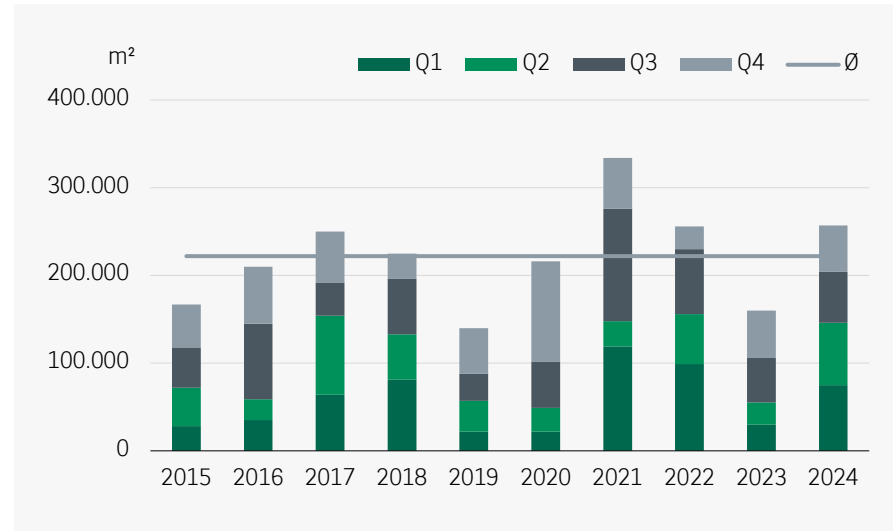


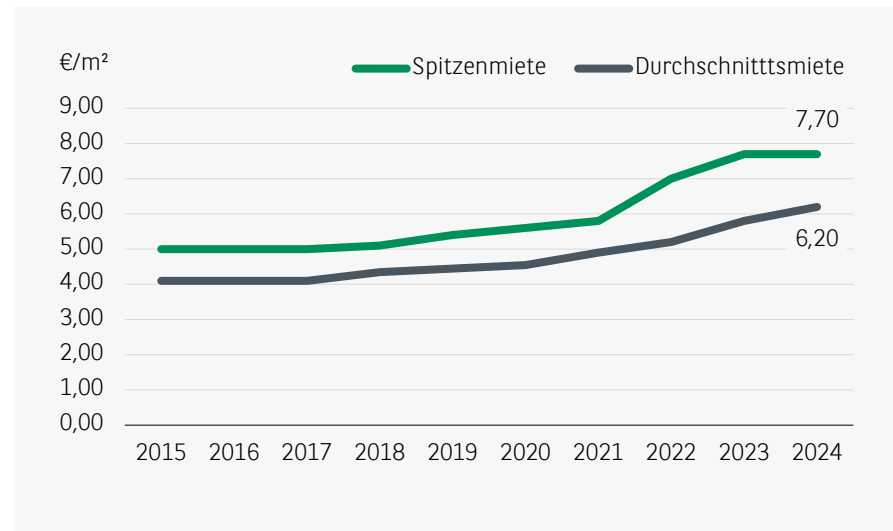
KÖLN REPORT LOGISTIKMARKT

2024

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



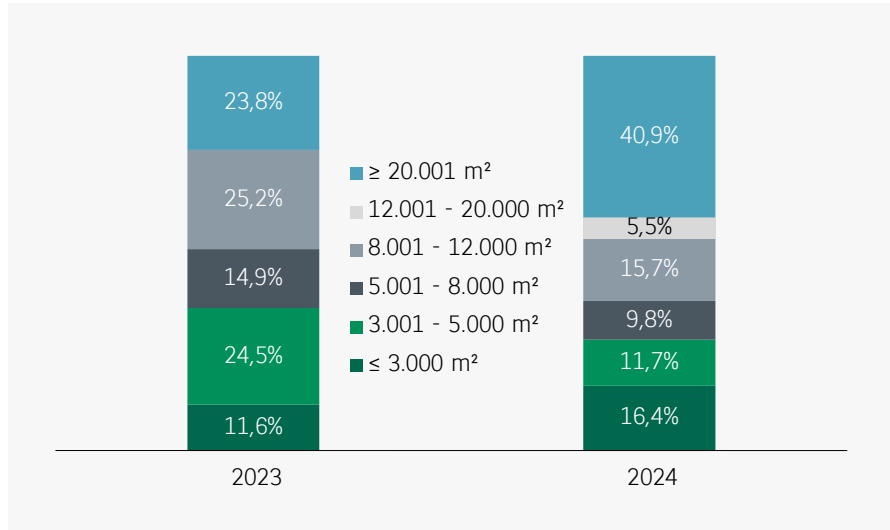
Spitzen- und Durchschnittsmieten



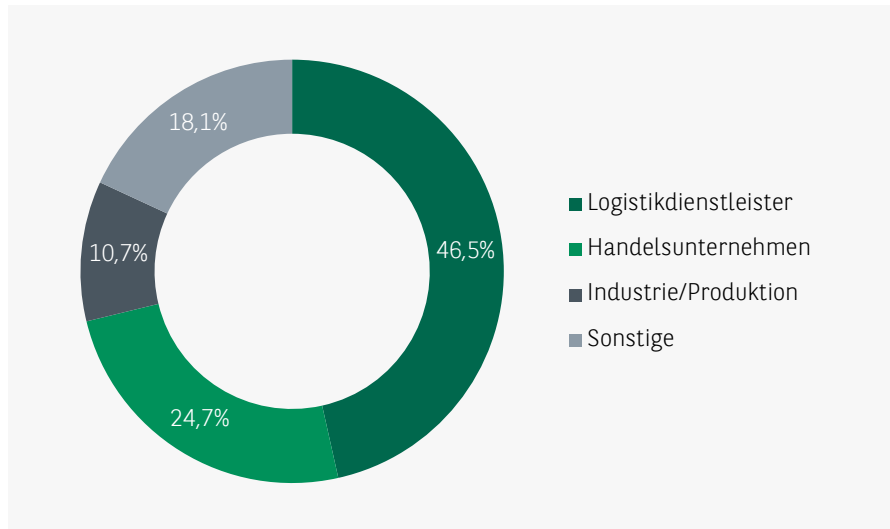
ENTGEGEN DEM TREND - KÖLN VERBUCHT EINEN UMSATZANSTIEG GEGENÜBER DEM VORJAHR

- Der Kölner Logistikmarkt kann zum Jahresende 2024 einen Anstieg beim Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr vermelden, womit er neben Düsseldorf das einzige Marktgebiet unter den Top-Standorten darstellt, dem dies gelungen ist. Mit einem Gesamtvolumen von insgesamt rund 257.000 m² wurden knapp 61 % mehr Logistik- und Industriefläche umgesetzt als noch 2023 und der langjährige Durchschnittswert um 16 % übertroffen. Vor dem Hintergrund des weiterhin angespannten konjunkturellen Marktumfeldes sendet dieses Resultat positive Signale für das Jahr 2025.
- Als maßgeblicher Treiber des Ergebnisses hat sich insbesondere der Bestandssektor herauskristallisiert, wobei zum Teil Interimsanmietungen oder Untermietflächen im Fokus standen. In diesem Zusammenhang hat der Online-Möbelhändler Woltu im ersten Quartal rund 44.500 m² in einem älteren Gebäude angemietet und überbrückt damit die Zeit, bis das Objektareal zu Wohnen umgenutzt wird. Zum anderen haben sich die beiden Logistikdienstleister Blitz (25.400 m²) und Goodcang (35.000 m² in Bergheim) jeweils Flächen zur Untermiete gesichert, was die hohe Bedeutung dieses Segmentes zusätzlich unterstreicht. Im vierten Quartal gestaltete sich das Vermietungsgeschehen dagegen deutlich kleinteiliger, mit 53.000 m² konnte jedoch auch zum Jahresende eine solide Quartalsbilanz erzielt werden.
- Bei der Spitzenmiete zeichnet sich durch den hohen Nachfragedruck im Neubausegment perspektivisch ein Anstieg ab, nachdem sie aktuell mit 7,70 €/m² stabil gegenüber 2023 geblieben ist. Einen leichten Aufwärtstrend verbucht zudem die Durchschnittsmiete, die zum Jahresende bei 6,20 €/m² liegt (+ 7 % ggü. 2023).

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKER UND DEALS AB 20.000 M² MARKTDOMINIEREND

- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die Nachfragergruppen wurde im Jahr 2024 entscheidend von zwei Branchen bestimmt. Hierbei haben sich die Logistikdienstleister deutlich an die Spitze gesetzt (knapp 47 %) und konnten zusammen mit den Handelsunternehmen (fast 25 %) das Gros des Marktgeschehens generieren (zusammen gut 71 %). Beide Sektoren traten dabei mit Großdeals über mindestens 20.000 m² in Erscheinung: Während der Woltu-Deal auf das Konto der Handelssparte ging, kommen den Logistikern die Abschlüsse von Blitz und Goodcang zugute. Außerhalb der großen Umsatztreiber zeigten sich vor allem Nutzer aus dem Logistiksektor aktiv und steuerten zusätzlich einige mittlere sowie kleinere Abschlüsse zur Gesamtbilanz bei.
- Bei den Großabschlüssen ab 20.000 m² liegt Köln mit 105.000 m² (anteilig 41 %) auch im Standortvergleich auf den vorderen Plätzen, wobei hinter diesen Deals teils Interims- bzw. Untervermietungen stecken, die sich nicht im Bereich der Spitzenmiete bewegen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
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

- Auch wenn der Flächenumsatz durch die bereits beschriebenen Sonderfaktoren bei den Großabschlüssen in die Höhe getrieben wurde, gehört der Kölner Logistikmarkt gerade auch im Standortvergleich zu den Gewinnern des wirtschaftlich herausfordernden Jahres 2024.
- Dass in den vergangenen 12 Monaten, auch gemessen an der Anzahl der Deals, mehr Abschlüsse in das Gesamtergebnis eingeflossen sind als in den beiden Vorjahren, ist abseits des Flächenumsatzes als weiteres Indiz für die gute Vermietungsdynamik im Kölner Marktgebiet zu werten. Während insbesondere die Logistikdienstleister vergleichsweise hohe Nachfrageimpulse senden konnten, sind im Handels- sowie im Produktionssektor mit dem Rückenwind der sich langsam verbessernden Wirtschaftsaussichten zukünftig wieder höhere Marktanteile zu erhoffen.
- Das Flächenangebot dürfte sich durch die Fertigstellung spekulativer Projektentwicklungen im Jahr 2025 etwas 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. In Randregionen des Marktgebietes ist darüber hinaus zunehmend zu beobachten, dass Nutzer nicht bereit sind, die teils hohen Angebotspreise in diesen Teillagen zu zahlen und stattdessen oftmals auf zentraler gelegene Untermietflächen ausweichen.
- Nichtsdestotrotz ist im Segment der Spitzenmiete für 2025 davon auszugehen, dass sich der Nachfrageüberhang für die knappen Neubauplätze in den besten Lagen bemerkbar macht und die 8 €/m²-Marke in den kommenden Quartalen erreicht bzw. überschritten werden könnte.

Kennzahlen Logistikmarkt Köln

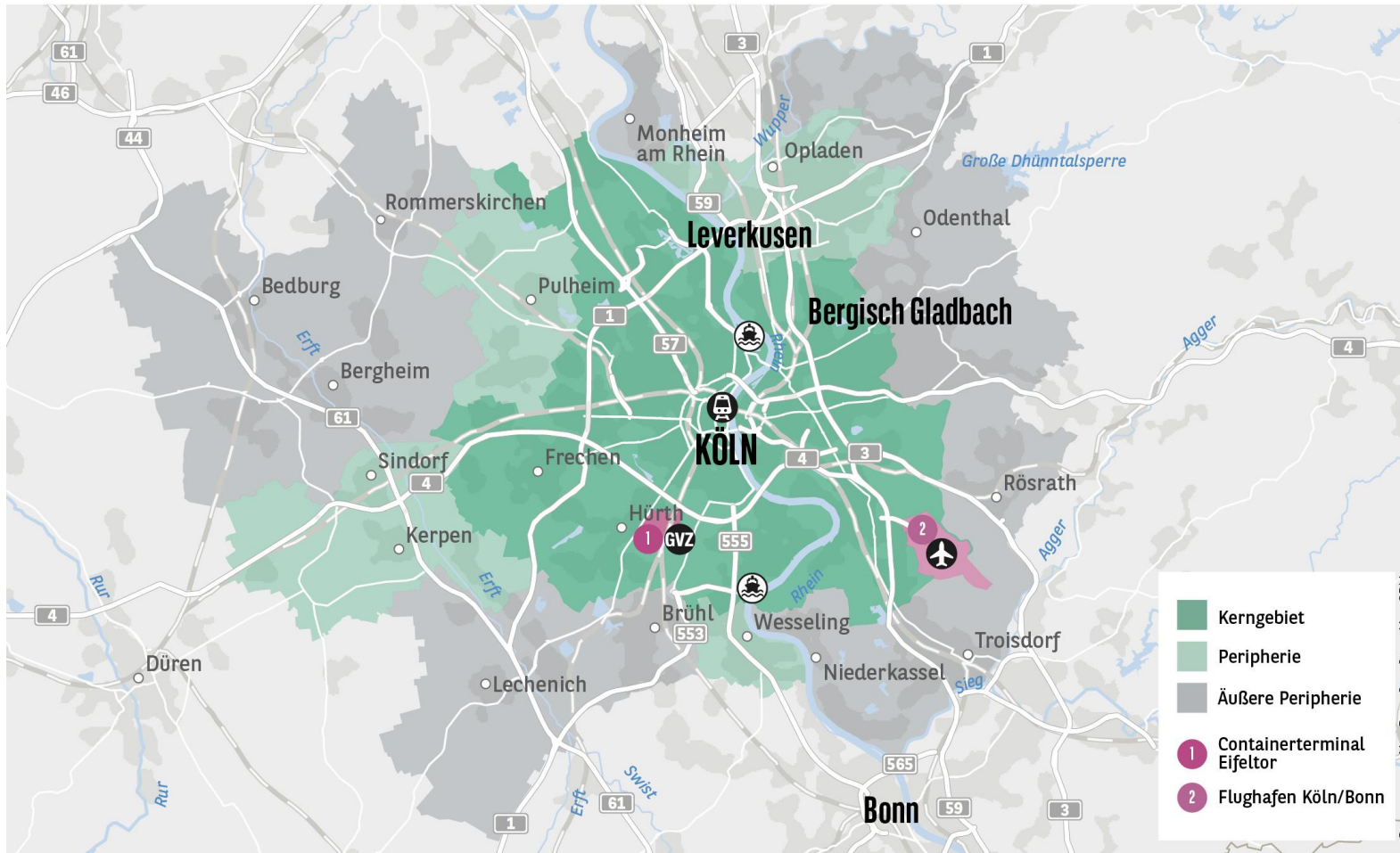
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2023	2024	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,70	7,70	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,80	6,20	6,9%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	160.000	257.000	60,6%

BRANCHEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	25,7%	46,5%	37,6%
Handelsunternehmen	57,7%	24,7%	30,5%
Industrie/Produktion	10,7%	10,7%	19,9%
Sonstige	5,9%	18,1%	12,0%

GRÖSSENKATEGORIEN	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	23,8%	40,9%	24,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	76,2%	59,1%	75,2%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2023	2024	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	2,8%	4,1%	8,9%
Neubauanteil	6,6%	0,0%	33,2%

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ▶ ERFAHREN