



LOGISTIKVERMIETUNG

RUHRGEBIET Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Das Ruhrgebiet erzielte 2025 einen Flächenumsatz von 675.400 m² und lag somit auf dem Vorjahresniveau. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um 12 % übertroffen. Das 4. Quartal war dabei ausschlaggebend: Zwei Großabschlüsse mit jeweils über 50.000 m² waren für 44 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Insgesamt ist der Flächenumsatz über alle Quartale hinweg kontinuierlich gestiegen – ein klarer Hinweis auf eine Belebung der Nachfrage, was sich auch in der steigenden Anzahl an Großgesuchen zeigt. Dominierend sind dabei Handels- und E-Commerce-Unternehmen, aber auch die Nachfrage nach Batterielagerung nimmt weiterhin zu. Der größte Abschluss fand im 4. Quartal statt. Ein E-

Commerce-Unternehmen mietete in Dortmund 80.000 m² Logistikfläche in einem Pre-Let einer Neubauentwicklung an. Zu den größten Abschlüssen zählte zudem die Anmietung von WINIT im MLP Business Park Schalke, die sich insgesamt 36.000 m² im Neubau sicherten. Insgesamt waren asiatische Nutzer für 30 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Für das Jahr 2026 werden mehrere Neubauentwicklungen ein stabiles Flächenangebot gewährleisten. Insgesamt befinden sich über 250.000 m² spekulativer Neubau am Markt. Gleichzeitig steigt die Nachfrage und es gibt vereinzelt wieder mehr Vorvermietungen bei spekulativen Projekten. Für 2026 erwarten wir daher einen stabil hohen Flächenumsatz.

Top 3 Abschlüsse

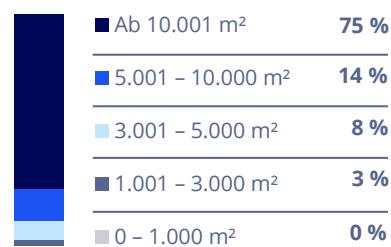
Stadt	Mieter	Logistikfläche
Dortmund	E-Commerce	80.000 m ²
Unna	Deutsche Post – DHL	78.000 m ²
Werne	Blitz Distribution	37.000 m ²

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²

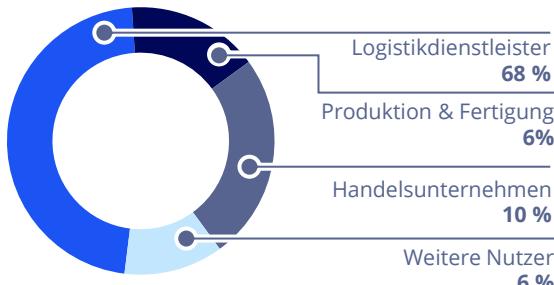


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.

Fast Facts

		2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz		675.400 m ²	+ 0 %
Vermietungsumsatz		590.700 m ²	+ 13 %
Eigennutzer		13 %	
Spitzenmiete	Duisburg	8,30 €/m ²	+ 8 %
	Dortmund	7,90 €/m ²	+ 5 %
Durchschnittsmiete	Duisburg	6,60 €/m ²	+ 12 %
	Dortmund	6,40 €/m ²	+ 14 %

Ausblick 2026



Nachfrage

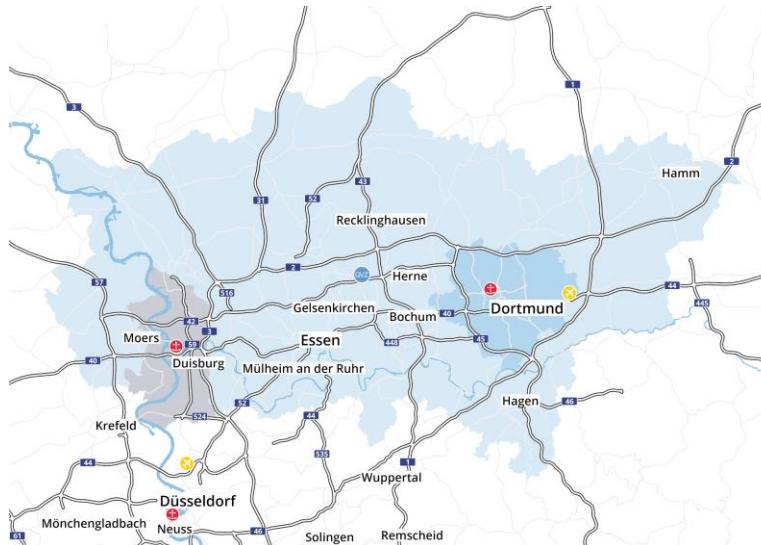


Angebot



Ø Miete

Logistikregion



Ansprechpartner



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