

REVIEW LOGISTIKMARKT

DÜSSELDORF Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- ZWEITBESTES ERGEBNIS DER LETZTEN 10 JAHRE
- SPITZENMIETEN: RANG DREI HINTER MÜNCHEN UND FRANKFURT

KENNZAHLEN

335.000 △ +5,3 % y/y
Flächenumsatz (in m²)

8,70 △ +2,4 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)

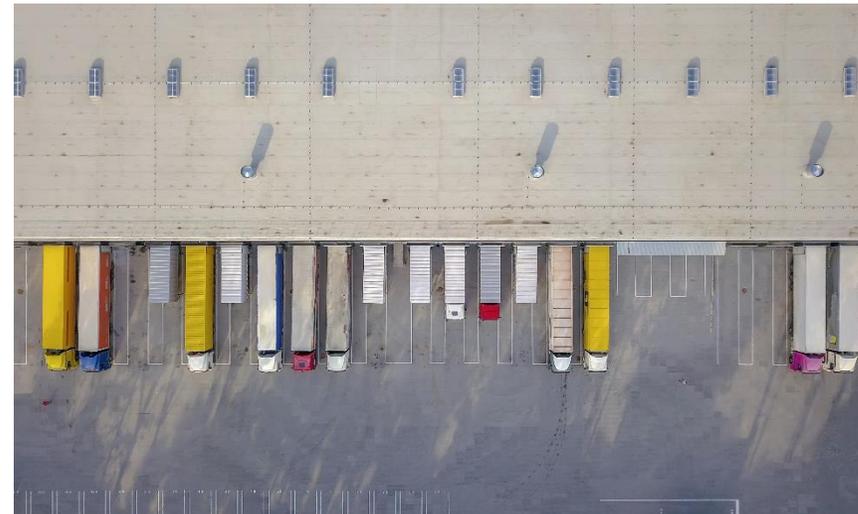
7,00 △ +2,9 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

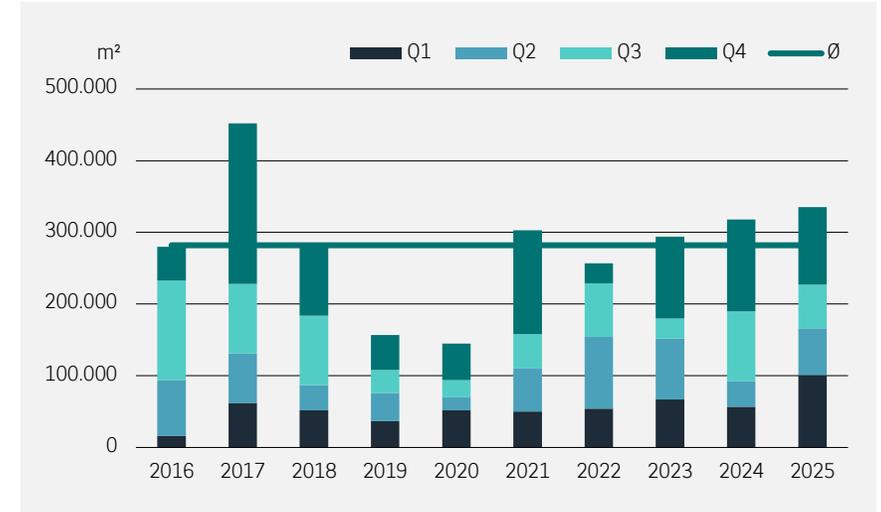
Der Logistikmarkt Düsseldorf hat im Jahr 2025 in vielerlei Hinsicht ein erfreuliches Gesamtergebnis verzeichnet: So verbuchte die Logistikregion der Rheinmetropole mit einem Flächenumsatz von rund 335.000 m² sowohl den dritten Umsatzanstieg in Folge (+ 5 % ggü. 2024) als auch ein deutlich überdurchschnittliches Resultat (19 % über dem zehnjährigen Mittelwert). Dass insgesamt sogar die umsatzstärkste Bilanz seit 2017 (rund 452.000 m²) erreicht wurde, ist ein weiteres Indiz für das lebhafteste Marktgeschehen im Gesamtjahr 2025.

Bemerkenswert ist dabei vor allem, dass der Großteil des sehr guten Gesamtvolumens im Bestandssegment realisiert werden konnte. Folgerichtig machten Flächen außerhalb des Neubausektors rund 69 % des Umsatzes aus. Nichtsdestotrotz zeigen die Großabschlüsse von GV Logistik in Mönchengladbach (rund 23.000 m²) sowie Chemofast Anchoring in Willich (rund 18.000 m²) und Solago im Düsseldorfer Stadtgebiet (16.000 m²), dass auch Neubauf Flächen umfangreich zur hohen Marktdynamik beigetragen haben.

