

Pressemitteilung vom 10. Juni 2026

Light Industrial - Assetklasse mit Zukunftspotenzial: zwischen Industrie, Logistik und Wissensökonomie

Berlin Hyp Marktbriefing diskutiert Chancen, Herausforderungen und Erfolgsfaktoren einer wachsenden Assetklasse:

- **Zukunftsbranchen stärken die Flächennachfrage**
- **Diversifizierte Mieterstrukturen sorgen für stabile Cash-Flows**
- **Aktives Asset Management wird zum Erfolgsgarant**
- **Energieversorgung und Dekarbonisierung sind zentrale Standortfaktoren**

Flexibel, mischnutzungsfähig und eng an Zukunftsbranchen angebunden: Light Industrial entwickelt sich zu einer der dynamischsten Assetklassen im deutschen Immobilienmarkt. Welche Chancen, Besonderheiten und Investitionspotenziale damit verbunden sind, diskutierten die Teilnehmer des aktuellen Berlin Hyp Marktbriefings. Gastgeber und Marktvorstand der Berlin Hyp, Oliver Hecht, sprach hierzu mit Oliver Schlink, kaufmännischer Geschäftsführer der GSG Berlin und Sven Carstensen, Geschäftsführer von bulwiengesa.

Stabilitätsanker im volatilen Umfeld

Ein zentrales Ergebnis des Marktbriefings war die besondere Resilienz von Light-Industrial-Flächen in einem wirtschaftlich anspruchsvollen Umfeld. „Der USP liegt in der Drittverwendungsmöglichkeit und der Diversifikation der Flächen, was sich positiv auf die Cashflow-Stabilität auswirkt“, betont Oliver Hecht, Marktvorstand der Berlin Hyp. „Auch die Standorttreue vieler Handwerks-, Produktions- und Gewerbebetriebe wirkt stabilisierend und macht die Assetklasse für Investoren interessant“, ergänzt Oliver Schlink, kaufmännischer Geschäftsführer der GSG Berlin.

Light Industrial umfasst überwiegend urbane oder stadtnahe Gewerbeimmobilien mit einer Mischung aus Produktions-, Lager-, Service-, Forschungs- und Büroflächen. Die Kombination unterschiedlicher Nutzungen und Mietergruppen erhöht die Anpassungsfähigkeit der Objekte und reduziert Abhängigkeiten von einzelnen Branchen.

Nachfrage aus Zukunftsbranchen

Grundlage der Diskussion waren die Ergebnisse der jüngst veröffentlichten Kurzstudie „Light Industrial im Fokus“, die bulwiengesa gemeinsam mit der Berlin Hyp erarbeitet hat.

„Light Industrial profitiert aktuell von zwei Entwicklungen gleichzeitig: dem steigenden Flächenbedarf neuer Zukunftsbranchen und der Transformation bestehender Industrieareale“, sagt Sven Carstensen, Geschäftsführer von

bulwiengesa. „Gerade dort, wo Innovationscluster, Forschungseinrichtungen und verfügbare Konversionsflächen zusammenkommen, entstehen die interessantesten Entwicklungsperspektiven.“

Insbesondere Life Science, Digitalisierung und KI, Robotik sowie Elektrifizierungs- und Energietechnologien zählen zu den wichtigsten Nachfragetreibern. Viele dieser Unternehmen benötigen flexible Flächenkonzepte, die kombinierte Büro-, Forschungs- und Light-Production-Flächen kombinieren.

„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 eher kleinteilige Vermietung bieten Cashflowstabilität, Kapitaldienstfähigkeit und eine gute Drittverwendungsfähigkeit. Dabei ist allerdings ein aktives und verantwortungsvolles Asset Management gefordert.“

Energie und Dekarbonisierung als Standortvorteil

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Energie- und Dekarbonisierungsstrategie im Light-Industrial-Segment. Oliver Schlink hob die Rolle einer verlässlichen Energieversorgung hervor: „Energienstabilität ist gerade für die produzierende und forschungsintensive Mieterschaft ein entscheidender Standortfaktor, der spätestens mit steigenden Energie-, bzw. CO₂-Preisen weiter an Bedeutung gewinnt.“

Die Erfahrungen der GSG Berlin zeigen, wie historische Industrieareale und jüngere Gewerbeparks durch Investitionen in Energieinfrastruktur, digitale Vernetzung und flexible Flächenkonzepte erfolgreich weiterentwickeln und langfristig betreiben lassen.

Asset Management entscheidet über den Erfolg

Ein weiteres Ergebnis der Diskussion: Die Attraktivität von Light Industrial beruht nicht allein auf der Immobilie selbst, sondern zunehmend auf deren aktiver Bewirtschaftung.

Zu den Erfolgsfaktoren zählen die kontinuierliche Anpassung von Flächen an veränderte Nutzeranforderungen, die flexible Umnutzung von Beständen, eine enge Mieterbetreuung sowie zusätzliche Services rund um Energie, Digitalisierung und Infrastruktur.

Damit wird deutlich: Light-Industrial-Objekte müssen nicht nur baulich flexibel sein. Entscheidend sind ebenso professionelles Management, langfristige Nutzerbindung und die Fähigkeit, unterschiedliche Nutzungsanforderungen in einem Objekt abzubilden.

Fazit und weitere Informationen

Light Industrial etabliert sich als strategische Schnittstellen-Assetklasse zwischen Industrie, Logistik und Wissensökonomie. Wachstumstreiber wie Life Science, Digitalisierung und neue Produktionstechnologien treffen auf erhebliche Potenziale aus der Transformation bestehender Industrie- und Gewerbestandorte.

Für Investoren und Nutzer gleichermaßen entscheidend sind dabei flexible Nutzungskonzepte, nachhaltige Energieversorgung sowie ein aktives Asset Management, das die Chancen dieser vielfältigen Assetklasse erschließt.

Die vollständige Kurzstudie „Light Industrial im Fokus: Marktumfeld, Standorte und Zukunftschancen“ sowie Teil 1 der Berlin-Hyp-Kurzstudie zum Industrialmarkt

(Schwerpunkt „Logistik“) stehen auf der Website der Berlin Hyp zum Download bereit: [Publikationen der Berlin Hyp](#)

Pressekontakt

Nicole Hanke

Leitung Kommunikation, Marketing & Vorstandsstab CRE

T +49 172 393 03 22

nicole.hanke@berlinhyp.de

Über Berlin Hyp:

Die Berlin Hyp ist eine führende Adresse für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und das CRE-Kompetenzzentrum der LBBW. Mit direkter Präsenz in Deutschland sowie den Kernmärkten Europas und Nordamerikas, umfassender Expertise und modernen Prozessen unterstützen wir Investoren und Immobilienunternehmen dabei, ihre Ziele zu realisieren. Dabei verbinden wir die Agilität eines Spezialfinanzierers mit der Stabilität und dem breiten Dienstleistungsangebot der besten mittelständischen Universalbank. Den deutschen Sparkassen stellen wir eine breite Produktpalette aus dem Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung zur Verfügung. Mit dem umfassenden Leistungsspektrum und angetrieben vom Anspruch, der modernste und nachhaltigste Immobilienfinanzierer zu sein, schaffen wir neue Möglichkeiten.