

REVIEW LOGISTIKMARKT

DEUTSCHLAND Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- **BUNDESWEITER FLÄCHENUMSATZ STEIGT UM +30 %**
- **LEBHAFTER MARKT MIT ZAHLREICHEN GROSSEN VERTRÄGEN**

KENNZAHLEN

1.543.000 ▲ +30,3% y/y

Flächenumsatz (in m²)

19,2 ▼ -6,6%-Pkte. y/y

Eigennutzeranteil (in %)

42,6 ▼ -8,1%-Pkte. y/y

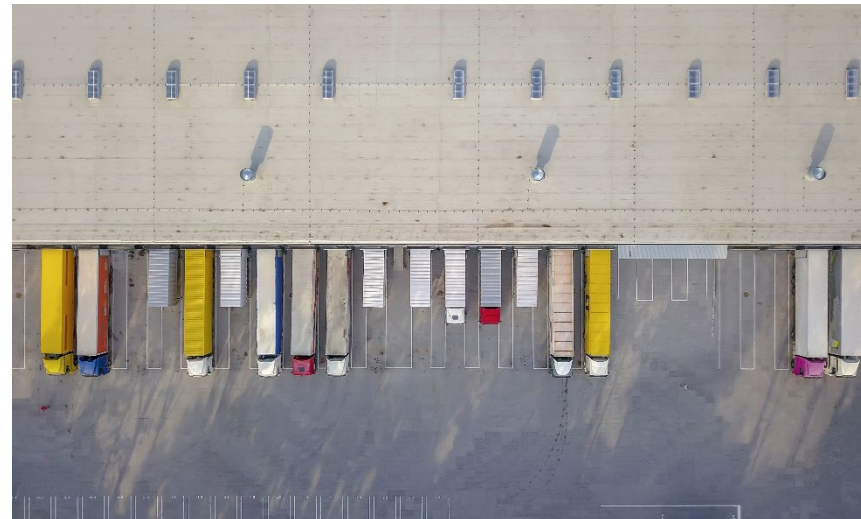
Neubauanteil (in %)

MARKTÜBERBLICK

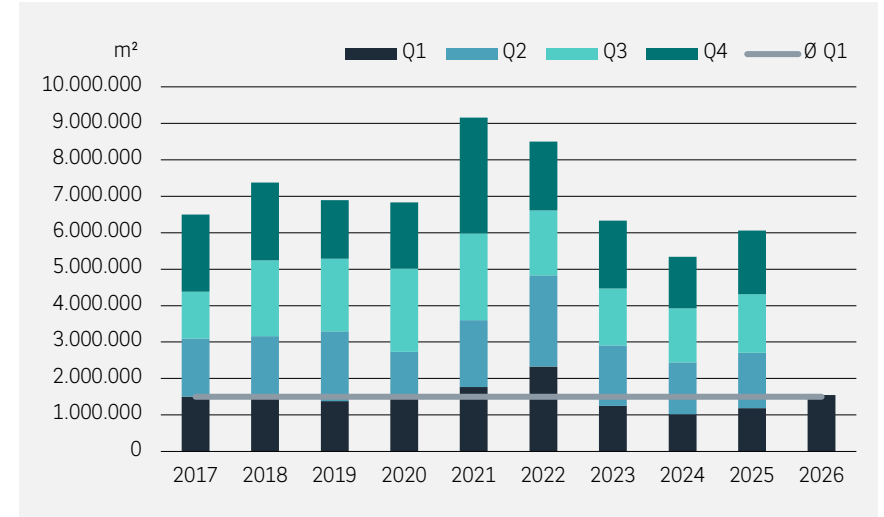
Der bundesweite Lager- und Logistikflächenmarkt ist hervorragend in das Jahr 2026 gestartet. Mit einem Flächenumsatz von 1,5 Mio. m² übertrifft er nicht nur das Vorjahresergebnis um beachtliche 30 %, sondern auch den zehnjährigen Durchschnitt um 3 %. Insbesondere vor dem Hintergrund der geopolitischen und konjunkturellen Rahmenbedingungen ist dies ein sehr erfreuliches Resultat, das an die kontinuierliche Marktbelegung des Vorjahres anknüpft.

Im 1. Quartal 2026 setzen sich die bereits im vergangenen Jahr zu beobachtenden Trends fort. Es wurde eine wesentlich höhere Vertragsanzahl registriert als jeweils in den Jahren nach 2022 und dabei wurden auch wieder wesentlich mehr großflächige Verträge abgeschlossen. Allein das Flächensegment mit Verträgen über 20.000 m² hat im Vorjahresvergleich um beeindruckende 69 % zugelegt. Insgesamt, und vor allem bei den großflächigen Verträgen, sind Logistikdienstleister die stärkste Nachfragegruppe. Dahinter verbergen sich u.a. häufig Aufträge aus dem Bereich E-Commerce, die Logistikdienstleister zur Abwicklung ihrer Geschäfte beauftragen.

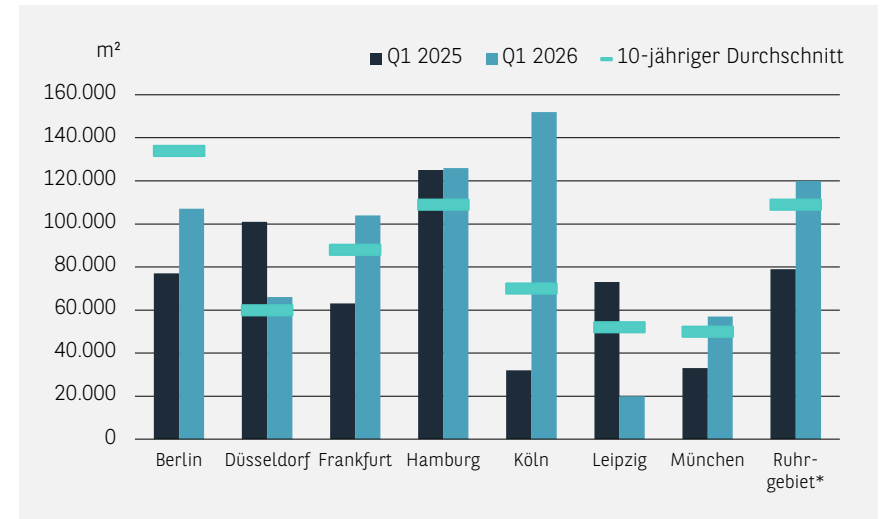
Die Top-Logistikmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) erreichen einen Flächenumsatz von zusammen 632.000 m², was einem Plus von gut 25 % gegenüber dem Vorjahr entspricht und deutlich über dem Schnitt liegt (+12 %).



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Flächenumsatz in bedeutenden Märkten





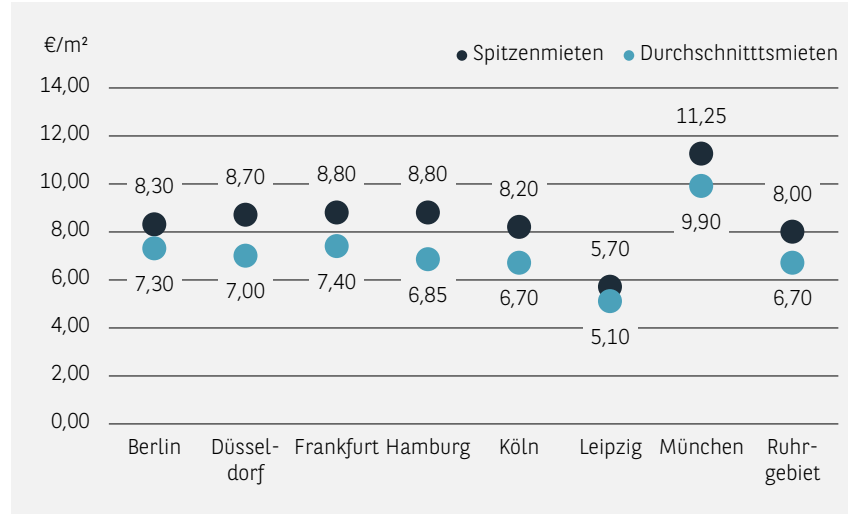
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Bei der Branchenverteilung des bundesweiten Flächenumsatzes stehen die eingangs erwähnten Logistikdienstleister hervor. Mit einem Marktanteil von knapp 46 % bzw. über 700.000 m² erzielen sie absolut das höchste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre, das damit noch etwas höher ausfällt als im Boomjahr 2022. Produzierende Unternehmen (23 %) und Handel (19 %) fragen zwar ebenfalls mehr Fläche nach als im 1. Quartal 2025, liegen jedoch jeweils recht weit von ihrem langjährigen Durchschnitt entfernt. Hier zeigt sich weiterhin, dass viele Unternehmen aus diesen Branchen gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten die Leistungen von Logistikdienstleistern in Anspruch nehmen, um flexibel auf Marktanforderungen reagieren zu können.

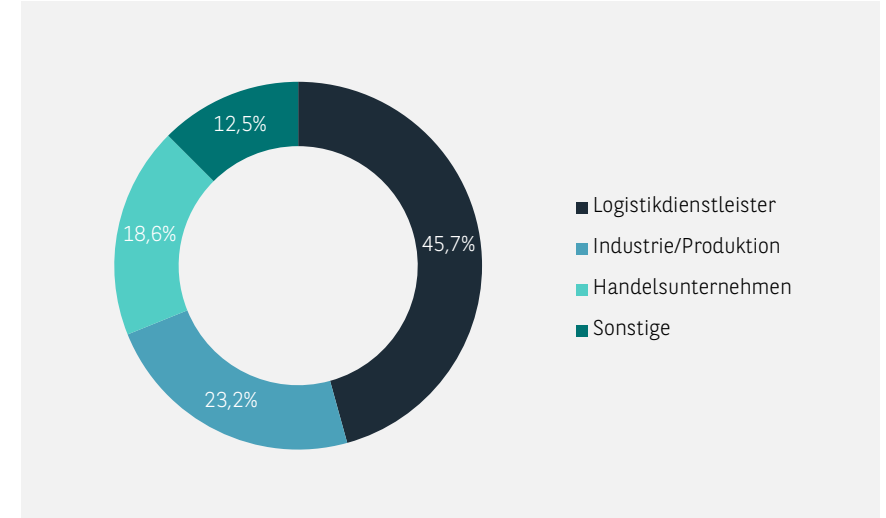
Das Mietpreisniveau hat im 1. Quartal an einzelnen Standorten noch einmal leicht zugelegt. Bei der Spitzenmiete steht dabei jeweils in Berlin (8,30 €/m²; +1 %) und Hamburg (8,80 €/m²; +4 %) ein Plus gegenüber dem Jahresende 2025 zu Buche. München liegt mit 11,25 €/m² jedoch nach wie vor unangefochten an der Spitze der Verteilung, Frankfurt und nunmehr auch Hamburg folgen mit jeweils 8,80 €/m². Ebenfalls mindestens 8,00 €/m² sind in Düsseldorf (8,70 €/m²), Köln (8,20 €/m²) und dem Ruhrgebiet (8,00 €/m²) anzusetzen. Lediglich in Leipzig ist das Preisniveau mit 5,70 €/m² deutlich günstiger. Im Vorjahresvergleich sind die Spitzenmieten im Durchschnitt über die Top-Märkte um gut 4 % gestiegen, die Durchschnittsmieten verzeichnen im Schnitt ein Plus von 5 %.

- LOGISTIKDIENSTLEISTER FRAGEN WEITERHIN VIEL FLÄCHE NACH
- MIETPREISE IM 1. QUARTAL VEREINZELT GESTIEGEN

Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

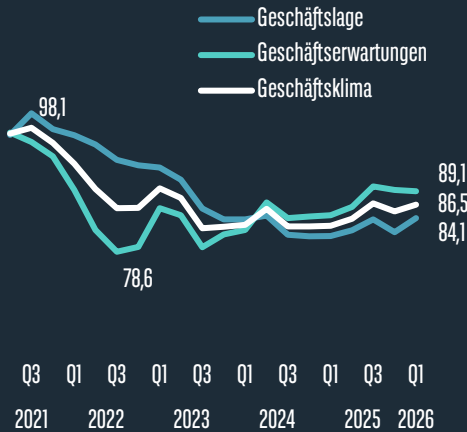
Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	ID Logistics	Alsdorf	70.000
Q1	Öffentliche Hand	Wettringen	65.300
Q1	Goodcang	Rieste	65.000
Q1	Müller - Die lila Logistik	Dombühl	52.000
Q1	E-Commerce	Hamburg	50.100



- FLÄCHENUMSATZ JENSEITS DER 6-MIO.-M²-GRENZE ZU ERWARTEN
- MIETPREISE MIT LEICHTER AUFWÄRTSTENDENZ

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

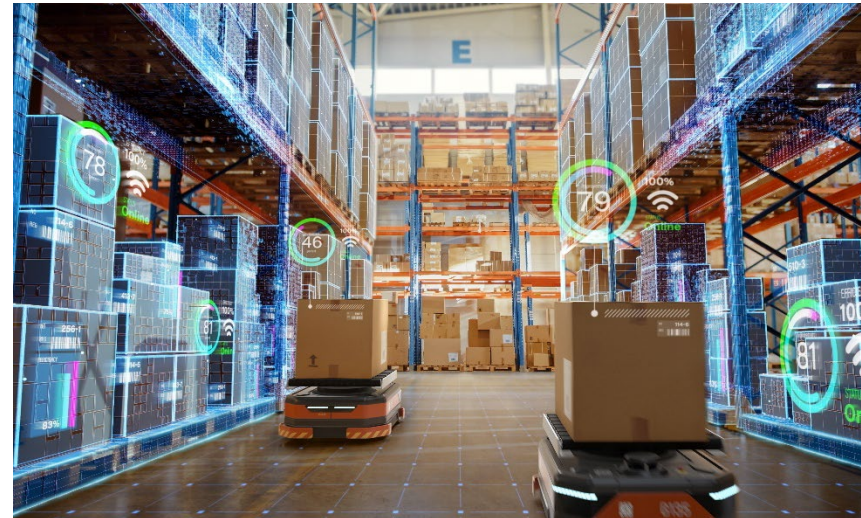


Quelle: BVL / ifp

PERSPEKTIVEN

Der bundesweite Lager- und Logistikflächenmarkt ist mit dem besten Umsatzergebnis seit 2022 in das Jahr gestartet und stellt damit unter Beweis, wie robust der Vermietungsmarkt trotz der derzeitigen Herausforderungen ist. Die geopolitischen Risiken haben mit Ausbruch des Irakkriegs noch einmal zugenommen und die Auswirkungen auf die Wirtschaft durch steigende Energiepreise, anziehende Inflationsraten sowie durch veränderte Handelsströme und Lieferketten hängen vom weiteren Verlauf dieses Konflikts ab. Daneben bleibt die US-Zollpolitik ein Unsicherheitsfaktor. Andererseits sind für die deutsche Wirtschaft durchaus Wachstumsimpulse durch die Investitionspakete für Infrastruktur und Verteidigung zu erwarten, von denen insbesondere der Logistikmarkt profitieren sollte. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich die Expansion asiatischer E-Commerce-Unternehmen fortsetzt und sich auch verstärkt auf andere Regionen als Nordrhein-Westfalen erstreckt.

Durch die zurückhaltende spekulative Bautätigkeit in der jüngsten Vergangenheit rückt in einigen Marktgebieten die Flächenverfügbarkeit voraussichtlich wieder verstärkt in den Fokus. Während in Märkten wie z.B. Leipzig ein Angebotsüberhang besteht, wird die Nachfrage in anderen Logistik-Hubs wie Frankfurt oder München von einem zu geringen kurzfristig verfügbaren Flächenangebot begrenzt, was sich auch auf die Mietpreise auswirken dürfte. Für das Gesamtjahr ist aus heutiger Sicht erneut ein Umsatz jenseits der 6-Mio.-m²-Grenze zu erwarten. Da der Jahresauftakt häufig noch etwas verhalten ausfällt und die Quartalsergebnisse im Jahresverlauf eher steigen, sollte der Vorjahreswert von 6,1 Mio. m² übertroffen werden können



Logistikmarktdaten Deutschland

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz bedeutende Logistikmärkte (m²)			
Berlin	77.000	107.000	39,0%
Düsseldorf	101.000	66.000	-34,7%
Frankfurt	63.000	104.000	65,1%
Hamburg	125.000	126.000	0,8%
Köln	32.000	152.000	375,0%
Leipzig	73.000	20.000	-72,6%
München	33.000	57.000	72,7%
Zwischensumme	504.000	632.000	25,4%
Flächenumsatz sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	79.000	120.000	51,9%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	355.000	381.000	7,3%
restliches Bundesgebiet	246.000	410.000	66,7%
Zwischensumme	680.000	911.000	34,0%
Gesamtsumme	1.184.000	1.543.000	30,3%
Eigennutzeranteil	25,8%	19,2%	-6,6%-Pkte.
Neubauanteil	50,7%	42,6%	-8,1%-Pkte.

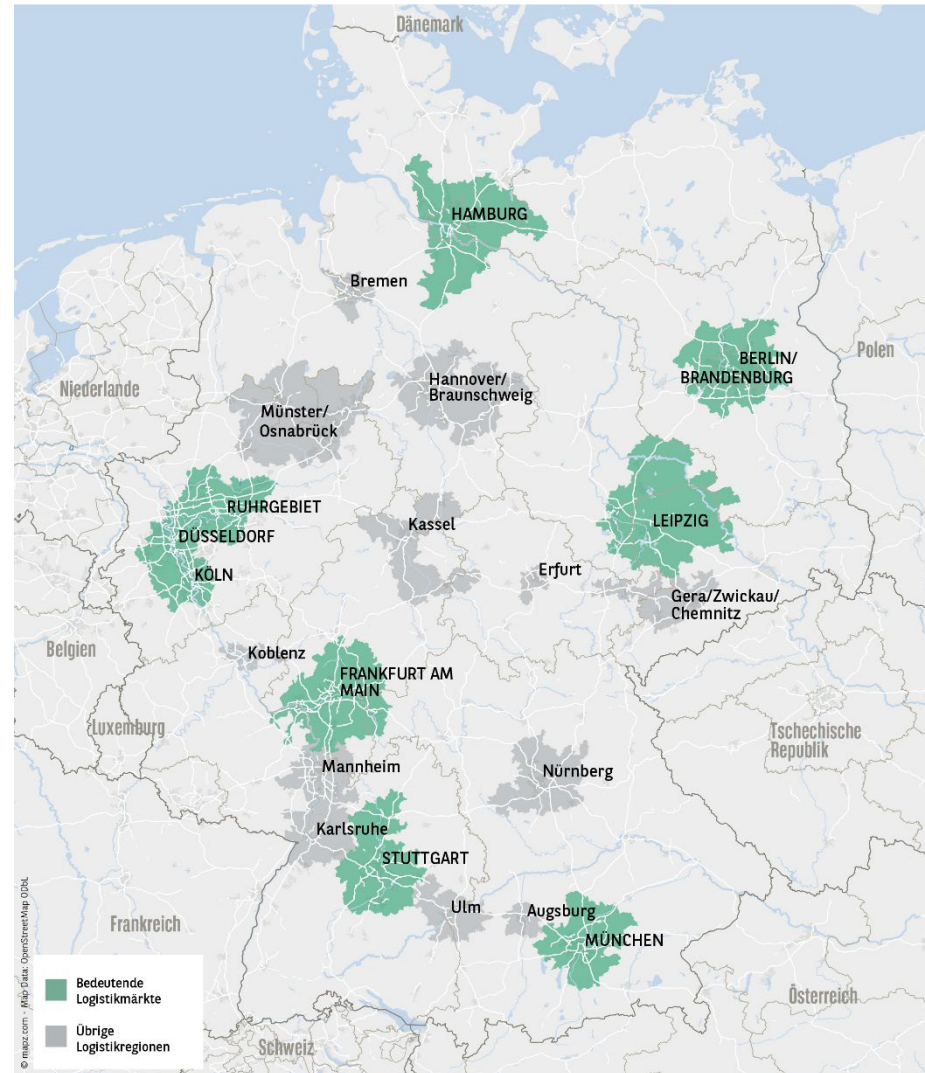


Q1 2026

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND





Q1 2026

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



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