

Industrieimmobilienmarkt Deutschland

Industrie & Logistik | Mai 2026



Kostenanstieg als neuer Stresstest

Energiepreisschock trifft Industrie und Logistik

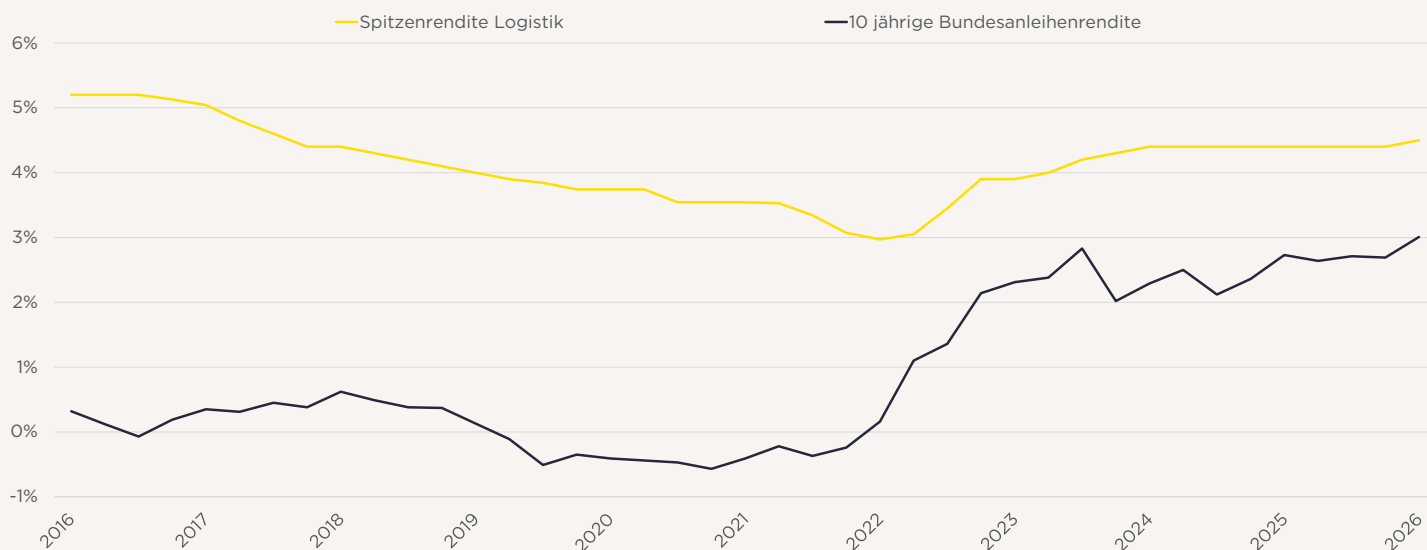
Der Iran-Krieg und der daraufhin gestiegene Ölpreis treffen die deutsche Wirtschaft hart. Auch deshalb haben die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrer aktuellen Gemeinschaftsdiagnose die BIP-Prognose für 2026 gegenüber letztem Herbst um 0,7 Prozentpunkte nach unten korrigiert auf nun 0,6 %. Hinzu kommt, dass der ungewisse Ausgang des Konflikts zu fehlender Planungssicherheit bei den

Unternehmen führt. Laut der jüngsten Konjunktumfrage des ifo Instituts ist die Unsicherheit von Industrieunternehmen über die zukünftige Geschäftsentwicklung so hoch wie seit zwei Jahren nicht mehr.

Dem gestiegenen Ölpreis folgte ein rascher Anstieg des Dieselpreises. Die Logistikbranche ist deshalb besonders stark getroffen. Laut Statistischem Bundesamt erbringen LKW über 70 % der deutschen Güterverkehrsleistung, Binnenschiffe

weitere 6 %. Da beide Verkehrsmittel nahezu vollständig mit Diesel fahren, hängen drei Viertel des Güterverkehrs direkt oder indirekt am Dieselpreis.

RENDITE IM VERGLEICH



Quelle: Deutsche Bundesbank, Savills

KEY STATS



75%

DER GÜTERVERKEHRS-
LEISTUNG WIRD VON
DIESELANTRIEBEN
ERBRACHT



10%

ÜBER DEM EU-
DURCHSCHNITT LAG DER
DIESELPREIS IM APRIL
IN DEUTSCHLAND



5,6 Mrd.

TRANSAKTIONS-
VOLUMEN IN DEN LETZTEN
12 MONATEN



4,5

SPITZENRENDITE
LOGISTIKIMMOBILIEN



Erschwerend kommt ein Wettbewerbsnachteil hinzu: Weil viele EU-Regierungen in die Dieselpreisgestaltung eingegriffen haben, zahlen deutsche Unternehmen bislang mehr als ihre europäische Konkurrenz. Die wöchentlich von der Europäischen Kommission veröffentlichten Preisdaten zeigen, dass der Dieselpreis in Deutschland sowohl im März als auch im April 2026 rund 10 % über dem Durchschnitt aller EU-Staaten lag. Seit Einführung der nationalen CO₂-Steuer im Jahr 2021 lag der deutsche Dieselpreis durchschnittlich nur etwa 4 % über dem europäischen Niveau.

Wie stark der Dieselpreisanstieg Expeditionen trifft, hängt von ihrer Risikoabsicherung ab. Die meisten von ihnen nutzen vertragliche Preisgleitklauseln, die die gestiegenen Dieselpreise an den Auftraggeber weitergeben (sog. Dieselfloater). In der Folge könnten diese aufgrund der gestiegenen Kosten ihre Transportmengen reduzieren. Bislang ist dieser Effekt allerdings nicht zu beobachten: Der bereinigte Lkw-Maut-

Fahrleistungsindex des Statistischen Bundesamtes zeigt für März einen Rückgang von lediglich 0,3 % gegenüber dem Vormonat. Je länger die Phase hoher Dieselpreise andauert, desto eher wird die Transportleistung zurückgehen.

Anpassungsdruck für Logistiknutzer steigt

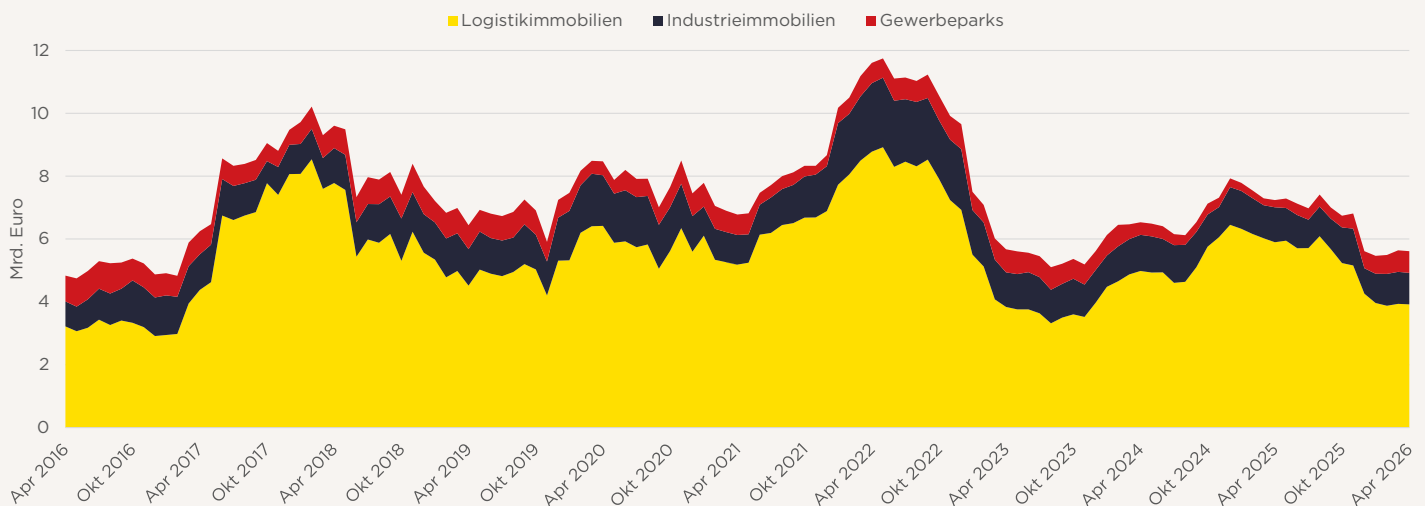
Aufgrund der genannten Entwicklungen agieren Logistiknutzer vorsichtiger: Sie verschieben Expansionsentscheidungen und planen Investitionen neu. Kurzfristig kann dies zu einer geringeren Nachfrage am Vermietungsmarkt führen. Vereinzelt gibt es kleine und mittelgroße Logistikmieter, die nicht oder nicht ausreichend gegen derartige Preissprünge abgesichert sind und deshalb vor existenziellen Fragen stehen. Für Eigentümer erhöht sich in diesen Fällen das Mietausfallrisiko.

Mit einem volatilen Ölpreis kommt ein weiterer Faktor zum ohnehin unsicheren Handelsumfeld hinzu. Aus strategischen Überlegungen könnten Logistik- und Industrieunternehmen die Lagerbestände deshalb weiter erhöhen und eine höhere

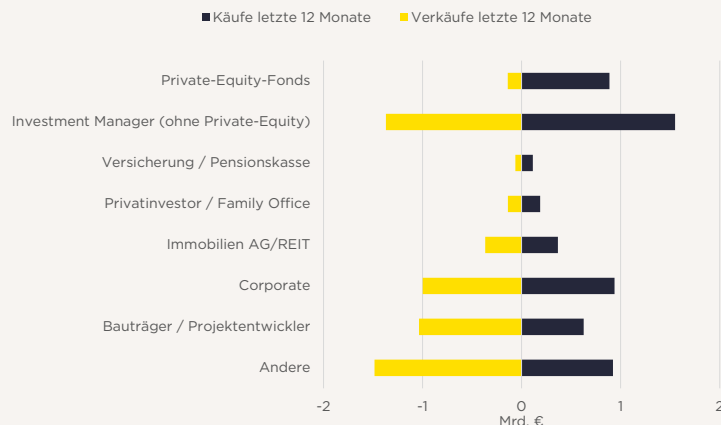
Nachfrage am Vermietungsmarkt erzeugen. Bereits 2025 stiegen die Vorräte deutscher Unternehmen laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung so stark an wie in keinem anderen Jahr seit der Wiedervereinigung, teilweise allerdings unfreiwillig aufgrund von Konsumschwäche.

Eine weitere Folge könnte die zunehmende Nutzung batteriebetriebener LKW sein, da sie die Planungssicherheit der Transportkosten erhöhen. Dadurch verändern sich die Anforderungen an die Logistikimmobilie, wie etwa die Energieverfügbarkeit. Dabei rücken Aspekte wie Nähe zum Ladenetz, Mittelspannungsanbindung und Photovoltaik in den Fokus der Anmietungsentscheidung. Unser [European Real Estate Logistics Census 2025](#) bestätigt das: Bereits jeder vierte Nutzer nannte Energieverfügbarkeit und jeder fünfte Photovoltaik als besonders wichtigen Standortfaktor.

TRANSAKTIONSVOLUMEN DEUTSCHLAND (LETZTE 12 MONATE ROLLIEREND)



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH INVESTORENTYP



Quelle: Savills Research

Kostenanstieg verändert Ankaufsprofile

Die Auswirkungen des Energiepreisschocks auf den Investmentmarkt für Industrieimmobilien lassen sich anhand des Transaktionsvolumens noch nicht beurteilen. In den letzten zwölf Monaten wurden 5,6 Milliarden Euro umgesetzt und damit etwa 25 % weniger als im 10-Jahres-Durchschnitt.

Dabei machten Logistikimmobilien 70 % des Transaktionsvolumens aus, auf Industrieimmobilien entfielen 18 % und auf Gewerbeparks 12 %. Der Immobilienklimaindex der Deutschen Hypo vom April zeigt bisher keine Hinweise auf sinkende Transaktionsaktivität in der nächsten Zeit. Während das allgemeine Immobilienklima seit Jahresbeginn um 5 Zähler sank, gewann das Logistiklima einen halben Zähler hinzu und notiert auch absolut auf einem höheren Niveau als die Gesamtstimmung.

Auf Käuferseite dominierten Private-Equity-Fonds mit einem Netto-Saldo von 750 Millionen Euro. Investment Manager kauften etwa doppelt so viel, verkauften auf der anderen Seite aber für rund 1,3 Milliarden Euro. Bauträger und Projektentwickler traten wie in den Vorjahren häufig als Verkäufer auf, aufgrund hoher Fertigstellungszahlen. Die Spitzenrendite lag zum Ende des 1. Quartals bei 4,5 % und stieg damit 10 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal.

Einige Investoren zeigen sich zögerlich und prüfen derzeit ihre Investmentansätze angesichts des veränderten Kostenumfelds. So sind etwa die langfristigen Finanzierungskosten gegenüber 2025 leicht gestiegen und erhöhen die Erwartungen an die Anfangsrendite.

Hinzu kommt, dass einige Marktteilnehmer von steigenden Baukosten infolge des

Energiepreisschocks ausgehen und deshalb Revitalisierungs- und Umbau-Szenarien überdenken. Zudem würden steigende Baukosten zu einem Rückgang spekulativer Projektentwicklungen führen. Insbesondere in Regionen mit überdurchschnittlich hohen Leerstandsquoten könnte dies zu einer Verlangsamung des Angebotswachstums führen.



Einige Investoren zeigen sich zögerlich und prüfen derzeit ihre Investmentansätze angesichts des veränderten Kostenumfelds.

KARL KLAFFKE



Savills Research

Wir machen die deutschen Immobilienmärkte transparent, damit Sie die richtige Entscheidung treffen können. Einen Einblick in unsere Analysen finden Sie in unseren Publikationen: <https://www.savills.de/research-and-standpunkte/research-overview.aspx>



Karl Klaffke
Senior Consultant Research
+49 30 726 165 165
kklaffke@savills.de



Bertrand Ehm
Director Investment
+49 40 309 977 140
behm@savills.de



Sebastian Lindner
Head of Industrial Agency Germany
+49 211 22 962 231
slindner@savills.de

Wir helfen Menschen, ihre Immobilienziele zu verwirklichen. Und das seit über 170 Jahren. An der Londoner Börse gelistet, mehr als 42.000 Beraterinnen und Berater in über 70 Ländern: Mit Savills bekommen Sie weltweit fundierte Expertise zu Gewerbe- und Wohnimmobilien. Wir haben lokale sowie globale Trends im Blick, sammeln kontinuierlich wertvolle Marktdaten und bieten innovative Lösungen. Auf diese Weise können wir Sie bei Ihrem Projekt voranbringen. Ob Sie als Unternehmen expandieren möchten, als Investor Ihr Portfolio nachhaltig optimieren möchten oder ein neues Zuhause für Ihre Familie suchen: Wir helfen Ihnen, die richtigen Entscheidungen zu treffen. In Deutschland ist Savills mit mehr als 400 Mitarbeitenden in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten präsent. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.