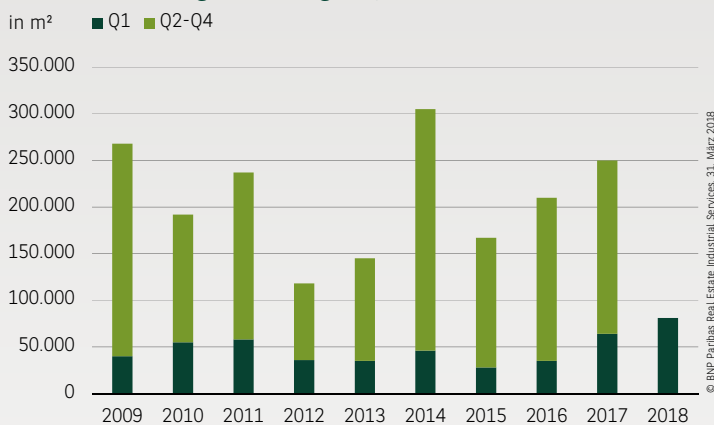




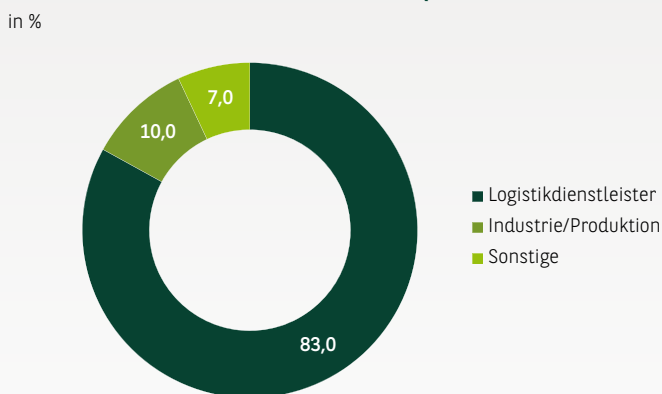
At a Glance **Q1 2018**

LOGISTIKMARKT KÖLN

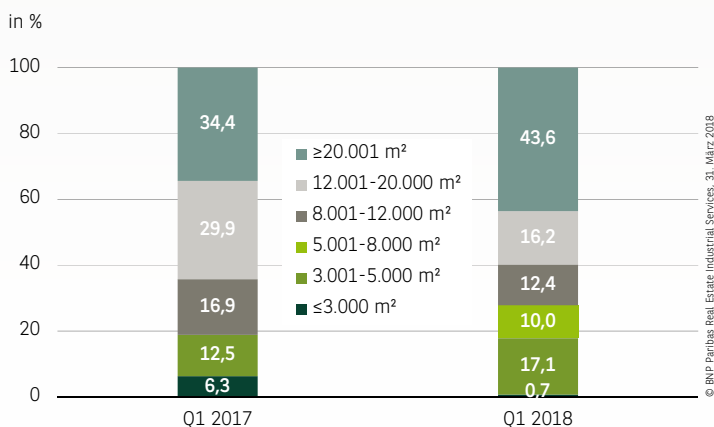
Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Köln



Flächenumsatz nach Branchen in Köln Q1 2018



Flächenumsatz nach Größenklassen in Köln



EXZELLENTER JAHRESAUFTAKT MIT NEUEM REKORD

Dem Kölner Lager- und Logistikflächenmarkt gelingt ein Start nach Maß in das Jahr 2018. Mit einem Flächenumsatz von rund 81.000 m² wird das bislang umsatzstärkste Anfangsquarter 2017 um satte 17.000 m² und der langjährige Durchschnitt um stolze 69 % übertroffen. Das starke Ergebnis sollte jedoch nicht über die angespannte Marktsituation hinwegtäuschen, da das Angebot an modernen Flächen unverändert knapp ist und die Nachfrage zum Teil nicht wie gewünscht zum Zuge kommt. Alle registrierten Abschlüsse fanden zudem in Bestandsobjekten statt, die nur vereinzelt über einen modernen Standard verfügen. Das aktuelle Rekordergebnis kommt somit auch nicht durch eine Vielzahl von Abschlüssen zustande, sondern vielmehr durch einige größere Verträge, von denen insbesondere eine Anmietung über 35.000 m² in Frechen herausragt. Im Kerngebiet, in dem fast drei Viertel des Volumens erzielt wurde, wurden unter anderem noch weitere 13.000 m² von einem Eigennutzer umgesetzt.

LOGISTIKDIENSTLEISTER DOMINIEREN

Logistikdienstleister gehören traditionell zu den bedeutendsten Branchen am Kölner Logistikmarkt und verzeichnen gleich vier der fünf größten Abschlüsse. Ein Anteil von 83 % am Gesamtvolumen ist jedoch außergewöhnlich hoch und wurde noch nie von einer einzelnen Branchengruppe in Köln erzielt. Einzig Industrieunternehmen steuern durch eine Anmietung in Bedburg über 8.000 m² mit 10 % einen nennenswerten Anteil zum Ergebnis bei. Auffallend ist, dass bislang der ansonsten bedeutende Handelssektor noch kaum aktiv war, was sich im Jahresverlauf jedoch noch ändern dürfte.

ALLE GRÖSSENKLASSEN VERTRETEN

Die Abschlüsse im ersten Quartal verteilen sich auf alle Größenklassen, wobei das kleinteilige Segment unter 3.000 m² mit weniger als 1 % bislang keinen nennenswerten Beitrag leisten kann. Wie bereits im Vorjahresquartal konnten auch 2018 bisher schon mehrere Abschlüsse über 10.000 m² registriert werden, und die Klasse über 20.000 m² übernimmt mit knapp 44 % erneut klar die Spitze. Die Großabschlüsse nehmen dabei zusammen gut 72 % des Umsatzes ein und erzielen damit in Summe einen geringeren Anteil als noch vor 12 Monaten (gut 81 %). Dafür trat diesmal jedoch das Segment 5.000-8.000 m² in Erscheinung und steuert 10 % zum Resultat bei. Auch die Klasse 3.000-5.000 m² kann ihren Anteil steigern und ist mit aktuell gut 17 % die zweitstärkste Gruppe.

Bedeutende Verträge in Köln Q1 2018

| Unternehmen | Lage | Fläche in m ² |
|-----------------------|-----------|--------------------------|
| Logistikdienstleister | Frechen | 35.000 |
| Logistikdienstleister | Köln | 13.000 |
| Logistikdienstleister | Wesseling | 10.000 |
| Industrieunternehmen | Bedburg | 8.000 |
| JCL Logistics | Köln | 4.800 |

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

SPITZENMIETE BLEIBT STABIL, NEUBAUFLÄCHEN KNAPP

Die Spitzenmiete beträgt unverändert 5 €/m² und die Durchschnittsmiete ist insgesamt leicht auf 4,20 €/m² gestiegen. Besonders deutlich tritt in dieser Momentaufnahme jedoch der Bedarf an neuen und modernen Flächen zu Tage: Keine Anmietung fand in einem Neubauobjekt statt. Das knappe Angebot an qualitativ hochwertigen Flächen kann die Nachfrage zum Teil nicht decken, und Bestandsflächen werden häufig bereits vor Auszug des Vormieters weitervermietet. Drei spekulativ errichtete Objekte, die in der Peripherie mittlerweile fertiggestellt wurden, dürften hier zumindest kurzfristig für ein wenig Entlastung sorgen. Der Eigenutzeranteil liegt zur Zeit bei gut 22 % und damit deutlich über den Werten der vergangenen drei Jahre.

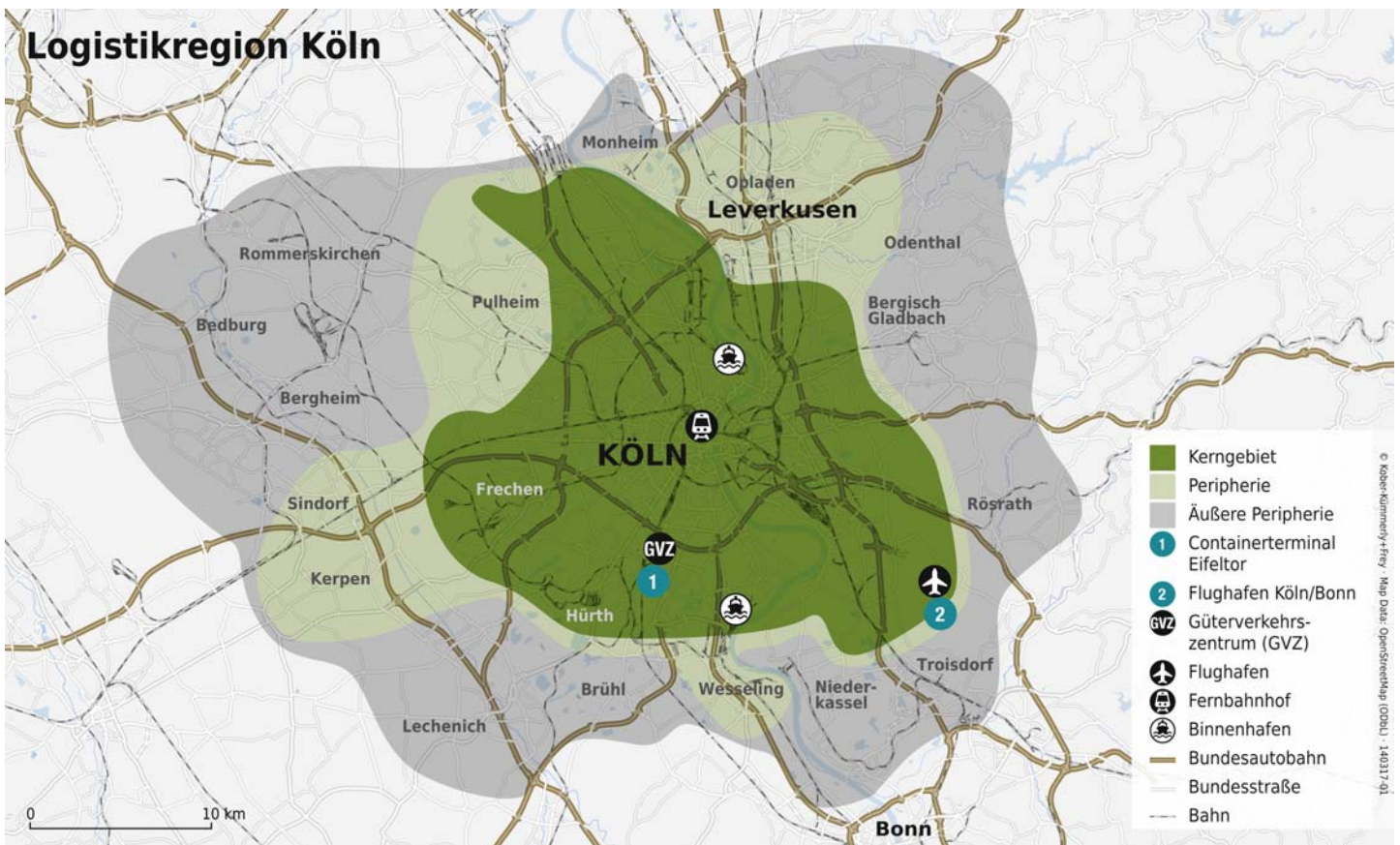
Kennzahlen Logistikmarkt Köln

| | Q1 2017 | Q1 2018 | Trend Restjahr |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| Höchstmiete | 5,00 €/m ² | 5,00 €/m ² | ↗ |
| Durchschnittsmiete | 4,10 €/m ² | 4,20 €/m ² | → |
| Flächenumsatz | 64.000 m ² | 81.000 m ² | ↗ |
| - davon Eigennutzer | 5,8 % | 22,4 % | ↗ |
| - davon Neubau | 34,4 % | 0,0 % | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 31. März 2018

PERSPEKTIVEN

Im weiteren Jahresverlauf ist im gesamten Stadtgebiet mit einer unverändert hohen Nachfrage zu rechnen, die zunehmend auch die rechte Rheinseite ins Auge fasst. Die neuen Flächen in der Peripherie können das rückläufige Angebot an Bestandsflächen nicht vollständig kompensieren, sodass besonders im Kerngebiet der Markt angespannt bleiben wird. Die Mieten könnten dabei aufgrund des Nachfragüberhangs und wegen steigender Grundstückspreise im gesamten Marktgebiet leicht zulegen. Für den Flächenumsatz erscheint ein Jahresergebnis im Bereich des sehr guten Vorjahresvolumens von 250.000 m² realistisch.



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: 31.03.2018

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