

Gewerbeflächenmarkt

Düsseldorfs breiter Branchenmix sorgt für Stabilität auch in Krisenzeiten

Düsseldorfs erfolgreiche wirtschaftliche Entwicklung von einer ehemals industriell geprägten Stadt zu einem erfolgreichen Dienstleistungszentrum ist seiner vielfältigen Wirtschaftsstruktur zuzuschreiben. Liegt auch der wirtschaftliche Schwerpunkt im tertiären Bereich, so nimmt der gewerblich-industrielle Sektor in Düsseldorf doch immer noch eine bedeutende Rolle ein. Immerhin belegt Düsseldorf mit rund 58.000 Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe den 2. Platz in Nordrhein-Westfalen.

Das in Düsseldorf in hohem Maße entwickelte, sowohl mittelständisch als auch von Großbetrieben geprägte verarbeitende Gewerbe ist eine wesentliche Säule der Wirtschaft. Die positive Entwicklung ist besonders an dem stetig steigenden Anteil des Exports am Gesamtumsatz der Betriebe im verarbeitenden Gewerbe ablesbar. Dieser stieg von 1998 bis 2008 von 35,6 auf 47,0 %. In absoluten Zahlen verzeichnete der Exportumsatz im gleichen Zeitraum sogar ein Plus von 74 % mit einer Steigerung von 3,87 Milliarden Euro im Jahr 1998 auf 6,73 Milliarden Euro im Jahr 2008.

Daneben prägen Groß- und Außenhandel sowie Transport und Logistik, gewerbliche Dienstleister und natürlich das Handwerk den gesunden Branchenmix Düsseldorfs. Dieser spiegelt sich auch in der Gewerbeflächennachfrage wider.

Nachfrage nach Grundstücken und Hallenflächen

Entgegen der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung blieb die Anzahl der Nachfragen von Unternehmen nach Gewerbeflächen in Düsseldorf relativ stabil und befindet sich auf dem nahezu gleichbleibend hohem Niveau der Vorjahre. Im Jahr 2009 wurden bei der Wirtschaftsförderung wie im Vorjahr 118 Anfragen nach Hallenflächen verzeichnet. Lediglich das nachgefragte Flächenvolumen von 156.200 m² war im Vergleich zu 2008 um 20 % reduziert.

96 Unternehmen suchten nach Gewerbegrundstücken mit einer Fläche von insgesamt 930.350 m². Im Vergleich zu den Rekordjahren 2007 und 2008 bedeutet dies zwar einen Rückgang der Flächennachfrage um 30 %. Gemessen an dem durchschnittlichen

Nachfragevolumen der Jahre 2003 bis 2006 (= ca. 580.000 m²) ist das Ergebnis mit einem Plus von 37 % nach wie vor beachtlich.

Der Rückgang des nachgefragten Gewerbeflächenvolumens bei gleichbleibender Anzahl der Anfragen ist u. a. auf eine Änderung der nachgefragten Flächengrößen zurückzuführen. Dies gilt sowohl für die Nachfrage nach Hallen- als auch Grundstücksflächen.

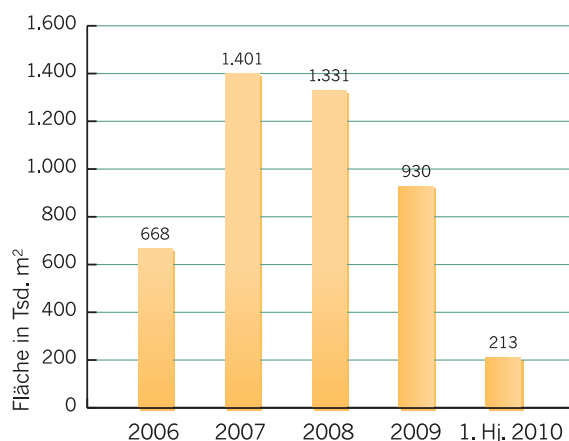
Nachfrage nach Branchen

Aber auch innerhalb der Branchennachfrage haben sich einige Verschiebungen ergeben. Auffällig ist, dass sich sowohl der Anteil der Grundstücksnachfrage wie auch der Mietflächennachfrage im produzierenden Gewerbe in den letzten 18 Monaten im Vergleich zum vorherigen Berichtszeitraum mehr als verdoppelt hat.

Beeinflusst wird diese Entwicklung maßgeblich dadurch, dass ein zunehmender Anteil (ca. 35 %) der Anfragen der produzierenden Branche aus dem Ausland kommt. Ein weiteres Drittel der Anfragen stammt aus anderen Bundesländern. Das restliche

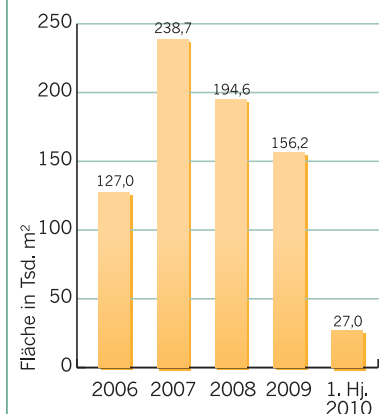


Nachfrage nach unbebauten Gewerbegrundstücken 2006 bis 1. Halbjahr 2010



Quelle: Wirtschaftsförderung

Nachfrage nach bestehenden Hallenflächen 2006 bis 1. Halbjahr 2010 (Verkauf, Service, Lager, Produktion)

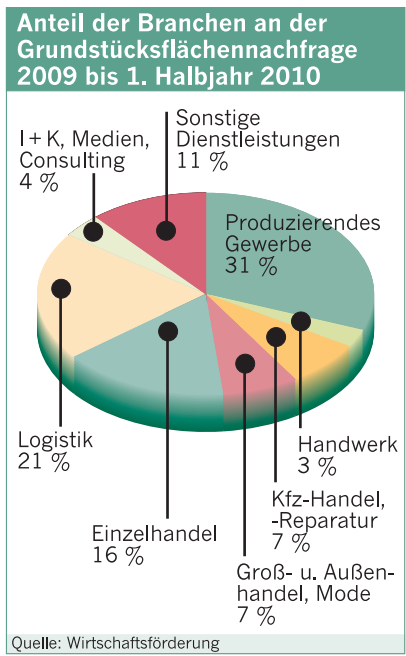


Quelle: Wirtschaftsförderung

Drittel rekrutiert sich aus Düsseldorf und der Region. Der Anteil der überregionalen und internationalen Nachfrage liegt rd. 15 % höher als noch Mitte des Jahrzehnts – ein Hinweis darauf, dass Düsseldorf und der Rhein-Ruhr-Raum in der internationalen Wahrnehmung an Bedeutung gewonnen haben.

Die Branche Groß- und Außenhandel ist in der Mietflächennachfrage mit einem weiterhin konstanten Anteil von 22 % vertreten, eine nachhaltige Bestätigung für die Bedeutung Düsseldorfs als Groß- und Außenhandelsplatz Nr. 2 in Deutschland. Der Anteil der Logistikbranche ist bei der gewerblichen Grundstücksflächenanfrage mit 21 % ebenfalls unverändert stark. Die Landeshauptstadt mit ihrer strategisch idealen Lage und den leistungsfähigen Anbindungen im Zentrum des Ballungsraumes Rhein-Ruhr steht nach wie vor im regen Interesse von Projektentwicklern, Investoren und Nutzern.

Die Grundstücksnachfrage für Einzelhandel und großflächigen Einzelhandel ist mit einem Anteil von 16 % gleich-



bleibend hoch. Hier wird Düsseldorfs Rolle als Oberzentrum mit seiner hohen Zentralitätskennziffer deutlich und mit einer Kaufkraft pro Einwohner, die weit über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Größenklassen

Demgegenüber rekrutieren sich die Nachfragen nach großen Flächen in beiden Segmenten aus den Branchen

Produktion, Groß- und Außenhandel, Logistik, dem Dienstleistungssektor und dem großflächigen Einzelhandel. Die Suche nach großflächigen Immobilien der personenbezogenen und vornehmlich freizeitorientierten Dienstleistungsunternehmen beziehen sich überwiegend auf die Nutzung durch Sport- und Reha-Zentren, Erlebnisgastronomie, Veranstaltungshallen.

Die Struktur der Größennachfrage ist im Mietflächen- wie auch im Grundstücksflächenbereich überwiegend kleinteilig. 76 % der Hallenflächengesuche liegen unter 1.000 m² und bilden mittlerweile den Schwerpunkt der Mietflächennachfrage. Ca. 60 % aller Anfragen bezüglich kleinteiliger Grundstücke konzentrieren sich auf Flächen zwischen 500 und 4.000 m². In beiden Segmenten stammen die Anfragen überwiegend von kleineren Handwerks-, Handels- und gewerblichen Dienstleistungsunternehmen (Gebäudereinigung, Catering, Wäscherei etc.).

Lagerflächenumsatz

Trotz der relativ stabilen Nachfragesituation hat die globale Finanz- und Wirtschaftskrise 2009 auch in Düsseldorf und der Region ihre Auswirkungen gezeigt, was sich insbesondere im Lagerflächenumsatz der „Big 5“ ablesen lässt. Unter den „Big 5“-Ballungsräumen mussten die Regionen Berlin, München und Düsseldorf starke Rückgänge im Lagerflächenumsatz verzeichnen. Die Region Düsseldorf verzeichnete eine Einbuße von 27 %, Düsseldorf selbst konnte nur einen Umsatz von 14.200 m² erreichen.

Entschieden positiver stellt sich jedoch das Ergebnis in Düsseldorf im 1. Halbjahr 2010 dar. Der Lagerflächenumsatz beträgt mit 26.300 m² fast das Doppelte des Gesamtumsatzes von 2009 und gleichzeitig mehr



Lagerflächenumsatz Region/Stadtgebiet Düsseldorf in m ²							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	1. Hj. 2010
Stadtgebiet Düsseldorf	20.000	38.000	68.200	57.400	24.400	14.200	26.300
Region* (inkl. Stadtgebiet)	216.000	159.000	236.600	221.600	242.500	178.000	75.600
* Region = Stadtgebiet Düsseldorf, Ratingen, Neuss, Erkrath, Hilden, Grevenbroich, Haan, Kaarst, Krefeld, Langenfeld, Meerbusch, Willich.							
Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH, Stand: 30. Juni 2010							

als ein Drittel des Umsatzes in der Region. Dieser ist mit 75.000 m² im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (71.000 m²) geringfügig besser.

Umsatz bei Grundstücken und Bestandsobjekten

Der Markt für Baugrundstücke mit gewerblich-industrieller Ausweisung und für bebaute Gewerbeliegenschaften ist im Vergleich zu 2008 deutlich zurückgegangen.

Der Gutachterausschuss verzeichnete 2009 13 Grundstücksverkäufe mit einem Flächenumfang von insgesamt 10,7 ha. Abgesehen von drei größeren Grunderwerbsfällen für städtische Zwecke handelt es sich um kleinere Gewerbeflächendeals in der Größenordnung von 700 bis 7.000 m² für private Nutzer. Der Geldumsatz ging im Vergleich zu 2008 um 27 % auf 18,3 Mio. Euro zurück.

Die Anzahl der Kauffälle im Segment

gewerblicher Kaufobjekte ging von 18 im Jahr 2008 mit einem Flächenumsatz von 16,2 ha auf 12 Beurkundungen mit einem Flächenumsatz von ca. 7,6 ha im Jahr 2009 zurück. Der realisierte Geldumsatz reduzierte sich von 43,9 Mio. Euro 2008 auf ca. 21,0 Mio. Euro 2009.

Diese Entwicklung ist nicht nur vor dem Hintergrund der Wirtschaftskrise zu erklären. Sie zeigt auch, dass der Markt durch großflächige Ankäufe und hochwertige Entwicklungen in 1a-Lagen (Core-Produkte), wie sie in den Rekordjahren 2007 und 2008 durch ausländische Investoren wie SEGRO, Sirius und Goodman (ca. 48,7 ha) getätigt wurden, zunächst einmal ausgeschöpft ist. Primär steht hier die Entwicklung dieser Flächen an. Nach ihrer Baureifmachung müssen diese erst einmal vom Markt aufgenommen werden, wobei sich aufgrund der Umsatzentwicklung eine gewisse

Verzögerung eingestellt hat. Ein weiterer Grund für den Umsatzrückgang liegt in den erschwerten Bedingungen am Kapitalmarkt, der angesichts der Krise keinen spekulativen Neubau mehr erlaubt.

Die 2009 und im ersten Halbjahr 2010 getätigten Umsätze befriedigen – abgesehen vom Verkauf einer Industriebranche von ca. 3,6 ha – in der Hauptsache die Nachfrage nach kleineren und mittelgroßen Grundstücken und Bestandsobjekten.

Wie in den Jahren 2007 und 2008 ist auch 2009 und im 1. Halbjahr 2010 bei den verkauften Industrie- und Gewerbeobjekten festzustellen, dass bei etwas mehr als 50 % der Kaufverträge offensichtlich nur die Bodenwerte für die Kaufpreisgestaltung ausschlaggebend waren und die daraufstehenden Gebäude unberücksichtigt blieben. Ausgehend von den Gesamt-

Teilmarkt bebaut 2006 bis 1. Halbjahr 2010 – Verkäufe von gewerblichen Grundstücken*				
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Summe der verkauften Grundstücke in m ²	Durchschnittliche Flächengröße pro Verkauf in m ²	Gesamtverkaufspreis in Euro (gerundet)
2006	32	138.608	4.332	96.422.000
2007	22	250.705	11.396	52.140.000
2008	18	162.160	9.009	43.907.000
2009	12	75.810	6.318	21.093.000
2010 1. Hj.	7	39.012	5.573	19.347.000
Durchschnitt pro Jahr	20	148.066		51.757.556
Durchschnitt pro Kauffall			7.322	
* Inkl. Produktion, Werkstätten, Logistik, Gewerbe mit Büro, Freizeitgewerbe, Tankstellen, Parkhäusern, Einzelhandel.				
Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Wirtschaftsförderung				

Teilmarkt unbebaut 2006 bis 1. Halbjahr 2010 – Verkäufe von gewerblichen Grundstücken*					
Jahr	Anzahl der Kauffälle	Summe der verkauften Grundstücksflächen in m ²	Durchschnittliche Flächengröße pro Verkauf in m ²	Gesamtverkaufspreis in Euro (gerundet)	Durchschnittlicher Preis pro m ² Grundstücksfläche in Euro**
2006	20	155.243	7.762	34.950.000	202
2007	20	489.213	24.461	70.301.000	204
2008	16	122.699	7.669	25.242.000	217
2009	13	107.284	8.253	18.305.000	180
2010 1. Hj.	3	1.683	561	302.000	189
Durchschnitt pro Jahr	16	194.694		33.133.000	199
Durchschnitt pro Kauffall			12.168		
* Inkl. Produktion, Logistik, Gewerbe mit Büro, Tankstellen, Parkhäusern, Einzelhandel. ** Summe aller Durchschnittswerte pro jeweiligen Verkauf geteilt durch die Anzahl der Verkaufsfälle pro Jahr (nicht berücksichtigt wurden Übertragungen innerhalb von Firmenkonzernen, Grundstücke mit Wohnungen).					
Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf, Wirtschaftsförderung					

umsätzen für diesen Zeitraum entspricht dies bei den umgesetzten Flächen einem Anteil von ca. 55 % und bei den erzielten Kaufpreiserlösen einem Anteil von ca. 23 %.

Dieser sich deutlich abbildende Trend zeigt, dass die Investoren aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit von unbebauten Gewerbegrundstücken verstärkt Flächen mit Altbestand erwerben, um diese einer neuen gewerblichen Nachnutzung zuzuführen.

weiterhin im Düsseldorfer Norden im Bereich Flughafen erzielt. Im Vergleich zu den Ballungsräumen München, Hamburg und Frankfurt bietet Düsseldorf weiterhin ein günstiges Mietpreisniveau.

Ausblick

Die verbesserte Stimmung der deutschen Wirtschaft macht sich auch in Düsseldorf bemerkbar: Einerseits durch Personalaufbau in den Unternehmen und andererseits durch eine

Dank seiner Standortqualitäten und seiner breitgefächerten Wirtschaftsstruktur mit einem bedeutenden Anteil im gewerblich-industriellen Bereich ist es Düsseldorf gelungen, die Auswirkungen der weltweiten Krise ohne größere Einbrüche zu bewältigen. Ein Schwerpunkt der Standortentwicklung ist daher die Verbesserung bzw. der weitere Ausbau der notwendigen Rahmenbedingungen für den gewerblich-industriellen Sektor.

Entwicklung typischer Richtwerte für unbebaute Gewerbegrundstücke in Düsseldorf von 2007 bis 2010

Stichtag	Einfache Lagen		Mittlere bis gute Lagen		Hochwertige Lagen	
	Hafen, Lierenfeld (Industrie, Produktion) von – bis in Euro/m ² Fläche		Rath, Heerdt, Benrath (Gewerbe mit Büro) von – bis in Euro/m ² Fläche		Flingern, Heerdt (Büro, Handel) von – bis in Euro/m ² Fläche	
01.01.2007	120	150	190	280	590	650
01.01.2008	140	150	200	300	610	670
01.01.2009	140	150	200	300	610	670
01.01.2010	130	140	180	290	570	620

Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die Werte wurden der Bodenrichtwertkarte entnommen; die Stadtteile wurden den Lagen nur beispielhaft zugeordnet.



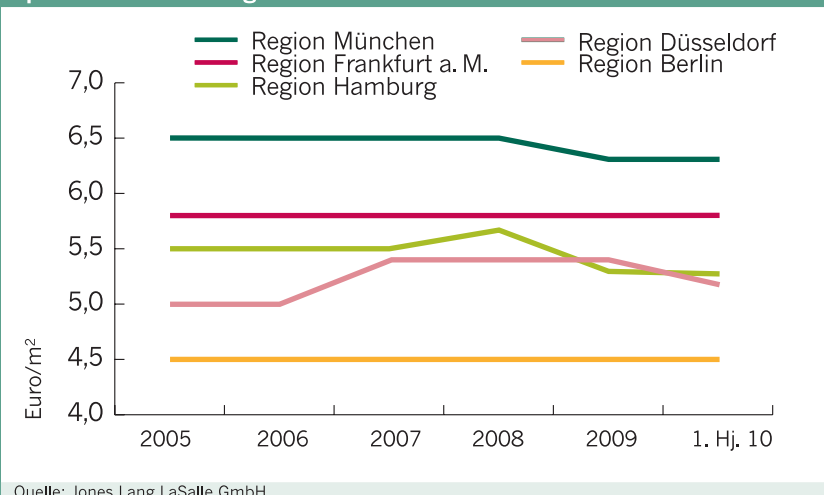
Die für das erste Halbjahr 2010 vorliegenden Zahlen, nämlich sieben Verkäufe bebauter Liegenschaften mit einem Geldumsatz von 19,3 Mio. Euro, lassen eine leichte Erholung des Immobilienmarktes versprühen, ob sie zur grundsätzlichen Trendwende wird, bleibt abzuwarten.

Preise für Grundstücke und Mietflächen

Der rückläufige Umsatz spiegelt sich auch in den Grundstückspreisen wider. Im Jahr 2009 hat der Gutachterausschuss bei unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücken in einfachen, mittleren und auch hochwertigen Lagen einen leichten Rückgang der Baulandpreise um ca. 7 % festgestellt.

Die Mieten für Lager- und Hallenflächen sind in Düsseldorf gleich geblieben. Die Mietpreisspanne im Stadtgebiet von 3,75–5,50 Euro/m² ist unverändert. Spitzenmieten werden

Spitzenmieten für Lagerflächen ≥ 5.000 m²



verstärkte Nachfrageaktivität im Immobilienbereich. Dies und die für das 1. Halbjahr 2010 vorliegenden Zahlen, insbesondere der getätigte Lagerflächenumsatz sowie der Geldumsatz im Segment gewerblicher Kaufobjekte, lassen auf einen positiven Trend für die Marktentwicklung der kommenden Monate schließen.

Hierzu gehört sowohl die Ergänzung des bestehenden, attraktiven Hallen-, Lager- und Produktionsflächenangebotes in zahlreichen Gewerbegebieten, Gewerbeparks und Handwerkerhöfen wie auch die Sicherung geeigneter Gewerbebauflächenpotenziale in der Zukunft.