

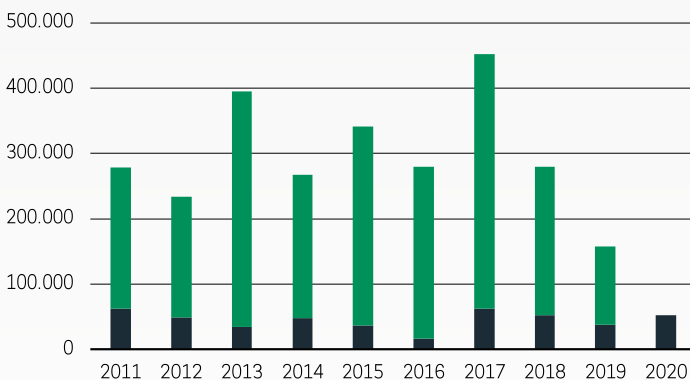


At a Glance **Q1 2020**

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

Lager- und Logistikflächenumsatz

in m² ■ Q1 ■ Q2-Q4



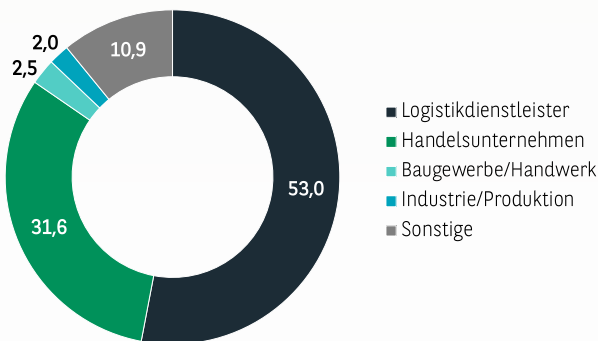
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

LEBHAFTER JAHRESAUFTAKT AUF DEM LOGISTIKMARKT

Der Düsseldorfer Markt für Lager- und Logistikflächen legt in den ersten drei Monaten des Jahres einen Auftakt nach Maß hin und erzielt mit einem Flächenumsatz von 52.000 m² das drittbeste Q1-Ergebnis überhaupt, nur 2011 und 2017 lag der Umsatz mit jeweils 62.000 m² noch höher. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum steht ein Zuwachs um satte 40,5 % zu Buche und auch der Durchschnitt der letzten 10 Jahre wurde um immerhin 16 % übertroffen. Auch bei der Anzahl der Vertragsabschlüsse zeigt der Pfeil klar nach oben, hier zeugen gleich 13 Verträge von einem außergewöhnlich regen Marktgeschehen. Zum Vergleich: Im ersten Quartal 2019 wurden lediglich sechs Abschlüsse verzeichnet. Das erfreuliche Auftaktergebnis wurde darüber hinaus aber auch durch eine leichte Entspannung der Angebotssituation durch teilweise spekulativ errichtete Flächen ermöglicht. Tatsächlich entfallen gut 70 % des Umsatzes auf Neubauf Flächen mit Erstbezug, was beweist, dass moderne Logistikobjekte von einer robusten Nachfrageseite relativ schnell absorbiert werden. Dies soll jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass es vielerorts noch immer an adäquaten Flächen mit moderner Ausstattung mangelt.

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020

in %



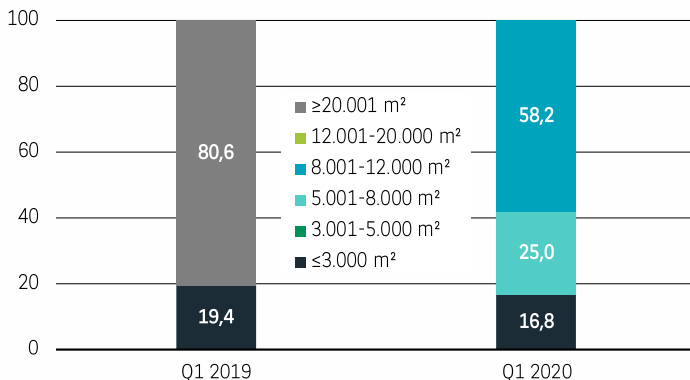
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

LOGISTIKDIENSTLEISTER GEBEN DEN TON AN

Aufgrund der noch überschaubaren Zahl der Mietvertragsabschlüsse in den ersten drei Monaten ist die Aussagekraft der Umsatzverteilung nach Branchenzugehörigkeit sehr begrenzt. Es deutet sich jedoch bereits an, dass 2020 wieder mit den Logistkdienstleistern zu rechnen sein wird. Während diese im Vorjahreszeitraum keinen einzigen Abschluss vorweisen konnten, kommen sie in den ersten drei Monaten auf mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes (53 %). Einen kräftigen Beitrag leisteten hierbei insbesondere die Abschlüsse von Yusen Logistics über 10.500 m² in Langenfeld sowie von Bohnen Logistics über 9.400 m² in Mönchengladbach. Ein passables Ergebnis von knapp einem Drittel (32 %) erzielte darüber hinaus auch die Handelsbranche, bei der sich vor allem der stark expandierende Getränkelieferant Flaschenpost mit einem Abschluss über 9.900 m² in Langenfeld in Szene setzt.

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

KLEINE UND MITTLERE ABSCHLÜSSE DOMINIEREN

Während zum Jahresauftakt 2019 ein einzelner Großabschluss über 20.000 m² den Markt beherrschte, gestaltet sich das Bild aktuell deutlich differenzierter. Dank der drei oben dargestellten Abschlüsse zwischen 8.001 und 12.000 m² kommt die entsprechende Größenklasse auf einen Umsatzanteil von knapp 60 %. Weitere 25 % steuert die nächstkleinere Größenklasse zwischen 5.001 und 8.000 m² bei, während kleinere Abschlüsse bis 3.000 m² dank acht Verträgen zusammen 17 % des Gesamtumsatzes vorweisen können.

Bedeutende Verträge Q1 2020

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Yusen Logistics	Langenfeld	10.500
Flaschenpost	Langenfeld	9.900
Bohnen Logistik	Mönchengladbach	9.400
Logistikdienstleister	Hilden	7.200
Fundus 7	Düsseldorf	5.600

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,40 €/m ²	5,75 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,70 €/m ²	5,00 €/m ²	➔
Flächenumsatz	37.000 m ²	52.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	80,6 %	14,1 %	➔
- davon Neubau	80,6 %	70,8 %	➔

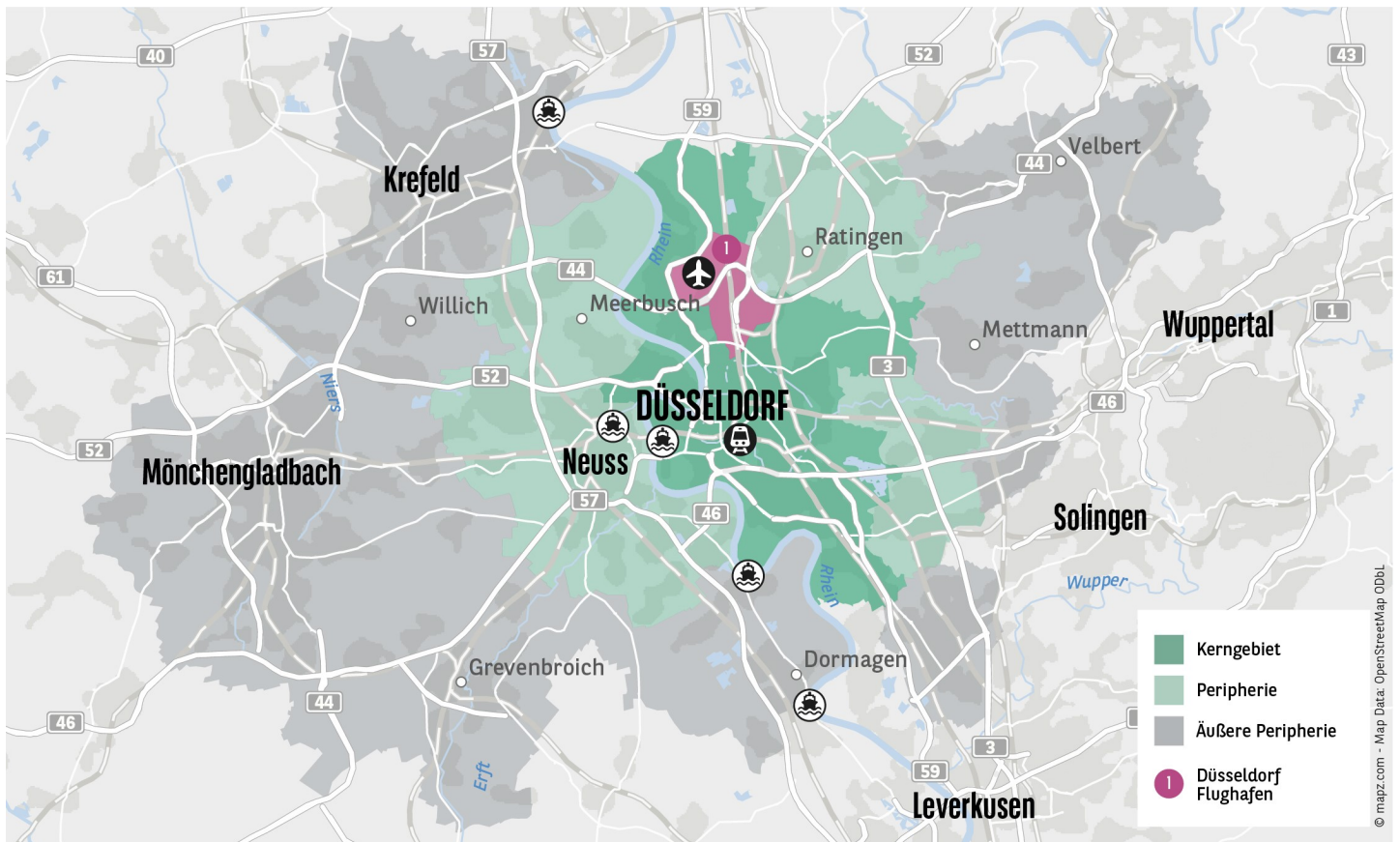
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2020

➔ SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE UNVERÄNDERT

Im Vergleich zum Ende des Vorjahres hat sich bei den Mieten keine Veränderung ergeben. Die Durchschnittsmiete liegt weiterhin bei 5,00 €/m², während die Spitzenmiete auf einem Niveau von 5,75 €/m² verharrt. Die Höchstmiete wird mittlerweile vor allem für spekulative Neubauten im Düsseldorfer Süden erzielt, wobei die gestiegenen Grundstückskosten eine zunehmende Rolle bei der Preisfindung spielen und den Vermietern gewisse kalkulatorische Preisuntergrenzen diktieren. Grundsätzlich zeigen sich die Mietpreise im gesamten Marktgebiet stabil, nur bei Altbeständen in Randlagen kann es zu Drucksituationen kommen.

➔ PERSPEKTIVEN

In welchem Umfang sich die Corona-Krise letztendlich auf die Entwicklung des Logistikmarkts auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös quantifizierbar. Während einerseits zu erwarten ist, dass Mietgesuche sowie Investitionen von Produktionsunternehmen teilweise verschoben werden, reagieren viele Logistiker und Handelsunternehmen aktuell in Rekordzeit auf die sich durch die Krise ändernden Rahmenbedingungen und suchen zusätzliche Flächen. Sowohl bezüglich des Flächenumsatzes als auch der Mieten bleibt die weitere Entwicklung also abzuwarten. Unbestritten scheint aber, dass die Logistikmärkte weniger stark von negativen Auswirkungen betroffen sein sollten als andere Immobilienklassen.



© mapz.com - Map Data: OpenStreetMap ODbL

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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de