



RUHRGEBIET

REPORT LOGISTIKMARKT

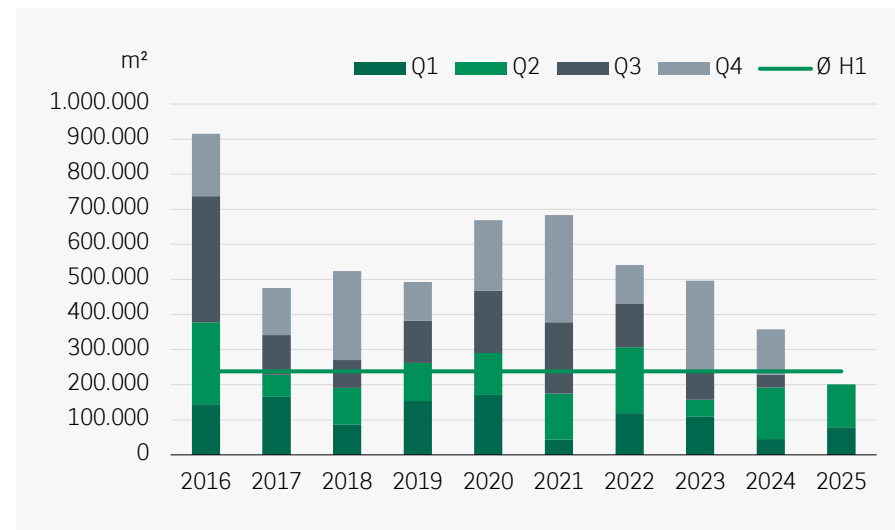
H1 2025



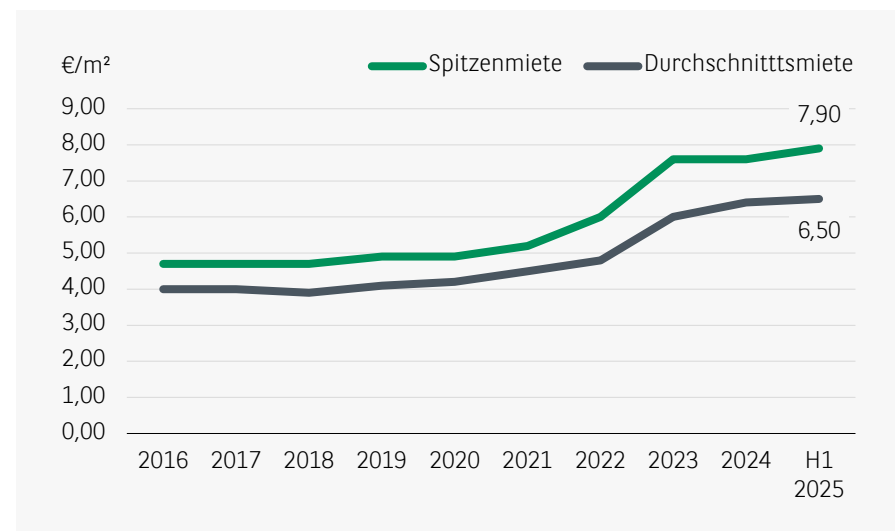
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

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



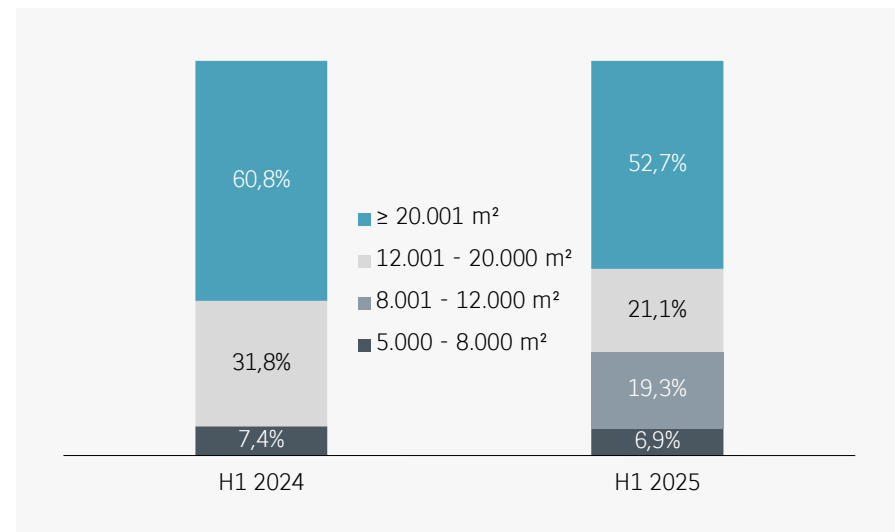
Spitzen- und Durchschnittsmieten



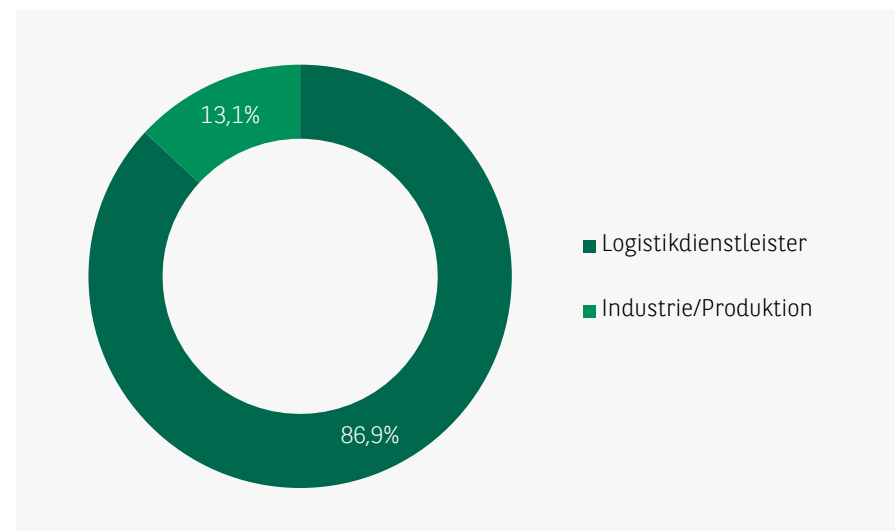
FLÄCHENUMSATZ LEICHT ÜBER VORJAHRESNIVEAU; SPÜRBARE MARKTBELEBUNG IN Q2

- Der Lager- und Logistikflächenmarkt Ruhrgebiet verzeichnete nach dem ersten Halbjahr 2025 einen Flächenumsatz von 201.000 m². Damit liegt das Resultat 5 % über dem Niveau des entsprechenden Vorjahreszeitraums, jedoch 16 % unter dem langjährigen Durchschnitt (238.000 m²). Die Vermietungsdynamik hat in den letzten drei Monaten spürbar gegenüber dem Anfangsquartal angezogen, wodurch sich die polyzentrische Logistikregion im zweiten Halbjahr auf Platz 3 hinter den Top-Standorten Hamburg und Düsseldorf einordnet.
- Insgesamt betrachtet, basiert der Flächenumsatz vor allem auf umsatzstarken Vertragsabschlüssen, von denen insbesondere das zweite Quartal profitierte. Zu nennen sind hierbei in erster Linie Deals mit mehr als 20.000 m², zu denen die Vermietungen an zwei Logistikdienstleister in Oberhausen mit 34.600 m² bzw. 20.200 m² und an den niederländischen Logistikdienstleister Raben Trans European in Duisburg (28.400 m²) zählen. Der Markt verzeichnet dabei eine steigende Nachfrage asiatischer Dienstleister, die teils kurzfristig großflächige Hallen benötigen, um die Logistik für große chinesische Onlinehändler abzuwickeln.
- Unter den Top-Standorten ist das Ruhrgebiet der einzige Markt, in dem die Spitzenmiete im zweiten Quartal angezogen hat: Mit nunmehr 7,90 €/m² verzeichnet sie ein Plus von 4 %. Dabei ist jedoch anzumerken, dass gerade im hochpreisigen Segment zunehmend Incentives gewährt werden. Die Durchschnittsmiete ist über die vergangenen Quartale sukzessive gestiegen und notiert aktuell bei 6,50 €/m² (+7 % ggü. H1 2024).

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKDIENSTLEISTER AUSGESPROCHEN DOMINANT

- Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Größenklassen spiegelt auch aktuell wider, dass das Ruhrgebiet typischerweise stärker durch großvolumige Abschlüsse geprägt wird als die übrigen großen Logistik-Hubs. So entfiel mit 53 % mehr als die Hälfte des Volumens auf das Marktsegment ab 20.000 m², was anteilig einem leicht überdurchschnittlichen Wert entspricht. Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum leisten Abschlüsse zwischen 8.000 und 12.000 m² auch wieder einen nennenswerten Beitrag zum Ergebnis (über 19 %).
- Die Branchenverteilung wird derzeit mit 87 % klar von Logistikdienstleistern dominiert, die mit den genannten großflächigen Vertragsabschlüssen wesentlicher Treiber des aktuellen Ergebnisses sind. Daneben steuern Industrie- und Produktionsunternehmen rund 13 % zur Halbjahresbilanz bei. Während Handelsunternehmen grundsätzlich eine wichtige Säule des Logistikmarkts Ruhrgebiets sind (10-Jahresschnitt 37 %), konnte für diese Branche bisher noch kein Deal registriert werden.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Logistikdienstleister	Oberhausen	34.600
Q2	Raben Trans European	Duisburg	28.400
Q1	Shaoke Logistics	Bönen	22.800
Q2	Logistikdienstleister	Oberhausen	20.200
Q2	Bayer	Bergkamen	15.100

PERSPEKTIVEN

- Die Märkte stehen weiterhin unter dem Einfluss globaler Unsicherheiten und politischer Risiken, vor allem durch die US-Zollpolitik. Sinkende EU-Exporte in die USA zeigen bereits Auswirkungen in der Realwirtschaft. Dennoch zeichnet sich für die deutsche Konjunktur eine bessere Entwicklung ab, als noch vor wenigen Monaten angenommen – getrieben von den zur Verfügung stehenden Sondervermögen und positiven Nebeneffekten. Die konjunkturabhängigen Logistikmärkte, die in der Vergangenheit immer wieder die Rolle eines wichtigen Frühindikators eingenommen haben, könnten dabei als Erste von positiven Impulsen profitieren und Erholungssignale im Zuge eines anziehenden Nachfrage- und Anmietungsgeschehens aussenden.
- Angebotsseitig werden dieses Jahr voraussichtlich einige spekulative Neubauobjekte fertiggestellt und es dürften noch zusätzliche Untermietflächen auf den Markt kommen, wodurch das Flächenangebot leicht anziehen sollte.
- Der Flächenumsatz für das Gesamtjahr lässt sich derzeit nur schwer prognostizieren, da eine Vielzahl sich überlagernder Faktoren auf die Märkte einwirken. Für das zweite Halbjahr 2025 dürften insbesondere die wirtschafts-politische Ausrichtung, Nearshoring-Trends, die Entwicklung der Zinsen, ESG-bezogene Kosten, Baukosten sowie die Handelsbeziehungen mit den USA und Asien die wichtigsten Markttreiber sein. In unserem Basisszenario gehen wir von einer in den kommenden Monaten langsam Fahrt aufnehmenden Konjunktur aus. In ihrem Windschatten sollte sich das Marktgeschehen auf dem Logistikmarkt Ruhrgebiet beleben. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird der Flächenumsatz am Ende des Jahres 2025 über Vorjahresniveau (358.000 m²) notieren, ob die 500.000-m²-Marke dann auch wieder in Sichtweite sein wird, bleibt abzuwarten.

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2024	H1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,60	7,90	3,9%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,10	6,50	6,6%
Flächenumsatz* gesamt (in m²)	192.000	201.000	4,7%

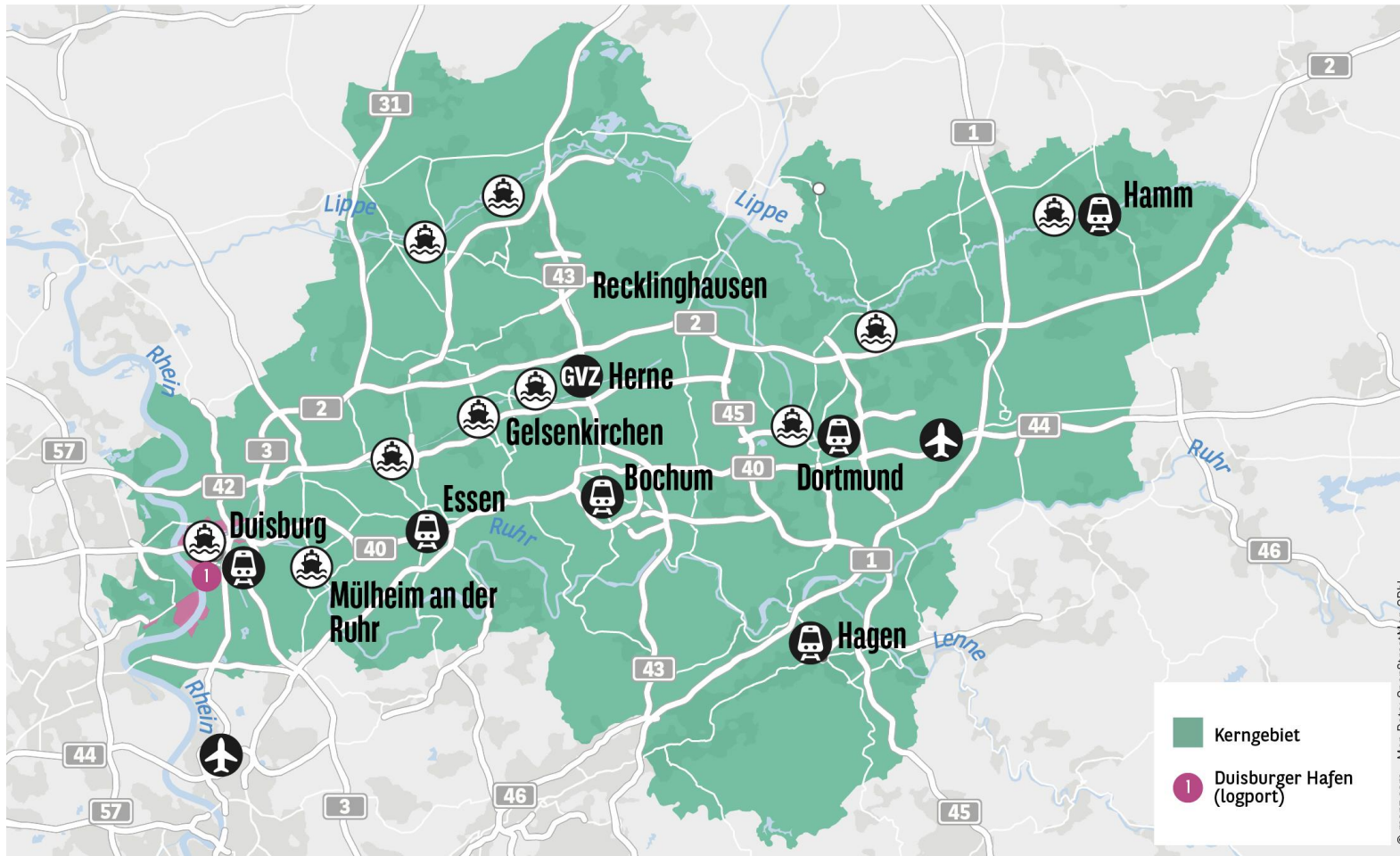
BRANCHEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	27,8%	86,9%	43,7%
Handelsunternehmen	60,7%	0,0%	37,2%
Industrie/Produktion	11,5%	13,1%	17,5%
Sonstige	0,0%	0,0%	1,6%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	60,8%	52,7%	47,5%
Anteil Deals bis 20.000 m²	39,2%	47,3%	52,5%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2024	H1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	19,9%
Neubauanteil	28,2%	30,2%	58,9%

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

MEHR ERFAHREN