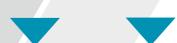


170.000 m²

Flächenumsatz (kum.)

JJ
Veränderung

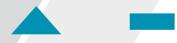


12-Monats-
Prognose



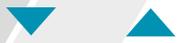
8,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



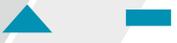
105 Mio. €

Transaktionsvolumen (kum.)



4,50 %*

Spitzenrendite



*Spitzenrendite = Nettoanfangsrendite

REGIONALE WIRTSCHAFT: UNTERNEHMEN SIND UNZUFRIEDEN MIT AKTUELLER GESCHÄFTSLAGE

Im September fiel das NRW.BANK.ifo-Geschäftsklima auf den niedrigsten Stand seit fast zwei Jahren. Die befragten Unternehmen zeigten sich besonders unzufrieden mit der aktuellen Geschäftslage und den Aussichten für die nächsten sechs Monate. Der Geschäftsklimaindex sank im September um 3,2 Punkte auf -13,5 Punkte, wobei die aktuelle Lage und die Erwartungen stark negativ bewertet wurden. Besonders betroffen sind der Dienstleistungssektor und die Logistik, die unter der Industrieschwäche leiden. Ein wirtschaftlicher Aufschwung, auch angesichts der schwachen Weltkonjunktur, ist derzeit nicht in Sicht. Die Arbeitslosenquote betrug Ende September 7,8 %, plus 0,7 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahreswert.

VERMIETUNGSMARKT: FLÄCHENUMSATZ UNTER LANGJÄHRIGEM DURCHSCHNITT

Gemessen an den konjunkturellen Schwierigkeiten und den politischen Unsicherheiten zeigt sich der Düsseldorfer Logistik- und Industrieimmobilienmarkt in einer relativ stabilen Verfassung. So wurde auf dem Logistik- und Industrieimmobilienmarkt in den ersten drei Quartalen 2024 ein Flächenumsatz von rund 170.000 m² registriert. Das Ergebnis liegt 4 % unter dem Vorjahresergebnis und 5 % beziehungsweise 13 % unter dem 5- und 10-Jahresschnitt der jeweils ersten drei Quartale. Die drei größten Abschlüsse bis Ende September haben einen Anteil von 24 % am Flächenumsatz. Der größte Anteil entfällt auf die Vermietung von rund 17.500 m² an Goodcang Logistics in Wülfrath im 1. Quartal. Die zweitgrößte Anmietung und damit der größte Abschluss im 3. Quartal umfasst rund 12.800 m² – New Ouda mietete im Kreis Mettmann ein Warenverteilzentrum. Rund 10.000 m² wurden von Nelo Verkehrs- und Industrielogistik in Neuss im 1. Quartal angemietet.

ARBEITSMARKT

94,0

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Sep. 2024)

JJ
Veränderung



12-Monats-
Prognose



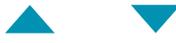
68.500

Beschäftigte in der Lager- und Logistikbranche Stadt Düsseldorf (Sep. 2024)



7,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Düsseldorf (Sep. 2024)

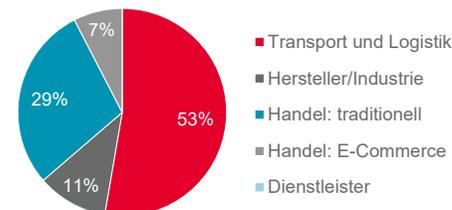


Bis Ende Q3 2024 erwiesen sich Transport- und Logistikunternehmen mit einem Anteil von 53 % am gesamten Flächenumsatz wieder als die umsatzstärkste Branche, ebenso wie im Vorjahreszeitraum (63 %). Dieses Ergebnis ist kaum überraschend, da die vier größten Abschlüsse in diesem Zeitraum von Unternehmen aus dieser Branche getätigt wurden. Mit einem außerordentlich hohen Anteil von 36 % rangieren Handelsunternehmen (traditionelle Händler sowie Online-Händler) auf Platz 2. Das sind 20 Prozentpunkte mehr als im Vorjahreszeitraum (16 %). Auf Nutzer aus dem Sektor Hersteller/Industrie entfallen rund 11 % des Flächenumsatzes – ein leichter Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, in dem diese Branche noch 14 % ausmachte. Im Berichtszeitraum wurden keine Vermietungen an Dienstleister registriert.

FLÄCHENUMSATZ



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN Q1-3 2024



SPITZENMIETE SEIT Q1 2024 STABIL AUF REKORDHOCH

Die realisierbare Spitzenmiete für Logistikflächen erfuhr im Vorjahresvergleich einen Anstieg und liegt Ende September 2024 bei 8,00 €/m²/Monat. Dies entspricht einer Steigerung um 3 % oder 0,25 € im 12-Monatszeitraum. Seit Q1 2024 folgte die Mietentwicklung einer Seitwärtsbewegung.

KEINE GROßABSCHLÜSSE AB 20.000 QUADRATMETER IN Q1-3 2024

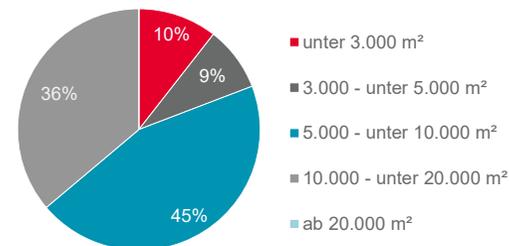
Auf dem Düsseldorfer Logistik- und Industriemarkt entfielen in Q1-3 2024 10 % des Flächenumsatzes auf das kleinflächige Segment unter 3.000 m². Mit 9 % hatte die Größenklasse von 3.000 m² bis unter 5.000 m² den geringsten Anteil am Flächenumsatz. Obwohl die beiden kleinsten Flächenkategorien zusammen nur etwa 19 % des Gesamtumsatzes ausmachen, stehen sie für gut 53 % aller Abschlüsse. Im Flächensegment 5.000 m² bis unter 10.000 m² generieren 10 Abschlüsse einen Anteil von rund 45 % am Flächenumsatz. In der Größenordnung 10.000 m² bis unter 20.000 m² reihen sich die größten Abschlüsse im bisherigen Jahresverlauf ein, die 36 % zum Flächenumsatz beitragen. Anders als im Vergleichszeitraum Q1-3 2023 blieben Abschlüsse in der größten Flächenkategorie (ab 20.000 m²) aus. Im Vorjahreszeitraum entfielen rund 20 % des Flächenumsatzes auf diese Größenklasse.

Aufgeschlüsselt nach Teilmärkten verzeichnete der Kreis Mettmann mit gut 81.300 m² den höchsten Flächenumsatz, was einem Anteil von 48 % entspricht. Auf den Teilmarkt Stadt Düsseldorf entfallen 26 % des Flächenumsatzes, was rund 43.400 m² Lager-, Logistik- und Industrieflächen entspricht. Im Rhein-Kreis Neuss wurden 16 % des Flächenumsatzes erzielt, während der Teilmarkt Krefeld 10 % beisteuert. Im Teilmarkt Mönchengladbach wurden keine Abschlüsse verzeichnet.

MIETEN LOGISTIK



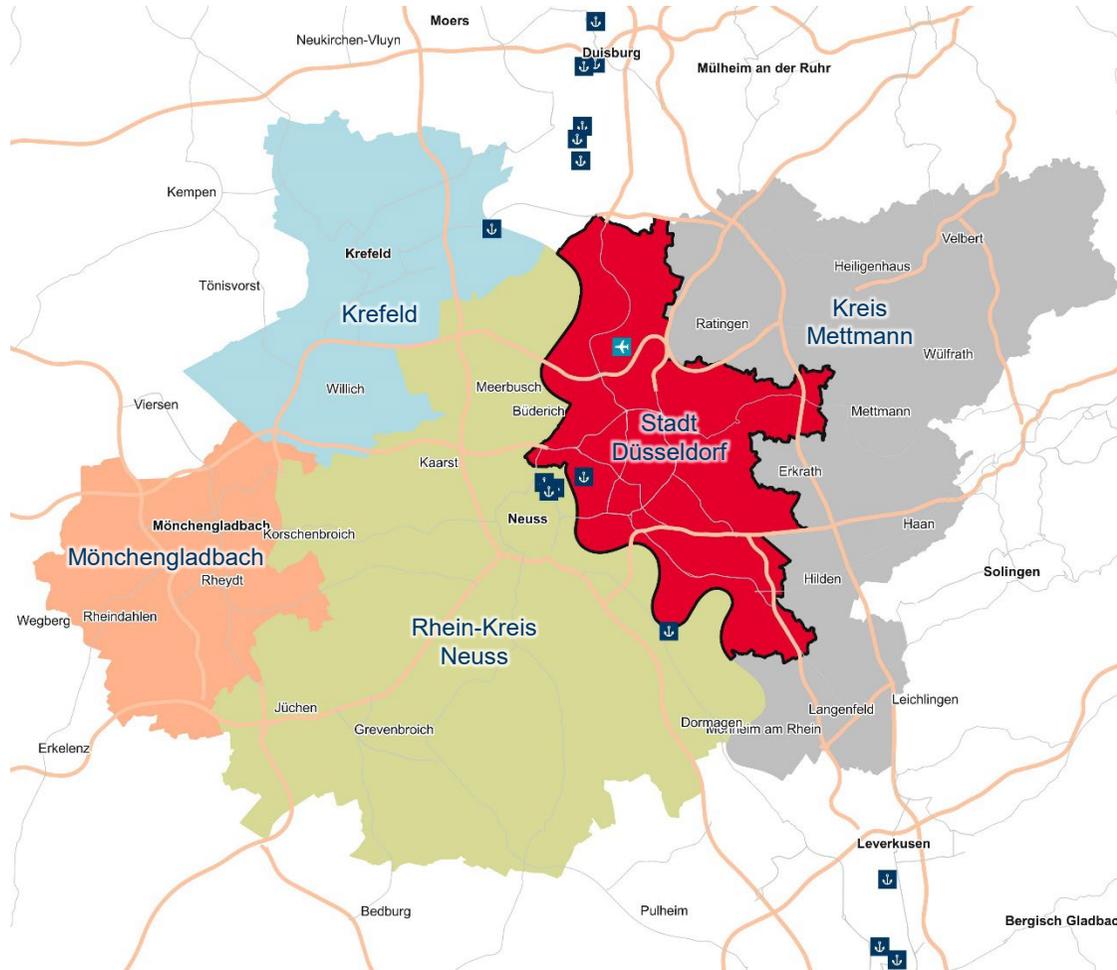
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN Q1-3 2024



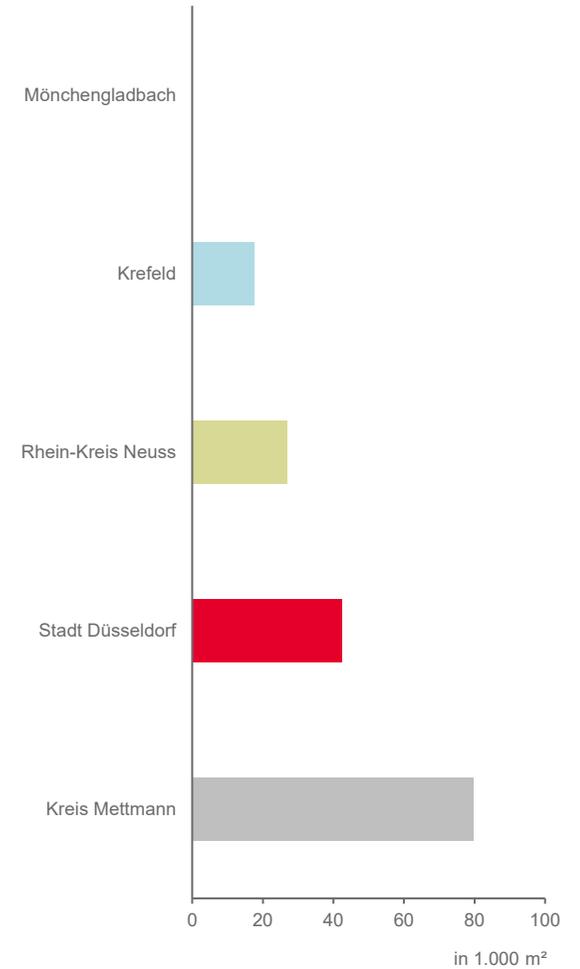
AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE 2024

Quartal	Objekt	Ort	Nutzer	m ²	Typ
Q1	Logistikimmobilie	Wülfrath	Goodcang Logistics	17.500	Neuvermietung
Q3	Logistikimmobilie	Wülfrath	New Ouda	12.800	Vorvermietung
Q1	Logistikimmobilie	Neuss	Nelo Verkehrs- und Industrielogistik	10.000	Neuvermietung
Q2	Logistikimmobilie	Düsseldorf	Recht Logistik	10.000	Neuvermietung
Q3	Cylib Batterierecyclingfabrik	Dormagen	cylib	10.000	Baustart Eigennutzer
Q1	The Tube	Düsseldorf	Pharmaserv Logistics	9.300	Vorvermietung
Q3	City Dock Düsseldorf Ost	Hilden	Großmarkthallen Düsseldorf eG	9.000	Neuvermietung

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN Q1-3 2024



LOGISTIK-INDUSTRIE-INVESTMENTS AUF NIVEAU DES Q1-3 10-JAHRESDURCHSCHNITTS

Die Verkäufe von Logistik- und Industrieimmobilien im Düsseldorfer Marktgebiet erreichten in den ersten neun Monaten rund 105 Mio. €, was 14 % des gesamten gewerblichen Immobilieninvestmentvolumens von etwa 775 Mio. € entspricht. Dies liegt 15 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert, als Logistik- und Industrieimmobilien mit einem Marktanteil von 29 % den höchsten jemals verzeichneten Anteil in einem Neunmonatszeitraum erreichten. Der damals hohe Anteil war vor allem auf eine insgesamt stark rückläufige Marktaktivität zurückzuführen, insbesondere im Bereich der Büroimmobilien. Dennoch liegen die aktuellen 14 % deutlich über dem 5- und 10-Jahresdurchschnitt der Marktanteile, die beide bei rund 5 % liegen. Obwohl das Transaktionsvolumen von Logistik- und Industrieimmobilien um 38 % hinter dem Rekordergebnis des Vorjahres von 170 Mio. € zurückbleibt, fällt das Ergebnis im Vergleich zu den langjährigen Durchschnittswerten weniger negativ aus: Der 5-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten drei Quartale wurde um 5 % unterschritten, während der 10-Jahresdurchschnitt dieses Zeitraums mit 1 % knapp übertroffen wurde.

Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien liegt seit dem Ende des 1. Quartals 2024 stabil bei 4,50 %. Im Vergleich zum Vorjahresquartal bedeutet dies einen Anstieg um 20 Basispunkte.

ARND STERNBERG

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

STEPHAN HÄGELE

Partner – Logistics & Industrial Investment
+49 69 50 60 73 133 / stephan.haegle@cushwake.com

HELGE ZAHRT MRICS

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

SEBASTIAN BECKER

Research Consultant
+49 40 300 88 11 49 / sebastian.becker@cushwake.com

ECKDATEN

105 Mio. €

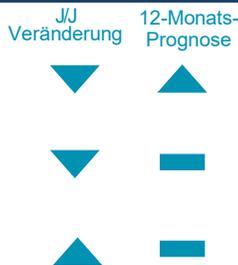
Logistik- und Industrie-
transaktionsvolumen (kum.)

14 %

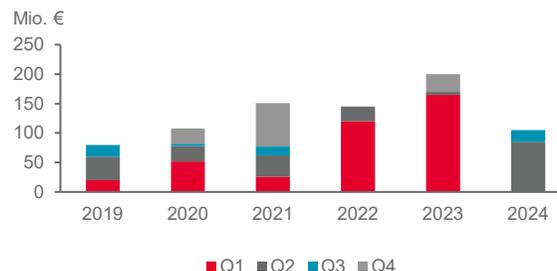
Anteil Logistik- und Industrie-
investments an Gesamt

4,50 %

Logistikspitzenrendite, netto



TRANSAKTIONSVOLUMEN LOGISTIK-INDUSTRIE

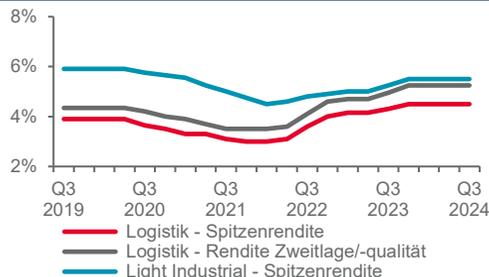


A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

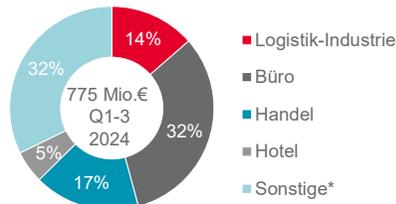
Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In 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. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 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.