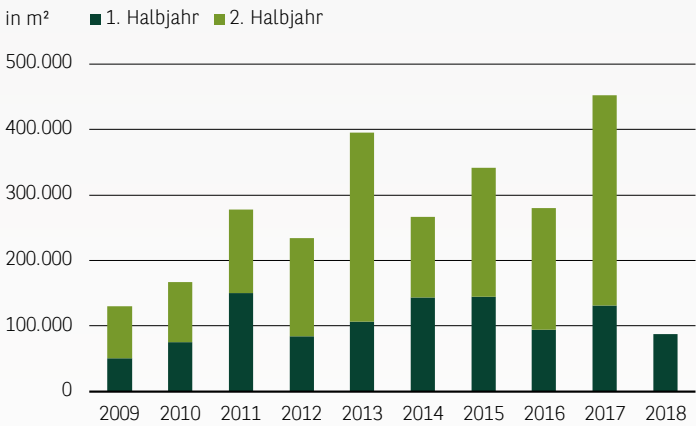




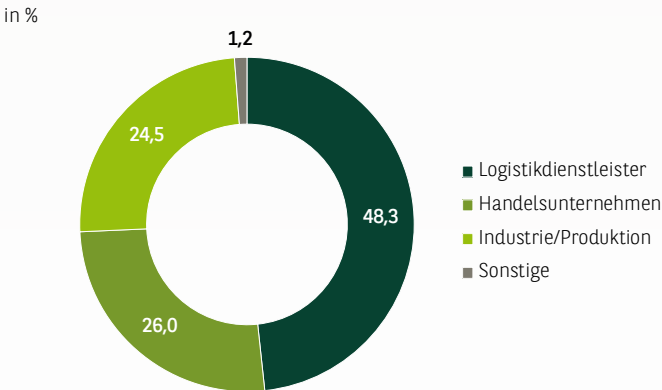
At a Glance **Q2 2018**

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

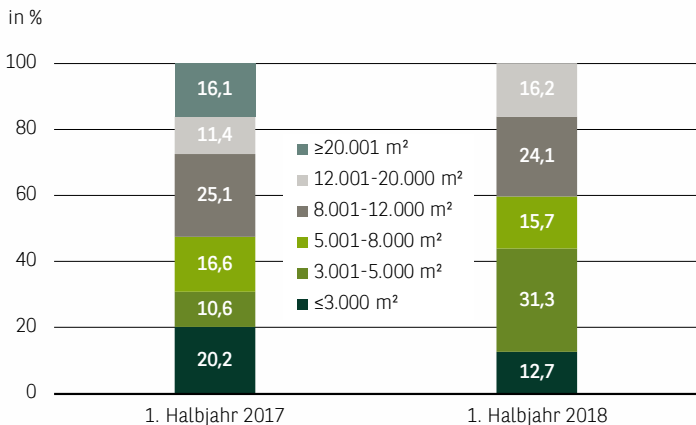
Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Düsseldorf



Flächenumsatz nach Branchen in Düsseldorf 1. Halbjahr 2018



Flächenumsatz nach Größenklassen in Düsseldorf



➤ VERHALTENE UMSATZENTWICKLUNG

Der Düsseldorfer Markt für Lager- und Logistikflächen kann das hohe Niveau der Vorjahre nicht halten: Der Flächenumsatz von 87.000 m² im ersten Halbjahr 2018 ist ein Rückgang um ein Drittel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Auch die Zahl der registrierten Vertragsabschlüsse reduzierte sich auf Jahresfrist von 30 auf 20. Neben dem Ausbleiben von Großabschlüssen über 20.000 m² sind die Gründe für das aktuell etwas ruhigere Marktumfeld vor allem im außergewöhnlich starken zweiten Halbjahr 2017 zu suchen: Nach Fertigstellung einiger spekulativ errichteter Logistikflächen konnten mehrere Mietgesuche kurzfristig bedient und der bis dahin bestehende Nachfrageüberhang damit zunächst abgebaut werden. Vor diesem Hintergrund lässt sich die leicht rückläufige Nachfrage im ersten Halbjahr 2018 am ehesten als kurzfristige Marktreaktion interpretieren. Für einen grundlegenden Trendwechsel gibt es hingegen derzeit keine Anzeichen.

➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER WEITERHIN PLATZHIRSCH

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen zeigen sich die Logistikdienstleister wie schon in den beiden Vorjahren äußerst dominant: 48 % des Flächenumsatzes und acht von 20 Vertragsabschlüssen gehen allein auf sie. Der größte Einzelabschluss in diesem Segment geht dabei auf das Konto des Logistikers Johs. Stellen, der 8.000 m² Logistikfläche in Krefeld belegt. Auf den Plätzen zwei und drei folgen die Handelsunternehmen sowie die Branche Industrie und Produktion, die mit 26 bzw. knapp 25 % Marktanteilen Kopf an Kopf durchs Ziel gehen. Als prominentester Vertragsabschluss bei den Handelsunternehmen ist die Anmietung von 10.800 m² Logistikfläche im Düsseldorfer Kerngebiet durch den aufstrebenden Getränkehändler Flaschenpost zu nennen. Bei den Industrie- bzw. Produktionsunternehmen fällt insbesondere der Abschluss von Aperam in Haan (10.000 m²) ins Gewicht.

➤ GLEICHMÄSSIGE UMSATZVERTEILUNG

Die Umsätze auf dem Düsseldorfer Logistikmarkt sind auch im ersten Halbjahr 2018 relativ breit auf die verschiedenen Größenklassen verteilt. Alle Segmente unter 20.000 m² sind mit zweistelligen Prozentsätzen in der Gesamtaufstellung vertreten, wobei die Größenklasse von 3.001 bis 5.000 m² mit einem Ergebnisanteil von knapp einem Drittel etwas aus der Reihe tanzt. Auffällig ist außerdem der relativ geringe Beitrag der Großabschlüsse ab 12.000 m². Während im Vorjahreszeitraum fast 28 % des Flächenumsatzes auf großvolumige Vertragsabschlüsse entfielen, liegt der Anteil jetzt bei lediglich gut 16 %. Dies stellt wie erwähnt einen klar limitierenden Faktor für den Gesamtumsatz dar.

Bedeutende Verträge in Düsseldorf 1. Halbjahr 2018

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q1	Flaschenpost	Düsseldorf	10.800
Q1	Aperam	Haan	10.000
Q2	Johs. Stelten	Krefeld	8.000
Q1	Hess	Langenfeld	5.500
Q1	Schnellecke Modul	Düsseldorf	5.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

	1. Hj. 2017	1. Hj. 2018	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,40 €/m²	5,40 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	4,40 €/m²	4,90 €/m²	➔
Flächenumsatz	131.000 m²	87.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	16,5 %	41,8 %	➔
- davon Neubau	11,4 %	43,8 %	➔

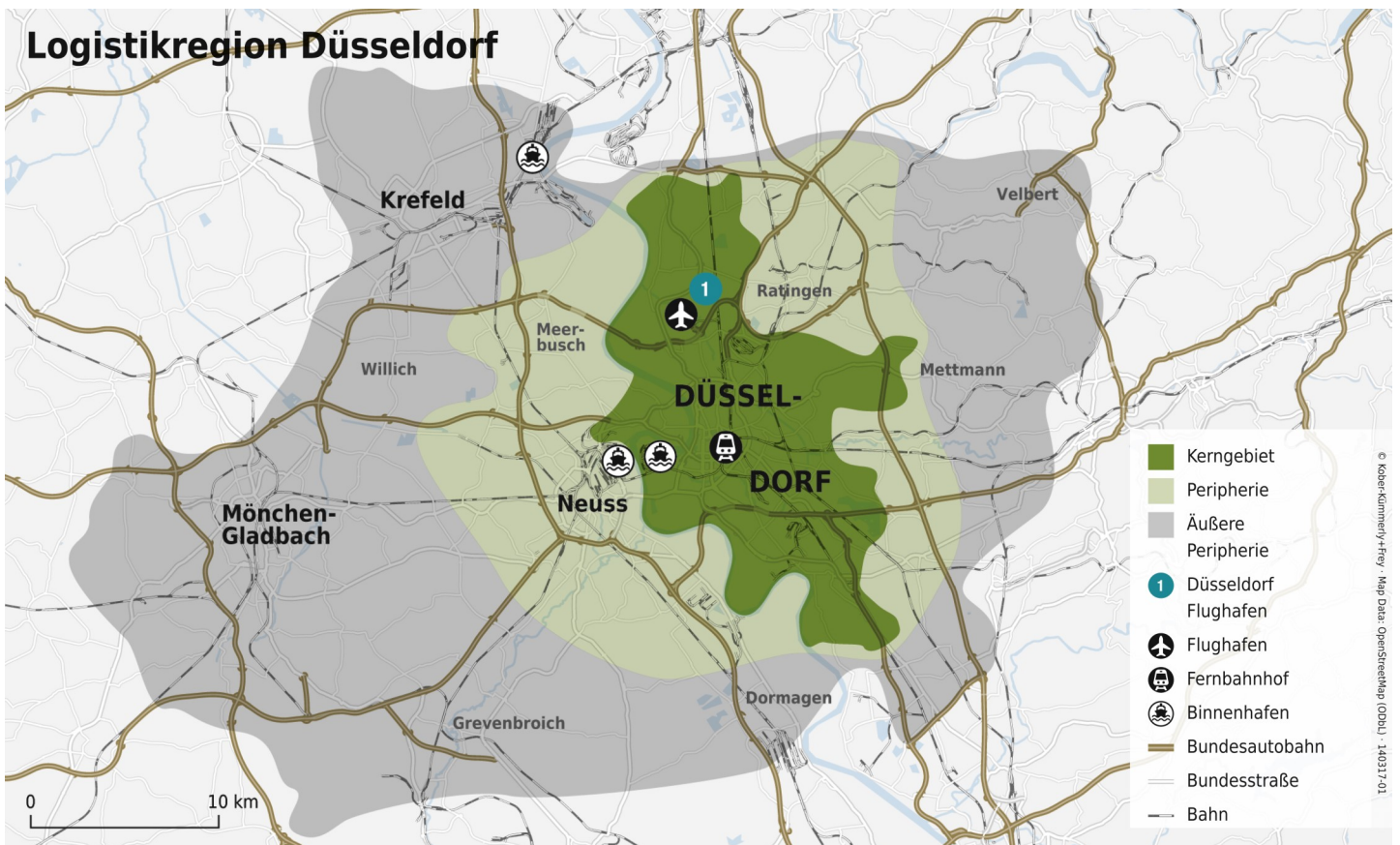
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

➔ **SPITZENMIETE STABIL BEI 5,40 €/m²**

Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 5,40 €/m² und wird wie gehabt für moderne Flächen im Düsseldorfer Norden sowie in Düsseldorf-Heerdt erzielt. Dagegen ist die Durchschnittsmiete im 12-Monats-Vergleich spürbar angestiegen, nach 4,40 €/m² zum Ende des ersten Halbjahrs 2017 werden jetzt im Schnitt 4,90 €/m² aufgerufen, was einer Steigerung um gut 11 % entspricht. Dennoch ist die Wettbewerbssituation insbesondere für einfache Altbestände im Niedrigpreissegment nach wie vor schwierig, wobei die aktuell zu beobachtende Modernisierung des Flächenangebots den Druck auf die Preise noch länger aufrechterhalten dürfte. Tatsächlich ist der Anteil der Neubaufächen am Gesamtumsatz auf Jahresfrist von gut 11 auf etwa 44 % gestiegen. Für ältere, eher unattraktivere Flächen ist von daher gegebenenfalls eine Erhöhung der Incentives zu erwarten.

➔ **PERSPEKTIVEN**

Der Düsseldorfer Logistikmarkt blickt auf ein durchwachsendes erstes Halbjahr zurück. Zwar gingen das Umsatzvolumen und die Anzahl der Vertragsabschlüsse zurück, dafür erbringt der deutliche Anstieg der Durchschnittsmieten den Beweis für ein nach wie vor intaktes Wettbewerbsumfeld in der Breite und nährt die Hoffnung auf höhere Umsätze in der zweiten Jahreshälfte. Zudem sind schon jetzt einige kurz vor der Finalisierung stehende Abschlüsse bekannt. Das starke Vorjahresergebnis (452.000 m²) dürfte dennoch unerreichbar bleiben.



© Kober/Kunze/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 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: 30.06.2018

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