Jones Lang LaSalle

Real value in a changing world

/pulse/

Region Ruhrgebiet* Industrial Market Profile Q4 2012

	2012	2011	12-Monats-prognose
Umsatz ≥ 5.000 m² (.000 m²)	423,3	435,7	↓
davon ≥ 10.000 m² (.000 m²)	371,9	348,0	↓
davon in Neubauten (.000 m²)	238,2	228,0	→
davon durch Eigennutzer (.000 m²)	126,6	102,0	↑
Fertigstellungen ≥ 5.000 m² (.000 m²)	57,0	238,2	↑

	Q4 12	Veränderung zu Q3 12	Veränderung zu Q4 11	12-Monats-prognose
Spitzenmiete[1] (€/m²/Monat)	4,50	0,0 %	0,0 %	→
Spitzenrendite[1] (%)	6,90	0,00	-0,10	→

[1] für Flächen ≥ 5.000 m²

Umsatz verfehlt Vorjahresniveau nur knapp

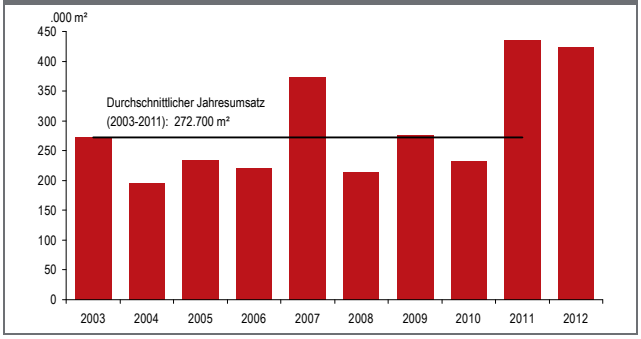
Der Lager- und Logistikflächenumsatz für Flächen ab 5.000 m² erreichte 2012 im Ruhrgebiet mit rund 423.000 m² das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Der Rekordwert des Vorjahres wurde nur um 3 % verfehlt. Der Durchschnittswert der letzten fünf Jahre wurde um 38 % übertroffen. Mehr als die Hälfte des umgesetzten Volumens wurde von Unternehmen aus der Branche Transport, Verkehr, Lagerhaltung generiert, darunter vier der fünf größten Abschlüsse des Jahres. Z.B. mietete der Logistikdienstleister Schnellecke ca. 45.000 m² in Duisburg-Rheinhausen und Kühne + Nagel unterzeichnete einen Vertrag über ca. 22.000 m² - ebenfalls in Duisburg. Der größte Deal durch die 2011 deutlich dominierenden Handelsunternehmen wurde 2012 durch den Discounter Lidl getätigt, der als Eigennutzer in Bönen ein rund 45.000 m² großes Logistikzentrum errichtet. Die acht größten Deals wie auch 56 % des Gesamtumsatzes entfallen auf Neubauten.

Das Angebot an Bestandsflächen mit einer Mindestgröße von 10.000 m² ist nach wie vor gering, weniger als fünf Objekte sind aktuell in dieser Kategorie verfügbar. Oft handelt es sich hierbei um ältere Flächen, die den heutigen Anforderungen der Unternehmen an eine Logistikimmobilie nicht genügen. Viele Nutzer müssen daher ihre bestehenden Mietverträge verlängern. Eine Entlastung der Angebotssituation ist weiterhin kurzfristig nicht in Sicht, da die Entwickler aufgrund der schwierigen Finanzierungsbedingungen nicht spekulativ bauen.

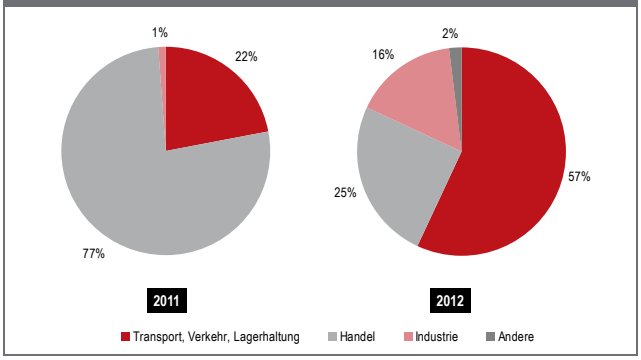
Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen ≥ 5.000 m² blieb auch im vierten Quartal unverändert und liegt bei 4,50 €/m²/Monat, erzielt wird sie in Duisburg. Das Gros der Mietverträge wurde zwischen 3,50 und 4,00 €/m²/Monat abgeschlossen. Die Bereitschaft der Vermieter, Incentives zu gewähren, geht zurück, für einen Dreijahresmietvertrag sind kaum noch mietfreie Zeiten zu bekommen.

Die Spitzenrendite blieb im vierten Quartal unverändert bei 6,9%, im Jahresvergleich ist ein leichter Rückgang zu notieren.

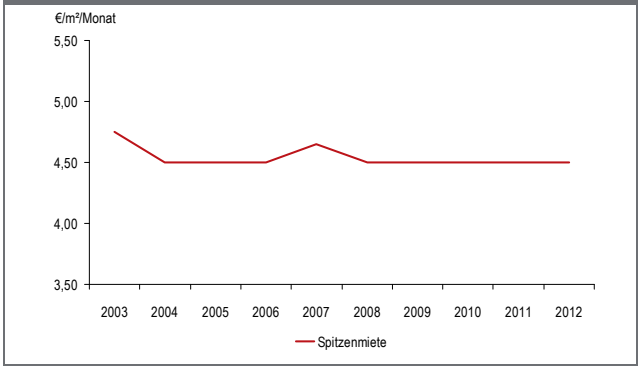
Umsatz



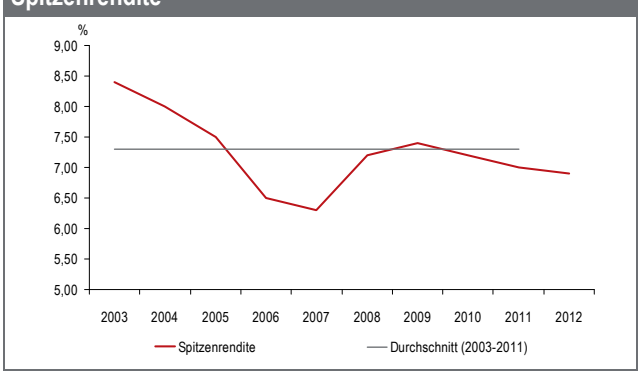
Umsatz nach Branchen



Spitzenmiete

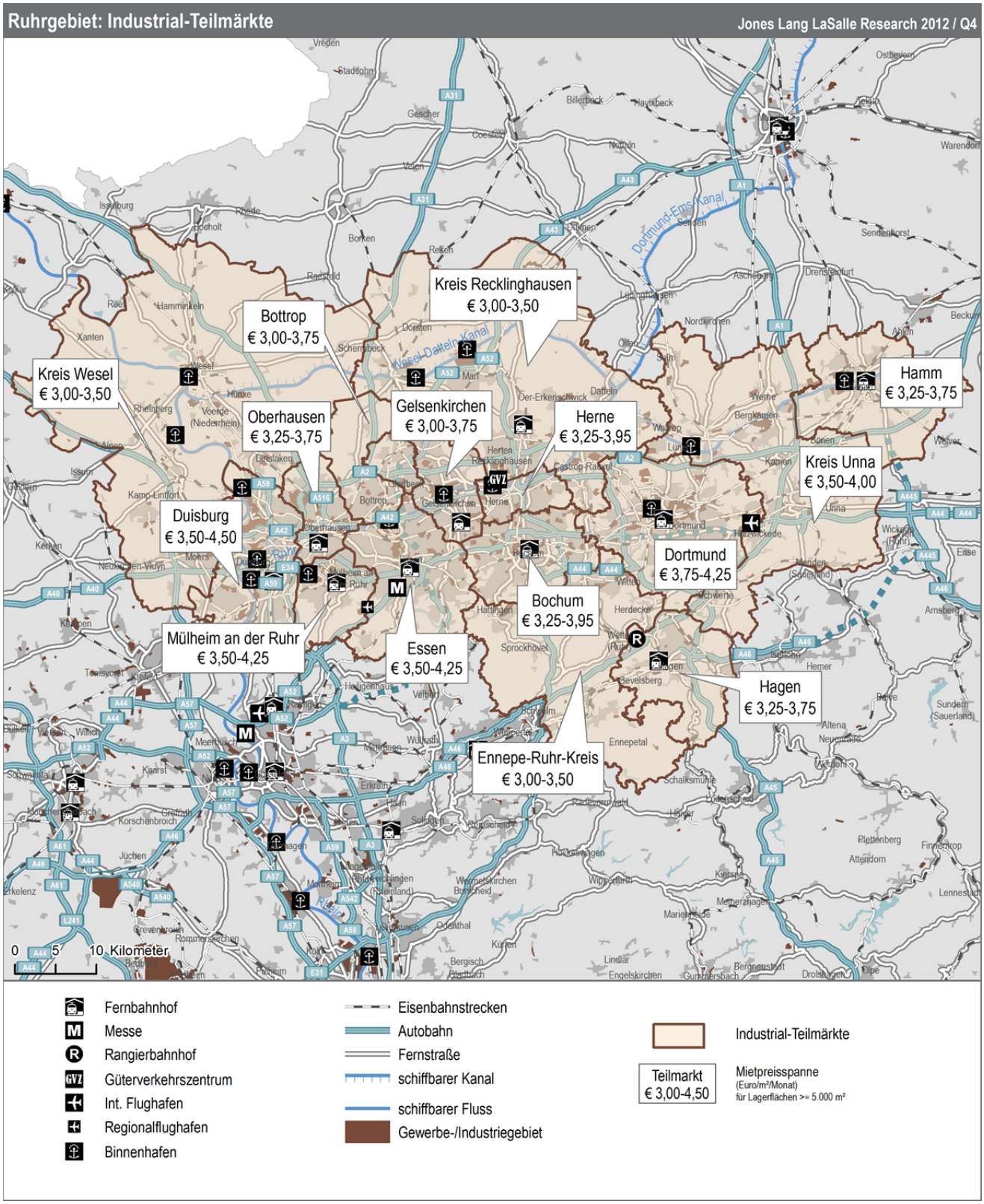


Spitzenrendite



Quelle: Jones Lang LaSalle

* Duisburg, Kreis Wesel, Oberhausen, Mülheim, Bottrop, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Bochum, Kreis Recklinghausen, Dortmund, Ennepe-Ruhr-Kreis, Hagen, Kreis Unna, Hamm



Kontakt

Arnd Sternberg
Team Leader Industrie Immobilien Rhein-Ruhr
Düsseldorf
+49 (0) 211 13006 28
arnd.sternberg@eu.jll.com

Rainer Koepke
Leiter Industrie Immobilien Deutschland
Frankfurt
+49 (0) 69 2003 1116
rainer.koepke@eu.jll.com

Helge Scheunemann
Head of Research Germany
Hamburg
+49 (0) 40 350011 225
helge.scheunemann@eu.jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2013. Dieser Bericht wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Historische Entwicklungen sind kein Indiz für zukünftige Ergebnisse. Dieser Bericht ist nicht für den Vertrieb oder die Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage bestimmt. Die in diesem Bericht zum Ausdruck gebrachten Meinungen und Empfehlungen berücksichtigen nicht individuelle Kundensituationen, -ziele oder -bedürfnisse und sind nicht für die Empfehlung einzelner Wertpapiere, Finanzanlagen oder Strategien einzelner Kunden bestimmt. Der Empfänger dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich einzelner Wertpapiere oder Finanzanlagen treffen. Jones Lang LaSalle übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen.

QR-Code-Reader kostenlos downloaden: http://i-nigma.mobi