



At a Glance **Q4 2021**

LOGISTIKMARKT KÖLN

Lager- und Logistkflächenumsatz

in m² ■ Flächenumsatz — Ø 211.000 m²



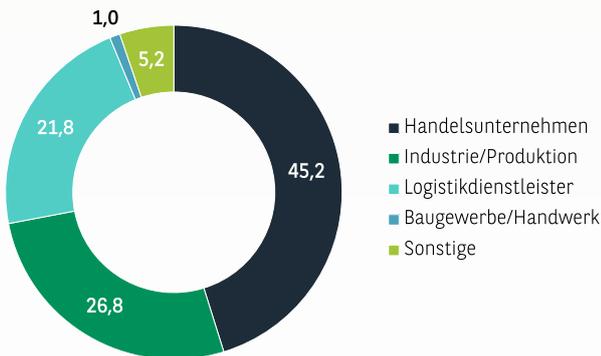
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

DER KÖLNER LOGISTIKMARKT BOOMT

Der Kölner Markt für Lager- und Logistikflächen kann auf ein dynamisches Jahr 2021 zurückblicken. Mit einem Flächenumsatz von 334.000 m² wurde ein neues Rekordergebnis registriert, welches zugleich stolze 55 % über dem Vorjahresresultat liegt und den langjährigen Durchschnitt um ganze 58 % übertrifft. Der starke Flächenumsatz verdeutlicht die trotz Corona-Pandemie und den damit verbundenen Unsicherheiten hohe Nachfrage nach Logistikflächen. Insbesondere der weiter expandierende Onlinehandel stellt einen der zentralen Nachfragetreiber im Marktgebiet der Domstadt dar. Auch zum Jahresende konnte ein deutlicher Nachfrageüberhang festgestellt werden, sodass nicht alle Gesuche vom Markt bedient werden konnten. Dass rund 53 % des Flächenumsatzes in Neubauten erzielt wurde, verdeutlicht einmal mehr die steigende Nachfrage nach Logistikflächen mit einer modernen Ausstattungsqualität.

Flächenumsatz nach Branchen

in %



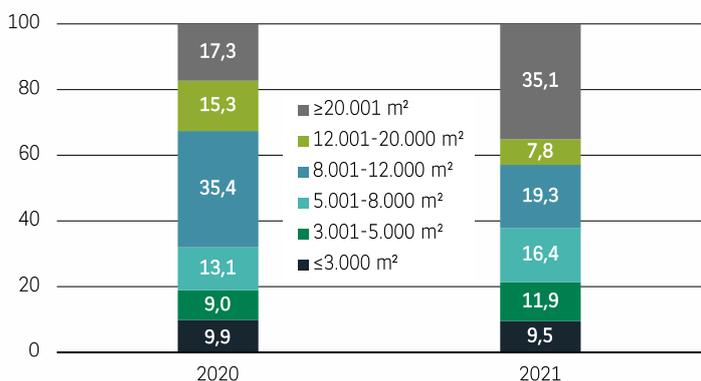
© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

HANDELSUNTERNEHMEN SETZEN BESTMARKE

Wie schon im Vorjahr basiert ein Großteil des Ergebnisses auf einer starken Performance der Handelsunternehmen. Mit einem Flächenumsatz von rund 151.000 m² steuert dieser Sektor rund 45 % zum Gesamtjahresresultat bei. In den vergangenen zehn Jahren konnte keine Branchengruppe einen höheren Flächenumsatz innerhalb eines Jahres erzielen. Verantwortlich für dieses außergewöhnliche Ergebnis zeichnet eine Reihe von Großdeals. Mit den Eigennutzerabschlüssen der Mode Logistik (50.000 m²) und Lekkerland (27.000 m²) sowie der Anmietung von Media Saturn (12.900 m²) können die Handelsunternehmen gleich drei der fünf größten Deals des Jahres vorweisen. Ebenso ein starkes sowie überdurchschnittliches Volumen erzielen Industrie- und Produktionsunternehmen mit einem Beitrag von knapp 27 %, wobei die Anmietung der WEG in Kerpen über 40.000 m² den bedeutendsten Deal dieses Sektors darstellt. Zwar konnten die traditionell starken Logistikdienstleister ihr Vorjahresergebnis absolut betrachtet steigern, bleiben jedoch mit einem Beitrag von knapp 22 % unterdurchschnittlich am Marktgeschehen beteiligt.

Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. Dezember 2021

GROSSABSCHLÜSSE IM MITTELPUNKT

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt eine für das Kölner Marktgebiet außergewöhnliche Verteilung. Mit einem Anteil von 35 % stellen Verträge ab 20.000 m² den größten Beitrag. Dass zudem alle Größenklassen ab 3.000 m² ein absolut betrachtet überdurchschnittliches Ergebnis erzielen, unterstreicht die dynamische Nachfrage über fast alle Marktsegmente hinweg.

Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m²
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, 31. Dezember 2021

MIETEN STEIGEN DEUTLICH

Die dynamische Nachfrageentwicklung im Jahr 2021 bei gleichbleibend knappem Angebot hat zu einem weiteren Anstieg der Mietpreinsniveaus geführt. Die Spitzenmiete, welche insbesondere für Flächen mit moderner Ausstattung im Stadtgebiet erzielt wird, hat gegenüber dem Vorjahr um weitere 20 Cent zugelegt und notiert zum Jahresende bei 5,80 €/m². Einen noch größeren Anstieg kann die Durchschnittsmiete verzeichnen, welche aktuell bei 4,90 €/m² und somit rund 8 % über dem Vorjahreswert liegt. Diese Entwicklung ist besonders auf den hohen Anteil des Flächenumsatzes von Neubauten sowie den deutlichen Nachfrageüberhang in diesem Marktsegment zurückzuführen.

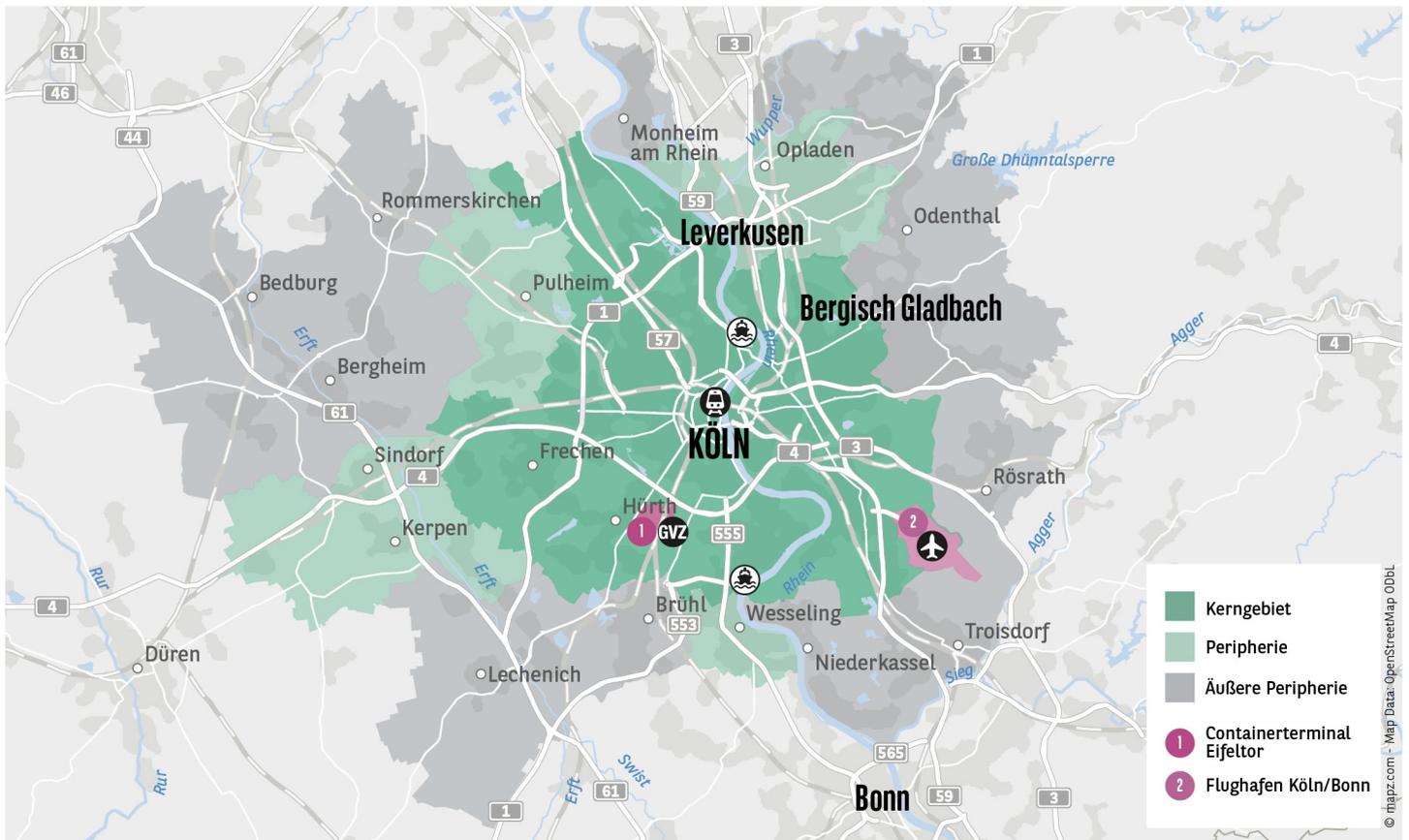
Kennzahlen Logistikmarkt

	2020	2021	Trend 2022
Höchstmiete	5,60 €/m²	5,80 €/m²	↗
Durchschnittsmiete	4,55 €/m²	4,90 €/m²	↗
Flächenumsatz	216.000 m²	334.000 m²	→
- davon Eigennutzer	5,3 %	26,3 %	→
- davon Neubau	46,6 %	53,0 %	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

PERSPEKTIVEN

Der Ausblick für den Kölner Logistikmarkt ist vor dem Hintergrund eines an Beschleunigung gewinnenden Wirtschaftswachstums und einer anhaltend hohen Nachfrage sehr gut. Auch von der Umstrukturierung der Lieferketten durch die Corona-Pandemie und dem anhaltenden Boom des E-Commerce sollte die Nachfrage weiter stimuliert werden. Deshalb ist auch für 2022 ein im langfristigen Vergleich überdurchschnittlicher Flächenumsatz absehbar. Trotz einiger Neubautenentwicklungen ist eine spürbare Ausweitung des Angebots nicht zu erwarten. In der Konsequenz sind weiter steigende Mieten das momentan wahrscheinlichste Szenario, insbesondere in Verbindung mit steigenden Baukosten.



© 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: 31.12.2021

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