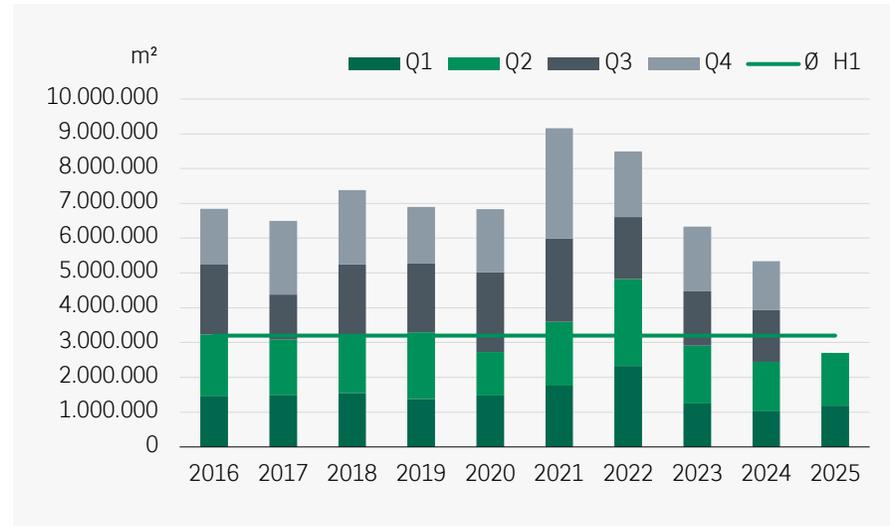


DEUTSCHLAND

REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2025

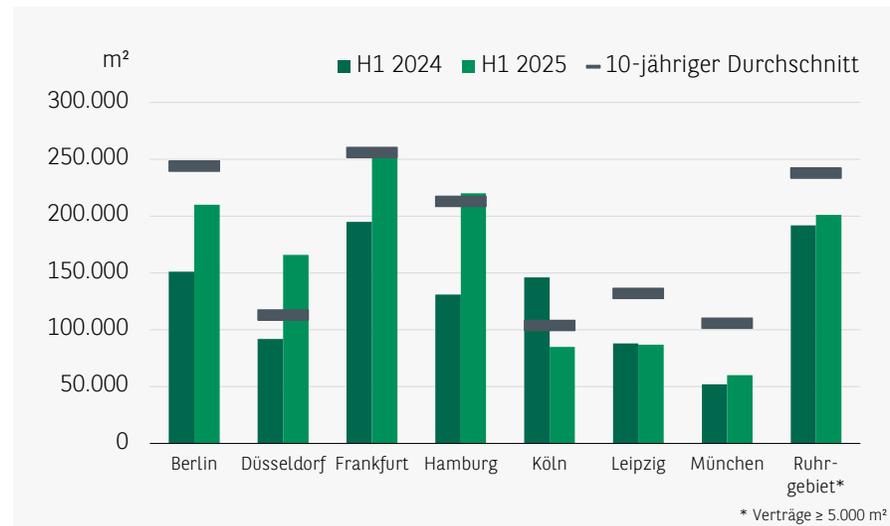
Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



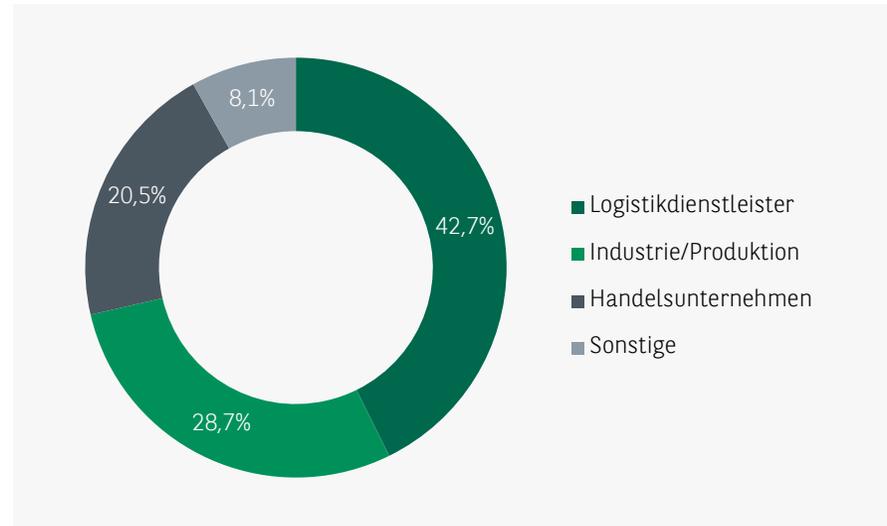
**SPÜRBARE MARKTBELEBUNG
MIT ANZIEHENDEM FLÄCHENUMSATZ**

- Mit einem Flächenumsatz von rund 2,7 Mio. m² legte der bundesweite Logistikmarkt um knapp 11 % gegenüber dem Vorjahr zu. Insbesondere das zweite Quartal zeigte sich dabei sehr lebhaft und erreichte mit gut 1,5 Mio. m² deutlich mehr Umsatz als der Jahresauftakt. Durch das schwächere 1. Quartal weicht das Ergebnis nichtsdestotrotz rund 15 % vom zehnjährigen Schnitt ab.
- Insgesamt ist gegenüber dem Vorjahr mehr Aktivität auf dem Markt zu verzeichnen, was sich nicht nur im reinen Flächenumsatz, sondern auch in einer höheren Anzahl von Flächengesuchen und -anfragen widerspiegelt. Die positive Grundstimmung und Zuversicht der Unternehmen nehmen spürbar zu, und es werden auch wieder mehr großflächige Vertragsabschlüsse registriert.
- Auf den Top-Logistikmärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) beläuft sich der Umsatz auf insgesamt 1,1 Mio. m², was gegenüber dem schwachen Vorjahreshalbjahr eine Zunahme um 26 % bedeutet und lediglich 8 % vom langjährigen Schnitt entfernt ist. Damit sind es vor allem die großen Logistik-Hubs, an denen der Umsatz erheblich angestiegen ist.
- Frankfurt führt das Ranking mit 251.000 m² an (+29 %), gefolgt vom Hamburger (220.000 m²; +68 %) und Berliner Markt (210.000 m²; +39 %). Düsseldorf profitiert von großen Verträgen und erreicht mit 166.000 m² ein Rekordergebnis zum Halbjahr (+80 %). Während Leipzig (87.000 m²; -1%) nur geringfügig vom Vorjahresergebnis abweicht, verzeichnet Köln durch ein starkes Vorjahresresultat einen erheblichen Rückgang (85.000 m²; -42 %). München legt auf niedrigem Niveau um 15 % auf 60.000 m² zu, und das Ruhrgebiet steigert sich um 5 % auf 201.000 m² Flächenumsatz.

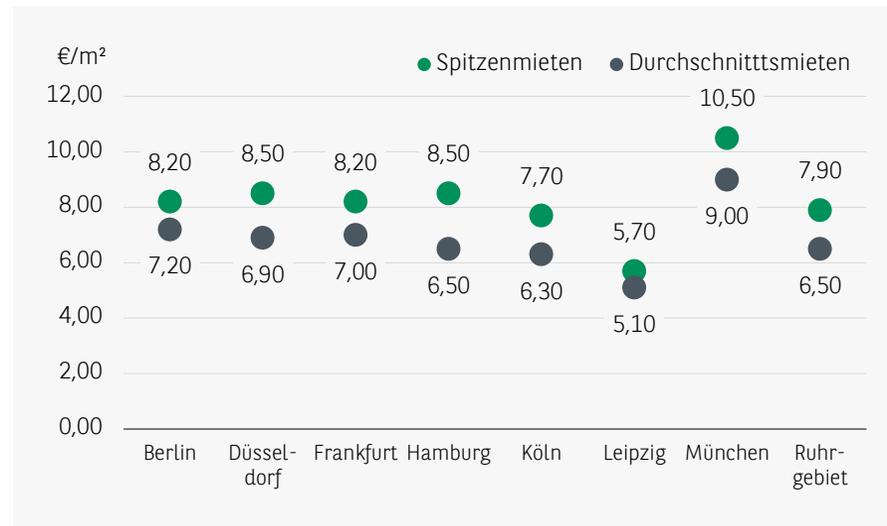
Flächenumsatz in bedeutenden Märkten



Flächenumsatz nach Branchen



Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



SPITZENMIETEN ÜBERWIEGEND STABIL

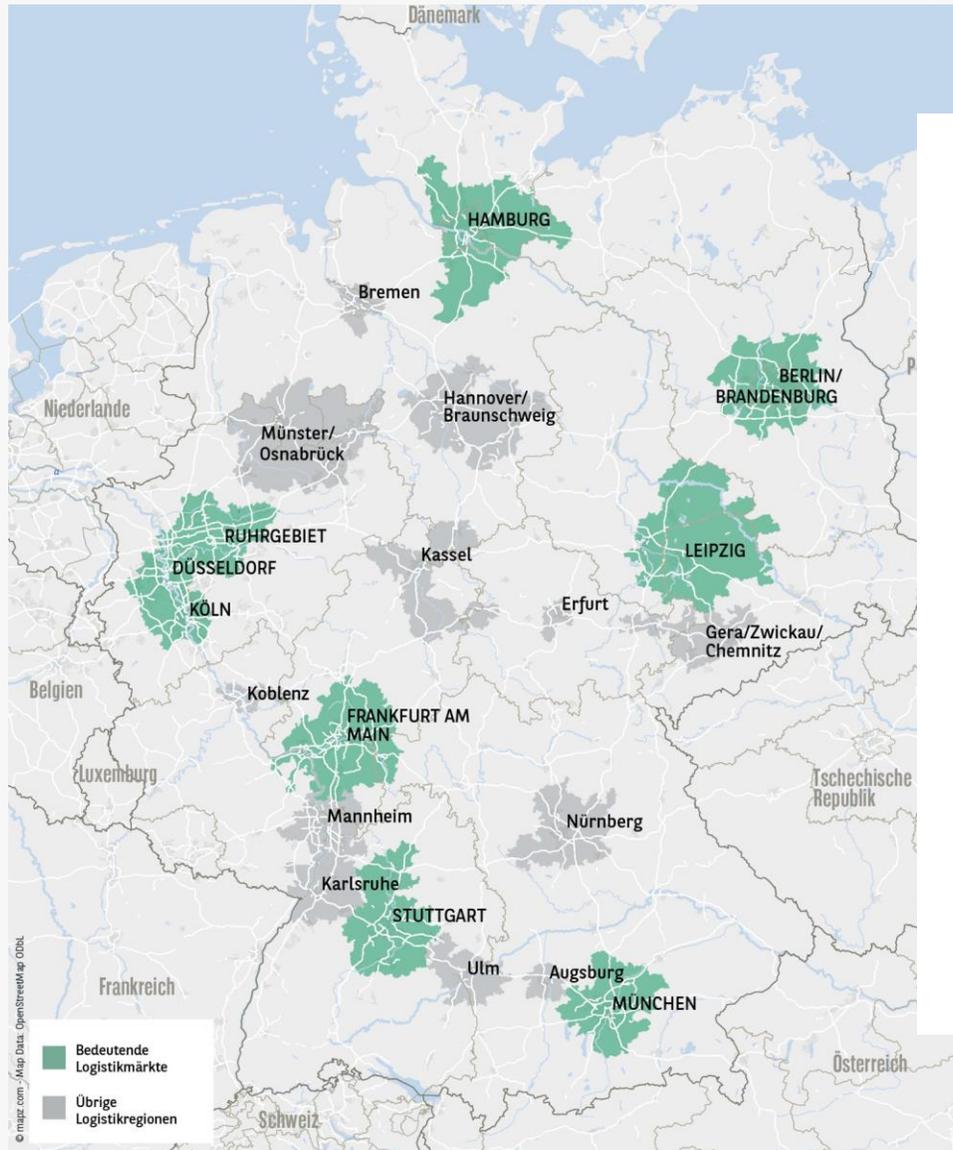
- Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen stechen Logistikdienstleister mit einem sehr hohen Anteil von knapp 43 % hervor, der sowohl prozentual als auch in absoluten Zahlen deutlich über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Einige großflächige Abschlüsse in diesem Segment haben zu diesem hervorragenden Resultat beigetragen. Produzierende Unternehmen erreichen mit 29 % ein ähnliches Umsatzvolumen wie im Vorjahr, bleiben jedoch deutlich unter ihrem Schnitt. Handelsunternehmen sind dagegen spürbar zurückhaltender und steuern mit 21 % den bis dato niedrigsten Anteil zum Halbjahresumsatz bei.
- Die Spitzenmieten haben sich im zweiten Quartal überwiegend stabilisiert, und auch im Vorjahresvergleich beläuft sich der Anstieg im Schnitt über alle großen Standorte nur auf rund 1 %. Lediglich im Ruhrgebiet hat die Top-Miete zugelegt und notiert bei 7,90 €/m² (+4 %).
- Die höchsten Mietpreise werden in München erzielt, wo unverändert 10,50 €/m² in der Spitze anzusetzen sind. Düsseldorf und Hamburg folgen mit jeweils 8,50 €/m², Berlin sowie Frankfurt liegen bei 8,20 €/m². Das Ruhrgebiet reiht sich mit 7,90 €/m² nun vor dem Kölner Markt ein, wo nach wie vor 7,70 €/m² im Premiumsegment erreicht werden. In Leipzig ist das Mietpreisniveau mit 5,70 €/m² in der Spitze günstiger.
- Die bundesweiten Durchschnittsmieten weisen im Vorjahresvergleich ein größeres Wachstum auf, das im Schnitt der großen Standorte rund 4 % beträgt. Im zweiten Quartal sind die Durchschnittsmieten dabei überwiegend stabil geblieben.

- Der deutsche Logistikmarkt zeigte sich im zweiten Quartal robust und profitierte von einer spürbaren Marktbelebung nach dem schwächeren Jahresauftakt. Dabei stieg die Anzahl der geschlossenen Verträge erheblich an, und auch im großflächigen Segment nehmen die Abschlüsse wieder zu. Für die zweite Jahreshälfte ist grundsätzlich von einer ähnlichen Entwicklung wie im zweiten Quartal auszugehen, dabei sind jedoch unterschiedliche Faktoren zu berücksichtigen.
- Die noch schwächelnde deutsche Wirtschaft erfährt durch die Sondervermögen für Infrastruktur- und Umweltmaßnahmen sowie durch die finanziellen Spielräume für Verteidigungsausgaben positive Impulse, die allerdings erst zeitverzögert spürbar werden dürften. Dies gilt entsprechend für den Logistikmarkt, der von der aus den Maßnahmen resultierenden höheren Nachfrage profitieren sollte - wie zügig sich dies tatsächlich auf dem Markt widerspiegeln wird, bleibt allerdings abzuwarten.
- Auf der anderen Seite bleibt die US-Handelspolitik mit ihren sich häufig ändernden Zoll-Rahmenbedingungen ein großer Unsicherheitsfaktor für die Weltwirtschaft. Die Auswirkungen der Zollpolitik und möglicher Gegenzölle sind derzeit noch kaum absehbar, sodass Unternehmen dazu tendieren, Investitionsentscheidungen hinauszuzögern. Darüber hinaus nehmen geopolitische Krisen und kriegerische Auseinandersetzungen aktuell eher noch zu.
- Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Nachfrage vor allem seitens des Handels und der Industrie erst langsam wieder mehr Fahrt aufnehmen dürfte. Für das Gesamtjahr erscheint ein Ergebnis über dem schwachen Vorjahr (5,3 Mio. m²) sehr wahrscheinlich. Sollte die Dynamik im großflächigen Segment noch zunehmen, könnte auch die 6-Mio.-m²-Marke wieder im Zielkorridor liegen.

Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz bedeutende Logistikmärkte (m²)			
Berlin	151.000	210.000	39,1%
Düsseldorf	92.000	166.000	80,4%
Frankfurt	195.000	251.000	28,7%
Hamburg	131.000	220.000	67,9%
Köln	146.000	85.000	-41,8%
Leipzig	88.000	87.000	-1,1%
München	52.000	60.000	15,4%
Zwischensumme	855.000	1.079.000	26,2%
Flächenumsatz sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	192.000	201.000	4,7%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	601.000	540.000	-10,1%
restliches Bundesgebiet	796.000	885.000	11,2%
Zwischensumme	1.589.000	1.626.000	2,3%
Gesamtsumme	2.444.000	2.705.000	10,7%
Eigennutzeranteil	28,4%	26,9%	-1,5%-Pkte.
Neubauanteil	60,3%	57,9%	-2,4%-Pkte.

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



Bedeutende Verträge

68.000 M²

ID Logistics
Diemelstadt

65.000 M²

Netto
Kremmen

60.000 M²

ID Logistics
Estorf

50.000 M²

Eli Lilly
Alzey

49.300 M²

Ceva Logistics
Meppen

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Christopher Raabe
Head of Logistics & Industrial
Managing Director

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel.: +49 (0)40-348 48-0

E-Mail: christopher.raabe@bnpparibas.com

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: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN