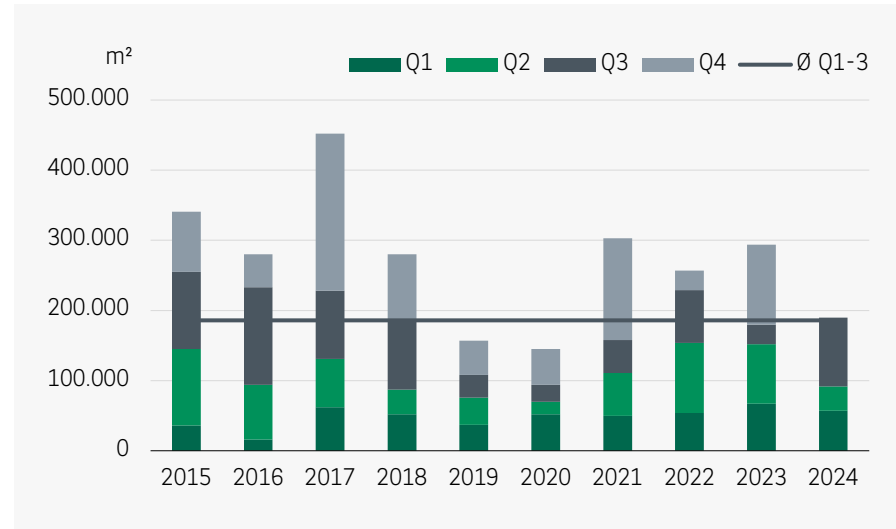


○ DÜSSELDORF

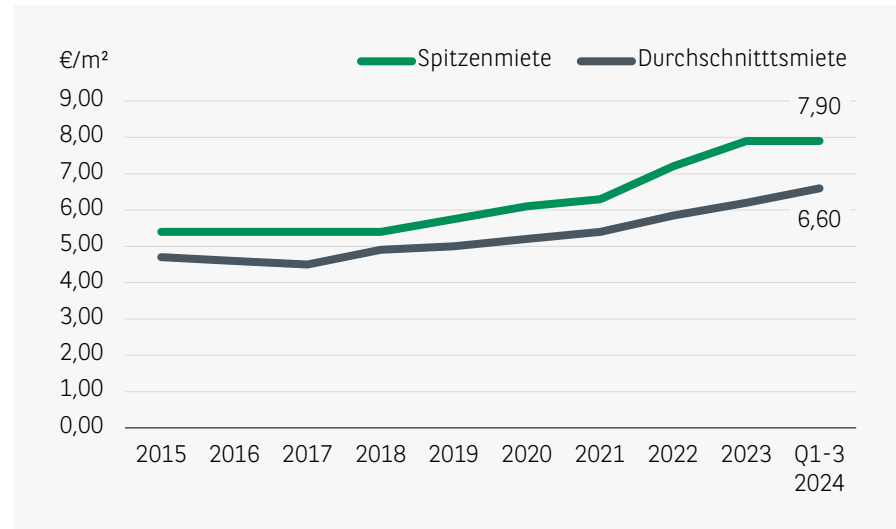
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



