

AUF DER SUCHE NACH FLEXIBLEN LÖSUNGEN

Aktuelle Herausforderungen für den Markt rund um Logistikimmobilien



Foto: Industrieblick - Fotolia.com

Immer mehr, immer schneller: Der Online-Handel boomt. Der Kurier-Express-Paket-Markt (KEP) ist eine Wachstumsbranche, der Versandhandel machte 2015 in Deutschland rund 52,4 Milliarden Euro Umsatz. Tendenz steigend: Einen Zuwachs

von über fünf Prozent mehr Sendungen pro Jahr prognostiziert der Bundesverband Paket- und Expresslogistik.

Der online shoppende Kunde von heute hat hohe Ansprüche: Was er jetzt bestellt, will

er möglichst morgen an seiner Haustür entgegennehmen. Eine Erwartungshaltung, die Online-Händler unter Druck setzt, dem Logistikmarkt stadtnahe Versandzentren abfordert und somit erhebliche Auswirkungen auf Standortentscheidungen und auch innerstädtische Verkehrsflüsse hat.

Logistikzentrum Köln

Will ein Online-Händler schnell sein, so muss er die Wege bis zu seinen Kunden möglichst kurz halten. Je näher das Warenlager inmitten möglichst großer Menschengruppen liegt, desto besser.

Die Kölner Region punktet in diesem Spannungsfeld mit ihrer zentralen Lage mitten in Europa. Allein in der Metropolregion Rheinland leben rund 8,5 Millionen Menschen.

Und trotz des Investitionsstaus, der sich derzeit bei der regionalen Infrastruktur bemerkbar macht, und trotz der zunehmenden Stau-Kilometer auf Kölner Straßen: Die Stadt hat logistisch einiges zu bieten: Das Güterverkehrszentrum Köln-Eifeltor ist ei-

Regionaler Gewerbeimmobilienmarkt wächst weiter

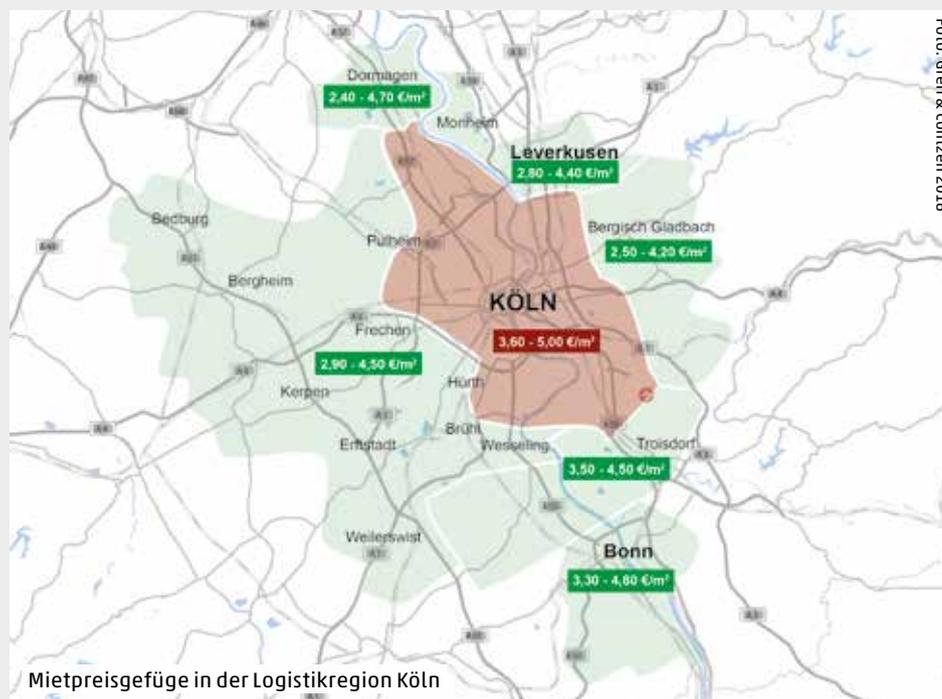


Foto: Greif & Contzen 2016

In regelmäßigen Marktberichten untersuchen die Researcher von Greif & Contzen verschiedene Immobilienarten und die entsprechenden Teilmärkte. Im aktuellen Gewerbemarktbericht stellt Greif & Contzen fest, dass 2016 im Stadtgebiet Köln rund 83.000 Quadratmeter – und damit gut 10 Prozent mehr als 2015 – umgesetzt wurden. Das Umland kam nach der Analyse von Greif & Contzen 2016 auf einen Flächenumsatz von gut 200.000 Quadratmetern. Nachfragetreiber ist derzeit insbesondere der E-Commerce, für dessen Abwicklung immer wieder große Hallenflächen benötigt werden. Während die Mieten im Umland stabil bleiben, klettern sie in Köln bei neuen Lagerhallen in der Spitze leicht von 4,95 Euro auf 5,00 Euro pro Quadratmeter. Die Marktberichte sind auf www.greif-contzen.de verfügbar.



ner der größten Umschlagplätze für kombinierten Güterverkehr im europäischen Binnenland, der Flughafen ist für Frachtverkehre bestens gerüstet und beherbergt die internationalen Drehkreuze von FedEx und UPS, und auch per Bahn und Schiff können Waren in die Region und aus der Region heraus transportiert werden. Die geballte Kombination aller Transportmöglichkeiten gekoppelt mit einem hohen Bevölkerungsaufkommen in erreichbarer Nähe macht die Region für alle Branchen innerhalb der Logistik interessant. Logistikdienstleister, Einzelhandelsunternehmen, Großhändler, Kurierdienste: Sie alle haben in und um Köln ihren Sitz. Vor allem westlich von Köln, im Rhein-Erft-Kreis, hat sich rund um Pulheim, Frechen und Hürth eine starke Logistikbranche ausgeprägt. Denn die Kommunen in der Nähe Kölns bieten Projektentwicklern sowohl das größere Angebot als auch niedrigere Preise für geeignetes Bauland an.

Größeres Flächenangebot im Umland

2016 wurden allein im Kölner Stadtgebiet Industrie- und Logistikimmobilien in einem Wert von rund 216 Millionen Euro gehandelt. In den Nachbargemeinden Kölns wurde ebenfalls erhebliches Transaktionsvolumen generiert: In Kerpen erwarb ein Fonds ein Logistikobjekt mit rund 30.000 Quadratmetern Hallenfläche von einem Projektentwickler. Im näheren Westen Kölns erstand ein Investor eine rund 18.000 Quadratmeter große Umschlaghalle/Cross-Dock-Immobilie. In Wesseling kaufte die Dekabank für einen Fonds ein Bauprojekt mit rund 17.000 Quadratmetern Hallenfläche. Insgesamt wurden 2016 im Stadtgebiet

Köln rund 83.000 Quadratmeter Hallenfläche vermietet. Nimmt man das Umland hinzu, wurde in der Logistikregion insgesamt eine Vermietungsleistung von circa 200.000 Quadratmetern erreicht.

Nachfrage nach Logistikimmobilien im Stadtgebiet bleibt hoch

Auch wenn die Umlandgemeinden über ein deutlich größeres Flächenangebot verfügen, weisen Kölner Gewerbegebiete gemessen am Vermietungsumsatz eine höhere Attraktivität auf. Das Stadtgebiet bietet eine zentrale Lage und bessere Infrastruktur. Dies drückt sich auch im Mietpreisgefüge aus: Im Stadtgebiet werden die höchsten Mieten mit bis zu 5,00 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Auch der wachsende Wunsch nach immer kürzeren Lieferzeiten halten die Nachfrage nach Logistikimmobilien im Stadtgebiet hoch. Denn die Händler und Logistikdienstleister wollen näher an ihre Kunden gelangen, um die „letzte Meile zu den Kunden“ möglichst kurz und die Lieferzeiten entsprechend knapp halten zu können.

Vor allem für die Distribution von Lebensmitteln und Non-Food-Produkten des täglichen Bedarfs werden verstärkt Standorte in oder in der Nähe von Ballungszentren gesucht. So plant Rewe im Kölner Stadtteil Niehl ein Logistikzentrum, und auch über den gerade heranwachsenden Segro City Park im Stadtteil Bickendorf wurde als Standort für Logistikdienstleister gesprochen.

St. Florian lässt grüßen

Bei Kunden selbst ist allerdings öfter einmal das „St.-Florians-Prinzip“ zu beobachten:

Sie wollen ihre Waren zwar innerhalb kürzester Fristen geliefert bekommen, aber den damit verbundenen Lieferverkehr empfinden sie als störend, und Pläne für ein Warenumschlaglager in der Nähe – mit noch höherem Verkehrsaufkommen – führen mindestens zu Stirnrunzeln.

Tatsache aber ist: Köln wächst, und damit auch das Verkehrsaufkommen. Zusätzlich zu den privaten Pkw kommen Zustellfahrzeuge. Diese machen bereits bis zu 30 Prozent des Verkehrs innerhalb der Städte aus.

Flexible Lösungen gesucht

Um die Verkehrsbelastung zu reduzieren und Stau-Tendenzen abzubauen, wird über kleinere und flexiblere Strukturen nachgedacht. Noch werden in den Morgenstunden die Transporter beladen, um dann tagsüber die von der Software als optimal ausgerechnete Routen abzufahren. So kann der Kunde einmal Glück haben und sein Paket bereits zum Frühstück in Händen halten, beim nächsten Mal kann es jedoch bis zum Abendessen noch nicht da sein.

Kleinere und flexiblere Strukturen sind die, die schneller sind, weil sie nur mit einem oder wenigen Paketen vom Warenumschlaglager den direkten Weg zum Kunden nehmen: Drohnen, Lastenfahräder, E-Bikes mit Anhänger. Auch der Ausbau von Paketstationen, an denen der Kunde sein Paket selbst abholt, oder die Vernetzung von Privatpersonen über spezielle Plattformen, die dann auf den geplanten Wegen Kurierfahrten übernehmen, ist denkbar.

Eines ist sicher: Die Entwicklung bleibt spannend. Und Immobilienexperten sind hier gefordert, mit- und vorausdenken, Märkte zu analysieren und sich in Stadtplanungs-Diskussionen einzubringen, um ihre Kunden aus dem gewerblichen Bereich optimal beraten zu können, wenn es um Entscheidungen rund um Logistik-, Industrie- oder andere gewerbliche Immobilien geht. 



Gastbeitrag von Frank Klähn, Unternehmensbereichsleiter Industrie-Logistikimmobilien bei Greif & Contzen