

Pressemitteilung

Köln, 21.09.2023

Aktuelle Konjunkturlage hemmt Flächennachfrage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt der Region Köln|Bonn

Der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien legt zwar eine Pause ein, die Mieten geben jedoch nicht nach.

In den vergangenen Jahren boomte der Gewerbeimmobilienmarkt der Region Köln|Bonn: viele Neubauten und Vermietungen wurden realisiert, die Flächenleerstände sanken, Mieten und Kaufpreise stiegen. Inzwischen jedoch hat sich mit dem allgemeinen Konjunkturrückgang die Marktlage geändert. Viele Unternehmen überdenken ihren Flächenbedarf. Investitionen und Standortentscheidungen werden vertagt, man sondiert die Lage und reflektiert, wie es demnächst weiter geht.

Umsatz sinkt in gesamter Logistikregion Köln|Bonn

Wie die Experten der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH in ihrem aktuellen Marktbericht aufschlüsseln, hat sich der Flächenumsatz in der Logistikregion Köln|Bonn im bisherigen Jahresverlauf um rund 95.000 Quadratmeter Hallenfläche verringert. Lag der Umsatz im Vorjahreszeitraum noch bei gut 260.000 Quadratmetern, so kommt der Markt 2023 bislang auf rund 165.000 Quadratmeter.

Weniger Nachfragende

„Aktuelle Gesuche kommen vor allem von Firmen, die aus unterschiedlichen Gründen akuten Bedarf haben und ihre Flächengesuche nicht vertagen können. Einige Nachfrager können sich über eine unbeeinträchtigte Geschäftsentwicklung freuen, die Anzahl ist jedoch im Vergleich zu den Vorjahren weniger geworden“, berichtet Frank Klähn, der bei Greif & Contzen den Bereich Industrie- und Logistikimmobilien leitet.

Logistikbranche zeigt sich stark

Die Logistikbranche blieb mit etwa 61 Prozent Umsatzanteil in den vergangenen Monaten die aktivste Nachfragegruppe. Handelsunternehmen stellten die zweitgrößte Nutzergruppe. Der räumliche Schwerpunkt der Hallenflächen suchenden Handelsbranche lag dabei auf dem Kölner Stadtgebiet. Von den Industrie- und Produktionsunternehmen kam weniger Nachfrage – und wenn doch, so wurde eher kleinteilig nachgefragt. Nur in wenigen Fällen wurden Mietflächen mit mehr als 3.000 Quadratmetern abgenommen.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 21.09.2023

Mieten bleiben stabil

Was auf den ersten Blick verwundert: Trotz der geringeren Flächenabnahme bleiben die Mieten stabil und geben bislang nicht nach. Die Spitzenmiete für Hallenflächen stieg auf 8,50 Euro pro Quadratmeter. Damit haben sich die Logistikmieten dem ursprünglich höheren Niveau des Light Industrial Segments angenähert.

Frank Klähn erläutert den scheinbaren Widerspruch: „Trotz der sinkenden Nachfrage und des deutlichen Anstiegs des Leerstands ist das Flächenangebot immer noch gering und hat nun erst wieder das Niveau von 2019 und damit den fünfjährigen Mittelwert erreicht. Der Flächenleerstand von rund 150.000 Quadratmetern ist im Zeitvergleich nicht besorgniserregend, und nach wie vor sind große Logistikflächen knapp.“ Und solange Knappheit herrscht, werden – so der Gewerbeimmobilien-Experte – die Mieten in guten Lagen für neuere Objekte entsprechend stabil bleiben.

Umland günstiger

Die Spitzenmiete wird im Stadtgebiet Köln erzielt, wogegen die Mieten im Umland noch etwas günstiger sind. Im Rhein-Erft-Kreis liegt die Obergrenze beispielsweise derzeit bei 6,50 Euro pro Quadratmeter, im Gebiet Bergisch Gladbach bei 5,80 Euro. In ihrem Marktbericht (abrufbar auf der Webseite) haben die Researcher von Greif & Contzen das Mietpreisgefüge der Region in einer Karte dargestellt.

Transaktionen mit deutlichem Rückgang, steigende Renditen

Der Investmentbereich hat gegenüber den früheren Boomjahren deutlich an Fahrt verloren. Das Transaktionsvolumen in der Logistikregion Köln|Bonn ging auf rund 260 Millionen Euro zurück und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum fast halbiert. „Weiterhin werden nur wenige Verkaufsprozesse initiiert“, berichtet Frank Klähn aus der Praxis. Der mit Abstand größte Verkauf der vergangenen Monate waren Industriearaele von Evonik in Niederkassel und Wesseling, die von der International Chemicals Investors Group erworben wurden.

Ein Blick auf die Anfangsrenditen zeigt, dass diese aufgrund gesunkener Kaufpreise deutlich gestiegen sind. Greif & Contzen verzeichnet bei den Nettospitzenrenditen eine Erhöhung auf 4,30 Prozent. „Das Zinsumfeld sortiert sich gerade neu. Solange das noch nicht dauerhaft stabil ist, gehen wir davon aus, dass die Anfangsrenditen sogar noch zunehmen können“, so Klähn.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 21.09.2023

Entwicklungsgrundstücke und Projektentwicklungen

Auf dem Markt für Gewerbebauland sind die Transaktionen ebenfalls deutlich zurückgegangen. Projektentwickler sind zwar immer noch aktiv, prüfen die Liegenschaften und Standorte allerdings kritischer als früher. Geplante Bauten werden zu Ende gebracht, Grundstücke werden erworben, vermarktet und bebaut – jedoch verhaltener und vorsichtiger als in den vergangenen Jahren. Bis zum Ende des Jahres wird nach Berechnungen von Greif & Contzen das Fertigstellungsvolumen bei rund 180.000 Quadratmetern liegen. Wenig davon ist noch frei verfügbar: Für fast die Hälfte der Flächen gibt es bereits Mieter, die andere Hälfte der Bauaktivitäten geht auf Eigennutzer zurück.

Ausblick: Das Marktumfeld bleibt herausfordernd

Nach ihrer Analyse gehen die Researcher bei Greif & Contzen davon aus, dass eine kurzfristige Besserung der gesamtwirtschaftlichen Lage nicht in Sicht ist und die Flächennachfrage auf dem Gewerbeimmobilienmarkt in den nächsten Monaten nicht wesentlich zunehmen wird. „In dieser Phase werden sich die Flächenabnahmen zum Großteil auf Nutzer mit dringendem Bedarf und auskömmlichen Geschäftsmargen beschränken“, sagt Frank Klähn. „Viele Nutzer werden versuchen, Mietpreissteigerungen längerfristig zu begrenzen und Mietverträge für Bestandsflächen zu bestehenden Konditionen zu verlängern.“ Die Ruhepause sieht Klähn dennoch lediglich als mittelfristigen Stop und prognostiziert, dass mit der erwarteten wirtschaftlichen Erholung im Verlauf des kommenden Jahres die Nachfrage nach Flächen und Bauten in der Logistikbranche schrittweise wieder zunehmen wird.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 21.09.2023

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 mehr als 45 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

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de

