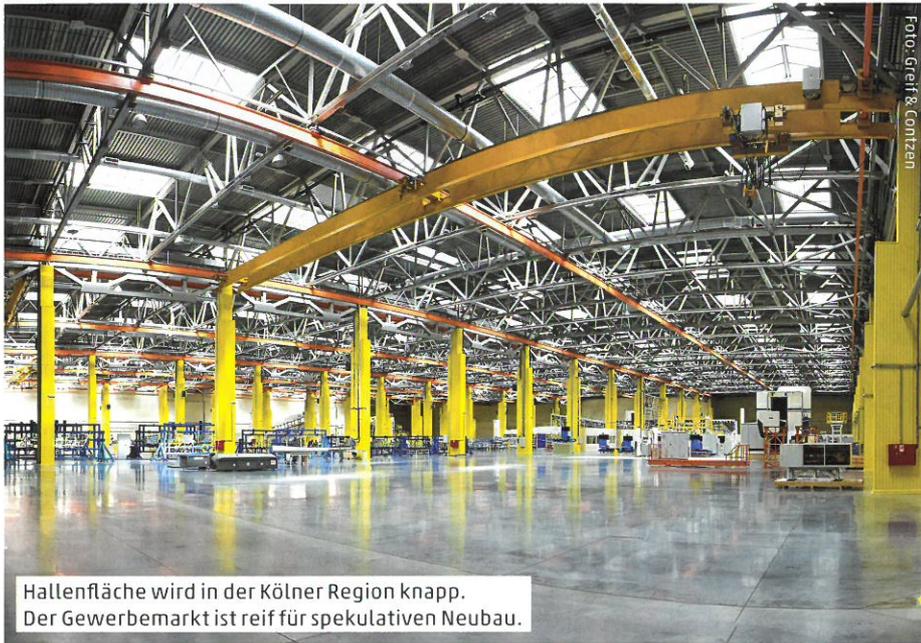


GEWERBEMARKT KÖLN UND UMLAND

Infrastruktur-Probleme bremsen Wachstum



Hallenfläche wird in der Kölner Region knapp. Der Gewerbemarkt ist reif für spekulativen Neubau.

Auf den ersten Blick sieht alles gut aus: Auf dem Markt für Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien erwarten wir bis zum Jahresende einen Gewerbeflächenumsatz von rund 300.000 Quadratmetern. 50 Prozent über dem Vorjahreswert. Nachdem der Flächenumsatz bereits bis Ende September 2017 im Kölner Stadtgebiet bei rund 100.000 Quadratmetern Hallenfläche lag, rechnen wir für Köln bis Jahresende mit rund 130.000 Quadratmetern. Eine Zahl, mit der der Fünfjahresdurchschnitt um über 60 Prozent übertroffen würde. Nimmt man das Kölner Umland hinzu, kam die Logistikregion in den ersten drei Quartalen des Jahres bereits auf eine Vermietungsleistung von circa 220.000 Quadratmetern.

Grundlage dieses Wachstums sind 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. Nur einige Beispiele aus vielen, die die ungebrochene Attraktivität der Kölner Region belegen.

Und so sind derzeit lediglich rund 130.000 Quadratmeter an Gewerbeflächen im Kölner Stadtgebiet 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. Vor allem kleinere Halleneinheiten zwischen 800 und 2.000 Quadratmetern sind kaum auf dem Markt.

Hohe Nachfrage, geringes Angebot: eine Marktconstellation, die den Mieten für Lagerhallen in Kölner Gewerbegebieten einen leichten Aufwärtstrend beschert. In Neubauten werden rund 4,85 bis 5,00 Euro pro Quadratmeter Hallenfläche erzielt. Im Umland bewegen sich die Preise je nach Standort und Objekteigenschaften zwischen 2,40 und 4,80 Euro pro Quadratmeter. Eine hohe Nachfrage besteht auch bei den Verkaufsobjekten. Und auch hier lässt das knappe Angebot 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, die seit Jahresanfang um 0,1 Prozentpunkte auf 4,9 Prozent sank.

So weit, so gut. Noch. Denn auf den zweiten Blick zeigen sich Schwächen, die mittelfristig den Kölner Gewerbemarkt erheblich ausbremsen könnten: Zum einen macht die Knappheit an verfügbaren Grundstücken und an geeigneten Nutzflächen dem Markt zu schaffen. Kapazitäten fehlen, der Mangel wird sich weiter verschärfen. Köln und das Umland sind reif für spekulativen Neubau. Zum anderen sind es vor allem Verkehrsprobleme, die sich negativ auf die Standortakzeptanz auswirken. Infrastrukturelle Probleme erweisen sich insbesondere bei den Gewerbegebieten im Kölner Norden als Wachstumshürden. Hier fällt auf, dass die Einschätzungen zur Standortqualität durch die Probleme bei der Verkehrsinfrastruktur bereits spürbar kritischer werden.

Behinderungen wie aktuell die Sperrung der Leverkusener Autobahnbrücke für den Schwerlastverkehr, die zahlreichen Baustellen, eingeschränkte Erreichbarkeit und schlechte Straßenzustände schlagen also bereits fühlbar auf die Standortakzeptanz der Kölner Region durch. Um die Logistikregion erfolgreich zu halten, ist Gewerbebauland für Neubaumaßnahmen deshalb ebenso notwendig wie eine konsequente und rasche Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur. Zu lange wurde hier zu wenig oder das Falsche getan.



Gastautor: Frank Klähn, Leiter des Unternehmensbereichs Industrie- und Logistikimmobilien bei Greif & Contzen