

# Gewerbemarktbericht **Köln|Bonn**

**09|2021**



**GREIF & CONTZEN**

---

**Vorwort**

---

Vermietung

Investment

Ausblick

Weitere Informationen

## Liebe Leserinnen und Leser,

mit einem Flächenumsatz von rund 285.000 Quadratmetern Hallenfläche hat die Logistikregion Köln|Bonn in den ersten drei Quartalen 2021 das Vorkrisenniveau von circa 185.000 Quadratmetern im Herbst 2019 nicht nur wieder erreicht, sondern sogar deutlich übertroffen. Mehrere große Vertragsabschlüsse und Vorhaben zur Eigennutzung leisteten hierzu wesentliche Beiträge.

Die größte Herausforderung für die Marktteilnehmer stellt inzwischen der Flächenmangel dar, der alle Marktsegmente betrifft. Selbst in den Randgebieten der Region werden nur wenige große Grundstücke für Logistikentwicklungen freigegeben, so dass eine spürbare Angebotsausweitung absehbar nicht zu erwarten ist. Die jüngsten Preissteigerungen werden sich daher zumindest mittelfristig fortsetzen.

Kennern unserer Marktberichte wird auffallen, dass wir in der vorliegenden Ausgabe unsere Informationen kompakter mitteilen. Dies dient einem zeitgemäßerem Erscheinungsbild und dem schnelleren Lesen.

Für Ihre individuellen Fragen zum Gewerbemarkt der Region Köln|Bonn stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



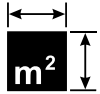
**»Das Flächenangebot ist in allen Marktsegmenten deutlich verknappt. In der Folge ist zu erwarten, dass die Mietpreise steigen.«**

---

**Frank Klähn**

Leitung Industrie- und Logistikkimmobilien  
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH

# Gewerbemarkt der Logistikregion Köln|Bonn



## 285.000 m<sup>2</sup>

### FLÄCHENUMSATZ

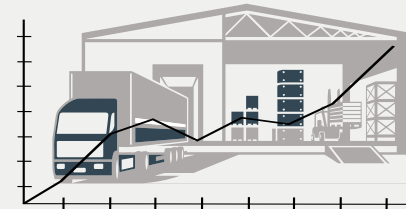
Der Hallenflächenumsatz stieg in den ersten drei Quartalen 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um über 250 Prozent.



## 70.000 m<sup>2</sup>

### FLÄCHENLEERSTAND

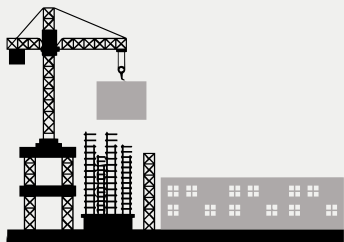
Der Flächenleerstand ist in der gesamten Region deutlich gesunken und markiert nun einen langjährigen Tiefpunkt.



## 5,95 €/m<sup>2</sup>

### SPITZENMIETE

Das Mietniveau ist an den meisten Standorten der Logistikregion aufgrund der Flächenknappheit gestiegen.



## 160.000 m<sup>2</sup>

### FERTIGSTELLUNGSVOLUMEN

Die Bauaktivität ist zwar hoch, allerdings ist aufgrund von Vorvermietungen und Eigennutzung nur noch rund ein Viertel der Fläche frei verfügbar.



### AUSBLICK

Der Angebotsmangel wird in den kommenden Monaten den Flächenumsatz begrenzen und zumindest mittelfristig zu weiteren Mieterhöhungen führen.

Vorwort

**Vermietung****Flächenumsatz**

Flächenangebot

Mieten

Investment

Ausblick

Weitere Informationen

# Vermietung

## Flächenumsatz übertrifft das Vorkrisenniveau

### Stadtgebiet Köln

Im Kölner Stadtgebiet wurde im bisherigen Jahresverlauf ein Flächenumsatz von rund 70.000 Quadratmetern Hallenfläche realisiert. Gegenüber dem Herbst 2020 stieg das Ergebnis in Köln um etwa 40 Prozent. Der Flächenmangel wird im vierten Quartal voraussichtlich nur noch einen geringen Flächenumsatz ermöglichen.

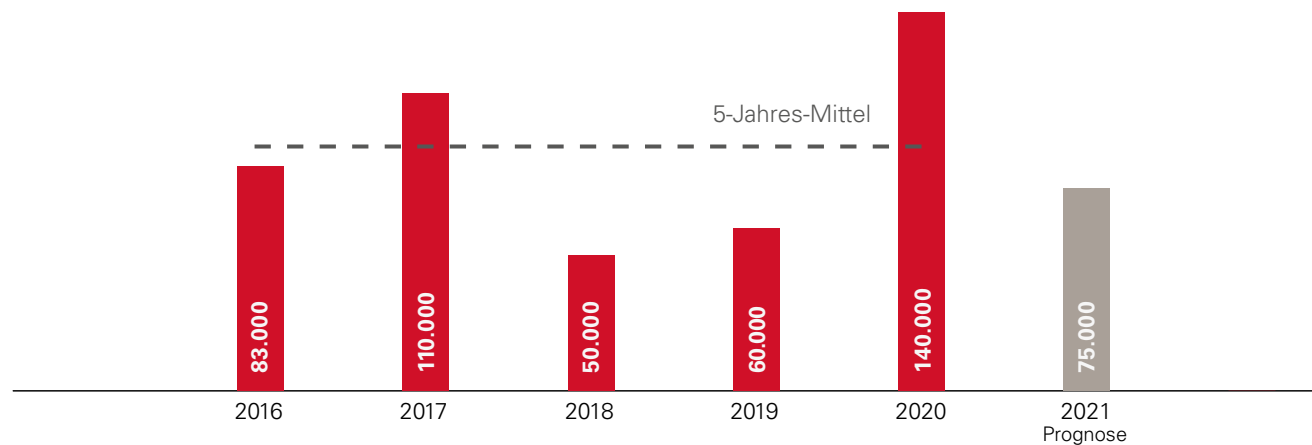
### Bonn, Kerpen und weitere Städte

Insbesondere aufgrund großer Vertragsabschlüsse in Kerpen und eines sehr großen Eigennutzerbaustarts in Bedburg erreichten die Städte um Köln zusammen einen Flächenumsatz von circa 215.000 Quadratmetern.

**285.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz Q1-3 2021  
Logistikregion insgesamt

### Hallenflächenumsatz im Stadtgebiet Köln: Entwicklung 2016 – 2020, 5-Jahres-Mittel und Prognose 2021 | in m<sup>2</sup>



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2021

Vorwort

**Vermietung****Flächenumsatz**

Flächenangebot

Mieten

Investment

Ausblick

Weitere Informationen

**Auswahl bedeutender Flächenumsätze**

<b>Umsätze</b>	<b>Lage</b>	<b>Art</b>	<b>Mietfläche ca. in m<sup>2</sup></b>
<b>Stadtgebiet Köln</b>			
G. Wurm (Handel)	Gremberghoven	Halle	12.000
n.n.	Ossendorf	Halle	12.000
Innatura (Spendenvermittlung)	Gremberghoven	Halle	6.600
<b>Logistikregion</b>			
P&C Modelogistik (Handel, Eigennutzerbaustart)	Bedburg	Halle	> 50.000
WEG Germany (Industrie / Produktion)	Kerpen	Halle	46.000
Lekkerland (Handel)	Kerpen	Halle	26.500

Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln September 2021

**12.000 m<sup>2</sup>**

Größter Flächenumsatz in Köln

Vorwort

**Vermietung**

**Flächenumsatz**

Flächenangebot

Mieten

Investment

Ausblick

Weitere Informationen

**Industrie- und Handelsunternehmen sorgten für große Flächenumsätze**

**Branchen**

Handelsunternehmen waren im bisherigen Jahresverlauf die wichtigste Nutzergruppe und dieser Trend hält aufgrund des wachsenden Online-Handels weiter an.

- Logistikdienstleister weisen eine hohe Nachfrage auf, die bislang aber nur zu einzelnen großen Anmietungen führte.
- Vor allem wegen des Großabschlusses der WEG Germany erzielten Industrie- und Produktionsunternehmen einen hohen Anteil am Flächenumsatz.

**Größenklassen**

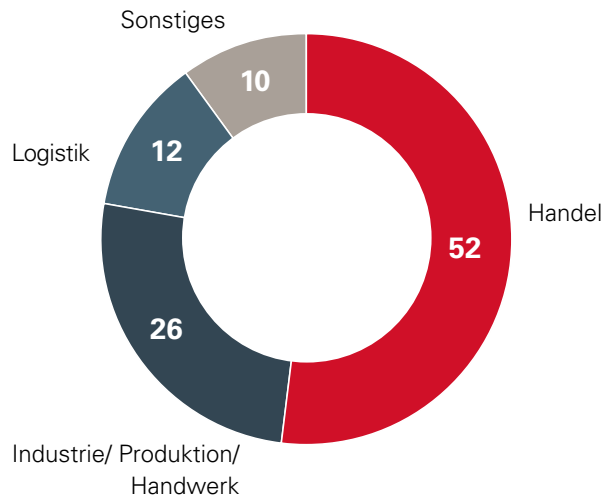
Über zwei Drittel des Flächenumsatzes wurden durch Mietverträge bzw. Eigennutzermaßnahmen im Großensegment über 10.000 Quadratmeter realisiert.

- Die mittleren Größenkategorien erzielten mehrheitlich Anteile von etwa 8 Prozent.
- Nur wenige Mietverträge wurden kleinteilig, d.h. unter 1.000 Quadratmetern, vereinbart.
- 2020 wurden Mietverträge über mehr als 10.000 Quadratmeter erst im vierten Quartal abgeschlossen.

**circa 28 %**

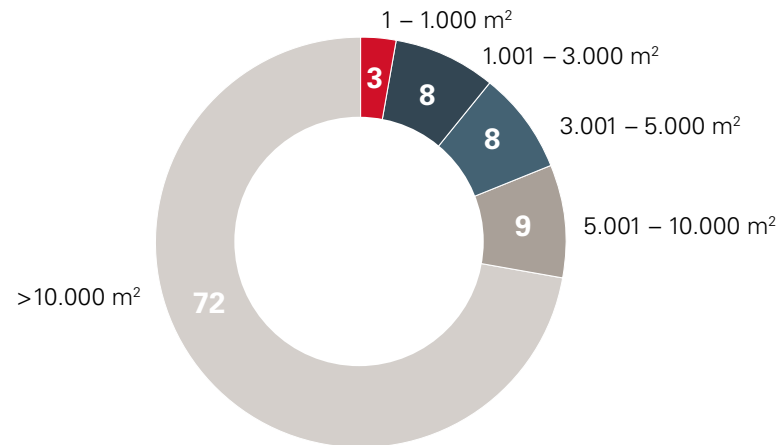
Umsatzanteil in den Segmenten unter 10.000 m<sup>2</sup>

**Flächenumsatz in der Logistikregion bis September 2021 nach Branchen | in %**



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2021

**Flächenumsatz in der Logistikregion bis September 2021 nach Größenklassen | in %**



Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2021

Vorwort

**Vermietung**

Flächenumsatz

**Flächenangebot**

Mieten

Investment

Ausblick

Weitere Informationen

**Es herrscht Flächenmangel in allen Marktsegmenten**

**Leerstand**

In der Logistikregion insgesamt stehen aktuell rund 70.000 Quadratmeter Hallenfläche leer. 2019 waren es im dritten Quartal noch ca. 150.000 Quadratmeter.

- Die zwischenzeitliche Angebotsausweitung im Jahr 2020 wurde somit wieder abgebaut und das Vorkrisenniveau unterboten.
- Vor allem im Umland ging der Leerstand deutlich zurück auf nur noch 55.000 Quadratmeter.

**Fertigstellungen**

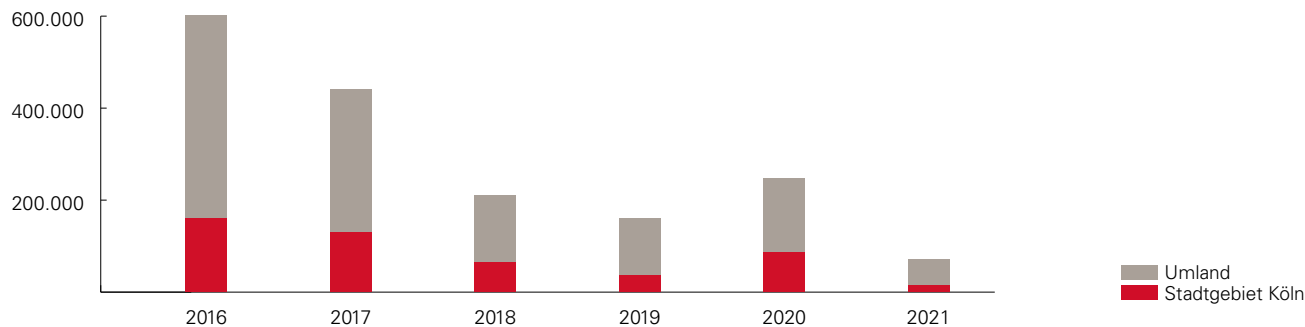
2021 werden voraussichtlich 160.000 Quadratmeter Hallenfläche fertiggestellt. Das sind etwa 28 Prozent mehr als im Mittel der vergangenen fünf Jahre.

- Aufgrund von Vorvermietungen und Eigennutzern ist nur noch rund ein Viertel der neuen Fläche zur Anmietung verfügbar.
- Das knappe Grundstücksangebot limitiert das künftige Fertigstellungsvolumen in der gesamten Logistikregion.

**70.000 m<sup>2</sup>**

Leerstand in der gesamten Logistikregion

**Leerstandszahlen Stadtgebiet Köln & Umland: Entwicklung 2016 – 2021 (jeweils zum Q3) | in m<sup>2</sup>**



**Auswahl bereits erfolgter Fertigstellungen Q1 bis Q3 2021**

Nutzer	Lage	Hallenfläche ca. in m <sup>2</sup>
Handelsunternehmen und weitere	Frechen	22.400
Bühnen der Stadt Köln	Köln-Kalk	14.400
Amazon	Troisdorf	12.000

Quelle: Greif & Contzen Research, Köln September 2021

Vorwort

**Vermietung**

Flächenumsatz

Flächenangebot

**Mieten**

Investment

Ausblick

Weitere Informationen

**Das knappe Angebot führt auf breiter Front zu Preiswachstum****Spitzenmiete**

Die Kölner Spitzenmiete ist in den ersten drei Quartalen 2021 um 15 Cent auf 5,95 Euro pro Quadratmeter gestiegen. In Euskirchen liegt eine neue Spitzenmiete von 5,25 Euro pro Quadratmeter vor.

**Durchschnittsmiete**

In Bonn und anderen Städten der Logistikregion hat das mittlere Preisniveau zugenommen, die Durchschnittsmiete beträgt rund 4,90 Euro pro Quadratmeter, also ebenfalls 15 Cent mehr als zum Jahresanfang.

**5,95 €/m<sup>2</sup>**

Spitzenmiete in Köln

**Mieten für Lager- und Distributionshallen im Stadtgebiet Köln**

	Mieten 2020 (Q4) in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung	Mieten 2021 (Q3) in €/m <sup>2</sup>	Tendenz
<b>Neubauobjekte</b>				
Hallenflächen Gewerbegebiet	5,20 – 5,80	↗	5,40 – 5,95	↗
angegliederte Büroflächen	8,50 – 11,50	→	8,50 – 11,50	→
<b>Bestandsobjekte</b>				
Hallenflächen Gewerbegebiet	4,40 – 4,70	↗	4,60 – 4,90	↗
Hallenflächen in anderen Lagen	3,80 – 4,20	↗	4,20 – 4,60	↗
angegliederte Büroflächen	7,00 – 8,00	↗	7,50 – 8,50	↗
<b>Freilandanlagen</b>				
unbefestigt, ohne Entwässerung	0,50 – 1,00	↗	0,50 – 1,50	→
gepflastert, entwässert, eingefriedet	1,00 – 2,50	↗	1,50 – 2,50	→

Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln September 2021



Vorwort

**Vermietung**

Flächenumsatz

Flächenangebot

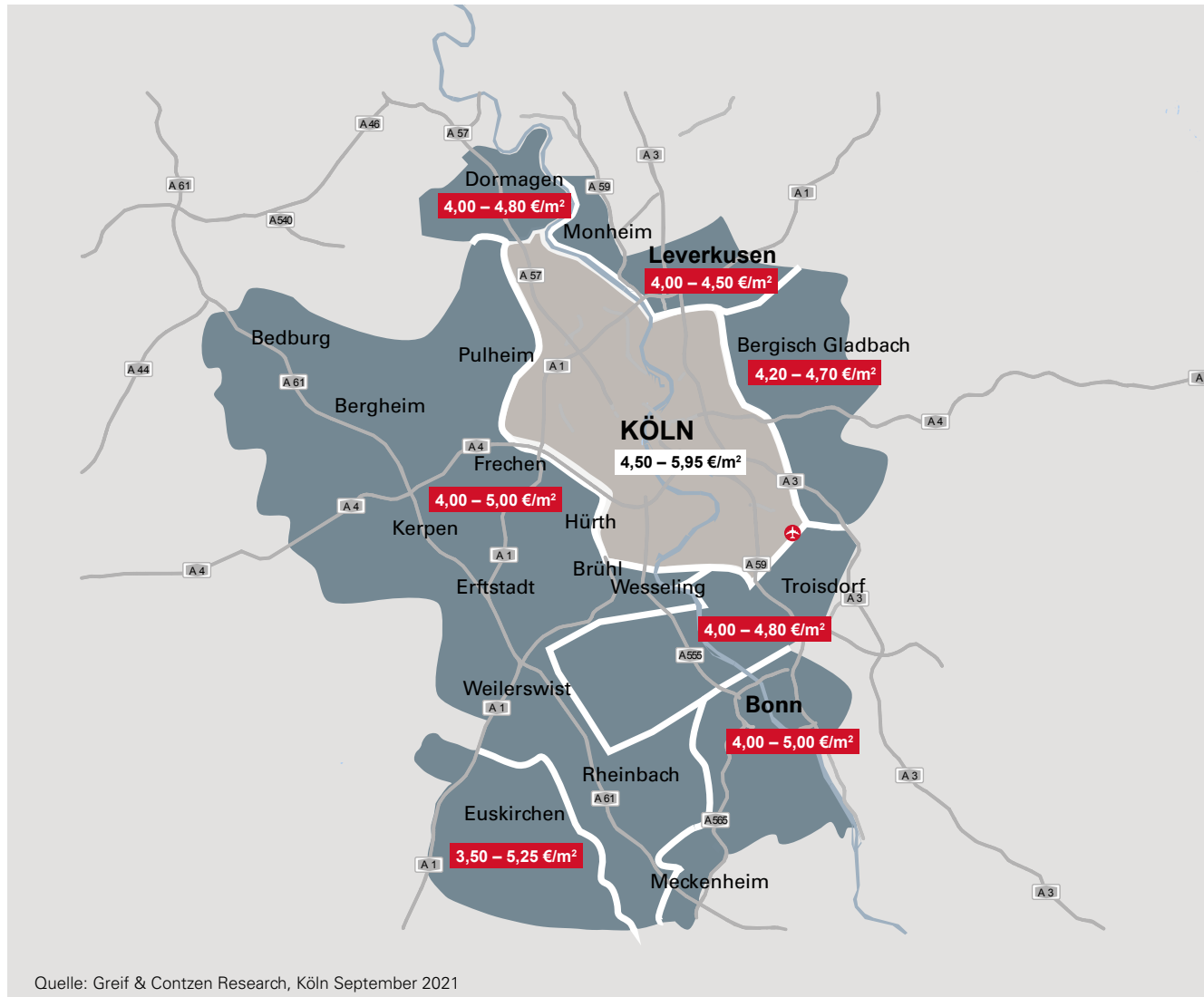
**Mieten**

Investment

Ausblick

Weitere Informationen

**Mietpreisgefüge in der Logistikregion Köln|Bonn**



Vorwort

Vermietung

**Investment****Verkäufe****Grundstückspreise**

Ausblick

Weitere Informationen

# Investment

## Fonds und Entwickler waren 2021 bislang besonders aktiv

**3,50 %**

Spitzenrendite Logistik

### Investmentobjekte

Im bisherigen Jahresverlauf wurde in der Logistikregion Köln|Bonn insgesamt ein Transaktionsvolumen von rund 140 Millionen Euro erzielt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind die Investments somit um über 40 Prozent gesunken.

- Durch die ungebrochene Investorennachfrage, ist vor allem das Objektangebot der begrenzende Faktor.
- In Köln wurden u.a. Logistikzentren in Lind sowie Ossendorf und in Troisdorf ein Gewerbepark veräußert.
- Die Nettospitzenrendite ist auf 3,50 Prozent gesunken.

### Entwicklungsgrundstücke

Angesichts des Mangels an Gewerbebauland sind die Grundstückspreise weiter gestiegen, in der Spitze bis auf circa 300 Euro pro Quadratmeter in Bonn bzw. 350 Euro pro Quadratmeter in Köln.

- In der gesamten Logistikregion fanden Preissteigerungen statt, häufig um mehr als zehn Prozent gegenüber dem dritten Quartal 2020.
- Nur wenige Entwicklungsflächen sind zu Preisen unterhalb der ausgewiesenen Spitzenwerte verfügbar.

### Auswahl Verkäufe 2021

Käufer	Lage	Hallenfläche ca. in m <sup>2</sup>
Catella Logistik Deutschland Plus (Fonds)	Köln-Lind	18.000
Osmab Holding (Entwickler)	Köln-Ossendorf	13.000
Strategic Industrial Real Estate (Immobilien-gesellschaft)	Troisdorf	10.000
Edmond de Rothschild Euro Industrial Real Estate Fund	Köln-Feldkassel	9.000

Quelle: Greif &amp; Contzen Research, Köln September 2021

Vorwort

Vermietung

**Investment**

Verkäufe

**Grundstückspreise**

Ausblick

Weitere Informationen

**Kaufpreise für Gewerbebauland nach Lagen**

	Kaufpreise 2020 (Q3) in €/m <sup>2</sup>	Entwicklung	Kaufpreise 2021 (Q3) in €/m <sup>2</sup>	Tendenz
<b>Ort</b>				
Stadt Köln	bis 300	↗	bis 350	↗
Stadt Bonn	bis 250	↗	bis 300	↗
Rhein-Erft-Kreis	bis 160	↗	bis 250	↗
Stadt Leverkusen	bis 160	↗	bis 180	↗
Rheinisch-Bergischer Kreis	bis 160	↗	bis 175	↗
Rhein-Sieg-Kreis	bis 150	↗	bis 165	↗

Quelle: G&amp;C Research, Boris NRW, September 2021



Vorwort

Vermietung

Investment

**Ausblick**

Weitere Informationen

# Ausblick

Die kommende Marktentwicklung wird deutlich vom Flächenmangel geprägt

## Konjunktur

Wenngleich die Corona-Pandemie noch nicht vorbei ist, wird mittlerweile ein Umgang praktiziert, der Wirtschaftsaktivitäten weniger behindert.

- Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute weisen für das Bruttoinlandsprodukt 2021 Wachstumsraten von 2,1 bis 3,5 Prozent aus (2022: 3,5 bis 4,9 Prozent).
- Der RWI/ISL-Containerumschlags-Index als Abbild des internationalen Handels zeigt einen Aufwärtstrend.
- Der BVL-Stimmungsindikator für die Logistikwirtschaft in Deutschland befindet sich deutlich über dem Niveau des ersten Quartals.

## Markt für Industrie- und Logistikimmobilien

In der Logistikregion Köln|Bonn herrscht aktuell eine moderate Mietflächennachfrage bei einem sehr geringen Angebot, so dass der eigentliche Bedarf nicht gedeckt werden kann.

- Aufgrund des Angebotsmangels könnte der Flächenumsatz im vierten Quartal in der Region insgesamt auf etwa 25.000 Quadratmetern Hallenfläche begrenzt werden.
- Die Flächenknappheit dürfte zumindest mittelfristig zu weiteren Mieterhöhungen führen.
- Die Grundstückspreise werden wahrscheinlich weiter steigen, die Spitzenrendite könnte noch etwas sinken.

**310.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz

Prognose Q1-4 2021



[Vorwort](#)[Vermietung](#)[Investment](#)[Ausblick](#)

---

**Weitere Informationen**[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)[Impressum](#)

---

# Glossar

## Abgrenzung des Marktgebiets

Die von diesem Bericht erfasste Logistikregion Köln|Bonn besteht aus den Verwaltungsgebieten der Städte Köln und Bonn und nimmt in der Regel die Gemeindegebiete einer direkt angrenzenden Umlandzone mit hinzu. Aufgrund der etablierten geschäftlichen Verflechtungen der Marktakteure erstreckt sich das Marktgebiet im Westen und Südwesten auch in nicht mehr direkt angrenzende Kommunen.

## Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Hallenflächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums vermietet oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm baulich realisiert werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- oder Kaufvertragsabschlusses bzw. das Datum des Beginns der Bauarbeiten an der Bodenplatte. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage sind die im Mietvertrag festgehaltenen Angaben zur Flächengröße.

## Leerstand

Als Leerstand gelten Hallenflächen, die aktuell nicht vermietet oder belegt sind und die kurzfristig zur Anmietung, Untervermietung oder zum Kauf durch einen Eigennutzer zur Verfügung stehen.

## Mieten

Die veröffentlichten Werte stehen für Nettokaltmieten (ohne Nebenkosten und Mehrwertsteuer) pro Quadratmeter Hallenfläche pro Monat im jeweiligen Berichtszeitraum. Die Angaben beziehen sich soweit nicht anders gekennzeichnet auf normale Lager- und Distributionshallen und nicht auf Light-Industrial-Objekte, Showrooms oder andere Gebäudetypen.

- **Spitzenmiete**

Die Spitzenmiete entspricht dem höchsten realisierten Mietpreis für Logistikflächen mit einer Mindestgröße ab 5.000 Quadratmetern.

- **Spannen üblicher Mieten**

Diese werden für räumlich oder baulich definierte Marktsegmente ausgewiesen. Eine Spanne deckt den Großteil der am Markt vereinbarten Mietpreise ab, wobei einzelne Vertragsabschlüsse auch darunter oder darüber liegen können. Dabei werden auch Mieteinheiten berücksichtigt, die kleiner als 5.000 Quadratmeter sind.

## Spitzenrendite

Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich aller angefallener Erwerbsnebenkosten).

Vorwort

Vermietung

Investment

Ausblick

### Weitere Informationen

Glossar

**Kontakt**

Über Greif & Contzen

Impressum

## Kontakt



### Theodor J. Greif

Geschäftsführender Gesellschafter  
Greif & Contzen Immobilien GmbH  
+49 221 937793-200  
gl@greif-contzen.de



### Frank Klähn

Leitung Industrie- und Logistikimmobilien  
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH  
+49 221 937793-450  
frank.klaehn@greif-contzen.de



### Frank Pönisch

Geschäftsführer  
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
+49 221 937793-265  
frank.poenisch@greif-contzen.de



### Dr. Jan Schubert

Beratung, Research  
Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
+49 221 937793-263  
jan.schubert@greif-contzen.de



### Thorsten Neugebauer, MRICS

Leitung Investment  
Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH  
+49 221 937793-123  
thorsten.neugebauer@greif-contzen.de

### Anschrift

Pferdmengesstraße 42  
50968 Köln  
+49 221 937793-0  
welcome@greif-contzen.de

### Alle Informationen zum Unternehmen

→ [www.greif-contzen.de](http://www.greif-contzen.de)

### Karriere bei Greif & Contzen

→ [www.greif-contzen.de/karriere](http://www.greif-contzen.de/karriere)

### Unsere Marktberichte

→ [www.greif-contzen.de/presse/marktberichte](http://www.greif-contzen.de/presse/marktberichte)

### Greif & Contzen in Social Media:



### Pressekontakt

#### Stefan Altmann

Leitung Marketing und Kommunikation  
Greif & Contzen Immobilien GmbH  
+49 221 937793-312  
presse@greif-contzen.de



[Vorwort](#)[Vermietung](#)[Investment](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)[Kontakt](#)**Über Greif & Contzen**[Impressum](#)

# Wir sind Greif & Contzen

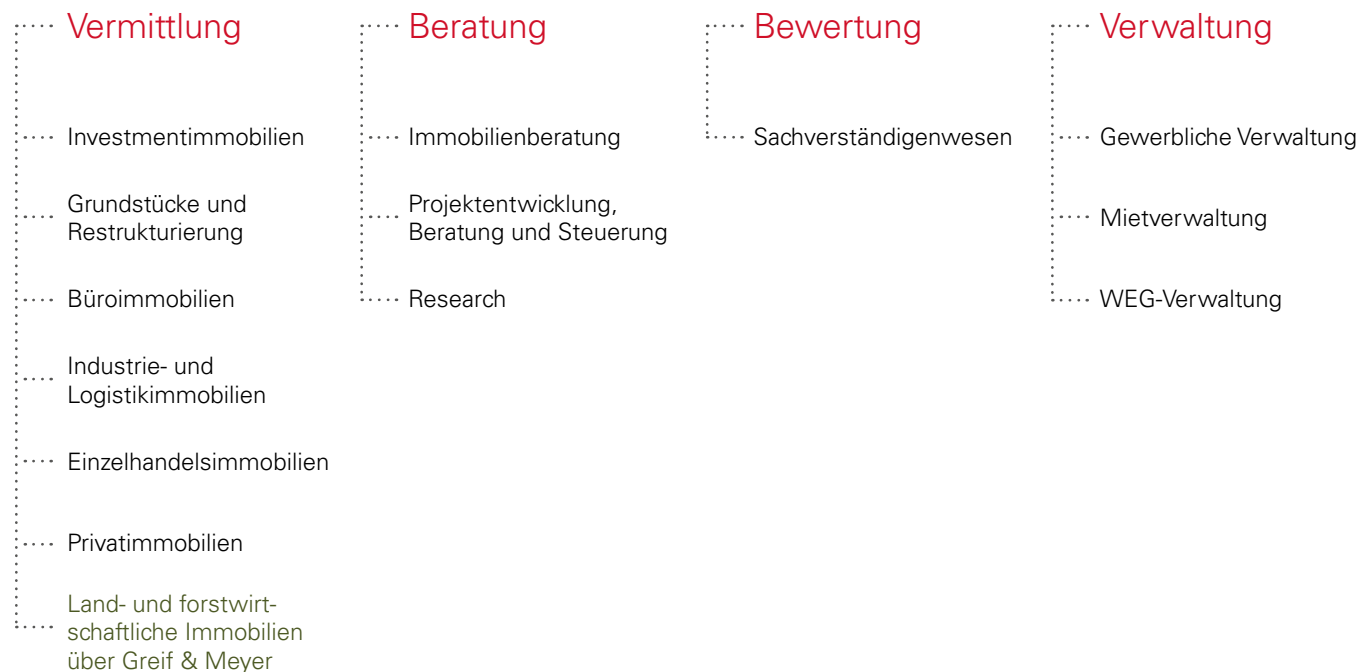
## Ihr Partner für Immobilienaufgaben

Wir sind Immobilienberater, -vermittler, -verwalter und Sachverständige. Rund hundert Immobilienexperten aller relevanten Fachbereiche bilden bei uns – je nach Anforderung – Teams, die Ihnen bei Fragen rund um die Immobilie die bestmögliche Entscheidungsbasis liefern. Auf diese Art arbeiten wir seit über 40 Jahren in Köln, Bonn und der gesamten Metropolregion Rheinland. Unsere Expertise weist dabei einen hohen regionalen Bezug

auf. Denn in einem Markt mit langlebigen Gütern wie dem der Immobilien, halten wir zwei Punkte für entscheidend: Tiefe Kenntnis der Entwicklung und der Eigenheiten eines Marktes sowie ausgezeichnete Kontakte zu Entscheidern. Wenn Sie also auf der Suche nach Immobiliensachverstand in der Region Köln|Bonn sind, dann finden Sie in Greif & Contzen einen erfahrenen und verlässlichen Partner.

**1976**

Gründung der Einzelfirma  
Theodor J. Greif als  
Immobilienmakler



[Vorwort](#)[Vermietung](#)[Investment](#)[Ausblick](#)**Weitere Informationen**[Glossar](#)[Kontakt](#)[Über Greif & Contzen](#)**[Impressum](#)**

# Impressum

**Herausgeber**

Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH  
Pferdmengesstraße 42  
50968 Köln  
+49 221 937793-0

**Gestaltung**

Greif & Contzen Immobilien GmbH

**Bildnachweis**

Illustration S. 2 – Julian Rentzsch  
S. 16 – Bernd Vogel Photography  
Sonstige Bilder und Grafiken –  
Greif & Contzen Immobilien GmbH

© 2021 Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH

Bei der beigefügten Marktinformation haben wir uns teilweise auf öffentliche Quellen, Informationen Dritter und eigene Berechnungen gestützt. Diese haben wir mit größter Sorgfalt erstellt und geben diese nach bestem Wissen weiter. Eine Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der Angaben, Inhalte und Zitate schließen wir jedoch aus. Die von uns zusammengestellten und übermittelten Informationen begründen keinerlei Beratungsverhältnis zu dem Empfänger.

© Greif & Contzen Beratungsgesellschaft mbH, 2021. All rights reserved. Diese Unterlagen sind unser geistiges Eigentum und unterliegen unserem Copyright. Sie sind nur für die Adressaten bestimmt. Jede Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe an Dritte, auch wenn dies nur teilweise geschieht, bedarf unserer ausdrücklichen, vorherigen und schriftlichen Zustimmung. Soweit diesseits kein Copyright besteht, weil dies bei Dritten liegt, verweisen wir auf deren Copyright.

**Veröffentlichung dieses Berichts**

September 2021





greifcontzen   
greif-contzen.de