



LOGISTIKVERMIETUNG

DÜSSELDORF Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

Der Düsseldorfer Industrie- und Logistikimmobilienmarkt startete das Jahr 2026 mit einem Flächenumsatz von 77.400 m², was einem Rückgang von 22% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dies liegt vor allem daran, dass weniger Großabschlüsse stattgefunden haben (2 vs. 4 in Q1 2025). Im Fünfjahresdurchschnitt zeigte sich das 1. Quartal jedoch mit einem Plus von 15% insgesamt positiv. Die Anzahl der Abschlüsse lag mit 14 nahezu auf Vorjahresniveau (15). Der größte Abschluss fand in Düsseldorf statt und hat zu dem starken Ergebnis in dem Teilmarkt beigetragen. Dort mietete Mercedes-Benz etwa 46.000 m² Grundstücksfläche bei der Stadt an, um ein 26.000 m² großes Logistikzentrum zu bauen. Insgesamt ist eine stärkere Ausrichtung des Mark-

tes auf Light-Industrial- bzw. Gewerbeparkflächen erkennbar. Rund 72% aller Abschlüsse entfielen auf das Flächensegment unter 5.000 m². In diesem Bereich dominierten vor allem sonstige Nutzer, darunter auch Eventunternehmen wie bspw. Padel-Tennis. Insgesamt ist die Nachfrage im Gewerbeparksegment jedoch bunt gemischt. Im Logistikbereich ist sie weiterhin von asiatischen Unternehmen und Logistikdienstleistern geprägt und hält sie stabil hoch. Angebotsseitig werden im Laufe des Jahres sowohl Projekte aus dem Logistik- als auch Gewerbeparksegment fertiggestellt, bei denen auch wieder vor Fertigstellung Vermietungen stattfinden. Daher erwarten wir, dass die Mieten im Logistiksegment im Laufe des Jahres weiter steigen werden.

Fast Facts

	2026 Q1	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	77.400 m ²	- 22 %
Vermietungsumsatz	77.400 m ²	- 48 %
Eigennutzer	34 %	
Spitzenmiete	8,80 €/m ²	+ 6 %
Durchschnittsmiete	7,10 €/m ²	+ 3 %

Ausblick 2026



Nachfrage



Angebot

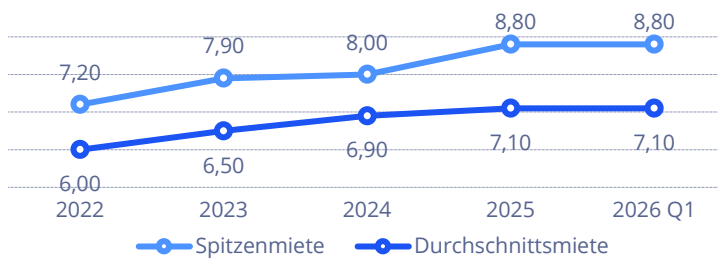


Ø Miete

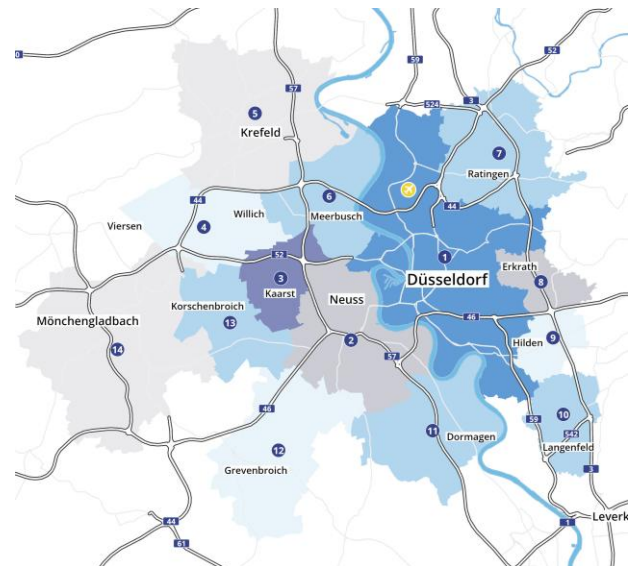
Top 3 Teilmärkte

Teilmarkt	Flächenumsatz	%
Düsseldorf (1)	36.300 m ²	47
Mönchengladbach (14)	15.000 m ²	19
Dormagen (11)	11.400 m ²	15

Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²



Teilmärkte

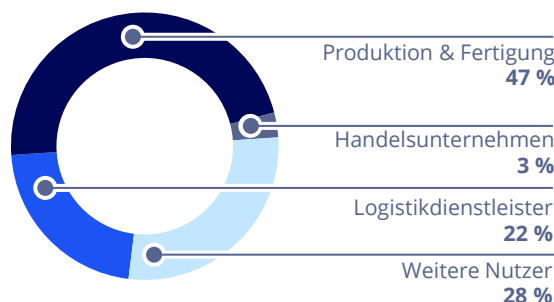


Flächenumsatz

Nach Größe in %

Ab 10.001 m ²	53 %
5.001 - 10.000 m ²	24 %
3.001 - 5.000 m ²	11 %
1.001 - 3.000 m ²	11 %
501 - 1.000 m ²	0 %
bis 500 m ²	1 %

Nach Nutzerbranche in %



Ansprechpartner



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