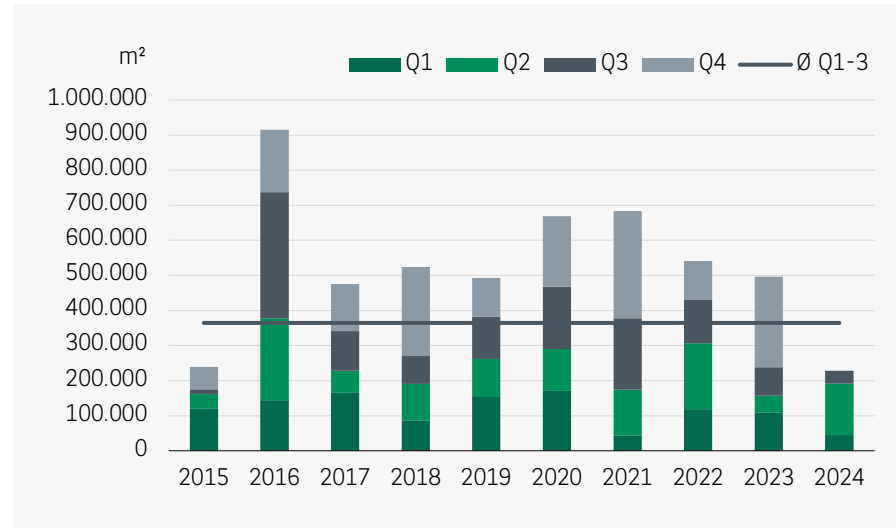


RUHRGEBIET

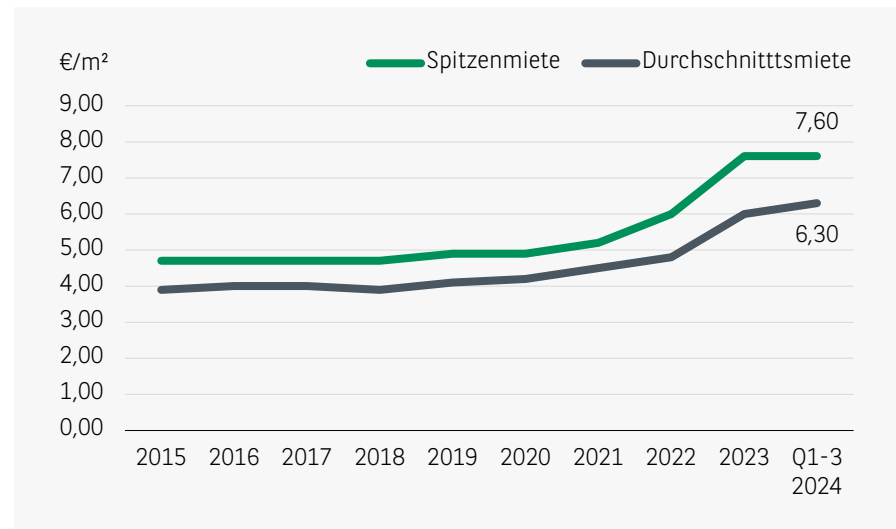
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1-3 2024

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



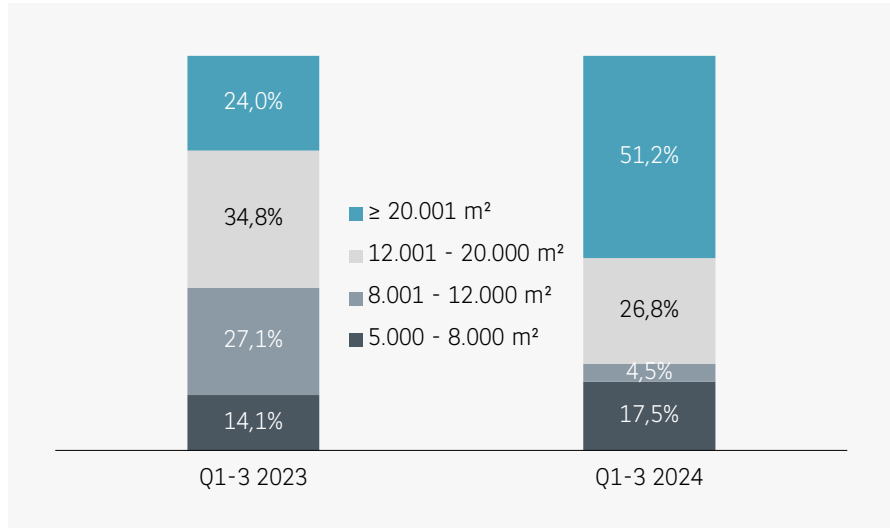
Spitzen- und Durchschnittsmieten



RESULTAT IM BEREICH DES VORJAHRES, IM STANDORT-VERGLEICH ALLERDINGS ÜBERDURCHSCHNITTLICH

- Auch wenn sich dies aktuell noch nicht nachhaltig in der Zwischenbilanz der ersten drei Quartale niederschlägt, ist die Nachfragesituation auf dem Logistikmarkt Ruhrgebiet auch im laufenden Jahr als weiterhin konstant zu bewerten. So kann die polyzentrische Logistikregion mit einem Flächenumsatz von rund 228.000 m² auf der einen Seite zwar nicht mit ihrem langjährigen Durchschnittswert (365.000 m²; -38 %) Schritt halten. Auf der anderen Seite bestätigt sie nach den ersten neun Monaten jedoch in etwa ihr Volumen aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (238.000 m²; -4 %) und setzt sich damit im Standort-Ranking auf den zweiten Platz hinter die Logistikregion Frankfurt (304.000 m²).
- Demnach kann für das Ruhrgebiet wie auch für die meisten anderen Top-Märkte festgehalten werden, dass die hohen Umsätze der Jahre bis 2023 im aktuellen Marktumfeld noch nicht wieder realisierbar sind. Bezieht man die weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen allerdings mit ein, so relativiert sich das im langjährigen Kontext etwas schwächere Resultat.
- Im bisherigen Jahresverlauf präsentierte sich insbesondere das zweite Quartal umsatzstark (insgesamt 147.000 m²), in dem alleine die fünf größten Abschlüsse der ersten neun Monate registriert wurden. Diese Abschlüsse mit deutlich mehr als 10.000 m² fehlten dagegen im dritten Quartal, wodurch der Umsatz trotz der vergleichbaren Dealanzahl in den letzten drei Monaten deutlich niedriger ausfiel (rund 36.000 m²).
- Bei den Spitzenmieten zeichnen sich anstatt der Aufwärtstrends der letzten Jahre inzwischen eher Seitwärtsbewegungen ab (7,60 €/m²; keine Veränderung seit Q4 2023). Die Durchschnittsmiete notiert aktuell bei hohen 6,30 €/m² (+3 % in Q3).

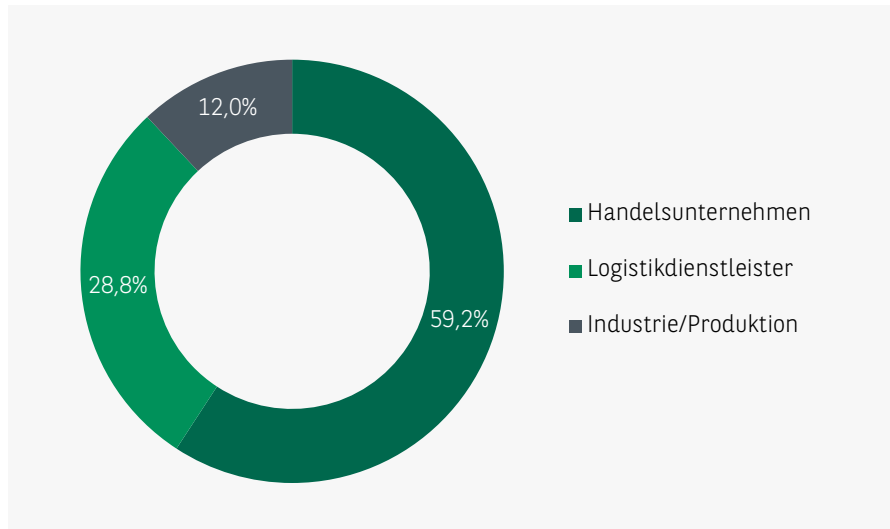
Flächenumsatz nach Größenklassen



GROßDEALS UND HANDEL DOMINIEREN DEN MARKT

- Auch wenn das dritte Quartal hierzu keine weiteren Beiträge geliefert hat, wurde das Gros des Gesamtergebnisses im Segment der Großabschlüsse generiert. Insgesamt konnten Deals in der Kategorie ab 20.000 m² gut 51 % des Marktgeschehens auf sich vereinen und eine deutliche Umsatzsteigerung verbuchen. Auf die mittlere Kategorie zwischen 12.000 und 20.000 m² entfielen knapp 27 % und ein durchschnittlicher Umsatz, während kleinere Verträge bis 12.000 m² bei 22 % und einem niedrigeren Volumen als im Vorjahr stehen.
- Bei den Nachfragergruppen ist vor allem das Ergebnis der Handelssparte als erfreulich zu werten. So befindet sich die Branche nach ihrer Schwächephase im Vorjahr auch bundesweit auf dem Erholungskurs. Nicht zuletzt durch die Verträge des E-Commerce Möbelhändlers Euziel in Essen und Duisburg kommt der Handel auf einen Anteil von gut 59 % und zeichnet gleichzeitig für die meisten Abschlüsse verantwortlich. Weitere 29 % steuern die Logistiker bei, während die Industrie mit 12 % unterrepräsentiert bleibt.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
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 nach den ersten drei Quartalen zwar noch keine grundlegende Trendwende vermelden, das insgesamt lebhaftes Marktgeschehen mit einer guten Platzierung im Standort-Ranking stimmt jedoch insgesamt zuversichtlich für das Schlussquartal.
- Auf der Nachfrageseite sind vor allem die wieder erstarkten Impulse im Handels- und E-Commerce-Sektor hervorzuheben, die dem Ruhrgebiet insbesondere in den umsatzstärksten Jahren zu sehr hohen Ergebnissen verholfen haben.
- Einen im langjährigen Vergleich geringen Beitrag an den Vermietungsaktivitäten hatte dagegen bislang der Neubausektor. Vor dem Hintergrund, dass Fertigstellungen einiger spekulativ errichteter Projektentwicklungen für das vierte Quartal geplant sind, dürfte sich der Umsatzanteil in diesem Segment perspektivisch jedoch erhöhen.
- Angebotsseitig zeichnet sich derzeit eine sehr heterogene Entwicklung in den unterschiedlichen Teillagen des Marktgebietes ab: Während sich in einigen Regionen mittlerweile ein leichter Angebotsüberhang herauskristallisiert, übersteigen die Flächensuche vor allem im zentralen Ruhrgebiet weiterhin das Angebot.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist für die kommenden Monate insgesamt von einer anhaltend guten Vermietungsdynamik auszugehen. Ob das Vorjahresresultat von rund 496.000 m² hierbei in erreichbare Nähe rückt, bleibt aus heutiger Sicht allerdings abzuwarten.
- Bei den Mieten dürften sich die eingesetzten Stabilisierungstendenzen im Spitzen-segment vorerst weiter verfestigen.

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,90	7,60	10,1%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,60	6,30	12,5%
Flächenumsatz* gesamt (in m ²)	238.000	228.000	-4,2%

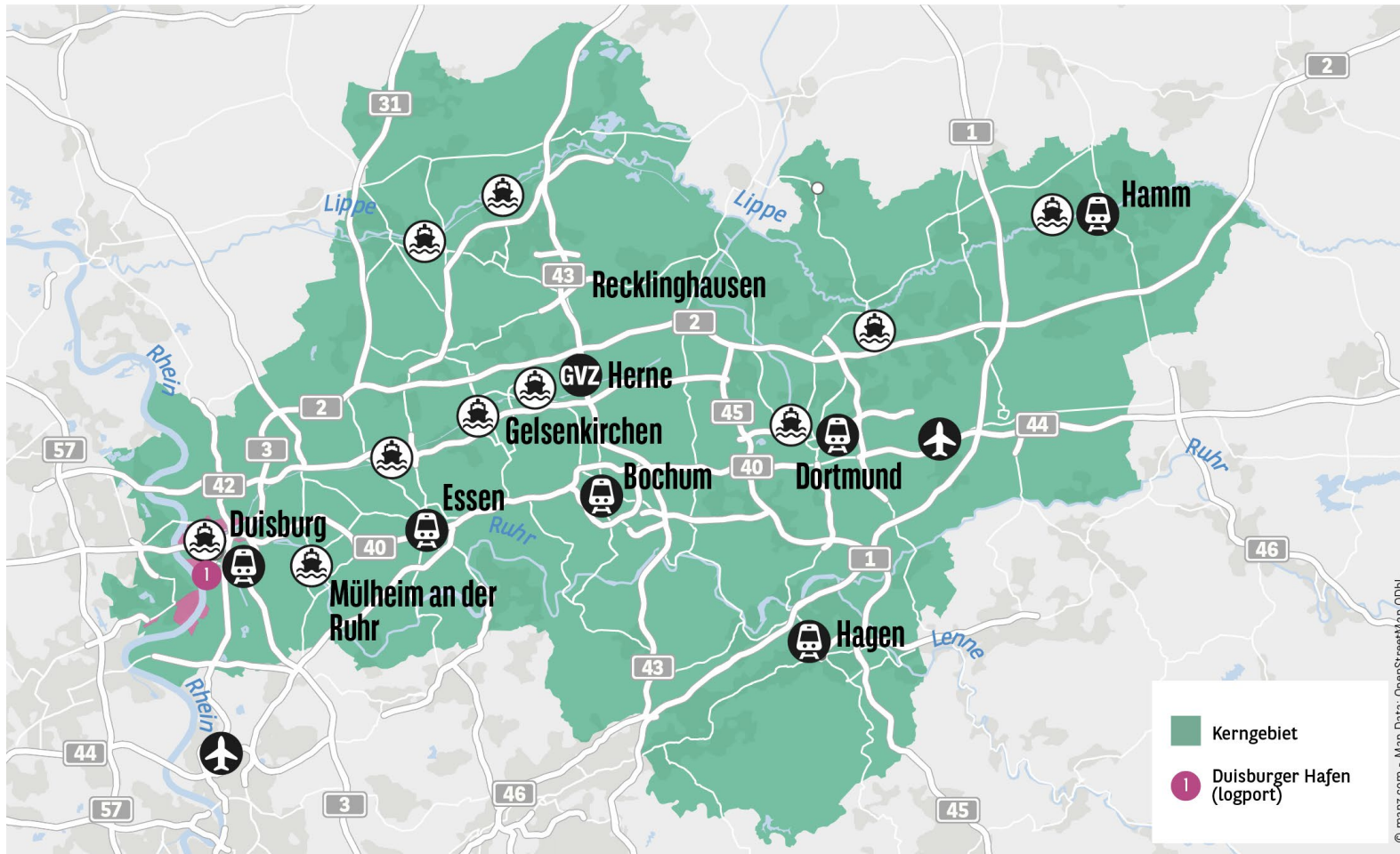
BRANCHEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	56,6%	28,8%	41,8%
Handelsunternehmen	10,2%	59,2%	39,9%
Industrie/Produktion	26,9%	12,0%	16,9%
Sonstige	6,3%	0,0%	1,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	24,0%	51,2%	49,3%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	76,0%	48,8%	50,7%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	22,8%
Neubauanteil	54,8%	31,6%	63,2%

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

MEHR ▶ ERFAHREN