

DEUTSCHLAND

REPORT LOGISTIKMARKT

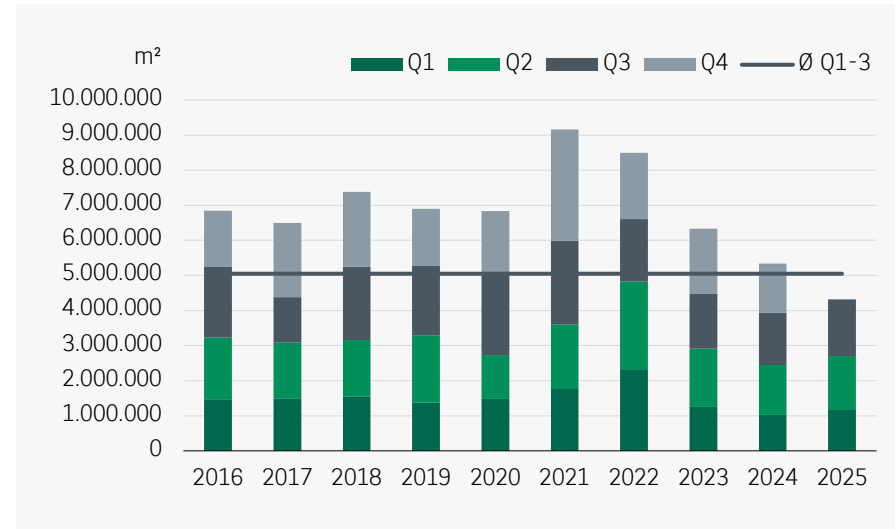
Q1-3 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

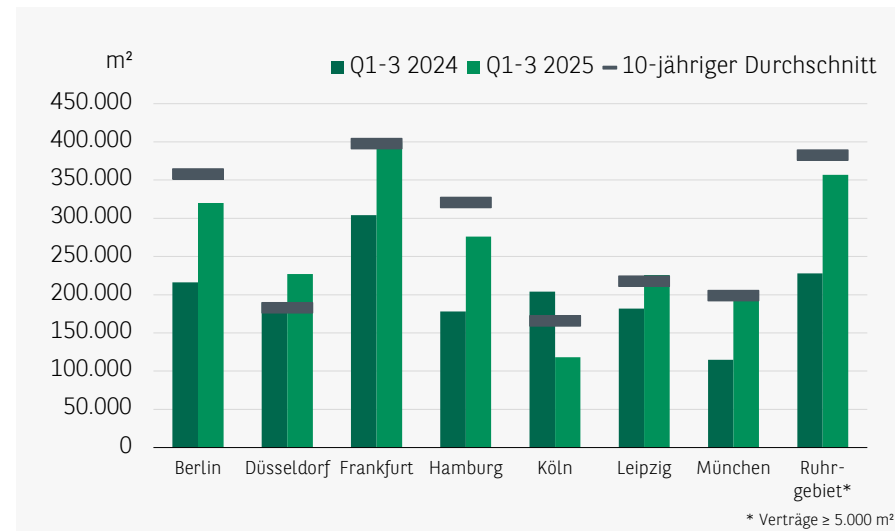
Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



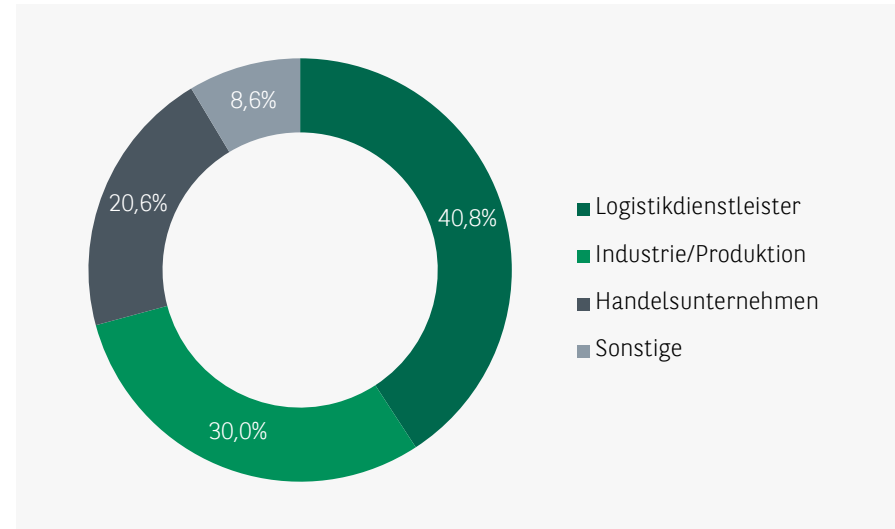
FLÄCHENUMSATZ LEGT GEGENÜBER VORJAHR DEUTLICH ZU

- Der bundesweite Logistikmarkt erzielte bis Ende des 3. Quartals einen Flächenumsatz von 4,3 Mio. m² und übertrifft damit das Vorjahresergebnis um rund 10 %. Nach einem noch etwas verhaltenen Jahresauftakt belebte sich der Markt im Laufe des Jahres und steigerte den Umsatz in den folgenden Quartalen auf 1,5 Mio. m² in Q2 und 1,6 Mio. m² in Q3. Vor dem Hintergrund des weiterhin schwachen wirtschaftlichen Umfelds ist dieses Resultat als sehr positiv zu werten – auch wenn es noch um 14 % vom zehnjährigen Durchschnitt abweicht.
- Bereits seit dem zweiten Quartal ist wieder mehr Aktivität und eine bessere Stimmung seitens der Unternehmen auf dem Markt zu verzeichnen als im schwachen Vorjahr. Dies spiegelt sich unter anderem in einer höheren Anzahl an großflächigen Vertragsabschlüssen und in einer zunehmenden Anzahl an Flächengesuchen wider. Bemerkenswert ist dabei, dass auch aus dem Bereich E-Commerce wieder mehr Flächen nachgefragt werden.
- Dabei sind es vor allem die Top-Logistikmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München), die mit einem Plus von 27 % erheblich gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen und mit zusammen knapp 1,8 Mio. m² lediglich 4 % von ihrem langjährigen Durchschnitt abweichen. Frankfurt führt das Ranking mit 399.000 m² deutlich an (+31 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum) und verweist Berlin (320.000 m²; +48 %) sowie Hamburg (276.000 m²; +55 %) auf die weiteren Plätze. Während auch Düsseldorf (227.000 m²; +19 %), Leipzig (226.000 m²; +24 %) und München (198.000 m², +72 %) zulegen, verliert Köln als einziger Top-Standort gegenüber dem starken Vorjahr (118.000 m², -42 %). Das Ruhrgebiet erreicht dagegen bereits Ende September (357.000 m²; +57 %) das Niveau des Jahresumsatzes von 2024.

Flächenumsatz in bedeutenden Märkten



Flächenumsatz nach Branchen



Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



SPITZENMIETEN LEICHT GESTIEGEN

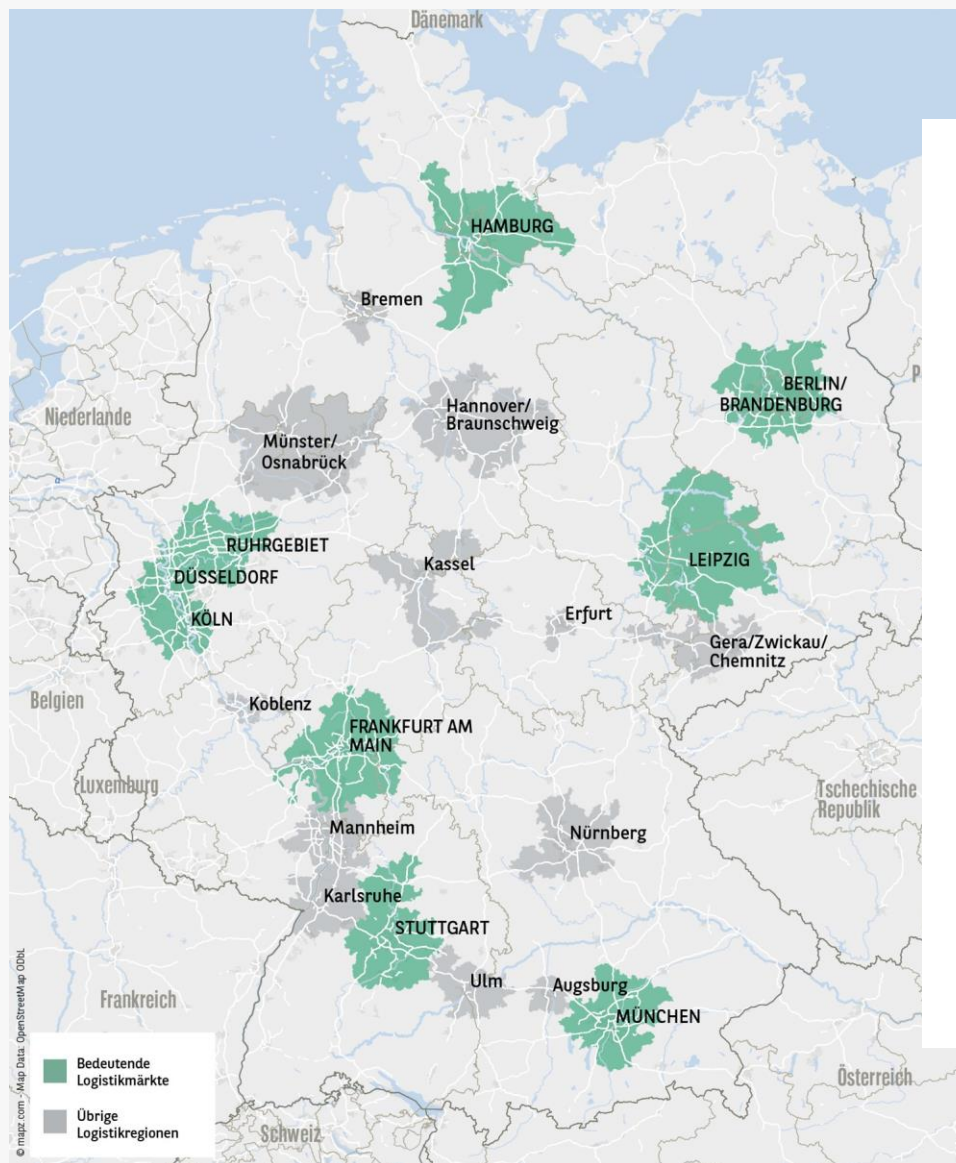
- Die wichtigste Nachfragegruppe des aktuellen Betrachtungszeitraums sind Logistikdienstleister. Mit einem Anteil von 41 % am Flächenumsatz setzen sie sich deutlich vor die übrigen Branchen und erreichen in absoluten Zahlen ein überdurchschnittliches Umsatzergebnis. Zahlreiche großflächige Verträge – unter anderem von Unternehmen aus dem asiatischen Raum – haben zu dieser Entwicklung beigetragen. Da sie unter anderem auch das Geschäft von Handelsunternehmen abwickeln, relativiert dies den nach wie vor vergleichsweise geringen Anteil dieser Branche von knapp 21 %. Die in den beiden Vorjahren sehr starken Produktionsunternehmen bewegen sich mit einem aktuellen Anteil von 30 % wieder in der Nähe ihres langjährigen Mittels.
- Die Mietpreise haben im dritten Quartal auf einigen Märkten noch einmal leicht angezogen. Im Vorjahresvergleich beträgt der Anstieg bei den Spitzenmieten im Schnitt über alle Standorte 2,4 %. Dabei ist München mit 10,70 €/m² (+2 %) weiterhin der mit Abstand teuerste Markt. Frankfurt legt auf 8,50 €/m² zu und erreicht damit das Niveau von Düsseldorf und Hamburg. Während in Berlin 8,20 €/m² in der Spitze erzielt werden, ist die Top-Miete im Ruhrgebiet auf 8 €/m² geklettert. In Köln steigt die Spitzenmiete um 3 % auf 7,90 €/m², und in Leipzig werden unverändert 5,70 €/m² notiert.
- Auch bei den Durchschnittsmieten sind Anstiege zu verzeichnen, sodass im Vorjahresvergleich und im Durchschnitt über alle großen Standorte ein Plus von 3,9 % steht.

- Der bundesweite Logistikmarkt präsentiert sich aktuell in einer soliden Verfassung und trotz den nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen. Neben dem fehlenden konjunkturellen Rückenwind sowie den verschiedenen geopolitischen Krisen und kriegerischen Auseinandersetzungen bleibt auch die US-Zollpolitik ein Unsicherheitsfaktor für Unternehmen.
- Die deutschen Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität sowie die finanziellen Spielräume für Verteidigungsausgaben haben sich dagegen positiv auf die Stimmung der Unternehmen ausgewirkt, durch den zeitlichen Verzug konkreter Investitionen werden stimulierende Impulse jedoch vor allem ab 2026 erwartet. Darüber hinaus sind aus der Umsetzung von notwendigen Reformen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts positive Effekte zu erwarten, sodass ab dem kommenden Jahr mit einem höheren Wirtschaftswachstum und im Zuge dessen auch wieder mit höheren Flächenumsätzen zu rechnen ist. Gerade aus dem Segment Rüstung und Verteidigung ist bereits eine gestiegene Nachfrage zu verzeichnen – ein Trend, der sich ab dem kommenden Jahr verstärken sollte.
- Für das aktuelle Jahr ist davon auszugehen, dass sich die Nachfrage bis zum Jahresende weiterhin robust entwickelt und sich der Flächenumsatz stabil mindestens auf dem Niveau der vergangenen zwei Quartale bewegen dürfte. Häufig kann das Schlussquartal jedoch noch einmal deutlich zulegen, sodass eine realistische Chance besteht, dass sich der Gesamtflächenumsatz einem Volumen von 6 Mio. m² wieder etwas stärker annähert. Ein breites Anziehen der Umsätze auch außerhalb der großen Logistikhochburgen wäre dafür eine wichtige Voraussetzung. Das schwache Vorjahresergebnis von 5,3 Mio. m² sollte jedoch deutlich übertroffen werden. Bei den Mietpreisen sind insbesondere auf den Märkten mit einem begrenzten modernen Flächenangebot weitere leichte Anpassungen nach oben möglich.

Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz bedeutende Logistikmärkte (m²)			
Berlin	216.000	320.000	48,1%
Düsseldorf	190.000	227.000	19,5%
Frankfurt	304.000	399.000	31,3%
Hamburg	178.000	276.000	55,1%
Köln	204.000	118.000	-42,2%
Leipzig	182.000	226.000	24,2%
München	115.000	198.000	72,2%
Zwischensumme	1.389.000	1.764.000	27,0%
Flächenumsatz sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	228.000	357.000	56,6%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	779.000	800.000	2,7%
restliches Bundesgebiet	1.533.000	1.392.000	-9,2%
Zwischensumme	2.540.000	2.549.000	0,4%
Gesamtsumme	3.929.000	4.313.000	9,8%
Eigennutzeranteil	32,4%	29,7%	-2,7%-Pkte.
Neubauanteil	62,6%	57,8%	-4,8%-Pkte.

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



Bedeutende Verträge

78.000 M²

Birkenstock
Bei Dresden

68.000 M²

ID Logistics
Diemelstadt

65.000 M²

Netto
Kremmen

60.000 M²

ESMC
Dresden

60.000 M²

ID Logistics
Esterf

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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN