

REVIEW LOGISTIKMARKT

RUHRGEBIET Q2 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET

- MIT TOP-BILANZ ZUR KLAREN FÜHRUNG IM STANDORT-RANKING
- SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETE 2026 AUF HOHEM NIVEAU STABIL

KENNZAHLEN

280.000 $\triangle +39,3\%$ y/y

Flächenumsatz (in m²)

8,00 $\triangle +1,3\%$ y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

6,70 $\triangle +3,1\%$ y/y

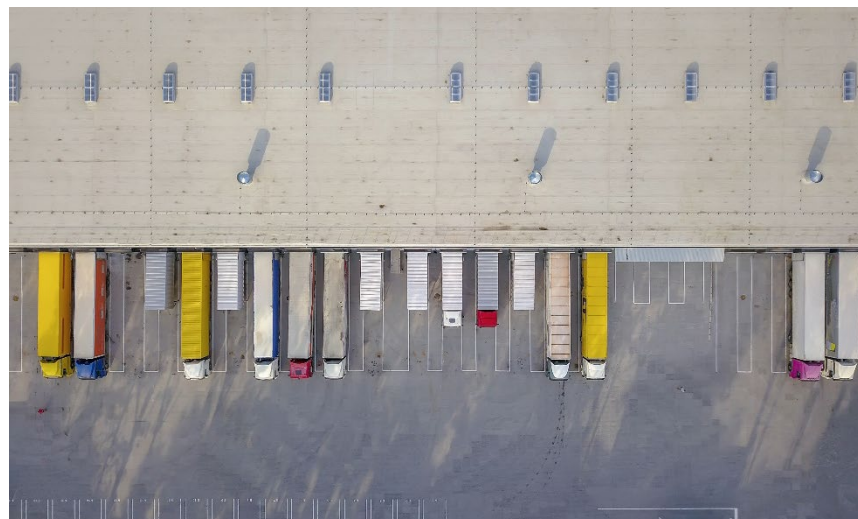
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

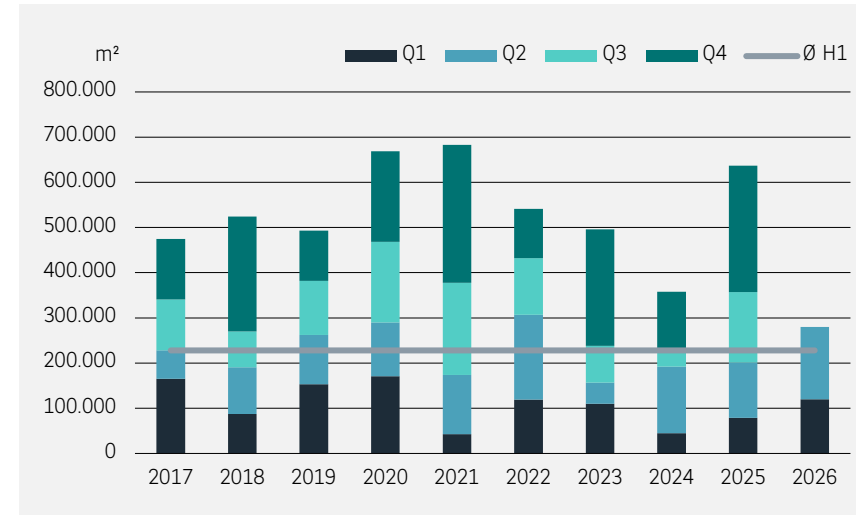
Der Logistikmarkt Ruhrgebiet vermeldet zur Jahresmitte 2026 eine hervorragende Zwischenbilanz. Mit einem Flächenumsatz von 280.000 m² wird sowohl das Vorjahresvolumen (201.000 m²) als auch der zehnjährige Durchschnittswert (228.000 m²) jeweils deutlich um beachtliche 39 % bzw. 23 % übertroffen. Erfreulich ist hierbei in erster Linie das konstant hohe Level der Umsätze in den einzelnen Jahresabschnitten: So erzielt die polyzentrische Logistikregion seit Q2 2025 jeweils überdurchschnittliche Quartalsergebnisse.

Breit verteilt ist das Volumen nicht nur über die einzelnen Quartale, sondern auch über die verschiedenen Teillagen. In diesem Zusammenhang entfielen im ersten Halbjahr 2026 mit dem Großdeal des pharmazeutischen Logistikdienstleisters Cencora (33.700 m²) in Dortmund sowie den Abschlüssen von FlexiSpot (20.500 m²) und Blitz Distribution (17.400 m²) in Werne umfangreiche Ergebnisbeiträge auf das östliche Ruhrgebiet. Hohe Nachfrageimpulse konnte jedoch auch das westliche Marktgebiet verzeichnen, wofür insbesondere die Verträge von Goodcang (29.000 m²) und Siemens Mobility (20.000 m²) in Duisburg verantwortlich zeichnen. Mehrere kleinere und mittelgroße Deals sind zudem in den zentralen Lagen wie zum Beispiel in den Standorten Gelsenkirchen oder Essen zu verorten, die ebenfalls einen entscheidenden Anteil am insgesamt sehr diversifizierten Vermietungsgeschehen verbuchen.

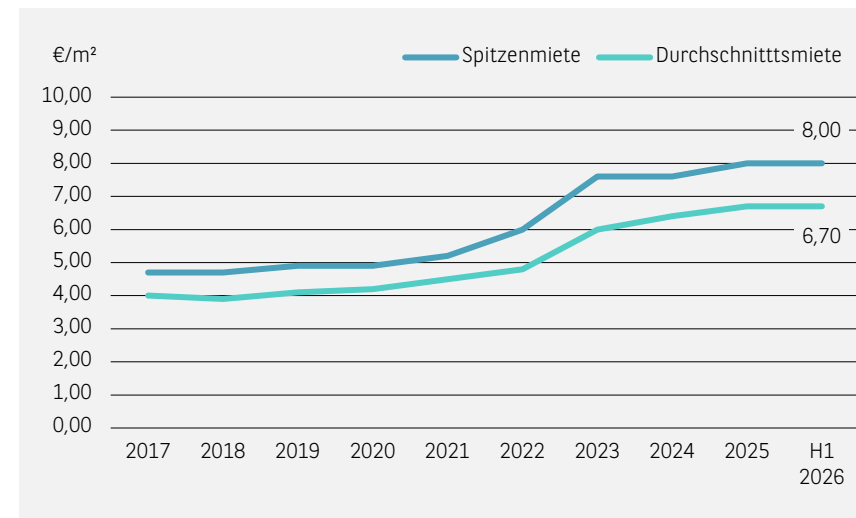
Die Mietpreise haben sich nach Anstiegen im letzten Jahr in den vergangenen sechs Monaten stabil präsentiert und ihr bereits hohes Niveau bestätigt. In der Spitze werden für Premium-Objekte aktuell bis zu 8,00 €/m² gezahlt und im Durchschnitt sind 6,70 €/m² anzusetzen.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q2 2026

LOGISTIKMARKT
RUHRGEBIET

- LOGISTIKER MIT REKORDUMSATZ
KLAR MARKTDOMINIEREND
- FAST ALLE GRÖSSENSEGMENTE ÜBER
IHREN DURCHSCHNITTSUMSÄTZEN

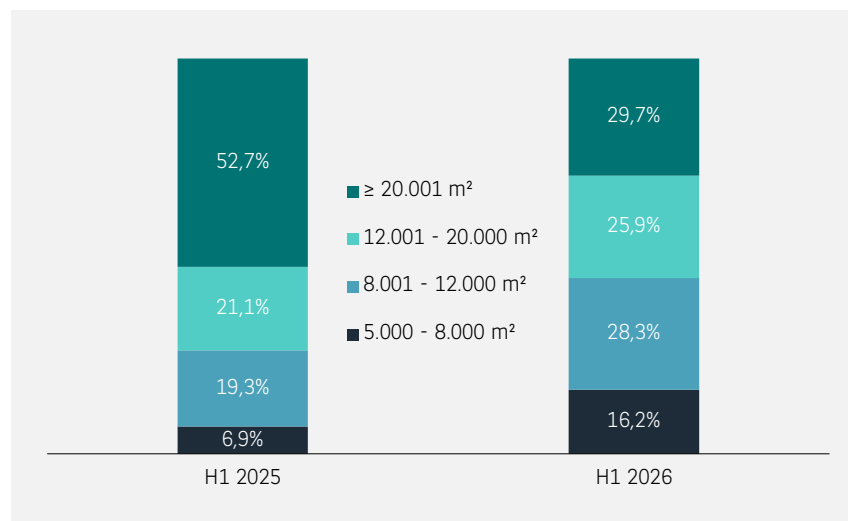
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

Der Blick auf die Größenklassen veranschaulicht eindrucksvoll, dass sich die hohe Marktdynamik im Ruhrgebiet derzeit über fast alle Segmente erstreckt: So haben bis auf die Großverträge ab 20.000 m² alle Kategorien zur Jahresmitte ihre zehnjährigen Durchschnittsvolumen um Längen übertroffen.

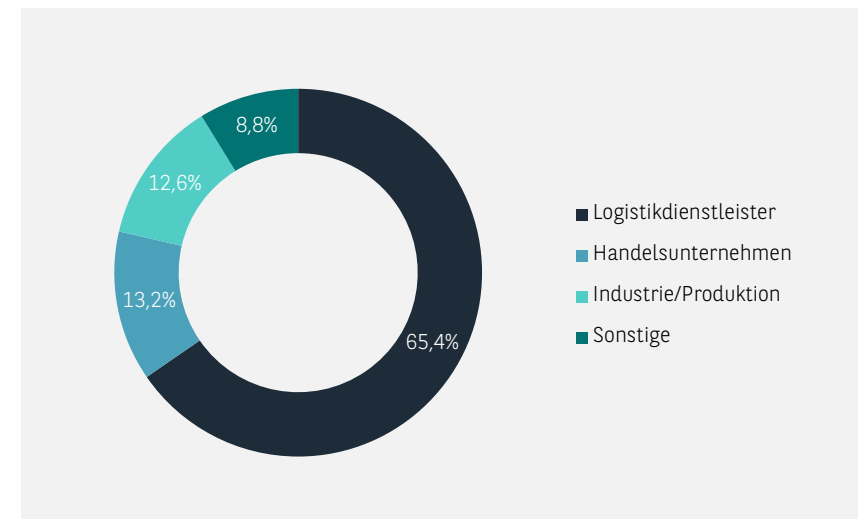
Bei der Umsatzverteilung auf die Nutzergruppen folgen die Logistikdienstleister im Ruhrgebiet dem bundesweiten Trend und stechen im Branchenvergleich klar heraus: Mit einem Vermietungsvolumen von rund 183.000 m² erzielen sie zum Halbjahr einen Rekordumsatz und vereinen gut 65 % des Marktgeschehens auf sich. Bemerkenswert ist hierbei, dass sie nicht nur durch sehr große Verträge wie die von Cencora, Goodcang oder Blitz Distribution in Erscheinung getreten sind, sondern insgesamt 59 % aller Abschlüsse beisteuern konnten.

Mit anteilig gut 13 % bleibt die Handelssparte zur Jahresmitte dagegen deutlich unterrepräsentiert. Führt man sich allerdings vor Augen, dass das Geschäftsmodell der aktuell sehr aktiven Logistikdienstleister oftmals eng mit den Distributionsprozessen global agierender E-Commerce-Firmen verzahnt ist, relativiert sich das Ergebnis. Neben dem Abschluss des Händlers für Bürolösungen FlexiSpot in Werne (20.500 m²) entfallen nur noch vereinzelte kleinere bzw. mittelgroße Verträge auf das Handelssegment. Ähnlich stellt sich die Situation im Industriesektor dar, der auf weitere knapp 13 % kommt. Auch hier waren nur wenige Deals zu registrieren, hierzu zählte mit Siemens Mobility im Logport in Duisburg-Rheinhausen (20.000 m²) jedoch ebenfalls eine Großvermietung.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q2	Cencora	Dortmund	33.700
Q1	Goodcang	Duisburg	29.000
Q2	FlexiSpot	Werne	20.500
Q1	Siemens Mobility	Duisburg	20.000
Q2	Blitz Distribution	Werne	17.400



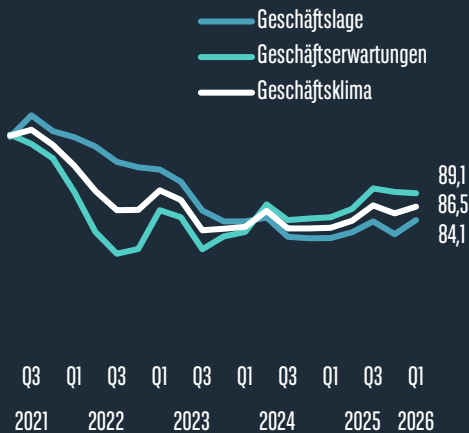
Q2 2026

LOGISTIKMARKT
RUHRGEBIET

- RUHRGEBIET STARTET MIT VIEL RÜCKWIND INS DRITTE QUARTAL
- TREND BEI DEN MIETEN: STABIL IN DER SPITZE, IM SCHNITT STEIGEND

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

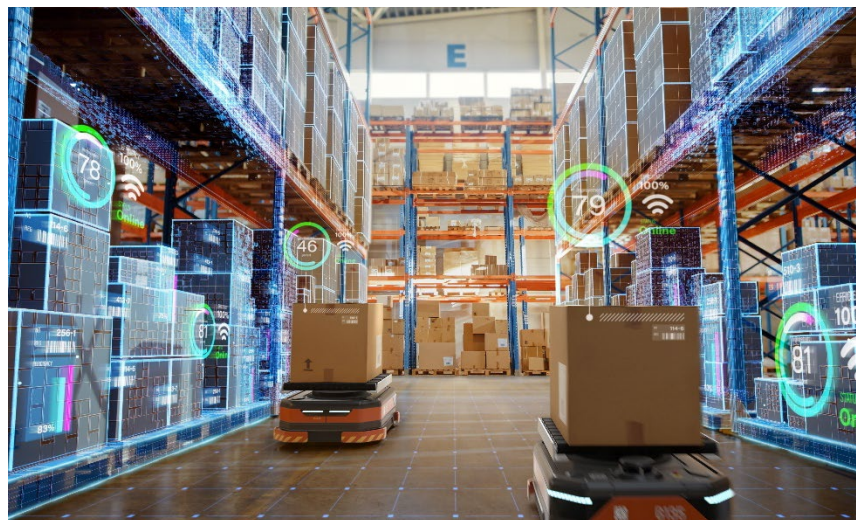


PERSPEKTIVEN

Sei es im langjährigen- oder auch im Standortvergleich – der Logistikmarkt Ruhrgebiet hat in der ersten Jahreshälfte 2026 in vielerlei Hinsicht eine beachtliche Performance hingelegt. Somit würde ein durchschnittlicher Flächenumsatz in den kommenden Monaten ausreichen, um Ende September erneut ein höheres Ergebnis als im Vorjahr zu präsentieren. Aus heutiger Sicht dürfte die Nachfrage insbesondere von Nutzern aus dem E-Commerce-Sektor und aus dem asiatischen Raum konstant hoch bleiben. Die Herausforderung besteht in erster Linie darin, die in der Regel großflächigen und oft kurzfristigen Gesuche dieser Akteure abzubilden. Umso erfreulicher ist es, dass das Neubausegment im Ruhrgebiet immer wieder Abhilfe verschaffen kann: Mit einem Volumen von über 100.000 m² des gesamten Flächenumsatzes erreicht die Logistikregion auch in der Neubauparte (anteilig 36 %) bundesweit den Spitzenplatz.

Bei der Angebotssituation ist derweil nicht von signifikanten Veränderungen auszugehen: Während einige verfügbare Flächen in Bestandsobjekten abvermietet wurden, sorgen auslaufende Mietverträge, Untermietflächen und auf den Markt kommende Neuentwicklungen 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	H1 2025	H1 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,90	8,00	1,3%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,50	6,70	3,1%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	201.000	280.000	39,3%

BRANCHEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	86,9%	65,4%	48,6%
Handelsunternehmen	0,0%	13,2%	33,6%
Industrie/Produktion	13,1%	12,6%	15,3%
Sonstige	0,0%	8,8%	2,5%

GRÖSSENKATEGORIEN	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	52,7%	29,7%	43,1%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	47,3%	70,3%	56,9%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	H1 2025	H1 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	6,4%	16,1%
Neubauanteil	30,2%	35,9%	53,3%

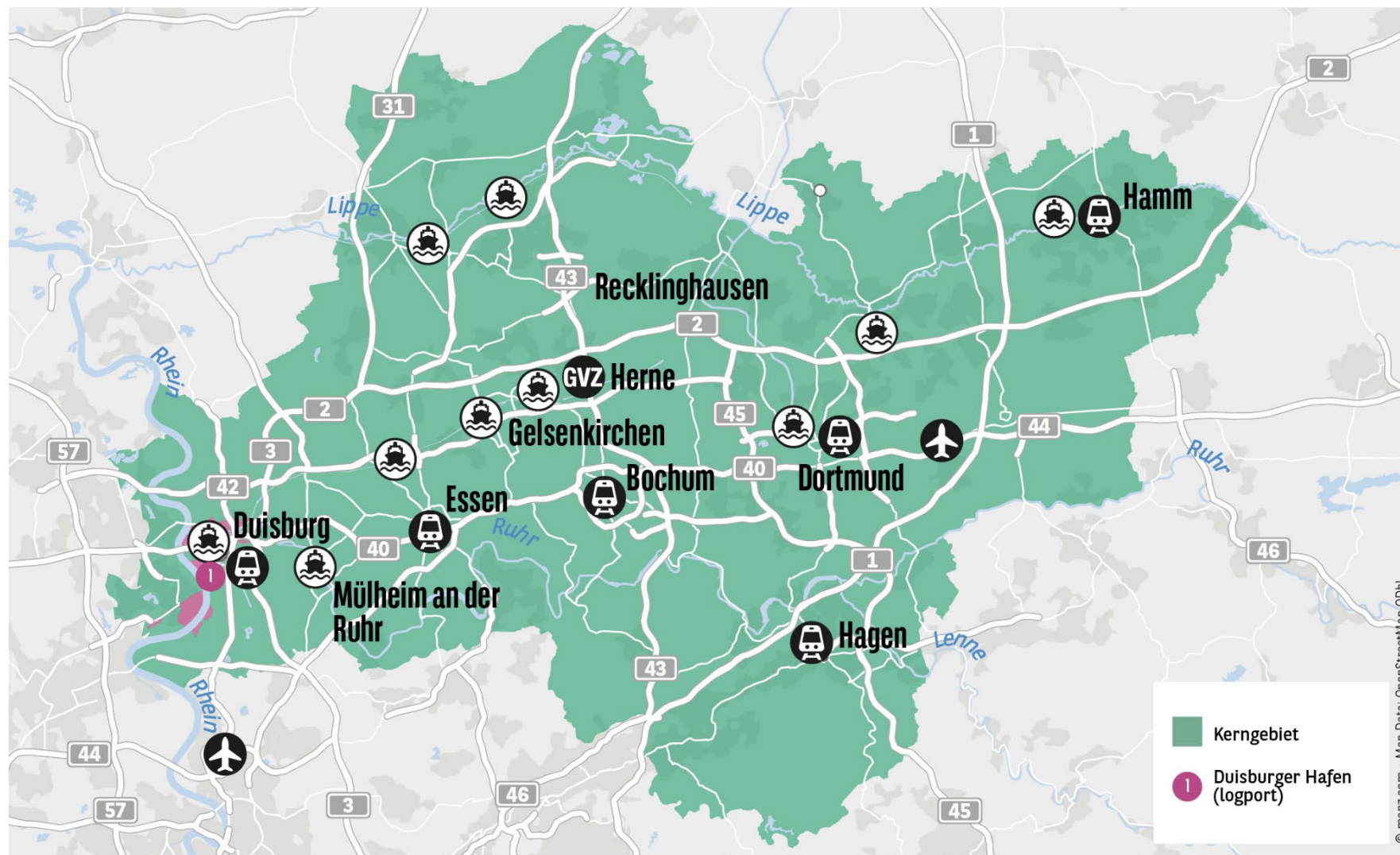


Q2 2026

LOGISTIKMARKT
RUHRGEBIET



LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIKMARKT | RUHRGEBIET 6