

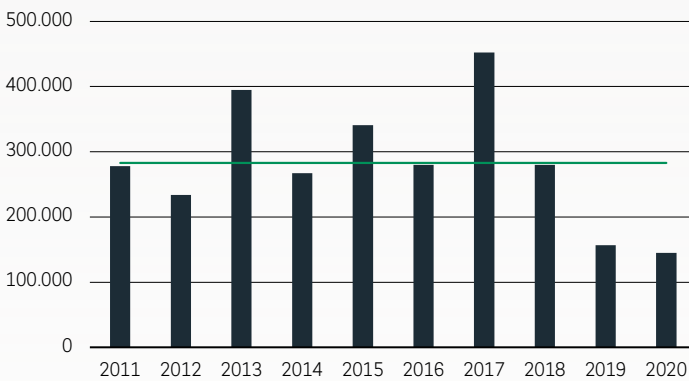


At a Glance **Q4 2020**

# LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

## Lager- und Logistikflächenumsatz

in m<sup>2</sup> ■ Flächenumsatz — Ø 283.000 m<sup>2</sup>



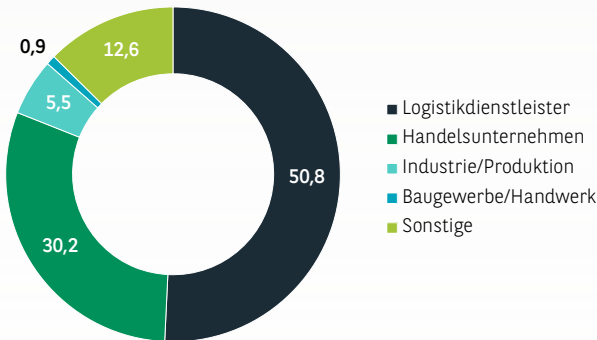
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### LOGISTIKMARKT MIT STARKEM VIERTEN QUARTAL

Auf dem Düsseldorfer Logistikmarkt zeigen sich die Auswirkungen der Corona-Krise im Jahresverlauf deutlich. Verließ das erste Quartal mit einem Flächenumsatz von 52.000 m<sup>2</sup> noch sehr erfreulich, so folgte im krisengeschüttelten zweiten Quartal ein deutlicher Rückgang auf nur noch 18.000 m<sup>2</sup>. Im dritten Quartal zeichnete sich mit einem Umsatz von 24.000 m<sup>2</sup> eine zaghafte Erholung ab, während das Schlussquartal mit 51.000 m<sup>2</sup> wieder an den starken Jahresanfang anknüpft. Allein 12 der insgesamt 36 getätigten Abschlüsse entfielen auf das vierte Quartal. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz auf 145.000 m<sup>2</sup>, womit das Vorjahresergebnis um lediglich 8 % verfehlt wird, während im langfristigen Vergleich wie bereits im Vorjahr spürbar weniger Umsatz registriert wird. Ein wesentlicher Grund für das relativ schwache Abschneiden besteht sicherlich darin, dass einige potenzielle Mieter und Eigennutzer ihre Expansionspläne aufgrund der unsicheren Marktperspektiven zeitweilig auf Eis gelegt haben. Darüber hinaus wird der Markt jedoch auch durch den seit Jahren andauernden Flächenmangel stark ausgebremst.

## Flächenumsatz nach Branchen

in %



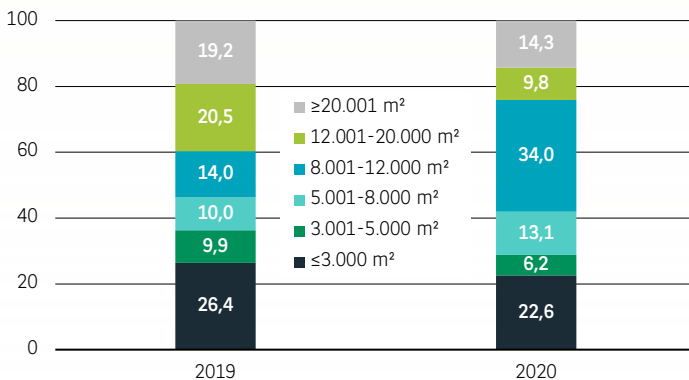
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### LOGISTIKDIENSTLEISTER GEWOHNT STARK

Mit einem Marktanteil von gut 50 % sichern sich die Logistikdienstleister den ersten Platz in der Umsatzverteilung nach Branchen, wozu unter anderem der Eigennutzer-Deal von Logiflex in Mönchengladbach (10.000 m<sup>2</sup>) beigetragen hat. An zweiter Position folgen die Handelsunternehmen mit gut 30 %. Erwähnenswert ist hierbei insbesondere der Abschluss des Online-Supermarkts Picnic, der sich 14.100 m<sup>2</sup> Logistikfläche in Langenfeld gesichert hat. Auch der Online-Getränkeliieferant Flaschenpost setzt seine Expansion mit der Anmietung von 9.000 m<sup>2</sup> in Langenfeld fort. Mit einem Ergebnis von knapp 6 % rangieren die Industrie- und Produktionsunternehmen deutlich unterhalb ihres langjährigen Mittels, das bei gut 17 % liegt.

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### VIELE ABSCHLÜSSE IM MITTLEREN SEGMENT

Während im Vorjahr etwa 40 % des Flächenumsatzes auf die beiden Größenklassen über 12.000 m<sup>2</sup> entfielen, waren es 2020 weniger als 25 %. Der größte Deal des Jahres war dabei ein Abschluss eines Logistikdienstleisters im Düsseldorfer Kerngebiet über 20.600 m<sup>2</sup>. Die mittleren Ticketgrößen zwischen 5.000 und 12.000 m<sup>2</sup> steigern ihren Umsatzanteil dagegen von 24 auf stolze 47 %, Abschlüsse unter 5.000 m<sup>2</sup> steuern knapp 29 % bei. Es zeigt sich, dass im mittleren Angebotssegment eine hohe Marktaktivität herrscht, während Großabschlüsse mangels Fläche die Ausnahme bildeten.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q4	Logistikdienstleister	Düsseldorf	20.600
Q4	Picnic	Langenfeld	14.100
Q1	Flaschenpost	Langenfeld	10.500
Q2	Logiflex	Mönchengladbach	10.000
Q3	Wisag	Krefeld	10.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**Kennzahlen Logistikmarkt**

	2019	2020	Trend 2021
Höchstmiete	5,75 €/m²	6,10 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	5,00 €/m²	5,20 €/m²	➔
Flächenumsatz	157.000 m²	145.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	36,1 %	11,9 %	➔
- davon Neubau	59,9 %	66,0 %	➔

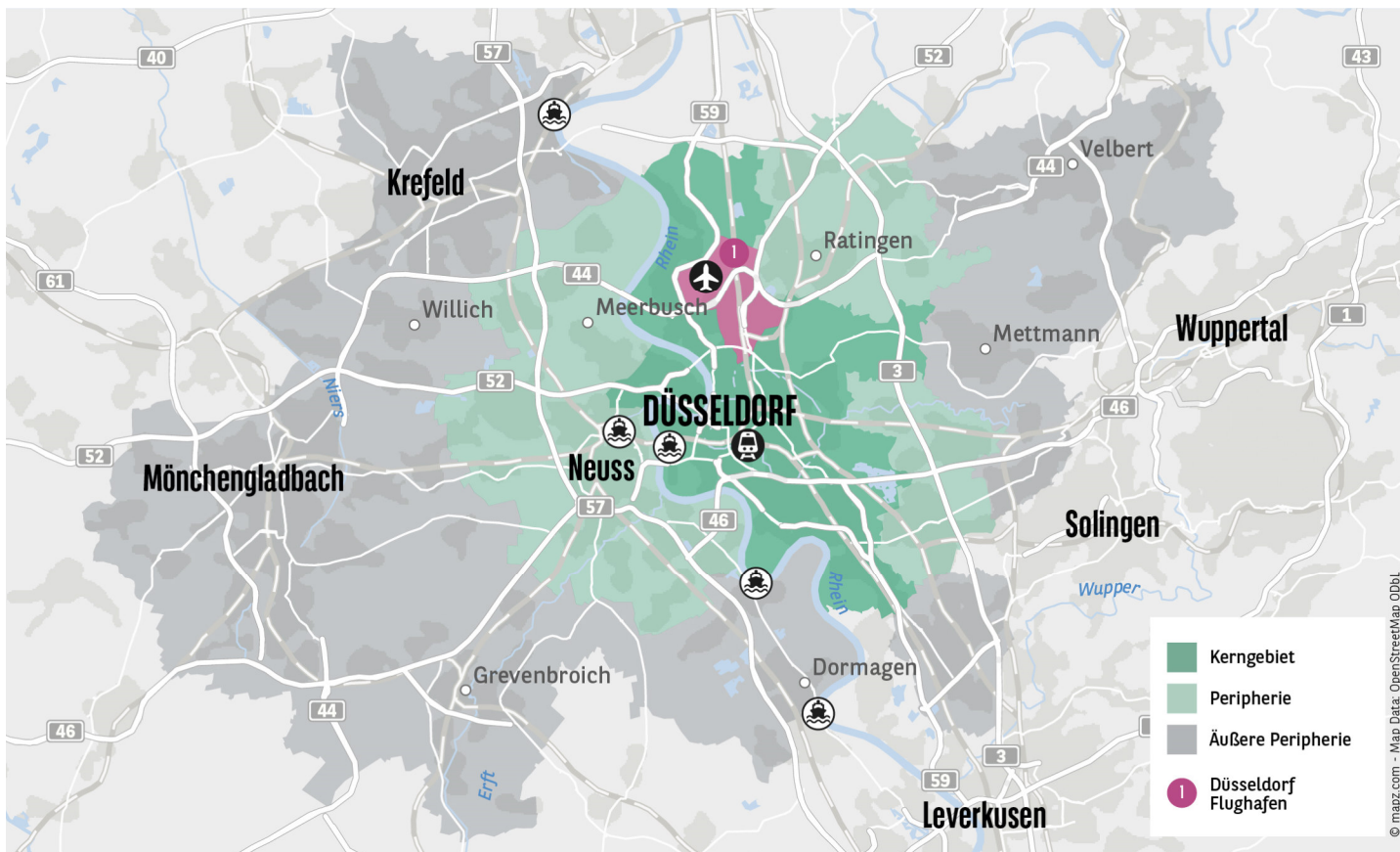
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

**MIETANSTIEG SETZT SICH FORT**

Trotz des überschaubaren Flächenumsatzes setzt sich der Mietpreisauftrieb auf dem Düsseldorfer Logistikmarkt weiter fort, was nicht zuletzt auf den drastischen Angebotsmangel zurückzuführen ist. Zudem entfallen knapp zwei Drittel des Umsatzes auf Neubaufächen, die aufgrund der modernen Ausstattung eine vergleichsweise hohe Miete erzielen. So legte die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um rund 6 % zu und notiert jetzt bei 6,10 €/m². Die Durchschnittsmiete steigt um 4 % auf nun 5,20 €/m². Die Höchstmiete wird vor allem für Neubaufächen im Düsseldorfer Süden erzielt, wobei die gestiegenen Grundstückskosten eine zunehmende Rolle bei der Preisfindung spielen. Grundsätzlich zeigen sich die Mietpreise im gesamten Marktgebiet stabil, nur bei Altbeständen in Randlagen stehen sie teilweise unter Druck.

**PERSPEKTIVEN**

Der Düsseldorfer Logistikmarkt beendet das schwierige Jahr 2020 trotz eines starken Schlussquartals mit einem unterdurchschnittlichen Ergebnis. Die Tatsache, dass nahezu alle Neubauentwicklungen schnell vermarktet werden konnten, deutet darauf hin, dass der Flaschenhals auf der Angebotsseite auszumachen ist. Im Jahr 2021 ist eine Kehrtwende beim Flächenumsatz möglich, sofern es gelingt, ausreichend Flächen für Logistiktutzungen bereitzustellen. Mit Blick auf die erwartete Erholung der Weltwirtschaft ist grundsätzlich aber mit einer tendenziell zunehmenden Nachfrage zu rechnen.



© 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: 31.12.2020

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