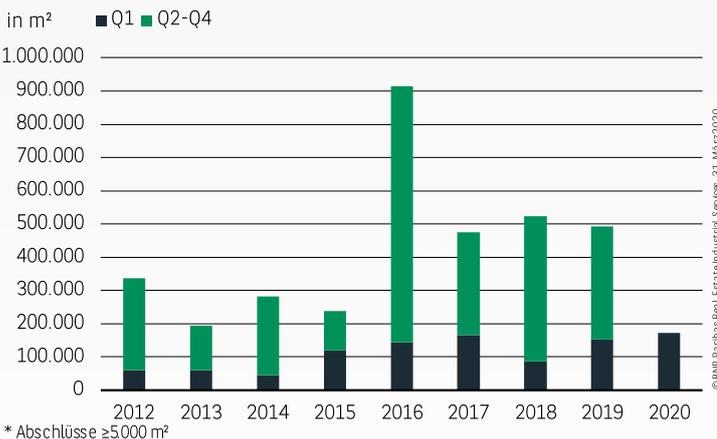




At a Glance **Q1 2020**

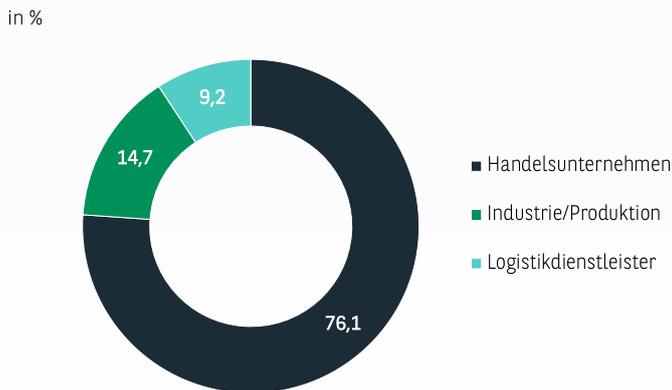
LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

Lager- und Logistkflächenumsatz*



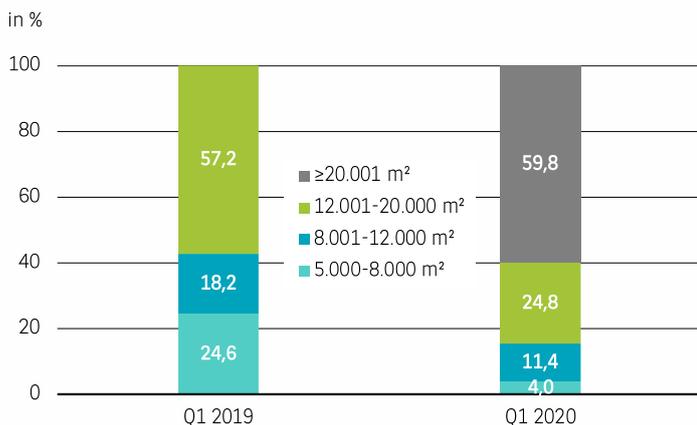
* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020*



* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Größenklassen



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

SEHR GUTER JAHRESAUFTAKT

Trotz der Einflüsse der Corona-Pandemie, die sich je nach Segment in ganz unterschiedlichem Maße auf die Logistikbranche auswirkt, kann das Ruhrgebiet nach den ersten drei Monaten auf eine bislang ausgezeichnete Zwischenbilanz zurückblicken: Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 171.000 m² erreicht der Logistikmarkt des größten deutschen Ballungsraumes im ersten Quartal einen rekordverdächtigen Jahresstart, der sich knapp 53 % über dem langjährigen Durchschnittswert einordnet. Entteilt ist das Ruhrgebiet damit auch den weiteren Top-Märkten, von denen lediglich Hamburg mit 103.000 m² ebenfalls über der 100.000 -m²-Marke liegt. Aktuell wie auch traditionell hoch ist hierbei wieder einmal der Neubauanteil, der gut 68 % bzw. 116.000 m² des Gesamtergebnisses ausmacht. Zu den größten Abschlüssen gehört in diesem Zusammenhang nicht zuletzt der Mietvertrag von Euziel International (33.000 m²) in einer Projektentwicklung auf dem ehemaligen IKEA-Logistikareal in Werne.

