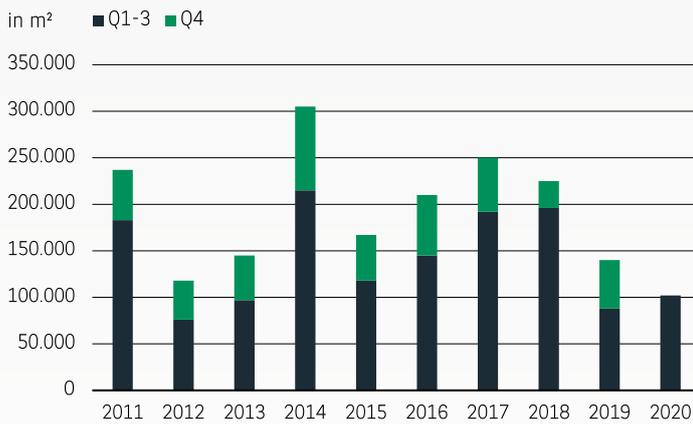




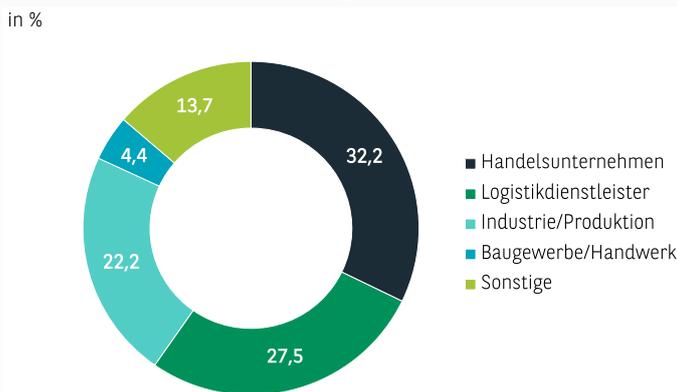
At a Glance **Q3 2020**

LOGISTIKMARKT KÖLN

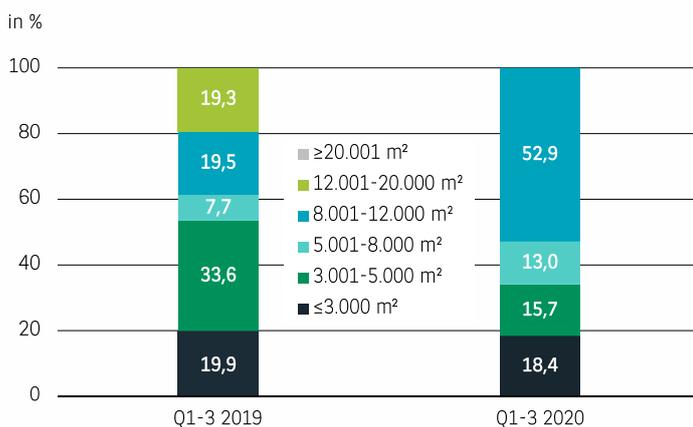
Lager- und Logistkflächenumsatz



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ ÜBERDURCHSCHNITTLICHES DRITTES QUARTAL

Der Kölner Logistikmarkt ist verhalten in das neue Jahr gestartet und konnte auch im zweiten Quartal keine Fahrt aufnehmen. Der vielerorts während des Lockdowns registrierte sprunghafte Anstieg des Lagerflächenbedarfs vor allem seitens Handelsunternehmen und Logistikdienstleistern blieb im Marktgebiet aus. Umso lebhafter präsentierte sich das Anmietungsgeschehen im dritten Quartal. Zwischen Anfang Juli und Ende September wurden 53.000 m² Fläche umgesetzt. Dieses überdurchschnittliche Quartalsergebnis hat den Flächenumsatz auf aktuell 102.000 m² (inklusive Eigennutzer) steigen lassen. Damit wurde das Vorjahresergebnis um 16 % übertroffen. Dennoch liegen die Ergebnisse der starken Umsatzjahre 2016-2018 in weiter Ferne und der Zehnjahresdurchschnitt wird um fast 28 % verfehlt.