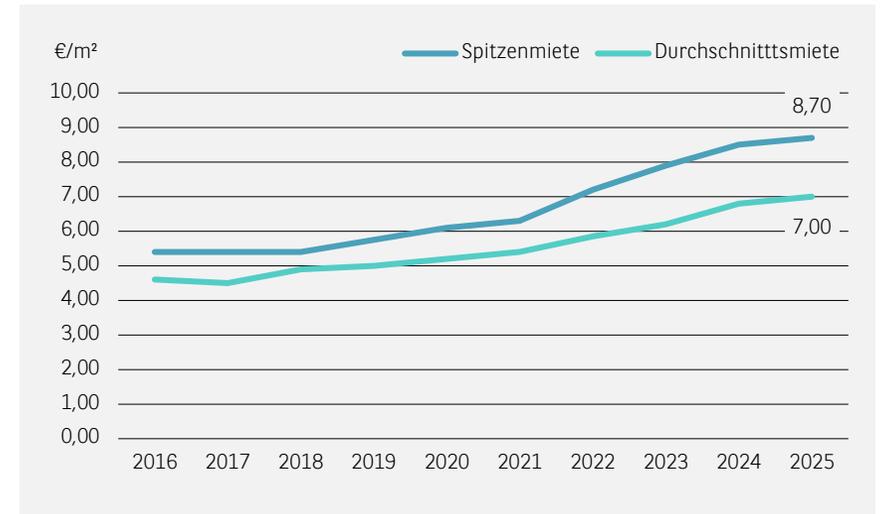
Der hohe Nachfragedruck auf die limitierten Premiumflächen in den besten Lagen der Düsseldorfer Logistikregion hat sich spürbar auf das Mietpreinsniveau ausgewirkt. Vor diesem Hintergrund sind in der Spitze mittlerweile 8,70 €/m² (+ 2,4 % ggü. 2024) anzusetzen. Weiter nach oben ging es auch bei der Durchschnittsmiete, die inzwischen die 7,00-€/m²-Marke erreicht hat (+ 2,9 % ggü. 2024).



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

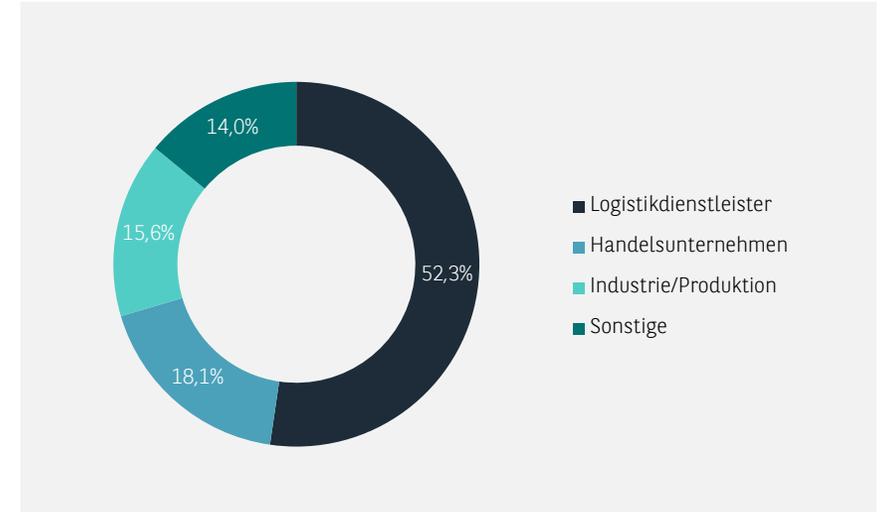
Bei der Branchenverteilung konnten in erster Linie Logistikdienstleister auf sich aufmerksam machen und ein neues Allzeithoch erzielen: Mit rund 175.000 m² und anteilig gut 52 % vereinen sie das Gros des Volumens auf sich. Da nicht zuletzt die beiden Großdeals von Goodcang Logistics (43.200 m²) und Nordlicht (21.200 m²) in Mönchengladbach auf Unternehmen aus dem Bereich Handelslogistik zurückgehen, relativiert sich der geringere Umsatz (knapp 61.000 m²), der dem Handelssektor unmittelbar zuzuschreiben ist (anteilig gut 18 %).

Gerade diese Schnittstelle zwischen Handel und Logistik sorgt aktuell in Düsseldorf sowie auch standortübergreifend für sehr hohe Nachfrageimpulse insbesondere bei international agierenden E-Commerce-Akteuren aus dem asiatischen Raum. Neben den beiden genannten Top-Branchen ist die Industriesparte als weitere wichtige Säule des Logistikmarktes mit fast 16 % im Ranking vertreten. Mit dem Eigennutzer Chemofast Anchoring (18.200 m² in Willich) und dem Mietvertrag des Produzenten von Photovoltaik-Lösungen Solango (16.000 m² in Düsseldorf) trägt auch dieser Sektor zwei großvolumige Deals zum Gesamtvolumen bei.

Nicht nur bei den Branchen, sondern auch bei den Größenkategorien kann dem Düsseldorfer Markt ein breitgefächertes Vermietungsgeschehen bescheinigt werden. In der Konsequenz kommen sowohl das kleine Segment (bis 8.000 m²; 32 %) als auch die mittleren (8.000 bis 20.000 m²; 42 %) und großen Kategorien (ab 20.000 m²; 26 %) jeweils auf hohe Beiträge.

- LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT REKORDVOLUMEN
- INSGESAMT SECHS VERTRÄGE MIT ÜBER 15.000 M² LOGISTIKFLÄCHE

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Goodcang Logistics	Mönchengladbach	43.200
Q1	Nordlicht	Mönchengladbach	21.200
Q3	Chemofast Anchoring	Willich	18.200
Q4	YQN Logistics	Dormagen	16.900
Q2	Solango	Düsseldorf	16.000



- **NACHFRAGE BLEIBT GUT, WENN DIE MARKTBEDINGUNGEN MITSPIELEN**
- **MIETEN DÜRFTEN DAS HOHE NIVEAU IN Q1 BESTÄTIGEN**

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

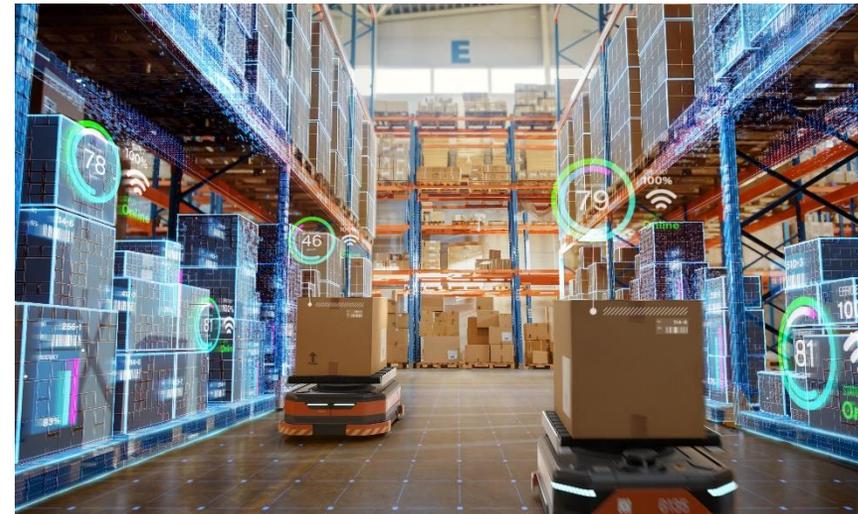


Quelle: BVL/ifo

PERSPEKTIVEN

Nach einer sehr guten Marktentwicklung in den letzten 12 Monaten und dem vierten überdurchschnittlichen Ergebnis seit 2021 steht der Logistikmarkt Düsseldorf in den Startlöchern für weiterhin gute Umsätze im Jahr 2026. Die breite Nachfrageverteilung über die Größenklassen und Quartale unterstreicht hierbei, dass sich die Vermietungsdynamik aktuell auf einem konstant guten Niveau eingependelt hat und weniger auf einzelne Treiber oder Jahresabschnitte zurückzuführen ist. Grundlage hierfür ist vor allem, dass das zurückkehrende Vertrauen in die Logistikmärkte durch geopolitische Unruheherde nicht erneut auf den Prüfstand gestellt wird. Gerade Entwicklungen, die globale Auswirkungen mit sich bringen können, haben durch die internationale Vernetzung der Logistiksparte immer das Potenzial, die Rahmenbedingungen für oder gegen Vermietungsentscheidungen spürbar zu beeinflussen.

Um insbesondere in den größeren Flächenkategorien erneut eine gute Bilanz zu erzielen, muss zudem auch auf der Angebotsseite die Grundlage im modernen Segment bzw. im Neubausektor geschaffen werden. Dahingehend wurden im vergangenen Jahr zwar viele Objekte abvermietet, es kommen allerdings auch einige neue Projekte und Untermietflächen auf den Markt, sodass sich bei der Angebots-Nachfrage-Relation derzeit keine grundlegenden Veränderungen abzeichnen. Gleiches gilt auch für die Spitzenmiete, bei der durch das bereits hohe Niveau zum Jahresbeginn ebenfalls keine signifikanten Anpassungen zu erwarten sind.



Logistikmarktdaten Düsseldorf

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	2024	2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,70	2,4%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,80	7,00	2,9%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	318.000	335.000	5,3%

BRANCHEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	38,3%	52,3%	39,4%
Handelsunternehmen	32,3%	18,1%	37,2%
Industrie/Produktion	18,2%	15,6%	16,1%
Sonstige	11,2%	14,0%	7,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	23,8%	26,1%	25,1%
Anteil Deals bis 20.000 m²	76,2%	73,9%	74,9%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	2024	2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	2,1%	6,7%	16,3%
Neubauanteil	42,3%	30,6%	49,3%



Q4 2025

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF

MEHR
ERFAHREN



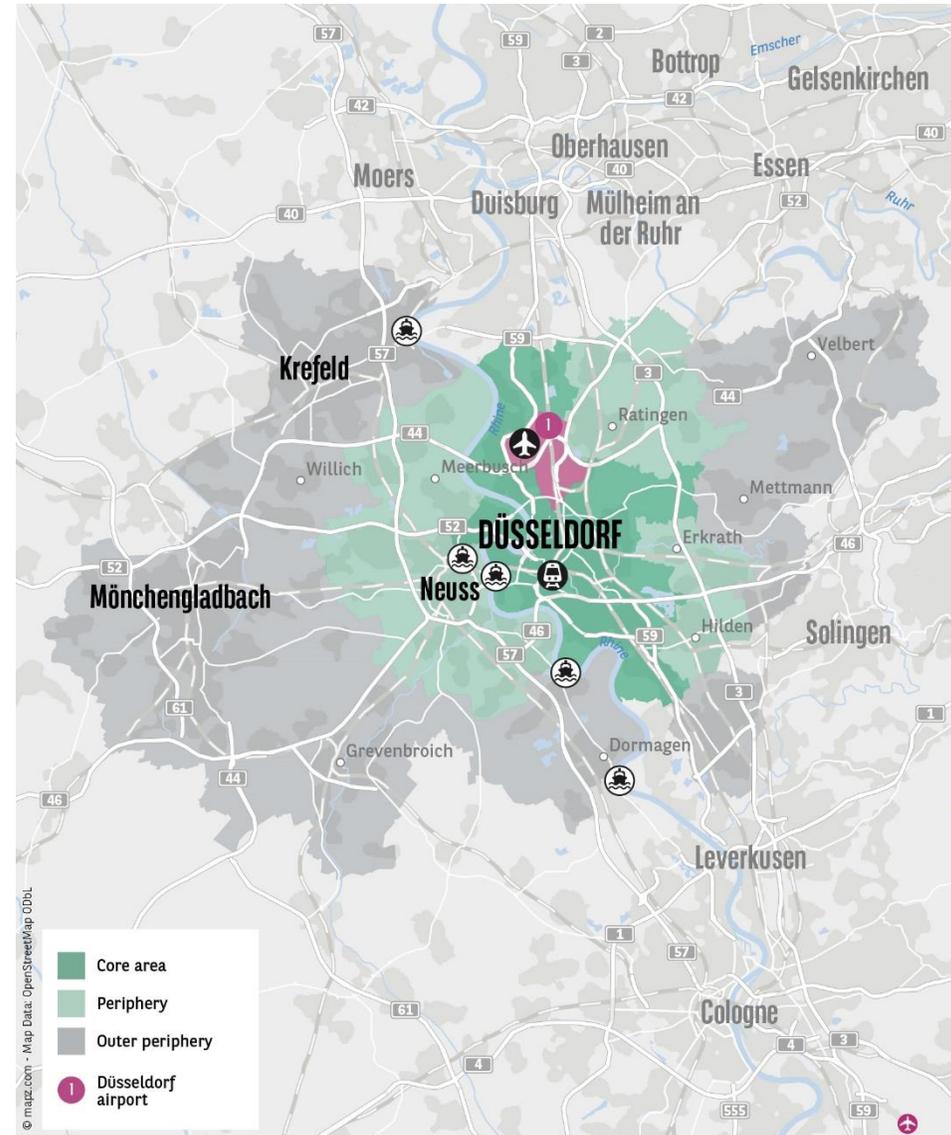
MARKTREPORTS



DASHBOARDS



LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF



© mapz.com - Map Data: OpenStreetMap/OdbL

- Core area
- Periphery
- Outer periphery
- 1 Düsseldorf airport

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier
Breite Straße 22
40213 Düsseldorf
+49 (0)211-52 00-00

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; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock