

LOGISTIKMARKT KÖLN

AT A GLANCE Q1 2022

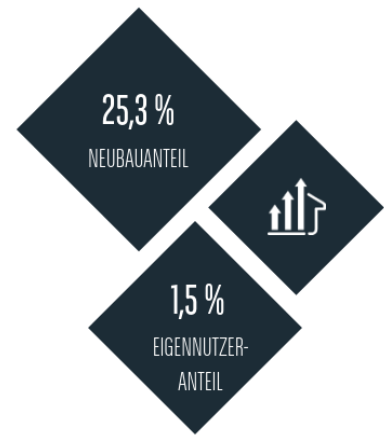
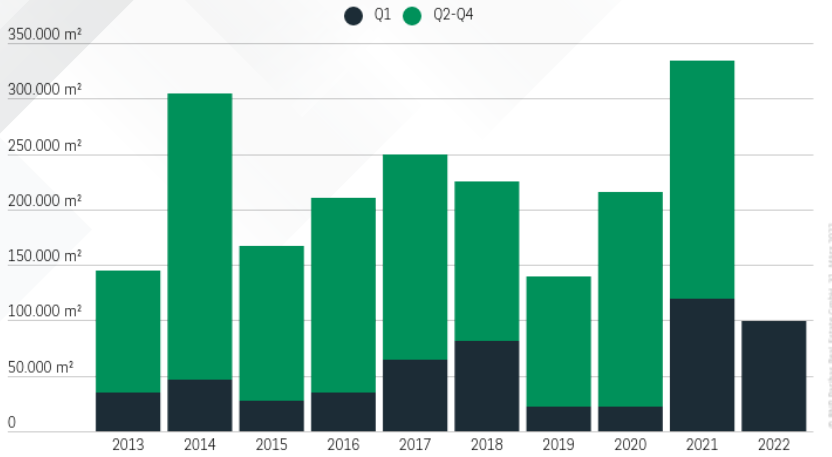


STARKER JAHRESAUFTAKT MIT TOP-ERGEBNIS

- / Mit einem Flächenumsatz von 99.000 m² ist der Kölner Logistikmarkt stark ins neue Jahr gestartet. Es ist nach dem fulminanten Jahresauftakt 2021 (119.000 m²) das zweitbeste Ergebnis zu Jahresbeginn in der Langzeitbetrachtung. Der 10-jährige Durchschnitt wurde damit um beeindruckende 80 % überschritten.
- / Den Logistikmarkt in der Domstadt kennzeichnete im ersten Quartal eine insgesamt hohe Marktdynamik. Neben der weiterhin besonders hohen Nachfrage aus dem E-Commerce-Bereich werden zunehmend wieder Expansionsthemen wie auch Anfragen im Zuge von Neugründungen im Markt platziert. Parallel hat sich der Angebotsengpass weiter verfestigt. Generell ist das Volumen an kurzfristig verfügbaren Flächen im Kerngebiet stark limitiert, wobei die Angebotssituation in den favorisierten zentralen Lagen besonders angespannt ist.
- / Die Spitzenmiete hat im Vorjahresvergleich um 3 % auf nun 6,00 €/m² zugelegt.

INDUSTRIE UND HANDEL BESONDERS AKTIV

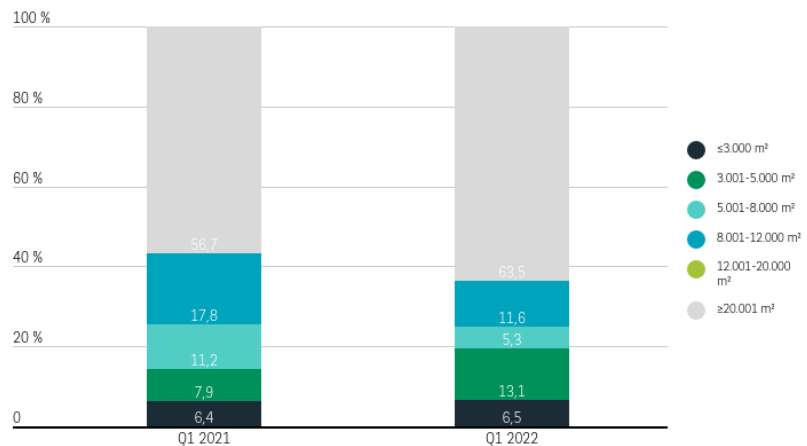
Lager- und Logistikflächenumsatz in Köln



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



Flächenumsatz nach Größenklassen Q1 2022



- / Unternehmen aus Industrie/Produktion waren bis jetzt besonders transaktionsstark. Mehrere Abschlüsse haben zu einem deutlich überdurchschnittlichen Marktanteil von fast 51 % beigetragen, darunter der bislang größte Abschluss mit einer Mietfläche von rund 40.000 m².
- / Handelsunternehmen haben knapp 15.000 m² Flächenumsatz generiert. Der Anschluss an das Ausnahmejahr 2021 (Q1 2021: rund 39.000 m²) ist damit noch nicht gelungen, allerdings bewegt sich das Transaktionsgeschehen hier im langjährigen Schnitt. Vor allem im mittleren Größensegment sind Handelsunternehmen bisher positiv aufgefallen.
- / Logistikunternehmen spielen aktuell mit rund 12 % Marktanteil noch eine untergeordnete Rolle.
- / Stabil präsentiert sich der Markt beim Flächenumsatz nach Größenklassen. Wie im Vorjahr zeichnen Verträge jenseits der 20.000 m² für mehr als die Hälfte des Umsatzes verantwortlich.

KÖLN BEHAUPTET SICH UNTER DEN TOP-3 STANDORTEN



Mieten	Q1 2021	Q1 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	5,80	6,00	3,4%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	4,80	4,90	2,1%

Flächenumsatz und Branchen	Q1 2021	Q1 2022	10-Jahresdurchschnitt
Flächenumsatz gesamt	119.000 m ²	99.000 m ²	55.000 m ²
Logistikdienstleister	14,4%	11,6%	24,4%
Handelsunternehmen	32,5%	14,7%	27,7%
Industrie/Produktion	44,0%	50,8%	24,8%
Sonstige	9,1%	22,9%	23,2%

Größenkategorien	Q1 2021	Q1 2022	10-Jahresdurchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	56,7%	63,5%	19,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	43,3%	36,5%	80,2%

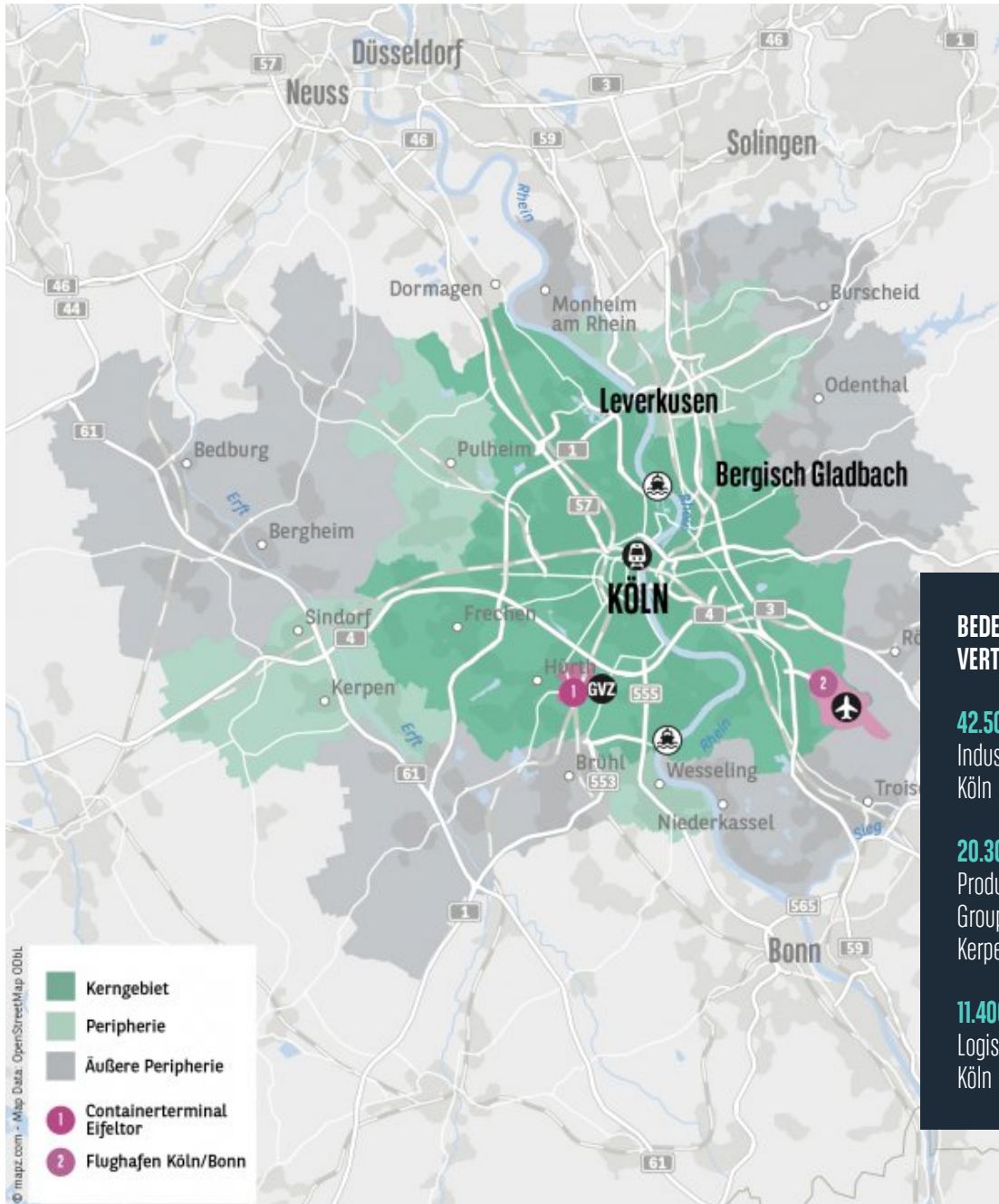
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1 2021	Q1 2022	10-Jahresdurchschnitt
Eigennutzeranteil	22,8%	1,5%	18,5%
Neubauanteil	72,0%	25,3%	34,8%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

PERSPEKTIVEN

- / Den Kölner Markt zeichnet weiterhin eine hohe Flächennachfrage aus, die nicht zuletzt von der lebhaften Entwicklung im Bereich der Last-Mile-Logistik befeuert wird. Trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen steuert die Domstadt auf ein Jahresergebnis zu, das aus heutiger Sicht im langjährigen Durchschnitt liegen dürfte.
- / Auf der Angebotsseite ist auch im Frühjahr 2022 keine nachhaltige Entlastung zu verzeichnen. Im Bereich der Projektentwicklungen kommt es zum einen immer wieder zu Verzögerungen in der Bauphase, zum anderen werden die wenigen, spekulativ errichteten Flächen sehr schnell vom Markt absorbiert. Große und moderne Flächen sind weiterhin kaum kurzfristig verfügbar.
- / Der für Köln typische Nachfrageüberhang wird vorherrschend bleiben. In Kombination mit steigenden Baukosten dürfte das Niveau der Spitzenmiete weiter steigen.

LOGISTIKMARKTREGION 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: 31.03.2022
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / majonit; wagnerfotodesign