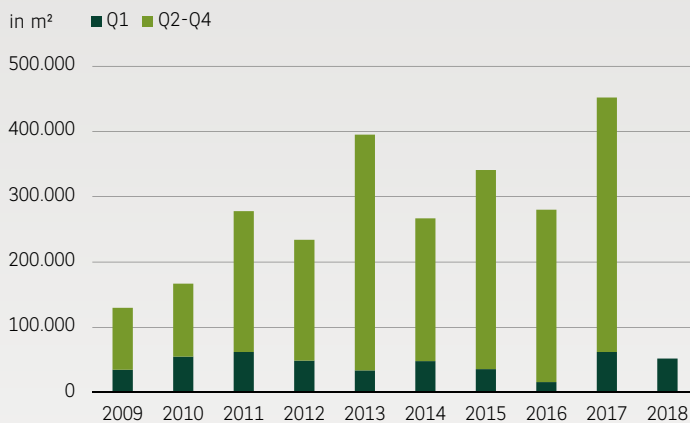




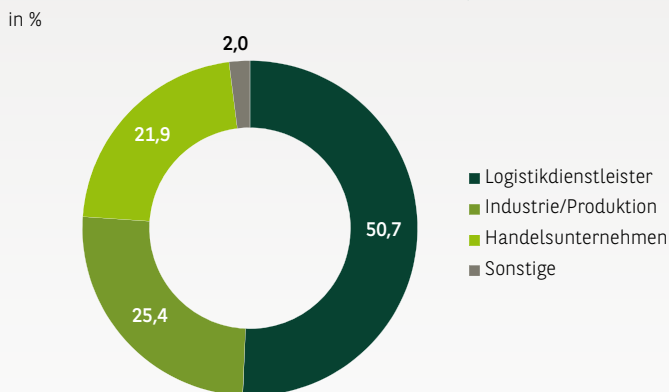
At a Glance **Q1 2018**

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

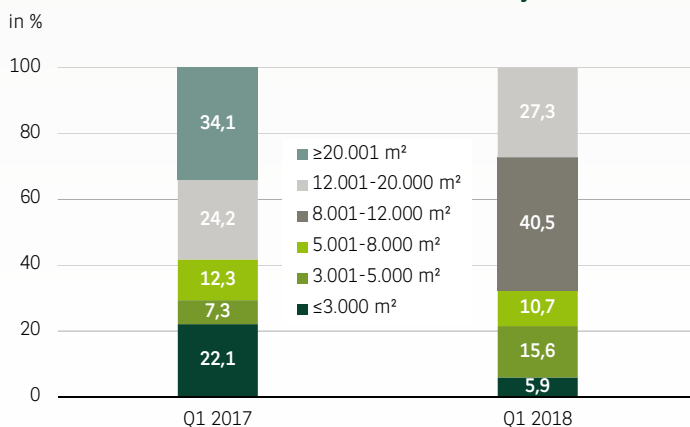
Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Düsseldorf



Flächenumsatz nach Branchen in Düsseldorf Q1 2018



Flächenumsatz nach Größenklassen in Düsseldorf



➤ GUTER JAHRESAUFTAKT

Der Düsseldorfer Logistikmarkt startet mit Schwung ins Jahr 2018 und erreicht im ersten Quartal einen Flächenumsatz von insgesamt 52.000 m². Damit kommt das Ergebnis nicht ganz an den herausragenden Wert des Vorjahreszeitraums (62.000 m²) heran, und auch die Anzahl der Vertragsabschlüsse war zum Jahresbeginn niedriger als im Vorjahr. Dennoch übertrifft der Flächenumsatz den langfristigen Mittelwert um knapp 16 %, was die alles in allem sehr robuste Nachfrage nach Logistikflächen in Düsseldorf unterstreicht. Einem noch besseren Ergebnis stehen insbesondere die Angebotsengpässe im Kerngebiet sowie der westlichen (Mönchengladbach) und der östlichen (Kreis Mettmann) Peripherie im Weg, wo die starke Nachfrage nicht ausreichend bedient werden konnte. Im Bereich der nördlichen (Krefeld) und südlichen (Neuss/Dormagen) Peripherie hat sich die Angebotssituation dank einiger spekulativ errichteter bzw. noch im Bau befindlicher Liegenschaften hingegen etwas entspannt.

➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER GEHEN VORAN

Bezüglich der Branchenverteilung des Flächenumsatzes zeigen sich die Logistikdienstleister wie gewohnt dominant. Gut die Hälfte des Umsatzvolumens sowie der Vertragsabschlüsse gehen auf ihr Konto. In diese Kategorie fallen beispielsweise die Anmietungen von 5.500 m² bzw. 5.000 m² Logistikfläche durch die Spedition Hess GmbH und die Schnellecke Modul GmbH. Die Sparte Industrie/Produktion belegt mit einem Marktanteil von gut 25 % den zweiten Rang und bestätigt damit das gute Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Nachdem sie im ersten Quartal 2017 keine nennenswerte Rolle spielten, läuft es bei den Handelsunternehmen jetzt wieder besser: Sie tragen knapp 22 % zum Gesamtumsatz bei, wobei der Vertragsabschluss des Getränkelieferanten Flaschenpost über 10.800 m² besonders hervorsteicht.

➤ DAS MITTELFELD GIBT DEN TON AN

Anders als im Vorjahr konnte zum Jahresbeginn kein Großabschluss über 20.000 m² verzeichnet werden. Allerdings kommen die beiden nächstkleineren Größenklassen von 12.001-20.000 m² und von 8.001-12.000 m² zusammengenommen auf mehr als zwei Drittel des Flächenumsatzes. Damit liegt der prozentuale Anteile der großvolumigen Abschlüsse ab 8.000 m² zum Jahresanfang 2018 höher als im Vorjahr. Konsequenterweise erreichen die kleineren Größenklassen bis 8.000 m² in der Summe einen Marktanteil von knapp einem Drittel. Abschließend lässt sich konstatieren, dass die durchschnittliche Abschlussgröße im ersten Quartal 2018 trotz des rückläufigen Gesamtumsatzes deutlich höher ausfiel als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

Bedeutende Verträge in Düsseldorf Q1 2018

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Flaschenpost	Düsseldorf	10.800
Aperam	Haan	10.000
Hess	Langenfeld	5.500
Schnellecke Modul	Düsseldorf	5.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services 31. März 2018

Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

	Q1 2017	Q1 2018	Trend Restjahr
Höchstmierte	5,40 €/m ²	5,40 €/m ²	→
Durchschnittsmierte	4,40 €/m ²	4,70 €/m ²	→
Flächenumsatz	62.000 m ²	52.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	7,6 %	46,8 %	→
- davon Neubau	24,2 %	50,2 %	↗

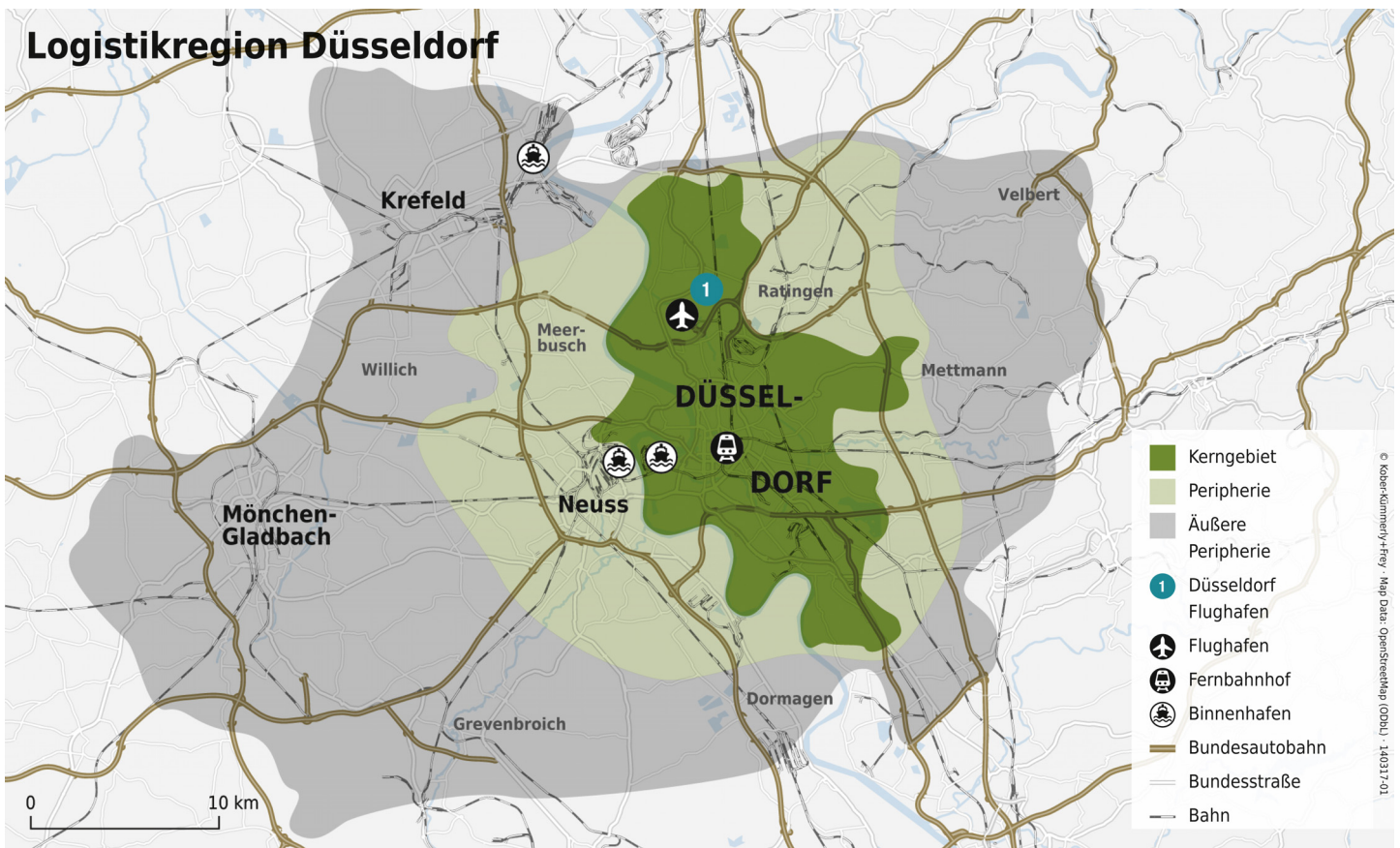
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services 31. März 2018

➤ DURCHSCHNITTSMIETE ANGESTIEGEN

Bei der Spitzenmierte gibt es weiterhin keine Veränderung: Sie liegt seit Ende 2014 konstant bei 5,40 €/m², ist mittlerweile aber nicht mehr nur im Düsseldorfer Norden, sondern auch in Düsseldorf-Heerdt erzielbar. Bei der Durchschnittsmierte konnte zum Jahresbeginn hingegen ein Satz nach oben registriert werden: Ausgehend von einem Vorjahreswert von 4,40 €/m², legte die Durchschnittsmierte spürbar zu auf 4,70 €/m². Dieser Anstieg ist nicht zuletzt auf den mit gut 50 % relativ hohen Anteil der Neubauf Flächen am Gesamtumsatz zurückzuführen. Zudem handelte es sich auch bei den umgesetzten Bestandsflächen überwiegend um Liegenschaften mit moderner Ausstattung. Was im ersten Quartal außerdem ins Auge springt, ist der mit knapp 48 % ungewöhnlich hohe Eigennutzeranteil. Auch mit Blick auf das Vorjahresergebnis ist hieraus jedoch noch kein allgemeiner Trend abzuleiten.

➤ PERSPEKTIVEN

Nach einem guten Jahresstart stehen die Zeichen auch im weiteren Jahresverlauf auf Wachstum: Der Zubau an modernen Logistikflächen in den letzten Jahren trägt Früchte und bildet auf der Angebotsseite den Rahmen für eine mögliche Ausweitung des Flächenumsatzes. Der Anstieg der Durchschnittsmierte zeugt von einer vitalen Nachfrage nach Logistikflächen und der robusten Gesamtverfassung des Düsseldorfer Logistikmarkts.



© Kober-Kümmerly+Frey - Map Data: OpenStreetMap (ODBL) - 140317-01

At a Glance 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, Mikroverfilmungen und die Speicherung 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 Bericht 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: 31.03.2018

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf | Telefon +49 (0)211-52 00-00 | www.realestate.bnpparibas.de