



Objekt

TestObjekt Köln

51147 Köln Deutschland

Gebäude

Gebiet	Logistik	Nutzung aktuell	Logistik	
Baujahr	2000	Alter zum Stichtag	21 Jahre	
Hallenfläche	16.000 m²	Bürofläche	_	
Effektive Hallenmiete	4,70 €/m²	Büromiete	_	

Grundstück

Gebiet	GE	20.000 m²				
Gleisanschluß vorhanden	Nein					
Parkplätze	0	_				

Ausstattung

Krananlage vorhanden	Nein							
Anschlüsse Strom	Starkstrom	Nein						
Heizung	Gebläseheizung	Fensterbänder/Oberlichter vorhanden	Ja					
Lichtkuppeln vorhanden	Ja	Fenster vorhanden	Ja					

Sicherheit

Sprinkleranlage vorhanden	Ja	BMA vorhanden	Nein
EMA vorhanden	Nein	Videoanlage vorhanden	Nein





Vergleichsobjekte (Auszug)

Vergleichsobjekt 1

Objektart	Logistik	Ausstattungsklasse	funktional (B)	
Hallenfläche	20.000 m²	Hallenmiete	5,85 €/m²	

Vergleichsobjekt 2

Objektart	Logistik	Ausstattungsklasse	funktional (B)	
Hallenfläche	20.000 m²	Hallenmiete	5,80 €/m²	

Vergleichsobjekt 3

Objektart	Logistik	Ausstattungsklasse	funktional (B)
Hallenfläche	13.500 m²	Hallenmiete	4,90 €/m²

Vergleichsobjekt 4

Objektart	Logistik	Ausstattungsklasse	funktional (B)
Hallenfläche	15.000 m²	Hallenmiete	4,25 €/m²

Die angegebenen Werte sind gerundet, um eine eindeutige Identifizierung einer Halle auszuschließen.

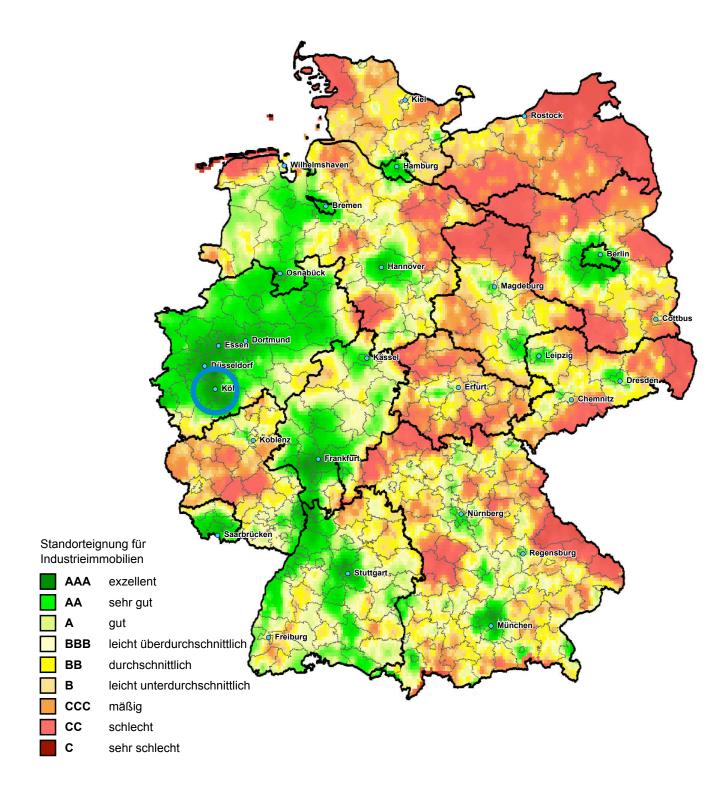
Erreichbarkeit von Autobahnen

	Entfernung	Abw. zu Ihrer Halle	Abw. vom Bund	
Ihre Halle	6 Min.	_	+20,0 %	
Vergleichsobjekt 1	8 Min.	+33,3 %	+60,0 %	
Vergleichsobjekt 2	8 Min.	+33,3 %	+60,0 %	
Vergleichsobjekt 3	8 Min.	+33,3 %	+60,0 %	
Vergleichsobjekt 4	5 Min.	-16,7 %	0,0 %	





Heatmap



Quelle Karte: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius

Standorteignung gemäß IndustrialScore für Köln: AAA

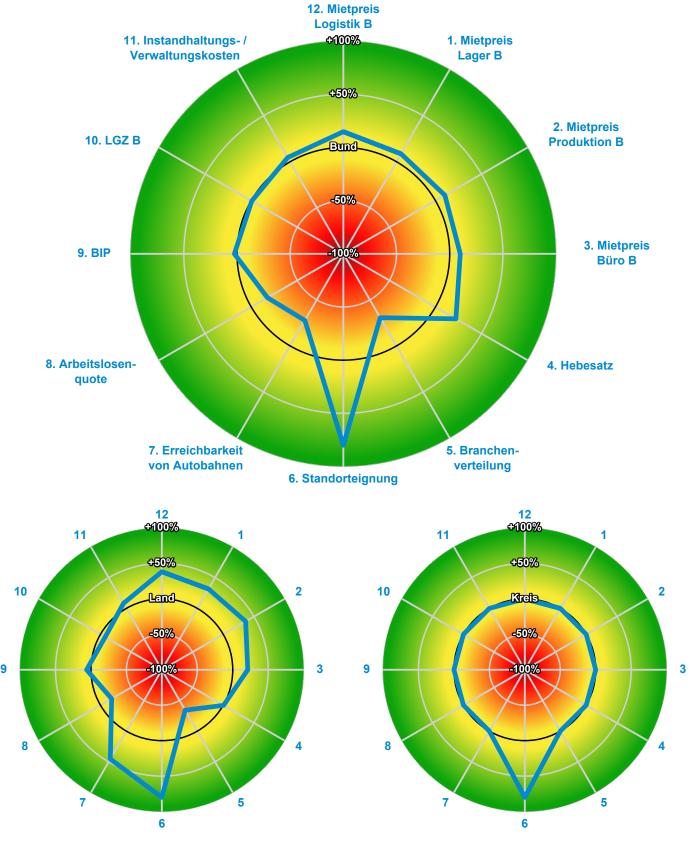
Dieser Ort liegt im ersten Quartil im nationalen Vergleich.





Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



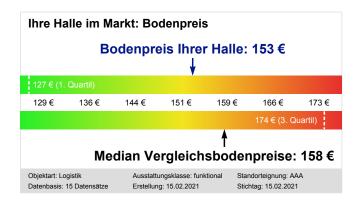
Standort im Verhältnis zum Landeswert

Standort im Verhältnis zum Kreis

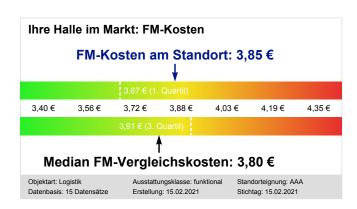




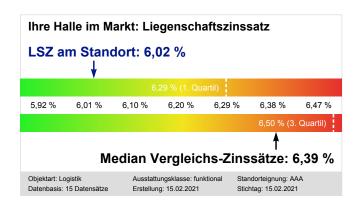
Ihre Halle im Vergleich

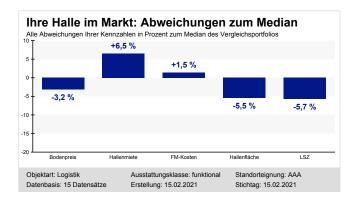








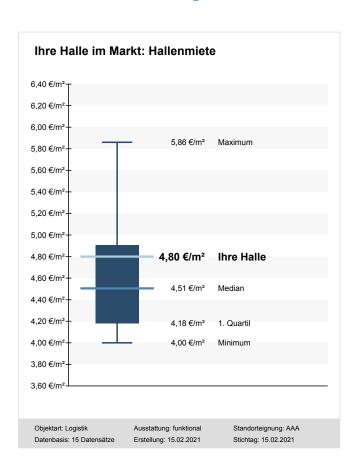


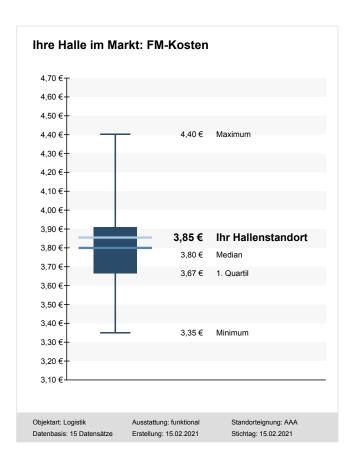


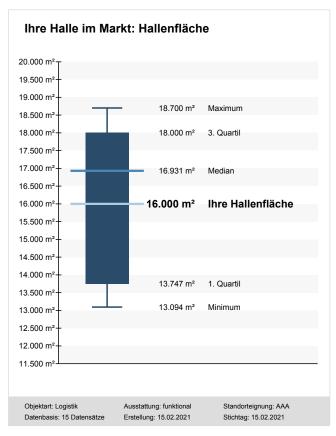


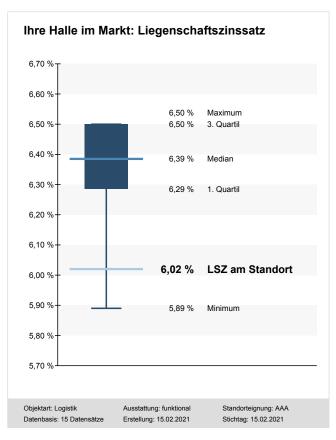


Ihre Halle im Vergleich













Entwicklung





Statistische Basisdaten

Land	Nordrhein-Westfalen	Metropolregion	RegBez. Köln	
Kreis	Köln, Stadt	Gemeindeverband	Köln, Stadt	
Einwohnerzahl*	1.085.664	Bevölkerungsdichte*	2.680 Einwohner je km²	
Industrialscore		AAA (exzellent)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Köln	Abw. vom Bund	
Autobahnen	5 Min.	6 Min.	+20,0 %	
Oberzentren	17 Min.	0 Min.	-100,0 %	
Mittelzentren	4 Min.	0 Min.	-100,0 %	
Ballungszentren (Pkw)	80 Min.	44 Min.	-45,0 %	
EU-Ballungszentren	222 Min.	200 Min.	-9,9 %	
Strukturdaten	Bundeswert	Köln	Abw. vom Bund	
Arbeitslosenquote	6,6 %	7,8 %	+18,2 %	
Beschäftigtenquote	47,6 %	40,6 %	-14,7 %	
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	67.530,20 €	69.200,00 €	+2,5 %	
Hebesätze	Bundeswert*	Köln*	Abw. vom Bund	
Gewerbesteuer	386,7 %	475,0 %	+22,8 %	
Grundsteuer B	423,4 %	515,0 %	+21,6 %	
Branchenverteilung	Bundeswert	Köln	Abw. vom Bund	
Verarbeitung (Va)	20,1 %	9,7 %	-51,7 %	
Baugewerbe (Bg)	5,0 %	3,2 %	-36,0 %	
Handel (Ha)	14,9 %	12,7 %	-14,8 %	
Verkehrswesen (Vk)	5,7 %	6,1 %	+7,0 %	
Sonstige (So)	54,3 %	68,3 % +25,8 %		

^{*} Vergleichswerte von 2018, die Werte von 2019 liegen uns leider noch nicht vor.

Branchenverteilung

Bundeswert		Va	Bg	ı	На	Vk	So
Köln	Va	Bg	На	Vk			So





Mieten (Gemeinde)

Median der Marktmieten für Köln (2019)

Ausstattungsklasse	Miete ¹	Durchschnitt ²	Abweichung³	Standardabw.
Lagerflächen A	5,15€	4,50 €	+14,4 %	±18,8 %
Lagerflächen B	4,25 €	3,90 €	+9,0 %	±19,7 %
Lagerflächen C	3,10 €	2,95€	+5,1 %	±24,4 %
Logistikflächen A	5,30 €	4,75€	+11,6 %	±17,7 %
Logistikflächen B	4,80 €	4,15€	+15,7 %	±18,0 %
Logistikflächen C	3,40 €	3,20 €	+6,3 %	±23,3 %
Produktionsflächen A	4,75€	4,35€	+9,2 %	±19,0 %
Produktionsflächen B	4,15€	3,75€	+10,7 %	±21,4 %
Produktionsflächen C	3,10 €	2,85€	+8,8 %	±25,7 %
Büroflächen A	8,00€	7,45€	+7,4 %	±10,9 %
Büroflächen B	6,85€	6,25€	+9,6 %	±11,8 %
Büroflächen C	5,50€	5,05€	+8,9 %	±12,9 %

Liegenschaftszinssätze je Qualitätsklasse (Gemeinde)

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze in Köln (2019)

Ausstattungsklasse	Zinssatz
Liegenschaftszinssatz A	5,2 %
Liegenschaftszinssatz B	6,0 %
Liegenschaftszinssatz C	7,1 %





Instandhaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Instandhaltungskosten im Landkreis

Nutzung	2019	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	3,56 €	3,40 €	+4,7 %	±8,4 %
Lagerflächen B	2,83€	2,71€	+4,4 %	±8,4 %
Lagerflächen C	2,03€	1,94 €	+4,6 %	±8,4 %
Logistikflächen A	3,56 €	3,40 €	+4,7 %	±8,4 %
Logistikflächen B	2,84 €	2,71 €	+4,8 %	±8,4 %
Logistikflächen C	2,04 €	1,95€	+4,6 %	±8,4 %
Produktionsflächen A	4,86 €	4,64 €	+4,7 %	±8,4 %
Produktionsflächen B	3,35 €	3,20 €	+4,7 %	±8,4 %
Produktionsflächen C	2,75€	2,63 €	+4,6 %	±8,4 %
Büroflächen A	3,04 €	2,91 €	+4,5 %	±8,4 %
Büroflächen B	1,85€	1,77 €	+4,5 %	±8,4 %
Büroflächen C	1,46 €	1,40 €	+4,3 %	±8,4 %

Verwaltungskosten (Landkreis)

Durchschnittliche Verwaltungskosten im Landkreis

Nutzung	2019	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	1,09€	1,05€	+3,8 %	±8,3 %
Lagerflächen B	1,00 €	0,95€	+5,3 %	±8,4 %
Lagerflächen C	0,70 €	0,67 €	+4,5 %	±8,3 %
Logistikflächen A	1,09 €	1,05 €	+3,8 %	±8,3 %
Logistikflächen B	1,02€	0,97 €	+5,2 %	±8,4 %
Logistikflächen C	0,72 €	0,69€	+4,3 %	±8,3 %
Produktionsflächen A	1,40 €	1,34 €	+4,5 %	±8,4 %
Produktionsflächen B	1,36 €	1,30 €	+4,6 %	±8,4 %
Produktionsflächen C	1,21 €	1,16€	+4,3 %	±8,4 %
Büroflächen A	1,07 €	1,03 €	+3,9 %	±8,3 %
Büroflächen B	0,76€	0,73€	+4,1 %	±8,4 %
Büroflächen C	0,69€	0,66€	+4,5 %	±8,3 %





Definitionen

Einteilung der Hallen- und Büroflächen

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungsklasse A	Ausstattungsklasse B	Ausstattungsklasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
Bodenbelastung	5,0t/m² oder mehr	4,0t/m² bis unter 5,0t/m²	unter 4,0t/m²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.500m² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 3.000m² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 3.000m² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierf lächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Logistikhallen verbinden die Funktionen Lagerung und Verteilung. Sie verfügen über eine größere Hallenhöhe und -tiefe und über eine höhere Anzahl an Rampentoren als herkömmliche Lagerhallen. Logistikhallen sind in der Regel beheizt und mit einer Sprinkleranlage ausgestattet.

	Ausstattungsklasse A	Ausstattungsklasse B	Ausstattungsklasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	10,0m oder mehr	7,0m bis unter 10,0m	unter 7,0m
Bodenbelastung	5,0t/m² oder mehr	4,0t/m² bis unter 5,0t/m²	unter 4,0t/m²
Tore	mindestens 1 Rampentor pro 1.500m² Hallenfläche plus ebenerdige Tore	mindestens 1 Rampentor pro 3.000m² Hallenfläche	weniger als 1 Rampentor pro 3.000m² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierf lächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Produktionshallen dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

	Ausstattungsklasse A	Ausstattungsklasse B	Ausstattungsklasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter





Hallenhöhe	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
Bodenbelastung	5,0t/m² oder mehr	4,0t/m² bis unter 5,0t/m²	unter 4,0t/m²
Tore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 1.500m² Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m² Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierf lächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Büroflächen

Die betrachteten Büroflächen sind ausschließlich Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

	Ausstattungsklasse A	Ausstattungsklasse B	Ausstattungsklasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Lichte Raumhöhe	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
Verkabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
Kühlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
Sicherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die entstehen, um das Gebäude in seinem bestimmungs- und vertragsgemäßen Zustand zu halten. Dabei können im Gewerbemietvertragsrecht die Kosten hierfür im Prinzip dem Mieter, dem Vermieter oder aber auch partiell beiden Vertragsparteien zugeordnet werden.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist definiert nach § 14 (3) der ImmoWertV:

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt mit umgestellter Ertragswertformel (Ertragswertverfahren) analog der ImmoWertV. Die Ermittlung hierbei wird iterativ durchgeführt.

Der angegebene Liegenschaftszins ist auf Gemeindeebene. Die Einteilung A, B und C bezieht sich auf eine Industrieimmobilie mit:





- A: Gebäudealter unter 10 Jahren
- B: Gebäudealter zwischen 10 und 25 Jahren
- · C: Gebäudealter älter als 25 Jahre

Bei gewachsenen Industrieanlagen ist das Gebäudealter pro Gebäudeteil oder das fiktiv ermittelte mittlere Baualter der Gesamtanlage anzusetzen.

Median

Der Median ist ein Mittelwert für Verteilungen in der Statistik. Der Median einer Anzahl von Werten ist die Zahl, welche an der mittleren Stelle steht, wenn man die Werte nach Größe sortiert. Allgemein teilt ein Median eine Stichprobe, eine Anzahl von Werten oder eine Verteilung in zwei Hälften, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer. Der Median gehört zur Gruppe der Quantile und kann auch als 0,5-Quantil betrachtet werden. Im Vergleich zum arithmetischen Mittel, oft Durchschnitt genannt, ist der Median robuster gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten).

Mieten

Die angegebenen Mietpreise sind die Mediane der Angebotsmieten auf Basis der zu betrachtenden Gemeinde. Hierfür wurden die Angebote in allen wesentlichen Immobilienportalen ausgewertet und anschließend nach Hauptnutzungsarten und Ausstattungsklassen geclustert. Herangezogen werden neben vergleichbarer Objektarten und Lage auch vergleichbare Bodenwerte. Der Median ergibt sich aus mindestens 5 Vergleichsgebäuden.

Die Mietpreise werden getrennt nach den Ausstattungsklassen modern (A), funktional (B) und einfach (C) sowie den Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion, in Höhe von €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) netto dargestellt.

Um das Problem von "Ausreißern" in den Datengruppen zu umgehen, wurden bewusst keine Durchschnittsmieten gewählt.

- ¹ Miete für Büroflächen in Köln (RGS 053150000000) im Jahr 2019
- ² Durchschnittsmiete für Büroflächen aller Städte und Gemeinden im Jahr 2019 mit vergleichbarer Standorteignungsklasse wie sie Köln hat (siehe Abschnitt: IndustrialScore)
- 3 Abweichung der Miete1 im Jahr 2019 zum bundesweiten Durchschnitt2 aller vergleichbaren Orte im Jahr 2019

Die angegebenen Mietpreise beziehen sich ausschließlich auf Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

Standardabweichung

Die Standardabweichung ist die Quadratwurzel der Varianz. Sie gibt den Bereich an, in dem sich ein Großteil der Messwerte befinden (ca. 68% bei Normalverteilung), wenn man sie vom Median abzieht bzw. hinzufügt. Zum Zweck der Normalisierung wird sie hier im Text als Prozentwert des jeweils angegebenen Durchschnittes ausgedrückt. Je weiter ein Wert aus dem Bereich der Standardabweichung heraustritt, desto unüblicher ist dieser für die entsprechende Population.

Standorteignung

Die Standorteignung ist ein Maß für die Geeignetheit der Gemeinde/Stadt als Standort für die Ansiedlung/Existenz von Industrieimmobilien. Die Standorteignung wurde von IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius entwickelt. Für weiterführende Informationen zur Standorteignung öffnen Sie bitte die Webseiten "www.heatmap-magazin.de".

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind nach §19 ImmoWertV Kosten für die zur Verwaltung des Grundstückes notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen sowie die gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufsicht.