

# LOGISTIKMARKT KÖLN



AT A GLANCE  
Q2 2023

55.000 m<sup>2</sup>  
FLÄCHENUMSATZ

-65 %

Q2 2023 vs. Q2 2022

-48 %

GGÜ. 10-JÄHRIGEM  
DURCHSCHNITT

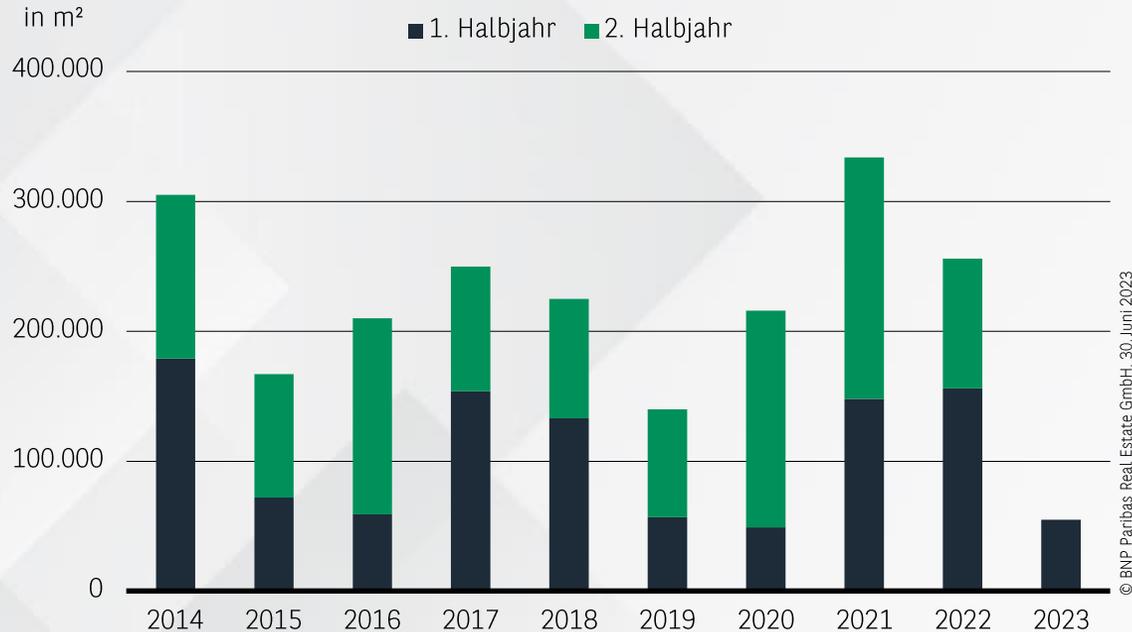


**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

# ANGEBOTSENGPASS BREMST FLÄCHENUMSATZ AUS

## LAGER- UND LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ IN KÖLN



14,6 %  
NEUBAUANTEIL

5,5 %  
EIGENNUTZER-  
ANTEIL

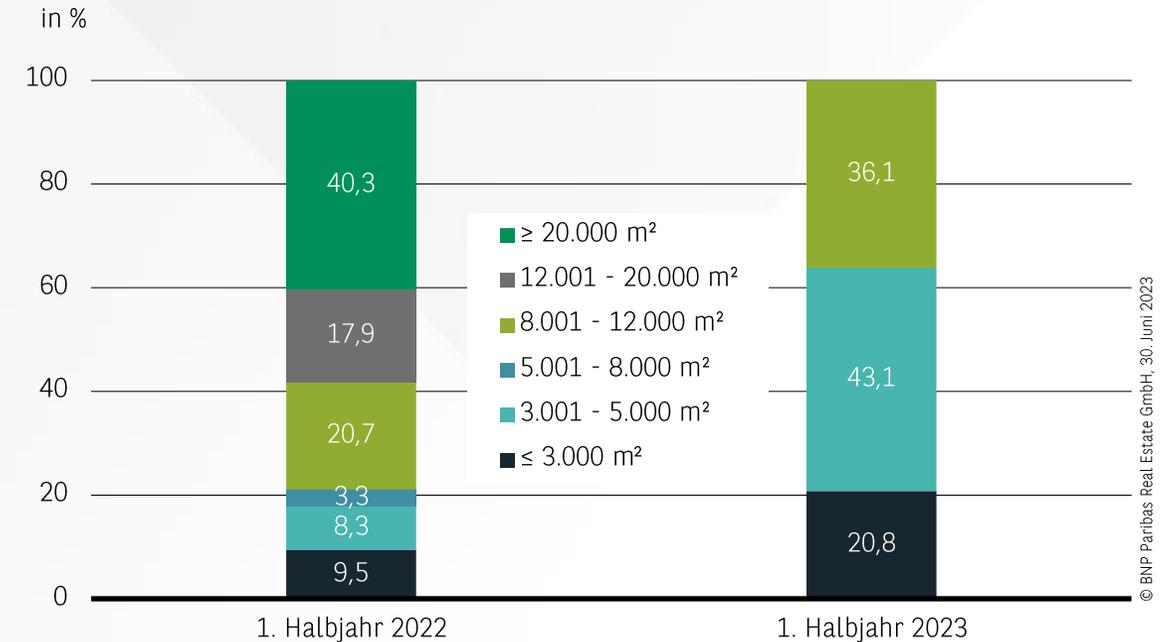


- Der Kölner Lager- und Logistikmarkt erreichte im ersten Halbjahr 2023 ein Flächenumsatz von 55.000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Rückgang um knapp 65 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresresultat und 48 % gegenüber dem zehnjährigen Durchschnitt. Auch in anderen Jahren gab es schon Halbjahreswerte, die in einer ähnlichen Größenordnung lagen und im Jahresverlauf in der Regel wieder egalisiert wurden. Aktuell ist neben den anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten in erster Linie das nach wie vor im gesamten Marktgebiet fehlende Flächenangebot für den niedrigen Umsatz verantwortlich.
- Dies gilt insbesondere für das großflächige Marktsegment, in dem entsprechende Gesuche nicht abgebildet werden können. Im Bestand stehen kaum marktadäquate Objekte zur Verfügung und die Neubautätigkeit ist derzeit zu gering, um kurzfristig Abhilfe zu schaffen.
- Die Mietpreisentwicklung präsentiert sich dynamisch: So sind sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete im Vorjahresvergleich um rund 10 % auf nun 7,50 €/m<sup>2</sup> und 5,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

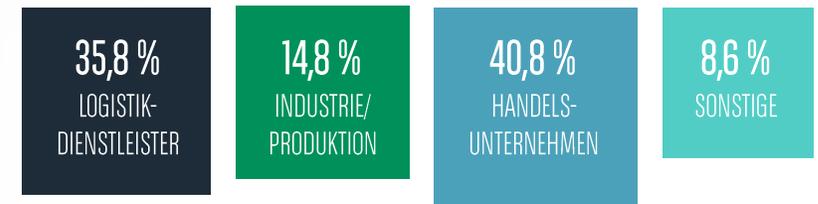
# BISHER KEIN GROSSABSCHLUSS

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt den wesentlichen Unterschied zum starken Vorjahresergebnis. Während aktuell der größte registrierte Vertrag lediglich 11.000 m<sup>2</sup> umfasst (Handelsunternehmen in Köln), wurden im Vorjahr bereits über 90.000 m<sup>2</sup> in den größeren Segmenten ab 12.000 m<sup>2</sup> verzeichnet.
- Besonders lebhaft war das Marktgeschehen in der Kategorie zwischen 3.000 und 5.000 m<sup>2</sup>, die mit gut 43 % auch absolut einen überdurchschnittlichen Beitrag leistet.
- Bei der Branchenverteilung liegen Handelsunternehmen mit knapp 41 % an erster Position und steigern ihren Wert auch absolut gegenüber dem Vorjahr. Logistikdienstleister folgen mit knapp 36 %, während produzierende Unternehmen mit rund 15 % noch unterrepräsentiert sind.
- Eigenutzer sind durch das derzeitige wirtschaftliche Umfeld und fehlende Grundstücksflächen bis dato recht zurückhaltend und steuern nur rund 6 % zum Umsatz bei.

## FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖSSENKLASSEN



## FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN



# PERSPEKTIVEN

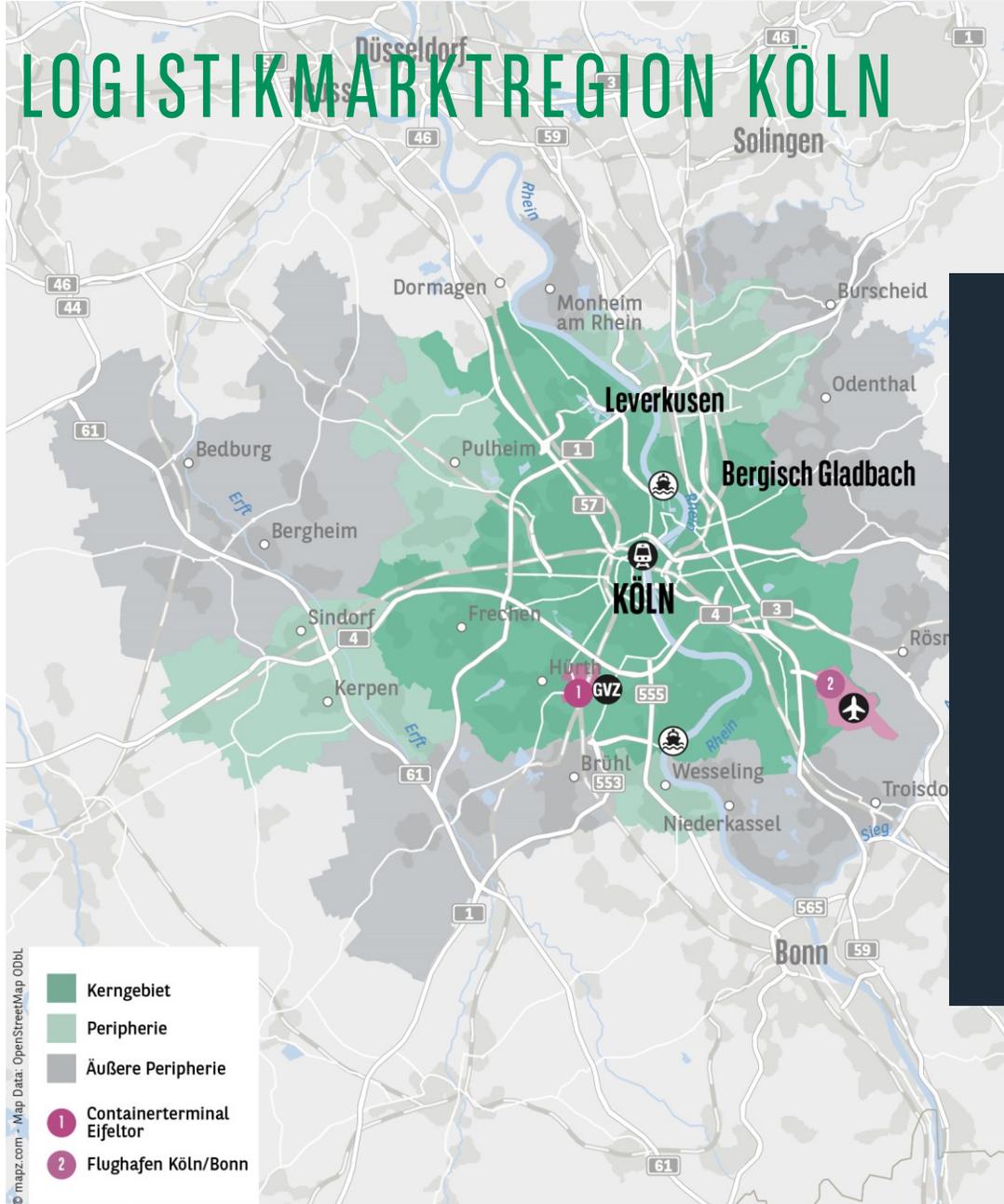
## KENNZAHLEN

Mieten	H1 2022	H1 2023	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	6,80	7,50	10,3%
Durchschnittsmiete(in €/m <sup>2</sup> )	5,00	5,50	10,0%
Flächenumsatz und Branchen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Flächenumsatz gesamt	156.000 m <sup>2</sup>	55.000 m <sup>2</sup>	106.000 m <sup>2</sup>
Logistikdienstleister	25,4%	35,8%	30,8%
Handelsunternehmen	10,9%	40,8%	26,3%
Industrie/Produktion	39,7%	14,8%	26,2%
Sonstige	24,0%	8,6%	16,7%
Größenklassen	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	40,3%	0,0%	19,8%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	59,7%	100,0%	80,2%
Eigennutzer-/Neubausegment	H1 2022	H1 2023	Langjähriger Durchschnitt
Eigennutzeranteil	0,9%	5,5%	11,9%
Neubauanteil	30,7%	14,6%	38,0%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

- Für den weiteren Jahresverlauf kann weiterhin von einer grundsätzlich guten Nachfrage ausgegangen werden. Zwar agieren einige Nutzer etwas verhaltener als noch im Vorjahr, nichtsdestotrotz bleibt das fehlende Flächenangebot der limitierende Faktor im Kölner Marktgebiet.
- Da sich in absehbarer Zeit keine deutliche Entspannung der Angebotssituation abzeichnet, können Großgesuche voraussichtlich auch in der zweiten Jahreshälfte nur vereinzelt umgesetzt werden. In Verbindung mit dem spürbar gestiegenen Mietpreisniveau tendieren Nutzer zudem vermehrt dazu, bestehende Mietverträge zu verlängern.
- Vor diesem Hintergrund zeichnet sich ab, dass der Flächenumsatz den langjährigen Durchschnitt (234.000 m<sup>2</sup>) voraussichtlich nicht erreichen wird. Durch die anhaltende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage dürfte das Mietpreisniveau sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt weiter anziehen.

# LOGISTIKMARKTREGION KÖLN



## BEDEUTENDE VERTRÄGE

11.000 m<sup>2</sup>  
Handelsunternehmen  
Köln

8.800 m<sup>2</sup>  
Arcrese Deutschland  
Köln

4.600 m<sup>2</sup>  
Karadag  
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: 30.06.2023  
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](http://www.realestate.bnpparibas.de)