



LOGISTIKVERMIETUNG

RUHRGEBIET Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Das Ruhrgebiet erzielte zum Ende des 1. Halbjahres 2025 einen Flächenumsatz von 228.000 m². Das Ergebnis lag rund ein Viertel unter dem Vorjahresniveau und 19 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Aufgrund der hohen Populationsdichte, ist die Region ein Hauptabsatzmarkt und v.a. im Fokus von Handelsunternehmen und Logistikdienstleistern. Derzeit nehmen wir im Ruhrgebiet eine erhöhte Nachfrage seitens chinesischer Unternehmen wahr, was sich auch in den größten Abschlüssen widerspiegelt. Insgesamt haben asiatische Unternehmen zu 42 % des Flächenumsatzes beigetragen. Rund 82 % der Abschlüsse fanden im Bestand statt, 11 % in sich im Bau befindlichen Immobilien. Im Neubausegment wer-

den dem Markt bis Ende des Jahres über 100.000 m² Fläche zur Verfügung stehen. Die Angebotsmieten für Neubauten bleiben dabei weiterhin hoch und Eigentümer bieten, aufgrund der erhöhten Wettbewerbssituation in der Region, vermehrt Incentives an. Auch wenn die Effektivmieten dadurch niedriger ausfallen, werden die hohen Nominalmieten im Laufe des Jahres zu einem leichten Anstieg der Spitzenmieten in der Gesamtregion führen. Insgesamt beobachten wir, dass die Nachfrage konstant bleibt. Es ist jedoch ungewiss, ob das Ergebnis der vergangenen Jahre von über 500.000 m² bis zum Jahresende erreicht werden kann.

Fast Facts

	H1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	228.000 m ²	- 23 %
Vermietungsumsatz	195.100 m ²	- 2 %
Eigennutzer	14 %	
Spitzenmiete		
Duisburg	8,00 €/m ²	+ 4 %
Dortmund	7,80 €/m ²	+ 4 %
Durchschnittsmiete		
Duisburg	6,40 €/m ²	+ 8 %
Dortmund	6,30 €/m ²	+ 13 %

Ausblick 2025



Nachfrage



Angebot



Ø Miete

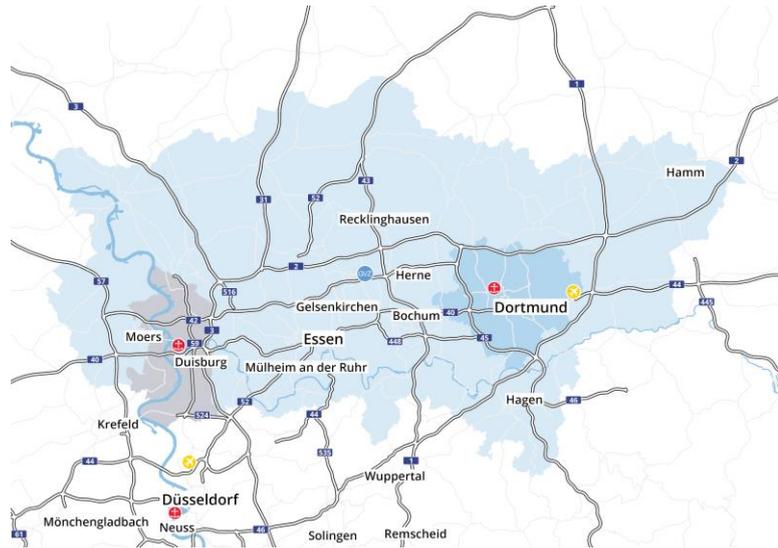
Top 3 Abschlüsse

Stadt	Mieter	Logistikfläche
Oberhausen	Chinesischer Logistikdienstleister	34.600 m ²
Duisburg	Raben Trans European Germany	28.400 m ²
Bönen	Shaoke Logistics	22.000 m ²

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

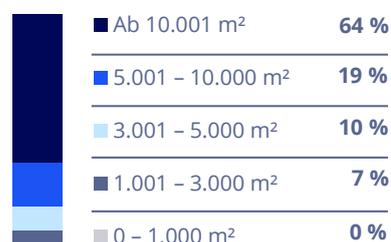


Logistikregion

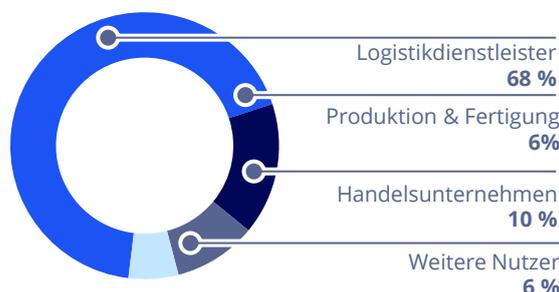


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



Rebecca Lohner | Senior Consultant |
Market Intelligence & Foresight
+49 173 1026041
rebecca.lohner@colliers.com