

Pressemitteilung

Colliers International: Logistikmarkt Düsseldorf – Neubauaktivitäten sollen Abhilfe schaffen

- **Steigende Nachfrage trifft auf weiterhin geringes Angebot**
- **Spitzenmiete rangiert bei 5,75 Euro pro Quadratmeter**
- **Bauaktivitäten lassen auf eine kurzfristige Entspannung am Markt hoffen**

Düsseldorf, 19. Februar 2019 – 2018 verzeichnete der Düsseldorfer Industrie- und Logistikimmobilienmarkt nach Angaben von Colliers International einen Flächenumsatz (Vermietungen und Eigennutzer) von insgesamt rund 317.600 Quadratmeter. Damit liegt das Ergebnis 27 Prozent unter dem Niveau des Vorjahres, zu dem jedoch maßgeblich die Ansiedlung von Amazon in Mönchengladbach (ca. 141.000 Quadratmeter) beigetragen hat. Trotz der dynamischeren Entwicklung im zweiten Halbjahr, insbesondere aufgrund einiger Flächenzuführungen durch Projektentwicklungen, blieb das Ergebnis 9 Prozent hinter dem 5-Jahres-Durchschnitt (348.000 Quadratmeter) zurück. Mit einem reinen Vermietungsumsatz von 295.600 Quadratmeter lag der Anteil der Eigennutzer in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Ini Nsien, Head of Industrial & Logistics NRW bei Colliers International: „Mehrere Projektentwicklungen konnten 2018 die Vollvermietung vermeiden, was den Flächenengpass in der Region untermauert. Als Reaktion auf die lebhaftere Nachfrage nach modernen Logistikflächen startete Segro mit der Erweiterung des Logistikparks Krefeld-Süd um weitere 30.000 Quadratmeter Hallenfläche. Weitere 11.000 Quadratmeter entstehen als Built-to-suit-Erweiterung für den Logistikdienstleister DSV. Zudem begann Segro Mitte des Jahres mit der Erweiterung des Gewerbeparks ‘City Parks Düsseldorf’. In einem vierten und fünften Bauabschnitt werden ca. 12.000 Quadratmeter Logistikneubaupläche bis Ende 2019 für Flächennachschub sorgen.“

Hinsichtlich der regionalen Verteilung der Abschlüsse erfuhr das Düsseldorfer Stadtgebiet wie auch schon im Vorjahr eine hohe Nachfrage. Knapp vor das Düsseldorfer Stadtgebiet positionierte sich der angrenzende Teilmarkt Neuss, in

dem 22 Prozent des Umsatzes generiert wurde. Hierzu trug maßgeblich die großflächige Anmietung von Seacon Logistics (ca. 35.000 Quadratmeter) bei. Der Löwenanteil des Umsatzes wurde mithilfe von Abschlüssen im Flächensegment größer 5.0000 Quadratmeter erzielt, während sich Flächen unterhalb der 5.000 Quadratmeter-Marke gerade einmal auf knapp ein Fünftel des Umsatzes summierten.

Die Grundstücksverfügbarkeit nimmt auch in den peripheren Lagen immer weiter ab. So sicherte sich der Projektentwickler Goodman die letzten freien Entwicklungsgrundstücke im begehrten Mönchengladbacher Gewerbegebiet „Regiopark“, um dort ca. 33.000 Quadratmeter Logistikfläche zu errichten. Da solche Entwicklungsmöglichkeiten immer seltener werden, nehmen Brownfieldentwicklungen einen stetig wachsenden Stellenwert ein, um die Potenziale der Region ausschöpfen zu können. Zu nennen sind hier Entwicklungen wie die Revitalisierung des ehemaligen Rhebau Betonwerke-Areals in Dormagen, auf dem ein Onlinehändler über 30.000 Quadratmeter Neubau-Logistikfläche des Projektentwicklers IDI Gazeley anmietete.

Die anhaltende Nachfrage nach modernen Logistikflächen bei einer moderaten Bautätigkeit macht sich nun auch im Preisniveau bemerkbar und ließ sowohl die Spitzen- als auch Durchschnittsmiete um jeweils 6 Prozent anziehen. Die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen ab einer Größenordnung von 3.000 Quadratmeter rangiert aktuell bei 5,75 Euro pro Quadratmeter und wird im Düsseldorfer Hafen erzielt. Die Durchschnittsmiete stieg aufgrund des unzureichenden Angebots an Bestandsflächen, die eine marktkonforme Ausstattung aufweisen um plus 25 Cent auf 4,75 Euro pro Quadratmeter an.

Nsien ergänzt: „Die spekulativen Entwicklungen auf der Angebotsseite zeugen von der weiterhin guten Verfassung des Düsseldorfer Marktes und deuten auf eine konstant hohe Nachfrage hin, so dass dieses Jahr mit einem Flächenumsatz auf dem gleichen Niveau wie 2018 gerechnet werden kann. Der anhaltende Angebotsmangel lässt bei Nutzern zudem die Bereitschaft wachsen tendenziell längere Mietvertragslaufzeiten abzuschließen. Einige bevorstehende Projektentwicklungen werden im Laufe des Jahres für etwas Entspannung am Markt sorgen, so dass von einem weiteren Anstieg des Mietniveaus nicht auszugehen ist.“



Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 13.000 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Ini Nsien
Head of Industrial & Logistics NRW
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 211 862062-38
M +49 173 1026014
ini.nsien@colliers.com

Nicole Kinne
Senior Consultant | Research Industrial & Logistics
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 89 624 294 792
nicole.kinne@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de