

LOGISTIKMARKT KÖLN

AT A GLANCE
Q3 2023

106.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-54 %

Q3 2023 vs. Q3 2022

-37 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

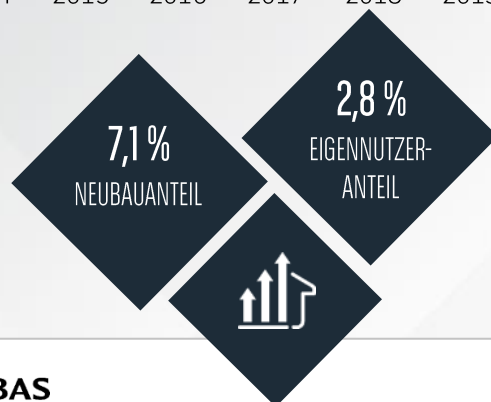
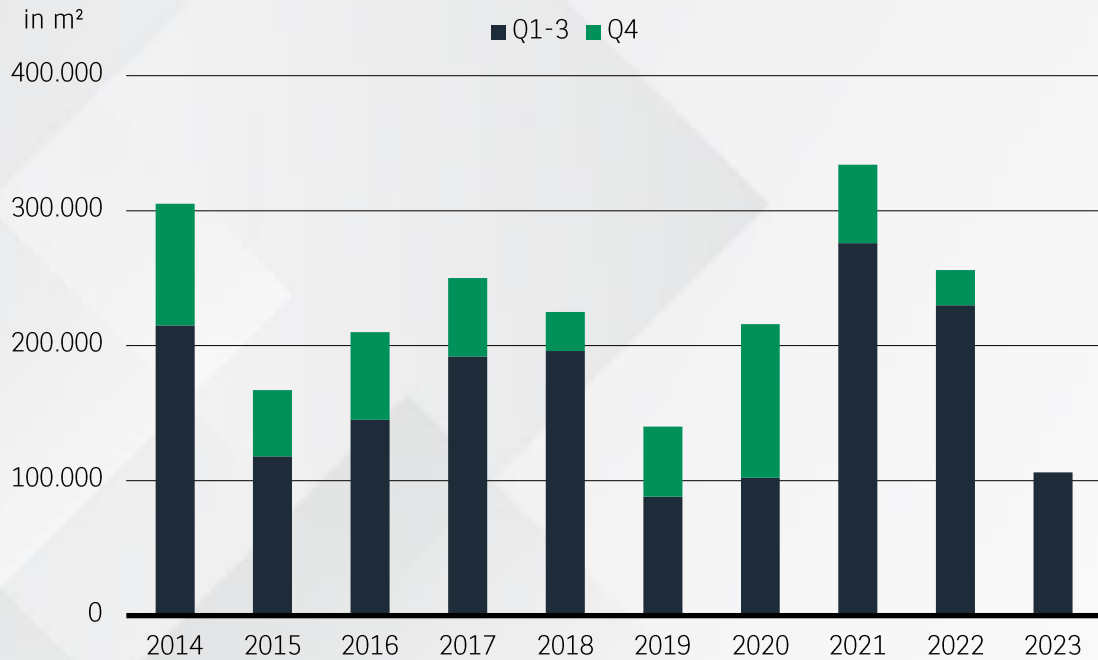


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

FEHLENDE GROSSABSCHLÜSSE LIMITIEREN FLÄCHENUMSATZ

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN KÖLN

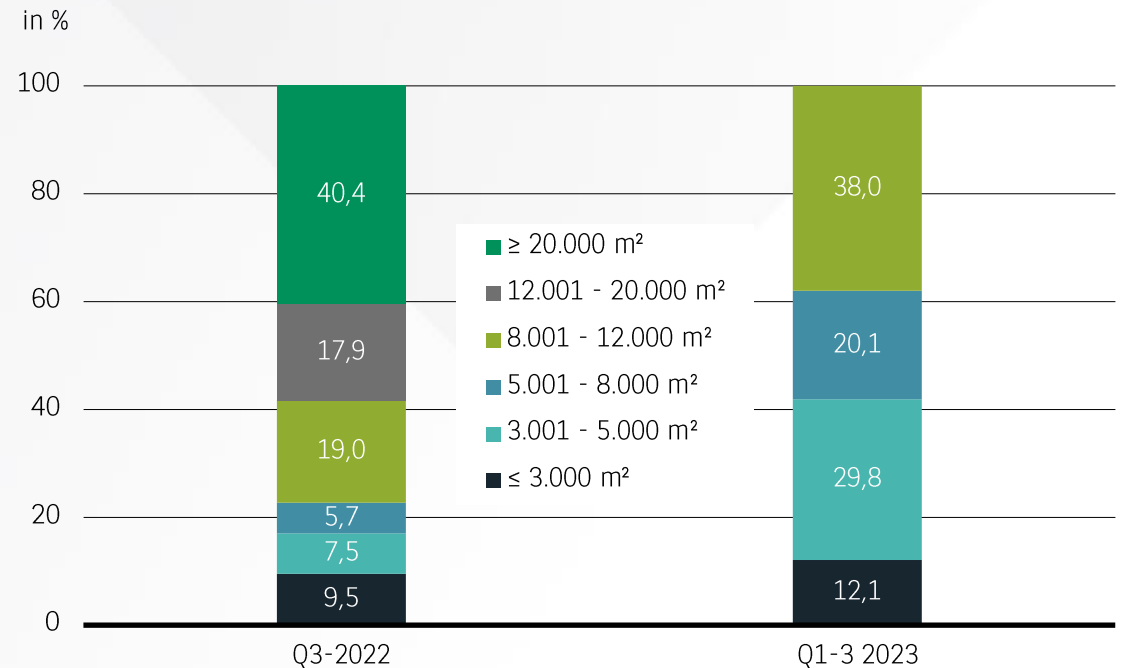


- Mit einem Flächenumsatz von 106.000 m² bis zum Ende des dritten Quartals bleibt der Kölner Lager- und Logistikmarkt 54 % unter dem Vorjahresresultat und auch 37 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Das Marktgeschehen ist bis dato von eher kleineren und mittleren Verträgen geprägt, sodass jenseits der 12.000-m²-Marke noch kein Abschluss verzeichnet werden konnte. Nach einem eher schwächeren ersten Halbjahr hat der Umsatz im dritten Quartal aber spürbar angezogen.
- Die aufgrund der schwächelnden Konjunktur zum Teil bestehenden Unsicherheiten auf der Nutzerseite führen oftmals dazu, dass Anmietungsprozesse einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen als noch im Vorjahr. Insgesamt übersteigt die Nachfrage jedoch nach wie vor das Angebot. Vor allem in zentralen und gut angebundenen Lagen stehen nicht ausreichend großflächige Objekte in einer marktadäquaten Qualität und Ausstattung zur Verfügung.
- Das Mietpreinsniveau ist im Jahresvergleich weiter gestiegen. Bereits zum Halbjahr hatte die Spitzenmiete auf 7,50 €/m² und die Durchschnittsmiete auf 5,50 €/m² angezogen.

HANDELSUNTERNEHMEN MIT HOHEM ANTEIL

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen weicht deutlich vom langjährigen Durchschnitt ab. Während im zehnjährigen Schnitt rund ein Drittel des Umsatzes auf großflächige Abschlüsse über 12.000 m² entfällt, verteilen sich die Verträge bisher lediglich auf die Segmente darunter. Dabei ist die Dynamik in den kleineren und mittleren Kategorien durchaus gut. Mit 38 % entfällt der größte Anteil auf Verträge zwischen 8.000 und 12.000 m² und weitere knapp 30 % wurden mit Deals zwischen 3.000 und 5.000 m² generiert.
- Entgegen dem bundesweiten Trend wird die Branchenverteilung von Handelsunternehmen angeführt, die gut 44 % des Umsatzes beisteuern konnten und auch für die meisten Abschlüsse verantwortlich zeichneten. Logistikdienstleister sind mit knapp 35 % beteiligt und auf sie entfällt mit einem Kühllogistikdienstleister in Bergheim (12.000 m²) auch der bislang größte Vertrag. Produzierende Unternehmen kommen auf 16 %.
- Der niedrige Neubauanteil am Flächenumsatz von 7 % unterstreicht, dass dem Markt in diesem Segment nach wie vor zu wenige Flächen zur Verfügung stehen.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

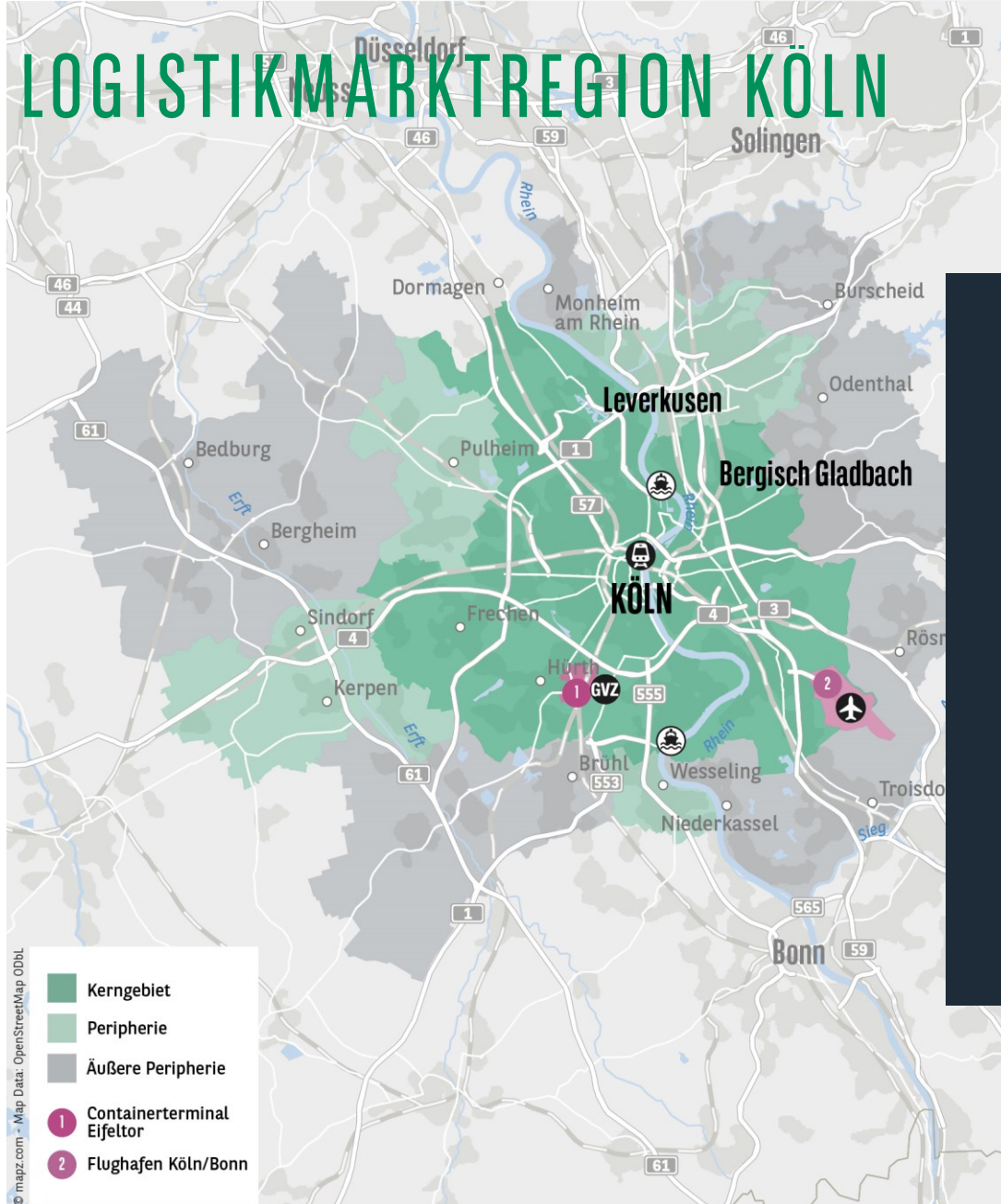
KENNZAHLEN

Mieten	Q1-3 2022	Q1-3 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	6,90	7,50	8,7%
Durchschnittsmiete(in €/m ²)	5,20	5,50	5,8%
Flächenumsatz und Branchen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	230.000 m ²	106.000 m ²	167.000 m ²
Logistikdienstleister	25,7%	34,8%	38,5%
Handelsunternehmen	21,1%	44,4%	28,4%
Industrie/Produktion	32,6%	15,8%	20,9%
Sonstige	20,6%	5,0%	12,2%
Größenklassen	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	40,4%	0,0%	24,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	59,6%	100,0%	75,8%
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	0,6%	2,8%	10,7%
Neubauanteil	21,6%	7,1%	42,8%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

- Die Marktbelegung des dritten Quartals dürfte sich auch in den kommenden Monaten weiter fortsetzen. Das nicht ausreichende Flächenangebot bleibt dabei allerdings ein limitierender Faktor. Innerhalb des Marktgebiets ist von den derzeit im Bau befindlichen Flächen kaum Entlastung zu erwarten. Vor allem großflächige Gesuche können, wenn überhaupt, nur eingeschränkt in der Peripherie abgebildet werden und Nutzer sind teilweise gezwungen, in Lagen außerhalb des Marktgebiets auszuweichen.
- Der Angebotsmangel sowie das gestiegene Mietpreisniveau führen darüber hinaus zum Teil dazu, dass bestehende Mietverträge verlängert werden, um die Bestandsflächen zu sichern, auch wenn sie den eigentlichen Anforderungen nicht mehr voll genügen. Der langjährige Durchschnitt des Flächenumsatzes (225.000 m²) dürfte auch durch diesen Faktor voraussichtlich verfehlt werden.
- Aufgrund des geringen Angebots in zentralen Lagen ist ein weiterer Anstieg der Durchschnitts- und Spitzenmiete nicht auszuschließen.

LOGISTIKMARKTREGION KÖLN



BEDEUTENDE VERTRÄGE

12.000 m²
Kühllogistikdienstleister
Bergheim

11.000 m²
Handelsunternehmen
Köln

8.800 m²
Acrese Deutschland
Köln

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.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2023
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln | Telefon +49 (0)211-93 46 33-0
Bildnachweise: Adobe Stock / majonit; wagnerfotodesign

FOLLOW US ON



#BEYONDBUILDINGS

www.realestate.bnpparibas.de