



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 Neubautwicklung 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 Neubautwicklungen 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.

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

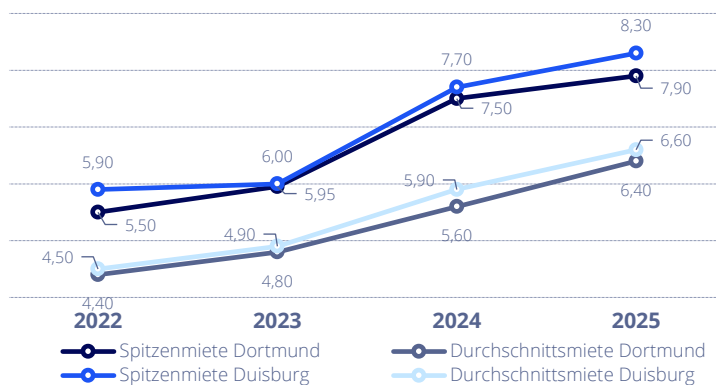


Ø Miete

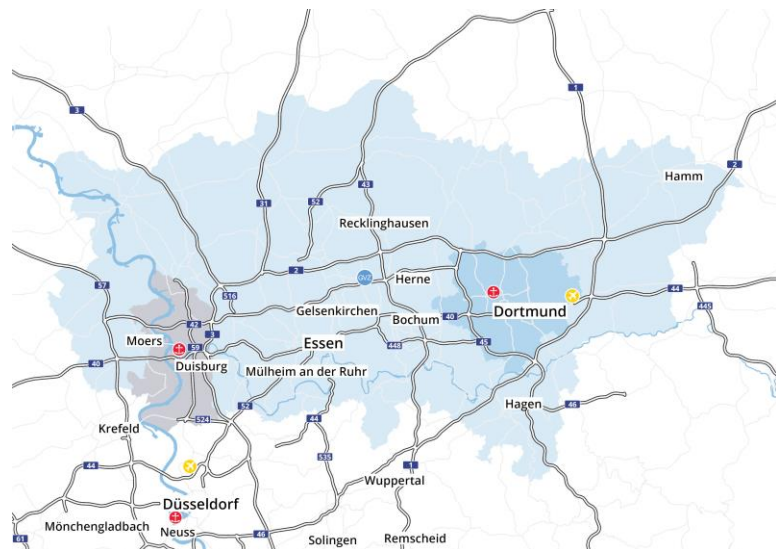
Top 3 Abschlüsse

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

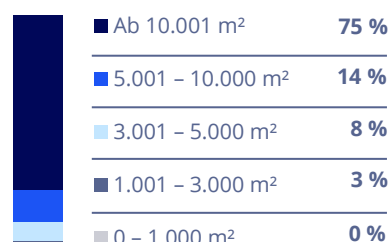


Logistikregion

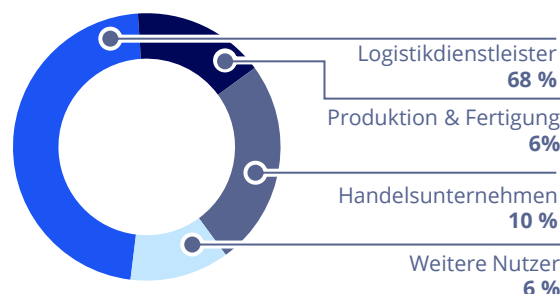


Flächenumsatz

Nach Größe in %



Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



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