RHEINREAL

LOGISTIK-MARKTREPORT

H1 2023

GROSSRAUM KÖLN

KÖLNER LOGISTIKMARKTREPORT H1 2023

Wirtschaft in Warteposition | Unterdurchschnittliches 1. Halbjahr in Köln

Im ersten Jahr nach der Zinswende und Beginn des Ukraine-Russland-Konfliktes ergeben sich vielfältige Herausforderungen für die Immobilienmärkte. Die sich abkühlende Wirtschaftskraft, Zinsanhebungen und der begonnene konjunkturelle Abschwung wirkten sich auch dämpfend auf die Nachfrage nach Logistik- und Industrieflächen im Großraum Köln aus. Im ersten Halbjahr 2023 wurden insgesamt ca. 77.500 m² Hallenfläche angemietet bzw. durch Eigennutzer erworben, was einem Minus von ca. 57 % zur Vorjahreshalbjahr, sowie einem Minus von ca. 31 % zum 5-Jahres-Mittel entspricht. Damit gleicht der aktuelle Flächenumsatz in etwa dem Halbjahresergebnis aus 2020, in welchen große Unsicherheiten aufgrund der Corona-Pandemie die Nachfrage insbesondere im 2. Quartal stark einbremsten.

Segment bis 5.000 m² stark | Großnutzer halten sich zurück

Großvolumige Abschlüsse über 12.000 m² waren im 1. Halbjahr keine zu verzeichnen, wohingegen sich ein reges Marktgeschehen auf Flächen bis 5.000 m² beobachten ließ. In diesem Bereich hatten Anbieter von modernen Flächen aufgrund der sehr aktiven Nachfrageseite und der hohen Abschlusswilligkeit auch weiterhin keine Probleme, ihre Flächen zu kompetitiven Mieten zu vermarkten. Bei älteren Beständen hingegen konnten, entgegen dem Trend der letzten Jahre, mittlerweile längere Vermarktungszeiten beobachtet werden.

Nachfragestärkste Branche war, trotz einer Verlangsamung des Wachstums des Onlinehandels und einer inflationsbedingten größeren Konsum-zurückhaltung, wieder das Handelssegment mit 54 %, gefolgt von der Logistik mit 22,5 % und der Industrie mit 22 %.

Mieten steigen weiter

Die Mietpreisentwicklung kannte auch in diesem Jahr bisher nur eine Richtung: Die Spitzenmiete stieg um ca. 11 % auf nunmehr 7,60 €/m², die Durchschnittsmiete verzeichnete mit 5,60 €/m² sogar einen Zuwachs um 12%. Die Steigerung der Spitzenmiete zum Vorjahreshalbjahr resultierte vor allem aus Vermietungen moderner Logistikflächen in erstklassigen Kölner Lagen. Auch im Umland stiegen die Mieten kontinuierlich und näherten sich dem Kölner Niveau weiter an.

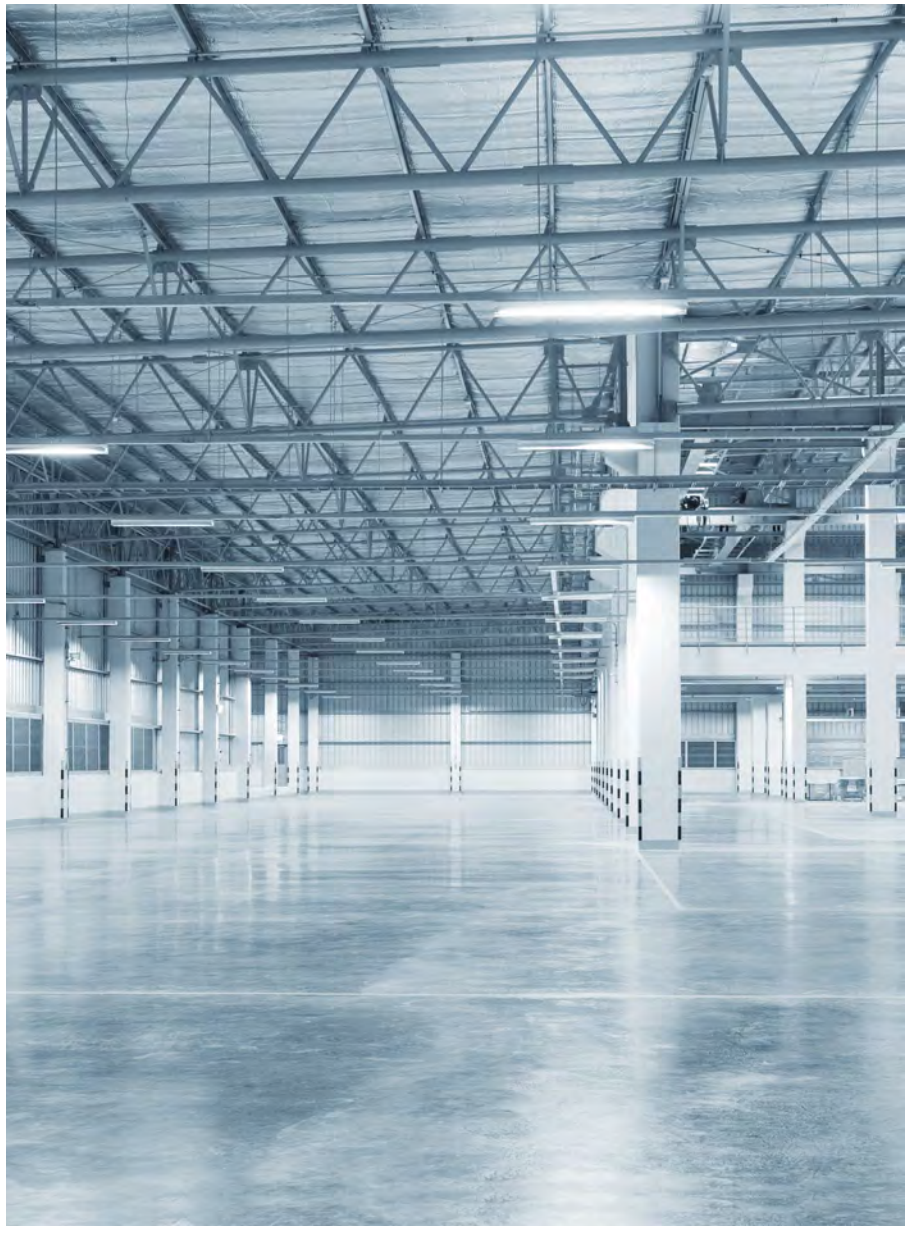
Unter- und Nachvermietungen bieten Opportunitäten

Der konjunkturelle Ausblick bleibt nach Aussage der Fachleute auch für das restliche Jahr 2023 verhalten. In der Folge ist damit zu rechnen, dass sich die Nachfrage für das zweite Halbjahr zwar wie gewöhnlich verstärken wird, jedoch nicht an das Niveau der vergangenen Jahre anknüpfen wird.

Gleichzeitig ist zu beobachten, dass sowohl moderne Bestandsflächen als auch Objekte älteren Baujahres vermehrt wieder auf den Markt kommen. Gründe hierfür sind einerseits reguläre Vertragsbeendigungen, aber zunehmend auch der Wunsch nach kurzfristiger Untervermietung oder Ablösung bestehender, langfristiger Mietverhältnisse. Eine Zunahme von Insolvenzen und Geschäftsaufgaben kann ebenso beobachtet werden.

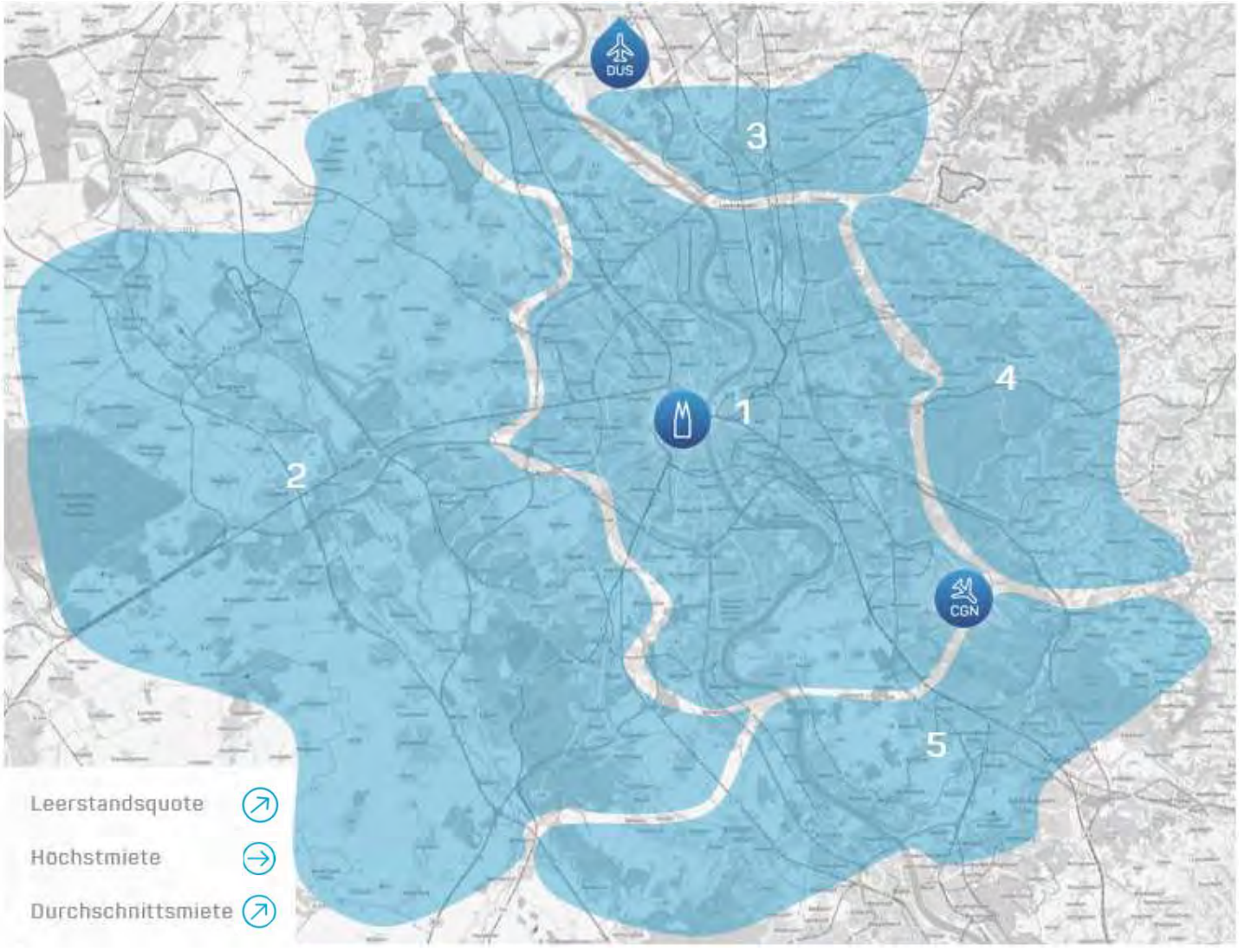
Projektentwicklungen, die das Ziel haben, bis zum Ende des Jahres 2024 fertiggestellt zu werden, stehen parallel dazu in der aktiven Vermarktung. Dadurch ergeben sich Möglichkeiten, den Gesamtflächenumsatz auf ein höheres Niveau zu heben.

Trotz der aktuellen Situation bekennen sich Entwickler von Logistikimmobilien weiterhin zum Markt und planen häufig auch weiterhin spekulativ ihre Projekte. Dies würdigt das insgesamt nach wie vor intakte Marktgeschehen, welches sich jedoch in Teilen neu sortiert und an mögliche neue wirtschaftliche Rahmenbedingungen anpasst. Nach Jahren der Umsatzrekorde ist derzeit dennoch nicht mit einer Fortsetzung der außergewöhnlichen Umsatzrallye der letzten Jahre zu rechnen.



.

ZAHLEN UND FAKTEN | GROSSRAUM KÖLN | H1 2023



AUSWERTUNGSBEREICH

1 Köln

2 Rhein-Erft-Kreis

3 Leverkusen

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

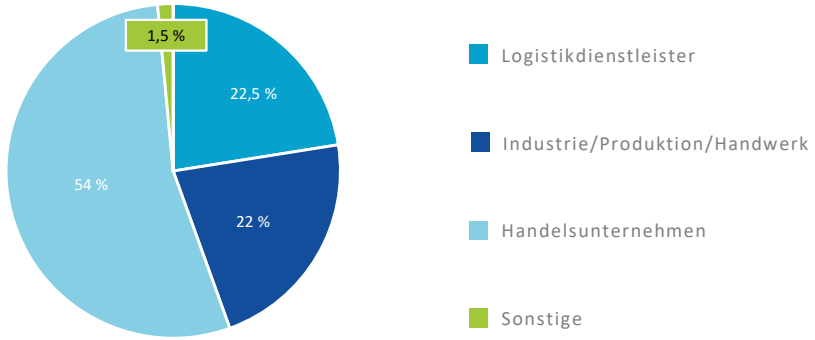
5 Teilbereich Rhein-Sieg-Kreis
(Lohmar, Troisdorf, Niederkassel, Bornheim)

Zahlen und Statistiken

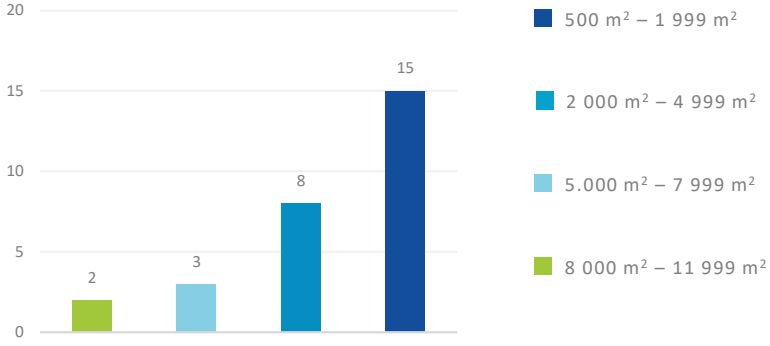
AUSWAHL BEDEUTENDER ABSCHLÜSSE IM H1 2023

	TOP DEALS	BEREICH	m²
1	Handelsunternehmen	Köln	ca. 11 000 m²
2	Arcese Logistik	Köln	ca. 8 600 m²
3	Photovoltaikbranche / Handel	Köln	ca. 6 500 m²
4	Wego Systembaustoffe	Köln	ca. 5 300 m²
5	Karadag	Köln	ca. 5 000 m²

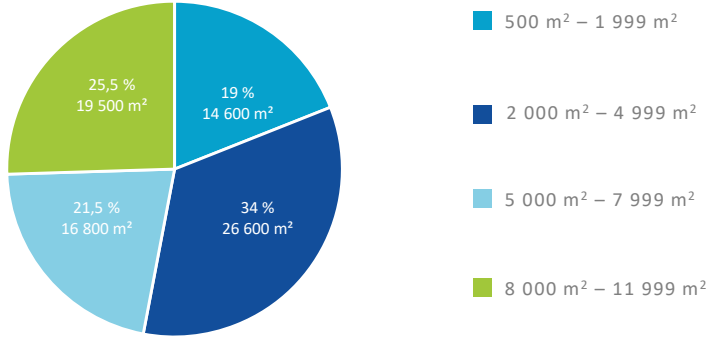
VERMITTELTE FLÄCHE NACH BRANCHEN



DURCH RHEINREAL REGISTRIERTE VERTRAGSABSCHLÜSSE NACH M2 GRÖSSEN (28 VERTRÄGE INSGESAMT UND AB 500 M2)

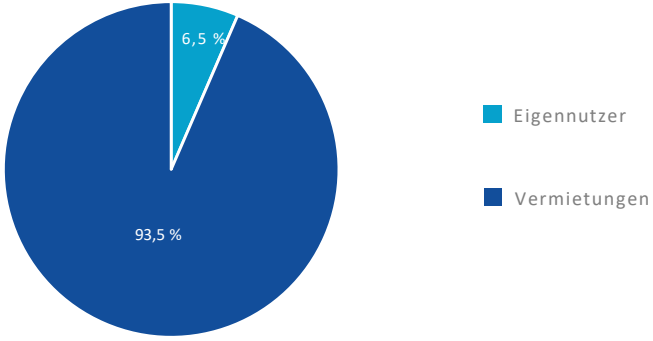


ANTEIL DER GRÖSSENKLASSEN AM GESAMTFLÄCHENUMSATZ VON ≈ 77.500 M2



Zahlen und Statistiken

ANTEIL DES FLÄCHENUMSATZES DURCH ANMIETUNGEN BZW. ANKAUF DURCH EIGENNUTZER



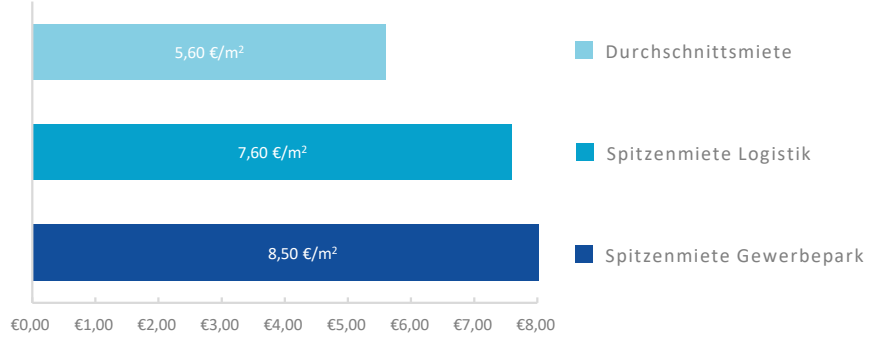
KÖLN

Umgesetzte Quadratmeter

Q1 2023 36.300 m²

Q2 2023 41.200 m²

DURCHSCHNITTS-/SPITZENMIETEN PRO M² – LOGISTIKREGION KÖLN



IHRE ANSPRECHPARTNER

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

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

SASKIA RUTEMÖLLER
Teamassistentin Logistik & Industrie

T +49 221 94740 – 371
E sr@rheinreal.de

TOM ROSENSTEIN
Berater | Consultant Logistik & Industrie
Immobilienkaufmann (IHK)

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

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 August 2023