



LOGISTIKVERMIETUNG

KÖLN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

Der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte 2025 einen Flächenumsatz von 224.700 m². Damit lag das Ergebnis sowohl 19 % unter dem Vorjahresniveau als auch 19 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Der Rückgang ist vor allem auf das starke Jahresergebnis in 2024 zurückzuführen (277.200 m²), wo einige großflächige Untervermietungen den Flächenumsatz positiv beeinflusst haben (Anteil 2024: 33 %). Die größte Anmietung 2025 fand in Köln statt, wo im 3. Quartal ein E-Commerce-Unternehmen rund 24.500 m² im Bestand anmietete. Der größte Abschluss im 4. Quartal wurde von einem asiatischen E-Commerce-Unternehmen getätigt, das sich 17.000 m² Logistikfläche in einem Neubau im Untermietverhältnis, ebenfalls in Köln, sicherte.

Trotz der Flächenknappheit fanden 2025 wieder mehr Abschlüsse über 5.000 m² statt (15 vs. 13 im Vorjahr). Nichtsdestotrotz lag der Fokus der Nutzer auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 m². Rund 62 % aller Abschlüsse fanden in diesem Bereich statt und wurden vor allem in Köln und Frechen getätigt. Für 2026 erwarten wir, dass asiatische Nutzer weiterhin die Nachfragetreiber in der Region sind und kurzfristig Flächen anmieten, was sich positiv auf den Flächenumsatz auswirken wird. Gleichzeitig sehen wir wieder mehr Tender auf dem Markt, sodass auch hier wieder mehr Nachfrage zu erwarten ist. Trotz der positiven Aussichten gehen wir von einem Ergebnis auf dem Niveau von 2025 aus.

Fast Facts

| | 2025 | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|------------------------|-------------------------|
| Flächenumsatz | 224.700 m ² | - 19 % |
| Vermietungsumsatz | 202.000 m ² | - 21 % |
| Eigennutzer | 10 % | |
| Spitzenmiete | 7,90 €/m ² | + 3 % |
| Durchschnittsmiete | 6,50 €/m ² | + 3 % |

Ausblick 2026



Nachfrage



Angebot

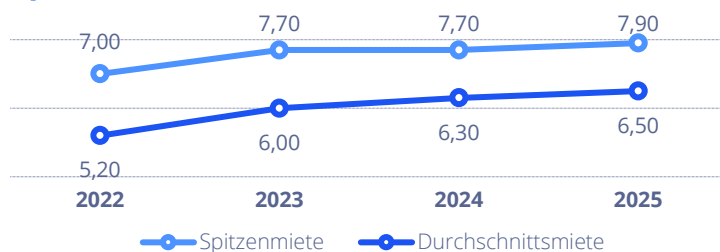


Ø Miete

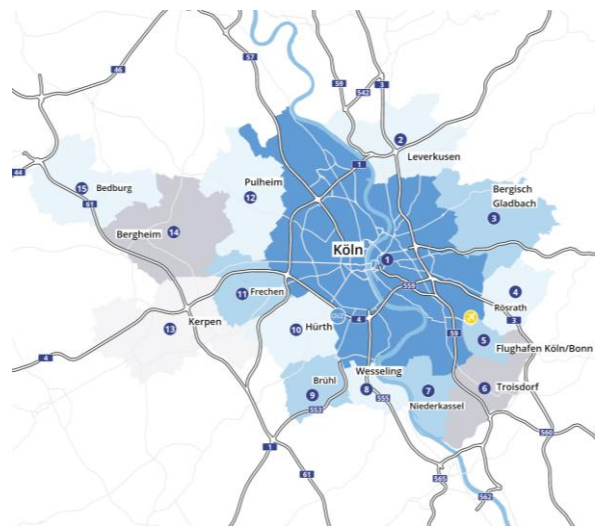
Top 3 Teilmärkte

| Teilmarkt | Flächenumsatz | % |
|---------------|------------------------|----|
| Köln (1) | 135.000 m ² | 60 |
| Frechen (11) | 37.900 m ² | 17 |
| Bergheim (14) | 19.300 m ² | 8 |

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

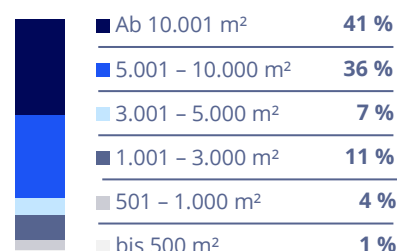


Teilmärkte

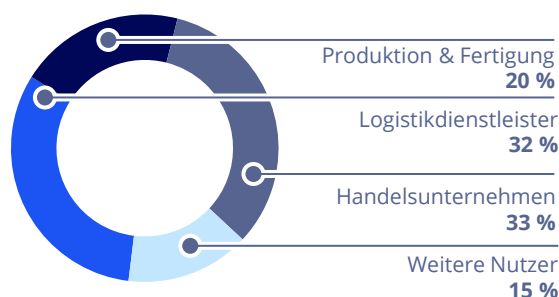


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



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