

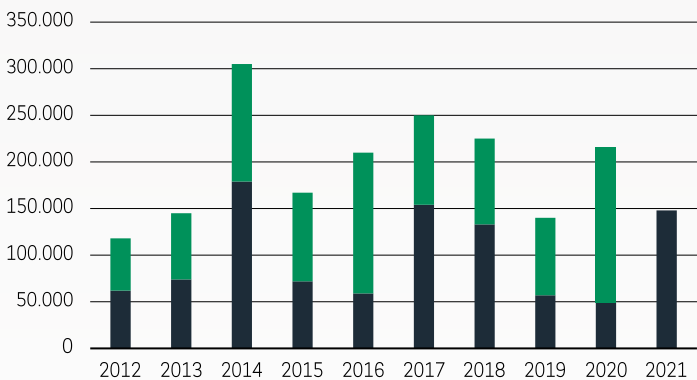


At a Glance **Q2 2021**

# LOGISTIKMARKT KÖLN

## Lager- und Logistikflächenumsatz

in m<sup>2</sup> ■ 1. Halbjahr ■ 2. Halbjahr



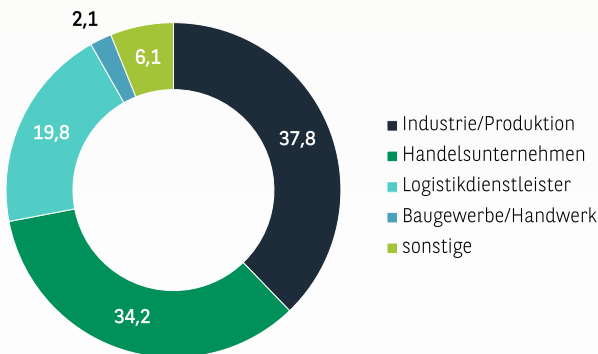
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### SEHR GUTES HALBJAHRESERGEBNIS

Der Kölner Markt für Lager- und Logistikflächen blickt auf ein sehr gutes erstes Halbjahr zurück. Mit einem Umsatz (inklusive Eigennutzer) von rund 148.000 m<sup>2</sup> fällt das Resultat 49,5 % über dem Zehn-Jahresdurchschnitt aus, und das Vorjahresergebnis wurde fast verdreifacht. Nach einem fulminanten Start in das Jahr mit einem Flächenumsatz von 119.000 m<sup>2</sup> im ersten Quartal, das u. a. von zwei Großtransaktionen getragen wurde, präsentiert sich die Nachfrage im Sommer 2021 auf hohem Niveau stabil. Allerdings stand einmal mehr der Mangel an Angebotsflächen einem höheren Flächenvolumen entgegen. Für das zweite Quartal kann daher nur ein moderates Resultat von 29.000 m<sup>2</sup> vermeldet werden. Im Gegensatz zum Jahresbeginn fehlten in den Frühlingsmonaten die Transaktionen im Segment über 20.000 m<sup>2</sup>.

## Flächenumsatz nach Branchen

in %



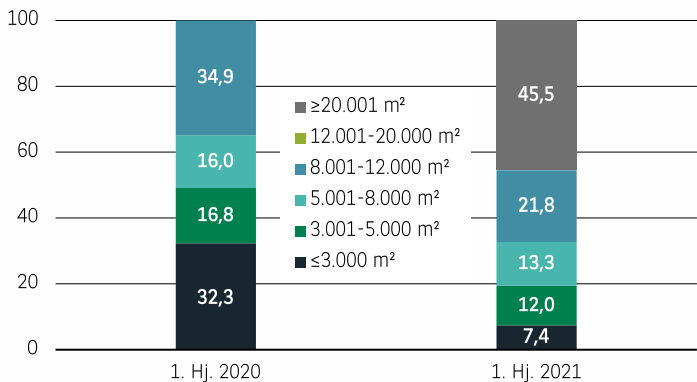
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### INDUSTRIE- UND HANDELSUNTERNEHMEN FÜHREND