HANDEL BLEIBT WEITERHIN AUF EXPANSIONSKURS

Bei der Branchenverteilung des Flächenumsatzes zeichnet sich deutlich ab, dass das hervorragende Gesamtergebnis nur durch eine außerordentlich starke Handelssparte als die entscheidende Nachfragegruppe ermöglicht wurde. Dementsprechend generierten Handelsunternehmen im ersten Quartal gut 76 % des Volumens und zeichnen für rund die Hälfte der registrierten Deals verantwortlich, wozu insbesondere auch die vier großflächigsten Vermietungen zu zählen sind. Mit einigem Abstand dahinter folgen Industrieunternehmen, die mit knapp 15 % beteiligt sind. Nennenswert ist in diesem Kontext vor allem der Umzug des amerikanischen Unternehmens Wabtec Corporation, das von Witten zukünftig in ein gut 14.000 m² großes Neubauprojekt, gelegen auf dem Areal des früheren Opel-Werks in Bochum, umziehen wird. Am deutlichsten unterrepräsentiert sind dagegen die Logistkdienstleister, die bisher auf 9 % des Vermietungsgeschehens kommen.

60 % ÜBER UND 40 % UNTER 20.000 M²

Das Marktgeschehen wurde in den ersten drei Monaten vor allem durch ein sehr hohes durchschnittliches Volumen pro Deal geprägt (rund 17.000 m²). Insgesamt konnten gleich mehrere Großabschlüsse mit über 20.000 m² dazu beitragen, dass fast 60 % des Umsatzes auf dieses Segment entfiel. Viel Neues zu vermelden gab es in der Kategorie zwischen 12.000 und 20.000 m² (anteilig 25 %) mit den Deals von Deichmann (Mülheim a. d. R.), Wabtec Corporation (Bochum) und Picnic (Herne), während die beiden Klassen unter 12.000 m² zusammengenommen knapp 15 % beisteuerten.

Bedeutende Verträge Q1 2020

Unternehmen	Lage	Fläche in m²
E-Commerce-Unternehmen	Witten	35.000
Handelsunternehmen	Duisburg	34.000
Euziel International	Werne	32.900
Deichmann	Mülheim	14.900

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

ÖSTLICHES RUHRGEBIET ALS NEUBAU-HOTSPOT

Da die Angebotssituation für Bauflächen insbesondere im westlichen bis mittleren Ruhrgebiet weiterhin angespannt ist, könnte auch der Neubauanteil hier zukünftig nachgeben. Gestiegene Grundstückspreise und Baukosten wirken sich bereits auf das Mietpreisniveau in diesen Teillagen der polyzentrischen Logistikregion aus, sodass die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um 4 % auf 4,90 €/m² gestiegen ist. In großem Umfang spekulativ gebaut wird dagegen im östlichen Ruhrgebiet, wie z.B. in Kamen, wo im P3 Park noch rund 70.000 m² auf ihre zukünftigen Nutzer warten.

Kennzahlen Logistikmarkt*

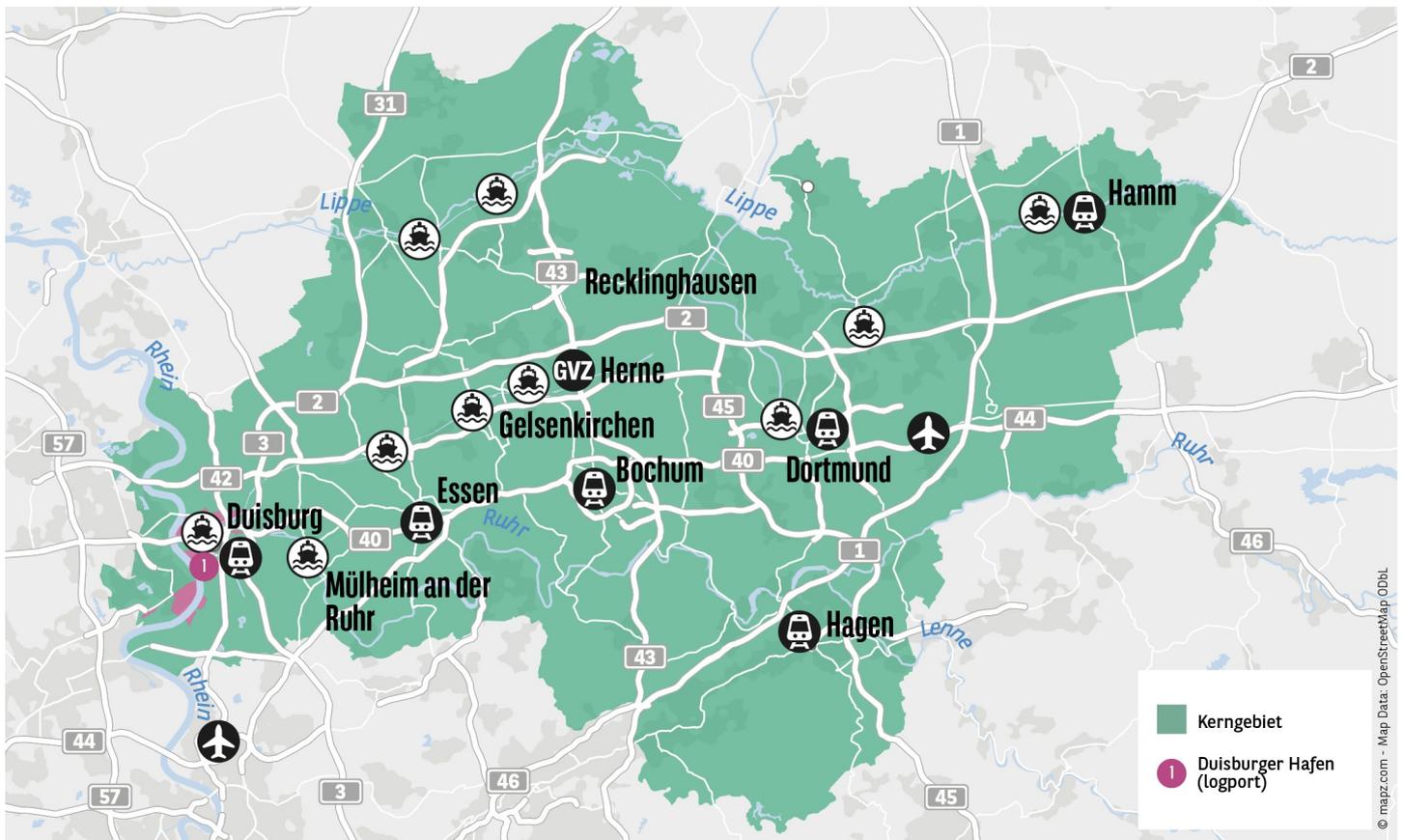
	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,70 €/m²	4,90 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	3,90 €/m²	4,10 €/m²	➔
Flächenumsatz	153.000 m²	171.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	8,2 %	0,0 %	➔
- davon Neubau	29,5 %	68,1 %	➔

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

* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

PERSPEKTIVEN

Auch wenn das Ruhrgebiet mit einem sehr guten Auftaktquartal in das Jahr 2020 gestartet ist, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden in, welchem Umfang sich die Corona-Krise letztendlich auf den Logistikmarkt in Hinblick auf den Flächenumsatz und die Entwicklung der Mietpreise auswirken wird. Während auf der einen Seite zu erwarten ist, dass Mietgesuche sowie Investitionen von Produktionsunternehmen teilweise verschoben werden, reagieren viele Logistiker und Handelsunternehmen in Rekordzeit auf die sich durch die Krise ändernden Bedingungen und suchen nach Möglichkeiten, ihre Lieferketten kurzfristig umzustrukturieren. Es ist daher auch nicht auszuschließen, dass die Bereitschaft, gerade für Mietverträge mit sehr kurzen Laufzeiten, höhere Preise zu zahlen, kurzzeitig steigt. Hierbei dürfte es sich jedoch nicht um einen nachhaltigen Trend handeln.



© 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