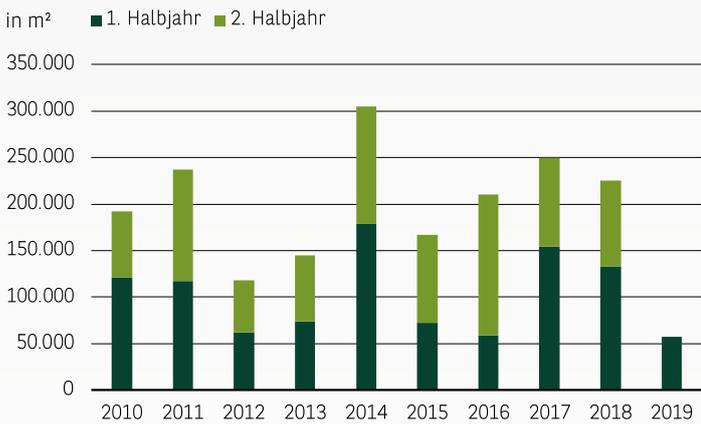




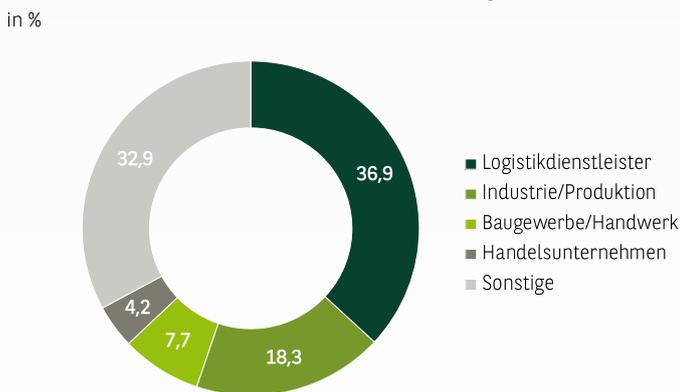
At a Glance **Q2 2019**

# LOGISTIKMARKT KÖLN

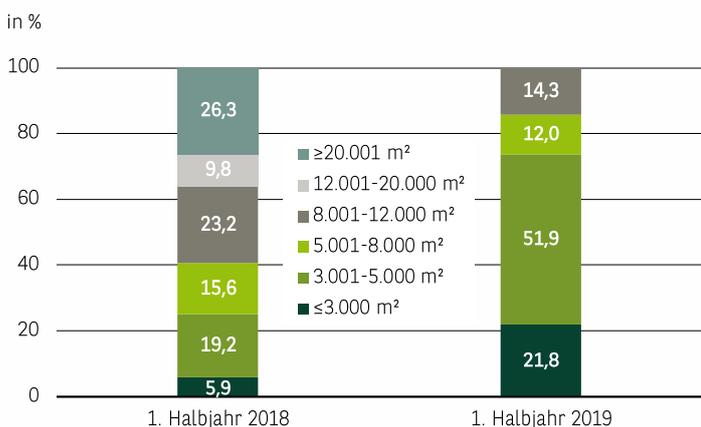
**Lager- und Logistkflächenumsatz in Köln**



**Flächenumsatz nach Branchen in Köln 1. Halbjahr 2019**



**Flächenumsatz nach Größenklassen in Köln**



**➤ FEHLENDES ANGEBOT BREMST UMSATZ AUS**

Die Serie schwacher Umsätze hat sich auch im zweiten Quartal fortgesetzt. Insgesamt wurde auf dem Kölner Logistik- und Lagerflächenmarkt im ersten Halbjahr ein Flächenumsatz von lediglich 57.000 m² registriert. Damit wurde das niedrigste jemals erfasste Resultat erzielt. Wie schwach das Ergebnis ausfällt zeigt sich auch daran, dass es 57 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert liegt und auch der zehnjährige Durchschnitt um fast 45 % unterboten wurde. Der entscheidende Grund für den seit mittlerweile mehreren Quartalen ungewöhnlich niedrigen Umsatz ist ein kaum noch vorhandenes Angebot, vor allem im großflächigen Marktsegment. Unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass in den beiden vergleichbaren Vorjahreszeiträumen jeweils deutlich mehr als ein Drittel des Resultats auf Großverträge mit mehr als 12.000 m² entfiel, wohingegen dieses Marktsegment aktuell noch gar nicht besetzt ist. Der Kölner Markt hat also mit den gleichen Problemen zu kämpfen wie auch andere große Logistikagglomerationen. Der Mangel an Grundstücken, bei gleichzeitig steigenden Grundstückspreisen und einer zunehmenden Konkurrenz mit anderen Nutzungen, lassen Projektentwicklungen kaum zu.

**➤ HANDELSUNTERNEHMEN TUN SICH SCHWER**

Den höchsten Umsatzbeitrag leisteten die in Köln traditionell starken Logistikdienstleister mit knapp 37 %. Auf dem zweiten Platz finden sich Produktionsunternehmen, die für gut 18 % des Ergebnisses verantwortlich sind. Vervollständigt wird das Führungstrio etwas überraschend von Unternehmen aus dem Baugewerbe/Handwerk, auf die knapp 8 % entfallen. Damit verdrängen sie die in den letzten Jahren stark expansiven Handelsunternehmen mit nur rund 4 % auf Rang vier. Zum einen ist dies sicherlich der Tatsache geschuldet, dass sie in den Vorjahren viele große Verträge abgeschlossen haben, was sich so nicht jedes Jahr wiederholen lässt. Zum anderen zeigt sich aber auch, dass gerade Handelsunternehmen, die innerstädtische und zentrale Standorte suchen, aktuell auf nahezu kein Angebot zurückgreifen können.

**➤ NOCH KEINE GROSSABSCHLÜSSE**

Anders als bei den noch fehlenden Großverträgen war im kleinen und mittleren Marktsegment bis 12.000 m² eine relativ rege Nachfrage zu beobachten. Über die Hälfte des Umsatzes entfällt dabei auf die Klasse 3.000 bis 5.000 m². Auch absolut betrachtet ist dies der beste in einem ersten Halbjahr registrierte Wert. Ähnlich dynamisch zeigte sich das Segment bis 3.000 m². Mit 22 % wurde auch hier ein überproportionaler Umsatzanteil erfasst. Trotz des schwachen Halbjahresresultats kann also nicht von einer grundsätzlichen Nachfrageschwäche gesprochen werden.

**Bedeutende Verträge in Köln 1. Halbjahr 2019**

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )
Q1	Stadt Köln	Köln	8.100
Q2	Josef Haas	Frechen	6.800
Q2	Arena Mietmöbel	Frechen	4.800
Q1	Logistikdienstleister	Kerpen	4.700

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

**MIETEN STEIGEN AUFGRUND VON ANGEBOTSENGPASS**

Der akute Angebotsengpass spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. Aufgrund des steigenden Wettbewerbs um die wenigen verfügbaren Flächen hat die Höchstmiete binnen eines Jahres um rund 8 % auf jetzt 5,40 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Etwas geringer fiel der Anstieg der Durchschnittsmiete aus, die mit 4,45 €/m<sup>2</sup> ca. 6 % über dem Vergleichswert des Vorjahres liegt. Der Eigennutzeranteil am Gesamtumsatz hat mit gut 15 % etwas angezogen, bewegt sich damit aber in etwa im langjährigen Schnitt. Der 2018 auf nur noch 13 % gesunkene Neubauteil erreicht aktuell wieder 47 %, womit er mehr oder weniger auf dem für den Kölner Markt üblichen Niveau liegt.

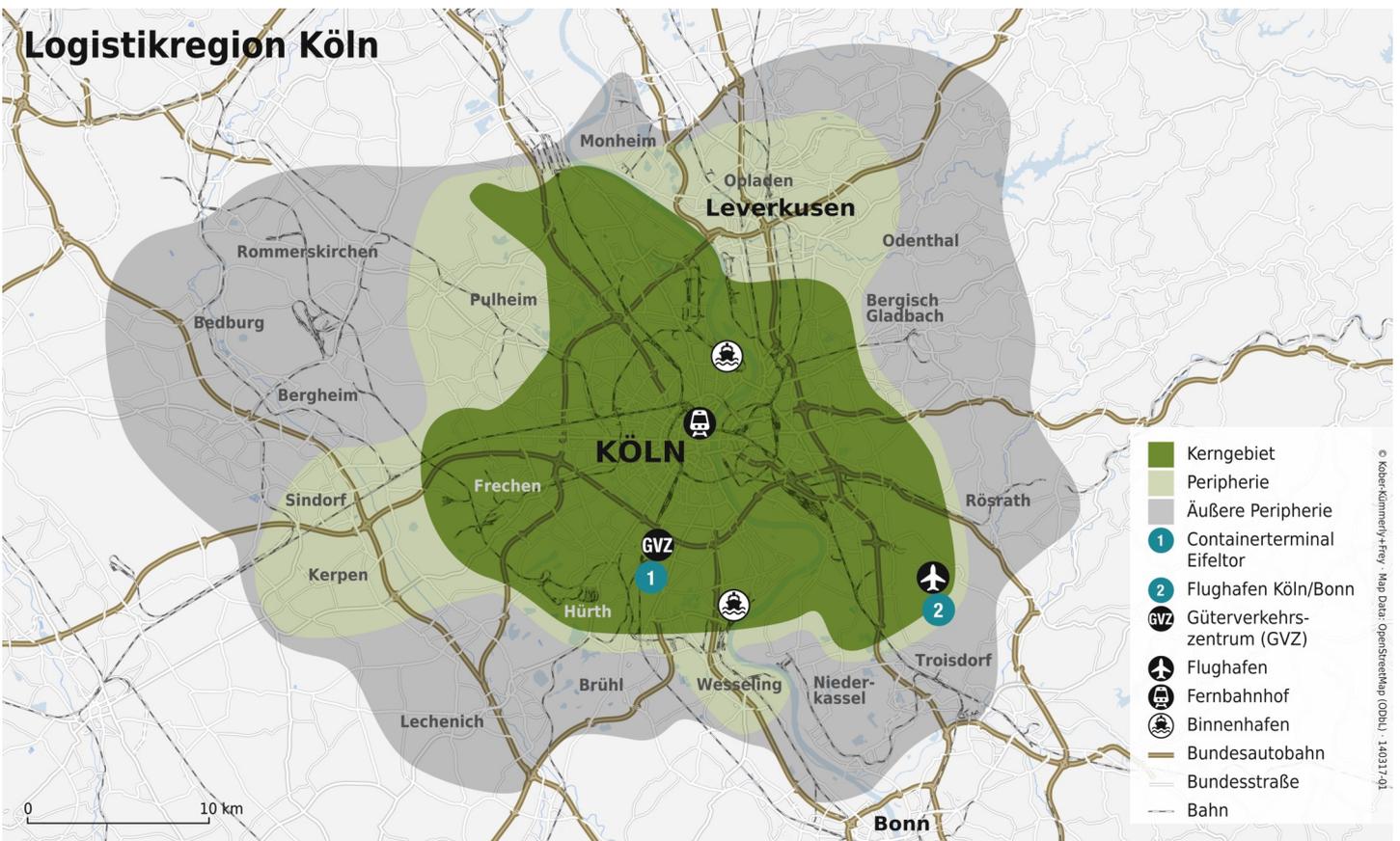
**Kennzahlen Logistikmarkt Köln**

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	4,20 €/m <sup>2</sup>	4,45 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	133.000 m <sup>2</sup>	57.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	15,1 %	15,3 %	➔
- davon Neubau	6,3 %	46,9 %	➔

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2019

**PERSPEKTIVEN**

In absehbarer Zeit zeichnet sich keine deutliche Entspannung der Angebotssituation ab. Vor diesem Hintergrund dürften Großgesuche auch in der zweiten Jahreshälfte nur vereinzelt oder in Built-to-suit-Lösungen umgesetzt werden können. Damit wird auch der Flächenumsatz voraussichtlich weiterhin begrenzt werden, obwohl in den kleinen und mittleren Marktsegmenten eine lebhaftere Nachfrage vorhanden ist, die in der zweiten Jahreshälfte tendenziell sogar noch leicht zunehmen dürfte. In diesem Zusammenhang muss die Erwartungshaltung für das Gesamtergebnis etwas zurückgenommen werden. Ein Überschreiten der 200.000-m<sup>2</sup>-Marke wäre bereits als Erfolg anzusehen.



© Kohler-Körnerly+Frey - Map Data: OpenStreetMap (ODBL) - 140317-01

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: 30.06.2019

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)