

REVIEW LOGISTIKMARKT

DÜSSELDORF Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **ÜBERDURCHSCHNITTLICHES ERGEBNIS**
- **SPITZENMIETE IN Q1 UNVERÄNDERT BEI 8,70 €/M²**

KENNZAHLEN

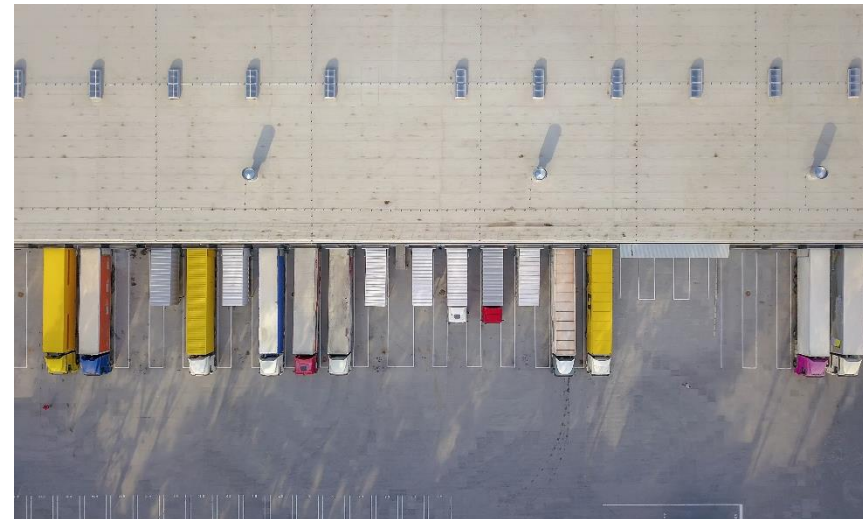
66.000	▽ -34,7 % y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
8,70	△ +2,4 % y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
7,00	△ +2,9 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

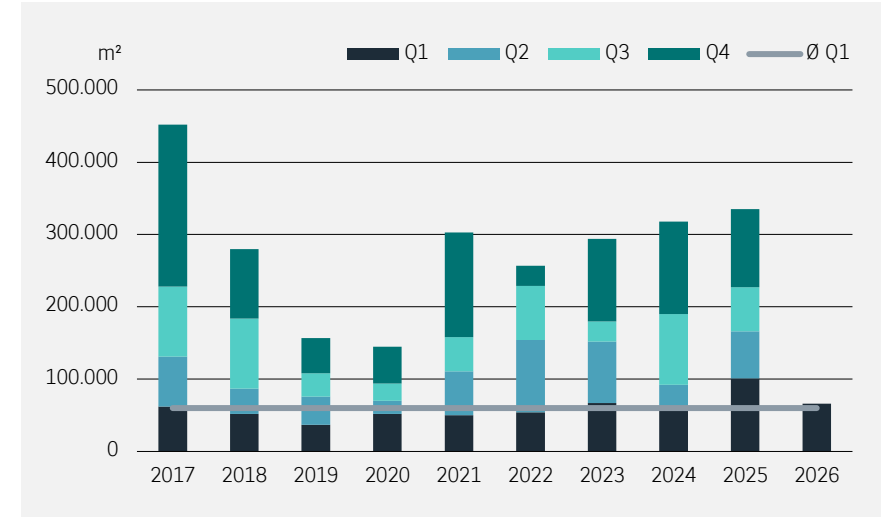
Der Düsseldorfer Logistikmarkt ist mit einem Flächenumsatz von 66.000 m² gut in das Jahr 2026 gestartet. Zwar kann die Logistikregion der NRW-Metropole damit nicht an das außergewöhnlich hohe Ergebnis aus dem ersten Quartal 2025 anknüpfen (-35 %), liegt aber dennoch beachtliche 10 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Besonders bemerkenswert ist, dass dieses Resultat noch ohne einen Abschluss jenseits der 20.000-m²-Marke erzielt wurde. Der bisher größte registrierte Mietvertrag erfolgte durch einen Logistikdienstleister in Mönchengladbach über 15.000 m².

Vor allem im Flächensegment bis 10.000 m² ist die Nachfrage recht dynamisch, was sich in einem regen Vermietungsgeschehen und einer insgesamt hohen Vertragsanzahl widerspiegelt. Mit insgesamt rund 20 Abschlüssen ist diese so hoch ausgefallen wie zuletzt 2021. Im großflächigen Bereich gestalten sich die Anmietungsprozesse derzeit dagegen etwas langwieriger.

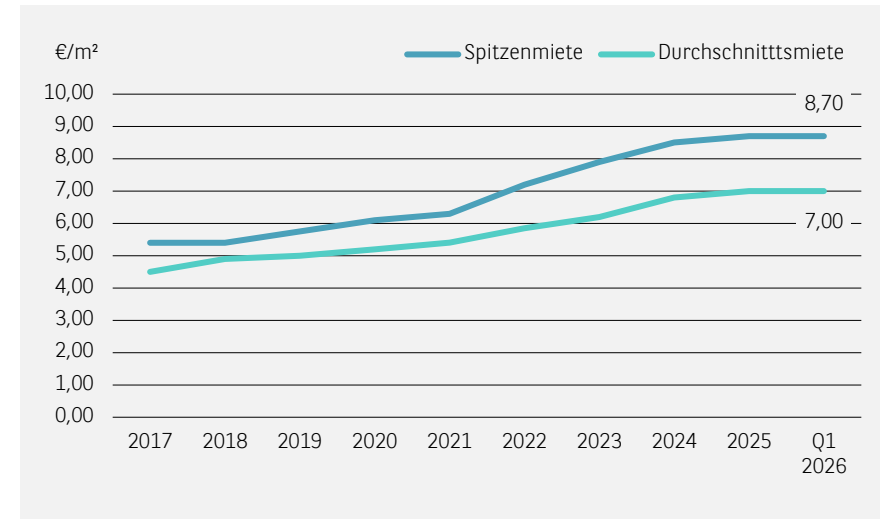
Nachdem die Spitzenmiete für Flächen ab 5.000 m² bereits im Vorjahr um 2,4 % auf 8,70 €/m² gestiegen war, hat sie sich im ersten Quartal auf diesem Niveau stabilisiert. Auch die Durchschnittsmiete notiert gegenüber dem Jahresende unverändert bei 7,00 €/m², im Vorjahresvergleich steht ein Plus von 2,9 % zu Buche.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





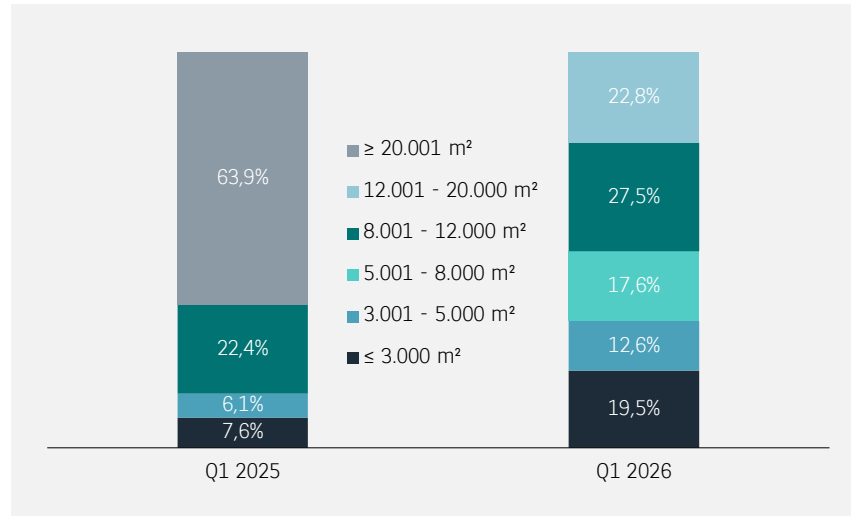
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Bei der Umsatzverteilung auf die Branchen spielen die Nachfrageimpulse von Logistikdienstleistern aus dem asiatischen Raum in Düsseldorf wie auch generell in logistisch gut angebotenen NRW-Standorten weiter eine entscheidende Rolle: Insgesamt konnten Logistiker auf dem Düsseldorfer Markt zu Jahresbeginn knapp 57 % des Gesamtergebnisses auf sich vereinen. Neben eher kleinteiligeren Verträgen im Kerngebiet kamen hierbei erneut zwei größere Deals über 15.000 m² und 6.000 m² in Mönchengladbach zum Tragen.

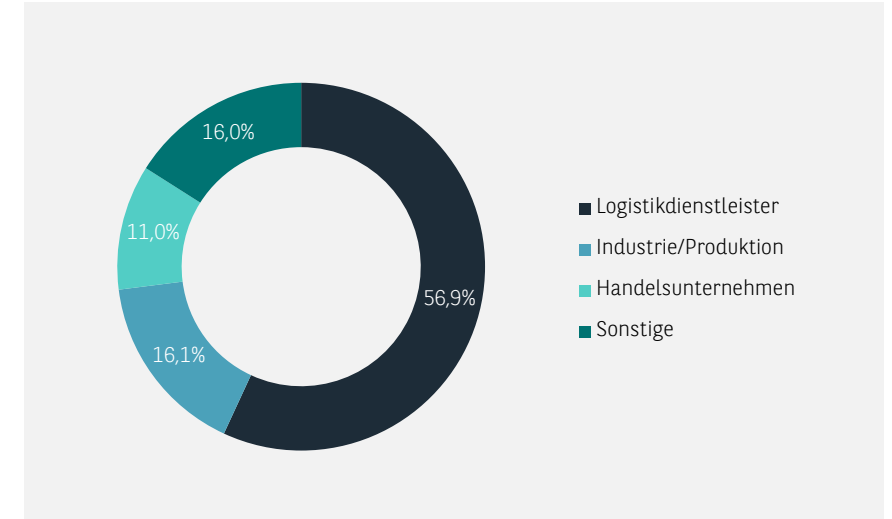
Auf dem zweiten Rang im Branchen-Ranking findet sich derzeit der Industriesektor wieder (anteilig rund 16 %), wobei in erster Linie der Abschluss des Produzenten für Nahrungsergänzungsmittel Orthomol in einem Neubauprojekt in Langenfeld über 8.400 m² zu nennen ist. Mit lediglich gut 11 % ist der Handelssektor dagegen bislang noch unterrepräsentiert. Dieses Zwischenresultat ist allerdings nicht überzubewerten, zumal viele E-Commerce-Unternehmen ihr Geschäft von Logistikdienstleistern abwickeln lassen.

Die Analyse des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt in den Flächenkategorien bis 20.000 m² eine breite Verteilung der Nachfrage. So kommen alle Segmente auf Umsatzbeiträge zwischen knapp 13 % und fast 28 %. Während großflächige Verträge über 20.000 m² im Vorjahreszeitraum für rund 64 % des Ergebnisses verantwortlich zeichneten, wurde in dieser Kategorie bisher noch kein Abschluss registriert.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Logistikdienstleister	Mönchengladbach	15.000
Q1	YQN International Logistics Germany	Dormagen	9.700
Q1	Orthomol	Langenfeld	8.400
Q1	Imc Pro Logistics	Mönchengladbach	6.000
Q1	E-Commerce-Dienstleister	Hilden	5.000

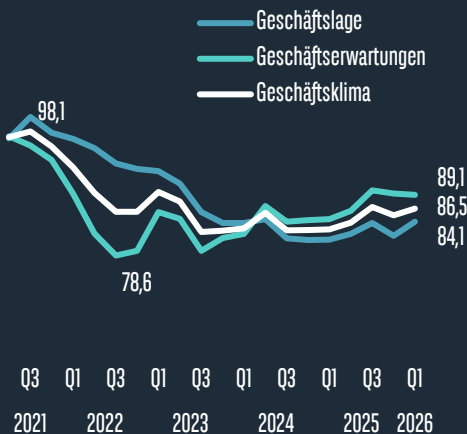
LOGISTIKDIENSTLEISTER
DOMINIEREN DAS ERGEBNIS

NOCH KEINE GROSSFLÄCHIGEN
ABSCHLÜSSE



- BEI STABILEN BEDINGUNGEN GUTE NACHFRAGE IN Q2 ZU ERWARTEN
- DURCHSCHNITTMIETE WEITER UNTER AUFWÄRTSDRUCK

BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)



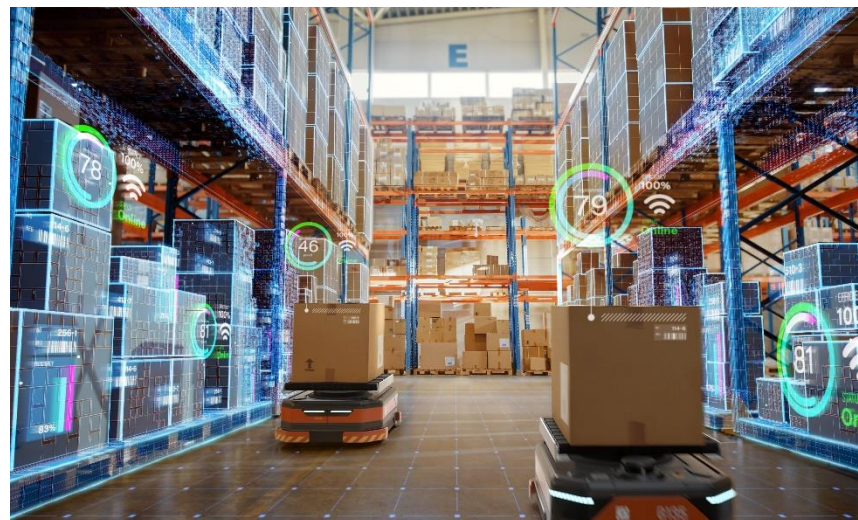
PERSPEKTIVEN

Der Logistikmarkt Düsseldorf ist mit einem überdurchschnittlichen Resultat in das Jahr 2026 gestartet und konnte damit eine gute Ausgangsposition für die kommenden Quartale schaffen. Während großflächige Umsatztreiber bisher noch fehlen, ist vor allem die hohe Dealanzahl im kleineren und mittelgroßen Segment als positiv für das insgesamt gute Marktsentiment zu werten.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben jedoch herausfordernd und mit Ausbruch des Irankriegs haben die geopolitischen Risikofaktoren noch einmal zugenommen. So hängen die Auswirkungen auf die Wirtschaft durch steigende Energiepreise, anziehende Inflationsraten sowie durch veränderte Handelsströme und Lieferketten ganz entscheidend vom weiteren Verlauf dieses Konflikts ab.

Bei der Angebotsentwicklung ist kurzfristig von einer Seitwärtsbewegung auszugehen. Die abvermieteten Flächen haben zwar zu einer Angebotsverringernug beigetragen, durch die auf den Markt kommenden Neubauentwicklungen sowie Angebote zur Untervermietung halten sich Flächenab- und -zugänge allerdings in etwa die Waage.

Die Spitzenmiete dürfte ihr bereits sehr hohes Niveau zunächst halten, wohingegen der stark auf moderne Flächen gerichtete Nachfragefokus ein erneutes Anziehen der Durchschnittsmiete bewirken könnte.



Logistikmarktdaten Düsseldorf

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2025	Q1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,70	2,4%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,80	7,00	2,9%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	101.000	66.000	-34,7%

BRANCHEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	82,3%	56,9%	46,8%
Handelsunternehmen	0,8%	11,0%	31,0%
Industrie/Produktion	0,0%	16,1%	14,5%
Sonstige	16,9%	16,0%	7,7%

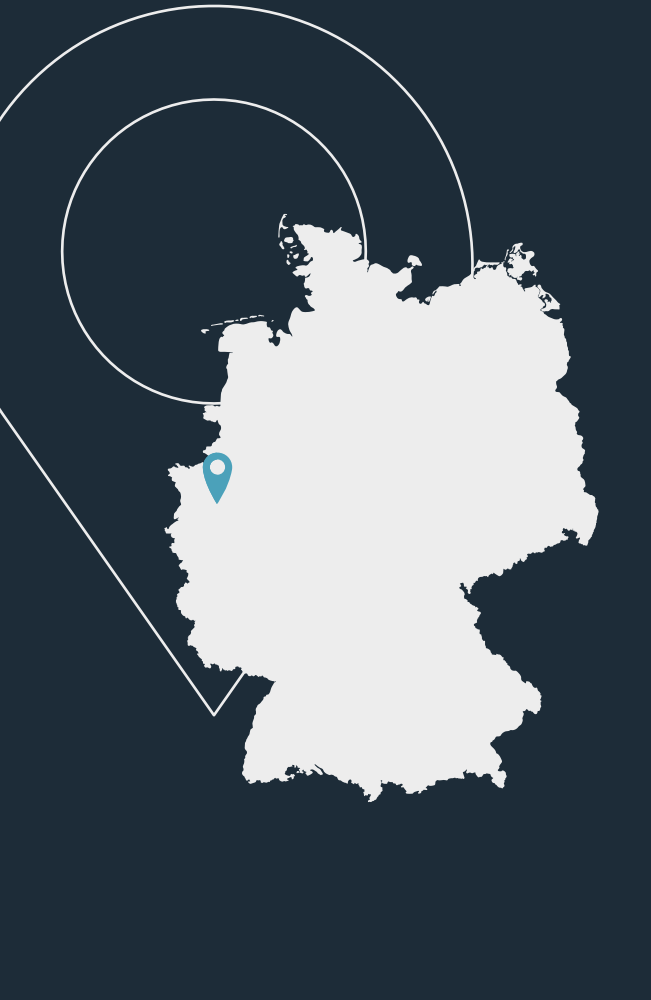
GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	63,9%	0,0%	17,9%
Anteil Deals bis 20.000 m²	36,1%	100,0%	82,1%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	2,3%	17,9%
Neubauanteil	3,9%	28,4%	37,2%

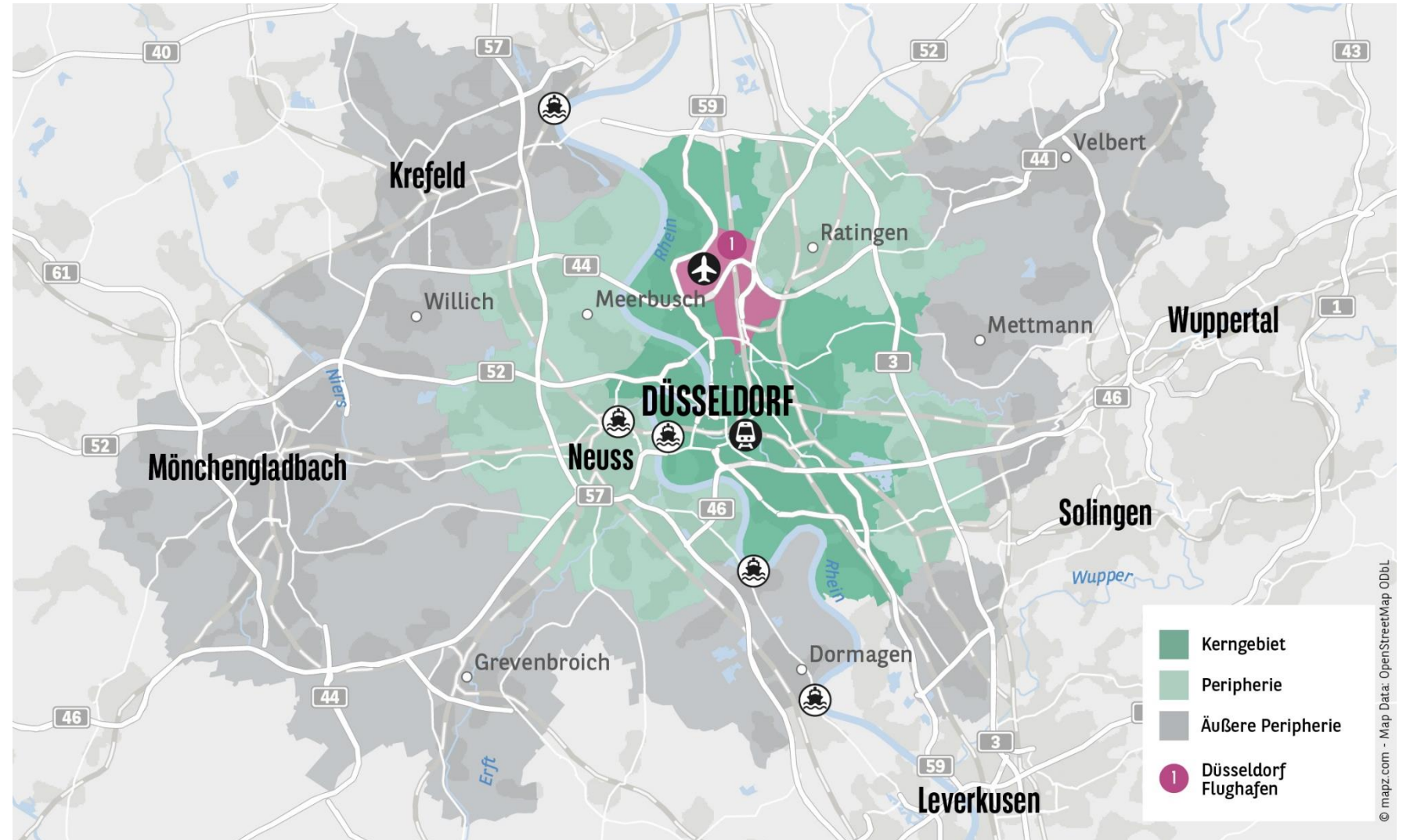


Q1 2026

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF



LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF





Q1 2026

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +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: 31.03.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock