

Pressemitteilung

Köln, 23. September 2025

Gedämpfte Dynamik

Steigende Mieten trotz gedämpfter Flächennachfrage: Greif & Contzen veröffentlicht aktuellen Marktbericht für die Logistikregion Köln|Bonn

Die Logistikregion Köln|Bonn spürt die konjunkturelle Abkühlung. Laut dem aktuellen Marktbericht der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH sank der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten des Jahres zwar nur um etwa 4 Prozent – von 260.000 auf 250.000 Quadratmeter. Die Ford-Werke haben einen massiven Stellenabbau angekündigt. Andererseits gibt es positive Entwicklungen: Kleine bis mittelgroße Hallenflächen bleiben gefragt, Gewerbeparks gewinnen an Bedeutung, und der Markt öffnet sich für alternative Nutzungen. Allerdings zeigen sich im großflächigen Segment viele Nutzer zurückhaltend.

Verhaltene Nachfrage in einem unsicheren Umfeld

Die schwache Wirtschaftslage und geopolitische Risiken, sowie die herausfordernde Zollpolitik der USA, setzen Unternehmen unter Druck. Die Folge: Investitionsentscheidungen werden verschoben oder ausgesetzt, was den Logistikimmobilienmarkt der Region belastet. Entscheidungsträger agieren zögerlich, größere Anmietungen sind selten. Vor allem Logistikunternehmen, die traditionell große Flächen mieten, halten sich zurück. Ihr Anteil am Flächenumsatz sank auf 33 Prozent – nach 42 Prozent im Vorjahr und 61 Prozent im Jahr 2023. Industrie-, Handwerks- und Produktionsbetriebe blieben stabiler und trugen etwa 22 Prozent zum Umsatz bei. Handelsunternehmen blieben mit rund 18 Prozent unterrepräsentiert, so die Immobilienexperten von Greif & Contzen.

Leerstände im Umland, Chancen für neue Nutzergruppen

Im Umland Kölns haben sich die Leerstände ausgeweitet, da Nachmieter für großflächige Logistikimmobilien fehlen. Einige Eigentümer zeigen sich daher offener für Nutzer aus untypischen Bereichen. „Um Leerstände zu vermeiden, akzeptieren manche Privateigentümer mittlerweile auch Branchen wie Sport, Events oder Freizeit. Obwohl dies oft voraussetzt, dass Nutzungsänderungsanträge gestellt und genehmigt werden müssen“, erklärt Daniel Noeckel, Leiter des Bereichs Industrie- und Logistikimmobilien bei Greif & Contzen.

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 23. September 2025

Kleinteilige Flächen und Gewerbeparks im Aufwind

Trotz des rückläufigen Gesamtumsatzes bleibt die Nachfrage nach kleinen bis mittelgroßen Flächen stabil. Daniel Noeckel beobachtet: „Für kleine bis mittelgroße Hallenflächen in gutem Zustand und mit zeitgemäßer Ausstattung gibt es entsprechende Nachfrage.“ Besonders Light-Industrial-Immobilien und Gewerbeparks profitieren. Letztere kombinieren Hallen- und Büroflächen in hochwertiger Ausführung und treffen den Nerv kleinerer, flexibler Nutzer. Kein Wunder, dass in diesem Segment Investitionen stattfinden: Mindestens vier neue Gewerbeparks sollen zwischen 2025 und 2027 in der Region entstehen. Mehrere Entwickler treiben entsprechende Projekte voran. Große Neubauten im klassischen Logistikbereich finden zurzeit hingegen schwerer geeignete Mieter.

Mieten steigen trotz höherer Leerstände

Überraschend ist die Mietpreisentwicklung: Trotz gestiegener Leerstände stieg die Durchschnittsmiete in der Region Köln|Bonn von 6,10 Euro auf 6,70 Euro pro Quadratmeter. Ursache sind Anmietungen in hochwertigen Neubauten, vor allem im Umland, wo Spitzenmieten bis zu 8,50 Euro pro Quadratmeter erzielt wurden. Im Kölner Stadtgebiet stieg die Spitzenmiete leicht von 7,50 Euro auf 7,90 Euro. Light-Industrial-Flächen verzeichneten mit durchschnittlich 8,10 Euro pro Quadratmeter ein höheres Mietniveau, auch wegen der besseren Ausstattung und flexibleren Nutzungsmöglichkeit.

Incentives für die Mieter

Viele Eigentümer beharren auf ihren Nominalmieten, zeigen sich aber verhandlungsbereit: „Wir beobachten, dass Eigentümer auf ihrer Nominalmiete bestehen, aber den Nutzern durch Incentives entgegenkommen, wenn die Bonität stimmt“, so Daniel Noeckel. Mietfreie Zeiten sind keine Seltenheit mehr und werden bei manchen Projekten sogar frühzeitig eingeplant.

Ausblick bleibt verhalten optimistisch

Der Ausblick bis Jahresende bleibt verhalten: Einige kleinere bis mittlere Abschlüsse sind noch zu erwarten, eine Trendwende ist jedoch nicht absehbar. Der Gesamtflächenumsatz dürfte sich 2025 auf etwa 310.000 Quadratmeter belaufen – unter dem Vorjahreswert von 380.000 Quadratmetern und leicht unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Mögliche Impulse für den Logistikmarkt könnten

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Pferdmengesstraße 42 • 50968 Köln (Marienburg)
Tel. +49 221 937793-312 • Fax +49 221 937793-77
presse@greif-contzen.de • www.greif-contzen.de



Pressemitteilung

Köln, 23. September 2025

sich mittelfristig durch das beschlossene Sondervermögen für Infrastruktur und Verteidigung, das neue Programm für Sonderabschreibungen bei Investitionen, vor allem aber durch die von der Regierung angekündigten Reformen ergeben. Erste spürbare Effekte werden allerdings erst 2026 erwartet. Bei Greif & Contzen zeigt man sich vorsichtig optimistisch: „Die Marktaktivität bleibt vorhanden, vor allem im kleineren Flächensegment. Sobald sich die Konjunktur stabilisiert, könnte der Markt auch in anderen Segmenten wieder anziehen“, sagt Noeckel.

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der über 100 Spezialisten bei Greif & Contzen decken die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilien ab – von der Marktanalyse und der Beratung bei Projektentwicklungen über die Bewertung, maßgeschneiderte Vermarktungskonzepte und zielgruppengerechte Vermittlung bis hin zur technischen und kaufmännischen Verwaltung. Das gilt für Privatimmobilien ebenso wie für Einzelhandels- und Büroflächen, Industrie- und Logistikflächen, Grundstücke, Investmentobjekte oder auch land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften.

Seit mehr als 45 Jahren vertrauen Eigentümer, Nutzer und Investoren auf das Wissen, die Qualität und die Diskretion von Greif & Contzen. Spezialisiert ist Greif & Contzen auf hochwertige und renditestarke Immobilien in der Großregion Köln | Bonn. Über German Property Partners ist das Unternehmen in ein bundesweites Netzwerk renommierter Immobiliendienstleister mit Sitz in allen Metropolen eingebunden.

Die Entwicklung der Immobilienmärkte analysiert Greif & Contzen in regelmäßig erscheinenden Büro-, Logistik- und Investmentmarktberichten.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an:

Stefan Altmann

Tel: +49 221 937793-312

