

Asiatische Nutzer prägen Kernmärkte auf dem deutschen Industrie- und Logistikvermietungsmarkt

- Flächenumsatz von 3,8 Millionen Quadratmetern (+28 Prozent zum Vorjahreszeitraum)
- Asiatische Nutzer zeigen immer mehr Präsenz (Anteil 11 Prozent)
- Zahl der Großabschlüsse nimmt wieder zu
- Positive Aussichten für die zweite Jahreshälfte dank vieler Gesuche

Frankfurt am Main, 15. Juli 2026 – Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt setzte seinen Erholungskurs im ersten Halbjahr 2026 fort. Mit einem Flächenumsatz von 3,8 Millionen Quadratmetern im ersten Halbjahr 2026 übertraf der Markt das Vorjahresergebnis um 28 Prozent. Besonders dynamisch entwickelte sich der Vermietungsumsatz, dessen Ergebnis gegenüber dem ersten Halbjahr 2025 um 41 Prozent zulegte. Wesentlicher Treiber dieser Entwicklung war unter anderem die Rückkehr großvolumiger Anmietungen: Nachdem entsprechende Abschlüsse im Vorjahr ausgeblieben waren, wurden in den ersten sechs Monaten 2026 bereits 13 Mietverträge über 50.000 Quadratmeter registriert.

Deutschland behauptet dabei seine Rolle als einer der führenden Logistikmärkte Europas. Globale Lieferkettenverschiebungen und geopolitische Entwicklungen beeinflussen zunehmend die Nachfrageentwicklung. Neue Impulse setzen insbesondere asiatische Unternehmen sowie Branchen mit sicherheitsrelevanten Logistikanforderungen. Diese zusätzliche Nachfrage trifft jedoch weiterhin auf ein begrenztes Angebot: Vor allem die schwache Neubaupipeline und fehlende moderne Logistikflächen bremsen das Marktgeschehen.

Zu den größten Abschlüssen des ersten Halbjahrs zählen zwei Anmietungen asiatischer Nutzer – ein Neubauprojekt mit 58.000 Quadratmetern in Rieste sowie eine Bestandsimmobilie mit 52.000 Quadratmetern in Oelde. Hinzu kommt die BTS-Neubauentwicklung für das Bekleidungsmanagement der Bundeswehr in der Region Nürnberg mit rund 65.250 Quadratmetern.

Der Anteil asiatischer Unternehmen am Flächenumsatz stieg im ersten Halbjahr auf 11 Prozent und liegt damit weiterhin deutlich über dem Vorjahreswert. Besonders gefragt sind moderne Logistikflächen in Regionen mit guter Anbindung an internationale Warenströme, etwa in Frankfurt, Hamburg oder im Ruhrgebiet. Gleichzeitig stellen kurze Planungshorizonte und die teilweise eingeschränkte Bonität asiatischer Nutzer Eigentümer und Investoren weiterhin vor Herausforderungen. So kann nicht jedes Flächengesuch bedient werden, da geeignete Flächen häufig fehlen. Zudem verlängern sich Investmentprozesse aufgrund der eingeschränkten Bonität des Nutzers.

Nachfrage in den Top-8-Märkten bleibt stabil

Zum Ende des ersten Halbjahres 2026 erzielten die Top-8-Logistikmärkte einen Flächenumsatz von 1,2 Millionen Quadratmetern und lagen damit lediglich 3 Prozent unter dem Vorjahreswert. In fünf der acht Standorte ist bereits eine spürbare Erholung der Nachfrage erkennbar.

Trotz teils deutlicher regionaler Unterschiede zeigt sich ein einheitlicher Trend: Die Anzahl der Abschlüsse steigt, während die durchschnittliche Flächengröße sinkt. Rund 63 Prozent aller Abschlüsse entfielen auf das Segment unterhalb von 3.000 Quadratmetern. Verantwortlich dafür ist vor allem eine veränderte Nachfragestruktur durch neue Nutzergruppen, wie etwa Padel-Anbieter, sowie ein verstärkter Fokus auf zentrale Lagen.

Innerhalb der Top-8-Märkte erzielte Frankfurt mit 294.600 Quadratmetern den höchsten Flächenumsatz, gefolgt von Hamburg mit 180.700 Quadratmetern – zwei Märkte mit direkter Anbindung an globale Lieferketten, die sich im langfristigen Vergleich jedoch unterschiedlich entwickeln. Während Frankfurt gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 6 Prozent zulegen und den Fünfjahresdurchschnitt sogar um 35 Prozent übertraf, blieb Hamburg aufgrund des begrenzten Flächenangebots um 21 Prozent hinter dem Vorjahreswert zurück. Dieser Rückgang ist jedoch maßgeblich auf das begrenzte Flächenangebot zurückzuführen. Die Region Leipzig verzeichnete mit 70.000 Quadratmetern den niedrigsten Flächenumsatz. Trotz guter Flächenverfügbarkeiten sorgt die wirtschaftliche Unsicherheit dort weiterhin für eine ausgeprägte Entscheidungszurückhaltung auf Nutzerseite.

Mit Ausnahme von Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg wurden in allen übrigen Märkten mehr Abschlüsse registriert als im Vorjahreszeitraum – ein klarer Indikator für eine steigende Marktaktivität. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 26 Großabschlüsse verzeichnet, davon allein 16 im zweiten Quartal. Zu den größten Anmietungen zählen Siemens mit mehr als 30.000 Quadratmetern in Offenbach, die H&G AG mit rund 27.800 Quadratmetern in Hamburg sowie ein BTS-Neubau von Wisag AG in Krefeld mit rund 20.000 Quadratmetern.

In der ersten Jahreshälfte zeigte sich eine erhöhte Präsenz asiatischer Nutzer in Frankfurt (Anteil von 4 Prozent), Hamburg (9 Prozent), Düsseldorf (11 Prozent) und insbesondere Köln (24 Prozent). In Berlin wurde die Nachfrage hingegen maßgeblich von europäischen Handels- und E-Commerce-Unternehmen getragen. In München waren Unternehmen aus dem Rüstungssektor überdurchschnittlich aktiv und stellten mit einem Anteil von 18 Prozent am Flächenumsatz einen wesentlichen Nachfrageimpuls dar. Anders stellt sich die Entwicklung in Stuttgart dar: Die wirtschaftlichen Herausforderungen der industriell geprägten Region führen zu Stellenabbau und Werksschließungen, während neue Impulse aus dem Freizeit- und Sportsegment – insbesondere durch Padel-Anbieter – kommen.

Christian Kah, Head of Industrial & Logistics Germany bei Colliers, sagt: „Die aktuellen Kennzahlen deuten auf eine weiterhin moderate, zugleich aber klar erkennbare Erholung der Flächennachfrage hin. Gleichwohl erfordert die Interpretation eine differenzierte Betrachtung. Ein zentraler limitierender Faktor bleibt die Flächenknappheit in Verbindung mit einer schwachen Neubaupipeline, die nahezu alle Top-8-Logistikmärkte betrifft. Ausnahmen bilden derzeit lediglich Berlin und Leipzig. Gerade internationale Nutzer stoßen dabei auf Flächenengpässe, wie sie sie aus anderen Märkten häufig nicht kennen. Viele Großgesuche lassen sich deshalb in den Kernmärkten nicht realisieren und werden entweder zurückgestellt oder auf Flächenangebote in der Peripherie verlagert.“

Mietwachstum: Fokus auf Bestandsflächen, während Neubau leer bleibt

Sowohl Spitzen- als auch Durchschnittsmieten verzeichnen in den Top-8-Logistikmärkten im Jahresvergleich ein moderates Wachstum. Dabei entwickelten sich die Durchschnittsmieten mit

einem Plus von 5 Prozent dynamischer als die Spitzenmieten (+3 Prozent). Wie bereits im ersten Quartal weist Frankfurt die höchste Mietdynamik auf: Die Spitzenmiete für Neubauobjekte stieg um 7 Prozent, die Bestandsmieten legten sogar um 10 Prozent zu. In Berlin und Leipzig, wo weiterhin vergleichsweise hohe Flächenverfügbarkeiten bestehen, fiel die Mietpreisentwicklung dagegen verhaltener aus. Die teuersten Standorte bleiben München (10,30 Euro/Quadratmeter) und Stuttgart (8,90 Euro/Quadratmeter). Beide Standorte verzeichnen ein Plus von jeweils 5 Prozent.

Kah verdeutlicht: „Für ein weiteres Mietwachstum sind drei zentrale Faktoren entscheidend: eine steigende Nachfragedynamik, ein geeignetes, zugleich knappes Flächenangebot und zahlungsbereite Nutzer. Diese Konstellation zeigt sich aktuell insbesondere in Frankfurt, Düsseldorf und Köln. München und Stuttgart nehmen aufgrund ihres hohen Bestandsanteils, des begrenzten Angebots an Entwicklungsflächen und ihrer auf Light-Industrial-Objekte ausgerichteten Nutzerstruktur eine Sonderstellung ein. Entsprechend entwickeln sie eigene Marktdynamiken.“

Auf Basis der aktuell vorliegenden Flächengesuche rechnet Colliers für die zweite Jahreshälfte mit einer Belebung der Nachfrage. Zusätzliche Impulse für das Mietwachstum dürften sich daraus jedoch erst mittelfristig entfalten.

Flächenumsätze und Mietpreisentwicklung in den Top-8-Logistikregionen

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	Leipzig	München	Stuttgart
Flächenumsatz H1 2026	154.700	171.400	294.600	180.700	145.700	70.000	89.900	115.100
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	- 29 %	+6 %	+5 %	-21 %	+64 %	-61 %	+60 %	+154 %
Spitzenmiete H1 2026	8,50	8,80	8,80	8,50	8,00	5,90	10,30	8,90
Veränderung im Vgl. zum Vorjahr	+2 %	+4 %	+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