

REVIEW LOGISTIKMARKT

RUHRGEBIET Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

- TOP-JAHRESSTART: UMSATZ ÜBERTRIFFT VORJAHR UND DURCHSCHNITT
- SPITZENMIETE: +5 % IN DEN LETZTEN 12 MONATEN

KENNZAHLEN

120.000 △ +51,9 % y/y
 Flächenumsatz (in m²)

8,00 △ +5,3 % y/y
 Spitzenmiete (in €/m²)

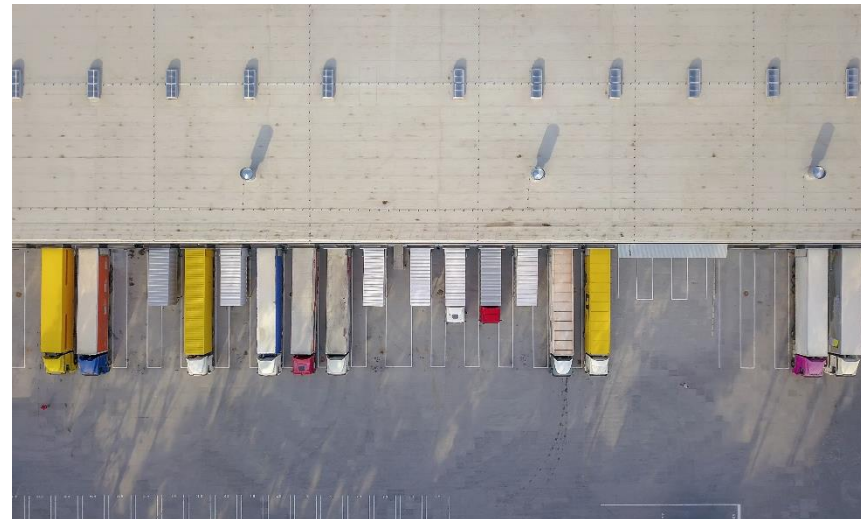
6,70 △ +4,7 % y/y
 Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

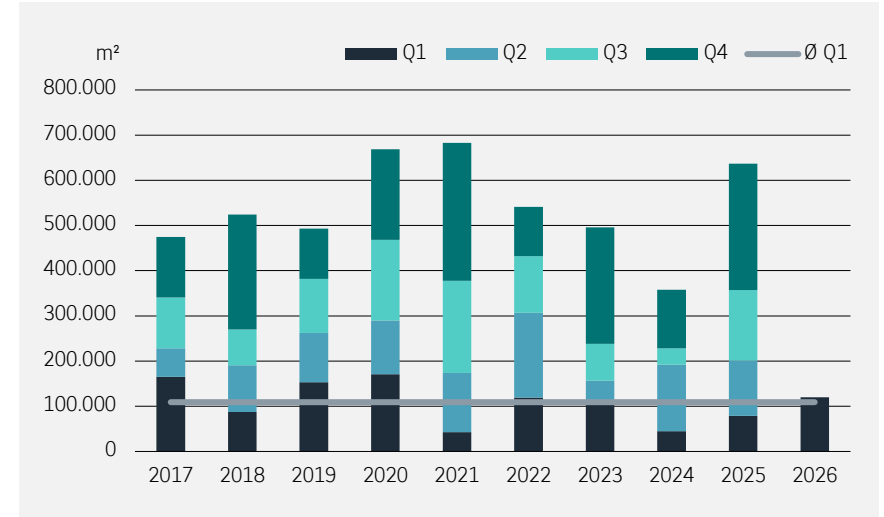
Der Logistikmarkt Ruhrgebiet ist gut in das Jahr 2026 gestartet und kann nach den ersten drei Monaten eine erfreuliche Zwischenbilanz vermelden: Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 120.000 m² verbucht die polyzentrische Logistikregion sogar den besten Jahresauftakt seit 2020. Der deutliche Umsatzanstieg von knapp 52 % gegenüber dem ersten Quartal 2025 und der Sprung über den zehnjährigen Durchschnittswert (+10 %) sind darüber hinaus als weitere positive Faktoren für die aktuell lebhaftere Vermietungsdynamik zu werten.

Einen wesentlichen Umsatzbeitrag von gut 61 % des Marktgeschehens haben Vermietungen in Duisburg geliefert: Mit den Großabschlüssen des internationalen E-Commerce-Fulfillment-Unternehmens Goodcang (29.000 m²), dem Spatenstich einer Produktionshalle für Siemens Mobility im Logport Rheinhausen (20.000 m²) und dem Deal des chinesischen Handelskonzerns JD.com (18.000 m²) entfallen die drei größten Verträge seit Jahresbeginn auf die Ruhrmetropole. Neben den Abschlüssen in Duisburg lag der Nachfrageschwerpunkt im bisherigen Jahresverlauf vor allem in den zentralen Teilregionen des Ruhrgebietes. In diesem Kontext sind in erster Linie kleinere und mittelgroße Vermietungen in Städten wie Essen, Dortmund oder Gelsenkirchen anzuführen.

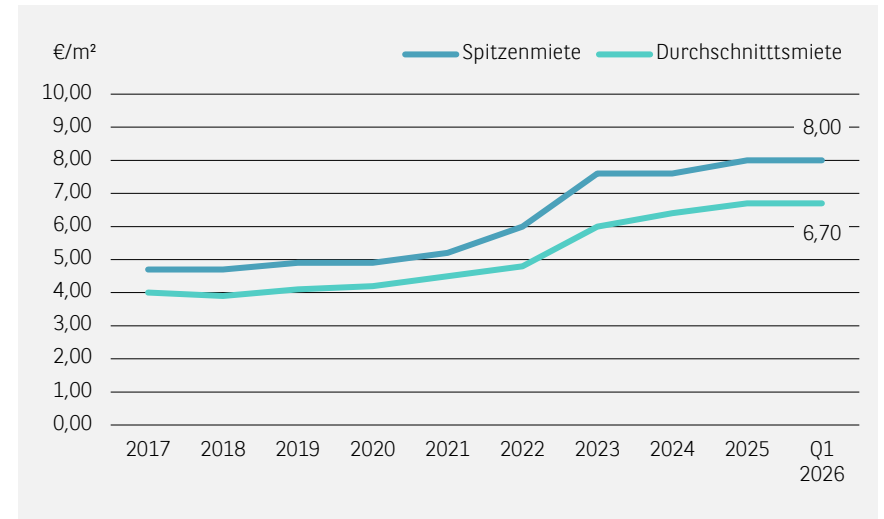
Bei den Mietpreisen hat sich das Niveau seit Jahresende 2025 zwar nicht signifikant verändert, im 12-Monatsvergleich ist allerdings sowohl in der Spitze als auch im Durchschnitt ein Anstieg um jeweils rund 5 % zu verzeichnen. Premiumflächen in Top-Lagen liegen hierbei nach wie vor bei bis zu 8,00 €/m² und im Schnitt werden derzeit rund 6,70 €/m² erzielt.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

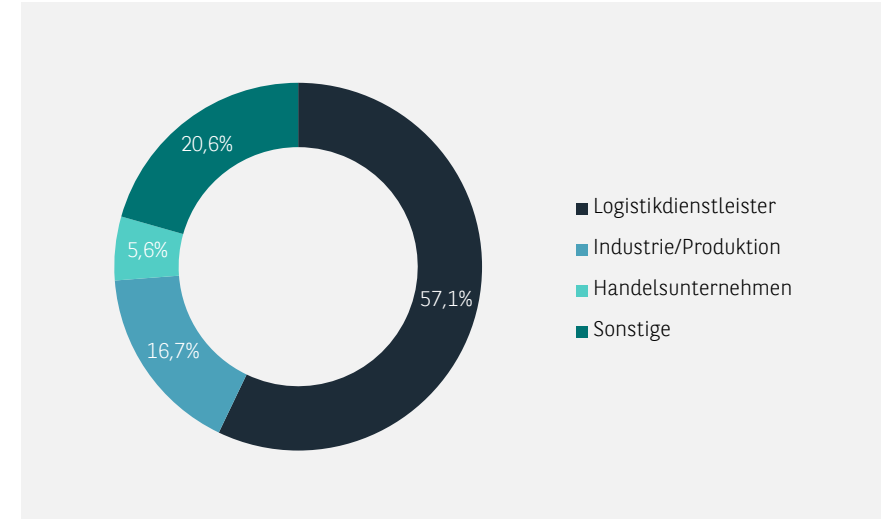
Die Umsatzverteilung auf die aktivsten Branchen des Logistikvermietungsmarktes wird momentan deutlich von Unternehmen dominiert, die im Bereich Handelslogistik tätig sind. Wobei gerade bei den Großkonzernen, die aus dem asiatischen Raum stammen und auf den Onlinehandel ausgerichtet sind, die Abgrenzung zwischen Handel und Logistikdienstleistung oftmals fließend ist. Zu nennen sind hierbei die Akteure Goodcang und JD.com.

In diesem Zusammenhang ist die Handelssparte mit anteilig knapp 6 % zwar bislang unterrepräsentiert, die Nachfrageimpulse, die von dieser Branche ausgehen, kommen jedoch indirekt im hohen Ergebnisbeitrag der Logistikdienstleister zum Ausdruck (gut 57 %). Nicht nur anteilig, sondern auch gemessen am Volumen konnten die Logistiker hierdurch ein überdurchschnittliches Resultat erzielen. Zusätzlich zu den Abschlüssen der prominenten Online-Player sind unter anderem Speditions- und Logistik-Unternehmen zu erwähnen, die in den Segmenten bis 10.000 m² zum Zuge gekommen sind. Mit weiteren fast 17 % ist durch den Deal von Siemens Mobility darüber hinaus der Produktionssektor im Branchen-Ranking vertreten.

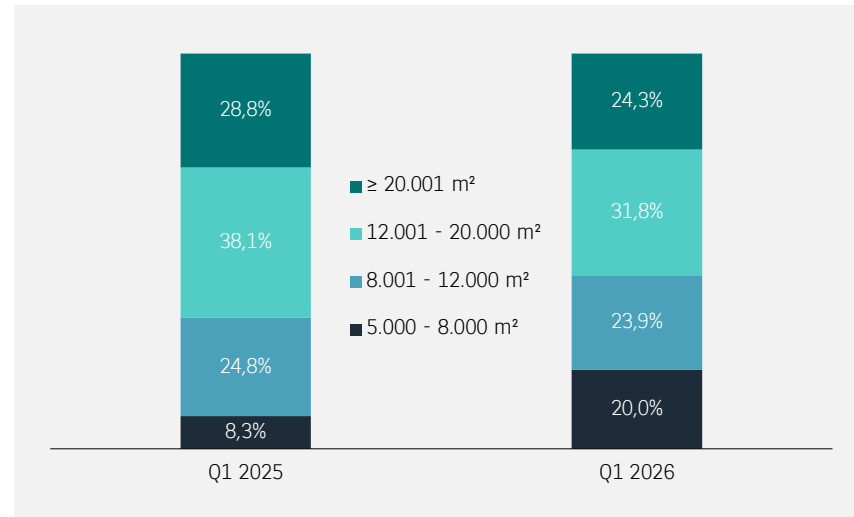
Die breite Nachfragebasis im Ruhrgebiet spiegelt sich außerdem in den Größenkategorien der getätigten Abschlüsse wider: So sind alle Kategorien ab 5.000 m² mit mindestens 20 % an der Gesamtbilanz beteiligt.

- **HANDELSLOGISTIK BLEIBT UMSATZTREIBER NUMMER 1**
- **ALLE GRÖSSENKLASSEN MIT UMFANGREICHEN ANTEILEN**

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Goodcang	Duisburg	29.000
Q1	Siemens Mobility	Duisburg	20.000
Q1	JD.com	Duisburg	18.000
Q1	Stadt Essen	Essen	10.000
Q1	E-Commerce-Dienstleister	Gelsenkirchen	9.700

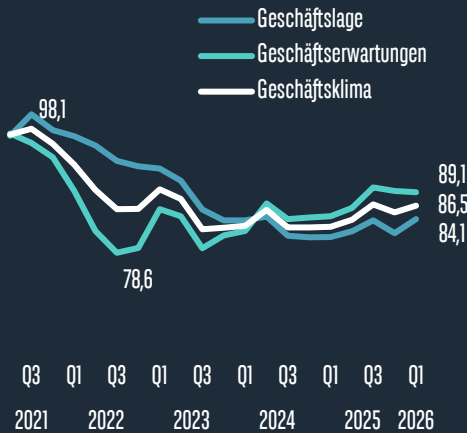


Q1 2026

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

- BEI STABILEN MARKTBEDINGUNGEN WEITER GUTE NACHFRAGE
- MIETEN FÜR PREMIUMFLÄCHEN KONSTANT AUF HOHEM NIVEAU

BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)



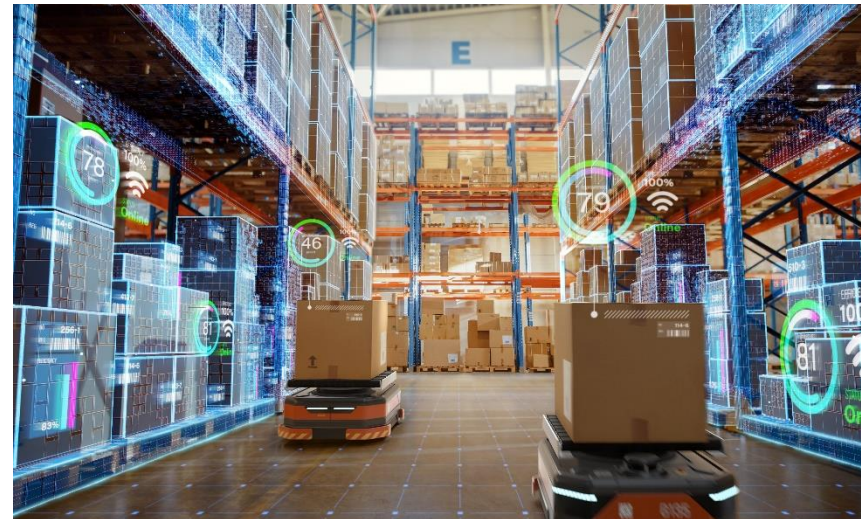
Quelle: BVL/ifo

PERSPEKTIVEN

Der Logistikmarkt Ruhrgebiet konnte mit einer sehr guten Vermietungsdynamik im ersten Quartal nahtlos da anknüpfen, wo er in der zweiten Jahreshälfte 2025 aufgehört hat. Somit wäre bereits ein durchschnittlicher Flächenumsatz in den kommenden Monaten ausreichend, um zur Jahresmitte erneut ein gestiegenes Ergebnis zu präsentieren. Ob dies dann auch realisiert werden kann, hängt vor allem von den Entwicklungen der geopolitischen Konflikte ab, die durch die globale Vernetzung der Logistikbranche jederzeit das Potenzial mit sich bringen, das Marktsentiment in die eine oder andere Richtung zu beeinflussen.

Soweit die diversen Krisenherde nicht weiter eskalieren, dürfte die Nachfrage insbesondere von Nutzern aus dem E-Commerce-Sektor und aus dem asiatischen Raum konstant hoch bleiben. Die Herausforderung besteht hierbei in erster Linie darin, die in der Regel großflächigen und oftmals kurzfristigen Gesuche dieser Akteure abzubilden. Insgesamt ist bei der Angebotssituation derweil nicht von signifikanten Veränderungen auszugehen: Während einige verfügbare Flächen in Bestandsobjekten abvermietet wurden, sorgen auslaufende Mietverträge und auf den Markt kommende Neubauentwicklungen weitestgehend für Seitwärtsbewegungen beim Flächenangebot.

Die Entwicklung der Spitzenmiete ist differenziert zu betrachten: Auch wenn zunehmend Verträge im Bereich oder sogar über der Spitzenmiete von 8,00 €/m² zum Abschluss kommen, sind diese in vielen Fällen mit umfangreichen Incentive-Paketen verbunden. Somit ist für die kommenden Monate höchstens mit geringfügigen Anpassungen zu rechnen.



Logistikmarktdaten Ruhrgebiet

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2025	Q1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,60	8,00	5,3%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,40	6,70	4,7%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	79.000	120.000	51,9%

BRANCHEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	68,2%	57,1%	41,3%
Handelsunternehmen	0,0%	5,6%	30,6%
Industrie/Produktion	31,8%	16,7%	26,0%
Sonstige	0,0%	20,6%	2,1%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	28,8%	24,3%	31,5%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	71,2%	75,7%	68,5%

EIGENNUTZER-/ NEUBAUSEGMENT	Q1 2025	Q1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	13,1%
Neubauanteil	38,1%	27,3%	48,7%

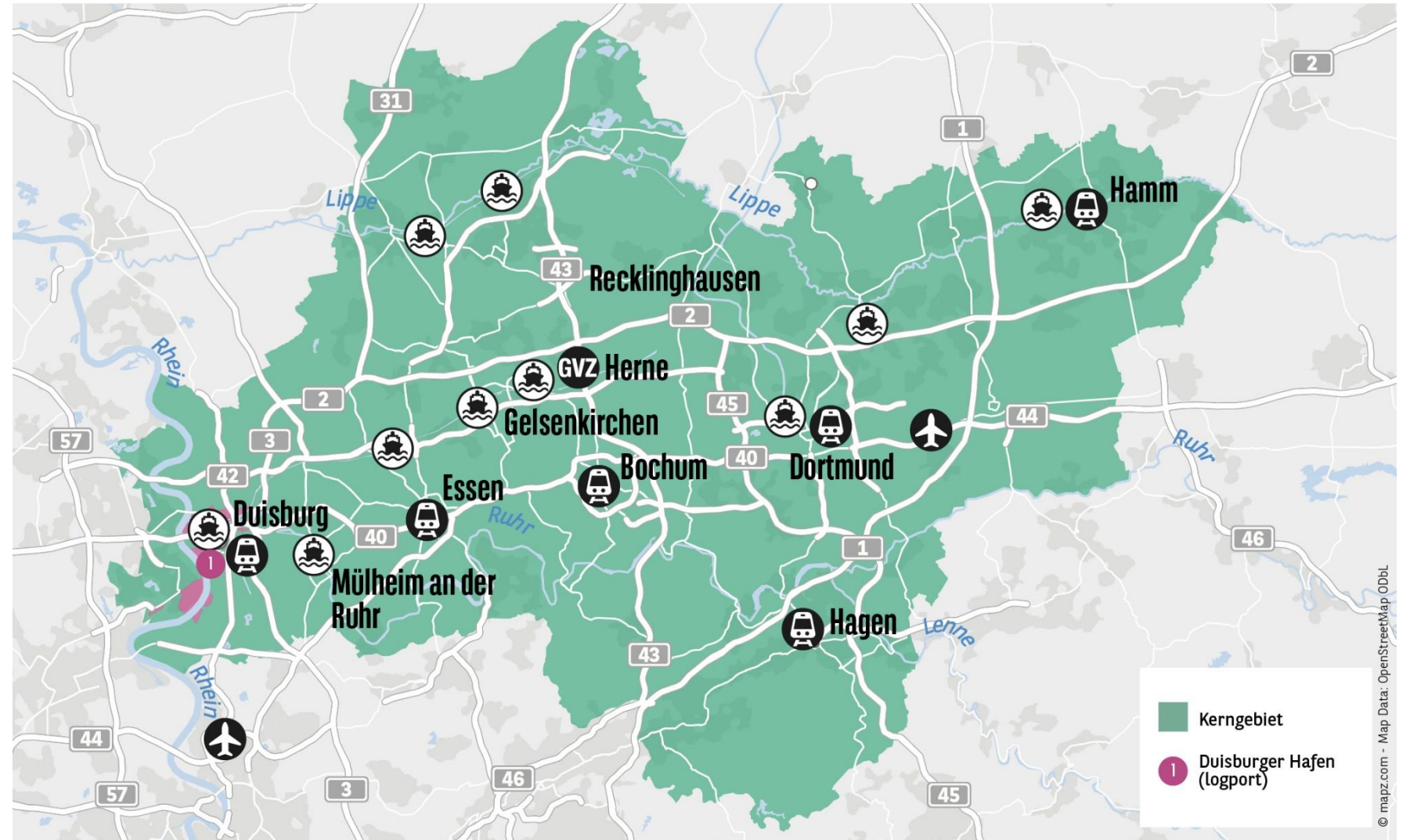


Q1 2026

LOGISTIKMARKT
RUHRGEBIET



LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET





Q1 2026

LOGISTIKMARKT
RUHRGEBIET

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