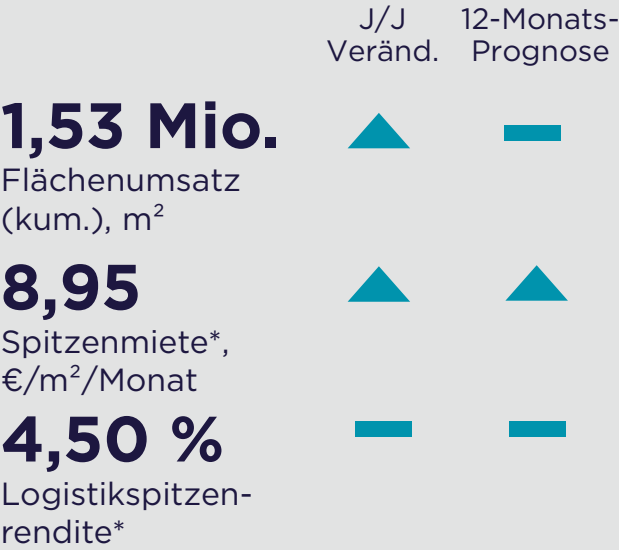
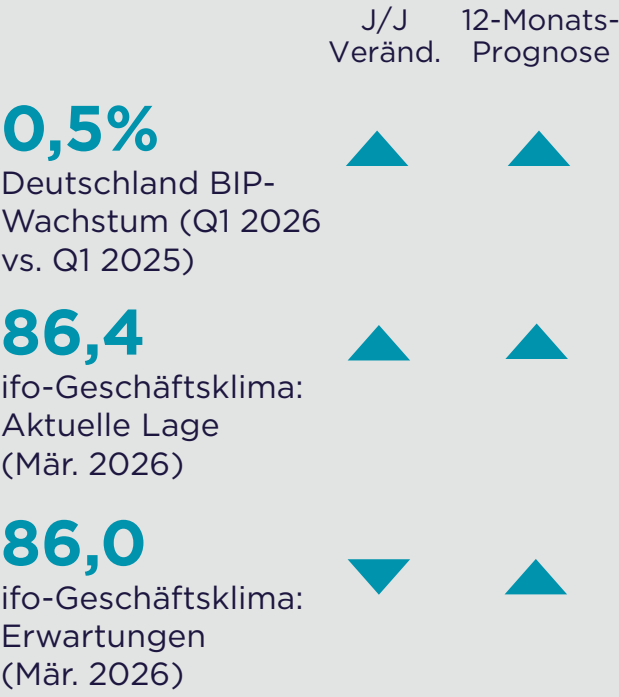


MARKTINDIKATOREN



*Mittelwert der Top-5-Märkte

KONJUNKTURINDIKATOREN



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

SOLIDER JAHRESAUFTAKT 2026 MIT DEUTLICHEM PLUS
GEGENÜBER VORJAHR

Der deutsche Markt für Industrie- und Logistikimmobilien erreichte im 1. Quartal 2026 einen Flächenumsatz von rund 1,53 Mio. m² und lag damit 23 % über dem Vorjahreswert. Zu den größten Abschlüssen zählten die Anmietungen von Ceva Logistics mit rund 90.000 m² als Untermieter in Lich sowie Maersk, die ebenfalls etwa 90.000 m² in Philippsburg mieteten. Mit deutlichem Abstand folgte BW Bekleidungsmanagement mit rund 65.300 m² in Wettringen. In den Top-5-Märkten fiel das Ergebnis mit insgesamt rund 426.000 m² hingegen leicht unter Vorjahresniveau (-6 %) aus. Die Entwicklung verlief regional uneinheitlich: Während Berlin (+43 %) und Frankfurt (+17 %) deutlich zulegten, waren Düsseldorf (-47 %) und Hamburg (-15 %) rückläufig. München verzeichnete ein moderates Plus (+8 %).

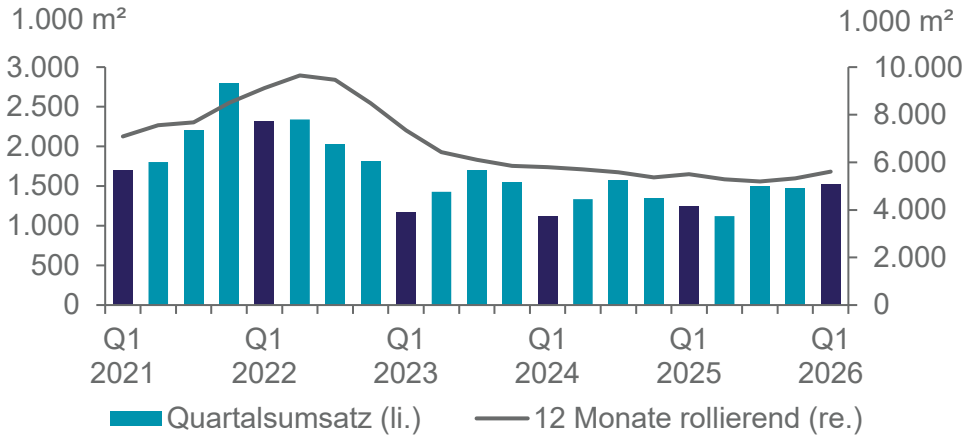
MODERATE PORTFOLIOAKTIVITÄT ZUM JAHRESAUFTAKT 2026

Im 1. Quartal 2026 belief sich das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien bundesweit auf rund 1,35 Mrd. €. Damit lag es etwa 14 % unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Ausschlaggebend hierfür war insbesondere eine nur moderate Portfolioaktivität bei gleichzeitig begrenzten großvolumigen Abschlüssen. Der Großteil des Transaktionsvolumens entfiel weiterhin auf Standorte außerhalb der Top-5-Märkte und belief sich im 1. Quartal 2026 auf rund 1,13 Mrd. €. Beispielhaft ist der Verkauf des Mercedes-Benz ICC in Bischweier für rund 200 Mio. € von Kajima Properties Europe an Realty Income Corporation. Angeführt wurde das Transaktionsgeschehen in Q1 2026 von Frankfurt (123 Mio. €), gefolgt von München (51 Mio. €), während die übrigen Top-Märkte nur eine geringe Aktivität verzeichneten.

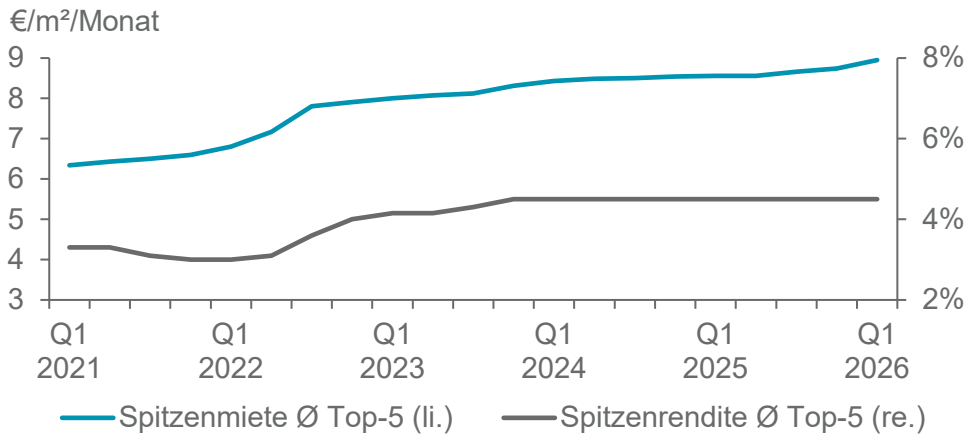
TOPMIETEN LEGEN WEITER ZU, RENDITEN STABIL

Zum Jahresauftakt 2026 zeigt sich bei den Spitzenmieten sowohl in den 24 Logistik- & Industrie-Clustern als auch in den Top-5-Märkten ein anhaltender Aufwärtstrend. Der durchschnittliche Höchstwert in den Top-5 liegt mit 8,95 €/m²/Monat inzwischen rund 5 % über dem Niveau des Vorjahresquartals. Die Spitzenrenditen bleiben mit 4,50 % stabil.

FLÄCHENUMSATZ



SPITZENMIETE & -RENDITE



MARKTSTATISTIK

Markt	Spitzenmiete* (€/m²/Monat)	Veränderung J/J	Ausblick Ende 2026	Spitzenrendite*	Veränderung J/J	Ausblick Ende 2026
Berlin	7,50	4 %	↗	4,50 %	0 BP	→
Düsseldorf	8,50	6 %	↗	4,50 %	0 BP	→
Frankfurt	9,00	5 %	↗	4,50 %	0 BP	→
Hamburg	8,25	2 %	↗	4,50 %	0 BP	→
München	11,50	6 %	↗	4,50 %	0 BP	→
Top-5-Märkte	8,95	5 %	↗	4,50 %	0 BP	→
Außerhalb Top-5-Märkte**	6,36	2 %	↗	4,88 %	11 BP	→
Deutschland**	6,81	2 %	↗	4,82 %	9 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 Q1 2026

Objekt	Cluster	Nutzer	m²	Typ
Logistikanlage, Lich	-	Ceva Logistics	90.000	Neuvermietung
GLP Logistikpark, Philippsburg	Rhein-Neckar	Maersk	90.000	Neuvermietung
Amazon Inbound Crossdock, Könnern	Leipzig/Halle	Amazon	52.000	Eigennutzer

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN Q1 2026

Objekt	Cluster	Verkäufer / Käufer	m²	Preis (Mio. €)
Mercedes-Benz International Consolidation Centre (ICC), Bischweier	Oberrhein	Kajima Properties Europe (KPE) / Realty Income Corporation	130.000	~ 200
Union Investment Portfolio, Mehrere	Mehrere	Union Investement / Prologis	139.000	~ 160
2Up Portfolio, Mehrere	Mehrere	Wealthcap Immobilienfonds Deutschland 30 GmbH & Co. KG / Starwood Capital	69.000	~ 107,13
Rheinmetall Standort, Kiel	Außerhalb	Union Investment / Sirius	78.170	~ 93,4
Deutsches Logistikportfolio, Mehrere	Rhein-Main	Dietz AG / Barings	18.000	~ 55

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Logistik & Industrie-Flächen und -Objekte: Zur Nutzungsart Logistik-Industrie zählen alle Flächen, die zu mindestens 50 % für logistik- oder industrienähe 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.

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

TOP-5-LOGISTIK & INDUSTRIE-MÄRKTE**ARND STERNBERG**

Head of Logistics & Industrial Agency Germany

Tel: +49 211 540 898 5

arnd.sternberg@cushwake.com

STEPHAN HÄGELE

Partner – Logistics & Industrial Investment

Tel: +49 69 50 60 73 133

stephan.haegle@cushwake.com

ANNKATRIN MORAWIETZ

Junior Research Analyst

Tel: +49 69 50 60 73 014

annkatrin.morawietz@cushwake.com