

REVIEW LOGISTIKMARKT

RUHRGEBIET Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
RUHRGEBIET

- REKORD BEI VOLUMEN UND DEALANZAHL
- MIETPREISNIVEAU LEICHT GESTIEGEN

KENNZAHLEN

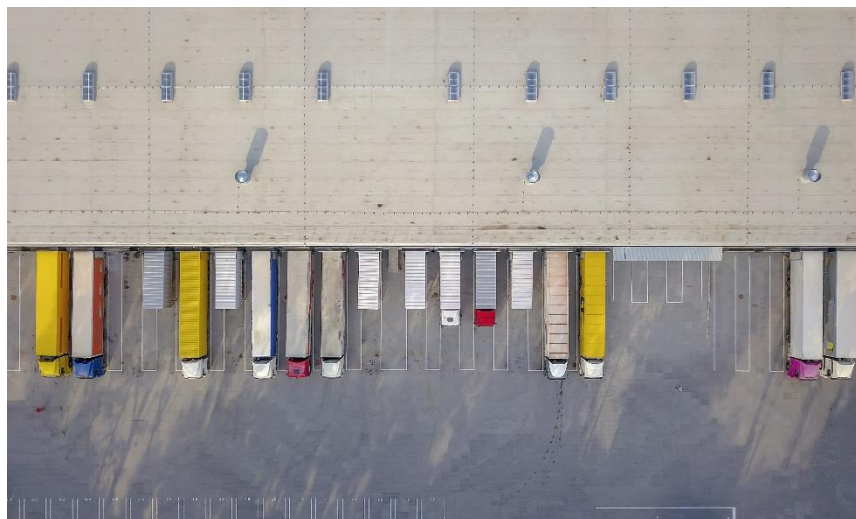
484.000 $\triangle +35,6\% \text{ y/y}$ Flächenumsatz (in m²)8,10 $\triangle +1,3\% \text{ y/y}$ Spitzenmiete (in €/m²)6,80 $\triangle +3,0\% \text{ y/y}$ Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

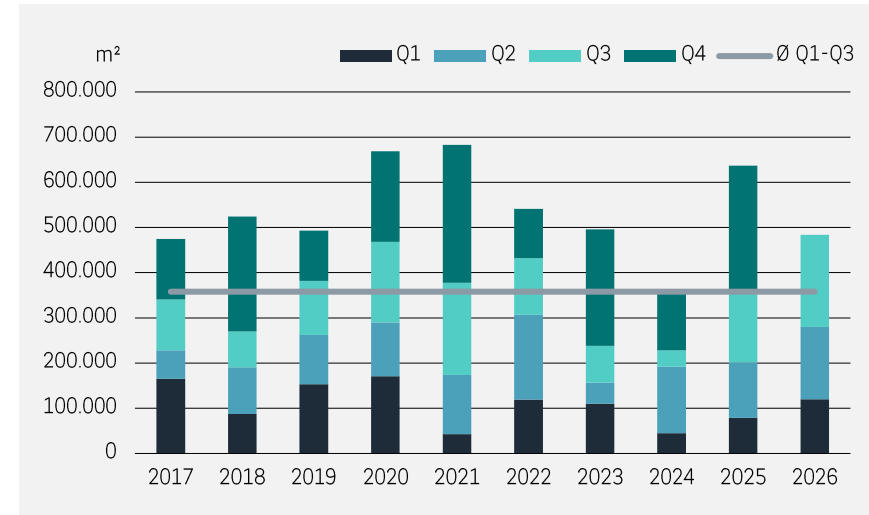
Der Logistikmarkt Ruhrgebiet wartet nach den ersten drei Quartalen mit einem Ergebnis auf, das bundesweit Seinesgleichen sucht: Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 484.000 m² vermeldet die Top-Logistikregion für den Zeitraum zwischen Anfang Januar und Ende September 2026 ein neues Rekordvolumen. Bemerkenswert ist jedoch nicht nur das Gesamtergebnis, sondern vor allem die breitgefächerte Vermietungsaktivität. In jedem Quartal wurden großvolumige Vertragsabschlüsse sowie eine gute Anzahl an erfolgreich abgeschlossenen Deals verzeichnet. In Konsequenz notiert der Flächenumsatz bereits nach einem Dreivierteljahr über dem Gesamtjahresschnitt der vergangenen Jahre und auch die Deal-Anzahl fällt überdurchschnittlich aus.

Zu den Großdeals des Arzneimittelgroßhändlers Cencora (33.700 m²; Dortmund), des Logistikdienstleisters Goodcang (29.000 m²; Duisburg) sowie des Handelsunternehmens Flexi Spot (20.500 m²; Werne) aus der ersten Jahreshälfte haben sich im dritten Quartal zwei weitere Vermietungen in die Kategorie der Abschlüsse über 20.000 m² eingereiht. Die Logistikdienstleister Apex (24.500 m²; Witten) und Logicall SCS (20.300 m²; Duisburg) haben mit Großabschlüssen wesentlich zum guten Ergebnis beigetragen. Ihre Standortwahl zeigt, dass sich die Nachfrage weniger auf einzelne Lagen fokussiert, sondern vielmehr sehr unterschiedliche Teilregionen des Ruhrgebiets vom aktuellen Marktgeschehen profitieren.

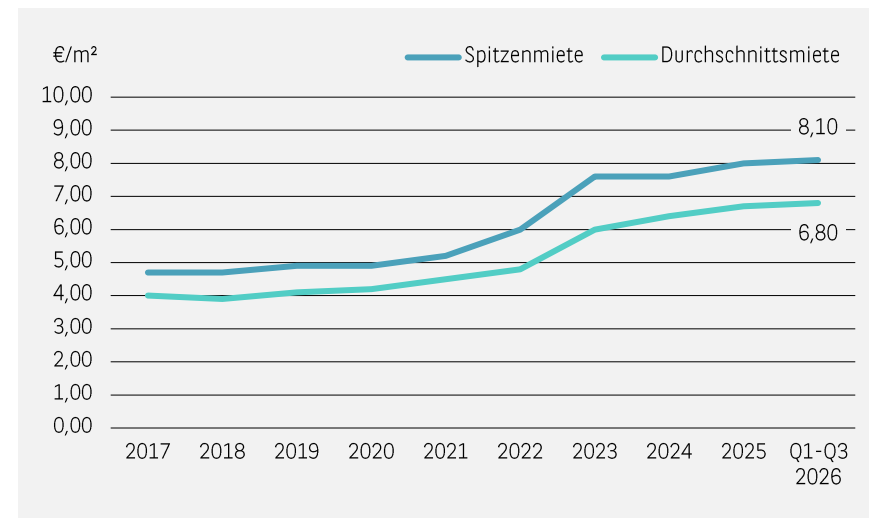
Im Zuge des hohen Nachfragedrucks sind die Spitzenmiete (8,10 €/m²) und die Durchschnittsmiete (6,80 €/m²), die sich im Jahresverlauf bisher konstant gezeigt hatten, leicht angestiegen.



Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten

BNP PARIBAS
REAL ESTATE



Q3 2026

LOGISTIKMARKT
RUHRGEBIET

- LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT BEACHTLICHER BESTMARKE
- FAST ALLE GRÖSSENKLASSEN ÜBER IHREM SCHNITT

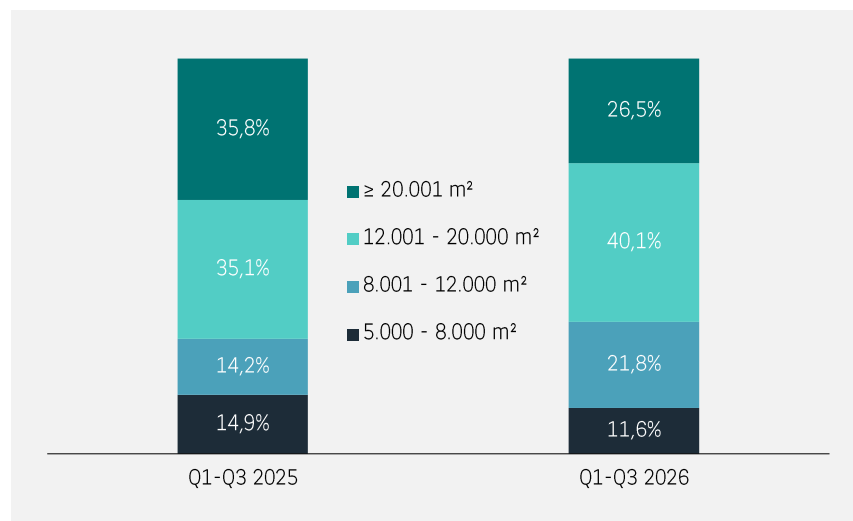
BRANCHENVERTEILUNG UND GRÖSSENKLASSEN

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 Klassen ihre zehnjährigen Durchschnittsvolumen der ersten drei Quartale um Längen übertroffen.

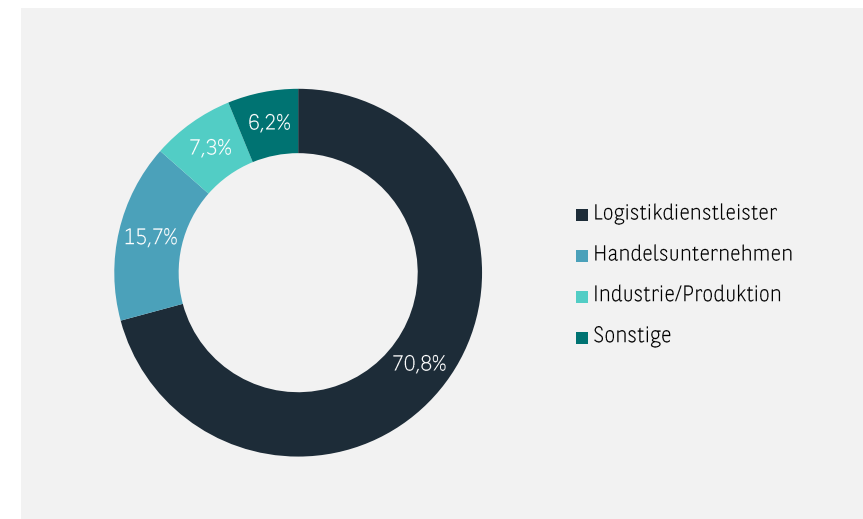
Im Ranking der Nutzergruppen folgen die Logistikdienstleister im Ruhrgebiet dem bundesweiten Trend und stechen im Branchenvergleich klar heraus: Mit einem Vermietungsvolumen von mehr als 340.000 m² erzielen sie in der Q1-3-Bilanz einen Rekordumsatz, übertrumpfen den bisherigen Bestwert aus 2025 um stolze 43 % und vereinen knapp 71 % des aktuellen Marktgeschehens auf sich. Bemerkenswert ist, dass sie nicht nur durch sehr große Verträge, wie die von Goodcang, Apex oder Logicall SCS in Erscheinung getreten sind, sondern insgesamt gut 70 % aller Abschlüsse beisteuern konnten.

Trotz des Großvertrags von Cencora bleibt die Handelssparte unterrepräsentiert (16 %). Allerdings muss bei der Branchenanalyse berücksichtigt werden, dass sich viele Akteure an der Schnittstelle zwischen Handel bzw. E-Commerce- und Logistikdienstleistern bewegen. Dazu zählen u.a. Goodcang und JD.com, die mit gleich mehreren Neuverträgen sehr präsent im Markt aufgetreten sind. Weitere gut 7 % gehen auf das Konto des Industriesektors, der u.a. einen Deal von Siemens Mobility (20.000 m²; Duisburg) beisteuert.

Flächenumsatz nach Größenklassen



Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q2	Cencora	Dortmund	33.700
Q1	Goodcang	Duisburg	29.000
Q3	Apex	Witten	24.500
Q2	FlexiSpot	Werne	20.500
Q3	Logicall SCS	Duisburg	20.300



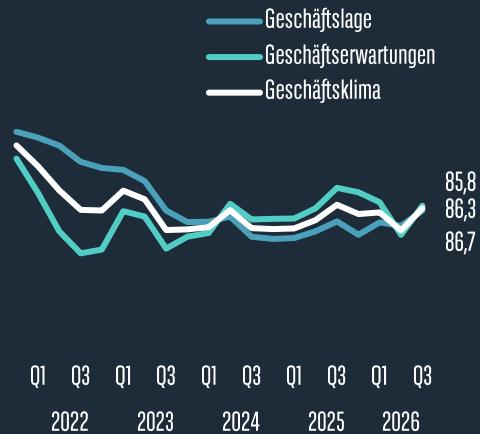
Q3 2026

LOGISTIKMARKT
RUHRGEBIET

- REKORD ZUM JAHRESENDE IM BEREICH DES MÖGLICHEN
- ANGEBOT VERKNAPPT, MIETPROGNOSE ABER ZUNÄCHST STABIL

BVL LOGISTIK-INDIKATOR

Index (2015 = 100)

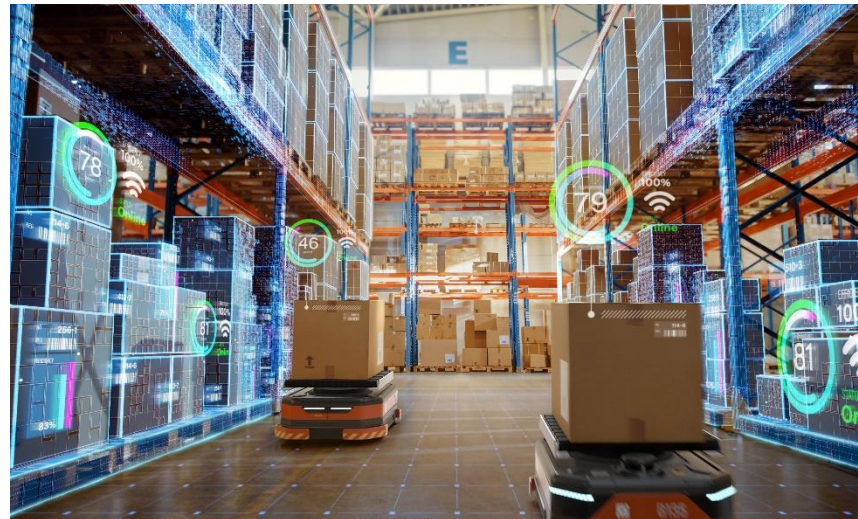


PERSPEKTIVEN

Sei es das Rekordvolumen beim Flächenumsatz, die historisch höchste Anzahl der Abschlüsse oder die Ausnahmebilanz der Logistikdienstleister – der Logistikmarkt Ruhrgebiet konnte im bisherigen Jahresverlauf 2026 in vielen Bereichen neue Maßstäbe setzen, an denen er sich zukünftig messen lassen muss. Erfreulich ist vor allem die stabile Basis, auf der das Resultat fußt: Die große Bandbreite von Verträgen ab 20.000 m², aber auch die überdurchschnittlichen Umsätze in sämtlichen darunterliegenden Größenkategorien unterstreichen die nachhaltige Marktbelegung im laufenden Jahr. Das vierte Quartal ist im Ruhrgebiet traditionell der umsatzstärkste Jahresabschnitt (Ø Q4 seit 2017: knapp 200.000 m²). Daher reicht der polyzentrischen Logistikregion ein durchschnittliches Q4-Ergebnis, um die bisherige Rekordbilanz aus dem Gesamtjahr 2021 zu erreichen (rund 683.000 m²).

Durch die sehr hohe Flächennachfrage und die damit verbundene Abvermietung größerer Bestands- und Neubaufächen (anteilig fast 41 % des Flächenumsatzes) hat sich der Nachfrageüberhang zuletzt wieder verschärft. Vor allem kurzfristige Großgesuche ab 10.000 m², wie sie vom E-Commerce-Sektor bzw. von Unternehmen aus dem asiatischen Raum platziert werden, sind aktuell schwer zu bedienen.

Trotz der inzwischen deutlich limitierteren Angebotssituation sind beim Mietpreisniveau für das Jahresende jedoch lediglich marginale Veränderungen zu erwarten.



Logistikmarktdaten Ruhrgebiet

MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m²)	8,00	8,10	1,3%
Durchschnittsmiete (in €/m²)	6,60	6,80	3,0%
Flächenumsatz gesamt (in m²)	357.000	484.000	35,6%

BRANCHEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	67,1%	70,8%	46,9%
Handelsunternehmen	9,2%	15,7%	35,7%
Industrie/Produktion	20,2%	7,3%	15,1%
Sonstige	3,5%	6,2%	2,3%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m²	35,8%	26,5%	44,0%
Anteil Deals bis 20.000 m²	64,2%	73,5%	56,0%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	4,5%	3,7%	16,8%
Neubauanteil	38,3%	40,7%	54,3%

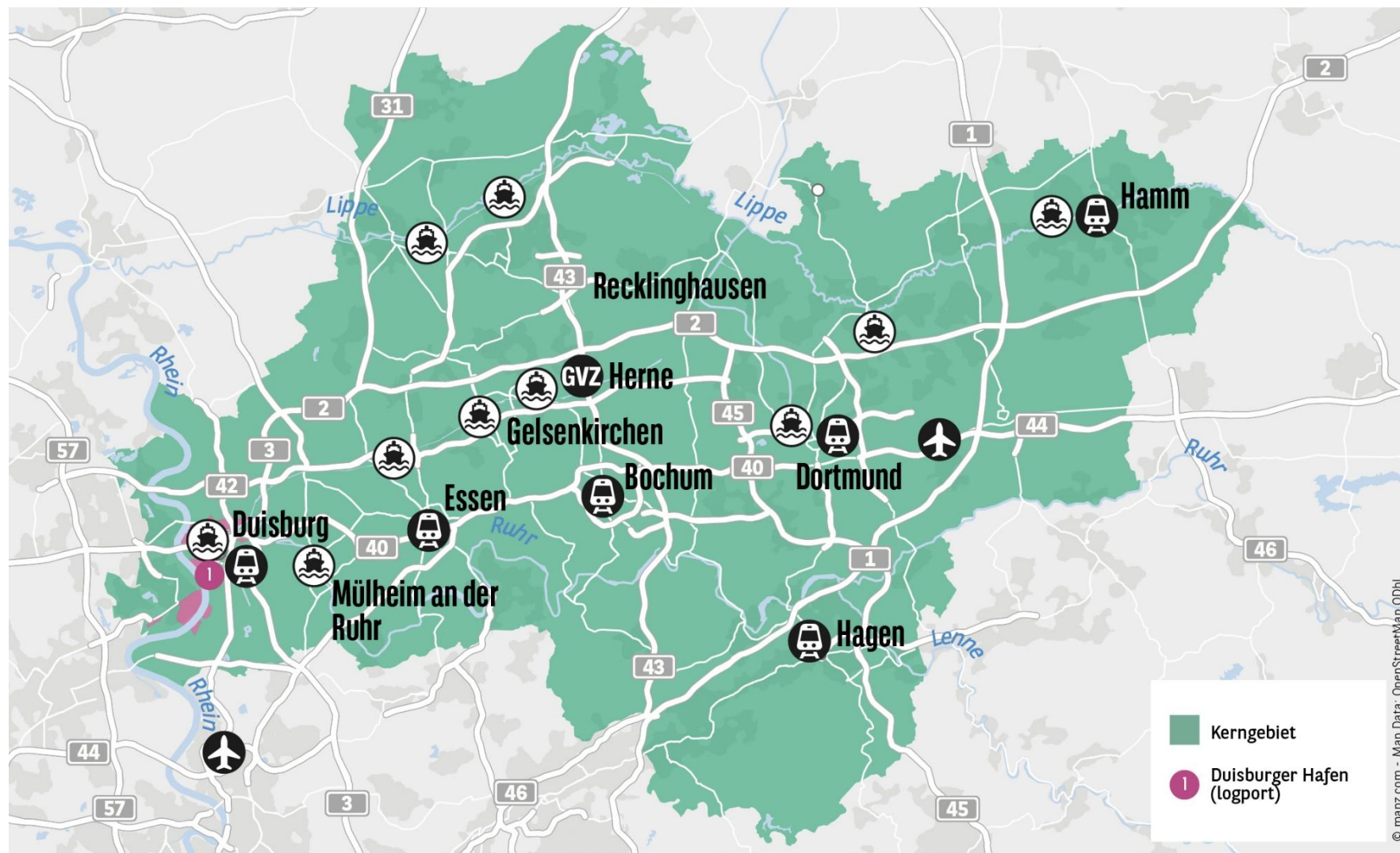


Q3 2026

LOGISTIKMARKT
RUHRGEBIET



LOGISTIKMARKT RUHRGEBIET



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



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



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel