



LOGISTIKVERMIETUNG

KÖLN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

Der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte im 1. Halbjahr 2025 einen Flächenumsatz von rund 89.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis 36 % schwächer aus und lag 29 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Der größte Abschluss fand im 2. Quartal in Köln statt, wo ein Logistikdienstleister eine rund 23.200 m² große Logistikhalle im Neubau anmietete. Der zweitgrößte Abschluss fand ebenfalls in Köln, im 1. Quartal, statt. Dort mietete die öffentliche Hand rund 11.400 m² im Bestand an. Der Fokus der Nutzer lag jedoch vor allem auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m². Fast zwei Drittel aller Abschlüsse wurden in diesem Bereich getätigt und

waren für 15 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Abschlüsse über 5.000 m² trugen hingegen zu 85 % des Umsatzes bei. Aktuell beobachten wir, dass die Nachfrage vor allem von Nutzern des Großmarktes kommt sowie von chinesischen Unternehmen. Neubaufächen stehen derzeit in Konkurrenz zu modernen Bestandsflächen, die dem Markt durch auslaufende Mietverträge wieder verfügbar werden und zu günstigeren Mieten angeboten werden können. Daher rechnen wir in den kommenden Monaten mit einer weiteren Stabilisierung der Mieten auf einem hohen Niveau.

Fast Facts

	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	89.000 m ²	- 36 %
Vermietungsumsatz	89.000 m ²	- 25 %
Eigennutzer	0 %	
Spitzenmiete	7,70 €/m ²	+ 0 %
Durchschnittsmiete	6,30 €/m ²	+ 5 %

Ausblick 2025



Nachfrage



Angebot

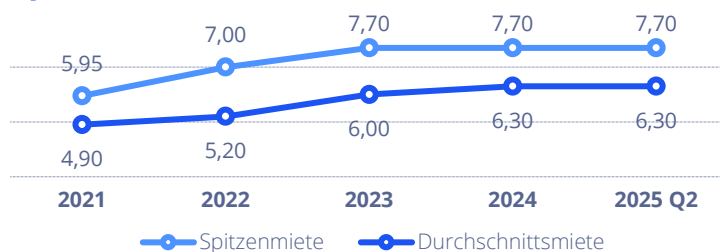


Ø Miete

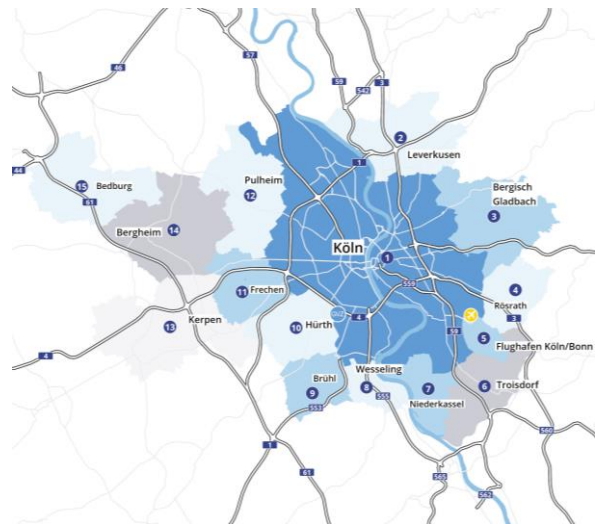
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Köln (1)	64.400 m ²	72
Frechen (11)	11.000 m ²	12
Kerpen (9)	9.700 m ²	11

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Teilmärkte

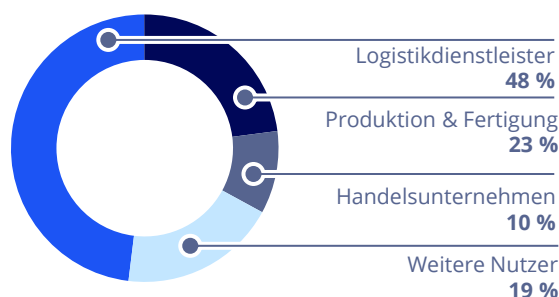


Flächenumsatz

Nach Größe in %

Ab 10.001 m ²	39 %
5.001 – 10.000 m ²	46 %
3.001 – 5.000 m ²	0 %
1.001 – 3.000 m ²	8 %
501 – 1.000 m ²	7 %
bis 500 m ²	0 %

Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



Rebecca Lohner | Senior Consultant I
Market Intelligence & Foresight
+49 173 1026041
rebecca.lohner@colliers.com