



LOGISTIKVERMIETUNG

KÖLN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

Der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte in den ersten neun Monaten 2025 einen Flächenumsatz von 145.500 m². Im Vergleich zum Vorjahr fiel das Ergebnis 26 % schwächer aus und lag 23 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Dabei ist der Flächenumsatz von Quartal zu Quartal leicht gestiegen. Der größte Abschluss im 3. Quartal fand in Köln statt, wo ein E-Commerce-Unternehmen rund 24.500 m² in einer Bestandshalle anmietete. Ein weiteres E-Commerce-Unternehmen mietete knapp 8.700 m² in Bergheim im Untermietverhältnis an. Insgesamt lag der Fokus der Nutzer jedoch auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m². Rund 63 % aller Abschlüsse wurden in diesem Bereich

getätigt, waren jedoch lediglich für 12 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Der Kölner Markt ist derzeit von einer sehr geringen Neubaupipeline geprägt und verfügt über kaum großflächiges Angebot, sodass größere Anmietungen außerhalb der Logistikregion in Euskirchen und Bornheim stattfinden. Erst ab 2026 ist, durch einige Projektentwicklungen, mit einer Erholung im Neubausegment zu rechnen, die das Angebot im großvolumigen Bereich wieder steigern wird. Die dabei aufgerufenen hohen Angebotsmieten werden in den kommenden Quartalen zu einem Anstieg der Mieten führen. Incentivepakete werden jedoch dafür sorgen, dass die Effektivmieten weiterhin niedriger ausfallen.

Fast Facts

	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	145.500 m ²	- 26 %
Vermietungsumsatz	139.200 m ²	- 20 %
Eigennutzer	4 %	
Spitzenmiete	7,70 €/m ²	+ 0 %
Durchschnittsmiete	6,30 €/m ²	+ 5 %

Ausblick 2025



Nachfrage



Angebot

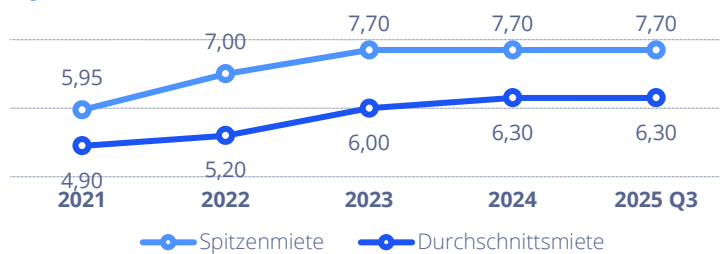


Ø Miete

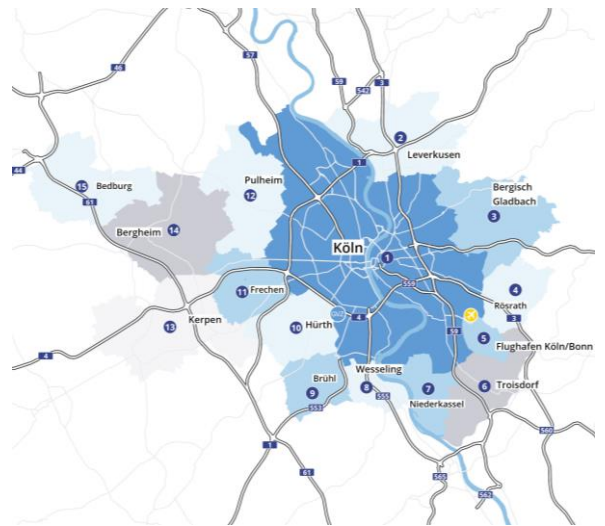
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Köln (1)	104.500 m ²	72
Kerpen (13)	17.300 m ²	12
Frechen (11)	11.000 m ²	7

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

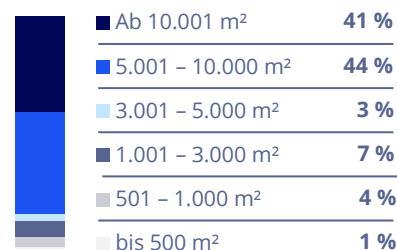


Teilmärkte

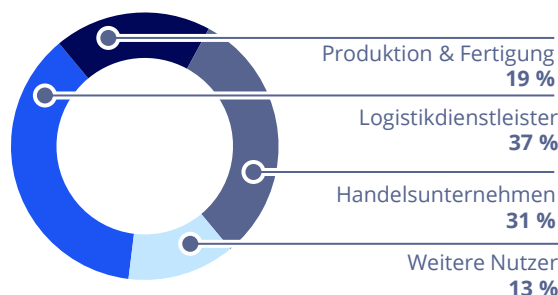


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



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