

# LOGISTIKMARKT KÖLN

AT A GLANCE Q3 2022

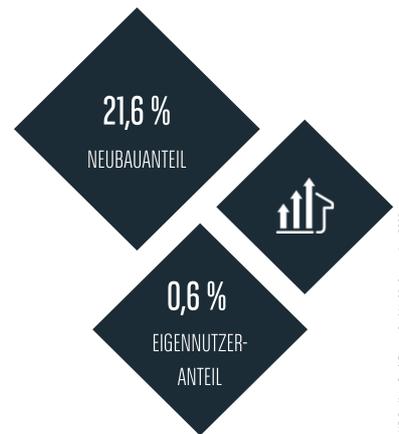
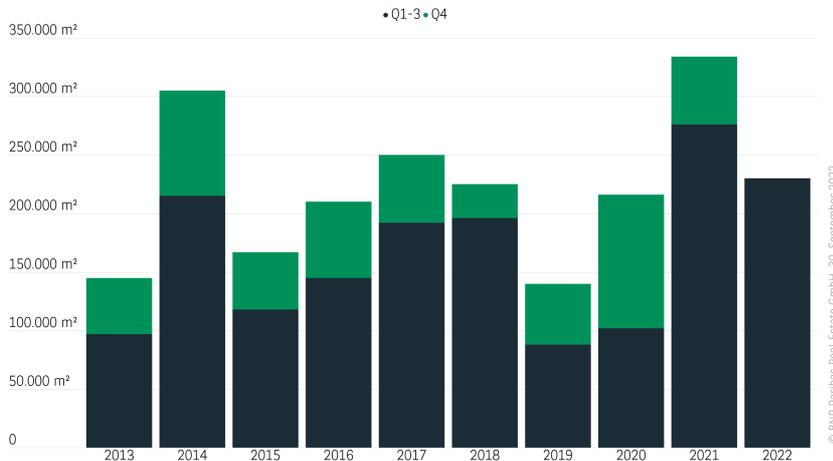


## BESTANDSSEGMENT BESCHERT TOP-ERGEBNIS

- / Nach den ersten neun Monaten registriert der Kölner Logistikmarkt einen Flächenumsatz von rund 230.000 m<sup>2</sup>, womit der 10-jährige Durchschnitt um 39 % übertroffen wurde. Dieses ist das zweitbeste Resultat der letzten 10 Jahre (nur der Vorjahreswert war mit 276.000 m<sup>2</sup> höher). Auch im dritten Quartal konnte die Dynamik mit 74.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz aufrechterhalten werden.
- / Eine Besonderheit stellt der mit 78 % aktuell sehr hohe Flächenanteil von Bestandsobjekten dar. Zurückführen lässt sich dies auf mehrere großvolumige Bestandsflächen, die nach Auslaufen der vorherigen Mietverträge sofort wieder vom Markt absorbiert wurden. Ein gutes Beispiel dafür ist der größte Vertrag des dritten Quartals: Nachdem der Elektrohändler AO sein Deutschlandgeschäft aufgibt, wird das 30.000 m<sup>2</sup> Lager in Bergheim künftig von einem anderen Handelsunternehmen genutzt.
- / Durch den Mangel an kurzfristig verfügbaren Flächen sowie stark gestiegene Baukosten haben die Mieten zugelegt. So stieg die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um 19 % auf nun 6,90 €/m<sup>2</sup>.

# GROSSVOLUMIGE DEALS STARKE UMSATZTREIBER

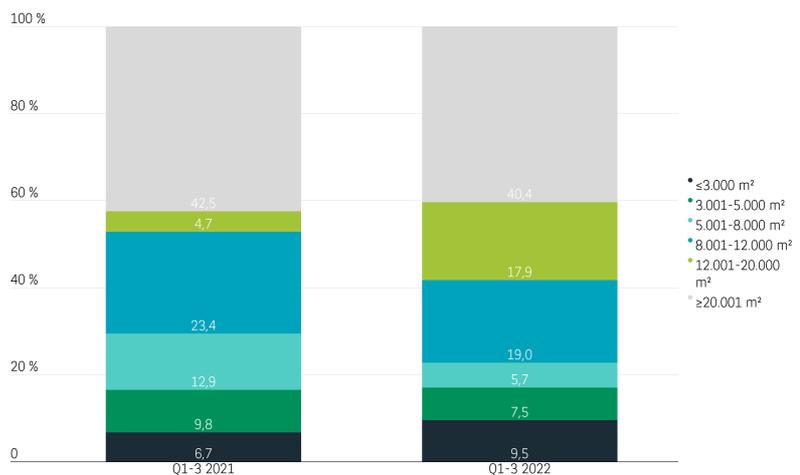
## Lager- und Logistikflächenumsatz in Köln



## Flächenumsatz nach Branchen



## Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Größensegmente zeigt im bisherigen Jahresverlauf ein für den Kölner Markt eher ungewohntes Bild. So konnten gleich drei Deals im Segment >20.000 m² registriert werden, womit rund 40 % des Flächenumsatzes auf Großabschlüsse entfällt. Der langjährige Schnitt liegt bei rund 24 %.
- / Das Marktgeschehen präsentiert sich aber auch außerhalb des Großsegmentes vergleichsweise dynamisch. So konnten allein rund 20 Transaktionen für die Größenklasse bis 3.000 m² registriert werden.
- / Die Branchenverteilung wird derweil von Industrieunternehmen angeführt, die rund 33 % des Umsatzes bzw. 75.000 m² auf sich vereinen, was einer neuen Bestmarke für die Branche entspricht. Zurückführen lässt sich dies maßgeblich auf den bisher größten Abschluss des Jahres, die Anmietung eines Herstellers über 42.500 m² in Gremberghoven.

# KENNZAHLENTABELLE



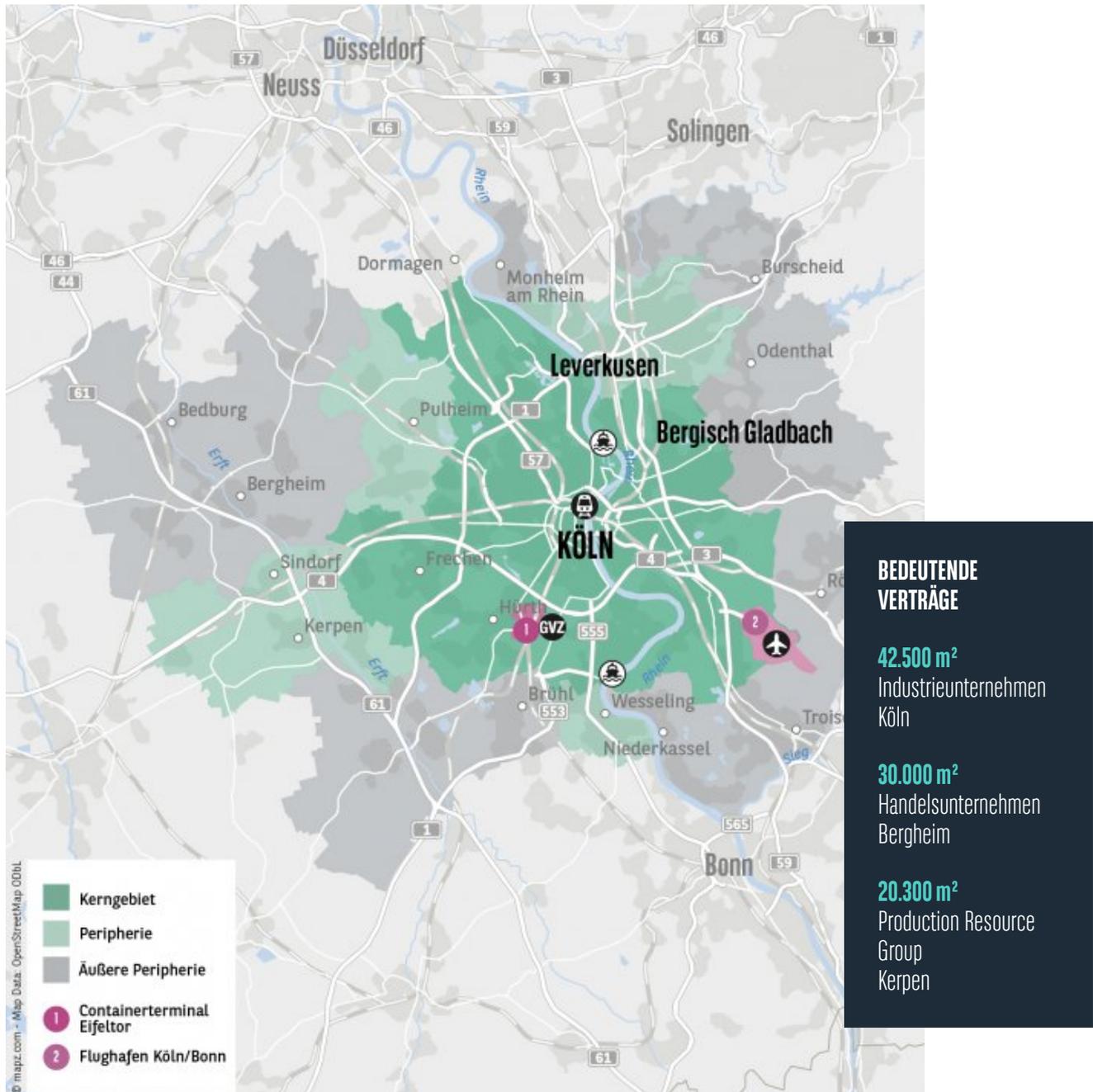
Mieten	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	5,80	6,90	19,0%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	4,90	5,20	6,1%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	276.000 m <sup>2</sup>	230.000 m <sup>2</sup>	166.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	17,5%	25,7%	38,5%
Handelsunternehmen	51,3%	21,1%	27,9%
Industrie/Produktion	25,9%	32,6%	20,9%
Sonstige	5,3%	20,6%	12,7%
Größenkategorien	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	42,5%	40,4%	24,2%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	57,5%	59,6%	75,8%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-Q3 2021	Q1-Q3 2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	30,5%	0,6%	14,5%
Neubauanteil	58,4%	21,6%	47,2%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

## PERSPEKTIVEN

- / Den Kölner Logistikmarkt zeichnet weiterhin eine hohe Transaktionsaktivität und Marktdynamik aus. Vor dem Hintergrund, dass für 2022 keine Baufertigstellungen mehr erwartet werden und gleichzeitig auch im Bestand Flächen aller Größenkategorien Mangelware sind, ist es allerdings nicht unwahrscheinlich, dass der Flächenumsatz im Kerngebiet im letzten Quartal etwas verhaltener ausfallen dürfte. Ob zum Jahresende zum zweiten Mal in Folge die 300.000 m<sup>2</sup> geknackt werden können, bleibt daher vorerst abzuwarten.
- / Da kurzfristig nicht mit einer Angebotsausweitung zu rechnen ist, werden auch in den kommenden Monaten die Nutzer häufig um die wenigen vorhandenen Flächen konkurrieren. Viele Logistikdienstleister sind daher mittlerweile bereit, sich auch spekulativ um Flächen zu bemühen, ohne dass ein konkreter Auftrag vorliegt. In Kombination mit der hohen Inflation sowie massiv gestiegenen Baukosten ist entsprechend ein weiterer Anstieg des Mietpreinsniveaus in den kommenden Monaten nicht auszuschließen.

# 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: 30.09.2022  
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)  
Bildnachweise: Adobe Stock / majonit; wagnerfotodesign