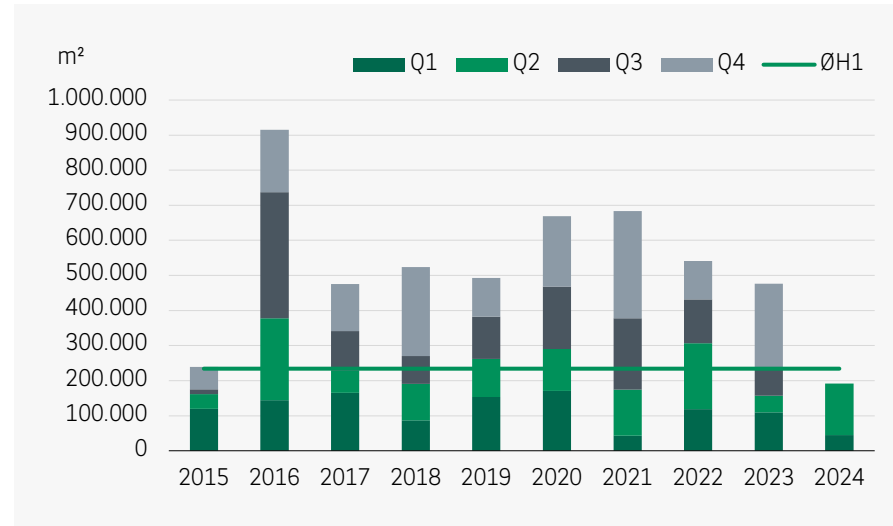


RUHRGEBIET

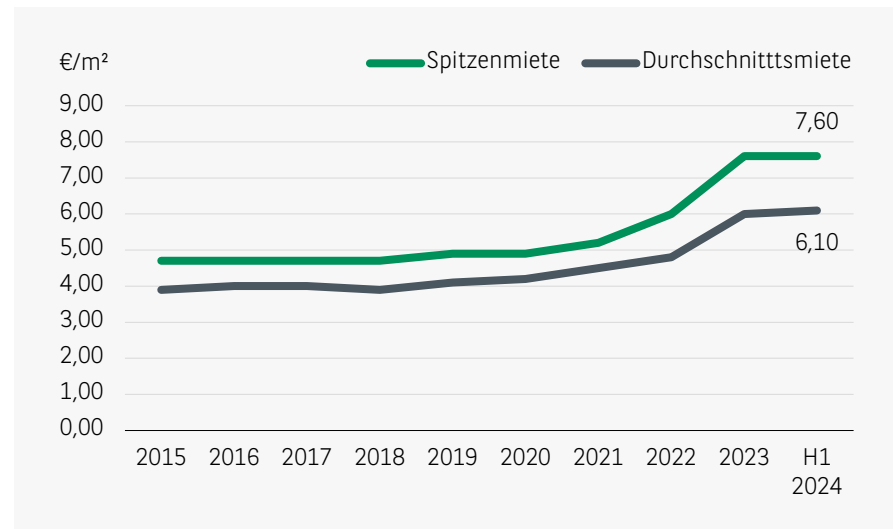
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes $\geq 5.000 \text{ m}^2$



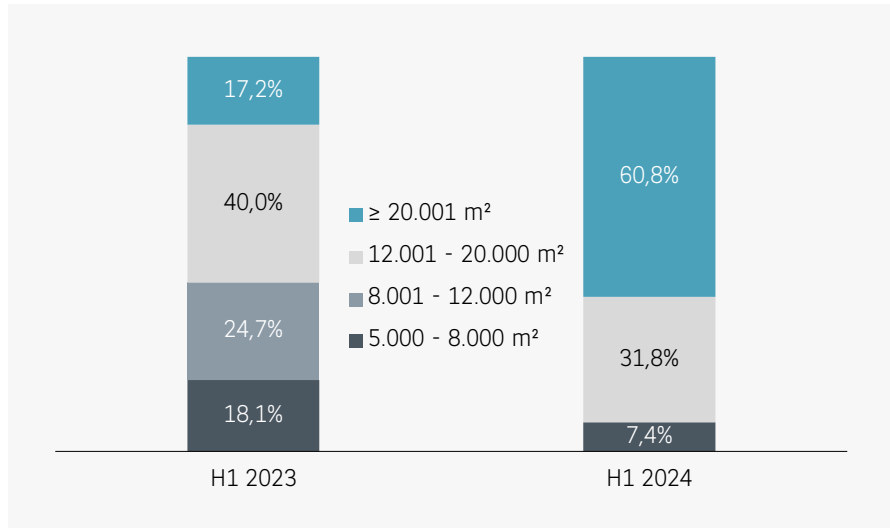
Spitzen- und Durchschnittsmieten



UMSATZSTEIGERUNG DURCH EIN STARKES ZWEITES QUARTAL MIT GLEICH MEHREREN GROSSDEALS

- Auf dem Logistikmarkt Ruhrgebiet hat die Vermietungsdynamik in den letzten drei Monaten spürbar angezogen: So erreicht die polyzentrische Logistikregion im zweiten Quartal den höchsten und in der Gesamtbetrachtung des ersten Halbjahrs den zweitbesten Flächenumsatz unter den Top-Standorten (Frankfurt mit 195.000 m² an der Spitze).
- Mit einem Gesamtergebnis von rund 192.000 m² konnte das Ruhrgebiet zwar keine überdurchschnittliche Zwischenbilanz erzielen (-18 %), das schwächere Vorjahresresultat wurde jedoch deutlich übertroffen (+ 22 %). Hervorzuheben ist hierbei insbesondere die Marktbelebung im zweiten Quartal, das fast 77 % des Volumens zur Jahresmitte ausgemacht hat und das drittbeste Q2-Resultat der vergangenen zehn Jahre markiert.
- Ein Blick auf die größten Vermietungen der ersten Jahreshälfte unterstreicht diese Entwicklung: So kamen die fünf umsatzstärksten Verträge des bisherigen Jahresverlaufs allesamt in den letzten drei Monaten zum Abschluss. Zu nennen sind hierbei in erster Linie die Deals mit mehr als 20.000 m², zu denen die beiden Vermietungen an das E-Commerce-Unternehmen Euziel in Essen (38.600 m²) und in Duisburg (27.000 m²) sowie EDA Cloud in Dortmund (30.100 m²) und Flexispot in Werne (20.900 m²) zählen.
- Bei der Spitzenmiete spiegelt das Ruhrgebiet den bundesweiten Trend wider, dass die Aufwärtsdynamik im 12-Monatsvergleich noch deutlich erkennbar ist (+15 %), während im ersten Halbjahr keine weiteren Anpassungen zu notieren waren. Gleiches gilt für die Durchschnittsmiete (+13 %), sodass im Schnitt weiterhin 6,10 €/m² und im Spitzensegment 7,60 €/m² anzusetzen sind.

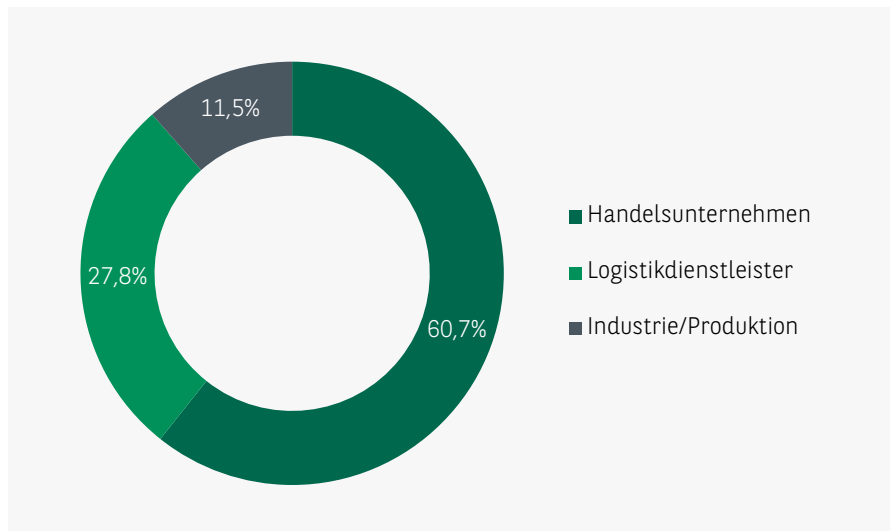
Flächenumsatz nach Größenklassen



61 % IM HANDELSSEKTOR UND SOGAR 93 % AB 12.000 M²

- Das großvolumige Marktgeschehen hat sich maßgeblich auf die Größenklassenverteilung des Umsatzes ausgewirkt: So entfielen knapp 93 % des Volumens auf die Marktsegmente ab 12.000 m², während die darunterliegenden Kategorien mit lediglich gut 7 % zur Jahresmitte unterrepräsentiert bleiben. Hierin spiegelt sich die über alle Größenklassen insgesamt niedrige Deal-Anzahl wider, die durch gleich mehrere Großverträge im Flächenumsatz jedoch nicht zum Ausdruck kommt.
- Einen entscheidenden Anteil an der guten Halbjahresbilanz hatten Handelsunternehmen, auf deren Konto vier der fünf größten Vermietungen und fast 61 % des Gesamtergebnisses gehen. Erfreulich ist zudem, dass sie hierbei nicht nur die Führung im Branchenranking übernehmen, sondern gleichzeitig ein überdurchschnittliches Volumen erreichen. Logistikdienstleister und Industrieunternehmen, die beiden weiteren wichtigen Säulen des Logistikmarkts, stehen aktuell bei einem Marktanteil von 28 % bzw. 12 %.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q2	Euziel	Essen	38.600
Q2	EDA Cloud	Dortmund	30.100
Q2	Euziel	Duisburg	27.000
Q2	Flexispot	Werne	20.900
Q2	Trans Service Team	Duisburg	16.000

PERSPEKTIVEN

- Der Logistikmarkt Ruhrgebiet kann durch ein umsatzstarkes zweites Quartal auf ein im Standort- und Vorjahresvergleich gutes erstes Halbjahr zurückblicken, ohne dabei jedoch ein außergewöhnlich hohes Resultat erzielt zu haben.
- Während der Flächenumsatz der letzten drei Monate und der damit verbundene Aufwärtstrend positive Signale senden, deutet die relativ niedrige Deal-Anzahl auf weiterhin bestehende konjunkturelle Unsicherheiten hin, die sich zwar kontinuierlich abbauen, aber weiterhin nicht gänzlich auszublenden sind.
- Umso erfreulicher sind in diesem Zusammenhang die wieder erstarkten Nachfrageimpulse in der Handels- und E-Commerce-Sparte, die nicht zuletzt in den umsatzstärksten Jahren wichtige Stützen für ein lebhaftes Marktgeschehen dargestellt haben.
- Limitiert wird die Nachfrage oftmals weiterhin durch das Flächenangebot, da spekulativ errichtete sowie für Eigennutzer gebaute Logistikobjekte durch die herausfordernde Situation im Projektentwicklungssegment selten geworden sind. Demnach bleiben als Alternative häufig nur Bestandsflächen, die jedoch gerade bei großvolumigen Gesuchen nur in Einzelfällen Abhilfe verschaffen können. Im laufenden Jahr konnten allerdings bislang ungewöhnlich hohe 72 % des Ergebnisses in Bestandsimmobilien abgebildet werden, während der Neubau- und Eigennutzeranteil mit 28 % bzw. 0 % die schwierige Marktlage in diesen Sparten offenlegt.
- Als Aussichten für die Nachfrageentwicklung in der zweiten Jahreshälfte ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die Vermietungsdynamik weiter anzieht und der Abstand zum langjährigen Durchschnitt verkürzt werden kann. Weniger Dynamik ist wie bereits in den ersten Quartalen im Mietsegment zu erwarten, wobei leichte Aufwärtsbewegungen jedoch nach wie vor möglich sind.

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	HT 2023	HT 2024	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,60	7,60	15,2%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,40	6,10	13,0%
Flächenumsatz* gesamt (in m ²)	157.000	192.000	22,3%

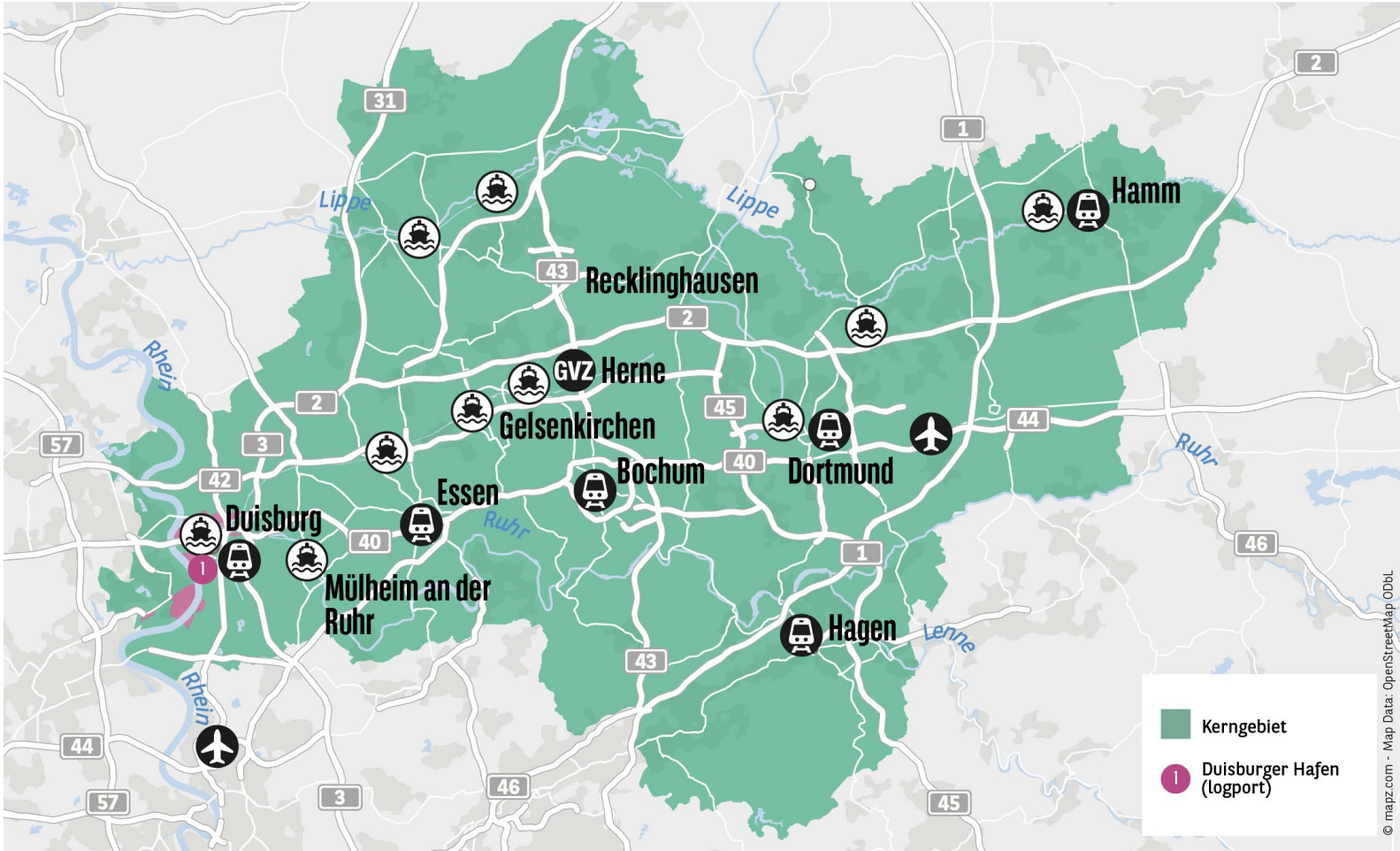
BRANCHEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	60,5%	27,8%	41,6%
Handelsunternehmen	9,3%	60,7%	38,5%
Industrie/Produktion	20,8%	11,5%	18,3%
Sonstige	9,4%	0,0%	1,6%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	17,2%	60,8%	46,0%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	82,8%	39,2%	54,0%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	23,5%
Neubauanteil	55,3%	28,2%	63,3%

* Verträge ≥ 5.000 m²

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET



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