

Intelligent Investment

Deutschland Logistikmarkt Q1 2026

REPORT

Deutscher Industrie- und
Logistikimmobilienmarkt mit
solidem Jahresstart

CBRE RESEARCH

MAI 2026



Überblick

Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erreichte im ersten Quartal 2026 einen Flächenumsatz von 1,3 Mio. m² und lag damit 2 % unter dem Vorjahresquartal. Der Flächenumsatz entsprach dem Niveau der ersten Quartale der vergangenen drei Jahre. Gemessen am Flächenumsatz war Hamburg der stärkste Markt, gefolgt vom Ruhrgebiet. Beide Märkte konnten im ersten Quartal die 100.000-m²-Marke überschreiten.

Während die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen herausfordernd sind, spiegelte sich dies nicht in der gleichen Deutlichkeit am deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt wider. So ist der Big-Box-Leerstand seit dem Jahresende 2025 um 0,3 %-Punkte auf 4,7 % zurückgegangen – nicht zuletzt, weil der spekulative Neubau rückläufig war. So ging der Flächenumsatz in Neubau im Vergleich zum ersten Quartal 2025 um 21 % auf 526.000 m² zurück.

Auch deswegen legte die Spitzenmiete im Durchschnitt der Top-5-Märkte im Vorjahresvergleich um 4,1 % auf 9,21 €/m²/Monat zu. Die Durchschnittsmieten entwickelten sich in den verschiedenen Logistikregionen sehr unterschiedlich.

Darüber hinaus setzte sich die Erholung des Berliner Marktes fort. Hier stieg der Flächenumsatz im ersten Quartal auf 82.000 m² – in Kombination mit einem Rückgang des Leerstandes. Noch vor einem Jahr hatte die Logistikregion mit einem deutlichen Leerstandsanstieg zu kämpfen. Die Logistikimmobilienmärkte Hamburg, Frankfurt/Rhein-Main und München sind mittlerweile wieder stärker von dem nie ganz aufgelösten Flächenmangel geprägt.

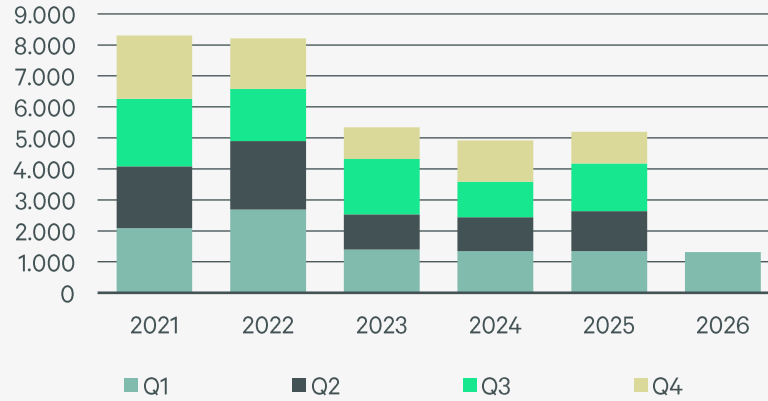
ABBILDUNG 1

Kennziffern Logistikmarkt

	Q1 2026	Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
Flächenumsatz	1.316.400 m ²	-1,9 %
Durchschnitt Spitzenmiete Top 5	9,21 €/m ²	+4,1 %
Durchschnitt Spitzenmiete Nebenzentren	6,84 €/m ²	+0,8 %
Spitzenrendite	4,40 %	0,0 %-Pkt.
Investmentvolumen	1,40 Mrd. €	+16,2 %

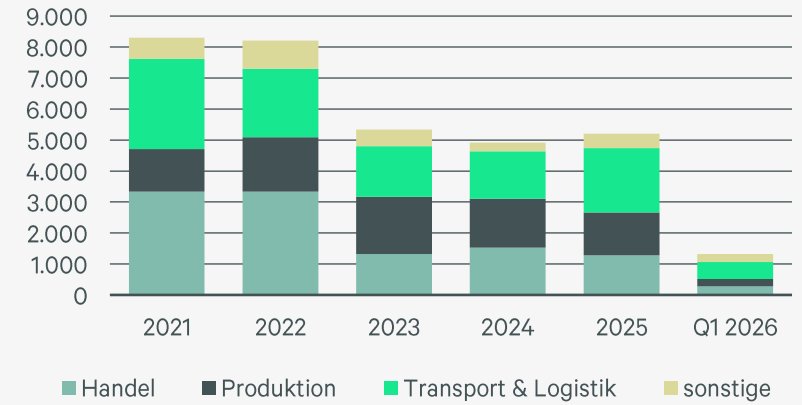
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



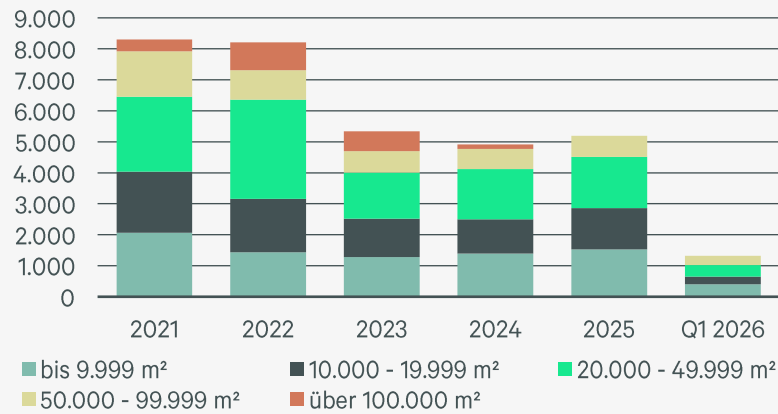
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 4
Flächenumsatz nach
Branchen
(in 1.000 m²)



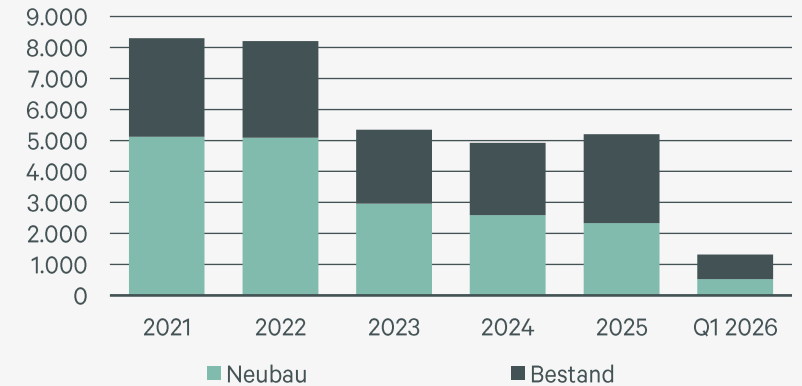
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 3
Flächenumsatz nach
Größenklassen
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 5
Flächenumsatz nach
Neubau & Bestand
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

Trends

Die bereits 2025 zu beobachtende Nachfrage chinesischer Onlinehändler beziehungsweise mit ihnen in Verbindung stehender Logistikunternehmen hielt auch im ersten Quartal 2026 weiter an. Mittlerweile hat sich deren Flächennachfrage auf Regionen außerhalb von Nordrhein-Westfalen ausgeweitet. Im ersten Quartal kamen Unternehmen aus China auf einen Anteil am Flächenumsatz von 13 %. Offen ist, ob aufgrund des Wegfalls der Zollfreiheit für Kleinpakete aus China zukünftig auch Produktionsanlagen chinesischer Händler in Deutschland zu erwarten sind.

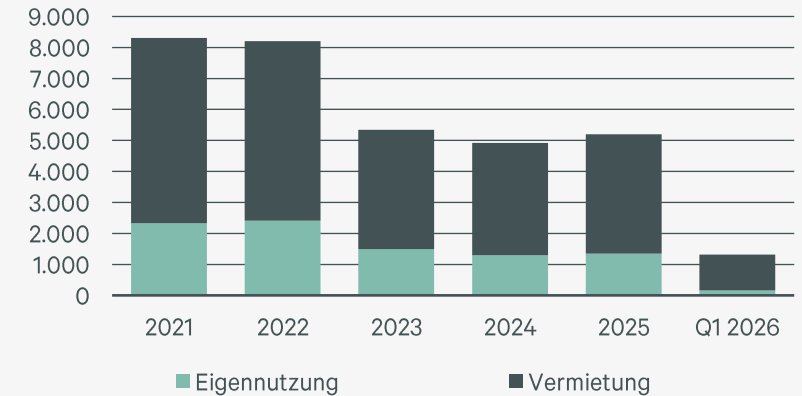
Aktivster Markt war im ersten Jahresviertel Hamburg mit einem Flächenumsatz von rund 124.000 m² oder anteilig 9 % am gesamten Flächenumsatz. Auf Platz beiden nachfolgenden Plätzen folgen das Ruhrgebiet mit 111.500 m² und die Logistikregion rund um Köln mit knapp 100.000 m². Während der Umsatz im Ruhrgebiet um rund 14 % gegenüber der Vorjahresperiode zurückging, legte der Markt Köln – bedingt durch einige frei gewordenen Bestandsflächen frei, die sofort wiedervermietet wurden – überproportional (+290%) zu.

Vor dem Hintergrund der schwächeren Konjunktur hierzulande und einem weniger dynamischen Welthandel sorgte der bundesweit insgesamt nur moderate Rückgang der Flächennachfrage für eine leicht höhere Leerstandsrate, die für Big-Box-Immobilien zum Ende des ersten Quartals 2026 binnen 12 Monate auf 4,7 % zulegte. Dabei zeigt sich jedoch zwischen den einzelnen Logistikregionen eine zum Teil erhebliche Spreizung der Leerstandsrate als Folge der vorsichtigeren Anmietungs- und Umzugsentscheidungen der Unternehmen.

Während in München, Hamburg, Köln sowie in Mönchengladbach Vollvermietung herrscht, bleibt die Marktlage in manchen Logistikregionen vor allem in den östlichen Bundesländern (Leipzig/Halle, A4 Thüringen und Region Magdeburg) von deutlich höheren und zuletzt gestiegenen Leerstandsrate geprägt.

ABBILDUNG 6

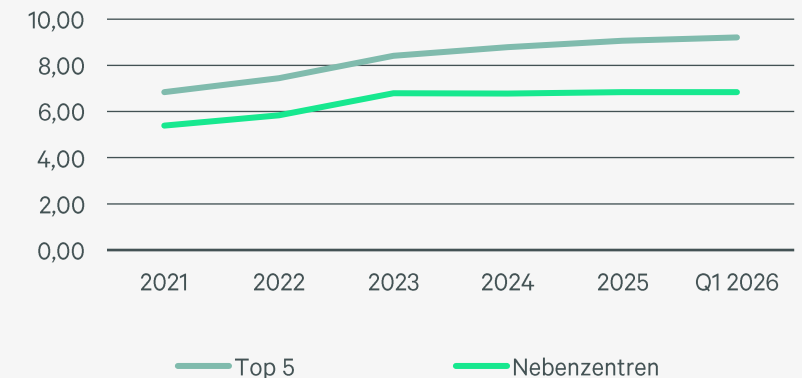
Flächenumsatz nach
Eigennutzung &
Vermietung
(in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 7

Durchschnittliche
Spitzenmieten
(in €/m²/Monat)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

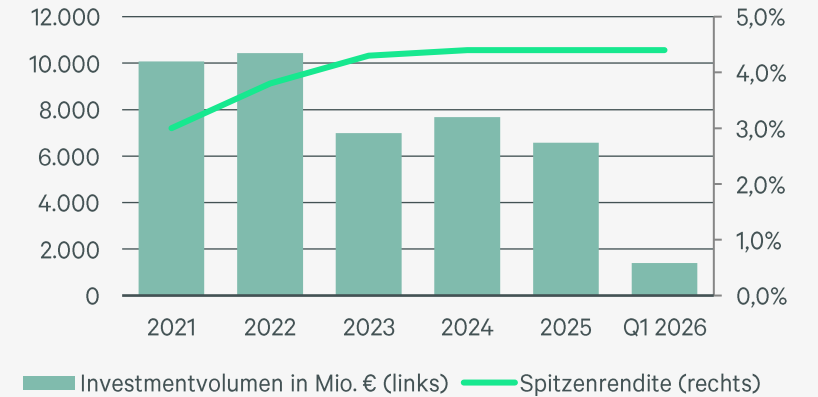
Ausblick

Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ist strukturell stark aufgestellt, bleibt aber an die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland geknüpft. Sollte das Wirtschaftswachstum sich, wie zuletzt erwartet, eher bescheiden entwickeln, sind auch keine dynamischen Entwicklungen hinsichtlich des Flächenumsatzes zu erwarten. Abzuwarten bleibt, wie sich die jüngste geopolitische Eskalation im Nahen Osten jenseits der Konjunktur-entwicklung auf den Logistikimmobilienmarkt auswirkt. Als bremsend könnte sich die Brennstoffkrise erweisen, die naturgemäß einen großen Einfluss auf das Geschäft der Logistikunternehmen hat. Die Flächennachfrage antreiben könnte hingegen ein gegebenenfalls wieder ansteigender Bedarf an Pufferlagern.

In der aktuellen Entwicklungspipeline im Bau befinden sich 3,25 Mio. m², wovon gut 1,3 Mio. m² zum Ende des ersten Quartals noch verfügbar waren.

ABBILDUNG 8

Investmentvolumen und
Nettoanfangsrendite (NAR)



Quelle: CBRE Research Q1 2026



Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Capital Markets & A&T Services

Kai F. Oulds

Managing Director
Head of Industrial & Logistics
kai.oulds@cbre.com

Capital Markets

Tom Franke

Managing Director
Head of Logistics Investment
tom.franke@cbre.com

Valuation Advisory Services

Kristine Kühn

Senior Director
Team Leader Valuation Advisory Services I&L
kristine.kuehn@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.