

REVIEW LOGISTIKMARKT

KÖLN Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN

- **BESTE ZWISCHENBILANZ DER LETZTEN FÜNF JAHRE**
- **NACHFRAGE ÜBERSTEIGT DAS ANGEBOT DEUTLICH**

KENNZAHLEN

247.000 △ +109,3 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

8,60 △ +8,9 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

6,80 △ +7,9 % y/y

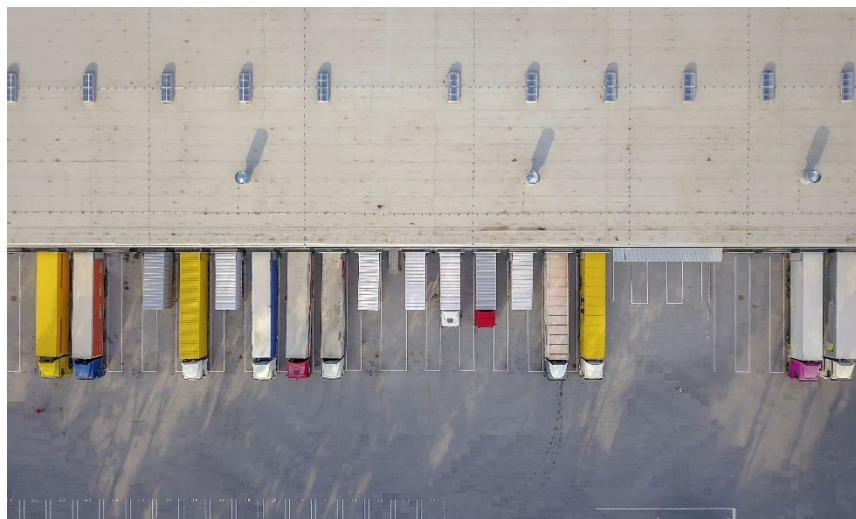
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

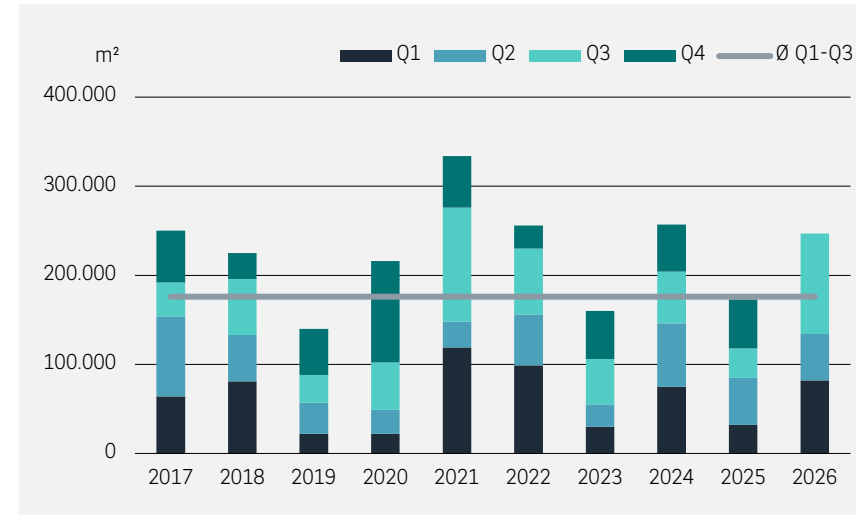
Nach einem dynamischen Marktgeschehen im ersten Halbjahr knüpft der Kölner Logistikmarkt im dritten Quartal 2026 nahtlos an diese Entwicklung an. Mit einem Flächenumsatz von 247.000 m² in den ersten neun Monaten wurde das beste Resultat der vergangenen fünf Jahre erzielt und der zehnjährige Durchschnitt um stolze 40 % übertroffen. Allein im dritten Quartal entfielen 113.000 m² auf neu abgeschlossene Verträge, sodass das Volumen bereits Ende September deutlich über dem Gesamtjahresergebnis von 2025 liegt. Damit präsentiert sich der Logistikmarkt in der Region Köln trotz der anhaltend schwierigen wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen ausgesprochen robust. Zusätzlichen Rückenwind liefert insbesondere der gestiegene Flächenbedarf asiatischer E-Commerce-Unternehmen.

Rund 40 % des bisherigen Flächenumsatzes entfallen auf lediglich drei großflächige Mietverträge. Bereits im ersten Quartal mietete der chinesische Logistik- und E-Commerce-Dienstleister Goodcang rund 35.000 m² in einem Bestandsobjekt in Bergheim an. Im dritten Quartal folgten zwei weitere Abschlüsse des Unternehmens in Neubauobjekten in Köln (35.000 m²) und Kerpen (28.000 m²).

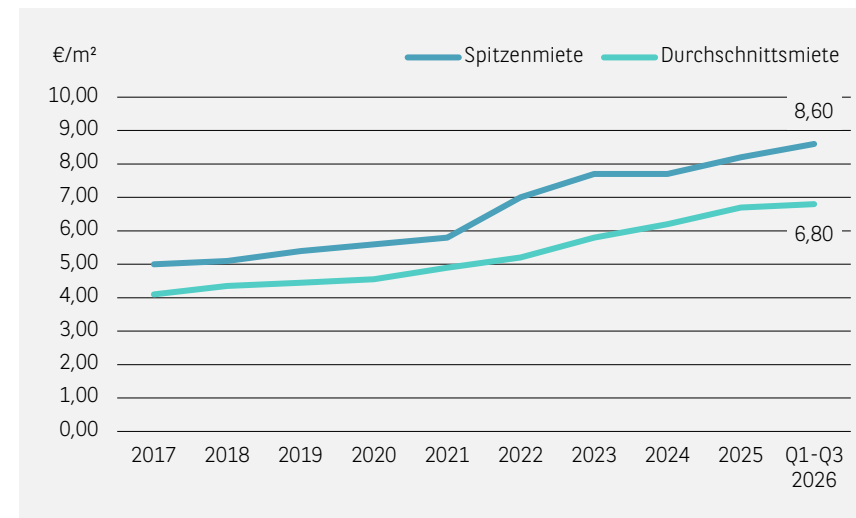
Parallel zur hohen Nachfrage hat sich das Flächenangebot im Jahresverlauf weiter reduziert und die Schere zwischen Angebot und Nachfrage vergrößert. Besonders knapp sind moderne Hallen sowie Flächen im Kölner Stadtgebiet. Entsprechend ist auch die Spitzenmiete im dritten Quartal um 40 Cent auf 8,60 €/m² (+9 % ggü. Vorjahr) gestiegen.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN

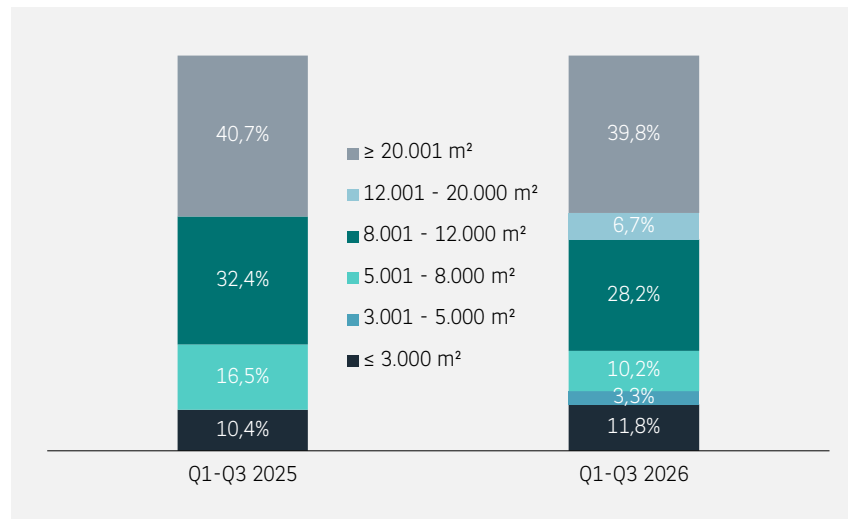
- LOGISTIKDIENSTLEISTER
DOMINIEREN DIE NACHFRAGE
- GROSSABSCHLÜSSE ALS
UMSATZTREIBER

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

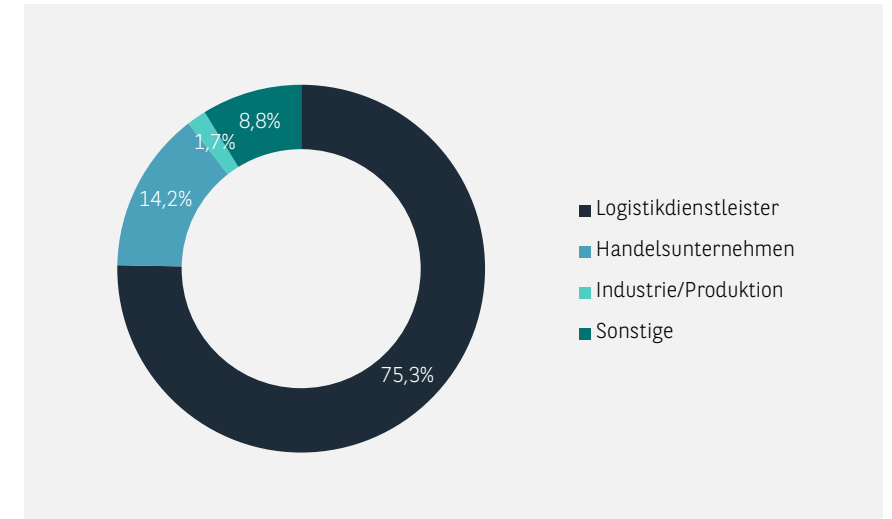
Durch die genannten Großabschlüsse dominieren die Logistikdienstleister die Nachfrageseite klar. Bis Ende des dritten Quartals entfallen rund 186.000 m² und damit gut 75 % des Flächenumsatzes auf diese Nutzergruppe. Zugleich entspricht dies im langjährigen Vergleich dem höchsten jemals registrierten Volumen im Dreivierteljahr. Sämtliche großvolumigen Abschlüsse des laufenden Jahres sind auf Logistiker zurückzuführen. Das zweite Standbein bilden Handelsunternehmen, die mit gut 14 % allerdings nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag leisten. Hier zeigt sich insbesondere die rege Aktivität im kleinen und mittelgroßen Flächensegment. Produzierende Unternehmen sind bislang deutlich unterrepräsentiert.

Auch die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt in diesem Jahr ein eher ungewöhnliches Bild für das Kölner Marktgebiet. Mit lediglich drei Vermietungen entfällt auf die Größenklasse über 20.000 m² ein Anteil von fast 40 % und damit rund 13 Prozentpunkte mehr als im langjährigen Durchschnitt. Die Marktaktivität beschränkt sich jedoch keineswegs auf Großabschlüsse: Verträge bis 5.000 m² steuern rund 37.000 m² bei und haben ihr Ergebnis gegenüber dem Vorjahreszeitraum damit mehr als verdreifacht. Die mittlere Größenklasse zwischen 8.000 und 12.000 m² erreicht einen Anteil von 28 % und bewegt sich damit auf dem Niveau des Langzeitschnitts.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Goodcang	Bergheim	35.000
Q3	Goodcang	Köln	35.000
Q3	Goodcang	Kerpen	28.100
Q1	Westmax Consulting	Leverkusen	16.500
Q2	Deufol West	Rösrath	11.800



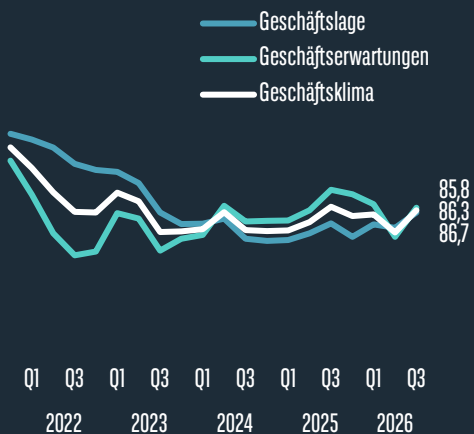
Q3 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN

- ÜBERDURCHSCHNITTLICHES
ERGEBNIS ZUM JAHRESENDE
ZU ERWARTEN
- FLÄCHENANGEBOT RÜCKLÄUFIG

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

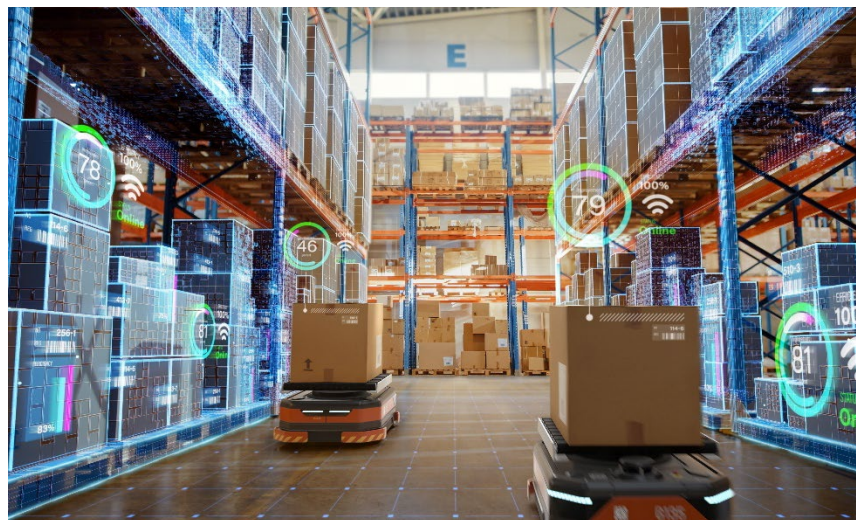


PERSPEKTIVEN

Der Kölner Logistikmarkt verfügt nach neun Monaten 2026 über eine gute Grundlage für ein erfolgreiches Gesamtjahr. Angesichts des überdurchschnittlichen Ergebnisses zum Dreivierteljahr ist davon auszugehen, dass der Flächenumsatz bis zum Jahresende den Zehnjahresdurchschnitt deutlich übertreffen wird. Neben einzelnen großvolumigen Abschlüssen dürfte vor allem die anhaltend stabile Nachfrage nach kleinen und mittelgroßen Flächen maßgeblich zum Gesamtergebnis beitragen.

Zusätzliche Wachstumsimpulse könnten von der verbesserten Ausgangslage der deutschen Wirtschaft ausgehen. Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute haben ihre BIP-Wachstumsprognose zuletzt deutlich angehoben. Auch Frühindikatoren wie der ifo-Geschäftsklimaindex senden wieder positivere Signale. Darüber hinaus bleibt der asiatische E-Commerce ein wichtiger Nachfragetreiber, der dem Kölner Logistikmarkt weiterhin zusätzliche Impulse verleihen dürfte.

Insgesamt überwiegen damit die positiven Aussichten. Da kurzfristig kaum neue Flächen auf den Markt kommen, dürfte sich das verfügbare Angebot weiter reduzieren und der Angebotsengpass das Mietpreisniveau stützen. Nachdem die Spitzenmiete bereits Ende 2025 die Schwelle von 8 €/m² überschritten hat, ist bis zum Jahresende mit einer stabilen bis leicht steigenden Entwicklung zu rechnen.



Logistikmarktdaten Köln

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,90	8,60	8,9%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,30	6,80	7,9%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	118.000	247.000	109,3%

BRANCHEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	33,6%	75,3%	39,3%
Handelsunternehmen	37,9%	14,2%	30,1%
Industrie/Produktion	13,4%	1,7%	18,2%
Sonstige	15,1%	8,8%	12,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	40,7%	39,8%	26,8%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	59,3%	60,2%	73,2%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	6,2%	8,6%
Neubauanteil	42,6%	31,3%	32,5%

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

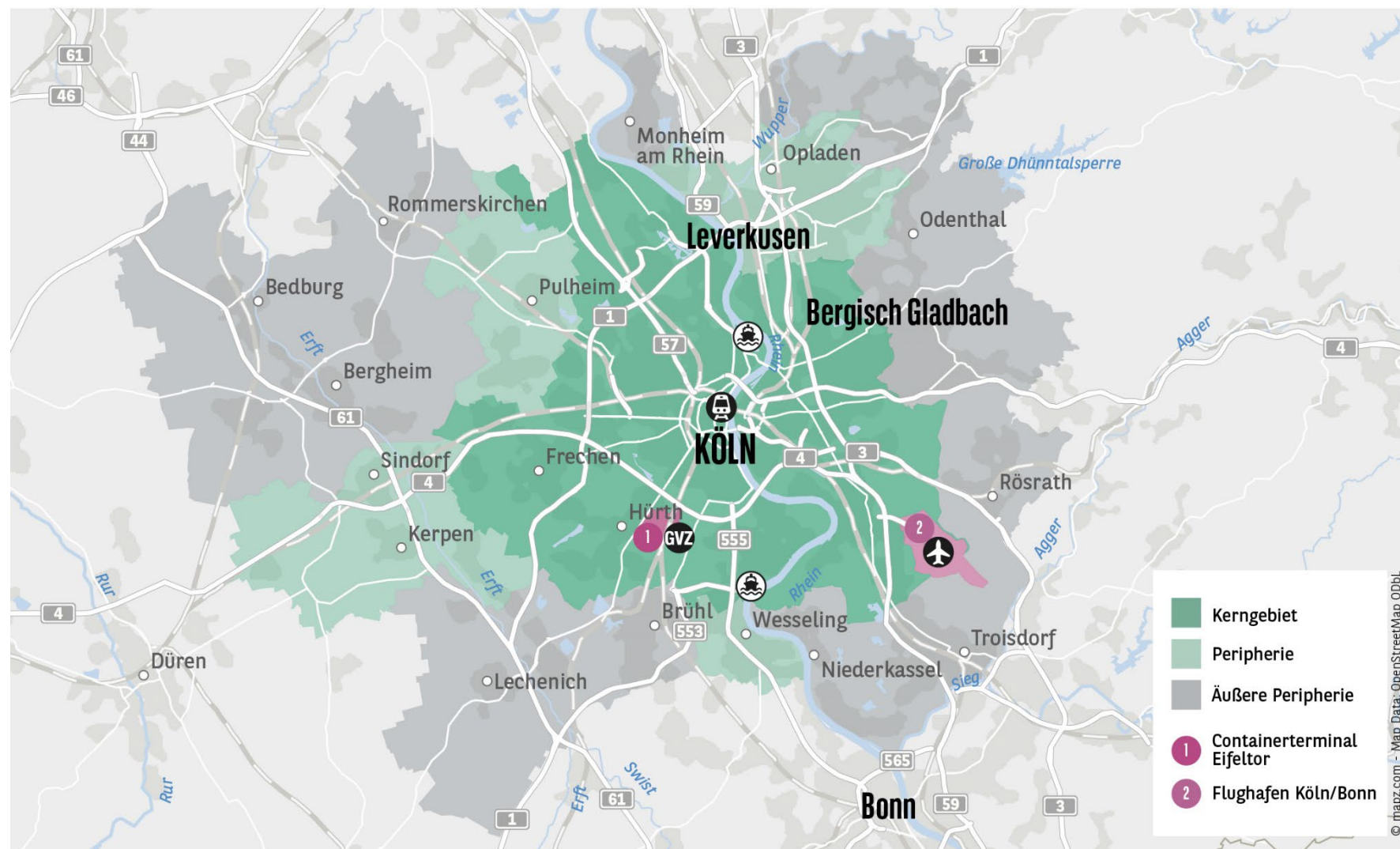


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
KÖLN



LOGISTIKMARKT KÖLN



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | KÖLN 6