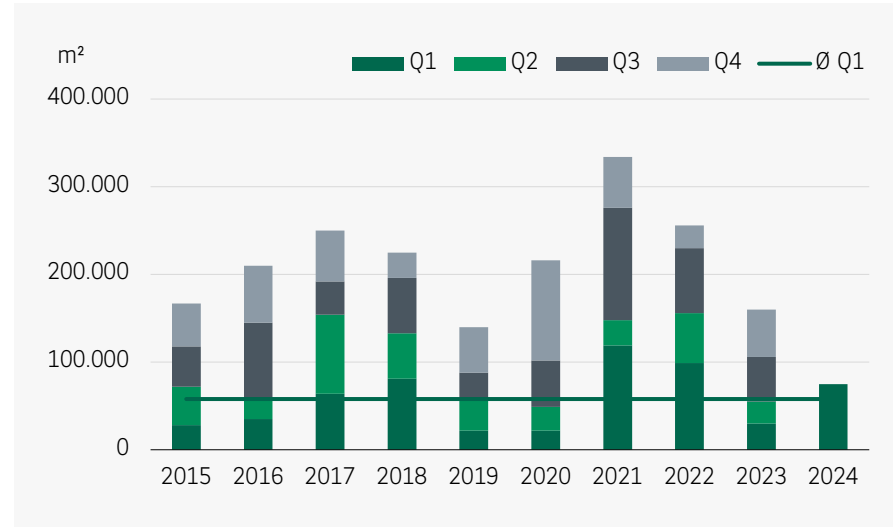


KÖLN REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2024

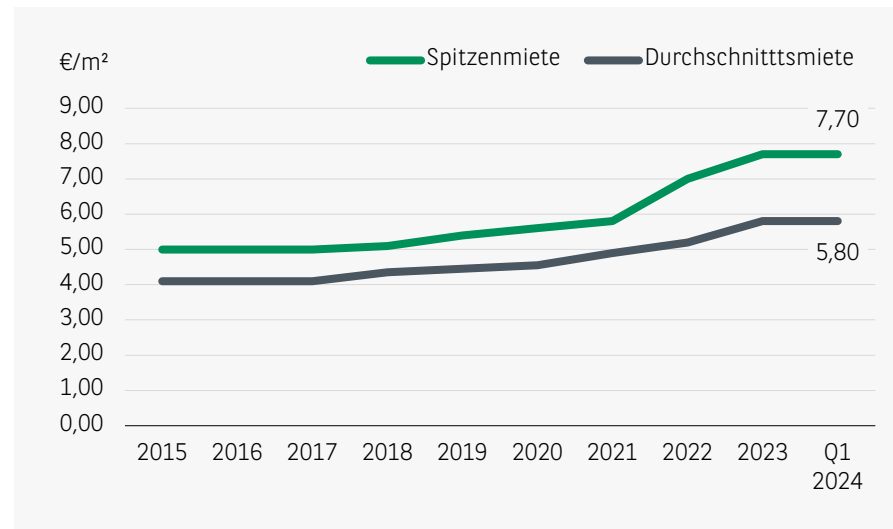
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



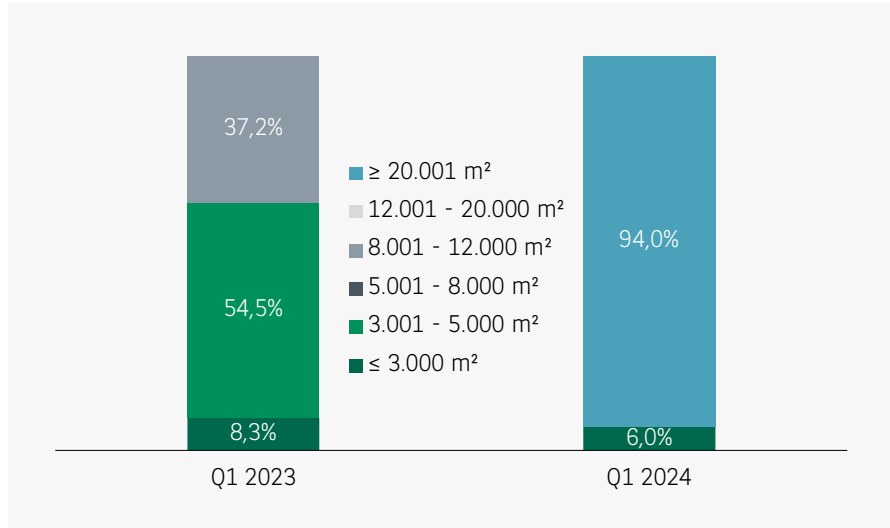
HOHER FLÄCHENUMSATZ DURCH GROSSFLÄCHIGE MIETVERTRÄGE

- Der Kölner Lager- und Logistikflächenmarkt hat im 1. Quartal 2024 einen Flächenumsatz in Höhe von 75.000 m² erzielt. Damit übertrifft er das vergleichbare Vorjahresresultat um das Eineinhalbfache und liegt auch gut 29 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Rheinmetropole ist damit einer der wenigen großen Logistikstandorte, der zum Jahresauftakt ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis erzielen konnte. Ermöglicht wurde dieser hohe Umsatz im Wesentlichen durch großflächige Abschlüsse, die an den meisten anderen bedeutenden Märkten noch kaum zu verzeichnen waren.
- Zum einen hat das E-Commerce-Unternehmen Woltu insgesamt rund 44.500 m² in einem älteren Bestandsgebäude angemietet und nutzt damit die verbleibende Zeit, bis das Objektareal zu Wohnen umgenutzt werden kann. Zum anderen hat sich der Logistikdienstleister Blitz 25.400 m² Fläche zur Untermiete gesichert. Beide Verträge entfallen auf das linksrheinische Kölner Stadtgebiet.
- Darüber hinaus war das Marktgeschehen bisher eher verhalten. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen agieren einige Unternehmen noch etwas zögerlich und verbleiben im Zweifel in ihren bestehenden Flächen. Daneben tragen auch das geringe Angebot im größeren und modernen Flächen-segment sowie des generell gestiegene Mietpreinsniveau zu der geringen Fluktuation bei.
- Im 1. Quartal haben sich die Mietpreise auf der Ende 2023 erreichten Höhe stabilisiert, sodass die Spitzenmiete nach wie vor bei 7,70 €/m² anzusetzen ist und die Durchschnittsmiete bei 5,80 €/m² notiert.

Spitzen- und Durchschnittsmieten



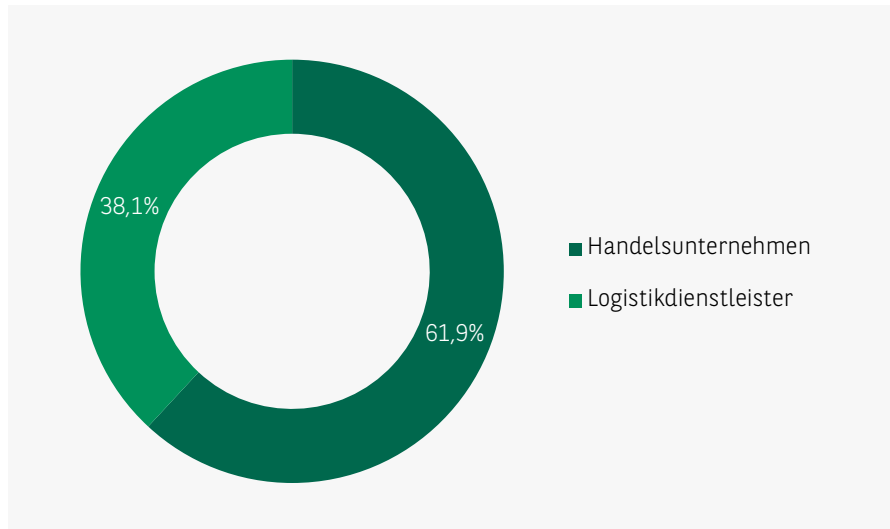
Flächenumsatz nach Größenklassen



GROSSVERTRÄGE BESTIMMEN DAS BILD

- Da neben den beiden genannten Großabschlüssen nur wenige weitere Mietverträge registriert wurden, weist der Flächenumsatz nach Größenklassen eine recht ungewöhnliche Verteilung auf. Mit 94 % des Ergebnisses entfällt das Gros des Umsatzes auf die Kategorie über 20.000 m². Darüber hinaus ist lediglich das kleinteilige Segment bis 3.000 m² besetzt, das einen Anteil von 6 % beisteuert.
- Den Großverträgen entsprechend liegen Handelsunternehmen bei der Branchenverteilung mit knapp 62 % vor den Logistikdienstleistern, die auf rund 38 % kommen.
- In den ersten drei Monaten des Jahres konnten bisher weder Verträge im Neubausegment noch von Eigennutzern registriert werden. Durch derzeit im Bau befindliche Projekte, die zum Teil spekulativ errichtet werden, dürften jedoch im Jahresverlauf Vermietungen im Neubausegment getätigt werden.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

| Unternehmen | Lage | m² |
|-------------|------|--------|
| Woltu | Köln | 44.500 |
| Blitz | Köln | 25.400 |

PERSPEKTIVEN

- Durch zwei großflächige Vermietungen hat der Kölner Logistikmarkt zum Jahresauftakt einen überdurchschnittlich hohen Flächenumsatz erzielt, der eine solide Basis für ein insgesamt gutes Jahresergebnis bildet. Der zehnjährige Durchschnitt von 226.000 m² erscheint somit als durchaus erreichbar.
- Denn grundsätzlich besteht eine solide Nachfrage im Markt, die im Laufe des Jahres noch etwas zulegen sollte, wenn vor allem die konjunkturelle Entwicklung wieder mehr Fahrt aufnimmt und die Unternehmen mit mehr Zuversicht in die Zukunft blicken. Insbesondere in den bisher noch unbesetzten Größenklassen zwischen 3.000 und 20.000 m² sind noch einige Abschlüsse zu erwarten – auf sie entfällt im langjährigen Durchschnitt der Hauptanteil des Flächenumsatzes.
- Die für 2024 erwartete Fertigstellung einiger spekulativ errichteter Flächen sollte zu einer leichten Entlastung auf der Angebotsseite führen. Denn vor allem in den zentralen Lagen stehen schon seit einiger Zeit kaum Flächen zur Verfügung, die den Anforderungen der Nutzer entsprechen und die dadurch zum Teil nur in die Peripherie ausweichen können und sich gegebenenfalls mit älteren Bestandsflächen arrangieren müssen.
- Darüber hinaus dürfte das Mietpreisniveau durch die auf den Markt kommenden Neubauflächen im Laufe des Jahres noch etwas anziehen. Dies sollte sich jedoch nicht mehr in einer ähnlich hohen Dynamik vollziehen wie in den vorangegangenen beiden Jahren.

Kennzahlen Logistikmarkt Köln

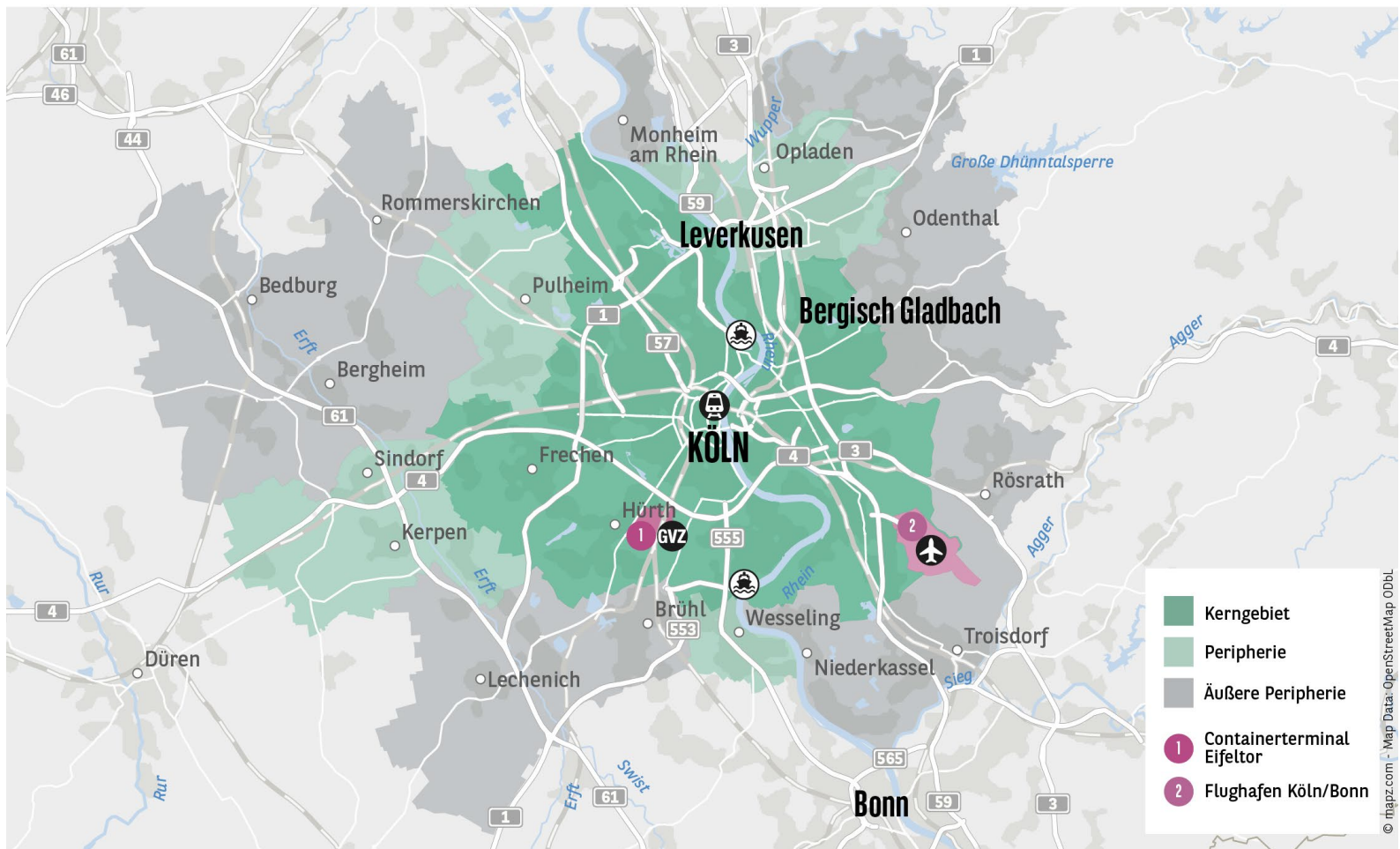
| MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ | Q1 2023 | Q1 2024 | %-VERÄNDERUNG |
|---|---------------|---------------|---------------|
| Spitzenmiete (in €/m ²) | 7,20 | 7,70 | 6,9% |
| Durchschnittsmiete (in €/m ²) | 5,20 | 5,80 | 11,5% |
| Flächenumsatz gesamt (in m ²) | 30.000 | 75.000 | 150,0% |

| BRANCHEN | Q1 2023 | Q1 2024 | LANGJÄHRIGER Ø |
|-----------------------|---------|---------|----------------|
| Logistikdienstleister | 13,3% | 38,1% | 25,1% |
| Handelsunternehmen | 73,0% | 61,9% | 33,4% |
| Industrie/Produktion | 10,5% | 0,0% | 22,5% |
| Sonstige | 3,2% | 0,0% | 19,0% |

| GRÖSSENKATEGORIEN | Q1 2023 | Q1 2024 | LANGJÄHRIGER Ø |
|--|---------|---------|----------------|
| Anteil Großdeals > 20.000 m ² | 0,0% | 94,0% | 29,2% |
| Anteil Deals bis 20.000 m ² | 100,0% | 6,0% | 70,8% |

| EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT | Q1 2023 | Q1 2024 | LANGJÄHRIGER Ø |
|----------------------------|---------|---------|----------------|
| Eigennutzeranteil | 0,0% | 0,0% | 9,0% |
| Neubauanteil | 0,0% | 0,0% | 25,2% |

LOGISTIKMARKT KÖLN



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER | Im Klapperhof 3-5 | 50670 Köln

Tel. +49 (0)221-93 46 33-0

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ▶ ERFAHREN