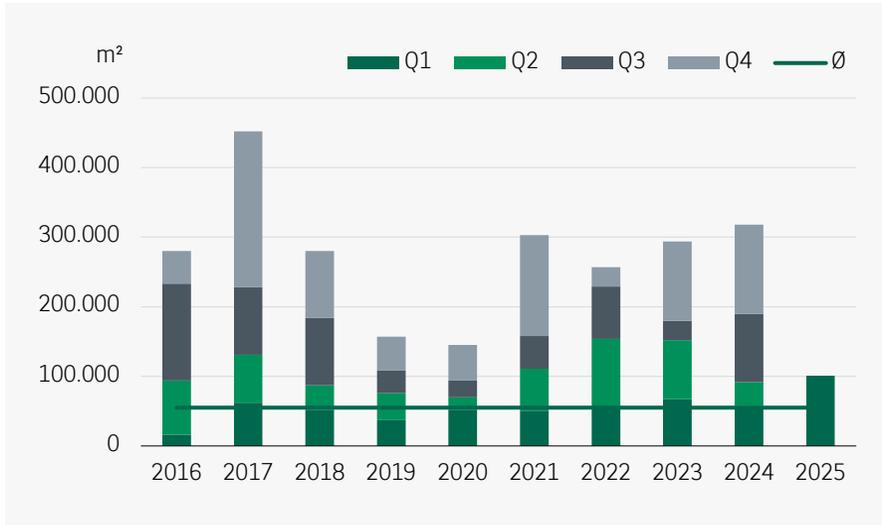


○ DÜSSELDORF

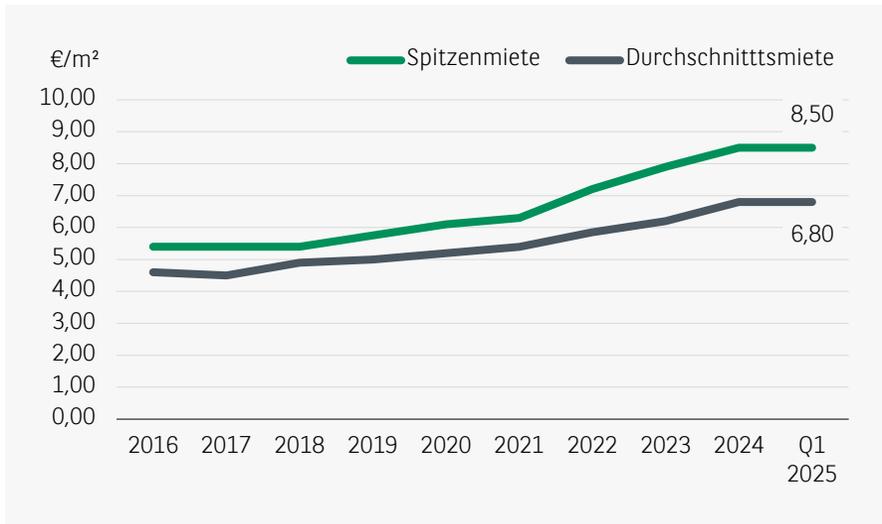
REPORT LOGISTIKMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Lager- und Logistikflächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten



ÜBERDURCHSCHNITTLICHER JAHRESSTART BUNDESWEIT AUF PLATZ 2

- Der Lager- und Logistikflächenmarkt Düsseldorf ist stark in das Jahr 2025 gestartet. Der Flächenumsatz in Höhe von 101.000 m² notiert damit 84 % über dem langjährigen Durchschnitt (55.000 m²). Sogar das gute Vorjahresquartalsergebnis konnte um stolze 77 % übertroffen werden. Die Rheinmetropole rangiert damit bundesweit, hinter Hamburg, auf Platz 2 unter den Top-Logistikstandorten.
- Hauptverantwortlich für dieses sehr gute Ergebnis sind großvolumige Mietabschlüsse über 20.000 m². Während dieses Größensegment in den letzten zehn Jahren im Auftaktquartal überhaupt nur zweimal besetzt war, zeichnen sie derzeit für knapp 64 % des Flächenumsatzes verantwortlich.
- In den ersten drei Monaten wurden zwei große Mietabschlüsse verzeichnet. Die beiden Logistikdienstleister Goodcang Logistics (43.200 m²) und Nordlicht (21.200 m²) mieteten jeweils große Flächen in Mönchengladbach an.
- Im Vergleich zum Vorquartal sind die Mieten stabil geblieben. Im Verlauf der vergangenen zwölf Monaten vollzogen die Mietpreise für Logistikflächen im Düsseldorfer Marktgebiet jedoch bereits einen hohen Anstieg: So ist die Höchstmiete gegenüber dem Vorjahresquartal um 8 % auf 8,50 €/m² angestiegen. Auch die Durchschnittsmiete verteuerte sich signifikant um 5 % auf 6,80 €/m².

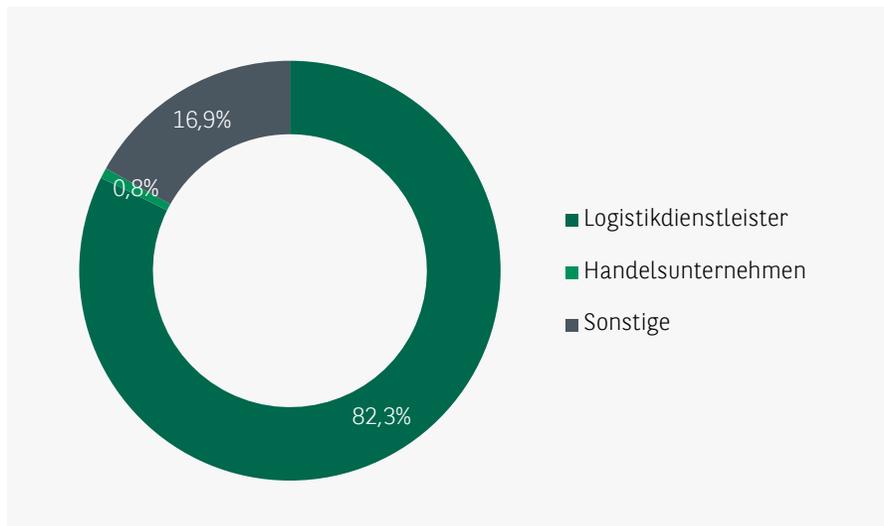
Flächenumsatz nach Größenklassen



LOGISTIKDIENSTLEISTER SEHR DOMINANT

- Das Marktgeschehen spielt sich deutlich stärker als in den Vorjahren im großvolumigen Segment über 20.000 m² ab, was auf die benannten größten Mietabschlüsse zurückgeht. Hingegen tragen die kleineren Größensegmente bis 5.000 m² mit knapp 14 % sowie die mittleren Flächensegmente zwischen 5.000 m² und 20.000 m² mit 22 % deutlich weniger als bislang zum gesamten Flächenumsatz bei.
- Auch die Branchenverteilung, obgleich nach dem ersten Quartal vielmehr als Momentaufnahme zu betrachten, wird stark durch die beiden benannten Großabschlüsse geprägt. So kommen Logistikdienstleister auf einen sehr hohen Marktanteil von 82 %. Indes können die sonst so präsenten Handelsunternehmen bislang kaum Flächenumsätze verbuchen. Auffällig ist, dass Eigennutzer bislang noch keine nennenswerten Umsätze verbuchen konnten und auch der Neubauanteil an den Flächenumätzen bislang noch sehr gering ist.

Flächenumsatz nach Branchen



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	Unternehmen	Lage	m²
Q1	Goodcang Logistics	Mönchengladbach	43.200
Q1	Nordlicht	Mönchengladbach	21.200
Q1	MTC Logistik	Meerbusch	11.500
Q1	IMC Logistics	Mönchengladbach	11.100

PERSPEKTIVEN

- Der Düsseldorfer Logistikmarkt blickt auf einen sehr starken Jahresauftakt zurück. Die beobachteten kurz-, mittel- und langfristigen Trends dürften dabei auch im weiteren Jahresverlauf Bestand haben.
- Auf der Nachfrageseite ist zuletzt ein erhöhtes Interesse von Seiten der Nutzer zu verspüren, insbesondere asiatischer Unternehmen. Diese dürften aufgrund ihrer Expansionsbestrebungen zusätzlichen Bedarf an Lager- und Logistikflächen haben. Außerdem ist eine zunehmende Belebung der Nachfrage durch eine erhöhte Anzahl an Ausschreibungen zu erwarten. Allerdings benötigen Anmietungsprozesse nach wie vor mehr Zeit.
- Angebotsseitig befinden sich aktuell einige Untervermietungsflächen im Markt, die jedoch in der Regel kurzfristig absorbiert werden und daher zu keiner nennenswerten Angebotsausweitung beitragen sollten. Im Neubausegment ist dahingehend mehr Bewegung durch Fertigstellungen von Projektentwicklungen, wie beispielsweise „the tube“.
- Die konjunkturelle Erholung in Deutschland steht aktuell angesichts des Zollkonfliktes mit den USA und geopolitischer Risiken auf einem dünnen Fundament. Nichtsdestotrotz dürften die beschlossenen finanzpolitischen Maßnahmen der deutschen Wirtschaft einen spürbaren Schub verleihen. In Anbetracht des schwelenden Handelskonfliktes mit den USA dürften Nearshoring und eine Verbesserung der Handelsbeziehungen mit China kurz- und mittelfristig zwei wichtige Themen für die heimische Wirtschaft sein. Hiervon könnte der Düsseldorfer Lager- und Logistikflächenmarkt profitieren. Auch vor dem Hintergrund des sehr guten 1. Quartals erscheint daher ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz über 300.00 m² zum Jahresende als ein realistisches Szenario.

Kennzahlen Logistikmarkt Düsseldorf

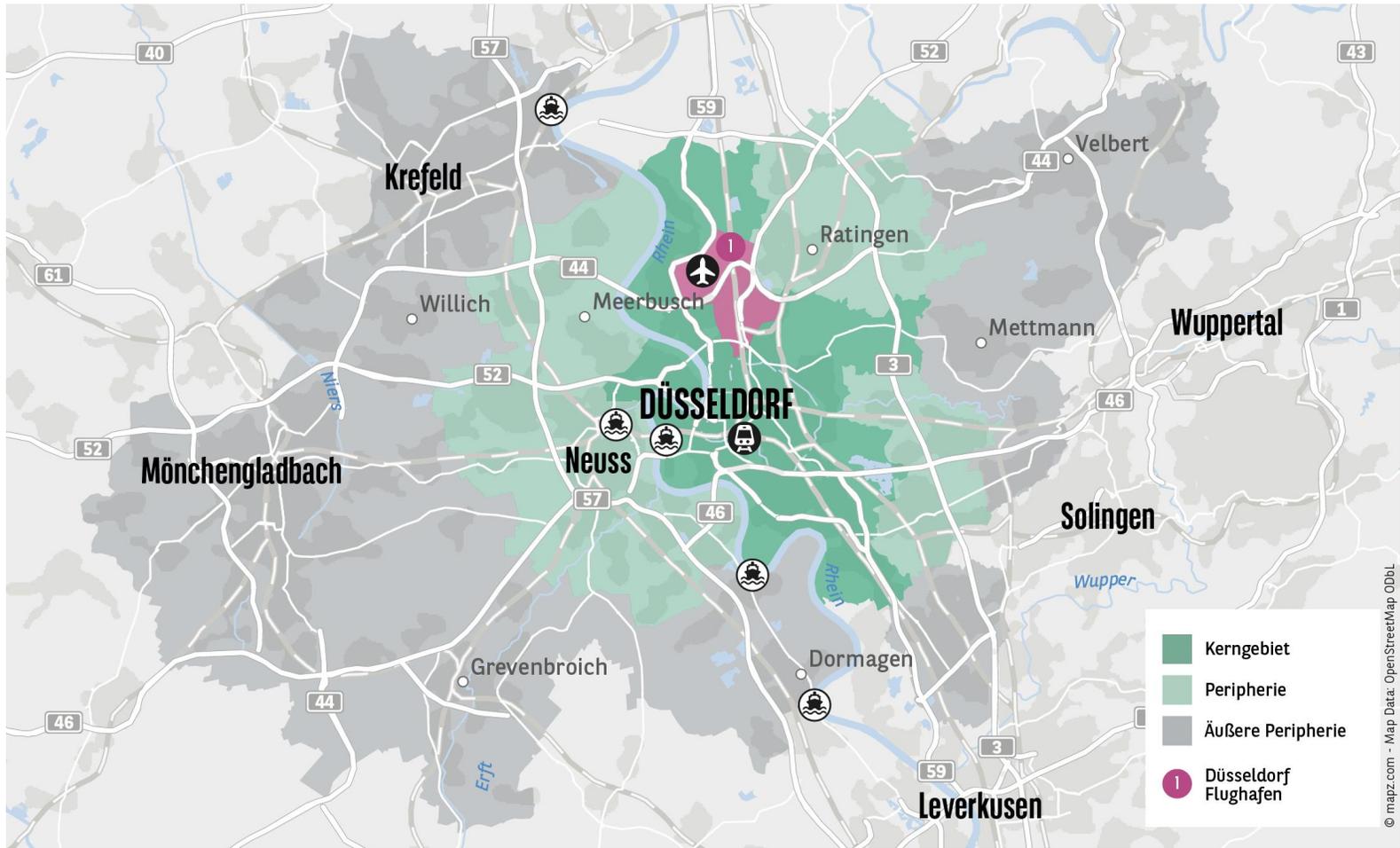
MIETEN UND FLÄCHENUMSATZ	Q1 2024	Q1 2025	%-VERÄNDERUNG
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,90	8,50	7,6%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,50	6,80	4,6%
Flächenumsatz gesamt (in m ²)	57.000	101.000	77,2%

BRANCHEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Logistikdienstleister	69,5%	82,3%	41,6%
Handelsunternehmen	18,4%	0,8%	34,5%
Industrie/Produktion	5,1%	0,0%	15,7%
Sonstige	7,0%	16,9%	8,2%

GRÖSSENKATEGORIEN	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	63,9%	17,9%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	36,1%	82,1%

EIGENNUTZER-/NEUBAUSEGMENT	Q1 2024	Q1 2025	LANGJÄHRIGER Ø
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	20,9%
Neubauanteil	20,7%	3,9%	36,6%

LOGISTIKMARKT DÜSSELDORF



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kö-Quartier | Breite Straße 22 | 40213 Düsseldorf

Tel. +49 (0)211-52 00-00

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 Düsseldorf
Bildnachweis: ©Zixp@ck- stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN