

LOGISTIKMARKT KÖLN

AT A GLANCE Q1 2023

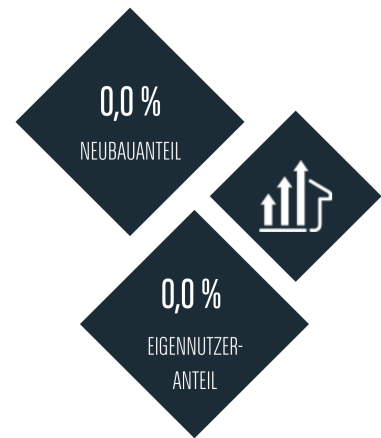
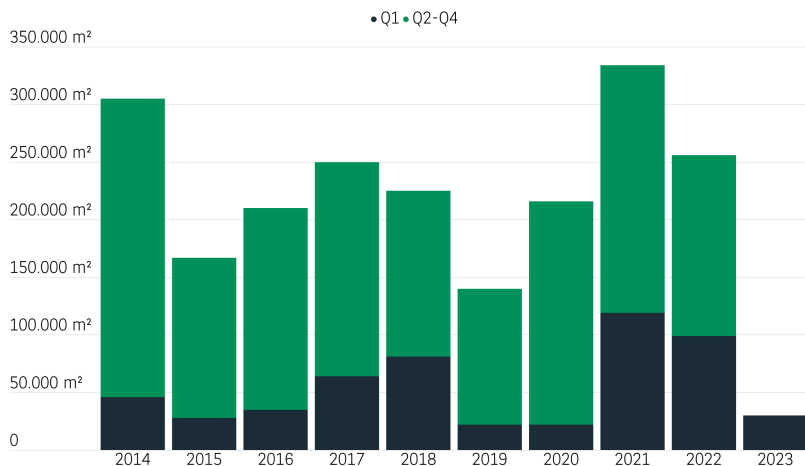


MODERATES RESULTAT DURCH KLEINTEILIGES MARKTGESCHEHEN

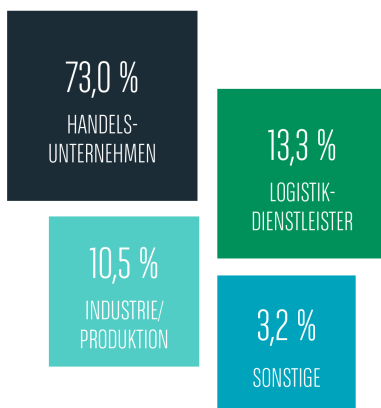
- / Die insgesamt gute Nachfragesituation spiegelte sich im ersten Quartal 2023 noch nicht in den Flächenumsätzen auf dem Kölner Logistikmarkt wider: Mit einem Gesamtergebnis von rund 30.000 m² liegt die Zwischenbilanz gut 45 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Dass 2015 (28.000 m²) und 2016 (35.000 m²) vergleichbare Startquartale verzeichnet wurden und die Resultate aus den Jahren 2019 und 2020 (jeweils 22.000 m²) noch niedriger ausgefallen sind, zeigt jedoch, dass es sich beim aktuellen Volumen nicht um einen Ausnahmewert handelt.
- / Vielmehr kommt auf der Angebotsseite der Engpass im großflächigen Segment und auf Nutzerseite die etwas abwartendere Haltung im Zuge der konjunkturellen Rahmenbedingungen zum Ausdruck. Als ein weiterer Faktor ist das Fehlen von Neubau- und Eigennutzerabschlüssen im Quartalsergebnis zu nennen, die oftmals das Volumen in die Höhe treiben.
- / Sowohl bei der Spitzen- (7,20 €/m²), als auch bei der Durchschnittsmiete (5,20 €/m²) ging es in den letzten 12 Monaten weiter um rund 20 % bzw. 6 % bergauf.

VOR ALLEM DEALS BIS 5.000 M², HANDELSSEKTOR VORNE

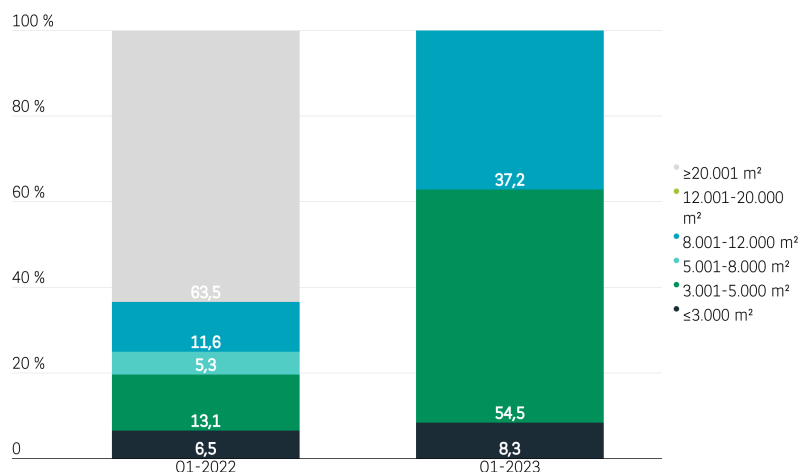
Lager- und Logistikflächenumsatz in Köln



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Der Flächenumsatz setzt sich bislang in erster Linie aus Abschlüssen bis 5.000 m² zusammen, die zum Großteil auf das Konto von Handelsunternehmen gehen. Insgesamt konnte die Handelssparte gut 73 % des Volumens generieren, und das Marktgeschehen spielte sich zu knapp zwei Dritteln in den Größenklassen bis 5.000 m² ab. Während im vergleichbaren Vorjahreszeitraum gut 80 % des Resultats mit Deals oberhalb dieser Marke umgesetzt wurde, konnte in den ersten drei Monaten 2023 im Großflächensegment nur ein Mietvertrag über 11.000 m² registriert werden.
- / Logistikdienstleister waren im bisherigen Jahresverlauf mit weiteren rund 13 % und die Industrie mit knapp 10 % am Umsatz beteiligt.
- / Darüber hinaus zeichnet sich im Nachfrageverhalten innerhalb der Kölner Logistikregion zunehmend der Trend ab, dass aus Flächenverfügbarkeitsgründen bei der Standortwahl Kompromisse zu Gunsten gut angebundener peripherer Lagen eingegangen werden.

KENNZAHLENTABELLE



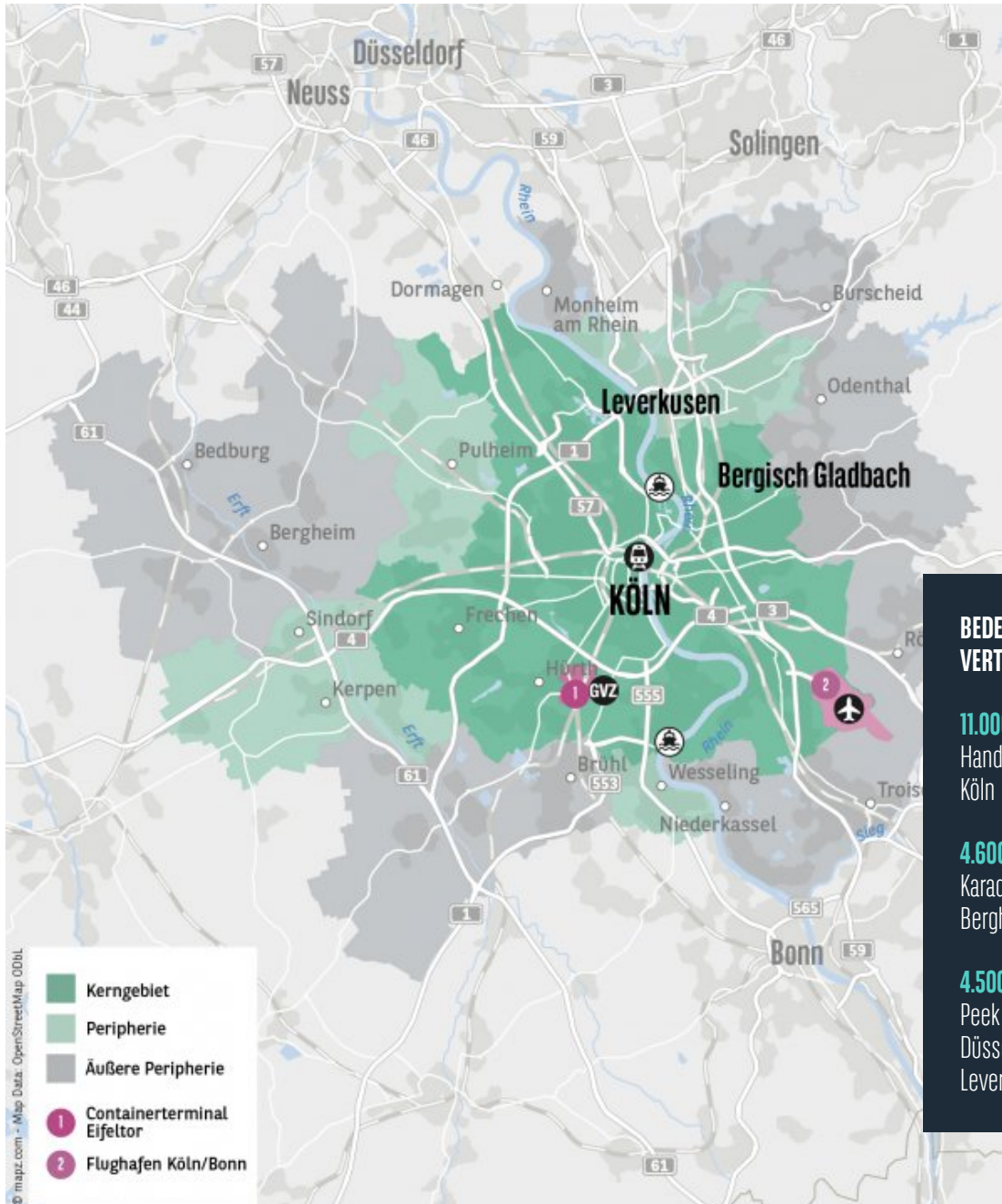
Mieten	Q1 2022	Q1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,00	7,20	20,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,90	5,20	6,1%
Flächenumsatz und Branchen	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	99.000 m ²	30.000 m ²	55.000 m ²
Logistikdienstleister	11,6%	13,3%	25,0%
Handelsunternehmen	14,7%	73,0%	32,5%
Industrie/Produktion	50,8%	10,5%	23,1%
Sonstige	22,9%	3,2%	19,4%
Größenkategorien	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	63,5%	0,0%	19,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	36,5%	100,0%	80,2%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1 2022	Q1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	1,5%	0,0%	14,1%
Neubauanteil	25,3%	0,0%	28,0%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

PERSPEKTIVEN

- / Die Vermietungsdynamik auf dem Kölner Logistikmarkt war im ersten Quartal zwar überschaubar, bildet hierbei jedoch auch nur die Gesuche ab, die letztendlich auch realisiert werden konnten. Dass potenzielle Nutzer nicht immer zum Zuge kommen, hängt unter anderem auch damit zusammen, dass aufgrund der konjunkturellen Unsicherheiten weniger spekulative Projektentwicklungen angestoßen werden.
- / Hinzu kommt, dass sich die wenigen Neuentwicklungen noch in der Planungsphase oder im Bau befinden, sodass sie keine Entlastung für kurzfristige Anmietungsvorhaben darstellen.
- / Vor dem Hintergrund der sich verbessernden Konjunkturaussichten ist demnach weniger die Nachfrageseite als vielmehr der Angebotsengpass als limitierender Faktor für die Flächenumsatzentwicklung im Jahresverlauf zu nennen. Dadurch dürfte auch das Mietpreinsniveau weiter leicht zulegen.

LOGISTIKMARKTREGION KÖLN



At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln | Telefon [+49 \(0\)211-93 46 33-0](tel:+492019346330)
Bildnachweise: Adobe Stock / majonit; wagnerfotodesign