



Industrie • Industrial
Marktreport 2010/2011 • Düsseldorf

Industrie- und Logistikflächen Düsseldorf

Industrial and warehouse space Dusseldorf

Der Düsseldorfer Markt für Industrieimmobilien gehört zu den bedeutendsten Deutschlands. Die Nähe zu den Beneluxstaaten, der Flughafen und der Neuss-Düsseldorfer-Hafen unterstreichen die Bedeutung als Warenumschlagsplatz und machen den Standort insbesondere für Logistiker interessant. Darüber hinaus leben hier in einem Umkreis von 50 Kilometern 11 % der bundesdeutschen Bevölkerung.

Große Nachfrage nach kleinen Flächen

Trotz dieser Rahmenbedingungen war die Marktaktivität im ersten Halbjahr 2010 ebenso gedämpft wie im Vorjahr. Im Niederrheingebiet hat sich die gesamtwirtschaftliche Krisensituation bei den exportorientierten Unternehmen stark bemerkbar gemacht. Die mittlerweile verbesserte Auftragslage hat jedoch noch keine unmittelbaren Impulse für den Immobilienmarkt gegeben. Lediglich eine Neuvermietung über 5.000 m² wurde durch die Deutsche Post DHL (Logistikfläche 8.000 m²) in Ratingen registriert. Die Vermarktungszeit in diesem Segment ist grundsätzlich langwierig, da das Objekt intensiv vom Interessenten geprüft wird.

Eine deutlich größere Nachfrage herrscht im Bereich der Kleinstflächen bis 600 m². Primär Im- und Exportunternehmen aus Fernost suchen preisgünstige Flächen in allen Lagen. Aufgrund des geringen Angebots werden nahezu alle Objekte in dieser Größenklasse schnell vermarktet. Darüber hinaus sind auch kleinere Logistikunternehmen als Nachfrager aktiv. Größere Logistiker haben momentan die günstigeren Mietpreise außerhalb des Großraumes Düsseldorf im Blick. Somit ist bezüg-

The market for industrial property in Dusseldorf is one of the most important in Germany. Its proximity to the Benelux states, the airports and the Neuss-Dusseldorf harbour underline its significance as a trading centre and make the location particularly appealing to logistics companies. Furthermore, 11 % of the Federal German population live within a radius of 50 kilometres.

High demand for small spaces

Despite these underlying conditions, market activity in the first half of 2010 was just as subdued as in the previous year. In the Lower Rhine region the overall economic crisis situation has been keenly felt by export-oriented companies. The order situation has improved in the meantime, yet has still not provided any immediate stimulus to the property market. Only one new lease over 5,000 m² was recorded, by Deutsche Post DHL (logistics premises, 8,000 m²) in Ratingen. Marketing time in this sector is generally protracted, as the property is intensively inspected by prospective tenants.

A considerably larger demand is prevailing in the sector of smallest properties up to 600 m². Primary import and export businesses from the Far East are looking for competitively priced premises in all locations. Due to the small supply, nearly all properties in this size category are quickly marketed. Furthermore, smaller logistics companies are also active as consumers. Larger logistics companies currently have their eye on the cheaper rentals outside of the Dusseldorf conurbation. Therefore there is no discernible concentration of demand with regards to individual locations in and around the regional capital.

Beschäftigte in Düsseldorf (in Tsd.)							
Employees in Dusseldorf (in '000s)							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte							
Employees subject to compulsory social insurance	333,6	335,4	338,2	343,2	358,6	359,4	363,0*
davon im verarbeitenden Gewerbe							
thereof: manufacturing industry	53,7	53,7	52,4	52,2	50,2	50,0	49,7*

Quelle:/Source: Destatis * Prognose:/Forecast: Engel & Völkers

lich der einzelnen Lagen in und um die Landeshauptstadt keine Nachfragekonzentration zu erkennen.

Stabile Nominalmieten

Aufgrund des geringen Interesses an großen Flächen sind Mietabschläge in Form von Incentives seitens der Vermieter die Regel. Nahezu alle Eigentümer gewähren derzeit mietfreie Zeiten und zeigen Bereitschaft, die Maklercourtage zu übernehmen. Somit bewegen sich die Nominalmieten auf stabilem, bei modernen Flächen leicht steigendem Niveau. Bei Neubauf lächen sind die Eigentümer nicht verhandlungsbereit und halten an ihren Mietpreisen fest.

Die Laufzeiten der Mietverträge sind wie schon 2009 im Durchschnitt sehr kurz. Für projektbezogene Anmietungen beträgt sie oftmals lediglich ein halbes Jahr. Unternehmen mit Aufträgen von zehn Jahren und länger präferieren alternativ den Bau eigener, an die individuellen Bedürfnisse angepasster Flächen, die aufgrund der Bilanzwirksamkeit die Kreditwürdigkeit des Unternehmens erhöhen.

Konstanter Leerstand

Der spekulative Bau von Industrie- und Logistikflächen ist derzeit zu vernachlässigen. Zunehmend ist zu beobachten, dass wegen der geringen Flächennachfrage Projektentwicklungen aufgeschoben werden. So hat ein internationaler Developer für Gewerbe- und Logistikparks den Baubeginn seiner beiden bereits für 2009 geplanten Gewerbeparks erneut verschoben. Die Eigenkapitalforderungen der Banken von bis zu 40 % sowie Vorvermietungs nachweise der Flächen von ca. 50 % erschweren

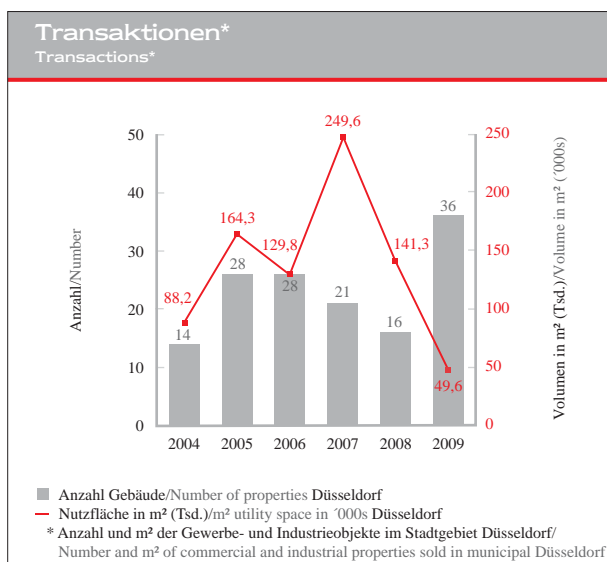
Nominal rents are stable

Due to the small interest in large premises, discounted rents in the form of incentives granted by the landlord are the norm. Nearly all property owners are currently granting rent-free periods and appear prepared to absorb broker's fees. Therefore nominal rents are at stable levels, slightly increasing for modern premises. In the case of new-builds, owners are not prepared to negotiate and adhere to their rental prices.

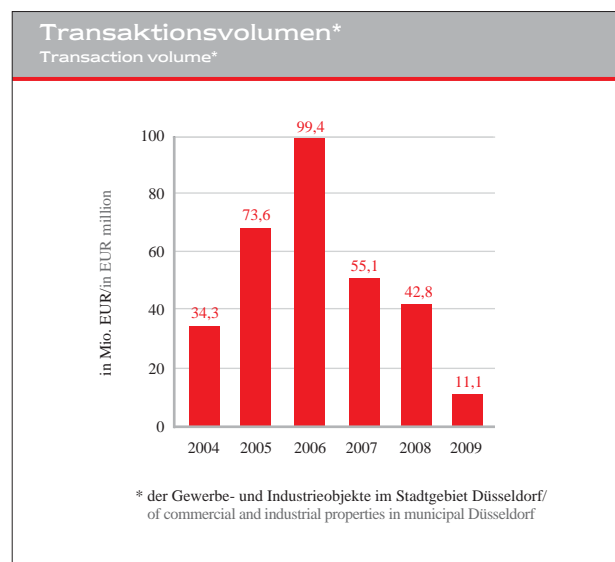
Letting agreement terms are on average very short, as in 2009. For project-oriented leases they often only amount to six months. Companies with orders on their books of 10 years and longer prefer the alternative of building their own premises, adapted to their unique requirements, which increases the creditworthiness of the company on the basis of balance sheet efficiency.

Unchanging vacancy

Speculative construction of industrial and logistics premises is currently being neglected. It is increasingly noticeable, that project developments are postponed due to low demand for space. Thus one international developer of business and logistics parks has once again postponed both of its planned business parks which were intended for 2009. The banks' demands for equity of up to 40 % as well as proof of pre-letting of c. 50 % of the space make development proposals more difficult. We expect that in the event of continued economic recovery, it will not be possible to cover the ensuing increase in demand in the medium term. In this climate, vacancy is practically constant, despite the reserved demand, and is hovering around 2009 levels.



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Düsseldorf



Quelle:/Source: Gutachterausschuss Düsseldorf

zusätzlich Neubauvorhaben. Wir gehen davon aus, dass bei einer weiteren Erholung der Wirtschaft die damit einhergehende Erhöhung der Nachfrage mittelfristig nicht gedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund ist der Leerstand trotz der verhaltenen Nachfrage nahezu konstant und bewegt sich auf dem Niveau von 2009.

Vermieten statt verkaufen

Da sich einige Unternehmen in Düsseldorf in der Krisenzeit von überschüssigen Flächen getrennt haben, führten auf dem Kaufmarkt 36 Objekttransaktionen im Jahr 2009 zum höchsten Ergebnis der vergangenen Jahre. Jedoch lagen sowohl die Gesamtnutzfläche mit 49.600 m² als auch das Volumen von 11,1 Mio. EUR deutlich unter denen der Vorjahre. Hierbei ist zu erkennen, dass kleine und preiswerte Flächen gehandelt wurden.

Da im Jahr 2010 das Interesse auf dem Kaufmarkt ähnlich gering wie auf dem Mietmarkt ist, sind Objektverkäufe nur mit Preisabschlägen möglich. Demzufolge gehen Unternehmen dazu über, nicht mehr genutzte Fläche zu vermieten, statt zu verkaufen. Der Kauf von Flächen zum Eigennutz findet nur sehr vereinzelt statt.

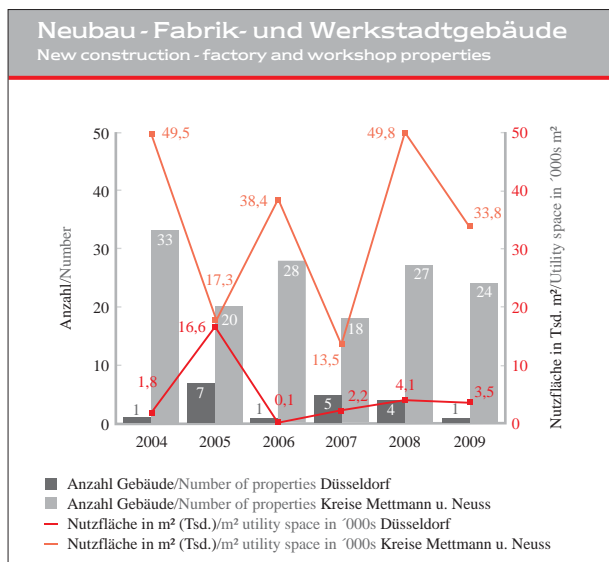
Letting instead of selling

As some companies in Düsseldorf disposed of surplus premises during the crisis, 36 property deals on the sales market in 2009 led to the highest number of transactions in recent years. Nevertheless, both total area (49,600 m²) and volumes (11.1 million euros) were considerably less than previous years. It must be recognised, that small and inexpensive premises were sold.

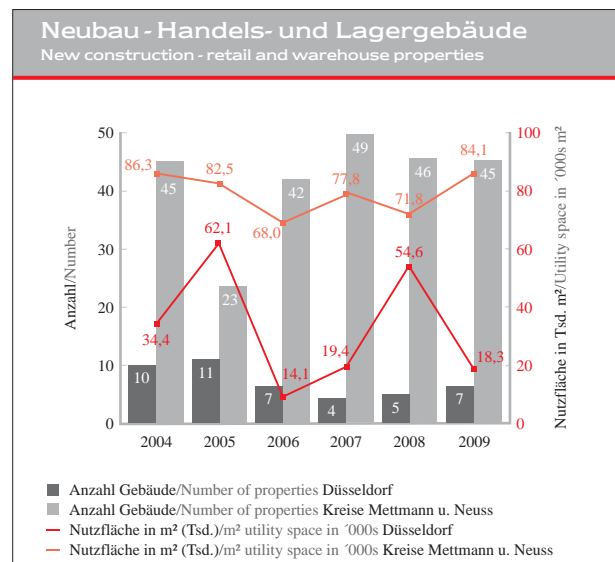
As interest in the sales market in 2010 is just as low as in the rental market, it is only possible to sell property at reduced prices. As a result, businesses don't bother leasing premises that are no longer in use and sell them instead. Premises for self use are only sold occasionally.

Bedeutende Vermietungen* Significant rentals*			
Objekt Property	Mieter Tenants	Fläche Space	Lagen Location
Logistik- und Bürofläche	Deutsche Post DHL	8.000 m ²	Ratingen
Logistikfläche	Logtrans GmbH	6.000 m ²	Düsseldorf-Eller
Gewerbe- und Logistikfläche	VPSÖ GmbH	3.200 m ²	Düsseldorf-Holthausen
Logistikfläche	Creativ Messebau GmbH	2.500 m ²	Ratingen
Logistikfläche	Henkel AG	2.000 m ²	Düsseldorf-Holthausen

Quelle:/Source: Engel & Völkers *1. Halbjahr 2010/First half-year 2010



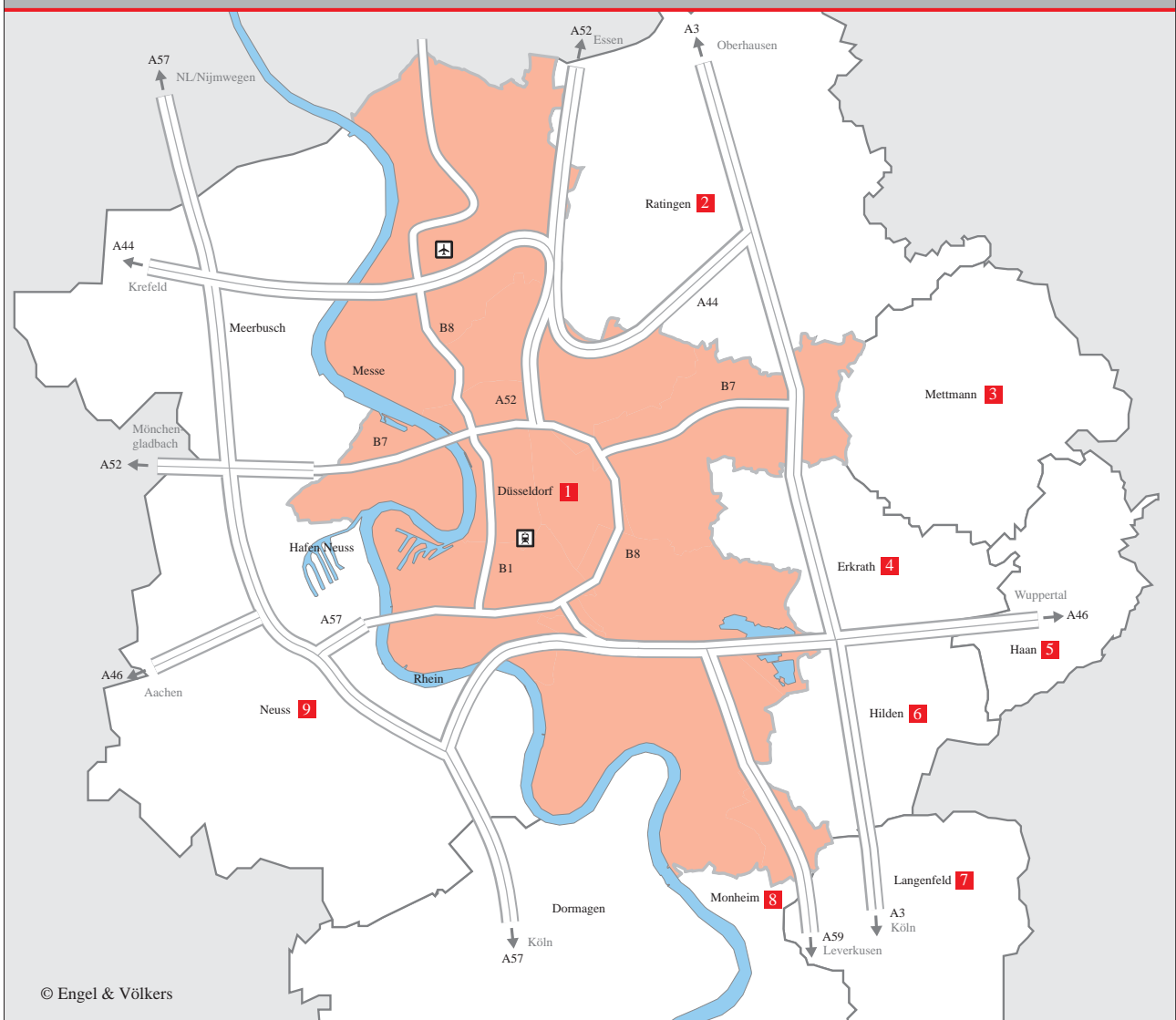
Quelle:/Source: IT.NRW



Quelle:/Source: IT.NRW

Übersichtskarte Düsseldorf

General map of Dusseldorf



Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: 30.07.2010. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 30.07.2010. Source: Engel & Völkers

Beschäftigte in Düsseldorf (in Tsd.)

Employees in Dusseldorf (in '000s)

Name der Stadt Name of city	Mietpreisspannen (EUR) Rental spreads in EUR			Kaufpreisspannen (EUR) (Grundstücke) Purchase price spreads in EUR (land)			Verfügbare Grundstücke (ha) Available of improved properties
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	
1 Düsseldorf	2,90-5,90	2,50-6,00	3,00-6,00	150-300	140-230	140-300	86,0
2 Ratingen	3,50-5,00	3,50-5,50	3,50-5,60	130-200	110-200	130-250	30,0
3 Mettmann	3,00-5,00	2,50-4,50	3,00-5,00	85-130	85-145	85-135	17,5
4 Erkrath	2,70-5,70	2,50-5,50	3,00-5,50	85-128	85-128	85-128	13,5
5 Haan	3,00-5,00	2,00-4,50	3,00-4,75	85- 95	75- 85	85- 95	19,0
6 Hilden	2,50-5,40	2,50-5,50	3,00-5,50	120-155	90-100	120-155	24,9
7 Langenfeld	2,20-5,50	2,50-4,50	3,00-5,20	100-125	90-110	100-125	22,0
8 Monheim	2,80-5,00	2,50-5,00	3,00-5,00	80-140	90-110	80-140	46,6
9 Neuss	3,00-5,80	1,50-5,50	2,50-5,50	100-120	80-110	95-110	65,0

Quelle:/Source: Gutachterausschüsse, Wirtschaftsförderungen, IHK, Engel & Völkers

EVC Rheinland GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Werdener Str. 6 · 40227 Düsseldorf
Tel. +49-(0)211-86 32 04-0 · DuesseldorfCommercial@engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERSCOMMERCIAL