



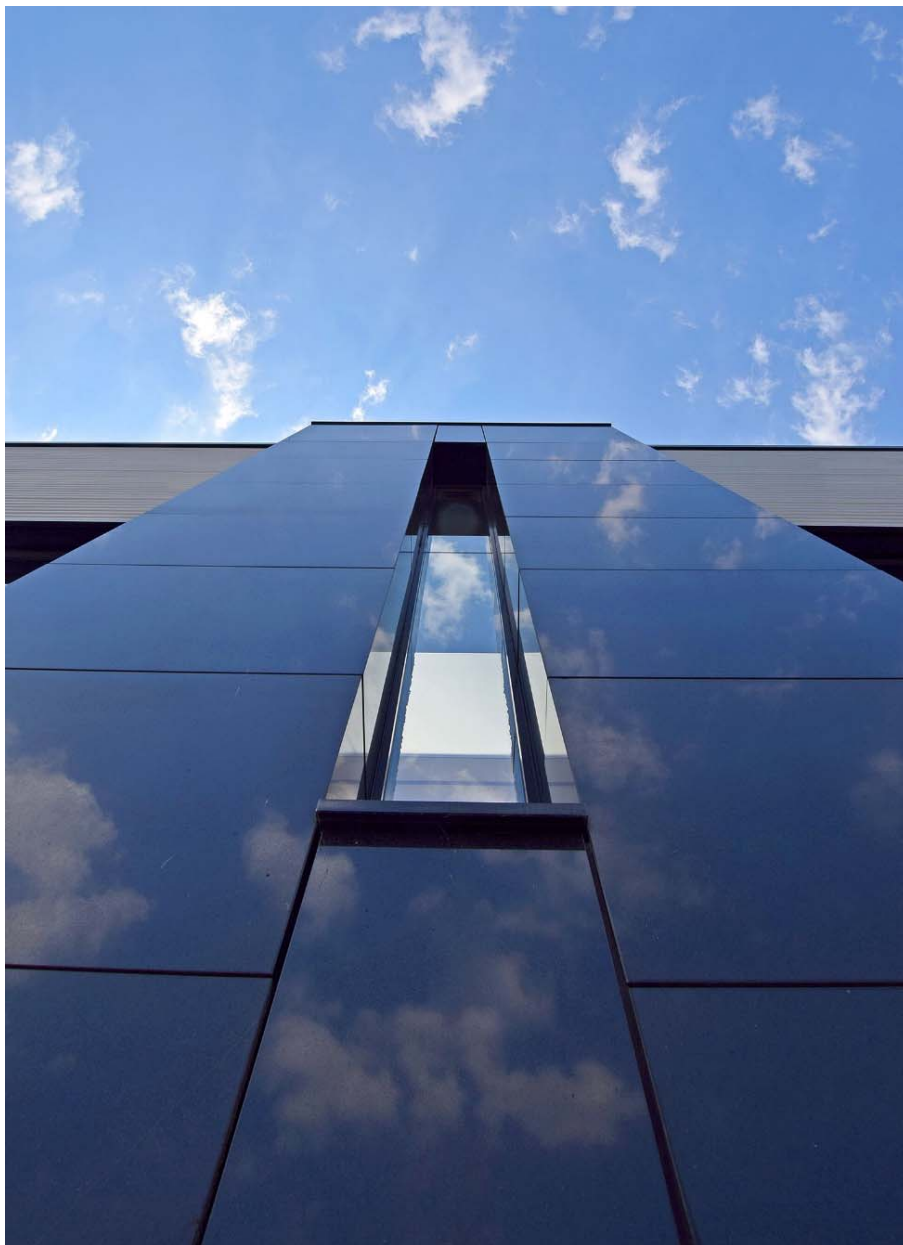
**GREIF & CONTZEN**  
I M M O B I L I E N • I V D

# **Marktbericht Gewerbe**

## **Industrie | Lager | Logistik**

### **Köln und Umland**

#### **2016**



Welserstraße © Greif & Contzen 2016



## Industrie | Lager | Logistik

### Köln und Umland 2016

### Logistikregion Köln: Standort und Infrastruktur

Köln und das Rheinland bilden mit mehr als sieben Millionen Einwohnern sowie einem leistungsstarken und engmaschigen Straßen-, Schienen-, Flug- und Wasserwegenetz einen der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. 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. Sie sind einer der größten Umschlagplätze für kombinierten Ladungsverkehr im europäischen Binnenland. Am Flughafen Köln-Bonn befinden sich die internationalen Drehkreuze von FedEx und UPS, die Übernachtlieferungen in die ganze Welt ermöglichen.

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

Frachtaufkommen 2015: 758.000 t

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

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

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

Frachtumschlag 2015: 12,8 Millionen t

#### **Autobahnen** (Kölner Autobahnring)

A1, A3, A4, A57, A59, A555, A559

#### Strukturdaten Köln und Umland

	Bevölkerung	GewerbeSt.- hebesätze	SVP-Be- schäftigte	Arbeitslosen- quote*
<b>Stadt Köln</b>	1.069.000	475	534.000	8,7 %
<b>Stadt Bonn</b>	321.000	460	169.000	7,2 %
<b>Stadt Leverkusen</b>	166.000	475	63.000	8,8 %
<b>Rheinisch-Bergischer Kreis</b>	279.000	444-480	71.000	6,3 %
<b>Rhein-Erft-Kreis</b>	468.000	430-520	135.000	7,3 %
<b>Rhein-Kreis-Neuss</b>	450.000	444-455	142.000	5,6 %
<b>Rhein-Sieg-Kreis</b>	596.000	428-515	151.000	5,5 %
Summe / Mittelwert	3.349.000		1.265.000	Ø 7,1 %

\*August 2016; Greif & Contzen Research, Köln, September 2016

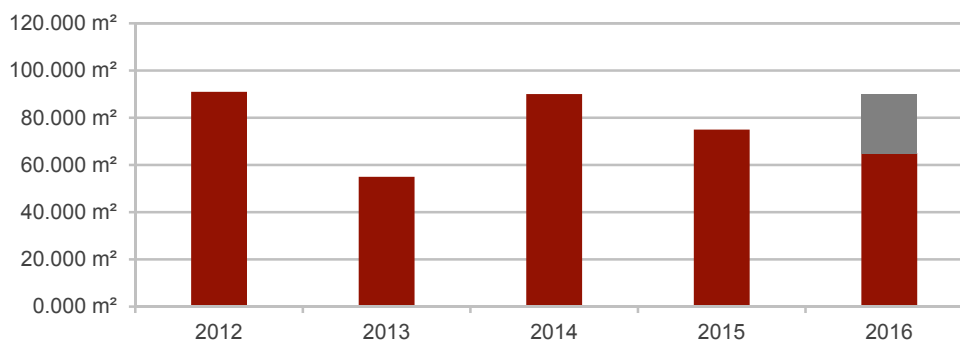


## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2016

### Handelsunternehmen treiben den Flächenumsatz

2016 wurden im Kölner Stadtgebiet bislang (Stand September) rund 65.000 Quadratmeter Hallenfläche vermietet. Nimmt man das Umland hinzu, kommt die Logistikregion insgesamt bis dato auf circa 100.000 Quadratmeter. Bis zum Ende des Jahres werden in der Stadt Köln allein voraussichtlich rund 90.000 Quadratmeter umgesetzt bzw. etwa 155.000 Quadratmeter inklusive Umland. Für das Stadtgebiet zeichnet sich somit gegenüber 2015 eine deutliche Umsatzsteigerung um bis zu 20 Prozent ab. Auch im Vergleich zu früheren Jahren ist ein Anstieg erkennbar.

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



Greif & Contzen Research, Köln, September 2016

Für die größten Anmietungen waren Handelsunternehmen verantwortlich – insbesondere aus dem wachsenden Bereich des E-Commerce. In Niehl begann der REWE-Konzern mit dem Bau einer eigengenutzten Halle für den Online-Lieferservice.

Im Logistikzentrum Niehl mietete zudem ein Fruchtimporteur den ersten Bauabschnitt in einer Größenordnung von rund 11.000 Quadratmetern Hallenfläche sowie etwa 2.000 Quadratmetern Büroraum.



Hitdorfer Straße © Greif & Contzen 2016

## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2016

### Auswahl Vermietungen 2016

Mieter	Lage	Art	Mietfläche (ca.)
REWE (Eigennutzung)	Niehl	Halle	16.000 m <sup>2</sup>
Fruchtimport	Niehl	Halle	11.000 m <sup>2</sup>
Schnellecke Logistics Wolsberg	Eifeltor	Halle	7.500 m <sup>2</sup>
Müller Musik	Poll	Halle	5.000 m <sup>2</sup>
HJ Bakker Logistics	Ossendorf	Halle	4.200 m <sup>2</sup>
Rimowa	Ossendorf	Halle	4.200 m <sup>2</sup>

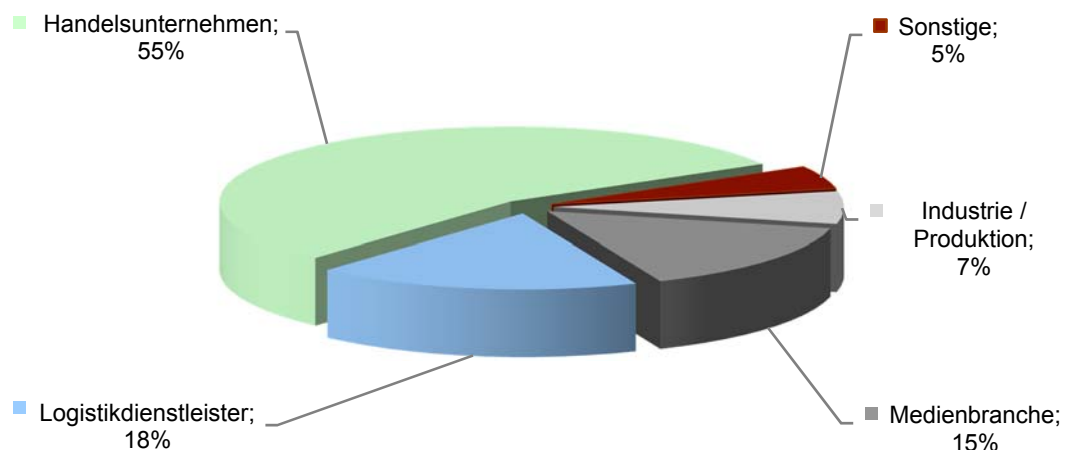
### Umland

AO	Kerpen	Halle	10.000 m <sup>2</sup>
Wige	Hürth	Halle	5.000 m <sup>2</sup>
Metro Logistics	Frechen	Halle	3.500 m <sup>2</sup>

Greif & Contzen Research, Köln, September 2016

Nach den Handelsunternehmen nahmen Logistikdienstleister circa 18 Prozent der Vermietungsleistung ein. Knapp dahinter liegen Unternehmen aus verschiedenen Bereichen der Medienbranche, die Lagerflächen z.B. zur Unterbringung von TV-Übertragungswagen oder von speziellem technischem Equipment benötigen. Hier machte sich die spezifische Wirtschaftsstruktur der Medienmetropole Köln bemerkbar.

### Flächenumsatz in Köln und Umland nach Nutzerbranchen bis September 2016



Greif & Contzen Research, Köln, September 2016

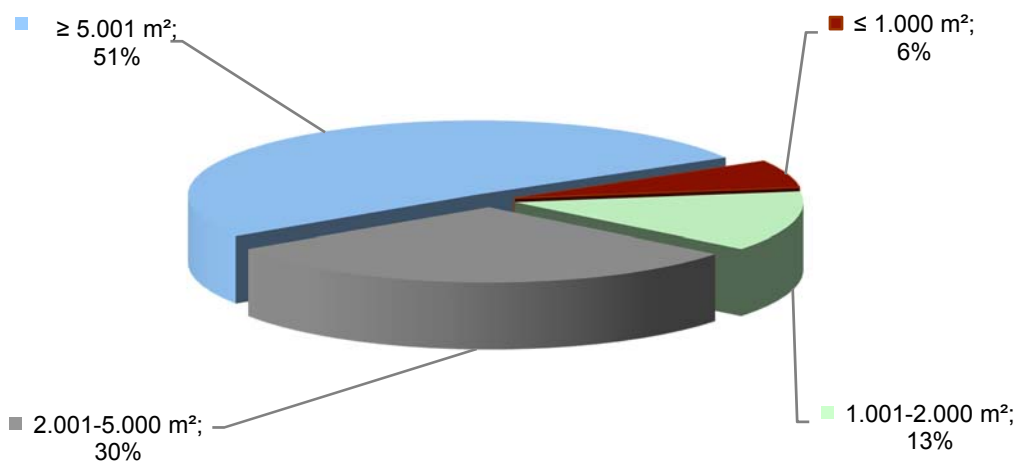
## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2016



Welsersstraße © Greif & Contzen 2016

Etwa die Hälfte des Vermietungsumsatzes in Köln und Umland setzte sich aus Mietverträgen zusammen, die oberhalb von 5.000 Quadratmetern abgeschlossen wurden. Hierbei handelte es sich allerdings um eine kleine Anzahl von Verträgen, die sich i.d.R. in Neubaumaßnahmen verorteten und auf Großunternehmen zurückzuführen sind. Über 60 Prozent der Vermietungen wurden in kleineren Einheiten unterhalb von 2.001 Quadratmetern realisiert. Zusammen kamen sie auf nicht ganz 20 Prozent des Umsatzes. Flächen in dieser Größenkategorie werden von vielen kleineren bis mittelgroßen Unternehmen nachgefragt.

### Flächenumsatz in Köln und Umland nach Größenklassen bis September 2016



Greif & Contzen Research, Köln, September 2016

## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2016

### Leerstand und Flächenangebot

Im Kölner Stadtgebiet stehen derzeit circa 160.000 Quadratmeter Hallenfläche leer. Gezählt wurden dabei Objekte ab 500 Quadratmetern. Das Umland weist mit rund 440.000 Quadratmetern ein deutlich höheres Volumen auf. Diese Angaben umfassen allerdings auch einen Anteil an strukturell nicht mehr marktgängigen Objekten.

Nimmt man die überschaubare Anzahl kurzfristig verfügbarer Projektentwicklungen hinzu, ergibt sich für die Stadt Köln ein Flächenangebot von circa 260.000 Quadratmetern. Gegenüber dem Vorjahresmonat ist dies ein Anstieg von vier Prozent.

Auch wenn das Umland hinsichtlich verfügbarer Flächen im Vorteil ist, wurde im Stadtgebiet trotzdem ein höherer Vermietungsumsatz erreicht und Gewerbegebiete in Köln von den Nachfragern insgesamt bevorzugt. Während in den Umlandgemeinden Lagerhallen häufig preisgünstiger sind, bietet das Stadtgebiet Kölns eine zentrale Lage und eine bessere Infrastruktur.

### Auswahl Fertigstellungen 2016

Nutzer	Lage	Halle (ca.)
AO Deutschland	Bergheim	36.000 m <sup>2</sup>
Snipes	Wesseling	17.000 m <sup>2</sup>
Schenker	Köln-Feldkassel	13.000 m <sup>2</sup>
Deiters	Frechen	5.000 m <sup>2</sup>
Ratioform	Köln-Ossendorf	3.000 m <sup>2</sup>

Greif & Contzen Research, Köln, September 2016

Ein besonderer Mangel herrscht in Köln an kleineren Halleneinheiten mit einer Größe zwischen 1.000 bis 2.000 Quadratmetern, die auch über eine zeitgemäße Rampenandienung verfügen. Dies ist ein ganz entscheidendes Kriterium. Hallenneubauten werden von Projektentwicklern oftmals nicht mit Mieteinheiten angeboten, die kleiner als 5.000 oder sogar 10.000 Quadratmeter sind.

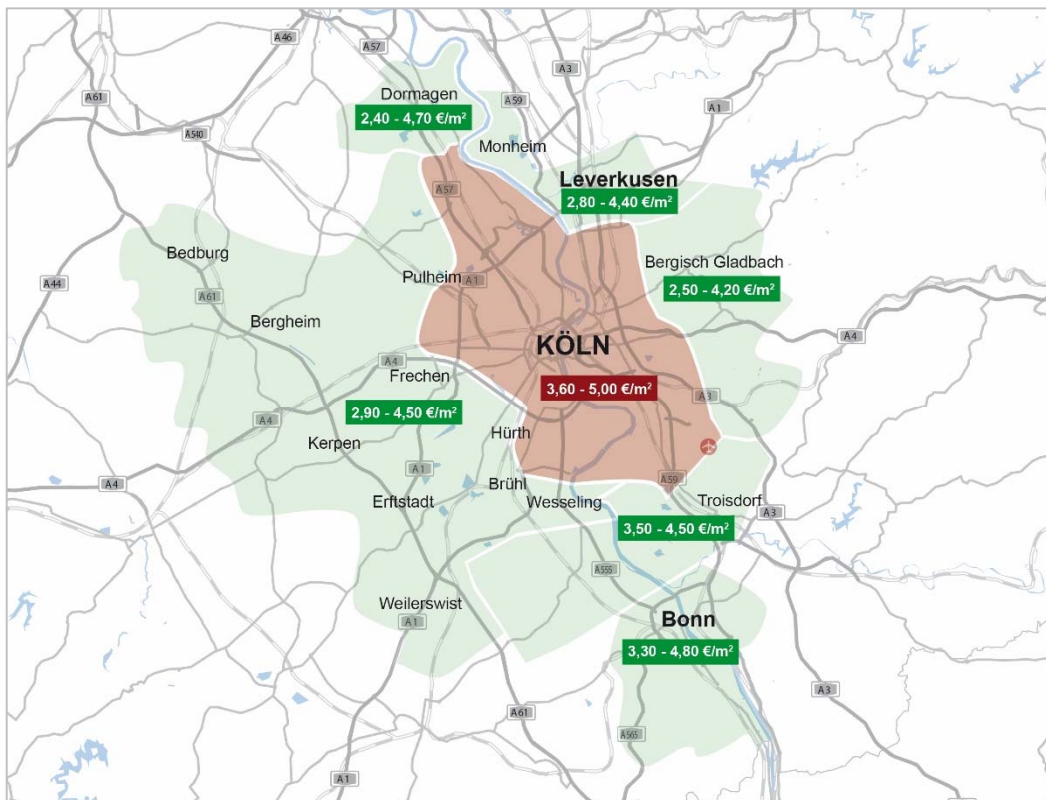
Bislang wurden 2016 in der Logistikregion Köln rund 85.000 Quadratmeter Hallenfläche fertiggestellt. Der Großteil der Baumaßnahmen fand außerhalb Kölns statt.

### Mieten

Die Mieten für neue Lagerhallen sind im Kölner Stadtgebiet in der Spitze von 4,95 Euro auf 5,00 Euro pro Quadratmeter im Vergleich zu 2015 leicht gestiegen. Bei Bestandsgebäuden gab es keine Veränderungen. Im Umland erzielten Hallenflächen je nach Qualität und Ausstattung Mietpreise zwischen 2,40 und 4,80 Euro.



## Industrie | Lager | Logistik Köln und Umland 2016



Mietpreisgefüge in der Logistikregion Köln © Greif & Contzen 2016

### Mieten für Lager- und Distributionshallen Stadtgebiet KÖLN

Neubauobjekte		Tendenz
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,75 – 5,00 €/m²	▲
Serviceflächen	5,50 – 5,75 €/m²	▲
angegliederte Büroflächen	8,00 – 8,50 €/m²	▲
Bestandsobjekte		Tendenz
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,30 – 4,50 €/m²	▲
Hallenflächen andere Lagen	3,70 – 4,00 €/m²	▲
Serviceflächen	5,20 – 5,50 €/m²	▲
angegliederte Büroflächen	7,00 – 8,00 €/m²	▲

Greif & Contzen Research, Köln, September 2016

## Industrie | Lager | Logistik

### Köln und Umland 2016

#### Logistikimmobilien-Investmentmarkt






Logistikimmobilien sind unter institutionellen Investoren eine sehr begehrte Anlageklasse. Für Top-Logistik-Objekte liegt die Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) derzeit sowohl in Köln als auch in anderen wichtigen Ballungszentren wie Hamburg, München und Düsseldorf bei 5,25 Prozent. Trotzdem wurde in der Logistikregion Köln 2016 bislang nur eine überschaubare Anzahl an größeren Objekten veräußert. Das Angebot an erstklassigen Endprodukten, die Großnutzer mit neuwertigen Gebäuden verbinden, ist gering und schränkt das Transaktionsgeschehen erheblich ein.

Ältere Bestandsgebäude, die nicht den neuesten Ausstattungsanforderungen entsprechen, weniger gut vermietet und kleiner sind, werden selten von kapitalmarktnahen Investoren erworben. Dennoch sind sie ebenfalls marktgängig und werden in der Regel von Eigennutzern oder spezialisierten Investoren aus der Region gekauft.

#### Auswahl Verkäufe 2016

Käufer	Lage	Halle (ca.)
Realogis	Kerpen (Umland)	30.000 m <sup>2</sup>
Gramercy Europe	Frechen (Umland)	18.400 m <sup>2</sup>
M7 Real Estate	Gremberghoven	6.500 m <sup>2</sup>
Blackstone / Logicor	Umland (Portfolio-Deal)	N.N. (Portfolio-Deal)

#### Kaufpreise für Gewerbebauland je nach Lagequalität

Ort	Kaufpreis	Trend
Stadt Köln	110 bis 160 Euro/m <sup>2</sup>	
Leverkusen	85 bis 110 Euro/m <sup>2</sup>	
Rhein-Erft-Kreis	30 bis 130 Euro/m <sup>2</sup>	
Bergisch Gladbach	105 bis 130 Euro/m <sup>2</sup>	
Rheinisch-Bergischer Kreis	45 bis 100 Euro/m <sup>2</sup>	

G&C Research, Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Boris NRW, September 2016,



## **Industrie | Lager | Logistik** Köln und Umland 2016



Emdener Straße © Greif & Contzen 2016

### **Ausblick**

Forschungsinstitute schätzen das Wirtschaftswachstum in 2016 auf 1,7 bis 1,9 Prozent. Für 2017 liegt die Spanne noch zwischen 1,0 bis 1,7 Prozent. Die meisten Prognosen gehen von einer Reduktion gegenüber 2016 aus. Derzeit wird die Konjunktur insbesondere vom starken privaten Konsum und hohen Staatsausgaben getragen. Vielfach wird angenommen, dass die Antriebskräfte im nächsten Jahr abnehmen werden.

Der Ifo-Geschäftsklimaindex ist nach der Zunahme im ersten Halbjahr im Juli und im August gesunken. Sowohl die Industrie als auch der Handel sind weniger optimistisch. Einen Stimmungsrückgang verzeichnete auch die Sommerumfrage der IHK Köln unter den kleinen und mittleren Unternehmen in der Region.

Dennoch ist hier das Geschäftsklima weiterhin auf einem guten Niveau. Lokale Handelsunternehmen sind besonders positiv gestimmt. Der Logistik-Stimmungsindikator des IFW Kiel ist zudem im dritten Quartal weiter leicht gestiegen und liegt oberhalb des langjährigen Durchschnitts. Die Rahmenbedingungen auf dem Markt für Hallenflächen in der Logistikregion Köln sind derzeit somit insgesamt günstig.

**Industrie | Lager | Logistik**  
Köln und Umland 2016

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: Pferdmengesstraße 42, 50968 Köln

**Industrie | Lager | Logistik**  
Köln und Umland 2016

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, 2016. 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.