

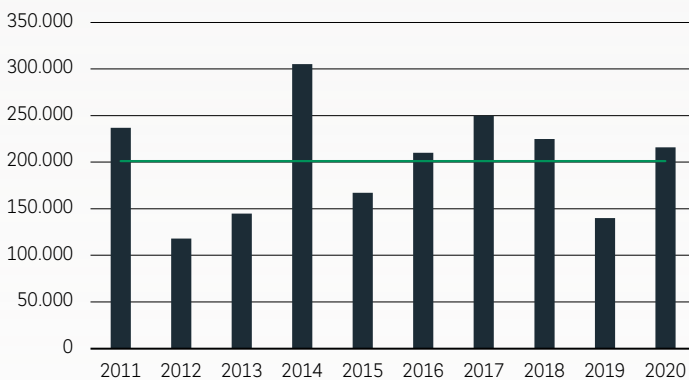


At a Glance **Q4 2020**

LOGISTIKMARKT KÖLN

Lager- und Logistikflächenumsatz

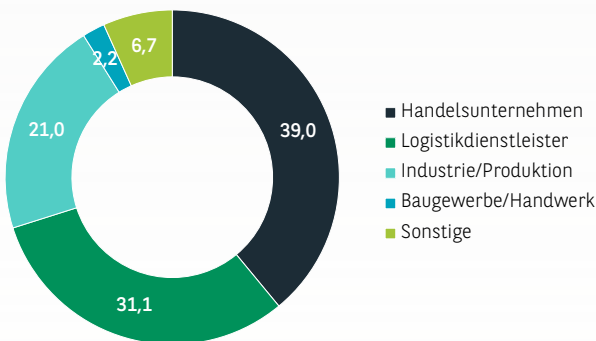
in m² ■ Flächenumsatz — Ø 201.000 m²



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Flächenumsatz nach Branchen

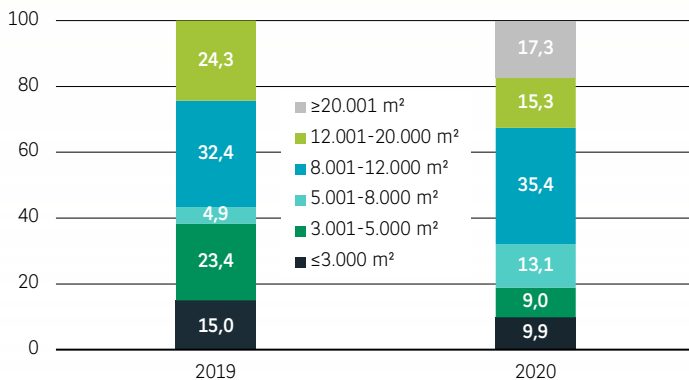
in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

➤ ZWEITHÖCHSTER QUARTALSUMSATZ DER HISTORIE

Der Kölner Logistikmarkt blickt auf ein fulminantes Schlussquartal zurück. Mit einem Flächenumsatz von 114.000 m² wurde ein beeindruckender neuer Höchstwert beim vierteljährlichen Umsatz registriert. Somit hat das Anmietungsgeschehen im von der Corona-Pandemie geprägten Jahr 2020 in der zweiten Jahreshälfte nach zwei schwächeren Auftaktquartalen deutlich Fahrt aufgenommen. Bereits das dritte Quartal war mit 53.000 m² Flächenumsatz überdurchschnittlich stark ausgefallen. Das Gesamtjahresergebnis von 216.000 m² liegt gut 7 % über dem zehnjährigen Durchschnitt und rund 54 % über dem Vorjahresergebnis.

➤ HANDELSUNTERNEHMEN AN DER SPITZE

Dem bundesweiten Trend folgend waren Handelsunternehmen auch im Kölner Marktgebiet im Jahr 2020 besonders anmietungsstark. Nachdem sie im Vorjahr mit gut 8.000 m² Flächenumsatz kaum ins Gewicht fielen, lag der nun von ihnen getätigte Flächenumsatz von 84.000 m² knapp 37 % über dem 10-Jahresdurchschnitt und ihr Marktanteil bei 39 %. Neben der großflächigen Projektanmietung eines E-Commerce-Unternehmens über gut 37.000 m² waren es vor allem Abschlüsse zwischen 7.000 und 9.000 m², die zu diesem sehr guten Ergebnis beigetragen haben. Die Anmietungsleistung der Logistikdienstleister lag mit 67.000 m² exakt auf Vorjahresniveau. Das solide Ergebnis verfehlte aber den langjährigen Branchendurchschnitt um knapp 17 %, was nicht zuletzt auch dem Umstand geschuldet sein könnte, dass manche E-Commerce- und Handelsunternehmen nun ihre eigenen Logistikkapazitäten auf- und ausgebaut haben. Ein leicht überdurchschnittliches Ergebnis haben Unternehmen der Branche Industrie/Produktion mit gut 45.000 m² abgeliefert. Ins Gewicht fiel hier vor allem die 18.000 m² Anmietung des Automobilzulieferers Marelli.

➤ ERSTE GROSSANMIETUNG ÜBER 35.000 m² SEIT 2016

Erstmals seit 2016 wurde im Kölner Marktgebiet wieder eine Großanmietung jenseits der 35.000-m²-Schwelle getätigt. Die oben bereits genannte Projektanmietung von gut 37.000 m² ist alleinverantwortlich für die 17 % Marktanteil von Verträgen mit mehr als 20.000 m² Mietfläche. Mit 33.000 m² fiel der Flächenumsatz der Größenklasse 12.001-20.000 m² exakt auf Vorjahresniveau und leicht über dem langjährigen Mittel aus. Demgegenüber wurde eine neue Bestmarke von 76.000 m² in der Größenklasse 8.001-12.000 m² mit insgesamt 8 Verträgen registriert.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q4	E-Commerce-Unternehmen	Köln	37.000
Q4	Marelli	Köln	18.000
Q4	Logistikdienstleister	Kerpen	15.000
Q4	Amazon	Troisdorf	12.000
Q3	Spedition Rheinland Hilde Freund	Kerpen	11.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

MIETEN MIT AUFWÄRTSTREND

Die Spitzenmiete ist gegenüber dem Jahresende 2019 um knapp 4 % auf 5,60 €/m² gestiegen. Mit gut 2 % fiel der Anstieg bei der Durchschnittsmiete etwas moderater aus. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete werden auf dem aktuellen Niveau seit Q2 2020 registriert. Während für die Höchstmiete eine Seitwärtsbewegung für 2021 erwartet wird, zeichnet sich bei der Durchschnittsmiete ein weiterer Anstieg ab. Es ist vor allem die anhaltende Angebotsknappheit, die das Mietniveau unter Druck setzt. Im Jahr 2020 wurde ein Flächenumsatz von gut 88.000 m² in Projekten oder Flächen im Bau getätigt, was einmal mehr den Mangel an modernen Flächen im Bestand unterstreicht.

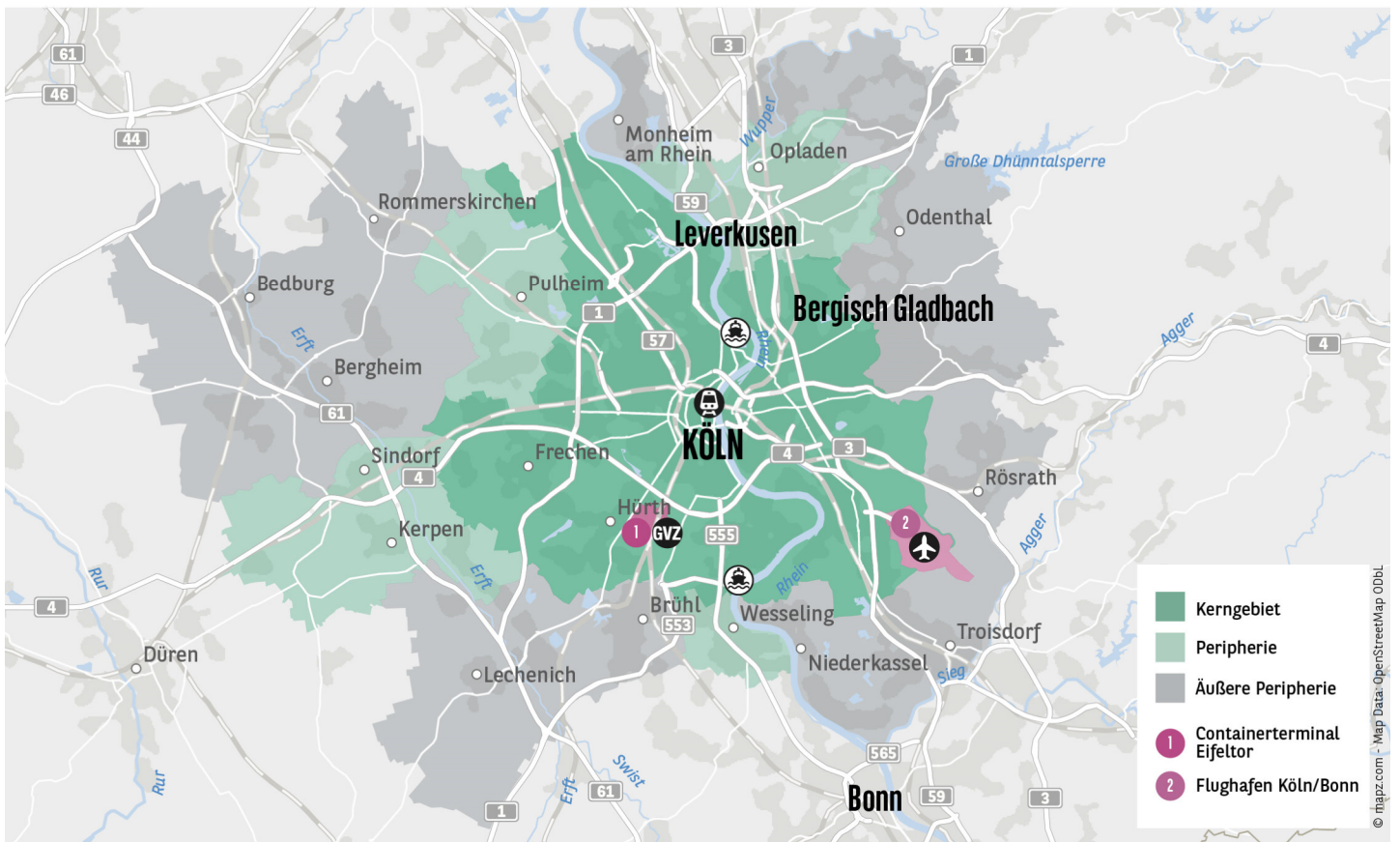
Kennzahlen Logistikmarkt

	2019	2020	Trend 2021
Höchstmiete	5,40 €/m²	5,60 €/m²	➔
Durchschnittsmiete	4,45 €/m²	4,55 €/m²	➔
Flächenumsatz	140.000 m²	216.000 m²	➔
- davon Eigennutzer	6,2 %	5,3 %	➔
- davon Neubau	56,9 %	46,6 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

PERSPEKTIVEN

Die Flächennachfrage dürfte 2021 im Kölner Marktgebiet weiter auf hohem Niveau bleiben, und ein Ergebnis leicht über Vorjahresniveau liegt durchaus im Rahmen der Möglichkeiten. Zum einen zeichnet sich mit steigender Impfquote und dem perspektivischen Verlassen des Lockdowns eine gesamtwirtschaftliche Erholung ab, zum anderen wurde bereits zum Jahresende 2020 eine weiterhin hohe Flächennachfrage aus dem Bereich E-Commerce registriert.



© mapz.com - Map Data: OpenStreetMap ODbL

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: 31.12.2020

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