RHEINREAL

LOGISTIK-MARKTREPORT

JAHRESBERICHT 2020

GROSSRAUM KÖLN

LOGISTIK-/INDUSTRIEMARKTREPORT REGION KÖLN – JAHRESBERICHT 2020

RheinReal ermittelt 290.000 m² umgesetzte Fläche

Nach einem schwachen ersten Quartal, gefolgt von der „Lockdown" – Phase und einer allseits umfassenden Situation der wirtschaftlichen Unsicherheit, endet das Jahr 2020 auf dem Logistik-/Industriemarkt Köln schlussendlich mit einem Umsatzvolumen von 290.000 m² (Miete und Eigennutzer). Dieses Ergebnis ist getrieben von drei großen Flächenumsätzen, welche durchweg im letzten Quartal 2020 getätigt wurden.

Nachdem zur Halbjahresbilanz gerade einmal 63.000 m² umgesetzte Logistik-/Industriefläche ermittelt wurden, konnte für das zweite Halbjahr eine spürbare Wiederaufnahme der Aktivitäten auf Nachfrageseite festgestellt werden, sodass im zweiten Halbjahr rekordverdächtige 227.000 m² (hiervon 164.000 m² in Q4) zu Buche standen. Dies entspricht einer Steigerung von 49 % zum Vorjahr 2019 und auch noch 15 % mehr umgesetzter Logistik-/Industriefläche als im bereits herausragend guten Jahr 2018.

Der größte durch RheinReal registrierte Mietvertrag wurde mit einem E-Commerce-Händler in der Größe von 40.000 m² im Kölner Norden abgeschlossen, sowie ein weiterer Mietvertrag für 30.000 m² Logistikfläche mit einem international agierenden Industrieunternehmen im Rhein-Erft-Kreis. Weiterhin entsteht eine Eigennutzer-Projektentwicklung in Kerpen für ein Handelsunternehmen mit 26.000 m².

Alle Verträge betreffen Neubau-Entwicklungen, bei denen mindestens eine Teilbaugenehmigung bereits im Jahre 2020 erteilt und die Baumaßnahmen bereits begonnen haben, oder in Kürze beginnen werden. Die Umsetzung dieser Anforderungen in Bestandsobjekten war nicht möglich.

Die großen Abschlüsse zeigen sich entsprechend in Form einer starken Gewichtung dieser Größenklasse am Gesamtflächenumsatz. So fallen 33 % der umgesetzten Fläche auf Verträge mit einem Volumen von mehr als 12.000 m². Das Segment mit einem Volumen von 8000 m² - 12.000 m² trägt einen Anteil von ca. 23 %, die weiteren Segmente immerhin noch zwischen 13 % - 17 %.

Im Kölner Marktgebiet, welcher für gewöhnlich eine kleinteiligere Segmentierung erfährt, ist diese Gewichtung, gemessen an den letzten Jahren, eher unüblich.

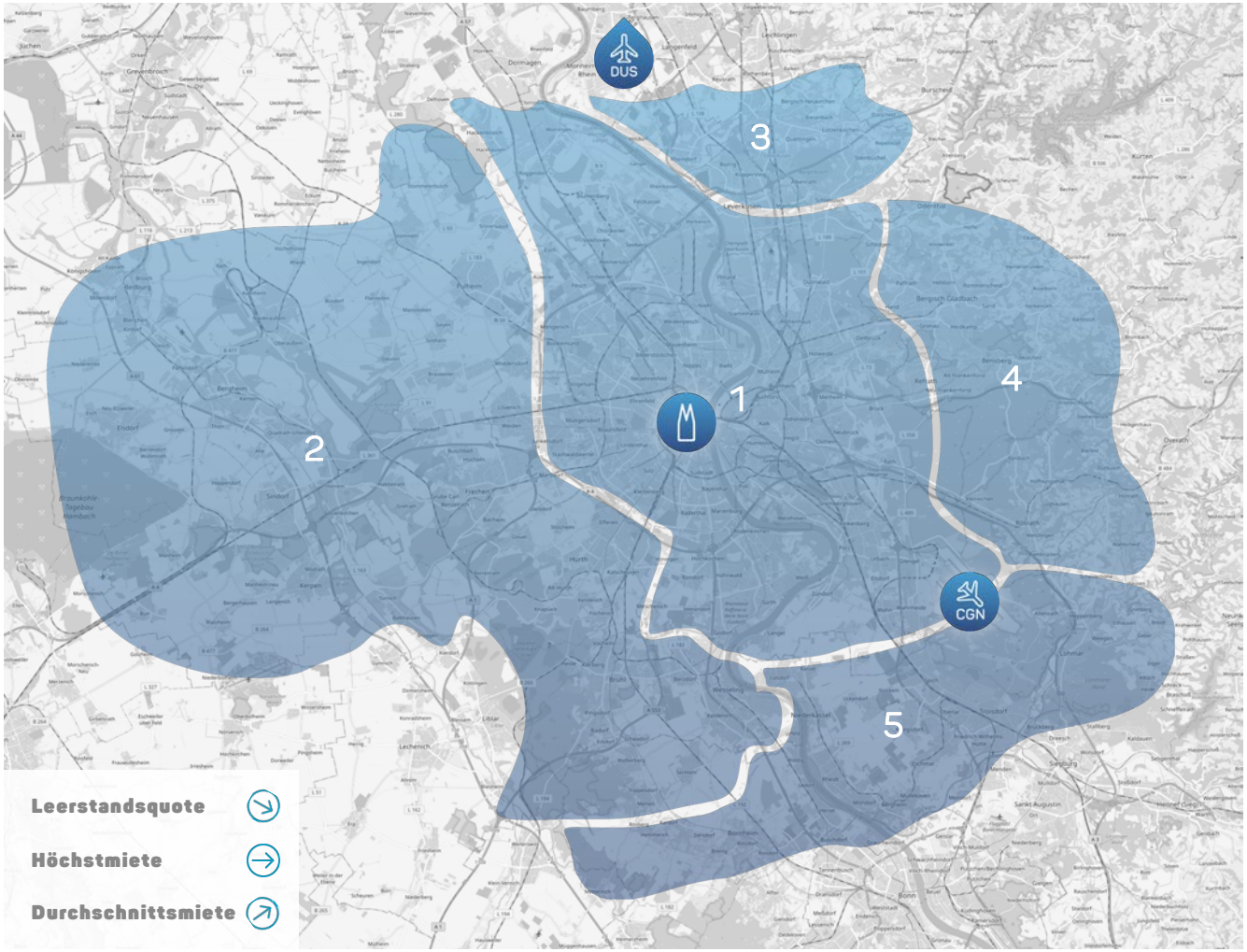
Die Corona-Pandemie und die einhergehende mehrmonatige Schließung des Einzelhandels ließen den Bedarf an Flächen für E-Commerce-Händler und auch Fulfillment-Dienstleister deutlich steigen. So registriert die RheinReal den Abschluss von Verträgen, klassifiziert nach Branchen, für den Bereich Handel bei 42 %, für die Logistik bzw. logistiknahe Dienstleistungen bei 34,5 %, der Industrie/Produktion/Handwerk bei immerhin noch 18,5 % und den sonstigen Gewerken bei ca. 5 %.

Signifikant höher als zu den vorherigen Jahren liegt der Anteil der Eigennutzer am Gesamtflächenumsatz im Jahr 2020 bei ca. 15 %, während diese Quote im Jahr 2019 noch bei gerade einmal 3 % lag. Hier ist der höhere Anteil vor allem getrieben durch das Bauvorhaben in Kerpen.

Die Marktbewegungen haben auch zu einem spürbaren Anziehen der Mietpreise geführt. So beträgt die Spitzenmiete nunmehr für Neubau-Logistikflächen in Köln ca. 5,80 € / m² - 5,90 € / m², während Neubaustandard-Logistikflächen im Umland, z.B. Kerpen, für ca. 4,75 € / m² gehandelt und vertraglich abgeschlossen werden.

Die Durchschnittsmiete, bezogen auf das gesamte Marktgebiet Köln, bemisst die RheinReal bei ca. 4,70 € / m² und hat somit einen deutlichen Schub zum Vorjahr erfahren. Logistik-/Industrieflächen für unter 4,00 € / m² stellen mittlerweile eine absolute Seltenheit dar und in Köln, oder in Gemeinden an der Stadtgrenze zu Köln, finden sich auch selten noch adäquate Flächen für unter 4,75 € / m². Ebenso wird nun im Gewerbepark-Segment die Spitzenmiete von 6,80 € / m² für Flächen im Neubau-Erstbezug oftmals bestätigt und sich tendenziell noch ein wenig erhöhen.

Als Zwischenfazit zur Corona-Pandemie und gesamtheitlich für das Jahr 2020 lässt sich resümieren, dass dieses Ereignis ein Treiber für bereits seit längerer Zeit angestoßene Entwicklungen darstellt. Hiervon konnte der Logistik-/Industriemarkt Köln in außergewöhnlichem Maße profitieren, was zu Beginn des vergangenen Jahres, und erst recht nicht während der ersten „Lockdown"-Phase, in dieser Form absehbar war.



AUSWERTUNGSBEREICH

1 Köln

2 Rhein-Erft-Kreis (außer Erftstadt)

3 Leverkusen

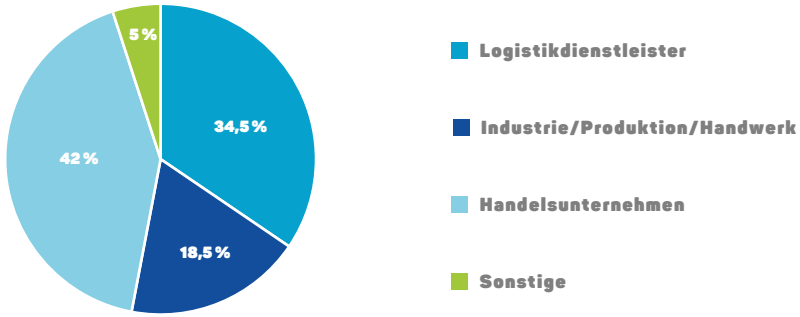
4 Teilbereich Rheinisch-Bergischer-Kreis (Bergisch Gladbach, Rösrath)

5 Teilbereich Rhein-Sieg-Kreis (Lohmar, Troisdorf, Niederkassel, Bornheim)

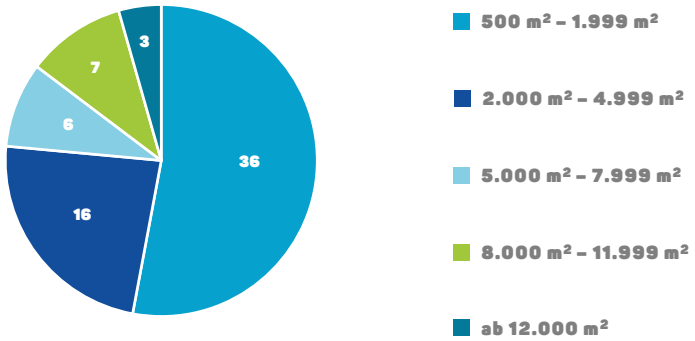
AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IM JAHR 2020

Nr.	Unternehmen/Branche	Bereich	m²
1	**Euziel**	**Köln-Niehl**	**ca. 40.000 m²**
2	**Int. Industrieunternehmen**	**Rhein-Erft-Kreis**	**ca. 30.000 m²**
3	**Lekkerland**	**Kerpen**	**ca. 26.000 m²**
4	**Logistiker**	**Bedburg**	**ca. 11.800 m²**
5	**Amazon**	**Troisdorf**	**ca. 10.000 m²**

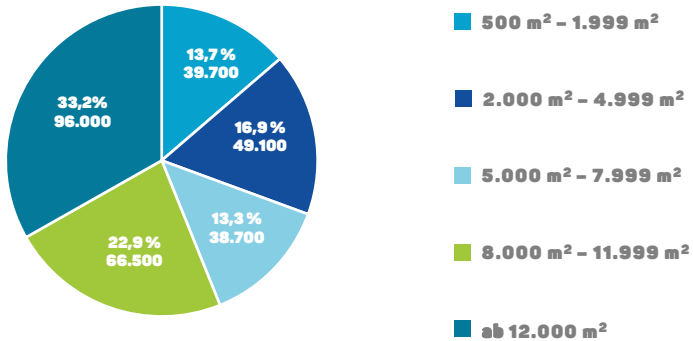
VERMITTELTE FLÄCHE NACH BRANCHEN



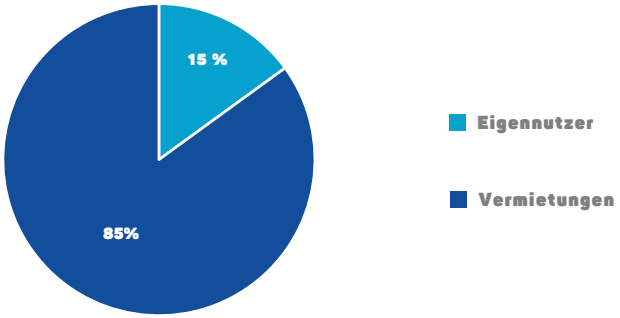
DURCH RHEINREAL REGISTRIERTE VERTRAGSABSCHLÜSSE NACH M² GRÖSSEN (68 VERTRÄGE INSGESAMT UND AB 500 M²)



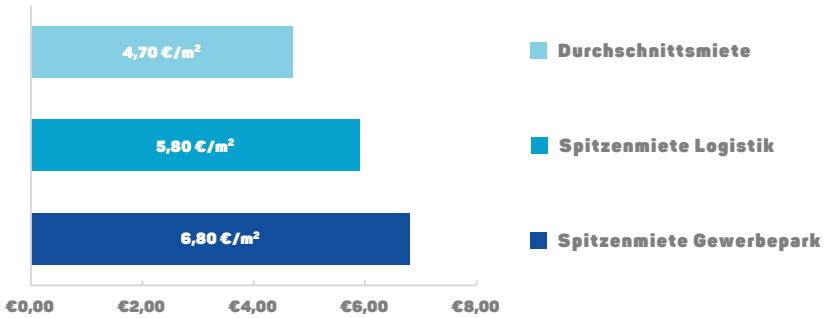
ANTEIL DER GRÖSSENKLASSEN AM GESAMTFLÄCHENUMSATZ VON 290.000 M²



ANTEIL DES FLÄCHENUMSATZES DURCH ANMIETUNGEN BZW. ANKAUF DURCH EIGENNUTZER



DURCHSCHNITTS-/SPITZENMIETEN PRO M² – Jahresbericht 2020 (LOGISTIK)



KÖLN

Umgesetzte Quadratmeter

Q1 2020	26.450 m²
Q2 2020	37.130 m²
Q3 2020	62.470 m²
Q4 2020	163.950 m²

PERSPEKTIVE 2021

Ausblick Logistik- und Industriemarkt 2021

Nachdem im vergangenen Jahr signifikant Leerstände abgebaut, spekulative Neubau-Entwicklungen vor Fertigstellung abvermietet und auch Grundstücke zur Entwicklung von Built-to-suit-Vorhaben durch Projektentwickler gesichert wurden, werden Interessenten jeder Größenklasse vor der nun noch größeren Herausforderung stehen, geeignete Flächen für deren Gewerbe zu finden.

Spekulative Neubauentwicklungen sind zunächst wenige vorzufinden. So baut der auf das Logistik- und Light-Industrial-Segment spezialisierte Entwickler Segro spekulativ die Bauabschnitte 4 und 5 in der Vitalisstraße im Kölner Stadtteil Bickendorf für Nutzer des Gewerbeparksegmentes, sowie der Entwickler Alcaro Logistikflächen in der Größe bis zu 12.000 m² in Kerpen und Köln, jedoch sind ansonsten, zumindest zum jetzigen Zeitpunkt, nur wenige sonstige Marktimpulse zu beobachten, welche zu einem erhöhten Flächenangebot führen könnten. Weiterhin zu erwähnen ist im Eigennutzer-Segment die geplante und in der Vorbereitung befindliche Umsetzung eines Bauvorhabens in Bedburg mit ca. 45.000 m² Fläche durch den Textilkonzern Peek & Cloppenburg.

Die RheinReal geht insgesamt von einer weiteren moderaten Steigerung der Durchschnittsmiete aus, während die Spitzenmiete, auch aus Mangel an entsprechenden Flächen, auf gleichbleibend hohen Niveau angesehen wird. Die nun aufgerufene etwas höhere Spitzenmiete von 6,90 € / m² im Gewerbepark-Segment wird durchsetzbar sein, während auch die Mieten im Umland von Köln unter Druck geraten und sich an das Niveau nachgefragter Lagen im Kölner Stadtgebiet weiter angleichen werden.

Selbstverständlich bleibt das dynamische Geschehen um die Corona-Pandemie abzuwarten, welche an dieser Stelle keine verlässlichen Prognosen für das Gesamtjahr 2021 erlaubt. Sollte eine „Insolvenzwelle" das Ergebnis der Pandemie und der einhergehenden Maßnahmen sein, so ist ebenso nicht abzuschätzen, wie sich diese auf die Branchen auswirkt, die als Nutzer und Interessenten im Logistik-/Industriemarkt Köln vertreten sind. Eventuell plötzlich entstehende Vakanzen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Gleichwohl ist eine schnelle Absorbierung solch auftretender Vakanzen wiederum als realistisch anzusehen.

Obwohl für das noch junge Jahr noch größere Unsicherheiten und Schwankungen als ohnehin bestehen, so erscheint es aus heutiger Sicht dennoch unwahrscheinlich, dass sich das gute Umsatzergebnis aus dem Jahr 2020 wiederholen dürfte, dies vor allem aufgrund des fortschreitenden Abbaus entsprechender Vakanzen. Ferner gilt weiterhin für Interessenten mit dem Druck, geeignete Flächen relativ zeitnah zu finden, dass diese auch im Jahr 2021 weiter gezwungen sein werden, das Suchgebiet großzügig zu erweitern.

AUSBLICK IM BAU BEFINDLICHER PROJEKTENTWICKLUNGEN MARKTGEBIET KÖLN 2021

	Art der Errichtung	Standort	Fläche in m²
1	**Teilspekulativ**	**Rhein-Erft-Kreis**	**50.000**
2	**Eigennutzer**	**Bedburg**	**45.000**
3	**Spekulativ**	**Köln-Niehl BA II**	**30.000**
4	**Built-to-suit**	**Kerpen**	**26.000**
5	**Spekulativ**	**Köln-Bickendorf**	**18.000**

IHR ANSPRECHPARTNER

PATRICK R. SOHNS
Teamleiter Logistik & Industrie
Director
Immobilienökonom (IRE|BS)

T +49 221 94740 – 340
E ps@rheinreal.de

PERSÖNLICH LEIDENSCHAFTLICH AGIL

RHEINREAL

RHEINREAL

RheinReal Immobilien GmbH
Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln
www.rheinreal.de

T +49 221 947 40 - 0
E industrial@rheinreal.de

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 I Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln – Stand Februar 2021