

293.000 m²

Flächenumsatz (kum.)

JJ
Veränderung



12-Monats-
Prognose



7,60 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



145 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



4,00 %*

Spitzenrendite



*Spitzenrendite = Nettoanfangsrendite

ARBEITSMARKT

99,5

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Dez. 2022)

JJ
Veränderung



12-Monats-
Prognose



34.760

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



6,5 %

Arbeitslosenquote
Stadt Düsseldorf (Dez. 2022)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Das wirtschaftliche Umfeld in Düsseldorf ist nach wie vor geprägt von der anhaltend hohen Inflation, massiv gestiegenen Energiepreisen und Lieferkettenproblemen. Da sich diese multiplen Krisentreiber und damit die Unsicherheiten zum Jahresende aber etwas stabilisierten bzw. leicht abmilderten und sich die Ökonomie robuster erwies als prognostiziert, konnte die für das vierte Quartal 2022 befürchtete wirtschaftliche Rezession abgewendet werden. Die Stimmung bei den Unternehmen ist weniger skeptisch und hat sich leicht verbessert, wenn auch die Unsicherheiten groß bleiben. Dies geht aus dem Konjunkturbericht der IHK-Düsseldorf/ Mittlerer Niederrhein zum Jahresbeginn 2023 hervor: der Geschäftslageindikator liegt nun zwar mit 13,7 Punkten rund 6 Punkte über dem Umfragewert vom Herbst 2022, aber dennoch auch gut 6 Punkte unter dem Vorjahresergebnis mit 20 Punkten, als der Krisenauslöser Ukraine-Krieg noch keine Rolle spielte. Der Erwartungssaldo nimmt einen Wert von -16 Punkten an – im Vergleich dazu lag dieser im Herbst 2022 noch bei -40 Punkten. Ein weiteres Indiz für eine angehaltene Abwärtsdynamik ist auch die verbesserte Arbeitsmarktentwicklung mit einer leicht gesunkenen Arbeitslosenquote in Düsseldorf von 6,5 % Ende 2022 (-0,4 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr) und einer Beschäftigtenzahl von 34.760 im Sektor Transport und Lager, die im Vergleich zum Vorquartal und auch zum Vorjahr stabil geblieben ist.

VERMIETUNGSMARKT: FLÄCHENUMSATZ – TROTZ ABNEHMENDER MARKTDYNAMIK – AUF HOHEM NIVEAU

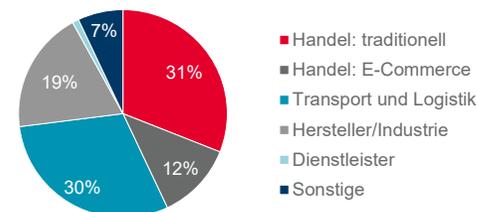
Auf dem Düsseldorfer Logistik- und Industrieimmobilienmarkt wurde 2022 ein Flächenumsatz von rund 293.000 m² verzeichnet. Dieses Ergebnis liegt zwar 11 % unter dem Wert des Vorjahres, übertrifft aber dennoch den 5-Jahresdurchschnitt um 8 %. Dabei war im Jahresverlauf eine kontinuierlich abnehmende Marktdynamik zu beobachten: in Q1 wurden rund 111.000 m², in Q2 90.000 m², 77.000 m² in Q3 und im Schlussquartal lediglich 15.000 m² Logistik-, Lager- und Industrieflächen umgesetzt. Einen großen Anteil am Gesamtergebnis 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 Flächenumsatz wurde auch durch Anmietungen von Logistik-Dienstleistern nach oben getrieben: beispielsweise schloss Techno-Cargo einen Mietvertrag über 17.300 m² in Hilden ab und Innigt Express Germany über 8.600 m² in Düsseldorf.

Aufgrund der beiden Großabschlüsse von Lidl und Picnic erzielt die Handelsbranche mit 43 % den größten Anteil am Flächenumsatz, darunter entfallen 31 % auf traditionelle Handelsunternehmen und 12 % auf E-Commerce-Firmen. Als zweitstärkste Nutzerbranche können sich Transport- und Logistikunternehmen behaupten – ihr Umsatzanteil beträgt mit 87.000 m² rund 30 %. Der Sektor Hersteller/Industrie verzeichnet u.a. aufgrund der Anmietung von Vaillant einen Anteil von 19 % am Flächenumsatz; Unternehmen aus sonstigen Branchen folgen mit 7 %.

FLÄCHENUMSATZ



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN Q1-4 2022



KONTINUIERLICHER 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 Q4 2021 kontinuierlich an und liegt Ende Q4 2022 bei 7,60 €/m²/Monat. Dieser Wert liegt 0,10 € über dem des Vorquartals und entspricht einer Steigerung um 1,85 € bzw. 32 % zum Vorjahreszeitraum.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN UND TEILMÄRKTEN

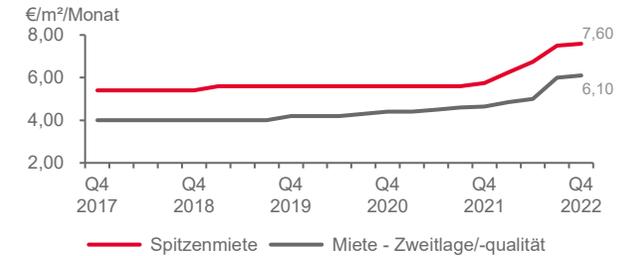
Im Jahr 2022 wurden auf dem Düsseldorfer Logistik- und Industriemarkt zehn Abschlüsse in der Größenordnung 10.000 m² bis unter 20.000 m² getätigt und es wurden 47 % des Flächenumsatzes in diesem Flächensegment verzeichnet. Darunter waren jeweils vier Transaktionen mit Nutzern aus der Transport- und Logistikbranche sowie aus der Handelsbranche. Weitere Abschlüsse 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 28 % zum Flächenumsatz bei. Abschlüsse des Flächensegments 5.000 m² bis unter 10.000 m² haben einen Anteil von rund 11 % am Flächenumsatz.

Aufgeschlüsselt nach Teilmärkten wurde der höchste Flächenumsatz mit 129.000 m² und einem Anteil von 44 % 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 13 % bzw. 16 % des Flächenumsatzes.

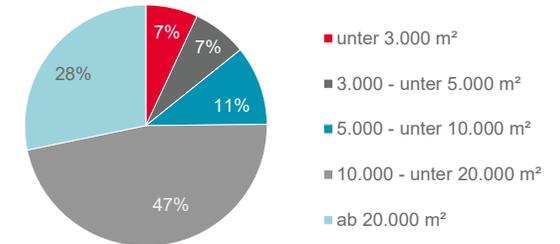
AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE 2022

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
Q4	Logistikimmobilie	Düsseldorf	Innighat Express Germany	8.600	Anmietung

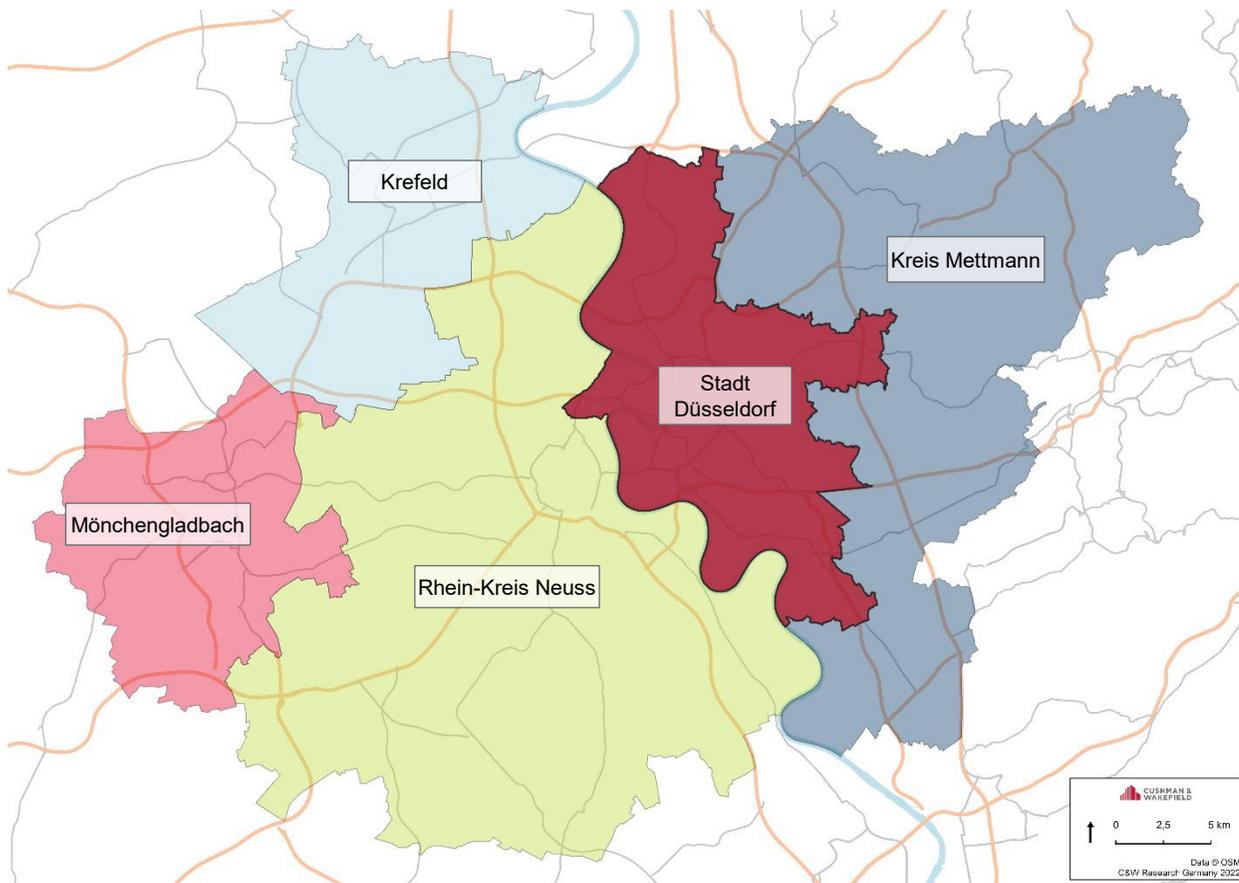
MIETEN LOGISTIK



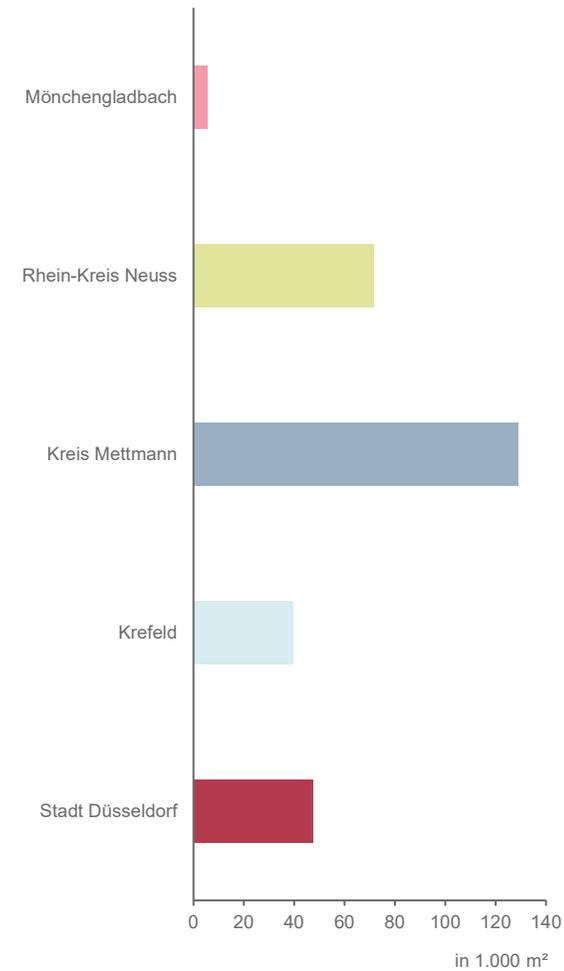
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN Q1-4 2022



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN Q1-4 2022



INVESTMENTTRANSAKTIONSVOLUMEN AUF HOHEM NIVEAU – STARKER RENDITEANSTIEG

Das Investmenttransaktionsvolumen im Düsseldorfer Marktgebiet für Logistik- und Industrieimmobilien belief sich im Gesamtjahr 2022 auf 145 Millionen Euro, davon entfielen auf Q1 120 Mio. € und auf Q2 25 Mio. €. Im zweiten Halbjahr wurden keine Käufe registriert. Trotz dieser abnehmenden Marktdynamik im Jahresverlauf bis hin zum Stillstand notiert das Transaktionsvolumen auf einem hohen Niveau. Das Ergebnis liegt 4 % unter dem Wert des Vorjahreszeitraums, aber dennoch auf gleicher Höhe wie der Durchschnittswert der vergangenen fünf Jahre. Logistik- und Industrialinvestments trugen 2022 rund 4 % zum gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen am Düsseldorfer Markt (3,26 Mrd. €) bei.

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien lag zum Jahresende 2022 bei 4,00 % - so hoch wie seit Mitte 2019 nicht mehr. Im Vergleich zum Jahresende 2021 bedeutet dies einen Anstieg um 100 Basispunkte; der Wert war lange kontinuierlich gesunken, bis in Q2 2022 eine Trendumkehr einsetzte und die Spitzenrendite stark anstieg. Grund für die Anhebung sind die deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungskosten und ein volatiler Zinsmarkt, die Unsicherheiten auslösen.

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

ECKDATEN

145 Mio. €

Logistik- und Industrie-
transaktionsvolumen (kum.)

4 %

Anteil Logistik- und Industrie-
investments an Gesamt

4,00 %

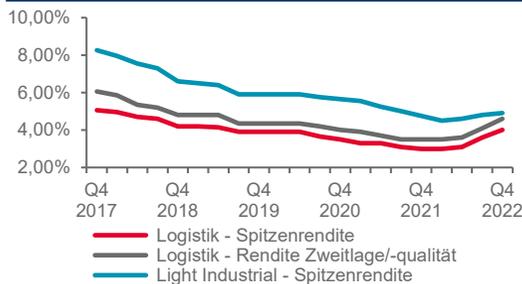
Logistikspitzenrendite, netto



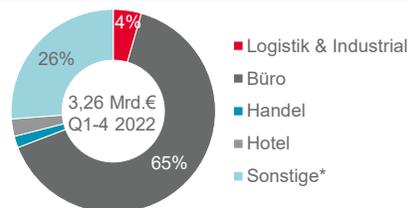
TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK & INDUSTRIAL



RENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBLICH GESAMT



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u. a.

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.

©2023 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.