

REVIEW LOGISTIKMARKT

KÖLN Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **ÜBERDURCHSCHNITTLICHER UMSATZ ZUM JAHRESAUFTAKT**
- **MIETEN IM 1. QUARTAL MIT KONSTANTER ENTWICKLUNG**

KENNZAHLEN

82.000 △ +156,3 % y/y
Flächenumsatz (in m²)

8,20 △ +6,5 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)

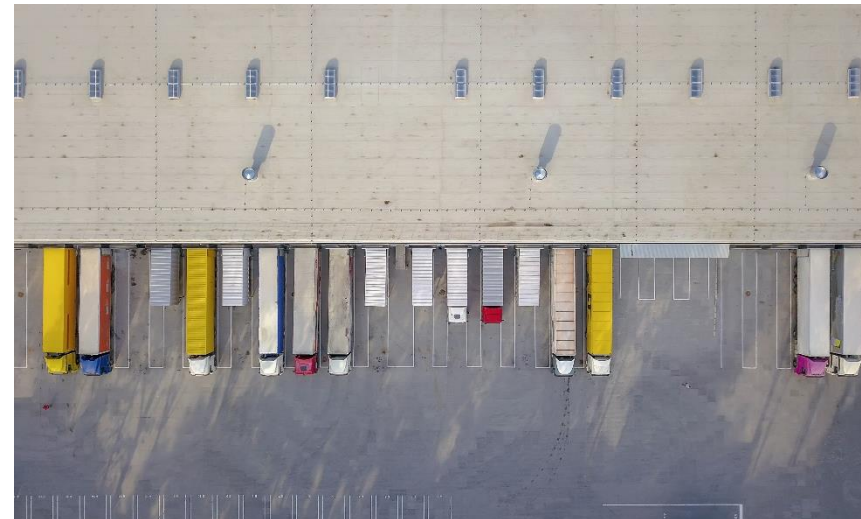
6,70 △ +6,3 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

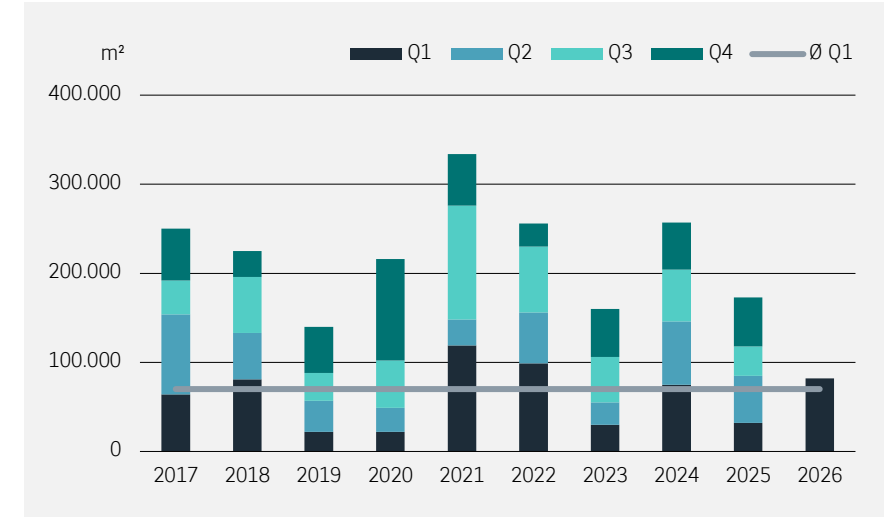
Der Kölner Lager- und Logistikflächenmarkt ist mit einem überdurchschnittlichen Ergebnis in das Jahr gestartet. Ein großflächiger Mietvertrag hat einen wesentlichen Anteil daran, dass der Flächenumsatz bereits im 1. Quartal ein Volumen von 82.000 m² aufweist. Dies ist eine ganz erhebliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr, als nach drei Monaten lediglich 32.000 m² zu Buche standen (+156 %). Darüber hinaus wird auch der zehnjährige Durchschnitt um 30 % überschritten.

