



INITIATIVE
LIGHT INDUSTRIAL
DEUTSCHLANDS UNTERNEHMENSIMMOBILIEN

Transparenz auf dem
deutschen Markt
der Unternehmensimmobilien

*Transparency on Germany's
Unternehmensimmobilien
Market*



1. Halbjahr 2026 | *H1 2026*

MARKTBERICHT *MARKET REPORT*

Die INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL ist eine Kooperation von:
The INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis

AVENTOS

 BEOS


STONEWEG
part of SWI Group

 SQUARE
PARKS

 investa
REAL ESTATE

 STONEVEST
REAL ESTATE INVESTMENTS

SIEMENS

INHALT
TABLE OF CONTENTS

3	Executive Summary Marktbericht Nr. 25 <i>Executive Summary Market Report No. 25</i>
4	Fertigstellungen und Pipeline <i>Completions and Pipeline</i>
6	Flächennachfrage <i>Demand for Space</i>
11	Mieten <i>Rents</i>
13	Investmentmarkt <i>Investment Market</i>
20	Impressum <i>Imprint</i>

EXECUTIVE SUMMARY

MARKTBERICHT NR. 25

Marktaktivität nimmt im ersten Halbjahr zu

Der deutsche Light Industrial-Markt zeigt sich im ersten Halbjahr 2026 wieder aktiver. Sowohl der Flächenumsatz mit rd. 1,68 Mio. qm als auch das Investmentvolumen mit rd. 1,15 Mrd. Euro legen im ersten Halbjahr 2026 gegenüber dem zweiten Halbjahr 2025 spürbar zu. Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit auf einem relativ hohen Niveau: Im ersten Halbjahr wurden rd. 1,2 Mio. qm fertiggestellt und die Projektpipeline für das Gesamtjahr 2026 sowie 2027 ist gut gefüllt. Insgesamt deutet sich damit eine Belebung des Marktgeschehens an, auch wenn Nutzer- und Investmententscheidungen weiterhin selektiv getroffen werden.

Market activity picks up in the first half of the year

The German light industrial market saw increased activity in the first half of 2026. Both take-up, at around 1.68 million sqm, and the investment volume, at around EUR 1.15 billion, increased noticeably compared with the second half of 2025. At the same time, construction activity remained at a relatively high level: around 1.2 million sqm was completed in the first half of the year, while the project pipeline for the remainder of 2026 and for 2027 is well filled. Overall, this points to a recovery in market activity, although occupier and investment decisions continue to be made selectively.

Gewerbeparks treiben die Belebung am Investmentmarkt

Auch der Investmentmarkt gewinnt zum Jahresauftakt an Dynamik. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,15 Mrd. Euro wird erstmals seit mehreren Halbjahren wieder die Milliardenmarke überschritten. Besonders auffällig ist die Entwicklung der Gewerbeparks, die im ersten Halbjahr 2026 mit rd. 609 Mio. Euro die größte Objektkategorie im Investmentgeschehen darstellen. Gleichzeitig verteilt sich die Aktivität regional breiter als noch im vorherigen Halbjahr.

Business parks drive the recovery in the investment market

The investment market also gained momentum at the start of the year. With a transaction volume of around EUR 1.15 billion, the billion mark was exceeded for the first time in several half-years. Business parks performed particularly strongly, representing the largest property category in terms of investment activity in H1 2026, with around EUR 609 million. At the same time, activity was spread more broadly across regions than in the previous half-year.

Preisniveau bleibt stabil

Trotz der höheren Marktaktivität zeigen sich bei Mieten und Renditen bislang nur geringe Veränderungen. Die Mietpreise bewegen sich für die meisten Flächenarten seitwärts, während die Renditen lediglich leichte Anpassungen verzeichnen. Die Preisfindung hat sich damit weiter stabilisiert, wobei Lage, Objektqualität und Drittverwendungsfähigkeit entscheidend für die Bewertung bleiben.

Price levels remain stable

Despite higher market activity, rents and yields have shown only minor changes so far. Rental prices remained largely stable across most types of space, while yields recorded only slight adjustments. Pricing has therefore continued to stabilise, with location, property quality and suitability for alternative uses remaining key factors in valuations.

FERTIGSTELLUNGEN UND PIPELINE COMPLETIONS AND PIPELINE

Ansteigendes Fertigstellungsvolumen – insbesondere bei Gewerbeparks

Das Fertigstellungsvolumen auf dem deutschen Light Industrial-Markt ist im ersten Halbjahr 2026 auf rund 1,2 Mio. qm angestiegen. Damit liegt das Volumen nahezu auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2025 und rund 14,5 % über dem zweiten Halbjahr 2025.

Produktionsimmobilien dominieren mit 720.000 qm weiterhin die Fertigstellungen und stellen rund 60 % des Gesamtvolumens. Besonders deutlich legten Gewerbeparks zu: Mit 284.400 qm wurde das Fertigstellungsvolumen gegenüber dem Vorhalbjahr mehr als verdoppelt. Zu den größeren Fertigstellungen in diesem Segment zählt beispielsweise der Frasers-Gewerbepark in Günzburg mit rund 49.500 qm.

Die Projektpipeline ist weiterhin gut gefüllt. Gleichzeitig bleiben zeitliche Verschiebungen einzelner Vorhaben ein wesentlicher Unsicherheitsfaktor für die weitere Entwicklung. Verzögerungen im Bauablauf, erschwerte Finanzierungsbedingungen oder veränderte Marktgegebenheiten können dazu führen, dass sich geplante Fertigstellungen nach hinten verschieben. Tendenziell bleibt der Ausblick für das zweite Halbjahr sowie für das Jahr 2027 positiv.

Increase in completion volume – particularly for business parks

The volume of completions in the German light industrial market increased to around 1.2 million sqm in H1 2026. This puts the volume close to the level recorded in H1 2025 and around 14.5 % above H2 2025.

Light manufacturing properties continued to dominate completions, accounting for 720,000 sqm or around 60 % of the total volume. Business parks recorded particularly strong growth: at 284,400 sqm, completion volume more than doubled compared with the previous half-year. One of the larger completions in this segment was the Frasers business park in Günzburg, comprising around 49,500 sqm.

The project pipeline remains well filled. At the same time, delays to individual projects remain a key source of uncertainty for future development. Construction delays, challenging financing conditions or changing market conditions may result in planned completions being postponed. Overall, the outlook for the second half of the year and for 2027 remains positive.

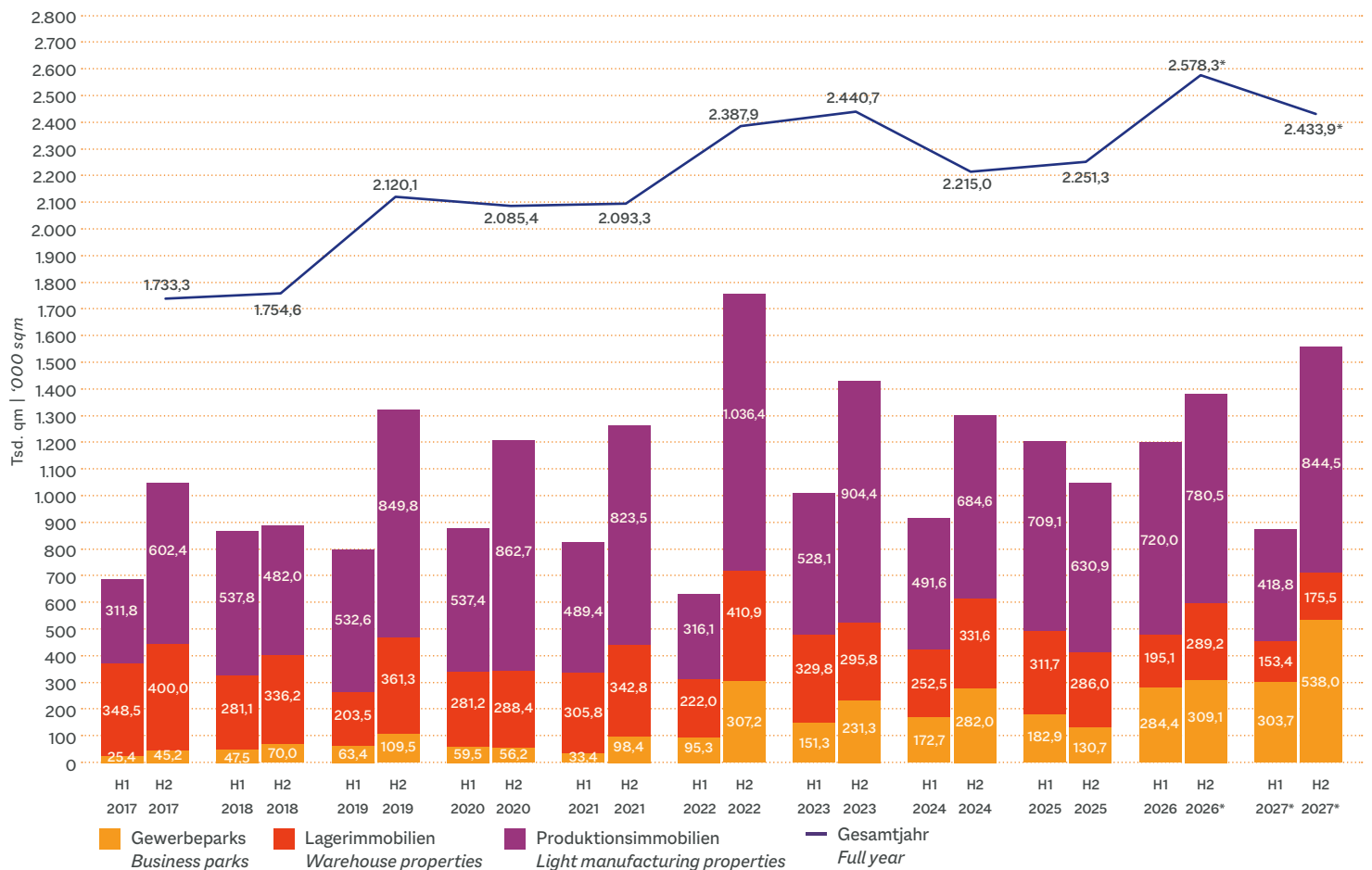


Außenansicht eines UnternehmerParks Exterior view of a UnternehmerPark

Quelle Source: Aurelis

Abb. 1: Fertigstellungen und Pipeline-Flächen nach Objektkategorie

Fig. 1: Completions and floor space in pipeline by property category



* Im Bau, fertiggestellt, Planung konkret under construction, completed, planning phase

FLÄCHENNACHFRAGE

DEMAND FOR SPACE

Flächenumsatz legt deutlich zu

Der Flächenumsatz hat im ersten Halbjahr 2026 deutlich an Dynamik gewonnen. Mit rd. 1,68 Mio. qm liegt das Ergebnis 30 % über dem zweiten Halbjahr 2025. Die Region Süd bleibt mit rd. 376.400 qm und einem Umsatzanteil von 22,4% der umsatzstärkste Markt. Dahinter folgen der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr, die Region West sowie der Verdichtungsraum Rhein-Main-Neckar.

Zugleich verteilt sich die Nachfrage regional breiter als noch im vorherigen Halbjahr. Besonders dynamisch entwickeln sich die Region Nord sowie Berlin und Umland, die gegenüber dem Vorhalbjahr deutlich zulegen. Auch Rhein-Main-Neckar verzeichnet einen spürbaren Anstieg. Rückläufig zeigt sich dagegen vor allem die Region Ost, während die Region Süd trotz ihrer Spitzenposition unter dem sehr hohen Umsatzniveau des zweiten Halbjahres 2025 bleibt.

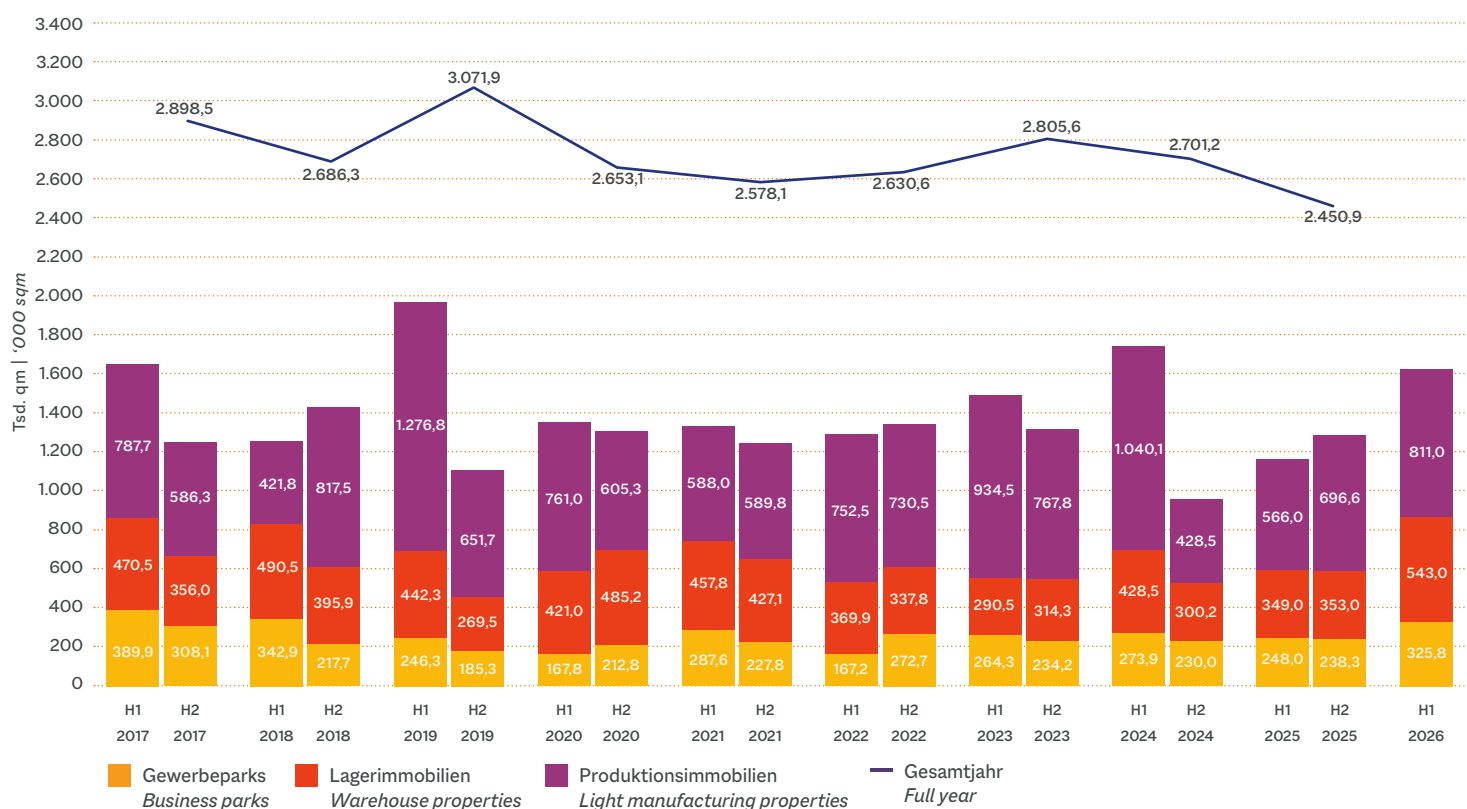
Take-up increases significantly

Take-up gained significant momentum in the first half of 2026. At around 1.68 million sqm, the figure is 30 % higher than in the second half of 2025. The Southern region remains the market with the highest take-up, at around 376,400 sqm and accounting for 22.4 % of total take-up. This is followed by the Rhine-Ruhr Conurbation, the Western region and the Rhine-Main-Neckar Conurbation.

At the same time, demand is spread more widely across the regions than in the previous half-year. The Northern region, as well as Berlin and its surrounding area, are showing particularly strong growth, having increased significantly compared with the previous half-year. The Rhine-Main-Neckar Conurbation is also recording a noticeable rise. By contrast, the Eastern region in particular is showing a decline, whilst the Southern region, despite its leading position, remains below the very high levels of take-up seen in the second half of 2025.

Abb. 2: Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 2: Take-up by property type



Produktionsimmobilien prägen weiterhin den Flächenumsatz

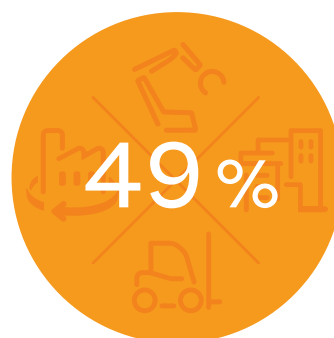
Produktionsimmobilien bleiben die umsatzstärkste Objektkategorie. Mit rd. 811.000 qm entfallen etwa 48 % des gesamten Flächenumsatzes auf dieses Segment. Die hohe Umsatzleistung von Produktionsimmobilien wird traditionell stark durch Eigennutzungen gestützt, die einen wesentlichen Anteil am Flächenumsatz dieser Objektkategorie ausmachen.

Besonders deutlich steigt die Nachfrage nach Lagerimmobilien. Ihr Flächenumsatz erhöht sich von rund 353.000 qm auf 543.000 qm und damit um knapp 54 %. Auch Gewerbeparks legen zu und erreichen mit rund 325.800 qm ein Plus von knapp 37 % gegenüber dem Vorhalbjahr. Damit verzeichnen im ersten Halbjahr 2026 alle drei Objektkategorien einen deutlich höheren Flächenumsatz als in den beiden Halbjahren des Vorjahres.

Light manufacturing properties continue to dominate take-up

Light Manufacturing properties remain the property category with the highest take-up. At around 811,000 sqm, this segment accounts for approximately 48 % of total space take-up. The high demand for Light Manufacturing properties is traditionally driven by owner-occupancy, which accounts for a significant proportion of the space take-up in this property category.

Demand for warehouse properties is rising particularly sharply. Their take-up increased from around 353,000 sqm to 543,000 sqm, a rise of around 54 %. Business parks are also growing, reaching around 325,800 sqm – an increase of close to 37 % compared with the previous half-year. Accordingly, in the first half of 2026, all three property categories recorded significantly higher take-up than in both halves of the previous year.



49 % Vermietungen

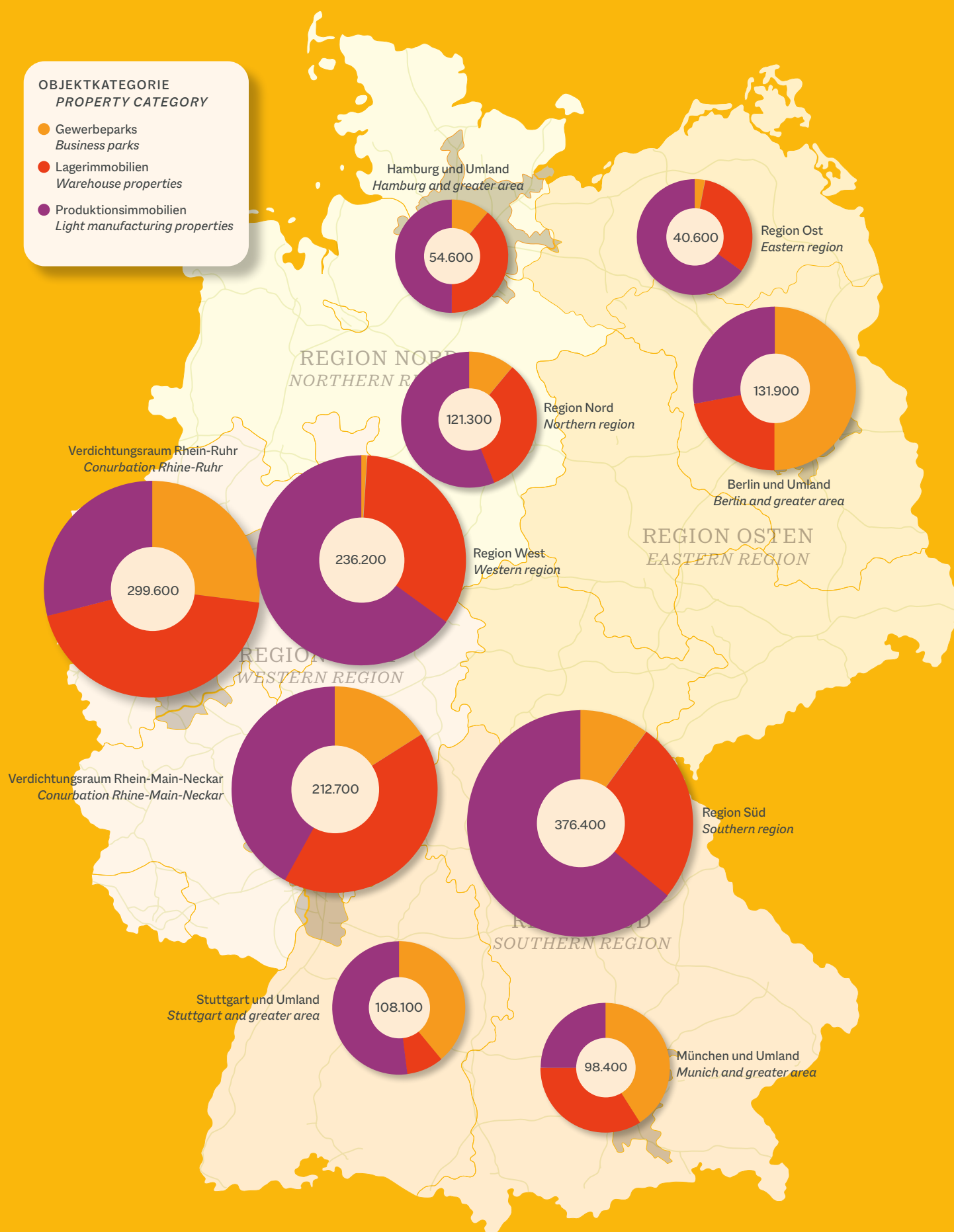
Bei der Betrachtung nach Vermietungen und Eigennutzungen zeigt sich für das erste Halbjahr 2026 ein nahezu ausgeglichenes Verhältnis. Rund 49 % des Flächenumsatzes entfallen auf Vermietungen, etwa 51 % auf Eigennutzungen. Bedeutende Abschlüsse sind eine rund 47.800 qm große Eigennutzerentwicklung der FFG in Handewitt zur Produktion von Militärfahrzeugen, eine rund 27.000 qm große Produktionsimmobilie des Technologiekonzerns ASML in Berlin sowie die langfristige Anmietung von rund 41.000 qm durch Siemens in Offenbach.

49% lettings

A breakdown by lettings and owner-occupier transactions shows an almost even split in H1 2026. Around 49% of take-up was attributable to lettings and approximately 51% to owner-occupiers. Major transactions included an owner-occupier development of around 47,800 sqm for FFG in Handewitt for the production of military vehicles, a light manufacturing property of around 27,000 sqm for technology company ASML in Berlin, and Siemens' long-term lease of around 41,000 sqm in Offenbach.

Abb. 03: Regionale Verteilung der Flächenumsätze nach Objektkategorie

Fig. 03: Regional distribution of take-up by property type



Großflächige Abschlüsse gewinnen wieder an Bedeutung

Die Analyse nach Flächengrößenklassen zeigt im ersten Halbjahr 2026 erneut eine stärkere Bedeutung großflächiger Flächenumsätze. Auf Abschlüsse ab 10.000 qm entfallen rund 39 %. Gegenüber dem zweiten Halbjahr 2025 steigt ihr Anteil damit um beinahe 16 Prozentpunkte und erreicht wieder ein höheres Niveau als im Verlauf des Vorjahres.

Der deutliche Anstieg des Gesamtflächenumsatzes im ersten Halbjahr wird damit wesentlich durch größere Einzelabschlüsse getragen. Zugleich stützen die mittleren Flächengrößenklassen den Gesamtflächenumsatz.

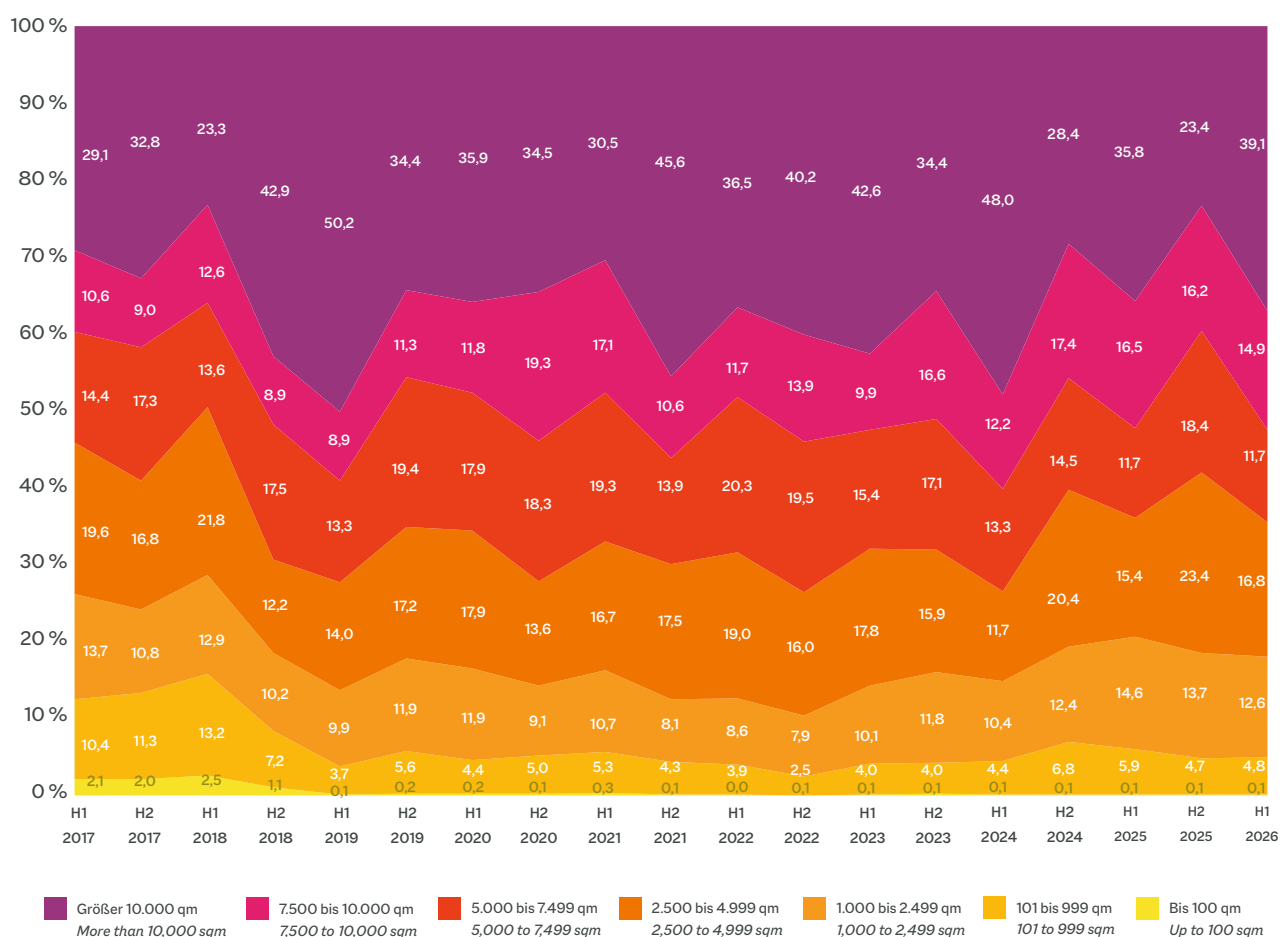
Large-scale take-up regains importance

An analysis by size category shows that large-scale take-up once again gained importance in H1 2026. Transactions of 10,000 sqm or more accounted for around 39 % of total take-up. Compared with H2 2025, their share increased by almost 16 percentage points, returning to a higher level than that seen during the previous year.

The significant increase in overall take-up in the first half of the year was therefore driven to a considerable extent by larger individual deals. At the same time, medium-sized space categories continued to support overall take-up.

Abb. 4: Umsatzleistung nach Flächengrößenklassen

Fig. 4: Take-up by area size category



Flächennachfrage aus Logistik und Transport gewinnt an Bedeutung

Das Verarbeitende Gewerbe bleibt die mit Abstand wichtigste Nachfragegruppe des Light Industrial-Marktes. Im ersten Halbjahr 2026 entfallen rund 56 % des gesamten Flächenumsatzes auf diesen Wirtschaftszweig. Gegenüber dem zweiten Halbjahr 2025 geht der Anteil leicht zurück, verbleibt jedoch auf einem hohen Niveau.

An Bedeutung gewinnt dagegen Logistik und Transport. Der Anteil erhöht sich von 8 % auf rund 15 % und liegt mit rund 246.000 qm deutlich über dem Niveau der vergangenen Halbjahre. Auch die Dienstleistungsbranche legt auf rund 7 % zu. Insgesamt verbreitert sich die Nachfrage damit etwas, bleibt aber klar industriell geprägt.

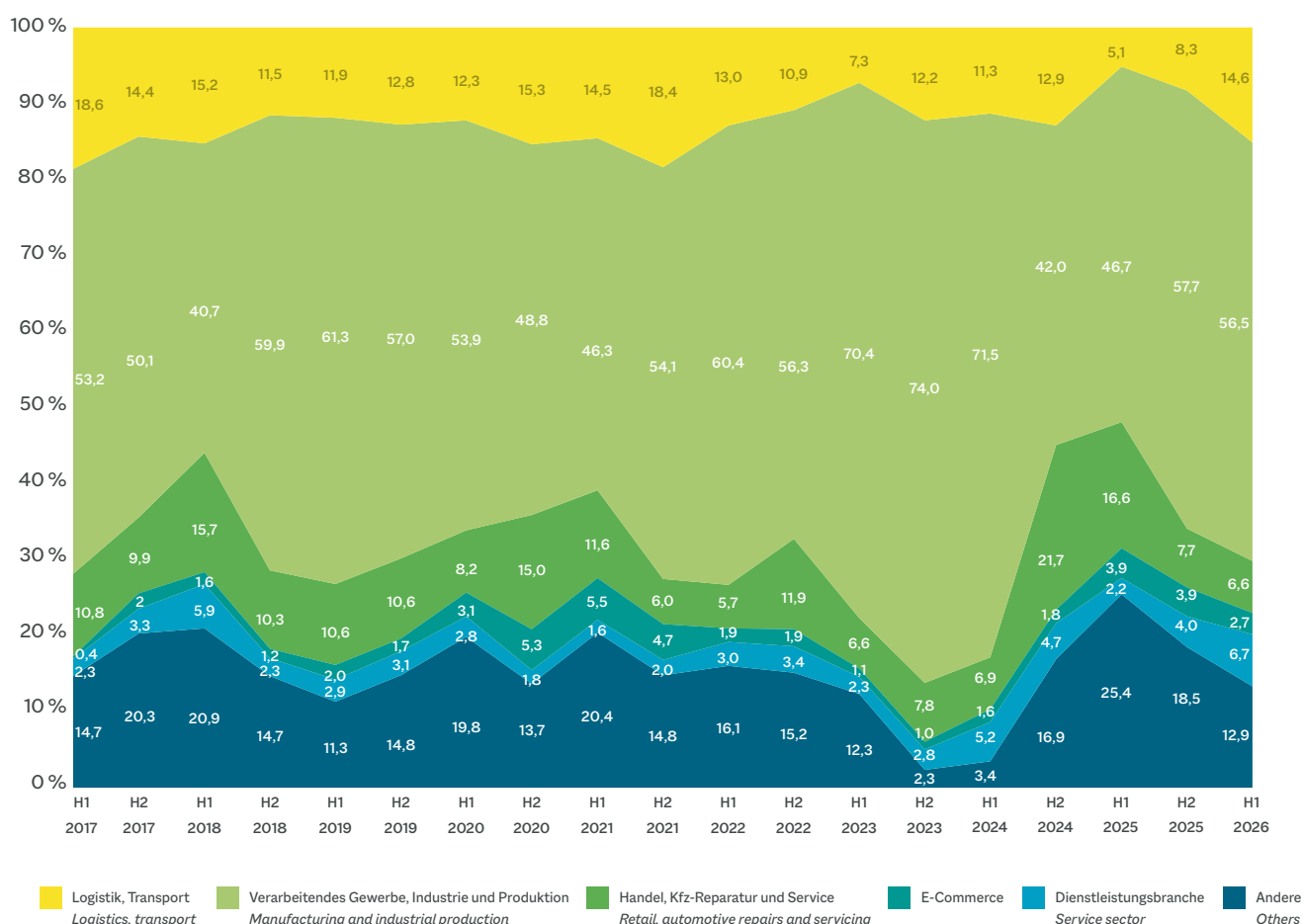
Demand from logistics and transport gains importance

Manufacturing remained by far the most important demand group in the light industrial market. In H1 2026, this sector accounted for around 56 % of total take-up. Its share declined slightly compared with H2 2025 but remained at a high level.

Logistics and transport, by contrast, gained in importance. Their share increased from 8 % to around 15 %, with take-up of approximately 246,000 sqm, significantly above the levels recorded in recent half-years. The service sector also increased its share to around 7 %. Overall, demand therefore became somewhat more diversified, although it remained clearly dominated by industrial occupiers.

Abb. 5: Flächenumsätze nach aggregiertem Wirtschaftszweig

Fig. 5: Take-up by aggregated economic sector



MIETEN RENTS

Mietpreise bewegen sich weitgehend seitwärts

Die Mietpreisentwicklung bleibt im ersten Halbjahr 2026 über die meisten Flächentypen hinweg stabil. Bei Büro- und Sozialflächen liegen sowohl die Spitzenmiete mit 18,30 Euro/qm als auch die Durchschnittsmiete mit 11,30 Euro/qm unverändert auf dem Niveau der beiden vorangegangenen Halbjahre. Auch Produktionsflächen zeigen mit einer Spitzenmiete von 13,90 Euro/qm und durchschnittlich 7,20 Euro/qm keine Veränderung.

Leichte Zuwächse sind weiterhin bei Flex Spaces zu beobachten. Die Spitzenmiete für besonders hochwertige Flächen steigt gegenüber dem zweiten Halbjahr 2025 um 0,10 Euro auf 21,10 Euro/qm. Die Durchschnittsmiete bleibt dagegen unverändert bei 9,50 Euro/qm. Damit setzt sich die Stabilisierung des Mietniveaus insgesamt fort. Selektive Zuwächse konzentrieren sich vor allem auf hochwertige und flexibel nutzbare Flächen.

Rental prices remain largely stable

Rental price development remained stable across most space types in H1 2026. For office and social space, both the prime rent of EUR 18.30/sqm and the average rent of EUR 11.30/sqm remained unchanged compared with the previous two half-years. Light manufacturing space also showed no change, with a prime rent of EUR 13.90/sqm and an average rent of EUR 7.20/sqm.

Slight increases continued to be recorded for flex spaces. The prime rent for particularly high-quality space increased by EUR 0.10 compared with H2 2025 to EUR 21.10/sqm. The average rent remained unchanged at EUR 9.50/sqm. Overall, the stabilisation of rental levels therefore continued, with selective increases concentrated primarily on high-quality and flexible space.

Abb. 6: Durchschnittsmiete nach Flächentyp

Fig. 6: Average rent by space type

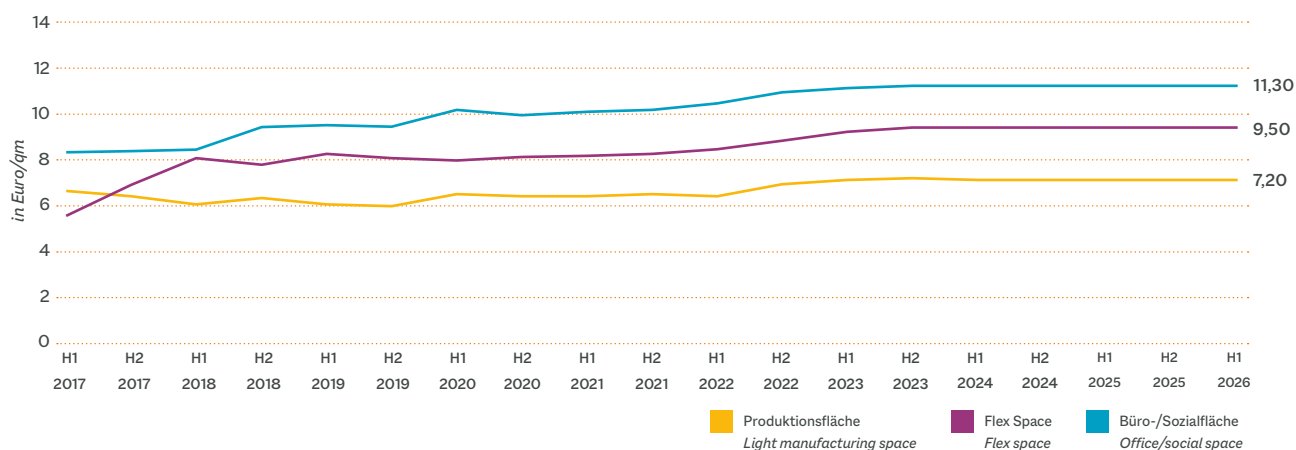
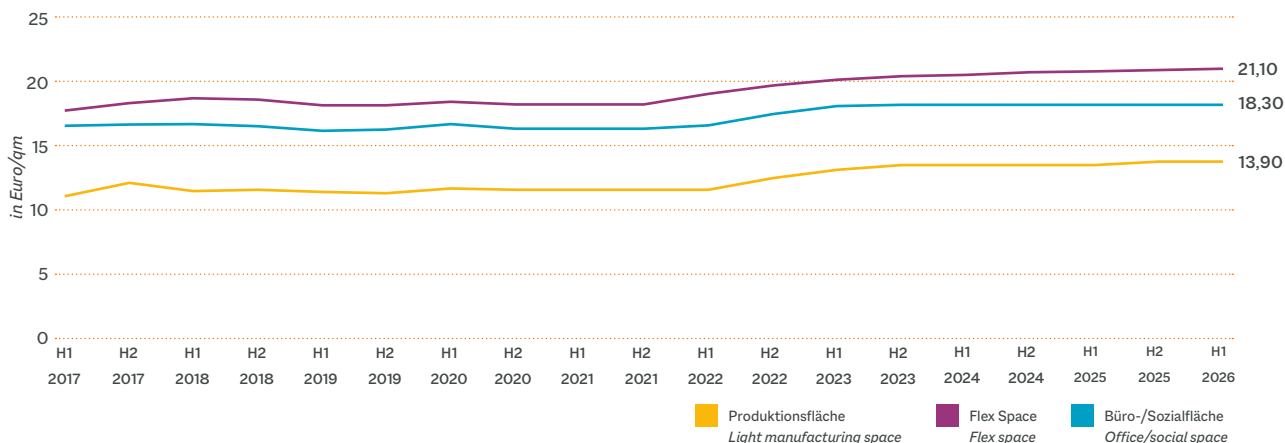


Abb. 7: Spitzenmiete nach Flächentyp

Fig. 7: Prime rent by space type



Mietpreise bei Lagerflächen überwiegend stabil

Auch bei den Lagerflächen setzt sich die weitgehend stabile Mietpreisentwicklung fort.

In der Größenklasse zwischen 100 und 499 qm bleibt die Durchschnittsmiete mit 7,00 Euro stabil, während sich die Spitzenmiete auf 12,90 Euro/qm erhöht.

Kleinflächen und größere Lagerflächen zwischen 500 und 9.999 qm bewegen sich ebenfalls überwiegend seitwärts. Insgesamt zeigen sich damit nur punktuelle Mietsteigerungen im oberen Qualitätssegment. Die Differenzierung nach Lage und Objektqualität bleibt weiterhin bestehen. Moderne Lagerflächen mit zeitgemäßer Ausstattung, hohen Nachhaltigkeitsstandards und guten Standortqualitäten bleiben gefragt, während ältere beziehungsweise nicht mehr marktgerechte Objekte unter Vermarktungsdruck geraten.

Rents for warehouse space remain largely stable

Rental price development for warehouse space also remained largely stable.

In the 100 to 499 sqm size category, the average rent remained stable at EUR 7.00/sqm, while the prime rent increased to EUR 12.90/sqm.

Small units and larger warehouse spaces between 500 and 9,999 sqm also remained largely stable. Overall, rental increases were therefore limited to selected properties in the upper quality segment. Differentiation by location and property quality remains evident. Modern warehouse space with contemporary specifications, high sustainability standards and good location quality remains in demand, while older properties or those that no longer meet market requirements are under increasing pressure to remain competitive in the market.

Abb. 8: Durchschnittsmiete von Lagerflächen nach Größenklassen

Fig. 8: Average rent for warehouse space by size category

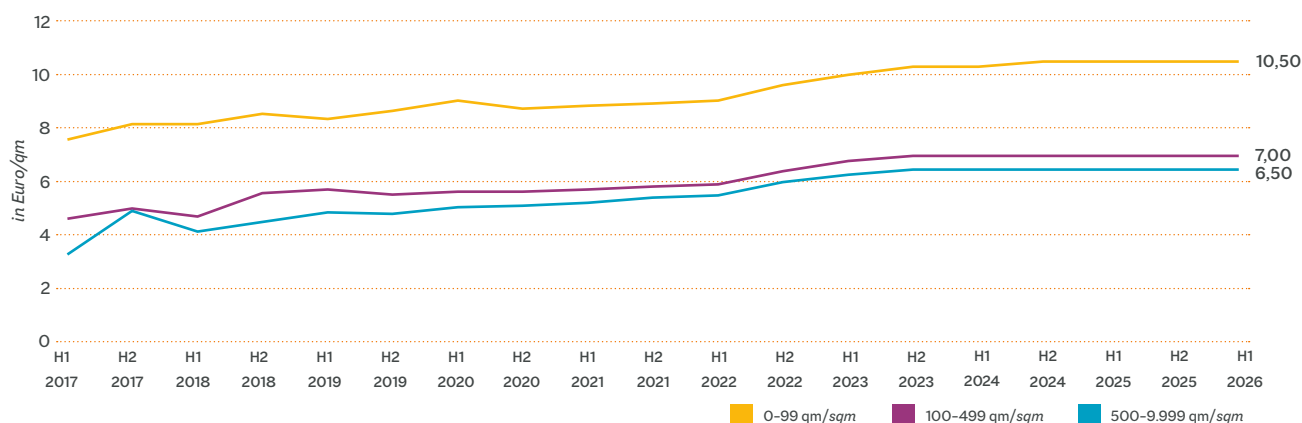
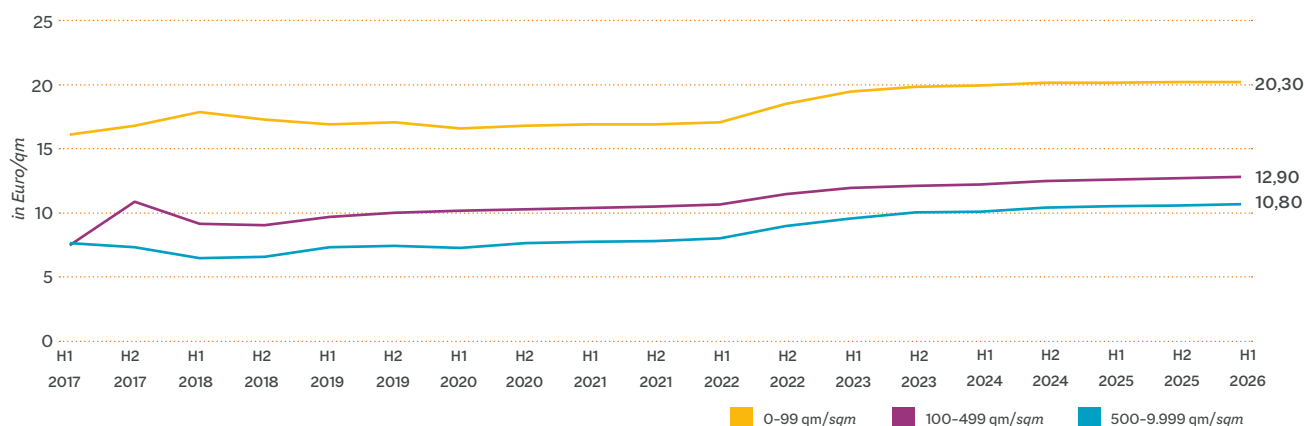


Abb. 9: Spitzenmiete von Lagerflächen nach Größenklassen

Fig. 9: Prime rent for warehouse space by size category



INVESTMENTMARKT

INVESTMENT MARKET

Investmentvolumen überschreitet wieder die Milliardenmarke

Der Investmentmarkt gewinnt im ersten Halbjahr 2026 deutlich an Aktivität. Das Transaktionsvolumen erreicht rund 1,15 Mrd. Euro und liegt damit knapp 59 % über dem zweiten Halbjahr 2025.

Damit überschreitet das Investmentvolumen erstmals seit dem zweiten Halbjahr 2022 wieder in einem Halbjahr die Marke von einer Milliarde Euro.

Nach der bereits im Gesamtjahr 2025 zu beobachtenden Belebung setzt sich die Erholung zum Jahresauftakt 2026 fort. Das höhere Volumen zeigt eine gestiegene Transaktionsbereitschaft, eine längerfristige und nachhaltige Aufwärtsbewegung lässt sich daraus jedoch noch nicht ableiten. Das Marktgeschehen bleibt weiterhin von einzelnen größeren Transaktionen sowie einer selektiven Nachfrage nach Objektqualität, Standort und Nutzungskonzept geprägt. Portfoliotransaktionen spielten im Marktgeschehen weiterhin eine untergeordnete Rolle.

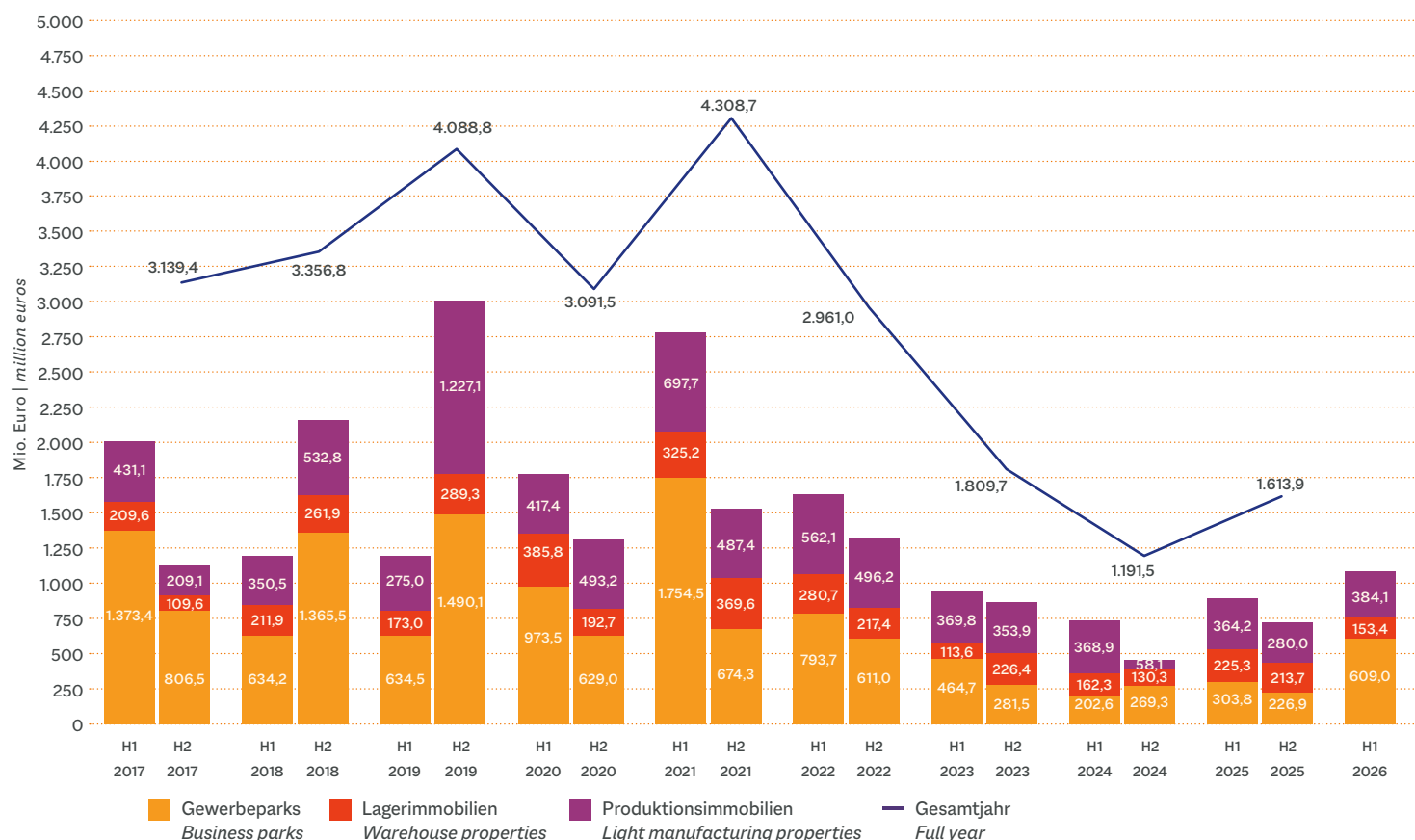
Investment volume exceeds the EUR 1 billion mark again

Investment activity increased significantly in H1 2026. The transaction volume reached around EUR 1.15 billion, almost 59 % above H2 2025. This marks the first time since H2 2022 that the investment volume has exceeded EUR 1 billion within a single halfyear.

Following the recovery already observed over the course of 2025, the positive trend continued at the start of 2026. The higher volume indicates an increased willingness to transact, although it is still too early to infer a sustained longterm upward trend. Market activity continues to be shaped by individual larger transactions and selective demand based on property quality, location and use concept. Portfolio transactions continued to play a subordinate role in market activity.

Abb. 10: Investmentvolumen nach Objektkategorie

Fig. 10: Investment volume by property category



Gewerbeparks als stärkstes Investmentsegment

Die Verteilung des Investmentvolumens nach Objektkategorien verschiebt sich im ersten Halbjahr 2026 deutlich. Gewerbeparks erreichen ein Transaktionsvolumen von rund 609 Mio. Euro und vereinen damit etwa 53 % des gesamten Halbjahresvolumens auf sich. Gegenüber dem zweiten Halbjahr 2025 hat sich das Volumen in diesem Segment mehr als verdoppelt. Produktionsimmobilien folgen mit rund 384 Mio. Euro beziehungsweise einem Anteil von rund 34 %. Lagerimmobilien kommen auf rund 153 Mio. Euro beziehungsweise etwa 13 % des Gesamtvolumens.

Damit sind Gewerbeparks im ersten Halbjahr 2026 die klar prägende Objektkategorie des Investmentmarktes. Zu dem hohen Volumen hat in großem Maße die Transaktion der Berlin Decks von BEOS verholfen. Außerdem zählen zu den größeren Transaktionen der Erwerb des Business Campus Kiel für rund 93,4 Mio. Euro sowie der Kauf eines Gewerbeparks in Fulda für rund 49,8 Mio. Euro durch Sirius Real Estate. Hauptmieter des Fuldaer Standorts ist die Mehler AG, ein Hersteller ballistischer Schutzausrüstungen. Ihre vergleichsweise hohe Nutzungsflexibilität, die kleinteiligere Mieterstruktur und die gute Drittverwendungsfähigkeit bleiben wesentliche Merkmale des Segments.

Business parks are the strongest investment segment

The distribution of investment volume by property category shifted significantly in H1 2026. Business parks achieved a transaction volume of around EUR 609 million, accounting for approximately 53 % of the total half-year volume. Compared with H2 2025, the volume in this segment more than doubled. Light manufacturing properties followed with around EUR 384 million, equivalent to a share of approximately 34 %. Warehouse properties accounted for around EUR 153 million, or approximately 13 % of the total volume.

Business parks were therefore the dominant property category in the investment market in H1 2026. The Berlin Decks transaction by BEOS made a significant contribution to the high volume. Other major transactions included the acquisition of Business Campus Kiel for around EUR 93.4 million and the purchase of a business park in Fulda by Sirius Real Estate for around EUR 49.8 million. The main occupier at the Fulda property is Mehler AG, a manufacturer of ballistic protection equipment. The relatively high flexibility of use, more granular tenant structures and good suitability for alternative uses remain key characteristics of the business park segment.

Innenaufnahme von Produktionsflächen Interior view of the light manufacturing spaces

Quelle Source: Aventos



Asset-/Fondsmanager/Private Equity bleiben aktivste Käufergruppe

Auf der Käuferseite bleiben Asset-/Fondsmanager und Private Equity mit rund 333,8 Mio. Euro die wichtigste Akteursgruppe. Auf sie entfallen knapp 29 % des gesamten Transaktionsvolumens. Gegenüber dem zweiten Halbjahr 2025 nimmt ihre Aktivität nochmals zu.

Dahinter folgen Eigennutzer und Industrieunternehmen mit rund 240,7 Mio. Euro beziehungsweise knapp 21 % sowie geschlossene Fonds mit rund 202,8 Mio. Euro und einem Anteil von etwa 18 %. Projektentwickler und Bauträger investieren rund 143,4 Mio. Euro.

Auf der Verkäuferseite treten dagegen vor allem Eigennutzer und Industrieunternehmen mit rund 393,9 Mio. Euro beziehungsweise gut 34 % des Gesamtvolumens in Erscheinung.

Asset/fund managers and private equity remain the most active buyer group

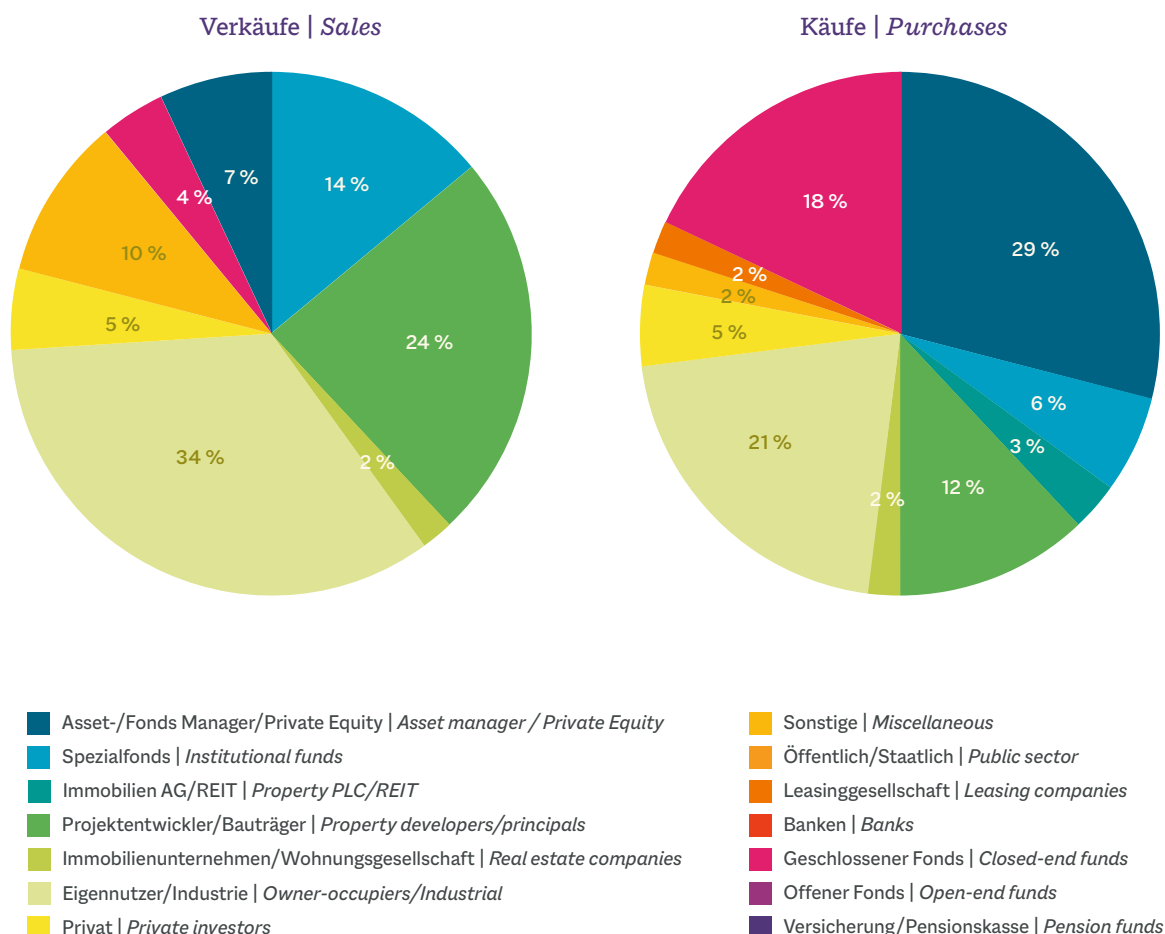
On the buyer side, asset managers/private equity remained the most important investor group, accounting for around EUR 333.8 million or almost 29 % of total transaction volume. Their activity increased further compared with H2 2025.

They were followed by owner-occupiers with approximately EUR 240.7 million, or almost 21 percent, and closed-end funds with around EUR 202.8 million and a share of about 18 percent.

On the seller side, owner-occupiers companies were the most prominent group, accounting for around EUR 393.9 million or just over 34 % of total transaction volume.

Abb. 11: Käufe und Verkäufe nach Akteuren

Fig. 11: Purchases and sales by market participant



Deutsches Kapital prägt das Transaktionsgeschehen

Bei der Herkunft der Marktteilnehmer bleibt der deutsche Light Industrial-Markt klar durch inländisches Kapital geprägt. Rund 64 % des Ankaufsvolumens entfallen im ersten Halbjahr 2026 auf deutsche Käufer, weitere 28 % auf europäische Investoren. Auf der Verkäuferseite ist die Dominanz heimischer Akteure mit einem Anteil von 80 % noch ausgeprägter.

German capital dominates transaction activity

In terms of the origin of market participants, the German light industrial market continued to be clearly dominated by domestic capital. Around 64 % of acquisition volume in H1 2026 was attributable to German buyers, with a further 28 % accounted for by European investors. On the seller side, the dominance of domestic market participants was even more pronounced, with a share of 80 %.

Renditen mit leichter Aufwärtsbewegung

Im ersten Halbjahr 2026 sorgten geopolitisch bedingte Energiekostensteigerungen erneut für Unsicherheit an den Kapitalmärkten. Über höhere Inflationserwartungen und steigende Finanzierungskosten entstand Aufwärtsdruck auf die Renditen im Light Industrial-Segment. Nach der weitgehenden Stabilisierung im vergangenen Jahr zeigen die Renditen im ersten Halbjahr 2026 in einzelnen Segmenten wieder leichte Aufwärtsbewegungen. Bei Gewerbeparks steigt die Spitzenrendite leicht von 5,2 % auf 5,3 %.

Bei Lagerimmobilien erhöht sich die Spitzenrendite um 10 Basispunkte auf 5,2 %. Auch Produktionsimmobilien verzeichnen eine leichte Anpassung: Die Spitzenrendite bei besonders hochwertigen Objekten steigt von 6,1 % auf 6,2 %.

Insgesamt bleiben die Veränderungen damit überschaubar. Die Renditeentwicklung deutet eher auf eine leichte Anpassung als auf eine erneute umfassende Preiskorrektur hin. Gleichzeitig bleibt die Spreizung zwischen modernen, flexibel nutzbaren Immobilien und stärker spezialisierten Bestandsobjekten bestehen.

Yields edge upwards

In H1 2026, geopolitical developments and the associated increase in energy costs once again created uncertainty in the capital markets. Higher inflation expectations and rising financing costs put upward pressure on yields in the light industrial segment. Following the broad stabilisation seen last year, yields in some segments edged upwards again in H1 2026. For business parks, the prime yield increased slightly from 5.2 % to 5.3 %.

For warehouse properties, the prime yield increased by 10 basis points to 5.2 %. Light manufacturing properties also recorded a slight adjustment, with the prime yield for particularly high-quality properties increasing from 6.1 % to 6.2 %.

Overall, the changes remained moderate. Yield development therefore points more towards a slight adjustment than a renewed broad-based price correction. At the same time, the spread between modern, flexible properties and more specialised existing properties remains.

Abb. 12: Durchschnitts-Bruttoanfangsrenditen nach Objektkategorie

Fig. 12: Average gross initial yields by property category

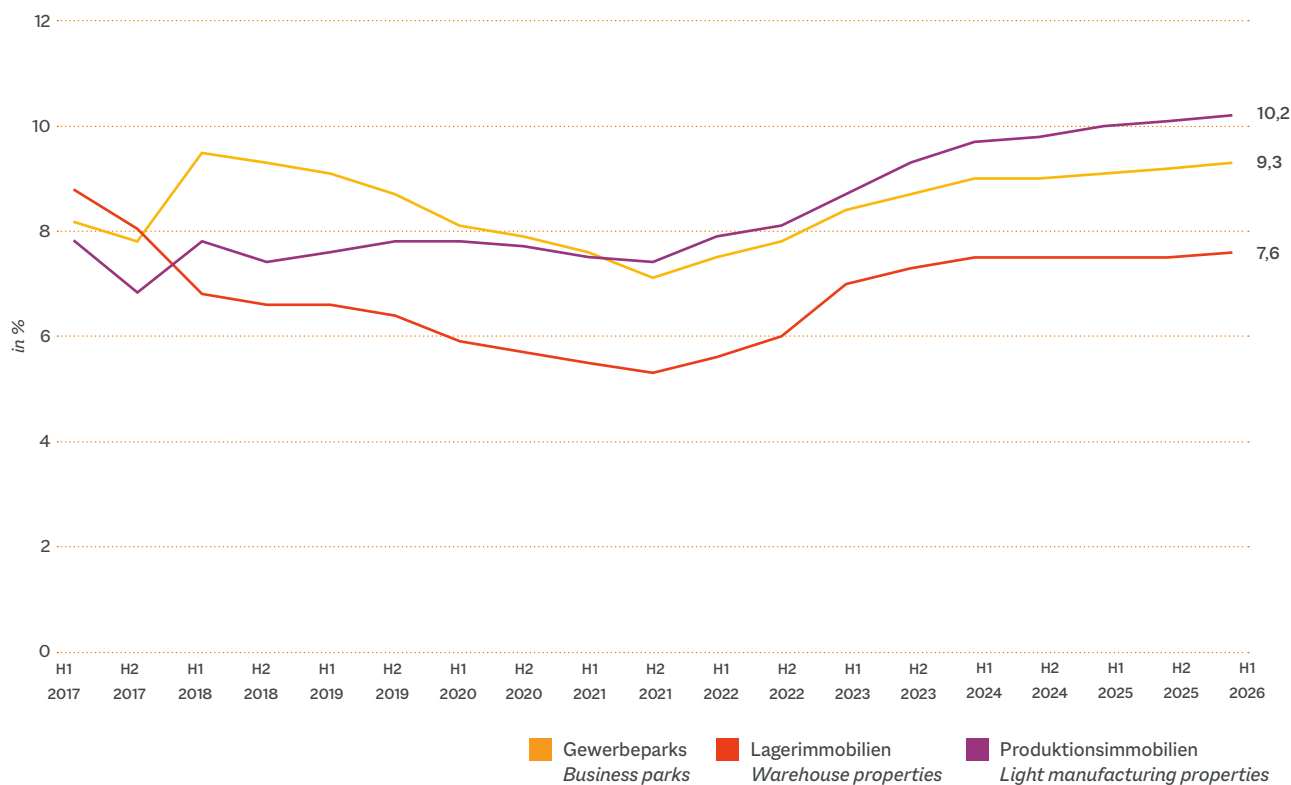
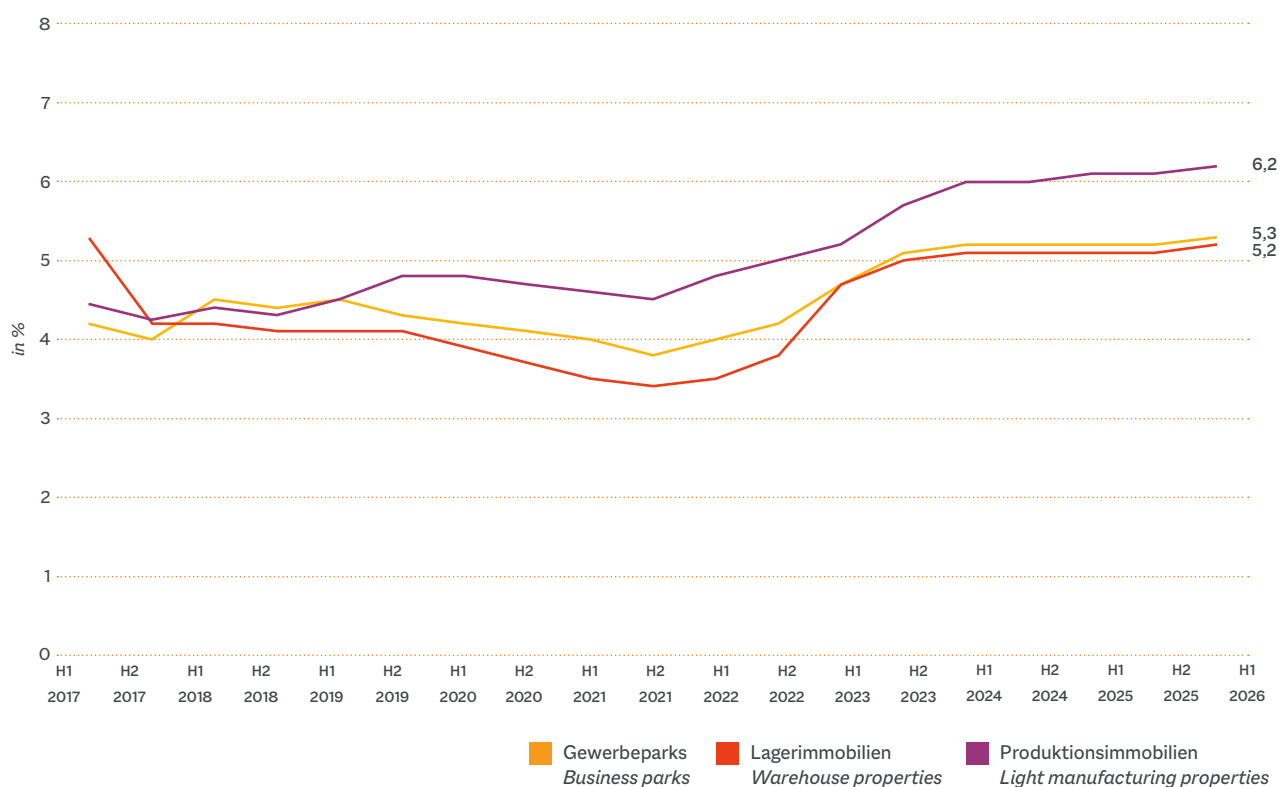


Abb. 13: Spitzen-Bruttoanfangsrenditen nach Objektkategorie

Fig. 13: Prime initial yields by property category



Region Süd bleibt stärkster Investmentstandort

Regional verteilt sich das Investmentgeschehen im ersten Halbjahr 2026 wieder breiter. Die Region Süd erreicht mit rund 259,5 Mio. Euro das höchste Transaktionsvolumen und stellt damit knapp ein Viertel des Gesamtmarktes.

Dahinter folgen Berlin und Umland mit rund 214,8 Mio. Euro sowie die Region Nord mit rund 187,1 Mio. Euro. Beide Märkte legen gegenüber dem Vorhalbjahr deutlich zu. Auch die Region West erreicht mit rund 146,0 Mio. Euro wieder ein höheres Transaktionsvolumen.

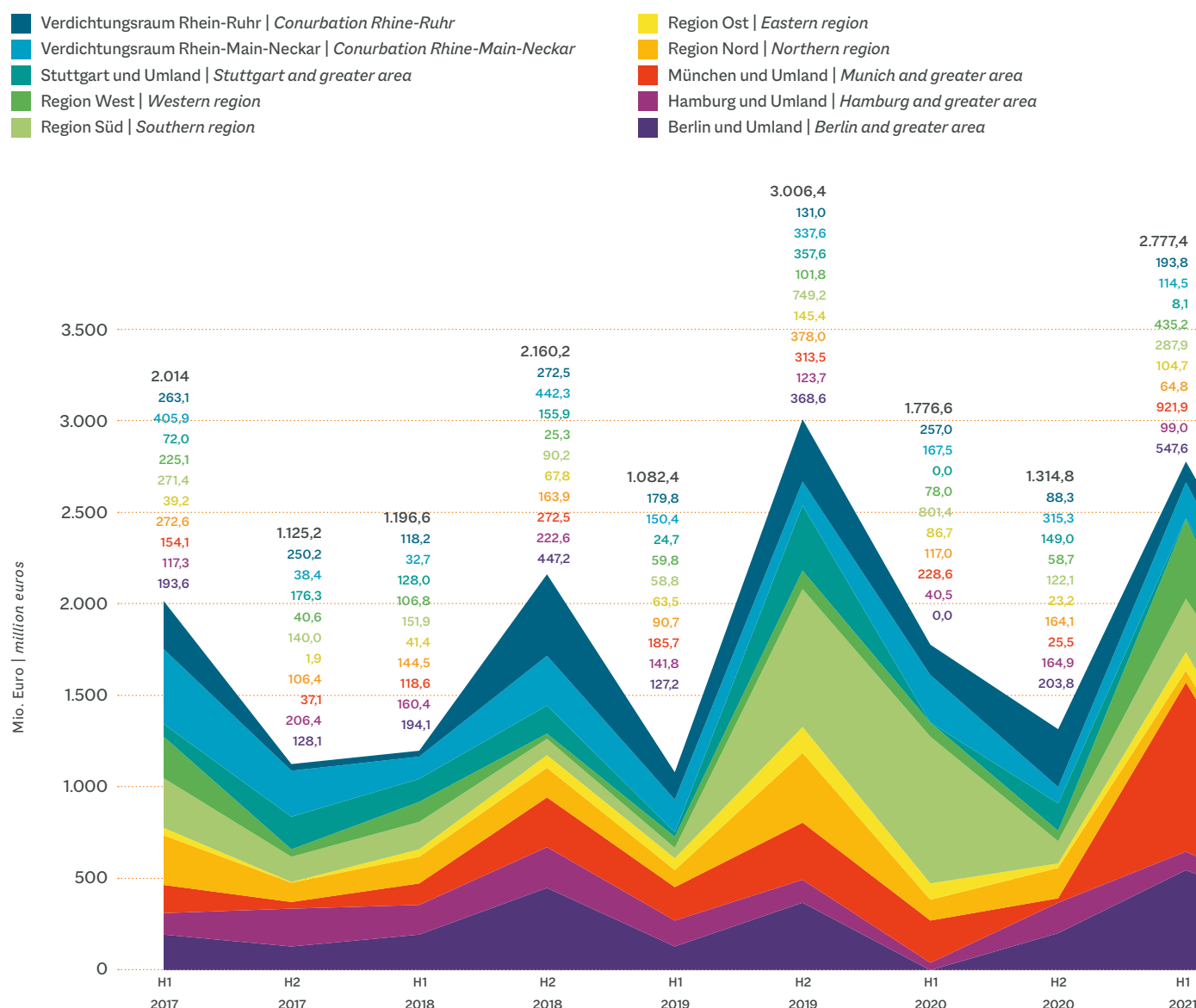
The Southern Region remains the most important investment location

Investment activity was once again more broadly distributed across regions in H1 2026. The Southern region recorded the highest transaction volume at around EUR 259.5 million, accounting for almost a quarter of the overall market.

Berlin and its surrounding area followed with around EUR 214.8 million, while the Northern region recorded around EUR 187.1 million. Both markets increased significantly compared with the previous half-year. The Western region also recorded a higher transaction volume again, at around EUR 146.0 million.

Abb. 14: Investmentvolumen nach Region

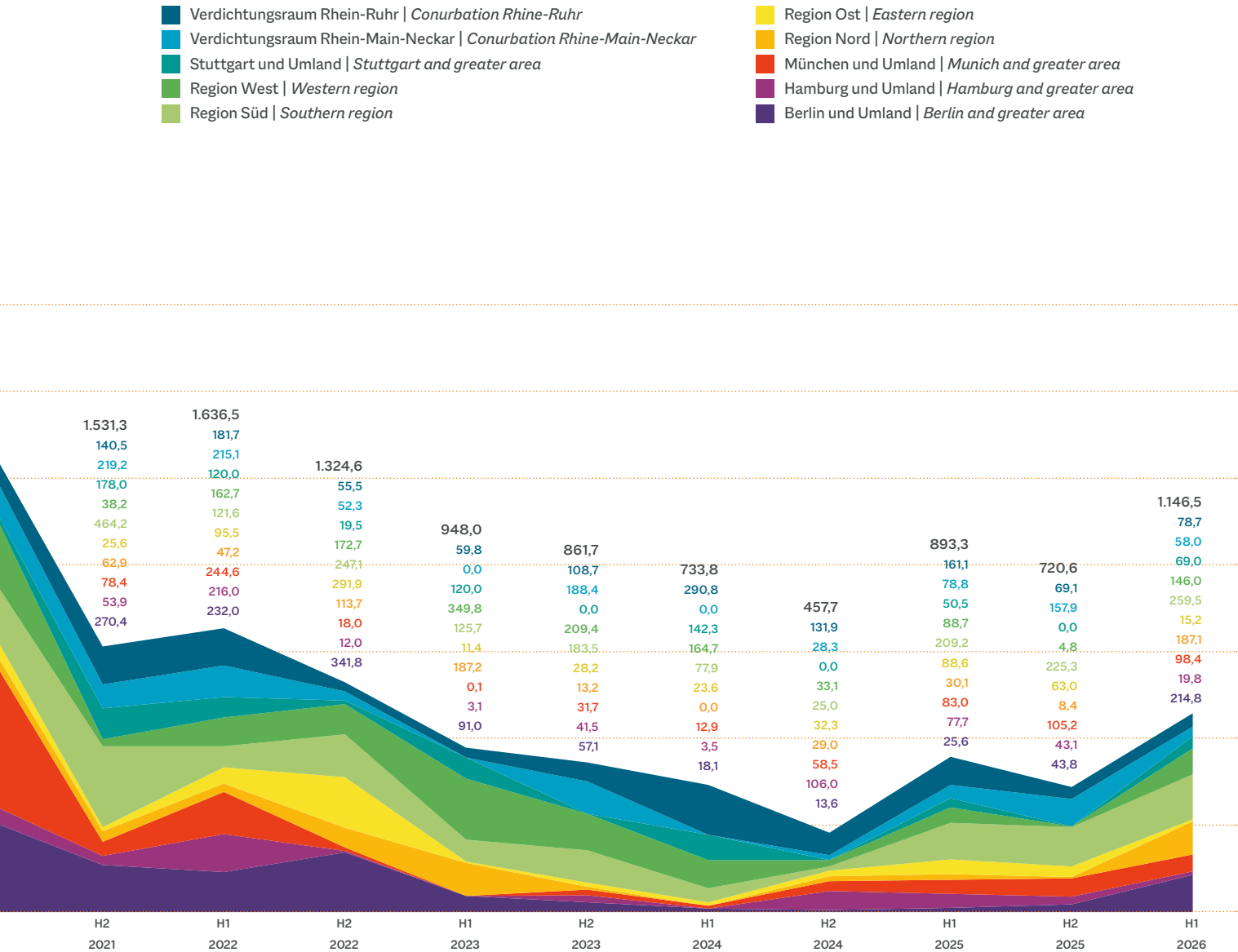
Fig. 14: Investment volume by region



Anders als im zweiten Halbjahr 2025 konzentriert sich das Investmentgeschehen damit weniger stark auf einzelne Märkte. Gleichzeitig bleiben deutliche Schwankungen zwischen den Halbjahren bestehen, da insbesondere größere Einzeltransaktionen die regionale Verteilung maßgeblich beeinflussen können. Etablierte Industrie- und Wirtschaftsstandorte bilden weiterhin den Schwerpunkt des Investmentmarktes.

Unlike in H2 2025, investment activity was therefore less concentrated on individual markets. At the same time, significant fluctuations between half-years remain, as larger individual transactions in particular can have a substantial impact on the regional distribution. Established industrial and economic locations continue to form the main focus of investment activity.

Abb. 14: Investmentvolumen nach Region
Fig. 14: Investment volume by region



Investmentmarkt Investment Market

19

IMPRESSUM

IMPRINT

Herausgeber *Published by*
INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL

**Geschäftsstelle der / Office
of the INITIATIVE LIGHT
INDUSTRIAL**

bulwiengesa GmbH
Sachsenstraße 20
20097 Hamburg

**Wissenschaftliche Bearbeitung,
Datenhandling und Redaktion**
*Scientific processing,
data handling, and editing*

Projektleitung
Project Management

Alexander Fieback
Telefon Phone +49 30 278 768 14
alexander.fieback@bulwiengesa.de

Projektassistentz
Project Assistant

Daniel Sopka, Benedikt Gebert,
Nea Wichert

**Marktbericht Nr. 25, 1. Halbjahr
2026**
Market Report No.25, H1 2026

Redaktionsschluss: 11.09.2026
Editorial deadline: 09/11/2026

Design

Büro Dawallu

Copyright © 2026

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle „INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL“ verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichtes oder Teile davon für Vermarktungsprospekte; hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL einzuholen. Ansprechpartner ist die Geschäftsstelle der Initiative.

Copyright © 2026

All rights reserved. Excerpts may be used as long as "INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL" is cited as their source. Extensive reproduction, publication, and disclosure of contents to third parties in any form whatsoever is principally permitted only subject to prior written authorisation by INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL, and any of the above must cite the original source. Exempt is the use of the Market Report or parts thereof for marketing brochures; however, such use requires without exception the prior written consent by INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL. Your contact is the registered office of the Initiative.

Disclaimer

Die in diesem Marktreport vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen basieren auf den Auswertungen der Teilnehmerportfolios bzw. den von den Mitgliedern der Initiative durchgeführten Vermietungs- und Investmenttransaktionen. Sie wurden durch weitere vorhandene oder in der Bearbeitungszeit zugängliche Quellen ergänzt und nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa GmbH in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

Disclaimer

The findings and calculations presented in this Market Report, as well as the underlying research, are based on evaluations of participant portfolios or letting and investment transactions executed by members of the Initiative. They are supplemented by other sources either available or accessible during the processing time, and analysed to the best of our knowledge and using due diligence. No warranty is offered regarding the accuracy of the information and data, except for those researched and compiled by ourselves, this guarantee being limited to the standard duty of care. No warranty whatsoever is assumed for the technical accuracy of data or facts adopted from third parties. The findings are interpreted and evaluated against the background of the experience bulwiengesa GmbH has gathered through its research and advisory activities in Germany and elsewhere in Europe.

Die INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL ist eine Kooperation von:
The INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL is a cooperation of:

Alpha Industrial 

 aurelis

AVENTOS

 BEOS


STONEWEG
part of SWI Group

 SQUARE
PARKS

 investa
REAL ESTATE

 STONEVEST
REAL ESTATE INVESTMENTS

SIEMENS

bulwiengesa.de/initiative_light_industrial