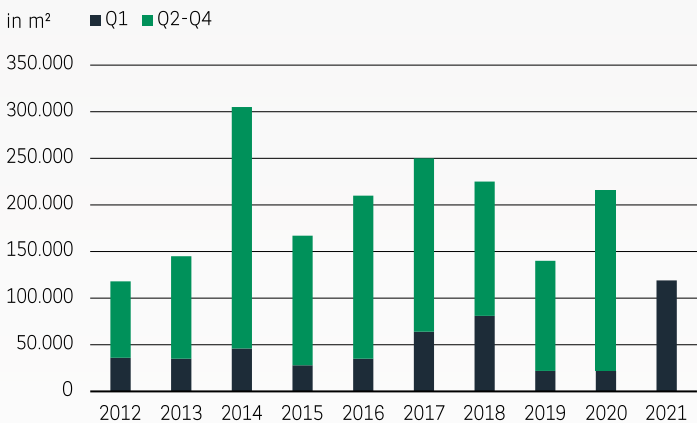




At a Glance **Q1 2021**

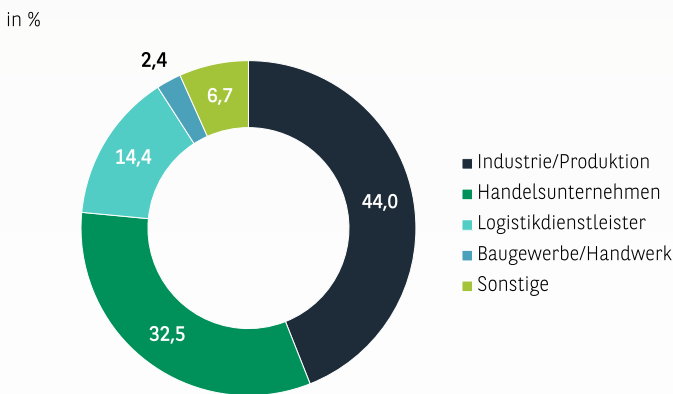
LOGISTIKMARKT KÖLN

Lager- und Logistikflächenumsatz



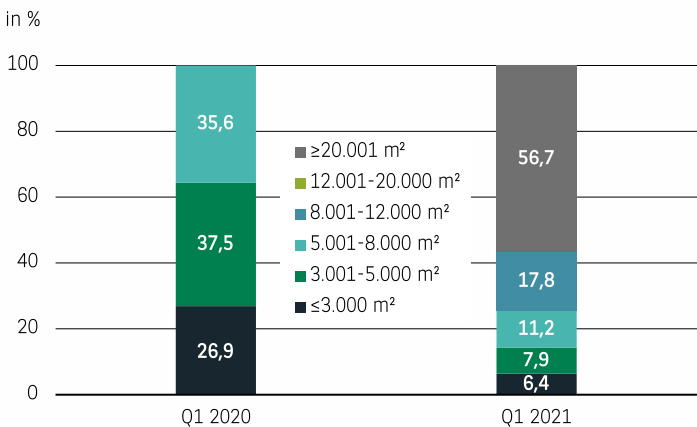
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Flächenumsatz nach Branchen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Flächenumsatz nach Größenklassen



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

SEHR STARKER JAHRESAUFTAKT

Mit einem Flächenumsatz von 119.000 m² ist der Kölner Markt für Lager- und Logistikflächen fulminant in das neue Jahr gestartet. Es ist mit weitem Abstand das umsatzstärkste erste Quartal in der Historie der Domstadt. Der Zehn-Jahresdurchschnitt wurde um 143 % übertroffen und das schwache Vorjahresergebnis von 22.000 m² damit schon lange überschritten. In der bundesdeutschen Rangliste konnte sich Köln damit hinter Berlin (150.000 m²), Hamburg (129.000 m²) und Leipzig (128.000 m²), aber noch vor Frankfurt (116.000 m²) einordnen. Zu diesem sehr guten Resultat haben insbesondere zwei große Transaktionen beigetragen. Der weltweit agierende Hersteller von Elektromotoren WEG hat einen Mietvertrag über 40.000 m² in einem sich in Bau befindlichen Objekt in Kerpen, also in der Peripherie des Marktgebiets, abgeschlossen. Für Kerpen hat sich auch das Großhandelsunternehmen Lekkerland entschieden und als Eigennutzer rund 27.000 m² beziehen. Auch diese Flächen befinden sich aktuell im Bau.

HANDELSUNTERNEHMEN BLEIBEN ANMIETUNGSSTARK

Die Großanmietung von WEG (40.000 m²) sowie der Vertrag der Edlmann Group über knapp 12.000 m² zeichnen verantwortlich für den hohen Marktanteil von 44 % der Branche Industrie/Produktion. Auf Kurs sind auch weiterhin die Handelsunternehmen. Nachdem sie bereits im Jahr 2020 überdurchschnittlich präsent waren, ist es nun die Transaktion von Lekkerland (27.000 m²) sowie zwei Verträge im mittleren Größensegment, die den Marktanteil dieser Branche auf rund ein Drittel steigen lassen. Bei den Logistikdienstleistern fällt besonders der rund 9.600 m² Abschluss von Krüger Lagerlogistik in Kerpen ins Gewicht. Darüber hinaus konnten sich zwei Logistikdienstleister Flächen mittlerer Größe im stark nachgefragten Kerngebiet des Kölner Markts sichern.

GROSSTRANSAKTIONEN MACHEN DEN UNTERSCHIED

Das Transaktionsgeschehen fußt 2021 auf einer ganz anderen Basis als im Vorjahresquartal. Es sind vor allem die Großtransaktionen jenseits der 20.000 m² Marke, die den Unterschied machen. Sie fehlten im ersten Quartal 2020 gänzlich, nun sind bereits zwei Abschlüsse dieser Größenklasse getätigt worden. Sie haben mehr als die Hälfte des Quartalsumsatzes generiert. Demgegenüber wurden bis dato noch keine Verträge in der Flächenkategorie 12.001 bis 20.000 m² registriert. Mit knapp 18 % Marktanteil haben Verträge zwischen 8.001 und 12.000 m² demgegenüber überdurchschnittlich zum Ergebnis beigetragen. Lebhaft war auch das Anmietungs-geschehen im Segment bis 5.000 m² mit einem Flächenumsatz von gut 30.000 m² (Q1 2020: rund 22.000 m²).

Bedeutende Verträge

Unternehmen	Lage	Fläche in m ²
WEG	Kerpen	40.000
Lekkerland	Kerpen	27.000
Edelmann Group	Burscheid	11.500
Krüger Lagerlogistik	Kerpen	9.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

MIETPREISNIVEAU WEITER STEIGEND

Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Leerstandsflächen bleibt im Kölner Marktgebiet knapp; dies gilt vor allem für das stark nachgefragte Stadtgebiet. Neubaufächen werden entsprechend schnell vom Markt absorbiert. Vor diesem Hintergrund haben sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete ihren Aufwärtstrend fortgesetzt. Dabei hat sich das Mietpreiswachstum jüngst noch einmal beschleunigt. So ist die Höchstmiete in den vergangenen zwölf Monaten spürbar um 7,4 % auf jetzt 5,80 €/m² gestiegen. Ende 2020 belief sie sich noch auf 5,60 €/m². Die Durchschnittsmiete hat in den vergangenen drei Monaten von 4,55 €/m² auf 4,80 €/m² angezogen und notiert damit fast 8 % über Vorjahresniveau.

