

REVIEW LOGISTIKMARKT

DÜSSELDORF Q2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF

- MEHR ALS EIN DRITTEL ÜBER DEM LANGJÄHRIGEN DURCHSCHNITT
- MIETEN: IM 12 MONATSVERGLEICH GESTIEGEN, 2026 NOCH NICHT

KENNZAHLEN

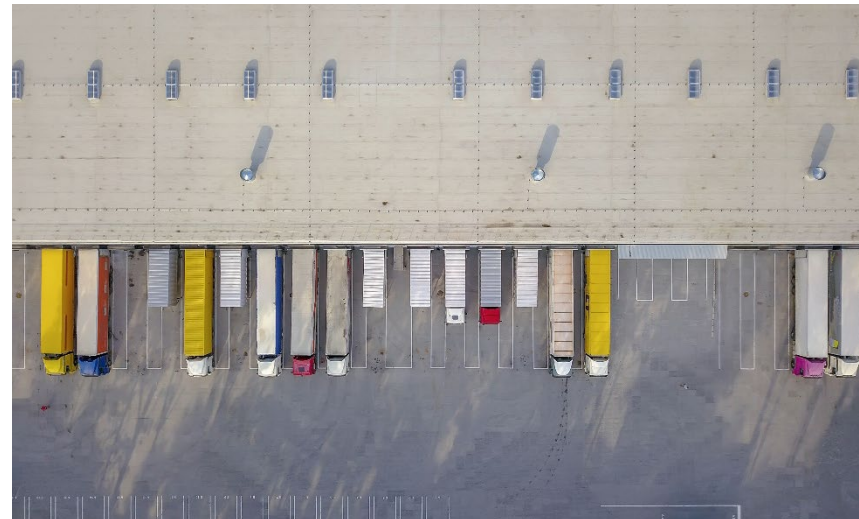
161.000	▽ -3,0 % y/y
Flächenumsatz (in m²)	
8,70	△ +2,4 % y/y
Spitzenmiete (in €/m²)	
7,00	△ +1,4 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)	

MARKTÜBERBLICK

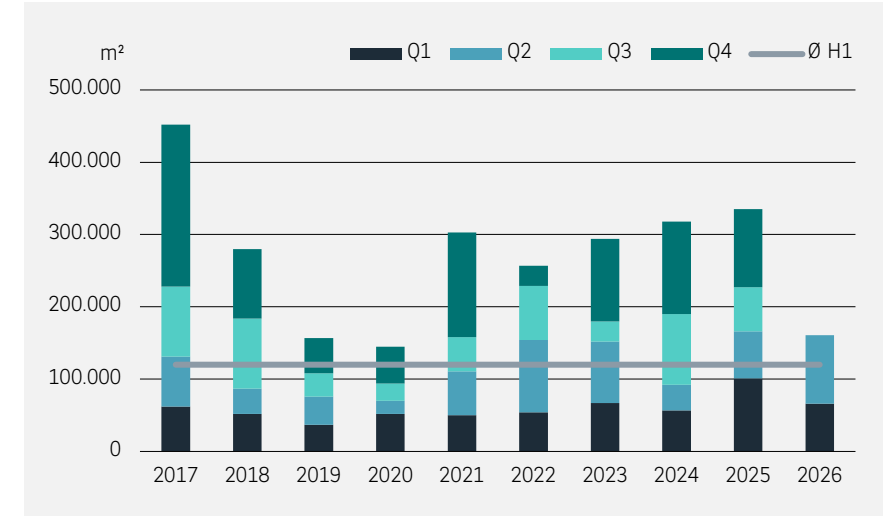
Der Düsseldorfer Logistikmarkt blickt zur Jahresmitte 2026 auf ein sehr lebhaftes Vermietungsgeschehen in den ersten sechs Monaten zurück: Mit einem Flächenumsatz von rund 161.000 m² konnte er die ausgezeichnete Bilanz aus dem Vorjahreszeitraum (166.000 m²) bestätigen. Hierbei zeichnet sich die Logistikregion der NRW-Metropole derzeit vor allem durch eine hohe Konstanz aus: So wurden in der isolierten Betrachtung einzelner Jahresabschnitte bereits seit Q3 2024 überwiegend überdurchschnittliche Quartalsumsätze generiert. Aber nicht nur im zeitlichen, sondern auch im Standortvergleich kommt die sehr gute Performance zum Ausdruck – mit einem Plus von 34 % gegenüber den durchschnittlichen Halbjahresresultaten seit 2017 liegt Düsseldorf innerhalb der Top-Märkte am deutlichsten über seinem Langzeitschnitt.

Als einer der treibenden Faktoren für das rege Marktgeschehen und das dynamische zweite Quartal (alleine rund 95.000 m²) sind die vier größeren Mietverträge in der Kategorie ab 10.000 m² anzuführen, die in den letzten drei Monaten zum Abschluss gekommen sind. Zu nennen sind dabei mit GV Logistik (12.400 m²; Mönchengladbach) und DFSJ (12.100 m²; Düsseldorf) einerseits zwei Logistikdienstleister sowie mit Solago (12.000 m²; Düsseldorf) und Amazon (10.000 m² Düsseldorf) andererseits auch zwei Handelsunternehmen.

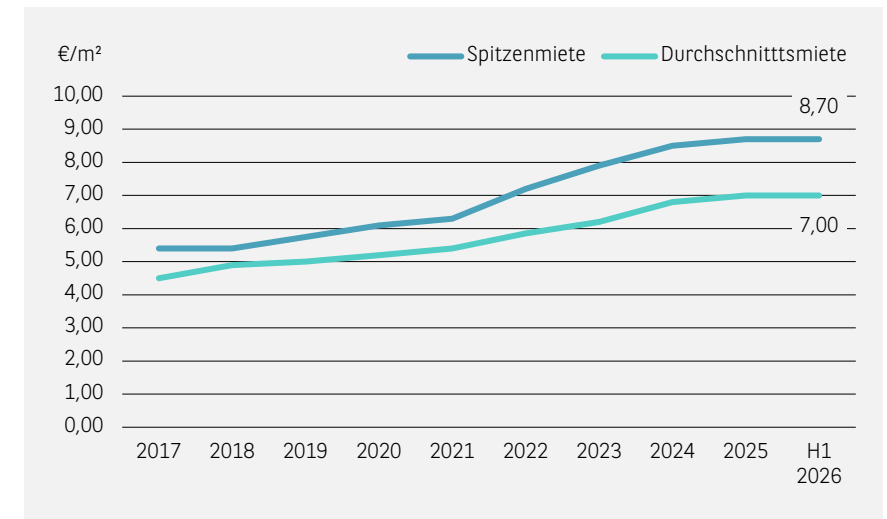
Die Mietpreise präsentieren sich nach Anstiegen im letzten Jahr im bisherigen Jahresverlauf stabil und bestätigen ihr bereits hohes Niveau. In der Spitze werden für Premium-Objekte aktuell bis zu 8,70 €/m² gezahlt und im Durchschnitt sind 7,00 €/m² anzusetzen.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q2 2026

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF

- LOGISTIKER ERNEUT SEHR UMSATZSTARK
- TOP-VOLUMEN BASIERT NUR AUF DEALS BIS ZUR 20.000-M²-MARKE

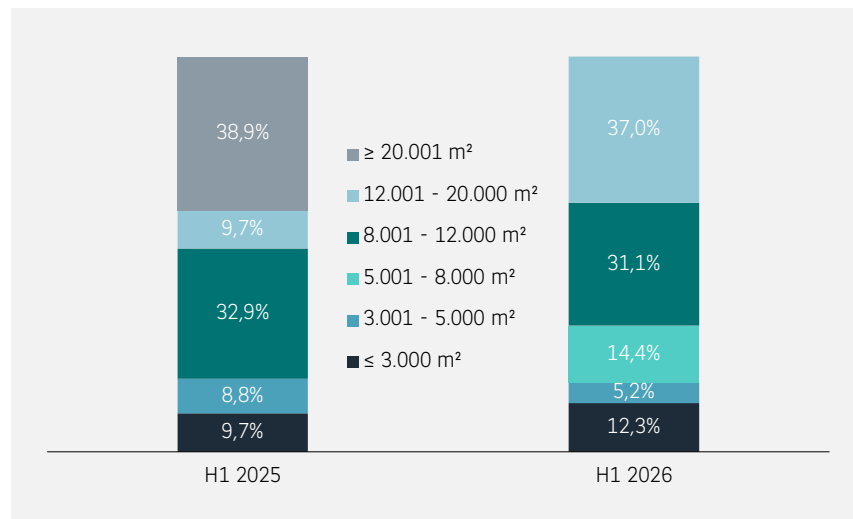
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

In der Umsatzverteilung des Gesamtergebnisses zeigt sich in noch deutlicherer Form, was auch auf dem bundesweiten Logistikmarkt zu beobachten ist: Logistikdienstleister setzen sich im Branchen-Ranking klar an die Spitze (anteilig rund 61 %). Mit einem Flächenumsatz von über 98.000 m² bleiben sie zwar hinter ihrem Vorjahresvolumen zurück, können ihre hohen Nachfrageimpulse mit dem historisch zweitbesten Resultat jedoch eindrucksvoll untermauern. Neben den vier großvolumigeren Abschlüssen in den Segmenten zwischen 12.000 und 20.000 m² konnten sie auch mehrere kleinere und mittelgroße Verträge in den Klassen darunter verbuchen, was die aktuell breit gefächerte Nachfrage dieser Nutzergruppe unterstreicht.

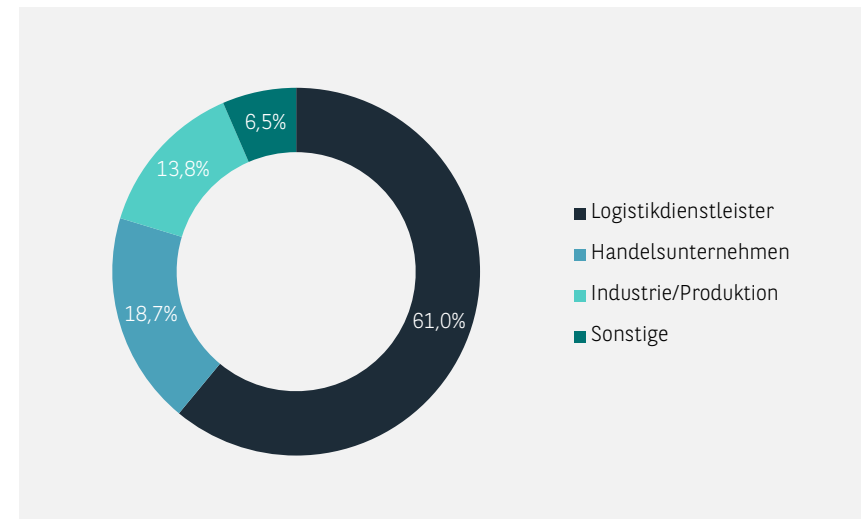
Auf weitere knapp 19 % und gut 30.000 m² kommen Handelsunternehmen, was dem höchsten Halbjahresumsatz seit 2023 entspricht. Gerade vor dem Hintergrund, dass bei den Logistikdienstleistern derzeit immer wieder Unternehmen im Mittelpunkt stehen, die das Logistikgeschäft für E-Commerce-Akteure abwickeln, ist auch diese Bilanz als gut zu bewerten. Mit einigen, aber größtenteils kleineren Deals ist zudem der Industriesektor repräsentiert, der einen Umsatzanteil von fast 14 % auf sich vereint.

Bemerkenswert ist der Blick auf die Größenklassen: So ist es Düsseldorf gelungen, den sehr guten Umsatz zur Jahresmitte ohne einen Deal mit über 20.000 m² zu erreichen – im Vorjahr hat diese Kategorie bei einem ähnlichen Volumen einen Anteil von knapp 39 % ausgemacht.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q1	Logistikdienstleister	Mönchengladbach	15.000
Q2	GV Logistik	Mönchengladbach	12.400
Q2	DFSJ	Düsseldorf	12.100
Q2	Solago	Düsseldorf	12.000
Q2	Amazon	Düsseldorf	10.000

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



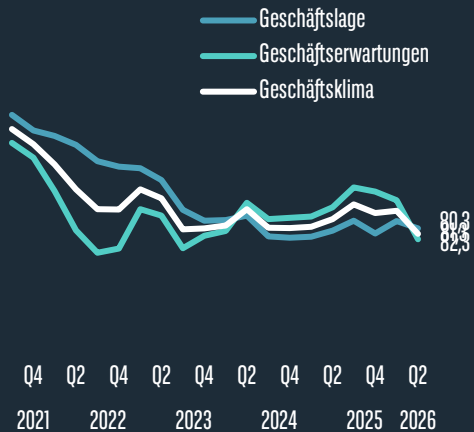
Q2 2026

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF

- GUTE NACHFRAGEIMPULSE AUCH FÜR Q3 PROGNOTIZIERT
- MIETEN IN DER SPITZE STABIL, IM SCHNITT MIT STEIGENDEM TREND

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

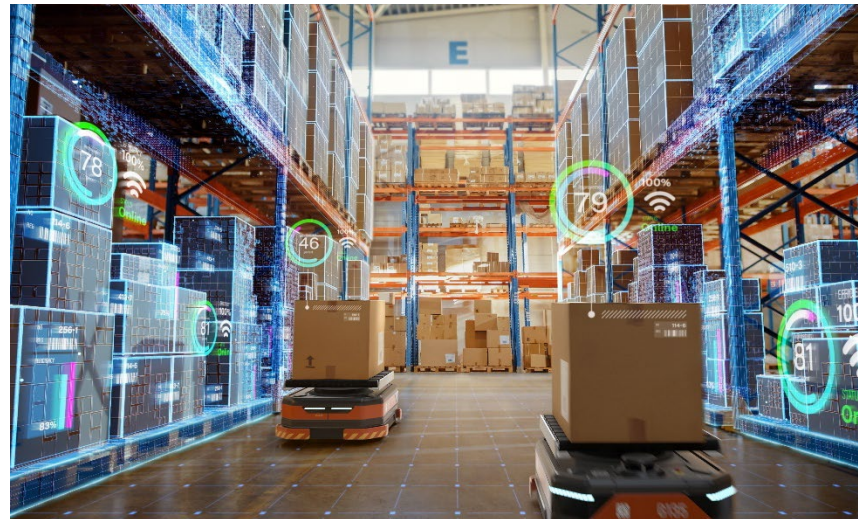


PERSPEKTIVEN

Wie bereits im Vorjahreszeitraum kann der Logistikmarkt Düsseldorf auch 2026 erneut mit einer sehr erfreulichen Performance auf sich aufmerksam machen. Gerade vor dem Hintergrund, dass sich an der guten Nachfragesituation vor allem bei asiatischen Nutzern aus dem E-Commerce- und Logistiksektor kurzfristig nichts ändern dürfte, startet der Markt der nordrheinwestfälischen Landeshauptstadt gut aufgestellt in das dritte Quartal.

Positiv hervorzuheben ist ebenfalls das hohe Neubauvolumen am Flächenumsatz, das mit knapp 53.000 m² im Standortvergleich einen überdurchschnittlichen Wert erreicht. Insgesamt konnten knapp ein Drittel des Resultats in Neubauobjekten und rund zwei Drittel in Bestandsimmobilien umgesetzt werden, was auf eine gesunde Angebots-Nachfrage-Relation hindeutet. Hierfür spricht auch, dass gut 50 % der registrierten Deals in den stark nachgefragten Lagen innerhalb des Düsseldorfer Kerngebietes zum Abschluss gekommen sind. Auch wenn sich das Angebot insbesondere in den attraktivsten Teillagen perspektivisch wieder etwas verknappen könnte, sorgen auslaufende Mietverträge, Untermietflächen und einzelne Neuentwicklungen immer wieder für zusätzliche Angebotspotenziale.

Bei der Spitzenmiete stellt eine stabile Entwicklung für den weiteren Jahresverlauf das realistischste Szenario dar, während der Fokus auf moderne Flächen bei der Durchschnittsmiete durchaus leichte Anstiege bewirken könnte.



Logistikmarktdaten Düsseldorf

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	H1 2025	H1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,70	2,4%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,90	7,00	1,4%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	166.000	161.000	-3,0%

BRANCHEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	68,9%	61,0%	44,1%
Handelsunternehmen	8,0%	18,7%	32,9%
Industrie/Produktion	11,8%	13,8%	17,6%
Sonstige	11,3%	6,5%	5,4%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	38,9%	0,0%	17,0%
Anteil Deals bis 20.000 m²	61,1%	100,0%	83,0%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,9%	18,8%
Neubauanteil	16,5%	32,8%	41,2%

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

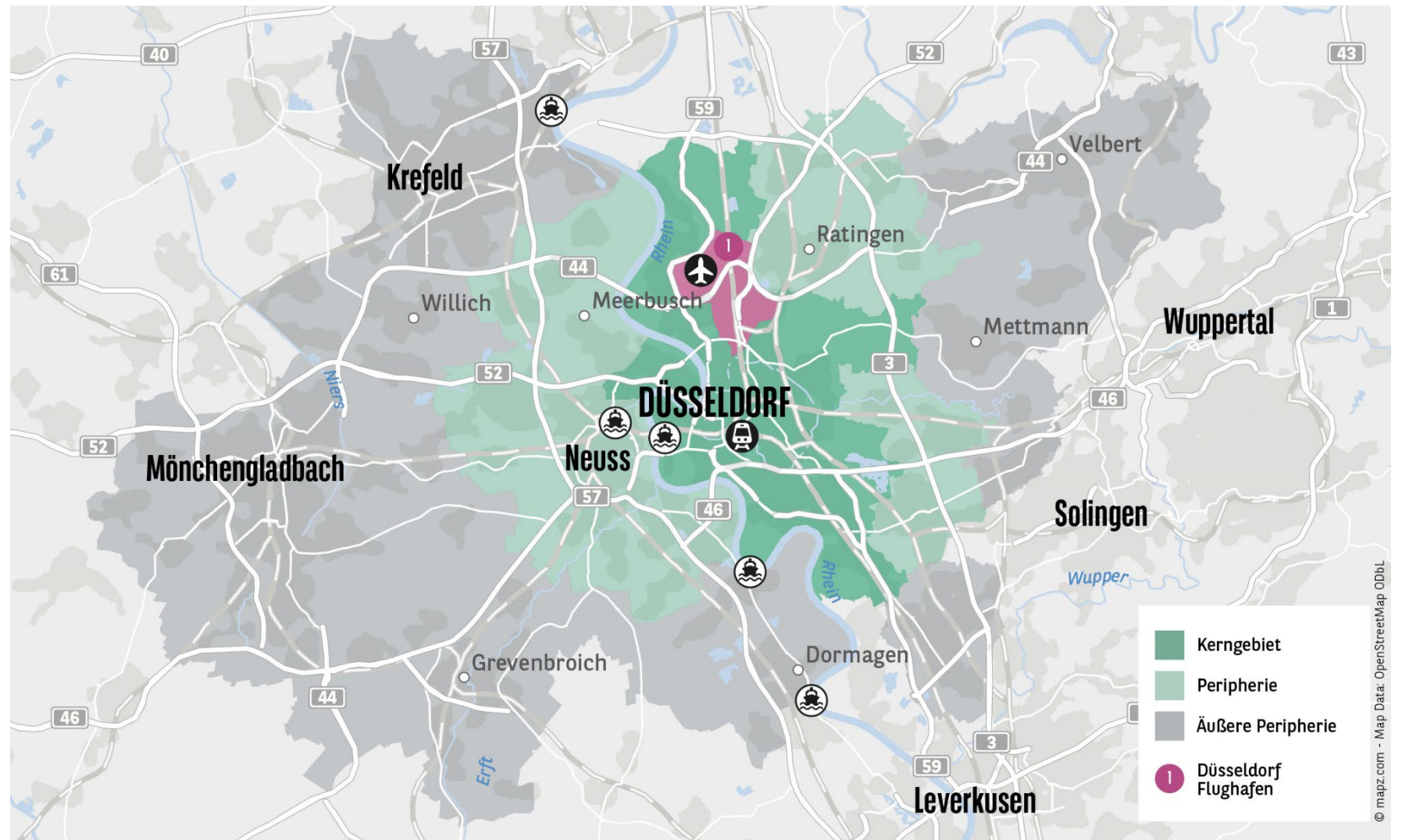


Q2 2026

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF



LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel