



REPORT LOGISTIKMARKT

KÖLN

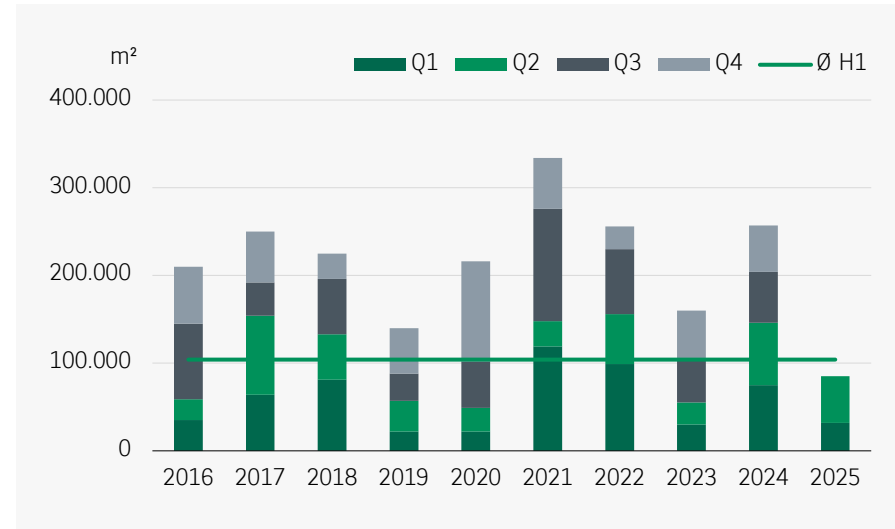
H1 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

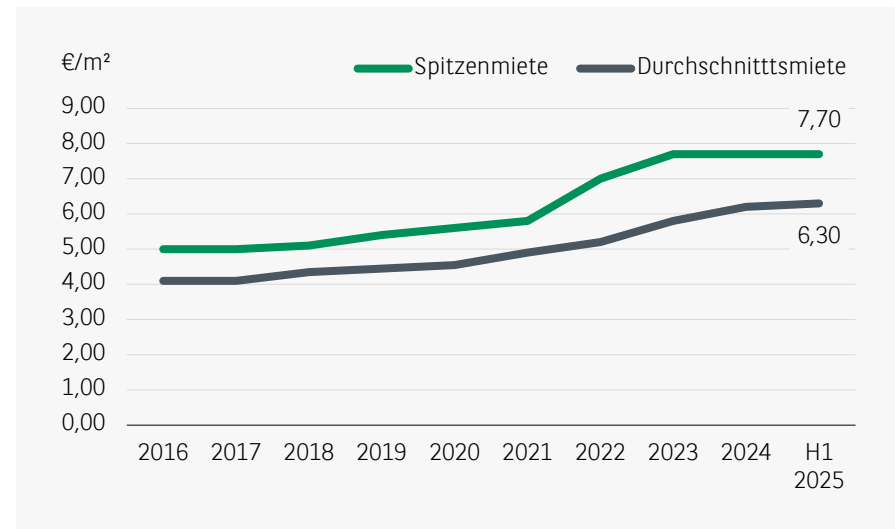
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



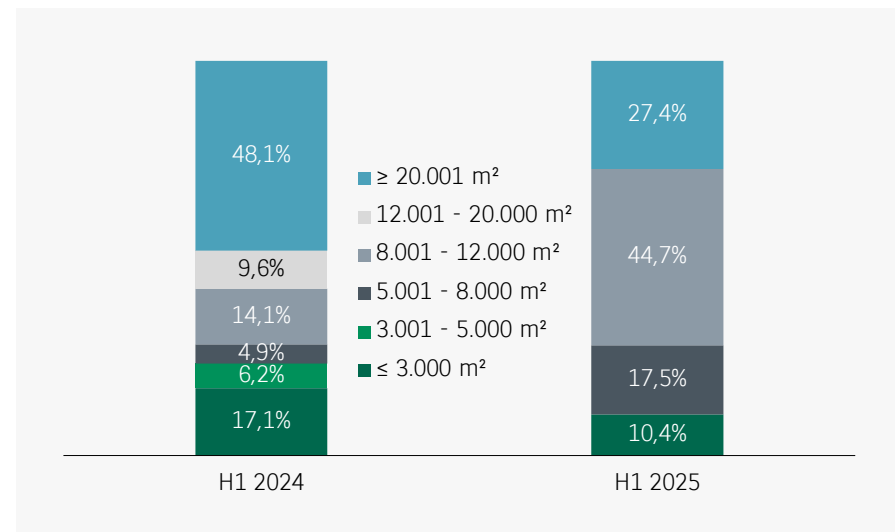
ZURÜCKHALTENDES HALBJAHRESERGEBNIS, FEHLENDES ANGEBOT BREMST UMSATZ AUS

- Im ersten Halbjahr 2025 wurde auf dem Kölner Logistikmarkt (inklusive Umland) eine Fläche von 85.000 m² umgesetzt. Im Vergleich zum starken Vorjahreszeitraum (146.000 m²) entspricht dies einem Rückgang von knapp 42 % und auch der Langzeitschnitt wurde um 18 % verfehlt. Erfreulich ist dabei jedoch, dass nach einem eher schwachen Jahresauftakt im zweiten Quartal eine zunehmende Anmietungsdynamik zu beobachten war. Mit einem Flächenumsatz von rund 53.000 m² steht denn auch ein gutes Quartalsergebnis zu Buche.
- Ausschlaggebend für das insgesamt nur moderate Halbjahresergebnis ist neben den allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheiten vor allem der Mangel an verfügbaren Flächen im Marktgebiet. Besonders im großvolumigen Segment in zentralen Lagen ist die Nachfrage aktuell kaum oder nur schwer zu bedienen. So konnte bislang nur ein Vertrag jenseits der 20.000 m²-Marke registriert werden. Hierbei handelt es sich um die Anmietung des Logistikdienstleisters Dachser im rechtsrheinischen Porz mit rund 23.300 m² in einem Neubauobjekt. Im mittleren und kleinteiligeren Segment zeigte sich der Markt hingegen rege. Im Vorjahresvergleich stark zugelegt hat zudem der Neubauanteil, der mit rund 53 % deutlich überdurchschnittlich notiert.
- Die Spitzenmiete liegt seit Ende 2023 unverändert bei 7,70 €/m² und wird für modern ausgestattete Objekte in den gefragten Lagen des Stadtgebiets erzielt. Die Durchschnittsmiete hingegen hat ihren Wachstumskurs insbesondere durch den steigenden Anteil an Neubauflächen fortgesetzt und notiert nunmehr bei 6,30 €/m² (+9 % gegenüber dem Vorjahr).

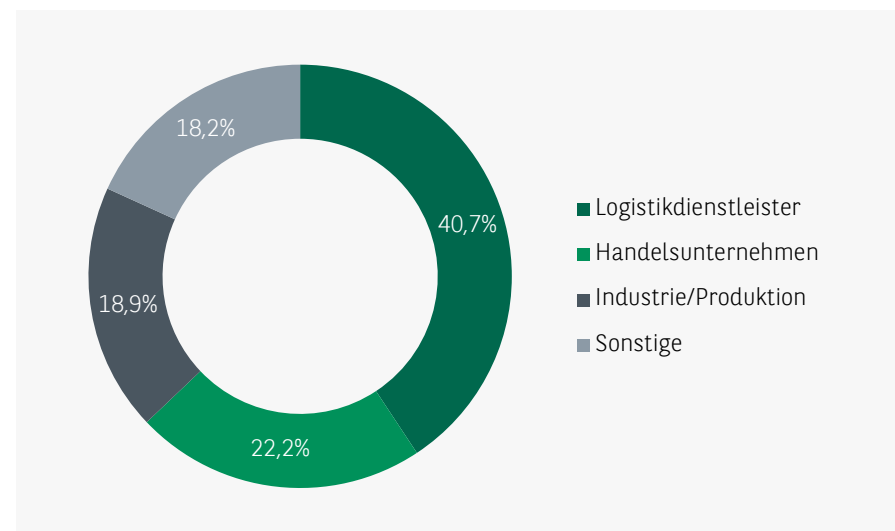
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKDIENSTLEISTER AN POSITION EINS

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt den wesentlichen Unterschied zum starken Vorjahresergebnis. Während im laufenden Jahr der größte registrierte Abschluss 23.300 m² umfasst, wurden im Vorjahr bereits über 80.000 m² in den größeren Segmenten ab 12.000 m² verzeichnet. Besonders aktiv zeigt sich hingegen aktuell das Marktgeschehen in der Kategorie zwischen 8.000 und 12.000 m², die mit knapp 45 % bzw. 38.000 m² auch absolut einen überdurchschnittlichen Beitrag leistet.
- Bei der Branchenverteilung stehen Logistiker nicht zuletzt durch die bereits erwähnte Anmietung von Dachser mit knapp 41 % an erster Stelle. Handelsunternehmen (22 %) sowie auch produzierende Unternehmen (19 %) bleiben derweil noch unterrepräsentiert.
- Eigennutzer agieren angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie fehlender Flächen weiterhin zurückhaltend und steuern noch keinen Umsatz bei.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Dachser	Köln	23.300
Q1	Öffentliche Hand	Köln	11.400
Q2	Dico Drinks	Kerpen	9.900
Q2	Handelsunternehmen	Frechen	8.400
Q1	Handelsunternehmen	Köln	8.300

PERSPEKTIVEN

- Gerade auch im Vorjahresvergleich blickt der Kölner Logistikmarkt auf ein eher verhaltenes Halbjahr zurück. Positiv hervorzuheben ist, dass das zweite Quartal eine lebhaftere Entwicklung verzeichnet als das erste. Insgesamt bleibt die Anmietungstätigkeit zwar unter dem Langzeitschnitt, dennoch zeigt sich der Markt weiterhin aktiv und wird von einer guten Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Flächen geprägt.
- Neben dem begrenzten Flächenangebot, insbesondere in zentralen Lagen, sind auch die längeren Entscheidungsprozesse potenzieller Mieter ein wesentlicher Grund dafür, dass es bislang noch nicht zu mehr Vertragsabschlüssen gekommen ist. Vor dem Hintergrund der anhaltend herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Lage ist diese Entwicklung durchaus nachvollziehbar.
- Aktuell befinden sich einige Untermietflächen auf dem Markt, die kurzfristig zwar für eine gewisse Entlastung auf der Angebotsseite sorgen können, aufgrund ihrer vergleichsweise schnellen Vermarktung aber kaum nachhaltig zur Angebotsausweitung beitragen. Mehr Dynamik zeigt sich im Neubausegment, wo der Beginn von spekulativen Projektentwicklungen für zusätzliche Bewegung sorgen dürfte.
- Die weitere Entwicklung des Logistikmarkts wird von verschiedenen Faktoren beeinflusst. Ein derzeit bedeutendes Risiko für die Weltwirtschaft stellt die unvorhersehbare Zollpolitik der US-Regierung dar. Welche Auswirkungen dies mittelfristig auf die deutsche Wirtschaft haben wird, ist bislang weitgehend unklar. Positive Impulse könnten sich dagegen aus dem beschlossenen Sondervermögen für Infrastruktur und Verteidigung ergeben. Zwar wird ein spürbarer Effekt erst ab 2026 erwartet, dennoch dürfte dies mittelfristig zu einer steigenden Nachfrage nach Logistikflächen auch am Kölner Markt führen. Eine Prognose des Flächenumsatzes bis Jahresende ist angesichts der skizzierten Rahmenbedingungen aktuell schwierig. Eine Rückkehr zur 200.000 m²-Marke erscheint jedoch möglich.

Kennzahlen Logistikmarkt Köln

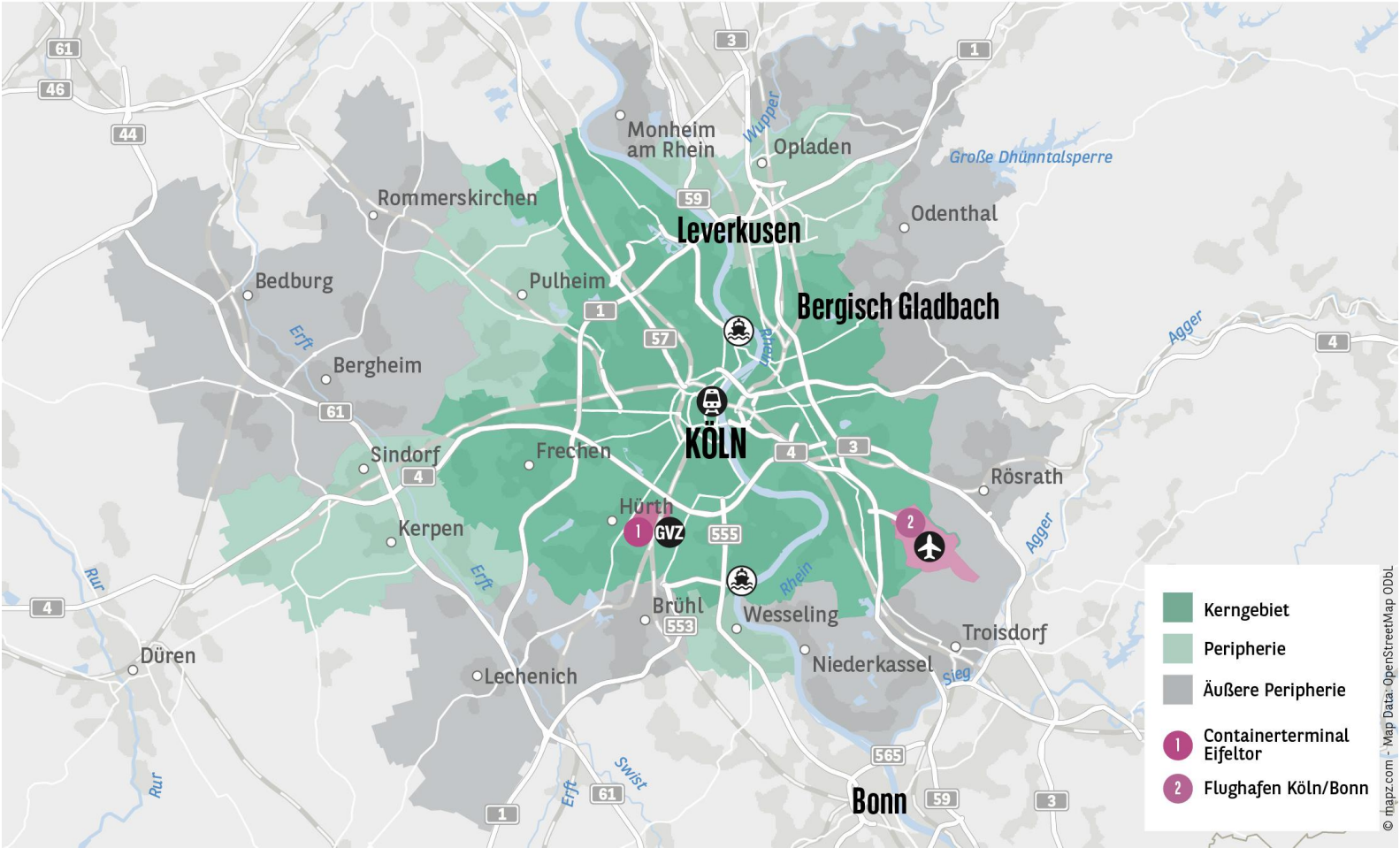
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2024	H1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,70	7,70	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	5,80	6,30	8,6%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	146.000	85.000	-41,8%

BRANCHEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	41,4%	40,7%	32,2%
Handelsunternehmen	35,0%	22,2%	27,9%
Industrie/Produktion	3,2%	18,9%	22,6%
Sonstige	20,4%	18,2%	17,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	48,1%	27,4%	21,6%
Anteil Deals bis 20.000 m²	51,9%	72,6%	78,4%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	9,3%
Neubauanteil	0,0%	53,4%	34,0%

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: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN