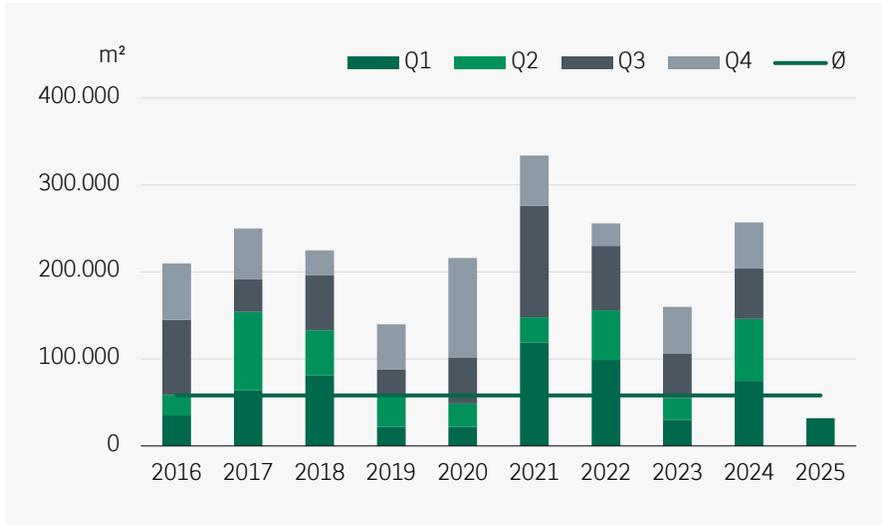


KÖLN REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2025

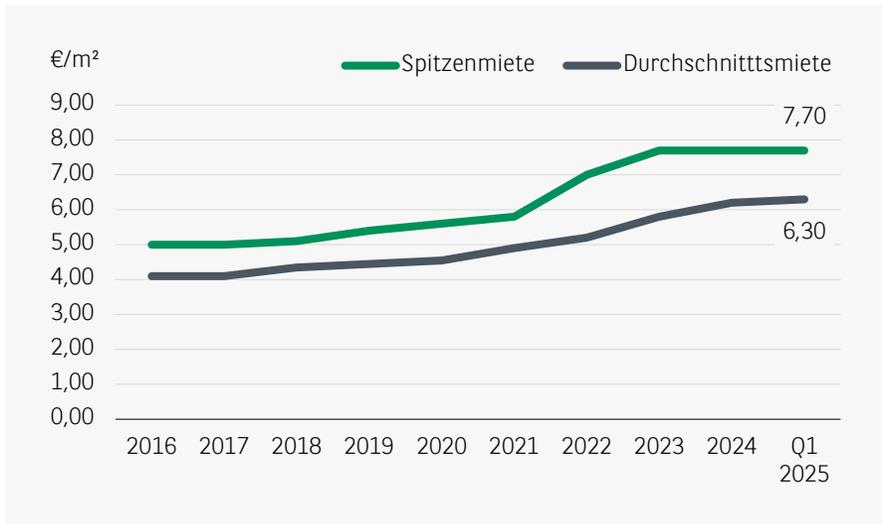
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



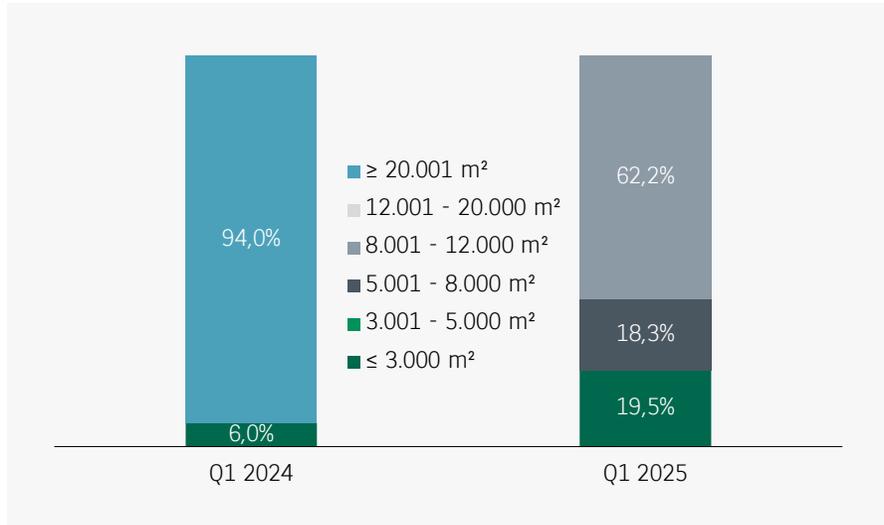
MODERATER JAHRESAUFTAKT

- Der Kölner Markt für Lager- und Logistikflächen ist noch etwas verhalten in das Jahr 2025 gestartet. Zwar wurden mehr Verträge als im ersten Quartal des Vorjahres verzeichnet, nichtsdestotrotz liegt der Flächenumsatz aktuell mit 32.000 m² rund 57 % unter dem starken Vorjahresresultat, als bereits zwei großflächige Abschlüsse das Ergebnis erhöhten.
- Grundsätzlich ist der Blick auf ein einzelnes Quartal aufgrund der natürlichen Marktschwankungen immer nur als eine Momentaufnahme zu werten, aber die Folgen des weiterhin stotternden Konjunkturmotors waren in den vergangenen Monaten auch in der Rheinmetropole zu spüren. Zum einen ist die Flächennachfrage insgesamt als etwas moderater zu bezeichnen und zum anderen gestalten sich laufende Anmietungsprozesse langwieriger als noch vor einigen Quartalen. Vor diesem Hintergrund weicht der Flächenumsatz des ersten Quartals noch 45 % vom zehnjährigen Durchschnitt ab.
- Der bisher größte Abschluss erfolgte mit 11.400 m² durch die öffentliche Hand im Kölner Süden. Darüber hinaus sind die Mietverträge eines Handelsunternehmens in Köln über 8.300 m² sowie des Papierherstellers Fredrigoni über 5.800 m² in Frechen nennenswert.
- Bei der Mietpreisentwicklung hat die Durchschnittsmiete ihren kontinuierlichen Wachstumskurs auch im ersten Quartal fortgesetzt und notiert nunmehr bei 6,30 €/m². Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 7,70 €/m².

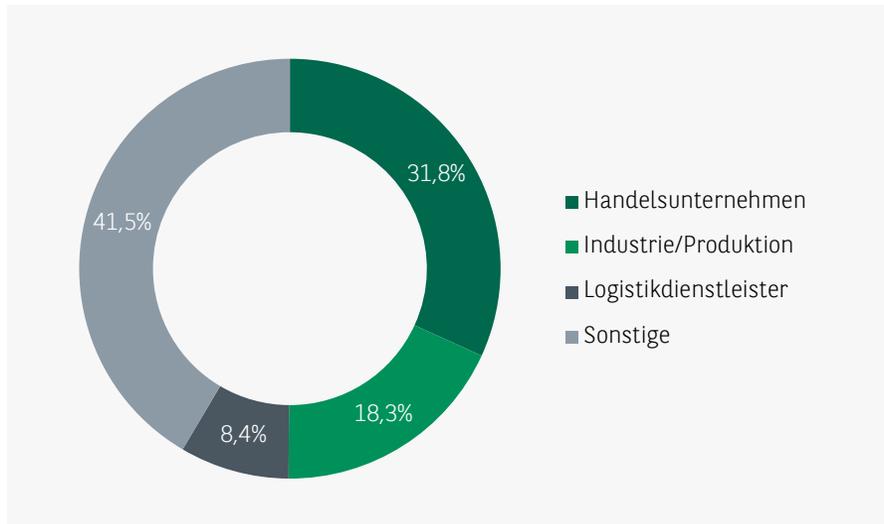
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



NOCH UNTYPISCHE VERTEILUNG DES FLÄCHENUMSATZES

- Die beiden Mietverträge jenseits der 8.000-m²-Marke dominieren die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen mit einem Anteil von gut 62 %. Darüber hinaus steuern auch kleine Abschlüsse bis 3.000 m² mit rund einem Fünftel des Ergebnisses einen wesentlichen Beitrag zum Flächenumsatz bei.
- Die Branchenverteilung zeigt ein eher untypisches Bild für den Kölner Markt, dessen Nachfrage üblicherweise von Handelsunternehmen und Logistikdienstleistern bestimmt wird. Zwar liegt der Handel mit rund 32 % des Flächenumsatzes in seinem langjährigen Schnitt und auch produzierende Unternehmen steuern mit gut 18 % einen üblichen Beitrag bei, unterrepräsentiert sind dagegen Logistikdienstleister mit rund 8 %. Darüber hinaus ist der hohe Anteil der Sammelkategorie „Sonstige“ mit 41,5 % außergewöhnlich, wohinter sich der zuvor genannte Abschluss der öffentlichen Hand verbirgt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Öffentliche Hand	Köln	11.400
Q1	Handelsunternehmen	Köln	8.300
Q1	Fedrigoni	Frechen	5.800

PERSPEKTIVEN

- Die weitere Entwicklung des Kölner Logistikmarkts wird von unterschiedlichen und teilweise auch gegenläufigen Faktoren beeinflusst. Dabei stellt die unberechenbare Zollpolitik der US-Regierung momentan ein Risiko für die Weltwirtschaft dar, wobei noch weitestgehend unklar ist, was die mittelfristigen realwirtschaftlichen Auswirkungen auf die deutsche Wirtschaft sein werden.
- Zwar limitiert eine schwache Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts grundsätzlich eine Belebung der Flächennachfrage auf dem Logistikmarkt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Einfluss auf den Kölner Markt im speziellen etwas geringer ausfallen dürfte, da viele Großabschlüsse der letzten Jahre nicht auf exportorientierte Branchen, sondern vor allem auf Handelsunternehmen zurückzuführen waren, die den lokalen Konsum bedienen.
- Darüber hinaus dürften vom beschlossenen Sondervermögen für Infrastruktur und Rüstung positive Impulse für die Wirtschaft ausgehen. Zwar wird ein messbarer Einfluss auf das BIP nicht vor 2026 erwartet, jedoch sind hiervon ausgehend mittelfristig deutliche Wachstumseffekte bei der Logistikflächennachfrage zu erwarten.
- Die Entwicklung des Flächenumsatzes bis zum Jahresende ist aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen nicht präzise zu prognostizieren. Da sich beim Angebot jedoch eine Entspannung abzeichnet und auch kurzfristige Gesuche bedient werden können, ist es nicht unwahrscheinlich, dass der Flächenumsatz noch deutlich zulegt und sich erneut auf die Marke von 200.000 m² zubewegt.
- Bei der Mietentwicklung ist derweil eine überwiegende Seitwärtsbewegung das wahrscheinlichste Szenario, wobei die Durchschnittsmiete im Falle eines wachsenden Neubauanteils noch leicht zulegen könnte.

Kennzahlen Logistikmarkt Köln

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2024	Q1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,70	7,70	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	5,80	6,30	8,6%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	75.000	32.000	-57,3%

BRANCHEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	38,1%	8,4%	25,6%
Handelsunternehmen	61,9%	31,8%	33,5%
Industrie/Produktion	0,0%	18,3%	22,8%
Sonstige	0,0%	41,5%	18,1%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	94,0%	0,0%	29,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	6,0%	100,0%	70,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	8,7%
Neubauanteil	0,0%	31,0%	28,0%

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: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ▶ ERFAHREN