

278.000 m²

Flächenumsatz (kum.)

JJ
Veränderung



12-Monats-
Prognose



7,50 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



145 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



3,60 %*

Spitzenrendite



*Spitzenrendite = Nettoanfangsrendite

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Situation in Düsseldorf ist derzeit geprägt vom Krieg in der Ukraine, damit einhergehenden Lieferkettenproblemen sowie deutlichen Steigerungen bei Energiepreisen, Inflationsrate und Finanzierungskosten. Diese Faktoren schüren Unsicherheit und bremsen die konjunkturelle Entwicklung aus. Laut führenden Wirtschaftsforschungsinstituten bewegt sich die gesamtdeutsche Wirtschaft in eine Rezession. Besonders das Logistik- und Verkehrsgewerbe sowie die produzierenden Branchen sind seit Monaten vom Kostendruck durch rasant gestiegene Vorprodukt-, Rohstoff- und Energiepreise und von gestörten Lieferketten betroffen. Dies spiegelt sich in der Herbst-Konjunkturumfrage der IHK-Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein wider: dabei ist der aktuelle Lageindikator gegenüber den Umfragewerten vom Frühjahr 2022 von 19 auf 7 Punkte (-63 %) gesunken; gegenüber dem Wert von September 2021 ist er sogar um 71 % gefallen. Rezessionsängste kommen auch im Erwartungsindikator der Herbst-Konjunkturumfrage zum Ausdruck: der Erwartungssaldo nimmt einen Wert von -40 Punkten an – im Vergleich dazu lag dieser im Frühjahr noch bei -23 Punkten. Trotz alledem erweist sich der Arbeitsmarkt in Düsseldorf als robust, denn er hat sich in den vergangenen 12 Monaten positiv entwickelt: die Arbeitslosenquote notiert bei rund 6,8 % (7,6 % im Vorjahr). Die Zahl der Beschäftigten im Sektor Verkehr und Lager liegt Ende des 3. Quartals in Düsseldorf bei rund 33.300 und soll laut Moody's Prognosen in Zukunft leicht ansteigen.

VERMIETUNGSMARKT: NEUE BESTMARKE BEIM FLÄCHENUMSATZ

Auf dem Düsseldorfer Logistik- und Industrieimmobilienmarkt wurde in den ersten neun Monaten 2022 ein Flächenumsatz von rund 278.000 m² verzeichnet. Dieses Ergebnis liegt nicht nur 32 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums, sondern ist auch ein neuer Rekordwert der letzten 12 Jahre. Dabei wurden im 1. Quartal rund 111.000 m², im 2. Quartal 90.000 m² und im 3. Quartal 77.000 m² Logistik-, Lager- und Industrieflächen umgesetzt. Einen großen Teil dazu beigetragen hat der Baustart eines Logistikzentrums mit 50.700 m², das Lidl als Eigennutzer in Grevenbroich errichtet. Der mit 32.000 m² zweitgrößte Abschluss erfolgte durch Vaillant; der Hersteller von Heizgeräten hat die Fläche in einem Projekt von Beos in Wülfrath angemietet. In der selben Logistikimmobilie wird auch der Online-Supermarkt Picnic knapp 20.000 m² nutzen. Der Logistiker TechnoCargo schloss einen Mietvertrag über 17.300 m² in Hilden ab.

Aufgrund der beiden Großabschlüsse von Lidl und Picnic erzielt die Handelsbranche mit 44 % den größten Anteil am Flächenumsatz, darunter entfallen 31 % auf traditionelle Handelsunternehmen und 13 % auf E-Commerce-Firmen. Als zweitstärkste Nutzerbranche tragen Transport- und Logistikunternehmen etwas mehr als ein Viertel (27 %) zum Flächenumsatz bei. Der Sektor Hersteller/Industrie verzeichnet u.a. aufgrund der Anmietung von Vaillant einen Anteil von 20 % am Flächenumsatz; Unternehmen aus sonstigen Branchen folgen mit 9 %.

ARBEITSMARKT

99,5

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Sep. 2022)

JJ
Veränderung



12-Monats-
Prognose



33.300

Beschäftigte im Sektor
Transport und Lager
Stadt Düsseldorf (Sep.2022)



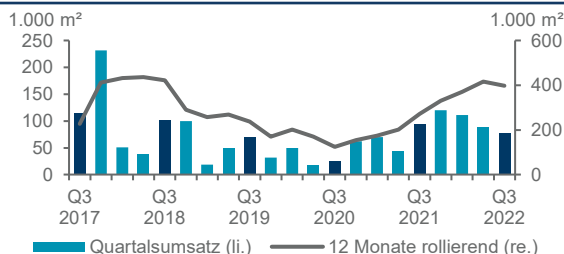
6,8 %

Arbeitslosenquote
Stadt Düsseldorf (Sep.2022)

