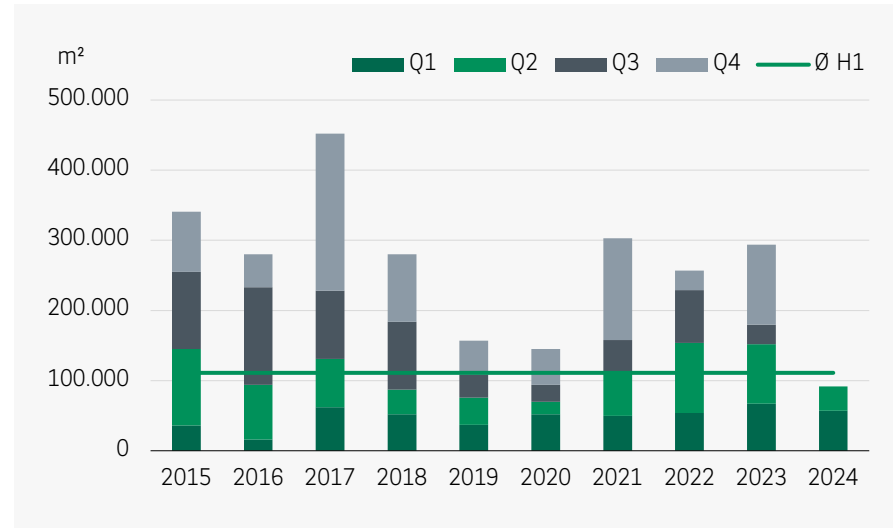


○ DÜSSELDORF

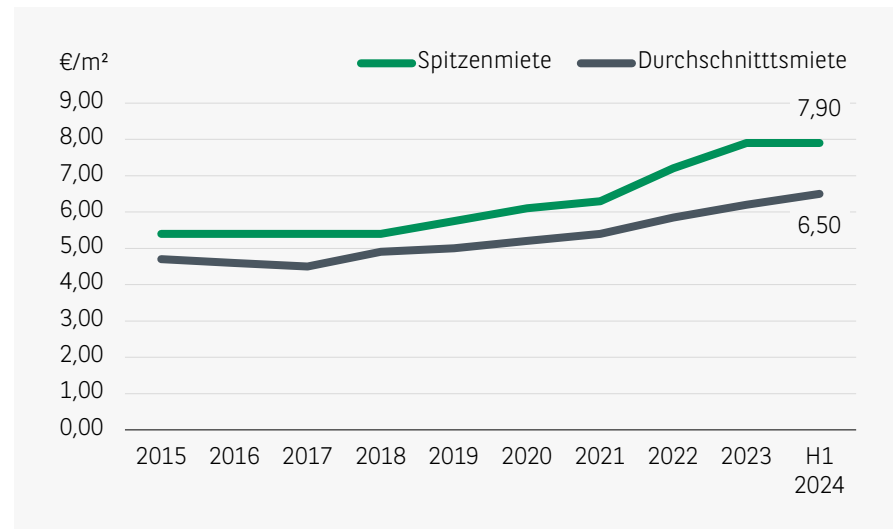
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



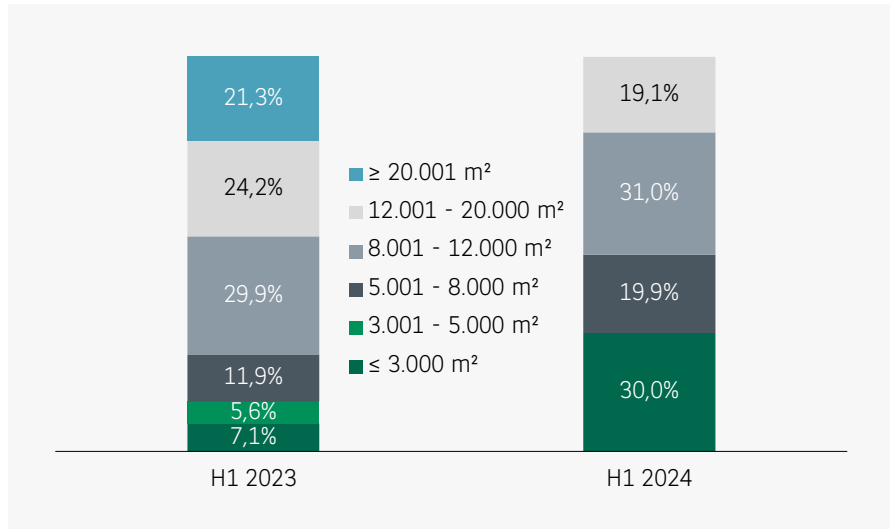
Spitzen- und Durchschnittsmieten



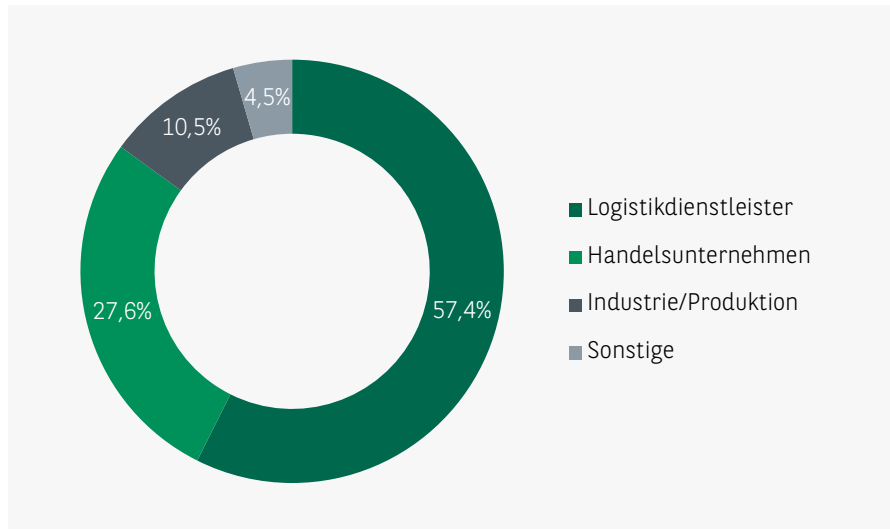
TROTZ STABILER NACHFRAGE: FLÄCHENUMSATZ ETWAS NIEDRIGER ALS IN DEN VORJAHREN

- Der Düsseldorfer Markt für Lager- und Logistikflächen erzielt bis zum Ende des ersten Halbjahrs 2024 mit einem Flächenumsatz von 92.000 m² zwar ein solides, jedoch deutlich niedrigeres Resultat als noch in den Vorjahren. So unterschreitet die aktuelle Bilanz das sehr starke Vorjahresergebnis um etwas mehr als ein Drittel und auch der langjährige Durchschnitt wurde um gut 17 % verfehlt. Damit bewegt sich das Resultat momentan wieder in etwa auf dem Niveau der Jahre vor der Covid-Boomphase, die insbesondere von großvolumigen Flächenumsätzen von (Online-)Handelsunternehmen geprägt war.
- Zwar hemmt die konjunkturelle Schwächephase aktuell bundesweit den Logistikflächenumsatz, allerdings ist die Nachfragesituation auf dem Düsseldorfer Markt weiterhin vergleichsweise stabil. Insbesondere im Neubausegment kann das Angebot mit den Gesuchen nicht Schritt halten, was sich in dem mit 18 % sehr niedrigen Neubauanteil am Flächenumsatz widerspiegelt. Darüber hinaus bewegt sich auch die Anzahl der insgesamt registrierten Abschlüsse weiterhin im langjährigen Schnitt. So hat vor allem das Fehlen von Großabschlüssen oberhalb der 20.000-m²-Marke ein besseres Abschneiden der Rheinmetropole verhindert.
- Bei den Mieten kann derweil für das zweite Quartal 2024 eine Stabilisierung auf hohem Niveau verzeichnet werden. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 7,90 €/m². Erzielt wird sie mittlerweile allerdings nicht mehr nur in Neubauf Flächen, sondern auch in Standardflächen in guten Lagen, die sofort verfügbar sind. Für die Durchschnittsmiete können aktuell 6,50 €/m² vermeldet werden.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT HOHEM FLÄCHENUMSATZ

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wird zum Halbjahr deutlich von Logistikdienstleistern angeführt. Mit rund 53.000 m² erzielen sie auch absolut gesehen ein im langjährigen Vergleich (gut 41.000 m²) überdurchschnittliches Resultat. So sind auch die vier größten Abschlüsse des bisherigen Jahres der Branche zuzurechnen. Die mit Abstand größte Anmietung entfällt auf das Unternehmen Goodcang Logistics, welches in Wülfrath als Untermieter rund 17.500 m² Logistikfläche bezieht. Als einziger weiterer Deal oberhalb der 10.000-m²-Marke kann darüber hinaus noch die Anmietung von 10.500 m² von Recht Logistik im Düsseldorfer Hafen genannt werden.
- Während Handelsunternehmen insbesondere durch die Expansionsphase des E-Commerce während der Covid-Pandemie in den vergangenen Jahren oftmals sehr hohe Flächenumsätze generiert haben, tragen sie aktuell nur knapp 28 % bzw. rund 25.000 m² zum Ergebnis bei, womit sie ihren langjährigen Schnitt um 46 % unterschreiten.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Goodcang Logistics	Wülfrath	17.500
Q2	Recht Logistik	Düsseldorf	10.500
Q1	Nelo Verkehrs- und Industrielogistik	Neuss	9.600
Q1	Pharmaserv Logistics	Düsseldorf	8.200
Q2	Pfillio	Krefeld	7.600

PERSPEKTIVEN

- Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung wird aller Voraussicht nach auch in der zweiten Jahreshälfte maximal eine leichte Aufwärtsbewegung vollziehen, was sich insgesamt weiterhin dämpfend auf die Logistikflächennachfrage in Deutschland auswirken dürfte. Nichtsdestotrotz kann für den Düsseldorfer Logistikmarkt für die kommenden Monate von einer leicht positiven Entwicklung ausgegangen werden.
- So hat sich die Rheinmetropole bereits in den vergangenen Monaten ein Stück weit dem bundesweiten Trend entzogen und verzeichnete unter allen großen Logistikagglomerationen beim Flächenumsatz gegenüber dem langjährigen Schnitt den geringsten Rückgang. Vor dem Hintergrund, dass aktuell eine erhöhte Flächennachfrage von internationalen Unternehmen, insbesondere aus Asien, im Düsseldorfer Markt verzeichnet werden kann, ist davon auszugehen, dass der Flächenumsatz in der zweiten Jahreshälfte weiter anziehen dürfte.
- Dass sich der Flächenumsatz bis zum Jahresende wieder dem langjährigen Durchschnitt von knapp 280.000 m² annähert, ist aus heutiger Perspektive jedoch eher unwahrscheinlich. Nach wie vor ist die begrenzte kurzfristige Verfügbarkeit von modernen Flächen in gefragten Lagen ein Hemmfaktor. Deutlicher Beleg hierfür ist nicht zuletzt auch der aktuell ungewöhnlich hohe Anteil an Untermietflächen am Gesamtergebnis. Flächen in A-Lagen, die aufgrund von Überkapazitäten angeboten werden, werden aktuell sehr schnell und ohne größere Preisabschläge vom Markt absorbiert.
- Dies macht sich auch in der Entwicklung der Durchschnittsmiete bemerkbar, welche voraussichtlich in den kommenden Monaten eine weitere leichte Aufwärtsbewegung vollziehen dürfte. In der Spitze ist vorerst eine Stabilisierung das wahrscheinlichste Szenario.

Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

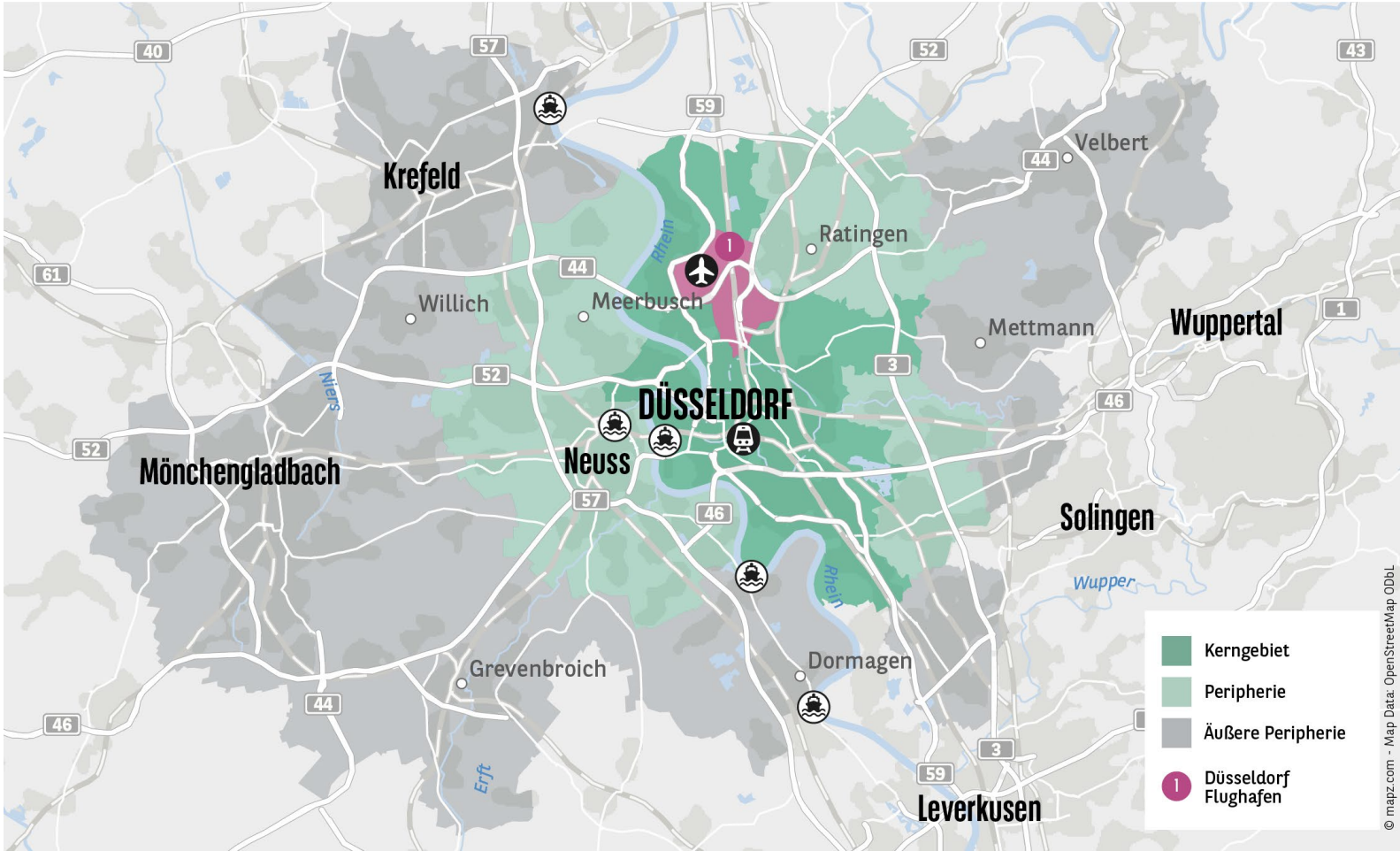
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	HT 2023	HT 2024	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,50	7,90	5,3%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,95	6,50	9,2%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	152.000	92.000	-39,5%

BRANCHEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	45,0%	57,4%	39,1%
Handelsunternehmen	23,4%	27,6%	39,6%
Industrie/Produktion	21,3%	10,5%	17,0%
Sonstige	10,3%	4,5%	4,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	21,3%	0,0%	20,1%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	78,7%	100,0%	79,9%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	3,4%	0,0%	28,7%
Neubauanteil	57,4%	18,2%	46,1%

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211-52 00-00

Dieser Report 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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 Report 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN