



LOGISTIK- MARKTREPORT

JAHRESBERICHT 2021

GROSSRAUM KÖLN

LOGISTIKMARKTREPORT JAHRESBERICHT 2021

Rekordjagd auf dem Kölner Logistikmarkt - Flächenumsatz beträgt 313.000 m²

Das Jahr 2021 endete auf dem Markt für Logistik- und Industrieimmobilien in der Region Köln mit einem neuen Rekord. So ermittelt die RheinReal einen Flächengesamtumsatz in Höhe von 313.300 m² Hallenfläche (Miete und Eigennutzer). Die Abschlüsse von WEG und Lekkerland wurden hierin nicht berücksichtigt, da diese bereits in die Erhebungen des Jahres 2020 eingeflossen sind.

Untypisch für 2021 war, dass die Quartalsumsätze alle ähnlich hoch waren, ohne dass es besondere Ausreißer nach oben oder unten gab. Nachdem zum Halbjahresende bereits ca. 125.000 m² umgesetzt wurden, konnten in der zweiten Jahreshälfte weitere ca. 188.000 m² der Statistik zugetragen werden. Eine bereits zum Jahresbeginn sehr lebhafte Flächennachfrage hielt sich konstant bis Jahresende. Nur die schon seit Jahren bestehende Flächenknappheit erwies sich hier als einzig limitierender Faktor für einen noch höheren Flächenumsatz. So ergibt sich noch einmal eine Steigerung des Flächenumsatzes von 8 % gegenüber dem bereits herausragend guten Vorjahr (290.000 m²).

Großabschlüsse dominieren

Fünf Abschlüsse jenseits der 12.000 m² und sechs in der Kategorie zwischen 8.000 m² und 12.000 m² tragen maßgeblich zu diesem Rekord bei. Der größte Abschluss mit rd. 50.000 m² in Form einer Eigennutzer-Projektentwicklung ist die Errichtung eines Logistik-Centers für Peek & Cloppenburg in Bedburg, gefolgt vom Eigennutzer-Neubau der Firma G. Wurm am Köln/Bonner Flughafen sowie einer Anmietung der MediaSaturn-Gruppe in Köln mit ca. 12.900 m² Hallenfläche.

Entsprechende Gewichtung erhalten die Abschlüsse über 12.000 m² mit 32,5 % am Gesamtumsatz sowie 20 % bei den Abschlüssen zwischen 8.000 m² und 12.000 m². Dies entspricht in etwa den prozentualen Anteilen des Vorjahres.



Mit 36 Abschlüssen macht die Größenklasse von ab 500 m² bis 2.000 m² noch einen Anteil von 12,5 % aus. Im Bereich zwischen 2.000 m² und 5.000 m² konnte ebenfalls eine sehr rege Nachfrageaktivität und Abschlussquote festgestellt werden. Herausragende 21 Abschlüsse und somit 23 % entfallen auf diese Kategorie.

E-Commerce weiterhin Umsatztreiber

Der Handel konnte auch in diesem Jahr den deutlichsten Zuwachs sowie das größte Nachfragesegment auf sich vereinen. Neben den bereits erwähnten Handelsfirmen G. Wurm sowie P&C konnten unzählige weitere Abschlüsse im Handels- und E-Commerce-Bereich ermittelt werden, was dazu führt, dass 47 % des Gesamtflächenumsatzes auf dieses Segment zurückzuführen ist. Logistikdienstleister konnten 28,5 % und die Industrie/Produktion/Handwerk noch 22 % beisteuern, während das Segment der „Sonstigen“ nur mit 2,5 % am Gesamtumsatz beziffert werden kann.

Spürbar ist somit auch im zweiten Jahr der Pandemie der fortschreitende Wandel des Konsumverhaltens vom stationären Einzelhandel hin zum Onlinegeschäft, was die Nachfrage und schlussendlich die erfolgten Anmietungen erklärt. Aber auch die Fulfillment-Branche, in der Statistik aufgeführt unter den Logistikdienstleistern, betreiben den Service häufig für Kunden aus dem Online-Segment, weshalb die Differenzierung der Branchen beim Flächenumsatz zunehmend unschärfer wird.

Überraschend hoher Eigennutzeranteil

Aufgeholt hat, ebenfalls u.a. durch bereits erwähnte Firmen, der Anteil an Eigennutzern am Gesamtumsatz. Dieser beträgt im Jahre 2021 nun 26,5 %, während im Jahre 2020 der Anteil bei 15 % lag und 2019 bei gerade einmal 3 %. Dies kann als ungewöhnlich angesehen werden, da auf dem seit Jahren engen Grundstücksmarkt die Eigennutzer häufig das Nachsehen gegenüber Projektentwicklern haben, die vornehmlich für Dritte bauen und die Vermietung der errichteten Flächen in den Vordergrund stellen.



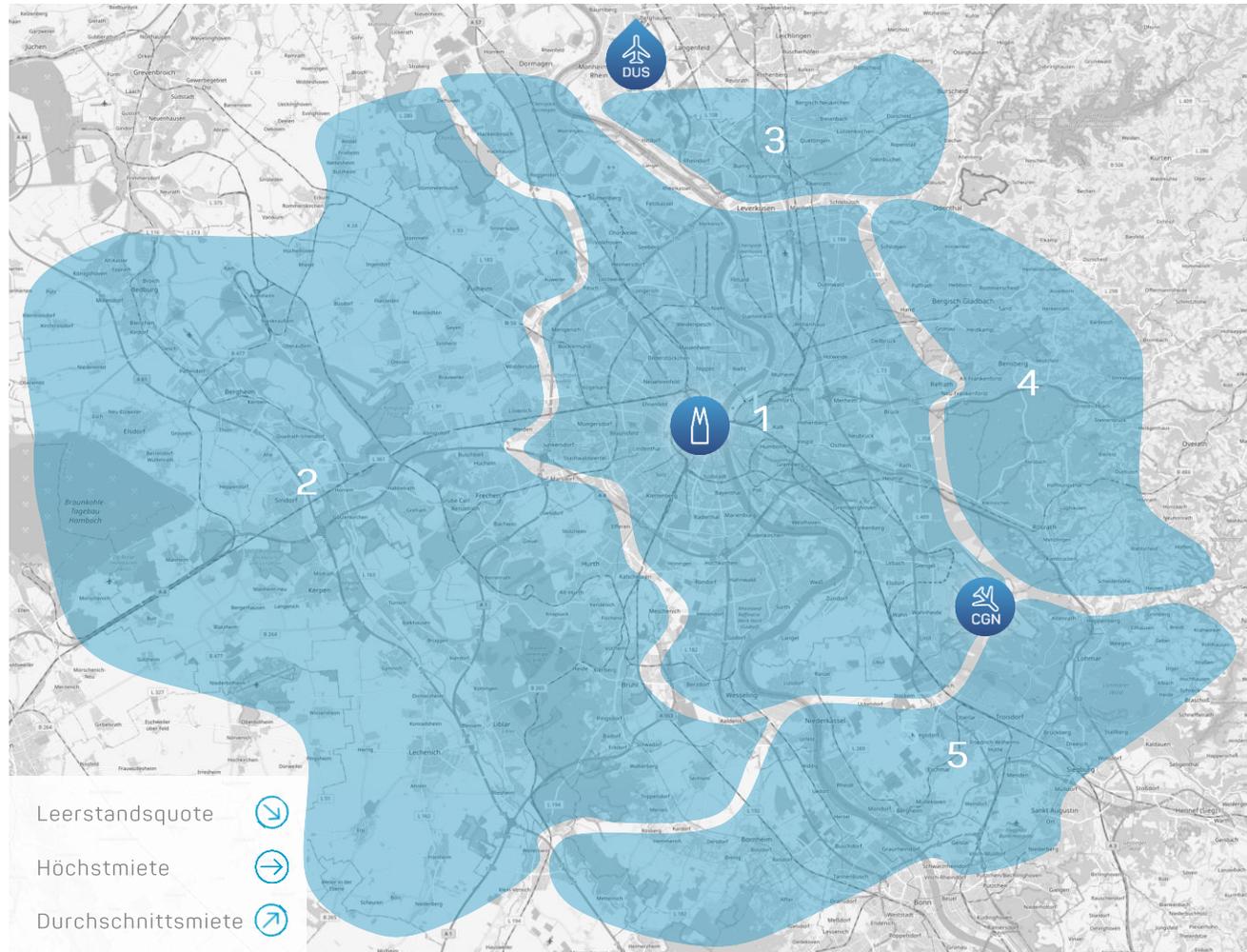
Spürbare Mietpreisdynamik

Die Mieten haben infolge der starken Nachfrage und der gleichzeitig bestehenden Flächenknappheit, gepaart mit dem nun neu aufgetretenen Sondereffekt höherer Baupreise spürbar angezogen. So bestand im letzten Jahr nicht nur die Problematik des knappen und immer teurer werdenden Baulands, auch die Baupreise sind mitunter um bis zu 20 % gestiegen. Ferner hat die Materialknappheit dazu geführt, dass teilweise Verzögerungen bei den Baufertigstellungen zu beobachten waren. Oftmals haben sich Unternehmen entschieden, bestehende Verträge zu verlängern und die bereits in der Anmietung befindlichen Flächen zu sichern, sodass potenzielle Flächen zwecks Neuvermietung dem Markt gar nicht erst zugeführt werden konnten. All diese Umstände haben zu limitierenden Effekten auf Angebotsseite und als Ergebnis zu höheren Mietpreisen geführt.

Beachtlich, dass trotz dieser limitierenden Umstände und den deutlich höheren Mieten ein Rekordergebnis erzielt werden konnte. Die Spitzenmiete bewegt sich nun bei ca. 5,90 €/m² (+1,7 %). Ein Preisschub wurde bei der Durchschnittsmiete mit nun 4,90 €/m² verzeichnet. Dies entspricht einer Steigerung zum Jahr 2020 von 4,3 %. Auch die Spitzenmiete im Gewerbeparksegment erhöhte sich leicht auf 6,90 €/m² (+1,5%).

Alles in allem hat sich der bereits zum Jahresende 2020 abgezeichnete und im Verlauf des Jahres 2021 nochmals beschleunigte Trend hin zu vermehrter Nachfrage, und zunehmend abnehmendem Leerstand, bestätigt. Weiterhin sollte es sich als bestätigt ansehen, dass der Online-Handel und das daraus resultierende Nachfrageaufkommen kein einzig „coronabedingter“ Trend ist, sondern dadurch ein bereits vorher bestehender und struktureller Megatrend zusätzlich beschleunigt wurde.





AUSWERTUNGSBEREICH

- 1 Köln

- 2 Rhein-Erft-Kreis

- 3 Leverkusen mit Burscheid

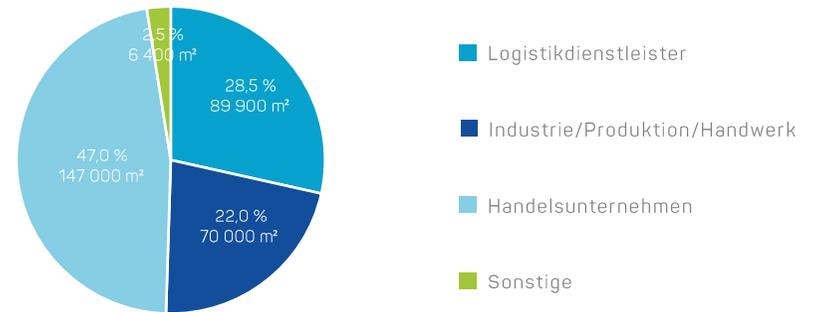
- 4 Teilbereich Rheinisch-Bergischer-Kreis (Bergisch Gladbach, Rösrath)

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

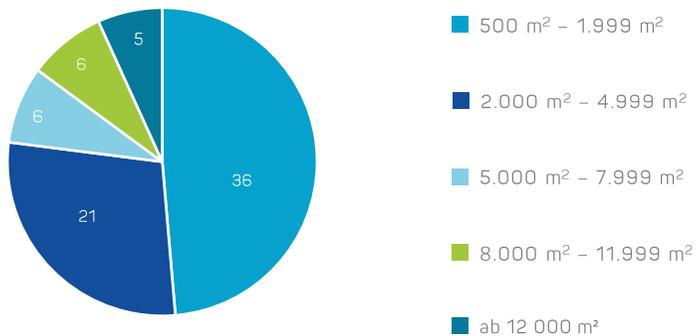
AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE AUS DEM JAHR 2021

Nr.	Unternehmen	Bereich	m ²
1	P&C	Bedburg	ca. 50 000
2	G. Wurm	Köln	ca. 13 000
3	MediaSaturn	Köln	ca. 12 900
4	Emons Logistik	Kerpen	ca. 12 900
5	Sous Logistik	Kerpen	ca. 12 000

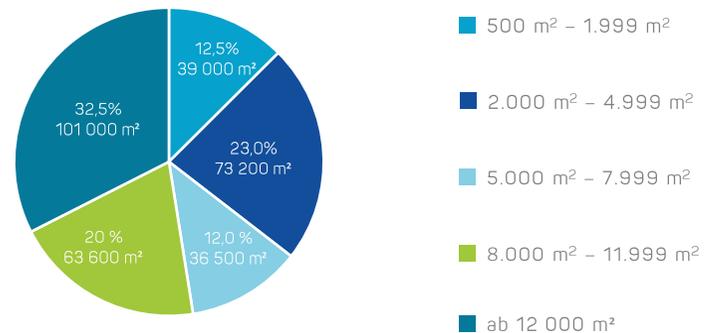
VERMITTELTE FLÄCHE NACH BRANCHEN



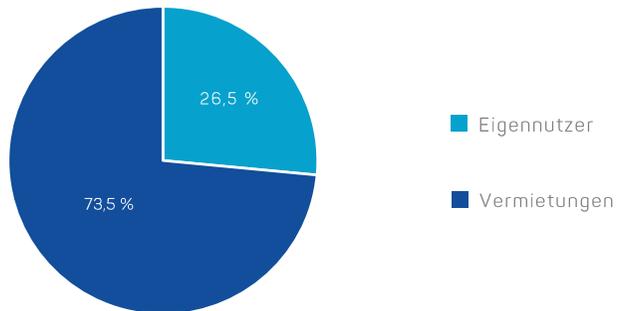
DURCH RHEINREAL REGISTRIERTE VERTRAGSABSCHLÜSSE NACH M² GRÖSSEN (74 VERTRÄGE INSGESAMT UND AB 500 M²)



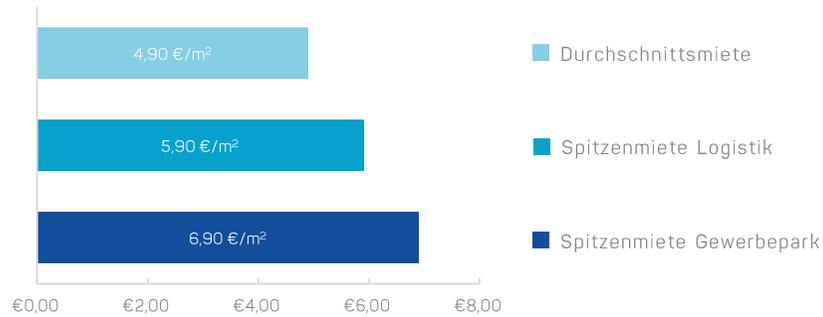
ANTEIL DER GRÖSSENKLASSEN AM GESAMTFLÄCHENUMSATZ VON 313 300 M²



ANTEIL DES FLÄCHENUMSATZES DURCH ANMIETUNGEN BZW. ANKAUF DURCH EIGENNUTZER



DURCHSCHNITTS-/SPITZENMIETEN PRO M² Entwicklung 2021



KÖLN

Umgesetzte Quadratmeter

Q1 2021	69 700 m ²
Q2 2021	54.900 m ²
Q3 2021	115 100 m ²
Q4 2021	73 600 m ²

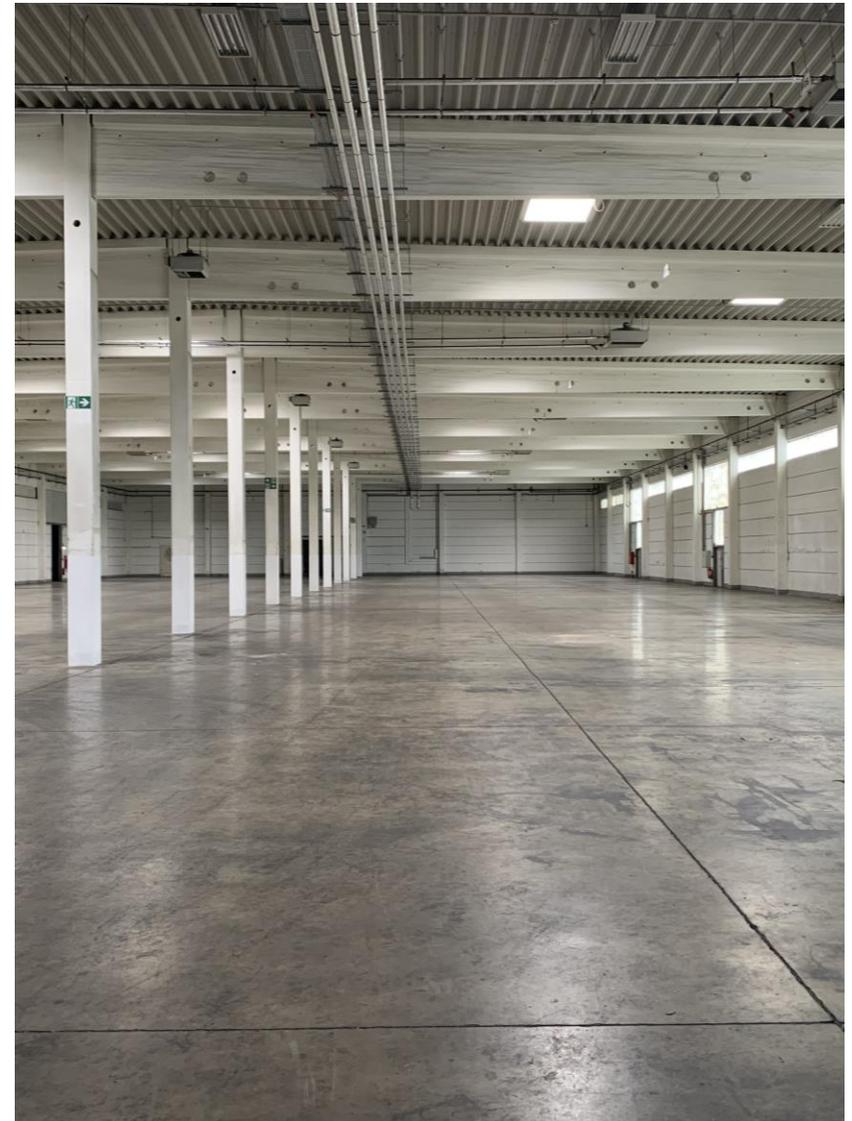


PERSPEKTIVE 2022

Nach dem Rekordjahr 2021 geht die RheinReal davon aus, dass ein weiteres umsatzstarkes Jahr 2022 anknüpfen wird. Erste Signale zu Mitte Januar 2022 deuten darauf hin, dass bereits im ersten Quartal mindestens zwei große Vermietungen in der marktgebietsrelevanten Region vermeldet werden könnten und somit ein größerer Teil der derzeit bestehenden Vakanzen zeitnah abvermietet wird. Zahlreiche Unternehmen konnten ihre Suche im abgelaufenen Jahr nicht zufriedenstellend abschließen, sodass der entsprechende Überhang im aktuellen Jahr befriedigt werden muss.

Geringe Projekt-Pipeline

Spekulative Neubauentwicklungen, bei welchen noch mit der Baufertigstellung im Jahre 2022 zu rechnen ist, können nur wenige vermeldet werden, da die Meisten erst zum Jahre 2023 angekündigt sind. Eine der wenigen spekulativen Entwicklungen wäre mit 20.000 m² Hallenfläche im Teilmarkt Kerpen zu erwähnen, während ein weiterer rein spekulativer Bau mit 30.000 m² erst in der äußersten Peripherie und außerhalb des marktrelevanten Gebiets realisiert wird. Weitere Projekte mit 10.000 m² in Köln-Bickendorf und ein weiteres in Köln-Poll mit 10.000 m² werden zwar spekulativ, aber vermutlich nicht mehr dieses Jahr bezugsfertig sein. Nachfrager müssen entsprechend weitsichtig agieren und vorausschauend planen.



Zugleich befinden sich jedoch vereinzelt größere Bestandsobjekte im Nachvermietungsprozess, welche den Gesamtflächenumsatz in diesem Jahr entsprechend beeinflussen werden. Neben der Ausgangslage im Segment der größeren Logistikanlagen sollte jedoch nicht die rege Marktbewegung im Segment bis 5.000 m² außer Acht gelassen werden, verdeutlicht doch diese eindrucksvoll, dass es nach wie vor an qualitativ hochwertigen Produkten im Gewerbe- und Logistikparksegment zu fehlen scheint, zumal der Segro-Citypark in Bickendorf bereits vor Baufertigstellung nahezu vollvermietet wurde.

Mietpreisspirale dreht sich weiter

Die RheinReal geht für das Jahr 2022 von spürbaren Mietpreiserhöhungen im Durchschnitt und auch in der Spitzenmiete aus. Vermieter und Projektentwickler haben bereits angekündigt, insbesondere aufgrund der anhaltend guten Nachfrage und hinsichtlich der starken Grundstücks- und Baupreiserhöhungen spürbar höhere Mietpreise zu verlangen und werden so die Akzeptanz des Marktes auf die Probe stellen. So wird im Stadtgebiet Köln bei Neubauten wahrscheinlich die 6,00 €/m² - Schwelle durchbrochen und auch in beliebten peripheren Lagen wie z.B. Kerpen und Troisdorf mit deutlichen Aufschlägen zu rechnen sein. Entsprechend werden sich die Mieten in diesen Lagen auch dem Kerngebiet immer weiter angleichen.

Logistikimmobilien als risikoresistente Anlageklasse

Es gilt für das Jahr 2022 grundsätzlich weiterhin, dass die pandemiebedingte Dynamik im Immobiliensektor keine verlässlichen Prognosen ermöglicht. Für Logistikimmobilien jedenfalls zeichnet sich jedoch zunehmend ab, dass sich auftretende Vakanzen, z.B. durch den Ausfall pandemiebetroffener Branchen, vergleichsweise einfach nachvermieten lassen, da derzeit stetig neue Unternehmen an den Markt treten, dessen Konzepte sich erst in der Pandemie entwickelt haben und größtenteils nur durch den Bezug einer logistikaffinen Immobilie zu realisieren sind. Es bleibt abzuwarten, wie sich diese Geschäftsmodelle, seien es bereits etablierte Unternehmen oder Start-Ups im Bereich des E-Commerce oder aber z.B. Geschäftsmodelle im Segment des Lebensmittel-Home-Delivery, mittel- bis langfristig etablieren und behaupten werden.



IHRE ANSPRECHPARTNER

Kompetente Beratung zum Logistik- und Industriemarkt



PATRICK R. SOHNS

Teamleiter Logistik & Industrie
Director
Immobilienökonom (IRE|BS)

T +49 221 94740 – 340

E ps@rheinreal.de



SASKIA RUTMÖLLER

Teamassistentin Logistik & Industrie

T +49 221 94740 – 371

E sr@rheinreal.de



TOM ROSENSTEIN

Junior Consultant

T +49 221 94740 – 320

E tr@rheinreal.de



MIKE DIMMEL

Team Logistik & Industrie

T +49 221 94740 – 102

E md@rheinreal.de

PERSÖNLICH

LEIDENSCHAFTLICH

AGIL



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 | Josef-Lammerting-Allee 18 | 50933 Köln – Stand Januar 2022