

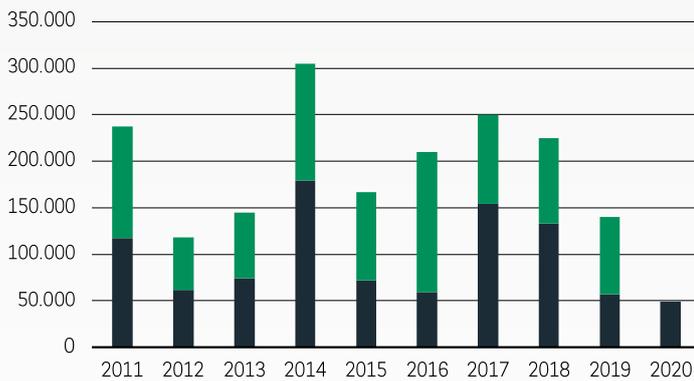


At a Glance **Q2 2020**

LOGISTIKMARKT KÖLN

Lager- und Logistkflächenumsatz

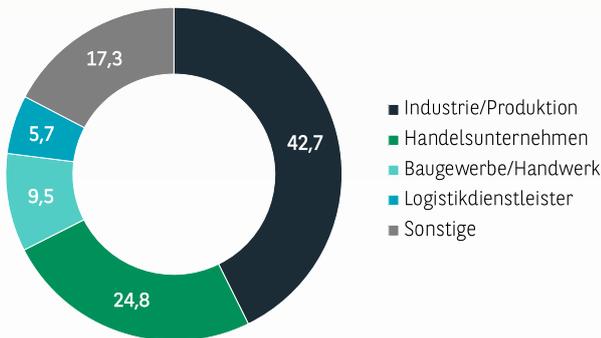
in m² ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020

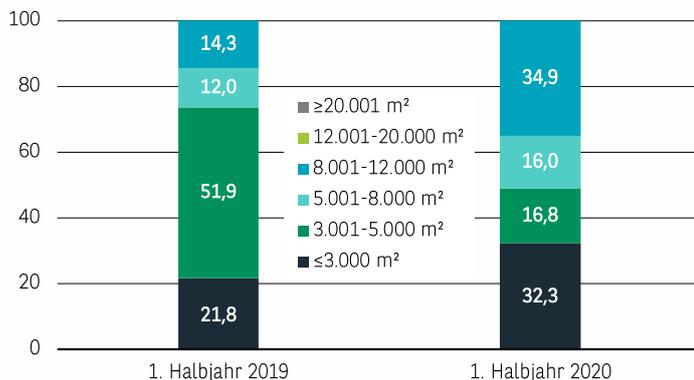
in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2020

➤ CORONA SORGT FÜR SEHR SCHWACHES HALBJAHRESERGEBNIS

Der Kölner Markt für Lager- und Logistikflächen gehört aufgrund seiner kleinteiligen Struktur und des hohen Anteils an Bestandsflächen traditionell nicht zu den umsatzstärksten Märkten Deutschlands. Ein Halbjahresergebnis von 49.000 m² ist jedoch auch für die Millionenmetropole ein neuer Negativrekord. Das bereits ohnehin schon schwache Vorjahresresultat wurde um rund 14 % unterschritten und der langjährige Durchschnitt sogar um 49 % verfehlt. Bedingt durch den zwischenzeitlich gesellschaftlichen und ökonomischen Lockdown in Folge der Corona-Pandemie mussten viele Unternehmen in einen Krisenmodus schalten und ihre avisierten Investitions- und Expansionspläne temporär „on hold“ stellen. Somit gesellte sich zum längerfristig bestehenden Angebotsmangel auch noch ein vorübergehender Nachfragerückgang, der dem Markt im zweiten Quartal zusätzlich den Wind aus den Segeln nahm. Die wenigen Marktaktivitäten konzentrierten sich vornehmlich auf kleinere Flächen, wobei besonders ein Interesse an kurzfristig verfügbaren Kapazitäten bestand. Im Zuge der schrittweisen Lockerungen und konjunkturellen Erholung ließ sich aber bereits in den vergangenen Wochen eine nachfrageseitige Belebung des Marktes registrieren.

➤ ERGEBNIS STÜTZT SICH AUF INDUSTRIEUNTERNEHMEN

Als vergleichsweise resistent erwies sich die Nachfrage von Industrie- und Produktionsunternehmen, die sich mit rund 43 % mit deutlichem Abstand an die Spitze der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen setzten. Mit fast 21.000 m² blieben sie auch absolut betrachtet auf dem Niveau ihres langjährigen Durchschnitts. Grund hierfür ist sicherlich auch, dass diese sachanlagenintensiven Branchen deutlich längere Vorlaufzeiten bei ihren Anmietungsentscheidungen benötigen. Eine deutlich untergeordnete Rolle spielten hingegen Unternehmen aus dem Bereich Logistik, die auf einen Anteil von lediglich 6 % kommen und in den vergangenen Monaten mit deutlich niedrigeren Frachtraten zu kämpfen hatten.

➤ DIE MUSIK SPIELT IM KLEINTEILIGEN SEGMENT

Zwei Abschlüsse genügten, um dem Größensegment zwischen 8.000 und 12.000 m² einen Anteil von rund 35 % zu bescheren. Das Gros des Marktgeschehens spielte sich jedoch im kleinteiligen Bereich bis 3.000 m² ab. Mehr als 72 % aller registrierten Abschlüsse entfielen auf diese Kategorie. Begründet ist dies auch an der weiterhin bestehenden Angebotsknappheit, wobei besonders großflächige, moderne Flächen kaum zur Verfügung stehen. So lassen sich im Kerngebiet überwiegend nur kleine Bestandshallen anmieten, was sich entsprechend in der realisierten Verteilung niederschlägt.

Bedeutende Verträge 1. Halbjahr 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m ²)
Q2	Orion Engineered Carbons	Köln	8.900
Q2	Handelsunternehmen	Kerpen	8.200
Q1	Produktionsunternehmen	Köln	7.800
Q1	AWB Köln	Köln	5.000
Q1	Stamhuis Deutschland	Köln	3.200

©BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30.Juni.2020

➤ BEDEUTUNG VON NEUBAUTEN MACHT SICH BEMERKBAR

Der Mangel an geeigneten Flächen führt mittelfristig unweigerlich zu einer höheren Zahlungsbereitschaft der Nachfrager. An diesem Umstand ändert auch die derzeitige Ausnahmesituation nichts. In der Domstadt befinden sich viele Bestandsbauten im fortgeschrittenen Zyklus ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer, was „State of the Art“-Entwicklungen mit hohen technologischen Standards für suchende Unternehmen noch begehrenswerter macht. Als Konsequenz ist in Köln sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorquartal angestiegen. So notiert die Spitzenmiete aktuell bei 5,60 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 4,55 €/m².

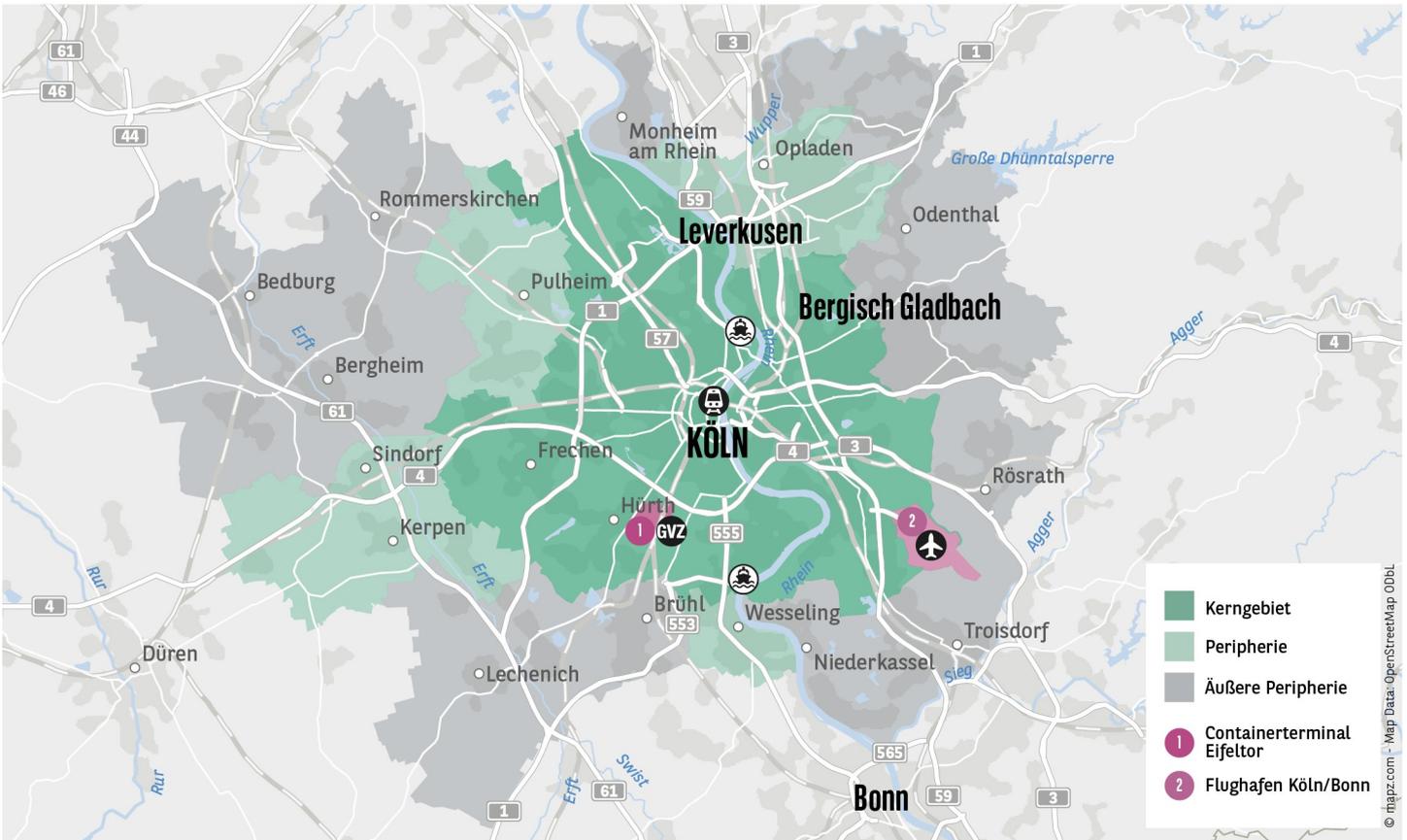
Kennzahlen Logistikmarkt

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,40 €/m ²	5,60 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	4,45 €/m ²	4,55 €/m ²	↗
Flächenumsatz	57.000 m ²	49.000 m ²	➡
- davon Eigennutzer	15,3 %	17,5 %	➡
- davon Neubau	46,9 %	35,3 %	➡

©BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30.Juni.2020

➤ PERSPEKTIVEN

Die Corona-Krise hat auf dem Kölner Logistikmarkt zu spürbaren Verwerfungen geführt und bereits bestehende Entwicklungen sogar beschleunigt. So stieg geschäftsbedingt die kurzfristige Nachfrage von E-Commerce und Last-Mile-Delivery stark an, während in vielen Produktionsunternehmen die Maschinen stoppten, da die globalisierten Lieferketten nicht mehr effizient funktionierten. Eine schnelle V-förmige Erholung der Konjunktur vorausgesetzt, ist eine relativ zügige Normalisierung des Marktgeschehens wahrscheinlich, mittel- und langfristig erfordern die übergreifenden Marktentwicklungen aber primär eine verstärkte Neubauaktivität und Ausweitung des Angebots.



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: 30.06.2020

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