



\*Spitzenrendite = Nettoanfangsrendite

## WEITERHIN HERAUSFORDERNDE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

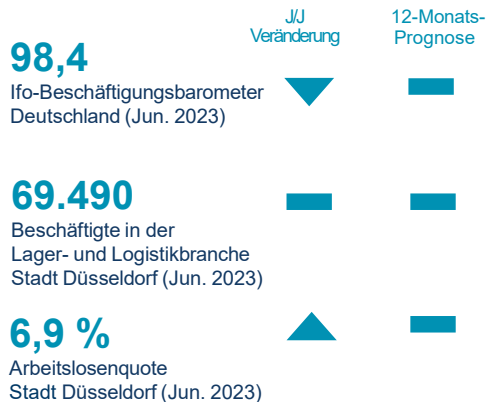
Während man im Frühjahr noch mit einem leichten Aufschwung gerechnet hatte, trübte sich die Stimmung in den letzten Wochen in Düsseldorf wieder ein. Unternehmen profitieren zwar von sinkenden Energiepreisen und wiederhergestellten Lieferketten, doch nehmen Unsicherheiten aufgrund der außen- und sicherheitspolitischen Lage weiter zu. In Folge sind die Erwartungen für die kommenden Monate mehrheitlich verhalten bis schlecht. Insbesondere der Industrie-sektor ist von sinkenden Auftragsbeständen und Exporten betroffen. Als weitere Geschäftsrisiken sehen die Unternehmen zunehmend den Arbeitsmarkt mit steigenden Arbeitskosten und dem vorherrschenden Fachkräftemangel. Dies geht aus der Konjunkturumfrage der IHK-Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein vom April 2023 hervor. Immerhin gab es bei der Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur einen leichten Anstieg (+0,3 Prozentpunkte) und laut der IHK-Umfrage bleiben die Beschäftigungsperspektiven gut.

## VERMIETUNGSMARKT: HOHER FLÄCHENUMSATZ DANK REGER VERMIETUNGSDYNAMIK

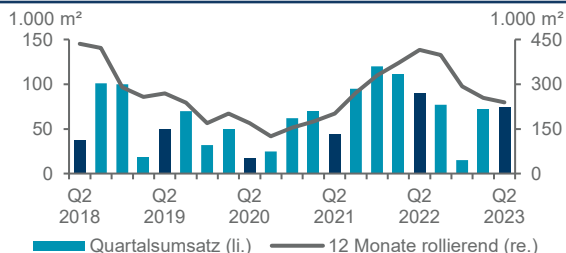
Trotz dieser herausfordernden ökonomischen Rahmenbedingungen herrscht im Düsseldorfer Marktgebiet ein reges Vermietungsgeschehen. Auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt wurde in der ersten Jahreshälfte 2023 ein Flächenumsatz von rund 147.000 m<sup>2</sup> verzeichnet. Beide Quartale weisen in etwa den gleichen Flächenumsatz auf: In Q1 wurden rund 72.000 m<sup>2</sup> und in Q2 75.000 m<sup>2</sup> erzielt. Das Gesamtergebnis liegt zwar 27 % unter dem Rekordwert des Vorjahres, übertrifft den 5-Jahresschnitt der jeweils ersten Halbjahre aber um 36 %. Der bislang größte Abschluss ist die Vermietung an GXO Logistics Services in Dornmagen in Q2. Der Logistiker wird ein in Q1 2023 fertiggestelltes Objekt beziehen, das von der Dietz AG an die Tritax Group veräußert wurde. Einen ebenfalls großen Anteil zum Halbjahresergebnis haben Vermietungen aus Q1 beigetragen: in Meerbusch wurden rund 11.800 m<sup>2</sup> an ein Handelsunternehmen vermietet; weitere 11.000 m<sup>2</sup> mietete Engemann in Hilden an – die Spedition hat neben einer Vertragsverlängerung für ihre bestehenden Flächen am Standort noch expandiert.

Als umsatzstärkste Nutzerbranche im ersten Halbjahr erwies sich die Transport- und Logistikbranche mit 59 % am Gesamtflächenumsatz. Der Anteil von Handelsunternehmen – sowohl traditionelle als auch Online-Händler – beläuft sich auf 22 %. Nutzer aus dem Sektor Hersteller/Industrie tragen mit 18.300 m<sup>2</sup> rund 12 % zum Flächenumsatz bei. Dienstleistungsunternehmen folgen mit 7 %.

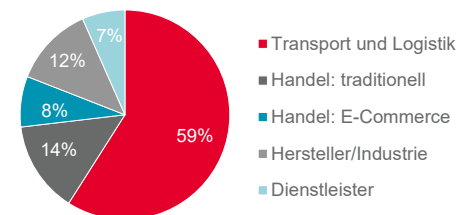
## ARBEITSMARKT



## FLÄCHENUMSATZ



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN Q1-2 2023



### MIETEN ERREICHEN STABILES NIVEAU

Die Spitzenmiete für Logistikflächen hat sich in Q2 auf dem Niveau von Q1 eingependelt und ist somit erstmals stabil geblieben nach ununterbrochener Steigerung in allen aufeinanderfolgenden Quartalen seit Q2 2021. Unabhängig davon trifft auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt weiterhin eine hohe Nachfrage nach modernen Flächen auf ein knappes Angebot. Zudem sehen sich die Entwickler erhöhten Baukosten gegenüber, was die Mietpreise weiter nach oben treibt. Die realisierbare Spitzenmiete liegt am Ende von Q2 bei monatlich 7,75 €/m<sup>2</sup> und entspricht einer Steigerung um 15 % beziehungsweise 1,00 € zum Vorjahresquartal.

### FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN UND TEILMÄRKTEN

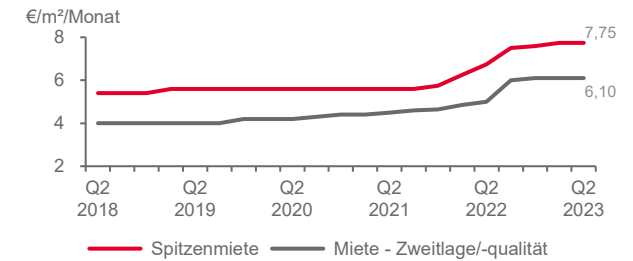
In Q1-2 2023 wurden auf dem Düsseldorfer Logistik- und Industriemarkt mit fünf Abschlüssen rund 43 % des Flächenumsatzes im großflächigen Segment ab 10.000 m<sup>2</sup> bis unter 20.000 m<sup>2</sup> verzeichnet. Darunter waren zwei Handelsunternehmen und drei Nutzer aus der Transport- und Logistikbranche. Der größte Abschluss mit 36.000 m<sup>2</sup> aus der Kategorie ab 20.000 m<sup>2</sup> trägt 24 % zum Flächenumsatz bei. Im kleinflächigen Segment unter 3.000 m<sup>2</sup> wurden rund 17 % des Gesamtergebnisses erzielt. Die beiden Flächensegmente 3.000 m<sup>2</sup> bis unter 5.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> bis unter 10.000 m<sup>2</sup> weisen mit 7 % bzw. 9 % annähernd gleiche Anteile am Flächenumsatz auf. Sie wurden von drei Nutzern aus dem Sektor Hersteller/Industrie und zwei Nutzern der Transport- und Logistikbranche erzielt.

Aufgeschlüsselt nach Teilmärkten entfällt der höchste Flächenumsatz mit rund 83.000 m<sup>2</sup> und einem Anteil von 56 % auf den Rhein-Kreis Neuss. Ein Fünftel des Flächenumsatzes weist der Teilmarkt Kreis Mettmann auf, wo rund 29.700 m<sup>2</sup> Lager-, Logistik- und Industrieflächen umgesetzt wurden. In den Teilmärkten Krefeld und Stadt Düsseldorf wurden 14 % bzw. 10 % des Flächenumsatzes registriert.

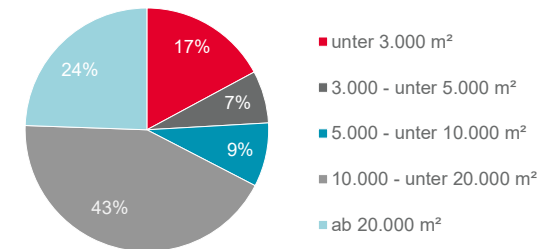
### AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE 2023

Quartal	Objekt	Ort	Nutzer	m <sup>2</sup>	Typ
Q2	Logistikimmobilie	Dormagen	GXO Logistics Services	36.000	Neuvermietung
Q2	Logistikimmobilie	Kaarst	Logistikdienstleister	14.000	Neuvermietung
Q1	Logistikimmobilie	Meerbusch	Handelsunternehmen	11.800	Neuvermietung
Q2	Logistikimmobilie	Dormagen	Benuta	11.500	Neuvermietung
Q1	Produktionsimmobilie	Dormagen	PTS Group	7.500	Eigennutzer

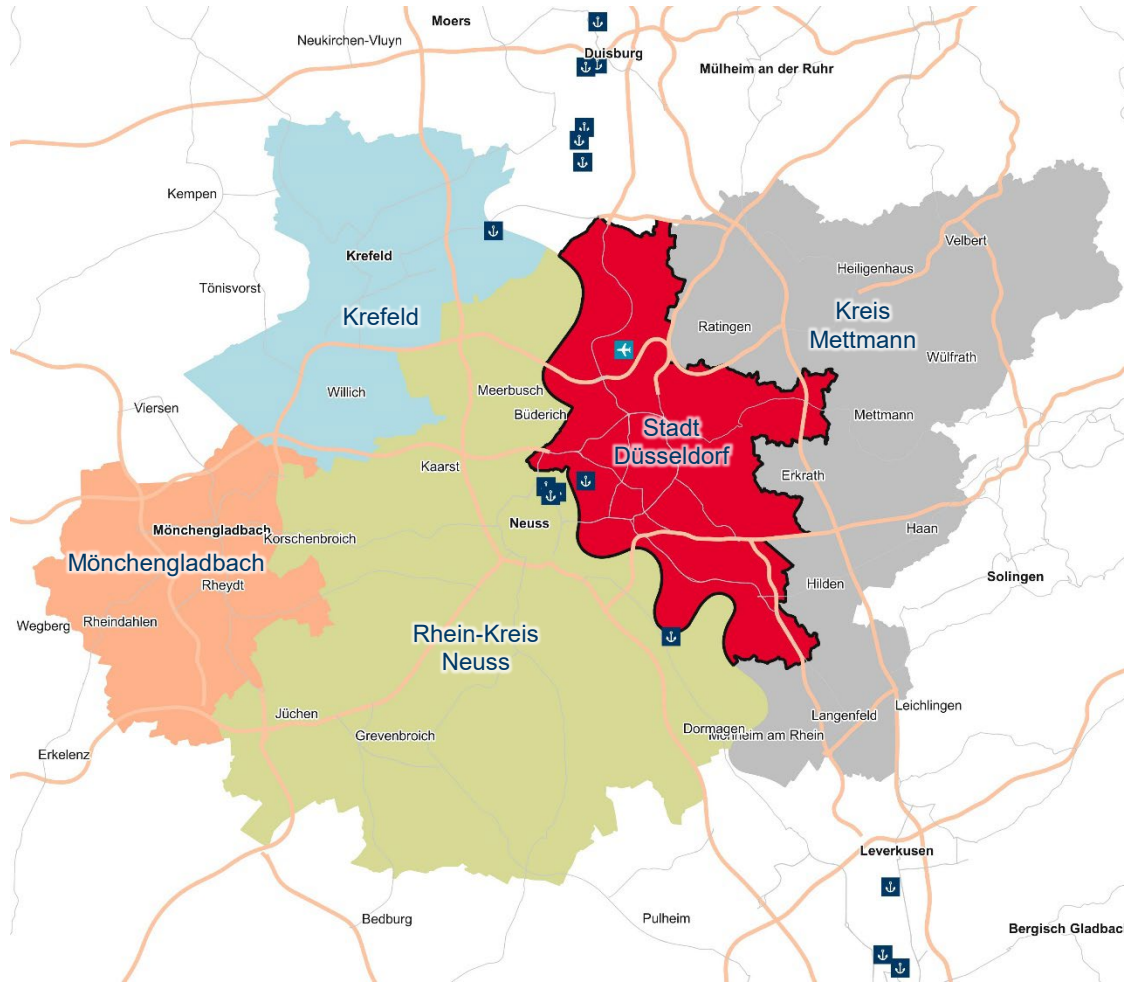
### MIETEN LOGISTIK



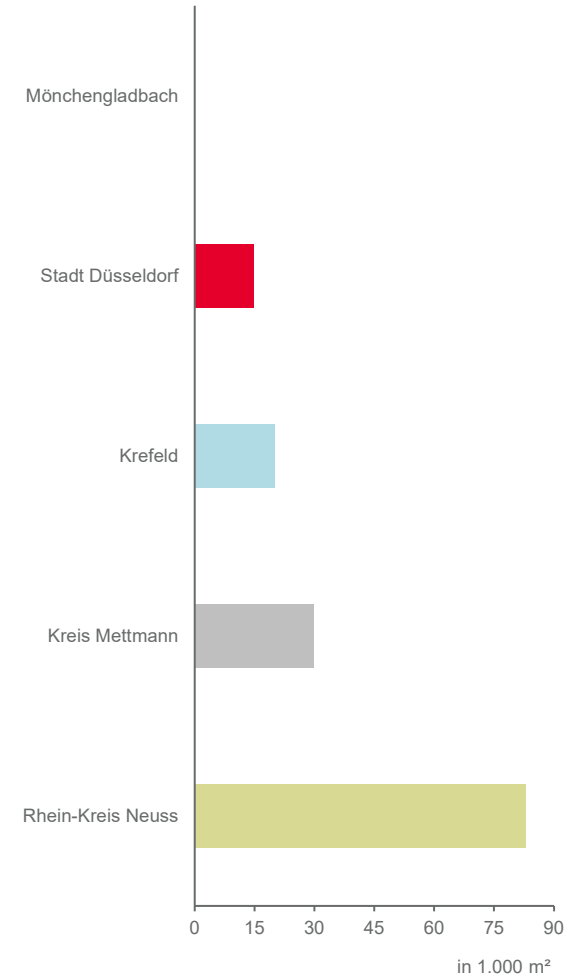
### FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN Q1-2 2023



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN Q1-2 2023



## INVESTMENTTRANSAKTIONSVOLUMEN MIT NEUEM REKORDWERT – STABILES RENDITENIVEAU

Das Investmenttransaktionsvolumen im Düsseldorfer Marktgebiet für Logistik- und Industrieimmobilien belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf 170 Millionen Euro. Das Ergebnis liegt 17 % über dem Wert des Vorjahreszeitraums und stellt einen neuen Rekord unter allen Halbjahren dar – ein derart hoher Wert für Q1-2 wurde im Düsseldorfer Marktgebiet für die Assetklasse Logistik-Industrie noch nie erreicht. Das Volumen geht nahezu ausschließlich auf den Verkauf des „Areal Böhler“ in Meerbusch in Q1 zurück, das für rund 160 Mio. € vom Voestalpine-Konzern veräußert wurde. Logistik- und Industrie-Investments trugen in Q1-2 2023 rund 31 % zum gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen am Düsseldorfer Markt (545 Mio. €) bei. Ein solch hoher Marktanteil ist ebenfalls ein Novum auf dem Düsseldorfer Investmentmarkt. Er rührt von einer insgesamt stark rückläufigen Marktaktivität, insbesondere bei Büroimmobilien-Investments.

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien liegt Ende Q2 2023 bei 4,15 %. Im Vergleich zum Vorjahresquartal bedeutet dies einen Anstieg um 105 Basispunkte. In Q2 2023 blieb sie im Vergleich zum Vorquartal stabil. Grund für die starke Anhebung in der Vergangenheit sind die deutlich gestiegenen Fremdfinanzierungskosten und ein volatiler Zinsmarkt.

### ALEXANDER KROPF

Head of Capital Markets Germany  
+49 30 726 21 82 40 / [alexander.kropf@cushwake.com](mailto:alexander.kropf@cushwake.com)

### ARND STERNBERG

Head of Logistics & Industrial Agency Germany  
+49 211 540 898 75 / [arnd.sternberg@cushwake.com](mailto:arnd.sternberg@cushwake.com)

### HELGE ZAHRT MRICS

Head of Research & Insight Germany  
+49 40 300 88 11 50 / [helge.zahrt@cushwake.com](mailto:helge.zahrt@cushwake.com)

### SYLKE REISENAUER

Research Analyst  
+49 69 50 60 73 143 / [sylke.reisenauer@cushwake.com](mailto:sylke.reisenauer@cushwake.com)

### ECKDATEN

**170 Mio. €**

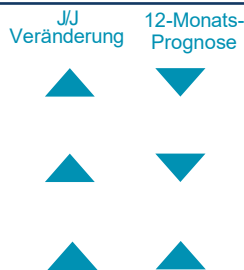
Logistik- und Industrie-transaktionsvolumen (kum.)

**31 %**

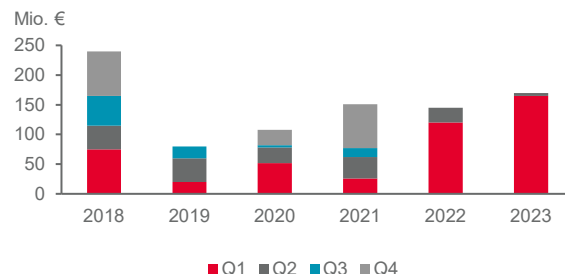
Anteil Logistik- und Industrie-investments an Gesamt

**4,15 %**

Logistikspitzenrendite, netto



### TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK-INDUSTRIE

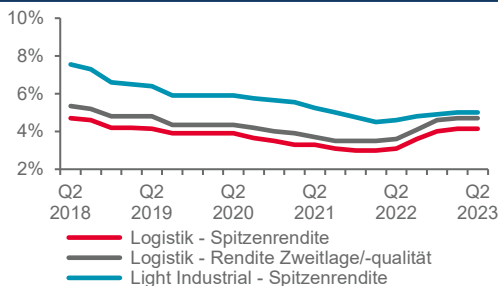


### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

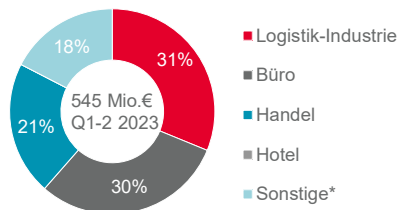
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobilien-dienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com), in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©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.

### RENDITEN NACH OBJEKTTYPEN



### TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBLICH GESAMT



\* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.