MARKETBEAT DEUTSCHLAND

LOGISTIK & INDUSTRIE Q3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKTINDIKATOREN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
4,94 Mio. Flächenumsatz (kum.), m²	▲	▲
9,20 Spitzenmiete*, €/m²/Monat	▲	▲
4,60 % Logistikspitzenrendite*	▲	▲

**Mittelwert der Top-5-Märkte*

KONJUNKTURINDIKATOREN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
1,3% Deutschland BIP-Wachstum (Q3 2026 vs. Q3 2025)	▲	–
89,9 ifo-Geschäftsklima: Aktuelle Lage (Sep. 2026)	▲	▼
90,4 ifo-Geschäftsklima: Erwartungen (Sep. 2026)	▲	▲

Quellen: Statistisches Bundesamt, ifo Institut
Index: 2015=100

STARKES 3. QUARTAL TREIBT FLÄCHENUMSATZ AUF DEM INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

Mit einem Flächenumsatz von rund 4,94 Mio. m² lag der deutsche Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2026 um 28 % über dem Vorjahreswert. Besonders dynamisch präsentierte sich das 3. Quartal, das mit rund 1,9 Mio. m² das umsatzstärkste Quartal des Jahres war, nachdem in den ersten beiden Quartalen jeweils etwa 1,5 Mio. m² umgesetzt worden waren. Die Entwicklung wurde dabei vor allem von den Logistikregionen außerhalb der Top-5-Märkte gestützt, die einen überproportionalen Beitrag zum Flächenumsatz leisteten. Die größte Anmietung des 3. Quartals entfiel auf die Dirks Group, die in Emden rund 64.000 m² Logistikfläche anmietete.

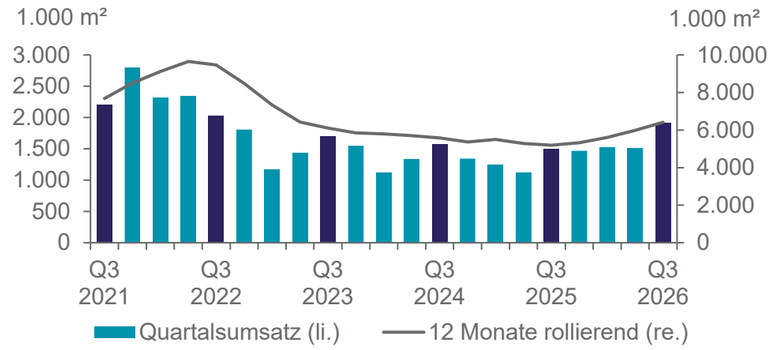
LOGISTIK- UND INDUSTRIEINVESTMENTS BLEIBEN AUF WACHSTUMSKURS

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien belief sich Ende September 2026 auf rund 4,1 Mrd. € und lag damit 18 % über dem Vorjahreswert. Auf Standorte außerhalb der Top-5-Märkte entfiel mit rund 3,21 Mrd. € der Großteil des Investmentgeschehens. Zu den marktprägenden Transaktionen des 3. Quartals zählte der Verkauf des Fiege-Centers in Hamburg zu einem Kaufpreis von rund 140 Mio. €. Die höchsten Transaktionsvolumina innerhalb der Top-5-Märkte entfielen auf Frankfurt (289 Mio. €) und Düsseldorf (219 Mio. €).

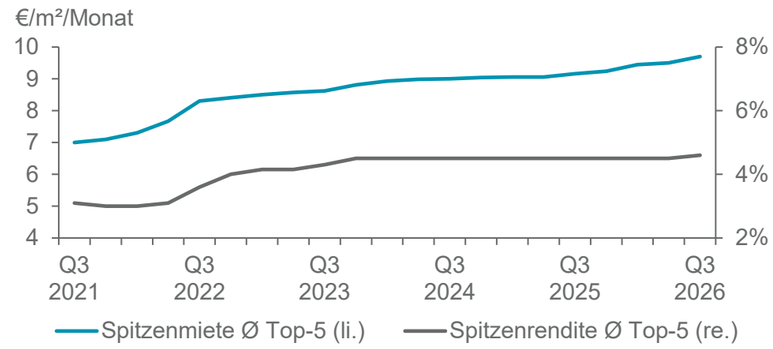
MIETWACHSTUM SETZT SICH FORT, RENDITEN LEGEN ZU

Zum Ende des 3. Quartals 2026 setzte sich der Aufwärtstrend bei den Spitzenmieten sowohl in den 24 Logistik- & Industrie-Clustern als auch in den Top-5-Märkten fort. Mit durchschnittlich 9,20 €/m²/Monat liegt die Spitzenmiete in den Top-5-Märkten rund 6 % über dem Niveau des Vorjahresquartals. Die Spitzenrenditen stiegen im Quartalsverlauf um 10 Basispunkte auf 4,60 % und dürften aufgrund der gestiegenen Finanzierungskosten bis zum Jahresende weiter steigen.

FLÄCHENUMSATZ



SPITZENMIETE & -RENDITE



© 2026 Cushman & Wakefield

DEUTSCHLAND
LOGISTIK & INDUSTRIE Q3 2026

MARKTSTATISTIK

Markt	Spitzenmiete* (€/m²/Monat)	Veränderung J/J	Ausblick Ende 2026	Spitzenrendite*	Veränderung J/J	Ausblick Ende 2026
Berlin	8,00	11 %	↗	4,60 %	10 BP	↗
Düsseldorf	8,50	3 %	↗	4,60 %	10 BP	↗
Frankfurt	9,50	7 %	↗	4,60 %	10 BP	↗
Hamburg	8,50	5 %	↗	4,60 %	10 BP	↗
München	11,50	6 %	↗	4,60 %	10 BP	↗
Top-5-Märkte	9,20	6 %	↗	4,60 %	10 BP	↗
Außerhalb Top-5-Märkte**	6,63	6 %	↗	4,98 %	21 BP	↗
Deutschland**	7,08	6 %	↗	4,92 %	19 BP	↗

Miete/Rendite für Top-5-Märkte, außerhalb Top-5-Märkte, Deutschland spiegeln den Mittelwert der jeweiligen Spitzenwerte der betrachteten Märkte / Cluster wider
Deutschland = 24 Logistik-Industrie-Cluster, Außerhalb Top-5-Märkte = 20 Cluster, Top-5-Märkte = Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München, BP = Basispunkte

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q3 2026

Objekt	Cluster	Nutzer	m²	Typ	Objektstatus
Logistik- und Industriepark, Emden	./.	Dirks Group	64.000	Neuvermietung	Bestand
Lager- und Verteilzentrum, Könnern	Leipzig / Halle	Textildienstleister	60.000	Neuvermietung	Neubau
The Mill, Mülheim-Kärlich	Koblenz	Textildienstleister	60.000	Neuvermietung	Neubau

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q3 2026

Objekt	Cluster	Verkäufer / Käufer	m²	Preis (Mio. €)
Fiege-Center, Hamburg	Hamburg	DWS / Prologis	93.900	~ 140
Project Volt – Elevate Portfolio, Mehrere	Mehrere	Logicor / EQT	4 Objekte	~ 130
Logistikobjekt, Dettelbach	Würzburg/Schweinfurt	AEW / Savills Investment Management	97.600	Vertraulich
Gewerbepark, Duisburg	Duisburg/Niederrhein	Bremer Projektentwicklung & Garbe Industrial Real Estate / Redevco	29.500	~ 50
Verteilzentrum, Hollfeld	./.	Scannell Properties / Nuveen Real Estate	12.000	~ 38

© 2026 Cushman & Wakefield

DEUTSCHLAND
LOGISTIK & INDUSTRIE Q3 2026

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Logistik & Industrie-Flächen und -Objekte: Zur Nutzungsart Logistik-Industrie zählen alle Flächen, die zu mindestens 50 % für logistik- oder industrienahe Tätigkeiten wie Produktion, Produktveredelung, Lagerhaltung, Warenverteilung oder industrielle Forschung genutzt werden. Dazu zählen Logistik- und Umschlagsimmobilien, Light Industrial-Immobilien, Hochregallager, Kühlimmobilien, Produktionsimmobilien sowie gemischt genutzte Immobilien und Flächen in Technologieparks und Forschungszentren mit Labor- und Werkstattbereichen, sofern deren Nutzungsschwerpunkt in der Logistik-Industrie liegt. Nicht zu Logistik-Industrie zählen Rechenzentren, Showrooms oder Self-Storage-Immobilien.

Flächenumsatz: Logistik-Industrie-Flächen, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen, Expansionen und Pachtverträge. Dagegen zählen Verlängerungen, Sale-and-Lease-Back-Transaktionen und die Wahrnehmung von Optionen nicht. Es gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, auch wenn der Vertrag konditioniert ist.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Gewerbliches Transaktionsvolumen: Summe der Kaufpreise aller gehandelten Immobilien der Nutzungsarten Logistik-Industrie, oder Mischnutzung (Logistik-Industrie-Fokus) sowie Logistik-Industrie-Entwicklungsgrundstücke. Gegenstand einer Immobilientransaktion sind Einzel- als auch Portfolioverkäufe sowie Bestandsobjekte und Projektentwicklungen. Erfasst werden folgende rechtliche Strukturen: Asset Deal (Direktinvestition als häufigste Form der Immobilientransaktion), Share Deal (indirekte Investition), Unit Deal (Übertragung von Fondsanteilen) oder Entity Deal (Gesellschaftserwerb soweit die Immobilie der Grund der Transaktion ist). Der Zeitpunkt, zu dem eine Transaktion in die Statistik gerechnet wird, ist das Signing-Datum (notarieller Kaufvertrag).

Spitzenrendite: Als Spitzenrendite wird die Nettoanfangsrendite herangezogen. Sie steht für die niedrigste Rendite, die für eine Immobilie in bester Lage und von bester Qualität aufgrund aktueller Kenntnisse von Angebot und Nachfrage sowie getätigter Transaktionen erzielt wird. Die Immobilie ist i.d.R. an bonitätsstarke Nutzer vermietet.

TOP-5-LOGISTIK & INDUSTRIE-MÄRKTE



EINE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLIKATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com

RAINER KOEPKE
Head of Logistics & Industrial Agency Germany
Tel: +49 69 50 60 73 036
rainer.koepke@cushwake.com

MAXIMILIAN WÜSTEFELD
Head of Logistics & Industrial Capital Markets Germany
Tel: +49 69 50 60 73 053
maximilian.wuestefeld@cushwake.com

ANNKATRIN MORAWIETZ
Assistant Research Analyst
Tel: +49 69 50 60 73 014
annkatrin.morawietz@cushwake.com

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

© 2026 Cushman & Wakefield