



Berlin Hyp

Light Industrial im Fokus:

Marktumfeld, Standorte und Zukunftschancen

Vorbemerkung und Inhalt

Vorbemerkung

Die unabhängige bulwiengesa GmbH wurde von der Berlin Hyp mit der Erstellung von zwei Kurzstudien zum Thema „Industrial“ beauftragt. Das Ziel der Kurzstudien ist es, einen strukturierten Überblick über die Assetklasse Industrial und deren Subtypen Logistik und Light Industrial (Unternehmensimmobilien) zu erhalten, da in der Verwendung der Begriffe häufig eine Trennschärfe fehlt.

Die vorliegende Studie (Teil 2) fokussiert sich nachfolgend auf den Subtyp Light Industrial. Dabei sollen der Begriff sowie seine Subtypen definiert und im Industrial-Segment verortet werden. Anschließend erfolgt ein Marktüberblick zum deutschen Light Industrial-Bereich.

Die Kurzstudie widmet sich anschließend der Thematik Light Industrial und Zukunftsbranchen. Ausgangspunkt ist die sukzessive Transformation des Verarbeitenden Gewerbes in Deutschland. Dadurch werden erhebliche Flächenpotenziale auf sogenannten Brownfields freigesetzt. Zukunftsbranchen wie Life Science können neue Nutzungsperspektiven für diese ehemaligen Industriestandorte darstellen. Der Abschnitt analysiert, welche Rolle Konversionsflächen spielen und welche Zukunftstechnologien die Nachfrage nach flexiblen Flächen künftig prägen werden. Vier Projektbeispiele veranschaulichen die Transformation in der Praxis. Ergänzend werden sieben deutsche Light Industrial-Regionen hinsichtlich ihrer Zukunftsbranchen, regionalen Stärken und Positionierung im Marktsegment beleuchtet und tabellarisch gegenübergestellt.

Abgerundet wird die Kurzstudie mit einer Zusammenfassung, die die zentralen Erkenntnisse zusammenführt und Perspektiven für die weitere Marktentwicklung aufzeigt.

Inhalt

Definition und Abgrenzung	2
Marktüberblick Light Industrial – Deutschland	3
Light Industrial und Zukunftsbranchen	5
Zukunftsbranchen in Light Industrial-Regionen	9
Zusammenfassung	12

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. 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.

Der Begriff Gutachten steht für alle Formen der Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe sowie der Informationen, und diese gesamt unterliegen diesem urheberrechtlichen Hinweis. Es zählen hierzu unter anderem Daten, Datenreihen, Tabellen, Graphiken, Texte, Analysen, Berichte, Studien, Abhandlungen, Empfehlung oder Bewertungen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der bulwiengesa GmbH. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa GmbH registriert. Der Auftragnehmer erteilt dem Auftraggeber, und dieser wiederum dem Nutzer, insbesondere das Recht, die Gutachten als PDF-Dokumente oder in anderen digitalen Formaten zu speichern, Ausdrücke zu erstellen und das Gutachten oder Teile davon innerhalb des üblichen Rahmens für Analysen, Bewertungen, Beschlussfassungen, Präsentationen, Prospekte, Pressemitteilungen zu nutzen. Unter anderem besteht dieses Nutzungsrecht im fachlichen Austausch gegenüber Bauherren, Investoren, Banken, öffentlicher Hand (Gemeinden, Städten, Kreisen, Ländern, Bund und zugeordneten Behörden), Vereinen, Verbänden, Zweckgesellschaften, Wirtschaftsprüfern und Verwahrstellen des Nutzers sowie Vertrieb oder Verkäufern. Die Quellenangabe ist

obligatorisch. Umfangreiche Veröffentlichungen und Publikationen des Gutachtens oder Teilen davon, welche über das übliche Maß hinausgehen, (z. B. im Rahmen von Auslegungsverfahren, Marketing-Produkte der bulwiengesa GmbH auf der Website des Auftraggebers oder Nutzers, Kampagnen in sozialen Medien) in analoger und digitaler Form sind im Vorfeld zwischen den Parteien abzustimmen und schriftlich gemäß dem Angebot und der Beauftragung zu bestimmen. Das Nutzungsrecht für PDF-Dokumente und andere Downloads ist zeitlich unbeschränkt.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa GmbH in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Aktuell sind weiterhin sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der mittel- und längerfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. In den Analysen werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Markt- und Planungsdaten herangezogen und objektspezifisch unter Berücksichtigung der aktuellen Situation gewürdigt.

Berlin, 26. Februar 2026

bulwiengesa GmbH, Invalidenstr. 65, 10557 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0, www.bulwiengesa.de

Quelle Titelfoto: Adobe Stock/Jeson

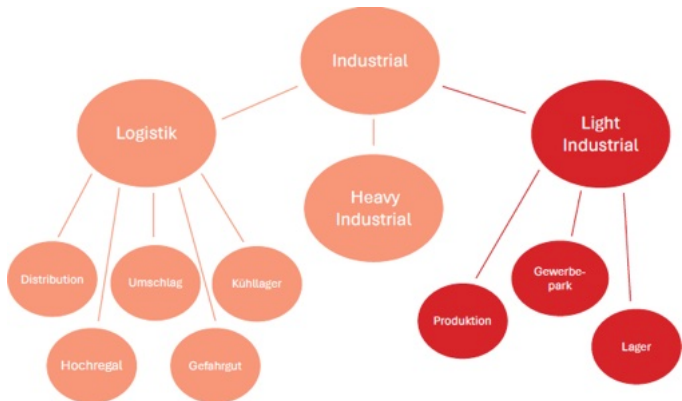
Definition und Abgrenzung

Light Industrial: Charakteristika und Subtypen

Der Begriff Industrial fungiert als übergeordnete Kategorie für Immobilien mit überwiegend industrieller, produktionsbezogener oder logistischer Nutzung. Eine Zuordnung zum Industrial-Segment erfolgt, sofern mindestens 60 % der Gesamtfläche der Immobilie den genannten Nutzungsarten entsprechen (Abgrenzung bulwiengesa).

Innerhalb des Industrial-Segments sind zwei Subtypen von besonderer Relevanz: Logistik und Light Industrial. Neben Logistikobjekten hat sich der Immobilientypus Light Industrial (Unternehmensimmobilien) als eigenständige Assetklasse etabliert.

Übersicht der Assetklasse mit Subtypen



Quelle: bulwiengesa; Heavy Industrial = Schwerindustrie

Light Industrial-Immobilien – meist urban und stadtnah lokalisiert – werden als gemischt genutzte Gewerbeobjekte mit überwiegend mittelständischer Mieterstruktur definiert. Sie vereinen Büro-, Lager-, Fertigungs-, Forschungs-, Service- und/oder Großhandelsflächen sowie flexibel nutzbare Flex Spaces, die je nach Bedarf für Büro, Ausstellung, Lager oder leichte Fertigung eingesetzt werden können. Diese Nutzungsflexibilität erhöht die Drittverwendungsfähigkeit der Immobilie deutlich.

Das Light Industrial-Segment umfasst Produktions- und Lagerimmobilien, Gewerbeparks sowie umgenutzte Bestandsobjekte (Transformationsimmobilien) und adressiert damit ein breites Nutzerspektrum, vom Produzierenden Gewerbe über Handwerksbetriebe bis zu Dienstleistungsunternehmen. Die einzelnen Untertypen werden im Folgenden näher definiert.

Gewerbeparks werden in der Regel gezielt für die gewerbliche Vermietung an eine möglichst breite Nutzerschaft konzipiert. Charakteristisch ist die Ensemblestruktur aus oft mehreren eigenständigen

Gebäudeteilen oder zusammenhängenden Mietabschnitten mit zentral organisiertem Facility Management und gemeinsamer Infrastruktur. Beim Flächenzuschnitt zeigt sich zumeist ein Mix aus Büroflächen, Flex Spaces sowie Hallenflächen für leichte Produktion und Logistik. Die Ausstattungsqualität der Büroflächen kann immer mehr mit innerstädtischen Büros konkurrieren. Standortlich befinden sich Gewerbeparks überwiegend in Stadtrandlagen mit guter Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr. Insbesondere bei der Projektierung neuerer Gewerbeparks wird vermehrt die Thematik von effizienten Zufahrts- und Wendemöglichkeiten in den Blick genommen.

Lagerimmobilien im Light Industrial-Segment sind von großflächigen Logistikimmobilien abzugrenzen. Sie dienen vorrangig der Bevorratung und Distribution auf kleinerer Fläche und weisen typischerweise eine geringere Anzahl an Andocktoren auf. Die Objekte sind für einfache logistische Prozesse konzipiert und können bei entsprechender Ausstattung auch für leichte Produktions- oder Servicetätigkeiten genutzt werden. Die Drittverwendungsfähigkeit ergibt sich aus der flexiblen Grundrissgestaltung und der Möglichkeit zur Unterteilung in mehrere Mieteinheiten.

Produktionsimmobilien unterscheiden sich durch ihre Einzelobjektcharakteristik strukturell von den vorgenannten Kategorien. Sie bestehen überwiegend aus solitären Hallenbauten mit moderatem Büroflächenanteil und eignen sich prinzipiell für vielfältige Fertigungsarten. Die Hallenflächen sind jedoch nicht auf produktive Nutzungen beschränkt, sondern können bedarfsweise auch für Lagerhaltung, Forschung und Entwicklung, Serviceleistungen sowie Groß- und Einzelhandel eingesetzt werden. Die resultierende Nutzungsflexibilität und -reversibilität ist primär standortabhängig zu bewerten. Traditionell wird der Subtyp stark durch Eigennutzer geprägt.

	Logistik	Light Industrial
Nutzung	Spezialisiert auf Lagerung und Umschlag	Multifunktional (Produktion, Montage, Lager, Büro)
Größe	Häufig Großflächen („Big Box“), über 10.000 qm	Eher kleinere bis mittlere Flächen, oft unter 10.000 qm
Standort	Verkehrsgünstige Lage außerhalb von Städten	Urbane und stadtnahe Gebiete
Mieterstruktur	Große Logistikunternehmen, Versandhändler, KEP-DL	Vielfältig: Handwerk, E-Commerce, Kleinunternehmen
Flexibilität	Geringe Flexibilität, da Fläche auf spezifische Logistikprozesse ausgelegt ist	Hohe Flexibilität, da Flächen oft unterteilbar und anpassbar sind
Merkmale	Hohe Anzahl Laderampen, höhere Hallenhöhe, große Lagerflächen	Kombination aus Lager, Produktion und Büro

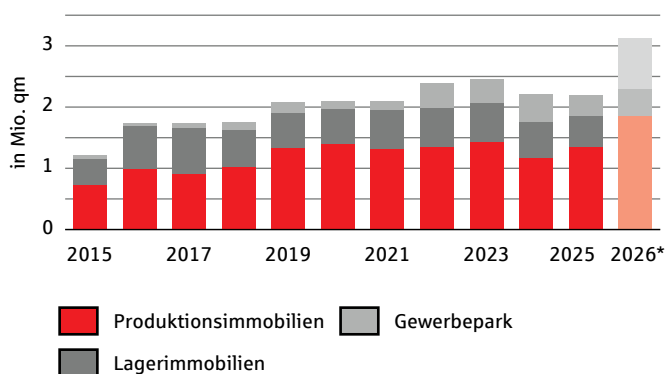
Marktüberblick Light Industrial – Deutschland

Angebot und Nachfrage sowie Investmentmarkt

Der deutsche Light Industrial-Immobilienmarkt zählt mit einem funktionalen Bestand von mehreren Millionen Quadratmetern zu den führenden Märkten Europas. Die räumliche Verteilung orientiert sich dabei wie beim Logistikmarkt an einem klaren Muster: Wirtschaftsstarke Ballungsräume mit leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur bilden die zentralen Entwicklungsschwerpunkte.

Fertigstellungen Light Industrial

Deutschland, 2015 bis 2025, * 2026 Prognose



Quelle: bulwiengesa; Datenstand Januar 2026

Seit 2015 ist die Neubautätigkeit im Light Industrial-Segment deutlich gestiegen. Während die Fertigstellungen zu Beginn des Betrachtungszeitraums noch unter 2 Mio. qm p.a. lagen, wurden 2025 rd. 2,2 Mio. qm realisiert und damit ein Niveau deutlich oberhalb der Anfangsjahre erreicht. Im Durchschnitt wurden im Zeitraum von 2015 bis 2024 rd. 1,98 Mio. qm p.a. fertiggestellt, womit das aktuelle Volumen rd. 11 % über dem langjährigen Mittelwert liegt.

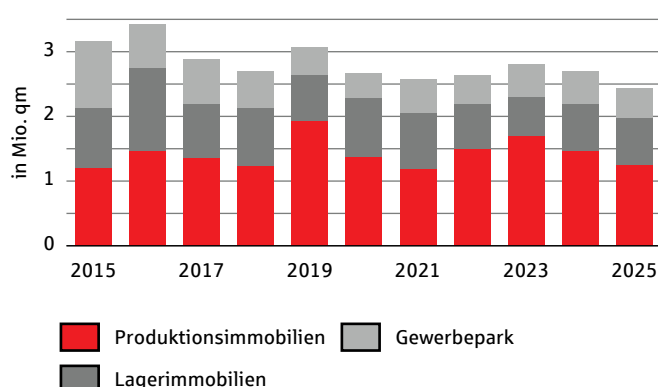
Produktionsimmobilien dominieren mit etwa 1,35 Mio. qm im Jahr 2025 das Fertigstellungsvolumen und stellen mit rd. 61 % den größten Anteil dar. Lagerimmobilien folgen mit ca. 511.000 qm, während Gewerbeparks mit rd. 340.000 qm den geringsten Anteil ausmachen. Langfristig prägen Produktionsimmobilien aufgrund ihrer größeren Flächenzuschnitte das Neubaugeschehen gegenüber Gewerbeparks. Gleichzeitig zeigt sich jedoch ein tendenziell steigender Anteil von Gewerbeparks, was die wachsende Nachfrage nach kleinteiligeren, flexibel nutzbaren Flächenformaten verdeutlicht.

Für 2026 wird mit rd. 3,1 Mio. qm ein deutlicher Anstieg des Neubausvolumens prognostiziert, getragen insbesondere von Produktionsimmobilien (ca. 1,85 Mio. qm).

Bauverzögerungen, Finanzierungsschwierigkeiten oder sich verändernde Marktbedingungen können zu Anpassungen führen. Zugleich ist Bauland für gewerblich-industrielle Nutzungen in vielen Regionen knapp und wird zunehmend restriktiv ausgewiesen. Dies betrifft insbesondere großflächige Greenfield-Entwicklungen. Gleichzeitig liegen wesentliche Entwicklungspotenziale in der Revitalisierung von Konversionsflächen (Brownfield). Im Zuge industrieller Transformationsprozesse entstehen hier zusätzliche Flächenreserven, die trotz restriktiver Rahmenbedingungen die Bautätigkeit im Segment perspektivisch stützen und ausweiten können.

Flächenumsätze Light Industrial

Deutschland, 2015 bis 2025



Quelle: bulwiengesa; Datenstand Januar 2026

Die Nachfrage lag im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2024 im Durchschnitt bei rd. 2,86 Mio. qm p. a. In den Jahren 2015 und 2016 erreichten die Umsätze mit rd. 3,2 bzw. 3,4 Mio. qm ihren bisherigen Höchststand. Im Jahr 2025 ist mit ca. 2,4 Mio. qm (gegenüber dem langjährigen Mittel) ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Die abflachende Umsatzentwicklung ist auf fortbestehende konjunkturelle Unsicherheiten sowie auf ein begrenztes Flächenangebot an attraktiven Standorten zurückzuführen.

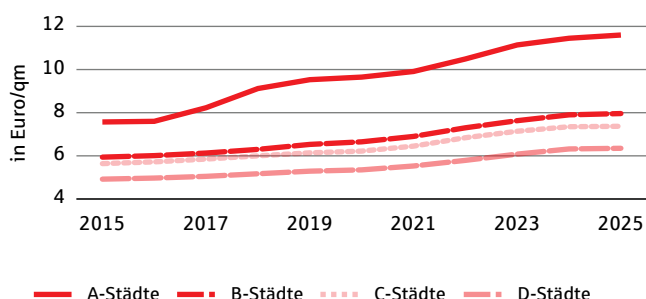
Produktionsimmobilien bilden 2025 mit rd. 1,26 Mio. qm weiterhin die am stärksten nachgefragte Objektkategorie und spiegeln das Interesse an modernen Standorten wider. Die Flächenumsätze werden dabei traditionell stark durch großflächige Eigennutzerprojekte geprägt. Lagerimmobilien verzeichnen 2025 einen Umsatz von rd. 719.000 qm, gefolgt von Gewerbeparks mit rd. 454.000 qm. Das Verarbeitende Gewerbe bildet trotz seiner Transformation das Rückgrat der Flächennachfrage, ergänzt durch eine steigende Nachfrage aus dem E-Commerce-Sektor und weiteren Zukunftsbranchen. Folglich bietet das Light Industrial-Segment eine hohe Attraktivität

für breite Nutzergruppen. Die heterogene Nutzerstruktur in Light Industrial-Objekten reduziert das Leerstandsrisiko durch eine breite Risikostreuung; sie macht jedoch gleichzeitig ein differenziertes und aktives Asset Management erforderlich.

Charakteristisch für das Segment sind Mietverträge ab fünf Jahren Laufzeit, während kurzfristige Mietverhältnisse (unter fünf Jahren) an Bedeutung verloren haben. Ein Grund hierfür ist, dass gute Standorte von den Nutzern langfristig gesichert werden sollen, um betriebliche Kontinuität und Planungssicherheit zu gewährleisten. Die breite Diversifikation der Nutzerstruktur über verschiedene Wirtschaftszweige hinweg verleiht dem Segment grundsätzlich einen stabilen, planbaren Cashflow mit einer ausgeprägten Nutzerbindung.

Spitzenmiete Light Industrial

A- bis D-Städte Deutschland, Serviceflächen, pro Monat, 2015 bis 2025



Quelle: bulwiengesa; Datenstand Dezember 2025

Anmerkung: Spitzenmieten umfassen die oberen 3 bis 5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (Ausreißer).

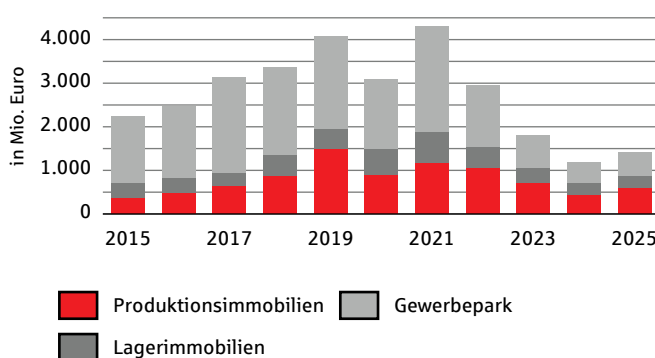
Die Spitzenmietentwicklung verzeichnet im Zeitverlauf einen kontinuierlichen Aufwärtstrend. In den A-Städten stiegen die Spitzenmieten von 7,60 Euro/qm (2015) auf 11,60 Euro/qm (2025), was einem Zuwachs von rd. +53 % entspricht. B-Städte weisen ausgehend von 5,90 Euro/qm auf 8,00 Euro/qm (2025) ebenfalls einen spürbaren Anstieg auf (+34 %). C- und D-Städte entwickeln sich auf niedrigerem Niveau, zeigen jedoch mit Zuwächsen von +31 % (C-Städte 2025: 7,40 Euro/qm) bzw. +29 % (D-Städte 2025: 6,40 Euro/qm) vergleichbare Wachstumsraten.

Die Mietpreissteigerungen reflektieren die hohe Nachfrage nach modernen Light Industrial-Flächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot in etablierten Lagen. Seit 2024 ist jedoch eine abflachendere Dynamik zu beobachten. Insbesondere in den C- und D-Städten bewegen sich die Mietpreise nahezu seitwärts. Die Preisspanne zwischen A- und D-Städten hat sich im Betrachtungszeitraum dabei

von 2,65 Euro/qm auf 5,25 Euro/qm nahezu verdoppelt, was die zunehmende Standortdifferenzierung im Segment unterstreicht.

Investmentvolumen Light Industrial

Deutschland, 2015 bis 2025



Quelle: bulwiengesa; Datenstand Januar 2026

Das Investmentvolumen im Light Industrial-Segment erreichte im Jahr 2021 mit rd. 4,3 Mrd. Euro seinen Höchststand im Betrachtungszeitraum. Seither ist, wie in anderen Assetklassen, ein Rückgang zu verzeichnen. 2025 beläuft sich das Transaktionsvolumen auf ca. 1,4 Mrd. Euro. Produktionsimmobilien bilden 2025 mit rd. 607 Mio. Euro das volumenstärkste Teilsegment, gefolgt von Gewerbeparks mit ca. 531 Mio. Euro und Lagerimmobilien mit rd. 285 Mio. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr zeigt sich jedoch eine leichte Erholung des Transaktionsgeschehens (+19 %), getragen von Transaktionen von Produktionsimmobilien, unter anderem bedingt durch die steigende Nachfrage aus der Rüstungsindustrie.¹ Im Vergleich zum Transaktionsvolumen der Assetklasse Büroimmobilien von rd. 5,7 Mrd. Euro im Jahr 2025 liegt das Volumen im Light Industrial-Segment weiterhin darunter.

Die Diskrepanz zwischen stabiler Nutzernachfrage und rückläufigem Investmentvolumen verdeutlicht die aktuellen Marktbedingungen: Während die Flächenumsätze und die weiterhin leicht ansteigenden Mieten die Attraktivität des Segments unterstreichen, hemmen die erschwerten Finanzierungsbedingungen die Transaktionsaktivität. Hierzu zählen insbesondere eine zurückhaltendere Kreditvergabe seitens der Banken sowie erhöhte Eigenkapitalanforderungen, die Investitionsentscheidungen selektiver und strukturierungsintensiver machen.

¹ Die Rüstungsindustrie fragt sowohl Logistik- als auch Light Industrial-Flächen nach.

Light Industrial und Zukunftsbranchen

Transformation des Verarbeitenden Gewerbes und das Potenzial von Konversionsflächen

Das Verarbeitende Gewerbe in Deutschland durchläuft derzeit eine sukzessive Transformation, die folglich auch Auswirkungen auf den Immobilienmarkt hat. Der Anteil der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten spürbar gesunken: Lag er im Jahr 2000 noch bei 19,6 %, so betrug er 2023 nur noch 16,3 %. Als Folge der andauernden Entwicklung stehen unter anderem Industrie- und Produktionsstandorte für neue Nutzungen zur Verfügung.

Die Umnutzung bereits genutzter Flächen (Brownfields) steht dabei im Einklang mit den politischen Zielen der Bundesregierung. Im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich Deutschland verpflichtet, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf weniger als 30 Hektar zu reduzieren. Der Flächenverbrauch beschreibt dabei den Zuwachs beziehungsweise die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen. Als langfristiges Ziel wird bis 2050 eine vollständige Flächenkreislaufwirtschaft angestrebt, bei der im Saldo keine zusätzlichen Flächen mehr für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen werden sollen.¹ Vor diesem Hintergrund haben zahlreiche Kommunen ihre Ausweisung neuer Gewerbegebiete eingeschränkt. Parallel hierzu verstärken Nachhaltigkeitsanforderungen im Rahmen von ESG-Kriterien den Druck auf Projektentwickler und Investoren, ökologisch vertretbare Standortentscheidungen zu treffen.

Was sind Brownfields?

Brownfields sind brachliegende Flächen mit gewerblicher oder industrieller Vornutzung, wie ehemalige Fabrik-, Bahn-, Tagebau- oder Militärareale. Sie stehen im Gegensatz zu Greenfields, d. h. unbebauten Flächen, die erstmals erschlossen werden.

Angesichts der zunehmenden Restriktionen bei der Neuerschließung von Gewerbeflächen rücken Brachflächen als Entwicklungspotenzial verstärkt in den Fokus. Der Deutsche Brownfield Verband beziffert das Volumen ungenutzter Brachflächen (z. B. ehemalige Industrieflächen) in Deutschland auf ca. 150.000 Hektar. Eine Fläche, die etwa der Hälfte des Saarlands entspricht. Dieses erhebliche Flächenpotenzial eröffnet Möglichkeiten, dem strukturellen Angebotsdefiziten an modernen Flächen entgegenzuwirken, ohne zusätzliche Landschaftsräume zu beanspruchen.

Die Attraktivität von Brownfield-Standorten resultiert aus mehreren Faktoren. Aufgrund ihrer Vornutzung befinden sich diese Areale typischerweise in etablierten Gewerbe- und Industriegebieten mit vorhandener technischer Erschließung und Verkehrsanbindung.

Die Integration in bestehende Siedlungsstrukturen ermöglicht kurze Wege zu Arbeitskräften und Absatzmärkten. Zudem erleichtert die gewerbliche Vorprägung dieser Standorte häufig die planungsrechtliche Genehmigung, da bestehende Bebauungspläne bereits industrietypische Emissionswerte berücksichtigen. Die Umnutzung zu Light Industrial wird daher in vielen Fällen als Emissionsminderung gegenüber der industriellen Vornutzung wahrgenommen.²

Der Entwicklung von Konversionsflächen stehen allerdings spezifische Risiken gegenüber, die eine sorgfältige Projektprüfung erfordern. An erster Stelle ist die Altlastenproblematik zu nennen: Industrielle Vornutzungen können Boden- oder Grundwasserkontaminationen hinterlassen, deren Sanierung technisch anspruchsvoll und wirtschaftlich schwer kalkulierbar sein kann. Neben klassischen Verunreinigungen durch Mineralölprodukte können komplexere Schadstoffbelastungen auftreten, etwa durch Sprengstoffrückstände bei ehemaligen Militärstandorten. Die rechtliche Dimension dieser Problematik verschärft das Risikoprofil zusätzlich. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) unterliegt der jeweilige Grundstückseigentümer einer Zustandsverantwortlichkeit, die unabhängig von der Verursachung oder Kenntnis der Altlasten besteht.³

Exemplarisch werden im Folgenden vier erfolgreiche Konversionsprojekte im Light Industrial-Segment vorgestellt: das Turbinenwerk in Mannheim, das Triebwerk Werkhalle 3 in München (jeweils Aurelis) sowie der Econopark Plauener Straße und die Bechstein-Höfe in Berlin (GSG Berlin).

¹ Statistisches Bundesamt (2025): Pressemitteilung Nr. 286 vom 5. August 2025

² Garbe Industrial GmbH & Co. KG (2020): Brownfield: Die Zukunft für Logistikimmobilien?

³ BBodSchG



Quelle: Robin Heller | Treehouse Studios | Aurelis Real Estate

Turbinenwerk, Mannheim

Adresse	Boverstraße, Mannheim
Projektentwickler	Aurelis Real Estate GmbH
Fertigstellung	laufend
Nutzfläche	101.000 qm BGF
Flächenaufteilung	Büro/Dienstleistung: 42.300 qm Halle/Produktion: 58.700 qm
Mieter / Branchen	u. a. ABB, Arbeiter-Samariter-Bund, City Decks, futureoffice, General Electric, KONE, L.I.T. Logistics Solutions, NTM, Spedition Kübler, Service Haus (GBG), YUNEX
Besonderheiten / Konversionshintergrund	Mitten in Mannheim entsteht auf einem ehemals geschlossenen Industrieareal ein neuer, öffentlich zugänglicher Gewerbestandort. Gemeinsam mit der Stadt Mannheim entwickelt Aurelis das rd. 20 ha große Gelände zu einem modernen Gewerbequartier. Dafür werden bestehende Gebäude saniert, neue hinzugefügt und die Infrastruktur sowie die Straßen vollständig erneuert. Für einen Mieter wurde zudem ein bestehender, 610 Meter langer Gleisanschluss ertüchtigt. Seit April 2024 sind erste Teile des Areals für den öffentlichen Verkehr geöffnet, was einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zur vollständigen Integration des Areals in die Stadtstruktur darstellt. Auch ökologische Aspekte spielen eine zentrale Rolle: Das Klimaschutzkonzept umfasst Grünflächen, Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen und den Anschluss an ein Niedertemperatur-Fernwärmenetz.

Quellen: Aurelis Real Estate, Recherche bulwiengesa



Quelle: Christoph Knoch | Aurelis Real Estate

Triebwerk Werkhalle 3, München

Adresse	Bertha-Kipfmüller-Straße 2 - 8, München
Projektentwickler	Aurelis Real Estate GmbH
Fertigstellung	Q4/2023
Nutzfläche	13.700 qm (Einheit)
Flächenaufteilung	Produktion: 5.800 qm Büro: 5.300 qm sonstige gewerbliche Flächen: 2.600 qm
Mieter / Branchen	Mynaric (Luft- und Raumfahrt / Lasertechnologie)
Besonderheiten / Konversionshintergrund	Rund 100 Jahre lang wurden im Ausbesserungswerk Neuaubing Waggons, Lokomotiven und Gleise der Bayerischen Staatsbahn gewartet und repariert. Zehn denkmalgeschützte Gebäude von 50 bis über 20.000 qm zeugen von dieser industriellen Vergangenheit. Das Areal des Triebwerks wurde sukzessive weiterentwickelt: mit sanierten historischen Backsteinhallen, modernen Neubauten und Biotopflächen. Unternehmen aus verschiedenen Branchen haben hier bereits eine Heimat gefunden. Ein besonderes Highlight stellt die Revitalisierung der Werkhalle 3 dar. In enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde die bis zu 11,50 Meter hohe Halle saniert und in vier Einzelgebäude um einen H-förmigen Innenhof aufgeteilt. Durch den Einbau von Galerien wurde die Nutzfläche um knapp 2.000 qm erweitert. Seit Ende 2023 nutzt Mynaric die hybriden Flächen für Produktentwicklung, Tests und Fertigung.

Quellen: Aurelis Real Estate, Recherche bulwiengesa



Quelle: GSG Berlin © Marc-Steffen Unger

econopark Plauener Straße, Berlin

Adresse	Plauener Straße 163 - 165, Berlin
Projektentwickler	GSG Berlin GmbH
Fertigstellung	1998
Nutzfläche	81.500 qm (Mietfläche)
Flächenaufteilung	Gewerbe: 59.760 qm Lagerfläche: 21.750 qm 537 Stellplätze
Mieter / Branchen	165 Mieter: Life Sciences, E-Commerce, Digitalwirtschaft, Handwerk, Gewerbe

Besonderheiten / Konversionshintergrund	Auf dem Gelände befand sich die ehem. Bauakademie der DDR, eine Institution für Architektur und Bauwesen, die nach der Wiedervereinigung aufgelöst wurde. Von 1994 bis 1998 wurde das Areal durch die GSG mit 13 identischen Gebäuden in Klinkerarchitektur, die an die Industriearchitektur der 1920er Jahre erinnert, neu errichtet. Für die Revitalisierung erhielt die GSG Berlin im Jahr 2000 den Bauherrenpreis. Die Mieterstruktur spiegelt die Stärken des Light Industrial-Segments wider: Eine hohe Branchendiversifikation, darunter auch Vertreter der Berliner Zukunftscluster. Die Online-Apotheke APONEO verbindet E-Commerce mit Gesundheitswirtschaft, NORSAN entwickelt Omega-3-Produkte im Life Science-Bereich, XBP Europe steht für die Digitalwirtschaft. Daneben findet sich Handwerk und Kleingewerbe, wie eine Bau- und Möbeltischlerei bis hin zu einer Paukenwerkstatt. Z-Catering versorgt von hier aus Berliner Schulen.
---	---

Quellen: GSG Berlin, Recherche bulwiengesa



Quelle: GSG Berlin © CHL PhotoDesign/CHLietzmann

Bechstein-Höfe, Berlin

Adresse	Reichenberger Straße 124, Berlin
Projektentwickler	GSG Berlin GmbH
Fertigstellung	1886 - 1907
Nutzfläche	16.500 qm (Mietfläche)
Flächenaufteilung	Gewerbe: 12.600 qm Lagerfläche: 3.900 qm 135 Stellplätze
Mieter / Branchen	26 Mieter: Kreativ- & Medienwirtschaft, Elektroakustik, Architektur, Interior Design, Beratung f. nachhaltige Transformation, Dienstleistungen

Besonderheiten / Konversionshintergrund	Das Gebäudeensemble wurde zwischen 1886 und 1907 als Produktionsstätte der Pianofortefabrik C. Bechstein errichtet. Anfang der 1990er Jahre wurde das Gebäude durch die GSG saniert und zum Gewerbehof umgewandelt. Architektonische Details, wie die Backsteinarchitektur mit historischem Schriftzug, die Bodenmosaiken und die Schornstein-Skulptur, bewahren die Geschichte. Die industrielle Atmosphäre zieht heute vor allem die Kreativ- und Medienwirtschaft an. Mit Holmberg, einem Spezialisten für Elektroakustik, bleibt der Standort seiner akustischen Tradition treu. Film- und Fernsehproduktion bilden einen weiteren Schwerpunkt: Network Movie (ZDF Studios-Tochter) sowie weitere Produktionsfirmen haben sich hier angesiedelt. Ergänzt wird das Spektrum durch Architektur- und Designbüros, Werbeagenturen, einen digitalen Bauantragsservice sowie Beratungsunternehmen. Studios für Yoga, Pilates und Kampfsport runden das vielfältige Nutzungsprofil ab.
---	---

Quellen: GSG Berlin, Recherche bulwiengesa

Zukunftsbranchen mit Light Industrial-Affinität

Welche Branchen könnten die freiwerdenden Flächen des Verarbeitenden Gewerbes künftig nutzen? Mehrere internationale Studien geben hierauf eine weitgehend übereinstimmende Antwort: Durch die Transformation von Sektoren entstehen neue Beschäftigungsfelder und Zukunftsbranchen, die flexible Flächen benötigen und in das klassische Profil von Light Industrial-Immobilien fallen.

McKinsey identifiziert dabei 18 potenzielle Zukunftsbranchen, wie Life Science und Robotik, die bis 2040 weltweit zusammen Umsätze von 29 bis 48 Billionen US-Dollar generieren könnten.⁴ Der World Economic Forum Future of Jobs Report 2025 bestätigt diese Trends mit Blick auf die Arbeitsmärkte: 93 % der befragten deutschen Arbeitgeber erwarten eine Transformation durch Künstliche Intelligenz und Informationsverarbeitung, 67 % durch Robotik und autonome Systeme.⁵

Die FutureManagementGroup AG positioniert in ihrem Ranking der zukunftsrobustesten Branchen für Deutschland 2025 bis 2040 die Biotechindustrie auf Rang eins.⁶

Relevante Zukunftsbranchen für Light Industrial:

- Life Science und Biotechnologie
- Batterietechnologie
- Robotik und autonome Systeme
- E-Commerce/Fulfillment
- Modulares Bauen
- Umwelt- und Recyclingwirtschaft
- Analysen-, Labor- und Medizintechnik
- Logistik- und Verpackungsindustrie

Die genannten Branchen haben einen gemeinsamen Nenner: Sie benötigen flexible Flächen, die Produktion, Lagerung und wissensintensive Tätigkeiten kombinieren.

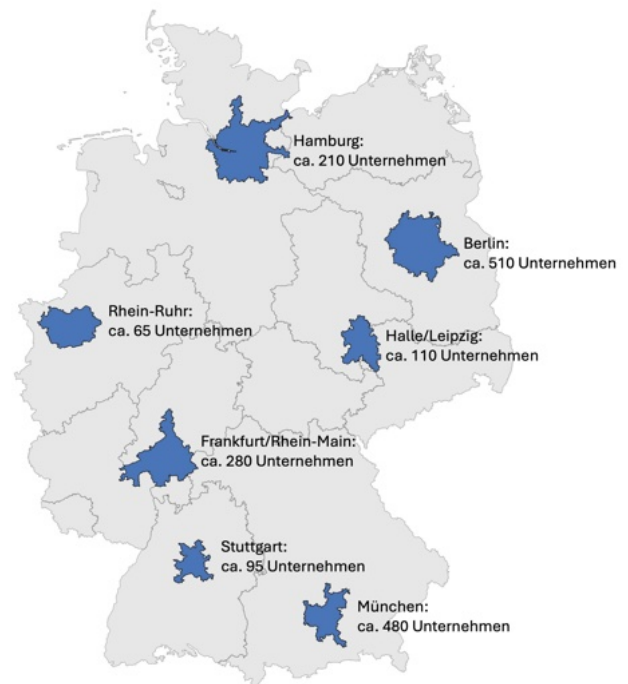
Life Science als bedeutende Branche für Light Industrial

Eine Zukunftsbranche verdient besondere Aufmerksamkeit: Life Science hat sich als regionenübergreifender Trend etabliert und ist in allen sieben großen deutschen Light Industrial- bzw. Logistikregionen präsent. Der Life Science-Sektor umfasst in Deutschland über 4.000 Unternehmen, wobei interdisziplinäre Biotech-Firmen den größten Anteil ausmachen.⁷

Die Immobilienanforderungen von Life Science-Unternehmen entsprechen dem Light Industrial-Profil nahezu ideal. In der Regel werden keine reinen Laborflächen benötigt, sondern eine Mischung aus Labor-, Büro- und Produktionsfläche.

Der Laboranteil beginnt typischerweise bei 30 bis 40 %, ergänzt durch Büro- und Leichtproduktionsflächen. Campusstrukturen mit einem starken Community-Gedanken werden besonders geschätzt und die Nähe zu Forschungseinrichtungen und Hochschulen ist standortentscheidend.

Life Science in den Light Industrial-Regionen



Quelle: German Biotech Database, Darstellung bulwiengesa

Für Investoren bietet Life Science ebenfalls attraktive Charakteristika: Die Mieterbindung ist sehr hoch, da Unternehmen von lokalen Fachkräften, Genehmigungsbehörden und Lieferketten abhängig sind. Umfangreiche Investitionen in die passgenaue Gestaltung der Immobilien führen zu langfristigen Mietverträgen.

⁴ McKinsey Global Institute (2024): The next big arenas of competition

⁵ World Economic Forum (2025): The Future of Jobs Report 2025

⁶ FutureManagementGroup AG (2025): Zukunftsbranchen 2025-2040.Deutschland-Report.

⁷ CBRE (2024): Germany Real Market Outlook 2024

Zukunftsbranchen in Light Industrial-Regionen

Zukunftsbranchen in Light Industrial-Regionen im Überblick

Im Folgenden werden die vorangegangenen Erkenntnisse zusammengeführt und anhand von sieben Light Industrial-Regionen vertieft – mit Blick auf deren Zukunftsbranchen, Forschungsinfrastruktur und Konversionspotenziale. Das Ziel ist es, die regional unterschiedlichen Voraussetzungen für Light Industrial-Entwicklungen herauszuarbeiten und vergleichend einzuordnen.

Die **Light Industrial-Region Berlin** hat sich als einer der international führenden Standorte für Life Sciences einen Namen gemacht. Mit über 22.000 Unternehmen und rd. 410.000 Beschäftigten ist die Gesundheitsbranche eine bedeutende Säule im Wirtschaftsgefüge. Hervorzuheben sind dabei Biotechnologie und Medizintechnik.⁸ Diese Entwicklung wird durch eine hohe Dichte an Forschungs- und Hochschulinstitutionen getragen, darunter mehrere Fraunhofer-Institute sowie die Charité als größte Universitätsklinik Europas. Ergänzend gewinnt das Cluster Verkehr, Mobilität und Logistik mit Fokus auf Verkehrssysteme der Zukunft an Bedeutung.

Charakteristisch für Berlin ist zudem der hohe Anteil an Light Industrial-Entwicklungen auf Konversionsflächen ehemaliger Industrie- und Infrastrukturstandorte, wie bspw. der Urban Tech Republic oder der Technologiepark Humboldthain (in Entwicklung) im Rahmen der Berliner Zukunftsorte, einem Netzwerk aus Technologie- und Innovationsparks, die gezielt Forschungseinrichtungen und Unternehmen an einem Standort bündeln.⁹ In Verbindung mit einer sehr hohen Zahl an Digitals ergibt sich ein überdurchschnittliches Potenzial für wissensintensive Light Industrial-Nutzungen.

Die **Light Industrial-Region Stuttgart** ist traditionell stark durch die Automobilbranche geprägt und befindet sich aktuell in einem umfassenden Transformationsprozess, der Brownfield-Potenziale eröffnet. Unter dem Paradigma „Vom Automobil- zum Mobilitätsstandort“ gewinnen neue Mobilitätskonzepte, die Elektrifizierung sowie alternative Antriebstechnologien an Bedeutung.¹⁰ Beispiele hierfür sind das Mercedes-Benz Forschungs- und Entwicklungszentrum mit Batteriezellen-Fokus oder das Joint Venture Cellcentric (Daimler/Volvo) für Brennstoffzellentechnologie. Zukunftsbranchen wie Batterie-, Wasserstoff- und Brennstoffzellentechnologie sowie Life Sciences rücken zunehmend in den Fokus, unterstützt durch spezialisierte Forschungs- und Innovationsplattformen wie den Forschungscampus ARENA2030.^{11 12}

Das Light Industrial-Potenzial ist sehr hoch. Value-Add-Strategien durch die Repositionierung ehemaliger Automotive-Flächen bieten attraktive Chancen, bleiben jedoch an den Erfolg der industriellen Transformation gekoppelt.

Die **Light Industrial-Region Halle/Leipzig** zeichnet sich durch eine zunehmende Diversifikation ihrer Wirtschaftsstruktur aus. Neben einer weiterhin relevanten Automotive-Präsenz (u. a. BMW) haben sich insbesondere im Rahmen der Clusterförderstrategie die Innovationscluster GreenTech, Life Sciences und Digitalwirtschaft als regionale Zukunftsschwerpunkte etabliert.

Clusterinitiativen wie biosaxony sowie spezialisierte Standorte wie der BioCity Campus Leipzig oder das Wasserstoffnetzwerk Hypos fördern die Ansiedlung forschungs- und technologieorientierter Unternehmen.¹³ Die Region profitiert zudem von den Ausläufern des Mikroelektronikclusters Silicon Saxony.

Die Kombination aus einer vergleichsweise hohen Brownfield-Dynamik und einem attraktiven Mietpreinsniveau schafft gute Voraussetzungen für Light-Industrial-Entwicklungen im Value-Add-Segment.

Die **Light Industrial-Region Frankfurt am Main** profitiert von ihrer zentralen Lage, der Rolle als internationaler Logistik- und Verkehrsknotenpunkt sowie der Nähe zum Finanzplatz. Das Branchenportfolio ist breit aufgestellt: Neben der Logistik prägen Zukunftsbranchen wie Chemie/Pharma und IT die Region.¹⁴ Insbesondere im Umfeld des Industrieparks Höchst hat sich eine große Anzahl an forschungs- und produktionsnahen Chemie- und Pharmaunternehmen, unter anderem Bayer, angesiedelt. Ergänzt wird dies durch wachsende IT- und Digitalaktivitäten im Rhein-Main-Gebiet, wie die Planung eines Anwendungszentrums für KI und Quantencomputing.^{15 16} Die Region ist zudem ein bedeutender Life Science Standort mit einer dichten Vernetzung von forschungsstarken Universitäten und globalen Unternehmen. So sitzen hier u. a. BioNTech in Mainz, der Merck-Konzern in Darmstadt und Sanofi in Frankfurt.

Auch die Forschungs- und Hochschullandschaft ist leistungsfähig; das Flächenangebot jedoch begrenzt. Die Region zeigt moderate Transformationsdynamik, bei gleichzeitig stabiler Nachfrage durch Logistik und Chemie/Pharma. Dabei dominieren Core-Investments in etablierten Lagen.

⁸ Cluster Gesundheitswirtschaft Berlin-Brandenburg (o.J.): Fact Sheet

⁹ Zukunftsorte Berlin (o.J.): Zukunftsorte

¹⁰ Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (o.J.): Vom Automobil- und Mobilitätsstandort

¹¹ Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH (o.J.): Bio- und Medizintechnik

¹² Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt (o.J.): Forschungscampus ARENA 2030

¹³ Stadt Leipzig (o.J.): Branchenvielfalt: Leipzigs Clusterförderstrategie

¹⁴ JLL (o.J.): Logistikregion: Rhein-Main

¹⁵ Hessisches Ministerium für Digitalisierung und Innovation (2025): Frankfurt Rhein-Main festigt seine Position als Europas Digitalstandort

¹⁶ Hessisches Ministerium für Digitalisierung und Innovation (2025): Land treibt KI-Zukunftsagenda aktiv voran

Die **Light Industrial-Region Rhein-Ruhr** verfügt über das höchste Brownfield-Potenzial der betrachteten Regionen. Der Strukturwandel in der Energie- und Schwerindustrie setzt hier ein erhebliches Flächenpotenzial durch ehemalige Kraftwerks- und Industriestandorte frei und schafft Raum für Zukunftsbranchen.¹⁷ Gleichzeitig ist die Region durch starke Zukunftstechnologien wie Life Science sowie Logistik- und Supply-Chain-Innovationen geprägt, etwa im Umfeld des Digital Hub Logistics oder des Netzwerks MedEcon Ruhr.^{18 19}

Unterstützt durch eine breit aufgestellte Forschungslandschaft ergeben sich besonders günstige Voraussetzungen für Light Industrial-Entwicklungen mit Value-Add- und opportunistischem Charakter, wenngleich Altlastenrisiken eine sorgfältige Projektprüfung erfordern.

Die **Light Industrial-Region Hamburg** positioniert sich mit einer klaren Innovationsstrategie und verfügt über ein diversifiziertes Portfolio an Zukunftsbranchen. Sechs strategische Schwerpunkte der Innovationsstrategie der Metropolregion definieren die Ausrichtung: nachhaltige Energiesysteme, nachhaltige Materialien und Prozesse, Life Science und Gesundheit, Bioökonomie, CO₂-freie Mobilität sowie Digitalisierung und KI.²⁰ Derzeit spielt neben Life Science besonders die Luftfahrtindustrie (Airbus und Lufthansa) eine zentrale Rolle, u. a. mit material- und fertigungsbezogenen Innovationen im CFK Valley Stade. Ergänzt wird dies durch erneuerbare Energien, nachhaltige Energiesysteme sowie chemische Industrie.

Die Nähe zum Hafen als internationalem Logistikstandort unterstützt die Nachfrage nach flexiblen, technologieaffinen Flächen. Das Light Industrial-Potenzial ist insgesamt hoch, insbesondere im Zusammenhang mit der Transformation hafen- und industriebezogener Standorte.

Die **Light Industrial-Region München** zählt zu einem der größten Life Science-Märkte in Deutschland und hat sich als eines der vielfältigsten Technologiezentren Europas etabliert.^{21 22} Die Region ist geprägt durch eine hohe Konzentration forschungsintensiver Unternehmen sowie einer exzellenten Hochschul- und Forschungslandschaft. Zukunftscluster in den Bereichen Life Science, Informations- und Kommunikationstechnologie, Mobilität sowie Quantentechnologie prägen die Nachfrage nach hochwertigen Light Industrial-Flächen.

Beispiele sind das Munich Quantum Valley, eine staatlich geförderte Initiative zur Entwicklung von Quantencomputern, sowie das Zukunftscluster MCube für Mobilitätsinnovationen.^{23 24}

Die Flächenverfügbarkeit in der Region ist stark begrenzt, sodass sich das Entwicklungspotenzial vor allem auf suburbane Standorte wie Martinsried und Freising, Campusentwicklungen sowie die Optimierung und Repositionierung bestehender Objekte konzentriert.

Vergleichende Übersicht

Vor dem Hintergrund der sukzessiven Transformation des Verarbeitenden Gewerbes und der steigenden Bedeutung von Light Industrial rückt die regionale Differenzierung stärker in den Fokus. Im Folgenden werden die vorgestellten Light Industrial-Regionen vergleichend analysiert, um Standorte mit besonders hohem Potenzial für Light Industrial-Entwicklungen zu identifizieren, insbesondere im Hinblick auf Zukunftsbranchen und Konversionsmöglichkeiten.

Im Zentrum stehen zukunftsrelevante Branchen, regionale Cluster sowie die Forschungs- und Hochschulinfrastruktur. Ergänzend wird die arbeitsmarktseitige Basis über Tech-Beschäftigte abgebildet, da technologiegetriebene Wertschöpfung ein zentraler Nachfragetreiber ist. Erfasst werden sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus Technologie, Medien und Telekommunikation (TMT), bezogen auf die Kernstädte der Regionen. TMT-Beschäftigte gelten als wichtiger Indikator für die Zukunftsfähigkeit einer Region, da sie das Beschäftigungspotenzial wachstumsorientierter Branchen prägen. Gleichzeitig bilden sie nicht das gesamte relevante Arbeitskräfteangebot ab. Zusätzlich wird die Brownfield-Entwicklung betrachtet. Sie misst den Anteil der Light Industrial-Fertigstellungen von 2015 bis 2025, die auf Brownfields realisiert wurden, ausgewiesen als anteiliges Flächenvolumen. Ein hoher Anteil steht für Bestandsaktivierung und geringere zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Ergänzend dient der Light Industrial-Altbestand (Baujahr vor 2005) als Indikator für Modernisierungs- und Revitalisierungspotenziale.

Die Bewertung des Potenzials erfolgt aus der Kombination von Zukunftsbranchen-Dichte, Forschungs- und Unternehmensbasis sowie Konversions- und Revitalisierungsmöglichkeiten. Im Fokus steht damit nicht allein die aktuelle Marktgröße, sondern die Frage, wo sich Nachfrageimpulse und geeignete Flächenreserven, insbesondere auf Brownfields, am stärksten überlagern.

¹⁷ JLL (o.J.): Logistikregion: Ruhrgebiet

¹⁸ MedEcon Ruhr e.V. (o.J.): Verein

¹⁹ Digital Hub Logistics (o.J.): Über uns

²⁰ Metropolregion Hamburg (2022): Länderübergreifende Innovationsstrategie für die Metropolregion Hamburg

²¹ Landeshauptstadt München (o.J.): Life Sciences – Biotech und Pharma

²² Munich Quantum Valley (o.J.): Forschung

²³ Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt (o.J.): MCube

²⁴ Munich Quantum Valley (o.J.): Forschung

Übersicht Light Industrial-Regionen

Region	Zukunftsbranchen	Unternehmen der Zukunftsbranchen	Forschungs- infrastruktur	Tech- Beschäftigte	Brownfield- entwicklung	Altbestand in Mio. qm
Berlin	Life Science Mobilität	Bayer Pfizer Tesla Zukunftsorte Berlin	6 Fraunhofer-Institute* 3 Helmholtz-Zentren 9 Max-Planck-Institute 15 Leibniz-Institute Charité	180.779	54 %	ca. 4,0 - 5,0
Stuttgart	Life Science Mobilität Energie- und Umwelt- technik	Daimler Cellcentric Porsche Bosch	7 Fraunhofer-Institute 2 Max-Planck-Institute Arena 2030 Cellcentric	45.002	45 %	ca. 2,0 - 3,0
Halle/Leipzig	Digitalwirtschaft Life Science GreenTech	Bio-Net Vita 34 SaxonQ	6 Fraunhofer-Institute 1 Helmholtz-Zentren 3 Max-Planck-Institute 8 Leibniz-Institute biosaxony	25.488	49 %	ca. 0,4 - 0,5
Frankfurt am Main	Chemie Life Science Information- und Kommu- nikation	BASF Bayer Siemens Dell Microsoft	9 Fraunhofer-Institute 8 Max-Planck-Institute 4 Leibniz-Institute	59.892	43 %	ca. 3,5 - 4,5
Rhein-Ruhr	Life Science Supply Chain Energie- und Umwelt- technik	CENIOS Luttermann Philips REMONDIS CENIDE	5 Fraunhofer-Institute 3 Max-Planck-Institute CENIDE Digital Hub Logistics	38.806	64 %	ca. 2,5 - 4,0
Hamburg	Luftfahrtindustrie Life Science Erneuerbare Energien Chemie	Eppendorf AstraZeneca Airbus Lufthansa Sasol Bayer	7 Fraunhofer-Institute 2 Helmholtz-Zentren 3 Max-Planck-Institute CFK Valley Deutsches Klimarechenzentrum	105.790	42 %	ca. 3,0 - 4,0
München	Information- und Kommunikation Life Science Mobilität Quantentechnologie	Moderna Amazon Apple Google Microsoft OpenAI	9 Fraunhofer-Institute 1 Helmholtz-Zentrum und Pioneer Campus 11 Max-Planck-Institute 3 Leibniz-Institute Munich Quantum Valley MCube	136.602	42 %	ca. 2,5 - 3,5

Quelle: bulwiengesa; Datenstand Januar 2026; * ohne Außenstellen bzw. Verbünde

Zusammenfassung

Chancen und Herausforderungen

Der Light Industrial-Markt in Deutschland steht vor einem bedeutenden Entwicklungszyklus, der sowohl Chancen als auch Herausforderungen bietet. Die sukzessive Transformation des Verarbeitenden Gewerbes schafft erhebliche Brownfield-Potenziale in etablierten Industrielagen. Zukunftsbranchen wie Life Sciences oder Digitalwirtschaft generieren zunehmend nachhaltige Flächennachfrage. Die politischen Rahmenbedingungen, vom 30-Hektar-Ziel bis zu ESG-Anforderungen, begünstigen Konversionsprojekte gegenüber Greenfield-Entwicklungen. Die regionale Cluster-Bildung in allen sieben betrachteten Regionen bietet Investoren diversifizierte Zugänge zu unterschiedlichen Wachstumstreibern. Besonders Life Science hat sich als regionenübergreifender Trend etabliert, der langfristige Mieterbindung und attraktive Renditen verspricht.

Gleichzeitig erfordern Konversionsprojekte eine sorgfältige Prüfung. Insbesondere Altlasten können wirtschaftlich schwer kalkulierbare Risiken bergen. Die Zustandsverantwortlichkeit nach BBodSchG überträgt unabhängig von der Verursachung die Sanierungspflicht auf den Erwerber. Hierzu kommen begrenzte Flächenverfügbarkeiten in Top-Märkten wie München, die Investitionsmöglichkeiten limitieren. Auch die heterogene Qualität der verfügbaren Brownfields erfordert differenzierte Bewertungsansätze und standortspezifische Konzepte. Der Erfolg von Value-Add-Strategien hängt maßgeblich von Standortqualität, Branchenstruktur und aktivem Asset Management ab. Insbesondere in transformierenden Industrieregionen liegt das Potenzial weniger in kurzfristiger Renditeoptimierung als in strategischer Neupositionierung.

Ein Vorteil der Assetklasse ist in ihrer funktionalen Mischnutzung zu sehen: Die Kombination aus Produktion, Lager, Service und Büro erhöht die Drittverwendungsfähigkeit, stabilisiert Cashflows und reduziert Klumpenrisiken (Mietausfälle). Gleichzeitig erfordert die Heterogenität der Flächen und Nutzerprofile ein aktives und strategisches Asset Management. Damit eignet sich Light Industrial sowohl für Core-nahe Strategien in etablierten Clustern als auch für wertsteigerungsorientierte Ansätze in Konversionslagen.

Zusammenfassend positioniert sich Light Industrial als zukunftsfähige Assetklasse an der Schnittstelle von Industrie-, Logistik- und Wissensökonomie. Die Kombination aus strukturellem Nachfragewachstum durch Zukunftsbranchen und politisch begünstigter Brownfield-Entwicklung macht den Markt für unterschiedliche Investorenprofile interessant und an eine verantwortungsbewusste Immobilienstrategie anschlussfähig.

Die folgende Übersicht fasst die regionalen Light Industrial-Potenziale in einem kompakten Ranking zusammen.

Rang	Region	Potenzial	Begründung
1	Berlin	Sehr hoch	Life Science- und Digital-Hotspot (Startup-Hauptstadt) mit einer dichten Hochschul- und Forschungslandschaft sowie zahlreichen Konversionspotenzialen auf ehem. Industrie- und Infrastrukturflächen. Damit überlagern sich Innovationsdynamik und Konversionspotenzial in besonders ausgeprägter Form.
2	Rhein-Ruhr	Sehr hoch	Rhein-Ruhr verfügt über das flächengrößte Konversionspotenzial der betrachteten Regionen. Der industrielle Wandel setzt umfangreiche Brownfields frei, die in Verbindung mit einer diversifizierten Branchenstruktur – Life Sciences sowie Logistik- und Supply-Chain-Innovationen – attraktive Entwicklungsperspektiven eröffnen.
3	München	Hoch	München zählt zu den führenden Technologie- und Life-Science-Standorten. Die Forschungslandschaft und die hohe Konzentration forschungsintensiver Unternehmen erzeugen eine ausgeprägte Nachfrage nach hochwertigen, technologieaffinen Flächen. Das Entwicklungspotenzial ist aufgrund der Flächenknappheit eingeschränkt und konzentriert sich auf selektive Optimierungen und suburbane Erweiterungen.
4	Frankfurt/M.	Hoch	Die Region verfügt über eine breite industrielle und dienstleistungsorientierte Basis mit starken Clustern in Chemie/Pharma, IT und Life Sciences. Die Nachfrage ist stabil, während die Brownfieldquote moderater ausfällt. Light Industrial-Potenziale entstehen insbesondere durch Modernisierungs- und Repositionierungsansätze.
5	Hamburg	Hoch	Klar definierte Innovationsstrategie mit Schwerpunkten in Luftfahrt, Life Sciences, Energie und Digitalisierung. Die Transformation hafen- und industrienaher Standorte eröffnet zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten. Das Potenzial ist strukturell hoch, entfaltet sich jedoch v. a. in spezifischen Clustern und Transformationsarealen und weniger gleichmäßig über die gesamte Region.
6	Stuttgart	Hoch	Stuttgart befindet sich im Übergang vom Automobilstandort zu einem technologieorientierten Mobilitätscluster. Die daraus resultierenden Brownfields bieten Chancen für Repositionierungen im Light Industrial-Segment. Das Potenzial ist hoch, jedoch stärker vom Erfolg der industriellen Transformation abhängig.
7	Halle/Leipzig	Hoch	Halle/Leipzig profitiert von einer zunehmenden wirtschaftlichen Diversifikation und dem gezielten Ausbau von Zukunftsklustern (GreenTech, Life Sciences, Digitalisierung). Die Region bietet gute Voraussetzungen für Value-Add-orientierte Entwicklungen, wenn gleich die Markttiefe und internationale Sichtbarkeit geringer sind.