

Logistikmarkt im Aufwind: Neue Wachstumsbranchen sorgen für Belebung

- Flächenumsatzplus von 18 Prozent
- Flächenumsatz erreicht erstmals seit 2022 wieder den Fünfjahresdurchschnitt
- Asiatische Nutzer machen 15 Prozent des gesamten Flächenumsatzes aus
- Mietdynamik nimmt wieder zu

Frankfurt am Main, 12. Oktober 2026 – Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt setzte seinen Erholungskurs im dritten Quartal 2026 fort. In diesem Zeitraum wurde ein Flächenumsatz von rund 5,2 Millionen Quadratmetern erzielt, womit das Vorjahresergebnis um 18 Prozent übertroffen wurde. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war die Rückkehr großflächiger Anmietungen ab 10.000 Quadratmetern, die mit einem Anteil von rund 22 Prozent maßgeblich zum Flächenumsatz beitrugen. Besonders aktiv zeigte sich im dritten Quartal das Bekleidungsmanagement der Bundeswehr, das mehrere Logistikflächen mit jeweils mehr als 30.000 Quadratmetern anmietete. Zu den weiteren marktprägenden Abschlüssen zählten die Anmietungen des asiatischen E-Commerce-Logistikunternehmens Goodcang. Das Unternehmen hat an drei Standorten insgesamt knapp 87.000 Quadratmeter Logistikfläche angemietet. Der Anteil asiatischer Unternehmen am Flächenumsatz stieg im dritten Quartal auf 15 Prozent und liegt damit weiterhin deutlich über dem Vorjahreswert.

Christian Kah, Head of Industrial & Logistics Germany bei Colliers, ordnet ein: „Der deutsche Logistikimmobilienmarkt zählt zu den größten und bedeutendsten Märkten Europas. Vor dem Hintergrund geopolitischer Entwicklungen und der zunehmenden Bedeutung resilienter Lieferketten gewinnt Deutschland innerhalb des europäischen Logistiknetzwerks weiter an Relevanz. Gleichzeitig beobachten wir neue Nachfrageimpulse, die insbesondere aus Asien stammen und vor allem von E-Commerce-Unternehmen ausgehen. Darüber hinaus konkretisiert sich die Nachfrage aus dem verteidigungsnahen Umfeld. Seit Jahresbeginn konnten bereits erste großflächige Anmietungen in

diesem Segment registriert werden. Für die kommenden Quartale erwarten wir eine weitere Belebung des Marktes.“

Regionale Unterschiede bei den Top-8-Märkten

Zum Ende des dritten Quartals erzielten die Top-8-Logistikregionen einen Flächenumsatz von insgesamt 2,0 Millionen Quadratmetern und übertrafen damit das Vorjahresergebnis um 14 Prozent. Erstmals seit Beginn der Marktabschwächung im Jahr 2023 erreichte der Flächenumsatz wieder das Niveau des Fünfjahresdurchschnitts. Marktübergreifend zeigt sich, dass die Nachfrage vor allem im klein- bis mittelgroßflächigen Segment konzentriert ist. Dabei zeigen sich weiterhin deutliche Unterschiede in der Erholungsdynamik der einzelnen Märkte. Während Düsseldorf, Frankfurt, Köln und Stuttgart teils deutliche Zuwächse verzeichneten, lagen Hamburg und Leipzig nur knapp unter ihren Vorjahreswerten. Die Märkte Berlin und München entwickelten sich hingegen weiterhin unterdurchschnittlich.

Mit einem Flächenumsatz von 426.600 Quadratmetern führte Frankfurt das Ranking der Top-8-Regionen an. Trotz einer rückläufigen Anzahl von Abschlüssen übertraf die Region ihr Vorjahresergebnis um 22 Prozent. Ausschlaggebend hierfür war die gestiegene Nachfrage nach Flächen ab 10.000 Quadratmetern. Insbesondere seitens E-Commerce-Unternehmen werden viele Gesuche in diesem Flächensegment registriert. Auf Rang zwei folgte die Region Köln mit einem Flächenumsatz von 292.000 Quadratmetern. Getrieben durch eine hohe Anzahl an Abschlüssen konnte das Vorjahresergebnis verdoppelt werden. Hier ist die Präsenz asiatischer Nutzer, auf die 38 Prozent des gesamten Flächenumsatzes entfielen, besonders hoch. Innerhalb der Top-8-Regionen ist Köln der wichtigste Standort für diese Nutzergruppe. Den dritthöchsten Flächenumsatz verzeichnete Hamburg mit 274.900 Quadratmetern. Zwar lag das Ergebnis unter dem langjährigen Durchschnitt und die Anzahl der Abschlüsse entwickelte sich rückläufig, aufgrund der Größe und Bedeutung des Marktes zählt die Region jedoch weiterhin zu den umsatzstärksten Logistikstandorten Deutschlands.

Berlin erreichte einen Flächenumsatz von 251.600 Quadratmetern. Trotz eines umfangreichen Flächenangebots blieb die Marktaktivität im historischen Vergleich unterdurchschnittlich. Düsseldorf

generierte mit 244.900 Quadratmetern den fünfthöchsten Flächenumsatz innerhalb der Top-8-Regionen. Insgesamt übertraf die Region ihren Vorjahreswert um solide 15 Prozent.

Die Standorte Leipzig (180.400 Quadratmeter), Stuttgart (168.200 Quadratmeter) und München (131.500 Quadratmeter) blieben jeweils unter der Marke von 200.000 Quadratmetern Flächenumsatz. Charakteristisch für diese Märkte war eine starke Nachfrage im klein- bis mittelgroßflächigen Segment, die sich insbesondere in einer steigenden Anzahl abgeschlossener Mietverträge widerspiegelte.

Kah bringt die Zahlen in den Kontext: „Trotz neuer Nachfrageimpulse bleiben die traditionellen Nutzerschwerpunkte der einzelnen Logistikregionen weitgehend bestehen. Während die Handels- und E-Commerce-Märkte Düsseldorf, Köln, Frankfurt und Berlin von einer hohen Aktivität neuer Marktteilnehmer profitieren, sind die süddeutschen Regionen weiterhin eng mit dem produzierenden Gewerbe verbunden und damit stärker von der verhaltenen Industrienachfrage betroffen. Gleichzeitig entstehen neue Verflechtungen zwischen etablierten Industrieclustern und Wachstumsbranchen wie Defence und Robotics. Diese Nutzergruppen sind auf bestehende Industriestandorte, qualifizierte Arbeitskräfte und gewachsene Wertschöpfungsnetzwerke angewiesen. Vor dem Hintergrund eines knappen Flächenangebots und einer geringen Neubautätigkeit konzentriert sich ihre Nachfrage zunehmend auf Bestandsobjekte. Dadurch werden etablierte Industrie- und Gewerbestandorte zusätzlich gestärkt.“

Innerhalb der Top-8-Märkte war der Anteil der asiatischen Nutzer, genauso wie im deutschlandweiten Vergleich, bei 15 Prozent. Der Fokus lag auf Regionen, wo die Nachfrage traditionell von E-Commerce- und Handelsunternehmen geprägt wird: Köln (38 Prozent), Berlin (26 Prozent) sowie Düsseldorf (25 Prozent).

Mietwachstum und Ausblick: Dynamik auf dem Mietmarkt nimmt zu

Das im Jahresvergleich weiterhin moderate Wachstum der Spitzen- und Durchschnittsmieten verdeckt teilweise die jüngste Marktentwicklung: Nach einer Phase weitgehend stagnierender Mietniveaus hat die Dynamik auf Quartalsebene in den Top-8-Märkten zuletzt wieder merklich

zugenommen. Im 12-Monatsvergleich stieg die durchschnittliche Spitzenmiete über alle Top-8-Regionen um 4 Prozent, während die Bestandsmieten um 6 Prozent zulegten. Lediglich in Hamburg und Leipzig blieben die Mieten vorerst stabil.

Kah verdeutlicht: „Die anhaltende Flächenknappheit bleibt an vielen Standorten ein wesentlicher Treiber der Mietpreisdynamik. Gleichzeitig zeigt sich zunehmend, dass eine differenzierte Betrachtung der Nachfrage notwendig ist, da die Anforderungen der einzelnen Nutzergruppen deutlich voneinander abweichen. Während asiatische Nutzer überwiegend moderne Big-Box-Logistikimmobilien mit Neubauqualität und Hallenhöhen von mindestens zwölf Metern nachfragen, konzentrieren sich Unternehmen aus dem verteidigungsnahen Umfeld häufig auf Bestandsobjekte. Nutzerrelevant sind dabei insbesondere hohe Bodentraglasten, robuste Gebäudestrukturen und vorhandene technische Ausstattungsmerkmale, die sich für produktionsnahe Nutzungen eignen. In den kommenden Quartalen dürfte sich diese Nachfrage weiter konkretisieren und damit auch neue Impulse für Projektentwickler setzen. Gefragt sein werden zunehmend Immobilien, die sowohl klassische Logistik- als auch produktionsnahe Nutzungen ermöglichen. Solche multifunktionalen beziehungsweise Dual-Use-Konzepte gewinnen vor dem Hintergrund veränderter Nutzeranforderungen und begrenzter Flächenverfügbarkeiten zunehmend an Bedeutung. Für das Gesamtjahr erwarten wir einen Flächenumsatz von mehr als 7 Millionen Quadratmetern. Damit könnte der deutsche Logistikimmobilienmarkt erstmals seit der Pandemie wieder die Marke von 7 Millionen Quadratmetern überschreiten.“

Flächenumsätze und Mietpreisentwicklung in den Top-8-Logistikregionen

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Flächenumsatz Q1-3 2026	251.600	244.900	426.600	274.900	292.000	180.400	131.500	168.200
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	-18 %	15 %	22 %	-4 %	101 %	-2 %	-25 %	142 %
Spitzenmiete Q3 2026	8,50	8,90	8,80	8,50	8,40	5,90	10,30	8,90
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	2 %	5 %	7 %	0 %	9 %	0 %	3 %	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 28.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de