Unternehmen aus den Branchen Industrie/Produktion und Handel präsentierten sich in diesem Halbjahr besonders umsatzstark. Mit rund 56.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz haben Industrieunternehmen nicht nur ihr Gesamtjahresergebnis 2020 bereits jetzt eingestellt, sondern auch den Zehn-Jahresdurchschnitt um 112 % übertroffen. In dieser Größenordnung bewegen sich auch die Handelsunternehmen mit rund 51.000 m<sup>2</sup> Umsatz bzw. 93 % über dem langjährigen Durchschnitt. Auf Kurs befinden sich weiterhin Logistikdienstleister, die sich mit einem Volumen von knapp 30.000 m<sup>2</sup> deutlich stärker als noch 2020 und 2019 präsentieren. Es sind diese drei Branchen, die den Umsatz im zweiten Quartal wesentlich getragen haben.

## Flächenumsatz nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

### DIE MUSIK SPIELT IM KLEINTEILIGEN SEGMENT

Die Verteilung der Abschlüsse nach Flächengrößen hat sich gegenüber dem Vorjahr stark gewandelt. Während im ersten Halbjahr 2020 Verträge über 20.000 m<sup>2</sup> gänzlich fehlten, haben die Abschlüsse der WEG und von Lekkerland für einen Umsatzanteil von 45,5 % gesorgt. Zwar ist der Marktanteil von Verträgen zwischen 8.001 und 12.000 m<sup>2</sup> im Vergleich spürbar auf knapp 22 % gesunken, absolut präsentiert sich dieses Flächensegment aber mit rund 32.000 m<sup>2</sup> wesentlich stärker als noch im Vorjahr (H1 2020: rund 17.000 m<sup>2</sup>). Deutlich weniger Bewegung ist bei Flächen unter 5.000 m<sup>2</sup> zu registrieren (insgesamt gut 19 % Marktanteil). Wie im Vorjahr fehlen Transaktionen im Segment zwischen 12.001 m<sup>2</sup> und 20.000 m<sup>2</sup> auch in diesem Frühsommer noch komplett.

## Bedeutende Verträge

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>
Q1	WEG	Kerpen	40.000
Q1	Lekkerland	Kerpen	27.000
Q1	Edelmann Group	Burscheid	11.500
Q1/Q2	Megabad Gottfried Stiller	Kerpen	11.000
Q1	Krüger Lagerlogistik	Kerpen	9.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## Kennzahlen Logistikmarkt

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Höchstmiete	5,60 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	4,55 €/m <sup>2</sup>	4,80 €/m <sup>2</sup>	➔
Flächenumsatz	49.000 m <sup>2</sup>	148.000 m <sup>2</sup>	➔
- davon Eigennutzer	17,5 %	22,3 %	➔
- davon Neubau	35,3 %	66,7 %	➔

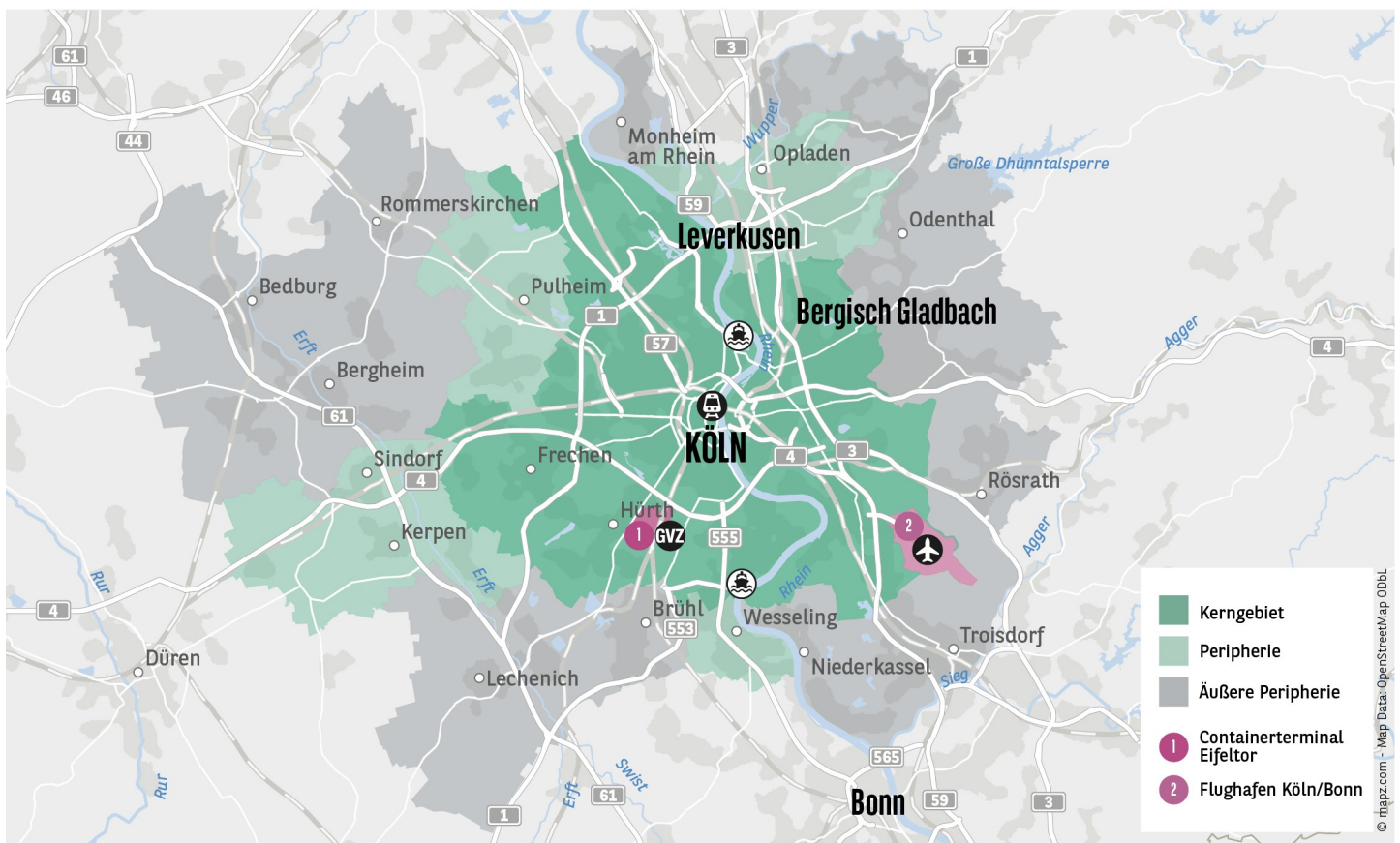
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

## ➤ ANGEBOTSMANGEL BLEIBT MARKTBESTIMMEND

Der Kölner Markt für Logistikflächen ist und bleibt vom Angebotsmangel geprägt. Sowohl im Bestand als auch im Neubau ist das Volumen an verfügbaren Flächen nicht ausreichend, um die rege Nachfrage bedienen zu können. In zentralen Stadtlagen und im Kerngebiet ist die Flächenknappheit besonders ausgeprägt. Es kann daher kaum überraschen, dass insbesondere die großflächigen Abschlüsse mit mehr als 8.000 m<sup>2</sup> Fläche sämtlich in der Peripherie bzw. äußeren Peripherie des Marktgebietes getätigt wurden. Darüber hinaus wurden die vier größten Transaktionen in Projekten bzw. im Neubau Erstbezug realisiert. Vor diesem Hintergrund ist die Spitzenmiete im Jahresverlauf um knapp 4 % auf 5,80 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Stärker fällt das Wachstum mit 5,5 % bei der Durchschnittsmiete aus, die jetzt bei 4,80 €/m<sup>2</sup> notiert.

## ➤ PERSPEKTIVEN

Die Nachfrage nach Logistikflächen dürfte sich auch im zweiten Halbjahr dynamisch entwickeln. Vor allem aus dem E-Commerce-Bereich und von Logistikdienstleistern werden aktuell deutliche Signale ausgesendet. Von der Angebotsseite zeichnet sich keine Entlastung ab, da kein Anstieg von freigezogenen Flächen registriert wird. Auch das Volumen der Baufertigstellungen dürfte sehr übersichtlich bleiben. Ein weiteres Wachstum insbesondere bei den Durchschnittsmieten ist durchaus wahrscheinlich.



© mapbox.com - Map Data: OpenStreetMap, ODbL

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: 30.06.2021

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