Pressemitteilung vom 26. Februar 2026

Light Industrial: Zukunftsbranchen bieten neue Potenziale

Flexibel, ökonomisch, innovativ – Teil zwei der Kurzstudie der Berlin Hyp zum deutschen Markt für Industrialimmobilien nimmt Light Industrial in den Blick. Neben einer Marktübersicht werden darin die Zukunftschancen dieser Assetklasse bewertet. Das geschieht vor dem Hintergrund eines sich durch den Strukturwandel verändernden Flächenbedarfs, der regional unterschiedliche Potenziale freisetzt.

- Light Industrial vor bedeutendem Entwicklungszyklus
- Konversionspotenziale durch Strukturwandel
- Zukunftsbranchen als Nachfragetreiber
- Chancen deutscher Light Industrial-Regionen im Überblick

„Light Industrial im Fokus: Marktumfeld, Standorte und Zukunftschancen“ heißt die neueste Kurzstudie des gewerblichen Immobilienfinanzierers Berlin Hyp in Zusammenarbeit mit bulwiengesa.

Ausgangspunkt der Auseinandersetzung mit der relativ neuen Assetklasse Light Industrial ist die aktuelle Situation der deutschen Wirtschaft und der sich weiter beschleunigende Strukturwandel. Durch den Rückgang des Verarbeitenden Gewerbes werden zunehmend Flächen in etablierten industriellen Lagen aufgegeben. Zeitgleich schreitet die Entwicklung hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft weiter voran. Entlang der industriellen Wertschöpfungskette kommt es immer häufiger zu einer engen Verzahnung oder sogar Verschmelzung einzelner Schritte. Der daraus entstehende spezialisierte Flächenbedarf birgt Potenziale zur Neupositionierung leerstehender Industrieflächen.

Light Industrial kann vom Strukturwandel profitieren

Unternehmen aus aufsteigenden Disziplinen wie beispielsweise Life Science, Digitalisierung & KI, Elektrifizierung oder auch Robotik werden in den nächsten Jahrzehnten weltweit zusammen Billionenumsätze generieren und sind auch in Deutschland präsent. Sie benötigen für ihre Tätigkeiten häufig eine Kombination aus Büroräumen sowie Forschungs- und Leichtproduktionsflächen. Dabei wird der Community-Gedanke geschätzt, die räumliche Nähe zu Forschungseinrichtungen und Hochschulen ist standortentscheidend. Light Industrial mit seinen flexiblen, gemischt nutzbaren Objekten erfüllt genau dieses Anforderungsprofil. Diese Immobilienklasse zeichnet sich durch eine kleine bis mittlere Größe, eine urbane Lage und eine multifunktionale Ausrichtung sowie eine gemischte Mieterstruktur aus.

Marktdaten zeigen Potenzial

Ein Blick auf die Marktdaten unterstreicht die Attraktivität der Assetklasse:

Das Fertigstellungsvolumen im Light Industrial-Segment erreicht im Jahr 2026 einen prognostizierten Spitzenwert von rund 3,1 Millionen Quadratmetern. In den letzten zehn Jahren lag der durchschnittliche Wert bei 1,98 Millionen Quadratmetern pro Jahr. Auch die Spitzenmieten haben sich in diesem Zeitraum gesteigert – in den A-Städten um 53 Prozent bis auf 11,60 Euro pro Quadratmeter. Das Volumen des Flächenumsatzes lag seit 2015 durchschnittlich bei rund 2,86 Millionen Quadratmetern, zuletzt jedoch mit einem kleinen Rückgang – der u.a. auf das begrenzte Flächenangebot zurückzuführen ist. Das Transaktionsvolumen hat sich in 2025 gegenüber dem Vorjahr mit einem Plus von 19 Prozent auf circa 1,4 Milliarden Euro wieder erholt.

„Im aktuellen Marktumfeld ergeben sich für die Assetklasse Light Industrial interessante Investitionsmöglichkeiten“, sagt Oliver Hecht, Marktvorstand Inland der Berlin Hyp. „Zukunftsbranchen wie Life Science sorgen bundesweit für eine steigende Nachfrage nach geeigneten Flächen. Flexible Grundrissgestaltung, Mischnutzung und eine diversifizierte Mieterstruktur bieten Cashflowstabilität und eine gute Drittverwendungsfähigkeit. Dabei ist allerdings ein aktives und verantwortungsvolles Assetmanagement gefordert. Im Sinne einer effizienten Flächenkreislaufwirtschaft kann Light Industrial wesentlich dazu beitragen, Leerstand unter bestimmten Voraussetzungen in neue Nutzungen zu überführen.

„Brachflächen – sogenannte Brownfields – rücken aufgrund des zunehmenden Mangels an Gewerbegrundstücken und der restriktiven Potenzialflächenausweisung immer mehr in den Fokus“, sagt Alexander Fieback, Head of Research und Teamlead Gewerbeimmobilien bei bulwiengesa. „In der Studie zeigen wir auf, wie dem strukturellen Angebotsdefizit im Bereich Light Industrial durch Konversionen begegnet werden kann. Aufgrund der industriellen Vornutzung besteht bei diesen Flächen in der Regel eine gute Verkehrsanbindung und eine gute technische Erschließung. Auch eine planungsrechtliche Genehmigung wird dadurch erleichtert, wenngleich natürlich die Altlastenthematik immer berücksichtigt werden muss.“

Regionen unterscheiden sich – aber alle profitieren

Um die vorhandenen Potenziale von Light Industrial sichtbar zu machen, blickt die Kurzstudie auf die sieben großen deutschen Metropolregionen Berlin, Stuttgart, Halle/Leipzig, Frankfurt am Main, Rhein-Ruhr, Hamburg und München und vergleicht deren Profile miteinander. Kriterien sind die Dichte an zukunftsrelevanten Branchen, das Beschäftigungspotenzial sowie der bereits vorhandene Anteil an Konversionen brachliegender Industrieflächen und weitere Revitalisierungsmöglichkeiten für Altbestände. Es geht dabei nicht nur um die Marktgröße, sondern auch um die Überlagerung von Nachfrageimpulsen und Flächenreserven.

Das höchste Light Industrial Potenzial findet sich demnach in Berlin und in der Region Rhein-Ruhr. Mit mehr als 22.000 Unternehmen und rund 410.000 Beschäftigten ist die Gesundheitsbranche in der Hauptstadt ohne Zweifel eine Wachstumsbranche, die von der Forschungsdichte getragen wird und auf ein gleichzeitig hohes Konversionspotenzial ehemaliger

Industrieflächen stößt. Rhein-Ruhr wiederum punktet durch Logistik- und Supply Chain-Innovationen in Verbindung mit Life Science-Aktivitäten und einem hohen Konversionspotenzial durch den industriellen Strukturwandel. Auch die anderen Metropoloregionen verfügen über hohe Potenziale, die sich entsprechend der Branchenschwerpunkte unterscheiden.

Studie zeigt erfolgreiche Konversionsprojekte

Zusammenfassend positioniert sich Light Industrial als flexible Assetklasse an der Schnittstelle von Industrie, Logistik und Wissensökonomie. Das Nachfragewachstum durch Zukunftsbranchen trifft auf Konversionspotenziale im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft. Funktionale Mischnutzung, diversifizierte Mieterstrukturen und eine gute Drittverwendungsfähigkeit machen die Assetklasse für Investoren interessant.

Folgende Beispiele für gelungene Konversionsprojekte werden in der Studie vorgestellt: Turbinenwerk (Mannheim), Triebwerk Werkhalle 3 (München), Econopark und Bechstein-Höfe (beide Berlin).

Die vollständige Kurzstudie zu Light Industrial finden sie ebenso wie Teil eins der Berlin Hyp-Kurzstudie zum deutschen Markt für Industrialimmobilien zum Themenkomplex „Logistik“ auf der Website www.berlinhyp.de.

Pressekontakt
Nicole Hanke
Leitung Kommunikation, Marketing & Vorstandsstab CRE
T +49 172 393 03 22
nicole.hanke@berlinhyp.de