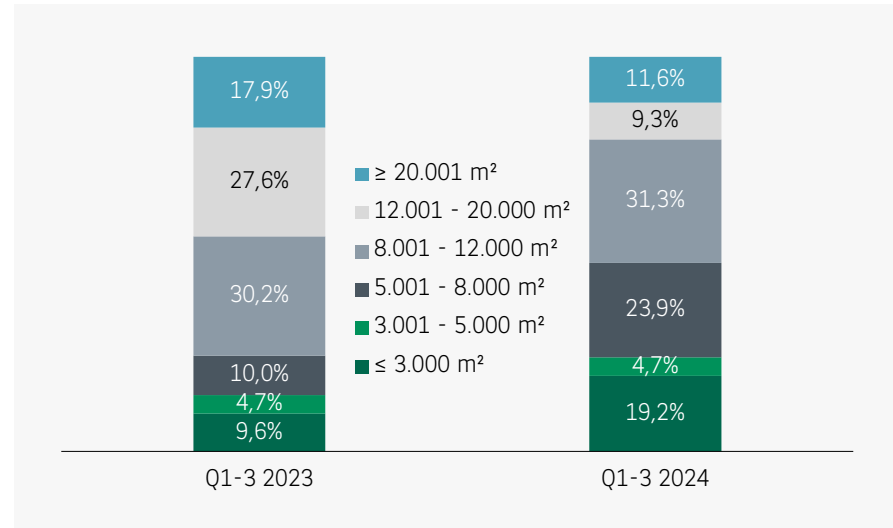
Spitzen- und Durchschnittsmieten



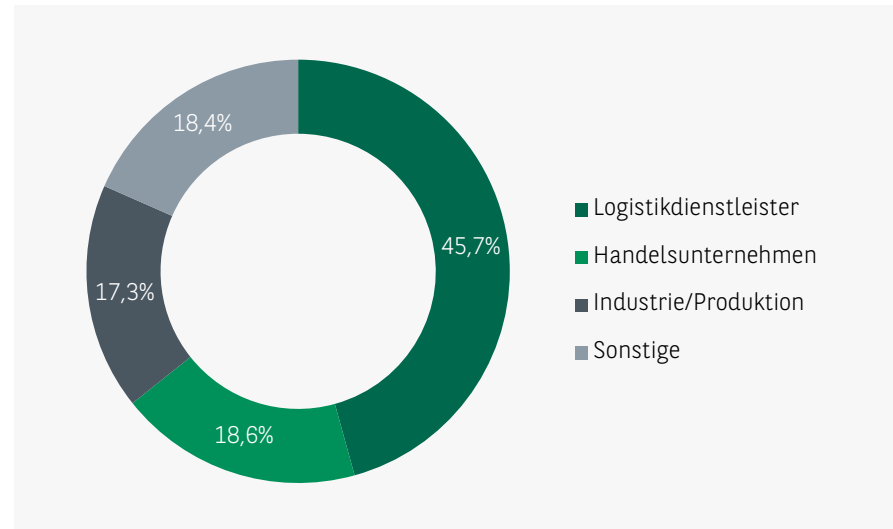
FLÄCHENUMSATZ SOWOHL LEICHT ÜBER VORJAHRES- ALS AUCH ÜBER 10-JAHRESNIVEAU

- Der Düsseldorfer Markt für Logistikflächen hat in den Sommermonaten deutlich Fahrt aufgenommen. Allein im dritten Quartal belief sich der Umsatz auf 98.000 m², während im gesamten ersten Halbjahr 2024 nur rund 92.000 m² einen neuen Nutzer gefunden haben. Entsprechend summiert sich der Flächenumsatz bis Ende September auf 190.000 m². Das Ergebnis notiert damit knapp 6 % über Vorjahresniveau und gut 2 % über dem 10-Jahresdurchschnitt.
- Neben Köln ist Düsseldorf der einzige bundesweite Top-Logistikmarkt, der sich trotz der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen im laufenden Jahr 2024 über seinem Langzeinsniveau bewegt. In allen anderen analysierten Märkten fällt die Dynamik angesichts des weiterhin fehlenden wirtschaftlichen Rückenwinds deutlich unterdurchschnittlich aus. In ihnen kommt aktuell besonders zum Tragen, dass Unternehmen Anmietungsentscheidungen nach hinten stellen und mögliche Standortwechsel nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund mangelnder Leerstandsflächen hinauszögern und oftmals für eine Mietvertragsverlängerung optieren. In Düsseldorf stehen dieser eher abwartenden Haltung dagegen umfangreiche Neuabschlüsse gegenüber.
- Während die Spitzenmiete seit einem Jahr unverändert auf dem hohen Niveau von 7,90 €/m² notiert, ist die Durchschnittsmiete im dritten Quartal um 0,10 €/m² auf jetzt 6,60 €/m² gestiegen. In dieser Marktentwicklung spiegelt sich zum einen das unverändert geringe Flächenangebot wider, zum anderen die steigende Nachfrage nach höherwertigen, insbesondere ESG-konformen Flächen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT HÖCHSTER NACHFRAGE

- Bemerkenswert ist, dass der Markt im aktuellen Wirtschaftsumfeld unverändert breit aufgestellt ist und das bis jetzt wirklich gute Resultat von deutlich überdurchschnittlichen Flächenumsätze sowohl im Segment unter 3.000 m² (19 % Marktanteil), aber auch im mittleren Größensegment zwischen 5.000 und 12.000 m² (55 %) getragen wurde. Ergänzend fallen Abschlüsse mit 12.000 m² und mehr ins Gewicht (21 %).
- Logistikdienstleister leisten mit einem Marktanteil von beachtlichen 46 % einmal mehr einen großen Beitrag zum Flächenumsatz. Mit einem Flächenumsatz von rund 87.000 m² notiert ihr Ergebnis mehr als ein Drittel über ihrem langjährigen Durchschnitt. Sie haben dann auch die drei größten Abschlüsse des laufenden Jahres beigesteuert (Goodcang Logistics: 17.500 m², New Ouda: 11.200 m² und Recht Logistik: 10.500 m²). Die traditionell starken Handelsunternehmen bewegen sich mit 35.000 m² auf Vorjahresniveau, verfehlen aber erneut maßgeblich ihren Langzeitschnitt von rund 76.000 m².

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Goodcang Logistics	Wülfrath	17.500
Q3	New Ouda	Wülfrath	11.200
Q2	Recht Logistik	Düsseldorf	10.500
Q3	Solago	Hilden	10.000
Q1	Nelo Verkehrs- und Industrielogistik	Neuss	9.600

PERSPEKTIVEN

- Getragen von einer breiten und insgesamt durchaus regen Anmietungstätigkeit über alle Größenklassen und Branchen hinweg, kann der Düsseldorf Logistikmarkt auf einen leicht überdurchschnittlichen Jahresverlauf zurückblicken, wobei insbesondere das dynamische dritte Quartal positive Signale zum Jahresende aussendet.
- Allerdings bleiben die Rahmenbedingungen für den Düsseldorfer Logistikmarkt vorerst herausfordernd. Die deutsche Wirtschaft tritt weiterhin auf der Stelle und das für 2024 prognostizierte und erhoffte Anspringen des Konjunkturmotors lässt vorerst auf sich warten. Die deutsche Wirtschaft durchläuft aktuell einen Transformationsprozess, dem sich insbesondere der eng mit dem Konsum- und Produktionssektor verbundene Logistikmarkt nicht entziehen kann. Allerdings mehren sich die Zeichen, dass die Logistikmärkte in den kommenden Monaten etwas mehr Rückenwind bekommen. Denn die rückläufige Inflation, die sich abzeichnenden Zinssenkungen seitens der EZB sowie die perspektivisch wieder steigenden Einkommen sollten für zunehmende Dynamik auf den Logistikmärkten und wieder nachhaltig steigende Flächenumsätze sorgen.
- Auf der Angebotsseite zeichnet sich etwas Entlastung in dem von Flächenengpässen geprägten Düsseldorfer Markt ab. So befinden sich einige großflächige, spekulativ errichtete Projekte im Bau, die bis Ende des dritten Quartals 2024 noch nicht vom Markt absorbiert wurden, aber noch vor Jahresschluss fertig gestellt sein sollten.
- Mit großer Wahrscheinlichkeit dürfte der Düsseldorfer Logistikmarkt das starke Ergebnis aus dem Vorjahr nicht wiederholen können, allerdings erscheint ein Flächenumsatz im langjährigen Mittel (rund 280.000 m²) durchaus im Rahmen der Möglichkeiten. Für die Spitzenmiete zeichnet sich vorerst eine Seitwärtsbewegung ab, während die Durchschnittsmiete weiter steigen dürfte.

Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

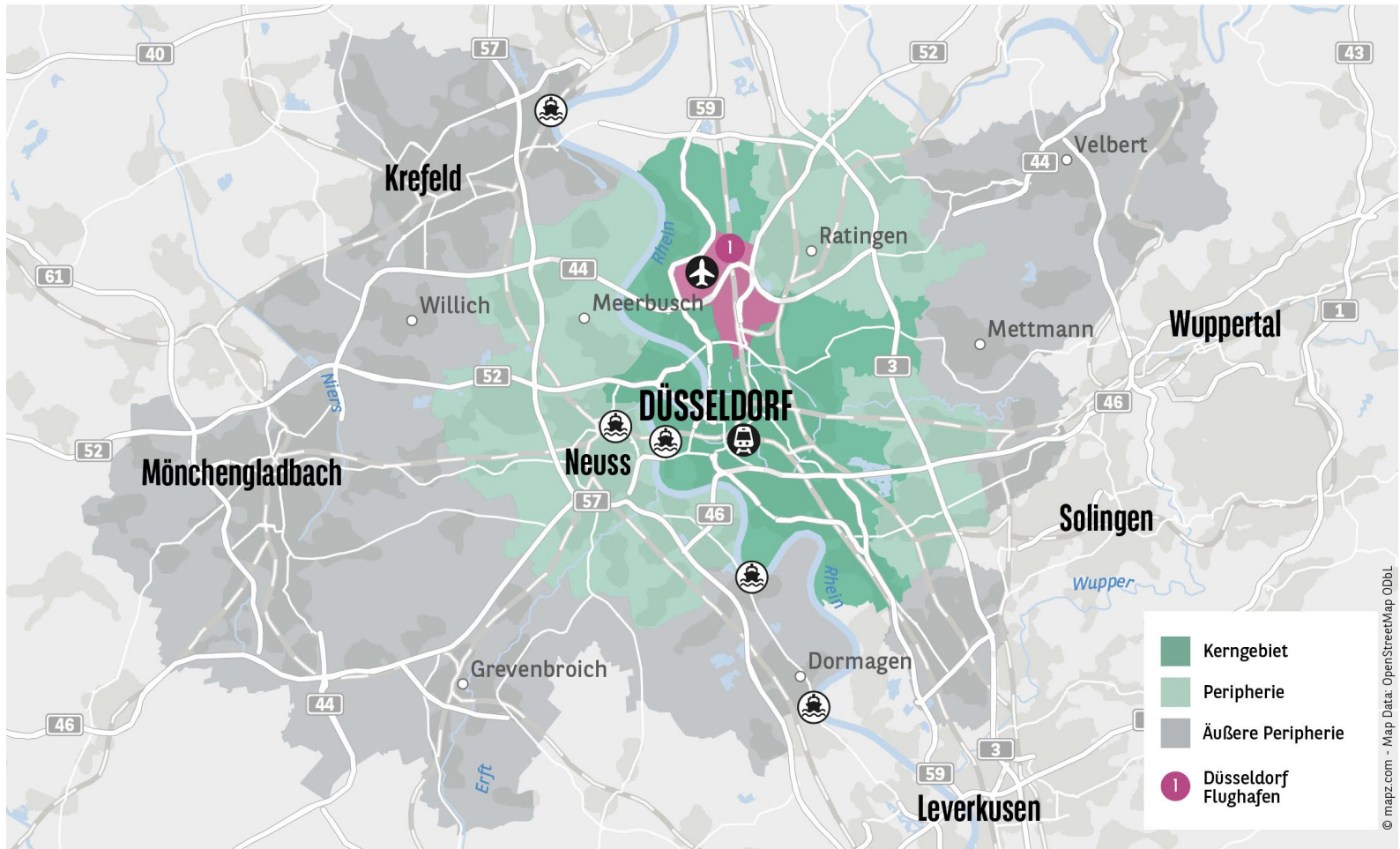
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,50	7,90	5,3%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,10	6,60	8,2%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	180.000	190.000	5,6%

BRANCHEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	54,0%	45,7%	34,8%
Handelsunternehmen	20,0%	18,6%	39,5%
Industrie/Produktion	17,7%	17,3%	18,8%
Sonstige	8,3%	18,4%	6,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	17,9%	11,6%	23,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	82,1%	88,4%	76,2%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	11,1%	3,3%	22,0%
Neubauanteil	61,4%	33,2%	47,6%

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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN