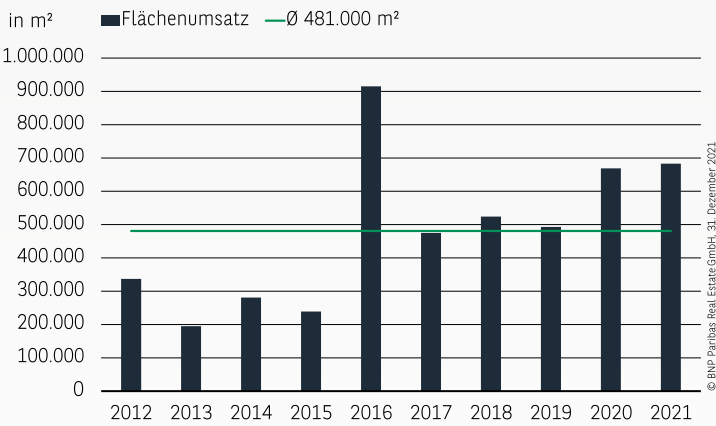




At a Glance **Q4 2021**

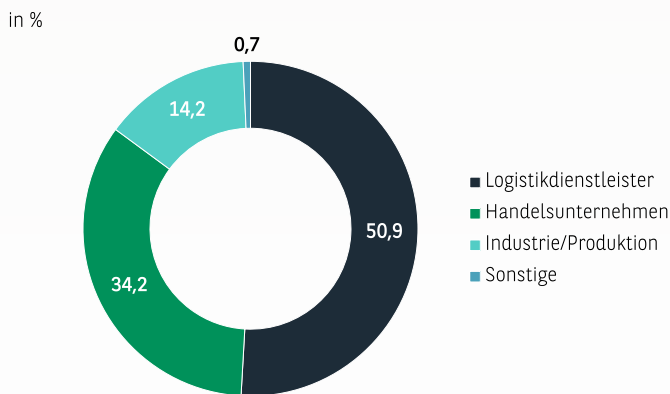
# LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

## Lager- und Logistikflächenumsatz\*



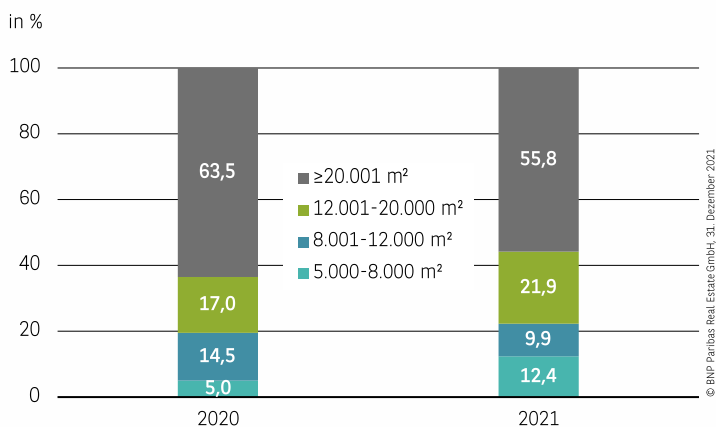
\* Abschlüsse ≥ 5.000 m<sup>2</sup>

## Flächenumsatz nach Branchen\*



\* Abschlüsse ≥ 5.000 m<sup>2</sup>

## Flächenumsatz nach Größenklassen



### ➤ RUHRGEBIET SETZT AUFWÄRTSTREND FORT

Der Logistikmarkt des Ruhrgebiets, der bereits besser durch das Pandemiejahr 2020 gekommen war als andere Standorte, hat auch 2021 den seit längerem zu beobachtenden Aufwärtstrend fortgesetzt. Mit einem Flächenumsatz von 683.000 m<sup>2</sup> wurde das Vorjahresergebnis um gut 2 % und der zehnjährige Durchschnitt sogar um stolze 42 % übertroffen. Außerdem stellt es das zweitbeste je registrierte Resultat dar; nur 2016 wurde ein noch höherer Umsatz realisiert. Die Nachfrage bewegt sich in allen Marktsegmenten auf einem stabil hohen Niveau. Besonders stark ist sie erwartungsgemäß im weiter boomenden E-Commerce-Bereich, aber auch die Umstrukturierung von Lieferketten aufgrund der aktuellen Probleme mit Vorprodukten führt zu weiteren Impulsen. Gerade in diesem Bereich sind häufig Anfragen für kurzfristig verfügbare Flächen mit kurzen Mietvertragslaufzeiten zu beobachten. Von den Nutzern besonderes präferiert sind weiterhin das zentrale, östliche und westliche Ruhrgebiet. Zu den wichtigsten Verträgen gehören die Abschlüsse der Berlin Brands Group (90.400 m<sup>2</sup>) in Werne, von Levi Strauss (67.000 m<sup>2</sup>) in Dorsten sowie von Rhenus (65.000 m<sup>2</sup>) in Bönen.

### ➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER SORGEN FÜR 50 % DES UMSATZES

Aufgrund der Lage und des Einzugsgebiets ist das Ruhrgebiet traditionell ein Schwerpunktstandort für Logistikdienstleister. Langfristig betrachtet liegen sie deshalb mit einem Umsatzanteil von 43 % auch an der Spitze der Branchengruppen. Diese besondere Stellung haben sie auch 2021 erneut bestätigt und sogar noch einmal ausgebaut. Gut die Hälfte des Ergebnisses wurde durch sie generiert. Auf Platz zwei folgt der Handel mit gut 34 %, der in den letzten beiden Jahren das Ranking angeführt hatte. Der leichte Rückgang ist aber nicht als nachlassende Nachfrage zu interpretieren. Vielmehr wurden in den Vorjahren sehr viele Großabschlüsse getätigt, die sich in der Form nicht jedes Jahr wiederholen lassen. Auf Produktionsunternehmen entfallen weitere 14 %, die sich damit in etwa auf ihrem üblichen Niveau bewegen.

### ➤ GROSSABSCHLÜSSE WEITER WICHTIG FÜR DEN MARKT

Der Logistikmarkt des Ruhrgebiets wird bereits seit längerem auch von Großabschlüssen geprägt, die wesentlich zu den hohen Flächenumsätzen beitragen und deutlich höher ausfallen als an den übrigen großen Standorten. Hier profitiert die Region von einem höheren Flächenangebot, vor allem auch im Zusammenhang mit Brownfield-Entwicklungen. Da verwundert es nicht, dass Flächen ab 20.000 m<sup>2</sup> auch 2021 mit knapp 56 % den Löwenanteil des Umsatzes auf sich vereinen. Auch mittelgroße Abschlüsse zwischen 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> tragen mit 22 % bedeutend zum Ergebnis bei.

**Bedeutende Verträge**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q4	Berlin Brands Group	Werne	90.400
Q3	Levi Strauss	Dorsten	67.000
Q4	Rhenus	Bönen	65.000
Q4	Maersk	Duisburg	40.000
Q3	E-Commerce-Unternehm	Hamm	20.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

**Kennzahlen Logistikmarkt\***

	2020	2021	Trend 2022
Höchstmiete	4,90 €/m <sup>2</sup>	5,20 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	4,20 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	↗
Flächenumsatz	669.000 m <sup>2</sup>	683.000 m <sup>2</sup>	↗
- davon Eigennutzer	14,0 %	7,3 %	→
- davon Neubau	70,7 %	77,3 %	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

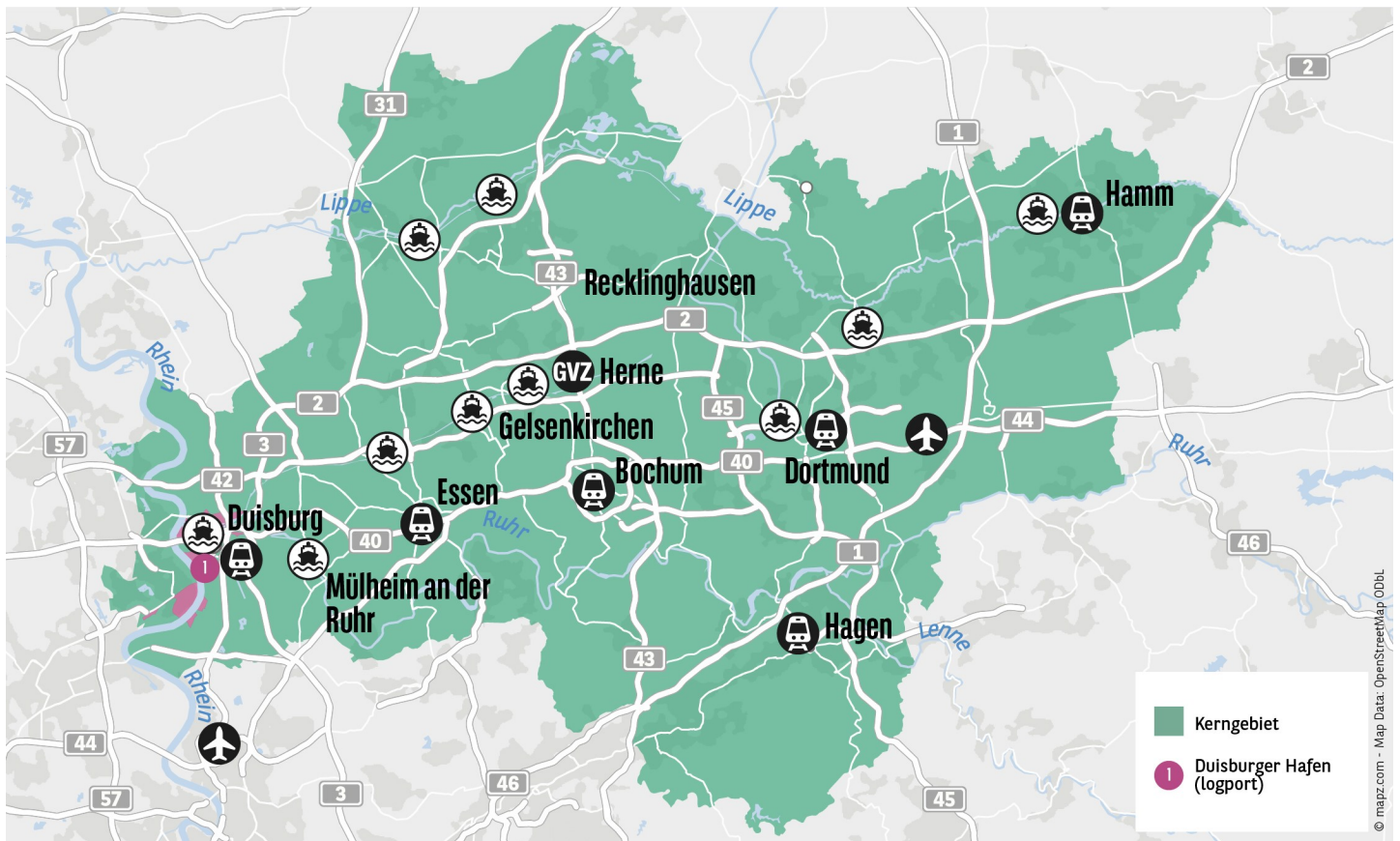
\* Abschlüsse ≥5.000 m<sup>2</sup>

**SEHR HOHER NEUBAUANTEIL**

Aufgrund der skizzierten Flächenverfügbarkeit weist das Ruhrgebiet traditionell einen höheren Neubauanteil als alle anderen großen Logistikregionen auf, was sich auch dieses Jahr erneut bestätigt hat. Mehr als drei Viertel des Flächenumsatzes entfallen auf Neubauflächen, womit der ohnehin schon hohe Schnitt noch einmal übertroffen wird. Aufgrund der sehr großen Nachfrage werden neue Flächen aber sehr kurzfristig absorbiert, sodass insgesamt ein leichter Angebotsrückgang zu beobachten ist. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Mietpreise wider. Die Spitzenmiete hat innerhalb eines Jahres um gut 6 % auf 5,20 €/m<sup>2</sup> zugelegt und die Durchschnittsmiete sogar um 7 % auf 4,50 €/m<sup>2</sup>. Damit hat das Ruhrgebiet 2021 den stärksten Mietpreisanstieg aller analysierten Logistikregionen verzeichnet.

**PERSPEKTIVEN**

Aus heutiger Sicht spricht alles für eine auch in 2022 anhaltend hohe Nachfrage und einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz. Begünstigt wird dies nicht zuletzt durch eine in der zweiten Jahreshälfte spürbar anziehende Konjunktur. Vor diesem Hintergrund ist es zu begrüßen, dass sich das Angebot aufgrund einer Reihe größerer Neubautwicklungen und möglicherweise auch einigen auf den Markt kommender Bestandsflächen etwas ausweiten dürfte. Trotzdem deutet alles auf ein weiter leicht anziehendes Mietpreinsniveau hin, wofür unter anderem auch steigende Baukosten bei den Projektentwicklungen mitverantwortlich sind.



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: 31.12.2021

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)