



Colliers: Mehr Bewegung auf dem deutschen Industrie- und Logistikvermietungsmarkt

- Flächenumsatz von 1,5 Millionen Quadratmetern (+ 19 Prozent zum Vorjahreszeitraum)
- In Top-8-Märkten 37 Prozent des Flächenumsatzes
- Gestiegener Anteil asiatischer Unternehmen am Flächenumsatz mit 15 Prozent
- Nach kleinteiligeren Anmietungen in 2025, erste Großanmietungen von Rüstungsunternehmen
- Mietsteigerung um durchschnittlich 4 Prozent

Frankfurt am Main, 17. April 2026 – Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielte in den ersten drei Monaten 2026 einen Flächenumsatz von 1,5 Millionen Quadratmetern. Das entspricht einem Plus von 19 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Fünfjahresdurchschnitt wurde um 9 Prozent verfehlt. Verantwortlich dafür ist insbesondere der überdurchschnittlich hohe Flächenumsatz in den Boomjahren 2021 und 2022. Das erste Quartal 2026 war das seit dem Jahr 2022 stärkste erste Quartal. Im Vergleich zum Vorjahr fanden wieder mehr Abschlüsse über 50.000 Quadratmeter statt (6 vs. 2 im ersten Quartal 2025), die das Ergebnis auf dem Vermietungsmarkt positiv beeinflusst haben.

Christian Kah, Head of Industrial & Logistics Germany, sagt: „Einer der marktprägendsten Trends, die wir 2025 registriert haben, war unter anderem die steigende Präsenz asiatischer Nutzer auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt. Ihr Anteil am Flächenumsatz stieg im ersten Quartal 2026 auf 15 Prozent. Im Gesamtjahr 2025 waren es 10 Prozent und in den vergangenen fünf Jahren im Schnitt lediglich 5 Prozent.“ **Kah** beobachtet zudem, dass asiatische Unternehmen, nachdem sie im letzten Jahr aufgrund bestehender Netzwerke vor allem in Nordrhein-Westfalen angemietet hätten, nun deutschlandweit nach Flächen suchen würden. Zudem hätten sie sich unter anderem in den Regionen Frankfurt und Stuttgart angesiedelt. Laut **Kah** handele es sich dabei sowohl um Unternehmen aus dem E-Commerce-Bereich, aber auch aus dem Automotive-Sektor.



Top-8-Märkte auf Vorjahresniveau

Die Top-8-Märkte erzielten zum Ende des ersten Quartals 2026 einen Flächenumsatz von 558.000 Quadratmetern und machten 37 Prozent des gesamten Flächenumsatzes in Deutschland aus. Damit liegt das Ergebnis leicht unter dem durchschnittlichen Anteil der vergangenen fünf Jahre von 40 Prozent. Der Flächenumsatz – mehr oder weniger auf Vorjahresniveau (- 1 Prozent) – verfehlte den Fünfjahresdurchschnitt jedoch um 10 Prozent.

Innerhalb der Top-8-Logistikregionen erzielte Hamburg, dank eines großvolumigen Abschlusses eines Handelsunternehmens, mit 108.100 Quadratmetern den höchsten Flächenumsatz. Köln folgte mit 98.300 Quadratmetern und wies den stärksten Anstieg (+ 183 Prozent) innerhalb der Top-8-Regionen auf. Dies lag zum einen an zwei großvolumigen Abschlüssen von Logistikdienstleistern sowie einer fast doppelt so hohen Anzahl an Abschlüssen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (19 vs. 10 im ersten Quartal 2025). Der Standort Leipzig bildete mit 17.600 Quadratmetern das Schlusslicht und wies mit Minus 65 Prozent den stärksten Rückgang auf. Dies ist vor allem auf die dort fehlenden Großabschlüsse zurückzuführen.

Die größte Anmietung in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres fand in Hamburg im Teilmarkt Stadt-Ost statt. Dort mietete ein E-Commerce-Unternehmen rund 50.100 Quadratmeter Logistikfläche im Bestand. Die zweitgrößte Anmietung erfolgte in der Logistikregion Köln. Ein asiatischer Logistikdienstleister hat sein bisheriges Untermietverhältnis in einen Hauptmietvertrag für eine 35.000 Quadratmeter große Logistikhalle überführt.

Fokus der Nutzer in den Top-8-Märkten auf dem kleinteiligen Flächensegment

Der Fokus der Nutzer in den Top-8-Märkten lag überwiegend auf dem kleinteiligen Flächensegment bis 3.000 Quadratmeter. Über zwei Drittel der Abschlüsse (68 Prozent) wurden hier getätigt und verantworten damit 21 Prozent des Flächenumsatzes. Das entspricht einem leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (erstes Quartal 2025: 17 Prozent).

Zum Ende des ersten Quartals verteilte sich die Nachfrage innerhalb der Top-8-Märkte fast gleichmäßig auf alle Nutzergruppen. Die stärksten Branchen waren Logistikdienstleister sowie das



Produzierende Gewerbe mit einem Anteil von jeweils 28 Prozent am Flächenumsatz, dicht gefolgt von Handelsunternehmen mit 27 Prozent.

Mieten wachsen um durchschnittlich 4 Prozent

Nach dem ersten Quartal 2026 wiesen 7 der Top-8-Standorte eine Spitzenmiete von über 8,00 Euro/Quadratmeter auf – lediglich Leipzig lag unter diesem Wert. Die Top-8-Logistikregionen verzeichneten sowohl bei der Spitzen- als auch der Durchschnittsmiete ein durchschnittliches Wachstum von 4 Prozent. In Frankfurt wurde, aufgrund des engen Marktes und der hohen Angebotsmieten, mit 7 Prozent das höchste Mietwachstum bei der Spitzenmiete registriert. In Leipzig blieb sie aufgrund des großen Flächenangebots und in Hamburg durch die Preissensibilität der Nutzer jeweils stabil. In Stuttgart und München sind indes die Durchschnittsmieten mit 10 Prozent bzw. 7 Prozent deutlich stärker gestiegen als die Spitzenmieten (jeweils 5 Prozent). Das liegt zum einen am knappen Flächenangebot und zum anderen am dortigen Grundstücksmangel. Infolgedessen finden kaum Neubauentwicklungen statt.

„Seit Ende 2025 beobachten wir eine spürbare Aufhellung der Stimmung am Vermietungsmarkt. Die Nachfrage nimmt wieder zu, insbesondere im Big-Box-Bereich, wo in den letzten zwei Jahren Zurückhaltung dominierte. Große Nutzer wie Amazon haben ihre Expansionsstrategien reaktiviert und suchen erneut nach passenden Flächen. Getragen wird diese Entwicklung durch das laut BPEX anhaltende Wachstum im Paketaufkommen“, so **Kah**. Darüber hinaus erwartet Colliers eine zunehmende Nachfrage seitens der Rüstungsindustrie. Nach ersteren kleineren Abschlüssen in 2025 gab es im ersten Quartal 2026 bereits größere Anmietungen – darunter eine geplante Lagerhalle mit rund 65.300 Quadratmetern im münsterländischen Wettringen für das Bekleidungsmanagement der Bundeswehr.

„Wir erwarten, dass der Fokus dieser Branche vor allem auf bereits bestehenden Clustern liegen wird und längere Genehmigungsprozesse dazu führen, dass sich Abschlüsse verzögern und erst im Laufe des Jahres auf dem Vermietungsmarkt sichtbar werden“, schlussfolgert **Kah**. Trotz bestehender geopolitischer Unsicherheiten blicke Colliers jedoch insgesamt positiv auf den weiteren



Jahresverlauf und erwarte eine moderate Belegung auf dem Vermietungsmarkt über dem Vorjahresniveau.

Flächenumsätze und Mietpreisentwicklung in den Top-8-Logistikregionen

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Flächenumsatz Q1 2026	77.800 m ²	77.400 m ²	66.300 m ²	108.100 m ²	98.300 m ²	17.600 m ²	56.000 m ²	56.200 m ²
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	- 9 %	- 22 %	- 44 %	- 11 %	+ 183 %	- 65 %	+ 96 %	+ 129 %
Spitzenmiete Q1 2026	8,50 €/m ²	8,80 €/m ²	8,80 €/m ²	8,50 €/m ²	8,00 €/m ²	5,90 €/m ²	10,30 €/m ²	8,90 €/m ²
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	+ 2 %	+ 6 %	+ 7 %	+ 0 %	+ 4 %	+ 0 %	+ 5 %	+ 5 %

Medienkontakt:

Feldhoff & Cie. GmbH
 Gabriele Stegers
 T: +49 160 69 79 54 9
 E: gs@feldhoff-cie.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 24.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de