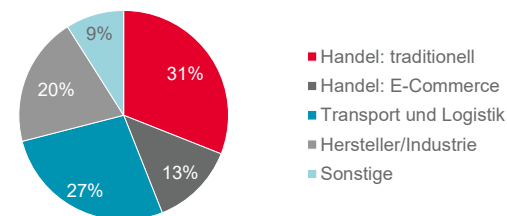


Quellen: ifo Institut (Index: 2015=100), Moody's Analytics,
Bundesagentur für Arbeit

FLÄCHENUMSATZ



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN Q1-3 2022



WEITERER ANSTIEG DER MIETEN

Nachdem die Spitzenmiete für Logistikflächen im Düsseldorfer Marktgebiet sehr lange (von Q1 2019 bis Q3 2021) bei 5,60 €/m²/Monat verharrt hatte, steigt sie seit dem 4. Quartal 2021 kontinuierlich an und liegt Ende des 3. Quartals bei 7,50 €/m²/Monat. Dieser Wert liegt 11 % über dem des Vorquartals und entspricht einer Steigerung um 1,90 € bzw. 34 % zum Vorjahreszeitraum.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN UND TEILMÄRKTEN

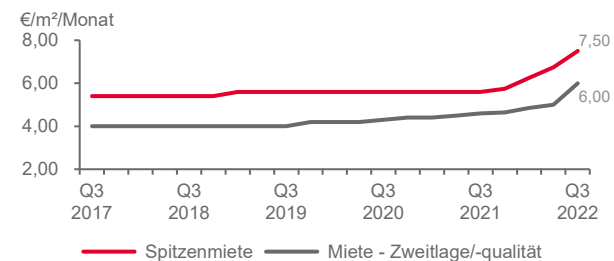
Die positive Entwicklung auf dem Düsseldorfer Logistik- und Industriemarkt ist vor allem auf eine Vielzahl an Abschlüssen in der Größenordnung 10.000 m² bis unter 20.000 m² zurückzuführen: knapp die Hälfte (49 %) des Flächenumsatzes wurde in diesem Flächensegment verzeichnet. Darunter waren jeweils vier Transaktionen mit Nutzern aus der Transport- und Logistikbranche sowie aus der Handelsbranche vertreten. Weitere Anmietungen dieser Größenklasse fanden durch jeweils einen Nutzer aus den Sektoren Hersteller/Industrie und Sonstige statt. Der Lidl-Abschluss und die Anmietung von Vaillant sind die einzigen über 20.000 m² und tragen 30 % zum Flächenumsatz bei. Abschlüsse des Flächensegments 5.000 m² bis unter 10.000 m² haben einen Anteil von rund 8 % am Flächenumsatz.

Aufgeschlüsselt nach Teilmärkten wurde der höchste Flächenumsatz mit 125.200 m² und einem Anteil von 45 % im Kreis Mettmann registriert. Im Teilmarkt Rhein-Kreis Neuss wurden rund 71.500 m² Lager-, Logistik- und Industrieflächen umgesetzt. Auf die Teilmärkte Krefeld und Stadt Düsseldorf entfallen 14 % bzw. 13 % des Flächenumsatzes.

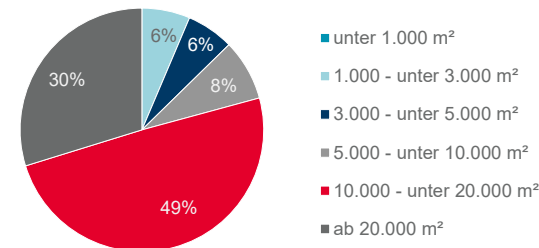
AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE 2022

Quartal	Objekt	Ort	Nutzer	m ²	Typ
Q2	Logistikimmobilie	Grevenbroich	Lidl	50.700	Eigennutzer
Q3	Logistikimmobilie	Wülfrath	Vaillant	32.000	Projektanmietung
Q2	Logistikimmobilie	Wülfrath	Picnic	19.600	Projektanmietung
Q1	Logistikimmobilie	Hilden	TechnoCargo Logistik	17.300	Anmietung
Q3	Logistikimmobilie	Düsseldorf	Hardeck	12.700	Anmietung
Q1	Logistikimmobilie	Krefeld	Galaxus Deutschland	12.300	Projektanmietung

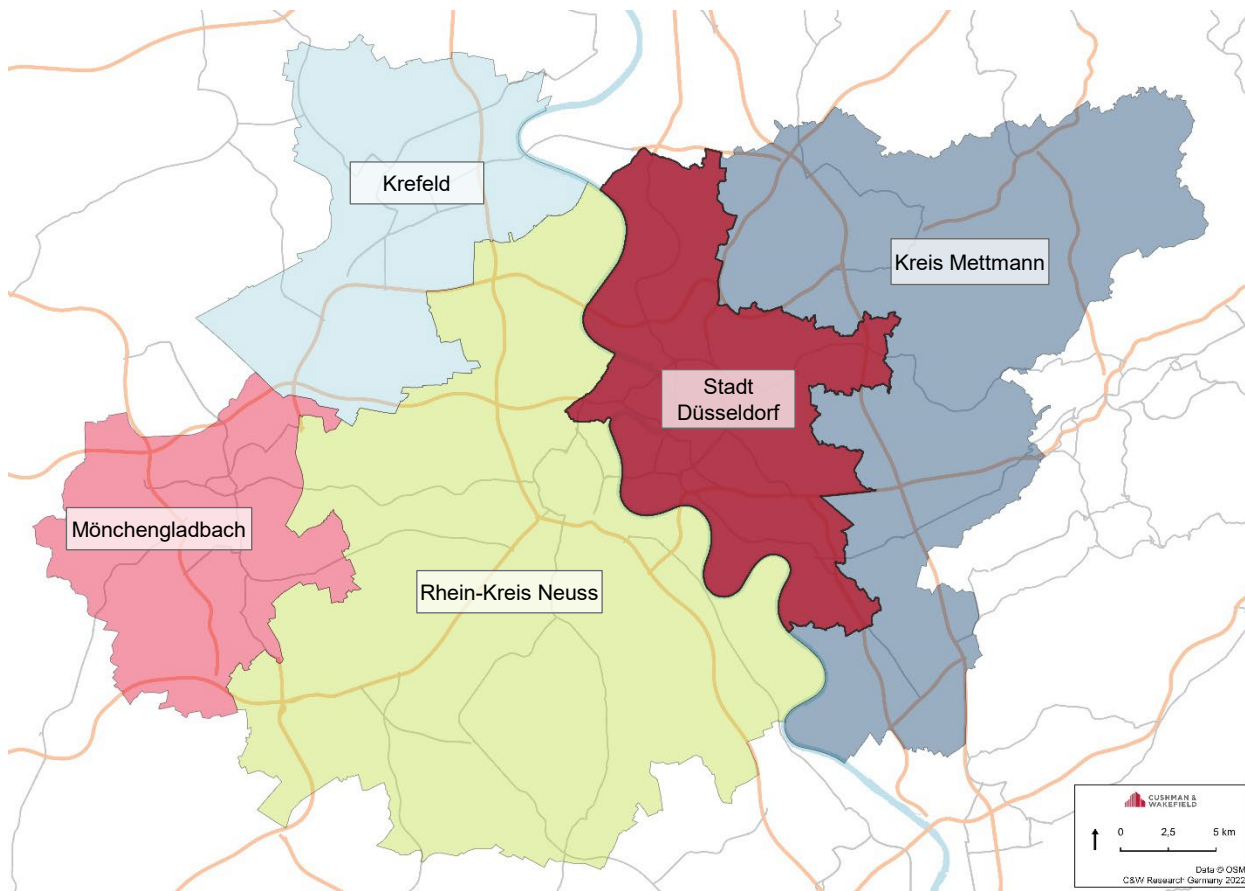
MIETEN LOGISTIK



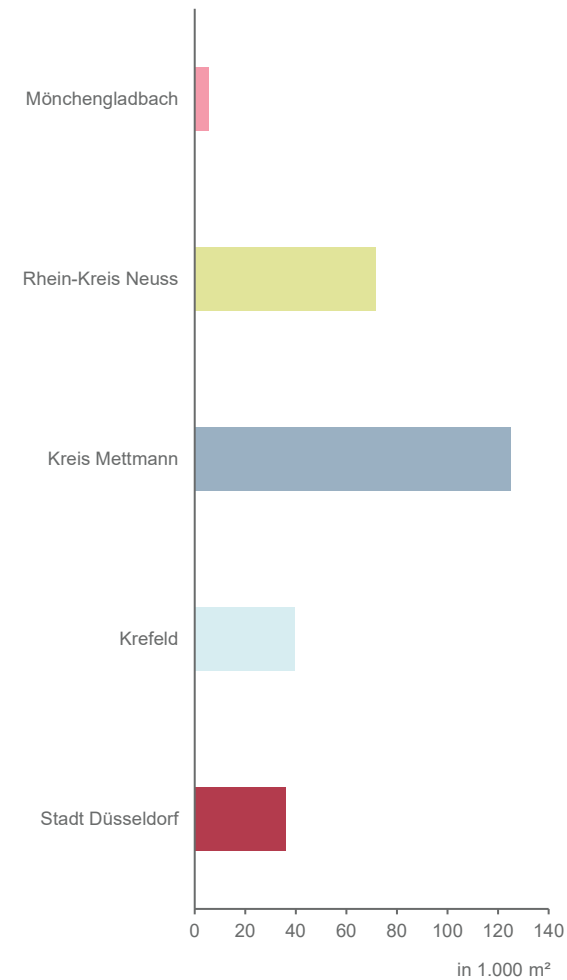
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2022



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN Q1-3 2022



INVESTMENTMARKT: HOHES TRANSAKTIONSVOLUMEN UND SPRUNGHAFTER RENDITEANSTIEG

Das Investmenttransaktionsvolumen im Düsseldorfer Marktgebiet für Logistik- und Industrieimmobilien belief sich in den ersten neun Monaten 2022 auf 145 Millionen Euro, davon entfielen auf das 1. Quartal 120 Mio. € und auf das 2. Quartal 25 Mio. €; im 3. Quartal wurden keine Investitionen dieser Assetklasse getätigt. Das Ergebnis liegt 88 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums und entspricht dem zweitbesten Resultat nach Q1-3 2018 (165 Mio. €). Zudem liegt das bisher im Jahresverlauf erreichte Volumen bereits auf dem Niveau des Gesamtjahresdurchschnitts der letzten fünf Jahre und 50 % über dem Q1-3 Fünf-Jahresdurchschnitt. Logistik- und Industrialinvestments trugen im Dreivierteljahreszeitraum rund 5 % zum gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen am Düsseldorfer Markt (2,83 Mrd. €) bei.

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien lag zum Ende des 3. Quartals bei 3,60 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies einen Anstieg um 50 Basispunkte; der Wert war nach einem langen, kontinuierlichen Rückgang bis zum 1. Quartal 2022 im 2. Quartal zunächst um 10 Basispunkte und im 3. Quartal um weitere 50 Basispunkte sprunghaft gestiegen. Grund für die Anhebung sind die deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungskosten und eine Volatilität am Zinsmarkt, die Unsicherheiten auslösen.

ECKDATEN

145 Mio. €

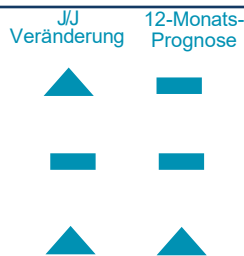
Logistik- und Industrie-transaktionsvolumen (kum.)

5 %

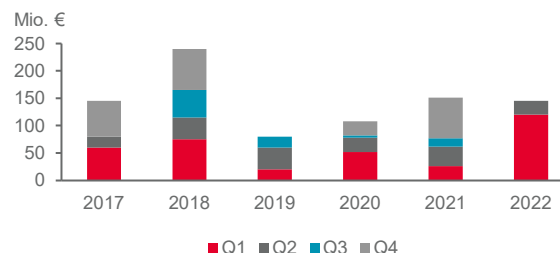
Anteil Logistik- und Industrie-investments an Gesamt

3,60 %

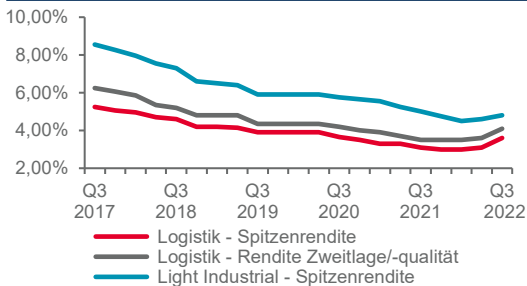
Logistikspitzenrendite, netto



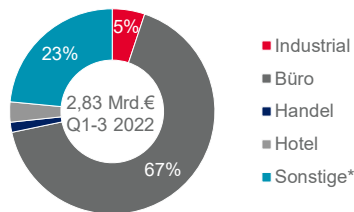
TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK & INDUSTRIAL



RENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBLICH GESAMT



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u. a.

ARND STERNBERG

Head of Logistics & Industrial Agency Germany
+49 211 540 898 75 / arnd.sternberg@cushwake.com

STEVEN SIEBERT

Head of Logistics & Industrial Services Germany
Capital Markets Investment Sales
+49 69 50 60 73 431 / steven.siebert@cushwake.com

SYLKE REISENAUER

Research Analyst
+49 69 50 60 73 143 / sylke.reisenauer@cushwake.com

URSULA NEISSER

Head of Research Germany
+49 69 50 60 73 140 / ursula-beate.neisser@cushwake.com

HELGE ZAHRT, MRICS

Head of Research & Insight Germany
+49 40 300 88 11 50 / helge.zahrnt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©2022 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.