

Pressemitteilung

Köln, 24.09.2020

Markterholung nach Corona hat eingesetzt

In ihrem aktuellen Marktbericht untersuchen die Immobilienexperten von Greif & Contzen die ersten drei Quartale des Industrie- und Logistik-Immobilienmarktes Köln|Bonn. Fazit: Nach der Corona-bedingten Delle ist die Markterholung bereits sichtbar, Unternehmen, Investoren und Projektentwickler zeigen Vertrauen in die Region.

Die Corona-Pandemie setzte dem Gewerbeimmobilien-Markt der Region Köln|Bonn im zweiten Quartal 2020 heftig zu. Industrie- und Produktionsbetriebe sowie die mit ihnen verbundenen Logistikdienstleister waren von Corona-Einschränkungen, stockenden Lieferketten und sinkender Nachfrage betroffen. Ob als Produktionsstandort, Lagerfläche oder für den Servicebetrieb: Über alle Nutzungsarten hinweg sank die Nachfrage nach Flächen und Immobilien für Industrie- und Logistikbetriebe, geplante Investitionen wurden aufgeschoben.

Doch in den vergangenen Wochen hat sich die Flächennachfrage in der Region Köln|Bonn wieder belebt. „Uns liegen Gesuche aus diversen Wirtschaftsbranchen vor“, berichtet Frank Klähn, Unternehmensbereichsleiter Industrie- und Logistikimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH.

Natürlich, so Klähn, sei die Corona-Pandemie noch sehr spürbar. „Viele Unternehmen verhalten sich nach wie vor vorsichtig, die Entscheidungsprozesse sind merklich langsamer als vor der Corona-Krise.“ Aber allgemein zeige sich, dass die Marktakteure wieder verhalten zuversichtlich nach vorn blicken.

Kölner Stadtgebiet zeigt sich vergleichsweise robust

Der Corona-Einbruch spiegelt sich deutlich im Flächenumsatz: Dieser lag zum Ende des dritten Quartals bei rund 110.000 Quadratmetern Hallenfläche und somit rund 40 Prozent unter dem Vorjahresniveau. Allerdings waren die Einbußen vor allem im Umland zu verzeichnen, das Kölner Stadtgebiet schert aus dieser Statistik aus: Hier wurde mit rund 50.000 Quadratmetern ein Flächenumsatz realisiert, der gut 5.000 Quadratmeter über dem Vorjahreswert lag. Der Grund: Das Flächenangebot wurde durch Neubauten erweitert und der Leerstand in Bestandsgebäuden stieg von rund 35.000 Quadratmetern im Vorjahreszeitraum auf rund 86.000 Quadratmeter. „Neubauten und steigender Leerstand führen schlicht zu mehr Anmietungsoptionen“, erläutert Frank Klähn. „Und da

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 24.09.2020

Köln nach wie vor gefragt ist, werden diese Optionen gerne wahrgenommen, selbst wenn inzwischen höhere Mieten verlangt werden.“

Im Kölner Umland trug vor allem die Aufgabe des Kaufhof-Lagers in Frechen zur Steigerung des Leerstands bei, der derzeit bei rund 160.000 Quadratmetern liegt (Vorjahreszeitraum: 125.000 Quadratmeter).

Wenig Veränderung zeigt die Situation in Bonn, wo weiterhin nur wenige und kleinere Objekte zur Verfügung stehen. Anders sieht es in den westlichen Lagen der Logistikregion, wie Frechen und Kerpen, aus: Dort sind größere freie Mieteinheiten noch zu haben.

Projektentwickler zuversichtlich, aber Bauland bleibt knapp

2020, so schätzen die Experten von Greif & Contzen, werden in der Logistikregion Köln|Bonn Industrie- und Logistikimmobilien mit insgesamt rund 120.000 Quadratmetern Hallenflächen fertiggestellt – ein Viertel weniger als 2019.

Gerne würden die Projektentwickler noch mehr bauen, denn das Vertrauen in die Stärke der Region Köln|Bonn bleibt hoch. „Wir sehen, dass Projektentwicklungs-Pläne fortgesetzt werden und Baumaßnahmen auch spekulativ, also ohne Vorvermietung, gestartet werden“, so Klähn. „Das zeigt deutlich, dass der Markt davon ausgeht, dass die Region Köln|Bonn die Corona-Delle zügig verkraften und wieder auf Wachstumskurs gehen wird.“

Aber eine große Hürde steht den Investitions-Plänen im Weg: Bauland ist knapp. Eine Situation, die Anbietern von Flächen zu Gute kommt. Ein Beispiel: „Wo freie Parzellen in günstiger Lage ausgewiesen werden, wie zum Beispiel jüngst in Rheinbach, zeigt sich ein solcher Nachfrageüberhang, dass die Anbieter unter den Interessenten auswählen können“, sagt Frank Klähn.

Preise steigen

Zugleich führt der Nachfrageüberhang zu steigenden Preisen für Gewerbebauland. In Köln erhöhte sich die Spanne von 150 bis 280 Euro pro Quadratmeter auf 175 bis 300 Euro. In Bonn kletterten die Preise von 90 bis 215 Euro auf jetzt 130 bis 250 Euro.

Gute Rahmenbedingungen schaffen Flächennachfrage

Dass Unternehmen gerne in der Region wachsen und sich niederlassen, wenn die Rahmenbedingungen gut sind, zeigt auch das Beispiel Leverkusen: Hier führte die Absenkung der Gewerbesteuer von 475 auf 250 Prozent zu einem Anstieg der Flächenanfragen von Unternehmen, der nicht vollständig bedient werden konnte.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 24.09.2020

Mietpreisentwicklung spiegelt Vertrauen in die Region wider

Die Mietpreisentwicklung der vergangenen Monate spiegelt die Zuversicht und das Vertrauen in die Region wider: Unternehmen halten am Standort Köln|Bonn fest, in wichtigen Marktsegmenten blieb der Nachfrageüberhang, so dass sich das Preisniveau 2020 weiter nach oben bewegte. In Köln sind Spitzen- und Durchschnittsmiete aufgrund von Vertragsabschlüssen im knappen Neubausegment gestiegen. Die Spitzenmiete beträgt nun 5,80 Euro, die Durchschnittsmiete 5,10 Euro pro Quadratmeter Hallenfläche. In den Umlandgemeinden blieb die Durchschnittsmiete stabil bei 4,60 Euro pro Quadratmeter.

Investment

In den ersten drei Quartalen 2020 wurden in der Region Köln|Bonn Industrie- und Logistikimmobilien für rund 240 Millionen Euro verkauft – rund 140 Millionen Euro mehr als im selben Vorjahreszeitraum. Investitionsschwerpunkte waren Kerpen, Frechen und Euskirchen, wo Fonds in Immobilien für ihr Portfolio investierten. Das größte verkaufte Objekt war eine Produktions- und Logistikhalle eines Papierherstellers in Euskirchen mit rund 42.000 Quadratmetern, die im Rahmen eines Sale-and-lease-back-Geschäfts an die Deutsche Industrie REIT ging. Einen der höchsten Kaufpreise erzielte ein Neubau in Kerpen, der inklusive Büroflächen rund 28.000 Quadratmeter groß ist. Das Objekt wird in einen Spezialfonds von LIP Invest eingebracht. Ebenfalls in Kerpen sowie in Frechen kaufte die Osmab Holding ein Portfolio mit insgesamt vier Logistikimmobilien mit je circa 10.000 Quadratmetern."

Ausblick: verhalten optimistisch

„Auch wenn die Kennzahlen derzeit grundsätzlich für eine optimistische Perspektive vieler Marktteilnehmer in der Region Köln|Bonn sprechen – die Krise ist noch lange nicht bewältigt“, mahnt Frank Klähn zur Vorsicht. Die Corona-Auswirkungen auf die künftige Marktentwicklung seien noch nicht vollumfänglich absehbar.

Für den Fall jedoch, dass die Infektionszahlen unter Kontrolle bleiben und die Corona-Pandemie weiter eingedämmt werden kann, wagen die Researcher von Greif & Contzen eine verhalten optimistische Prognose für die kommenden Monate: Sie sehen die Region Köln|Bonn mit ihren Industrie- und Logistikunternehmen, Projektentwicklern und nationalen ebenso wie internationalen Investoren auf einem verlangsamten Wachstumskurs, der bis Jahresende einen Flächenumsatz von rund 170.000

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 - 77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 24.09.2020

Quadratmetern generieren könnte – angesichts von Corona ein gutes Ergebnis, aber immer noch ein Drittel weniger als 2019.

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der über 100 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit 40 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro-, Logistik- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)

Tel. 0221 93 77 93 - 312 • Fax 0221 93 77 93 – 77

presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

