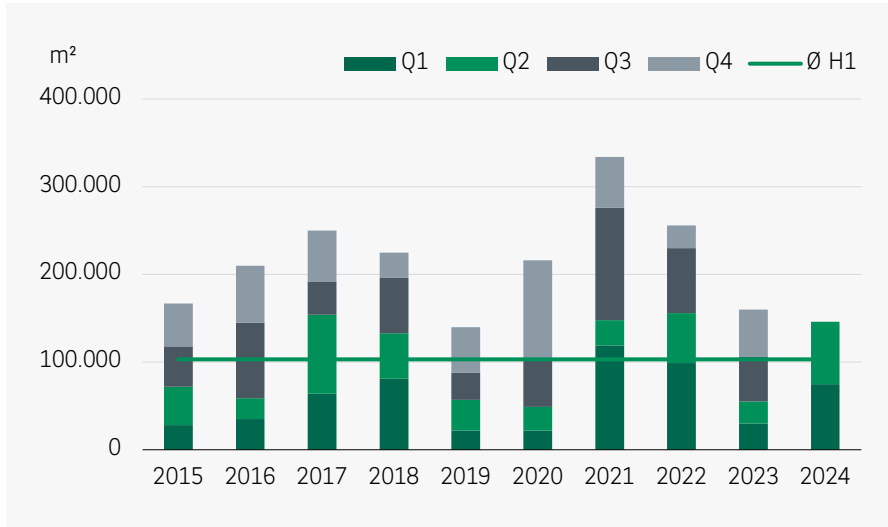


KÖLN

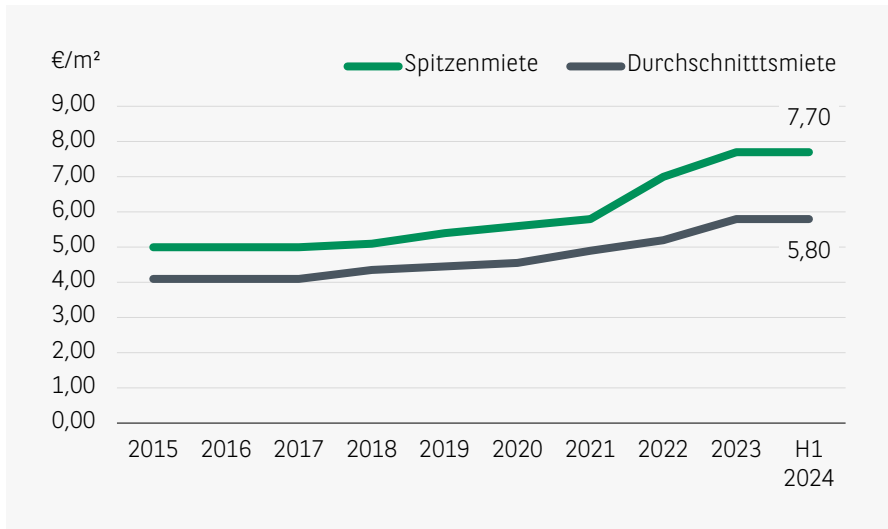
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



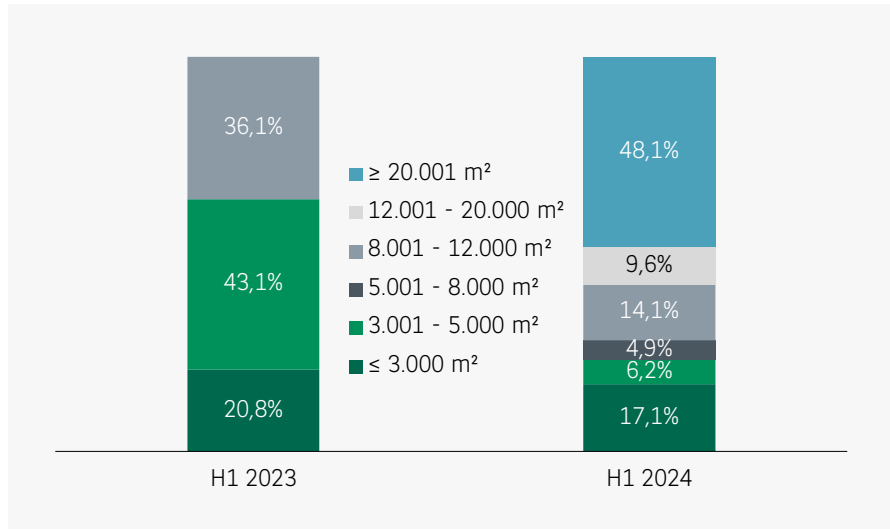
Spitzen- und Durchschnittsmieten



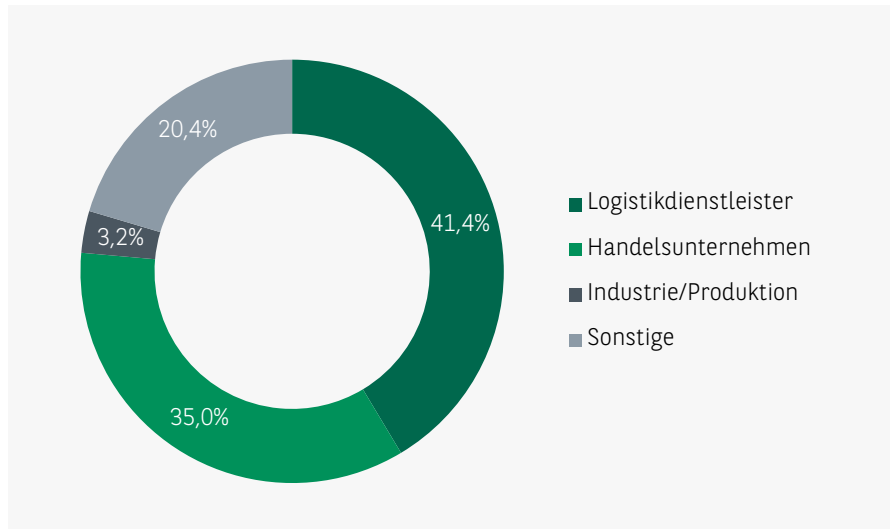
DURCH GROSSDEALS: EINZIGER TOP-STANDORT MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHER HALBJAHRESBILANZ

- Der Kölner Logistikmarkt kann trotz des herausfordernden Marktumfeldes im Zuge der konjunkturellen Rahmenbedingungen sowie der weiteren Verknappung des Angebots eine gute Vermietungsdynamik zur Jahresmitte vermelden.
- Mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 146.000 m² schließt die Logistikregion der Rheinmetropole die erste Jahreshälfte als einziger Top-Markt mit einer überdurchschnittlichen Zwischenbilanz ab. Dabei konnte das Kölner Marktgebiet das sehr schwache Vorjahresresultat um satte 165 % übertreffen und den langjährigen Durchschnittswert um beachtliche 42 % hinter sich lassen. Darüber hinaus wird das gute Ergebnis auch im Standortvergleich unterstrichen, wo sich Köln mit seinem Flächenumsatz über dem Schnitt der bedeutendsten Märkte von rund 122.000 m² einordnet.
- Erfreulich ist zudem, dass sich das lebhaftes Marktgeschehen nicht ausschließlich im hohen Flächenumsatz widerspiegelt, sondern auch in einer guten Anzahl an Deals zum Ausdruck kommt. Nichtsdestotrotz wäre das hervorragende Resultat nicht ohne den E-Commerce-Möbelhändler Woltu zustande gekommen, der mit 44.500 m² in einem älteren Bestandsgebäude einen der größten Abschlüsse der letzten fünf Jahre verbucht, das Objektareal aber nur so lange nutzt, bis es zu Wohnen umgenutzt werden kann. Bemerkenswert ist zudem, dass dieser Vertrag sowie rund 85 % des Umsatzes auf das Kerngebiet entfallen sind, was die Bedeutung gut angebundener innenstadtnaher Logistikflächen unterstreicht.
- Bei den Mieten verfestigen sich wie auch an anderen Standorten mittlerweile die Stabilisierungstendenzen. Somit notiert die Spitzenmiete seit Jahresende 2023 bei 7,70 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 5,80 €/m².

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



GROSSFLÄCHEN UND LOGISTIKER WICHTIGSTE STÜTZEN

- Der Kölner Logistikmarkt konnte in der ersten Jahreshälfte nach dem Ruhrgebiet (rund 117.000 m²) den höchsten Flächenumsatz mit Großvermietungen ab 20.000 m² verbuchen (gut 70.000 m²). Durch das Handelsunternehmen Woltu (44.500 m²) und der Untervermietung des Logistikdienstleisters Blitz (25.400 m²) waren Großflächen mit einem Umsatzanteil von gut 48 % am Marktgeschehen beteiligt. Eine hohe Dynamik war jedoch insbesondere auch in der kleinsten Kategorie bis 3.000 m² zu beobachten, die rund 70 % der registrierten Verträge und gut 17 % des Volumens auf sich vereinen konnte.
- Der Einfluss der vorgenannten Großdeals spiegelt sich auch im Branchen-Ranking wider, das von den Logistikdienstleistern (gut 41 %) und der Handelssparte (rund 35 %) dominiert wurde. Aus dem Produktionssektor waren dagegen zur Jahresmitte bislang nur vereinzelte kleinere Vermietungen und ein sehr geringer Marktanteil von lediglich gut 3 % zu vermelden.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Woltu	Köln	44.500
Q1	Blitz	Köln	25.400
Q2	Logistikdienstleister	Köln	14.000
Q2	Logistikdienstleister	Köln	10.500

PERSPEKTIVEN

- Getrieben durch zwei großflächige Abschlüsse sowie eine gute Anzahl an Verträgen kann der Kölner Logistikmarkt auf eine sehr gute erste Jahreshälfte zurückblicken. Hierbei ist jedoch darauf hinzuweisen, dass derartige Umsatztreiber, die noch dazu im Bestand abgebildet werden konnten, keine Selbstverständlichkeit darstellen. Vielmehr fokussieren sich die laufenden Gesuche durch die weiterhin anhaltende Phase der Konjunkturerholung größtenteils auf kleinere oder mittelgroße Flächen und weniger auf die ganz großen Big Boxes, die in der Regel für hohe Flächenumsätze verantwortlich zeichnen.
- Bemerkenswert ist vor allem auch, dass das aktuelle Ergebnis ganz ohne Eigennutzerabschlüsse und Vermietungen im Neubausegment zustande gekommen ist. Im Neubausektor ist durch die Fertigstellung einiger spekulativer Projekte kurzfristig von erhöhten Umsatzanteilen auszugehen. Dies würde auch dazu führen, dass die peripheren Lagen, die im Jahresverlauf bisher unterrepräsentiert blieben, in den kommenden Quartalen für zusätzliche Nachfrageimpulse sorgen dürften.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Flächenumsatz in der zweiten Jahreshälfte auf der guten Nachfragebasis zur Jahresmitte aufbauen kann und auch im Gesamtjahr ein Ergebnis über dem langjährigen Durchschnitt erzielt. Dies dürfte allerdings nicht zu weiter steigenden Mieten führen, aktuell ist sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt von einem Fortsetzen der Stabilisierungstendenzen auszugehen.

Kennzahlen Logistikmarkt Köln

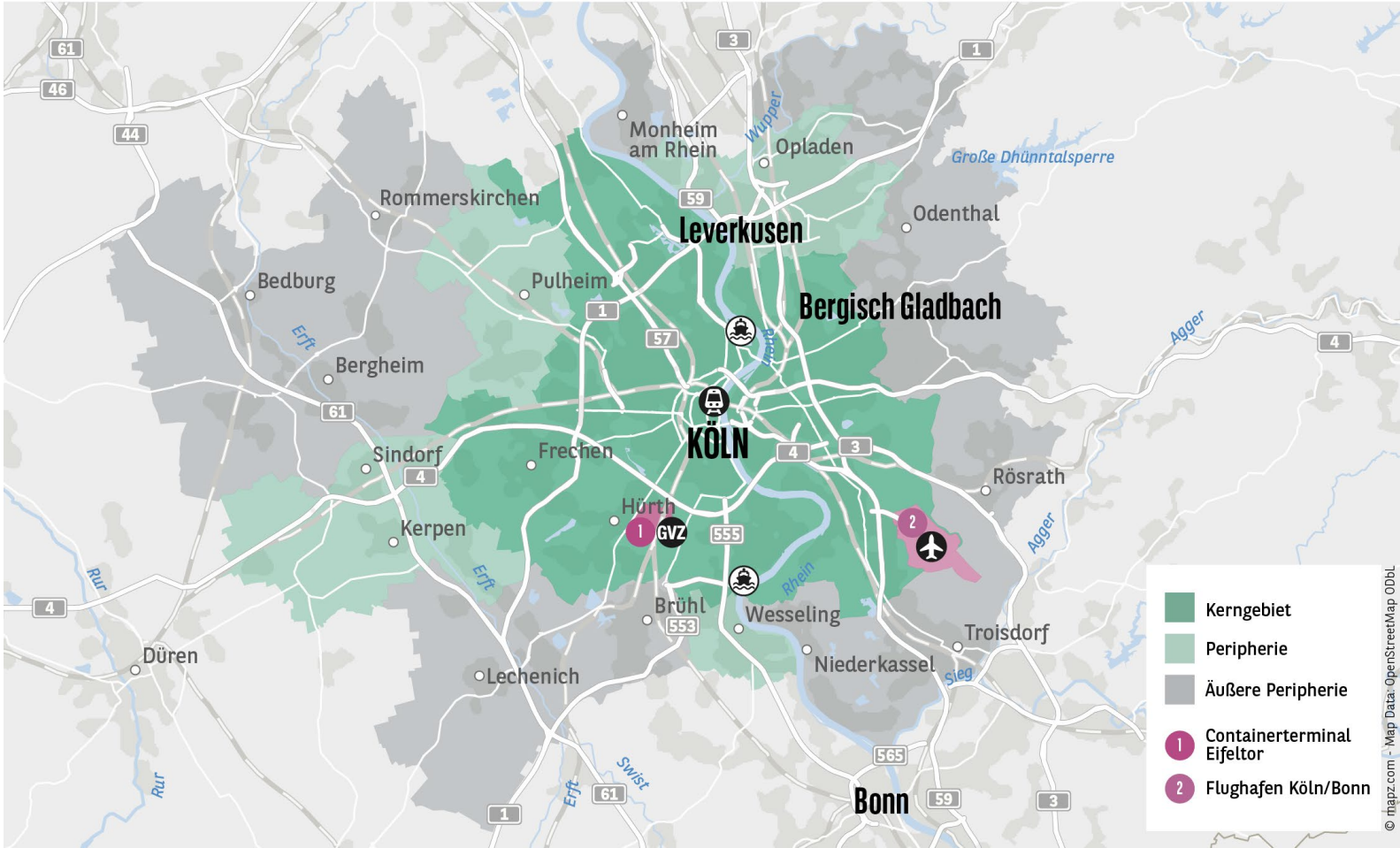
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	HT 2023	HT 2024	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,50	7,70	2,7%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,50	5,80	5,5%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	55.000	146.000	165,5%

BRANCHEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	35,8%	41,4%	28,3%
Handelsunternehmen	40,8%	35,0%	27,5%
Industrie/Produktion	14,8%	3,2%	25,9%
Sonstige	8,6%	20,4%	18,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	48,1%	18,9%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	51,9%	81,1%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	HT 2023	HT 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	5,5%	0,0%	9,9%
Neubauanteil	14,6%	0,0%	30,1%

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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ▶ ERFAHREN