

REVIEW LOGISTIKMARKT

KÖLN Q2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN

- **ÜBERDURCHSCHNITTLICHES HALBJAHRESERGEBNIS**
- **MIETPREISNIVEAU SEIT ENDE 2025 STABIL**

KENNZAHLEN

134.000 $\triangle +57,6\% \text{ y/y}$

Flächenumsatz (in m²)

8,20 $\triangle +6,5\% \text{ y/y}$

Spitzenmiete (in €/m²)

6,70 $\triangle +6,3\% \text{ y/y}$

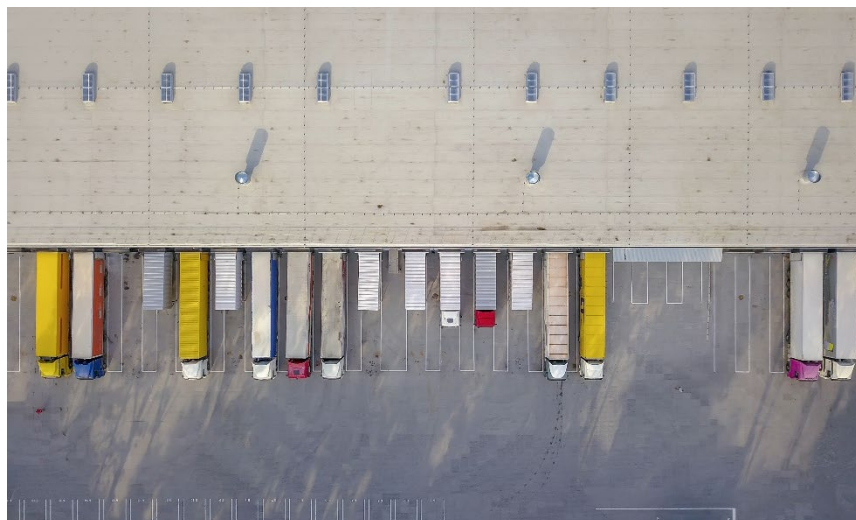
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

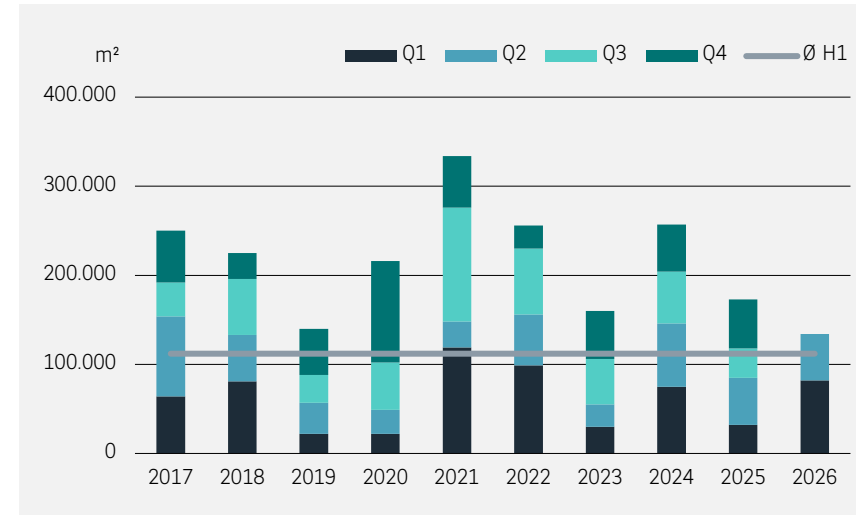
Trotz eines anspruchsvollen Marktumfelds, geprägt von wirtschaftlichen Unsicherheiten und einem weiterhin knappen Flächenangebot, präsentierte sich der Kölner Logistikmarkt zur Jahresmitte 2026 in guter Verfassung. Einschließlich Eigennutzern wurden rund 134.000 m² Fläche umgesetzt. Damit liegt das Ergebnis etwa 20 % über dem Zehnjahresdurchschnitt und fast 58 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert.

Einen wesentlichen Beitrag leistete das starke erste Quartal mit einem Umsatz von 82.000 m², das insbesondere durch einen Großabschluss geprägt war. Auch im zweiten Quartal wurde mit 52.000 m² ein solides Ergebnis erzielt. Anders als zu Jahresbeginn wurden in diesem Zeitraum keine Vertragsabschlüsse über 20.000 m² registriert. Der Abschluss des Logistikdienstleisters Goodcang über 35.000 m² in Bergheim ist und bleibt damit die bislang größte Anmietung im laufenden Kalenderjahr.

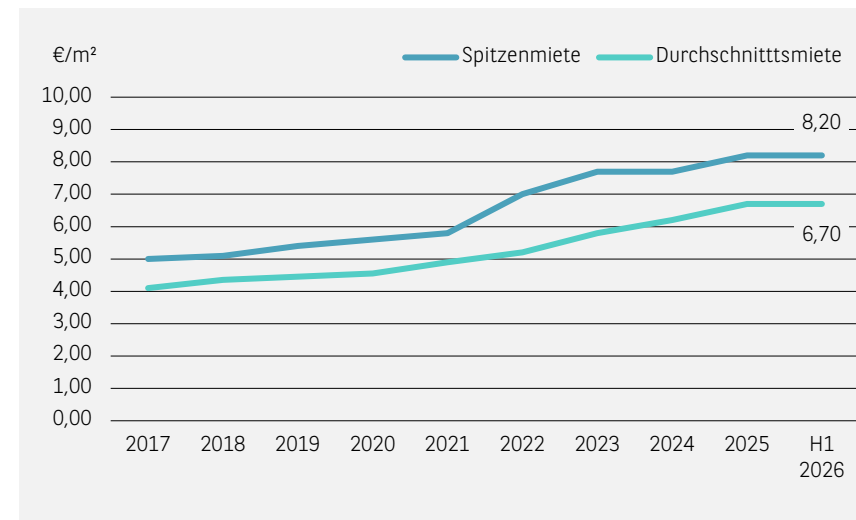
Das Mietpreisniveau hat sich im ersten Halbjahr sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt stabil entwickelt. Die Spitzenmiete für moderne Logistikflächen in gut angebundenen Lagen liegt somit seit Ende 2025 unverändert bei 8,20 €/m², was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von gut 6 % entspricht. Die Durchschnittsmiete notiert aktuell bei 6,70 €/m² (+6 % ggü. Q2 2025).



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q2 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN

- LOGISTIKDIENSTLEISTER
BESTIMMEN MARKTGESCHEHEN
- KLEINE UND MITTLERE
GRÖSSENSEGMENTE BESONDERS
AKTIV

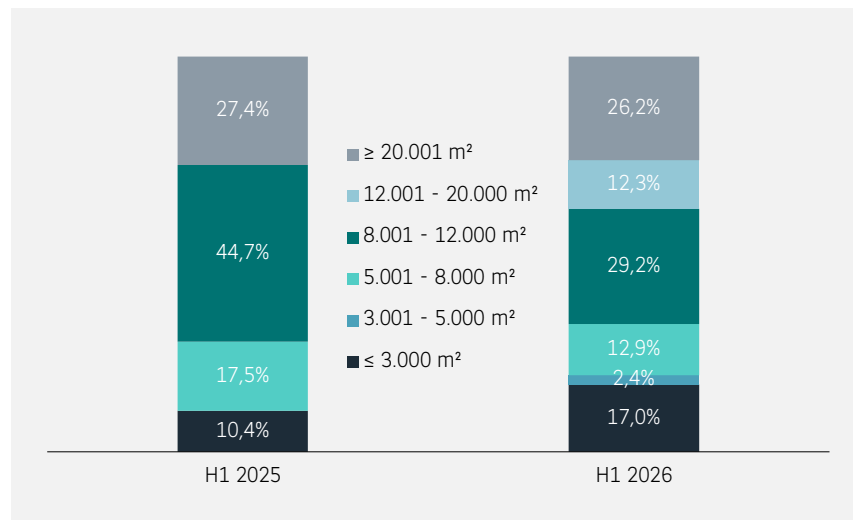
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Im ersten Halbjahr 2026 belegen Logistikdienstleister unter anderem durch die großflächigen Anmietungen von Goodcang (35.000 m²) und Westmax Consulting (16.500 m²) den Spitzenplatz. Darüber hinaus zeichnet diese Branche für weitere größere Verträge verantwortlich. Auf dem zweiten Platz folgen mit deutlichem Abstand Handelsunternehmen (knapp 25 %), die gemessen an der Anzahl der Abschlüsse die aktivste Nutzergruppe darstellen und viele kleine bis mittelgroße Vermietungen auf sich vereinen. Industrieunternehmen spielen bis dato nur eine untergeordnete Rolle.

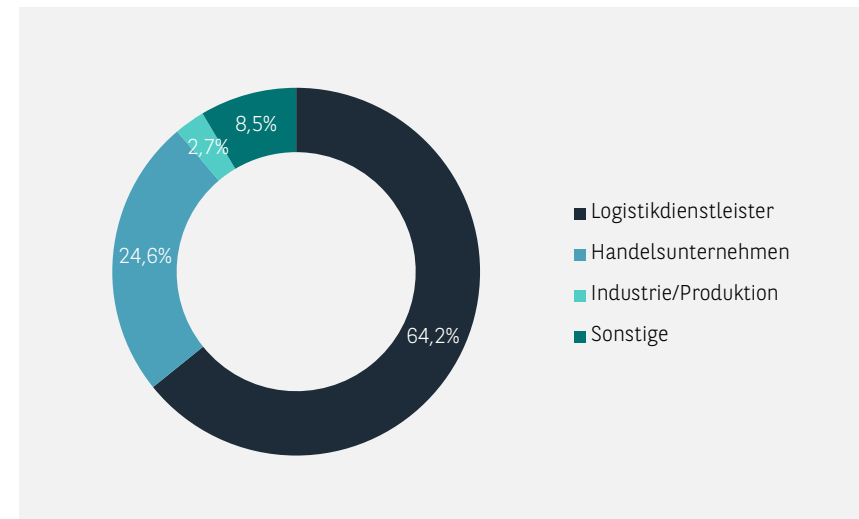
Bei den Größenklassen stechen neben den Großvermietungen ab 20.000 m², die mit 26 % einen überdurchschnittlichen Beitrag zum Gesamtergebnis leisten, insbesondere die mittleren Segmente zwischen 8.000 und 20.000 m² hervor. Erfreulich ist zudem die rege Dynamik in der kleinsten Kategorie bis 3.000 m², die rund 66 % der registrierten Verträge und gut 17 % des Volumens auf sich vereinen konnte. Insgesamt übertreffen fast alle Größenklassen ihren zehnjährigen Durchschnitt.

Das Marktgeschehen wurde in den ersten sechs Monaten nahezu ausschließlich durch Vermietungen geprägt, Eigennutzer steuern lediglich 11 % bei. Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Neubauflächen bleibt im Kölner Marktgebiet weiterhin begrenzt. In zentralen Stadtlagen und im Kerngebiet ist die Flächenknappheit besonders ausgeprägt. Der Neubauanteil am Flächenumsatz beläuft sich entsprechend nur auf niedrige 8,5 %.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Goodcang	Bergheim	35.000
Q1	Westmax Consulting	Leverkusen	16.500
Q2	Deufol West	Rösrath	11.800
Q2	Norma	Kerpen	10.000
Q2	Like Transport	Pulheim	8.700

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



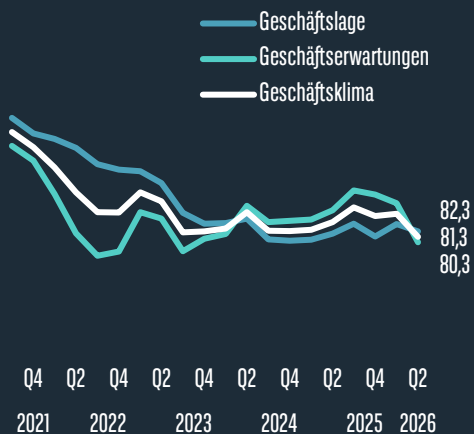
Q2 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN

- JAHRESERGEBNIS ÜBER DEM DURCHSCHNITT REALISTISCH
- LEICHTE AUSWEITUNG DES FLÄCHENANGEBOTS MÖGLICH

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

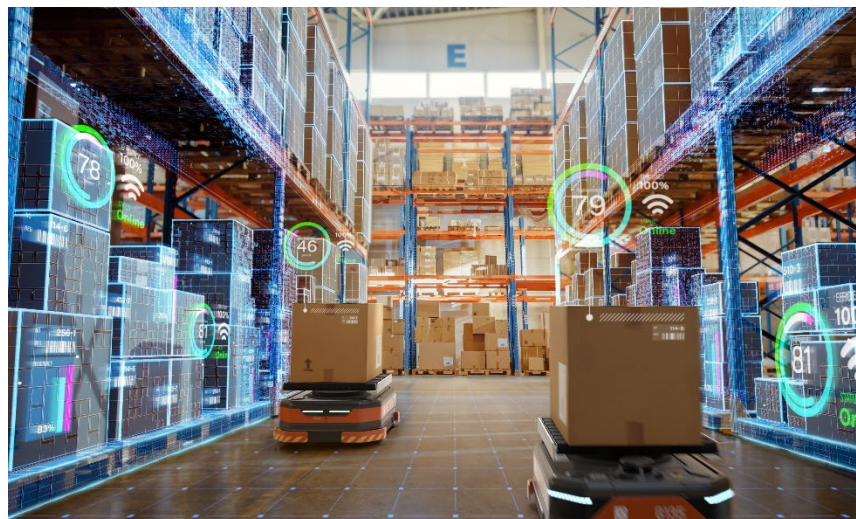


PERSPEKTIVEN

Der Kölner Logistikmarkt hat bereits im ersten Halbjahr die Voraussetzungen für ein erfolgreiches Gesamtjahr geschaffen. Aufgrund des überdurchschnittlichen Halbjahresergebnisses erscheint es realistisch, dass der Flächenumsatz bis zum Jahresende den Zehnjahresdurchschnitt von rund 220.000 m² übertreffen wird. Neben einzelnen Großabschlüssen dürfte insbesondere die weiterhin stabile Nachfrage nach kleinen und mittleren Flächen einen wichtigen Beitrag zum Gesamtumsatz leisten.

Zusätzliche Impulse sollten von den Investitionen der Bundesregierung in die Bereiche Verteidigung, Infrastruktur und Klimaneutralität ausgehen, welche die Nachfrage nach Logistikflächen allgemein weiter stärken dürften. Zudem bleibt der asiatische E-Commerce ein zentraler Nachfrager, von dessen Entwicklung auch der Kölner Markt profitieren sollte. Gleichzeitig bleiben die wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen herausfordernd. Die anhaltenden Spannungen im Nahen Osten sorgen weiterhin für Unsicherheit auf den internationalen Märkten. Insbesondere steigende Energiepreise, Inflationsrisiken, erhöhte Finanzierungskosten sowie Beeinträchtigungen internationaler Handelsströme stellen relevante Unsicherheitsfaktoren dar.

Insgesamt überwiegen derzeit jedoch die positiven Perspektiven für den Kölner Logistikmarkt. Auch die Mietpreisbewegung spricht für eine stabile Entwicklung. Nachdem die Spitzenmiete bereits Ende 2025 die Marke von 8 €/m² überschritten hat, dürfte sie sich im weiteren Jahresverlauf weitestgehend stabil bis leicht steigend präsentieren.



Logistikmarktdaten Köln

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2025	H1 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)	85.000	134.000	57,6%

BRANCHEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	40,7%	64,2%	35,6%
Handelsunternehmen	22,2%	24,6%	26,2%
Industrie/Produktion	18,9%	2,7%	21,7%
Sonstige	18,2%	8,5%	16,5%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	27,4%	26,2%	24,3%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	72,6%	73,8%	75,7%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	11,4%	9,8%
Neubauanteil	53,4%	8,5%	30,3%

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

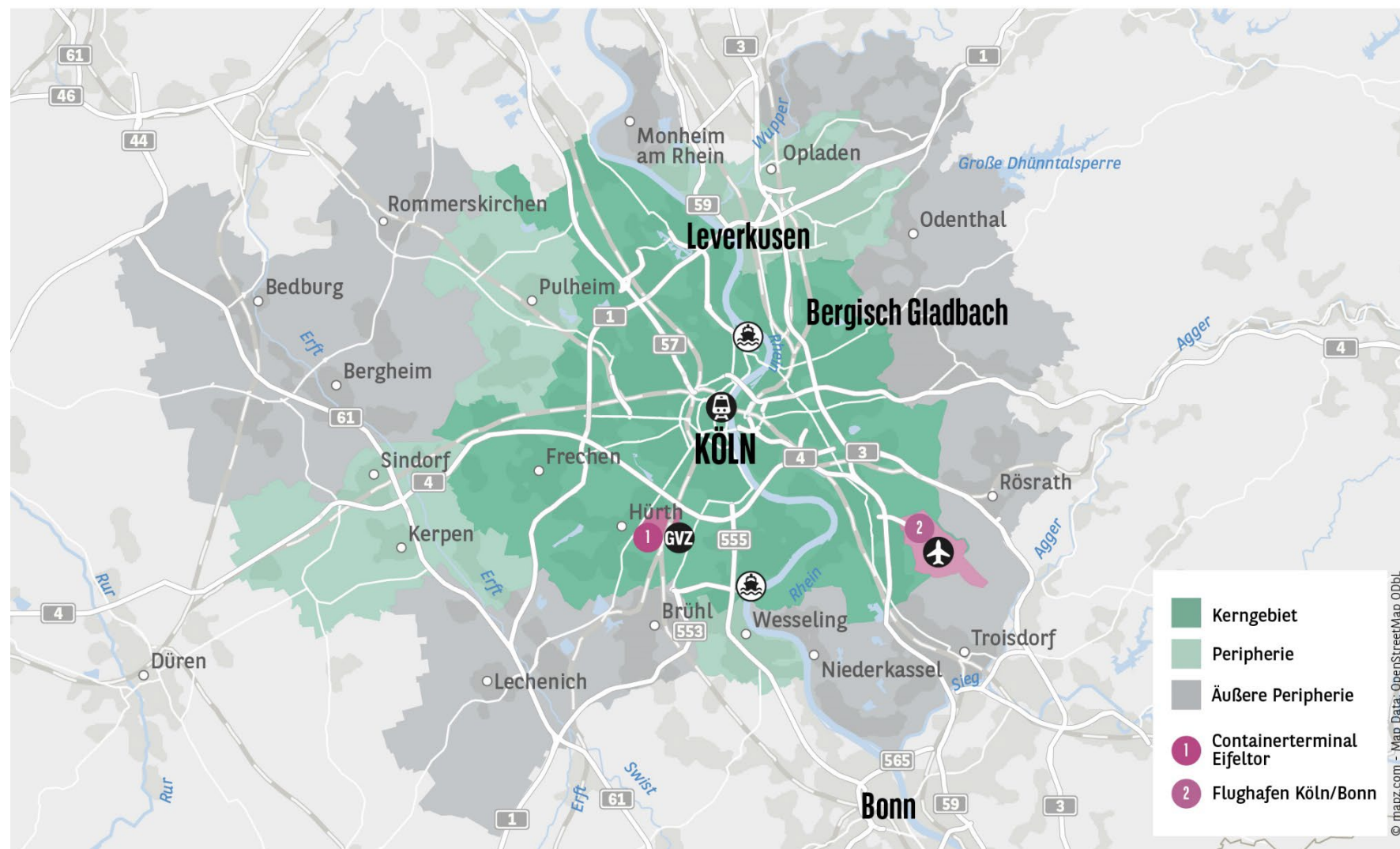


Q2 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN



LOGISTIKMARKT KÖLN



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | KÖLN 6