

Pressemitteilung

Köln, 23.09.2026

Logistikmarkt Köln | Bonn: Großabschlüsse treiben den Flächenumsatz

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Köln | Bonn zeigt nach einem verhaltenen Jahresbeginn im dritten Quartal eine spürbar höhere Nachfrage der Nutzer. Vor allem große Anmietungen von Logistikunternehmen sorgen für deutlich mehr Flächenumsatz. Gleichzeitig steigen die Mieten moderat und der Investmentmarkt gewinnt wieder an Fahrt. Das geht aus dem aktuellen Marktbericht der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH hervor.

Die schwache Konjunktur und die Verunsicherung vieler Unternehmen aus dem vergangenen Jahr setzten sich 2026 zunächst fort. Vermarktungs- und Verhandlungszeiträume verlängerten sich, der Umsatz blieb verhalten. „Inzwischen zeichnet sich jedoch eine Belebung ab“, stellt Daniel Noeckel, Leiter des Bereichs Industrie- und Logistikimmobilien der Greif & Contzen Immobilienmakler GmbH, fest. „Während sich die Nachfrage bis zum Frühjahr überwiegend auf kleinere Mieteinheiten konzentrierte, kamen zuletzt mehrere großflächige Abschlüsse hinzu“, erläutert Noeckel. Vor allem das dritte Quartal fiel umsatzstark aus. Bis Ende September summierte sich der Flächenumsatz auf rund 300.000 Quadratmeter. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht das einem Plus von etwa 20 Prozent.

Logistiker kommen als Großmieter zurück

Die Zusammensetzung der Nachfrage hat sich dabei deutlich verschoben. Nachdem der Anteil der Logistikunternehmen am Flächenumsatz in den vergangenen Jahren mehrfach zurückgegangen war, dominieren sie den Markt 2026 wieder. Auf die Branche entfallen bislang 72 Prozent des gesamten Umsatzes. Industrie-, Handwerks- und Produktionsunternehmen reduzierten ihren Anteil dagegen von 22 Prozent im Vorjahr auf rund 8 Prozent im laufenden Jahr.

Starke Aktivität zeigten asiatische Logistikunternehmen. Mehrere sehr große Vermietungen entfielen auf diese Nutzergruppe. Die zu einer chinesischen Gesellschaft gehörende Goodcang Logistics GmbH baute ihre Präsenz im Rheinland beispielsweise mit rund 35.000 Quadratmetern in Bergheim und weiteren 23.400 Quadratmetern in Kerpen aus.

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, 23.09.2026

Damit hat sich auch die Größenstruktur des Flächenumsatzes verändert. Rund 60 Prozent entfielen inzwischen auf Einheiten mit mehr als 10.000 Quadratmetern. Im Gesamtjahr 2025 waren es 44 Prozent. Der Anteil von Flächen zwischen 5.001 und 10.000 Quadratmetern sank von 25 auf 20 Prozent. Kleinteilige Abschlüsse unter 1.000 Quadratmetern machten nur noch 4 Prozent aus, nach 7 Prozent im Vorjahr.

Große Bestandsflächen bleiben knapp

Der Leerstand hat sich trotz der höheren Vermietungsleistung kaum verändert, auch wenn es regionale Unterschiede gibt. Im Kölner Stadtgebiet ging er um etwa 6 Prozent auf rund 80.000 Quadratmeter zurück. Im Umland stieg er dagegen um 7 Prozent. Große Hallen bleiben knapp: Flächen mit jeweils mehr als 10.000 Quadratmetern sind nur in Einzelfällen kurzfristig verfügbar. Gleichzeitig zog die Bautätigkeit an, die Pipeline der Projektentwickler bleibt gut gefüllt. Für 2026 wird mit Fertigstellungsvolumen von rund 280.000 Quadratmetern Hallenfläche gerechnet. Nach zwei rückläufigen Jahren entspräche dies einem Plus von etwa 150 Prozent und der höchsten Bautätigkeit seit zehn Jahren. Trotz des weiterhin schwierigen Geschäftsumfelds werden neue Vorhaben gestartet, teilweise auch spekulativ, ohne vorherige Vermietung. Der Anteil der für Eigennutzer errichteten Projekte liegt bei etwa 21 Prozent, nach 46 Prozent im Vorjahr.

„Ein nur noch geringfügig wachsender Leerstand und eine hohe Neubautätigkeit – für den Markt sind das wichtige Signale, die Resilienz und Wachstumsabsichten zeigen“, sagt Noeckel.

Spitzenmiete in Köln steigt auf 8,50 Euro

Die Mieten setzen ihren moderaten Aufwärtstrend fort. In ihrer Mietpreiskarte haben die Researcher von Greif & Contzen die Entwicklung in der Region aufgeschlüsselt: Die Durchschnittsmiete für Logistikflächen in der Gesamtregion stieg von rund 6,70 auf etwa 6,80 Euro pro Quadratmeter. Deutlicher entwickelte sich die Spitzenmiete im Kölner Stadtgebiet. Aufgrund mehrerer Anmietungen in hochwertigen Objekten erhöhte sie sich von 7,90 auf 8,50 Euro pro Quadratmeter.

Teilweise liegen die nominal aufgerufenen Angebotsmieten noch höher. Nach Angaben von Noeckel werden dabei allerdings häufig Incentives gewährt –



Pressemitteilung

Köln, 23.09.2026

beispielsweise mietfreie Zeiten oder andere Vergünstigungen, die die effektive Mietbelastung reduzieren.

Bei Light-Industrial-Immobilien liegt die Spitzenmiete sogar noch etwas höher.

Bei diesen flexibel nutzbaren Gewerbeobjekten, in denen etwa Lager-, Produktions-, Werkstatt- und Büroflächen kombiniert werden können, beträgt die Spitzenmiete etwa 9,10 Euro pro Quadratmeter.

Investmentvolumen im Umland verdreifacht sich

Deutlich mehr Bewegung gibt es auch auf dem Investmentmarkt. Insbesondere im Kölner Umland haben die Verkäufe von Industrie- und Logistikimmobilien gegenüber dem schwachen Vorjahreszeitraum kräftig zugenommen. Das Transaktionsvolumen stieg dort von rund 80 Mio. auf etwa 250 Mio. Euro.

Neben kleineren Objekten für Eigennutzer wurden wiederholt große Gewerbeliegenschaften mit älteren Bestandshallen gehandelt. Die Käufer planen dort Modernisierungen oder den Abriss und eine anschließende Neuentwicklung. Beispielsweise erwarben Pictet Alternative Advisors und Scantum DW in Kerpen ein rund 22.000 Quadratmeter großes Grundstück von LyondellBasell. Nach dem Abriss der Bestandsgebäude soll dort eine neue Logistikimmobilie entstehen. Bauwens und Serban DC kauften in Gremberghoven ein Grundstück mit Hallenbebauung und mehr als 26.000 Quadratmetern Fläche, auf dem zwei Rechenzentren geplant sind.

Thorsten Neugebauer, Leiter des Investment-Bereichs bei Greif & Contzen, beobachtet dabei auch eine durchmischte Struktur auf der Käuferseite: „Neben Projektentwicklern und Eigennutzern treten wiederholt auch institutionelle Endinvestoren auf, da diese Assetklasse in den letzten Jahren verstärkt in den Anlagefokus gerückt ist. Mehrfach waren dieses Jahr auch internationale Investoren darunter.“

Die Belebung des Investmentmarkts bedeutet allerdings noch keine Rückkehr zu früheren Preisniveaus. Gestiegene Zinsen belasten die Kalkulation der Käufer und haben die Kaufpreise im Jahresverlauf gesenkt.

Ausblick: 370.000 Quadratmeter Flächenumsatz möglich

Für das Schlussquartal bleibt der Ausblick von Greif & Contzen vorsichtig positiv. Dazu passt das zuletzt etwas freundlichere gesamtwirtschaftliche Bild: Die Perspektiven haben sich für Teile der deutschen Wirtschaft aufgehellt. Die

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, 23.09.2026

Großaufträge in der Industrie stiegen im Mai und Juni, zugleich nahmen die Exporte zu. Sollte sich die konjunkturelle Erholung trotz struktureller Probleme, Handelsbarrieren, hoher Energiekosten und geopolitischer Risiken festigen, dürfte dies die Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen weiter stützen. Für das Gesamtjahr halten die Researcher von Greif & Contzen einen Flächenumsatz von rund 370.000 Quadratmetern für möglich. Das wären etwa 14 Prozent mehr als 2025 und rund 12 Prozent mehr als der fünfjährige Durchschnitt von etwa 330.000 Quadratmetern. Der Leerstand dürfte in den kommenden Monaten weitgehend stagnieren, während die Mieten ihre leicht steigende Tendenz beibehalten könnten.

Auch auf dem Investmentmarkt könnte die Aktivität noch einmal zunehmen. „Das vierte Quartal ist traditionell transaktionsstark“, sagt Thorsten Neugebauer. Für das Gesamtjahr könnte sich das Transaktionsvolumen wieder dem fünfjährigen Durchschnitt von rund 350 Mio. Euro annähern.

Beraten. Bewerten. Vermitteln. Verwalten.

Die Leistungen der rund 90 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 48 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

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

