



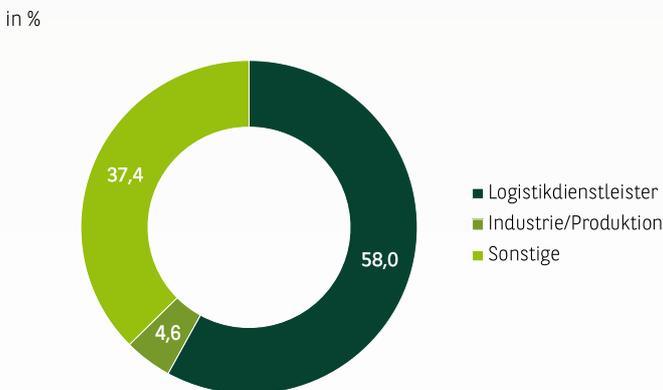
At a Glance **Q1 2019**

# LOGISTIKMARKT KÖLN

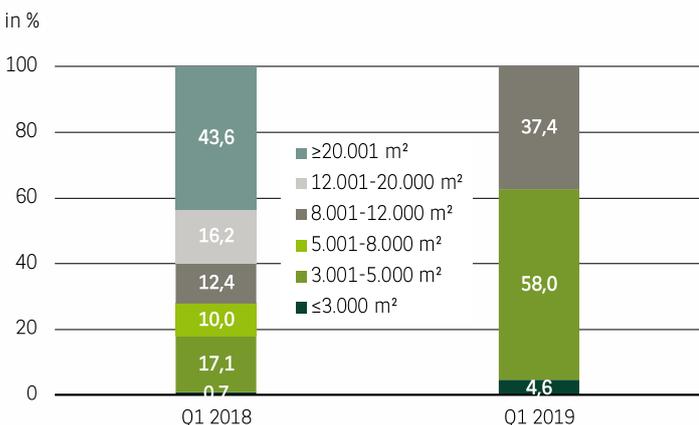
Lager- und Logistikflächenumsatz in Köln



Flächenumsatz nach Branchen in Köln Q1 2019



Flächenumsatz nach Größenklassen in Köln



**➤ NACHFRAGE FINDET KEIN ANGEBOT - NUR GERINGER UMSATZ**

Seit Längerem leidet der Kölner Logistikmarkt unter einer zunehmenden Angebotsverknappung, schaffte in den letzten Jahren jedoch stets gute bis sehr gute Umsatzzahlen. Im ersten Quartal 2019 muss der Markt dieser angespannten Lage nun jedoch Tribut zollen: Der registrierte Flächenumsatz beläuft sich auf gerade einmal 22.000 m². Dies ist der niedrigste Auftaktwert aller Zeiten und eines der umsatzschwächsten Quartale überhaupt in der Domstadt. Allerdings hat sich diese Entwicklung bereits Ende 2018 abgezeichnet, als nach drei starken Quartalen das Ergebnis im Schlussquartal deutlich eingebrochen war. Dabei ist die Nachfrage unverändert hoch, es fehlt jedoch im gesamten Stadtgebiet an adäquaten Flächen. Damit konnten nur sehr wenige Abschlüsse beobachtet werden, von denen die Stadt Köln die größte Anmietung tätigte: In Köln-Kalk wurde eine Projektentwicklung mit gut 8.100 m² angemietet, die zukünftig für die Bühnen der Stadt Köln genutzt werden soll.

**➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER VORN**

Die Verteilung nach Branchen, deren Aussagekraft aufgrund der geringen Marktaktivität begrenzt ist, wird von den Logistikdienstleistern (58 %) angeführt. Diese Branche rangiert traditionell auf den vorderen Plätzen und kämpft für gewöhnlich um die Spitzenposition mit den Handelsunternehmen, für die bisher allerdings noch kein nennenswerter Abschluss registriert wurde. Auf dem zweiten Rang landet stattdessen die Sammelkategorie Sonstige (gut 37 %). Komplettiert wird das Ranking aufgrund einer kleineren Anmietung in Kerpen noch von den Industrieunternehmen (knapp 5 %).

**➤ KEINE GROSSABSCHLÜSSE, MITTELFELD DOMINIERT**

In Köln wird es für die Nachfrager zunehmend schwerer, größere Flächen zu finden; vor allem im Bereich ab 5.000 m² sind nur sehr vereinzelt marktgerechte Objekte verfügbar. Daher ist es auch wenig überraschend, dass bisher keine Anmietung oberhalb von 10.000 m² erfasst wurde. Die Kategorie 8.000-12.000 m², die Anmietung der Stadt Köln ist im Übrigen der einzige nennenswerte Abschluss auf der rechten Rheinseite, erzielt einen Anteil von gut 37 %. Auf die Klasse 3.000-5.000 m² entfallen 58 % und durch die oben genannte Anmietung eines Industrieunternehmens, die zu den kleinen Abschlüssen unter 3.000 m² zählt, werden weitere knapp 5 % beigesteuert. Alle anderen Größenordnungen sind bislang nicht besetzt.

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**Bedeutende Verträge in Köln Q1 2019**

Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Stadt Köln	Köln	8.100
Logistikdienstleister	Kerpen	4.700
Logistikdienstleister	Köln	3.900

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**MIETEN STEIGEN WEITER**

Infolge des beschriebenen Nachfrageüberhangs im Marktgebiet sind auch die Höchst- und Durchschnittsmieten in den letzten Quartalen sukzessive angestiegen. Im Schnitt beträgt die Miete nun 4,40 €/m<sup>2</sup> und liegt damit auf einem neuen Rekordniveau. Das gilt auch für die Spitzenmiete, die auf 5,25 €/m<sup>2</sup> geklettert ist. Als Ursache für den Anstieg ist jedoch nicht nur die angespannte Nachfrage-/Angebotsrelation zu nennen, sondern auch die gestiegenen Baukosten und Grundstückspreise. Das senkt zum einen die Bereitschaft, neue Hallen zu errichten und zum anderen müssen für deren Rentabilität entsprechend höhere Mieten gefordert werden. Einige spekulative Neubauten, die im Laufe des Jahres fertiggestellt werden, dürften dabei den Markt nur zum Teil entlasten. Der Nachfrigestau hat sich seit Jahren aufgebaut und dürfte auch im weiteren Jahresverlauf den Markt prägen.

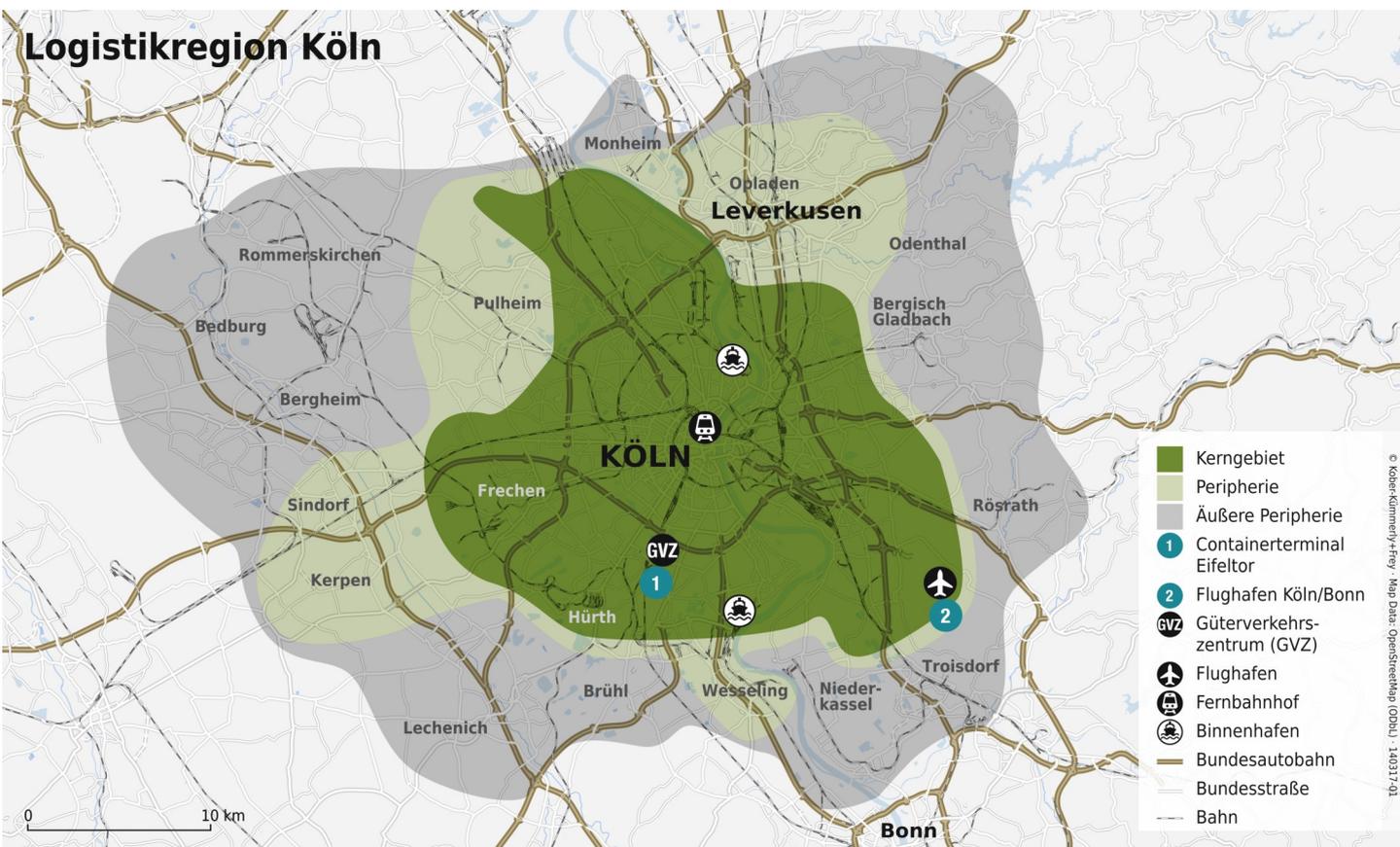
**Kennzahlen Logistikmarkt Köln**

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,25 €/m <sup>2</sup>	↗
Durchschnittsmiete	4,20 €/m <sup>2</sup>	4,40 €/m <sup>2</sup>	↗
Flächenumsatz	81.000 m <sup>2</sup>	22.000 m <sup>2</sup>	↘
- davon Eigennutzer	22,4 %	0,0 %	↗
- davon Neubau	0,0 %	45,9 %	↗

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2019

**PERSPEKTIVEN**

Im Jahresverlauf sollte die Nachfrage weiterhin deutlich über dem verfügbaren Angebot liegen und die Marktsituation trotz einiger Fertigstellungen schwierig bleiben. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf leicht zunehmende gesamtwirtschaftliche Unsicherheiten werden die guten Ergebnisse der letzten Jahre vermutlich nicht wiederholt werden können. Ob ein erneuter Angriff auf die 200.000-m<sup>2</sup>-Marke erfolgt, bleibt daher abzuwarten. Ein weiteres Anziehen der Mieten ist dagegen durchaus realistisch.



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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln | Telefon +49 (0)211-93 46 33-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)