

LOGISTIKMARKT KÖLN

AT A GLANCE Q4 2022

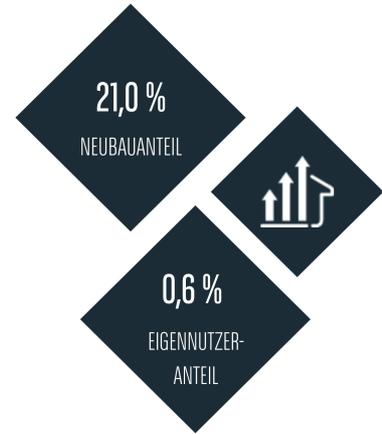


DOMSTADT WEITER AUF KURS

- / Der Kölner Logistikmarkt verzeichnete im Jahr 2022 einen Flächenumsatz von gut 256.000 m² und übertraf damit den langjährigen Durchschnitt (225.000 m²) um etwa 14 %. Damit stellt das aktuelle Gesamtjahresergebnis das drittbeste Resultat der vergangenen 10 Jahre dar. An das Rekordergebnis aus dem Vorjahr (334.000 m²) konnte die Domstadt jedoch nicht anknüpfen und verfehlt dieses um knapp 23 %.
- / Im Jahresverlauf sind nur wenige Neubauf Flächen auf den Markt gekommen, sodass der Neubauanteil im Gesamtjahr nur bei geringen 21 % und damit deutlich unterdurchschnittlich ausfiel.
- / Durch gestiegene Baukosten und den weiterhin bestehenden Mangel an kurzfristig verfügbaren Flächen setzte sich die dynamische Entwicklung der Mietpreise im Jahr 2022 fort. So ist die Spitzenmiete im 12-Monats-Vergleich um 21 % auf nun 7,00 €/m² gestiegen. Auch die Durchschnittsmiete verzeichnete ein Plus von 6 % auf 5,20 €/m².

LOGISTIKER & INDUSTRIE VORNE

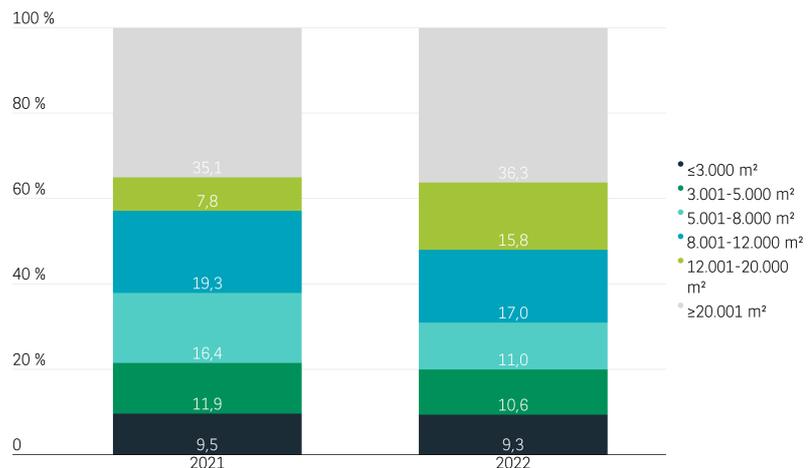
Lager- und Logistikflächenumsatz in Köln



Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



- / Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Nachfragegruppen wird zu gleichen Teilen von Logistikdienstleistern und Industrieunternehmen dominiert. Beide Branchen erreichen rund 29 % bzw. 75.000 m² des Umsatzes. Die für den Kölner Markt traditionell wichtigen Handelsunternehmen liegen mit etwa 22 % auf Platz drei der Branchenverteilung.
- / Hinsichtlich der Größenklassenverteilung stechen Großvermietungen > 20.000 m² mit etwa 36 % des Flächenumsatzes hervor, darunter auch der von BNPPRE begleitete Vertragsabschluss der Production Resource Group über etwa 20.300 m² aus dem ersten Quartal. Ebenfalls ein überdurchschnittliches Ergebnis mit knapp 16 % wurde für das Größensegment zwischen 12.000 und 20.000 m² registriert.
- / Generell zeigt sich das Marktgeschehen auch im kleineren Segment vergleichsweise dynamisch. Das Größensegment unter 5.000 m² steuert etwa 20 % bzw. 51.000 m² zum Umsatz bei.

KENNZAHLENTABELLE



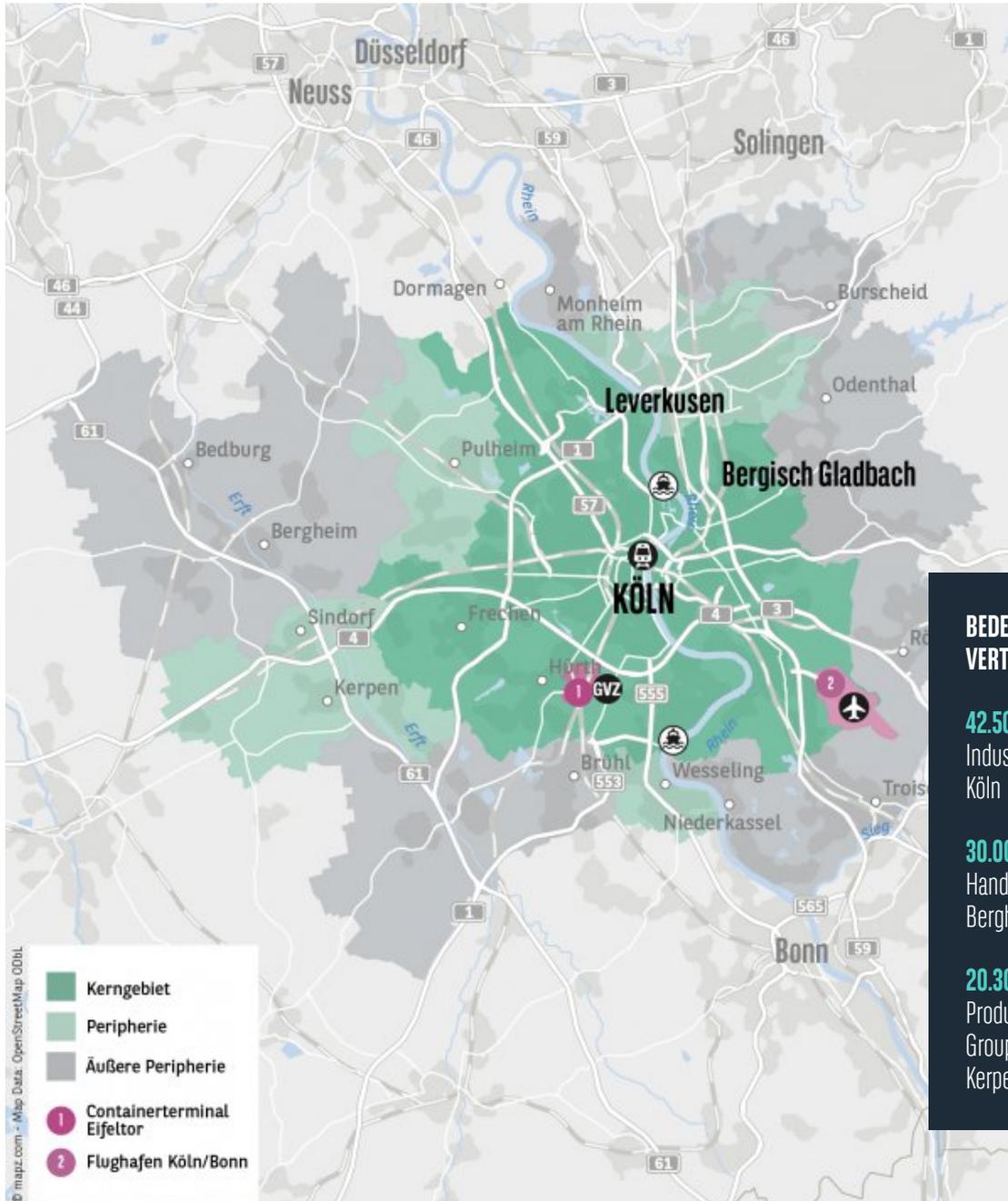
Mieten	2021	2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,80	7,00	20,7%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,90	5,20	6,1%
Flächenumsatz und Branchen	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	334.000 m ²	256.000 m ²	225.000 m ²
Logistikdienstleister	21,8%	29,4%	38,7%
Handelsunternehmen	45,2%	22,2%	30,1%
Industrie/Produktion	26,8%	29,2%	20,4%
Sonstige	6,2%	19,2%	10,8%
Größenkategorien	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	35,1%	36,3%	25,6%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	64,9%	63,7%	74,4%
Eigenutzer-/Neubausegment	2021	2022	Langjähriger Durchschnitt
Eigenutzeranteil	26,3%	0,6%	14,0%
Neubauanteil	53,0%	21,0%	42,3%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

- / Der Kölner Logistikmarkt zeichnete sich auch 2022 trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Unsicherheiten durch eine relativ hohe Marktdynamik aus.
- / Vor dem Hintergrund einer begrenzten Verfügbarkeit von Logistikflächen im Kerngebiet fokussiert sich die Nachfrage im Marktgebiet Köln zunehmend auf periphere Lagen im Kölner Umfeld.
- / In Anbetracht der aktuellen konjunkturellen Einflüsse ist zum Jahresbeginn 2023 von einem verhaltenen Anmietungsgeschehen auszugehen. Dennoch ist für das Gesamtjahr 2023 mit einer gleichbleibend hohen Nachfrage im Vergleich zum Vorjahr zu rechnen. Eine leichte Angebotsausweitung durch neue spekulative Flächen am Markt scheint aus heutiger Sicht möglich.
- / Durch die Kombination aus aktuell hoher Inflation, deutlich gestiegenen Baukosten und anhaltender Angebotsknappheit ist ein weiterer Anstieg der Mietpreise im Verlauf des Jahres das wahrscheinlichste Szenario.

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: 31.12.2022
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln | Telefon [+49 \(0\)211-93 46 33-0](tel:+492119346330)
Bildnachweise: Adobe Stock / majonit; wagnerfotodesign