

REVIEW LOGISTIKMARKT

DEUTSCHLAND Q2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

- UMSATZ MIT BEACHTLICHEM ANSTIEG UND LEICHT ÜBER SCHNITT
- ZAHLEICHE GROSSFLÄCHIGE VERTRÄGE ALS TREIBER

KENNZAHLEN

3.328.000

Flächenumsatz (in m²)

△ +23,0 % y/y

25,3

Eigennutzeranteil (in %)

▽ -1,6 %-Pkte. y/y

47,8

Neubauanteil (in %)

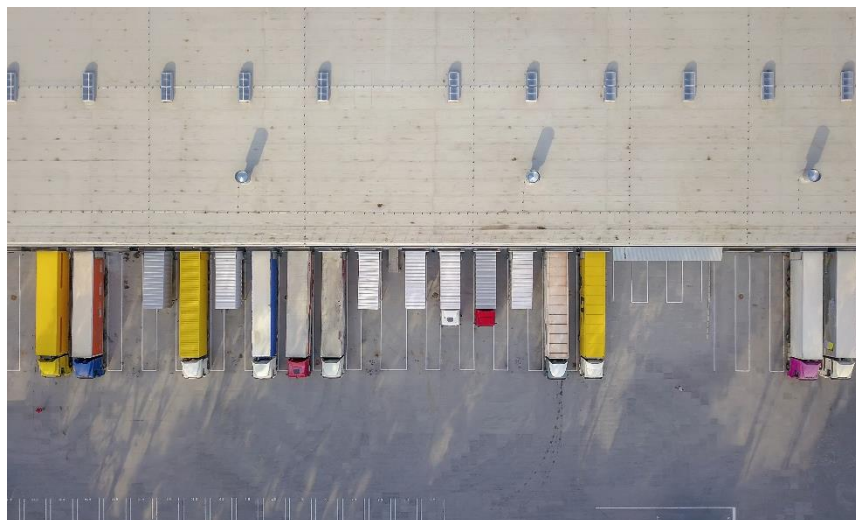
▽ -10,1 %-Pkte. y/y

MARKTÜBERBLICK

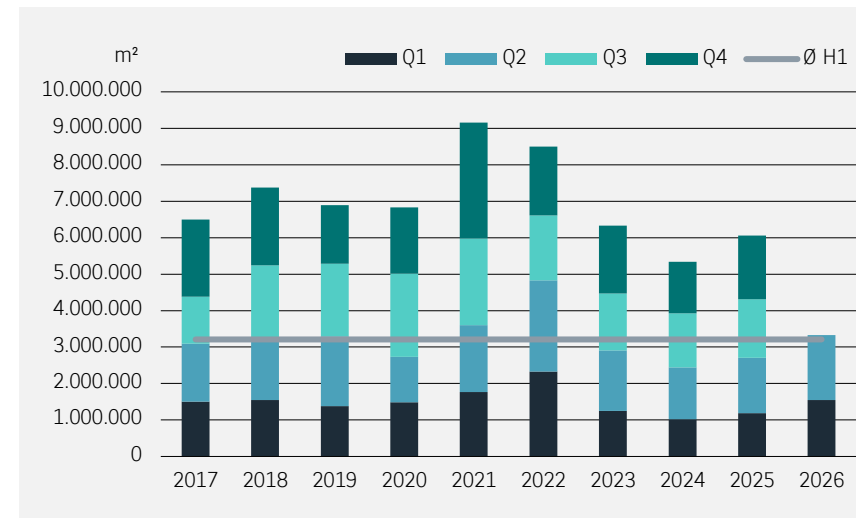
Der bundesweite Lager- und Logistikflächenmarkt setzt seinen beeindruckenden Wachstumskurs fort und schließt das 1. Halbjahr mit einem Flächenumsatz von gut 3,3 Mio. m² ab. Dieses Ergebnis liegt rund 23 % über dem Vorjahr und auch leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt (+4 %). Das 2. Quartal kann 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.

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. 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.

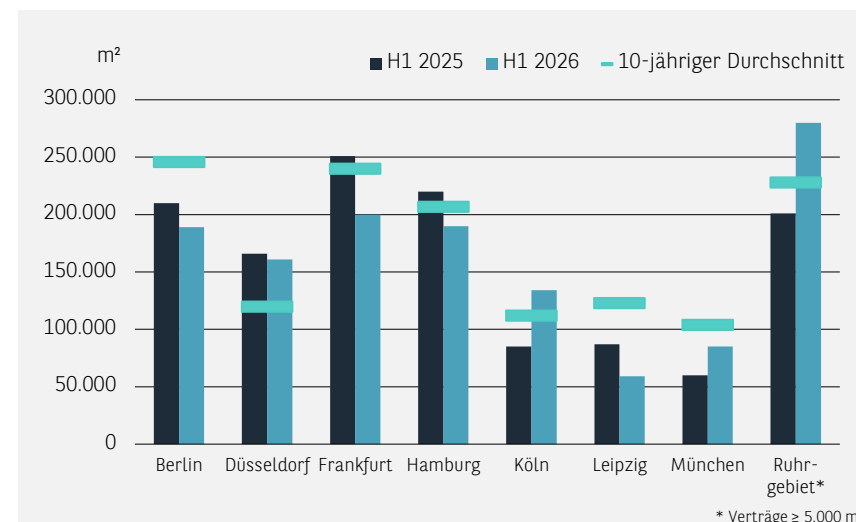
Die Top-Logistikmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) erreichen bis zur Jahresmitte einen Flächenumsatz von zusammen 1,0 Mio. m², was nach dem hohen Vorjahresergebnis einem Rückgang um knapp 6 % entspricht. Außerhalb der großen Logistik-Hubs steigt das Ergebnis deutlich auf 2,3 Mio. m² (+42 %).



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Flächenumsatz in bedeutenden Märkten





Q2 2026

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

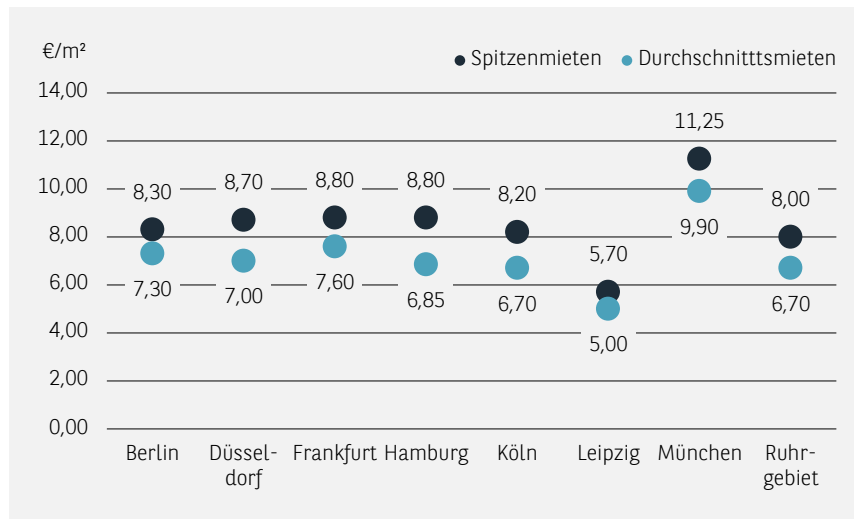
- LOGISTIKDIENSTLEISTER FRAGEN
MIT ABSTAND AM MEISTEN
FLÄCHE NACH
- MIETPREISE IN Q2 ÜBERWIEGEND
STABIL; PLUS IM
VORJAHRESVERGLEICH

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

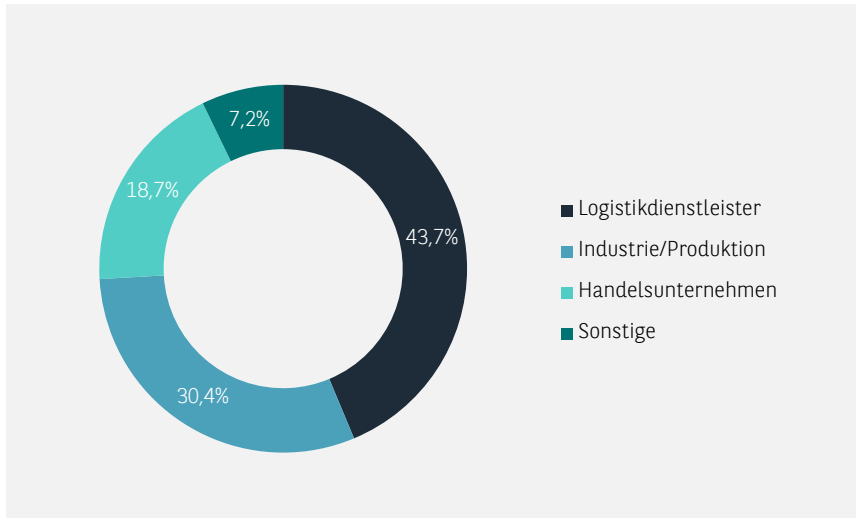
Bei der Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen ist besonders bemerkenswert, dass alle drei Hauptsegmente gegenüber dem Vorjahr in absoluten Zahlen zulegen. Logistikdienstleister setzen sich mit fast 44 % deutlich an die Spitze des Rankings, daneben kommen aber auch produzierende Unternehmen auf mehr als 1 Mio. m² Umsatz (30 %) und erreichen damit ebenso einen überdurchschnittlichen Wert. Handelsunternehmen setzen mit 19 % 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 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).

Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Ceva Logistics	Frankfurt (Oder)	89.100
Q1	ID Logistcs	Alsdorf	70.000
Q2	Maersk	Herleshausen	62.800
Q1	Goodcang	Rieste	56.100
Q1	Takko	Salzgitter	52.600

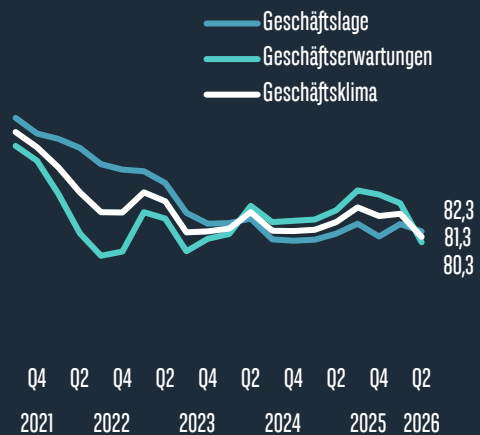
BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q2 2026

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

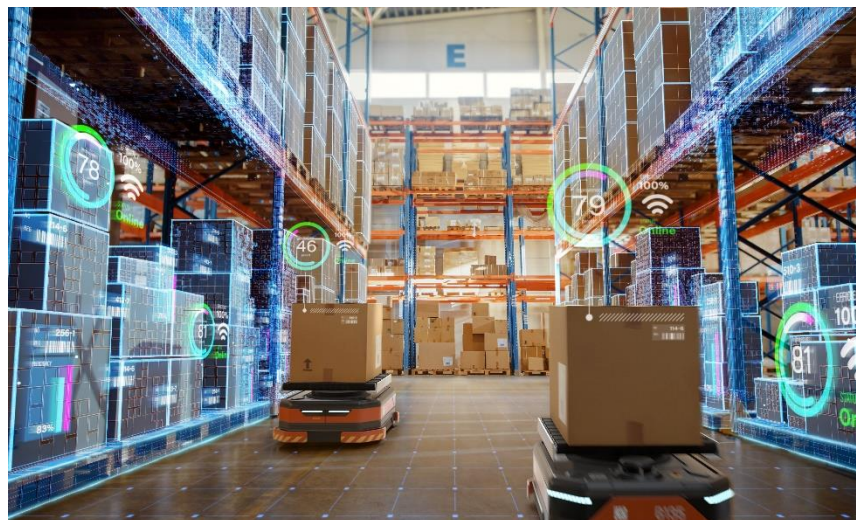
- FLÄCHENUMSATZ DÜRFTE POSITIVE DYNAMIK FORTSETZEN
- STEIGERUNGSPOTENZIAL FÜR MIETPREISE

BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)

PERSPEKTIVEN

Trotz des moderaten Wirtschaftswachstums und der geopolitischen Unsicherheiten erzielt der Logistikmarkt einen ausgezeichneten Flächenumsatz, der deutlich über den Vorjahren liegt und sich im 2. Quartal noch steigern konnte. Unsicherheitsfaktoren und Risiken bestehen insbesondere mit dem weiter schwelenden Iran-Krieg und dem Konflikt um die Straße von Hormus sowie 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 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.



Logistikmarktdaten Deutschland

	HI 2025	HI 2026	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz bedeutende Logistikmärkte (m²)			
Berlin	210.000	189.000	-10,0%
Düsseldorf	166.000	161.000	-3,0%
Frankfurt	251.000	200.000	-20,3%
Hamburg	220.000	190.000	-13,6%
Köln	85.000	134.000	57,6%
Leipzig	87.000	59.000	-32,2%
München	60.000	85.000	41,7%
Zwischensumme	1.079.000	1.018.000	-5,7%
Flächenumsatz sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	201.000	280.000	39,3%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	540.000	916.000	69,6%
restliches Bundesgebiet	885.000	1.114.000	25,9%
Zwischensumme	1.626.000	2.310.000	42,1%
Gesamtsumme	2.705.000	3.328.000	23,0%
Eigennutzeranteil	26,9%	25,3%	-1,6%-Pkte.
Neubauanteil	57,9%	47,8%	-10,1%-Pkte.

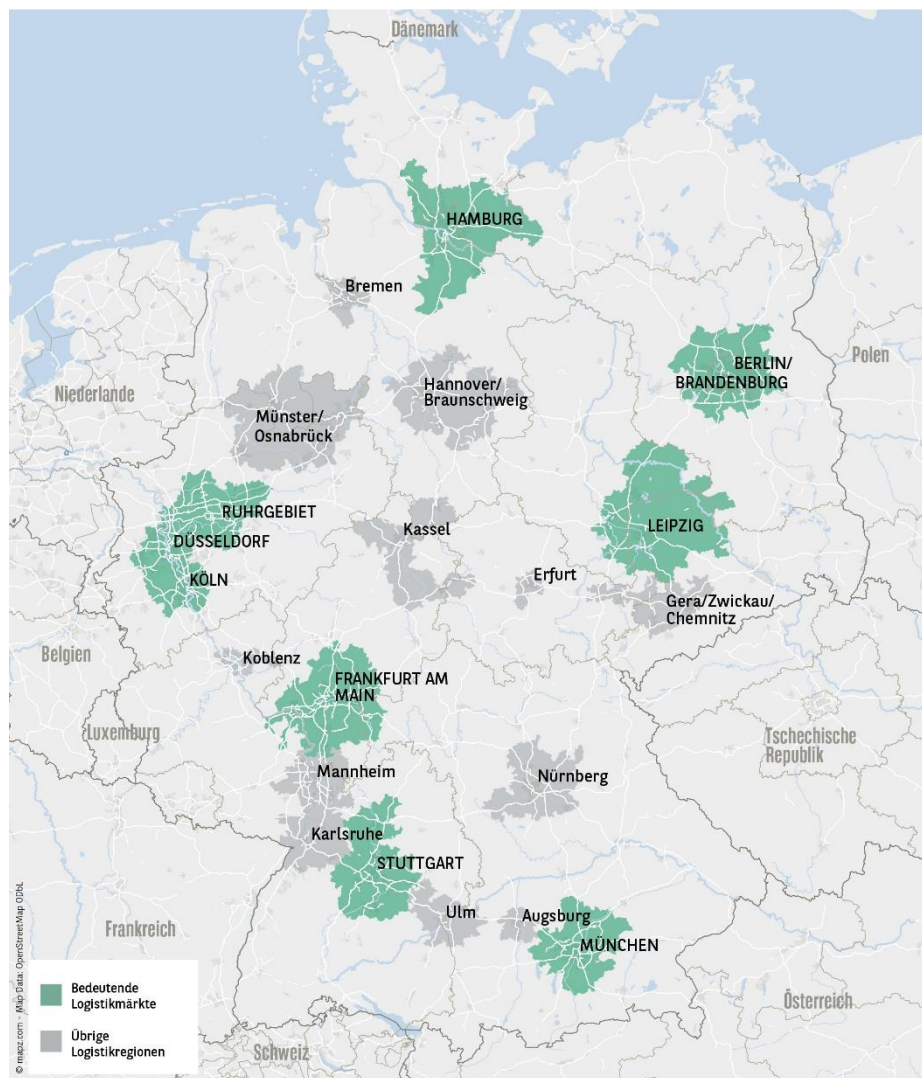


Q2 2026

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND



LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 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: 30.06.2026

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



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | DEUTSCHLAND 6