



RUHRGEBIET

REPORT LOGISTIKMARKT

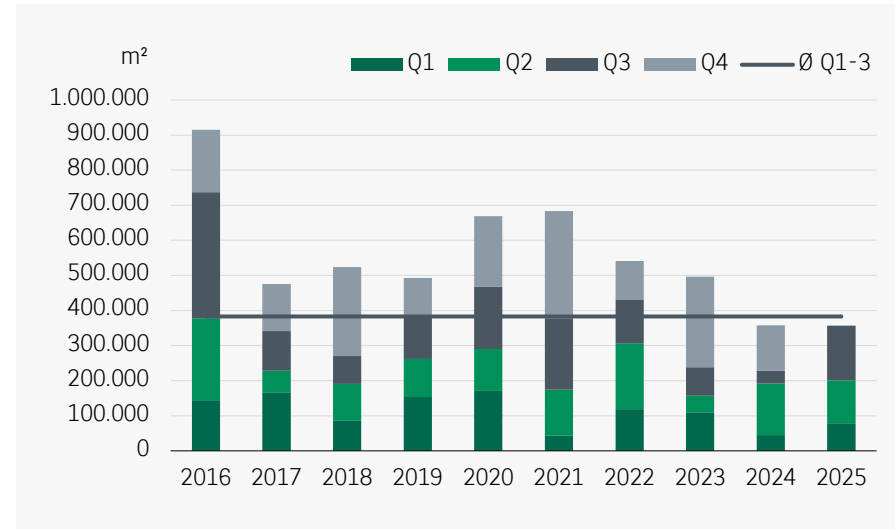
Q1-3 2025



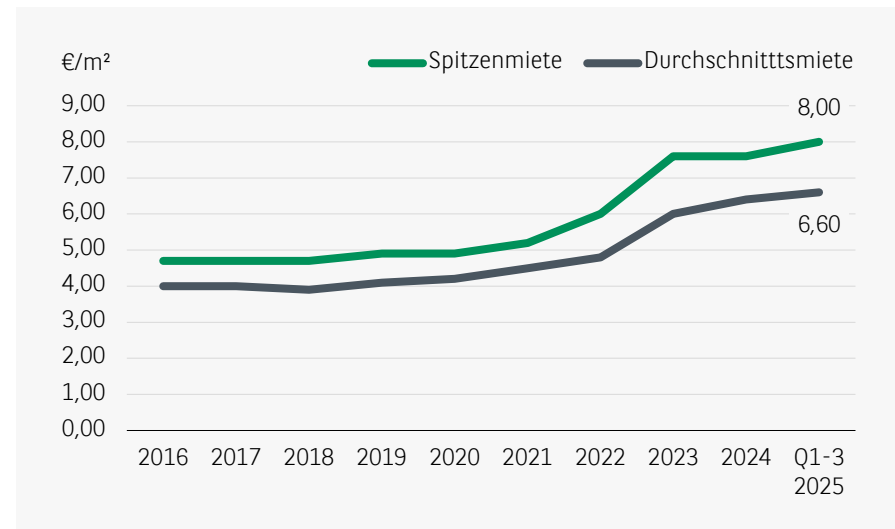
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

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



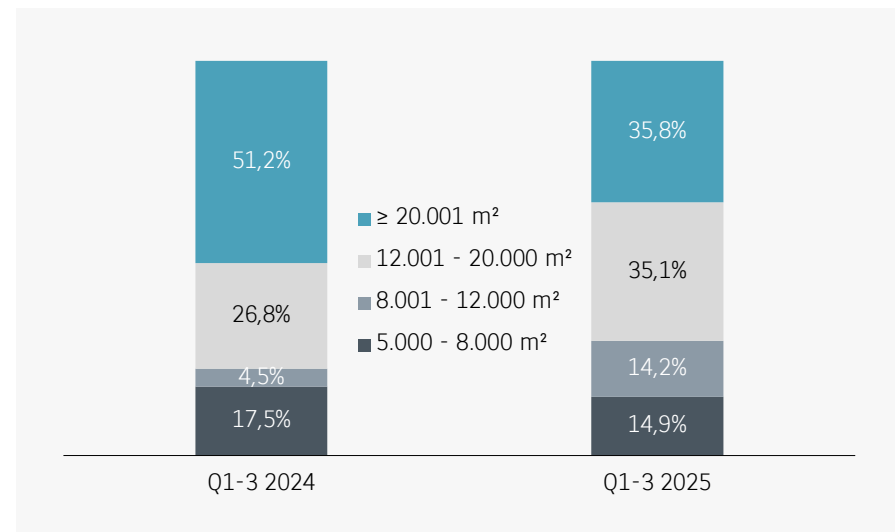
Spitzen- und Durchschnittsmieten



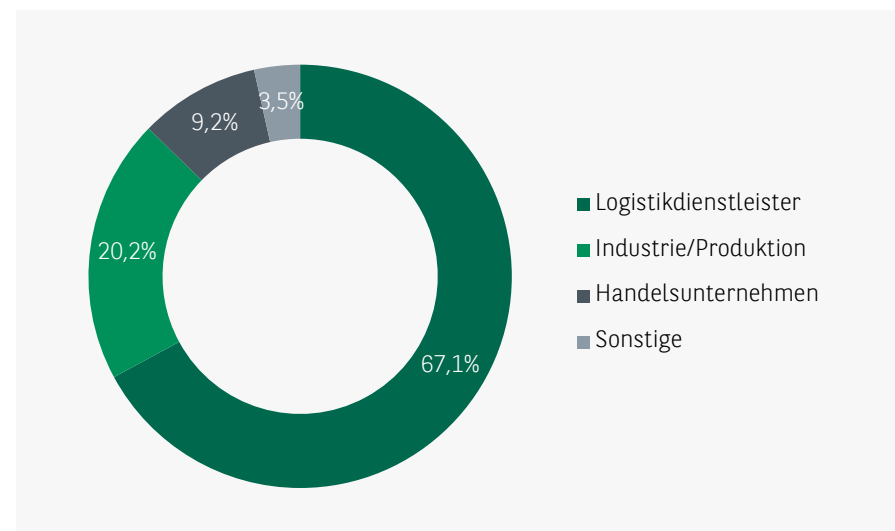
AUFWÄRTSTREND IM RUHRGEBIET: GESAMTUMSATZ AUS 2024 BEREITS NACH DREI QUARTALEN EGALISIERT

- Gleich mehrere Indizien belegen, dass der Logistikmarkt Ruhrgebiet im laufenden Jahr bisher eine gute Entwicklung genommen hat und auf ein lebhaftes Marktgeschehen in den ersten drei Quartalen zurückblicken kann: Auf der einen Seite ist es der polyzentrischen Logistikregion mit einem Flächenumsatz von rund 357.000 m² bereits gelungen, in den ersten neun Monaten das schwächere Gesamtjahresresultat aus 2024 zu erreichen (Q1-4 2024: 358.000 m²). Auf der anderen Seite lässt sich die steigende Zuversicht im Zuge der verbesserten Wirtschaftsaussichten im Jahresverlauf ablesen. So sind die Flächenumsätze seit Jahresbeginn von Quartal zu Quartal gestiegen, sodass mit rund 156.000 m² zwischen Anfang Juli und Ende September das beste Quartalsergebnis seit Q4 2023 zu Buche steht.
- Im Ranking der bedeutendsten Logistikregionen liegt das Ruhrgebiet damit aktuell auf dem zweiten Rang hinter Frankfurt (399.000 m²), während in der isolierten Betrachtung des dritten Quartals sogar der Spitzenplatz vermeldet werden kann.
- Mit Blick auf die Abschlüsse in Bestands- (62 %) und Neubauobjekten (38 %) ist festzuhalten, dass beide Segmente höhere Flächenumsätze beigesteuert haben als noch 2023 und 2024. Gerade vor dem Hintergrund, dass hierbei auch in beiden Objektkategorien Großdeals abgebildet werden konnten, ist dies als positives Zeichen für die insgesamt gesunde Nachfrage-Angebots-Struktur innerhalb des Marktgebietes zu werten.
- Das dynamische Marktgeschehen spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. Hierbei haben die Spitzen- (8,00 €/m²) sowie auch die Durchschnittsmiete (6,50 €/m²) um jeweils 5 % im Vorjahresvergleich zugelegt.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKER STECHEN HERAUS, DEALS AB 12.000 M² PRÄGEND

- Beachtlich ist mit Blick auf die Größenkategorien, dass nicht nur einzelne Umsatztreiber für den Aufwärtstrend verantwortlich zeichnen, sondern alle Segmente von einer deutlichen Marktbelegung gekennzeichnet sind. Dominierend sind in diesem Zusammenhang in erster Linie Verträge im mittleren (12.000 - 20.000 m^2) und großvolumigen Segment (ab 20.000 m^2), die auf einen Ergebnisbeitrag von gut 35 bzw. fast 36 % kommen. Hierbei verbirgt sich hinter den beiden größten Kategorien mit fast 15 Abschlüssen nicht nur ein hohes Volumen, sondern auch eine Vielzahl an Deals.
- Im Branchen-Ranking zeigen sich derzeit die Logistikdienstleister und hier vor allem auch asiatische Akteure sehr aktiv. In Erscheinung sind sie hierbei unter anderem in Form von Jindong über 34.600 m^2 bzw. 20.200 m^2 (Oberhausen) oder Shaoke Logistics über 22.800 m^2 (Bönen) getreten. Insgesamt gehen die sechs größten Verträge des bisherigen Jahresverlaufes auf das Konto der Logistiker (anteilig 67 %). Weitere gut 20 % tragen Handelsunternehmen bei, die Produktionssparte steht aktuell bei rund 9 % Marktanteil.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q2	Jindong	Oberhausen	34.600
Q2	Raben Trans European	Duisburg	28.400
Q1	Shaoke Logistics	Bönen	22.800
Q3	Blitz Distribution	Werne	21.500
Q2	Jindong	Oberhausen	20.200

PERSPEKTIVEN

- Der Logistikmarkt Ruhrgebiet befindet sich nach einem insgesamt herausfordernden Jahr 2024 aktuell wieder im Aufwind, was sich nicht nur im Vorjahresvergleich, sondern auch in der kontinuierlichen Marktbelebung seit dem ersten Quartal 2025 widerspiegelt.
- Die Verteilung des Gesamtergebnisses über die Größenklassen und die unterschiedlichen Regionen innerhalb des Marktgebietes zeigen hierbei, dass sich die Nachfragebasis als breit gefächert darstellt und nicht ausschließlich auf einzelnen Segmenten fußt. So ist der Flächenumsatz mit den Großdeals in Oberhausen und Duisburg (westliches Ruhrgebiet) sowie Werne und Bönen (östliches Ruhrgebiet), aber auch durch die kleineren Abschlüsse in Standorten wie zum Beispiel Bochum und Herten (zentrales Ruhrgebiet) in vielen wichtigen Teillagen des Ruhrgebiets zu lokalisieren.
- Ermöglicht wird ein derart gutes Resultat jedoch nur, wenn die Voraussetzungen dafür ebenfalls auf der Angebotsseite geschaffen sind. In diesem Zusammenhang hat sich die Situation nicht zuletzt durch angebotene Untermietflächen, kurzfristig auslaufende Mietverträge sowie weiterhin vakante spekulative Neubauflächen spürbar entspannt. Gleichzeitig ist jedoch auch zu beobachten, dass sich Vermarktungsprozesse aufgrund der inzwischen oftmals sehr hohen Angebotsmieten verlängern bzw. deutlich schwieriger gestalten.
- In Anbetracht der skizzierten Rahmenbedingungen ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass das Ruhrgebiet den Schwung in das Schlussquartal mitnehmen kann. Perspektivisch dürfte die prognostizierte konjunkturelle Erholung die Zuversicht von Unternehmen zusätzlich stärken und weitere Nachfragimpulse nicht zuletzt im Segment Rüstung und Verteidigung entfalten. Bei der Spitzenmiete zeichnet sich durch die bereits erfolgten Anstiege im Jahresverlauf für das vierte Quartal allerdings zunächst keine weitere Anpassung ab.

Kennzahlen Logistikmarkt Ruhrgebiet

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-3 2024	Q1-3 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	7,60	8,00	5,3%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,30	6,60	4,8%
Flächenumsatz* gesamt (in m²)	228.000	357.000	56,6%

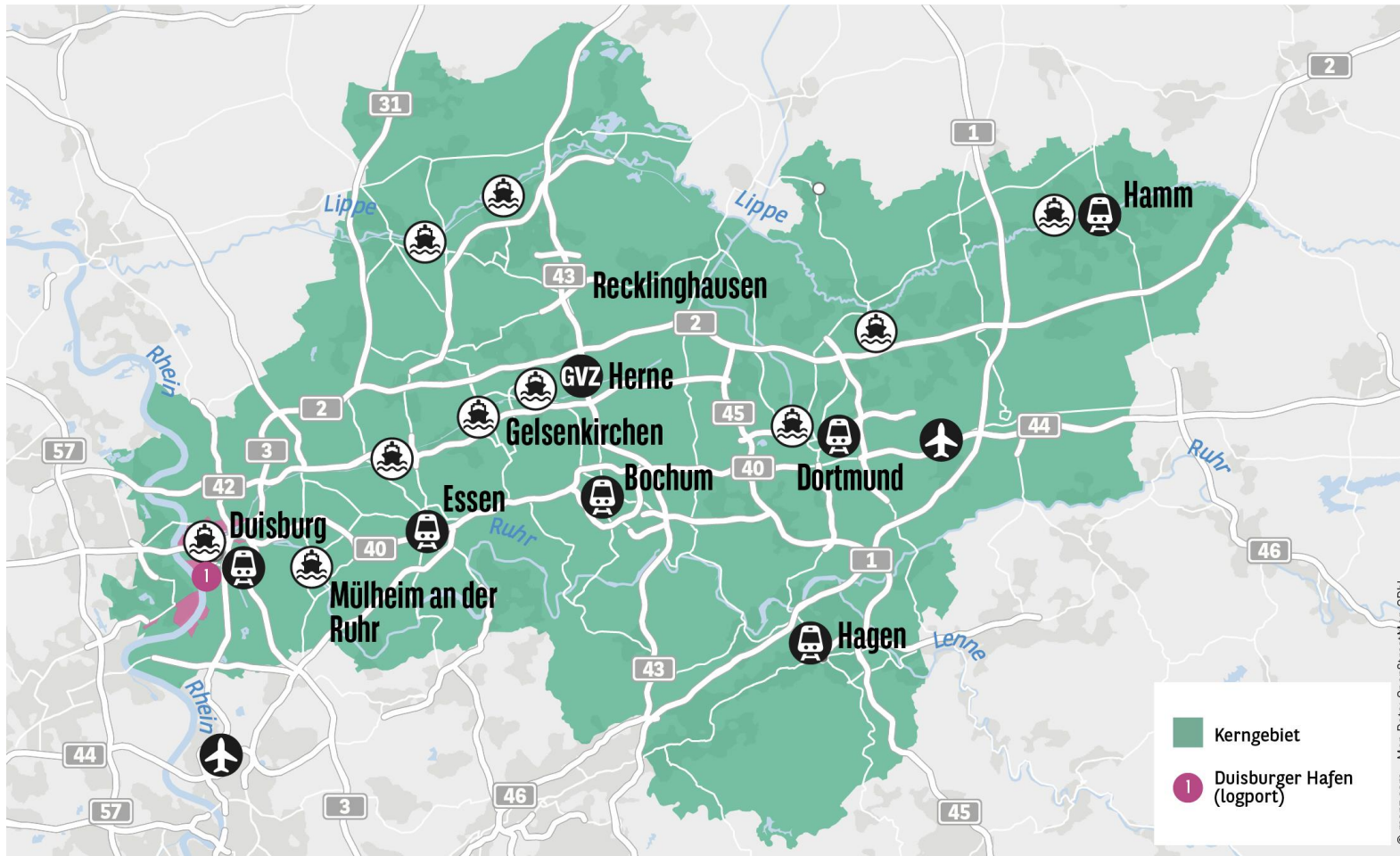
BRANCHEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	28,8%	67,1%	42,0%
Handelsunternehmen	59,2%	9,2%	39,6%
Industrie/Produktion	12,0%	20,2%	16,6%
Sonstige	0,0%	3,5%	1,8%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	51,2%	35,8%	49,4%
Anteil Deals bis 20.000 m²	48,8%	64,2%	50,6%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-3 2024	Q1-3 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	4,5%	19,5%
Neubauanteil	31,6%	38,3%	59,7%

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

MEHR ERFAHREN