Der Abschluss des Logistikdienstleisters Goodcang in Bergheim zeichnet allein schon für rund 35.000 m² verantwortlich, daneben ist aber auch der Vertrag von Westmax Consulting mit 16.500 m² in Leverkusen zu nennen. Eine hohe Marktdynamik besteht ebenfalls im eher kleineren Flächenbereich, sodass im 1. Quartal insgesamt spürbar mehr Vertragsabschlüsse registriert wurden als in den vorangegangenen Jahren.

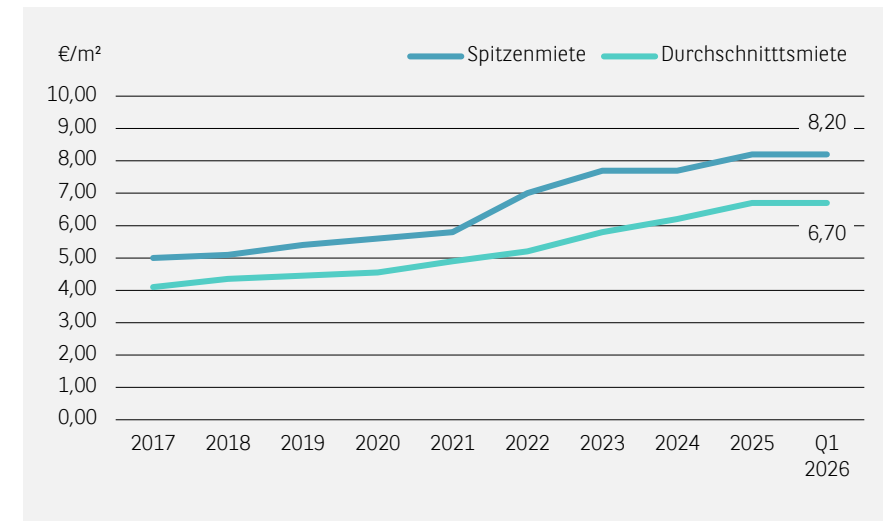
Das Mietpreisniveau hat sich gegenüber dem Jahresende sowohl in der Spitze als auch im Mittel stabil entwickelt, nachdem es im Laufe des Jahres 2025 in mehreren Schritten angezogen hatte. Die Spitzenmiete für moderne Logistikobjekte in gut angebundenen Lagen liegt bei 8,20 €/m², was gegenüber dem Vorjahresquartal einem Plus von 6,5 % entspricht, und die Durchschnittsmiete bei 6,70 €/m² (+6,3 %).



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖßENKLASSEN

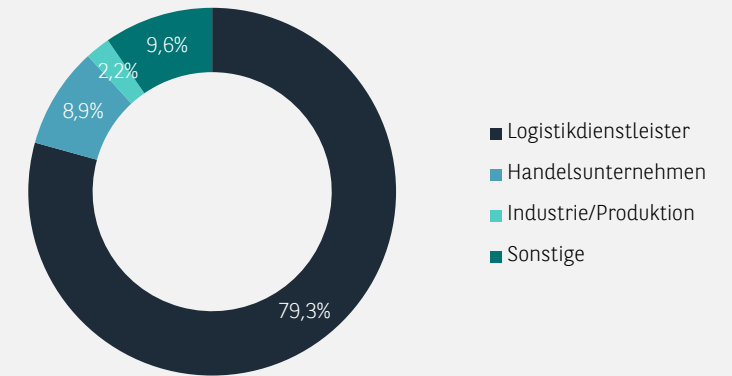
Logistikdienstleister prägen das Bild der Branchenverteilung im ersten Quartal und liegen mit einem Marktanteil von fast 80 % entsprechend weit über ihrem langjährigen Durchschnitt. Im Mittel über die Gesamtjahre fragen sie in Köln die meisten Flächen nach (fast 37 %), relativ dicht gefolgt von Handelsunternehmen (34 %), während der Bereich Industrie/Produktion mit 18 % spürbar darunter bleibt. Aktuell sind Handel (9 %) und Industrie (2 %) noch stark unterrepräsentiert.

