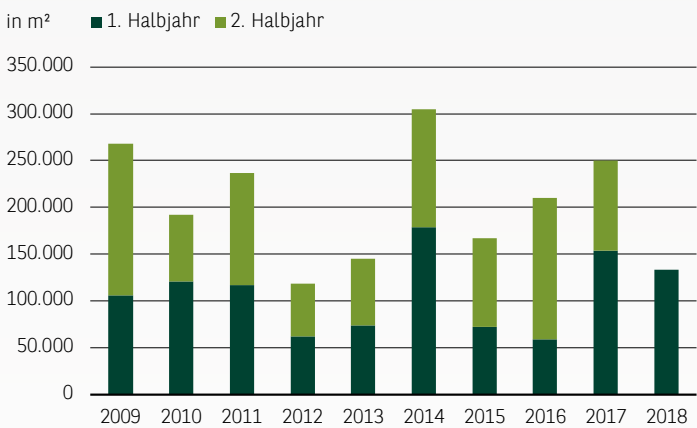




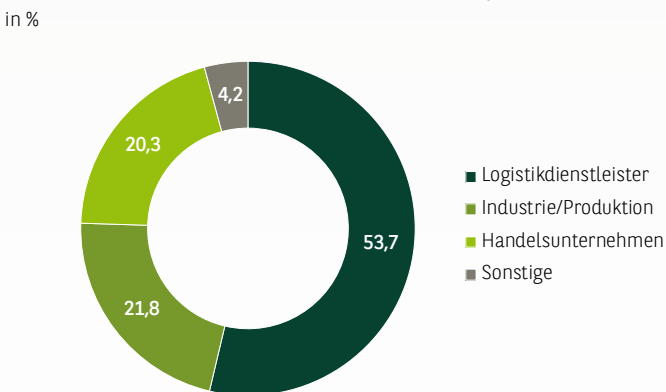
At a Glance **Q2 2018**

LOGISTIKMARKT KÖLN

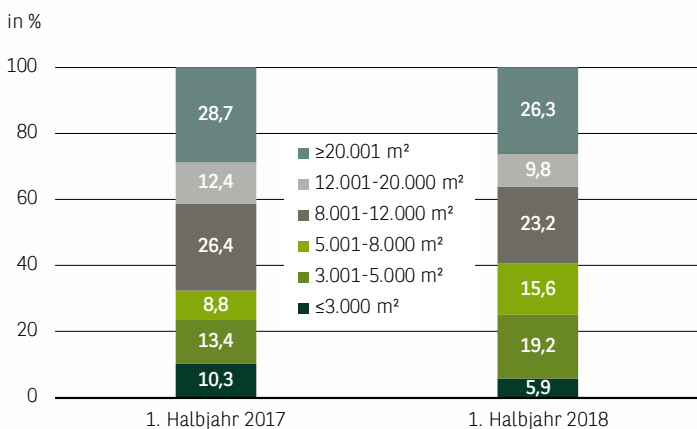
Flächenumsatz Lager- und Logistikflächen in Köln



Flächenumsatz nach Branchen in Köln 1. Halbjahr 2018



Flächenumsatz nach Größenklassen in Köln



➤ KÖLNER LOGISTIKMARKT WEITERHIN ERFOLGREICH

Der Flächenumsatz auf dem Kölner Lager- und Logistikflächenmarkt beläuft sich zur Jahreshälfte auf erfreuliche 133.000 m², was dem drittbesten Ergebnis aller Zeiten entspricht und gut 23 % über dem 10-jährigen Durchschnitt liegt. Dabei profitiert der Markt maßgeblich von einem Großabschluss über 35.000 m² in Frechen im ersten Quartal, denn die Zahl der registrierten Abschlüsse ist im Vergleich zu den Vorjahren bisher eher gering. Besonders im Kerngebiet, in dem knapp die Hälfte des Volumens erzielt, aber nur etwa jeder dritte Abschluss registriert wurde, hemmt ein fehlendes Angebot das Marktgeschehen. Vor allem mangelt es an neuen und modernen Flächen, was auch daran deutlich wird, dass fast ausschließlich (knapp 94 %) Bestandsobjekte bezogen wurden. Einige spekulative Neubauten in der Peripherie, die für Entlastung am Markt sorgen könnten, sind bereits zum Teil vermietet.

➤ LOGISTIKDIENSTLEISTER BESTIMMEN DAS GESCHEHEN

Im ersten Halbjahr 2018 landeten Logistikdienstleister unter anderem dank der großflächigen Anmietungen von Offergeld Logistik (35.000 m²) und Peisker Logistik (8.800 m²) auf dem Spitzenplatz. Darüber hinaus zeichnet die Branche für weitere größere Verträge verantwortlich und ist mit Blick auf die Anzahl der Abschlüsse die aktivste Branche. Auf dem zweiten Platz folgen mit deutlichem Abstand Industrieunternehmen (knapp 22 %), die mit einer Anmietung über 12.000 m² in Kerpen ebenfalls einen der bislang größten Deals in ihren Reihen vorweisen können. Auch die Handelsunternehmen sind mit einem Vertrag über 13.000 m² bei den bedeutenden Abschlüssen vertreten und belegen mit gut 20 % Rang drei.

➤ MITTLERE SEGMENTE BESONDERS AKTIV

Wie im Vorjahr leisten auch 2018 alle Größenklassen einen Beitrag zum bisherigen Resultat, wenngleich im großflächigen Bereich nur vereinzelt Abschlüsse registriert werden konnten. Alle drei Kategorien über 8.000 m² büßen im Vorjahresvergleich jeweils rund 2-3 Prozentpunkte ein. Sie kommen dennoch zusammen auf fast 60 % des Gesamtumsatzes und unterstreichen damit ihre große Bedeutung für den Markt. Einzig die mittleren Größenklassen 5.000-8000 m² und 3.000-5.000 m² konnten zulegen und ihren Anteil auf knapp 16 bzw. gut 19 % steigern. Besonders lebhaft war dabei das Geschehen in der Kategorie 3.000-5.000 m², in der beinahe jeder Dritte Abschluss durch Mieter oder Eigennutzer stattfand.

Bedeutende Verträge in Köln 1. Halbjahr 2018

Quartal	Unternehmen	Lage	Fläche (m²)
Q1	Offergeld Logistik	Frechen	35.000
Q1	Handelsunternehmen	Köln	13.000
Q2	Industrie/Fertigung	Kerpen	12.000
Q2	Peisker Logistik	Troisdorf	8.800
Q1	Industrie/Fertigung	Bedburg	8.000

© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

Kennzahlen Logistikmarkt Köln

	1. Hj. 2017	1. Hj. 2018	Trend Restjahr
Höchstmierte	5,00 €/m²	5,00 €/m²	↗
Durchschnittsmierte	4,10 €/m²	4,20 €/m²	→
Flächenumsatz	154.000 m²	133.000 m²	↗
- davon Eigennutzer	10,0 %	15,1 %	↗
- davon Neubau	40,9 %	6,3 %	↗

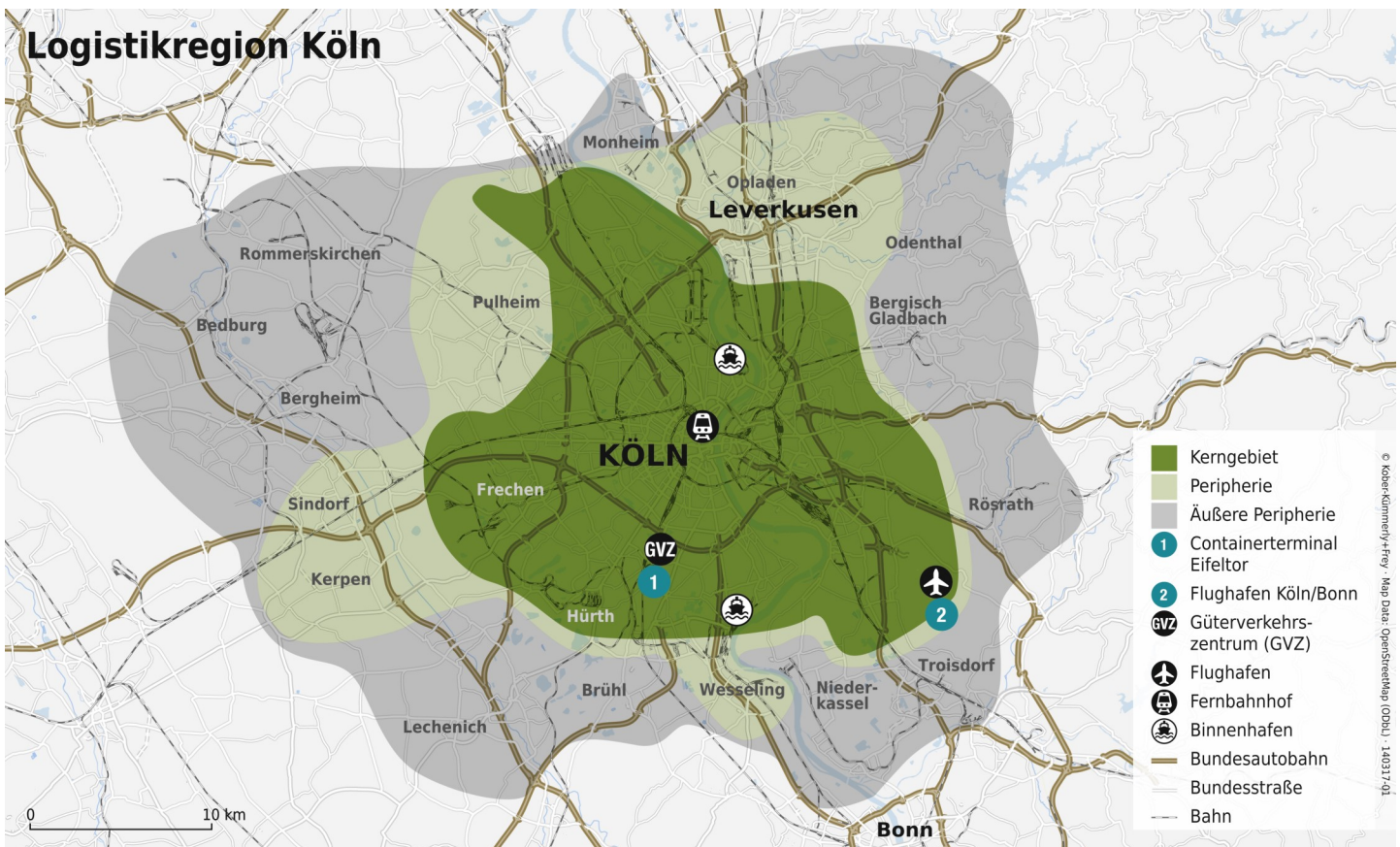
© BNP Paribas Real Estate Industrial Services, 30. Juni 2018

➤ DURCHSCHNITTSMIETE STEIGT, HÖCHSTMIETE NOCH STABIL

Bei der Spitzenmierte, die für neue und moderne Flächen im Kölner Stadtgebiet und hier besonders linksrheinisch in Ossendorf und am Eifeltor erzielt wird, ist bislang keine Bewegung zu beobachten: Sie beträgt weiterhin 5,00 €/m². Aufgrund steigender Baukosten und Grundstückspreise ist jedoch ein Anstieg durchaus realistisch, womit der seit 2014 anhaltenden Phase einer stabilen Spitzenmierte ein Ende gesetzt werden würde. Die Durchschnittsmierte hat bereits auf die angespannte Marktlage reagiert: Erstmals seit vielen Jahren hat sie das Niveau von 4,10 €/m² verlassen und ist mit nun 4,20 €/m² so hoch wie nie. Darüber hinaus ist der Anteil der Eigennutzer wie schon in den vergangenen drei Jahren mit gut 15 % gering, auch wenn einer der bislang größten Abschlüsse (13.000 m² in Poll) zu dieser Kategorie zählt.

➤ PERSPEKTIVEN

Der positive Trend der letzten Jahre am Kölner Lager- und Logistikflächenmarkt dürfte sich auch 2018 fortsetzen. Die bisher relativ geringe Anzahl an Abschlüssen bei einer nach wie vor zu beobachtenden hohen Nachfrage verdeutlicht jedoch die unverändert angespannte Marktsituation. Eine Angebotsausweitung durch Neubauprojekte ist somit notwendig, um für eine Entlastung zu sorgen. Dessen ungeachtet ist für den Rest des Jahres insgesamt mit steigenden Umsätzen zu rechnen, während zugleich voraussichtlich ein Anstieg der Spitzenmierte zu erwarten ist.



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: 30.06.2018

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