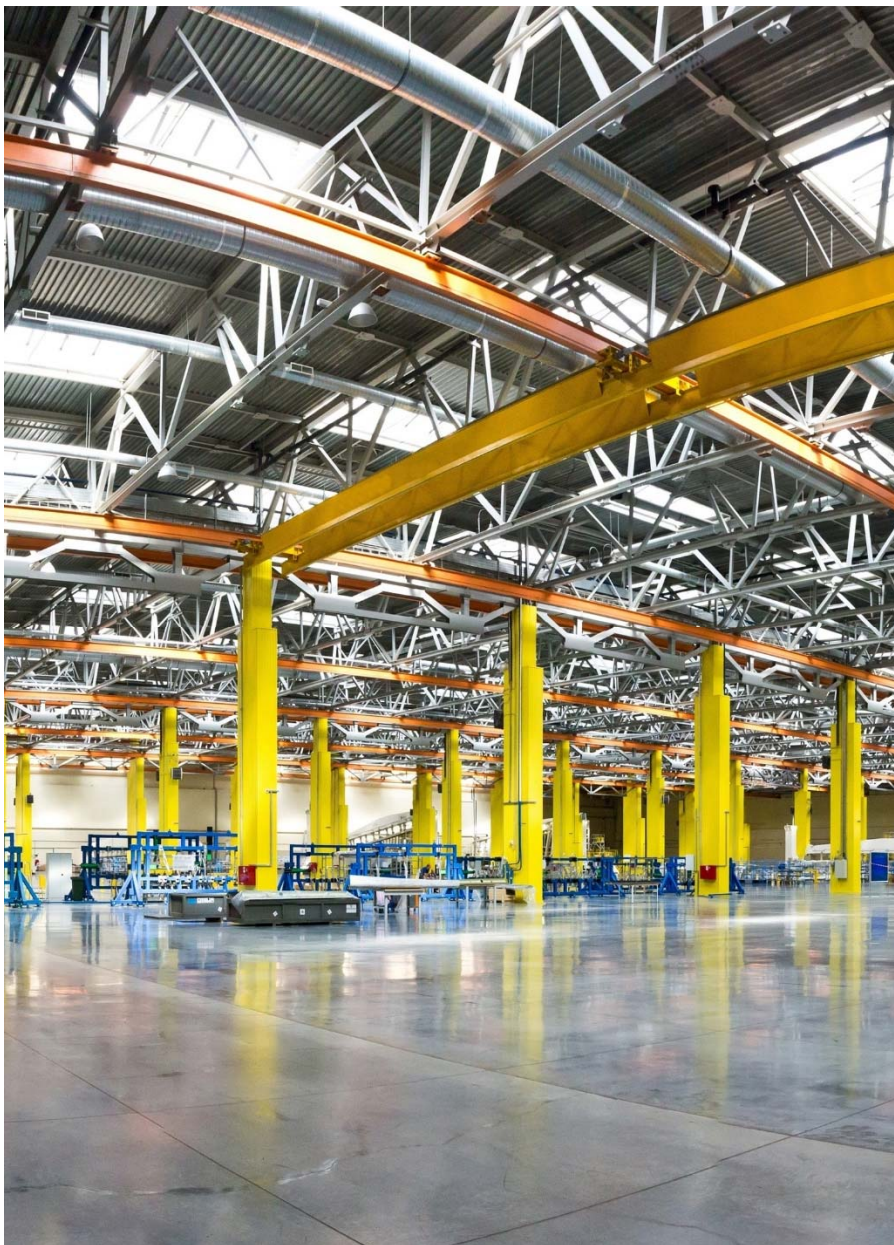


# Marktbericht Gewerbe

## Industrie | Lager | Logistik

## Köln und Umland

### 2017



© Greif & Contzen 2017

## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2017

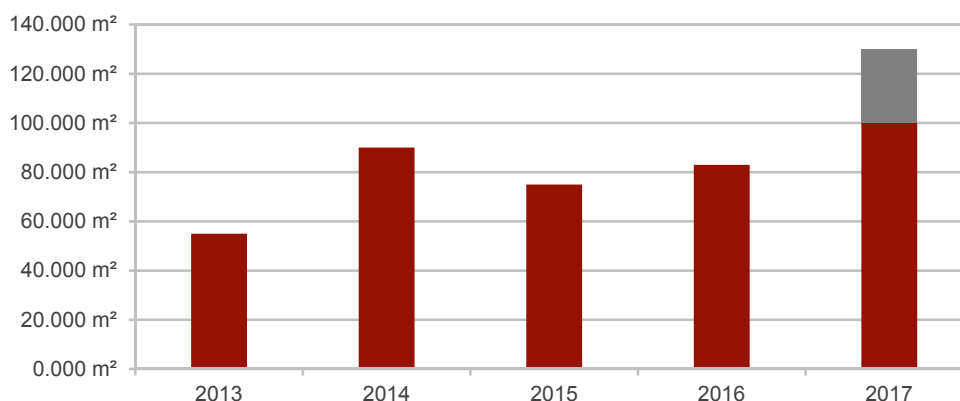
### Großabschlüsse beflügeln Flächenumsatz – Starkes Wachstum im Jahresvergleich erwartet

Zwischen Januar und Ende September 2017 wurde im Kölner **Stadtgebiet** ein Flächenumsatz von rund 100.000 Quadratmetern Hallenfläche realisiert. Das Gesamtergebnis des Vorjahres wurde daher bereits bis zum aktuellen Stand um etwa 20 Prozent gesteigert. Bis Ende 2017 könnte der Umsatz auf rund 130.000 Quadratmeter zunehmen und somit den Durchschnitt der vorherigen fünf Jahre um über 60 Prozent übertreffen.

Nimmt man das Kölner **Umland** hinzu, kommt die Logistikregion insgesamt bislang auf eine Vermietungsleistung von circa 220.000 Quadratmetern, inklusive Eigennutzer-geschäften. Zum Jahresende wird die Region voraussichtlich ein Ergebnis von 300.000 Quadratmetern erzielen und den Vorjahresstand um 50 Prozent übersteigen.

Grundlage dieses Wachstums sind mehrere große Mietvertragsabschlüsse sowie Baumaßnahmen für den Eigenbedarf oberhalb von 10.000 Quadratmetern. Der Papierproduzent Papyrus Deutschland und der IT-Dienstleister Computacenter mieteten mit jeweils etwa 22.000 Quadratmeter in Köln-Niehl bzw. Kerpen die größten Flächen an. Der Discount-Einzelhändler Centershop nahm in Marsdorf über 13.000 Quadratmeter Hallenfläche ab und der Online-Händler Clic-Trade in Westhoven circa 10.700 Quadratmeter. Der auf das Online-Geschäft ausgerichtete Getränke-Lieferdienst flaschenpost sicherte sich in Ossendorf circa 5.500 Quadratmeter. In Hürth baut der Pharmahändler Sanacorp auf einem 18.000 Quadratmeter großen Grundstück ein neues Logistikzentrum zur Eigennutzung.

#### Lagerflächenumsatz Stadtgebiet KÖLN **Entwicklung und Prognose**



Greif & Contzen Research, Köln, September 2017



## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2017



© Greif & Contzen 2017

Für den Logistikstandort Köln gewinnt das Thema Verkehrsinfrastruktur zunehmend an Bedeutung. Aufgrund der anhaltenden Sperrung der Leverkusener Autobahnbrücke für den Schwerlastverkehr hat die Standortqualität der Gewerbegebiete im Kölner Norden für viele Unternehmen abgenommen. Insbesondere bei Logistikdienstleistern steigen Flächen in Richtung der noch befahrbaren südlichen Rodenkirchener Autobahnbrücke in der Gunst. Zudem sind nach einer Umfrage der IHK Köln unter kleinen und mittelgroßen Unternehmen in der Region weniger als die Hälfte der Befragten mit dem Zustand der Straßen zufrieden.

### Auswahl Flächenumsätze 2017

Mieter	Lage	Art	Mietfläche (ca.)
Papyrus Deutschland	Niehl	Halle	22.000 m <sup>2</sup>
Centershop Vertriebs-GmbH	Marsdorf	Halle	13.400 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	Feldkassel	Halle	11.000 m <sup>2</sup>
Clic-Trade	Westhoven	Halle	10.700 m <sup>2</sup>
flaschenpost GmbH	Ossendorf	Halle	5.500 m <sup>2</sup>

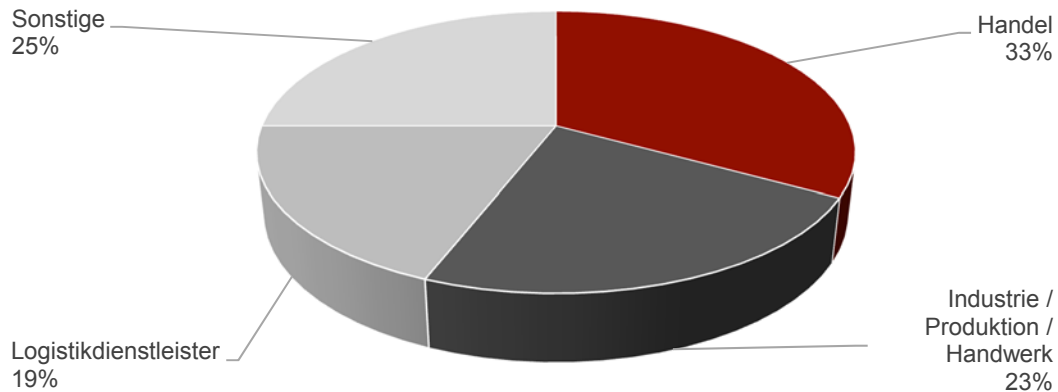
### Umland

Computacenter AG	Kerpen	Halle	22.000 m <sup>2</sup>
Arand Spedition	Bedburg	Halle	10.700 m <sup>2</sup>
n.n.	Kerpen	Halle	9.500 m <sup>2</sup>
Produktionsbetrieb	Meckenheim	Halle	6.400 m <sup>2</sup>

Greif & Contzen Research, Köln, September 2017

## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2017

### Flächenumsatz in Köln und Umland nach Nutzerbranchen bis September 2017



Greif & Contzen Research, Köln, September 2017

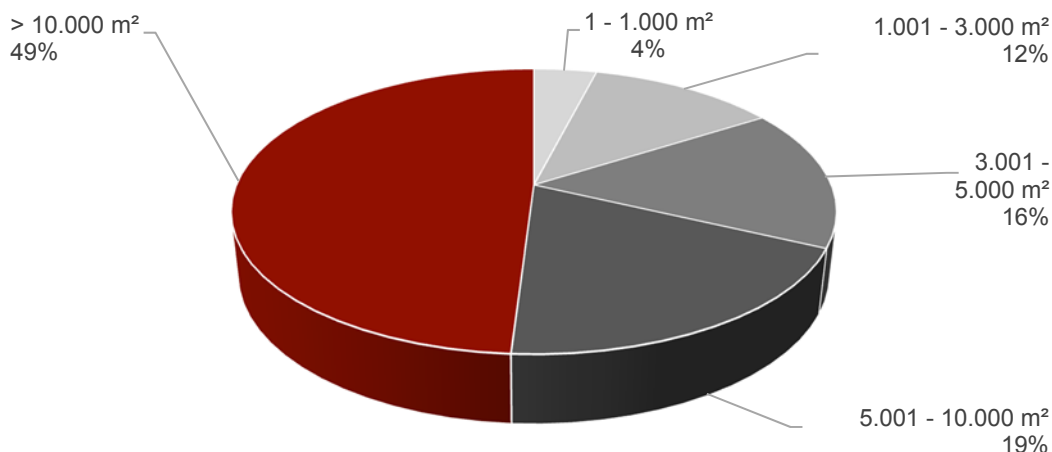
Handelsunternehmen stellten wie schon im Vorjahr die stärkste Nachfragegruppe, allerdings sank ihr Anteil von 55 auf 33 Prozent. Vor allem aufgrund der Großanmietung von Papyrus Deutschland standen Produktionsbetriebe an zweiter Stelle, dicht gefolgt von den Logistkdienstleistern. Hinzu kamen diverse Nutzer aus einer Vielzahl weiterer Wirtschaftsbranchen. Rund die Hälfte des Flächenumsatzes wurde im Zuge besonders großer Vermietungen und Eigennutzermaßnahmen oberhalb von 10.000 Quadratmetern realisiert. Bezogen auf die Anzahl der Vermietungen und Eigennutzer lagen allerdings über 70 Prozent der umsatzwirksamen Fälle unterhalb von 5.000 Quadratmetern.



© Greif & Contzen 2017

## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2017

### Flächenumsatz in Köln und Umland nach Größenklassen bis September 2017



Greif & Contzen Research, Köln, September 2017

### Leerstand und Flächenangebot

Der Leerstand hat in der Logistikregion Köln gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich abgenommen. Im Kölner Stadtgebiet sank der Leerstand um circa 19 Prozent auf 130.000 Quadratmeter. Im Umland gingen die freien Hallenflächen sogar um rund 30 Prozent auf etwa 310.000 Quadratmeter zurück. Die Anzahl an verfügbaren Bestandsobjekten ist generell gering. Seit längerem besteht eine Knappheit an kleineren Halleneinheiten zwischen 800 bis 2.000 Quadratmetern. Die Bedeutung des Angebots aus Projektentwicklungen ist groß, allerdings bedienen diese vor allem den Bedarf oberhalb von 5.000 Quadratmetern Hallenfläche.

Das Angebot kurzfristig verfügbarer Projektentwicklungen umfasst in Köln und Umland zusammen derzeit circa 115.000 Quadratmeter. Gesuche mit spezifischen geographischen Standortanforderungen sehen sich oft einer erheblich eingeschränkten Objektauswahl gegenüber.

### Auswahl Fertigstellungen 2017

Nutzer	Lage	Hallenfläche (ca.)
NEX Logistics, 1. Bauabschnitt	Bedburg	20.000 m²
NEX Logistics, 2. Bauabschnitt	Bedburg	20.000 m²
Logistikdienstleister	Feldkassel	11.000 m²
Archivservice und weiterer Nutzer	Wesseling	10.000 m²

Greif & Contzen Research, Köln, September 2017

## **Industrie | Lager | Logistik** Köln und Umland 2017

Das Fertigstellungsvolumen wird 2017 mit rund 70.000 Quadratmetern Hallenfläche voraussichtlich etwa 18 Prozent geringer ausfallen als in 2016. Die hohe Auslastung der Bauunternehmen hat in manchen Fällen den Baubeginn so verzögert, dass sich die Fertigstellung bis in das Jahr 2018 hinein verlagert. Für das nächste Jahr kann eine deutlich höhere Bauaktivität erwartet werden. Allein die angekündigten Maßnahmen für bereits feststehende Mieter und von Eigennutzern summieren sich derzeit auf rund 100.000 Quadratmeter. Das kurzfristig verfügbare Angebot aus Projektentwicklungen stellt weiteres Neubau-Potenzial dar.

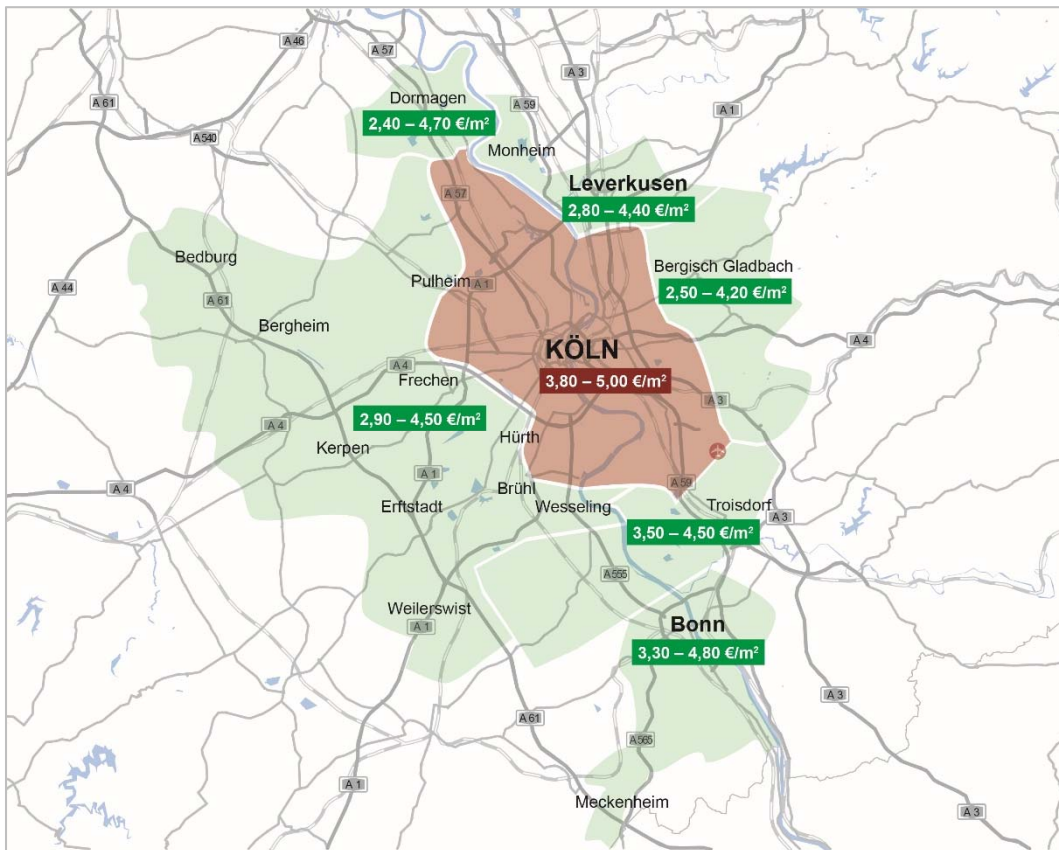
### **Mieten**

Die Mieten für Lagerhallen in Kölner Gewerbegebieten befinden sich aufgrund der guten Nachfrage und des geringen Angebots in einem spürbaren Aufwärtstrend. In Neubauten werden 4,85 bis 5,00 Euro pro Quadratmeter Hallenfläche erzielt. Im Umland bewegen sich die Preise je nach Standort und Objekteigenschaften zwischen 2,40 bis 4,80 Euro pro Quadratmeter.



Neubauobjekt in Wesseling © Greif & Contzen 2017

**Industrie | Lager | Logistik**  
Köln und Umland 2017



Mietpreisgefüge in der Logistikregion Köln © Greif & Contzen 2017

**Mieten für Lager- und Distributionshallen Stadtgebiet KÖLN**

<b>Neubauobjekte</b>		<b>Tendenz</b>
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,85 – 5,00 €/m²	▲
Serviceflächen	5,50 – 5,75 €/m²	▲
angegliederte Büroflächen	8,00 – 8,50 €/m²	▲
<b>Bestandsobjekte</b>		<b>Tendenz</b>
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,30 – 4,50 €/m²	▲
Hallenflächen andere Lagen	3,80 – 4,00 €/m²	▲
Serviceflächen	5,20 – 5,50 €/m²	▲
angegliederte Büroflächen	7,00 – 8,00 €/m²	▲

Greif & Contzen Research, Köln, September 2017



## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2017

### Logistikimmobilien-Investmentmarkt

In der Logistikregion Köln waren die vorangegangenen Jahre von einer hohen Nachfrage, aber auch von einem knappen Angebot an Verkaufsobjekten gekennzeichnet. Im Zuge der drei großen deutschlandweiten Portfolioveräußerungen im ersten Halbjahr hat das Transaktionsgeschehen auf dem Investmentmarkt allerdings erheblich zugenommen. Bis September 2017 wechselten mit den Portfolios des REIT Hansteen, der Blackstone-Plattform Logicor und eines Fonds von Gramercy mindestens sechs Objekte den Eigentümer. Darunter war 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 Gewerbeliegenschaften seitens weiterer Investoren und lokaler Eigennutzer.







### Auswahl Verkäufe 2017

Käufer	Lage	Hallenfläche (ca.)
China Investment Corporation (Portfolio)	Bedburg (Umland)	100.000 m <sup>2</sup>
AXA Investment Managers (Portfolio)	Frechen (Umland)	18.300 m <sup>2</sup>
CBRE Global Investors	Brühl (Umland)	16.000 m <sup>2</sup>
Blackstone und M7 (Portfolio)	Köln-Gremberghoven	11.000 m <sup>2</sup>
	Troisdorf (Umland)	7.400 m <sup>2</sup>
	Dormagen (Umland)	5.200 m <sup>2</sup>

Greif & Contzen Research, Köln, September 2017

Die Nettoanfangs-Spitzenrendite für Logistikimmobilien hat gegenüber dem Vorjahr nochmals abgenommen liegt derzeit bei 4,9 Prozent. Die regionale Differenzierung der Renditen ist zwischen den größten Ballungsräumen nur noch gering ausgeprägt. Auf dem sehr angespannten Kölner Markt für Gewerbebauland steigen die Preise deutlich.

### Kaufpreise für Gewerbebauland je nach Lagequalität

Ort	Kaufpreis	Trend
Stadt Köln	130 bis 185 Euro/m <sup>2</sup>	
Stadt Bonn	85 bis 205 Euro/m <sup>2</sup>	
Stadt Leverkusen	85 bis 115 Euro/m <sup>2</sup>	
Rheinisch-Bergischer Kreis	45 bis 120 Euro/m <sup>2</sup>	
Rhein-Erft-Kreis	30 bis 145 Euro/m <sup>2</sup>	
Rhein-Sieg-Kreis	20 bis 130 Euro/m <sup>2</sup>	

G&C Research, Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Boris NRW, September 2017



## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2017

### Logistikregion Köln: Standort und Infrastruktur

Köln und die umliegenden Städte und Kreise bilden mit mehr als drei Millionen Einwohnern sowie einem in der Regel leistungsstarken und engmaschigen Straßen-, Schienen-, Flug- und Wasserwegenetz einen bedeutenden Wirtschaftsstandort in Deutschland. Wesentlicher Bestandteil dieses Ballungsraumes ist die Logistikwirtschaft. Sie sorgt dafür, dass Waren für Bevölkerung und Industrie transportiert, umgeschlagen und gelagert werden. Die Domstadt und ihr Umland bilden innerhalb Europas einen zentralen Knotenpunkt zur Anlieferung und Weiterverteilung von Gütern.

#### Strukturdaten Köln und Umland

	Bevölkerung*	GewerbeSt.- hebesätze	SVP-Be- schäftigte	Arbeitslosen- quote**
<b>Stadt Köln</b>	1.082.000	475	549.000	8,6 %
<b>Stadt Bonn</b>	325.000	490	173.000	6,9 %
<b>Stadt Leverkusen</b>	166.000	475	64.000	8,2 %
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>	283.000	424-490	73.000	6,1 %
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>	468.000	430-535	138.000	6,8 %
<b>Rhein-Kreis-Neuss</b>	450.000	444-455	145.000	5,9 %
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>	596.000	428-525	154.000	5,4 %
Summe / Mittelwert	3.370.000		1.296.000	Ø 6,8 %

\*Bevölkerungszahlen der kreisfreien Städten zum 31.12.2016, der Kreise aber zum 31.12.2015 aufgrund der noch nicht aktualisierten Landesstatistik

\*\*August 2017

Greif & Contzen Research, Köln, September 2017

#### **Flughafen Köln-Bonn** – drittgrößter Frachtflughafen Deutschlands

Frachtaufkommen 2016: ca. 786.000 t (+3,8 % gegenüber 2015)

24 h Betriebserlaubnis

Internationale Drehkreuze (Hubs) von FedEx und UPS

**Güterbahnhof Eifeltor** – zählt zu den größten Umschlagbahnhöfen des kombinierten Verkehrs in Europa

max. Umschlagkapazität: ca. 400.000 Ladeeinheiten p.a.

**Terminal Nord** – Umschlagbahnhof des kombinierten Verkehrs

Modul A1 mit bis zu 42.000 Ladeeinheiten p.a. ist seit dem 20.06.2015 in Betrieb

Zweite Baustufe sieht bis 2019 eine Erweiterung auf ca. 94.000 Ladeeinheiten vor

max. Kapazität Endausbaustufe: ca. 250.000 Ladeeinheiten p.a.

**Industriehäfen Köln** – Niehl I und II, Deutz und Godorf

Frachtumschlag 2016: 12,9 Millionen t (+0,8 % gegenüber 2015)

**Autobahnen** – Kölner Autobahnring als Knotenpunkt wichtiger West-Ost- und Nord-Süd-Achsen: A1, A3, A4, A57, A59, A555, A559

## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2017



Neubau in der Wankelstraße, Kerpen © Greif & Contzen 2017

### **Ausblick**

Der Konjunkturaufschwung setzt sich fort. Mehreren Forschungsinstituten zufolge wird die Wirtschaftsleistung 2017 um circa 1,8 Prozent wachsen. Für 2018 variieren die Prognosen zwischen 1,6 bis zu 2,2 Prozent. Wichtiger Motor ist der hohe Inlandskonsum – sowohl seitens des Staats als auch seitens der Privatwirtschaft und -haushalte. Inzwischen investieren die Unternehmen auch mehr. Insbesondere Bauaktivitäten machen sich bemerkbar. Der ifo-Geschäftsklimaindex ist zwar unter das im Sommer erreichte Langzeithoch gesunken, zeigt aber weiterhin eine gute Stimmungslage an.

In der Logistikwirtschaft bewegt sich der Stimmungsindikator des IFW Kiel seit dem vierten Quartal 2016 oberhalb des langjährigen Durchschnitts. Zwar hat sich bei den Logistikanwendern in Industrie und Handel das Klima im zweiten Quartal verschlechtert, die Grundtendenz ist aber dennoch weiterhin expansiv.

Bei den kleinen und mittleren Unternehmen in der Region Köln zeichnete der Stimmungsindikator der IHK im Sommer ein optimistisches Bild, wenngleich die Verkehrsinfrastruktur inzwischen vielen als reparaturbedürftig gilt. Insgesamt sind die konjunkturellen Rahmenbedingungen für die Logistikregion Köln günstig. Die kommende Entwicklung des Markts für Hallenflächen und des Investmentmarkts wird wesentlich davon abhängen, ob nachfragekonforme Baugrundstücke und Gebäude angeboten werden können. Bedarf ist vorhanden.

**Industrie | Lager | Logistik**  
Köln und Umland 2017

**Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:**



**Frank Klähn**

Leiter Unternehmensbereich  
Industrie- und Logistikimmobilien

GREIF & CONTZEN  
Immobilienmakler GmbH  
Telefon: +49 221 93 77 93 - 450  
E-Mail: frank.klaehn@greif-contzen.de



**Thorsten Neugebauer**

Leiter Unternehmensbereich Investment

GREIF & CONTZEN  
Immobilienmakler GmbH  
Telefon: +49 221 93 77 93 – 123  
E-Mail: thorsten.neugebauer@greif-contzen.de



**Frank Pönisch**

Geschäftsführer

GREIF & CONTZEN  
Beratungsgesellschaft mbH  
Telefon: +49 221 93 77 93 - 265  
E-Mail: frank.poenisch@greif-contzen.de



**Dr. Jan Schubert**

Beratung, Research

GREIF & CONTZEN  
Beratungsgesellschaft mbH  
Telefon: +49 221 93 77 93 - 263  
E-Mail: jan.schubert@greif-contzen.de

Anschrift: Pferdengesstraße 42, 50968 Köln

**Industrie | Lager | Logistik**  
Köln und Umland 2017

Bei der beigefügten Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben diese nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2017. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit diesseits kein Copyright besteht, weil dies bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.