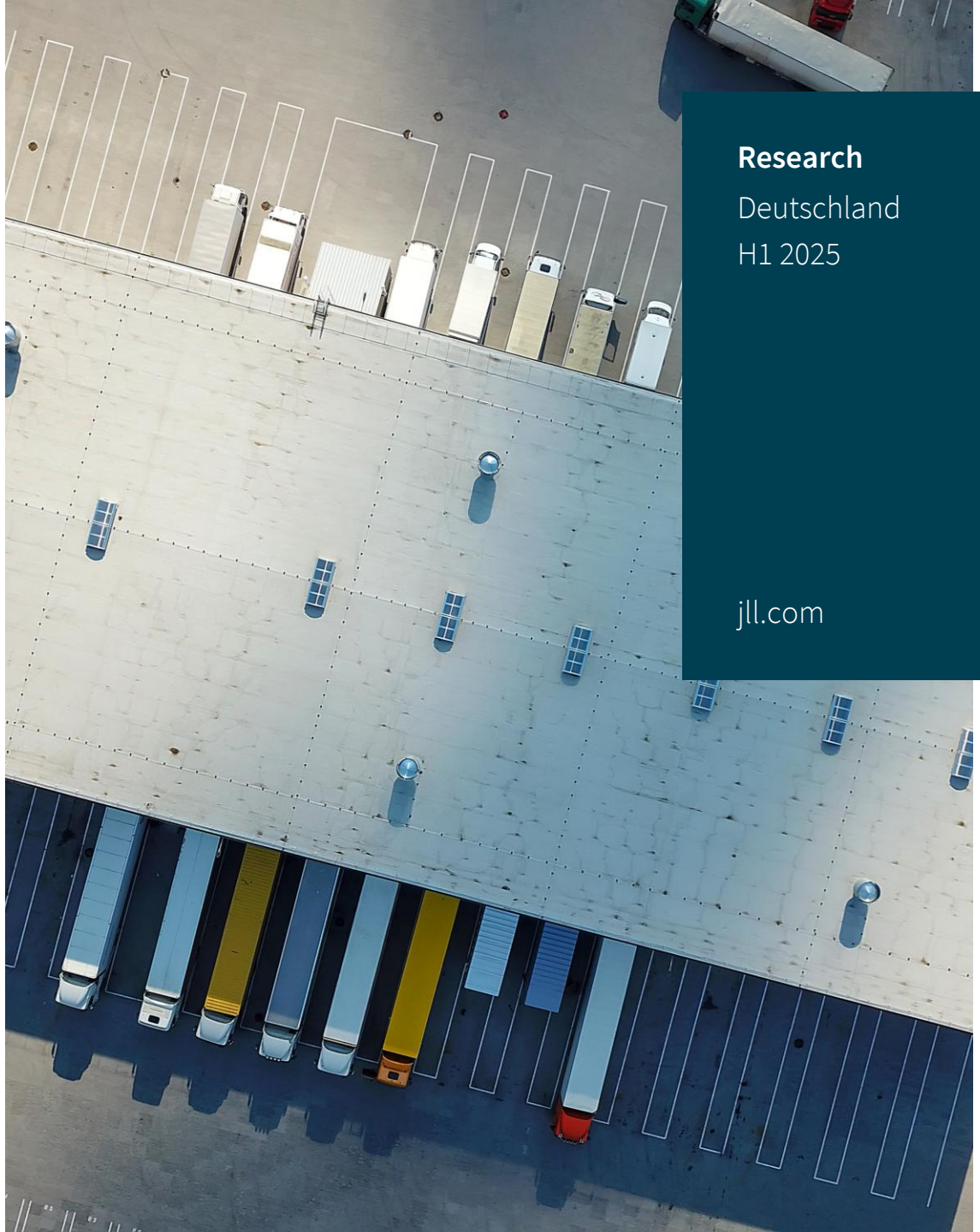
Logistik- und Industriemarkt-überblick



Research

Deutschland

H1 2025

jll.com

JLL SEE A BRIGHTER WAY

Inhalt

Key Trends Seite 3

Wirtschaft Seite 4

Nachfrage Seite 5

Neubau Seite 9

Spitzenmieten Seite 10

Investment Seite 11

Ausblick Seite 12

Kontakte Seite 13

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

Key Trends

1

Flächenumsatz auf Vorjahresniveau

- Im ersten Halbjahr 2025 erreicht der Lager- und Logistikflächenumsatz mit 2,76 Millionen m^2 das Niveau des Vorjahres.
- Der fünfjährige Durchschnittswert wurde allerdings um 20 % unterschritten.

2

Spitzenmieten überwiegen stabil

- Nach zum Teil deutlichen Veränderungen in den letzten Jahren, zeigten sich die Spitzenmieten in 18 von 20 Regionen zur Jahresmitte stabil.

3

Transaktionsvolumen im Minus

- Mit einem Volumen von 2,4 Mrd. € wurde das Vorjahresergebnis um 24 % verfehlt.
- Verglichen mit den anderen Assetklassen liegt Logistik mit einem Anteil von 16 % am gesamten deutschen Transaktionsvolumen nach Living (30 %), Einzelhandel (19 %) und Büro (18 %) auf Platz vier.

4

Spitzenrendite leicht gestiegen

- Die Spitzenrenditen sind im zweiten Quartal um zehn Basispunkte gestiegen.

Überblick in Zahlen

2,76 Mio. m²
Lager- und Logistikflächenumsatz

10,70 €/m²/Monat
Höchste Spitzenmiete in Deutschland (München)

2,4 Mrd. €
Transaktionsvolumen

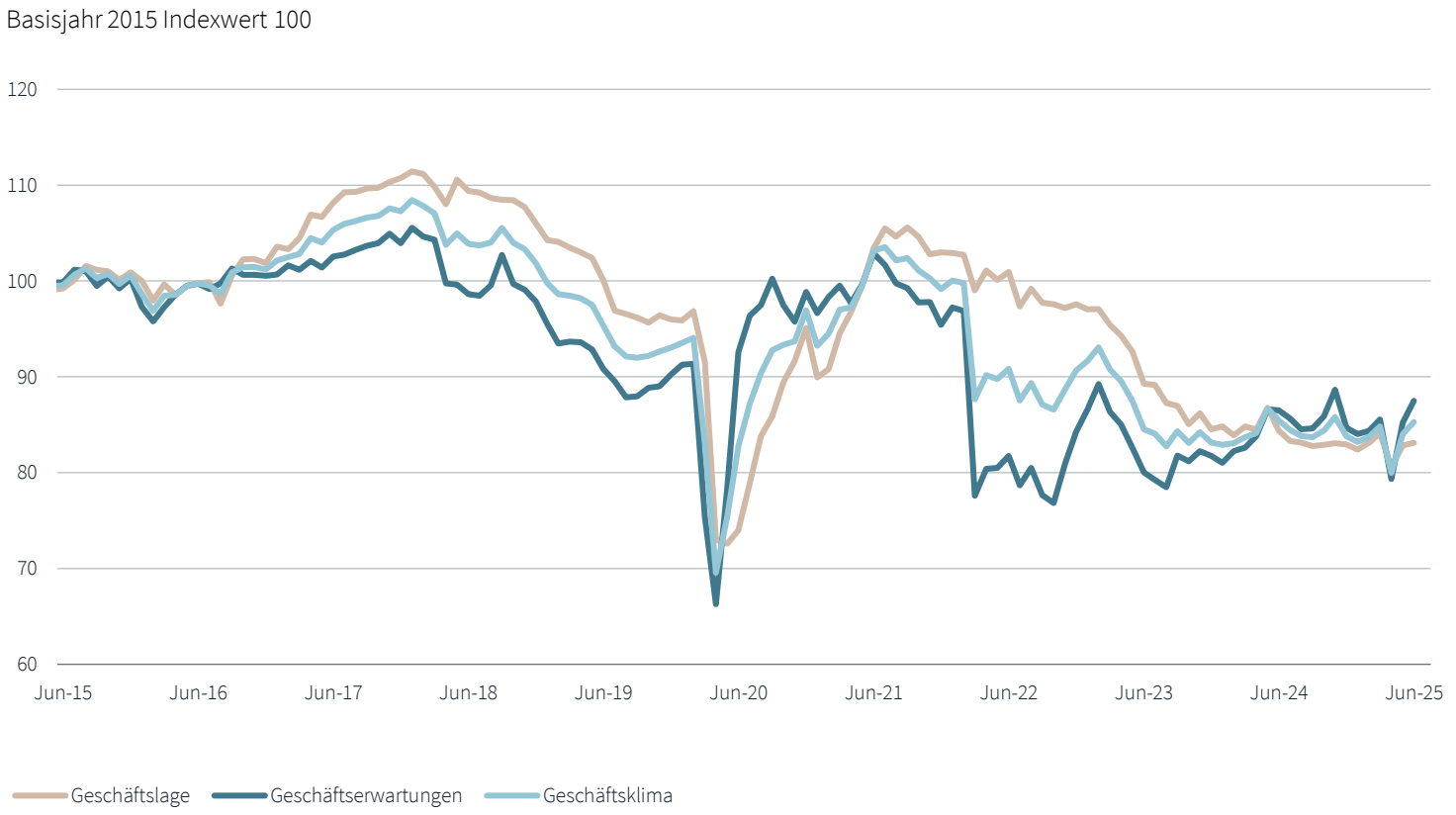
4,4 %
Spitzenrendite in den Big 5

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

Stimmung in der Wirtschaft verbessert sich leicht

- Der Logistik-Indikator, der vom ifo Institut im Auftrag der Bundesvereinigung Logistik e.V. berechnet wird, ist ein wichtiges Instrument zur Einschätzung der aktuellen Lage und der Erwartungen der Logistikbranche.
- Nach einem spürbaren Einbruch im April, haben die teilnehmenden Firmen der Logistikbranche ihre Geschäftserwartungen im Mai und Juni nach oben korrigiert. Dieser Indikator erreicht damit im Juni den höchsten Wert des laufenden Jahres. Auch die gegenwärtige Geschäftslage wird etwas besser als im Vormonat bewertet, gilt aber noch weiterhin als ungünstig. Durch die Aufwärtsbewegung beider Teilindikatoren verbesserte sich auch der Gesamtindex für das Geschäftsklima, das insgesamt jedoch weiterhin gedämpft bleibt. Mit 85,3 Punkten liegt es zur Jahresmitte 2025 auf dem Niveau des Vorjahres.

Logistik-Indikator



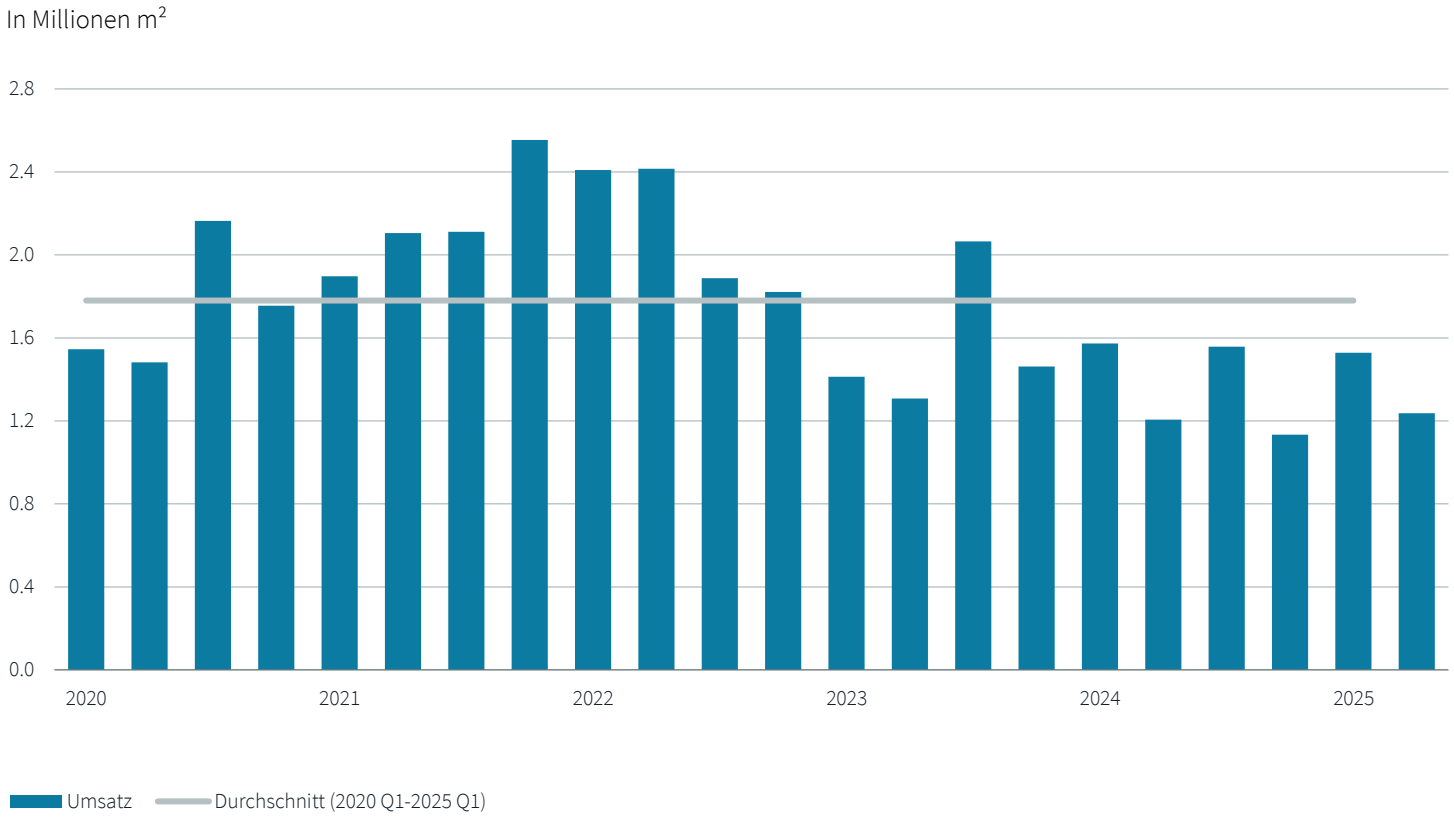
Quelle: Bundesvereinigung Logistik (BVL) and ifo Institut

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

Umsatzvolumen auf Vorjahresniveau

- Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen wurden im ersten Halbjahr 2025 rund 2,76 Millionen m² (Eigennutzer und Vermietungen) umgesetzt. Damit wurde das Niveau des Vorjahres erreicht, die langjährigen Mittelwerte wurden allerdings um 20 % verfehlt. 27 % des Gesamtumsatzes (743.000 m²) entfielen auf Eigennutzer.
- Die Anzahl der Abschlüsse lag mit 325 im Jahresvergleich leicht im Plus (4 %). Verglichen mit dem fünfjährigen Mittelwert der ersten Halbjahre (380 Verträge) ist ein Minus von 14 % zu bilanzieren.
- In den Big 5-Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) wurden in den ersten sechs Monaten 2025 rund 850.400 m² umgesetzt, 20 % mehr Flächen als im Vorjahreszeitraum. Verglichen mit dem entsprechenden fünfjährigen Mittel ergibt sich allerdings ein Minus von 15 %.
- Außerhalb der Big 5 Ballungsräume wurden rund 1,92 Millionen m² umgesetzt. Der Vorjahreswert (H1 2024: 2,08 Millionen m²) wurde um 7 % unterschritten und der fünfjährige Mittelwert um 22 %.

Lagerflächenumsatz Deutschland* nach Quartalen



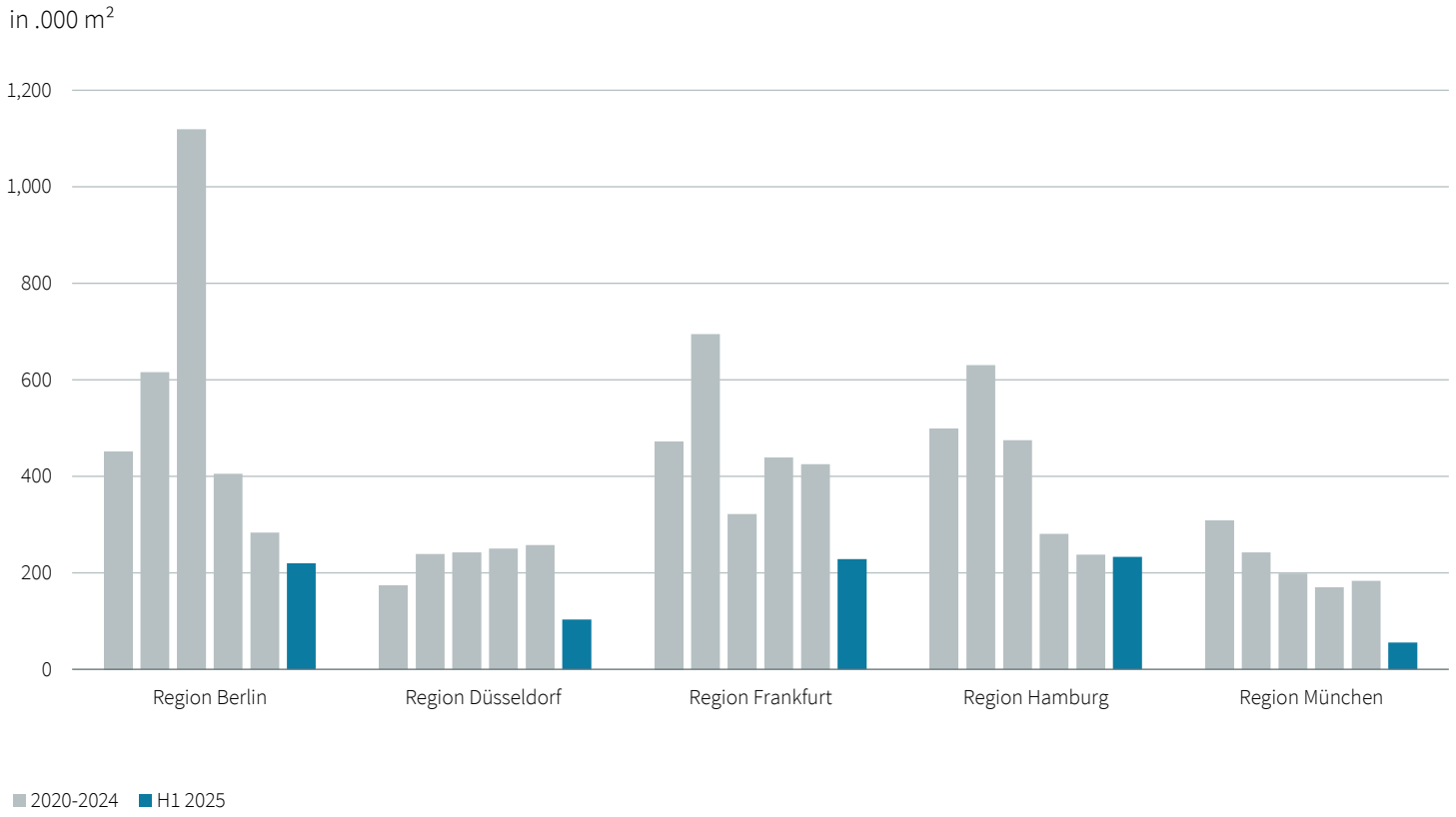
* Außerhalb der Big 5 nur Abschlüsse ≥ 5.000 m², in den Big 5 (Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und München) Abschlüsse ≥ und < 5.000 m²
Quelle: JLL Research, 2025

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

Umsatz in den Big 5 deutlich im Plus

- Die umsatzstärkste Region war dank mehrerer Eigennutzerabschlüsse Hamburg mit 233.000 m², der Vorjahreswert wurde um 85 % übertroffen. Frankfurt liegt als zweitstärkste Region mit 228.600 m² rund 6 % unter dem Ergebnis des Vorjahres. Berlin folgt mit 219.900 m² und einem Plus von 90 % im Jahresvergleich. Deutlich weniger Fläche als vor Jahresfrist wurde mit 55.700 m² in der Region München umgesetzt, entsprechend einem Minus von 50 %. Mit rund 103.000 m² erreicht die Region Düsseldorf genau ihr Vorjahresergebnis.
- Der größte Deal innerhalb der Big 5 war der Baubeginn des Netto-Logistikzentrums (Eigennutzer) in Kremmen im nördlichen Berliner Umland im zweiten Quartal, rund 65.000 m² sollen hier bis 2027 entstehen. Die beiden nächstgrößten Abschlüsse wurden bereits im ersten Quartal registriert: der Baubeginn des Neubaus von Körber Technologies in Hamburg Bergedorf (rund 34.300 m²) und die Anmietung von Alnatura über knapp 30.000 m² für ein Logistikzentrum in einer Projektentwicklung in Groß-Rohrheim in der Region Frankfurt.

Lagerflächenumsatz in den Big 5*



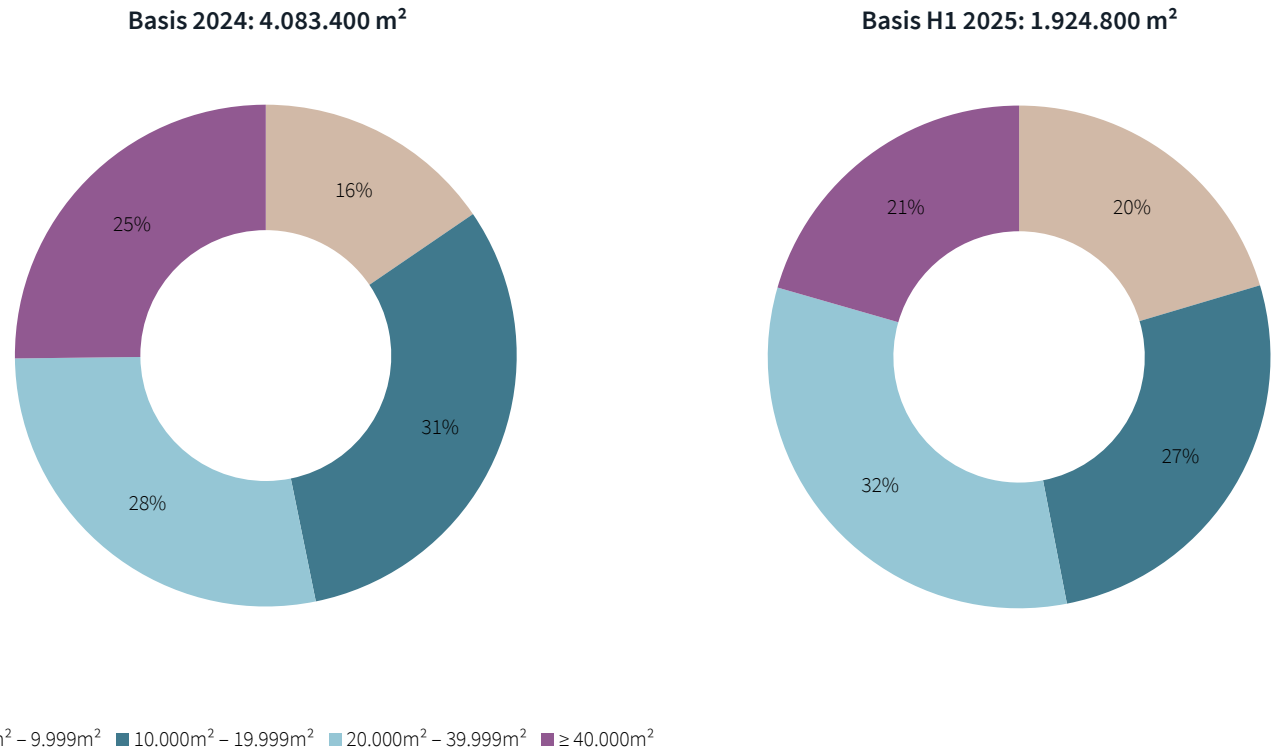
* Big 5 (Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und München) Abschlüsse ≥ und < 5.000 m²
Quelle: JLL Research, 2025

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

Umsatzstärkste Region ist das Ruhrgebiet

- Mit rund 212.200 m² führt auch im ersten Halbjahr 2025 das Ruhrgebiet die Umsatzstatistik unter den Regionen außerhalb der Big 5 an. Im Jahresvergleich schlägt allerdings ein Minus von 13 % zu Buche. Auf den nächsten Plätzen folgen die Regionen Mönchengladbach mit 144.000 m² (plus 108 % im Jahresvergleich) und Bremen mit 102.00 m² (plus 89 %).
- In den ersten sechs Monaten wurden fünf Anmietungen und zwei Eigennutzerumsätze jenseits der 50.000 m² registriert. Zu den größten Anmietungen zählen zwei Abschlüsse von ID Logistics. Der Kontraktlogistiker unterzeichnete im ersten Quartal einen Vertrag für sein neues Logistikzentrum über rund 61.500 m² in Diemelstadt und mietete im zweiten Quartal weitere 60.000 m² im „Mittelweser Park“ in Estorf. Außerdem erweiterte der chinesische Logistikdienstleister Goodcang Logistics seinen Standort im Regiopark Mönchengladbach um rund 60.000 m² und Ceva Logistics entschied sich, in einer Projektentwicklung in Meppen rund 53.000 m² anzumieten.
- Rund 60 % der Flächenumsätze ab 5.000 m² wurden in Neubauten bzw. Projektentwicklungen getätigt.

Lagerflächenumsatz außerhalb der Big 5*



* nur Abschlüsse ≥ 5.000 m²
Quelle: JLL Research, 2025

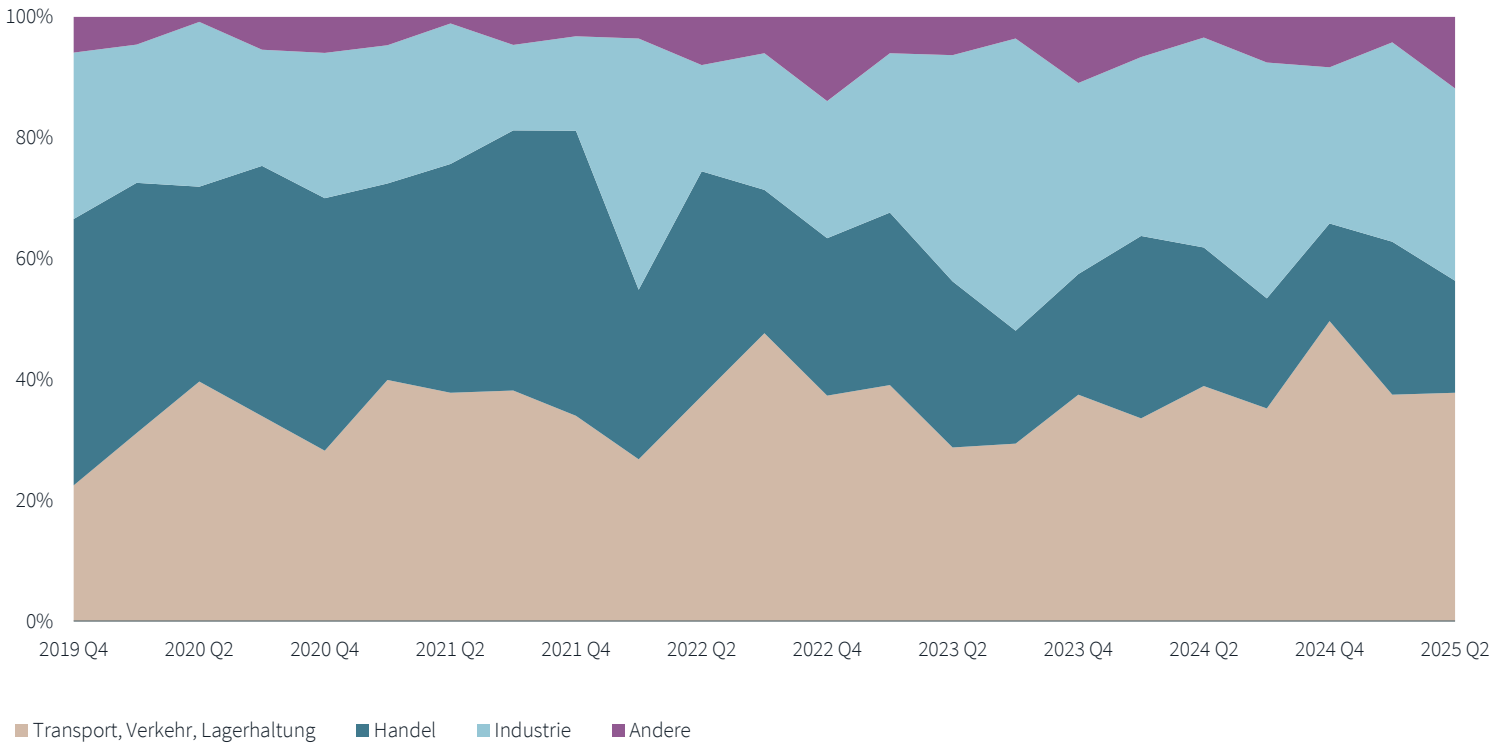
© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

Transportbranche deutschlandweit führend

- Im ersten Halbjahr 2025 wurde in den Big 5 jeder dritte Quadratmeter durch Unternehmen aus der Industrie umgesetzt (273.900 m², damit 42 % mehr als in H1 2024). Handelsunternehmen und Nutzer aus der Branche Transport, Verkehr und Lagerhaltung tragen je 28 % zum Umsatz bei. Während der Handel im Jahresvergleich ebenfalls deutlich zulegte (57 %) wurden durch Logistikunternehmen rund 17 % weniger Flächen nachgefragt.
- Außerhalb der Big 5 dagegen wurden die meisten Flächen durch Unternehmen aus dem Bereich Transport, Verkehr und Lagerhaltung nachgefragt. Sie zeichneten für 39 % des Umsatzes verantwortlich und mieteten damit 12 % mehr Flächen an als im Vorjahreszeitraum. Auf Industrieunternehmen entfielen rund 32 % des Umsatzes und damit 10 % weniger als im ersten Halbjahr 2024. Noch deutlicher im Minus liegt die Bilanz der Handelsunternehmen, sie verbuchten im Jahresvergleich mit 37 % den stärksten Rückgang und kommen insgesamt nur auf einen Anteil von 20 % am Umsatz.
- Auch bei der Analyse der deutschlandweiten Umsätze ab 5.000 m² führen Untenehmen aus der Branche Transport, Verkehr und Lagerhaltung das Ranking an, rund 935.000 m² (38 %) wurden von ihnen umgesetzt. In der Größenordnung ab 50.000 m² liegt ihr Anteil sogar bei 50 %.

Lagerflächenumsatz Deutschland nach Branchen

Flächen ≥ 5.000 m² in %



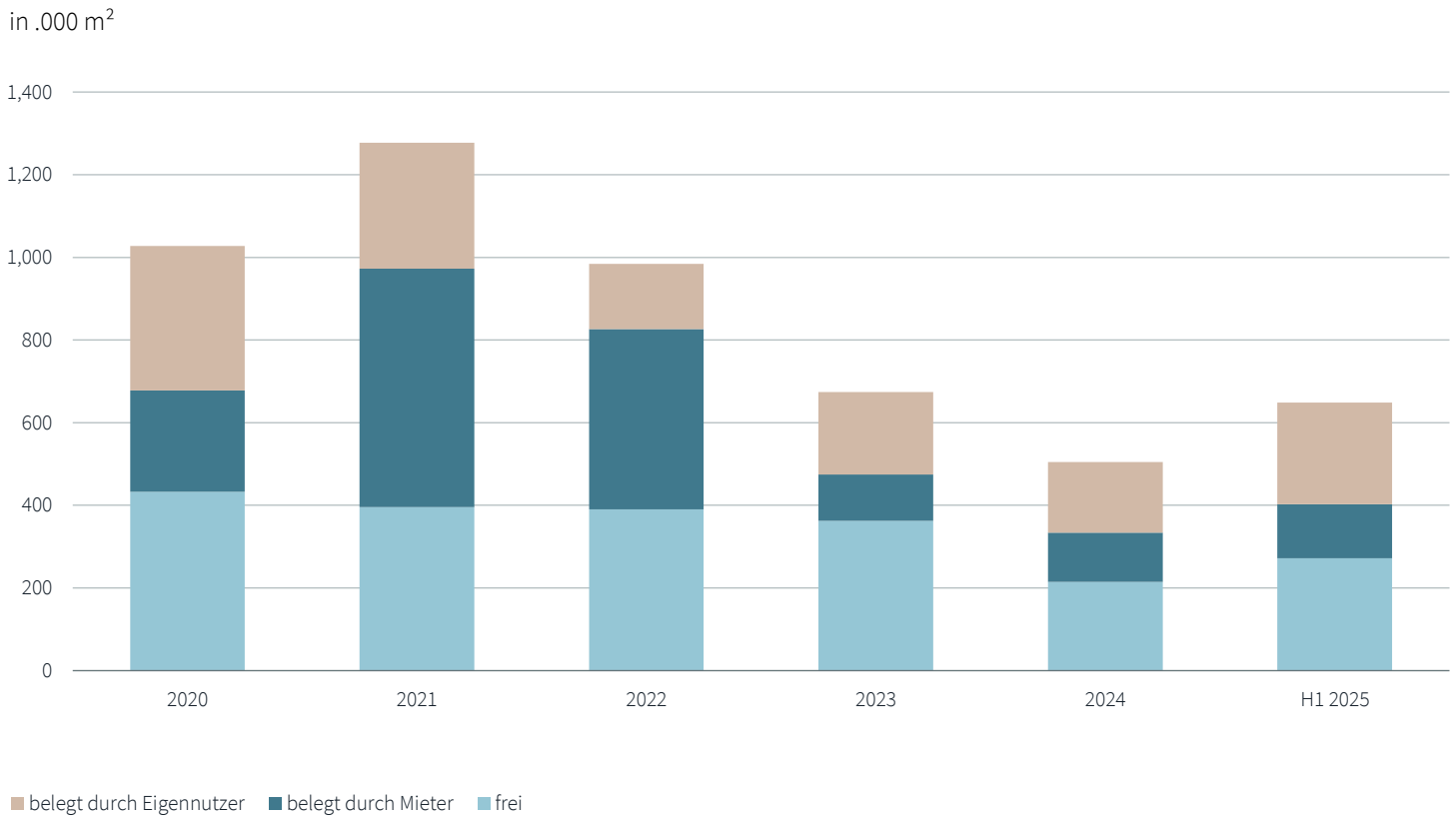
Quelle: JLL Research, 2025

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

Leichter Aufwärtstrend bei Projekten

- In den ersten zwei Quartalen des Jahres 2025 wurden in den Big 5 rund 290.000 m² Lagerflächen fertig gestellt, doppelt so viele Quadratmeter wie im Vorjahr (192.000 m²), aber rund 20 % weniger als durchschnittlich im vergleichbaren Fünfjahresmittel. Rund 60 % der Flächen waren bereits vor Fertigstellung vermietet oder an Eigennutzer vergeben.
- Zur Jahresmitte befinden sich rund 650.000 m² im Bau, und damit 30 % mehr Flächen als vor Jahresfrist. Der fünfjährige Durchschnittswert wird zwar um 27 % unterschritten, doch erstmals seit 2021 sind nun wieder mehr Flächen im Bau als im Vorjahr. 272.000 m² (42 %) stehen potentiellen Mietern noch zur Verfügung.
- Die größte Bautätigkeit findet derzeit in den Regionen Berlin (rund 286.000 m²) und Düsseldorf (145.000 m²) statt. Auch in der Region Hamburg befinden sich gut 100.000 m² im Bau, diese sind aber bereits fast komplett vermietet oder werden für Eigennutzer errichtet.

Lagerflächen im Bau in den Big 5*



Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt und München jeweils zum Jahresende im Bau befindliche Flächen
Quelle: JLL Research, 2025

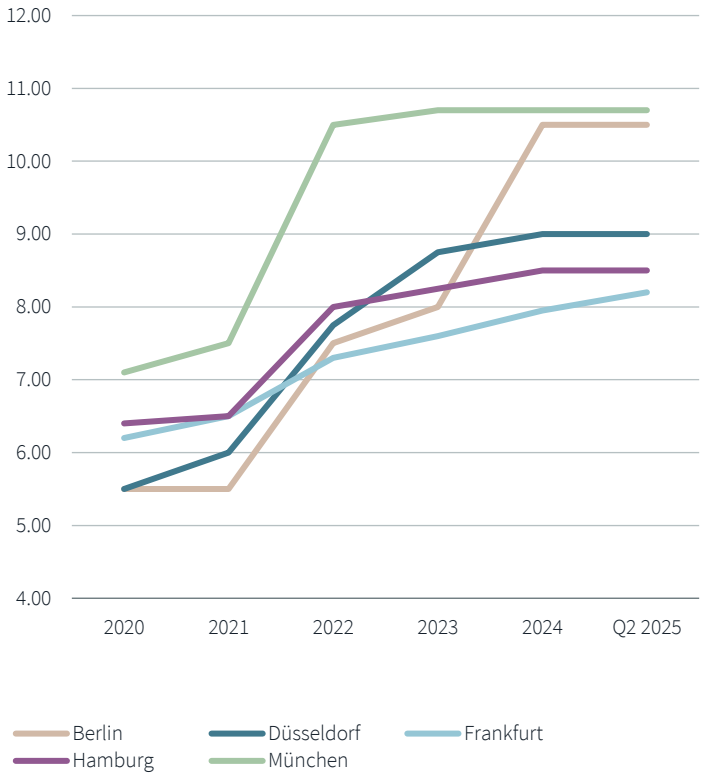
© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

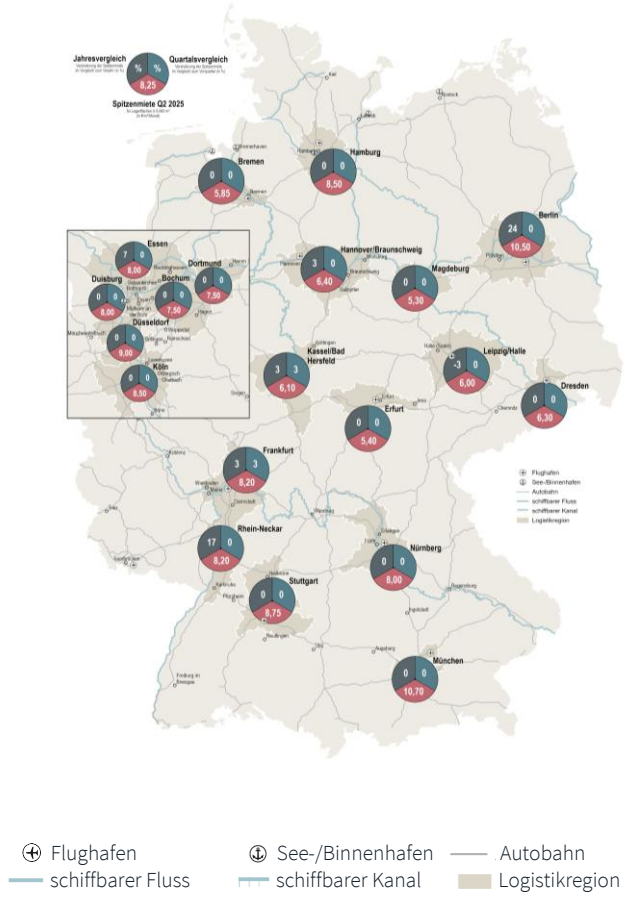
Spitzenmieten überwiegend stabil

- Die Spitzenmieten für Flächen ab 5.000 m² sind im Jahresvergleich in sechs Regionen angestiegen, die größten Zuwächse verbuchten Berlin (24 %) und Rhein-Neckar (17 %). Dreizehn Regionen zeigten im selben Zeitraum eine stabile Entwicklung und lediglich in der Region Leipzig/Halle wurde ein Rückgang um 3 % auf 6,00€/m²/Monat registriert. Betrachtet man nur das letzte Quartal, so kam es lediglich in zwei Regionen zu Veränderungen: in Frankfurt und Kassel/Bad Hersfeld stiegen die Spitzenmieten um je rund 3 % auf nun 8,20 €/m²/Monat und 6,10 €/m²/Monat.
- Die höchsten Mieten werden mit 10,70 €/m²/Monat in der Region München erzielt, es folgt Berlin mit 10,50 €/m²/Monat und Düsseldorf belegt Platz drei mit 9,00 €/m²/Monat.
- Betrachtet man die fünf zurückliegenden Jahre, so sind die Spitzenmieten in allen betrachteten Märkten gestiegen – die Spanne reicht von 16 % in der Region Hannover/Braunschweig bis zu 91 % in der Region Berlin. In elf von 20 Märkten wurden die Mieten um mindesten 50 % teurer.

Entwicklung der Spitzenmieten

Für Lagerflächen ≥ 5.000 m² (in €/m²/Monat)





Quelle: JLL Research, 2025

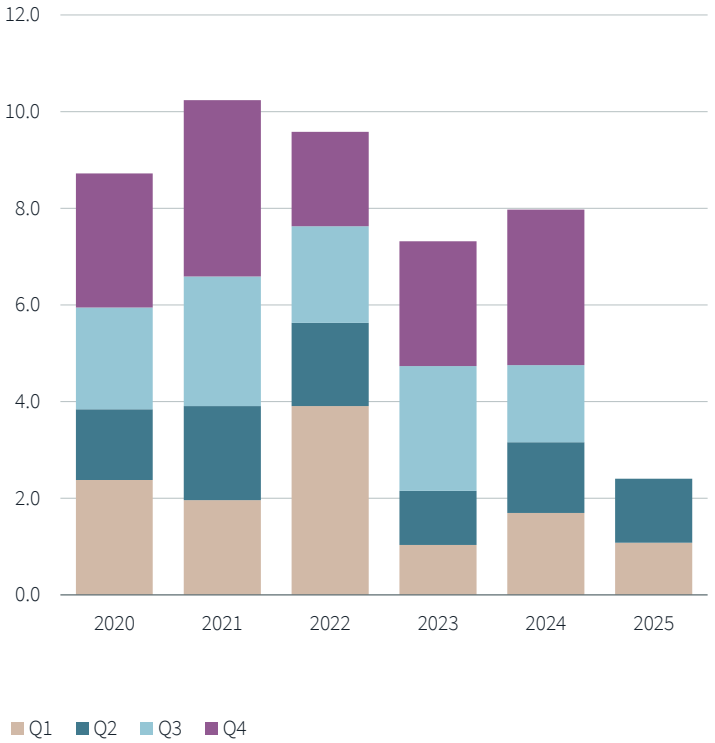
© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

Investmentmarkt gewinnt an Dynamik

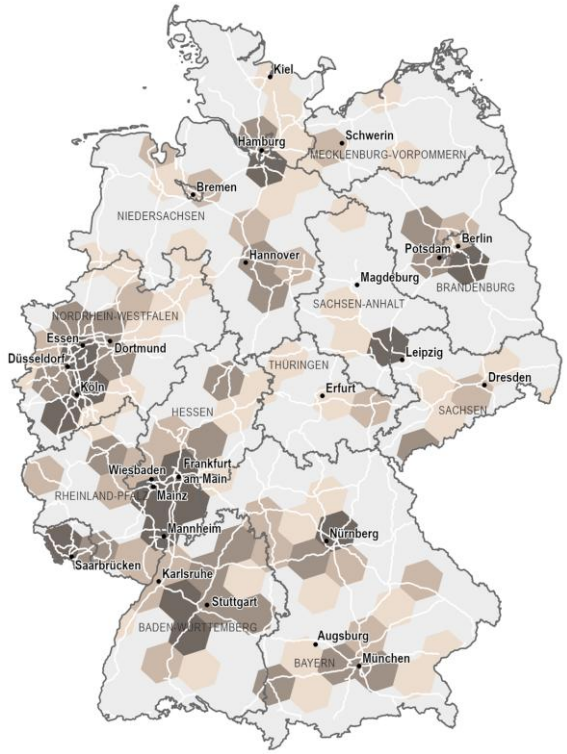
- Auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien wurde im ersten Halbjahr 2025 ein Transaktionsvolumen von 2,4 Milliarden Euro erreicht, was einem Rückgang von 24 % im Vergleich zum Vorjahresergebnis entspricht. Die Anzahl der Deals dagegen hat um 23 % auf 132 Abschlüsse zugelegt.
- Das 2. Quartal trug mit rund 1,3 Milliarden Euro 55 % zum Gesamtergebnis bei. Es profitierte von der bisher einzigen Großtransaktionen über mehr als 100 Millionen Euro. Zum Vergleich: im ersten Halbjahr 2024 gab es 11 Abschlüsse in dieser Kategorie.
- Zu den den bedeutendsten Transaktionen des Halbjahres zählt unter anderem der Verkauf des Werksgeländes des Automobilherstellers Ford in Saarlouis an die Gesellschaft für Wirtschaftsförderung des Saarlands.
- Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien ist in den Big 5 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) im zweiten Quartal um 10 Basispunkte auf 4,40 % gestiegen.

Entwicklung des Transaktionsvolumens

Logistik- und Industrieimmobilien in Mrd. Euro



Quelle: JLL Research, 2025



Transaktionavolumen in Mio. €

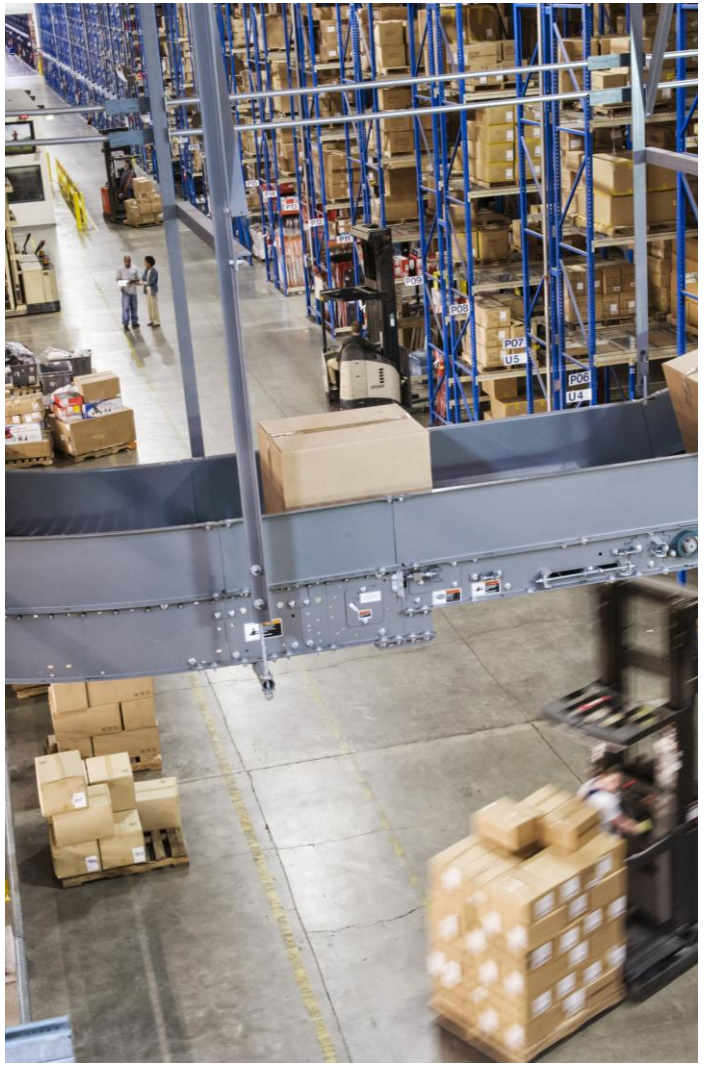
kein | über 0 bis 20 | über 20 bis 50 | über 50 bis 100 | über 100

2024 Q3 – 2025 Q2 aggrediert in H3 Hexagone Level 4, überregionale Portfoliotransaktionen wurden nicht berücksichtigt

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

Ausblick

- Das anspruchsvolle wirtschaftliche Umfeld, bestehend aus Handelskonflikten und geopolitischen Krisen, prägt weiterhin den Markt. Unternehmen agieren vorsichtig bei neuen Mietabschlüssen, Entscheidungsprozesse werden verzögert und bestehende Verträge werden häufig verlängert. Eine signifikante Belebung des Logistikvermietungsmarktes wird erst mit einer wirtschaftlichen Erholung und klareren Zukunftsaussichten für die Unternehmen eintreten.
- Die abwartende Haltung vieler Mieter wird in den meisten Regionen zu stagnierenden oder allenfalls moderat steigenden Mieten führen. In peripheren Lagen könnte es auch zu leichten Rückgängen kommen.
- Nach wie vor besteht in vielen Regionen eine Angebotsknappheit sowohl an Grundstücken, die für eine logistische Nutzungen zur Verfügung stehen, als auch an kurzfristig anmietbaren, modernen Flächen. Es wird nur wenig spekulativ gebaut. Die meisten Projekte werden aktuell nur realisiert, wenn vorher ein Mietvertrag mit einem Nutzer abgeschlossen wurde.
- Auch 2025 stehen Logistikimmobilien klar im Ankaufsfokus der Investoren. So waren in der ersten Jahreshälfte internationale Marktteilnehmer auf der Käuferseite (mit einem Anteil von 55 %) deutlich aktiver als auf der Verkäuferseite (20 %) und haben per Saldo ihren Immobilienbestand um über 800 Millionen vergrößert. Transaktionen erfordern weiterhin einen hohen Zeitaufwand, dies gilt insbesondere für die sich in Exklusivität befindenden Portfoliotransaktionen, deren Signings noch nicht erfolgt sind, die sich aber zeitnah in den Ergebnissen niederschlagen dürften. Darüber hinaus hat sich die Anzahl der Investitions-möglichkeiten im Markt erhöht und auch die Vermietungsmärkte senden wieder positivere Signale, was sich unmittelbar auf die Investmentmärkte auswirkt. Wir prognostizieren daher für das Gesamtjahr 2025 ein Ergebnis von rund sieben Milliarden Euro. Nach einem leichten Anstieg zur Jahresmitte ist davon auszugehen, dass die Spitzenrenditen im weiteren Jahresverlauf stabil bleiben.



© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025

JLL SEE A BRIGHTER WAY

Kontakte

Helge Scheunemann
Head of Research
Deutschland
helge.scheunemann@jll.com

Sarina Schekahn
Head of Industrial & Logistics Agency
Deutschland
sarina.schekahn@jll.com

Diana Schumann
Head of Industrial Investment
Deutschland
diana.schumann@jll.com

Karin Frahne
Director Research
Deutschland
karin.frahne@jll.com

Research at JLL

JLL's research team delivers intelligence, analysis and insight through marketleading reports and services that illuminate today's commercial real estate dynamics and identify tomorrow's challenges and opportunities. Our more than 550 global research professionals track and analyze economic and property trends and forecast future conditions in over 60 countries, producing unrivalled local and global perspectives. Our research and expertise, fueled by real-time information and innovative thinking around the world, creates a competitive advantage for our clients and drives successful strategies and optimal real estate decisions.

About JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500 company with annual revenue of $20.8 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 111,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities SEE A BRIGHTER WAYSM. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025
This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.

© Jones Lang Lasalle IP, Inc. 2025