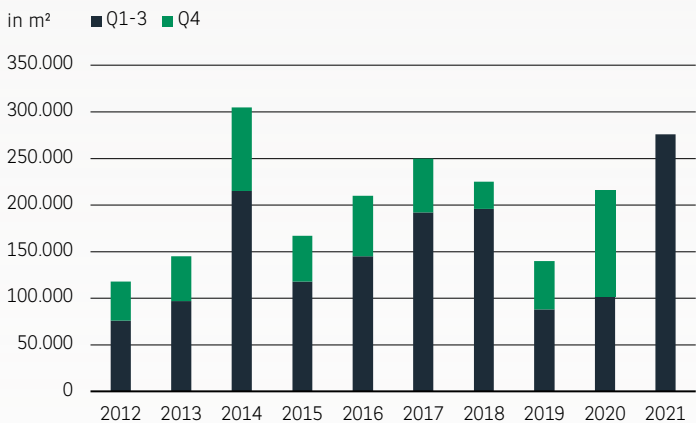




At a Glance **Q3 2021**

LOGISTIKMARKT KÖLN

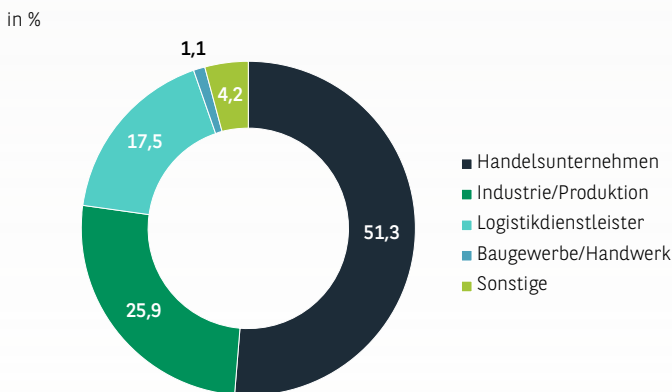
Lager- und Logistikflächenumsatz



➤ NEUER REKORD NACH NEUN MONATEN

Nach einem dynamischen Marktgeschehen im ersten Halbjahr knüpft der Kölner Logistikmarkt im dritten Quartal nahtlos an diese Entwicklung an. Mit einem Flächenumsatz von 276.000 m² in den ersten neun Monaten des Jahres wurde ein neuer Rekord aufgestellt, der sogleich den zehnjährigen Durchschnitt um stolze 83 % übertrifft. Allein im dritten Quartal wurden 128.000 m² Logistikfläche umgesetzt, sodass schon Ende September das Volumen höher ist, als die Endjahresresultate zwischen 2015 bis 2020. Damit präsentiert sich der Kölner Logistikmarkt sehr robust gegenüber den wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie und kann sogar vom gestiegenem Flächenbedarf im E-Commerce-Sektor profitieren. Der hohe Neubauanteil des Flächenumsatzes von rund 58 % unterstreicht die gestiegene Nachfrage nach Logistikfläche mit moderner Ausstattungsqualität.

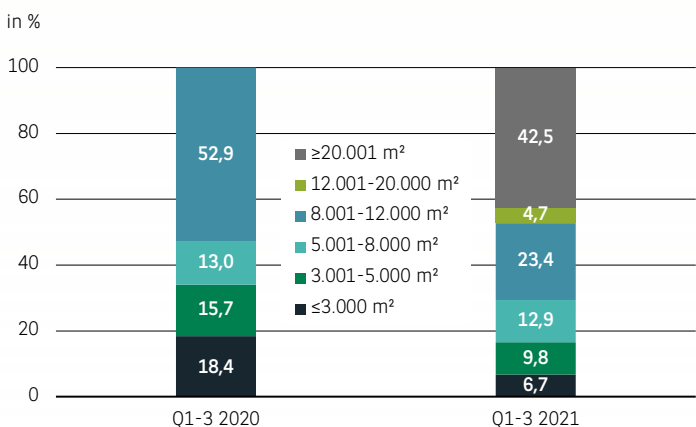
Flächenumsatz nach Branchen



➤ HANDELSUNTERNEHMEN DOMINIEREN DIE NACHFRAGE

Seit Beginn der Corona-Pandemie treten die Handelsunternehmen besonders anmietungsstark auf. Bis zum Ende des dritten Quartals entfallen knapp 142.000 m² und damit rund 51 % des Umsatzes auf diese Nachfragegruppe, was zugleich im langjährigen Vergleich das höchste je registrierte Volumen dieses Sektors darstellt. Basis des guten Resultats sind die Abschlüsse der Eigennutzer Mode Logistik (50.000 m² in Bedburg) und Lekkerland (27.000 m² in Kerpen) sowie die Anmietung von Media Saturn (12.900 m² in Köln). Sie machen gleich drei der fünf größten Deals des Jahres aus. Das zweite Standbein in diesem Jahr sind die Industrie- und Produktionsunternehmen, die mit knapp 26 % im langjährigen Vergleich ebenso ein überdurchschnittliches Ergebnis vorweisen können. Die traditionell starken Logistikdienstleister waren mit einem Beitrag von 17,5 % in diesem Jahr bisher eher verhalten am Flächenumsatz beteiligt.

Flächenumsatz nach Größenklassen



➤ BIG-TICKETS MIT SEHR GUTEM ERGEBNIS

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen für das Kölner Marktgebiet zeigt in diesem Jahr ein außergewöhnliches Bild. Auf Basis von drei Deals wurde mit 42,5 % der größte Anteil des Flächenumsatzes im Marktsegment über 20.000 m² erzielt, was somit rund 22 Prozentpunkte über dem langjährigen Durchschnitt liegt. Dass jedoch nicht nur im Segment der Großabschlüsse eine lebhaftere Marktaktivität vorhanden ist, verdeutlicht das Volumen von Deals bis 5.000 m²: Mit rund 46.000 m² liegt dieses auf etwa dem Niveau des langjährigen Durchschnitts und zugleich um rund 31 % höher als im Vorjahr.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
Q3	Mode Logistik	Bedburg	50.000
Q1	WEG	Kerpen	40.000
Q1	Lekkerland	Kerpen	27.000
Q3	Media Saturn	Köln	12.900
Q3	Emons Spedition	Kerpen	11.800

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ NACHFRAGE ÜBERSTEIGT DEUTLICH DAS ANGEBOT

Im Laufe des Jahres hat sich die Verringerung des verfügbaren Flächenangebots fortgesetzt, sodass sich die Schere zwischen Nachfrage und Angebot weiter vergrößert hat. Besonders gering ist das Volumen von verfügbaren Flächen im Kölner Stadtgebiet sowie allgemein im modernen Ausstattungssegment. Diese Entwicklung schlägt sich auch bei der Durchschnittsmiete nieder, die im dritten Quartal um weitere 10 Cent zugelegt hat und aktuell bei 4,90 €/m² notiert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt konnte sogar ein Anstieg von rund 8 % verzeichnet werden. Die Spitzenmiete liegt seit Ende des letzten Jahres stabil bei 5,80 €/m² und wird weiterhin für die Kölner Innenstadtlagen erzielt.

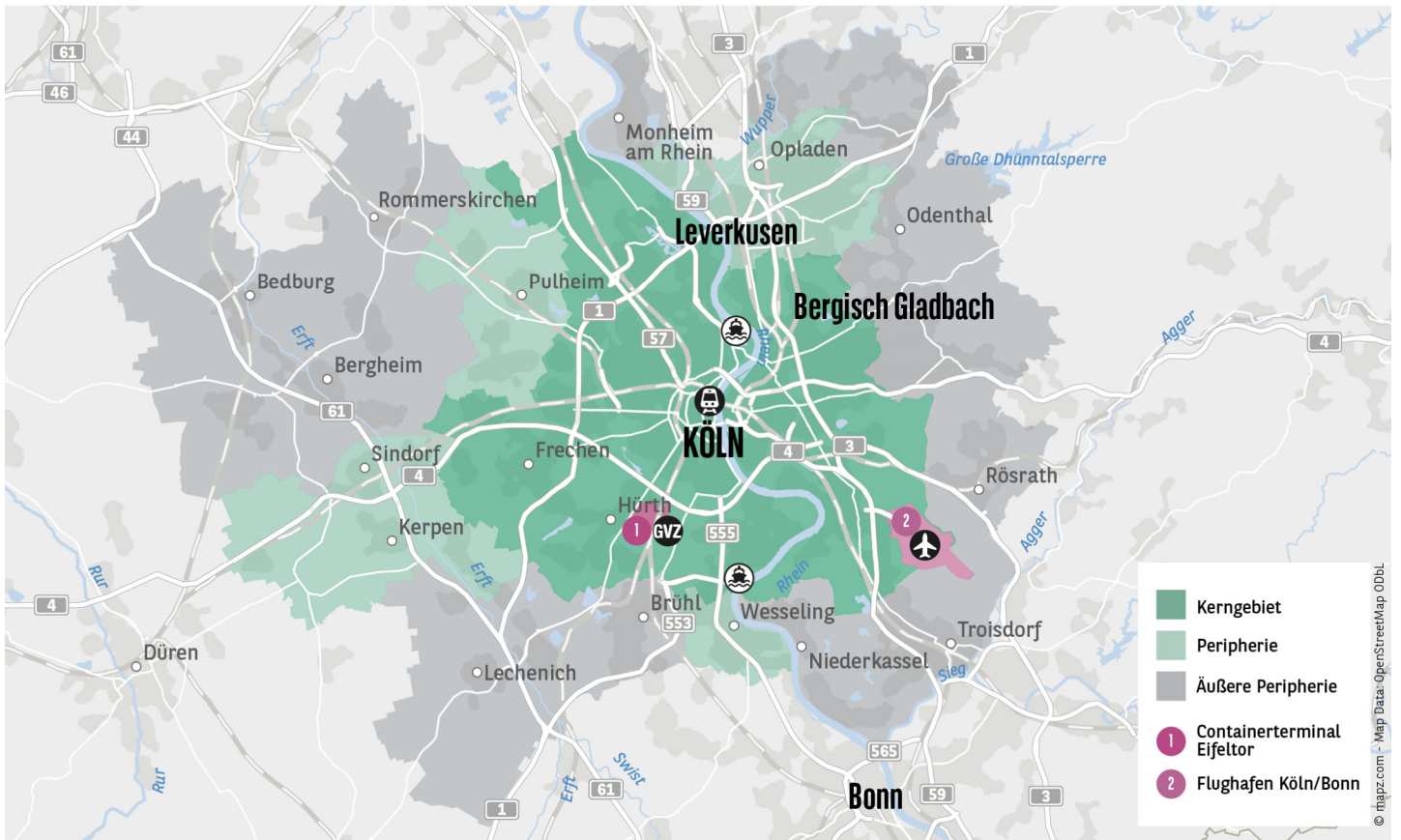
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,60 €/m ²	5,80 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,55 €/m ²	4,90 €/m ²	➔
Flächenumsatz	102.000 m ²	276.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	9,4 %	30,5 %	➔
- davon Neubau	51,5 %	58,4 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

➤ PERSPEKTIVEN

Mit dem sehr guten Ergebnis zum Ende des dritten Quartals steuert der Kölner Markt für Lager- und Logistikflächen auf ein neues Rekordjahr hin. Auch vor dem Hintergrund einer sich weiter erholenden Wirtschaft sowie der Normalisierung des internationalen Welthandels, wird mit einem Ergebnis deutlich jenseits der 300.000 m² eine neue Bestmarke aufgestellt werden. Limitierender Faktor im Kölner Marktgebiet wird aber weiterhin das Angebot bleiben, da vorläufig mit keinem Anstieg des Volumens von freigezogenen Flächen oder Baufertigstellungen zu rechnen ist. Aufgrund der angespannten Nachfrage-/Angebotsrelation ist von einem weiteren leichten Anstieg des Mietpreinsniveaus auszugehen.



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: 30.09.2021

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