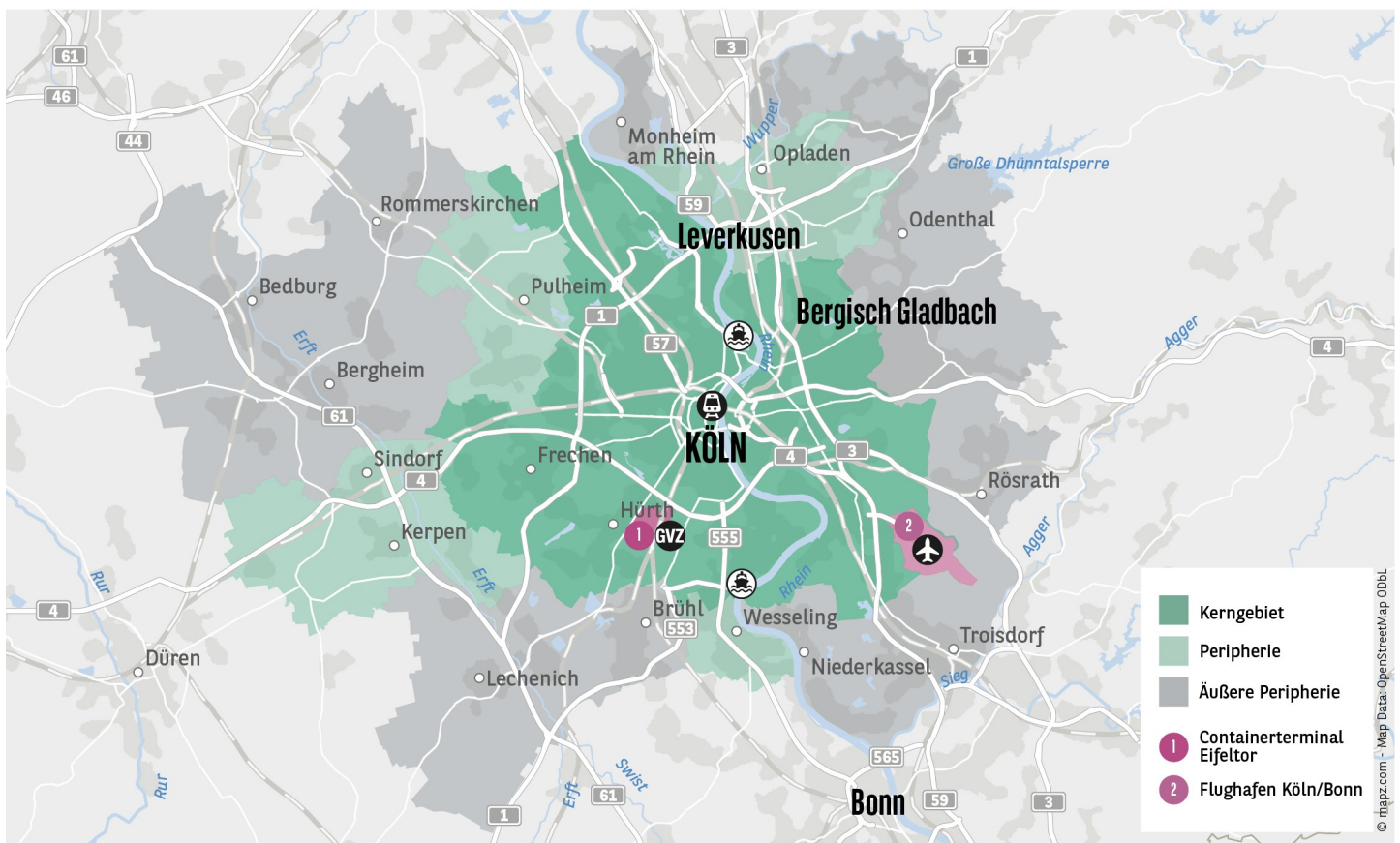
Kennzahlen Logistikmarkt

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,40 €/m ²	5,80 €/m ²	➔
Durchschnittsmiete	4,45 €/m ²	4,80 €/m ²	➔
Flächenumsatz	22.000 m ²	119.000 m ²	➔
- davon Eigennutzer	22,8 %	22,8 %	➔
- davon Neubau	21,9 %	72,0 %	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

PERSPEKTIVEN

Für den weiteren Jahresverlauf zeichnet sich eine anhaltend hohe Nachfrage ab. Die durch den Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 zu verzeichnende Unsicherheit im Markt schwindet nun deutlich. Expansionspläne und Neugründungen stehen jetzt wieder auf der Agenda der Entscheider. Die Nachholeffekte werden in den kommenden Monaten positiv im Markt zu spüren sein. Der Nachfrageüberhang dürfte dabei das prägende Marktelement bleiben. Für die Mietpreisentwicklung zeichnet sich für den Moment eine Seitwärtsbewegung ab, wobei weitere moderate Mietpreissteigerungen nicht unwahrscheinlich sind.



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: 31.03.2021

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