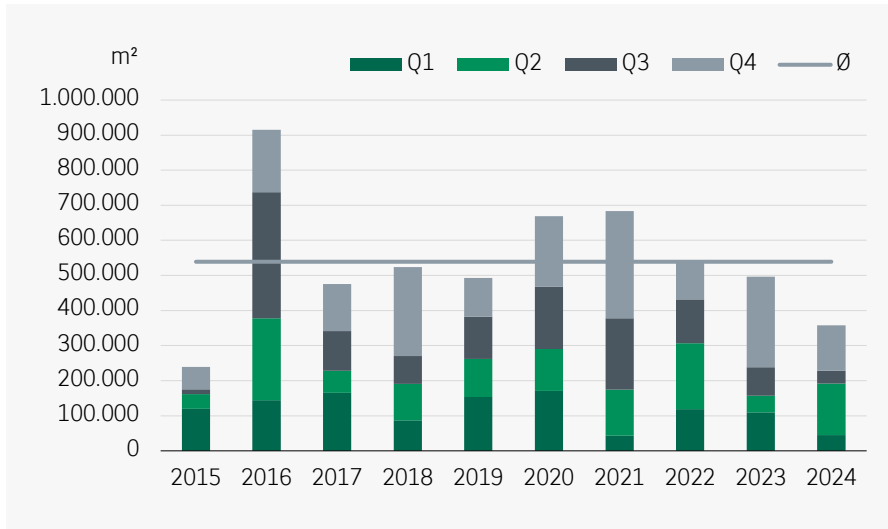


RUHRGEBIET

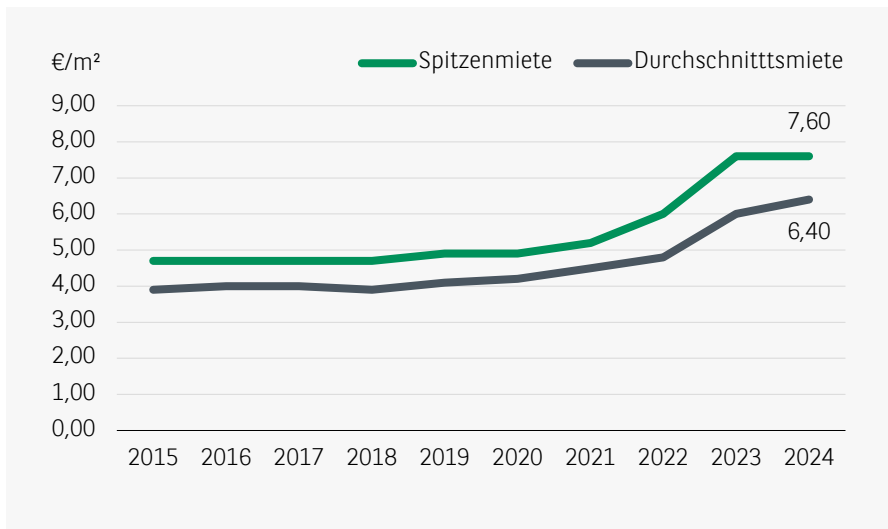
REPORT LOGISTIKMARKT

2024

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



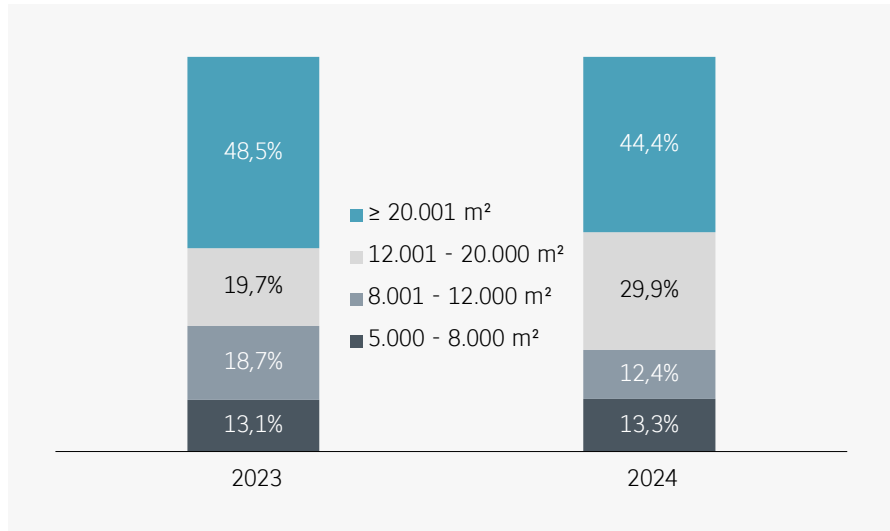
Spitzen- und Durchschnittsmieten



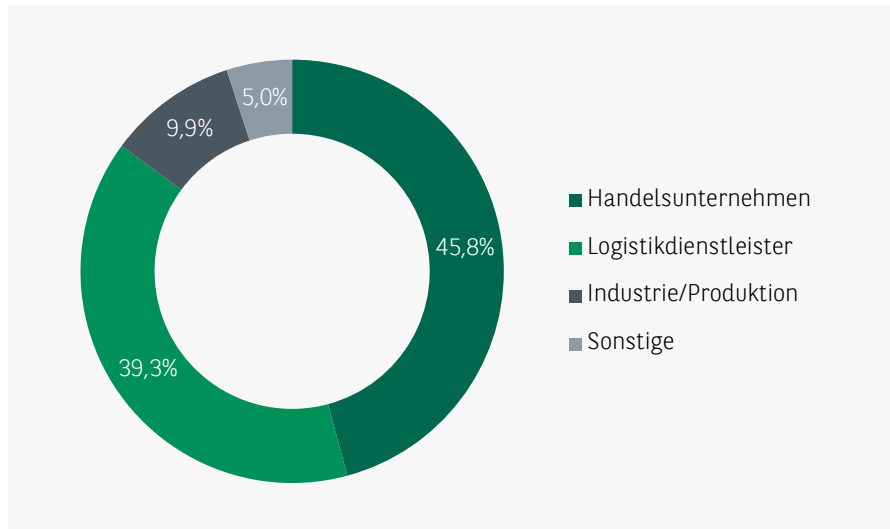
GESUNKENE GESAMTBILANZ, ABER ZWEITER IM STANDORTVERGLEICH

- Das Gesamtergebnis auf dem Logistikmarkt Ruhrgebiet im Jahr 2024 ist insgesamt differenziert zu betrachten: Auf der einen Seite kann die polyzentrische Logistikregion mit einem Flächenumsatz von rund 358.000 m² weder an das Vorjahresergebnis (-28 %) noch an ihren Durchschnittswert der letzten zehn Jahre anknüpfen (-34 %). Auf der anderen Seite erreicht sie im Standortvergleich jedoch sowohl beim Gesamtvolumen als auch beim Umsatz des vierten Quartals jeweils sehr gute Bilanzen.
- In diesem Zusammenhang positioniert sich das Ruhrgebiet im Vergleich mit den städtischen Top-Märkten auf Platz zwei und muss damit nur Frankfurt als einzigem Logistikmarkt mit leicht über 400.000 m² Umsatz den Vorrang gewähren. Der Blick auf die anderen großen Standorte zeigt zudem (insgesamt -6 % beim Umsatz), dass hinter dem gesunkenen Ergebnis im Ruhrgebiet keine standort-spezifischen Ursachen liegen, sondern dass übergeordnete Treiber wie vor allem die konjunkturelle Entwicklung bundesweit auf das Marktumfeld einwirken.
- Umso erfreulicher ist hierbei, dass sich die steigende Zuversicht durch die sich langsam verbessernden Rahmenbedingungen im Umsatz der letzten drei Monate widerspiegelt: So setzt sich das Ruhrgebiet mit 130.000 m² im vierten Quartal an die Spitze der Top-Märkte, wodurch die Logistikregion nach einem guten Jahresende mit etwas Rückenwind in die kommenden Quartale starten kann.
- Bei den Spitzenmieten zeichnen sich anstatt der Aufwärtstendenzen der letzten Jahre inzwischen eher Seitwärtsbewegungen ab (7,60 €/m²; keine Veränderung seit Q4 2023). Gleichzeitig konnte die Durchschnittsmiete noch etwas zulegen und notiert aktuell bei 6,40 €/m².

