

Logistikmarkt Report

# Deutschland Logistikmarkt Q1 2025

REPORT

---

Deutscher Industrie- und  
Logistikimmobilienmarkt mit  
solidem Jahresauftakt

CBRE RESEARCH

APRIL 2025



# Überblick

Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnete im ersten Quartal 2025 einen Flächenumsatz von 1,26 Millionen m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum ersten Quartal 2024 entspricht dies einem Rückgang um 6 %. Damit liegt das aktuelle Ergebnis rund 20 % unter dem Durchschnitt der ersten Quartale der vergangenen zehn Jahre, einschließlich der Rekordjahre 2021 und 2022.

Der Anteil von Eigennutzern am Flächenumsatz lag mit 25 % unter dem langjährigen Schnitt von etwa einem Drittel und auch unter dem Vorjahreswert von 30 %. Neubauten machten 50 % des Flächenumsatzes aus, was einem Rückgang um zwölf Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Großabschlüsse von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> wurden im ersten Quartal nicht registriert – die vier größten Abschlüsse lagen jeweils knapp über der 50.000-m<sup>2</sup>-Marke.

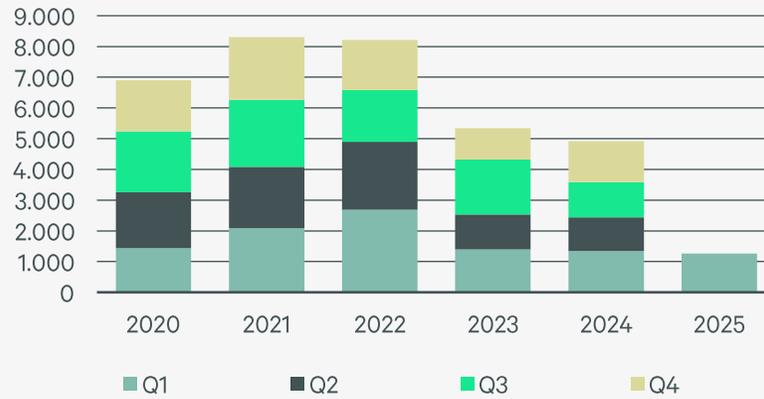
ABBILDUNG 1

## Kennziffern Logistikmarkt

	Q1 2025	Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum	6-Monats-Trend
Flächenumsatz	1.257.500 m <sup>2</sup>	-6,3 %	→
Durchschnitt Spitzenmiete Top 5	8,85 €/m <sup>2</sup>	+4,0 %	→
Durchschnitt Spitzenmiete Nebenzentren	6,78 €/m <sup>2</sup>	-0,9 %	↑
Spitzenrendite	4,40 %	+0,1 %-Pkt.	→
Investmentvolumen	1,2 Mrd. €	-28,9 %	→

Quelle: CBRE Research Q1 2025

ABBILDUNG 2  
Flächenumsatz  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: CBRE Research Q1 2025

ABBILDUNG 4  
Flächenumsatz nach  
Branchen  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



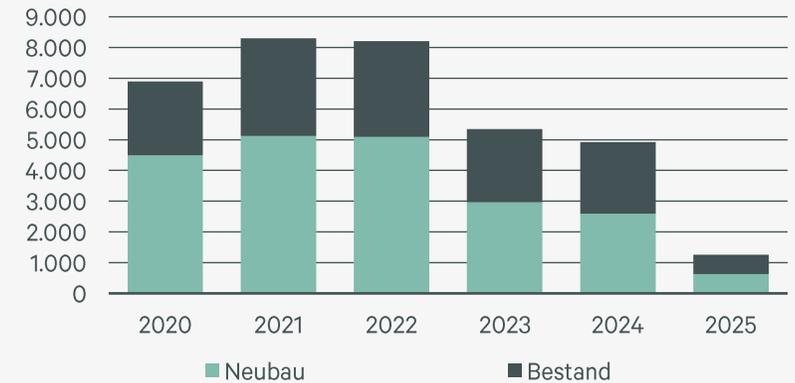
Quelle: CBRE Research Q1 2025

ABBILDUNG 3  
Flächenumsatz nach  
Größenklassen  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: CBRE Research Q1 2025

ABBILDUNG 5  
Flächenumsatz nach  
Neubau & Bestand  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



Quelle: CBRE Research Q1 2025

# Trends

Der Big-Box-Leerstand stieg im Jahresvergleich um 1,8 Prozentpunkte auf 4,5 %, mit deutlichen regionalen Unterschieden: In Düsseldorf, Frankfurt/Rhein-Main, Hamburg und München lag die Quote unter 2 %, während Berlin und Leipzig Werte von über 8 % erreichten. Die Spitzenmiete stieg um 4 % auf 8,85 €/m<sup>2</sup>/Monat. Transport- und Logistikunternehmen dominierten mit 38 % den Flächenumsatz, gefolgt von Produktionsunternehmen (27 %) und Handelsunternehmen (26 %). Vier der fünf größten Abschlüsse entfielen auf Neubauten. Besonders stark wuchs das Segment von 10.000 bis 20.000 m<sup>2</sup> mit einem Umsatzplus von 45 %. Das Ruhrgebiet zeigte mit 145.000 m<sup>2</sup> (plus 115 %) eine deutliche Belebung.

ABBILDUNG 6

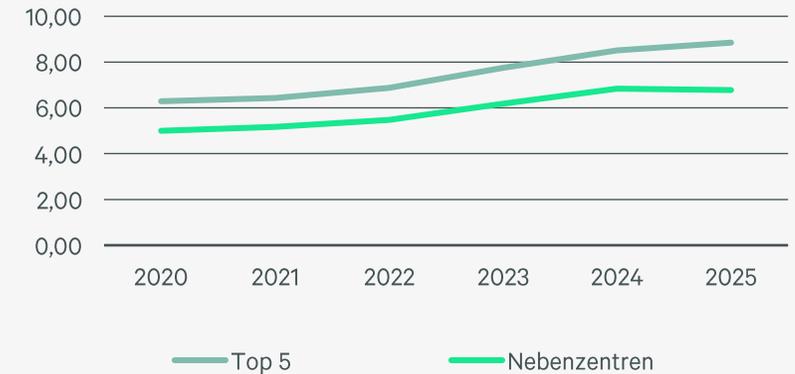
Flächenumsatz nach Eigennutzung & Vermietung (in 1.000 m<sup>2</sup>)



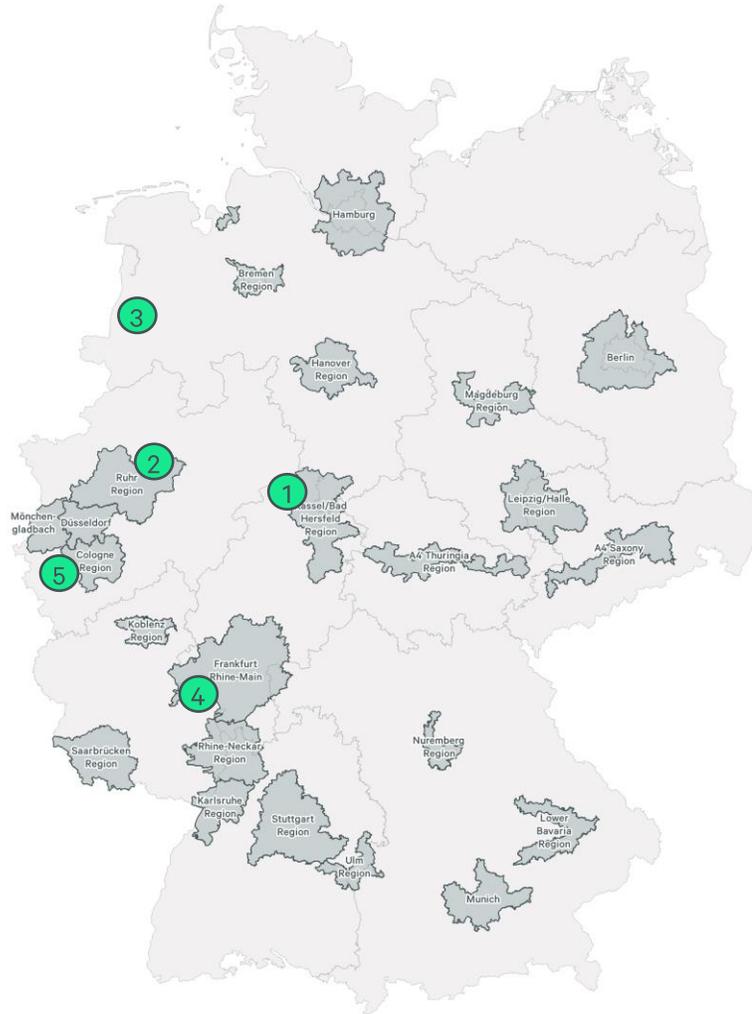
Quelle: CBRE Research Q1 2025

ABBILDUNG 7

Durchschnittliche Spitzenmieten (in €/m<sup>2</sup>/Monat)



Quelle: CBRE Research Q1 2025



Sources: CBRE Research, © GeoBasis-DE/BKG 2021

ABBILDUNG 8  
Ausgewählte Top Deals

	Ort	Größe (m <sup>2</sup> )	Branche	Nutzer	Transaktionstyp	Status
1	Diemelstadt	61.200	Transport & Logistik	ID Logistics	Vermietung	Neubau
2	Marl	56.000	Handel	Thalia	Vermietung	Neubau
3	Meppen	55.000	Transport & Logistik	CEVA	Vermietung	Neubau
4	Alzey	50.200	Produktion	Eli Lilly	Eigennutzung	Neubau
5	Mönchengladbach	43.000	Transport & Logistik	Goodcang	Vermietung	Bestand

Quelle: CBRE Research Q1 2025

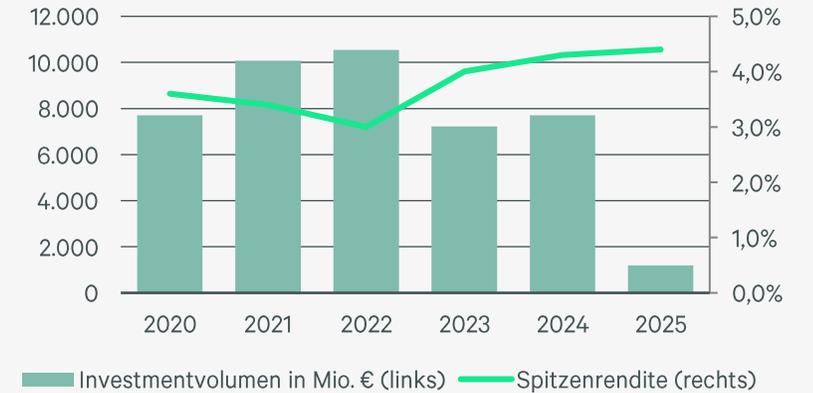
# Ausblick

Für den weiteren Jahresverlauf bleibt die Entwicklung des deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkts eng an die konjunkturelle und geopolitische Lage gekoppelt. Die allgemeine Marktaktivität dürfte sich mit ähnlicher Dynamik wie im Jahr 2024 fortsetzen. Es wird erwartet, dass der Leerstand zur Jahresmitte seinen Höhepunkt erreicht, bevor sich die Situation wieder stabilisiert.

Veränderungen im internationalen Handel wirken sich nicht zwangsläufig negativ auf den deutschen Logistikimmobilienmarkt aus. Vielmehr zeigt sich, dass insbesondere asiatische Handelsunternehmen und deren Logistikdienstleister weiterhin großes Interesse an Lagerflächen in deutschen Häfen sowie im Ruhrgebiet haben. Insgesamt bleibt der Markt von regionalen Unterschieden geprägt, insbesondere bei Leerständen und Mietentwicklungen. Die weitere Entwicklung hängt maßgeblich von der konjunkturellen Erholung, der Flächenverfügbarkeit und der Nachfrage internationaler Nutzergruppen ab.

ABBILDUNG 9

## Investmentvolumen und Nettoanfangsrendite (NAR)



Quelle: CBRE Research Q1 2025



# Kontakte

---

## Research

### **Dr. Jan Linsin**

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

### **Philip Naumann**

Senior Analyst  
Research Germany  
philip.naumann@cbre.com

## A&T Services

### **Rainer Koepke**

Managing Director  
Head of Industrial & Logistics  
rainer.koepke@cbre.com

### **Armin Herrensneider**

Managing Director  
Co-Head of Industrial & Logistics  
armin.herrensneider@cbre.com

## Capital Markets

### **Kai F. Oulds**

Managing Director  
Head of Logistics Investment  
kai.oulds@cbre.com

## Valuation Advisory Services

### **Kristine Kühn**

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

© Copyright 2025.

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.