

# LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

AT A GLANCE  
Q4 2023

294.000 m<sup>2</sup>  
FLÄCHENUMSATZ

+14 %  
2023 vs. 2022

+6 %  
GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

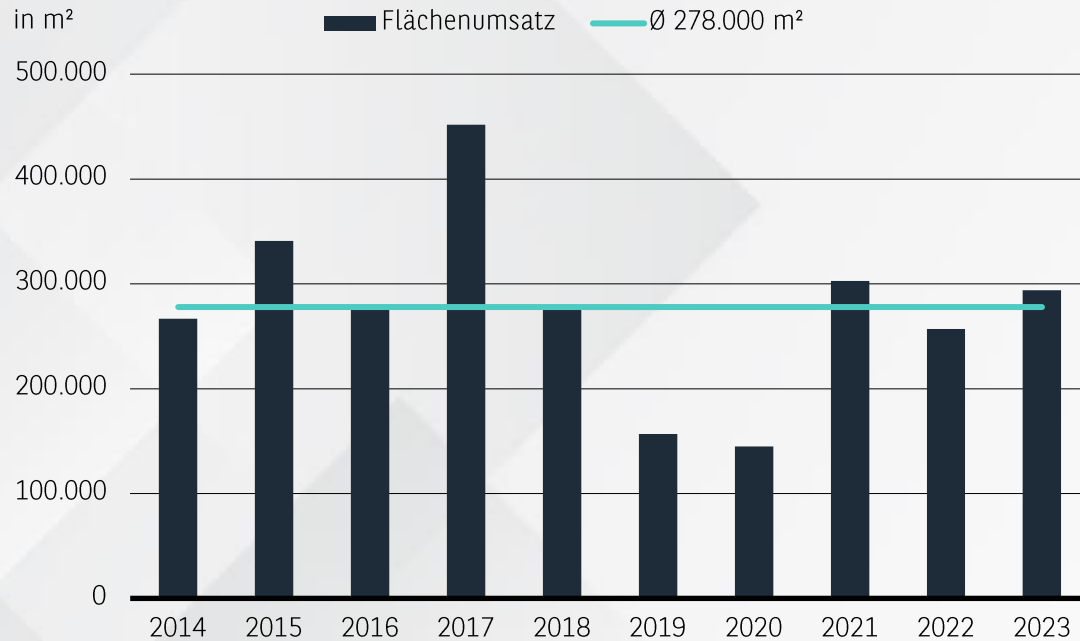


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# ERGEBNIS AUF ÜBERDURCHSCHNITTLICHEM NIVEAU

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN DÜSSELDORF



59,7 %  
NEUBAUANTEIL

9,0 %  
EIGENNUTZER-  
ANTEIL

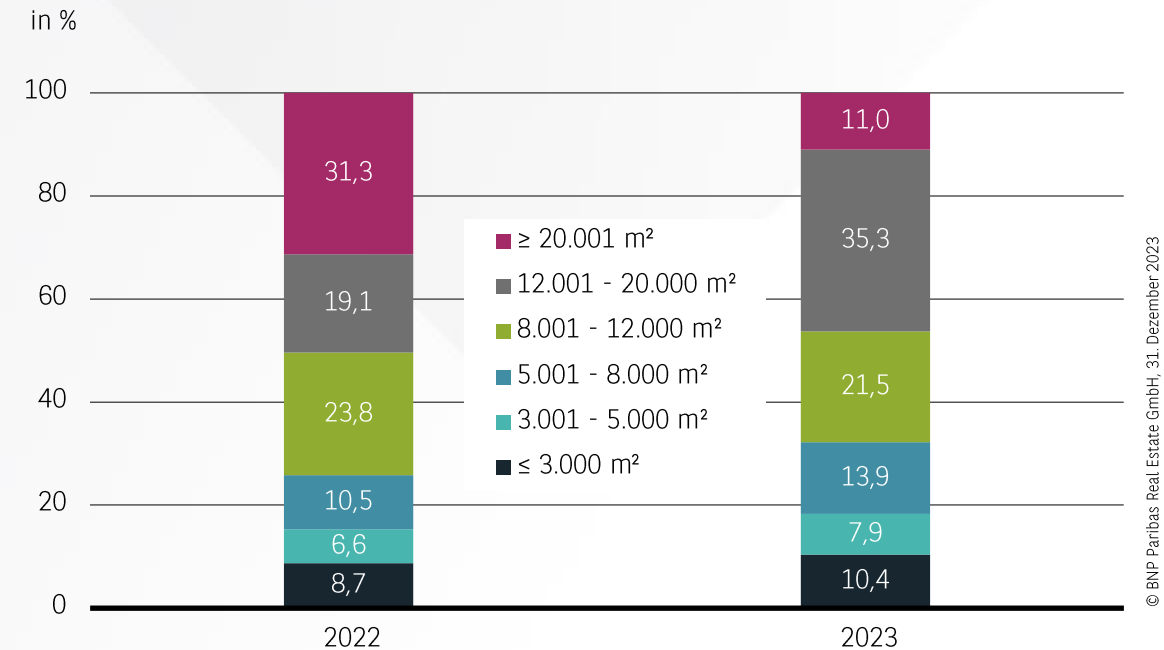


- Der Lager- und Logistikflächenmarkt Düsseldorf konnte 2023 einen Flächenumsatz von 294.000 m<sup>2</sup> verzeichnen. Insbesondere ein starkes Schlussquartal sorgte für ein Ergebnis, welches rund 6 % über dem langjährigen Durchschnitt und 14 % über dem starken Vorjahresresultat notiert.
- Das Neubausegment steuert einen hohen Anteil von knapp 60 % (rund 176.000 m<sup>2</sup>) zum Ergebnis bei. Nichtsdestotrotz ist aktuell eine geringe spekulative Neubautätigkeit zu beobachten. Vor dem Hintergrund einer nach wie vor soliden Nachfrage stellt insbesondere die kurzfristige Verfügbarkeit von großflächigen modernen Hallen ein wesentliches Problem dar. Nutzer reagierten daraufhin vermehrt mit längeren Anmietungsprozessen, ohne die ein noch besseres Ergebnis denkbar gewesen wäre.
- Der Nachfrageüberhang sowie gestiegene Kosten haben zu höheren Mietniveaus geführt. So notierte die Spitzenmiete am Ende des vierten Quartals bei 7,90 €/m<sup>2</sup> und damit rund +10 % über dem Vorjahresquartal. Die Durchschnittsmiete ist um +6 % auf aktuell 6,20 €/m<sup>2</sup> angestiegen.

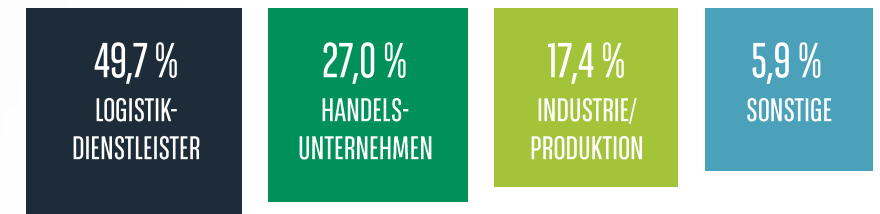
# LOGISTIKERDIENSTLEISTER MIT 50 % UMSATZANTEIL

- Den größten Umsatzanteil von knapp 50 % (Ø 10 Jahre: 40 %) bzw. ein Volumen von rund 146.000 m<sup>2</sup> steuerten Logistikdienstleister bei. Auf dem zweiten Rang folgen Handelsunternehmen mit einem Anteil von 27 %, welches jedoch im langjährigen Vergleich ein unterdurchschnittliches Resultat (40 %) darstellt.
- Zu den bisher größten Abschlüssen des Jahres von GXO Logistics in Dormagen (32.200 m<sup>2</sup>) und Engemann in Hilden (17.000 m<sup>2</sup>) sind im Schlussquartal noch die Großabschlüsse des Handelsunternehmens HW-Inox GmbH in Ratingen und Papp Logistics in Mönchengladbach über jeweils 20.000 m<sup>2</sup> sowie des Logistikdienstleisters Wehner Fulfillment Logistics in Langenfeld (14.400 m<sup>2</sup>) hinzugekommen.
- Der Umsatzschwerpunkt liegt daher in der Größenklasse 12.000 und 20.000 m<sup>2</sup> mit einem weit überdurchschnittlichen Umsatzanteil von 35 % (Ø 10 Jahre: 18 %). Weitere knapp 22 % gehen auf Abschlüsse in der mittleren Größenklasse zwischen 8.000 und 12.000 m<sup>2</sup> zurück.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



# PERSPEKTIVEN

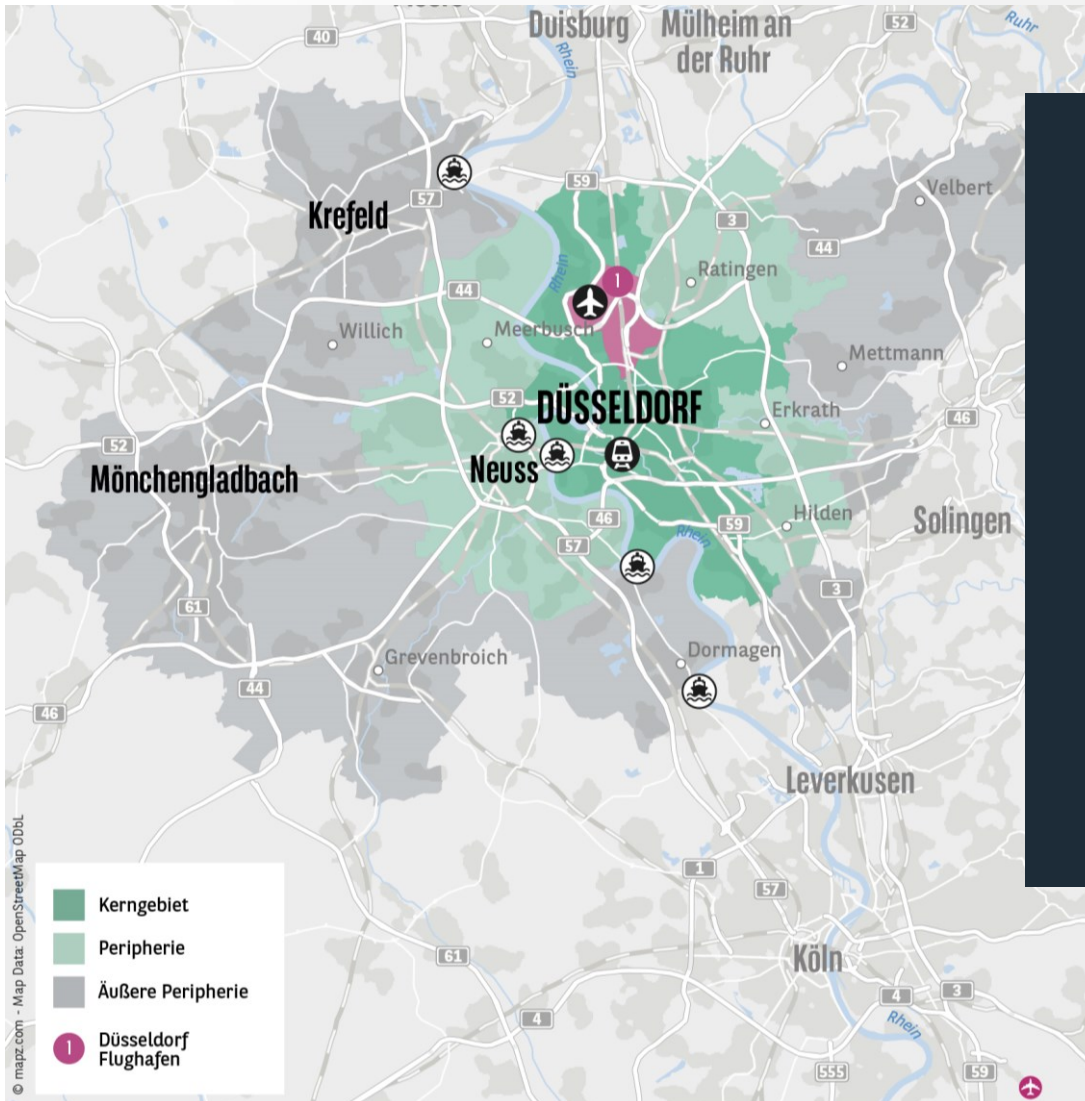
## KENNZAHLEN

Mieten	2022	2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,20	7,90	9,7%
Durchschnittsmiete(in €/m <sup>2</sup> )	5,85	6,20	6,0%
Flächenumsatz und Branchen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	257.000 m <sup>2</sup>	294.000 m <sup>2</sup>	278.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	25,1%	49,7%	39,7%
Handelsunternehmen	49,4%	27,0%	39,7%
Industrie/Produktion	24,2%	17,4%	15,6%
Sonstige	1,3%	5,9%	5,0%
Größenklassen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	31,3%	11,0%	26,3%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	68,7%	89,0%	73,7%
Eigennutzer-/Neubausegment	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	27,5%	9,0%	21,1%
Neubauanteil	53,6%	59,7%	52,4%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Der Düsseldorfer Logistikmarkt blickt auf ein gutes Ergebnis im Jahr 2023 zurück. Im bundesweiten Vergleich ist Düsseldorf der einzige Top-Markt neben Leipzig, der auf ein überdurchschnittliches Ergebnis kommt. Bundesweit spiegelt sich vielerorts der vorherrschende Angebotsmangel negativ in der Umsatzentwicklung wider. Daneben sorgen der ins Stottern geratene Konjunkturmotor, verschlechterte Finanzierungsbedingungen sowie höhere Baukosten und weiter steigende ESG-Anforderungen für Verunsicherung unter den Nutzern.
- Nach wie vor übersteigt die Nachfrage das verfügbare Angebot an modernen Flächen. Dabei ist ein deutlicher Anstieg der Nutzeranforderungen, insbesondere im Bereich ESG, zu konstatieren. Angebotsseitig wurde hierauf bereits mit einer Verbesserung der Flächenqualitäten reagiert.
- Die solide Nachfrageseite, ein dynamischeres konjunkturelles Umfeld, der Mangel an modernen Flächen und die voraussichtlich geringen Neubauaktivitäten bei höheren Baukosten sprechen für einen weiteren Anstieg der Mietpreisniveaus im Jahresverlauf 2024.

# LOGISTIKMARKTREGION DÜSSELDORF



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

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

20.000 m<sup>2</sup>  
HW-Inox  
Ratingen

20.000 m<sup>2</sup>  
Papp Logistics  
Mönchengladbach

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: 31.12.2023  
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)