

REVIEW LOGISTIKMARKT

KÖLN Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
KÖLN

- UMSATZ DURCH FEHLENDES FLÄCHENANGEBOT LIMITIERT
- WENIGER GROSSVERTRÄGE ALS IM VORJAHR

KENNZAHLEN

173.000 ▽ -32,7 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

8,20 △ +6,5 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

6,70 △ +8,1 % y/y

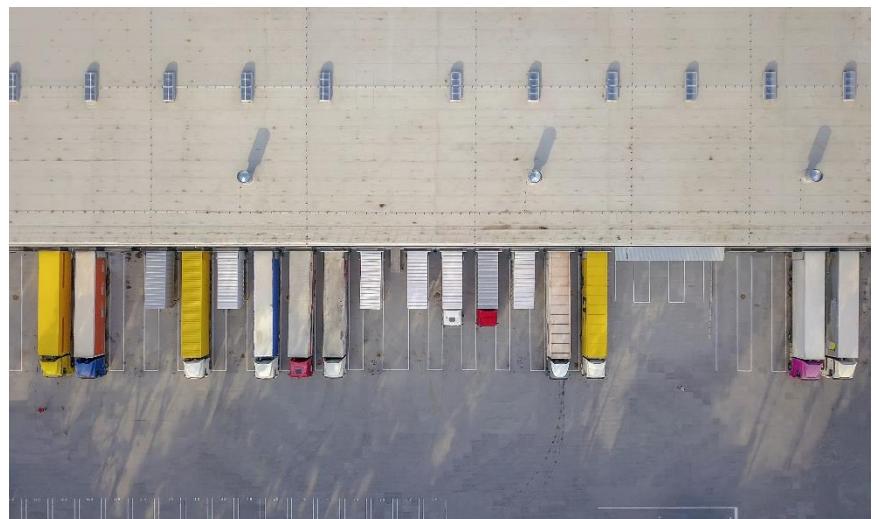
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

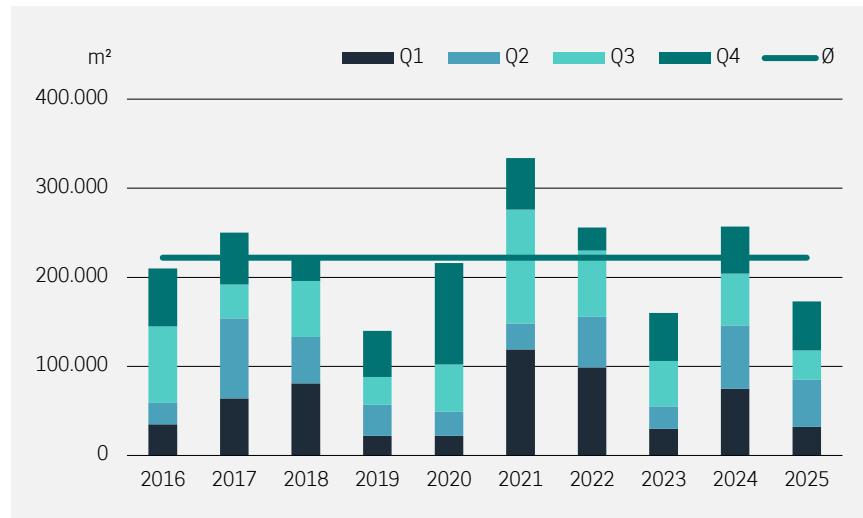
Der Kölner Lager- und Logistikflächenmarkt verzeichnete 2025 einen Flächenumsatz von 173.000 m², womit er rund 33 % unter dem überdurchschnittlich hohen Vorjahresergebnis bleibt. Die nach wie vor breite Nachfrage konnte 2025 nicht in allen Flächensegmenten in einem entsprechenden Angebot umgesetzt werden. Gerade in zentralen Lagen kann das Angebot an verfügbaren Flächen die Nachfrage nicht im vollen Umfang decken, was einen höheren Flächenumsatz limitiert. Dabei wurden vor allem im großflächigen Bereich spürbar weniger Verträge verzeichnet als im Vorjahr. Dies spiegelt sich in einem entsprechend niedrigeren Ergebnis wider, sodass auch der zehnjährige Durchschnitt um 22 % verfehlt wurde.

In den letzten drei Monaten des Jahres hat die Marktdynamik dann spürbar zugelegt, wobei deutlich mehr Vertragsabschlüsse registriert wurden als in den drei Quartalen zuvor. Die Anmietung eines Handelsunternehmens in Köln-Nippes über 20.000 m² fällt in diesen Zeitraum. Daneben sind insbesondere die Abschlüsse des E-Commerce-Unternehmens Sellvin (24.500 m²) sowie des Logistikdienstleisters Dachser (23.300 m²) aus Q3 und Q2 zu nennen.

Angesichts des begrenzten Flächenangebotes hat die Spitzenmiete in den vergangenen zwölf Monaten um 6 % auf 8,20 €/m² angezogen. Die Durchschnittsmiete verteuerte sich um 8 % und notiert aktuell bei 6,70 €/m².



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q4 2025

LOGISTIKMARKT
KÖLN

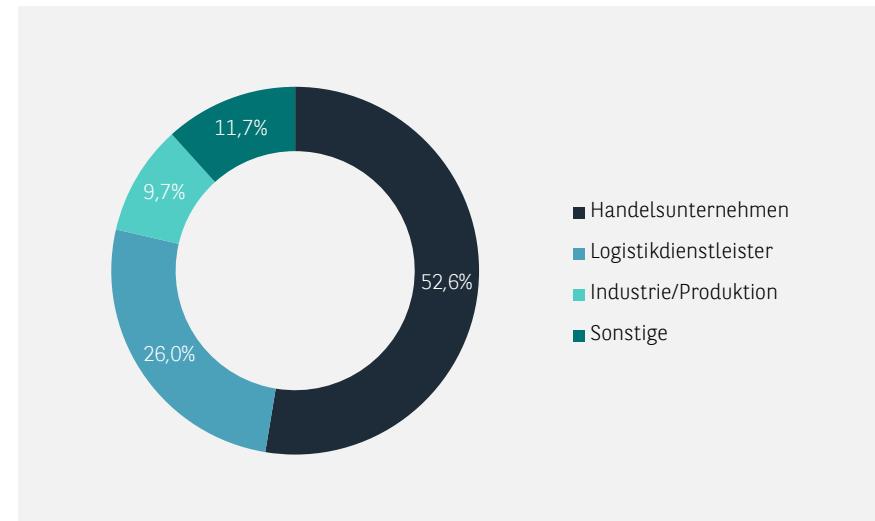
- REGE MARKTAKTIVITÄT IM MITTLEREN GRÖSSENSEGMENT
- HANDELSUNTERNEHMEN TREIBEN DEN MARKT

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

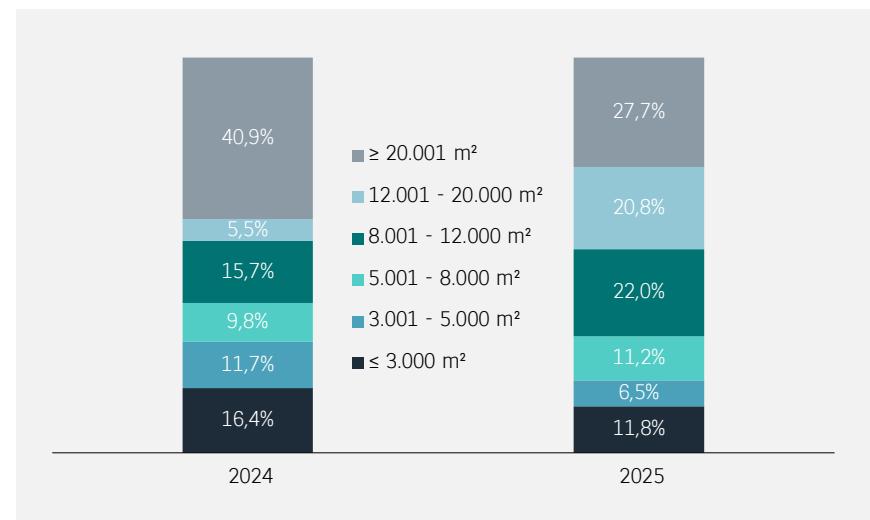
Das Ranking des Flächenumsatzes nach Größenklassen wird mit einem Anteil von 28 % durch das Segment großer Mietvertragsabschlüsse über 20.000 m² angeführt, was auf die drei genannten Top-Abschlüsse zurückzuführen ist. Eine vergleichsweise rege Marktaktivität konnte in den mittleren Größensegmenten zwischen 5.000 m² und 20.000 m² verzeichnet werden. Hier sind kumuliert 54 % des Flächenumsatzes allokiert. Hingegen konnte das Segment kleiner Flächen bis 5.000 m² nur eine im Vergleich geringe Beteilung (18 %) vorweisen, was auch durch die sehr begrenzte Verfügbarkeit von kleineren hochwertigen Flächen im Stadtgebiet zu erklären ist.

Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen fällt die Dominanz der Handelsunternehmen auf, die für mehr als die Hälfte (53 %) des Flächenumsatzes verantwortlich zeichnen und mit gut 90.000 m² auf ein weit überdurchschnittliches Ergebnis (+20 %) kommen. Wesentlich hierzu beigetragen haben nicht zuletzt der Sellvin-Abschluss und der besagte Abschluss durch ein chinesisches Handelsunternehmen. Dahinter folgen Logistikdienstleister, die mit 26 % einen unter dem langjährigen Durchschnitt notierenden Marktanteil (Ø 10 Jahre: 36 %) beisteuern. Produzierende Unternehmen und die unter Sonstige subsumierten Nutzergruppen kommen darüber hinaus jeweils noch auf einen nennenswerten Anteil von rund 10 %.

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q3	Sellvin	Köln	24.500
Q2	Dachser	Köln	23.300
Q4	Handelsunternehmen	Köln	20.000
Q1	Öffentliche Hand	Köln	11.400
Q2	Dico Drinks	Kerpen	9.900

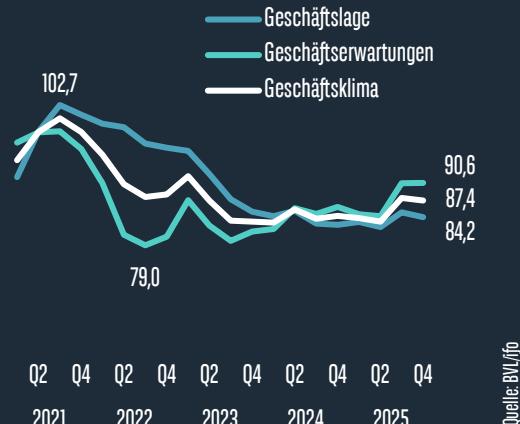


Q4 2025

LOGISTIKMARKT
KÖLN

- KONJUNKTURELLE BELEBUNG WIRD NUTZERMÄRKTE STÜTZEN
- FLÄCHENUMSATZ DÜRFTE KURS AUF 10-JAHRESSCHNITT NEHMEN

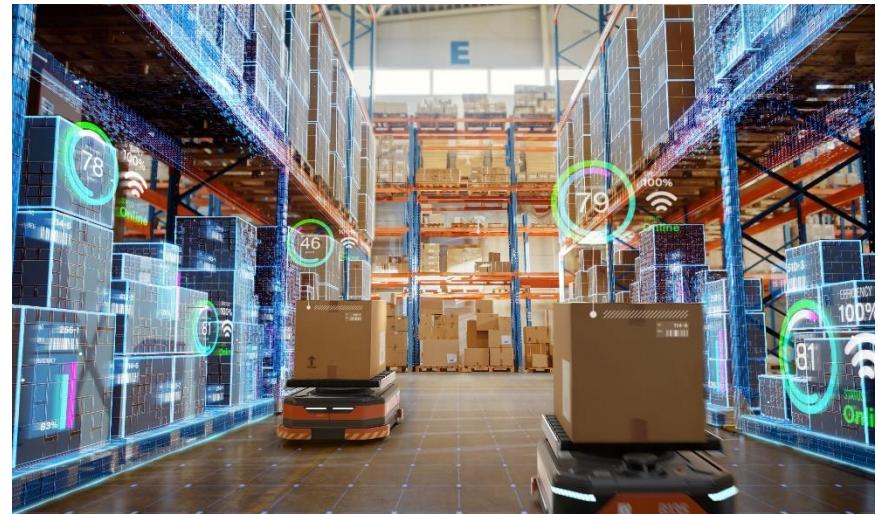
BVL LOGISTIK-INDIKATOR



PERSPEKTIVEN

Der Kölner Lager- und Logistikflächenmarkt blickt auf ein Jahr mit einer im Vergleich zu den übrigen Top-Standorten eher verhaltenen Vermietungsdynamik zurück, was neben der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage auch dem in einigen Segmenten limitierten Flächenangebot geschuldet ist. Die Stimmung auf den Nutzermärkten wird 2026 voraussichtlich weiterhin von zahlreichen interdependenten Faktoren beeinflusst werden. Insbesondere die schwer vorhersehbare Politik der USA bleibt ein bedeutender Unsicherheitsfaktor für die gesamte Wirtschaftsentwicklung. Im Gegensatz dazu schafft die expansive Ausgabenpolitik der Bundesregierung – etwa durch Sondervermögen für Infrastruktur sowie einem größeren finanziellen Handlungsspielraum in der Verteidigung – gezielte Anreize für Investitionen, die sich positiv auf das Wirtschaftswachstum auswirken werden. Als besonders konjunkturabhängig dürfte die Logistikbranche und damit auch die Rheinmetropole, zeitnah von diesen Impulsen profitieren.

Es ist zu erwarten, dass das Angebot 2026 wieder leicht zunehmen dürfte, angesichts einiger Projektentwicklungen, die aktuell angebahnt werden und Investoren, die wieder in die spekulative Entwicklung gehen. Vor dem Hintergrund einer sich langsam erholsenden Wirtschaft sowie einer leicht steigenden Flächennachfrage ist dies positiv zu werten, da es den Nutzern ermöglicht, kurzfristig hochwertige Flächen anzumieten. Auf Basis der aktuellen Indikatoren erscheint somit ein Jahresergebnis im Bereich des langjährigen Durchschnitts (222.000 m²) als realistisch.



Logistikmarktdaten Köln

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2024	2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,70	8,20	6,5%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,20	6,70	8,1%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	257.000	173.000	-32,7%

BRANCHEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	46,5%	26,0%	36,5%
Handelsunternehmen	24,7%	52,6%	34,0%
Industrie/Produktion	10,7%	9,7%	18,2%
Sonstige	18,1%	11,7%	11,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	40,9%	27,7%	26,2%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	59,1%	72,3%	73,8%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	4,1%	0,0%	8,6%
Neubauanteil	0,0%	42,4%	34,4%



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
KÖLN

MEHR
ERFAHREN

MARKTREPORTS

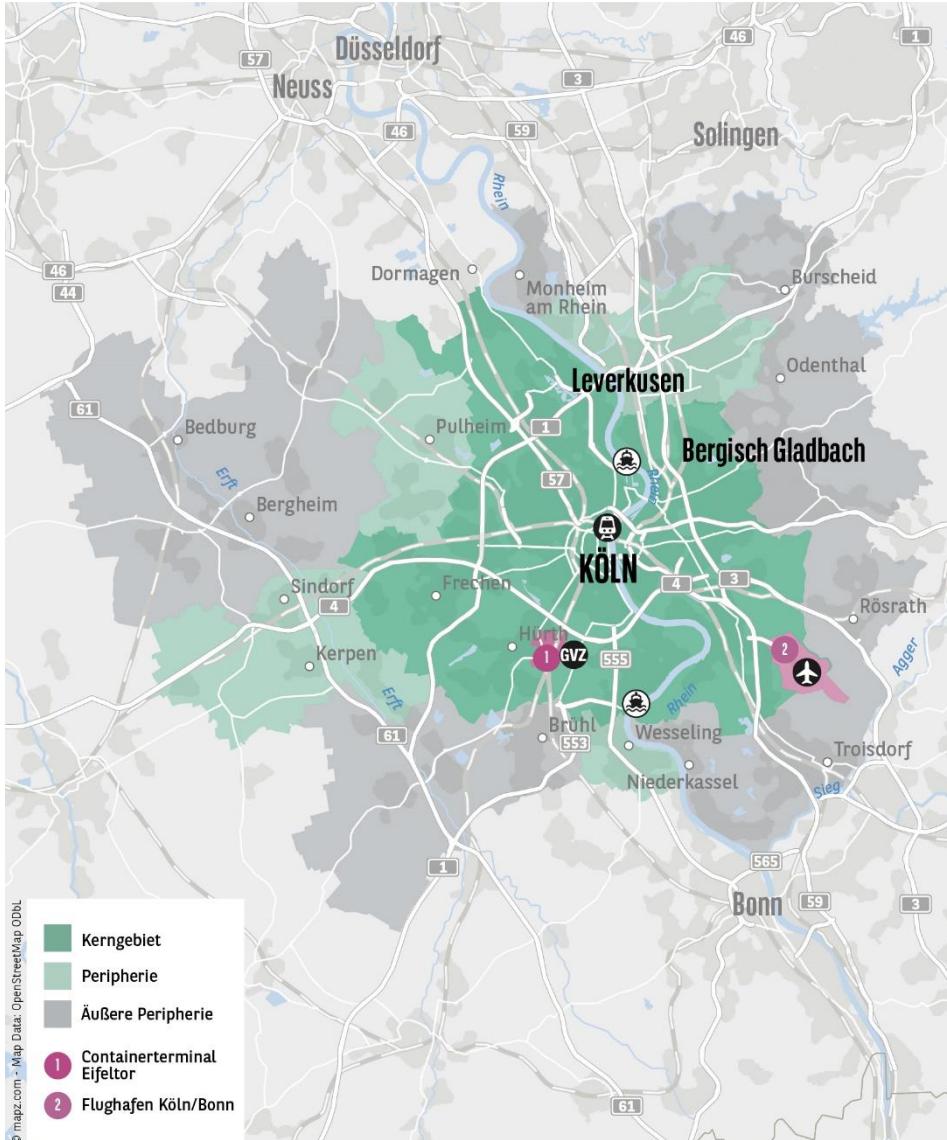


DASHBOARDS



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

LOGISTIKMARKT KÖLN



Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER

Im Klapperhof 3-5

50670 Köln

+49 (0)221-93 46 33-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

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, 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: 31.12.2025

Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock