

REVIEW LOGISTIKMARKT

DÜSSELDORF Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF

- NÄCHSTE ÜBERDURCHSCHNITTliche
BILANZ IN DÜSSELDORF
- SPITZENMIETE NÄHERT SICH
9 €/M²-MARKE

KENNZAHLEN

202.000 ▽ -11,0 % y/y

Flächenumsatz (in m²)

8,85 △ +4,1 % y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

7,10 △ +2,9 % y/y

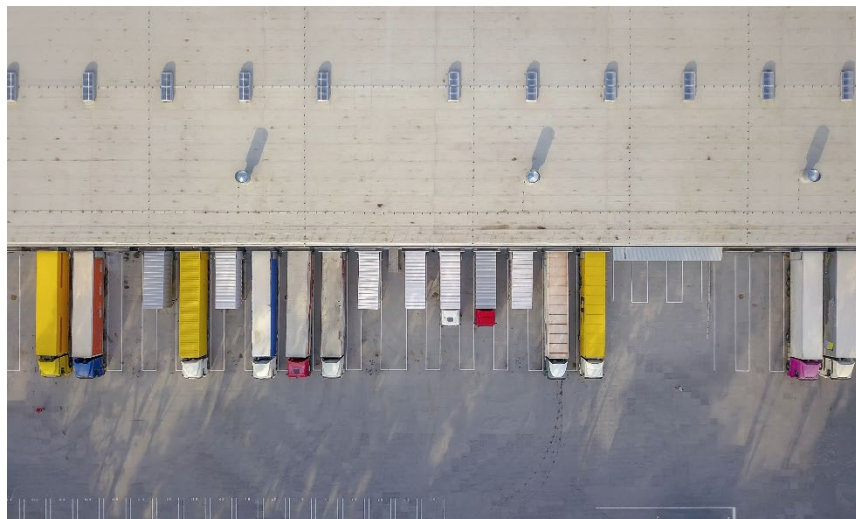
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

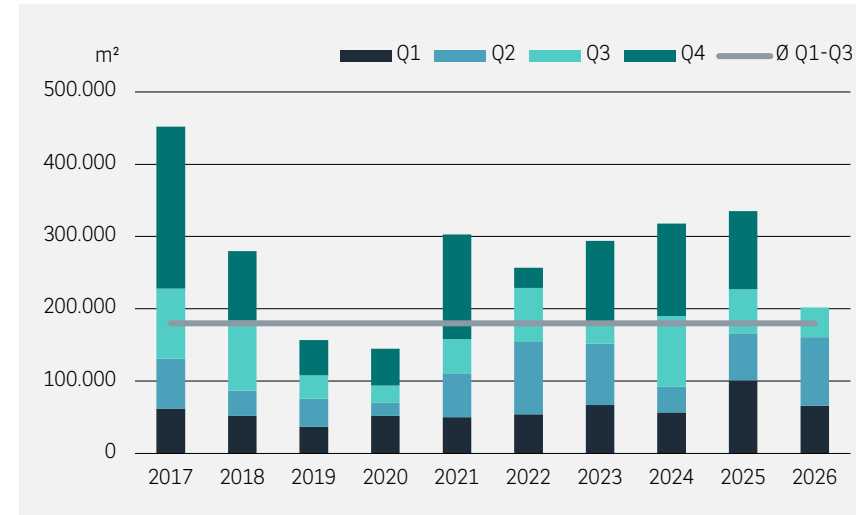
Der Logistikmarkt Düsseldorf vermeldet Ende September 2026 eine insgesamt erfreuliche Zwischenbilanz: Mit einem Flächenumsatz von rund 202.000 m² erreicht die Logistikregion der NRW-Metropole bereits das dritte überdurchschnittliche Q1-3-Resultat in Folge und übertrifft den zehnjährigen Mittelwert um gut 12 %. Seit 2022 bewegt sich der Flächenumsatz über oder im Bereich des Durchschnittswertes, was die konstant hohe Nachfrage in den letzten fünf Jahren eindrucksvoll unterstreicht. Das aktuelle Ergebnis verfehlt jedoch knapp das Vorjahresvolumen (-11 %), das allerdings auch das beste Q1-Q3-Resultat seit 2017 war.

Bemerkenswert ist mit Blick auf das aktuelle Volumen, dass der gute Umsatz ausschließlich durch Abschlüsse bis zur 20.000-m²-Marke zustande gekommen ist. Klammert man im Umkehrschluss die Großverträge über dieser Schwelle aus, so wurde zuletzt im Jahr 2017 eine vergleichbar gute Bilanz verzeichnet. Zu den bedeutendsten Vermietungen der letzten drei Monate gehörten der Abschluss des Großhändlers für den Umschlag von Industrie- und Hightech-Produkten Inter Benefit in Grevenbroich (14.100 m²) sowie des Logistikdienstleisters H & H in einem Erstbezugsobjekt in Düsseldorf-Heerdt (13.800 m²).

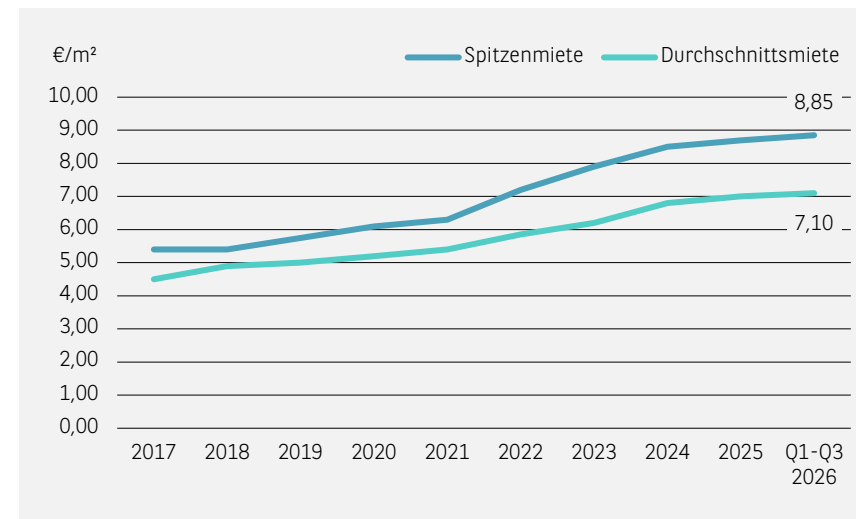
Der konstant hohe Nachfragedruck kommt auch im Mietpreinsniveau zum Ausdruck: So hat die Spitzenmiete (8,85 €/m²) im 12-Monatsvergleich um gut 4 % zugelegt, während im Durchschnitt (7,10 €/m²) inzwischen rund 3 % mehr gezahlt wird als noch im dritten Quartal 2025.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF

- LOGISTIKER MIT HOHEM MARKT- ANTEIL UND SEHR GUTEM UMSATZ
- KLASSE VON 12.000 BIS 20.000 M² SETZT NEUEN BESTWERT

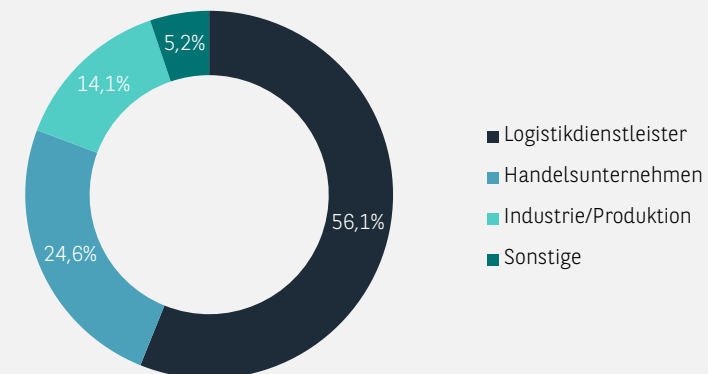
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

In der Branchenauswertung spiegelt sich der aktuell bundesweite Trend, bei dem die Logistikdienstleister dominieren, auch im Düsseldorfer Marktgebiet wider: Mit einem Umsatzanteil von gut 56 % und einem deutlich überdurchschnittlichen Vermietungsvolumen (+49 %) steht die Branche nach drei Quartalen weiterhin klar an der Spitze des Nutzer-Rankings. Entscheidend zum guten Ergebnis beigetragen haben gleich fünf breit über die einzelnen Quartale verteilte Verträge zwischen 12.000 und 20.000 m² sowie eine insgesamt hohe Dealanzahl.

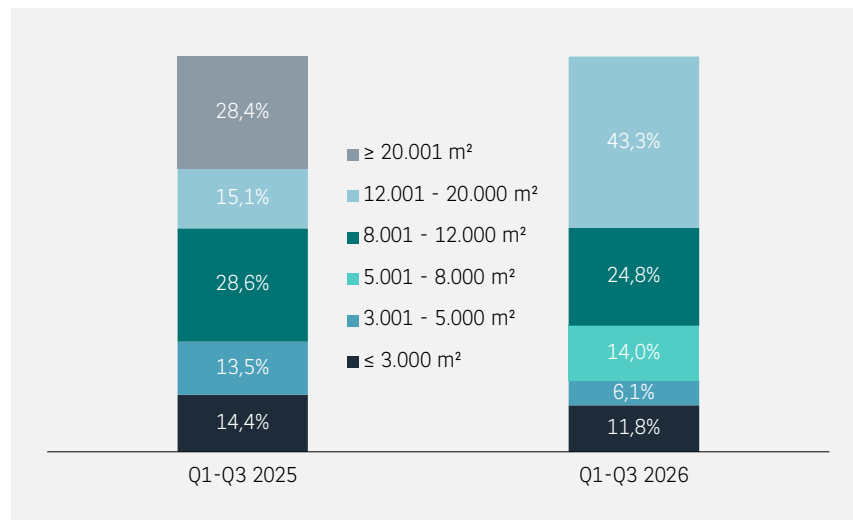
Auch in der Handelssparte hat sich das Marktsentiment gegenüber 2025 spürbar verbessert. Während der Sektor bis Ende September 2026 rund 50.000 m² zum Flächenumsatz beigetragen hat (knapp 25 % Marktanteil) und damit sein bestes Ergebnis seit 2022 verbuchen konnte, waren es im Vorjahreszeitraum nur 20.000 m². Darüber hinaus befinden sich unter den Logistikdienstleistern immer wieder Akteure, die das Distributionsgeschäft von E-Commerce-Unternehmen abwickeln und sich in der Branchen-Schnittstelle zwischen Handel und Logistikdienstleistung bewegen. Mit weiteren gut 14 % und mehreren kleineren Deals bis 10.000 m² sind Industrieunternehmen im aktuellen Marktgeschehen repräsentiert.

Bei den Größenklassen stechen vor allem zwei Kategorien heraus, die ihre jeweiligen Durchschnittsvolumina übertroffen haben: Deals zwischen 5.000 und 8.000 m² (anteilig 25 %) und Verträge von 12.000 bis 20.000 m² (anteilig 43 %), die sogar eine neue Bestmarke setzten.

Flächenumsatz nach Branchen



Flächenumsatz nach Größenklassen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m ²
Q2	Wisag Logistics Solutions	Krefeld	20.000
Q1	Logistikdienstleister	Mönchengladbach	15.000
Q3	Inter Benefit	Grevenbroich	14.100
Q3	H & H	Düsseldorf	13.800
Q2	GV Logistik	Mönchengladbach	12.400

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

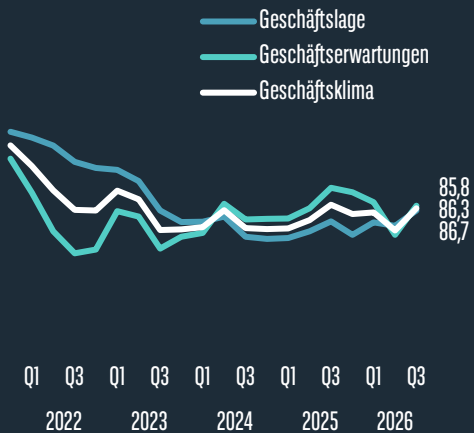


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF

- WEITERHIN ZAHLREICHE GESUCHE IM MARKT
- KEINE ERNEUTEN MIETSPRÜNGE ABZUSEHEN

BVL LOGISTIK-INDIKATOR Index (2015 = 100)

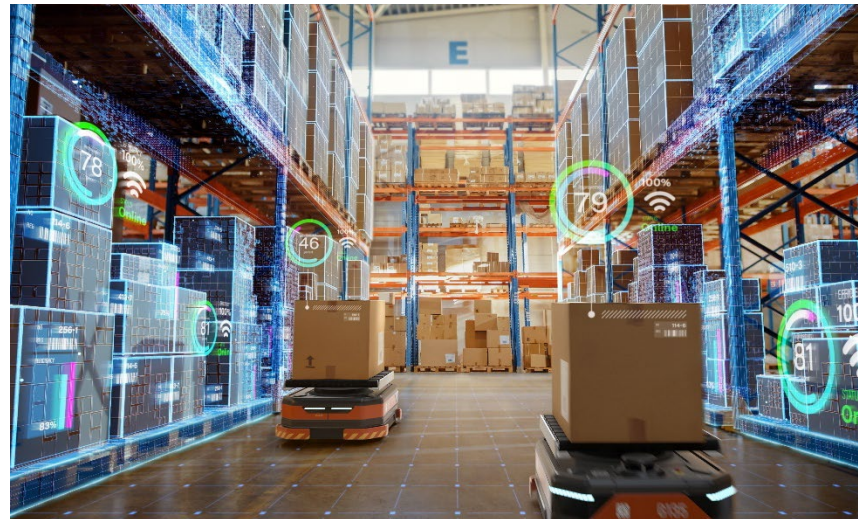


PERSPEKTIVEN

Dem Düsseldorfer Logistikmarkt ist Ende des dritten Quartals 2026 eine gute Performance im bisherigen Jahresverlauf zu bescheinigen. Zu den positiven Marktentwicklungen gehören hierbei nicht zuletzt die ungebrochen hohen Nachfrageimpulse der oftmals aus dem asiatischen Raum stammenden Logistikdienstleister sowie der erzielte Rekordumsatz der mittelgroßen Abschlüsse, die das Ergebnis entscheidend mitgetragen haben. Ob der sehr gute Flächenumsatz aus dem Gesamtjahr 2025 erreicht werden kann (rund 335.000 m²), bleibt abzuwarten, für eine Bilanz über dem langjährigen Mittelwert fehlt dem Düsseldorfer Markt jedoch nur ein durchschnittliches Q4-Volumen.

Auf der Angebotsseite erweitern einige spekulative Neubauprojekte in Düsseldorf, Mönchengladbach oder Krefeld das Spektrum der nachgefragten Erstbezugsflächen. Gerade kurzfristige und großflächige Gesuche, die unter anderem bei asiatischen Marktteilnehmern häufig auftreten, sind jedoch ad hoc nicht immer problemlos abzubilden. Im Hinblick auf den Projektentwicklungssektor ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich Neubauflächen zunehmend im Wettbewerb mit Bestands- und Untermietflächen befinden. Da im Bestandssegment andere Mietpreise aufgerufen werden können, gewinnen teils umfangreiche Incentive-Pakete bei Vermietungen in Neubauflächen an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist kurzfristig nicht von einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete auszugehen, das Marktgeschehen dürfte sich aber weiterhin beim bereits hohen durchschnittlichen Mietpreisniveau von inzwischen über 7 €/m² (7,10 €/m²) einpendeln.



Logistikmarktdaten Düsseldorf

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,50	8,85	4,1%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,90	7,10	2,9%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	227.000	202.000	-11,0%

BRANCHEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	57,3%	56,1%	41,2%
Handelsunternehmen	8,8%	24,6%	31,7%
Industrie/Produktion	22,5%	14,1%	19,4%
Sonstige	11,4%	5,2%	7,7%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	28,4%	0,0%	16,1%
Anteil Deals bis 20.000 m²	71,6%	100,0%	83,9%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	9,9%	0,7%	16,1%
Neubauanteil	26,7%	36,7%	43,0%

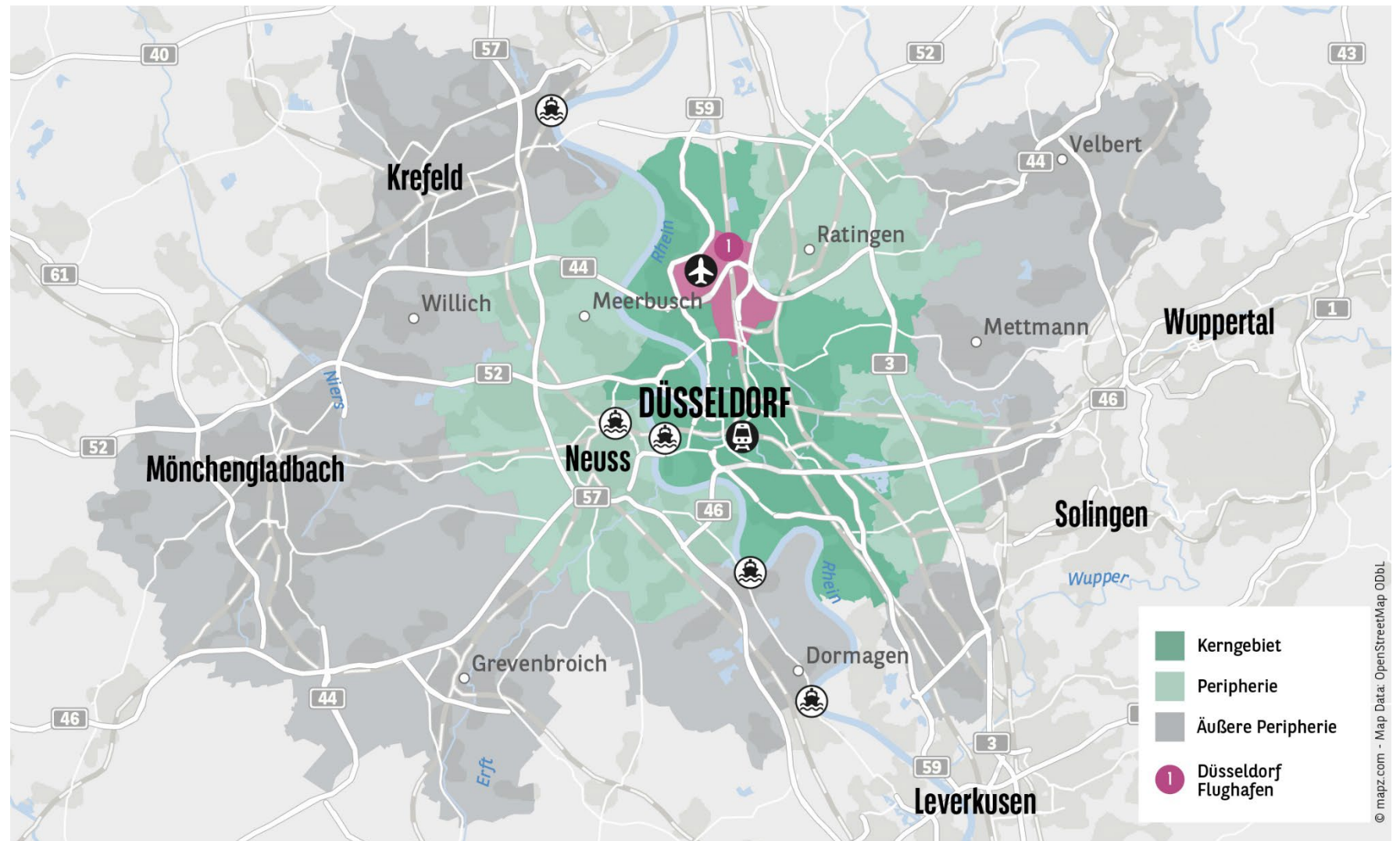


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
DÜSSELDORF



LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF



BNP PARIBAS
REAL ESTATE



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel