DÜSSELDORF

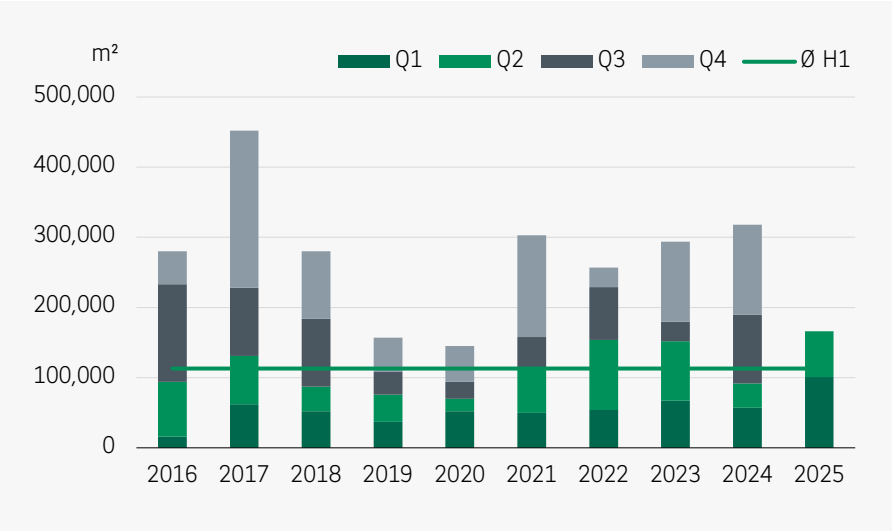
REPORT LOGISTIKMARKT

H1 2025

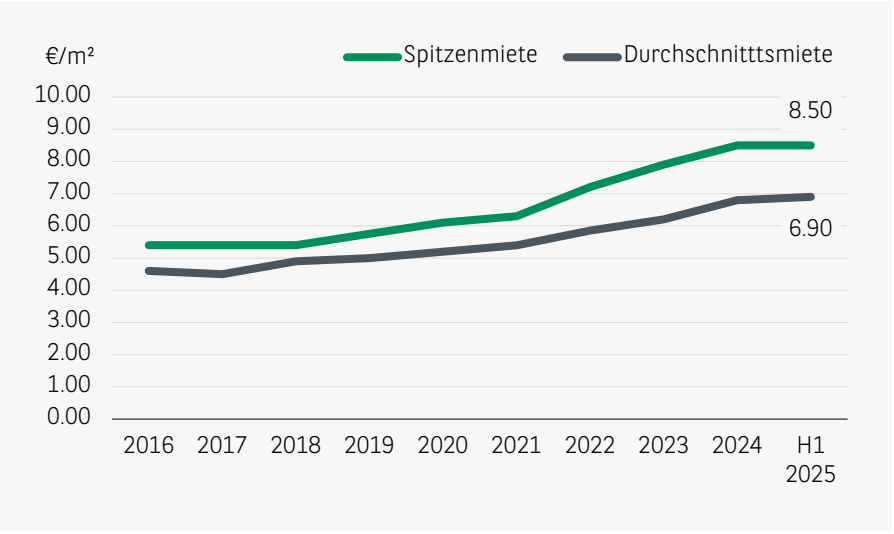
BNP PARIBAS REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten

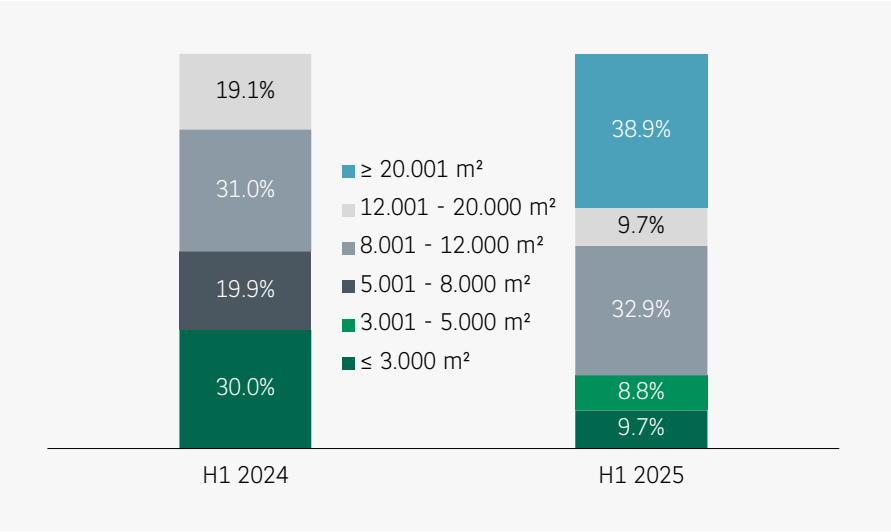


REKORDVOLUMEN IM ERSTEN HALBJAHR, FLÄCHENUMSATZ KLAR ÜBER DEM DURCHSCHNITT

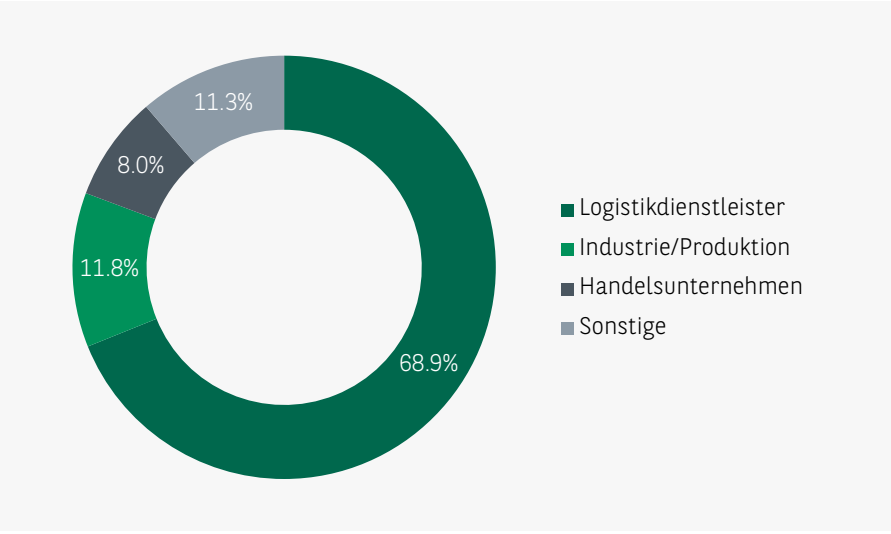
- Trotz anhaltend herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen hat der Düsseldorfer Markt für Lager- und Logistikflächen zum dritten Mal in den letzten fünf Jahren die Marke von 150.000 m² bereits im ersten Halbjahr überschritten. Mit einem Flächenumsatz von rund 166.000 m² liegt Düsseldorf nicht nur starke 80 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert, sondern übertrifft auch den Zehnjahresdurchschnitt um satte 47 %. Im bundesweiten Vergleich konnte neben Düsseldorf nur Hamburg ein ähnlich hohes Umsatzplus erzielen. Historisch betrachtet stellt das aktuelle Resultat auch das beste Halbjahresergebnis der letzten zwanzig Jahre dar.
- Mit rund 30 registrierten Abschlüssen präsentiert sich die nordrhein-westfälische Landeshauptstadt zur Jahresmitte insgesamt dynamisch. Dennoch ist die Halbjahresbilanz differenziert zu betrachten: Nach einem beeindruckenden Jahresstart (101.000 m²) hat sich die Dynamik im zweiten Quartal leicht verlangsamt. Nichtsdestotrotz konnten mit den Verträgen von Solago (16.000 m² in Düsseldorf), Sostmeier (11.200 m² in Krefeld) und Hedas Int. Logistics (11.000 m² in Neuss) gleich drei Deals im mittleren Größensegment erfasst werden. Insgesamt wurden somit zwischen April und Ende Juni 65.000 m² generiert.
- Die Mieten blieben im Vergleich zum 1. Quartal konstant auf dem erreichten Niveau. Im Vorjahresvergleich sind die Mietpreise jedoch spürbar gestiegen – eine Folge der hohen Nachfrage nach hochwertigen und ESG-konformen Flächen bei weiterhin begrenztem Angebot. Die Spitzenmiete verzeichnet ein Plus von 8 % und notiert bei 8,50 €/m². Auch die Durchschnittsmiete legt um 6 % zu und liegt aktuell bei 6,90 €/m².

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2025

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKER DURCH GROSSABSCHLÜSSE IM RANKING VORNE

- Den größten Beitrag leisten aktuell großvolumige Abschlüsse über 20.000 m². Während solche Verträge im ersten Halbjahr 2024 noch keine Rolle spielten, machten sie jetzt fast 40 % des gesamten Flächenumsatzes aus – ein auch im Langzeitvergleich hoher Wert. Der Logistikdienstleister Goodcang Logistics tätigt mit rund 43.000 m² den bislang größten Abschluss des Jahres. Darüber hinaus sind Deals zwischen 8.000 und 12.000 m² hervorzuheben, die mit 55.000 m² (knapp 33 %) ein überdurchschnittliches Ergebnis erreichten.

- Bei den Branchen machen in Düsseldorf üblicherweise Logistikdienstleister und Handelsunternehmen die ersten beiden Plätze unter sich aus. Im ersten Halbjahr konnten sich jedoch die Industrieunternehmen aufgrund kleinerer und mittelgroßer Abschlüsse mit 12 % auf Rang 2 und damit zwischen die beiden Top-Nutzergruppen schieben. Die Spitze übernehmen jedoch mit großem Abstand (~69 %) die Logistiker, die durch Anmietungen von Goodcang Logistics und Nordlicht (21.200 m²) die größten Verträge verbuchen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Goodcang Logistics	Mönchengladbach	43.200
Q1	Nordlicht	Mönchengladbach	21.200
Q2	Solago	Düsseldorf	16.000
Q2	Sostmeier	Krefeld	11.200
Q2	Hedas Int Logistics	Neuss	11.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2025

PERSPEKTIVEN

- Der Logistikmarkt Düsseldorf blickt trotz des herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes auf ein starkes erstes Halbjahr zurück. Zwar fiel der Flächenumsatz im zweiten Quartal niedriger aus, doch der sehr dynamische Jahresauftakt führte insgesamt zu einem deutlich überdurchschnittlichen Halbjahresresultat. Damit hebt sich Düsseldorf im bundesweiten Vergleich positiv hervor, denn außer Hamburg konnte kein anderer Top-Markt ein Ergebnis über dem Langzeitschnitt erzielen.

- Nachfrageseitig ist ein weiterhin starkes Interesse zu verzeichnen, insbesondere von asiatischen Unternehmen, die aufgrund ihrer Expansionspläne vermehrt Lager- und Logistikflächen benötigen. Eine leichte Nachfragebelebung ist in diesem Zusammenhang durch eine steigende Anzahl an Ausschreibungen zu erkennen. Die Anmietungsprozesse bleiben allerdings weiterhin zeitintensiv.

- Angebotsseitig befinden sich aktuell einige Untermietflächen am Markt, die kurzfristig zwar für eine leichte Entlastung sorgen dürften, in der Langzeitbetrachtung jedoch kaum zur Angebotsausweitung beitragen können, da diese Flächen meist schnell absorbiert werden. Durch den Baubeginn weiterer spekulativer Projektentwicklungen ist im Neubausegment jedoch ein wenig mehr Bewegung zu beobachten.

- Die wirtschaftliche Erholung in Deutschland steht weiterhin auf wackeligem Fundament – vor allem aufgrund globaler Unsicherheiten wie dem Zollkonflikt mit den USA und geopolitischen Spannungen. Ein möglicher Handelskrieg dürfte Nearshoring und eine Verbesserung der Handelsbeziehungen mit China weiterhin zu bestimmenden Themen machen. Trotz dieser Gemengelage ist davon auszugehen, dass die angekündigten finanzpolitischen Maßnahmen der Bundesregierung der deutschen Wirtschaft Auftrieb verleihen werden. Hiervon sollte auch der Düsseldorfer Markt profitieren, für den vor dem Hintergrund des guten ersten Halbjahres ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz im Bereich von 300.000 m² zum Jahresende ein realistisches Szenario darstellt.

Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2024	H1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,90	8,50	7,6%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,50	6,90	6,2%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	**92.000**	**166.000**	**80,4%**

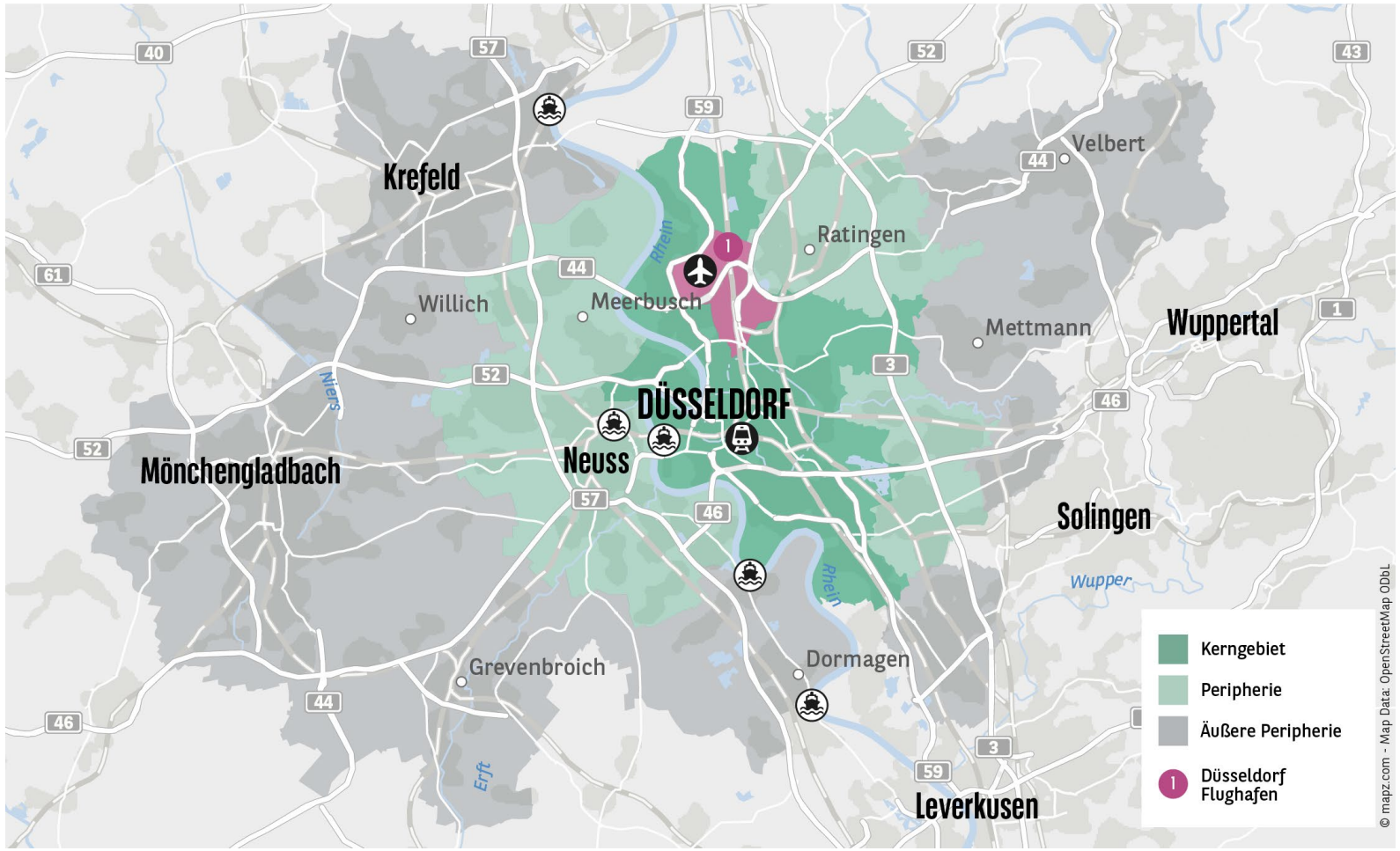
BRANCHEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	57,4%	68,9%	44,6%
Handelsunternehmen	27,6%	8,0%	32,8%
Industrie/Produktion	10,5%	11,8%	17,1%
Sonstige	4,5%	11,3%	5,5%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	0,0%	38,9%	19,9%
Anteil Deals bis 20.000 m²	100,0%	61,1%	80,1%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	23,2%
Neubauanteil	18,2%	16,5%	42,1%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2025

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF



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

MEHR ERFAHREN