

Marktbericht Gewerbe

Industrie | Lager | Logistik

Logistikregion Köln | Bonn

Oktober 2018



© Greif & Contzen 2018

Industrie | Lager | Logistik
Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018

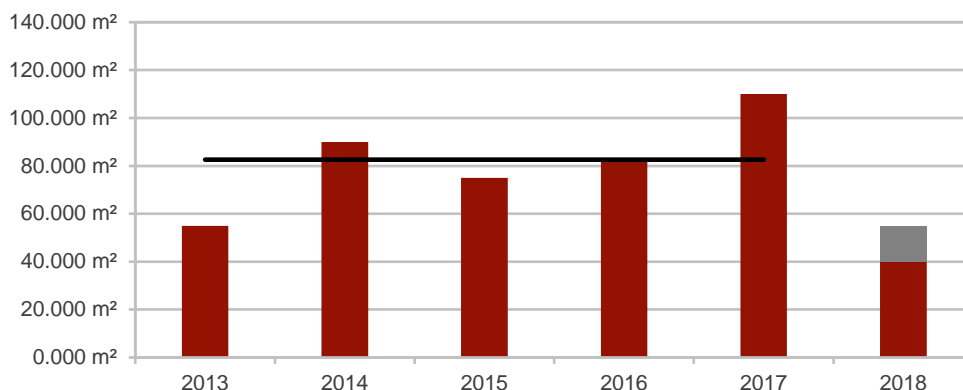
Flächenumsatz leicht über Vorjahresniveau – deutlicher Nachfrageüberhang im Kölner Stadtgebiet

In den ersten neun Monaten in 2018 wurde in der Logistikregion Köln | Bonn insgesamt ein Flächenumsatz von rund 280.000 Quadratmetern Hallenfläche erzielt. Die Marke des Vorjahreszeitraums von 220.000 Quadratmetern wurde deutlich übertroffen, da nun auch die Gemeindegebiete von Euskirchen und Rheinbach in das hier betrachtete Marktgebiet eingehen. Bis Ende Dezember kann voraussichtlich ein Ergebnis in Höhe von ca. 330.000 Quadratmetern erreicht werden.

Obwohl eine hohe Nachfrage seitens der Nutzer vorliegt, können zahlreiche Flächengesuche mangels Angebot nicht bedient werden. Dies trifft im besonderen Maße auf das Kölner Stadtgebiet zu. Zum Ende des dritten Quartals wurde hier ein Flächenumsatz von lediglich rund 40.000 Quadratmetern Hallenfläche realisiert und zwar nahezu ausschließlich in Bestandsobjekten. Der größte Einzelumsatz lag bei ca. 8.600 Quadratmetern. Bis zum Jahresende wird speziell hier der Durchschnitt der letzten fünf Jahre wahrscheinlich um ca. ein Drittel unterschritten werden.

Mit einem Anteil von über 80 Prozent fand der überwiegende Großteil des Flächenumsatzes in den Umlandgemeinden Kölns statt. In Rheinbach begann DHL Supply Chain Management mit dem Bau eines 35.000 Quadratmeter großen Distributionszentrums für das Energiemanagement-Unternehmen Eaton. Offergeld Logistik nahm in Frechen ca. 32.000 Quadratmeter Hallenfläche ab. In Dormagen mietete ein im Online-Handel tätiges Unternehmen rund 24.000 Quadratmeter. Der Baustart dieses Objekts war zunächst spekulativ erfolgt. Dies ist ein Weg, der inzwischen häufiger gewählt wird, da das damit verbundene Leerstandsrisiko wegen der Angebotsknappheit gesunken ist.

Hallenflächenumsatz Stadtgebiet KÖLN Entwicklung, Fünf-Jahres-Mittel, Prognose



Greif & Contzen Research, Köln, Oktober 2018



Industrie | Lager | Logistik
Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018



© Greif & Contzen 2018

Auswahl Flächenumsätze 2018

Umsätze Stadtgebiet Köln	Lage	Art	Mietfläche (ca.)
hofstein GmbH (Online-Handel)	Gremberghoven	Halle	8.600 m ²
flaschenpost AG	Gremberghoven	Halle	5.400 m ²
JCL Logistics	Eifeltor	Halle	4.500 m ²
WHEELS Logistics	Gremberghoven	Halle	4.500 m ²

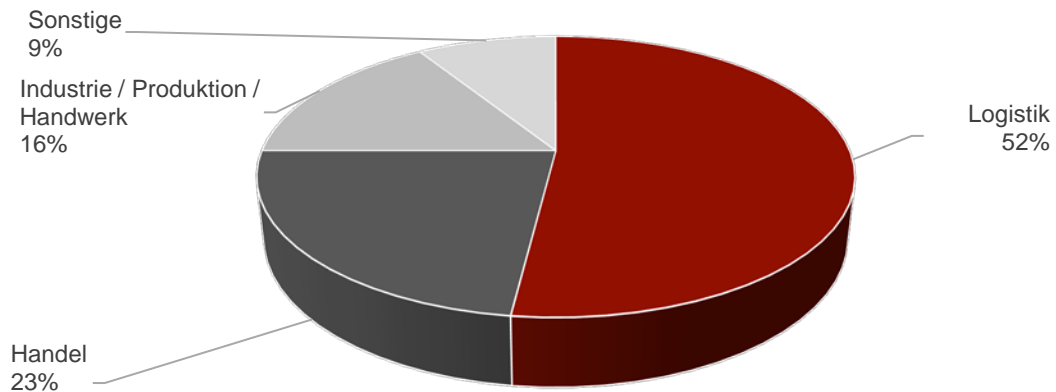
Umsätze Logistikregion

DHL Supply Chain Management	Rheinbach	Halle	35.000 m ²
Offergeld Logistik	Frechen	Halle	32.000 m ²
n.n. (Online-Handel)	Dormagen	Halle	24.000 m ²
Coca-Cola Deutschland	Kerpen	Halle	12.000 m ²
Grieshaber Logistik	Bedburg	Halle	11.000 m ²
DPI GmbH (Handel)	Brühl	Halle	10.000 m ²
Hellmann Worldwide Logistics	Kerpen	Halle	9.500 m ²
Peisker Logistik GmbH	Troisdorf	Halle	8.700 m ²
Woltu GmbH	Monheim	Halle	7.000 m ²
n.n.	Dormagen	Halle	5.300 m ²
Flexx Fitness	Hürth	Halle	5.100 m ²

Greif & Contzen Research, Köln, Oktober 2018

Industrie | Lager | Logistik
Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018

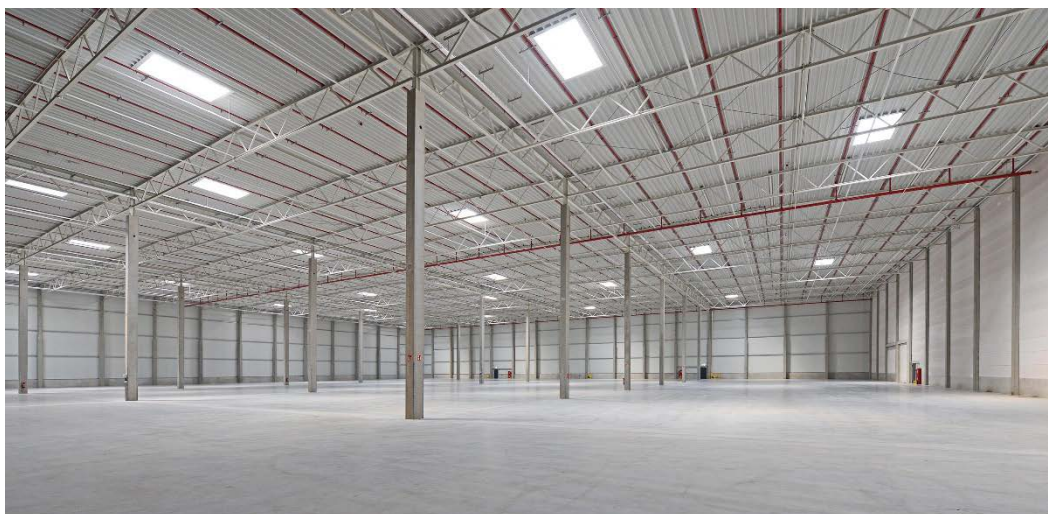
Flächenumsatz in der Logistikregion nach Nutzerbranchen bis Oktober 2018



Greif & Contzen Research, Köln, Oktober 2018

Logistikdienstleister sorgten sowohl aufgrund mehrerer großer als auch mittelgroßer Mietvertragsabschlüsse in den vergangenen neun Monaten für etwa die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes. Sie stellten die wichtigste Nutzergruppe dar und steigerten ihren Anteil gegenüber dem Vorjahreszeitraum um mehr als das Doppelte. Die Beauftragung externer Logistiker befreit das verarbeitende Gewerbe davon, eigene Liegenschaften bereitstellen zu müssen. Dies stellt angesichts des Flächenmangels im zunehmenden Maße eine Herausforderung dar.

Rund 30 Prozent des Flächenumsatzes wurde im Zuge kleinerer und mittelgroßer Vermietungen und Eigennutzermaßnahmen mit bis zu 5.000 Quadratmetern realisiert.

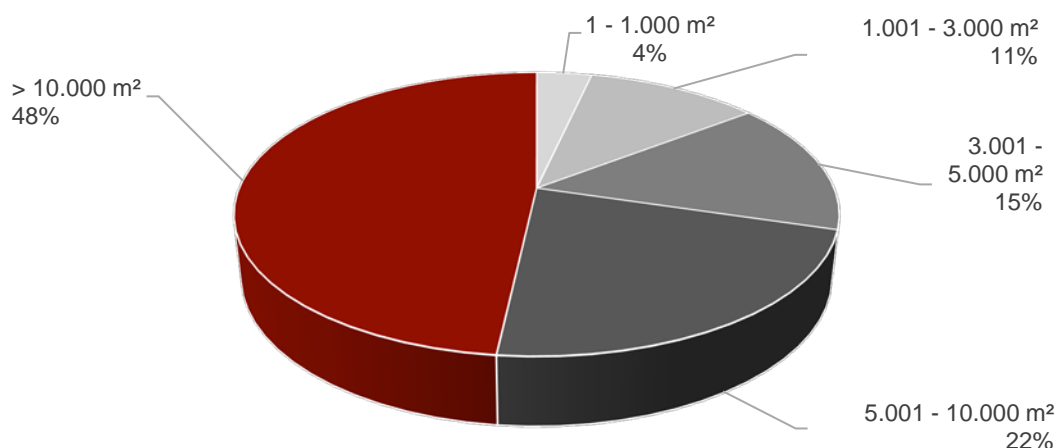


© Greif & Contzen 2018

Industrie | Lager | Logistik

Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018

Flächenumsatz in der Logistikregion nach Größenklassen bis Oktober 2018



Greif & Contzen Research, Köln, Oktober 2018

Leerstand und Flächenangebot

Der Leerstand im Kölner Stadtgebiet ist auf ca. 65.000 Quadratmetern Hallenfläche gesunken und hat sich somit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum halbiert. In den meisten Stadtteilen sind nur noch einzelne Bestandsobjekte verfügbar. Eine etwas größere Auswahl bieten aktuell noch die Stadtteile Bickendorf, Porz-Gremberghoven und Rodenkirchen. Bis auf wenige Ausnahmen sind die angebotenen Mieteinheiten kleiner als 5.000 Quadratmeter.

Im Umland ging der Leerstand noch stärker von ca. 310.000 Quadratmetern Hallenfläche auf ca. 145.000 Quadratmetern zurück. Somit werden Projektentwicklungen und die Ausweisung neuer Gewerbegebiete immer wichtiger, um den Flächenbedarf der Unternehmen auch zukünftig befriedigen zu können.

Auswahl Fertigstellungen 2018

Nutzer	Lage	Hallenfläche (ca.)
Computacenter und weitere	Kerpen	48.000 m²
Papyrus und vanWylick	Niehl	33.000 m²
n.n. (online-Händler)	Dormagen	27.000 m²
NEX Logistics	Bedburg	25.000 m²
spekulativ	Bickendorf	21.000 m²
REWE	Niehl	16.000 m²
WEG Germany und weitere	Bergheim	11.000 m²

Greif & Contzen Research, Köln, Oktober 2018

Industrie | Lager | Logistik

Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018

In 2018 werden voraussichtlich rund 230.000 Quadratmeter Hallenfläche fertiggestellt. Die Bautätigkeit hat sich gegenüber 2017 somit mehr als verdreifacht und bildet in mehreren Fällen auch noch große Flächenumsätze aus dem Vorjahr ab. Für 2019 wurden bereits diverse Bauvorhaben angekündigt und teilweise auch schon gestartet. Darunter sind neben Maßnahmen zur Eigennutzung auch Projektentwicklungen, die gegebenenfalls spekulativ begonnen werden.

Mieten

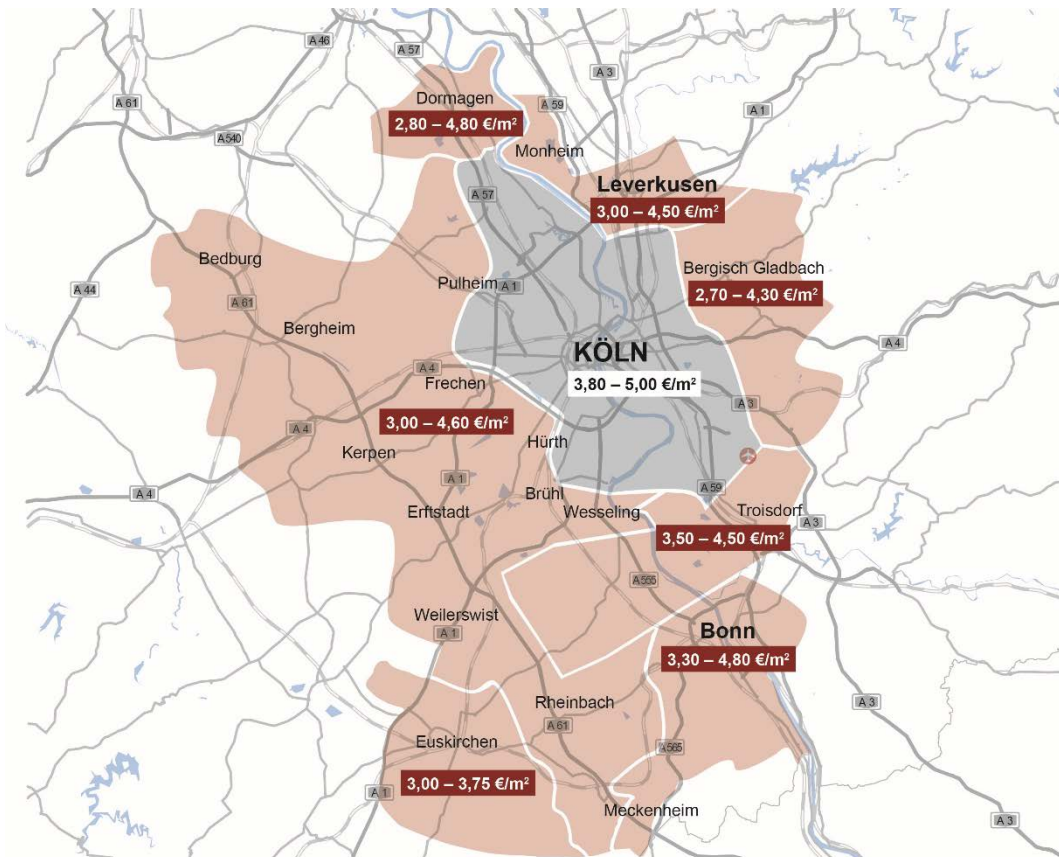
Mit dem zurückgehenden Leerstand sind die Mieten in der Logistikregion an vielen Standorten gestiegen. In Köln erhöhte sich die übliche Mietpreisspanne für Bestandsgebäude in Gewerbegebieten auf 4,40 bis 4,60 Euro pro Quadratmeter. Für Neubauobjekte liegt ebenfalls eine steigende Tendenz vor. In verschiedenen Fällen wird ein Mietzins oberhalb der aktuellen Spitzenmiete von 5,00 Euro pro Quadratmeter gefordert. Auch im Umland nahm das Mietniveau, insbesondere in Dormagen, Leverkusen Bergisch Gladbach und im Rhein-Erft-Kreis, zu.



Neubauobjekt in Niehl © Greif & Contzen 2018



Industrie | Lager | Logistik
Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018



Mietpreisgefüge in der Logistikregion Köln | Bonn © Greif & Contzen 2018

Mieten für Lager- und Distributionshallen Stadtgebiet KÖLN

Neubauobjekte	2017	Entwicklung	2018 (Q1-3)	Tendenz
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,85 – 5,00 €/m²	▶	4,85 – 5,00 €/m²	◀
angegliederte Büroflächen	8,00 – 8,50 €/m²	▶	8,00 – 8,50 €/m²	▶
Bestandsobjekte				
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,30 – 4,50 €/m²	◀	4,40 – 4,60 €/m²	◀
Hallenflächen in anderen Lagen	3,80 – 4,00 €/m²	◀	3,80 – 4,20 €/m²	◀
angegliederte Büroflächen	7,00 – 8,00 €/m²	▶	7,00 – 8,00 €/m²	▶

Greif & Contzen Research, Köln, Oktober 2018



Industrie | Lager | Logistik

Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018

Logistikimmobilien-Investmentmarkt

Nachdem in 2017 mehrere sehr große Logistikimmobilien-Portfolios mit bundesweiten Gebäudebeständen veräußert wurden, fiel das Investmentgeschäft in der Logistikregion Köln | Bonn bislang erwartungsgemäß geringer aus als im Vorjahreszeitraum. Die Nachfrage der Investoren umfasst nicht nur Neubauten, sondern z.B. auch kleinere Immobilien, wenn sie in einem Portfolio angeboten werden, oder Liegenschaften mit älterem Gebäudebestand, wenn sie ein deutliches Entwicklungspotenzial aufweisen.

Blackstone übernahm das MStar Europe-Portfolio, welches ab 2014 von den Joint Venture-Partnern M7 Real Estate und Starwood Capital aufgebaut worden war. Das Immobilienpaket umfasst drei Gewerbeparks in Köln, Dormagen und Pulheim. Blackstone und M7 Real Estate waren in 2017 und 2018 in der Region Köln | Bonn bereits an anderen Logistikimmobilien-Transaktionen beteiligt und traten in einem Fall als gemeinsame Käufer auf. Deko Immobilien erwarb in Wesseling den zweiten Bauabschnitt des fertiggestellten Logistikzentrums von Four Parx für ca. 11,3 Millionen Euro. 2016 hatte Deko Immobilien bereits den ersten Bauabschnitt mit ca. 17.000 Quadratmetern Hallenfläche erworben.







Auswahl Verkäufe 2018

Käufer	Lage	Hallenfläche (ca.)
Blackstone (Portfolio, 3 Objekte)	Köln, Dormagen, Pulheim	in Summe 46.000 m ²
Alcaro	Frechen (Umland)	16.000 m ²
Frasers Property (Portfolio)	Bergheim (Umland)	11.000 m ²
Deko Immobilien	Wesseling (Umland)	10.000 m ²
VPS Packaging (Eigennutzung)	Dormagen (Umland)	5.000 m ²

Greif & Contzen Research, Köln, Oktober 2018

Die Netto-Spitzenrendite für Logistikimmobilien ist seit dem Herbst 2017 von 4,9 Prozent auf momentan 4,4 Prozent gesunken. Der Preisauftrieb für Gewerbebauland hält in Köln bislang ungebremst an.

Kaufpreise für Gewerbebauland je nach Lagequalität

Ort	Kaufpreis	Trend
Stadt Köln	150 bis 250 Euro/m ²	
Stadt Bonn	85 bis 210 Euro/m ²	
Stadt Leverkusen	100 bis 140 Euro/m ²	
Rheinisch-Bergischer Kreis	50 bis 130 Euro/m ²	
Rhein-Erft-Kreis	50 bis 150 Euro/m ²	
Rhein-Sieg-Kreis	50 bis 130 Euro/m ²	

G&C Research, Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, Boris NRW, Oktober 2018



Industrie | Lager | Logistik

Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018

Logistikregion Köln | Bonn: Standort und Infrastruktur

Köln und die umliegenden Städte und Kreise bilden mit mehr als drei Millionen Einwohnern, über 5.000 Industriebetrieben und einem in der Regel leistungsstarken und engmaschigen Straßen-, Schienen-, Flug- und Wasserwegenetz einen bedeutenden Ballungsraum in Deutschland. Die Industrieunternehmen im IHK-Bezirk Köln erwirtschafteten 2017 einen Umsatz von rund 58 Mrd. Euro. Unter den Industrieagglomerationen Deutschlands liegt die Region damit an vierter Stelle. Die Domstadt und ihr Umland bilden zudem innerhalb Europas einen zentralen Knotenpunkt zur Anlieferung und Weiterverteilung von Gütern.

Strukturdaten Köln und Umland

	Bevölkerung*	GewerbeSt.- hebesätze	SVP-Be- schäftigte	Arbeitslosen- quote**
Stadt Köln	1.085.000	475 %	567.000	7,9 %
Stadt Bonn	328.000	490 %	176.000	6,5 %
Stadt Leverkusen	167.000	475 %	64.000	7,1 %
Rheinisch-Bergischer Kreis	283.000	424-490 %	75.000	5,4 %
Rhein-Erft-Kreis	467.000	430-550 %	140.000	6,1 %
Rhein-Kreis Neuss	449.000	444-455 %	147.000	5,4 %
Rhein-Sieg-Kreis	599.000	428-515 %	159.000	5,0 %
Summe / Mittelwert	3.378.000		1.337.000	Ø 6,2 %
Veränderung zum Vorjahr	+ ca. 0,1 %		+ ca. 3 %	- ca. 0,6 %-Punkte

*Bevölkerungszahlen Stand 31.12.2017

** Arbeitslosenquote Stand August 2018

Greif & Contzen Research, Köln, Sep. 2018

Flughafen Köln-Bonn – drittgrößter Frachtflughafen Deutschlands

Frachtaufkommen 2017: ca. 839.000 t (+ 6,7 % gegenüber 2016)

24 h Betriebserlaubnis, Internationales Drehkreuz (Hub) 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 2019 / 2020 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 2017: 12,8 Millionen t (- 0,7 % gegenüber 2016)

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

Industrie | Lager | Logistik

Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018



Neubaubjekt in Köln Niehl © Greif & Contzen 2018

Ausblick

Die deutsche Wirtschaft expandiert weiter, wenngleich sich das Tempo verlangsamt hat. Ökonomen prognostizieren für 2018 ein Wirtschaftswachstum von circa 1,7 bis 1,9 Prozent. Für 2019 gehen die Forschungsinstitute derzeit von 1,6 bis zu 2,0 Prozent aus. Eine positive Arbeitsmarktentwicklung und günstige Finanzierungskonditionen befeuern immer noch eine starke Binnennachfrage. Exportgüter aus Deutschland finden weiterhin guten Absatz, allerdings bestehen für die Zukunft erhebliche Risiken, insbesondere aufgrund möglicher Folgen eines „harten“ Brexits und aufgrund von weltweiten Handelsstreitigkeiten.

Zwar ist der ifo-Geschäftsklimaindex im bisherigen Jahresverlauf insgesamt gesunken und der ifo/BVL-Klimaindex für die Logistikwirtschaft ist im zweiten Quartal 2018 ebenfalls gefallen, dennoch sind die erreichten Niveaus im langfristigen Vergleich immer noch hoch. Die Konjunkturumfrage der IHK Köln verzeichnete bei den kleinen und mittleren Unternehmen in der Region ein ähnlich positives Stimmungsbild wie im Sommer 2017. Die Investitionsbereitschaft ist leicht gestiegen.

Zusammengefasst ist in den kommenden Monaten weiterhin mit einer hohen Nachfrage nach Logistik- und Industrieimmobilien zu rechnen – sowohl seitens der flächennutzenden Unternehmen als auch seitens der Investoren. Das fehlende Objektangebot begrenzt jedoch die Vermietungs- und Ankaufspotenziale. Im dritten Quartal wurden die Kaufpreiskriterien in der Spitze nochmals erhöht. Wenngleich die Spitzenrendite bereits eine sehr niedrige Marke erreicht hat, ist während der daran anschließenden Quartale ein weiterer leichter Rückgang der Spitzenrendite für besonders gefragte Produkte nicht ausgeschlossen.

Industrie | Lager | Logistik
Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018

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
Logistikregion Köln | Bonn Oktober 2018

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, 2018. 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.