

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Daten zum Logistikmarkt für das 1. Halbjahr 2026

Bundesweiter Flächenumsatz mit beachtlichem Plus (23 %) – zahlreiche großflächige Verträge und Logistikdienstleister als Treiber

Der bundesweite Lager- und Logistikflächenmarkt setzt seinen beeindruckenden Wachstumskurs fort und schließt das 1. Halbjahr mit einem Flächenumsatz von gut 3,3 Mio. m² ab. Dieses Ergebnis liegt rund 23 % über dem Vorjahr und auch leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt (+4 %). Das zweite Quartal kann dabei noch einmal um knapp 16 % gegenüber den ersten drei Monaten des Jahres zulegen. Angesichts der wirtschaftlichen und geopolitischen Rahmenbedingungen, die insbesondere durch den Iran-Krieg und den Konflikt um die Straße von Hormus weiter belastet wurden, ist dieses Resultat umso bemerkenswerter. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Insgesamt ist eine rege Marktaktivität mit einer hohen Vertragsanzahl zu verzeichnen, wobei wesentlich mehr Großabschlüsse ab 20.000 m² getätigt wurden als in den Vorjahren. Dieses Segment allein zeichnet für rund die Hälfte des gesamten Umsatzes verantwortlich und liegt damit auf dem zweithöchsten Niveau der vergangenen zehn Jahre. Lediglich im Jahr 2022 wurde noch ein deutlich höheres Volumen in dieser Kategorie umgesetzt. Die mit Abstand größte Nachfragegruppe bleiben Logistikdienstleister, die auf einen Marktanteil von 44 % kommen und zahlreiche großflächige Abschlüsse verbuchen. Der seit einiger Zeit anhaltende Trend, dass Unternehmen aus dem E-Commerce-Bereich verstärkt Logistikdienstleister mit der Abwicklung ihres Geschäfts beauftragen, setzt sich fort. Dies gilt vor allem für Unternehmen aus dem asiatischen Raum und dabei insbesondere aus China, aber auch für andere wieder stärker expandierende Online-Händler wie Amazon“, erläutert Christopher Raabe, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH.

Die Top-Logistikmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) erreichen bis zur Jahresmitte einen Flächenumsatz von zusammen 1.018.000 m², was nach dem hohen Vorjahresergebnis einem Rückgang um knapp 6 % entspricht. Frankfurt erzielt mit 200.000 m²



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel

PRESSEMITTEILUNG

(-20 %) das höchste Resultat, gefolgt von den nahezu gleichauf liegenden Märkten Hamburg (190.000 m²; -14 %) und Berlin (189.000 m²; -10 %). Während Düsseldorf mit 161.000 m² nur sehr leicht unter dem Vorjahr bleibt (-3 %), erreicht Köln mit 134.000 m² das höchste Plus (+58 %). Auch München legt um fast 42 % auf 85.000 m² Flächenumsatz zu, in Leipzig war die Nachfrage dagegen bisher noch relativ moderat (59.000 m²; -32 %). Im Gegensatz dazu verzeichnete das polyzentrische Ruhrgebiet eine sehr hohe Marktdynamik und schließt das 1. Halbjahr mit einem Volumen von 280.000 m² ab (+39 %). Außerhalb der großen Logistik-Hubs summiert sich der Flächenumsatz auf 2,3 Mio. m², was einem erheblichen Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht (+42 %) und den zehnjährigen Durchschnitt um 12 % übertrifft.

Bei der Verteilung des bundesweiten Flächenumsatzes nach Branchen ist besonders bemerkenswert, dass alle drei Hauptsegmente gegenüber dem Vorjahr in absoluten Zahlen zulegen. Logistikdienstleister setzen sich mit fast 44 % Marktanteil deutlich an die Spitze des Rankings, daneben kommen aber auch produzierende Unternehmen auf mehr als 1 Mio. m² Flächenumsatz (30 %) und erreichen damit ebenso einen überdurchschnittlichen Wert. Mit rund 19 % landen Handelsunternehmen auf dem dritten Platz. Sie setzen zwar wieder mehr Fläche um als im schwachen Vorjahr, liegen aber dennoch unter ihrem langjährigen Schnitt. Dieser recht niedrige Wert spiegelt die grundsätzlich hohe Nachfrage aus dem Handel jedoch nicht adäquat wider, da gerade E-Commerce-Unternehmen ihren Flächenbedarf zunehmend mittels Logistikdienstleistern abbilden.

Das Mietpreisniveau ist im 2. Quartal überwiegend stabil geblieben. Während sich die Spitzenmieten der einzelnen Märkte zur Mitte des Jahres auf konstantem Niveau präsentieren, steht im Vorjahresvergleich an fast allen Standorten ein Plus zu Buche. In München wird mit 11,25 €/m² die mit Abstand höchste Miete für Top-Objekte in ausgezeichneten Lagen erzielt (+7 % ggü. H1 2025). Es folgen Frankfurt und Hamburg mit jeweils 8,80 €/m² (+7 % und +4 %) sowie Düsseldorf mit 8,70 €/m² (+2 %). Auch in Berlin (8,30 €/m²; +1 %), Köln (8,20 €/m²; +6 %) und dem Ruhrgebiet (8,00 €/m²; +1 %) liegt die Spitzenmiete bei mindestens 8 €/m². 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 % auf rund 8,50 €/m² gestiegen, die Durchschnittsmieten verzeichnen im Mittel einen Anstieg von 5 % (7,20 €/m²).



PRESSEMITTEILUNG

Perspektiven

Trotz des moderaten Wirtschaftswachstums und der geopolitischen Unsicherheiten erzielt der Lager- und Logistikflächenmarkt einen ausgezeichneten Flächenumsatz, der deutlich über den Vorjahren liegt und sich im zweiten Quartal noch steigern konnte. Unsicherheitsfaktoren und Risiken bestehen insbesondere mit dem weiter schwelenden Iran-Krieg und dem Konflikt um die Straße von Hormus und der erratischen US-Zollpolitik fort und wirken sich neben gestiegenen Energiepreisen sowie einem neuen Zinsniveau auch auf internationale Handelsströme und Lieferketten aus. Von dem geplanten Reformpaket der Bundesregierung werden dagegen Impulse für ein höheres Wirtschaftswachstum in Deutschland erwartet.

Im weiteren Jahresverlauf dürften sich die bestehenden Trends auf der Nachfrageseite des deutschen Logistikvermietungsmarkts fortsetzen. Um zügig auf sich ändernde Rahmenbedingungen reagieren zu können, werden Lieferketten stabilisiert und der Lagerbestand vor Ort erhöht. Während sich der Automotive-Sektor nach wie vor im Transformationsprozess befindet, werden aus dem Bereich Verteidigung bereits einige Abschlüsse registriert. Allen voran fragen jedoch E-Commerce-Unternehmen vor allem über Logistikdienstleister umfangreiche Flächen nach.

In einigen Top-Märkten dürfte das Thema der kurzfristigen Flächenverfügbarkeit wieder verstärkt in den Vordergrund rücken. Gerade im großflächigen Segment wurden in vielen stark nachgefragten Lagen umfangreich Flächen vom Markt absorbiert, entsprechend zeichnet sich hier kurz- bis mittelfristig ein spürbarer Nachfrageüberhang ab. Die weiterhin eher zurückhaltende spekulative Bautätigkeit gleicht diese Entwicklung nicht in erforderlichem Maße aus. Im Zuge dessen kann von steigenden Spitzen- und Durchschnittsmieten ausgegangen werden.

„Durch die anhaltende Dynamik auf dem Vermietungsmarkt erwarten wir für das Gesamtjahr ein Umsatzergebnis, das deutlich über 6 Mio. m² und damit über den Vorjahren liegen sollte“, fasst Bastian Hafner, Head of Logistics & Industrial Advisory der BNP Paribas Real Estate GmbH, die Aussichten zusammen.



PRESSEMITTEILUNG

Alle Marktreports finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management und Property Development. Das Unternehmen unterstützt Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise mit über 4.000 Mitarbeitenden in 23 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Asien und Nordamerika. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Im Rahmen des Engagements für nachhaltige Städte möchte BNP Paribas Real Estate eine führende Rolle beim Übergang zur Schaffung von nachhaltigeren Immobilien übernehmen, die CO2-arm, widerstandsfähig, inklusiv und dem Wohlbefinden förderlich sind. Dafür hat das Unternehmen eine CSR-Politik mit den folgenden vier Zielen entwickelt: die wirtschaftliche Leistung und Nutzung von Gebäuden auf ethische und verantwortungsvolle Weise zu verbessern, einen CO2-armen Wandel zu ermöglichen und den ökologischen Fußabdruck zu verringern, die Entwicklung, das Engagement und das Wohlbefinden der Mitarbeitenden zu gewährleisten sowie als aktiver Akteur im Immobiliensektor aufzutreten und lokale Initiativen und Partnerschaften aufzubauen und zu fördern.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com

Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist ein führender Anbieter von Bank- und Finanzdienstleistungen in Europa. Das Unternehmen ist in 64 Ländern tätig und beschäftigt mehr als 180.000 Mitarbeitende, davon mehr als 146.000 in Europa. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit einem breiten Serviceangebot aus vernetzten Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt etabliert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitenden bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut. Das breit aufgestellte Produkt- und Dienstleistungsangebot von BNP Paribas entspricht dem einer innovativen Universalbank.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com

Pia Ewald – Tel: +49 (0)69-298 99-941, Mobil +49 (0)160-905-800-19, pia.ewald@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel