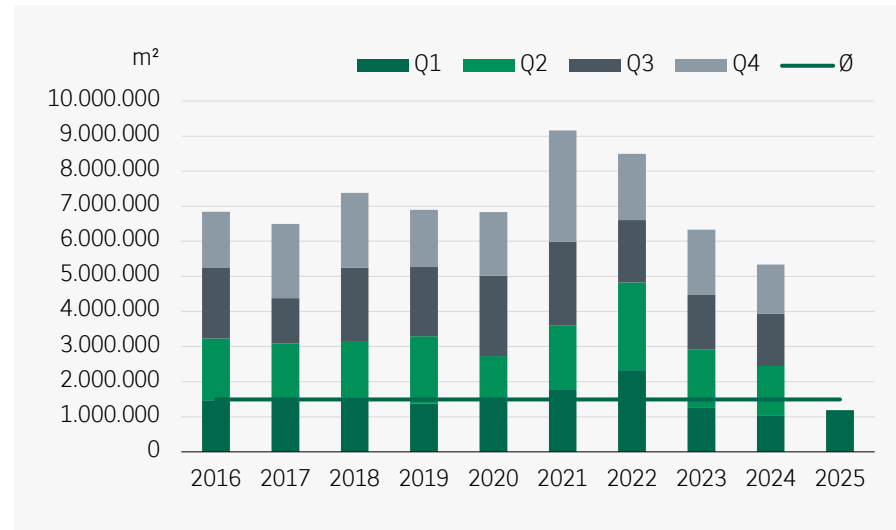


DEUTSCHLAND

REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2025

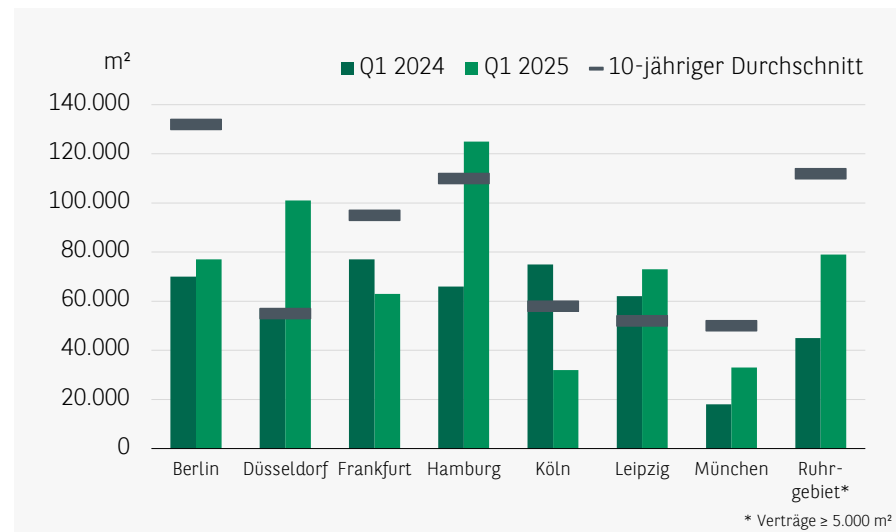
Lager- und Logistikflächenumsatz in Deutschland



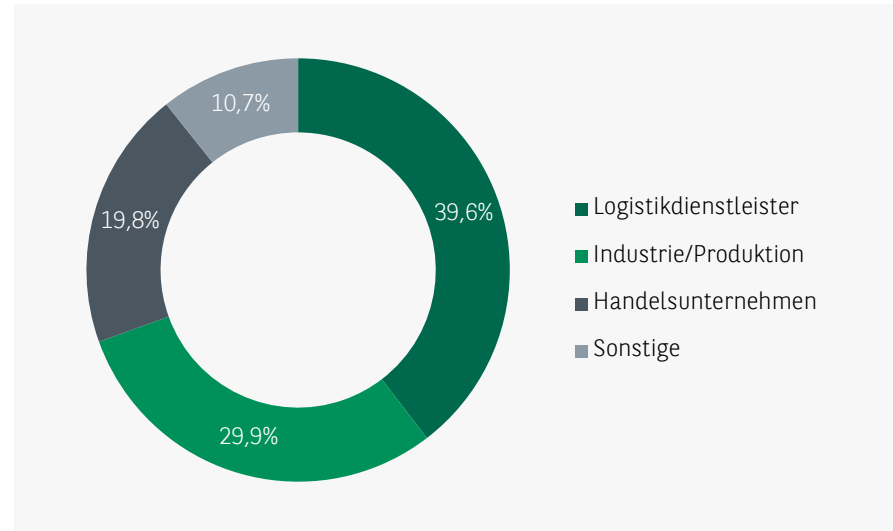
FLÄCHENUMSATZ LEGT GEGENÜBER DEM VORJAHR SPÜRBAR ZU

- Der bundesweite Logistikmarkt hat im ersten Quartal 2025 einen Flächenumsatz von rund 1,2 Mio. m² erzielt. Gegenüber dem schwachen Vorjahresresultat kann der Markt damit spürbar zulegen und erreicht ein Plus von rund 16 %. Im langjährigen Vergleich ist dies wie in den beiden Vorjahren ein eher moderater Start in das Jahr, der knapp 21 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt bleibt.
- Vor dem Hintergrund der weiterhin schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei gleichzeitig nur sehr niedrigen BIP-Prognosen für das laufende Jahr ist das Ergebnis durchaus positiv zu bewerten. Eine ähnliche Vertragsanzahl wie im Vorjahreszeitraum, eine leichte Zunahme bei großflächigen Verträgen und eine etwas größere Zuversicht bei den Unternehmen kennzeichneten das erste Quartal.
- Die Top-Logistikmärkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) haben mit +18 % gegenüber dem Vorjahr besonders stark zugelegt und steuern gemeinsam 504.000 m² zum Flächenumsatz bei. Damit nähern sie sich dem langjährigen Durchschnitt stärker an als der Gesamtmarkt.
- Hervorzuheben sind insbesondere die Standorte Hamburg (125.000 m², +89 % ggü. Vorjahr), das durch einen hohen Eigennutzeranteil deutlich über dem Durchschnitt liegt, und vor allem Düsseldorf (101.000 m², +77 %), das von großflächigen Mietverträgen profitiert und ein Rekordergebnis erzielt hat. Auf den weiteren Plätzen folgen Berlin (77.000 m², +10 %), Leipzig (73.000 m², +18 %), Frankfurt (63.000 m², -18 %), München (33.000 m², +83 %) und Köln (32.000 m², -57 %). Das polyzentrische Ruhrgebiet steigert den Umsatz auf 79.000 m² (+76 %).

Flächenumsatz in bedeutenden Märkten



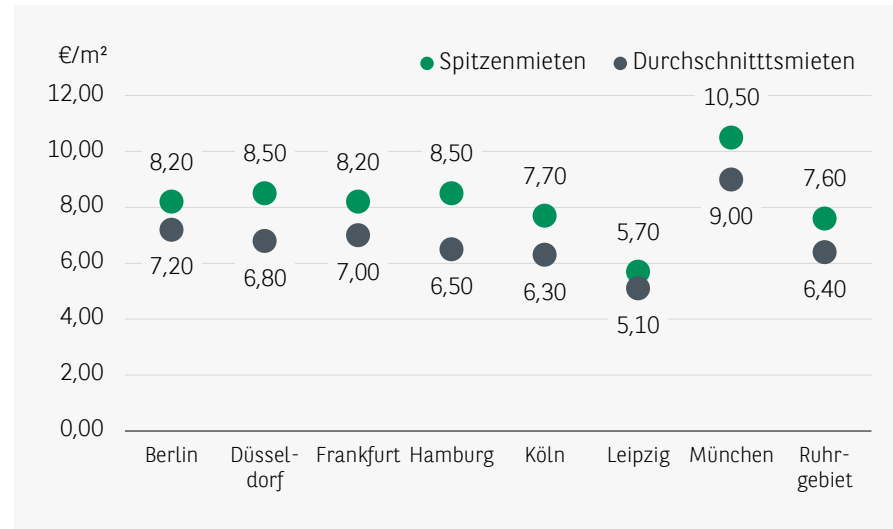
Flächenumsatz nach Branchen



LOGISTIKDIENSTLEISTER MIT ÜBERDURCHSCHNITTLICHEM UMSATZ

- Bei der Branchenverteilung führen Logistikdienstleister das Feld mit fast 40 % des Flächenumsatzes an und steuern damit einen überdurchschnittlichen Anteil zum Resultat bei. Besonders bemerkenswert ist dabei, dass sie auch mit ihrem absoluten Umsatz im Bereich des zehnjährigen Durchschnitts liegen, wozu einige großflächige Anmietungen beigetragen haben. Produzierende Unternehmen erzielen in absoluten Zahlen ein ähnliches Ergebnis wie zum Jahresauftakt 2024 und sind mit rund 30 % am aktuellen Ergebnis beteiligt. Handelsunternehmen sind dagegen mit knapp 20 % bisher unterrepräsentiert.
- Die Mietpreisentwicklung zeigt in den einzelnen Logistik-Hubs eine unterschiedliche Entwicklung. Die Spitzenmieten sind zu Jahresbeginn nur in Frankfurt und Stuttgart noch leicht gestiegen, während sie in den meisten anderen Märkten stabil blieben. Im Vergleich mit dem ersten Quartal 2024 steht im Schnitt ein Anstieg um rund 2 % zu Buche.
- Die höchste Miete wird nach wie vor für München notiert, wo 10,50 €/m² anzusetzen sind. Dahinter folgen Düsseldorf und Hamburg mit jeweils 8,50 €/m² sowie Berlin und Frankfurt mit 8,20 €/m², während Köln (7,70 €/m²) und das Ruhrgebiet (7,60 €/m²) noch unter der 8-€/m²-Marke liegen. In Leipzig hat die Spitzenmiete aufgrund des größeren Flächenangebots auf 5,70 €/m² nachgegeben.
- Die Durchschnittsmieten der einzelnen Logistikhochburgen weisen im ersten Quartal eine stabile bis steigende Entwicklung auf. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum sind sie im Durchschnitt um 4 % gestiegen.

Mietpreise in bedeutenden Logistikmärkten

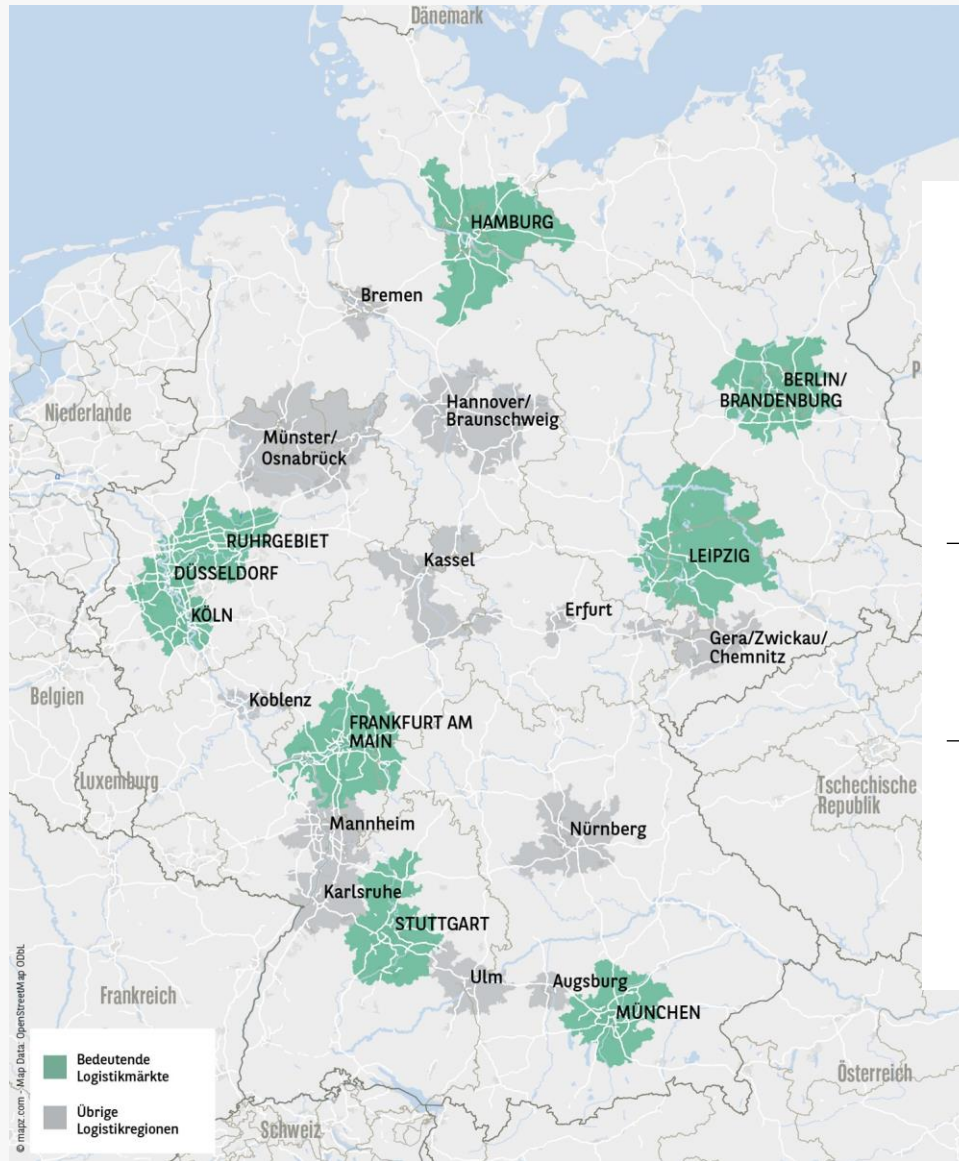


- Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist der bundesweite Logistikmarkt mit einem sehr soliden Ergebnis in das Jahr gestartet. Der langjährige Vergleich zeigt, dass die bundesweiten Flächenumsätze im ersten Quartal in der Regel niedriger ausfallen als in den dann folgenden drei Quartalen des Jahres. Es ist daher grundsätzlich erst einmal davon auszugehen, dass die Nachfrage und damit die Umsätze im Jahresverlauf zulegen werden.
- Die weitere Entwicklung des Logistikflächenmarkts wird derzeit jedoch von vielen unterschiedlichen Faktoren beeinflusst. Die Auswirkungen der US-amerikanischen Handelspolitik – und speziell der unberechenbaren Zollpolitik – auf den Welthandel und speziell auf die exportorientierte deutsche Wirtschaft ist aktuell noch nicht absehbar. Die erratische Wirtschaftspolitik sorgt dabei weltweit für Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Handelsströme und schränkt die Planbarkeit für Unternehmen ein. Daneben bestehen die ungelösten geopolitischen Krisen fort.
- Auf der anderen Seite sollten die für Deutschland beschlossenen Sondervermögen für Infrastruktur und Rüstung durchaus positive Effekte auf die konjunkturelle Entwicklung und damit insbesondere auch auf die Nachfrage nach Logistikflächen haben. Darüber hinaus dürfte nun klarer werden, welche politischen Weichenstellungen von der neuen Bundesregierung zu erwarten sind und damit die Verlässlichkeit der Rahmenbedingungen auf nationaler Ebene erhöhen.
- Aus heutiger Perspektive ist davon auszugehen, dass sich der Flächenumsatz im Laufe des Jahres steigert, aber insgesamt nicht den langjährigen Durchschnitt erreichen wird. Bei den Spitzenmieten besteht vor allem in Märkten mit einem begrenzten Angebot in sehr guten Lagen noch Steigerungspotenzial und auch die Durchschnittsmieten dürften in einzelnen Märkten noch weiter leicht anziehen.

Kennzahlen Logistikmarkt Deutschland

	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Flächenumsatz bedeutende Logistikmärkte (m²)			
Berlin	70.000	77.000	10,0%
Düsseldorf	57.000	101.000	77,2%
Frankfurt	77.000	63.000	-18,2%
Hamburg	66.000	125.000	89,4%
Köln	75.000	32.000	-57,3%
Leipzig	62.000	73.000	17,7%
München	18.000	33.000	83,3%
Zwischensumme	425.000	504.000	18,6%
Flächenumsatz sonstige Standorte (≥ 5.000 m²)			
Ruhrgebiet	45.000	79.000	75,6%
übrige Logistikregionen (siehe Karte)	224.000	275.000	22,8%
restliches Bundesgebiet	326.000	326.000	0,0%
Zwischensumme	595.000	680.000	14,3%
Gesamtsumme	1.020.000	1.184.000	16,1%
Eigennutzeranteil	22,1%	25,8%	3,7%-Pkte.
Neubauanteil	59,3%	50,7%	-8,6%-Pkte.

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



Bedeutende Verträge

68.000 M²

ID Logistics
Diemelstadt

43.200 M²

Goodcang Logistics
Mönchengladbach

40.000 M²

Shaoke Logistics
Greven

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Christopher Raabe
Head of Logistics & Industrial
Managing Director

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel.: +49 (0)40-348 48-0

E-Mail: christopher.raabe@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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Hamburg
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN