

LOGISTIKMARKT KÖLN

AT A GLANCE
Q4 2023

160.000 m²
FLÄCHENUMSATZ

-38 %
2023 vs. 2022

-29 %
GGÜ. 10-JÄHRIGEM
DURCHSCHNITT

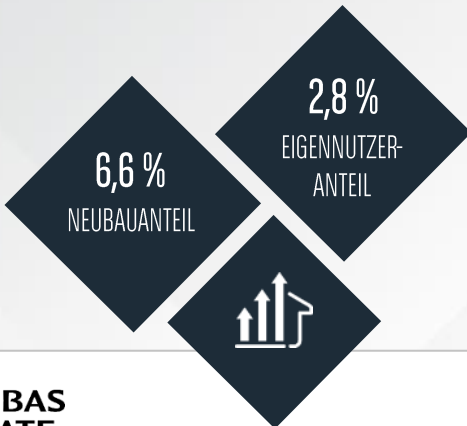
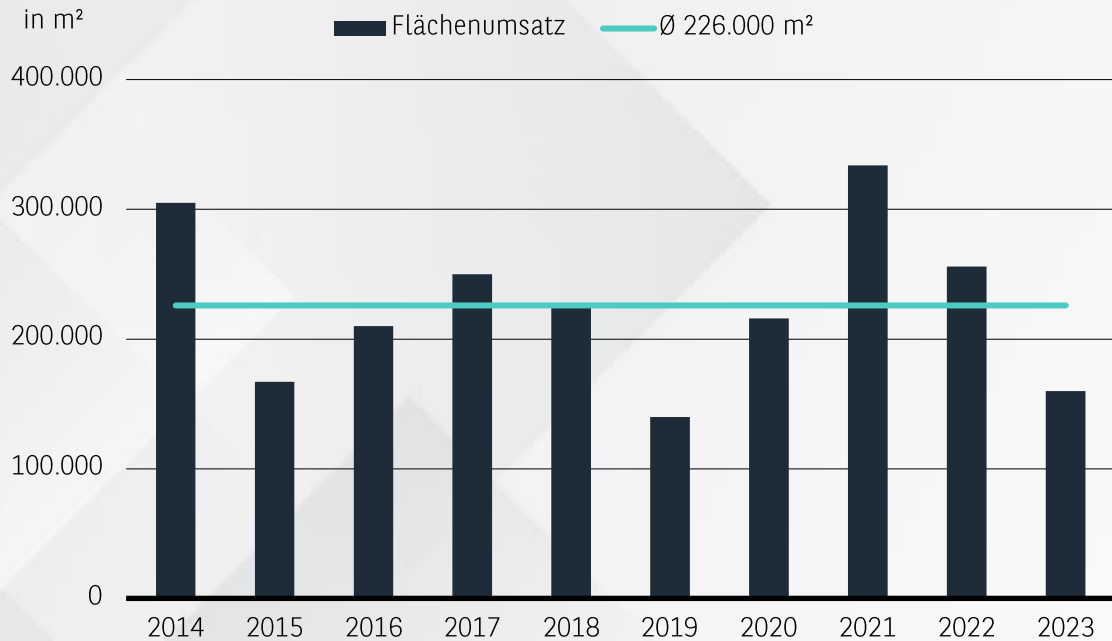


**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

FLÄCHENUMSATZ BLEIBT UNTER DEM LANGJÄHRIGEN SCHNITT

LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN KÖLN

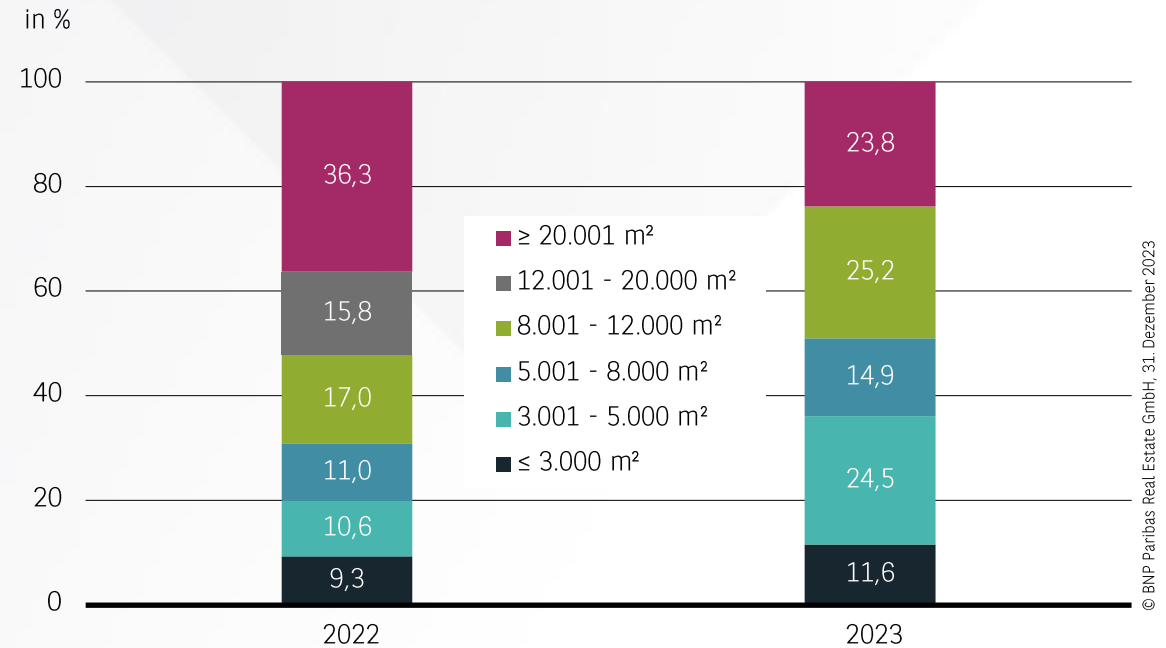


- Der Kölner Lager- und Logistikmarkt erzielte im Jahr 2023 einen Flächenumsatz in Höhe von 160.000 m², womit das Vorjahresergebnis um knapp 38 % und auch der zehnjährige Durchschnitt um 29 % verfehlt wurden. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen führten vor allem im ersten Halbjahr zu einer spürbaren Zurückhaltung auf Nutzerseite, und Anmietungsprozesse nahmen aufgrund der bestehenden Unsicherheiten über die weitere Entwicklung einen längeren Zeitraum in Anspruch.
- Darüber hinaus fehlt weiterhin vor allem in zentralen Lagen ein kurzfristig verfügbares und marktadäquates Angebot im großflächigen Hallensegment, sodass Nutzer in dieser Kategorie überwiegend in periphere Lagen ausweichen müssen und im Jahr 2023 insgesamt lediglich drei Verträge ab 10.000 m² verzeichnet werden konnten.
- Auch Neubauf Flächen stehen nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung, was der sehr geringe und weit unter dem Durchschnitt liegende Neubauteil von knapp 7 % (Zehnjahresschnitt 39 %) unterstreicht. Daneben steuerten Eigennutzer mit rund 3 % sehr wenig zum Umsatz bei.
- Vor allem durch das geringe Angebot ist das Mietpreinsniveau in der Spitze um 10 % auf 7,70 €/m² und im Durchschnitt auf 5,80 €/m² (+12 %) gestiegen.

HANDELSUNTERNEHMEN PROFITIEREN VON GROSSABSCHLUSS

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt im langjährigen Schnitt ein sehr ausgeglichenes Bild und spiegelt damit die grundsätzlich breite Nachfragebasis des Kölner Markts wider. Für 2023 zeigt sie jedoch eine eher ungewöhnliche Verteilung. Mit einem Beitrag von fast einem Viertel weist das Segment 3.000 bis 5.000 m² ein überdurchschnittliches Ergebnis auf und auch zwischen 8.000 und 12.000 m² wurde mit einem ähnlichen Anteil ein solider Umsatz erzielt.
- Bei den größeren Flächen zeigt sich dagegen das mangelnde Angebot. Im Gesamtjahr wurde mit einem Mietvertrag über 38.000 m² in Frechen lediglich ein Abschluss über der 12.000-m²-Marke verzeichnet.
- Dieser Vertrag wirkt sich ebenfalls maßgebend auf die Branchenverteilung aus, die dadurch und entgegen dem bundesweiten Trend mit knapp 58 % von Handelsunternehmen angeführt wird. Während Logistikdienstleister (rund 26 %) und produzierende Unternehmen (11 %) sowohl anteilig als auch absolut weit unter ihren langjährigen Durchschnittswerten zurückbleiben, steuert der Handel mit knapp 58 % ein hohes Volumen zum Ergebnis bei.

FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



PERSPEKTIVEN

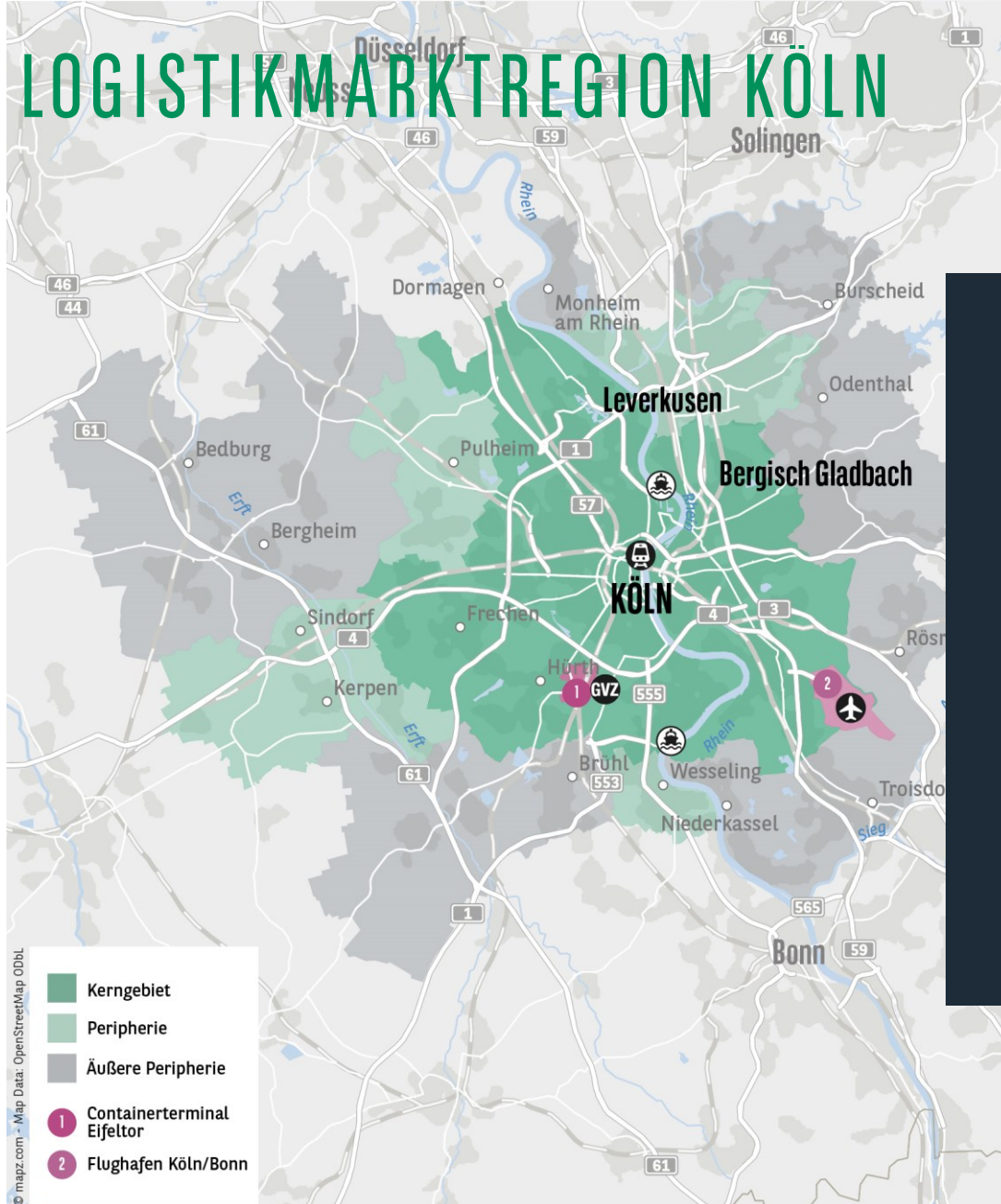
KENNZAHLEN

Mieten	2022	2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,00	7,70	10,0%
Durchschnittsmiete(in €/m ²)	5,20	5,80	11,5%
Flächenumsatz und Branchen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	256.000 m ²	160.000 m ²	226.000 m ²
Logistikdienstleister	29,4%	25,7%	37,1%
Handelsunternehmen	22,2%	57,7%	32,6%
Industrie/Produktion	29,2%	10,7%	19,5%
Sonstige	19,2%	5,9%	10,8%
Größenklassen	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	36,3%	23,8%	26,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	63,7%	76,2%	73,8%
Eigennutzer-/Neubausegment	2022	2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	0,6%	2,8%	10,8%
Neubauanteil	21,0%	6,6%	38,7%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

- Die schwächelnde Konjunktur und das fehlende Flächenangebot vor allem im größeren Hallensegment haben das Kölner Umsatzergebnis 2023 limitiert, womit die Rheinmetropole eine ähnliche Entwicklung aufweist wie die meisten großen Logistik-Hubs in Deutschland.
- Für 2024 ist jedoch davon auszugehen, dass eine verbesserte konjunkturelle Entwicklung mehr Sicherheit in den Markt bringt und die Abschlussbereitschaft der Nutzer wieder steigt. Vor diesem Hintergrund ist im Jahresverlauf mit einem Anziehen des Flächenumsatzes zu rechnen.
- Limitierend dürfte sich dagegen weiterhin das geringe Flächenangebot auswirken. Kaum für Entwicklungen zur Verfügung stehende Grundstücksflächen, schlechtere Finanzierungsbedingungen, gestiegene Baukosten, hohe Anforderungen an die Energieeffizienz und ESG-Kriterien wirken sich darüber hinaus dämpfend auf die Neubauaktivität aus.
- Vor diesem Hintergrund muss damit gerechnet werden, dass sowohl die Spitzenmiete als auch das durchschnittliche Mietpreisniveau im Jahr 2024 weiter anziehen werden

LOGISTIKMARKTREGION KÖLN



BEDEUTENDE VERTRÄGE

38.000 m²
Handelsunternehmen
Frechen

12.000 m²
Kühllogistikdienstleister
Bergheim

11.000 m²
Handelsunternehmen
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: 31.12.2023
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