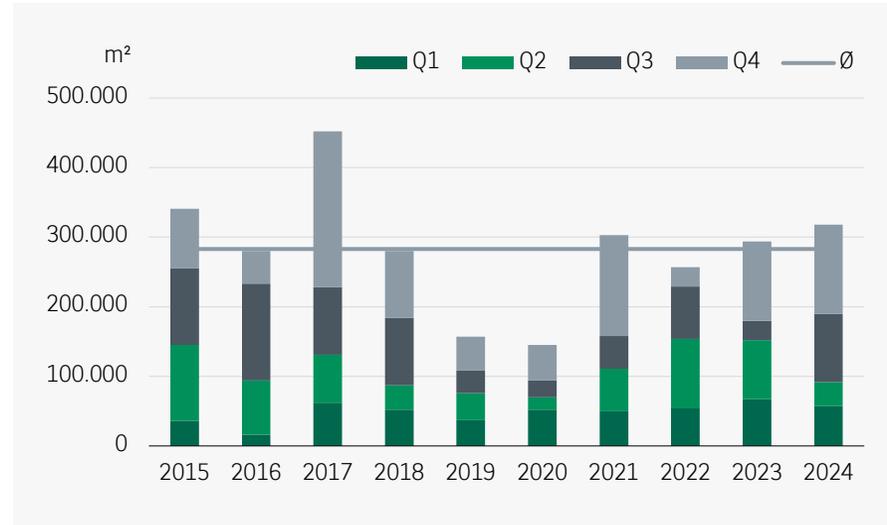


○ DÜSSELDORF

REPORT LOGISTIKMARKT

2024

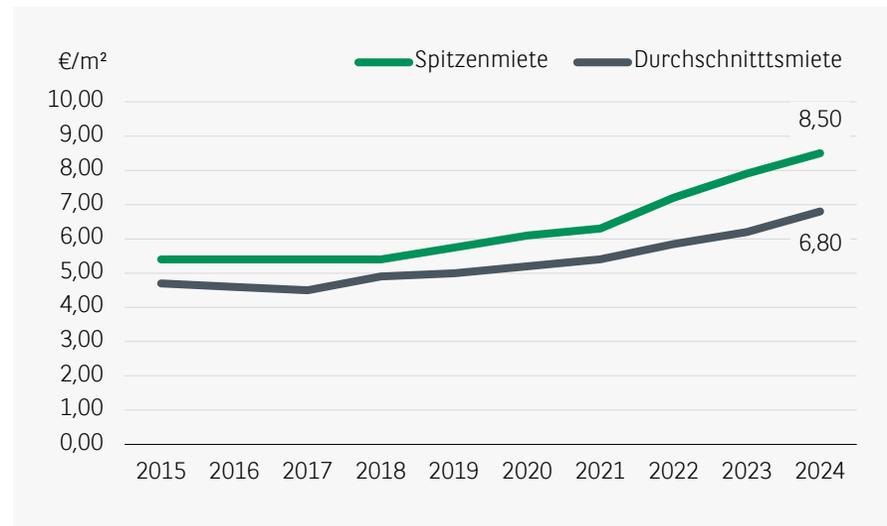
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



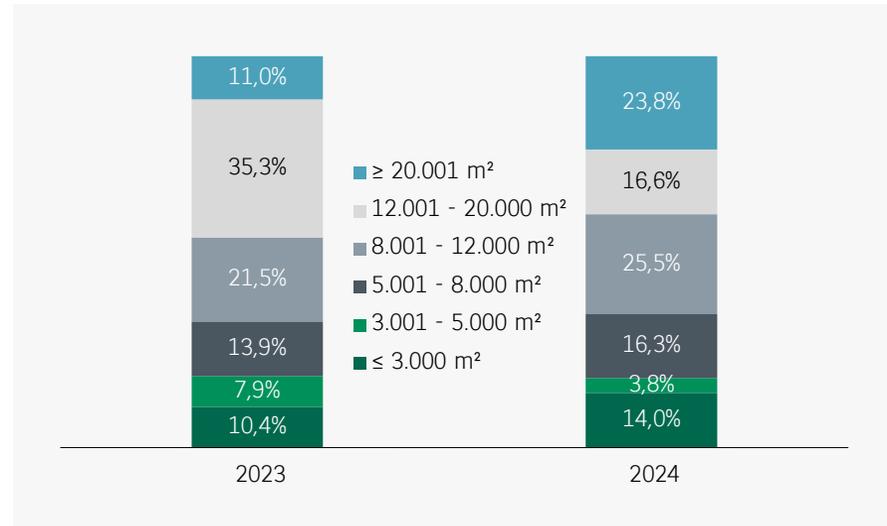
ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS DANK STARKER ZWEITER JAHRESHÄLFTE

- Der Lager- und Logistikflächenmarkt Düsseldorf konnte 2024 einen Flächenumsatz von 318.000 m² verbuchen. Damit notierte das Ergebnis rund 8 % über dem Vorjahresergebnis und 12 % über dem langjährigen Durchschnitt. Einen maßgeblichen Anteil an dem guten Ergebnis hatte insbesondere die zweite Jahreshälfte. So konnte nach den beiden schwachen ersten beiden Quartalen im dritten Quartal eine deutliche Marktbelegung (98.000 m²) beobachtet werden, die im Schlussquartal (128.000 m²) nochmals deutlich an Fahrt aufnehmen konnte.
- Die schwächelnde Konjunktur sowie die mit stärkeren Unsicherheiten behafteten konjunkturellen Aussichten hemmen aktuell bundesweit den Logistikflächenumsatz. Die Nachfragesituation auf dem Düsseldorfer Markt präsentiert sich jedoch vergleichsweise solide und ist zum Jahresende spürbar angezogen. Nichtsdestotrotz zeigt sich auch auf dem Düsseldorfer Markt, dass Anmietungsprozesse langwieriger sind und aktuell einige Flächen zur Untervermietung dem Markt zur Verfügung stehen, welche größtenteils jedoch kurzfristig absorbiert werden.
- Die deutlich gestiegene Nachfrage, die sich zuletzt klar in einem Nachfrageüberhang widerspiegelte, sowie gestiegene Kosten haben zu einer starken Erhöhung des Mietniveaus geführt. So notierte die Spitzenmiete am Ende des vierten Quartals bei 8,50 €/m² und damit rund +8 % über dem Vorjahreswert. Die Durchschnittsmiete ist um +10 % auf aktuell 6,80 €/m² angestiegen. Das entspricht mit Abstand dem höchsten Mietpreiswachstum unter den Top-Standorten.

Spitzen- und Durchschnittsmieten



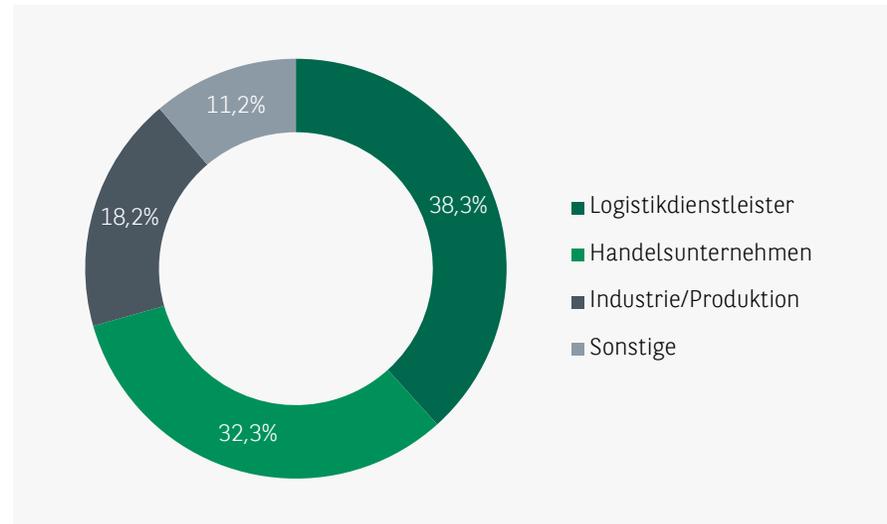
Flächenumsatz nach Größenklassen



ZWEI GROSSABSCHLÜSSE ÜBER 20.000 M²

- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Branchen ist relativ typisch für Düsseldorf. Logistikdienstleister dominieren mit 38 % klar den Markt. Dahinter kommen Handelsunternehmen mit 32 % auf einen leicht unterdurchschnittlichen Anteil (Ø 10 Jahre: 40 %), während Industrie- und Produktionsunternehmen rund 18 % zum Gesamtumsatz beisteuern.
- Im vierten Quartal konnten mit zwei E-Commerce-Unternehmen, zu denen ein Vertrag über 31.800 m² im Düsseldorfer Kerngebiet sowie Anker in Mönchengladbach (22.000 m²) zählen, gleich zwei großvolumige Abschlüsse zu einem überdurchschnittlichen Marktanteil von 24 % des Segments zwischen 20.000 m² und 35.000 m² (Ø 10 Jahre: 17 %) beitragen. Auch der Bereich mittelgroßer Flächenumsätze zwischen 5.000 m² und 12.000 m² kommt kumuliert mit 42 % auf einen über dem Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 33 %) notierenden Marktanteil.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q4	Handelsunternehmen	Düsseldorf	31.800
Q4	Anker	Mönchengladbach	22.000
Q1	Goodcang Logistics	Wülfrath	17.500
Q4	WISAG Gruppe	Mönchengladbach	15.300
Q4	TP-Link	Düsseldorf	11.500

PERSPEKTIVEN

- Der Düsseldorfer Logistikmarkt blickt auf ein gutes Jahr 2024 zurück. Neben Köln ist die Rheinmetropole im bundesweiten Vergleich der einzige Top-Markt, der auf ein überdurchschnittliches Ergebnis kommt. Daneben sorgen die schwächelnde Konjunktur, die verschlechterten finanzierungsseitigen Konditionen und angezogene ESG-Anforderungen für ein herausforderndes Umfeld für die Nutzer.
- Nichtsdestotrotz hat sich die Rheinmetropole gerade in der zweiten Jahreshälfte dem bundesweiten Trend entzogen. Hierzu beigetragen hat die aktuell erhöhte Flächennachfrage von internationalen Unternehmen, insbesondere aus Asien. In Erwartung einer anhaltend hohen Expansion, gerade von asiatischen Unternehmen, ist davon auszugehen, dass der Flächenumsatz auch im Jahr 2025 hiervon profitieren sollte.
- Für die Angebotsseite zeichnet sich im angebrochenen Jahr etwas Entlastung ab. Durch Fertigstellungen von Projektentwicklungen kommen neue Flächen an den Markt, welche die Nachfrage bedienen können. Auch gute Flächen in Top-Lagen, die aufgrund von Überkapazitäten angeboten werden, werden aktuell sehr schnell und ohne größere Preisabschläge absorbiert.
- In Erwartung einer langsam in Fahrt kommenden Konjunktur, der stabilen Nachfrage sowie voraussichtlich eines ansteigenden Neubauanteils dürfte die Durchschnittsmiete 2025 weiter leicht steigen. In der Spitze ist hingegen, auch vor dem Hintergrund des bereits 2024 vollzogenen stärkeren Mietpreiswachstums, in der Tendenz eine Stabilisierung zu erwarten.

Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

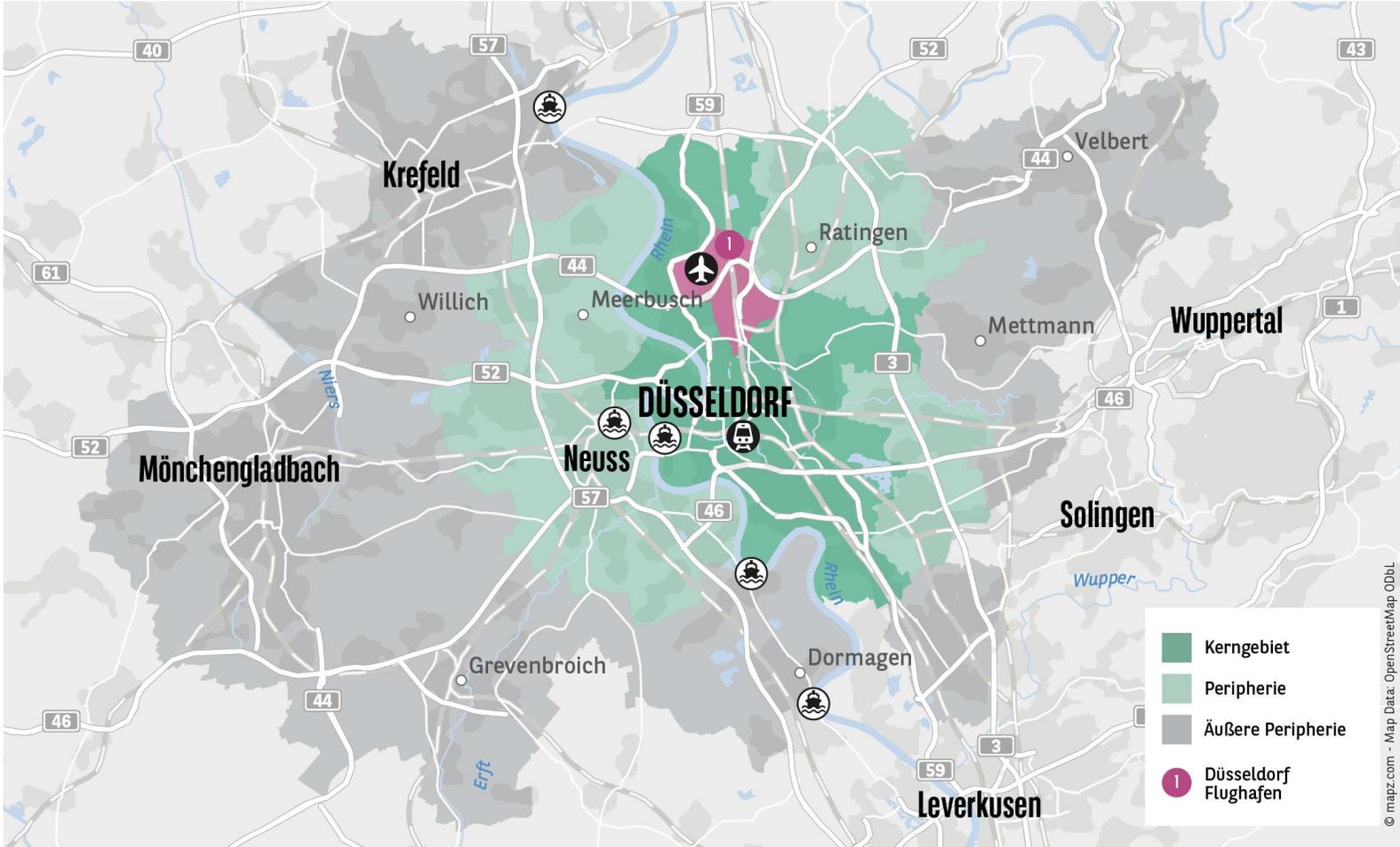
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2023	2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,90	8,50	7,6%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,20	6,80	9,7%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	294.000	318.000	8,2%

BRANCHEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	49,7%	38,3%	37,3%
Handelsunternehmen	27,0%	32,3%	40,4%
Industrie/Produktion	17,4%	18,2%	16,3%
Sonstige	5,9%	11,2%	6,0%

GRÖSSENKATEGORIEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	11,0%	23,8%	26,9%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	89,0%	76,2%	73,1%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	9,0%	2,1%	19,4%
Neubauanteil	59,7%	42,3%	51,3%

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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN