

Intelligent Investment

NRW Logistikmarkt Q4 2025

REPORT

Industrie- und
Logistikimmobilienmarkt
Nordrhein-Westfalen trotz
rückläufigem Flächen-
umsatz 2025 mit positiver
Marktdynamik

CBRE RESEARCH

FEBRUAR 2026



Überblick

Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Nordrhein-Westfalen erreichte 2025 einen Flächenumsatz von 1,27 Mio. m². Das entspricht im Vergleich zu 2024 zwar einem Rückgang um 8 %, was jedoch vor allem auf lokalen Angebotsknappheiten zurückzuführen ist. So ging der Flächenumsatz in Neubauten um 14 % auf 525.000 m² zurück. Zudem ging der Leerstand bei Big-Box-Logistikimmobilien im Jahresverlauf um 1,3 %-Punkte auf 3,2 % zurück.

Die Stimmung am Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Nordrhein-Westfalen war 2025 trotz der herausfordernden Gesamtwirtschaftslage recht positiv.

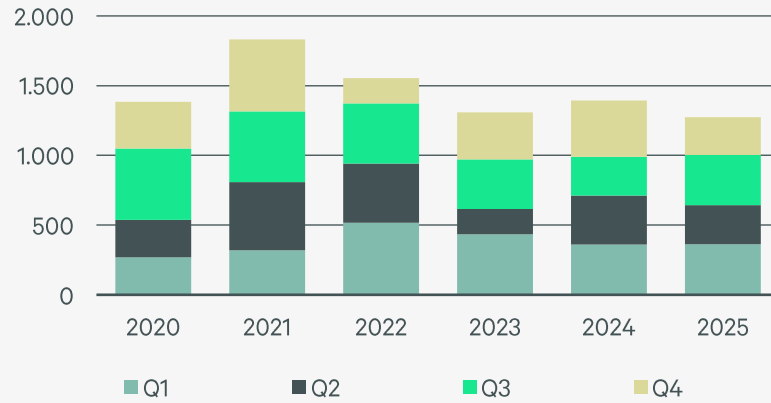
ABBILDUNG 1

Kennziffern Logistikmarkt

	2025	Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz	1.274.600 m ²	-8,5 %
Spitzenmiete NRW	8,90 €/m ²	+1,1 %
Spitzenrendite	4,40 %	0,0 %-Pkt.
Investmentvolumen	1.084,2 Mio. €	+11,5 %

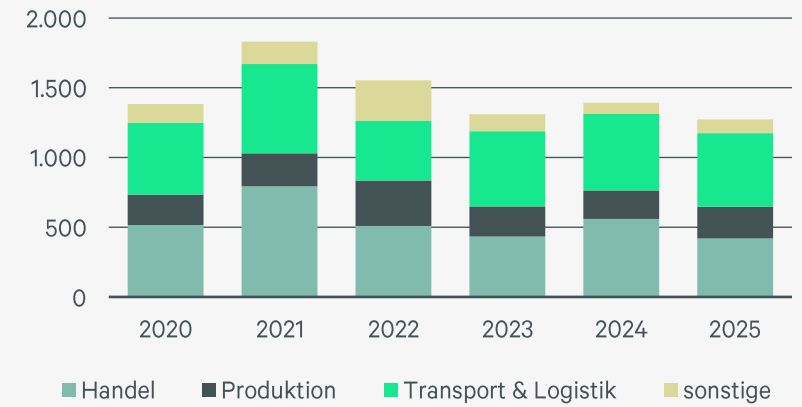
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



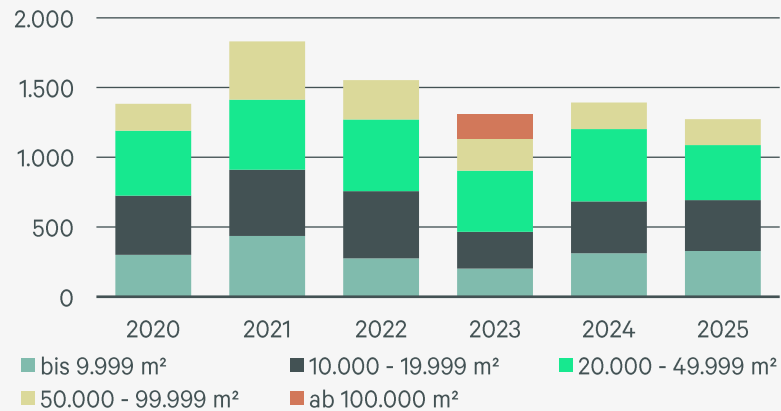
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 4
Flächenumsatz
nach Branchen
(in 1.000 m²)



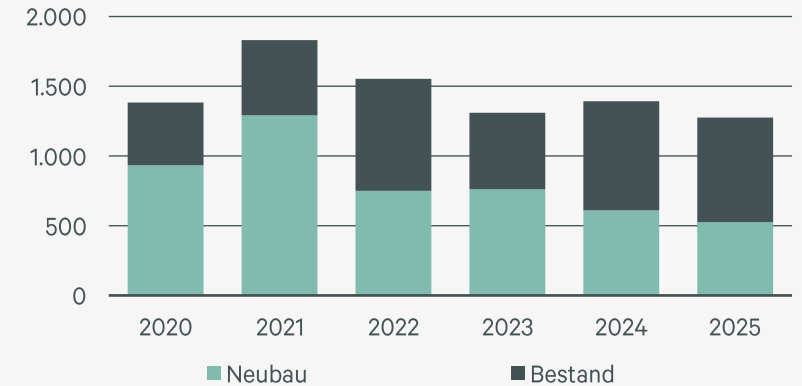
Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 3
Flächenumsatz nach
Größenklassen
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 5
Flächenumsatz nach
Neubau & Bestand
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

Trends

Während in Düsseldorf und Köln die Flächenumsätze aufgrund von mangelndem Angebot zwangsweise rückläufig waren, hat die Dynamik im Ruhrgebiet spürbar zugenommen.

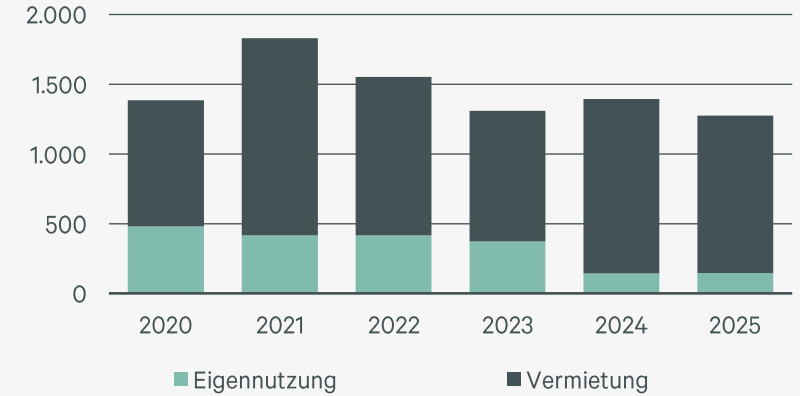
Mit 154.000 m² lag Düsseldorf leicht vor Köln mit 131.000 m². Auf Mönchengladbach entfielen 112.000 m². Im Ruhrgebiet stieg der Flächenumsatz um 33 % auf 528.000 m².

Bei den Spitzenmieten zeigte sich 2025 eine stabile Entwicklung. Etwas differenzierter war die Marktlage bei den Durchschnittsmieten. In Köln und Düsseldorf legten diese leicht zu, in Mönchengladbach kam es aufgrund größerer Abschlüsse in günstigeren Flächen zu einem leichten Rückgang. Auch im Ruhrgebiet stieg die Durchschnittsmiete etwas an, erreichte aber noch nicht das Niveau von Köln und Düsseldorf.

Größtes Nachfragersegment waren Transport- und Logistikunternehmen mit einem Flächenumsatz von 526.000 m² – einem leichten Rückgang verglichen mit 2024. Ihnen folgten Handelsunternehmen (inklusive Onlinehändler) mit deutlicherem Rückgang des Flächenumsatzes auf 419.000 m². Produktionsunternehmen legten leicht auf 229.000 m² zu. 2025 waren die Logistkdienstleister chinesischer Onlinehändler sehr aktiv.

ABBILDUNG 6

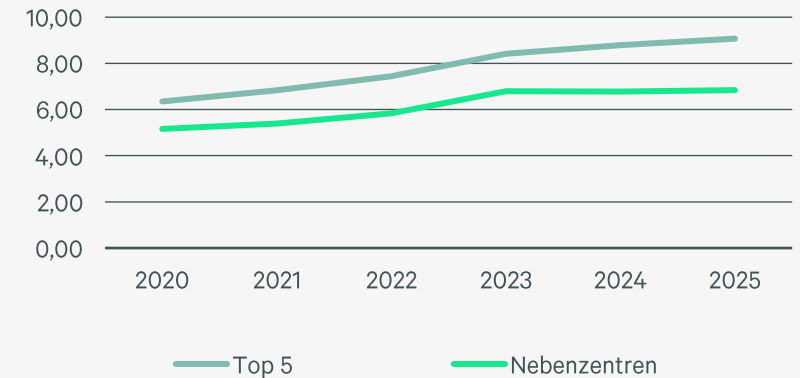
Flächenumsatz nach Eigennutzung & Vermietung (in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q4 2025

ABBILDUNG 7

Durchschnittliche Spitzenmieten (in €/m²/Monat)



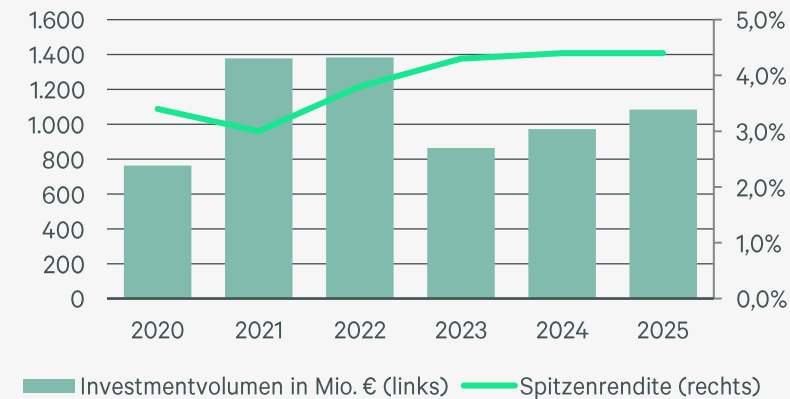
Quelle: CBRE Research Q4 2025

Ausblick

2026 dürfte sich der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Nordrhein-Westfalen recht dynamisch entwickeln. So werden in Köln 2026 etwa 60.000 m² spekulativer Fläche fertiggestellt und rund 50.000 m² in Düsseldorf. Zudem sehen wir eine große Zahl mittelgroßer und größerer Flächengesuche in Nordrhein-Westfalen, die zunehmend schwer zu platzieren sind. Denn die starke Vermietungsdynamik 2025, insbesondere durch chinesische Händler und deren Logistiker, hat zu einer gewissen Angebotsknappheit geführt.

ABBILDUNG 8

Investmentvolumen und
Nettoanfangsrendite (NAR)



Quelle: CBRE Research Q4 2025



Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Capital Markets & A&T Services

Kai F. Oulds

Managing Director
Head of Industrial & Logistics
kai.oulds@cbre.com

Valuation Advisory Services

Kristine Kühn

Director, Team Leader Industrial & Logistics
Valuation Advisory Services
kristine.kuehn@cbre.com

A&T Services

Imad El Akrouche

Associate Director
A&T Industrial & Logistics
imad.elakrouche@cbre.com

Capital Markets

Tom Franke

Managing Director
Head of Logistics Investment
tom.franke@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.