

REVIEW LOGISTIKMARKT

DEUTSCHLAND Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

- FLÄCHENUMSATZ STEIGT WEITER AN
- BESONDERS HOHES VOLUMEN IM DRITTEN QUARTAL

KENNZAHLEN

5.524.000

Flächenumsatz (in m²)

△ +28,1 % y/y

24,1

Eigennutzeranteil (in %)

▽ -5,6 %-Pkte. y/y

54,9

Neubauanteil (in %)

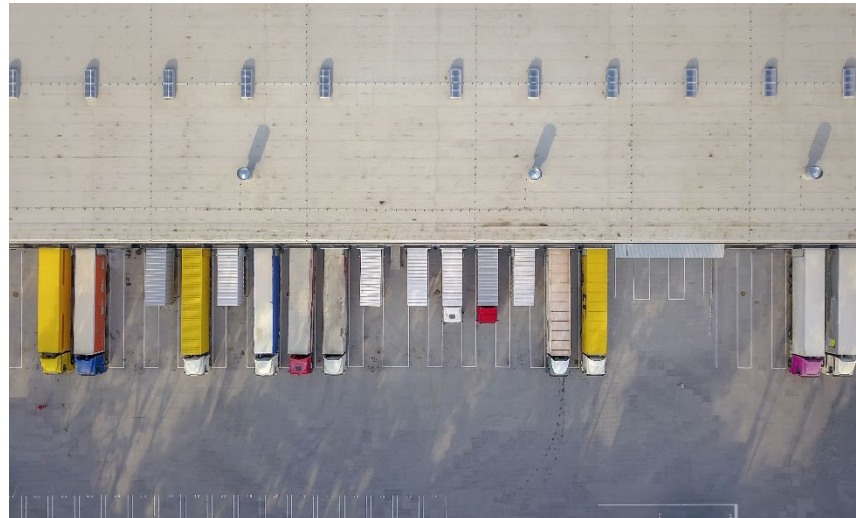
▽ -2,9 %-Pkte. y/y

MARKTÜBERBLICK

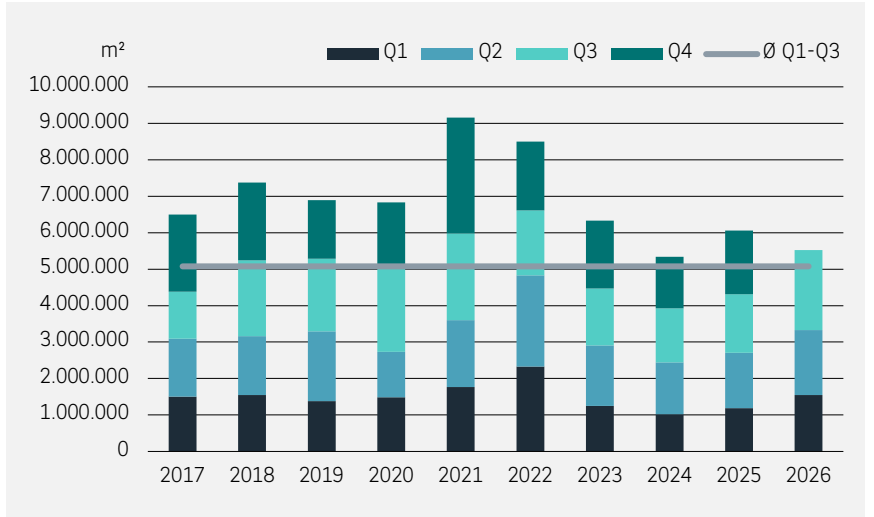
Die Nachfrage auf dem bundesweiten Lager- und Logistikflächenmarkt ist ungebrochen hoch. Nach den ersten drei Quartalen des Jahres 2026 beläuft sich der Flächenumsatz auf 5,5 Mio. m², was einer Steigerung von 28 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht und auch 9 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Die Dynamik hat im Jahresverlauf trotz der moderaten Wirtschaftsentwicklung und der schwierigen geopolitischen Rahmenbedingungen stetig zugenommen, was sich in steigenden Quartalsergebnissen widerspiegelt. Dabei hat das dritte Quartal mit knapp 2,2 Mio. m² noch einmal um 23 % gegenüber dem zweiten Quartal zugelegt und erzielt das höchste Resultat seit dem Q2 2022.

Die wichtigsten Treiber der aktuellen Dynamik sind zum einen Logistikdienstleister, die das Geschäft für E-Commerce-Unternehmen aus Asien, aber auch für schon länger etablierte Großkonzerne abwickeln, und zum anderen Unternehmen, die dem Bereich Rüstung und Verteidigung zuzuordnen sind. Dabei sind insgesamt wieder wesentlich mehr großflächige Verträge als im Vorjahreszeitraum sowie eine hohe Abschlusszahl zu beobachten.

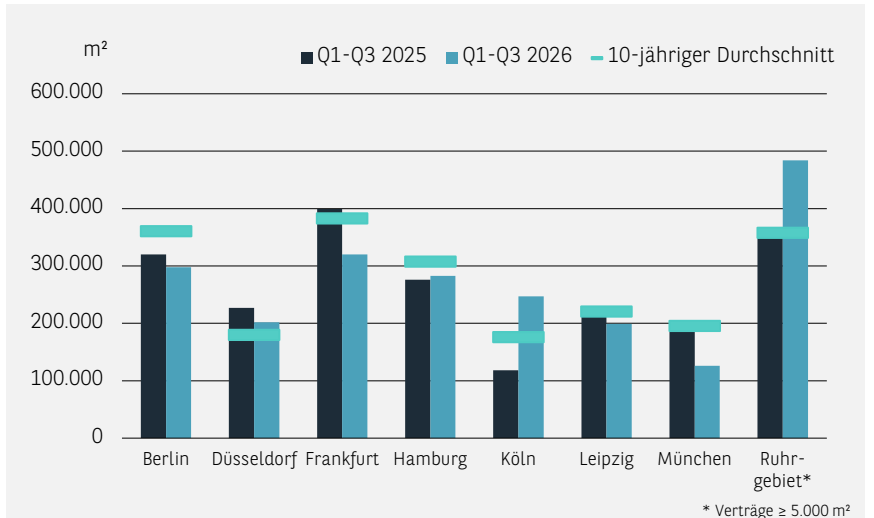
Es sind vor allem die Lagen außerhalb der großen Logistik-Hubs, die mit einem Plus von 51 % ganz erheblich gegenüber dem Vorjahreszeitraum zulegen können, während die Top-Logistikmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) mit einem Volumen von insgesamt knapp 1,7 Mio. m² ein Minus zu verzeichnen haben (-5 %).



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Flächenumsatz in bedeutenden Märkten





Q3 2026

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

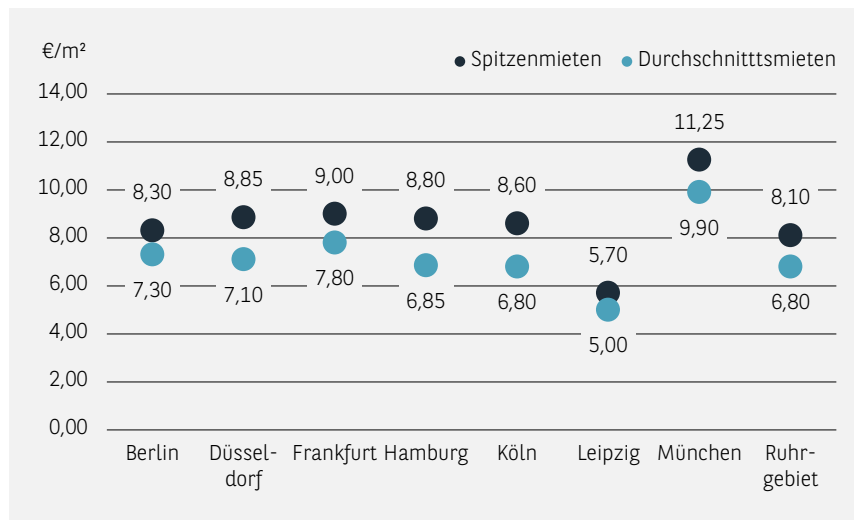
- HOHE NACHFRAGE DURCH LOGISTIKDIENSTLEISTER
- MIETPREISE LEGEN AN EINIGEN STANDORTEN ZU

BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

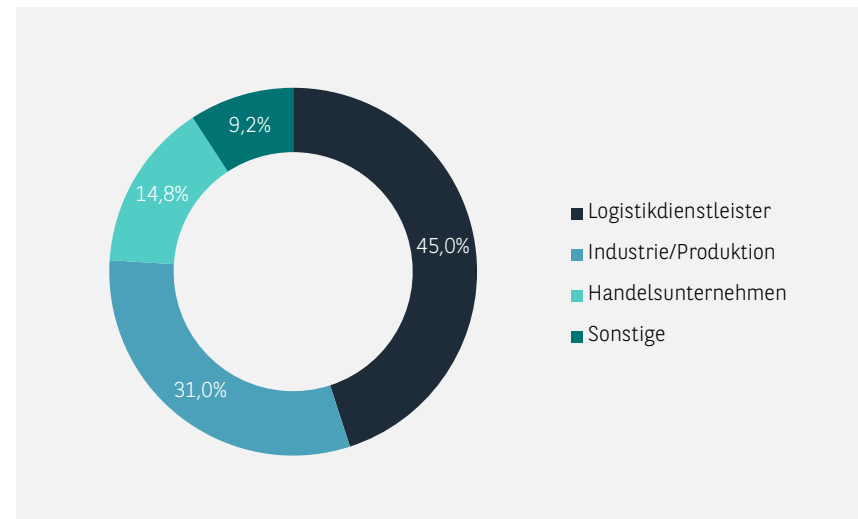
Bei der Branchenverteilung des bundesweiten Flächenumsatzes stechen Logistikdienstleister mit einem Marktanteil von fast 45 % hervor. Sie zeichnen damit allein für 2,5 Mio. m² verantwortlich, was dem höchsten Wert der vergangenen zehn Jahre entspricht. Da E-Commerce-Unternehmen ihr Geschäft vermehrt von Logistikdienstleistern abwickeln lassen, bleibt der Anteil der Handelsunternehmen dagegen mit lediglich 15 % auf einem niedrigen Niveau. Produzierende Unternehmen setzen ebenfalls überdurchschnittlich viel Fläche um und steuern 31 % zum Gesamtumsatz bei.

Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten haben gegenüber dem dritten Quartal 2025 zugelegt. Im Mittel über alle Standorte liegt das Plus der Spitzenmieten bei 4,3 % und der Durchschnittsmieten bei 4,9 %. Gegenüber dem zweiten Quartal ist das Mietpreisniveau aktuell insbesondere in Düsseldorf, Frankfurt, Köln und dem Ruhrgebiet gestiegen. In München werden weiterhin die höchsten Mietpreise mit 11,25 EUR/m² in der Spitze erzielt (+7 % ggü. Q3 2025). Während die Spitzenmiete in Frankfurt nunmehr bei 9 EUR/m² (+10 %) notiert, bleiben Düsseldorf 8,85 EUR/m² (+4 %), Hamburg 8,80 EUR/m² (+4 %), Köln 8,60 EUR/m² (+12 %), Berlin 8,30 EUR/m² (+1 %) und das Ruhrgebiet 8,10 EUR/m² (+3 %) im Korridor zwischen 8 und 9 EUR/m². In Leipzig sind unverändert 5,70 EUR/m² in der Spitze anzusetzen.

Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Ceva Logistics	Frankfurt (Oder)	89.000
Q1	ID Logistics	Alsdorf	70.000
Q3	Textildienstleister	Könnern	61.000
Q3	Textildienstleister	Mülheim-Kärlich	60.000
Q1	Goodcang	Rieste	56.000



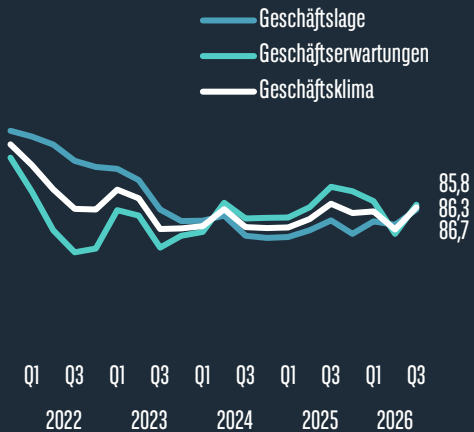
Q3 2026

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND

- LEBHAFTHE DYNAMIK DÜRFTE SICH FORTSETZEN
- GERINGERE BAUTÄTIGKEIT VOR ALLEM IN DEN GROSSEN LOGISTIK-HUBS SPÜRBAR

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

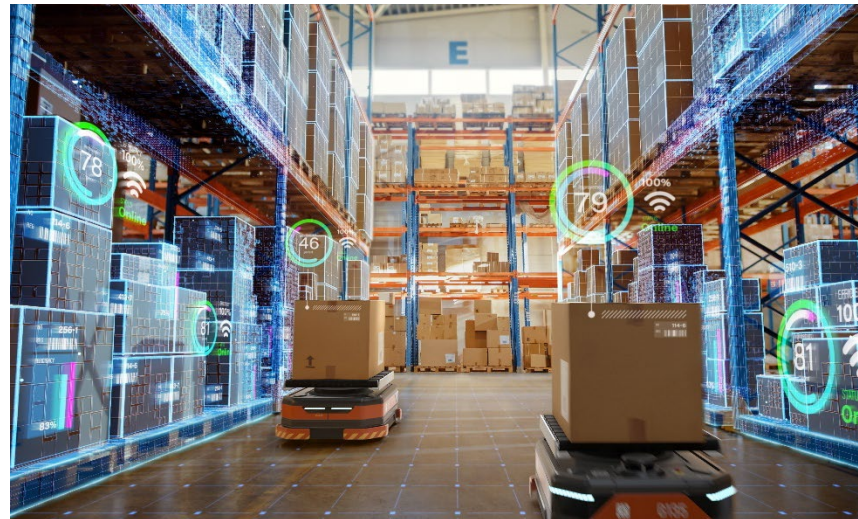


PERSPEKTIVEN

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sich an den geopolitischen Rahmenbedingungen, insbesondere an der Konfliktsituation in Nahost, bis zum Jahresende nur wenig ändern wird. Die deutsche Wirtschaft belebt sich jedoch leicht, sodass die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute jüngst ihre Prognosen für das diesjährige BIP nach oben korrigiert haben (1,3 %). Neben den staatlichen Ausgaben für Infrastruktur, Klimaneutralität und Verteidigung legen dabei vor allem die Exporte und die Industrieproduktion zu.

Der bundesweite Logistikvermietungsmarkt weist derzeit aktuell eine hohe Dynamik auf. Dies zeigt sich zum einen in einer insgesamt sehr hohen Vertragsanzahl und zum anderen in einem spürbar höheren Volumen an großflächigen Verträgen ab 20.000 m². Vor allem dieses Segment macht den Unterschied zum Vorjahresresultat. Ob sich der Trend steigender Quartalsergebnisse in den verbleibenden drei Monaten des Jahres fortsetzen kann, bleibt nach dem hohen Volumen im dritten Quartal abzuwarten. Durch die zuletzt geringere spekulative Neubautätigkeit stehen in den gesuchten Lagen weniger Flächen kurzfristig zur Verfügung, was den Flächenumsatz in einigen großen Logistik-Hubs bereits etwas limitiert und zu entsprechenden Ausweichbewegungen führt.

Nichtsdestotrotz sollte das Schlussquartal dynamisch bleiben, denn vorliegende Gesuche und bereits in Verhandlung befindliche großflächige Verträge bestätigen die weiterhin hohe Nachfrage. Entsprechend sollte das Gesamtjahresergebnis das Resultat aus dem Vorjahr (knapp 6,1 Mio. m²) deutlich übertreffen.



Logistikmarktdaten Deutschland

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz bedeutende Logistikmärkte (m²)			
Berlin	320.000	298.000	-6,9%
Düsseldorf	227.000	202.000	-11,0%
Frankfurt	399.000	320.000	-19,8%
Hamburg	276.000	283.000	2,5%
Köln	118.000	247.000	109,3%
Leipzig	226.000	199.000	-11,9%
München	198.000	126.000	-36,4%
Zwischensumme	1.764.000	1.675.000	-5,0%
Flächenumsatz sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	357.000	484.000	35,6%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	800.000	1.636.000	104,5%
restliches Bundesgebiet	1.392.000	1.729.000	24,2%
Zwischensumme	2.549.000	3.849.000	51,0%
Gesamtsumme	4.313.000	5.524.000	28,1%
Eigennutzeranteil	29,7%	24,1%	-5,6%-Pkte.
Neubauanteil	57,8%	54,9%	-2,9%-Pkte.

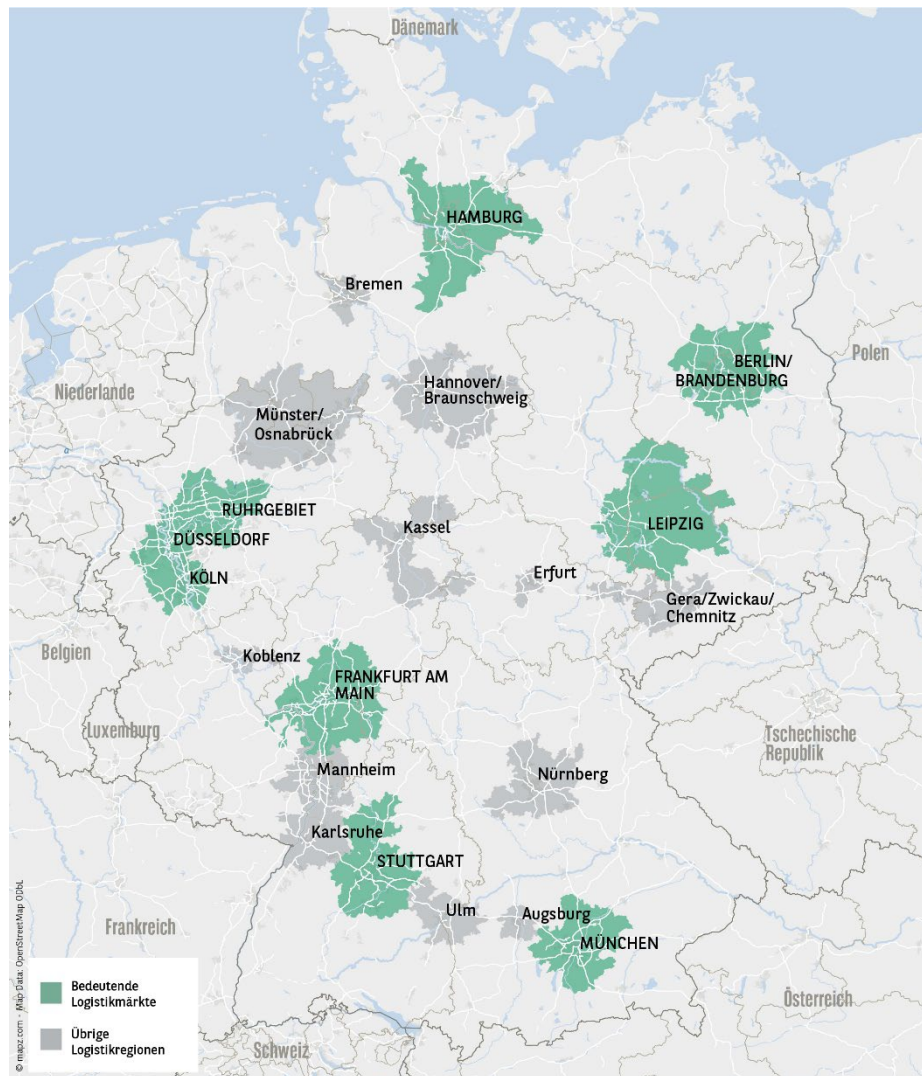


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
DEUTSCHLAND



LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © AdobeStock Irina Sharnina; alzay; Gorodenkoff/Shutterstock



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel