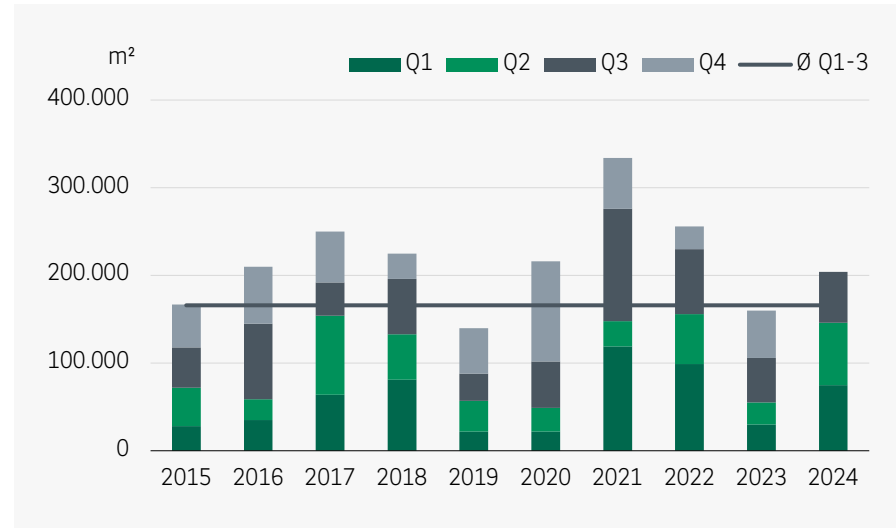


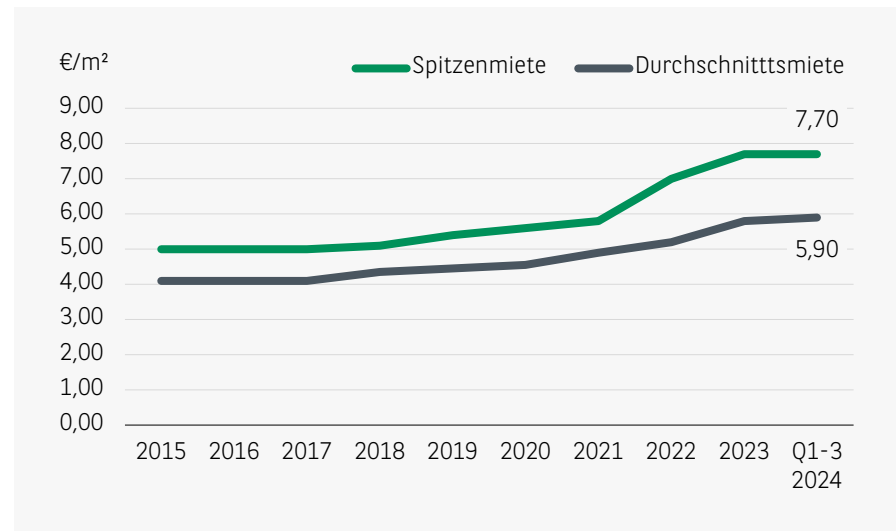
# KÖLN REPORT LOGISTIKMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



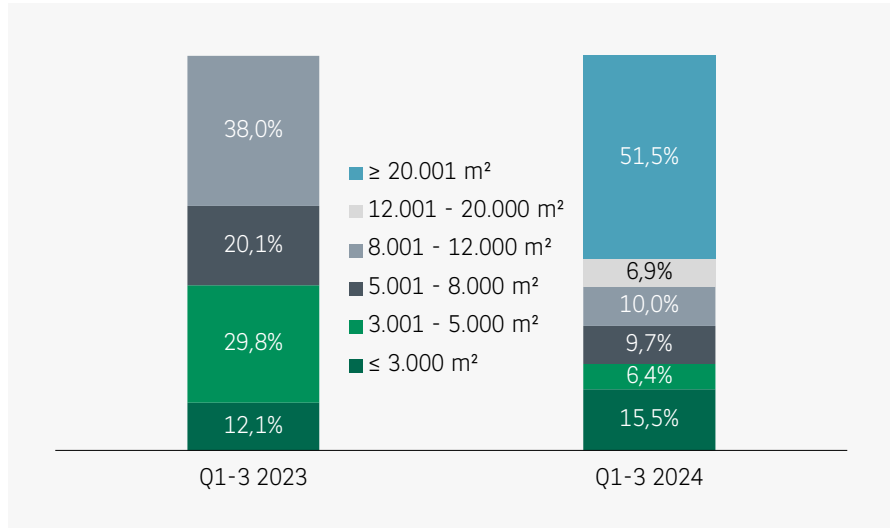
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## STARK ÜBERDURCHSCHNITTLICHER FLÄCHENUMSATZ

- Der Kölner Lager- und Logistikflächenmarkt erzielt in den ersten neun Monaten des Jahres einen Flächenumsatz in Höhe von 204.000 m². Er übertrifft damit trotz der konjunkturellen Unwägbarkeiten den langjährigen Durchschnittswert deutlich um 23 % und verdoppelt das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum (106.000 m²) sogar fast. Darüber hinaus ist Köln im bundesweiten Vergleich der einzige Top-Standort, der klar über seinem zehnjährigen Durchschnitt liegt.
- Rund die Hälfte des Flächenumsatzes ist allein auf drei großflächige Mietverträge in Bestandsobjekten zurückzuführen. Bereits im ersten Quartal hat das E-Commerce-Unternehmen Woltu rund 44.500 m² in einem älteren Gebäude angemietet und nutzt damit die verbleibende Zeit, bis das Objektareal zu Wohnen umgenutzt werden kann. Zum anderen hat sich der Logistikdienstleister Blitz 25.400 m² Fläche zur Untermiete gesichert. Im dritten Quartal schloss darüber hinaus der chinesische Logistikdienstleister Goodcang einen Mietvertrag über 35.000 m² in Bergheim ab.
- Damit setzte sich auch im dritten Quartal die Markterholung aus dem ersten Halbjahr fort, wenngleich nicht mit der gleichen Dynamik. Nachdem Ende des zweiten Quartals bereits 146.000 m² umgesetzt wurden, kamen im dritten Quartal noch einmal rund 58.000 m² dazu. Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Schwächephase und der abwartenden Haltung vieler Nutzer ist dieses Ergebnis als sehr respektabel zu werten.
- Wie an den anderen Top-Standorten haben sich die Mieten seit Jahresbeginn stabilisiert. Die Spitzenmiete notiert seit Ende 2023 bei 7,70 €/m² und auch die Durchschnittsmiete liegt seitdem konstant bei 5,80 €/m².

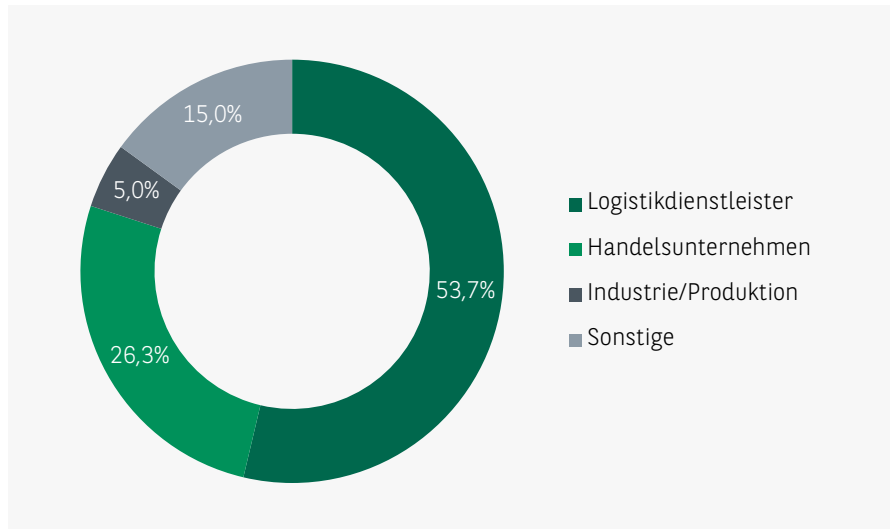
## Flächenumsatz nach Größenklassen



**GUT DIE HÄLFTE DES UMSATZES ÜBER 20.000 M²**

- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Größenklassen unterstreicht die Unterschiede zum Vorjahreszeitraum. Während 2023 bis zum Ende des dritten Quartals noch keine großflächigen Abschlüsse jenseits der 12.000-m²-Marke verzeichnet werden konnten, entfällt auf Abschlüsse über 20.000 m² aktuell etwas mehr als die Hälfte des Ergebnisses. Dies entspricht auch absolut einem deutlich überdurchschnittlichen Resultat.
- Durch die besagten größten Vertragsabschlüsse dominieren branchenseitig die Logistikdienstleister und Handelsunternehmen klar die Nachfrageseite. Während Logistikdienstleister für 54 % des Flächenumsatzes verantwortlich zeichnen und damit weit über ihrem zehnjährigen Durchschnitt liegen, übertreffen Handelsunternehmen diesen in absoluten Zahlen nur leicht. Produzierende Unternehmen sind bisher klar unterrepräsentiert.

## Flächenumsatz nach Branchen



## Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Woltu	Köln	44.500
Q3	Goodcang	Bergheim	35.000
Q1	Blitz	Köln	25.400
Q2	Logistikdienstleister	Köln	14.000
Q2	Logistikdienstleister	Köln	10.500

## PERSPEKTIVEN

- Gestützt durch großflächige Vermietungen im Bestand hat der Kölner Logistikmarkt ein überdurchschnittliches Umsatzergebnis erzielt. Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass auch in den kleineren Größenklassen wieder mehr Fläche umgesetzt wurde und somit insgesamt deutlich mehr Abschlüsse verzeichnet wurden als im Vorjahreszeitraum.
- Die weitere Entwicklung des Kölner Logistikmarkts wird stark von der wirtschaftlichen Dynamik beeinflusst werden, wobei die aktuell eher antriebslose Konjunktur auch ein Hemmschuh für die anderen Top-Standorte darstellt. Nichtsdestotrotz kann in den kommenden Monaten eine moderate, jedoch spürbare konjunkturelle Belebung und eine weitere Stimmungsaufhellung erwartet werden. Dies sollte den Nutzern, insbesondere den stark von der Konjunktur abhängigen, zusätzlich Rückenwind verleihen. Gerade die konjunktursensiblen Produktionsunternehmen, die bislang nur einen unterdurchschnittlichen Marktanteil aufweisen, könnten hiervon profitieren und zu einer Verstetigung der Erholung auf dem Kölner Logistikmarkt beitragen.
- Das Flächenangebot dürfte sich durch spekulative Projektentwicklungen, die vor der Fertigstellung stehen, bis zum Jahresende ausweiten. Während besonders im kleinteiligeren Flächensegment und in zentralen Lagen ein Nachfrageüberhang besteht, zeigt sich im großflächigen Neubausegment aktuell noch vermehrt, dass einige Unternehmen dazu tendieren, zunächst die weitere wirtschaftliche Entwicklung abzuwarten und größere Anmietentscheidungen hinauszuzögern.
- Mit Beginn des Schlussquartals spricht insgesamt vieles dafür, dass sich der positive Trend in Bezug auf den Flächenumsatz in den kommenden Monaten fortsetzen dürfte. Ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis über der Marke von 250.000 m<sup>2</sup> erscheint dabei zum Jahresende durchaus realistisch.

## Kennzahlen Logistikmarkt Köln

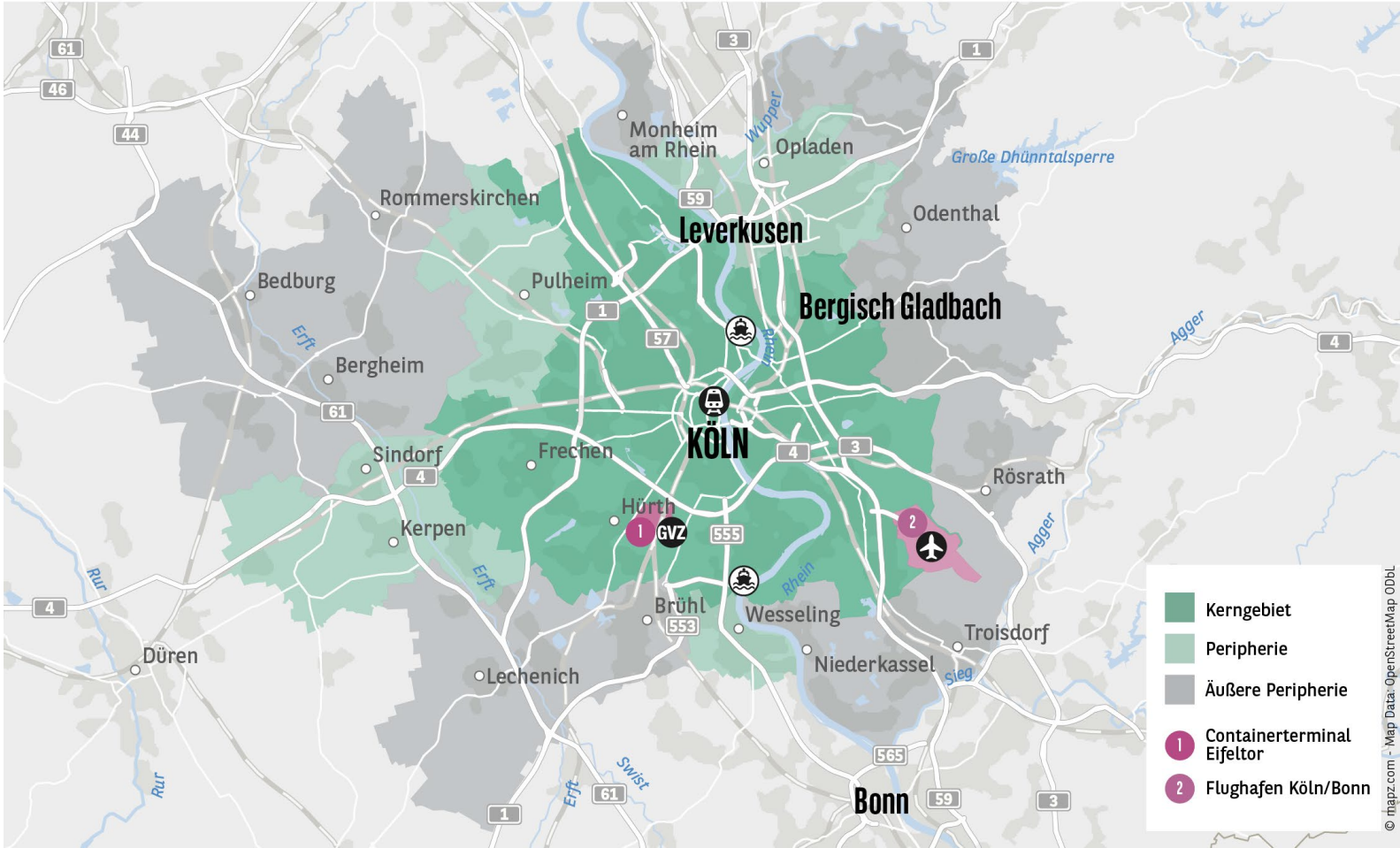
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2023	Q1-3 2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	7,50	7,70	2,7%
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	5,50	5,90	7,3%
Flächenumsatz gesamt (in m <sup>2</sup> )	<b>106.000</b>	<b>204.000</b>	<b>92,5%</b>

BRANCHEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	34,8%	53,7%	37,8%
Handelsunternehmen	44,4%	26,3%	28,7%
Industrie/Produktion	15,8%	5,0%	20,5%
Sonstige	5,0%	15,0%	13,0%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m <sup>2</sup>	0,0%	51,5%	24,6%
Anteil Deals bis 20.000 m <sup>2</sup>	100,0%	48,5%	75,4%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2023	Q1-3 2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	2,8%	5,1%	9,6%
Neubauanteil	7,1%	0,0%	36,4%

# 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: 30.09.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln  
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

# MEHR ▶ ERFAHREN