



www.rheinreal.de

RheinReal 
IMMOBILIENGESELLSCHAFT

LOGISTIK- UND INDUSTRIEMARKT REPORT 2018

KÖLN

LOGISTIK-/INDUSTRIEMARKTREPORT REGION KÖLN – 2018



© Prologis Germany

Hervorragendes Umsatzergebnis am Kölner Logistik-/Industriemarkt

Im Jahr 2018 konnte mit insgesamt ca. 250.400 m² vermittelter Logistik-/Produktionsfläche ein sehr guter Flächenumsatz (Vermietungsleistung sowie Eigennutzer) in Köln und seinem Umland verzeichnet werden. Dies entspricht einer deutlichen Steigerung von knapp 21 % gegenüber dem bereits außergewöhnlichen Jahr 2017 und ist auf ähnlichem Niveau wie das Jahr 2014, in dem der bisherige Umsatzrekord erreicht wurde. Damals wurde das Marktgeschehen jedoch durch einen Abschluss im sechsstelligen Bereich dominiert, was im abgelaufenen Jahr nicht der Fall war.

Für Entspannung auf Anbieterseite sorgten mehrere (teil-)spekulativ fertiggestellte Neubauten im Rhein-Erft-Kreis, welche größtenteils zur oder kurz nach Fertigstellung mit langfristigen Mietverhältnissen abvermietet werden konnten. Zu beobachten ist eine, insbesondere im Kerngebiet Köln, angespannte Angebotslage, welche nur durch Verfügbarkeiten in den umliegenden Gemeinden entspannt werden konnte. Großflächige Abschlüsse konnten im Kerngebiet Köln nicht beobachtet werden; der insgesamt größte Vertragsabschluss mit ca. 35.000 m² wurde in Frechen bei Köln erzielt. Zu ersehen ist eine Konzentration an erfolgreich umgesetzten Flächengesuchen in der Größenklasse 8.000 m² – 12.000 m², (9) während 3 Verträge in der Größenklasse ab 12.000 m² abgeschlossen werden konnten.

Mit guten 52 % liegt die Branchengruppe der Logistikdienstleister in Köln dominant an der Spitze, gefolgt von den Handelsunternehmen mit 22 %. Den größten Anteil dieser Branchengruppe macht der Onlinehandel aus. Nicht zu vernachlässigen sind ebenso die Industrie- und Produktionsbetriebe mit 16 % und den sonstigen Gewerke mit immerhin 10 % am Gesamtumsatz.

Vor allem fällt auf, dass in allen Größenklassen Nachvermietungen stattgefunden haben, noch bevor die Bauphase abgeschlossen wurde, respektive der auslaufende Mietvertrag tatsächlich endete. Oft wurden zeitlich passend zum Ablauf des alten Mietverhältnis direkt Anschlussverträge geschlossen, nicht selten auch auslaufende Verträge früher beendet, um ein neues Mietverhältnis aufgrund starrer Terminvorgaben überhaupt begründen zu können.

Gleichzeitig ist zu beobachten, dass Flächengesuche mit einer gewünschten kurz- bis mittelfristigen Vertragsdauer (bis 3 Jahre) kaum noch Akzeptanz bei Vermietern finden und diese ebenfalls die meist höheren Mietpreisvorstellungen am kontinuierlich angespannten Markt durchsetzen können.

Vor allem im Durchschnitt haben die Mietpreise kräftig angezogen. Die Durchschnittsmiete für den Logistikmarkt, Region Köln, beträgt nunmehr ca. 4,40 €/m², die Höchstmiete ca. 5,10 €/m².

Deutlich gesteigerte Mieten können ebenso vor allem im Rhein-Erft-Kreis beobachtet werden, da im Neubausegment nun langfristige Mietverträge mit Nominalmieten von 4,20 €/m² - 4,50 €/m² abgeschlossen wurden; Preise, welche vor nicht allzu langer Zeit im Kölner Stadtgebiet gängig waren. Ähnliche Entwicklungen sind im Rhein-Sieg-Kreis in Troisdorf zu beobachten.

Gleichzeitig macht sich bemerkbar, dass im Kölner Kerngebiet für unter 4,00 €/m² nunmehr selten Flächen, und wenn dann nur in der einfachsten Ausstattungsvariante, verfügbar sind. Allerdings werden genau solche Flächen des Häufigeren von suchenden Unternehmen abgefordert.

Die Mieten im klassischen Gewerbeparksegment haben ebenso deutlich angezogen und liegen fernab der ehemals üblich geforderten 4,50 €/m². Mittlerweile pendeln sich die Mieten für Hallenfläche in einer Bandbreite von 5,00 €/m² bis hin zu 6,50 €/m² und darüber, je nach Lage und Ausstattung, ein. Klassische Gewerbeparkkunden, welche im Segment bis 2.000 m² suchen, haben große Schwierigkeiten, adäquate Flächen in Wunschlage zu identifizieren.

Die Eigennutzerquote, mit 13 % des getätigten Flächenumsatzes, könnte bei entsprechendem Angebot deutlich höher ausfallen. Weiterhin sind Kauf- und vor allem Grundstücksgesuche nur schwerlich erfolgreich zu platzieren. Eine teils mehrjährig erfolglose Marktbeobachtung ist die Folge, welche aktuell häufig nur durch einen Umzug in die Peripherie Kölns aufzulösen ist.

Die Quote der durch eine Maklerdienstleistung vermittelter Verträge liegt bei ca. 81 %. Bei den 19 % ohne Maklerdienstleistung begründeten Verträgen erfolgte jedoch zu fast 57 % eine Flächenerweiterung im Bestandsobjekt(en) oder die Expansion in (eine) Immobilie(n) derselben Besitz- bzw. Verwaltungsgesellschaft. Der Direktkontakt, z.B. durch von Eigentümern geschalteten Internet-Inseraten oder die Bewerbung etwaiger Vakanzen am Objekt, spielen demzufolge beim Flächenumsatz in Köln keine signifikante Rolle.

LOGISTIK-/INDUSTRIEMARKTREPORT REGION KÖLN – 2018

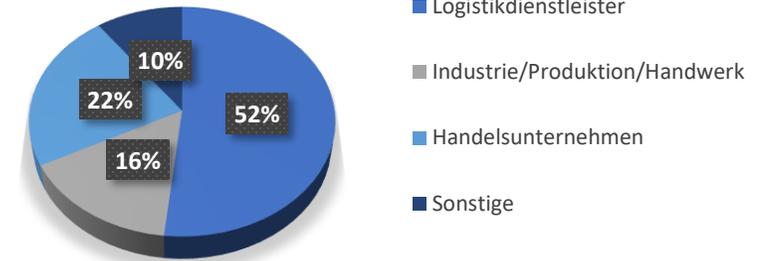
Auswahl bedeutender Abschlüsse in 2018

	Unternehmen/Branche	Stadtteil	m ²
1	Offergeld Logistik	Frechen	35.000
2	Lebensmittelbranche	Kerpen	13.500
3	Handelskonzern	Köln	13.000
4	Stute Logistik	Köln	11.700
5	Grieshaber Logistik	Bedburg	11.400
6	Deutz AG	Leverkusen	11.000
7	G. Lache Spedition	Kerpen	9.600
8	Wurm KG	Troisdorf	8.900
9	Peisker Logistik	Troisdorf	8.700
10	Deichmann SE	Pulheim	8.700

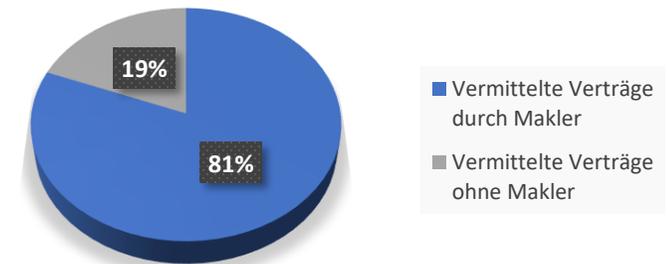
Auswahl bedeutender fertiggestellter Projektentwicklungen Logistikmarkt Köln - 2018

	Entwickler	m ²	Ort	(Teil-)Spekulativ?
1	Prologis	52.000	Kerpen	Teilspekulativ
2	Segro	25.000	Köln	Spekulativ
3	P3 Logistic Parks	25.000	Bedburg	Teilspekulativ
4	Frasers	11.000	Bergheim	Spekulativ
5	Alcaro	9.000	Kerpen	Spekulativ

Abgeschlossene Verträge nach Branchen



Vermittelte Flächen durch Makler/ohne Makler

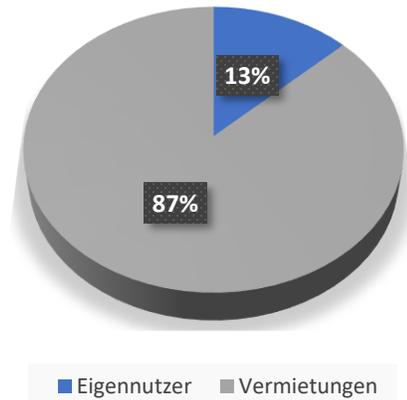


Auswahl an TOP-Peripherie-Deals 2018

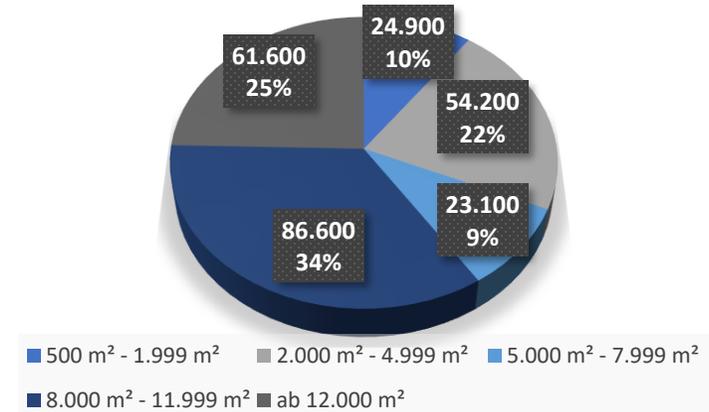
Unternehmen	m ²	Ort
Spedition Hammer	93.500	Eschweiler
Fond of Bags	40.000	Euskirchen

LOGISTIK-/INDUSTRIEMARKTREPORT REGION KÖLN – 2018

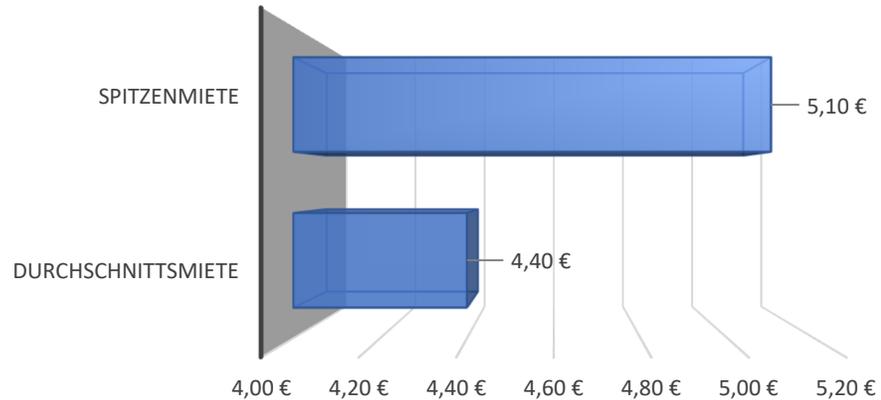
Anteil des Flächenumsatzes durch Anmietungen bzw. Ankauf durch Eigennutzer



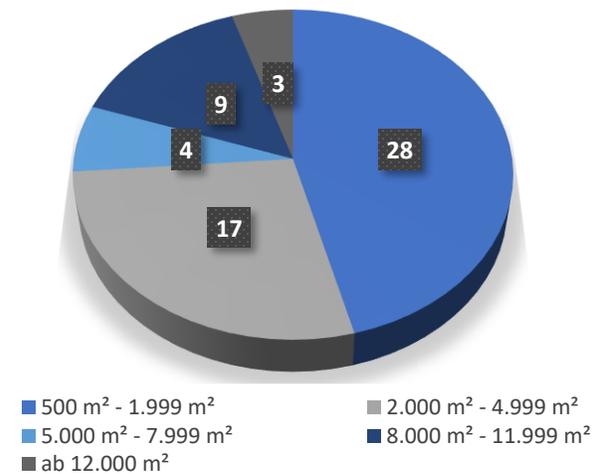
Anteil der Größenklassen am Gesamtflächenumsatz von 250.400 m²



Durchschnitts-/Spitzenmieten pro m² - 2018 (Logistik)

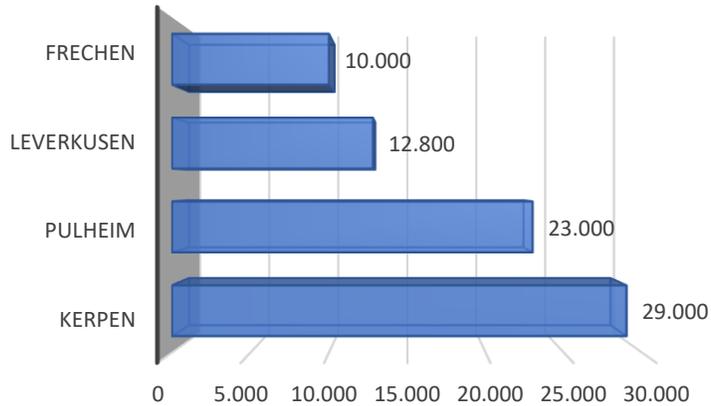


Durch RheinReal registrierte Vertragsabschlüsse nach m²-Größen (61 Verträge insgesamt und ab 500 m²)

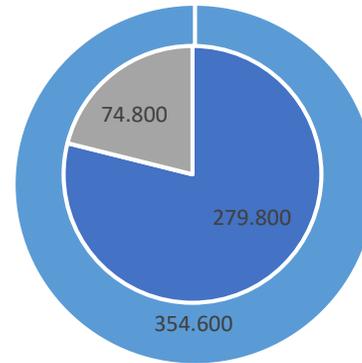


LOGISTIK-/INDUSTRIEMARKTREPORT REGION KÖLN – 2018

Für das Jahr 2019 spekulativ zu errichtende Neubauten

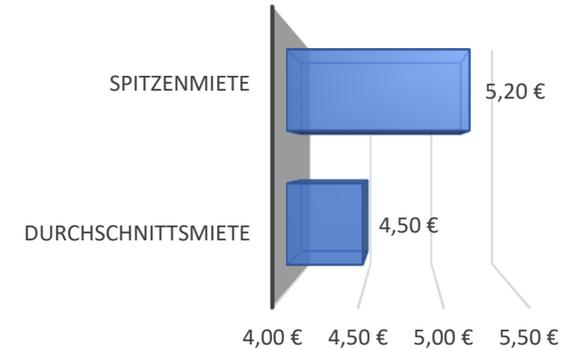


Potenziell (nach-)vermietbare Fläche in 2019 (in m²) – Bestand/Neubau



- Bestandsflächen (verfügbar im 1. Halbjahr 2019)
- Neubauten (verfügbar ab 2. Halbjahr 2019)
- Verfügbarkeiten gesamt in 2019

Durchschnitts-/Spitzenmieten pro m² - Steigende Tendenz für 2019 (Logistik)



Perpektiven

Für das Jahr 2019 ist davon auszugehen, dass Höchstmieten im Neubau-Logistiksegment im direkten Kölner Umland von ca. 5,10 €/m² erzielbar sind, ebenso wie die teilweise geforderten 5,50 €/m² in den gefragten Kölner Gewerbe- und Industriegebieten. Logistikflächen moderner Bauart werden sich im Bereich um Kerpen und Bergheim stabil bei 4,20 €/m² - 4,50 €/m² einfinden, ebenso bewerten wir die Durchschnittsmieten im gesamten Marktbereich als stabil mit einer Tendenz zu 4,50 €/m².

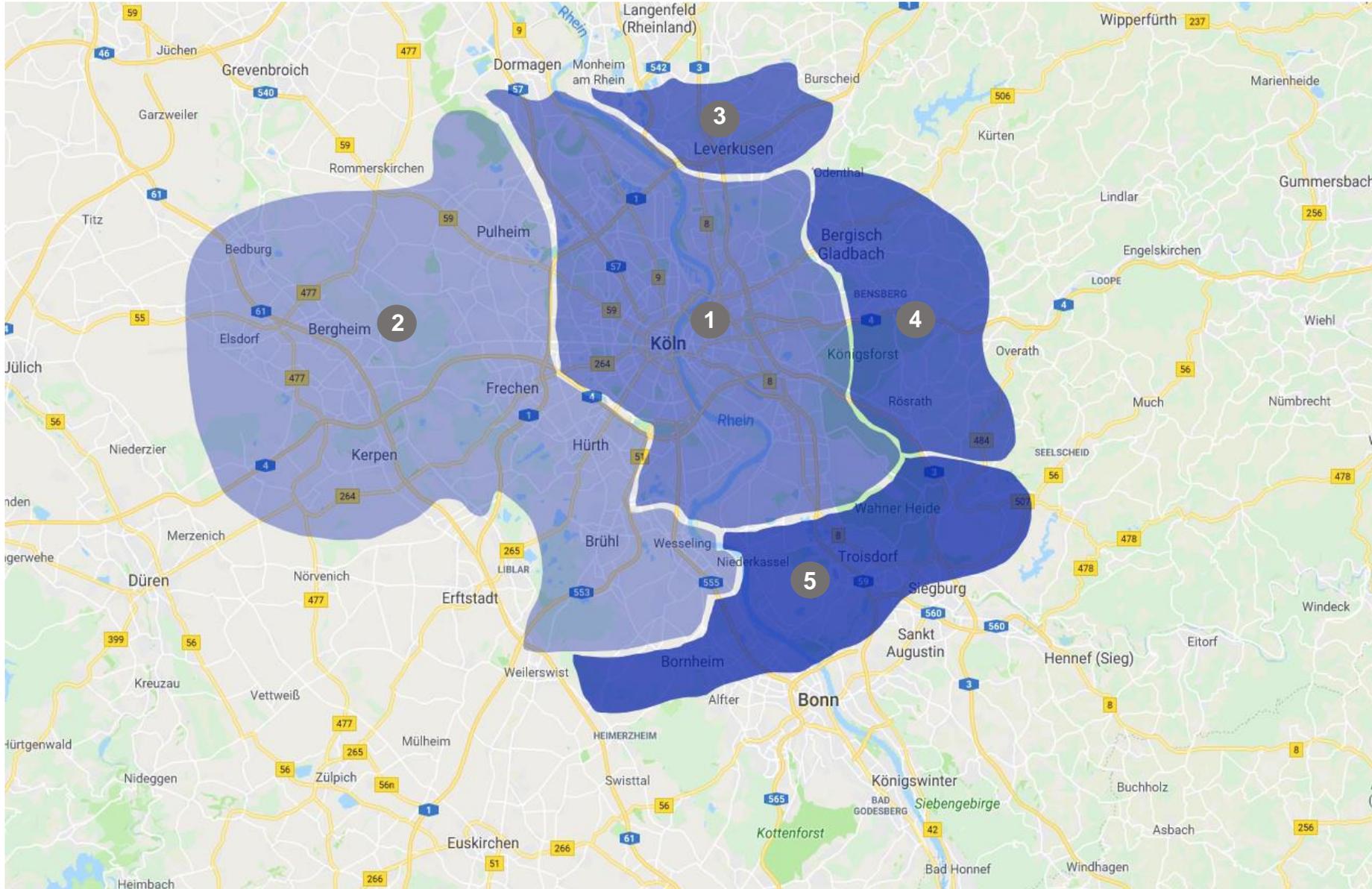
Gewerbeparkmieten werden sich, aufgrund anhaltend hoher Nachfrage bei knappem Angebot, auf einem hohen Niveau festigen. Insbesondere bei Gewerbeparks der älteren Generation bietet sich für Vermieter nun die Gelegenheit, auslaufende oder automatisch verlängernde Mietverhältnisse auf ein zeitgemäßes Mietpreinsniveau zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Für das Jahr 2019 rechnet die RheinReal trotz mittlerweile leicht pessimistischen Konjunkturaussichten mit einer ähnlich auf hohem Niveau verweilenden Nachfrage bei verknappendem Angebot. Für Entspannung kann z. B. der spekulativ errichtete Segro-City-Park im Kölner Westen sorgen, welcher das klassische Gewerbeparksegment, aber auch die City-Logistik, bedient. Für das rechtsrheinische Köln wäre bei derzeitiger Marktlage ein ähnliches Konzept ebenso wünschenswert.

Das erste Halbjahr wird von einer niedrigen Quote vermietbarer Flächen geprägt sein. Mit Entspannung ist wenn dann erst im 2. Halbjahr 2019 durch die erwartete Fertigstellung diverser spekulativ errichteter Neubauten zu rechnen, sofern es zu keinen Bau- und vor allem Genehmigungsverzögerungen kommt. Bei der Mehrzahl der geplanten Bauvorhaben kann es jedoch durchaus sein, dass diese, aufgrund vorgenannter Problemstellungen, erst im Jahr 2020 tatsächlich bezugsfertig sein werden. Des Weiteren fällt auf, dass für das aktuelle Jahr 2019 keine spekulativ fertiggestellten Logistikobjekte im Kölner Stadtgebiet zu erwarten sind. Planungen sehen jedoch vor, dass im Jahr 2020 wieder in Köln entsprechende Logistikbauvorhaben abgeschlossen sein werden.

RheinReal registriert aktuell eine Reihe abschlusswilliger und qualifizierter Kundengesuche aller Größenklassen, entweder im vergangenen Jahr nicht in Gänze vollzogen, oder im Januar neu aufgekommen. Die im noch jungen Jahr 2019 bisher registrierten Marktbewegungen lassen auf ein für die Marktteilnehmer zufriedenstellendes Jahr hoffen. Es bleibt abzuwarten, ob und wie sich diese Gesuche, vor allem zum Ende des Jahres, erfolgreich platzieren lassen.

LOGISTIK-/INDUSTRIEMARKTREPORT REGION KÖLN – 2018



Auswertungsbereich zur Datenerhebung

1	Köln
2	Rhein-Erft-Kreis (außer Erftstadt)
3	Leverkusen
4	Teilbereich Rheinisch- Bergischer-Kreis (Bergisch Gladbach, Rösath)
5	Teilbereich Rhein-Sieg- Kreis (Lohmar, Troisdorf, Niederkassel, Bornheim)

ANSPRECHPARTNER



Patrick Sohns

Abteilungsleiter Logistik & Industrie
Immobilienökonom (IRE|BS)

+49 221 94740 340
ps@rheinreal.de



Carl Nagel

Fachbereich Logistik & Industrie

+49 221 94740 320
cn@rheinreal.de



Nadia Clahsen

Vertriebsassistentin Logistik & Industrie

+49 221 94740 371
cl@rheinreal.de

RheinReal
IMMOBILIENGESELLSCHAFT

+49 221 947400
welcome@rheinreal.de

Eupener Straße 161
50933 Köln

Die ermittelten Daten basieren auf der Recherche der RheinReal Immobilien GmbH. Die Informationen stammen teilweise aus öffentlichen Quellen, Informationen Dritter und unserer Einschätzung. Eine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben schließen wir jedoch aus.

Copyright: RheinReal Immobilien GmbH | Eupener Straße 161 | 50933 Köln – Stand Februar 2019