



REPORT LOGISTIKMARKT

KÖLN

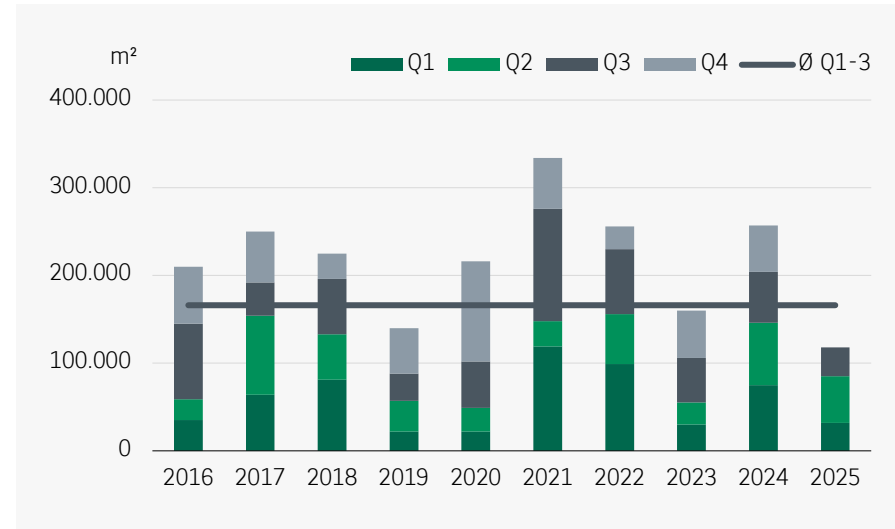
Q1-3 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

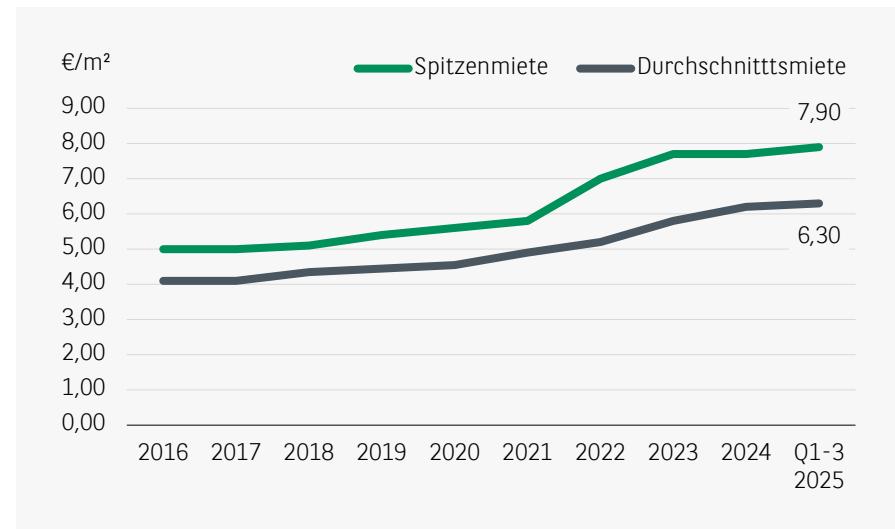
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



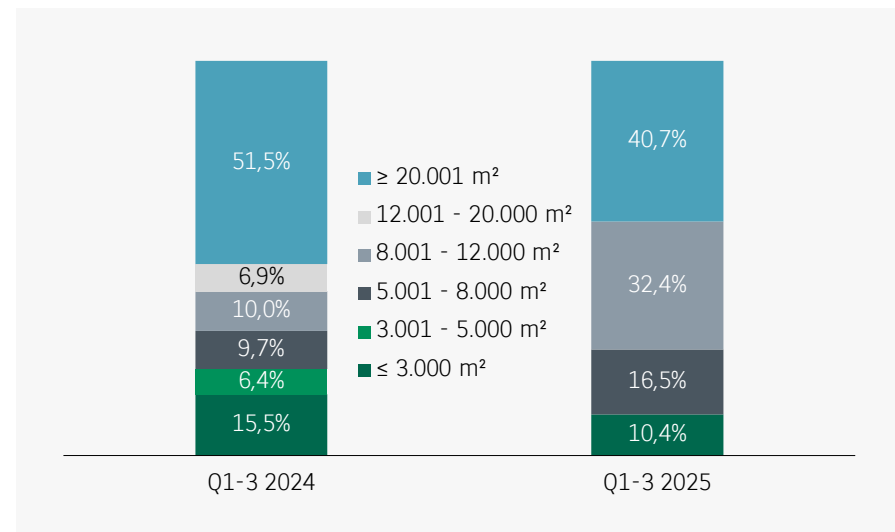
FLÄCHENUMSATZ BLEIBT HINTER STARKEM VORJAHRESERGEBNIS ZURÜCK

- Der Kölner Logistikmarkt erzielt nach neun Monaten einen Flächenumsatz von 118.000 m² und liegt damit rund 42 % unter dem hohen Vorjahresergebnis. Durch die nach wie vor herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleibt die Abschlussbereitschaft aktuell zögerlich, sodass spürbar weniger Verträge verzeichnet wurden als in den Vorjahren. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch auch, dass das kurzfristig verfügbare Flächenangebot in vielen, vor allem zentralen Lagen, bei Weitem nicht ausreichend ist.
- Im Vergleich mit den anderen großen Logistik-Hubs ist Köln zwar der einzige Markt, der einen Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu verzeichnen hat, die Domstadt registrierte im Gegensatz zu den übrigen Märkten allerdings auch einen sehr starken Vorjahresumsatz (Q1-3 2024: 204.000 m²). Nichtsdesto- trotz verfehlt das aktuelle Zwischenergebnis den zehnjährigen Durchschnitt um 29 %.
- Als bisher größte Verträge sind der im dritten Quartal erfolgte Abschluss des E-Commerce Unternehmens Sellvin mit 24.500 m² in einem Bestandsgebäude sowie der im zweiten Quartal registrierte Abschluss des Logistikdienstleisters Dachser mit 23.300 m² in einem Neubauobjekt zu nennen.
- Trotz der vergleichsweise geringen Marktaktivität hat die Spitzenmiete im dritten Quartal auf 7,90 €/m² angezogen, worin sich vor allem das begrenzte Flächenangebot in den zentralen Lagen des Marktgebiets widerspiegelt. Die Durchschnittsmiete liegt unverändert bei 6,30 €/m².

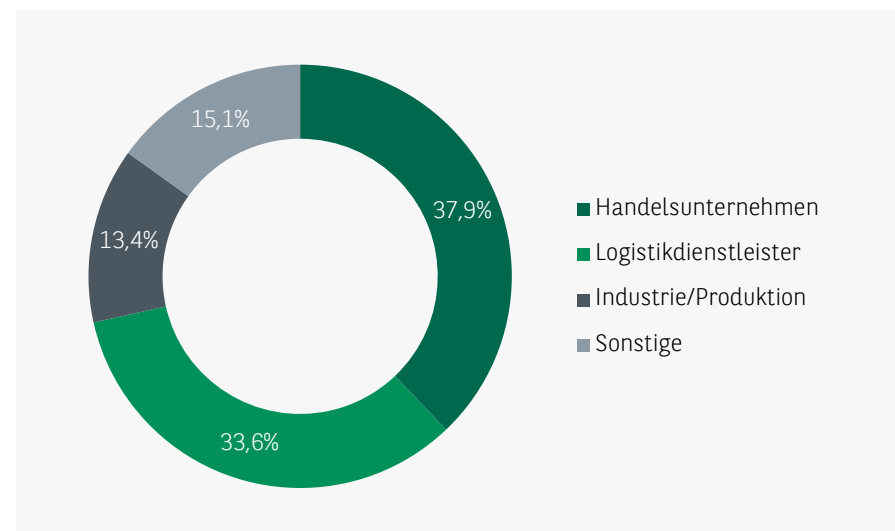
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



HANDEL UND LOGISTIKER FÜHREN RANKING AN

- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes auf die Größenklassen fällt auf, dass aufgrund der relativ geringen Marktaktivität noch nicht alle Flächensegmente besetzt sind. Durch die beiden genannten Verträge jenseits der 20.000-m²-Marke führt diese Kategorie das Ranking mit einem Anteil von knapp 41 % an. Ein weiteres Drittel des Umsatzes entfällt auf Verträge zwischen 8.000 und 12.000 m².
- Bei den Branchen setzen sich Handelsunternehmen – nicht zuletzt durch den Sellvin-Abschluss – an die Spitze der Verteilung und zeichnen für 38 % des Umsatzes verantwortlich. Die Kategorie der Logistikdienstleister profitiert daneben vom Dachser-Deal und steuert weitere 34 % bei. Produzierende Unternehmen komplettieren das Ranking der Hauptnachfragegruppen mit einem Ergebnisbeitrag von gut 13 %. Insgesamt bleiben alle Branchen zum Teil sehr deutlich unter ihren langjährigen Durchschnittswerten.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q3	Sellvin	Köln	24.500
Q2	Dachser	Köln	23.300
Q1	Öffentliche Hand	Köln	11.400
Q2	Dico Drinks	Kerpen	9.900
Q1	Handelsunternehmen	Köln	8.300

PERSPEKTIVEN

- Die weitere Entwicklung des Kölner Logistikmarkts wird derzeit von sehr unterschiedlichen Einflussfaktoren bestimmt. Durch die nach wie vor schwache wirtschaftliche Entwicklung tendieren Unternehmen dazu, Investitionsentscheidungen hinauszuzögern und eher in bestehenden Flächen zu bleiben. Das insgesamt schon über einen längeren Zeitraum geringe Flächenangebot auf dem Kölner Marktgebiet limitiert zudem die Möglichkeiten für Unternehmen, kurzfristig neue Flächen anzumieten. Einzelne Objekte, die derzeit spekulativ gebaut werden, könnten im modernen Flächensegment jedoch kurz- bis mittelfristig für etwas Entlastung sorgen.
- Während die US-Zollpolitik sowie die geopolitischen Krisen und Kriege weitere Unsicherheitsfaktoren darstellen, gehen von der deutschen Politik positive Signale aus. Neben den Sondervermögen für Infrastruktur und Klima dürften die erhöhten Ausgaben für Rüstung und Verteidigung mehr Dynamik für die Logistknachfrage induzieren. Darüber hinaus dürften auch die geplanten Reformen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes für mehr Wirtschaftswachstum sorgen. Vor diesem Hintergrund wird von den führenden deutschen Wirtschaftsinstituten für das kommende Jahr ein höheres Wachstum prognostiziert, was sich generell positiv auf die Flächennachfrage auswirken sollte.
- Bis zum Jahresende ist jedoch zunächst mit einer stabilen Entwicklung des Flächenumsatzes zu rechnen, sodass das Gesamtergebnis unter dem zehnjährigen Durchschnitt von 222.000 m² liegen dürfte. Auch bei dem just gestiegenen Mietpreisniveau ist von keiner weiteren Steigerung im Schlussquartal auszugehen.

Kennzahlen Logistikmarkt Köln

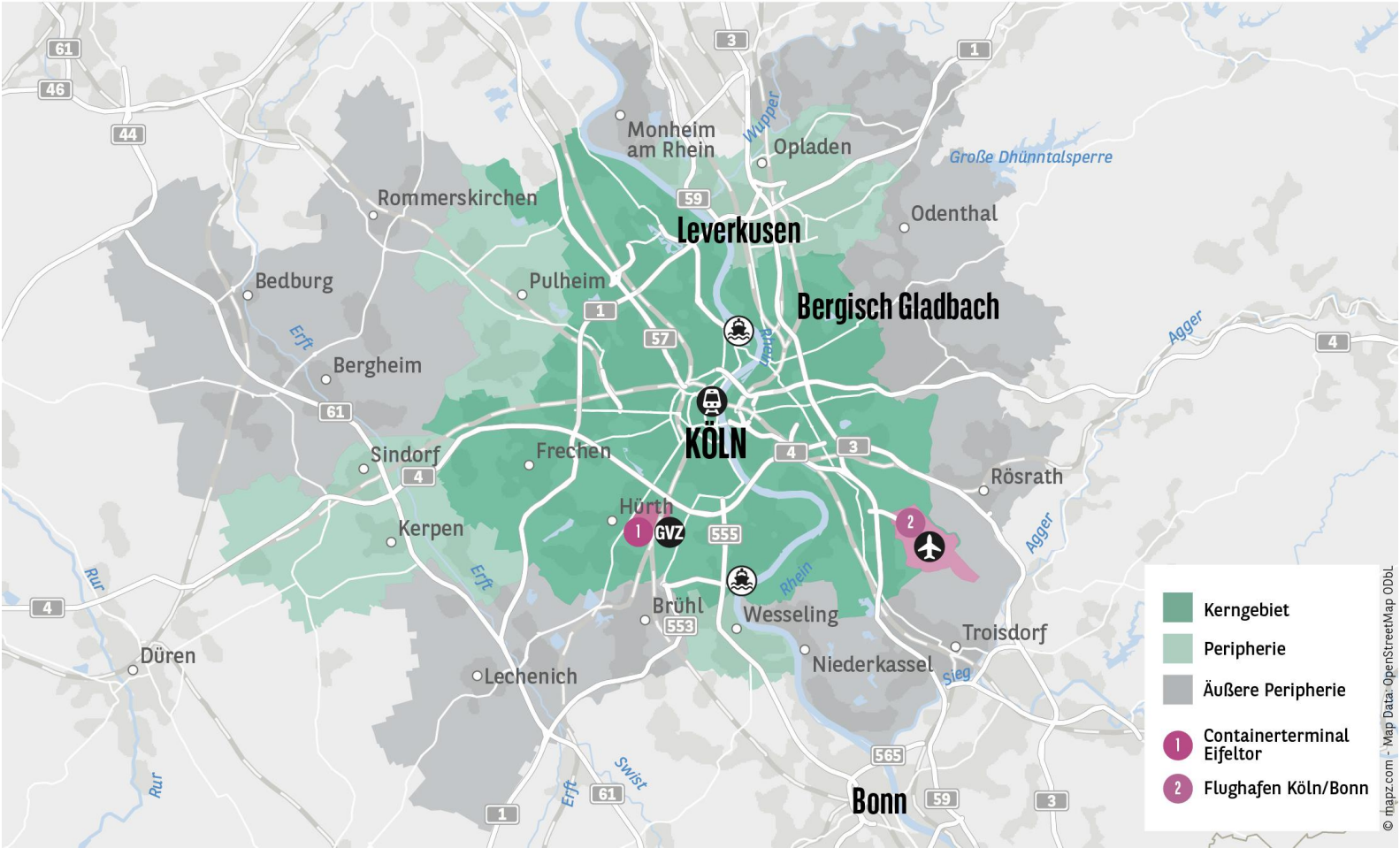
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,70	7,90	2,6%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	5,90	6,30	6,8%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	204.000	118.000	-42,2%

BRANCHEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	53,7%	33,6%	37,6%
Handelsunternehmen	26,3%	37,9%	31,1%
Industrie/Produktion	5,0%	13,4%	18,5%
Sonstige	15,0%	15,1%	12,8%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	51,5%	40,7%	26,7%
Anteil Deals bis 20.000 m²	48,5%	59,3%	73,3%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	5,1%	0,0%	9,2%
Neubauanteil	0,0%	42,6%	36,6%

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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Köln
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN