

Pressemitteilung

Köln, 26.09.2016

Gewerbemarkt Köln und Umland: Gesteigerte Nachfrage trifft auf sinkendes Flächenangebot/ Verkehrsprobleme wirken partiell negativ auf Standort- akzeptanz

Der aktuelle Marktbericht für Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien von GREIF & CONTZEN prognostiziert für die Kölner Region einen erheblich gesteigerten Gewerbeflächenumsatz von rund 300.000 Quadratmetern bis zum Jahresende – 50 Prozent über dem Vorjahreswert. Infrastrukturelle Probleme erweisen sich jedoch als Wachstums-Hürden.

„Einschränkungen der Verkehrsinfrastruktur, wie aktuell die Sperrung der Leverkusener Autobahnbrücke für den Schwerlastverkehr, die zahlreichen Baustellen, eingeschränkte Erreichbarkeit und schlechte Straßenzustände schlagen partiell bereits fühlbar auf die Standortakzeptanz der Kölner Region durch.“ – Frank Klähn, Leiter des Unternehmensbereichs Industrie- und Logistikimmobilien bei Greif & Contzen findet deutliche Worte. In ihrem aktuellen Gewerbemarktbericht untersuchen die Immobilienexperten von Greif & Contzen die aktuelle Lage rund um Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien in Köln und Umland. Dabei fällt auf, dass vor allem bei den Gewerbegebieten im Kölner Norden die Standortqualität durch die Probleme bei der Verkehrsinfrastruktur abnimmt.

50 Prozent Plus für die Kölner Logistikregion

Doch noch ist die Entwicklung auf dem Gewerbemarkt der Region insgesamt sehr positiv: Nachdem der Flächenumsatz bereits bis Ende September 2017 im Kölner Stadtgebiet bei rund 100.000 Quadratmetern Hallenfläche lag, rechnen die Researcher bei Greif & Contzen bis Jahresende mit rund 130.000 Quadratmeter. Eine Zahl, mit der der Fünfjahresdurchschnitt um über 60 Prozent übertroffen würde.

Nimmt man das Kölner Umland hinzu, kommt die Logistikregion insgesamt bislang auf eine Vermietungsleistung von circa 220.000 Quadratmetern. Zum Jahresende erwartet Greif & Contzen für die Region ein Ergebnis von rund 300.000 Quadratmetern – 50 Prozent über dem Vorjahreswert.

Grundlage dieses Wachstums sind, so Greif & Contzen, vor allem mehrere große Mietvertragsabschlüsse sowie Baumaßnahmen für den Eigenbedarf oberhalb von 10.000 Quadratmetern. Unter anderem haben der Papierproduzent Papyrus Deutschland und der IT-Dienstleister Computacenter jeweils etwa 22.000 Quadratmeter angemietet – Papyrus in Köln-Niehl, Computacenter in Kerpen. Und in Köln-Ossendorf legte der aus Münster stammende Getränke-Lieferdienst „flaschenpost“ mit rund 5.500 Quadratmetern Hallenfläche den Grundstock für künftige Expansion.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 26.09.2016

Leerstand und Flächenangebot sinken

Lediglich 130.000 Quadratmeter an Gewerbeflächen sind im Kölner Stadtgebiet derzeit noch zu haben; 19 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Im Umland gingen die freien Hallenflächen sogar um rund 30 Prozent auf etwa 310.000 Quadratmeter zurück. „Wir beobachten bereits seit längerem, dass vor allem kleinere Halleneinheiten zwischen 800 bis 2.000 Quadratmetern kaum auf dem Markt sind. Diese Tendenz hat sich weiter verschärft“, so Klähn. Die Bedeutung des Angebots aus Projektentwicklungen ist groß, allerdings besteht ein Mangel an Gewerbebauland für Neubaumaßnahmen.

Mieten steigen moderat

Hohe Nachfrage, geringes Angebot: Eine Marktkonstellation, die den Mieten für Lagerhallen in Kölner Gewerbegebieten einen leichten Aufwärtstrend beschert. Die Auswertung der Marktbeobachtung von Greif & Contzen zeigt, dass in Neubauten rund 4,85 bis 5,00 Euro pro Quadratmeter Hallenfläche erzielt werden. Im Umland bewegen sich die Preise je nach Standort und Objekteigenschaften zwischen 2,40 bis 4,80 Euro pro Quadratmeter.

Logistikimmobilien-Investmentmarkt: Nettoanfangs-Rendite sinkt

Eine hohe Nachfrage besteht auch bei den Verkaufsobjekten. 2017 gab es bislang drei besonders große Transaktionen: Mit den Portfolios des REIT Hansteen, der Blackstone-Plattform Logicor und eines Fonds von Gramercy wechselten mindestens sechs Objekte den Eigentümer. Darunter auch das erst 2015 fertiggestellte Lager der Spedition Hammer mit rund 100.000 Quadratmetern Hallenfläche. Auf der Käuferseite standen neben einem Fonds von AXA IM auch ein Chinesischer Staatsfonds und abermals Blackstone mit dem Joint Venture Partner M7. Hinzu kamen Ankäufe verschiedener kleinerer bis mittelgroßer Gewerbeobjekte seitens weiterer Investoren und lokaler Eigennutzer.

Das knappe Angebot lässt die Preise steigen – wenn bislang auch in diesem Segment in der Kölner Region durchaus moderat – und drückt damit auch auf die Nettoanfangs-Spitzenrendite für Logistikimmobilien. Diese, so Greif & Contzen, sank gegenüber dem Jahresanfang um 0,1 Prozentpunkte auf 4,9 Prozent.

Ausblick

Insgesamt bleiben die konjunkturellen Rahmenbedingungen für die Logistikregion Köln günstig. Der Mangel an Flächen zur Auswahl, an kleineren Hallenarealen und die Skepsis der Unternehmen angesichts der infrastrukturellen Verkehrsprobleme werden jedoch Wachstumsprozente kosten, die ansonsten realisiert werden können.



Pressemitteilung

Köln, 26.09.2016

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der über 80 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit 40 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

Sabina Janssen

Janssen Text & PR

Tel: 0170 9 00 83 92

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)

Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 – 77

presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

