

## Schwerpunkt Immobilienstandort Nordrhein-Westfalen

# Perspektiven des Logistikmarktes Nordrhein-Westfalen

**Stillstand ist Rückschritt. Langeweile gibt es am Logistik-Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen nicht. Der Markt wächst über die vergangenen Jahre und wird auch in den kommenden Jahren weiter wachsen. Das hat zur Folge, dass in ausgesuchten Regionen wie beispielsweise dem Kölner Raum die Flächen bereits knapp werden. Ein Ausweg, so der Autor, sei das Ausweichen in das Umland oder auf ältere Hallen und Gebäude, die nicht mehr dem neuesten Standard entsprechen. Da aber auch Neubaugebiete spärlich zu finden sind, stellt die Zunahme der Nachfrage auch große Herausforderungen an die Entwickler von Immobilien – denn noch sind die Mieten stabil.**

(Red.)

Aufgrund der positiven Entwicklung von Logistik treibenden Unternehmen wächst seit Jahren die Nachfrage nach den verschiedensten Immobilientypen für die Lagerung und Logistik von Gütern. Hierzu zählen spezialisierte Flächen zum Beispiel für die Pharma- und Chemiebranche, funktionale beziehungsweise flexible Bestandsimmobilien sowie großflächige Logistikimmobilien größer 100 000 Quadratmetern für den E-Commerce inklusive Mezzaninflächen für Value-Added-Services oder Retouren-Logistik. Dazu gehören auch Cross-Dock-Anlagen, Logistikflächen für Paketdienstleister sowie kleineren Auslieferungshallen in Kundennähe mit Erweiterungsoptionen wie Pick-up Points oder Untermietflächen.

### Führender Industrie- und Logistikstandort in Europa

Mit dem größten Binnenhafen der Welt in Duisburg, dem Rhein als einer der verkehrsreichsten Wasserstraßen, seinem dichten Straßenverkehrsnetz von mehr als 2 200 Autobahnkilometern und einem 6 000 Kilometer langen Schienennetz ist Nordrhein-Westfalen zum führenden Industrie- und Logistikstandort in Europa

aufgestiegen. Viele namhafte Unternehmen der Logistikbranche sowie globale Hersteller und Handelsunternehmen haben einen Sitz in NRW und betreiben von hier aus mehr als ein Viertel aller Logistikzentren Deutschlands. Schließlich leben fast 150 Millionen Menschen im Radius von rund 500 Kilometern um die Landeshauptstadt Düsseldorf – sie verfügen über eine enorme Kaufkraft und werden mit Waren aus aller Welt versorgt.

Vor diesem Hintergrund konnte der Logistikmarkt Nordrhein-Westfalen allein im 1. Halbjahr 2013 einen Anstieg des Flächenumsatzes um 50 Prozent verzeichnen – und das trotz der hohen Verknappung des Angebots in nahezu allen Märkten. Von 305 000 Quadratmeter auf 450 000 Quadratmeter stieg der von allen Marktteilnehmern in NRW erzielte Lager- und Logistikflächenumsatz in den ersten Monaten im Vergleich zum Vorjahresergebnis. Schaut man sich die Teilmarkt genauer an, sticht die Region Köln/Bonn/Aachen hervor, die mit 150 000 Quadratmeter ihr Vorjahresergebnis mehr als verdoppeln konnte (1. Halbjahr 2012: 70 000 Quadratmeter).

Auch das Ruhrgebiet war stärker nachgefragt und setzte mit 150 000 Quadratmeter in den ersten sechs Monaten 47 Prozent mehr Lager- und Logistikflächen um als in 2012 (1. Halbjahr 2012: etwa 115 000 Quadratmeter). Trotz der Knappheit an verfügbaren Flächen konnte auch der Teilmarkt Düsseldorf zum positiven Ergebnis beitragen. Allerdings lag hier das Abschlussvolumen mit insgesamt 130 000 Quadratmeter nur leicht höher als im Vorjahr (1. Halbjahr 2012: 120 000 Quadratmeter).

Während die Handels-/E-Commerce-Unternehmen den Umsatz im Teilmarkt Düsseldorf/Mönchengladbach/Nieder-

rhein im 1. Halbjahr 2013 dominierten, fragten in den beiden anderen Teilregionen verstärkt Logistiker nach Flächen.

### Angebotsverknappung in Köln/Bonn/Aachen spitzt sich zu

Gewerbeparks im Teilmarkt Köln/Bonn/Aachen sind fast zu 100 Prozent vermietet. Auch im Bereich von Flächen größer als 6 000 Quadratmeter sind momentan keine hochwertigen Neubauten vakant. Wer in diesem Segment sucht, wird jedoch beispielsweise in Weilerswist und Würselen zwischen Köln und Aachen fündig, wo es noch Möglichkeiten gibt, sich zu günstigen Mieten anzusiedeln. Selbst ältere Flächen im Kölner Stadtgebiet sind aktuell gut nachgefragt.

Ähnlich sieht es bei bebaubaren Grundstücken aus: Während direkt in der Dom-Metropole nur noch wenige Grundstücke für Neubauten verfügbar sind – und das zu einem hohen, für die Logistik nicht zahlbaren Preis – bieten sich im Kölner Umland mehrere Areale für Neubautenwicklungen an. Hierzu zählen beispielsweise Pulheim, Frechen, Bergheim und Wesseling im Rhein-Erft-Kreis. In diesem Wirtschaftsraum liegen die Spitzenmieten konstant bei 4,80 Euro pro Quadratmeter.

In den ersten sechs Monaten war der Flächenumsatz stark durch Verkäufe an Eigennutzer geprägt. Hierzu zählen unter anderem die Logistik- und Transportunternehmen Hammer Logistik mit zirka 37 500 Quadratmetern in Pulheim und ITC mit etwa 16 600 Quadratmetern in Leverkusen. Durch mehrere größere Mietvertragsabschlüsse im 3. Quartal wird auch in diesem Teilmarkt eine Steigerung des Vorjahresergebnisses (Gesamtergebnis in 2012: 205 000 Quadratmeter) erwartet.

### Großvermietungen und mangelnde Verfügbarkeit

Der Teilmarkt Düsseldorf/Mönchengladbach/Niederrhein war im 1. Halbjahr 2013 durch Großvermietungen beziehungsweise großflächige Projektentwicklungen geprägt. Besonders hervorzuhe-

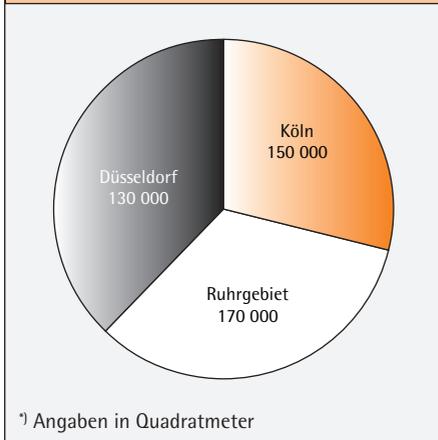
#### Der Autor

#### Bülent Alemdag

Geschäftsführer, Realogis Immobilien Düsseldorf GmbH, Düsseldorf



**Abbildung 1: Umgesetzte Industrie- und Logistikfläche nach Standort<sup>1)</sup>**



ben ist der Abschluss über zirka 30 000 Quadratmeter an ein Handelsunternehmen in Ratingen sowie drei Mietverträge von Flächen mit je zirka 10 000 Quadratmeter in Viersen, Willich und Krefeld. Im 3. Quartal setzte sich dieser Trend durch zwei großflächige Neubauabschlüsse in Krefeld mit insgesamt rund 100 000 Quadratmeter weiter fort.

Jedoch ist auch in diesem Teilmarkt Nordrhein-Westfalens eine Angebotsverknappung spürbar. Da wenig größere Flächen vakant sind, wurde im Segment Gewerbepark nur ein geringer Umsatz verzeichnet. Abhilfe ist nicht in Sicht, da spekulative Neubauten seitens der Projektentwickler weiterhin nicht angegangen werden. Ausnahmen hierzu bildet die Erstellung von rund 12 000 Quadratmeter multifunktionaler und teilbarer Logistikfläche auf Vorrat, die in Ratingen ab 2014 zur Verfügung stehen wird. Voraussetzung für diesen Neubau war jedoch, dass für den ersten Bauabschnitt bereits ein Mieter vor Baubeginn gefunden werden konnte. Des Weiteren werden 10 000 Quadratmeter Lagerfläche

spekulativ in Krefeld errichtet, nachdem auch hier die ersten Schlüsselmietverträge unterzeichnet waren.

Bei weiteren Neubauarealen für die Industrie und Logistik warten die Eigentümer und Entwickler in Düsseldorf nach wie vor auf den ersten Ankermieter. Gleichzeitig sind ältere Logistikflächen nur bedingt verfügbar. Bei diesen Objekten müssen Interessenten häufig Kompromisse in Hinblick auf die Qualität oder die Lage eingehen.

### Ruhrgebiet: Bestandsflächen im Fokus

Im Ruhrgebiet konnten im 1. Halbjahr vor allem Bestandsflächen abvermietet werden. Rund ein halbes Dutzend Vermietungen konnten so im Größensegment um die 20 000 Quadratmeter abgeschlossen werden. Aber auch in diesem Teilmarkt ist eine geringe Verfügbarkeit des Angebots spürbar. Derzeit gibt es nur noch wenige kurzfristig verfügbare Logistikflächen mit einer Größe ab 10 000 Quadratmeter. Diese Vakanzen ergeben sich vorrangig bei älteren und nicht mehr dem modernen Standard entsprechenden Flächen, die aber durchaus für Mieter, für die ein hoher Standard nicht so wichtig ist, interessant sind.

Auf diese Flächen greifen beispielsweise kompromissbereite Nutzer zurück, insbesondere dann, wenn sie kurzfristige Mietvertragslaufzeiten suchen und keine Alternativen zur Verfügung stehen. Wie auch in den anderen Teilmärkten wird davon ausgegangen, dass auch im Ruhrgebiet kurz- bis mittelfristig keine spekulativen Neubauten realisiert werden. Wie in den anderen Teilmärkten warten auch hier die Entwickler auf den passen-

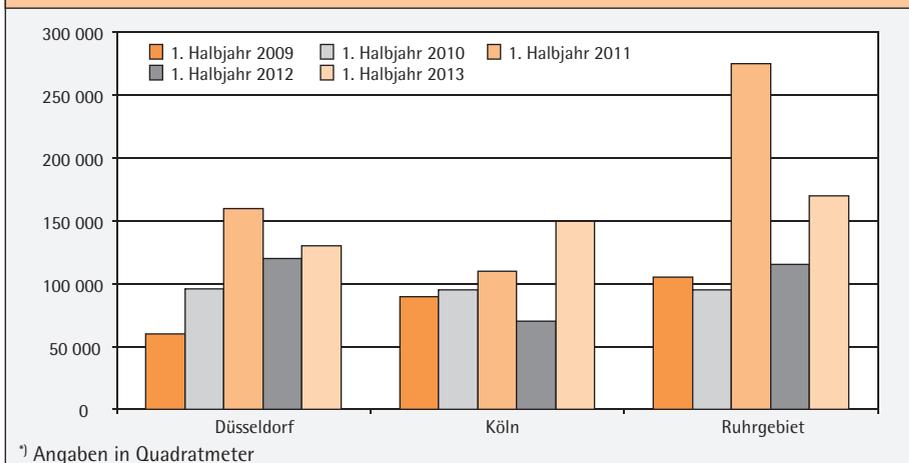
den Nutzer vor Errichtung eines Neubaus. Damit ist auch hier keine Erweiterung des Flächenangebots absehbar.

Das 3. Quartal wurde geprägt durch die Abvermietung einiger älterer Hallen und Mieterwechsel in Logistikparks. Projektentwickler setzen immer mehr auf unbebaute Grundstücke und ältere Bestandsflächen (Entwicklungsgrundstücke), um dort nutzerspezifische Neubautentwicklungen anbieten zu können.

Die Mieten sind jedoch trotz des geringen Angebots nahezu stabil geblieben. Sie liegen für hochwertige Logistikimmobilien mit mindestens zehn Meter Hallenhöhe, großzügige Andienungszonen und Minimum ein bis zwei Tore pro 1 000 Quadratmeter Hallenfläche sowie effiziente Beheizungssysteme aktuell zwischen 4,60 bis 5,20 Euro pro Quadratmeter und die zugehörige Bürofläche zwischen 7,50 bis 9,50 Euro je Quadratmeter. Für Service- und Produktionsflächen zahlt man bis zu 5,50 Euro je Quadratmeter.

Funktionale Bestandsimmobilien mit mindestens 7,50 Meter Hallenhöhe, Rampen und/oder ebenerdige Andienung, großzügige Andienungszonen, Heizung und Sprinkleranlage liegen zwischen 3,80 und 4,30 Euro pro Quadratmeter. Die zugehörige Bürofläche wird zwischen 5,50 bis 7,50 Euro je Quadratmeter angeboten. Einfache Hallenflächen bis zu fünf Meter Hallenhöhe, die jedoch nur unzureichende Belichtung und Dämmung, und meist nur eine ebenerdige Andienung ermöglichen, liegen zwischen 3,00 bis 3,60 Euro pro Quadratmeter (die dazugehörige Bürofläche zwischen 4,00 bis 6,00 Euro je Quadratmeter). Flächen in Gewerbeparks können je nach Standort und Ausstattung zwischen 4,50 und 5,60 Euro pro Quadratmeter angemietet werden.

**Abbildung 2: Halbjahresumsätze Industrie- und Logistikimmobilien<sup>1)</sup>**



### Hohe Nachfrage hält an

Fazit: Der Logistikimmobilienmarkt Nordrhein-Westfalens ist durch eine hohe Nachfrage geprägt, die in den kommenden Jahren vor dem Hintergrund des wachsenden E-Commerce noch weiter zunehmen wird. Es wird einerseits auf die Entwickler und Investoren ankommen, wie stark sie an der Erweiterung des Flächenangebots in NRW partizipieren wollen und andererseits auf die Logistik treibende Wirtschaft, die den Anforderungen an langjährige Mietvertragslaufzeiten bei hoher Bonität für Neubauten gerecht werden müssen.