



RUHRGEBIET

REPORT LOGISTIKMARKT

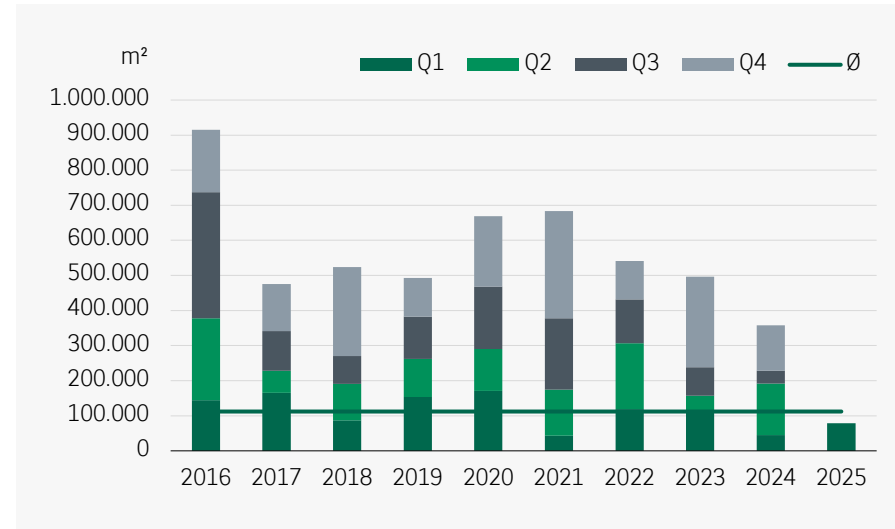
Q1 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

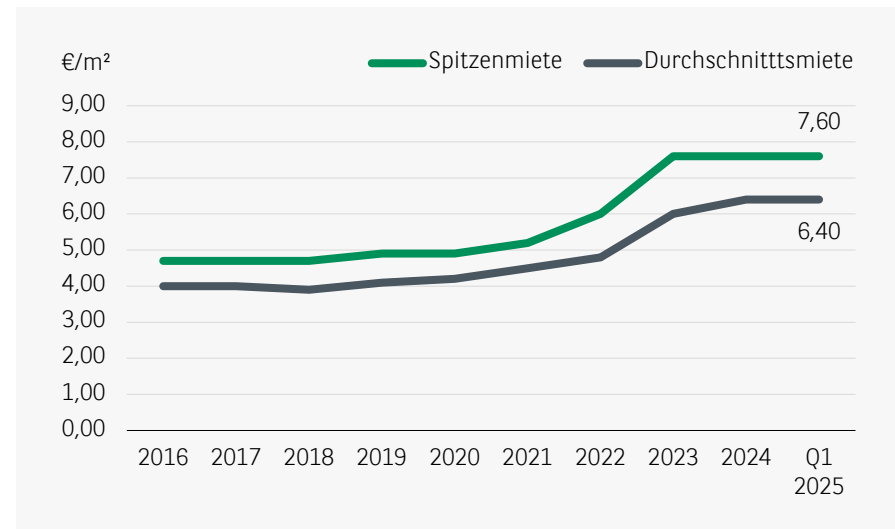
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes $\geq 5.000 \text{ m}^2$



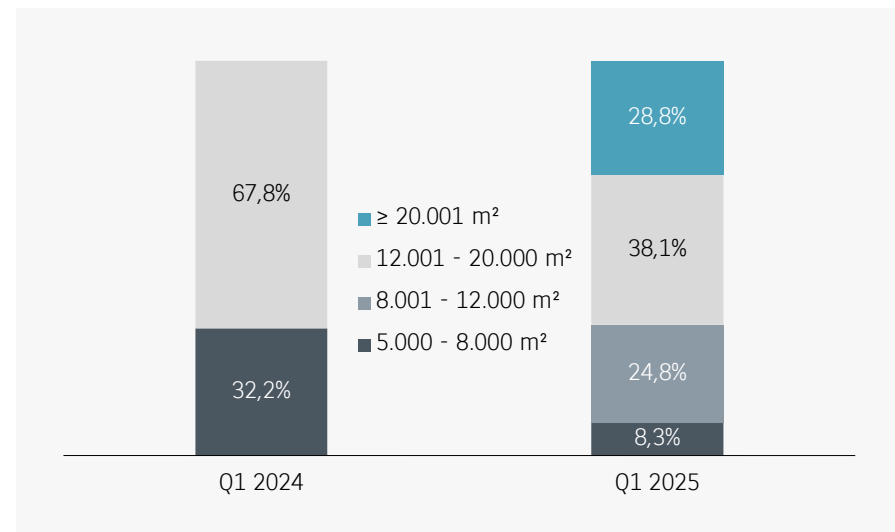
FLÄCHENUMSATZ STEIGT GEGENÜBER VORJAHR DEUTLICH AN

- Der Logistikmarkt Ruhrgebiet ist solide in das Jahr 2025 gestartet. Zwar wurde mit einem registrierten Flächenumsatz von 79.000 m² der langjährige Durchschnittswert um rund 29 % unterschritten. Jedoch konnte der Vorjahreswert sehr deutlich um 76 % übertroffen werden, was vor dem Hintergrund der nach wie vor schwächelnden deutschen Konjunktur, sowie den gewachsenen Risiken für den Welthandel durchaus als positives Signal gewertet werden kann. Hinzu kommt, dass die Anzahl der Abschlüsse in etwa im langjährigen Mittel liegt. Wie für das Ruhrgebiet nicht unüblich, beträgt der Eigennutzeranteil bis zum Ende des ersten Quartals 0 %. Entsprechend handelt es sich bei allen registrierten Abschlüssen um Mietverträge.
- Insgesamt kann seit Jahresbeginn ein leichter Anstieg der Nachfrage registriert werden, wobei aktuell vor allem asiatische Unternehmen hervorstechen, welche teils kurzfristig nach großflächigen Verfügbarkeiten suchen. Passend hierzu entfällt auch der größte Abschluss des bisherigen Jahres auf einen chinesischen Logistikdienstleister. So hat Shaoke Logistics 22.800 m² Logistikfläche in Bönen angemietet. Das Unternehmen ist darauf spezialisiert, die Logistik für große chinesische Onlinehändler zu übernehmen.
- Da die Nachfrage im Marktgebiet aktuell einem ausgeglichenen Angebot an modernen Logistikflächen gegenübersteht, konnte bei der Mietentwicklung seit Jahresbeginn eine Seitwärtsbewegung beobachtet werden. Die Spitzenmiete liegt unverändert bei 7,60 €/m² und wird im Raum Duisburg erzielt. Die Durchschnittsmiete für das gesamte Marktgebiet notiert weiterhin bei 6,40 €/m².

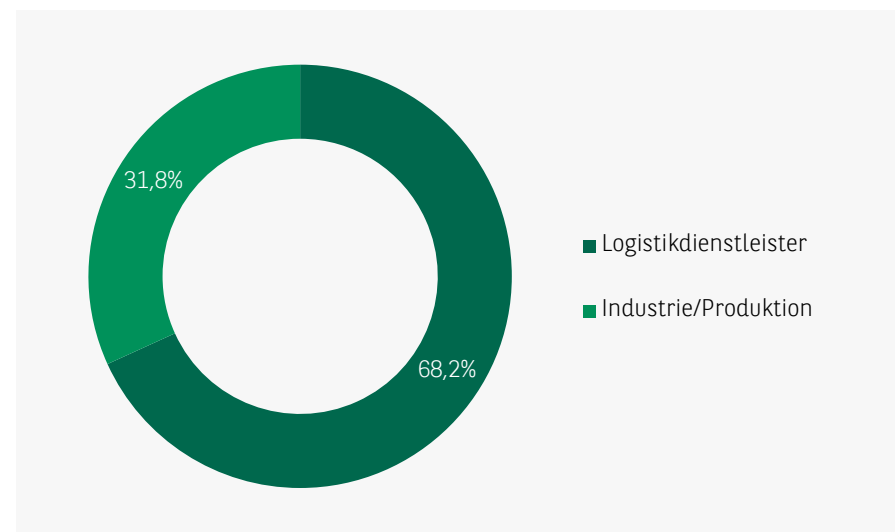
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKER MIT ABSTAND AM AKTIVSTEN

- Die Verteilung des Flächenumsatzes auf die einzelnen Branchen wird aktuell deutlich von Logistikdienstleistern angeführt, welche rund zwei Drittel zum Ergebnis beitragen. Neben dem bereits genannten Abschluss durch Shaoke Logistics kann mit der Anmietung von 15.000 m^2 eines Logistiklers in Herten noch ein zweiter Großabschluss der Branche zugeordnet werden. Als weitere Gruppe waren zum Jahresbeginn darüber hinaus lediglich noch Industrie- und Produktionsunternehmen aktiv. Mit dem Baubeginn des neuen 15.100 m^2 großen Lagers für pharmazeutische Wirkstoffproduktion am Bayer-Standort in Bergkamen, entfällt der zweitgrößte Abschluss auf diese Branche.
- In den ersten drei Monaten des Jahres konnten bereits Verträge in allen Größenkategorien verzeichnet werden. Am meisten zum Ergebnis beigetragen haben dabei Abschlüsse in der Kategorie von 12.001 bis 20.000 m^2 mit anteilig 38 %. Passend hierzu lag die durchschnittliche Vertragsgröße im ersten Quartal bei rund 13.000 m^2 .

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Shaoke Logistics	Bönen	22.800
Q1	Bayer	Bergkamen	15.100
Q1	Logistikdienstleister	Herten	15.000
Q1	Industrie/Fertigung	Bergkamen	10.000

PERSPEKTIVEN

- Der solide Jahresauftakt auf dem Logistikmarkt des Ruhrgebiets sendet im Angesicht des aktuell sehr herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds ein positives Zeichen. So ist momentan grundsätzlich bereits wieder eine etwas positivere Stimmung am Markt wahrnehmbar, die sich im ersten Quartal bereits in einer leicht gewachsenen Flächennachfrage widerspiegelt.
- Nichtsdestotrotz ist es aktuell kaum vorhersehbar, wie die weitere Marktentwicklung in den kommenden Monaten verlaufen wird, da sie derzeit von sehr vielschichtigen Faktoren beeinflusst wird. Insbesondere die unberechenbare Zollpolitik der US-Regierung stellt sich momentan als großes Risiko für den gesamten Welthandel dar. Dabei sind die realwirtschaftlichen Folgen dieser Manöver auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft derzeit nur schwer abschätzbar. Entsprechend herausfordernd sind aktuell auch die Planungen der Logistikkapazitäten für viele Unternehmen.
- Demgegenüber gibt es jedoch auch positivere Aussichten. So dürften vom beschlossenen Sondervermögen für Rüstung und Infrastruktur durchaus spürbare Wachstumseffekte auf die deutsche Wirtschaft ausgehen. Zwar wird ein messbarer Impact auf das BIP nicht vor 2026 erwartet, allerdings dürften sich hieraus nichtsdestotrotz mittelfristig Zuwächse bei der Logistikflächennachfrage ergeben.
- Durch die aktuelle Gemengelage ist der Gesamtjahresflächenumsatz momentan nur schwer prognostizierbar. Aufgrund des soliden Jahresstarts ist es jedoch wahrscheinlich, dass das Vorjahresresultat von 358.000 m² übertroffen werden kann. Bei der weiteren Entwicklung der Mieten ergibt sich ein differenziertes Bild: Während die Spitzenmiete aufgrund des ausgewogenen Angebots voraussichtlich in den kommenden Monaten keine allzu großen Zuwächse verzeichnen dürfte, wird die Durchschnittsmiete noch etwas nachziehen.

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2024	Q1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,60	7,60	0,0%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,10	6,40	4,9%
Flächenumsatz* gesamt (in m²)	45.000	79.000	75,6%

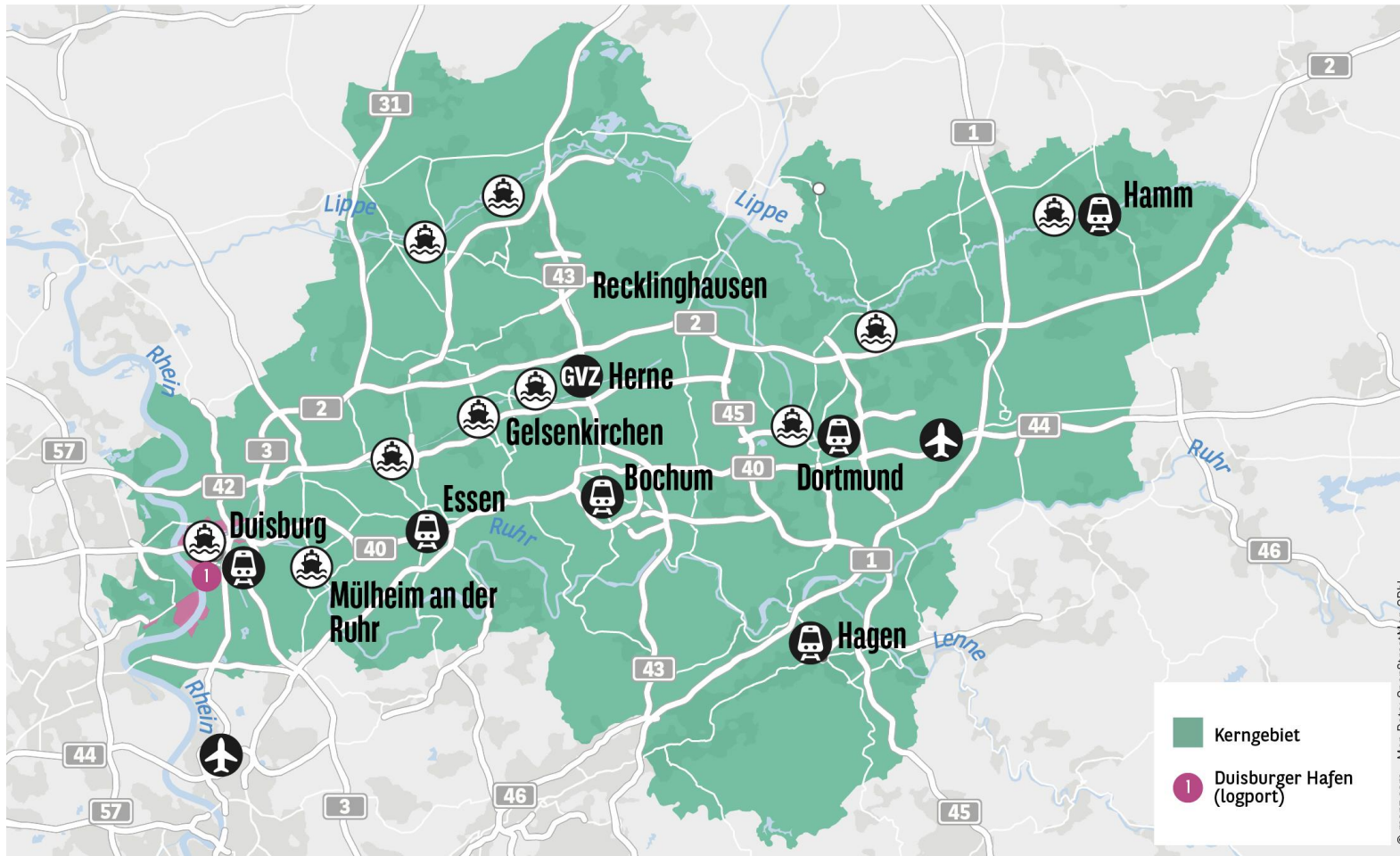
BRANCHEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	50,4%	68,2%	38,0%
Handelsunternehmen	0,0%	0,0%	30,5%
Industrie/Produktion	49,6%	31,8%	31,5%
Sonstige	0,0%	0,0%	0,0%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	28,8%	37,6%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	71,2%	62,4%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	22,2%
Neubauanteil	35,3%	38,1%	55,5%

* Verträge ≥ 5.000 m²

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211-52 00-00

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Düsseldorf
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

REPORT – Logistikmarkt Ruhrgebiet