➤ HANDELSUNTERNEHMEN MIT STARKER ZWISCHENBILANZ

Handelsunternehmen treten im Jahr 2020 besonders anmietungsstark auf. Auf sie entfallen bis dato rund 33.000 m² bzw. gut 32 % des Flächenumsatzes. Sie bewegen sich bzgl. des Marktanteils damit im langjährigen Mittel. In den ersten neun Monaten des Jahres haben vor allem drei Abschlüsse über jeweils etwas mehr als 8.000 m² zu diesem Ergebnis beigetragen, davon zwei im dritten Quartal. Logistikdienstleister haben 27,5 % bzw. 28.000 m² Umsatz generiert, darunter mehrere Abschlüsse im dritten Quartal wie die bisher größte Transaktion des Jahres mit 11.000 m² Mietfläche von Rheinland Hilde Freund. Mit einem Flächenumsatz von knapp 23.000 m² belegen Unternehmen der Kategorie Industrie/Produktion Platz drei der Rangliste. Der Marktanteil von gut 22 % liegt leicht über dem langjährigen Mittel.

➤ GROSSABSCHLÜSSE FEHLEN GÄNZLICH

Auch nach Ablauf des dritten Quartals fehlen Vertragsabschlüsse mit einer Mietfläche über jeweils mehr als 12.000 m² gänzlich. Der Kölner Markt ist bekannt für seine im Bundesvergleich ausgeprägte Kleinteiligkeit, allerdings gab es seit 2011 kein Jahr, in dem bis Ende September nicht ein einziger Vertrag im größeren Segment abgeschlossen wurde. Selbst im relativ schwachen Jahr 2019 waren es zwei dieser Größenordnung. Dominiert wird das Marktgeschehen im Jahr 2020 von Verträgen zwischen 8.000 bis 12.000 m², die rund 54.000 m² des Gesamtumsatzes stellen. Neben der 11.000 m² Anmietung durch Rheinland Hilde Freund fallen fünf Verträge mit jeweils gut 8.000 m² ins Gewicht. Viel Bewegung ist im kleinteiligen Segment unter 3.000 m² Mietfläche mit aktuell etwa 16 Verträgen zu beobachten. Hier kommt das wichtige Thema Last-Mile-Logistik zunehmend zum Tragen.

Bedeutende Verträge Q1-3 2020

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q3	Rheinland Hilde Freund	Kerpen	11.000
Q2	Orion Engineered Carbons	Köln	8.900
Q3	Logistikdienstleister	Köln	8.600
Q3	Handelsunternehmen	Köln	8.600
Q3	Brömmelhaupt	Frechen	8.400

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

ANMIETUNGEN IM NEUBAU HOCH IM KURS

Flächen im Bau oder im Projektstatus stehen hoch im Kurs bei den Logistikakteuren im Kölner Marktgebiet. Auf sie entfallen bis Ende September 51,5 % des bisherigen Flächenumsatzes. Die Mehrheit der Verträge im großflächigen Segment wurde in dieser Kategorie getätigt, was zum einen ganz deutlich den Mangel an modernen Flächen im Bestand und zum anderen die Nachfrage nach Built-to-suit-Immobilien unterstreicht. Das Mietpreisgefüge präsentiert sich im dritten Quartal stabil. Sowohl für die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete kann eine Seitwärtsbewegung vermeldet werden. Sie notieren bei 5,60 bzw. 4,55 €/m² und damit +3,7 % bzw. +2,2 % über Vorjahresniveau.

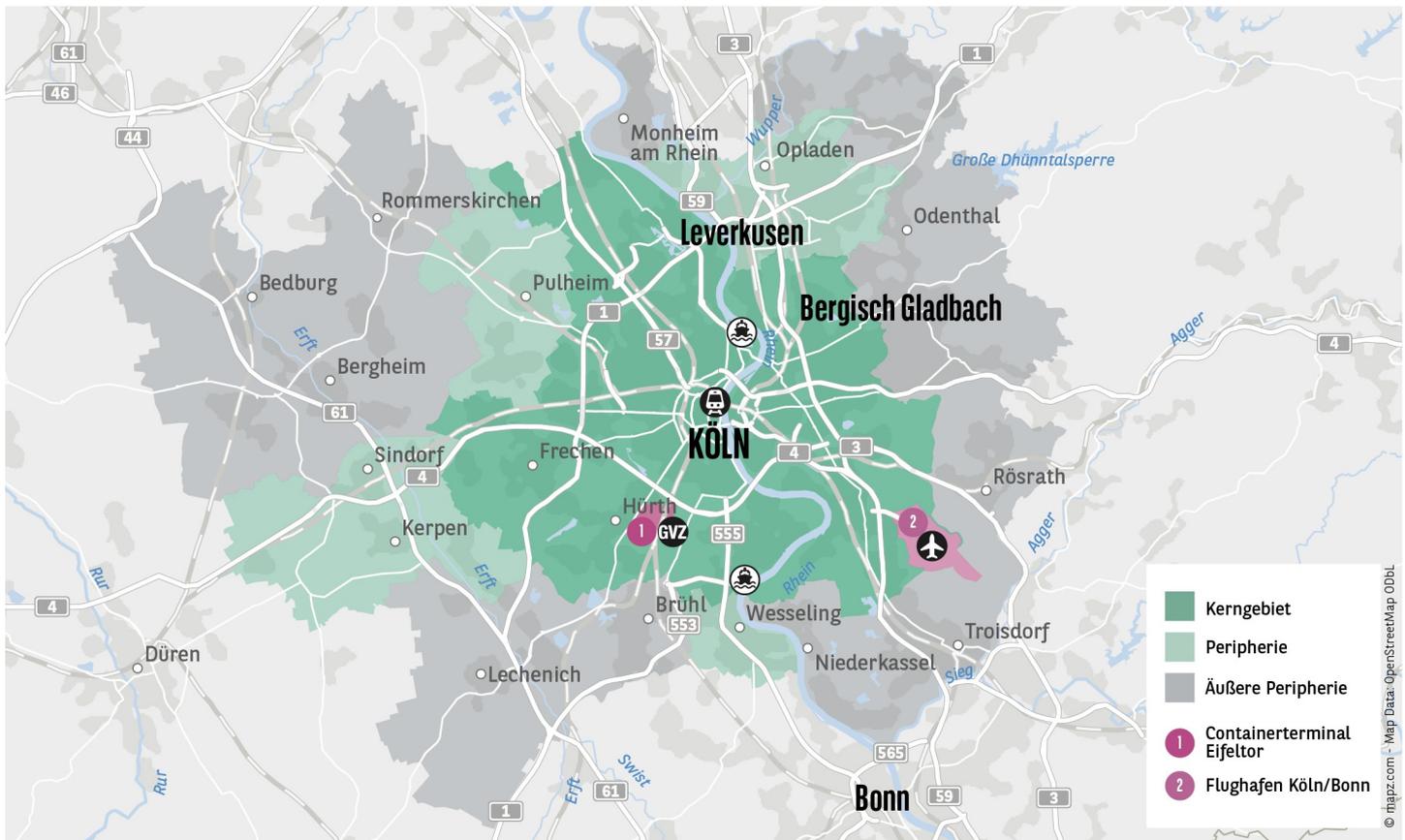
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,40 €/m²	5,60 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	4,45 €/m²	4,55 €/m²	➔
Flächenumsatz	88.000 m²	102.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	9,9 %	9,4 %	➔
- davon Neubau	61,1 %	51,5 %	➔

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

PERSPEKTIVEN

Der Kölner Markt für Lager- und Logistikflächen steuert auf ein Ergebnis über Vorjahresniveau zu. Allerdings dürfte der langjährige Durchschnitt von 200.000 m² verfehlt werden, es sei denn, einige Großverträge kommen noch kurzfristig zum Abschluss. Insgesamt präsentiert sich der Markt robust und in Bewegung. Die generell zu beobachtenden Trends des „Nearshoring“ und des wachsenden E-Commerce-Anteils dürften auch in Köln auf der Nachfrageseite ins Gewicht fallen. Während bei der Durchschnittsmiete noch durchaus Luft nach oben ist, dürfte die Spitzenmiete auch am Jahresende bei 5,60 €/m² notieren.



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: 30.09.2020

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