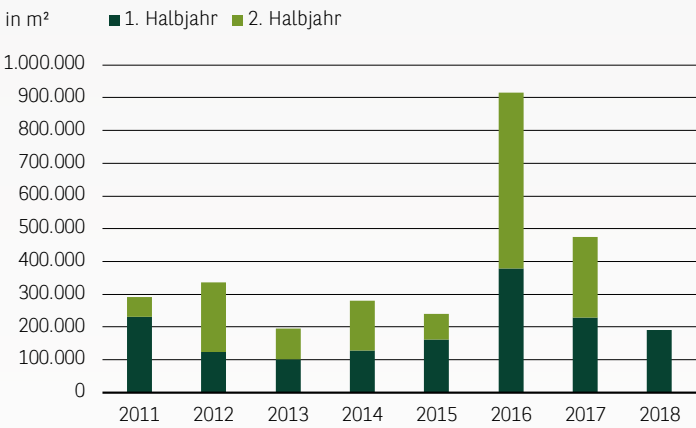




At a Glance **Q2 2018**

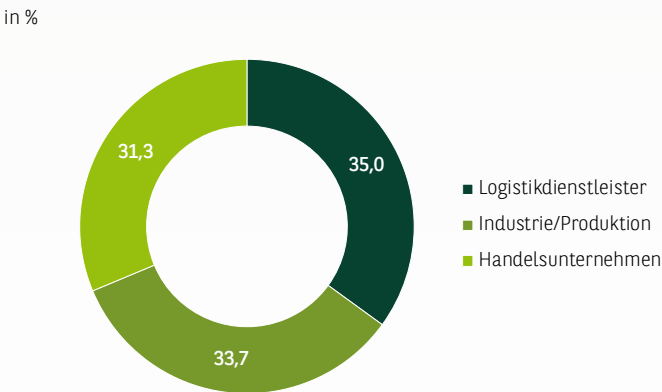
LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen im Ruhrgebiet*



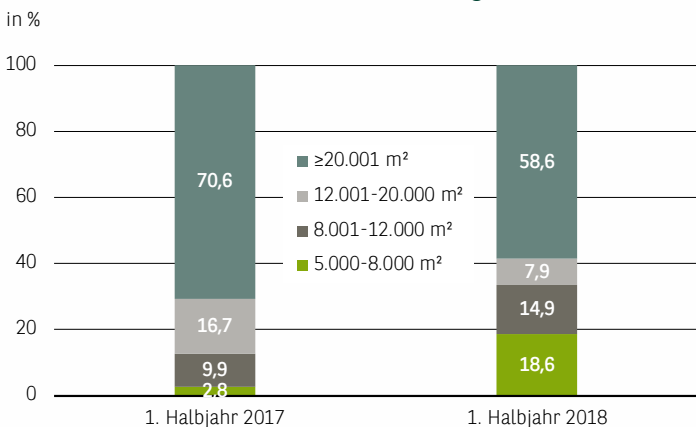
* Abschlüsse ≥5.000 m²

Flächenumsatz nach Branchen im Ruhrgebiet 1. Halbjahr 2018*



* Abschlüsse ≥5.000 m²

Flächenumsatz nach Größenklassen im Ruhrgebiet



1. Halbjahr 2017

1. Halbjahr 2018

➤ ÜBERDURCHSCHNITTLICHER FLÄCHENUMSATZ

Der Markt für Lager- und Logistikflächen im Ruhrgebiet kann auf ein zufriedenstellendes Ergebnis im ersten Halbjahr zurückblicken und schafft mit einem Flächenumsatz von 191.000 m² eine Punktlandung im Bereich des langjährigen Mittelwerts. Dies ist insofern als Erfolg zu werten, als die Nachfrage trotz der außergewöhnlich hohen Umsätze in den beiden Vorjahren offenkundig stabil geblieben ist. Erwähnenswert ist zudem, dass die Anzahl der Abschlüsse höher lag als im ersten Halbjahr 2017, und das, obwohl sich der Umsatz rückläufig entwickelt hat (-16%). Hieraus lässt sich unschwer erkennen, dass die Abschlüsse im ersten Halbjahr 2018 im Schnitt spürbar kleiner ausfielen als im Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig zeugt die hohe Anzahl der erzielten Abschlüsse von einem erfreulich hohen Aktivitätslevel auf dem Logistikmarkt des Ruhrgebiets.

➤ DREIKAMPF UM DIE SPITZE BEI DER BRANCHENVERTEILUNG

Während im ersten Halbjahr 2017 in Bezug auf die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen eine klare Dominanz der Logistikdienstleister zu beobachten war (49%), sind die Anteile aktuell relativ gleichmäßig auf die drei wesentlichen Branchen verteilt. Dabei haben die Logistikdienstleister mit 35% Marktanteil leicht die Nase vorn, es folgen die Industrie- und Produktionsunternehmen sowie der Handel mit knapp 34% bzw. gut 31% Umsatzanteilen. Innerhalb der Handelsbranche ist auch der größte Einzelabschluss zu verzeichnen: Im Rahmen eines Eigennutzer-Deals belegt Rewe insgesamt 45.000 m² auf der Fläche der früheren Westfalenhütte in Dortmund. Im Bereich Industrie/Produktion sticht vor allem der von Pilkington (AGR Europe) getätigte Vertragsabschluss über 32.000 m² in Gelsenkirchen hervor.

➤ GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN

Mit knapp 59% Marktanteil entfällt der Löwenanteil des Flächenumsatzes einmal mehr auf Großabschlüsse über 20.000 m². Dabei fällt die Dominanz dieser Größenklasse als Folge des tendenziell durch kleinere Deals geprägten Marktgeschehens im ersten Halbjahr 2018 deutlich geringer aus als im Vorjahreszeitraum. Konsequenterweise erreicht die Größenklasse zwischen 5.000 und 8.000 m² einen Anteil von knapp 19% des Gesamtumsatzes und damit unübersehbar mehr als im ersten Halbjahr 2017 (2,8%). Bei den mittleren Größenklassen zwischen 8.001 und 20.000 m² gibt es hingegen keine nennenswerten Verschiebungen: Nach insgesamt knapp 27% Umsatzanteil im Vorjahreszeitraum wurden in der „Mittelklasse“ aktuell etwa 23% des Flächenumsatzes erzielt.

Bedeutende Verträge im Ruhrgebiet 1. Halbjahr 2018

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q2	Rewe	Dortmund	45.000
Q1	Logistikdienstleister	Kamen	34.600
Q2	Pilkington (AGR Europe)	Gelsenkirchen	32.000
Q1	Klingele Papierwerke	Werne	15.000
Q1	DHL	Unna	9.700

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

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet*

	1. Hj. 2017	1. Hj. 2018	Trend Restjahr
Höchstmiete	4,70 €/m ²	4,70 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,00 €/m ²	3,90 €/m ²	➔
Flächenumsatz	228.000 m ²	191.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	46,5 %	43,2 %	➔
- davon Neubau	72,6 %	94,8 %	➔

* Abschlüsse ≥5.000 m²

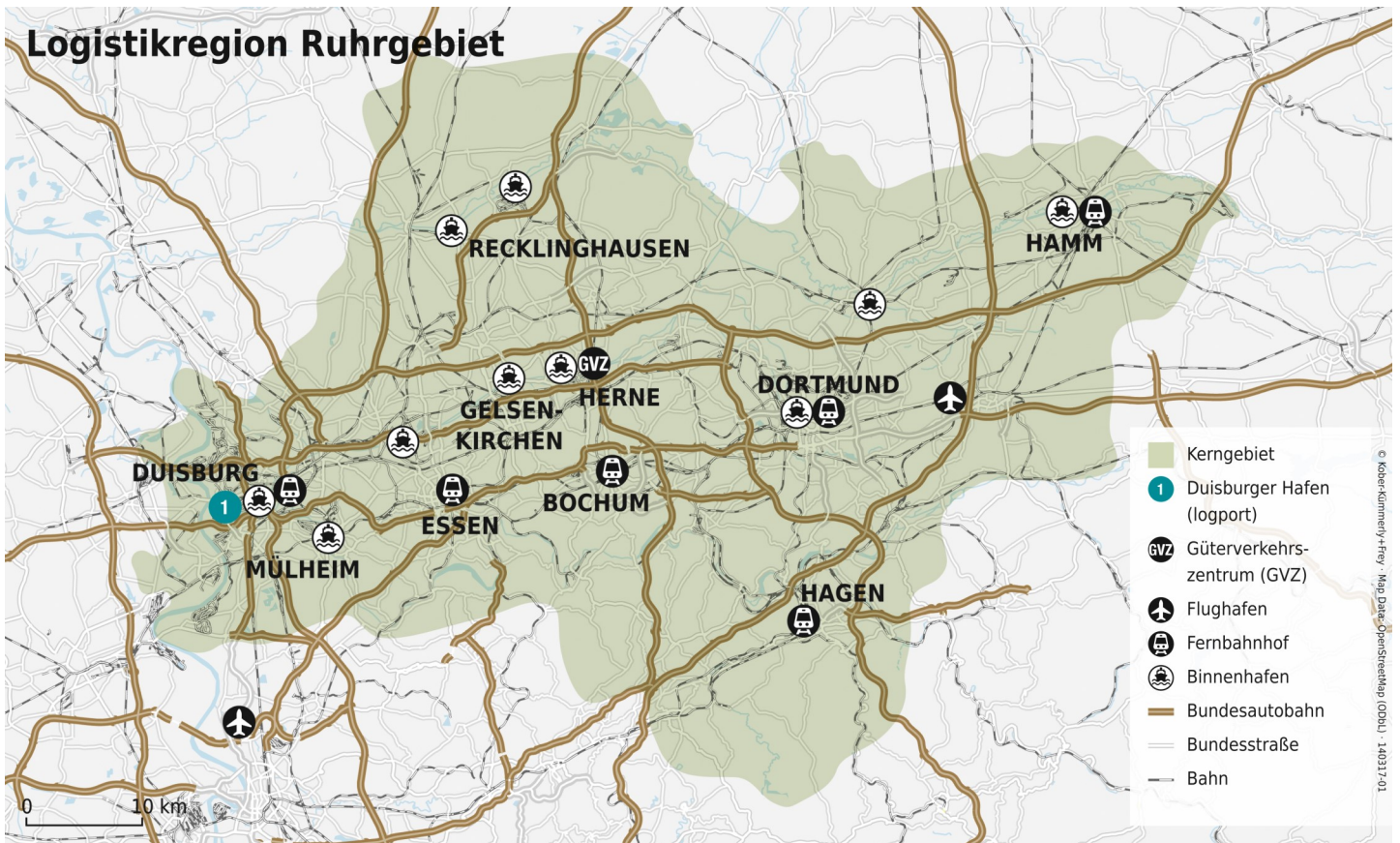
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

MIETPREISNIVEAUS ÜBERWIEGEND STABIL

Vor dem Hintergrund des relativ ausgeglichenen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage ist bei der Entwicklung der Mietpreise derzeit relativ wenig Bewegung zu beobachten. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 4,70 €/m² und wird weiterhin für moderne Lager- und Logistikflächen in Duisburg erzielt. Die Durchschnittsmiete entwickelte sich hingegen leicht rückläufig; nach 4,00 €/m² zum Ende des Vorjahreszeitraums werden aktuell nur noch 3,90 €/m² erreicht. Dabei stehen die Mietpreise für Altbestände im Niedrigpreissegment standortunabhängig unter Druck, während die Mieten im Neubausegment an nachgefragten Standorten wie dem mittleren und östlichen Ruhrgebiet leicht angestiegen sind.

PERSPEKTIVEN

Das Ruhrgebiet kann auf ein zufriedenstellendes erstes Halbjahr zurückschauen, auch wenn der Flächenumsatz hinter dem Vorjahreswert zurückgeblieben ist. Aufgrund der positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für das zweite Halbjahr mit einer weiterhin hohen Nachfrage nach Logistikflächen zu rechnen. Angebotsseitig könnten, eine entsprechende Grundstücksverfügbarkeit vorausgesetzt, spekulative Neubauaktivitäten für zusätzliche Impulse sorgen. Vor diesem Hintergrund sollte auf Ganzjahressicht wieder ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz zu erreichen sein.



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: 30.06.2018

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