



# LOGISTIKVERMIETUNG

KÖLN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



## Der Markt im Überblick

Der Kölner Industrie- und Logistikimmobilienmarkt schloss das 1. Quartal 2026 mit einem Flächenumsatz von 98.300 m<sup>2</sup> ab, was einem Plus von 183 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies lag vor allem daran, dass nahezu doppelt so viele Abschlüsse (19) wie im Vorjahreszeitraum (10) stattfanden. Dabei machte der größte Abschluss bereits über ein Drittel des Flächenumsatzes aus. So hat in Bergheim ein asiatischer Logistikdienstleister sein bisheriges Untermietverhältnis in einen Hauptvertrag für eine 35.000 m<sup>2</sup> große Logistikhalle überführt. Darüber hinaus mietete ein weiterer Logistikdienstleister in Leverkusen rund 16.000 m<sup>2</sup> im Bestand an. Insgesamt lag der Fokus der Nutzer jedoch auf dem kleinteiligen Flächensegment bis

3.000 m<sup>2</sup>. Über zwei Drittel der Abschlüsse fanden in diesem Bereich statt und sorgten für 23 % des Flächenumsatzes. Die Nachfrage auf dem Kölner Logistikmarkt hat weiter zugenommen. Insbesondere asiatische Unternehmen fragen Flächen nach. Aber auch regionale Speditionen und Produktionsunternehmen suchen vermehrt nach passenden Anmietungsmöglichkeiten am Markt. Eine gut gefüllte Neubaupipeline bis 2028 wird dabei für das passende Angebot sorgen. Durch die hohen Angebotsmieten erwarten wir im Jahresverlauf ein weiteres Wachstum bei der Spitzenmiete. Incentives spielen jedoch weiterhin eine wichtige Rolle und sorgen dafür, dass die Effektivmieten niedriger ausfallen.

## Fast Facts

	2026 Q1	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	98.300 m <sup>2</sup>	+ 183 %
Vermietungsumsatz	98.300 m <sup>2</sup>	+ 183 %
Eigennutzer	0 %	
Spitzenmiete	8,00 €/m <sup>2</sup>	+ 4 %
Durchschnittsmiete	6,50 €/m <sup>2</sup>	+ 3 %

## Ausblick 2026



Nachfrage



Angebot

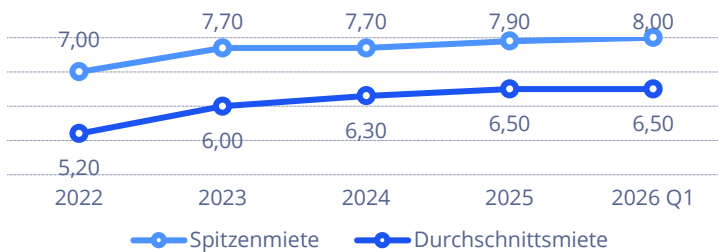


Ø Miete

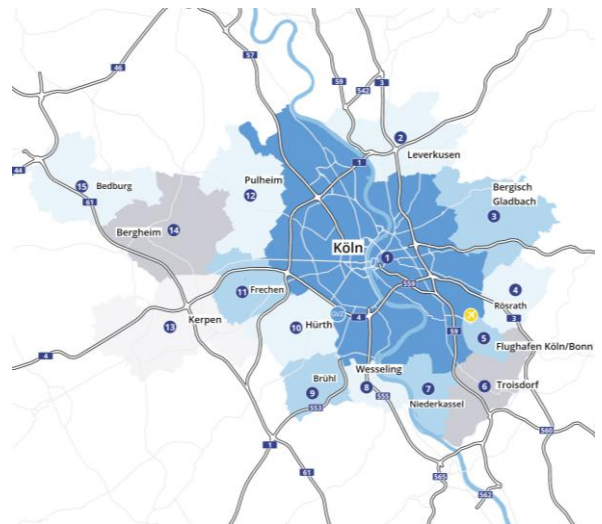
## Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Bergheim (14)	43.500 m <sup>2</sup>	44
Köln (1)	29.300 m <sup>2</sup>	30
Leverkusen (2)	16.000 m <sup>2</sup>	16

## Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>

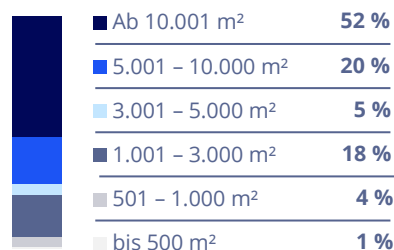


## Teilmärkte

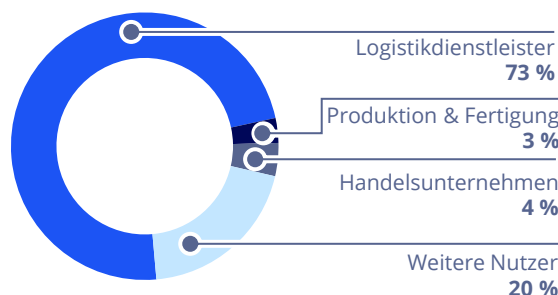


## Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



## Ansprechpartner



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