

REVIEW LOGISTIKMARKT

DEUTSCHLAND Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

- FLÄCHENUMSATZ STEIGT SICH
DEUTLICH GEGENÜBER VORJAHR
- WIEDER WESENTLICH MEHR
GROSSFLÄCHIGE VERTRÄGE

KENNZAHLEN

6.059.000

Flächenumsatz (in m²)

△ +13,5 % y/y

27,3

Eigennutzeranteil (in %)

▽ -2,5 %-Pkte. y/y

54,3

Neubauanteil (in %)

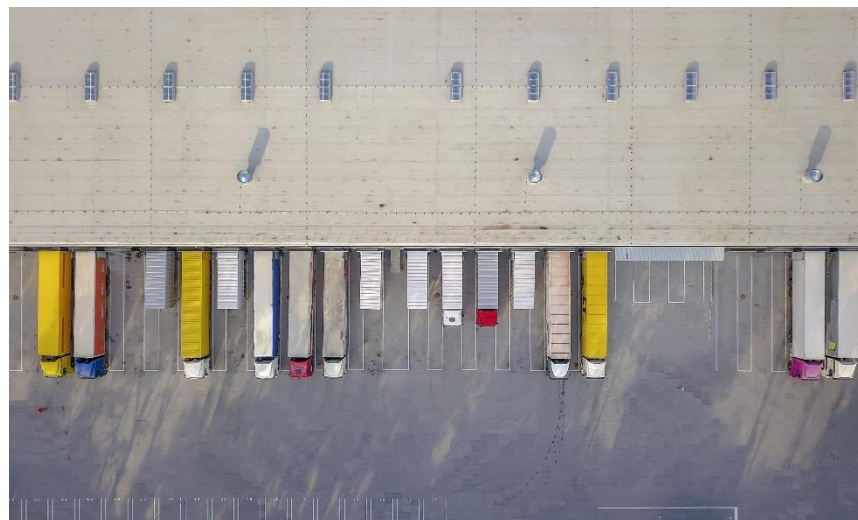
▽ -6,9 %-Pkte. y/y

MARKTÜBERBLICK

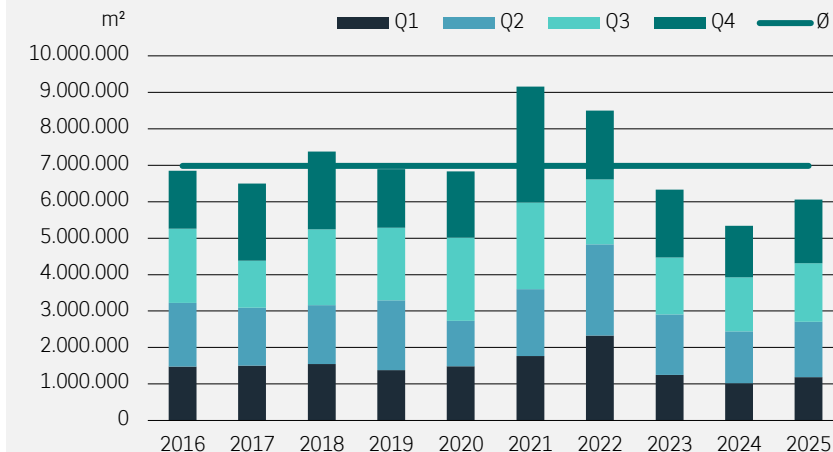
Der bundesweite Lager- und Logistikflächenmarkt erzielte im Gesamtjahr 2025 einen Flächenumsatz von knapp 6,1 Mio. m². Dies entspricht einer deutlichen Zunahme um fast 14 % gegenüber dem Vorjahr. Damit behauptet sich der Logistikmarkt in einem schwachen konjunkturellen Umfeld und zeigt im Jahresverlauf eine positive Entwicklung. Nichtsdestotrotz beträgt die Abweichung vom zehnjährigen Durchschnitt 13 %.

Insgesamt wurden mehr Vertragsabschlüsse registriert als im Vorjahr und vor allem auch wieder eine höhere Anzahl großflächiger Verträge, die sich naturgemäß stark auf das Gesamtergebnis auswirken. Dabei legte die Größenkategorie ab 20.000 m² um beeindruckende 30 % zu. In diesem Flächensegment stechen insbesondere Logistikdienstleister hervor, für die fast die Hälfte des Umsatzes bei den großen Verträgen verantwortlich zeichnen. Hier spiegelt sich wider, dass viele Branchen die Flexibilität der Logistikdienstleister gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten schätzen. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass Unternehmen aus dem E-Commerce-Bereich wieder wesentlich stärker am Markt aktiv sind, ihr Geschäft dabei aber auch häufig von Logistikdienstleistern abwickeln lassen.

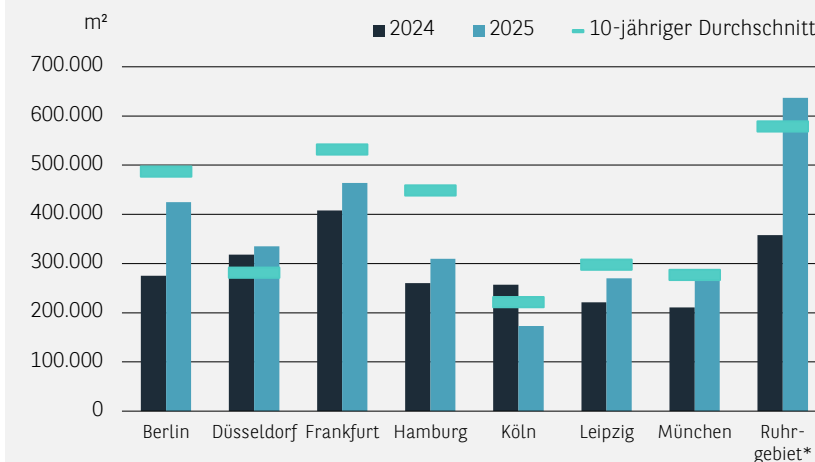
Die Top-Logistikmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) legen um 15 % gegenüber dem Vorjahr zu und schließen das Jahr mit einem Flächenumsatz von zusammen gut 2,2 Mio. m² ab.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Flächenumsatz in bedeutenden Märkten





Q4 2025

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

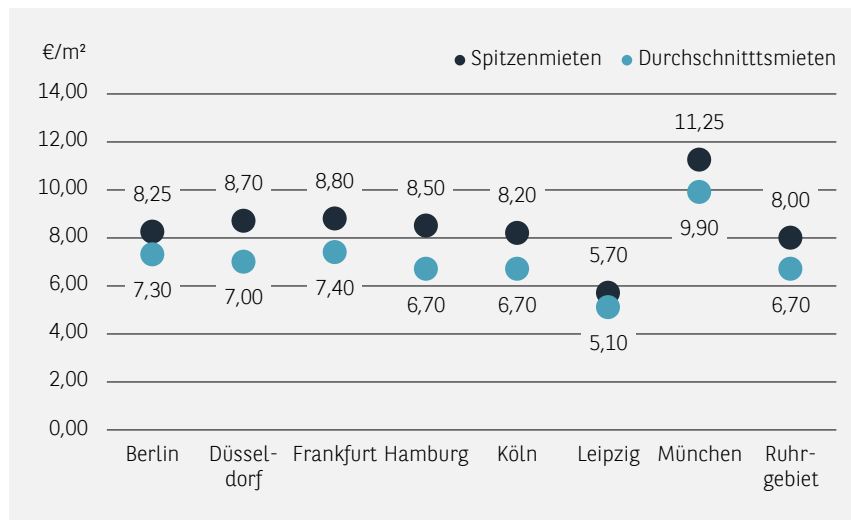
- HOHE FLÄCHENNACHFRAGE
DURCH LOGISTIKDIENSTLEISTER
- MIETPREISNIVEAU AN DEN
MEISTEN STANDORTEN LEICHT
GESTIEGEN

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

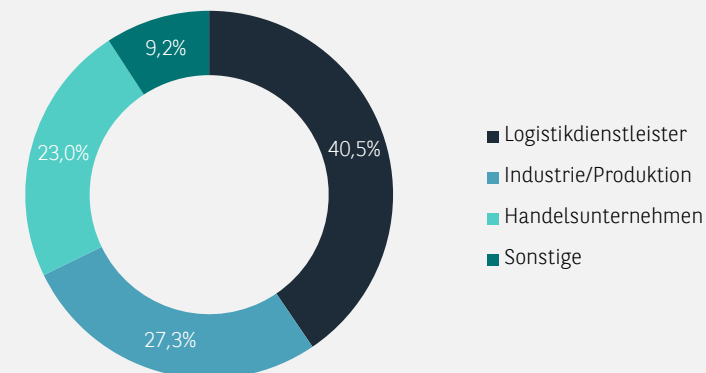
Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen setzen sich Logistikdienstleister mit deutlichem Abstand an die Spitze des Rankings (knapp 41 %). Sie steigern sich erheblich gegenüber dem Vorjahr (+55 %) und erzielen mit rund 2,5 Mio. m² ein überdurchschnittliches Ergebnis, wozu vor allem zahlreiche großflächige Abschlüsse umfangreich beigetragen haben. Die im Vorjahr sehr starken produzierenden Unternehmen fragten 2025 weniger Fläche nach und kommen auf einen Anteil von gut 27 %, während Handelsunternehmen in absoluten Zahlen wieder über den Werten der beiden Vorjahre liegen (23 %).

Das Mietpreisniveau hat im Jahresverlauf an den meisten Standorten sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt leicht zugelegt. Bei den Spitzenmieten für Logistikflächen beläuft sich die Zunahme im Schnitt über die Top-Märkte auf 3,8 %. München bleibt mit Abstand der teuerste Markt – hier ist die Spitzenmiete im vierten Quartal auf 11,25 €/m² gestiegen (+7 % ggü. Ende 2024). In Frankfurt sind 8,80 €/m² (+11 %) anzusetzen, in Düsseldorf 8,70 €/m² (+2 %) und in Hamburg unverändert 8,50 €/m². Während Berlin leicht auf 8,25 €/m² zulegt, zieht das Niveau in Köln um 6 % auf 8,20 €/m² an, womit die Top-Miete auch in der Dommetropole die 8-€/m²-Marke überschreitet. In Leipzig hat sie dagegen zu Jahresbeginn auf 5,70 €/m² nachgegeben. Darüber hinaus notiert die Spitzenmiete im Ruhrgebiet bei 8,00 €/m² (+5 % ggü. 2024). Auch die Durchschnittsmieten haben an fast allen Märkten ein Plus zu verzeichnen, was im Schnitt einer Zunahme um 5,7 % gegenüber 2024 entspricht.

Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q4	Logistikdienstleister	Großraum Karlsruhe	92.000
Q4	E-Commerce	Dortmund	80.000
Q4	DHL	Unna	80.000
Q3	Birkenstock	Wittichenau	78.000
Q1	ID Logistics	Diemelstadt	68.000

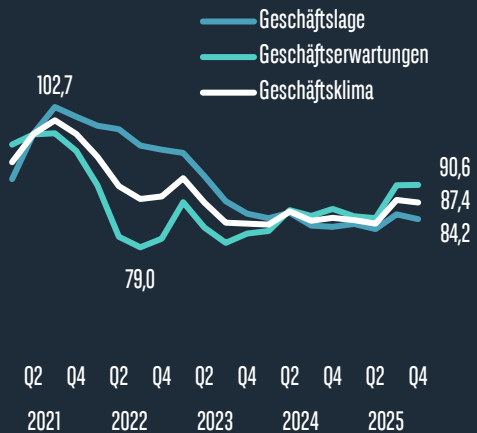


Q4 2025

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

- FÜR 2026 MINDESTENS
ÄHNLICHES ERGEBNIS ERWARTET
- NACHFRAGE DÜRFTE IM JAHRES-
VERLAUF AN DYNAMIK GEWINNEN

BVL LOGISTIK-INDIKATOR



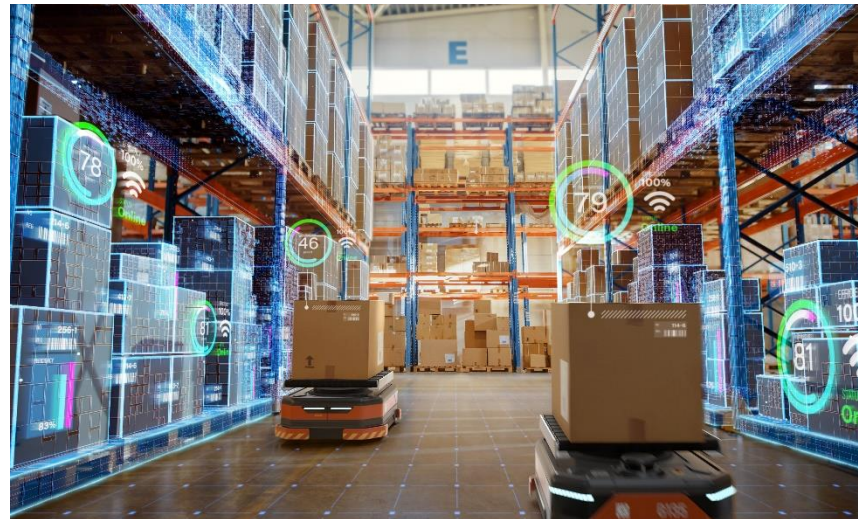
Quelle: BVL/jfo

PERSPEKTIVEN

Der bundesweite Logistikmarkt hat sich im Jahr 2025 trotz des fehlenden konjunkturellen Rückenwinds sehr positiv entwickelt und sich von Quartal zu Quartal gesteigert. Für 2026 ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen vor allem in der ersten Jahreshälfte durchaus herausfordernd bleiben. Die weltweit bestehenden geopolitischen Konflikte nehmen eher noch zu und wirken sich unter anderem auf die internationalen Handelsströme aus. Zudem bleibt die erratische US-Handelspolitik mit sich verändernden Zollvorgaben ein Unsicherheitsfaktor für mittel- und langfristige Planungen und Investitionen.

Auf nationaler Ebene werden für die wirtschaftliche Entwicklung Impulse aus den Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität sowie den finanziellen Spielräumen für Verteidigungsausgaben erwartet. Dabei ist aus dem Segment Rüstung und Verteidigung bereits eine gestiegene Nachfrage zu verzeichnen, was sich ab der zweiten Jahreshälfte noch verstärken sollte. Darüber hinaus werden Reformen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts erwartet, die sich ebenfalls positiv auf die Stimmung der Unternehmen auswirken sollten.

Insgesamt ist für das Jahr 2026 aus heutiger Perspektive zumindest mit einer stabilen Entwicklung des Flächenumsatzes zu rechnen, die im Jahresverlauf noch an Dynamik gewinnen dürfte. In einigen Märkten könnte sich dabei jedoch auch das begrenzte Flächenangebot wieder limitierend auswirken.



Logistikmarktdaten Deutschland

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz bedeutende Logistikmärkte (m²)			
Berlin	275.000	425.000	54,5%
Düsseldorf	318.000	335.000	5,3%
Frankfurt	408.000	464.000	13,7%
Hamburg	260.000	310.000	19,2%
Köln	257.000	173.000	-32,7%
Leipzig	221.000	270.000	22,2%
München	211.000	266.000	26,1%
Zwischensumme	1.950.000	2.243.000	15,0%
Flächenumsatz sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	358.000	637.000	77,9%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	1.130.000	1.195.000	5,8%
restliches Bundesgebiet	1.898.000	1.984.000	4,5%
Zwischensumme	3.386.000	3.816.000	12,7%
Gesamtsumme	5.336.000	6.059.000	13,5%
Eigennutzeranteil	29,8%	27,3%	-2,5%-Pkte.
Neubauanteil	61,2%	54,3%	-6,9%-Pkte.



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN



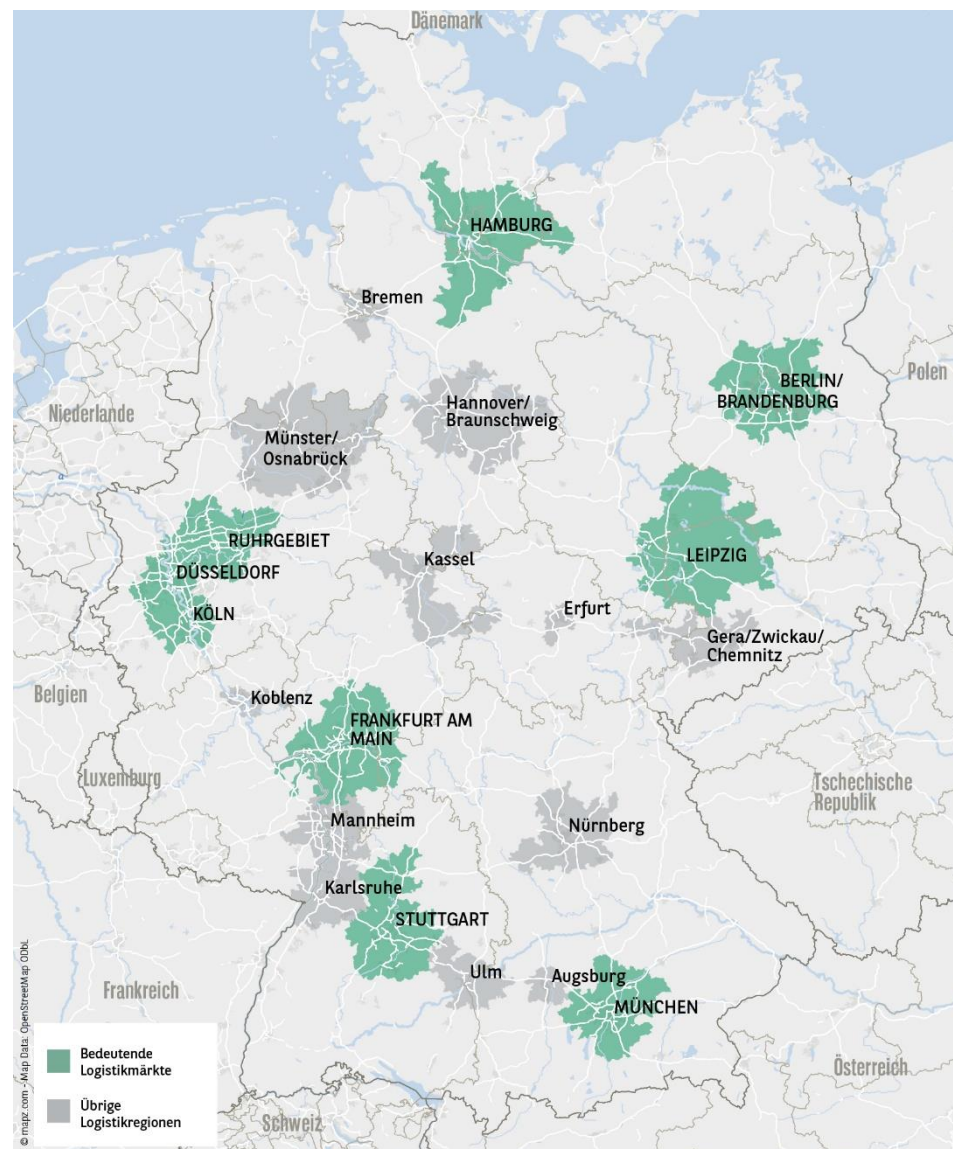
MARKTREPORTS



DASHBOARDS



LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Christopher Raabe
Head of Logistics & Industrial
Managing Director
christopher.raabe@bnpparibas.com

Hohe Bleichen 12
20354 Hamburg
+49 (0)40-348 48-0

Inga Schwarz
Head of Research
inga.schwarz@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, 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: 31.12.2025
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzey; Gorodenkoff/Shutterstock



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel