

# LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

AT A GLANCE  
Q2 2023

152.000 m<sup>2</sup>  
FLÄCHENUMSATZ

-1%

Q2 2023 vs. Q2 2022

+31%

GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

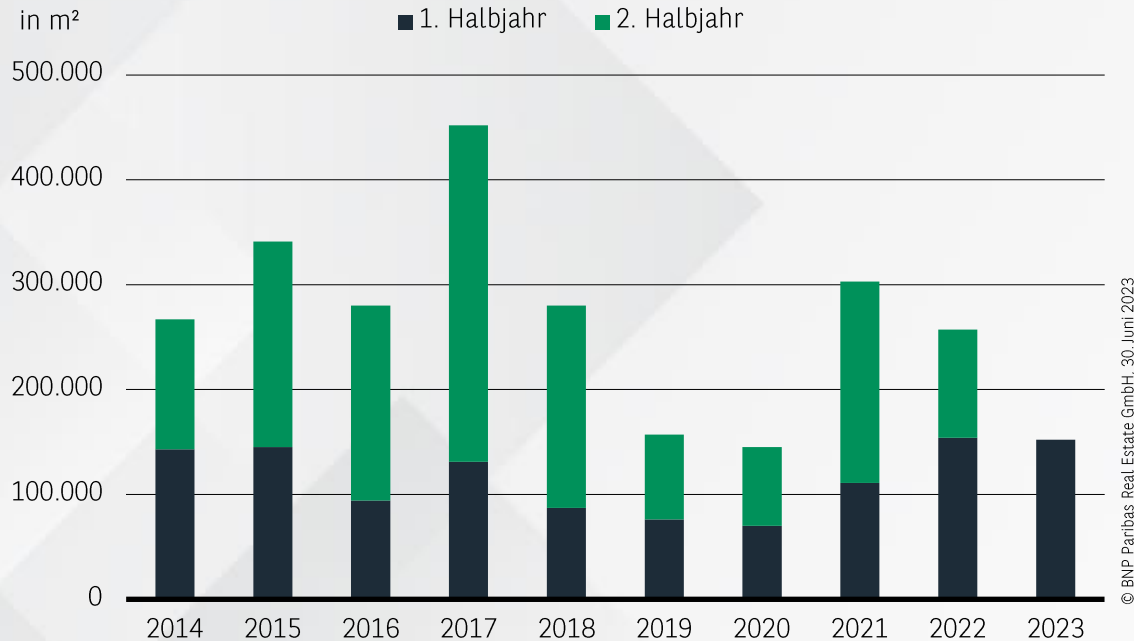


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# TOP-BILANZ AUS DEM VORJAHRESZEITRAUM BESTÄTIGT

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN DÜSSELDORF



57,4 %  
NEUBAUANTEIL

3,4 %  
EIGENNUTZER-  
ANTEIL

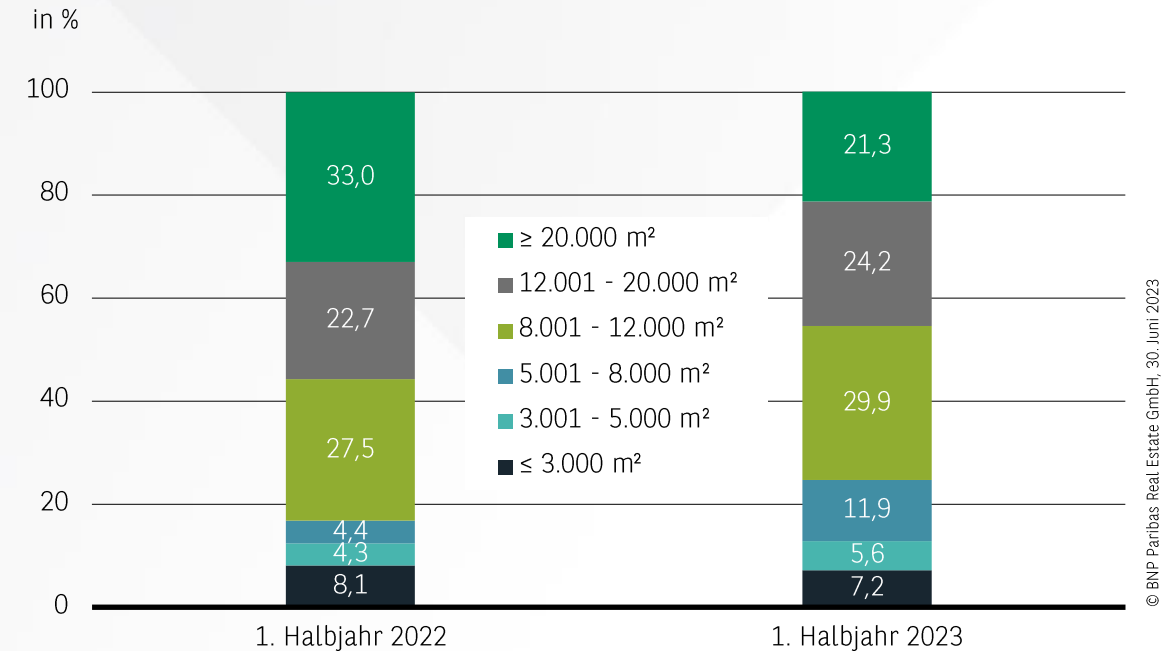


- Der Düsseldorfer Logistikmarkt blickt zur Jahresmitte erneut auf eine hohe Vermietungsdynamik zurück und erreichte beim Flächenumsatz das dritte überdurchschnittliche Ergebnis in Folge.
- Mit insgesamt 152.000 m<sup>2</sup> ordnet sich die Zwischenbilanz auf Augenhöhe mit dem vergleichbaren Vorjahresresultat ein, wobei etwas mehr Abschlüsse bei einer geringeren Durchschnittsgröße pro Deal (rund 7.600 m<sup>2</sup>) registriert wurden als noch 2022 (rund 9.000 m<sup>2</sup>).
- Mit einem Umsatzanteil von gut 57 % am Gesamtvolumen konnte auch der Neubauanteil erneut ein hohes Niveau erreichen, wozu u. a. der Kontraktlogistiker GXO Logistics beigetragen hat, der im zweiten Quartal in Dormagen eine rund 32.000 m<sup>2</sup> große Logistikfläche gemietet hat.
- Das lebhaftes Marktgeschehen spiegelt sich zudem in der Entwicklung der Spitzenmiete wider, die in den letzten 12 Monaten weiter um knapp 9 % auf aktuell 7,50 €/m<sup>2</sup> zugelegt hat.

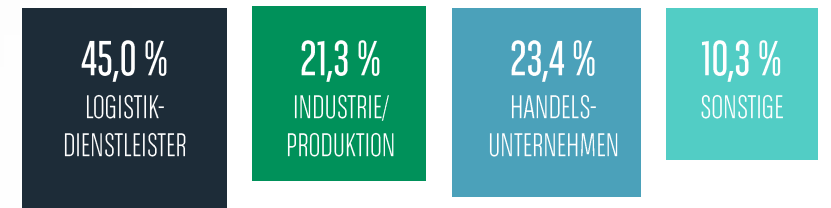
# LOGISTIKER VORNE, SEGMENTE AB 8.000 M<sup>2</sup> STARK

- Im Branchen-Ranking setzten sich in den ersten sechs Monaten die Logistikdienstleister an die Spitze der Umsatzverteilung, wofür sich neben dem angesprochenen Großdeal von GXO Logistics insbesondere auch die Spedition Engemann mit der größten Anmietung im Bestandssektor (17.000 m<sup>2</sup> in Hilden) verantwortlich zeichnete.
- Mit Beiträgen von jeweils über einem Fünftel sind jedoch auch Handels- (gut 23 %) und Industrieunternehmen (rund 21 %) entscheidend am Marktgeschehen beteiligt, wozu in beiden Sparten vereinzelt kleinere und mittelgroße Abschlüsse beigesteuert haben.
- Bei den Größenkategorien stechen die Klassen ab 8.000 m<sup>2</sup> heraus, die mit ihren Anteilen allesamt deutlich über ihren Durchschnittswerten liegen. Insgesamt verbergen sich hinter diesen Flächen im mittleren und größeren Segment rund 75 % des Marktgeschehens.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



# PERSPEKTIVEN

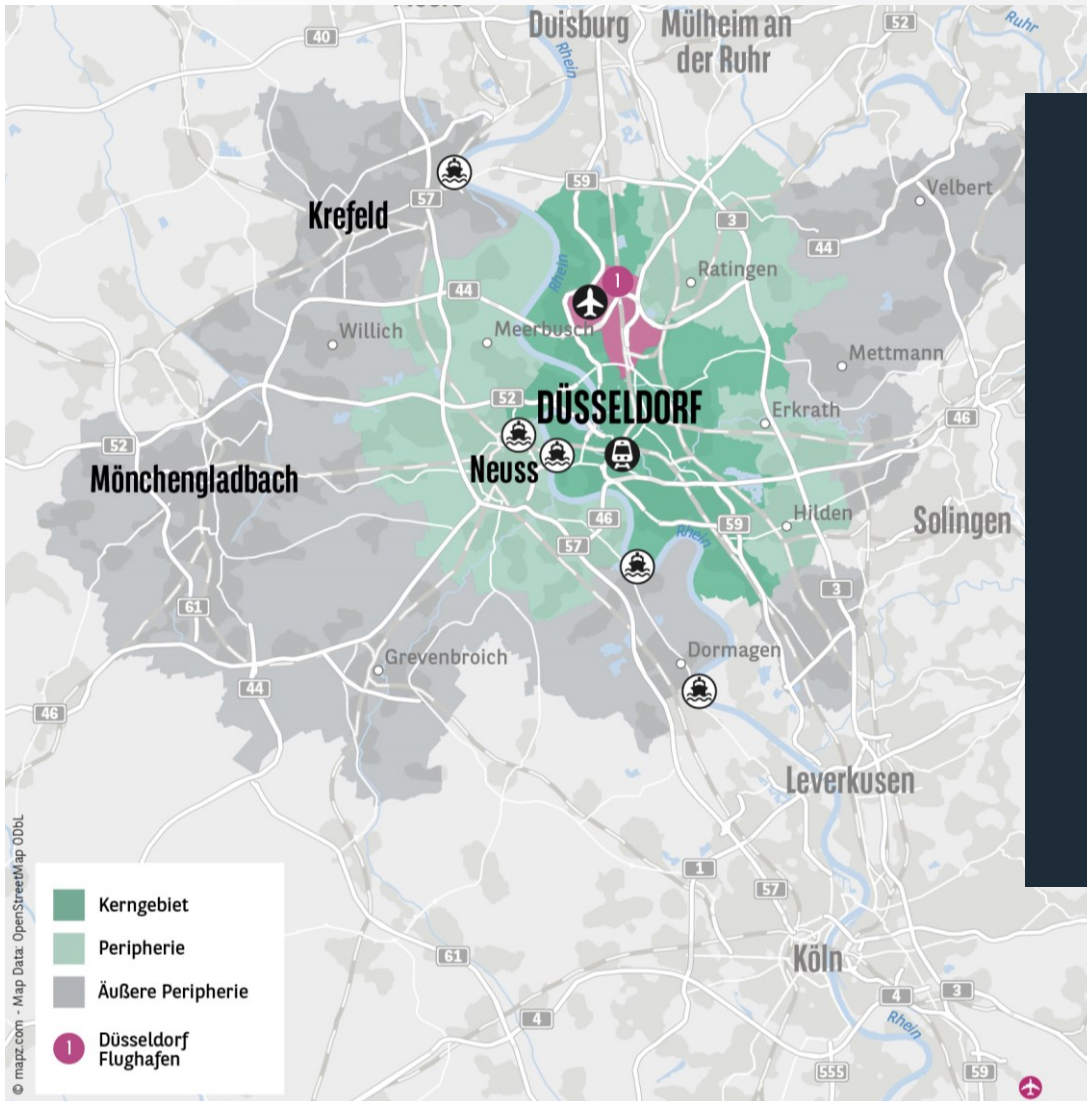
## KENNZAHLEN

Mieten	H1 2022	H1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	6,90	7,50	8,7%
Durchschnittsmiete(in €/m <sup>2</sup> )	5,75	5,95	3,5%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	154.000 m <sup>2</sup>	152.000 m <sup>2</sup>	116.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	15,7%	45,0%	39,9%
Handelsunternehmen	71,5%	23,4%	39,6%
Industrie/Produktion	12,8%	21,3%	16,5%
Sonstige	0,0%	10,3%	4,1%
Größenklassen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	33,0%	21,3%	22,3%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	67,0%	78,8%	77,7%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	39,8%	3,4%	32,6%
Neubauanteil	68,3%	57,4%	51,5%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

- Der Düsseldorfer Logistikmarkt legte im ersten Halbjahr den Grundstein für ein erfolgreiches Abschneiden im Jahr 2023 und erzielte auch im Vergleich der Top-Märkte ein überdurchschnittliches Ergebnis. Die vergleichsweise breite Verteilung über mehrere Branchen und Größenklassen spricht hierbei für die gute Nachfragebasis in der Logistikregion.
- Insgesamt übersteigt die Nachfrage jedoch weiterhin das verfügbare Angebot. Hierbei haben sich die Anforderungen an Logistikflächen spürbar erhöht, wobei ESG-Kriterien und Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz zu den wichtigsten Treibern gehören. In der Konsequenz ist auf der Angebotsseite sowohl im Bestand, als auch bei Neubauten eine deutliche Verbesserung bei den Flächenqualitäten zu beobachten, um den gestiegenen Nutzeranforderungen gerecht zu werden.
- Diese Entwicklung wirkt sich auch auf das Mietpreinsniveau aus. Demnach ist für die zweite Jahreshälfte nicht auszuschließen, dass die Mieten sowohl im Schnitt als auch in der Spitze noch weiter anziehen.

# LOGISTIKMARKTREGION DÜSSELDORF



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

32.200 m<sup>2</sup>  
GXO Logistics  
Dormagen

17.000 m<sup>2</sup>  
Engemann  
Hilden

11.500 m<sup>2</sup>  
Benuta  
Dormagen

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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2023  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00  
Bildnachweise: Adobe Stock / festfotodesign; Alexander Nasonov

FOLLOW US ON



**#BEYONDBUILDINGS**

[www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)