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen wird ebenfalls von dem Abschluss von Goodcang dominiert, der fast 43 % des Flächenumsatzes generiert und dementsprechend das Ranking von Verträgen der Größenklasse über 20.000 m² anführt. Bemerkenswert ist darüber hinaus der Anteil des Segments 5.000 bis 8.000 m², das mit knapp 31 % auch ein hohes Volumen von über 25.000 m² zum Ergebnis beisteuert. Weitere gut 20 % entfallen auf die Kategorie 12.000 bis 20.000 m².

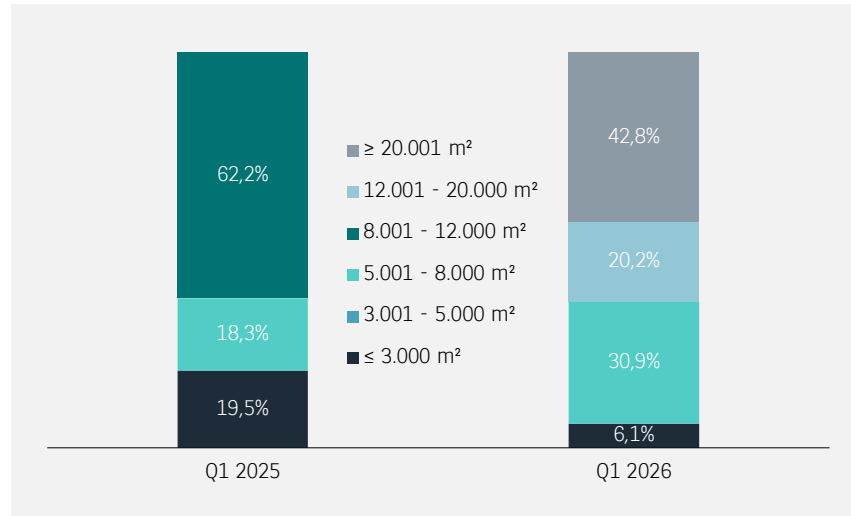
Das Resultat zu Jahresbeginn kam überwiegend durch Vermietungen zustande – der Beitrag von Eigennutzern liegt bei 13 % – und wurde fast ausschließlich in Bestandsgebäuden umgesetzt. Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Neubauf Flächen ist innerhalb des Kölner Marktgebiets insgesamt begrenzt, sollte sich aber im Laufe des Jahres etwas erweitern.

- LOGISTIKDIENSTLEISTER BESTIMMEN DAS BILD BEI DER BRANCHENVERTEILUNG
- FAST 43 % DES UMSATZES ALLEIN DURCH EINEN GROSSFLÄCHIGEN MIETVERTRAG

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Goodcang	Bergheim	35.000
Q1	Westmax Consulting	Leverkusen	16.500
Q1	Schumacher Lager & Logistik	Bergheim	8.000
Q1	Kölner Verkehrs-Betriebe (KVB)	Köln	6.700

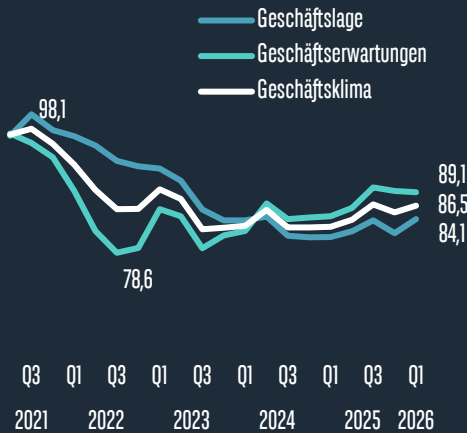


Q1 2026

LOGISTIKMARKT KÖLN

- GUTE AUSGANGSLAGE FÜR ERGEBNIS ÜBER DEM SCHNITT
- SPITZENMIETE SOLLTE SICH WEITER STABILISIEREN

BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)

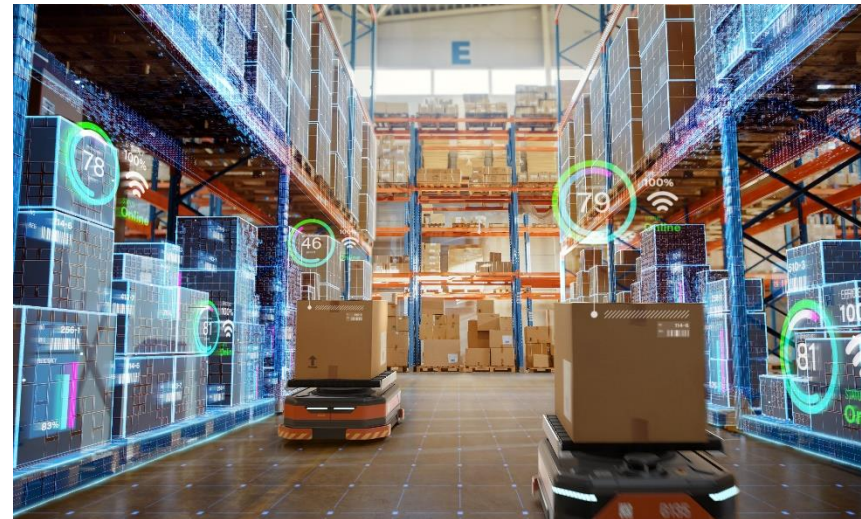


PERSPEKTIVEN

Der Kölner Logistikmarkt hat bereits in den ersten drei Monaten die Grundlage für ein gutes Jahresergebnis gelegt, das durch diese umfangreiche Basis den Bereich des zehnjährigen Durchschnitts (222.000 m²) erreichen dürfte. Unabhängig von außergewöhnlichen Großverträgen besteht auch im kleineren und mittleren Flächensegment eine solide Nachfrage, die wesentliche Umsatzbeiträge leisten sollte.

Insgesamt bleiben die wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen jedoch herausfordernd. Mit zunehmender Dauer des Iran-Konflikts steigen die Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, wobei vor allem Energiepreise, Inflation und Zinsen sowie Handelsströme als mögliche Negativfaktoren zu nennen sind. Andererseits dürfte insbesondere der Logistikmarkt im Allgemeinen von den erhöhten Investitionen der Bundesregierung in die Bereiche Verteidigung sowie Infrastruktur und Klimaneutralität profitieren. Darüber hinaus bleibt die hohe Nachfrage asiatischer E-Commerce-Unternehmen eine wichtige Säule für den Flächenumsatz, woran auch der Kölner Markt weiter partizipieren dürfte.

Die Spitzenmiete für Logistikflächen war bereits Ende letzten Jahres über die 8-€/m²-Marke gestiegen und sollte sich im Jahresverlauf weiterhin auf dem erreichten Niveau (8,20 €/m²) stabilisieren.



Logistikmarktdaten Köln

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2025	Q1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,70	8,20	6,5%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,30	6,70	6,3%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	32.000	82.000	156,3%

BRANCHEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	8,4%	79,3%	32,0%
Handelsunternehmen	31,8%	8,9%	28,5%
Industrie/Produktion	18,3%	2,2%	21,1%
Sonstige	41,5%	9,6%	18,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	42,8%	33,5%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	57,2%	66,5%

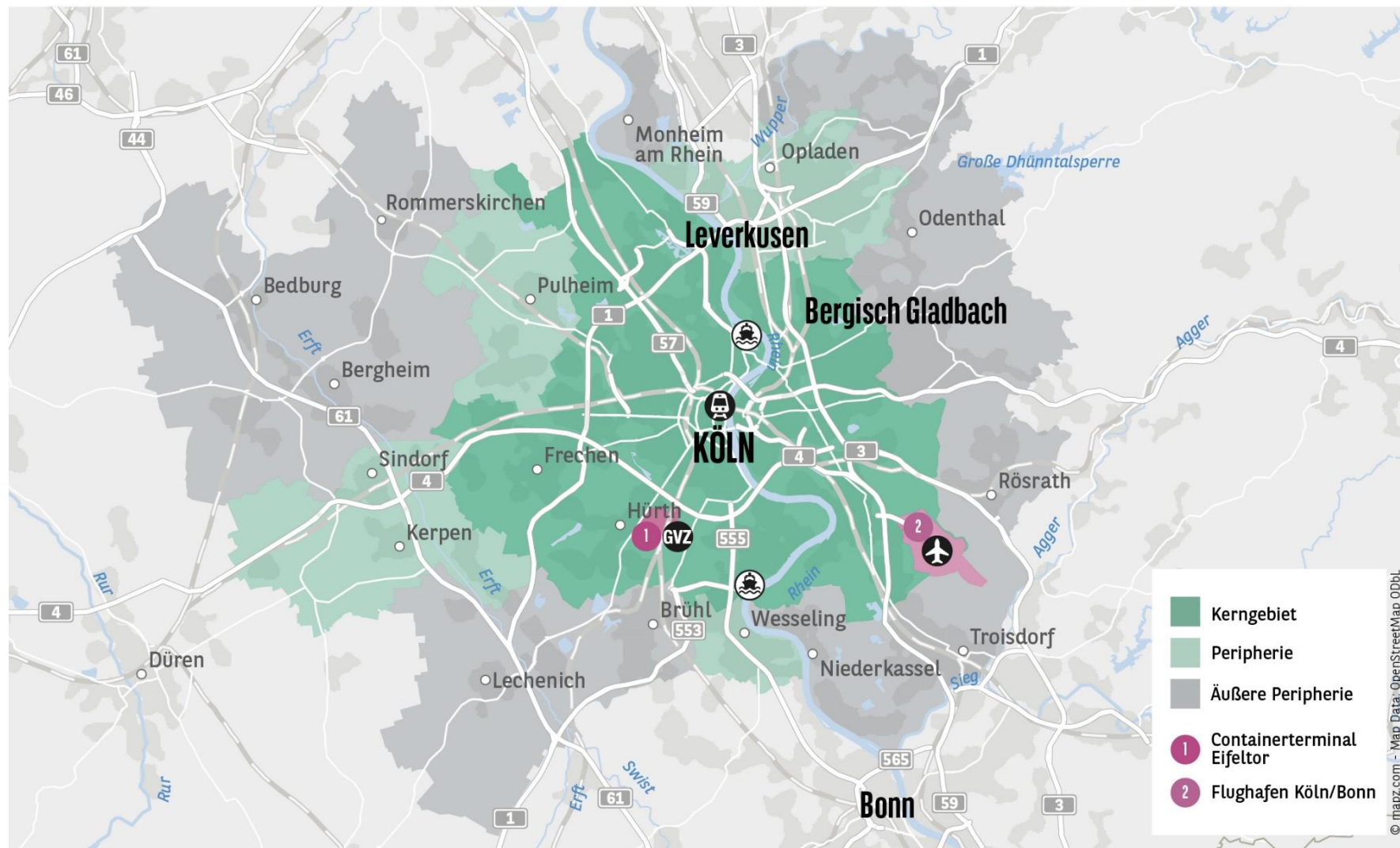
EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	12,9%	8,8%
Neubauanteil	31,0%	1,7%	23,2%



Q1 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN

LOGISTIKMARKT KÖLN





Q1 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

THE CORNER | Im Klapperhof 3-5 | 50670 Köln

Tel. +49 (0)211-93 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: 31.03.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock