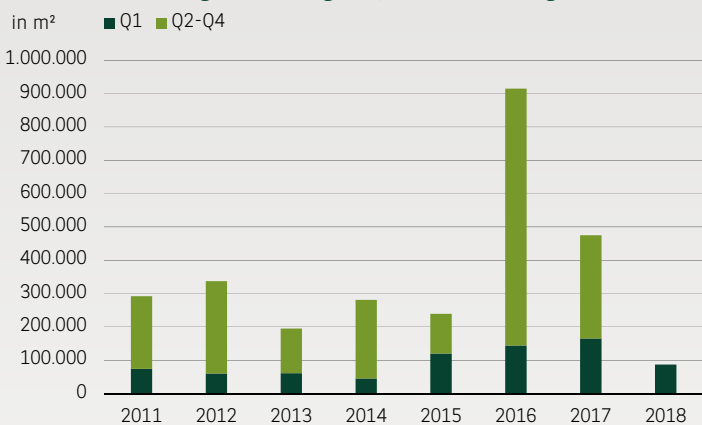




At a Glance **Q1 2018**

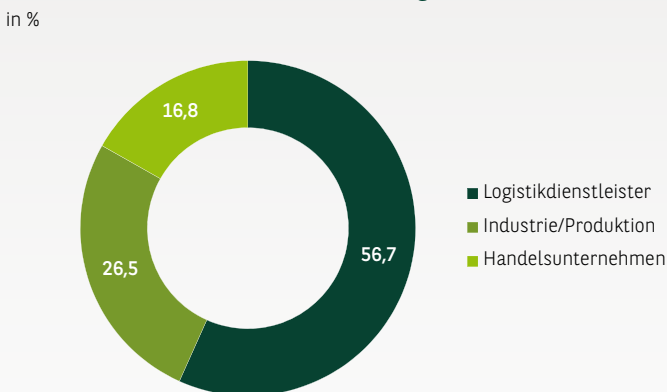
LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen im Ruhrgebiet*



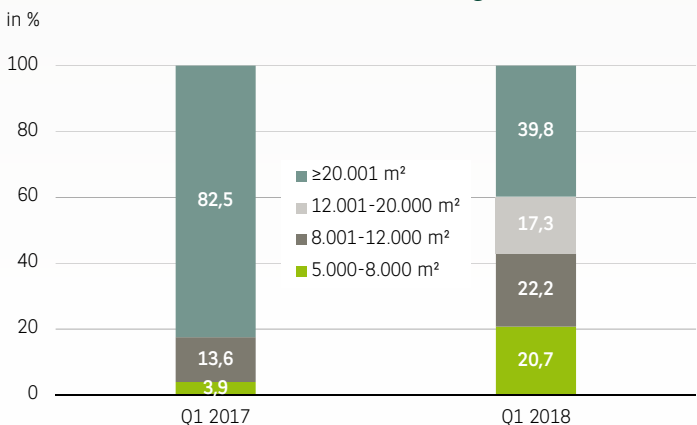
* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Branchen im Ruhrgebiet Q1 2018*



* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

Flächenumsatz nach Größenklassen im Ruhrgebiet



* Abschlüsse ≥ 5.000 m²

FLÄCHENUMSATZ GESUNKEN

Der Lager- und Logistikflächenmarkt Ruhrgebiet erzielte in den ersten drei Monaten einen Flächenumsatz von 87.000 m² mit Abschlüssen ab 5.000 m². Nach dem Rekordresultat des ersten Quartals 2017 entspricht dies einem Rückgang um gut 47 %, und auch der langjährige Durchschnitt wird nach den hohen Umsätzen der letzten drei Jahre um rund 8 % verfehlt. Zurückzuführen ist das niedrigere Ergebnis in erster Linie darauf, dass bisher weniger Großabschlüsse über 20.000 m² zu verzeichnen waren. Insgesamt ist die Nachfrage jedoch weiterhin konstant hoch, was sich auch in einer stabilen Vertragsanzahl widerspiegelt. Die größten Deals entfallen auf einen Logistikdienstleister in Kamen mit 34.600 m² und auf den Eigennutzer Klingele Papierwerke mit 15.000 m² in Werne. Auffällig ist der mit über 94 % sehr hohe Neubauanteil des Flächenumsatzes. Fast alle Abschlüsse wurden in Built-to-suit-Lösungen oder in spekulativ errichteten Projektentwicklungen realisiert.

LOGISTIKDIENSTLEISTER KLAR FÜHREND

Die Branchenverteilung des Flächenumsatzes wird von Logistikdienstleistern deutlich angeführt. Mit einem Anteil von fast 57 % sind sie überdurchschnittlich am Ergebnis beteiligt, wozu der genannte Großabschluss einen erheblichen Beitrag geleistet hat. Auf den zweiten Rang schiebt sich die Kategorie Industrie/Produktion, die mit 26,5 % für mehr als ein Viertel des Ergebnisses verantwortlich zeichnet. Die im Vorjahreszeitraum noch führenden Handelsunternehmen komplettieren die Nachfragergruppen mit weiteren knapp 17 % und sind damit im langjährigen Vergleich noch unterrepräsentiert.

SPÜRBAR WENIGER GROSSDEALS

Das Ranking der Größenklassen wird zwar erneut von Abschlüssen über 20.000 m² angeführt, mit einem Anteil von knapp 40 % dominieren sie die Verteilung jedoch nicht mehr so deutlich wie im ersten Quartal des Vorjahres, als sie auf fast 83 % kamen. Gut 22 % des Ergebnisses wurde durch Verträge zwischen 8.000 m² und 12.000 m² umgesetzt, die damit auf dem zweiten Platz landen. Abschlüsse von 5.000 bis 8.000 m² folgen knapp dahinter und können mit fast 21 % auch absolut spürbar gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum zulegen. Weitere 17 % steuert die zuvor nicht besetzte Kategorie 12.000 m² bis 20.000 m² bei. Absolut betrachtet wurde damit im Segment bis 20.000 m² rund 81 % mehr Fläche umgesetzt als im Vorjahr.

Bedeutende Verträge im Ruhrgebiet Q1 2018

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Logistikdienstleister	Kamen	34.600
Klinge Paperwerke	Werne	15.000
DHL	Unna	9.700
SVH24	Bochum	9.600

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

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet*

	Q1 2017	Q1 2018	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,70 €/m ²	4,70 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,00 €/m ²	3,90 €/m ²	↗
Flächenumsatz	165.000 m ²	87.000 m ²	↗
- davon Eigennutzer	52,1 %	32,2 %	↗
- davon Neubau	73,1 %	94,2 %	➔

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

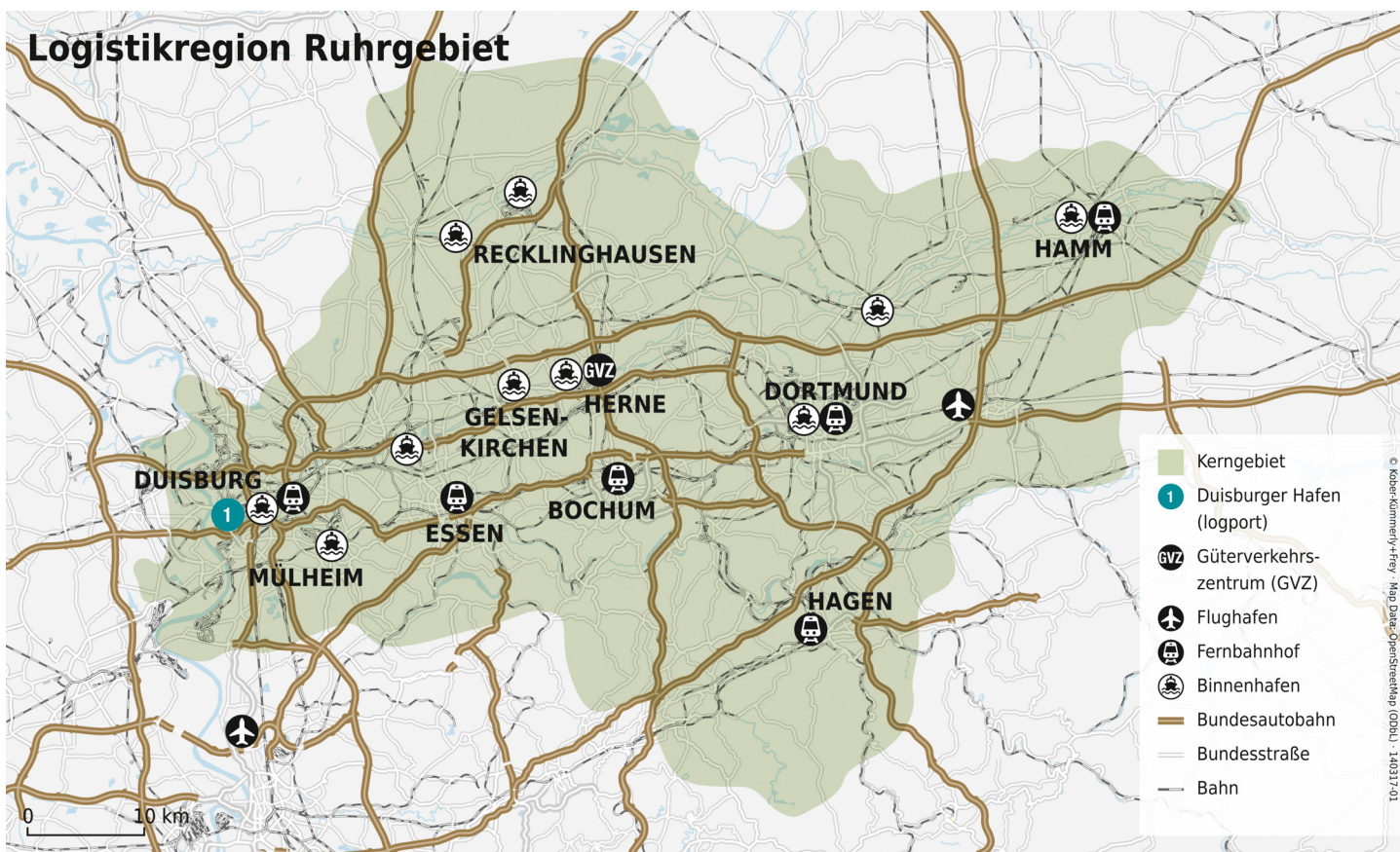
* Abschlüsse ≥5.000 m²

➤ SPITZENMIETE WEITERHIN UNVERÄNDERT

Das Mietpreinsniveau hat sich im Jahresverlauf kaum verändert. Die Spitzenmiete liegt konstant bei 4,70 €/m² und wird vor allem für Top-Objekte im Duisburger Hafen erzielt. Die Durchschnittsmiete hat dagegen leicht nachgegeben und notiert trotz des sehr hohen Neubauintensitäts am Flächenumsatz bei 3,90 €/m². Da die Mieten für Neubauintensitäts an nachgefragten Standorten wie dem mittleren und östlichen Ruhrgebiet leicht steigen, ist aber davon auszugehen, dass die Durchschnittsmiete zukünftig etwas ansteigt. Während im westlichen Ruhrgebiet kaum moderne, großflächige Bestandsflächen zur Verfügung stehen, ist das Angebot im mittleren und östlichen Marktgebiet als gut zu bezeichnen. Darüber hinaus ist – ein ausreichendes Grundstücksangebot vorausgesetzt – weiterhin mit spekulativen Neubauintensitäts zu rechnen.

➤ PERSPEKTIVEN

Vor dem Hintergrund der weiterhin positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage im Ruhrgebiet stabil hoch bleibt. Darüber hinaus sollten bereits vorliegende Gesuche und anstehende Projekte den Flächenumsatz im weiteren Jahresverlauf weiter anziehen lassen. Auf der Angebotsseite ist daher mit einem weiteren Rückgang der ohnehin nur begrenzt verfügbaren Flächen zu rechnen. Für die Spitzenmiete wird zunächst keine Veränderung erwartet.



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 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 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