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



HANDEL UND LOGISTIKER MARKTDOMINIERENDE BRANCHEN

- Die Umsatzverteilung auf die Nutzergruppen wurde im Jahr 2024 maßgeblich von zwei Branchen geprägt. Hierbei haben sich die Handelsunternehmen an die Spitze gesetzt (knapp 46 %) und konnten zusammen mit den Logistikdienstleistern (rund 39 %) einen hohen Beitrag von zusammen gut 85 % zum Marktgeschehen beisteuern. Beide Sektoren traten dabei mit Großdeals über mindestens 20.000 m² in Erscheinung: Während in der Handelssparte nicht zuletzt die Vermietungen an Euziel in Essen (38.600 m²) und Duisburg (27.000 m²) zu nennen sind, gehören Recht Logistik (22.000 m²; Castrop-Rauxel) und Dachser (20.000 m²; Unna) bei den Logistikern zu den Umsatztreibern.
- Darüber hinaus zeichneten die letztgenannten Verträge mit dafür verantwortlich, dass die Größenkategorie der Abschlüsse zwischen 20.000 und 35.000 m² (anteilig knapp 34 %) das höchste Volumen seit 2020 verbuchen konnte. Dies ist als weiteres Indiz dafür zu werten, dass das aktuelle Resultat besser ist als es auf den ersten Blick aussieht.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Euziel	Essen	38.600
Q2	EDA Cloud	Dortmund	30.000
Q2	Euziel	Duisburg	27.000
Q4	Recht Logistik	Castrop-Rauxel	22.000
Q2	Flexispot	Werne	21.000

PERSPEKTIVEN

- Auch wenn der Logistikmarkt Ruhrgebiet im Jahr 2024 insgesamt ein gesunkenes Ergebnis vermelden muss, zeigen die Daten hinter dem Gesamtvolumen, dass sich das Marktgeschehen deutlich dynamischer darstellt als es der Flächenumsatz zunächst vermuten lässt.
- Optimistisch stimmt, dass die Logistikregion Ruhrgebiet ihre hohe Attraktivität im Standortvergleich erneut unter Beweis stellen konnte und gerade im Schlussquartal noch einmal ein positives Signal für die weitere Entwicklung im Jahr 2025 gesendet hat.
- Angebotsseitig zeichnet sich derzeit eine sehr heterogene Entwicklung in den unterschiedlichen Teillagen des Marktgebiets ab: Während sich in einigen Regionen mittlerweile ein leichter Angebotsüberhang herauskristallisiert, übersteigen die Flächengesuche in anderen Lagen weiterhin das Angebot.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen wird die Entwicklung des Flächenumsatzes auch 2025 entscheidend vom weiteren konjunkturellen Verlauf sowie der Angebotssituation vor allem im großflächigen Segment abhängen. Aus heutiger Sicht ist es jedoch durchaus realistisch, dass im Jahresverlauf steigende Umsätze zu verbuchen sind.
- Bei den Mieten dürften sich die eingesetzten Stabilisierungstendenzen im Spitzensegment vorerst weiter verfestigen, während bei den Durchschnittsmieten aufgrund der starken Fokussierung der Nachfrage auf Premiumflächen noch Luft nach oben zu sein scheint.

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2023	2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,60	7,60	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,00	6,40	6,7%
Flächenumsatz* gesamt (in m ²)	496.000	358.000	-27,8%

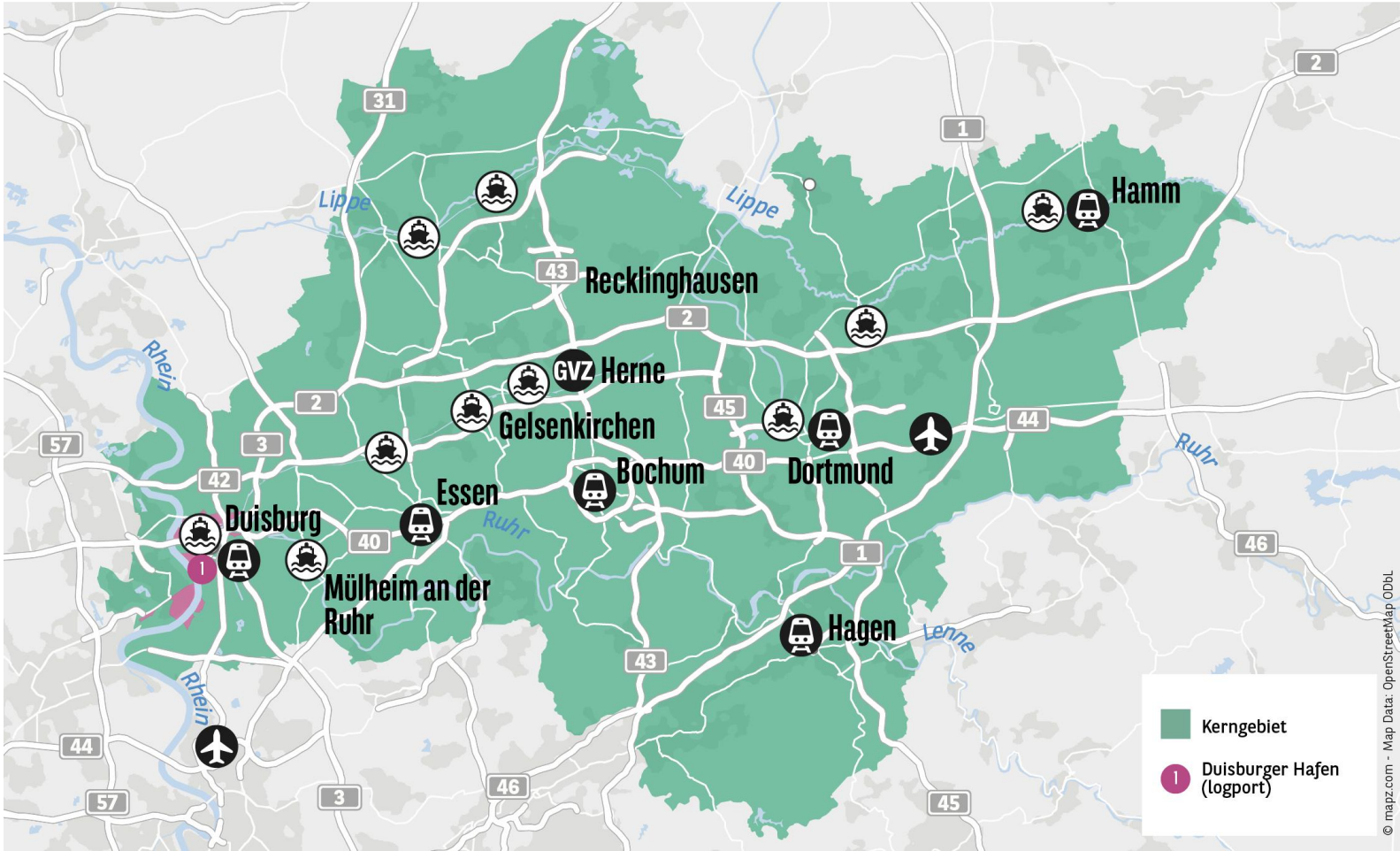
BRANCHEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	48,1%	39,3%	42,3%
Handelsunternehmen	24,3%	45,8%	40,2%
Industrie/Produktion	23,7%	9,9%	14,7%
Sonstige	3,9%	5,0%	2,8%

GRÖSSENKATEGORIEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	48,5%	44,4%	54,1%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	51,5%	55,6%	45,9%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	8,7%	23,3%
Neubauanteil	62,6%	28,9%	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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN