

Pressemitteilung

Köln, 23.09.2022

Flächen fehlen, Preise steigen

Angesichts der schlechten Aussichten bei den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind die Flächengesuche auf dem Gewerbeimmobilienmarkt der Region Köln | Bonn etwas zurückhaltender geworden. Doch trotz sinkender Nachfrage bleibt das Angebot an freien Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien zu gering. In der Folge steigen die Mietpreise weiter.

Hohe Energiepreise, gestörte Lieferketten, steigendes Zinsniveau, sinkendes Konsumklima bei hoher Inflation: Die deutsche Wirtschaft muss derzeit mit herausfordernden Rahmenbedingungen fertig werden. Das unruhige und unsichere Marktumfeld macht sich natürlich auch in der Immobilienwirtschaft bemerkbar. Allerdings derzeit noch nicht so ausgeprägt, wie in anderen Wirtschaftszweigen. Wie es im Markt für Industrie-, Lager- und Logistikimmobilien der Region Köln | Bonn aussieht, analysieren die Immobilienexperten von Greif & Contzen in ihrem jüngsten Marktbericht. Fazit: „Die Flächennachfrage hat abgenommen, die Gesuche sind nachhaltiger und qualifizierter, die Mietpreise steigen“, bringt es Frank Klähn, Leiter des Bereiches Industrie- und Logistikimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, auf den Punkt. In Zahlen: Nach den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres liegt der Flächenumsatz bei rund 260.000 Quadratmetern Hallenfläche. Gut 25.000 Quadratmeter weniger als im Vorjahreszeitraum.

Flächenmangel weitet sich aus

25.000 Quadratmeter weniger Flächenumsatz ist zwar spürbar, von einem größeren Einbruch kann dabei jedoch nicht die Rede sein. Zumal der Rückgang, so Greif & Contzen, eher durch einen Angebotsmangel zustande kommt. Denn auch, wenn die Nachfragenden etwas vorsichtiger agieren, so ist der Gewerbeimmobilienmarkt Köln | Bonn immer noch von einem Nachfrageüberhang geprägt. Mehr noch: „Das Flächenangebot hat sich in den vergangenen Monaten spürbar verknappert“, sagt Frank Klähn. „Der Flächenmangel hat sich sogar ausgeweitet.“

Starke Verhandlungsposition für Flächenanbieter

Trotz aller Verkehrsinfrastruktur-Probleme, mit denen vor allem das Kölner Gebiet immer wieder in die Schlagzeilen gerät, kommen Unternehmen nicht an der Region vorbei, um sich strategisch wichtige Lager- und Logistikflächen zu sichern. Die Region Köln | Bonn

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, 23.09.2022

zählt nach wie vor zu den bedeutendsten Logistikstandorten in Deutschland. Beim westeuropäischen Warenaustausch kommt ihr eine entscheidende Rolle zu. Da die Stadtgebiete Köln und Bonn schon länger an ihre Flächengrenzen gestoßen sind, sind Flächen im Umland stark nachgefragt. Aber auch hier haben sich die Flächenreserven nochmals deutlich verringert. „Eine starke Verhandlungsposition für die Anbieter von Flächen“, skizziert Frank Klähn die Marktlage. Diese nutzten ihre Position in den vergangenen Monaten, um Preiserhöhungen durchzusetzen. Dabei wirkte nicht nur der Nachfrageüberhang preissteigernd. Auch Materialengpässe am Bau und wesentlich höhere Baukosten werden über die Miete an die Nutzer durchgereicht. Infolgedessen stieg die Spitzenmiete in Köln im bisherigen Jahresverlauf um etwa 1,20 Euro auf 7,20 Euro pro Quadratmeter. Sie erreichte damit einen höheren Zuwachs als in den letzten fünf Jahren zusammen (2016 bis 2021: + 0,95 Euro pro Quadratmeter).

Ausblick: Flächenmangel bleibt

Auf der Suche nach größeren Flächen für Industrie, Lager oder Logistik müssen Nachfrager auch in den kommenden Monaten Geduld mitbringen. Der Flächenleerstand der Region ist im Vergleich zum Herbst 2021 nochmals deutlich um rund ein Viertel gesunken und liegt derzeit bei gut 55.000 Quadratmetern. Großflächige Angebote sind rar. Eine nennenswerte Verbesserung ist aktuell nicht in Sicht. Das Fertigstellungsvolumen wird in diesem Jahr zwar aller Voraussicht nach bei beeindruckenden 150.000 Quadratmetern liegen, aber Vorvermietungen und Eigennutzungen absorbieren nahezu die gesamte Neubaufäche dieses Jahres. Der Trend, dass aufgrund von Grundstücksmangel Eigennutzer aus Köln und Bonn in die Peripherie abwandern, hält an. Aber auch hier werden Flächen knapp, die Neubautätigkeit bleibt unter dem, was der Markt aufnehmen könnte. Und so wird, auch wenn der prognostizierte Konjunkturrückgang in den kommenden Monaten die Flächennachfrage hemmen wird, der Angebotsmangel anhalten und das Mietniveau zumindest stabil bleiben.

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.

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, 23.09.2022

Seit mehr als 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 | Bonn. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister mit Sitz in allen Metropolen 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

