

○ DÜSSELDORF

REPORT LOGISTIKMARKT

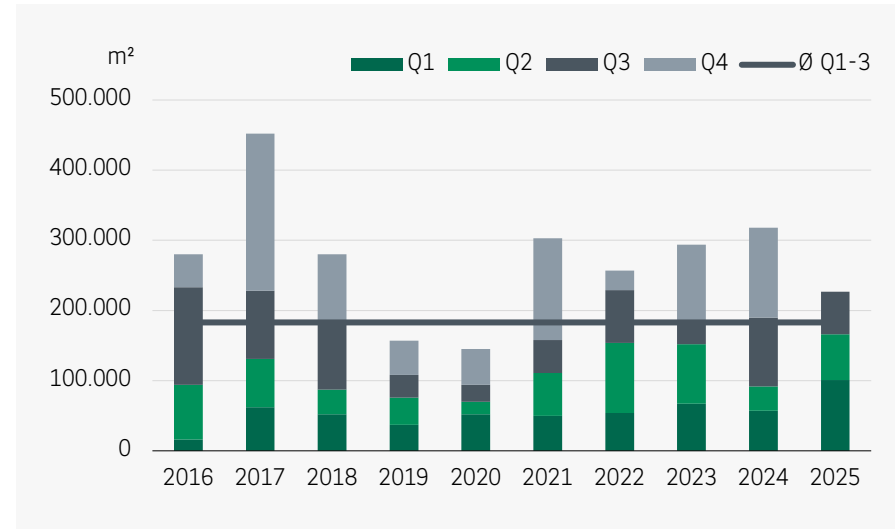
Q1-3 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

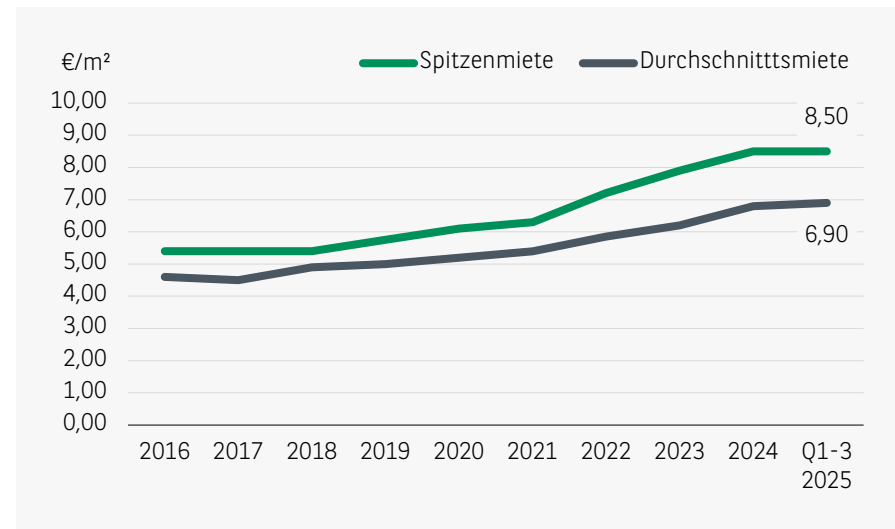
Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



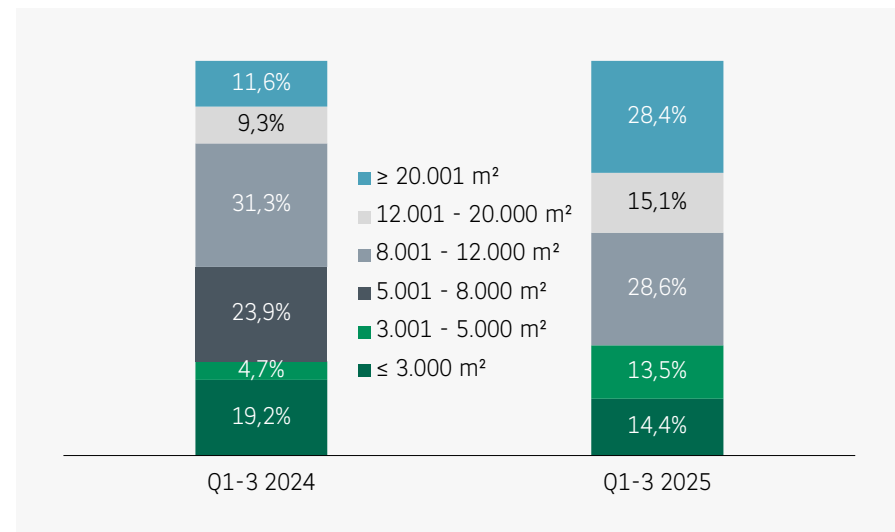
ÜBERDURCHSCHNITTLICHER FLÄCHENUMSATZ NACH DREI QUARTALEN

- Mit einem Flächenumsatz von rund 227.000 m² erzielt der Düsseldorfer Logistikmarkt bis zum Ende des dritten Quartals 2025 eine überdurchschnittliche Bilanz. Diese liegt fast 20 % über dem Vorjahresergebnis und gut 24 % über dem langjährigen Mittelwert. Neben Leipzig ist die Rheinmetropole damit der einzige Top-Logistikmarkt, der sich im laufenden Jahr trotz der weiterhin herausfordernden geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen über seinem Langzeitniveau bewegt. In den anderen analysierten Märkten fällt die Dynamik weiterhin größtenteils unterdurchschnittlich aus.
- Der Grund für diese positive Entwicklung ist neben der gestiegenen Anzahl an Abschlüssen auch der höhere Anteil großflächiger Verträge, die rund 28 % des Umsatzes generieren. Der größte Abschluss ist dabei die Anmietung von Goodcang Logistics in Mönchengladbach über 43.200 m² aus dem ersten Quartal. Bei genauerer Betrachtung des Dreivierteljahres fällt allerdings auf, dass sich die Marktdynamik nach einem sehr erfolgreichen Jahresauftakt (101.000 m²) im zweiten (65.000 m²) und dritten Quartal (61.000 m²) leicht verlangsamt hat. Dennoch wurden auch in diesen Quartalen mit Abschlüssen durch Chemofast Anchoring (Q3) über 18.200 m² in Willich und Solago (Q2) über 16.000 m² in Düsseldorf gleich mehrere mittelgroße Vermietungen realisiert.
- Aufgrund der hohen Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Flächen und des weiterhin begrenzten Angebots in diesem Segment sind die Mieten bereits Ende letzten Jahres gestiegen und haben sich seither stabilisiert. Die Spitzenmiete legte im Vorjahresvergleich um 8 % zu und notiert bei 8,50 €/m², die Durchschnittsmiete stieg um 5 % auf 6,90 €/m².

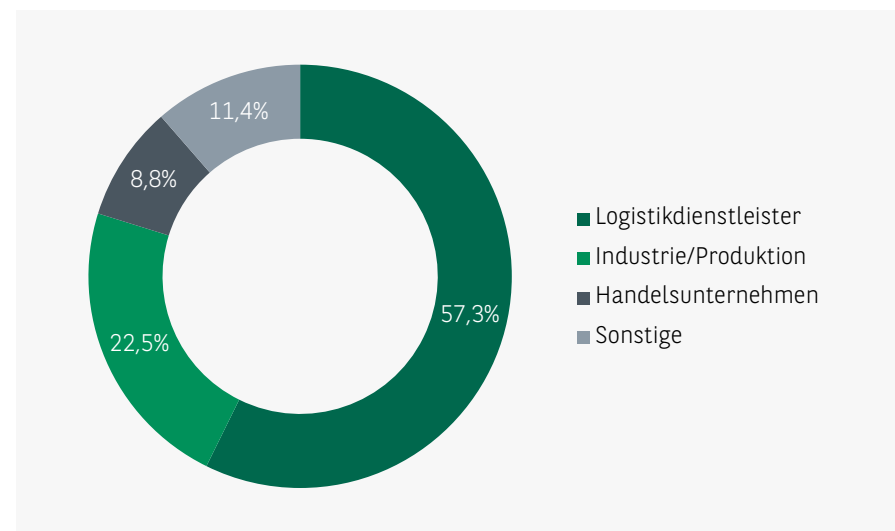
Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKER MIT ABSTAND VOR INDUSTRIEUNTERNEHMEN

- Mit einem Marktanteil von beachtlichen 57 % tragen Logistikdienstleister erneut maßgeblich zum Flächenumsatz bei. Insgesamt haben sie rund 130.000 m² umgesetzt, was deutlich über dem langfristigen Durchschnitt von 71.000 m² liegt. Insbesondere ins Gewicht fallen hierbei die beiden größten Vertragsabschlüsse des laufenden Jahres durch Goodcang Logistics (43.200 m²) und Nordlicht (21.200 m²). Industrieunternehmen erzielen derweil mit einigen Verträgen im mittleren Flächensegment ein ebenfalls deutlich überdurchschnittliches Resultat von rund 23 % bzw. 51.000 m². Unterrepräsentiert bleibt dagegen bislang die Handelssparte (knapp 9 %).
- Die beiden letztgenannten Vermietungen sind mitverantwortlich für das hohe Flächenvolumen von Abschlüssen über 20.000 m² (anteilig 28 %). Darüber hinaus steuerten mehrere Verträge im Bereich zwischen 8.000 und 12.000 m² zu einem beachtlichen Gesamtergebnis in dieser Größenklasse von rund 65.000 m² (etwa 29 %) bei.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Goodcang Logistics	Mönchengladbach	43.200
Q1	Nordlicht	Mönchengladbach	21.200
Q3	Chemofast Anchoring	Willich	18.200
Q2	Solago	Düsseldorf	16.000
Q2	Sostmeier	Krefeld	11.200

PERSPEKTIVEN

- Trotz der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann der Logistikmarkt Düsseldorf auf ein insgesamt starkes erstes Dreivierteljahr zurückblicken. Zwar ging der Flächenumsatz im zweiten und dritten Quartal leicht zurück, doch der sehr dynamische Jahresbeginn sorgte für ein überdurchschnittliches Ergebnis nach neun Monaten. Damit gehört die Rheinmetropole im bundesweiten Vergleich weiterhin zu den Spitzenmärkten und hebt sich positiv hervor. Das Interesse an Logistikflächen bleibt auf der Nachfrageseite hoch – besonders bei asiatischen Handelsunternehmen, die ihre Expansionspläne für Lager- und Distributionsstandorte vorantreiben wollen. Gleichzeitig ist eine zunehmende Zahl von Ausschreibungen zu beobachten. Die Mietprozesse gestalten sich dabei häufig zeitintensiv, sodass sich der Abschluss dieser Verträge verzögert.
- Weiterhin besteht eine Angebotsknappheit auf dem Düsseldorfer Markt. Auf der Angebotsseite stehen derzeit zwar einige kurzfristig verfügbare Untermietflächen bereit, die jedoch keine echte Entlastung bringen dürften. Darüber hinaus ist aktuell kaum mit einer deutlichen Ausweitung des Angebots zu rechnen, da freie Flächen meist rasch wieder vergeben werden. Auch wenn spekulative Projektentwicklungen wieder etwas zunehmen, bleibt die Dynamik im Neubau verhalten. Aktuell entfallen nur rund 27 % des Umsatzes auf dieses Segment.
- Die wirtschaftliche Erholung in Deutschland erfolgt weiterhin auf einer unsicheren Basis, was vor allem auf globale Risiken wie Handelskonflikte mit den USA oder geopolitische Spannungen zurückzuführen ist. Trotz dieser Unsicherheiten werden die aktuellen finanzpolitischen Maßnahmen der Bundesregierung voraussichtlich für positive Impulse sorgen. Vor diesem Hintergrund erscheint ein überdurchschnittliches Gesamtergebnis von rund 300.000 m² als realistisch, während sich bei der Spitzenmiete aufgrund des bereits erreichten hohen Niveaus zum Jahresende zunächst kein weiterer Anstieg abzeichnet.

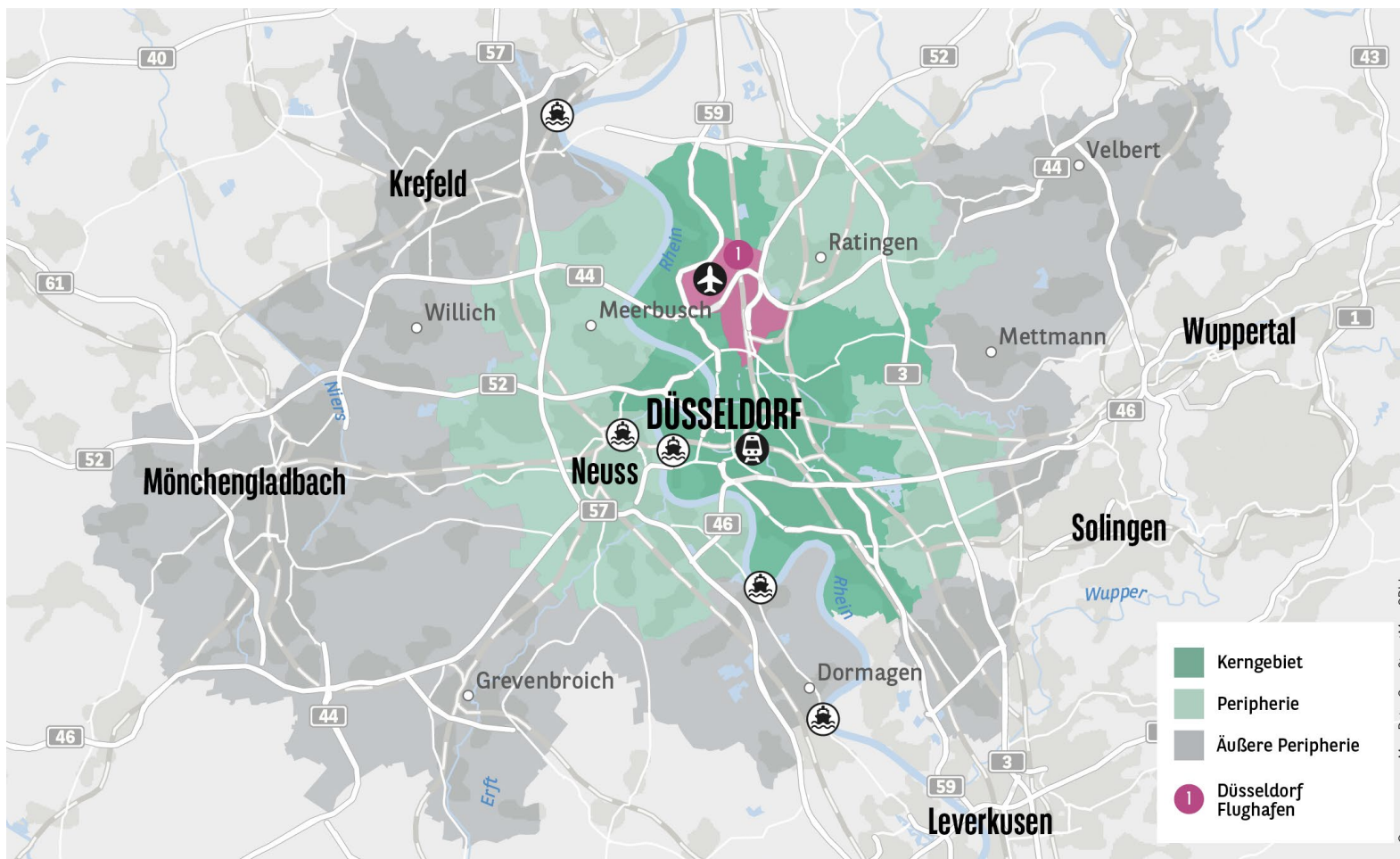
Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,90	8,50	7,6%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,60	6,90	4,5%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	190.000	227.000	19,5%

BRANCHEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	45,7%	57,3%	38,3%
Handelsunternehmen	18,6%	8,8%	34,8%
Industrie/Produktion	17,3%	22,5%	19,0%
Sonstige	18,4%	11,4%	7,9%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	11,6%	28,4%	20,8%
Anteil Deals bis 20.000 m²	88,4%	71,6%	79,2%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	3,3%	9,9%	18,4%
Neubauanteil	33,2%	26,7%	44,0%



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

MEHR ERFAHREN

