

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38



RHEINREAL

INDUSTRIE- MARKTREPORT

2019 | KÖLN

KÖLNER INDUSTRIEMARKT- REPORT 2019

Erwartete Flächenumsätze auf dem Kölner Logistik-/Industriemarkt eingefahren

Der Flächenumsatz im Kölner Logistik-/Industriemarkt hat mit insgesamt ca. 195.000 m² umgesetzter Fläche ein erwartet niedrigeres Ergebnis erzielt. Zu erklären ist dies mit der allseits gegenwärtigen knappen Flächenverfügbarkeit, einer, insbesondere im 1. und 3. Quartal, niedrigeren Abschlussquote sowie einem etwas geringeren Aufkommen qualifizierter Gesuche, verglichen mit dem Vorjahr.

So konnten im ersten Halbjahr 99.000 m² und im zweiten Halbjahr 96.000 m² umgesetzt werden. Dies bedeutet einen Umsatz von ca. 22 % unter dem Vorjahresergebnis und somit auch 7 % unter dem Durchschnitt der letzten 5 Jahre.

Es konnten insgesamt 66 Vertragsabschlüsse ab 500 m² registriert werden, was in Summe sogar 5 Vertragsabschlüsse mehr darstellt, als im Jahre 2018. Dies verdeutlicht, auch im Zusammenhang des Gesamtumsatzes betrachtet, die ungebrochen hohe Nachfrage und Abschlussquote im Segment der Gesuche vor allem bis 2.000 m² Hallenfläche (39 Verträge), welche unter anderem auch im Neubau-Gewerbepark des Entwicklers SEGRO befriedigt und abgebildet werden konnte.

MIT 195.000 QM UMGESETZTER FLÄCHE KONNTE EIN
SCHLUSSENDLICH DOCH ZUFRIEDENSTELLENDEN
ERGEBNIS FÜR KÖLN ERZIELT WERDEN – PATRICK SOHNS



Zudem trugen zu dem Gesamtumsatz die großflächigen Anmietungen im Rhein-Erft-Kreis (18.000 m² Logwin AG - Kerpen; 17.000 qm Kurt Rothschild - Bedburg; 15.000 m² Intersnack - Pulheim) bei.

Die Logistikdienstleister sind es somit auch, die in der Aufschlüsselung des Flächenumsatzes nach Branchen mit ca. 47 % führen, gefolgt von Produktion/Industrie mit 26 %, dem Handel mit 15 % und den sonstigen Gewerken mit ca. 12 %.

Weiterhin bemerkenswert niedrig ist die Eigennutzerquote mit 3 %, welche gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zurückgegangen ist. Hier trifft eine ungebrochen hohe Nachfrage auf ein extrem knappes Angebot. Bis auf kleinteilige, städtische Grundstücke in der Größe bis 5.000 m², welche mit schwer zu erfüllenden Auflagen der Kommunen versehen sind, stehen freie Baugrundstücke nach wie vor kaum zur Verfügung.

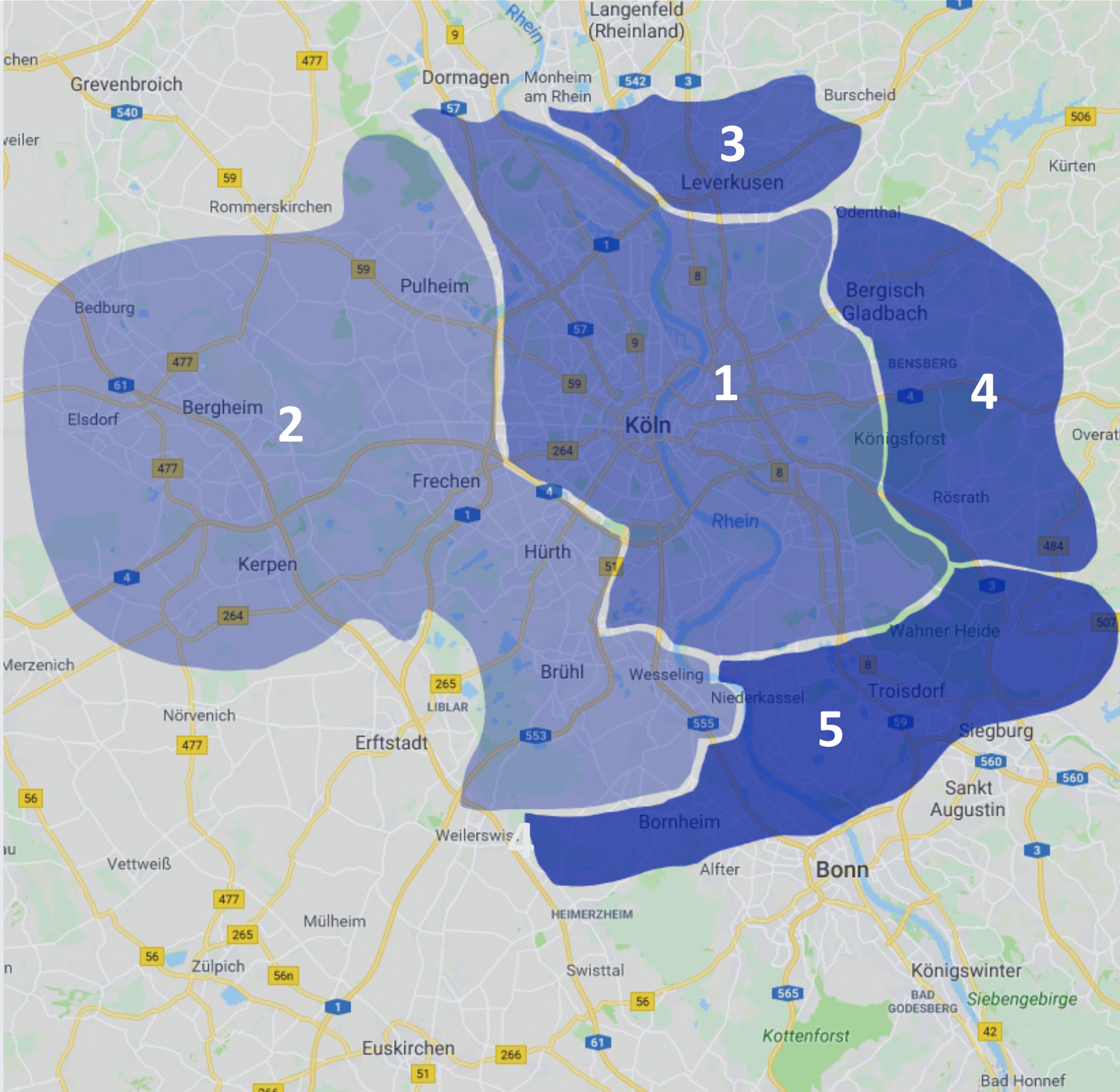
Die Nominalmietpreise verzeichnen eine starke Entwicklung gegenüber dem Vorjahr auf nunmehr 5,80 €/m² (Logistik) und 6,80 €/m² (Gewerbepark). Beide Preiskategorien werden im SEGRO CityPark im Kölner Stadtteil Bickendorf erzielt, werden aber auch mitunter im Logistiksegment im Norden oder Süden Kölns gefordert. Die Durchschnittsmiete festigte sich auf 4,50 €/m², was jedoch ebenso der mittlerweile üblichen Miete für Neubau-Logistik z. B. in Kerpen (Rhein-Erft-Kreis) oder Troisdorf (Rhein-Sieg-Kreis) entspricht.

AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IN 2019

	Unternehmen/Branche	Standort	Fläche in m ²
1	Logwin AG	Kerpen	18.200
2	Kurt Rothschild	Bedburg	17.000
3	Intersnack	Pulheim	15.000
4	DHL	Pulheim	10.200
5	„Automobilzulieferer“	Kerpen	8.200
6	„Industrieunternehmen“	Bergheim	7.500
7	Saint-Gobain	Kerpen	7.500
8	Bühnen der Stadt Köln	Köln	7.000
9	Josef Haas Spedition	Frechen	6.800
10	Harry Brot	Köln	5.140



SEGRO CityPark Köln



AUSWERTUNGSBEREICH ZUR DATENERHEBUNG

- 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)

KÖLN

Markttrendenz 2020

Leerstand ↓

Höchstmiete →

Durchschnittsmiete ↗

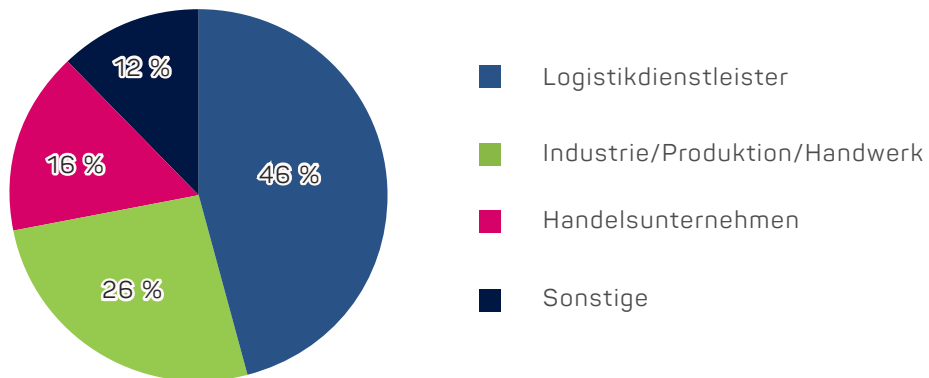
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2019 – alles auf einen Blick

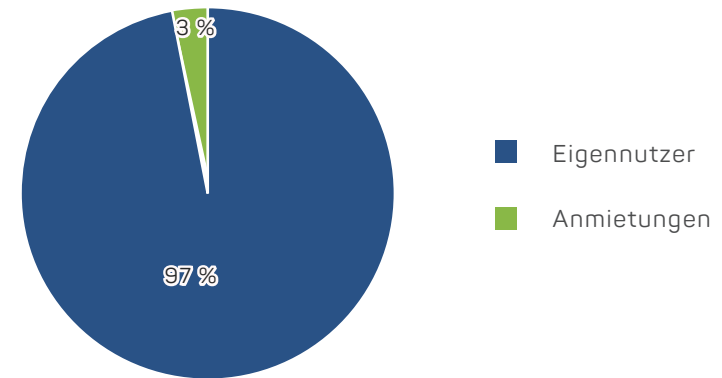
AUSWAHL BEDEUTENDER FERTIGGESTELLTER PROJEKTE- ENTWICKLUNGEN LOGISTIKMARKT KÖLN - 2019

	Entwickler	Stadtteil	Fläche in m ²	(Teil-)Spekulativ
1	Alcaro	Kerpen	25.700	Spekulativ
2	Prologis	Pulheim	25.000	Spekulativ
3	Segro	Köln	25.000	Spekulativ

ANTEIL DER BRANCHEN AM GESAMTFLÄCHENUMSATZ



ANTEIL DES FLÄCHENUMSATZES DURCH ANMIETUNGEN BZW. ANKAUF DURCH EIGENNUTZER



DURCHSCHNITTSMIETE 4,50 €/M²

SPITZENMIETE LOGISTIK 5,80 €/M²

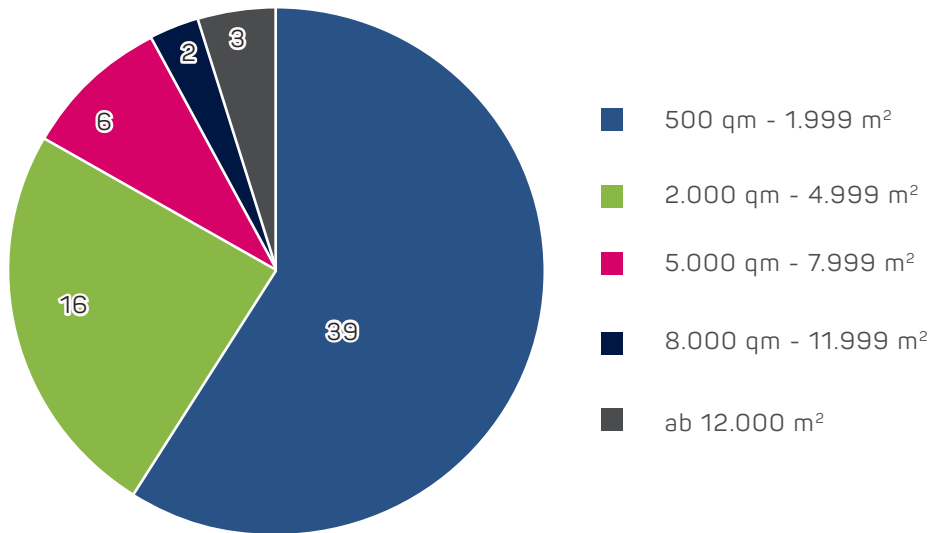
SPITZENMIETE GEWERBE 6,80 €/M²

ZAHLEN UND FAKTEN

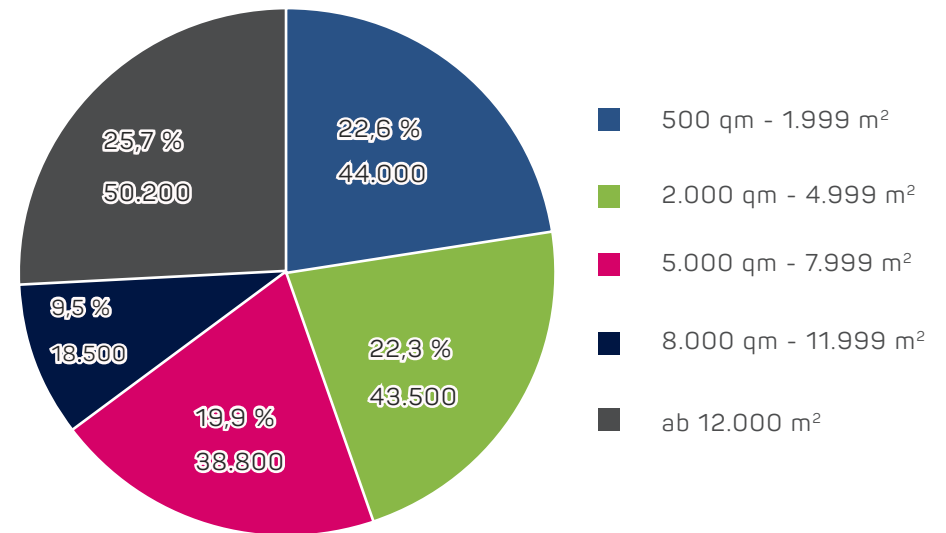
Der Gewerbemarkt 2019 - alles auf einen Blick

DURCH RHEINREAL REGISTRIERTE VERTRAGSABSCHLÜSSE NACH M²-GRÖSSEN

(66 VERTRÄGE INSGESAMT AB 500 M²)



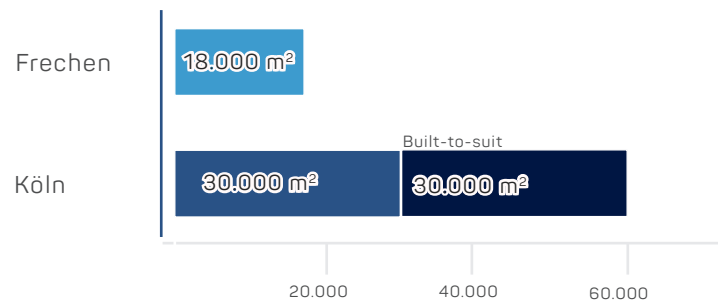
ANTEIL DER GRÖSSENKLASSEN AM GESAMTFLÄCHENUMSATZ VON 195.000 M²



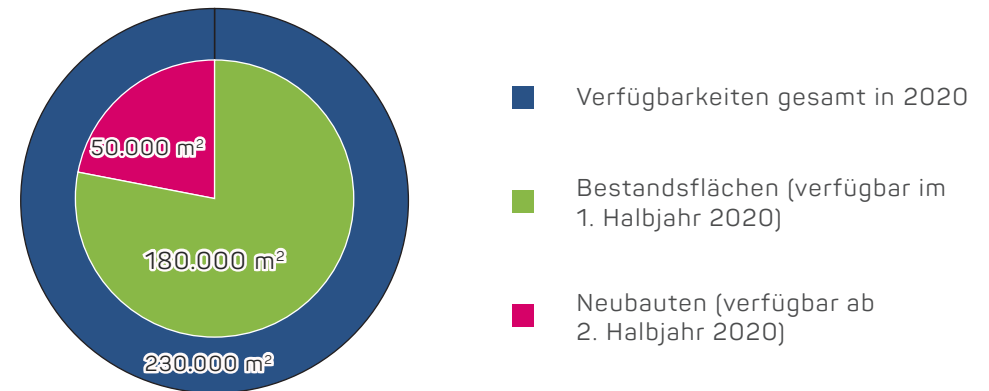
ZAHLEN UND FAKTEN

Der Gewerbemarkt 2020 – Ausblick

FÜR DAS JAHR 2020 SPEKULATIV ZU ERRICHTENDE NEUBAUTEN



POTENZIELL (NACH-)VERMIETBARE FLÄCHEN IN 2020 (IN M²) - BESTAND/NEUBAU



PERSPEKTIVEN

Das Schlagwort „Flächenmangel“ wird das aktuelle Jahr weiterhin beherrschen. Beobachtet werden konnte am Markt, dass sich zumindest temporär Abschwächungen der Nachfrage zeigten, welche vermutlich durch konjunkturelle bzw. ungeklärte politische Rahmenbedingungen ausgelöst wurden. Auch konnten in seltenen Fällen qualitativ hochwertige Flächen in gefragten Lagen wider Erwarten nicht abvermietet werden. RheinReal geht dennoch davon aus, dass bis Ende des ersten Halbjahres 2020 nur etwa 180.000 m² Hallenfläche als Leerstand zur Verfügung steht, was gegenüber dem Vorjahr ein Minus von unglaublichen 36 % darstellt. Abhilfe wird nur durch die üblichen, aber nicht konkret absehbaren, im Jahresverlauf erfolgenden Nutzerfluktationen und durch die Fertigstellung der spekulativ errichteten ca. 18.000 m² großen Neubauparkflächen in Frechen bei Köln und der 30.000 m² großen Fläche in Köln-Nord (Niehl), erweiterbar auf 60.000 m², geschaffen. Weitere Projekte sind in Planung, so z. B. in Leverkusen, Köln-Poll und Köln-Bickendorf, werden aber 2020 nicht mehr realisiert. Insbesondere im rechtsrheinischen Kölner Stadtgebiet stellt der geringe Leerstand ein Hindernis dar, welches nicht einmal mehr durch das nahegelegene Troisdorf in ausreichendem Maße abgedeckt werden kann. Suchende Unternehmen müssen daher auch Lagen außerhalb des Speckgürtels Kölns in ihre Überlegungen einbeziehen.

RheinReal erwartet dennoch keine Ausweitung der Spitzenmiete über 5,80 €/m², da hier eine Ausreizung des derzeitigen wirtschaftlichen Spielraumes der Nachfrager zu beobachten ist. Die Durchschnittsmiete könnte sich jedoch noch um einige Basispunkte erhöhen. Die Berater der RheinReal gehen unter den gegebenen Umständen von einem unterdurchschnittlichen Flächenumsatz aus, der auch unter der Umsatzzahl des Jahres 2019 liegen wird. Das Ergebnis kann durch das frühzeitige Erwirken von Abschlüssen, von erst im Jahre 2021 verfügbaren Flächen, jedoch noch deutlich beeinflusst werden.



RHEINREAL

**IHRE ANSPRECH-
PARTNER**

IHRE ANSPRECHPARTNER

Kompetente Beratung zum Logistikmarkt



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

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



SEBASTIAN BRITTEN
Research Analyst
Bachelor of Science (B.Sc.)

T +49 221 94740 - 100
E sb@rheinreal.de



- BÜROIMMOBILIEN
- INVESTMENT
- LOGISTIK, INDUSTRIE & GRUNDSTÜCKE
- RESEARCH
- LANDLORD-/TENANT REPRESENTATION



RHEINREAL

RheinReal Immobilien GmbH

Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln

www.rheinreal.de

T +49 221 947 40 - 0

E welcome@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 | Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln – Stand Januar 2020