



LOGISTIKIMMOBILIEN SEISMOGRAPH

Marktbericht zum Neubauvolumen 2025
inklusive Ausblick 2026/2027



KUNO
NEUMEIER

CEO
Logivest GmbH



Liebe Leserinnen und Leser,

mit rund 3,4 Millionen Quadratmetern Neubauvolumen verzeichnet der Logistikimmobilienmarkt 2025 einen massiven Einbruch und bewegt sich teils weit unter dem Niveau der vergangenen zehn Jahre.

Trotz aller Resilienz spiegelt sich die wirtschaftliche und politische Gemengelage auch auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt wider. Insolvenzen und Konsolidierungen häufen sich. Die Nachfrage stagniert, kurzum: Es dominiert die Zurückhaltung.

Was wir brauchen – das zeigen die aktuellen Zahlen mehr als deutlich – ist ein klares, positives Zeichen aus der Wirtschaft und Politik. Denn die Projektentwickler und Investoren stehen schon in den Startlöchern, die Pipeline ist gut gefüllt und der ganze Markt wartet gefühlt nur auf den Startschuss.

Das verdeutlicht auch unser Jahresausblick, in dem wir auf aktuelle und zukünftige Immobilienklassen und Treiberbranchen eingehen. Dass dabei das Thema Defence erneut eine Rolle spielt, dürfte – mit Blick auf die gegenwärtige Weltlage – wenig überraschen. Auf diese gestiegene Relevanz und die damit verbundenen Chancen und Herausforderungen geht unser Head of Research Markus Seidlein in seinem Gastbeitrag zum Thema Flächennachfrager Rüstungsindustrie detaillierter ein.

Ich hoffe, wir können Ihnen mit unseren fundierten Zahlen und Analysen auch in diesem Jahr wieder einen guten Einblick in den Logistikimmobilienmarkt geben und wünsche Ihnen – allen Negativschlagzeilen zum Trotz – einen positiven Start in ein vielleicht nicht ganz einfaches, aber gewiss interessantes Jahr 2026.

Herzlichst Ihr

KUNO NEUMEIER

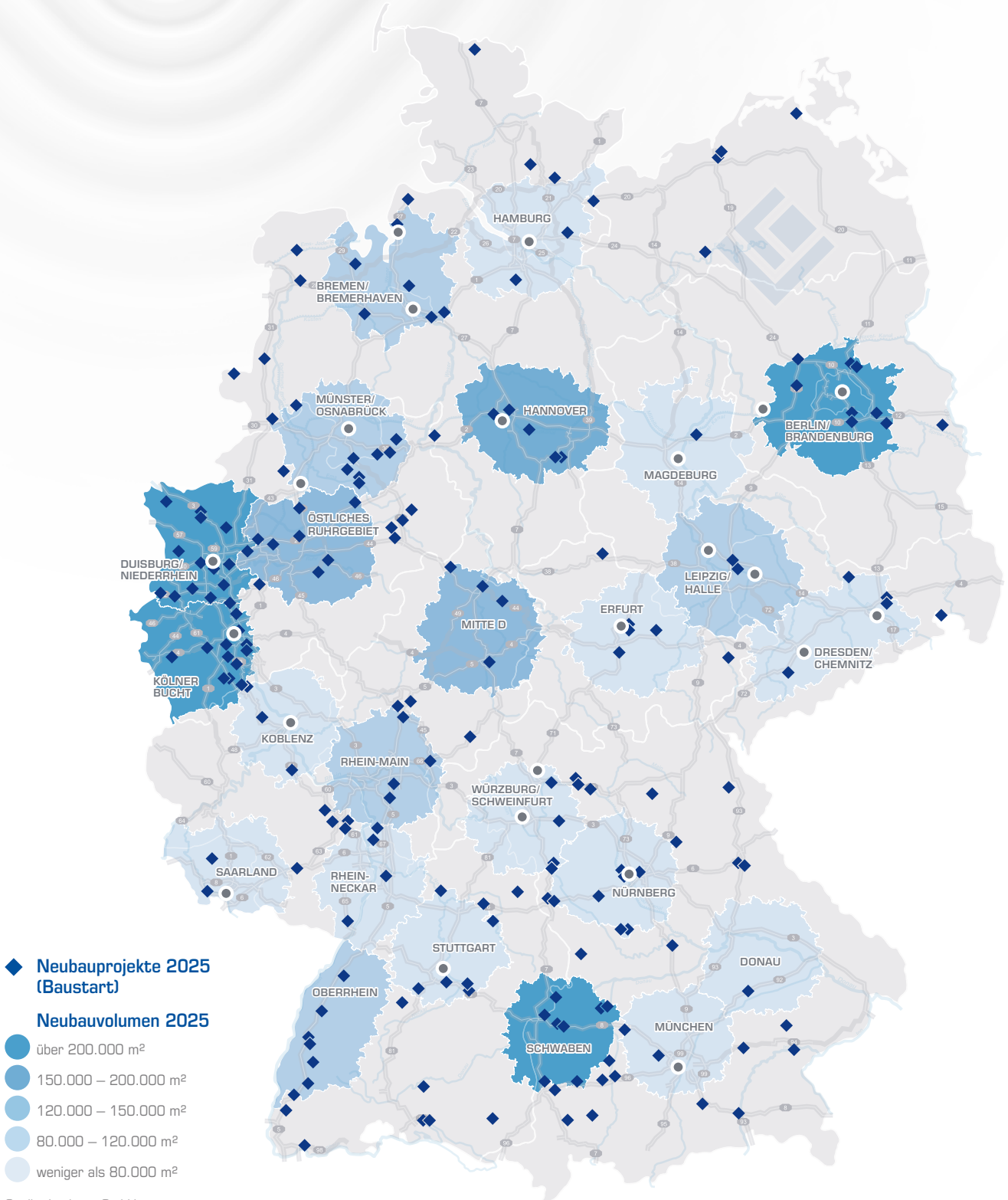
INHALT

- 4 Neubauprojekte 2025**
Logistikimmobilien nach Logistikregionen
 - 5 Neubauvolumen erreicht Tiefstand**
Rückgang um etwa 25 Prozent
 - 6 Top-Logistikregionen in Deutschland**
Aufsteiger und Absteiger 2025
 - 8 Spürbarer Rückgang**
Nebauvolumen im Jahresvergleich
 - 9 Mietpreisübersicht Neubau**
Die Top-Logistikregionen auf einen Blick
 - 10 Brownfields 2025**
Regionale Aufteilung und Hotspots
 - 12 Brownfield vs. Greenfield**
Jahresvergleich nach Quadratmetern und Ausblick
 - 14 Branchenverteilung**
Nebauvolumen nach Branchen und Ausblick
 - 16 Light Industrial/Gewerbeparks**
Jahresvergleich und Ausblick
 - 18 Ausblick 2026/2027**
 - 20 Gastbeitrag**
Perspektivenwechsel durch die wachsende Defence Branche
 - 22 Ansprechpartner**
Logivest GmbH
- Kontakt**



NEUBAUPROJEKTE 2025

Logistikimmobilien in m² summiert
nach Logistikregionen





NEUBAUVOLUMEN ERREICHT TIEFSTAND

Rückgang um etwa 25 Prozent

2025 hat der deutsche Logistikimmobilienmarkt einen deutlichen Rückgang verzeichnet. Das Neubauvolumen ist im Vergleich zu 2024 um etwa eine Million Quadratmeter auf rund 3,4 Millionen Quadratmeter gesunken. Das entspricht einem Anteil von circa 25 Prozent. Damit liegt das Niveau teilweise deutlich unter dem der vergangenen zehn Jahre.

Angesichts dieser Entwicklung sind die Mietpreise – mit wenigen Ausnahmen aufgrund von Leerstand in manchen Regionen – dennoch insgesamt stabil geblieben. Die Spitzenmiete in der teuersten Logistikregion München steht weiterhin bei 14,50 Euro pro Quadratmeter.

Auffallend ist, dass sich derzeit aufgrund der weiterhin verhaltenen Wirtschaftslage zahlreiche Projekte „on hold“ befinden. Dies spiegelt sich in den Regionen wider, denn in rund 50 Prozent der 24 Top-Logistikregionen liegt das Neubauvolumen 2025 nur bei rund 100.000 Quadratmetern. Dennoch bleibt die Pipeline gut gefüllt. Aktuell sind etwa 14,8 Millionen Quadratmeter an Neubauprojekten für die kommenden Jahre projektiert, womit der Wert über dem Niveau der letzten Jahre liegt.

Auch die Top-Drei-Projekte 2025 tragen jeweils maßgeblich zur Neubaufäche in ihren Logistikregionen bei. Das größte Projekt ist der VGP Park in Bernau bei Berlin mit rund 70.000 Quadratmetern, welche sich auf drei Logistikhallen verteilen. Wie bei immer mehr Logistikimmobilien wurde hierbei auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeitsaspekte geachtet.

So auch bei dem zweiten Platz, der an den von der Logad GmbH entwickelten, rund 65.000 Quadratmeter großen und nachhaltigen Logistikneubau im Dreiländereck geht. Dort entsteht in Neuenburg am Rhein ein built-to-suit Projekt für den Schweizer Onlinehändler Galaxus.

Den dritten Rang belegt der neue Logistikstandort der Winkler Unternehmensgruppe, welcher von der Dietz AG realisiert wird. In Langenau errichtet der Entwickler ein ebenfalls nachhaltig konzipiertes europäisches Zentrallager, welches circa 63.000 Quadratmeter umfasst. Das Projekt ist gleichzeitig ein Beispiel für den zunehmenden Neubau auf Brownfields.





DIE TOP-LOGISTIKREGIONEN IN DEUTSCHLAND

Aufsteiger und Absteiger 2025

TOP-LOGISTIK-REGION	PLATZ 2025	PLATZ 2024	NEUBAU-VOLUMEN 2025	RELATIVE VER-ÄNDERUNG NEUBAU-VOLUMEN 2024–2025
DUISBURG/ NIEDERRHEIN	1	3	310.000 m ²	↑
KÖLNER BUCHT	2	2	250.000 m ²	↓
SCHWABEN	3	19	240.000 m ²	↑
BERLIN/ BRANDENBURG	4	16	230.000 m ²	↑
HANNOVER	5	4	175.000 m ²	↓
MITTE D	6	5	130.000 m ²	↓
ÖSTLICHES RUHRGEBIET	7	10	125.000 m ²	⇨
OBERRHEIN	8	6	105.000 m ²	↓
RHEIN-MAIN	9	15	105.000 m ²	⇨
LEIPZIG/HALLE	10	1	100.000 m ²	↓
MÜNSTER/ OSNABRÜCK	11	13	100.000 m ²	⇨
BREMEN	12	14	95.000 m ²	↓
HAMBURG	13	17	70.000 m ²	↓
STUTTGART	14	18	70.000 m ²	↓
NÜRNBERG	15	22	65.000 m ²	↑
RHEIN-NECKAR	16	7	60.000 m ²	↓
MÜNCHEN	17	9	55.000 m ²	↓
WÜRZBURG/ SCHWEINFURT	18	24	50.000 m ²	↑
ERFURT	19	12	35.000 m ²	↓
KOBLENZ	20	20	30.000 m ²	↓
SAARLAND	21	21	< 25.000 m ²	↓
DRESDEN/CHEMNITZ	22	23	< 25.000 m ²	↓
MAGDEBURG	23	11	< 25.000 m ²	↓
DONAU	24	8	< 25.000 m ²	↓

Der Rückgang des Neubauvolumens spiegelt sich auch in den Zahlen des Rankings wider. Waren 2024 noch circa 465.000 Quadratmeter für den ersten Platz notwendig, reichen 2025 etwa 310.000 Quadratmeter, um Spitzenreiter zu werden. Zudem bildet Bremen mit etwa 95.000 Quadratmetern auf Platz zwölf das Schlusslicht der oberen Tabellenhälfte. Damit liegt aktuell über die Hälfte der 24 Top-Logistikregionen unter einem Neubauvolumen von 100.000 Quadratmetern.

Die Top-Drei-Logistikregionen bleiben trotzdem nahezu unverändert. Während Duisburg/Niederrhein und die Kölner Bucht bereits im Vorjahr zu den Top Drei zählten, ist Schwaben erstmalig in die Spitzengruppe vorgerückt. Die einstige Top-Region Leipzig/Halle fällt hingegen auf Platz zehn zurück. Mit viel projektiertem Neubau macht die Region gleichzeitig deutlich, wie interessant sie weiterhin für den Markt ist.

Duisburg/Niederrhein gehört in diesem Jahr nicht nur zu den Top Drei, sondern führt die Tabelle sogar mit rund 310.000 Quadratmetern an. Die Basis dafür bilden ein Logistikpark der MLP Group in Gelsenkirchen mit etwa 60.000 Quadratmetern auf einem ehemaligen Brownfield sowie ein hochmodernes Logistikzentrum von Fiege in Hamminkeln mit knapp 55.000 Quadratmetern.

Obwohl die Kölner Bucht in diesem Jahr wie viele Regionen fast 100.000 Quadratmeter weniger Neubauvolumen verzeichnet, konnte sie sich mit circa 250.000 Quadratmetern auf dem zweiten Platz der Top-Logistikregionen behaupten. Hierzu tragen unter anderem das Projekt von Panattoni in Köln-Niehl mit circa 34.000 Quadratmetern auf dem ehemaligen Gelände der Ford-Werke und das dritte Vorhaben von Alcaro Invest in Köln mit etwa 33.000 Quadratmetern im Stadtteil Porz bei.

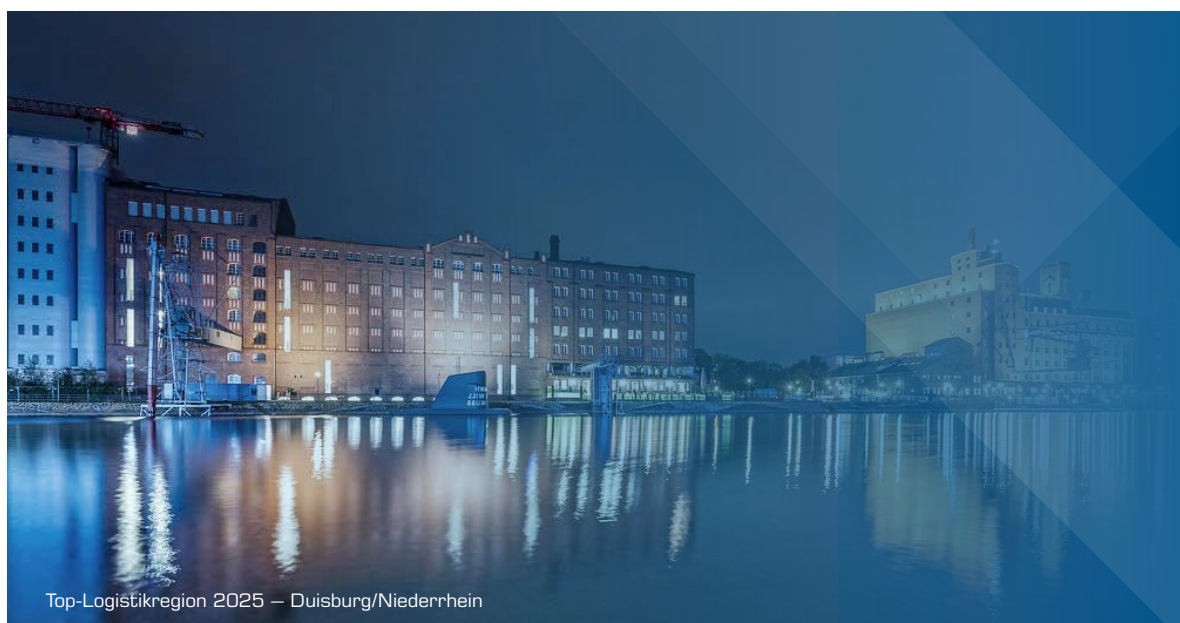
Dynamik bringt die drittplatzierte Logistikregion Schwaben in das Ranking. Mit rund 240.000 Quadratmetern springt sie erstmalig von Platz 19 in die Top Drei. Entscheidend dafür sind der bereits erwähnte durch die Dietz AG realisierte

neue Logistikstandort in Langenau sowie ein Projekt von Frasers Property Industrial in Günzburg, einer Region mit hoher Industrie- und Produktionsdichte, die einen Logistikpark mit rund 50.000 Quadratmetern entwickelten.

Im Rahmen des allgemeinen Rückgangs von Neubau im Jahr 2025 mussten auch zentral gelegene Regionen Abstriche machen. Die Rhein-Neckar Region befindet sich aktuell auf Platz 16, München auf Platz 17 und die Logistikregion Donau bildet das Schlusslicht.

Eine positive Entwicklung verzeichnet dagegen die Rhein-Main Region, sie schafft es in die Top Ten und klettert von Platz 15 auf Platz neun. Aurelis entwickelt dort in Groß-Rohrheim ein etwa 30.000 Quadratmeter großes Logistikzentrum für Alnatura. Besonders ist hierbei, dass im Rahmen des Nachhaltigkeitskonzepts der Immobilie Betonkonstruktionen aus dem abgerissenen ehemaligen Betriebsgebäude recycelt und für den Neubau wiederverwendet werden.

Der größte Gewinner im Ranking ist die Logistikregion Berlin/Brandenburg, die von Platz 16 mit rund 230.000 Quadratmetern in die Top Five auf Platz vier vorrückt. Diese hat ihr Neubauvolumen damit gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Maßgeblich dazu beigetragen hat das größte Neubauprojekt des Jahres, der zuvor genannte VGP Park in Bernau. Darüber hinaus errichtet Panattoni in der Nähe des Tesla Werks in Grünheide eine circa 55.000 Quadratmeter große Logistikhalle für den Automotive-Sektor. Auch für die kommenden Jahre sind in Berlin große Projekte angesetzt. Bereits Anfang 2026 angelaufen ist die Umsetzung des Berlin Airport Parks durch P3 mit rund 90.000 Quadratmetern.



Top-Logistikregion 2025 – Duisburg/Niederrhein



SPÜRBARER RÜCKGANG

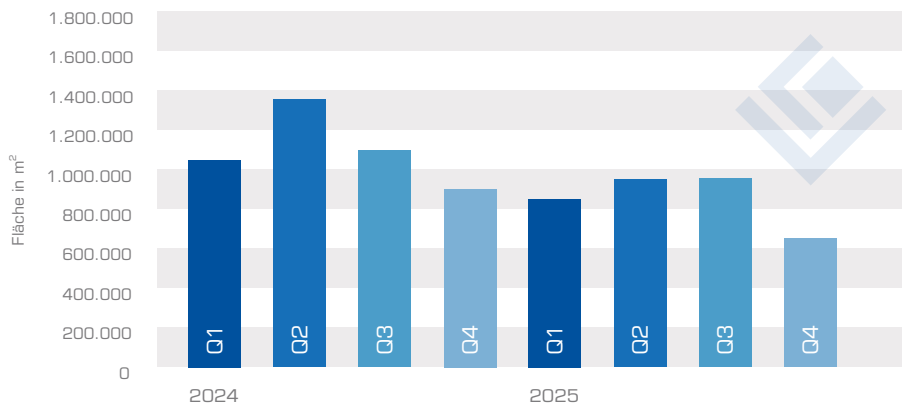
Neubauvolumen im Jahresvergleich

01

RÜCKLÄUFIGE ENTWICKLUNG

Nach dem leichten Anstieg im Jahr 2024 sinkt das Neubauvolumen auf unter eine Million Quadratmeter pro Quartal ab. Stärkstes Quartal ist dabei mit rund 955.000 Quadratmetern das dritte Quartal. Das vierte

Quartal mit etwa 650.000 Quadratmetern stellt hingegen zum wiederholten Mal das schwächste Viertel dar. Einzig 2023 war das Neubauvolumen des vierten Quartals mit circa 450.000 Quadratmetern noch niedriger.



Quelle: Loginvest GmbH.

ERLÄUTERUNG

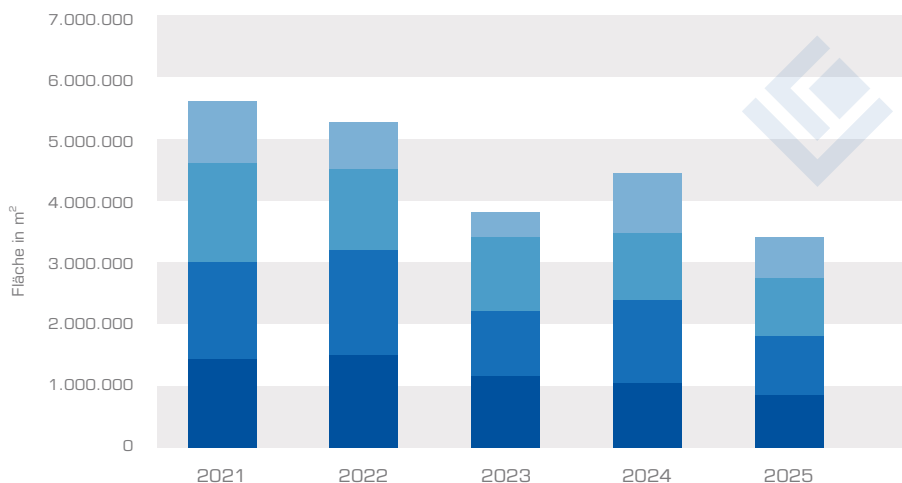
Aufgrund der stetigen Datenaktualisierung können sich rückwirkend Änderungen zu in früheren Seismographen dargestellten Quartalszahlen ergeben. Dieser Fall tritt auf, wenn Informationen zu einem Logistikneubau nicht im laufenden, sondern erst in den darauf folgenden Quartalen kommuniziert bzw. durch das Research erfasst werden.

02

TIEFSTAND

Im Vergleich zu den Vorjahren ist das Neubauvolumen 2025 insgesamt um ein Viertel zurückgegangen und damit auf dem niedrigsten Niveau der letzten zehn Jahre. Demgegenüber stehen zahlreiche projek-

tierte Neubauprojekte für 2026 sowie die kommenden Jahre. Rund 14,8 Millionen Quadratmeter befinden sich in der Pipeline, was einen optimistischen Blick in die Zukunft ermöglicht.



Quelle: Loginvest GmbH.

- Q4
- Q3
- Q2
- Q1

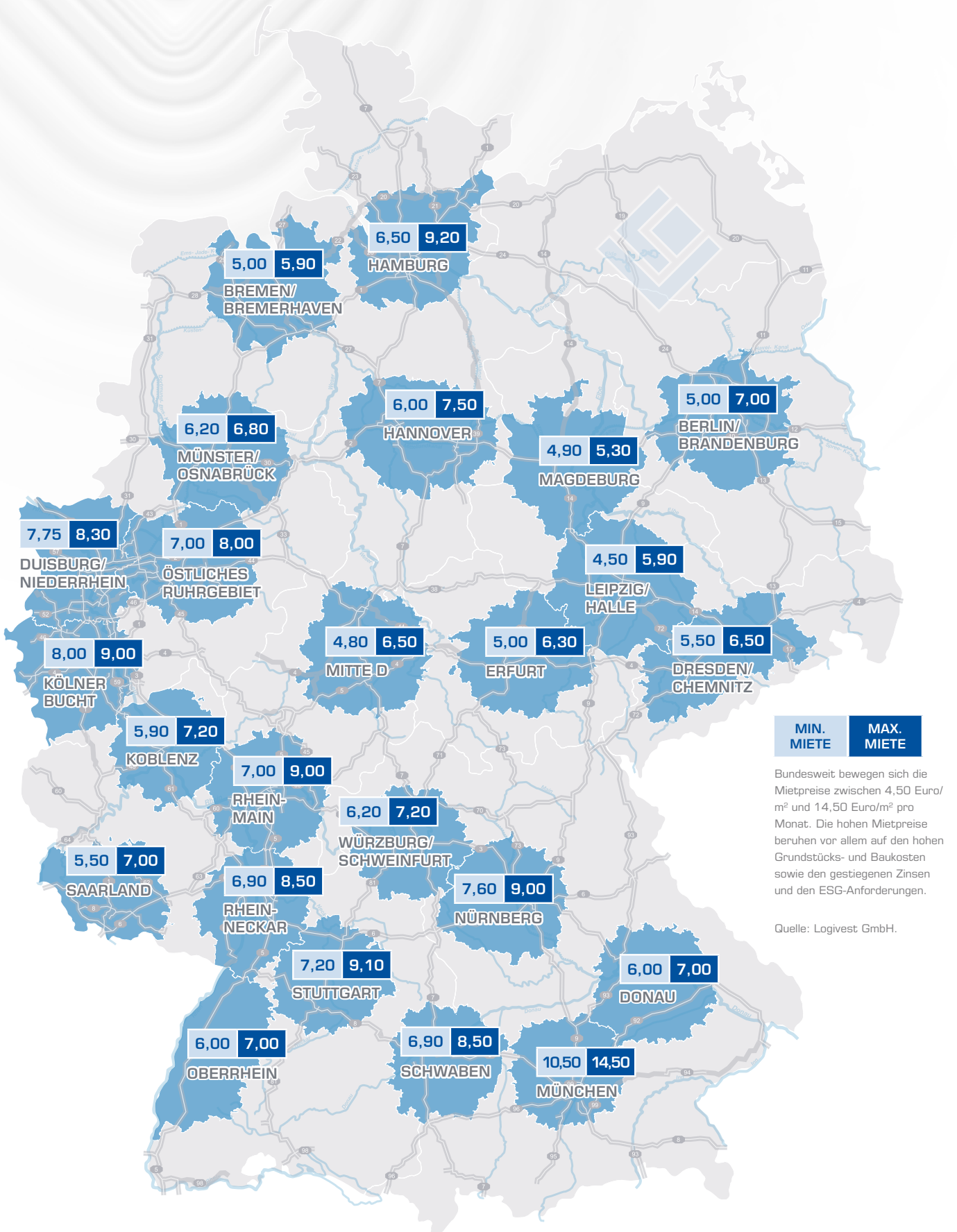
ERLÄUTERUNG

Aufgrund der stetigen Datenaktualisierung können sich rückwirkend Änderungen zu in früheren Seismographen dargestellten Quartalszahlen ergeben. Dieser Fall tritt auf, wenn Informationen zu einem Logistikneubau nicht im laufenden, sondern erst in den darauf folgenden Quartalen kommuniziert bzw. durch das Research erfasst werden.



MIETPREISÜBERSICHT NEUBAU

Die Top-Logistikregionen auf einen Blick



MIN. MIETE	MAX. MIETE
------------	------------

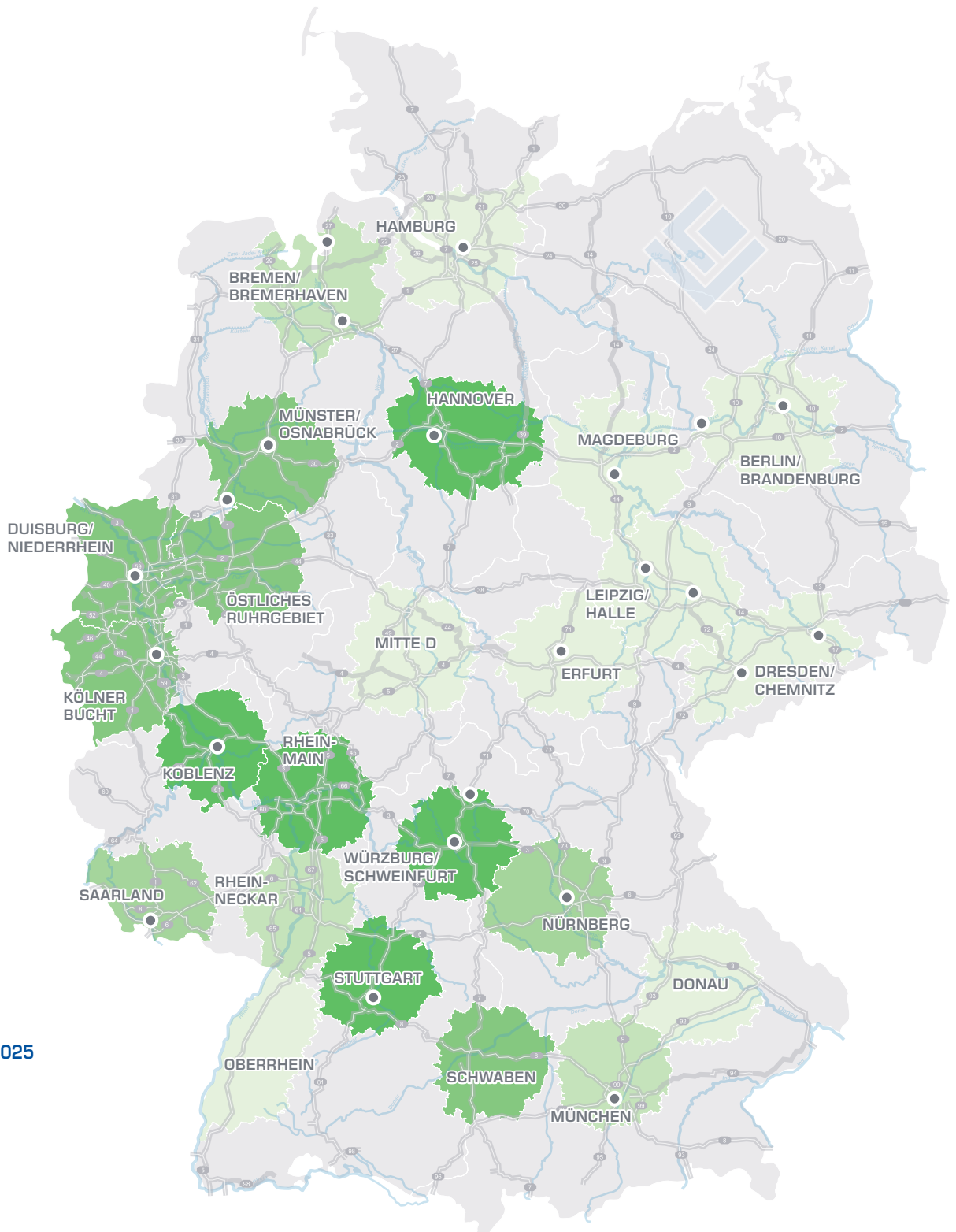
Bundesweit bewegen sich die Mietpreise zwischen 4,50 Euro/m² und 14,50 Euro/m² pro Monat. Die hohen Mietpreise beruhen vor allem auf den hohen Grundstücks- und Baukosten sowie den gestiegenen Zinsen und den ESG-Anforderungen.

Quelle: Logivest GmbH.



BROWNFIELDENTWICKLUNGEN 2025

Aufteilung in m² summiert nach Logistikregionen



Quelle: Loginvest GmbH.



BROWNFIELDPROJEKTE 2025

Die wichtigsten Standorte in den Top-Logistikregionen

Im Jahr 2025 überwiegt die Brownfieldfläche innerhalb des Neubauvolumens in zwölf der 24 Logistikregionen Deutschlands gegenüber Projekten auf grüner Wiese. In fünf Regionen davon machen Industriebrachen mehr als 60 Prozent, in weiteren fünf sogar mehr als 80 Prozent des Neubaus aus. Brownfields sind für die Logistikimmobilienbranche daher nach wie vor von erheblicher Bedeutung.

Abhilfe gegen die Flächenverknappung bietet die Nutzung von Brachflächen auch, wenn es um innerstädtische oder stadtnahe Standorte geht. Dies zeigt sich beispielsweise in den Regionen Rhein-Main und Stuttgart mit einem hohen Brownfieldanteil von über 80 Prozent am jährlichen Neubauvolumen. Da ein Großteil der innerstädtischen Flächen bereits erschlossen ist, stehen Neubauprojekte in



Insbesondere in industriell geprägten Regionen – wie etwa dem Ruhrgebiet oder der Region Hannover – nehmen Brownfields einen großen Teil des Neubauvolumens ein. Mit dem Rückzug der traditionellen Industrie läuft dort derzeit ein Strukturwandel ab, in dessen Folge mitunter große Areale brachliegend zurückbleiben. Diese für Logistikimmobilien neu zu nutzen ist nicht nur nachhaltig, sondern hilft auch, dem Flächenmangel zu begegnen: Vor allem im Östlichen Ruhrgebiet sind nur noch wenige Greenfields für Logistikprojekte verfügbar, was die Nachnutzung von Brachflächen zukünftig unumgänglich werden lässt. Darüber hinaus verfügen die ehemaligen Industrieareale oft über eine zentrale Lage und bereits bestehende Infrastruktur, die den Standortvorteil erhöhen.

Zentrumsnähe zunehmend im Wettbewerb zu Wohnnutzungen. In Regionen mit großen Ballungsräumen wird der Rückgriff auf Brownfieldareale immer unverzichtbarer und die Revitalisierung der Flächen fördert die langfristige ökologische und wirtschaftliche Nachhaltigkeit.



BROWNFIELD VS. GREENFIELD

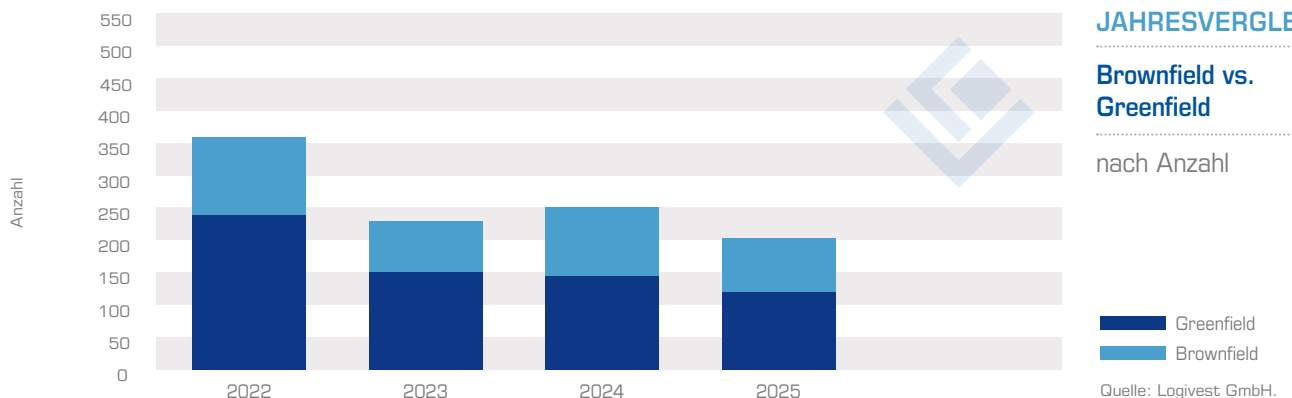
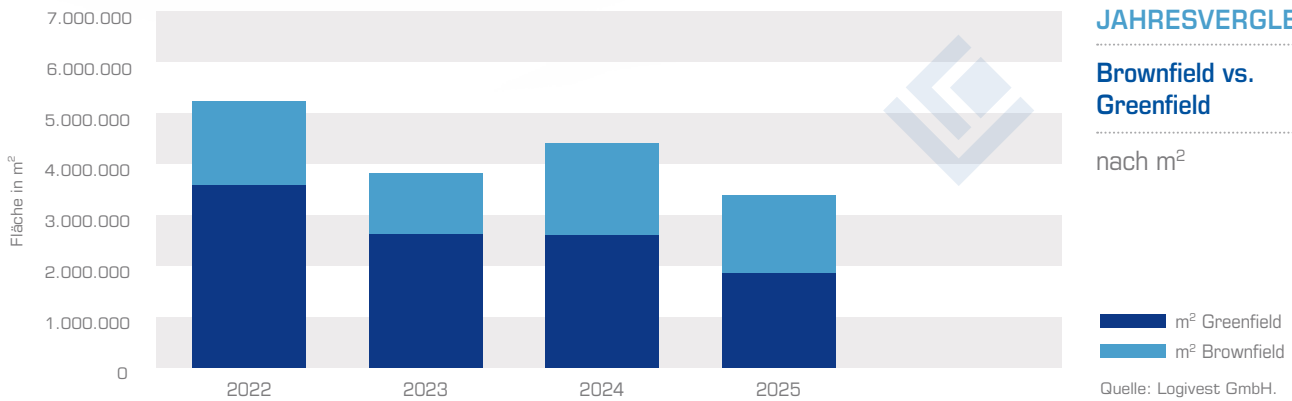
Jahresvergleich nach Quadratmetern

Mit kontinuierlich wachsendem Anteil hat sich die Brownfieldentwicklung in der Logistikimmobilienbranche als etablierte Alternative zur Greenfields durchgesetzt. Sie unterstützt eine nachhaltige Flächenentwicklung und erlaubt die Ansiedlung von Nutzungen auf bereits erschlossenen Standorten.

Der kontinuierliche Anstieg des Anteils revitalisierter Brownfields am Neubauvolumen lässt sich auch in den vergangenen Jahren ablesen. Verglichen mit den Vorjahren ist zwar im Jahr 2025 ein leichter Rückgang gegenüber 2024 zu verzeichnen, dennoch erreicht der Brownfieldanteil mit rund 45 Prozent beziehungsweise etwa 1,5 Millionen Quadratmetern ein hohes Niveau. Im Vergleich dazu lag der Anteil im

Jahr 2022 lediglich bei etwa 35 Prozent – ein Zuwachs von zehn Prozentpunkten innerhalb von vier Jahren.

Einige Beispiele für im Jahr 2025 realisierte Brownfieldprojekte sind zum einen die rund 63.000 Quadratmeter große Logistikimmobilie von Garbe im niedersächsischen Salzgitter auf dem ehemaligen Gelände eines Schienenfahrzeugherstellers. Zum anderen zählen der bereits erwähnte Logistikpark von MLP in Gelsenkirchen sowie eine über 52.000 Quadratmeter große Immobilie von Lidl in Kirchheim dazu, die auf einer zuvor eigengenutzten und dafür abgerissenen Fläche entstanden ist.





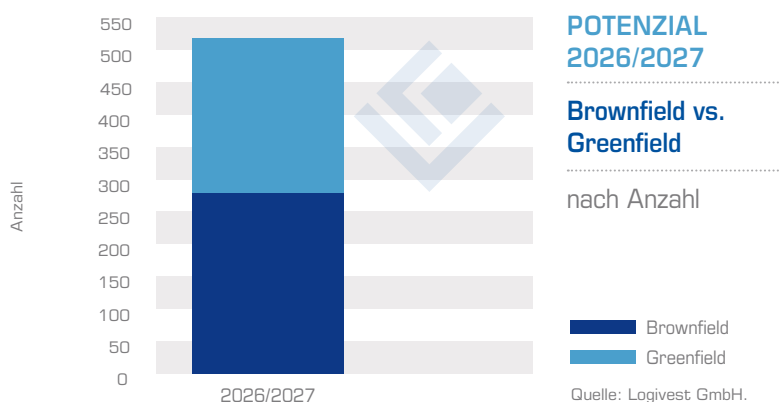
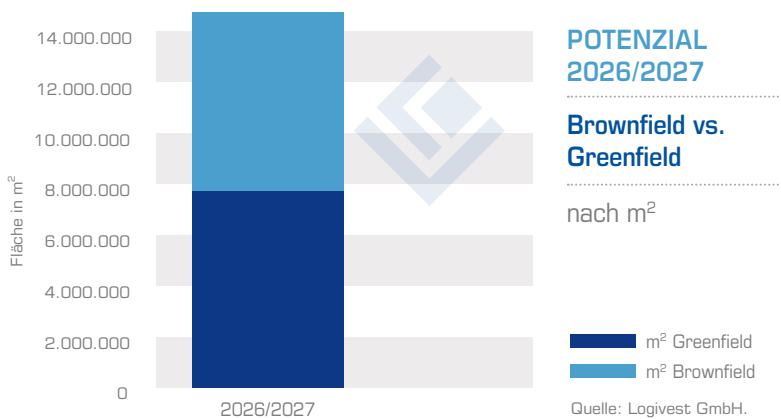
POTENZIAL 2026/2027

Brownfield vs. Greenfield

Die Analyse der für 2026/2027 projektierten Neubauten bestätigt die fortwährend hohe Relevanz von Brachflächen. In den kommenden Jahren könnten mehr als 7 Millionen Quadratmeter auf Brownfieldflächen gebaut werden – dies entspricht damit rund 50 Prozent des insgesamt projektierten Neubauvolumens.

Die größten geplanten Brownfieldprojekte befinden sich in der Region Duisburg/Niederrhein: In Niederkrüchten will beispielsweise Verdion einen großen Logistikpark auf ehemaligen Militärfächen errichten und der Entwickler CTP plant in Düsseldorf einen Multi-User-Park auf einem früheren Produktionsareal.

Die Themen Nachhaltigkeit, Strukturwandel und der Mangel freier Flächen in urbanen Gebieten werden die Logistikimmobilienbranche auch in den kommenden Jahren begleiten. Brownfieldflächen bleiben damit zentral für die Entscheidungen der Marktteilnehmer.





BRANCHENVERTEILUNG

Neubauvolumen nach Branchen

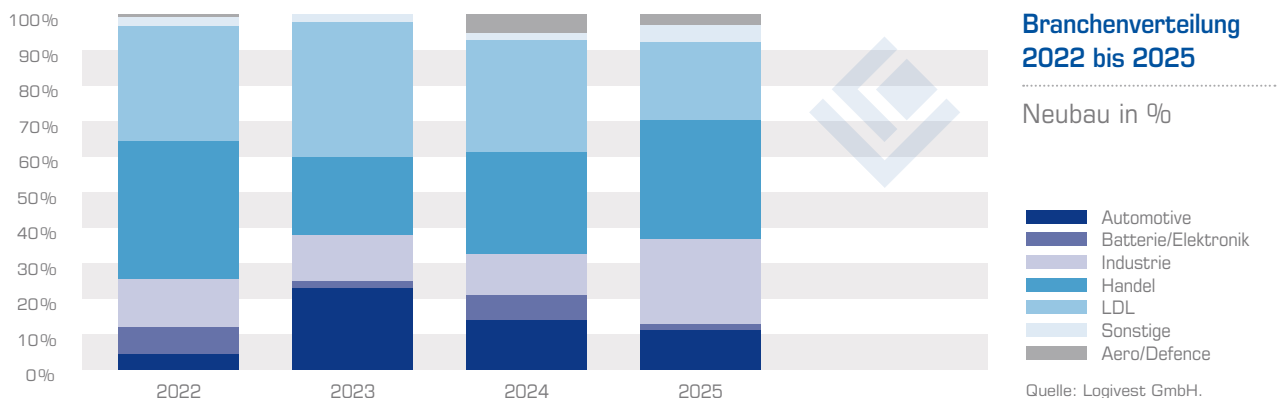
Im Jahr 2025 löst die Handelsbranche die Logistikdienstleister als Spitzenreiter ab. Zwar verzeichnet der Handelssektor gegenüber dem Vorjahr einen leichten Rückgang beim Neubauvolumen, dennoch realisiert dieser mit rund 640.000 Quadratmetern den größten Anteil an Logistikneubau. Damit setzt sich der positive Trend der vergangenen Jahre fort und unterstreicht die insgesamt stabile Entwicklung der Branche. 2025 zählten insbesondere die Einzel- und Großhandelsbranche, vor allem im Lebensmittelbereich, zu den wichtigsten Flächennachfragern.

Die Industrie belegt mit rund 460.000 Quadratmetern den zweiten Rang. Nach einem Rückgang in den vergangenen zwei Jahren verzeichnet die Branche für 2025 wieder einen Zuwachs beim Neubauvolumen. Im Vergleich zu 2024 gab es einen Anstieg von über 60 Prozent. Der Sektor scheint sich insgesamt wieder zu stabilisieren.

Der übergreifende Rückgang des Neubauvolumens trifft viele Branchen. So setzt beispielsweise der Logistikdienstleistungssektor seine rückläufige Entwicklung der vergangenen zwei Jahre fort und steht 2025 bei knapp 430.000 Quadratmetern

Neubauvolumen. Auch bei der Automotive-Branche sinkt der Neubau erneut auf circa 215.000 Quadratmeter ab.

Bemerkenswert ist, dass der 2024 stark gestiegene Sektor Aero/Defence ebenfalls einen Rückgang der Logistikneubaufächen auf etwa 60.000 Quadratmeter verzeichnet. Dies ist dadurch zu erklären, dass der Sektor sich mehr auf Light Industrial Immobilien und Werksflächen konzentriert, die nicht in die Logistikneubauzahlen einfließen. Bereits 2025 angelaufen sind beispielsweise die Arbeiten der Elektroniksystem- und Logistik-GmbH zu der rund 43.000 Quadratmeter großen Logistikhalle für die Bundeswehr in Wolfhagen.





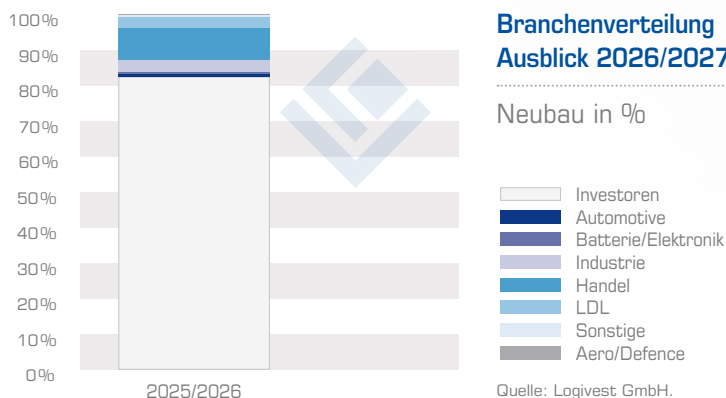
POTENZIAL 2026/2027

Branchenverteilung

Das starke Handelssegment bietet auch besonders großes Potenzial für hohe Neubauaktivität. Etwa 1,3 Millionen Quadratmeter sind für die kommenden Jahre projektiert. Perspektiven liegen vor allem im Groß- und Einzelhandel sowie dem E-Commerce. Aktueller Treiber der E-Commerce-Branche ist die wachsende Flächennachfrage der asiatischen Handelsbranche. Von dieser Entwicklung können besonders Regionen mit guter multimodaler Anbindung sowie größeren Ballungsräumen profitieren.

Der Markt zeigt sich insgesamt derzeit zurückhaltend. Sektoren wie die Logistikdienstleister reagieren sensibel auf die aktuelle Wirtschaftslage und agieren aktuell eher abwartend bei neuen Projekten. Im Bereich Aero/Defence fällt die geplante Neubaufäche geringer aus, da – wie zuvor erwähnt – der Fokus zunehmend weniger auf klassischen Logistikflächen liegt.

Der Industriesektor hingegen hat bereits rund 525.000 Quadratmeter Neubaufäche für 2026/2027 projektiert. Mit den entscheidenden Impulsen aus der Wirtschaft bieten sie eine vielversprechende Grundlage, um zahlreiche Vorhaben erfolgreich umzusetzen. Das erste Quartal 2026 wird Indizien für die weitere Entwicklung liefern.





LIGHT INDUSTRIAL/GEWERBEPARKS

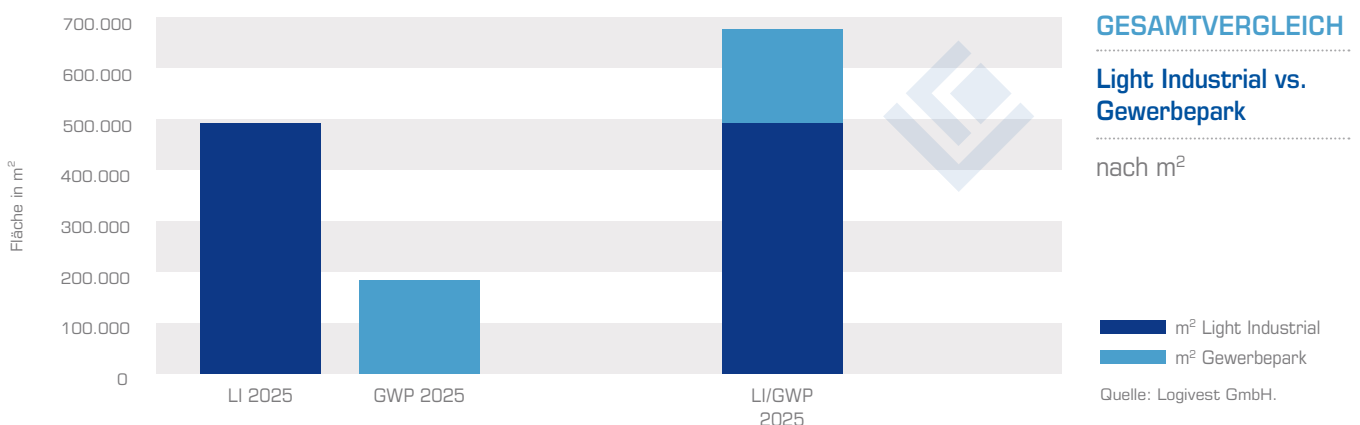
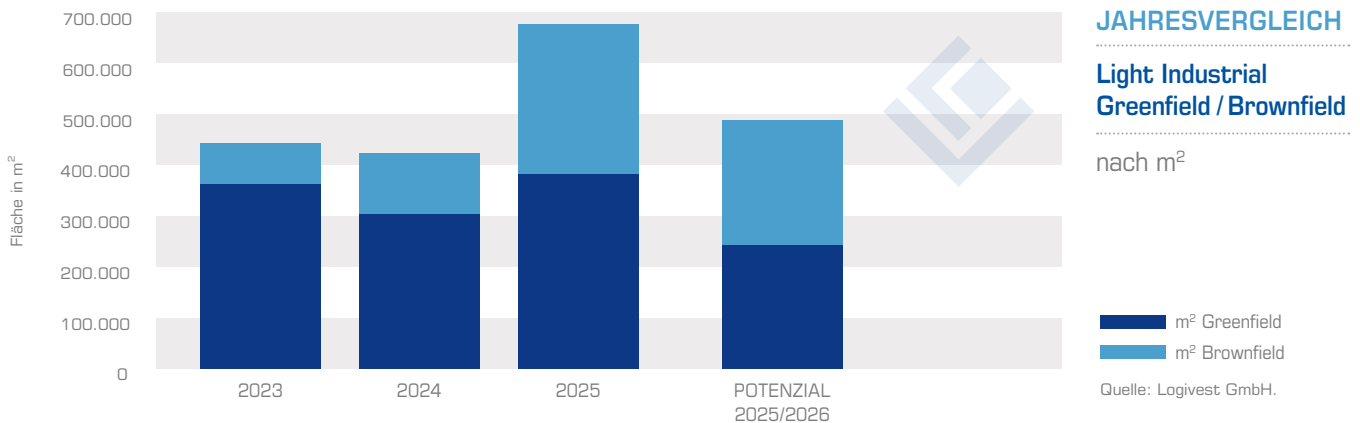
Vergleich nach Quadratmetern 2025

In den letzten Jahren haben Light Industrial Immobilien und Gewerbeparks stark an Bedeutung gewonnen. Während Light Industrial bereits im Vorjahr separat betrachtet wurde, kommt 2025 erstmals der Fokus auf Gewerbeparks hinzu. Beide unterscheiden sich durch ihre vielseitige Nutzung klar von klassischen Logistikimmobilien.

Das Neubauvolumen von Light Industrial steigt 2025 auf etwa 495.000 Quadratmeter, bei Gewerbeparks kommen rund 185.000 Quadratmeter hinzu. Gewerbeparks vereinen mehrere, meist flexibel teilbare Hallen bzw. Units auf einem Grundstück. Ihr Konzept basiert auf einer gemischten gewerblichen Nutzung, die beispielsweise Kleinstlagerung, Werkstätten,

Vertrieb und Produktion kombiniert und oft stadtnah liegt.

Insgesamt ergibt sich ein Flächenvolumen von rund 680.000 Quadratmetern für (das Segment) Light Industrial und Gewerbepark und ein klarer Zuwachs gegenüber 2024 – ein Hinweis auf eine Verschiebung zu anderen Assetklassen. Auch Aero/Defence, etwa Isar Aerospace in Parsdorf mit rund 34.000 Quadratmetern als Teil des Logistik- und Industrieparks von VGP, ist in dem Segment vertreten. Greenfieldprojekte dominieren weiterhin mit circa 385.000 Quadratmetern, doch Brownfieldprojekte holen mit etwa 295.000 Quadratmetern auf, eine Annäherung ist dabei erkennbar.





POTENZIAL VON LIGHT INDUSTRIAL UND GEWERBEPARKS 2026/2027

Etablierung der Assetklassen

Bei Light Industrial Immobilien ist eine genaue Prognose schwierig, da viele Projekte individuell für die Eigennutzung von Unternehmen geplant und häufig erst mit Beginn der Umsetzung bekanntgegeben werden. Daher liegt die projektierte Quadratmeterzahl in diesem Segment oft unter dem tatsächlichen Flächenvolumen, das in den folgenden Jahren realisiert wird. Für 2026/2027 sind bereits rund 490.000 Quadratmeter für Light Industrial Immobilien und Gewerbeparks vorgesehen, wobei der Anteil an Gewerbeparks aktuell höher ausfällt, da diese von Entwicklern bereits angekündigt wurden.

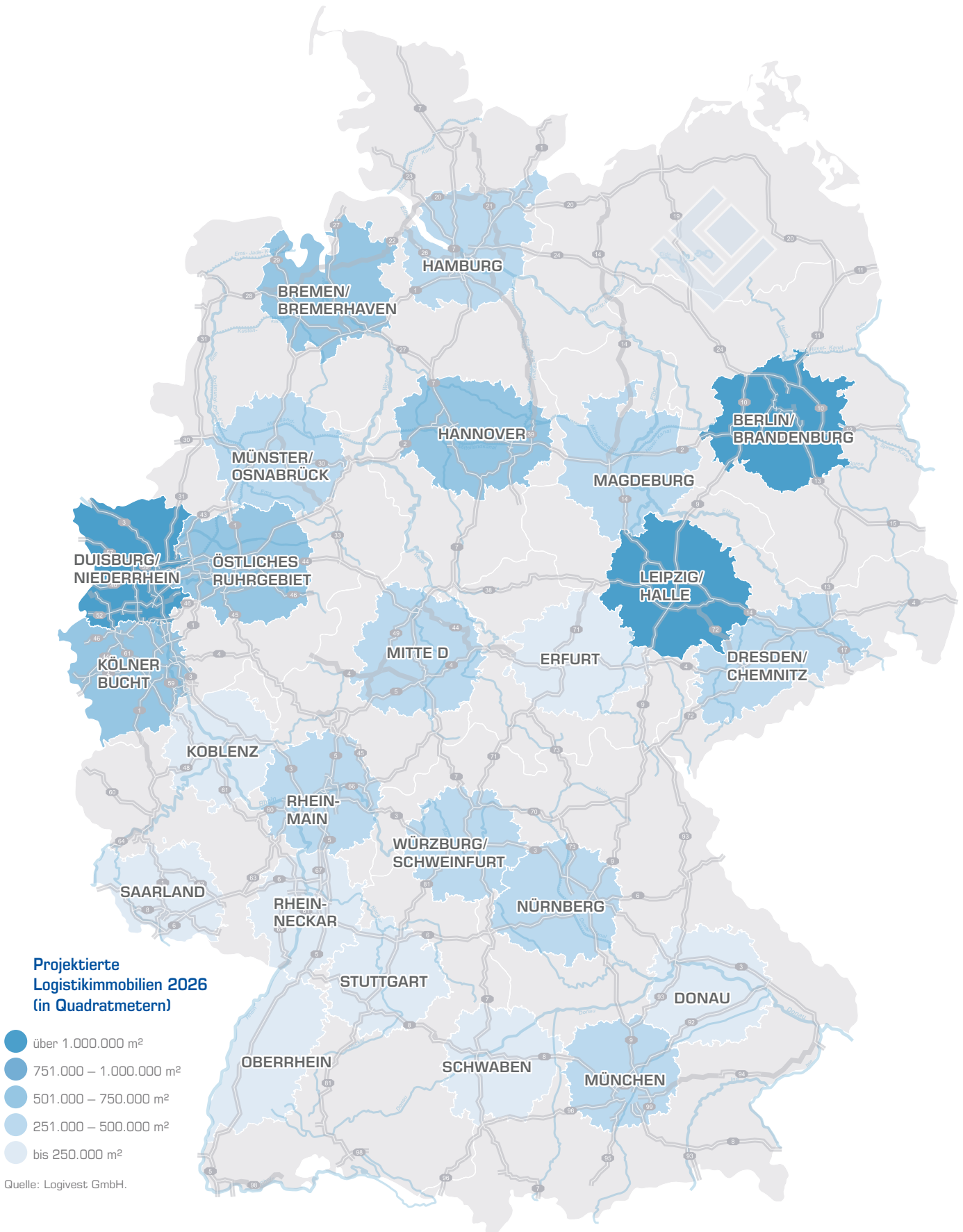
Dennoch ist insgesamt ein weiterer Anstieg der Nachfrage nach dieser Assetklasse zu erwarten. Ein wesentlicher

Vorteil von Light Industrial Immobilien liegt in ihren vielfältigen standortspezifischen Kriterien, die sie zu einer bedeutenden Alternative zu klassischen Logistikhallen machen. Auch Gewerbeparks sind aufgrund ihrer flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und urbanen Lage weiterhin attraktiv.

Das Verhältnis von Greenfield- zu Brownfieldflächen wird sich mit jeweils rund 245.000 Quadratmetern projektierte Fläche annähern. Zu den bedeutenden Projekten zählen beispielsweise der Segro Gewerbepark in Dortmund, der auf dem revitalisierten Gelände eines ehemaligen Steinkohlekraftwerks als Teil eines Logistikparks entstehen soll, sowie der NU Park in Dachau, der als Gewerbe- und Light Industrial-Park genutzt werden kann.



© VGP Group – Standort von Isar Aerospace



2026/2027

Trotz des deutlichen Rückgangs des Neubauvolumens 2025 fällt der Ausblick dank der gut gefüllten Projektpipeline optimistisch aus. Rund 14,8 Millionen Quadratmeter sind bereits projektiert, davon befinden sich etwa 2,6 Millionen Quadratmeter in konkreten Nutzerverhandlungen.

RUHENDES POTENZIAL

Die Top-Logistikregion Duisburg/Niederrhein wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren an der Spitze bleiben. Zusammen mit Berlin/Brandenburg und Leipzig/Halle sind dort jeweils über eine Million Quadratmeter für die kommenden Jahre projektiert, wobei Duisburg/Niederrhein ein besonders hohes Brownfieldpotenzial aufweist.

Im Östlichen Ruhrgebiet sind für 2026 ebenfalls über 500.000 Quadratmeter Neubaufäche geplant. Auch die Regionen Kölner Bucht, Hannover sowie Bremen/Bremerhaven verzeichnen projektierte Volumina in ähnlicher Größenordnung. In Dresden/Chemnitz, Magdeburg sowie in sieben weiteren Logistikregionen hingegen liegt das geplante Neubauvolumen unter 500.000 Quadratmetern. Einige Regionen – darunter Koblenz, Stuttgart

und der Überraschungskandidat Schwaben aus den aktuellen Top Drei – kommen für 2026/2027 bislang sogar auf weniger als 250.000 Quadratmeter.

PROJEKTE IN DER PIPELINE

Die weitere wirtschaftliche Entwicklung wird in den kommenden Jahren maßgeblich darüber entscheiden, welche Projekte tatsächlich realisiert werden. Die zahlreichen projektierten Flächen könnten dann umgesetzt werden, sobald die Wirtschaft wieder anzieht und sich der Markt zuversichtlich entwickelt.

Besonders interessant ist die künftige Verteilung von Greenfields und Brownfields mit Blick auf eine mögliche Annäherung. Auch das Potenzial von Light Industrial Immobilien und Gewerbeparks in 2026 gilt es zu beobachten, da Handel und Industrie voraussichtlich starke Flächennachfrager in diesem Segment sein werden.

”

Dank einer gut gefüllten Pipeline blicken wir optimistisch auf das Jahr 2026. Projektentwickler und Investoren stehen mit ihren Projekten bereit. Mit einem klaren, positiven Signal aus der Wirtschaft kann die Aktivität auf dem Logistikimmobilienmarkt jederzeit steigen. Das Jahr 2026 birgt damit großes Potenzial.

KUNO NEUMEIER

“

PERSPEKTIVENWECHSEL DURCH DIE WACHSENDE DEFENCE BRANCHE – LIGHT INDUSTRIAL ALS CHANCE

MARKUS SEIDLEIN

Head of Research
der Logivest GmbH



Mit rund 88,5 Milliarden US-Dollar zählt Deutschland 2024 zu den Ländern mit den höchsten Verteidigungsausgaben weltweit. Aktuell gibt es rund 110 Defence-Standorte; bezieht man die Aerobranche mit ein, sind es etwa 200 Standorte auf insgesamt 4,3 Millionen Quadratmetern. Dazu gehören Logistikkimmobilien, Werke und Light Industrial Hallen. Darin enthalten sind nicht nur Unternehmen der reinen Verteidigungsindustrie, sondern auch vermehrt Zulieferbetriebe anderer Branchen, wie etwa Automotive, Elektronik oder Maschinenbau, welche verstärkt Light Industrial Flächen nutzen.

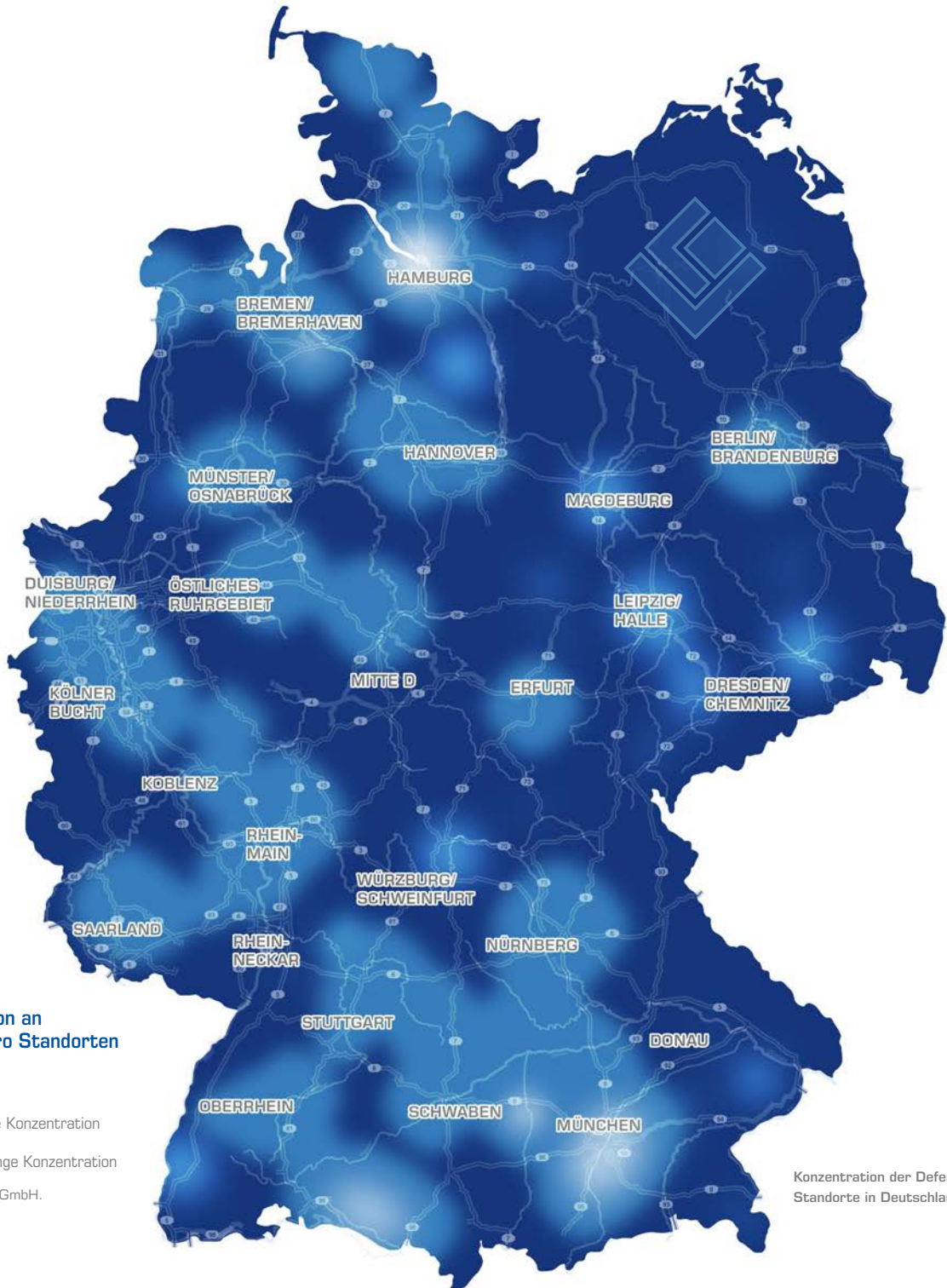
Dieser Trend spiegelt den Wandel des produzierenden Gewerbes wider und bringt neue Chancen und Herausforderungen, auch für die Immobilienbranche. Während weiterhin Nachfrage nach Logistikflächen besteht, investieren viele Unternehmen der Defence Branche zunehmend zuerst in Werke und Produktionshallen. Die Immobilienbranche sollte sich daher gezielt auf die spezifischen Anforderungen dieser Unternehmen einstellen – insbesondere was Standortnähe zur Produktion, Ausstattung und zum Teil erhöhte Sicherheitsstandards betrifft. Moderne Light Industrial Flächen bieten hierfür flexible Lösungen, da sie je nach Produkttiefe unterschiedlich genutzt werden können – wie zum Beispiel die neuen Flächen von Isar Aerospace in Parsdorf bei München zeigen.

Die Nutzer dieser Flächen stammen aus unterschiedlichsten Branchen und sind häufig nicht nur die primären Akteure der Verteidigungsindustrie, sondern zählen meist auch zu den Zulieferern oder Dienstleistern in der zweiten Stufe der Wertschöpfungskette der Defence Branche. Der Bundesverband der Deutschen Sicherheits- und Verteidigungsindustrie e.V. weist gegenwärtig über 500 Mitglieder auf, welche in der Defence Branche tätig sind und somit als potenzielle Kunden für Light Industrial Flächen agieren können.

Für die Immobilienwirtschaft zeichnet sich ab, dass künftig neue Nutzungskonzepte für Defence-Immobilien an Bedeutung gewinnen könnten. Vorstellbar sind Flächenmodelle, die Elemente aus Schwerindustrie, Light Industrial und Logistik miteinander verbinden und damit den besonderen Anforderungen der Branche nachkommen können. Orientiert an Konzepten wie dem „Supplierpark“ aus dem Automobilssektor könnten so innovative Immobilienlösungen entstehen, die die spezifischen Bedürfnisse der Defence Industrie unterstützen.

Abschließend gilt es festzuhalten: Die Defence Branche ist nicht nur durch große Player wie KNDS oder Rheinmetall geprägt, sondern von einem Netzwerk aus zahlreichen mittelständischen Zulieferbetrieben verschiedenster Branchen. Gerade deshalb gewinnen Light Industrial Flächen an Bedeutung. Sie bieten potenzielle Chancen für unsere Branche – nicht als direkter Ersatz der klassischen Logistikflächen, aber als wichtiger Baustein für die künftige Entwicklung. Ob sich dieser Trend nun vorrangig im Flächenumsatz oder sogar im Neubau zeigt, bleibt mit Spannung zu beobachten.

GASTBEITRAG



 **ANSPRECHPARTNER**
Logivest GmbH



LOGIVEST IST MITGLIED BEI



KONTAKT



Logivest GmbH
Logivest Concept GmbH
Logivest Projektmanagement
GmbH
Oberanger 24
80331 München
T +49 89 388888-50

Logivest GmbH
Niederlassung Hamburg
Zeughausmarkt 17
20459 Hamburg
T +49 40 42319990-12

Logivest GmbH
Niederlassung Leipzig
Goldschmidtstraße 28a
04103 Leipzig
T +49 341 94088-80

Logivest NRW GmbH
Claudius-Dornier-Straße 5b
50829 Köln
T +49 221 17085-80

Logivest Stuttgart GmbH
Meisenweg 33
70771 Leinfelden-Echterdingen
T +49 711 758597-90

Logivest GmbH
Niederlassung Hannover
Rathenaustraße 12
30159 Hannover
T +49 511 942730-10

Logivest GmbH
Niederlassung Berlin
Keithstraße 14
10787 Berlin
T +49 30 4433550-10

Logivest GmbH
Niederlassung Frankfurt
Gaugrafenstraße 34
60489 Frankfurt a. M.
T +49 6109 70591-10

Logivest GmbH
Niederlassung Nürnberg
Einsteinring 2
90453 Nürnberg
T +49 911 274272-70

Logivest GmbH
Niederlassung Düsseldorf
Am Seestern 8
40547 Düsseldorf
T +49 211 781244-40

immobilien@logivest.de
www.logivest.de

Geschäftsführer: Kuno Neumeier
USt-IdNr.: DE 812727209
Sitz der Gesellschaft: München
Registernummer: HRB 125709
Registerrichter: Amtsgericht München

Kammerzugehörigkeit: Industrie -und Handelskammer für München und Oberbayern,
Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Gewerbeurlaubnis nach §34 c GewO wurde erteilt durch die Landeshauptstadt München.

Tätigkeit nach §34 c GewO, zuständige Gewerbebehörde: Landratsamt München

Zuständige Aufsichtsbehörde: Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat,
Hauptabteilung III, Gewerbe, Ruppertstraße 19, 80331 München

Inhaltlich Verantwortlicher: Kuno Neumeier

Verantwortlicher Research: Markus Seidlein

Haftungshinweis: Alle in dieser Broschüre enthaltenen Angaben wurden von Logivest nach bestem Wissen und Gewissen und nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Logivest übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Es obliegt dem Nutzer dieses Dokuments, die Richtigkeit der Angaben selbstständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Diese Broschüre ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Logivest GmbH. Alle Rechte bleiben vorbehalten.

Gestaltung und Text: Logivest GmbH – Marketing & PR

Bildquellen und -nachweise:

Logivest GmbH (S. 1, 24); VGP Group (S. 17); Grafiken/Karten (S. 4, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 21)

Quelle: Logivest GmbH/Logivest Concept GmbH; Unsplash / Pixabay / Pexels (S. 5, 7, 11, 13, 15, 20/21);

© 2026 Logivest GmbH

Ansprechpartner Seismograph:
Markus Seidlein
T +49 89 38 88 885 151
markus.seidlein@logivest.de



MARKUS SEIDLEIN
Head of Research



Weitere Informationen
und Broschüren
finden Sie auch auf
unserer Website.



www.loginvest.de

Loginvest GmbH
Oberanger 24
80331 München
immobilien@loginvest.de