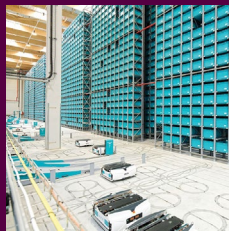




Zukunftsfähig aufgestellt

Trends, neue Projekte und Marktanalysen
aus der Welt der Logistikimmobilien



Logistikimmobilien- Spezial

Themenspezial
VerkehrsRundschau 19 | 2026



Scharfsm86/stock.adobe.com

Neue Dynamik, neue Anforderungen

NACH DEM TAL der Tränen, das der Logistikimmobilienmarkt in den letzten zwei Jahren durchschritten hat, hat die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen zuletzt wieder spürbar angezogen. Ein ermutigendes Zeichen für unsere Branche: Als aktivste Nutzergruppe erwiesen sich Transport- und Logistikunternehmen. Was aber auch auffällt: Der jüngste Aufschwung ist – zumindest in bestimmten Regionen – auf den E-Commerce, und hier vor allem auf Akteure aus China zurückzuführen. Und das ist nicht nur auf die neuen EU-Zollvorschriften zurückzuführen (Seite 4). Ein anhaltender Trend ist derweil die Automatisierung intralogistischer Prozesse. Während der Automatisierungsgrad in der Industrie traditionell hoch ist, automatisieren Logistikdienstleister oft schrittweise. Was automatisierungswillige Nutzer schnell vor die Frage stellt: Wie gut lassen sich bestehende Logistikimmobilien für Automatisierungslösungen überhaupt nachrüsten – und wo stoßen Bestandsgebäude an ihre Grenzen? Wir haben Experten aus der Logistikimmobilienbranche gefragt, worauf es bei der Integration von Autostore, Shuttle, AMR & Co ankommt und warum die Energiefrage ein zentraler Standortfaktor wird (Seite 6).

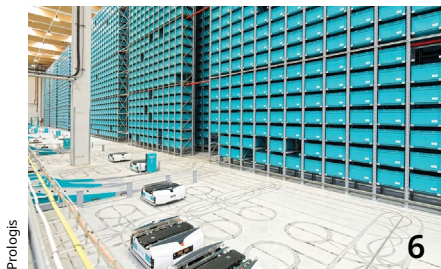
Recht ruhig geworden ist es dagegen um das Thema Multi-Level-Immobilien. Obwohl mehrstöckige Logistikimmobilien angesichts knapper und teurer Flächen in urbanen Lagen eine gute Lösung sein könnten, haben sie hierzulande immer noch Seltenheitswert. Auch Navid Thielemann, der bei seinem Großprojekt am Niehler Hafen in Köln ursprünglich zweigeschossig entwickeln wollte, baut nun einen Logistik-Campus auf einer Ebene. Warum, erzählt er im Interview auf Seite 9. Last but not least steht der Messeherbst vor der Tür. So nimmt das Thema Logistikimmobilien traditionell einen festen Platz auf der Expo Real ein, die vom 5. bis 7. Oktober in München stattfindet. Auch die Businessplattform Buildinx im November in Dortmund ist eine gute Anlaufstelle für alle, die sich über die neuesten Konzepte und Technologien rund um Immobilien für Logistik, Industrie und Data Center austauschen wollen. Bis dahin können Sie sich in diesem Themenspezial einen Überblick zu aktuellen Themen rund um Logistikimmobilien verschaffen.

**Viel Spaß bei der Lektüre,
Mareike Haus, Redakteurin VerkehrsRundschau**

Logistikimmobilien-Spezial

Themenspezial

VerkehrsRundschau 19 | 2026



Prologis

4 Marktentwicklung Logistikimmobilien

Besonders aktiv sind Transport- und Logistikdienstleister – und mancherorts überproportional viele Player aus Fernost

6 Fit für die Automatisierung

Worauf es bei der Automatisierung im Bestand ankommt und warum die Energiefrage zum zentralen Standortfaktor wird

9 Interview mit Navid Thielemann

Warum die Thielemann Group ihren neuen Logistik-Campus in Köln nun doch nicht mehrstöckig baut

10 Thomas Daily

Logistikmarkt 2026: Zahlen, die den Kurs vorgeben

11 MLP Group

Logistik wächst in die Höhe: MLP realisiert einen zweigeschossigen Business Park

12 Messe Dortmund

Buildinx 2026: Der Standort als strategische Ressource

13 BLG Logistics

Automatisierung nach Maß schlägt Einheitslösungen



MLP Group



BLG Logistics

Impressum:

Verlag: TECVIA Media GmbH,
Verlag Heinrich Vogel, Corporate Publishing,
Aschauer Straße 30, 81549 München
Telefon: +49 (0) 89/20 30 43-2102
Redaktion: Gerhard Grünig (verantwortlich),
Mareike Haus

Projektkoordination: Andrea Volz, Manuela Holsteiner

Layout: Dierk Naumann, Stefanie Michalski, Straive

Titelfotos: groß: Scharfsinn86/stock.adobe.com;

klein v. l.: Prologis, Messe Dortmund, MLP Group

Druck: F&W Druck- und Mediacenter GmbH,
Holzhauser Feld 2, 83361 Kienberg

Nachdruck, auch auszugsweise, und elektronische Verarbeitung
nur mit ausdrücklicher Genehmigung der TECVIA Media GmbH.

Für unverlangt eingesendete Manuskripte und Bilder übernimmt die

Redaktion keine Haftung. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben

die Meinung der Autoren wieder. Diese muss nicht mit der Auffassung der

Redaktion übereinstimmen. Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.



Garbe Industrial

Transport- und Logistikunternehmen sind mit Abstand die umtriebigen Nutzer im Logistikimmobilienmarkt

Die Nachfrage steigt wieder

Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen war zuletzt einige Dynamik drin. Besonders aktiv sind Transport- und Logistikdienstleister – und in bestimmten Regionen überproportional viele Player aus Fernost.

DIE NACHFRAGE NACH Lager- und Logistikflächen hat im ersten Halbjahr 2026 spürbar zugenommen. JLL etwa weist für den Vermietungsmarkt einen Flächenumsatz von rund 3,35 Millionen Quadratmeter (Mio. m²) aus. Das entspricht nicht nur einem Plus von 16 Prozent gegenüber dem Vorjahr, das Ergebnis nähert sich auch langsam wieder den vergleichbaren fünf- und zehnjährigen Durchschnittswerten an, die lediglich noch um drei beziehungsweise ein Prozent verfehlt wurden.

Eine Tendenz setzte sich in diesem Jahr fort: Als aktivste Nutzergruppe auf dem Logistikimmobilienmarkt erwiesen sich Unternehmen aus Transport, Verkehr und Lagerhaltung. In den fünf Ballungsräumen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München stehen sie für

41 Prozent, außerhalb der Ballungsräume sogar für 48 Prozent des Flächenumsatzes. Spitzenregion außerhalb der oben genannten Top 5 war zuletzt das Ruhrgebiet mit einem Flächenumsatz von 303.400 m². Die Region profitierte dabei mehr als jede andere von der anhaltenden Nachfrage chinesischer Unternehmen – rund 42 Prozent des Gesamtumsatzes im Ruhrgebiet geht auf diese Nutzergruppe zurück.

China auf dem Vormarsch

Dass chinesische Unternehmen in großem Stil auf den deutschen Markt drängen, ist für Supply-Chain-Experten nur folgerichtig, schließlich befinden sich die globalen E-Commerce-Lieferketten mitten im Strukturwandel (siehe Artikel auf S. 12 im Hauptheft dieser Ausgabe).

Es handelt sich also mitnichten um ein Strohfeuer. „Die neuen Zollvorschriften der EU wirken lediglich als Treiber einer eher langfristigen Entwicklung“, sagt Yingnan Yao. Sie ist Head of Business Development des erst im März dieses Jahres gegründeten Asia Desk bei Garbe Industrial und dort für den Ausbau der Aktivitäten mit asiatischen Partnern und Kunden aus Handel, Automobil- und Batteriespeicherindustrie verantwortlich. Garbe Industrial hat nach eigenen Angaben allein in den ersten sechs Monaten 2026 rund 120.000 m² an chinesische und andere Nutzer aus Asien vermietet. Diese treten allerdings nicht flächendeckend auf den Plan. Die Sichtbarkeit sei vielmehr auf bestimmte Branchen und Regionen begrenzt, so Yao. „Für den E-Commerce sind beispiels-

weise Nordrhein-Westfalen als Bundesland mit hohem Konsumentenanteil und die Logistikachse von Rotterdam nach Duisburg besonders relevant.“ In den Niederlanden begünstigten dagegen die Hafenstandorte Projekte im Umfeld von Lithium und Batteriespeichern.

Asiatische Unternehmen stellen bei der Suche nach geeigneten Lager- und Logistikflächen häufig sehr konkrete Anforderungen, weiß Yao. Wegen des hohen Sendungsvolumens, insbesondere bei E-Commerce-Logistikdienstleistern, seien Standorte mit einer dichten und effizienten Last-Mile-Infrastruktur gefragt. Zudem hätte man den viel beschworenen „China Speed“ auch gerne auf dem deutschen Markt: „Die benötigten Flächen müssen häufig innerhalb eines sehr kurzen Zeitfensters verfügbar sein. Manchmal sind es nur drei bis acht Wochen bis zum geplanten Starttermin“, berichtet Yao. Bevorzugt werden deshalb bezugsfertige Flächen, die ohne zeitaufwendige weitere Genehmigungs- oder Umbaumaßnahmen genutzt werden können.

„Besonders die Kombination aus kurzfristiger Verfügbarkeit, bestehender Genehmigungslage, hoher technischer Ausstattung und geeigneten Arbeitskräften schränkt die Auswahl geeigneter Immobilien deutlich ein“, erklärt Yao.

Logix auf der Expo Real

Im Logistikimmobilienmarkt ist also einiges in Bewegung. Die neuesten Trends rund um diese Assetklasse werden auch vom 5. bis 7. Oktober 2026 in München auf der Expo Real Thema sein. Auch die Initiative Logistikimmobilien (Logix) nutzt die Messe für verschiedene Aktivitäten. Am ersten Messeabend schafft das Logix-Dinner Raum für den Austausch innerhalb der Branche. Am 6. Oktober (9:45 Uhr) folgt im Asset Class Forum in Halle A1 das „Let's talk logistics“-Panel zum Thema „Wer mietet Deutschlands Logistikimmobilien? Zwischen Strukturwandel, China-Expansion und Defence-Boom“. Darüber hinaus stellt Logix den ersten Teil einer zweiteiligen Studie zur Multilevel-Logistik vor, die Potenziale,

aber auch Hemmnisse für mehrstöckige Logistik- und Gewerbeimmobilien untersucht. Zudem wird ein gemeinsames mit dem Fraunhofer IIS entwickeltes Thesepapier zum Thema „Logistikimmobilie versus Datacenter“ vorgestellt. Im Fokus: der zunehmende Wettbewerb um geeignete Standorte und die Frage, welche Anforderungen beide Nutzungsarten an Flächen, Energieversorgung und Infrastruktur stellen. *mh*

Expo Real auf einen Blick

- **Wann:** 5. bis 7. Oktober 2026
- **Wo:** Messe München
- **Aussteller/Teilnehmende 2025:** 1742/42.000
- **Tickets regulär:** 845 Euro (3 Tage), 645 Euro (6./7. Oktober), 155 Euro (7. Oktober)
- **Tickets Studierende:** 100 Euro (3 Tage), 49 Euro (Career Day am 7. Oktober)

Jetzt Standort sichern.

SEGRO

Im **SEGRO Park Dortmund** ist eine Logistikeinheit frei: Logistics A mit ca. 18.500 m². Die nachhaltige Neubauimmobilie ist ab September 2026 bezugsfertig und verbindet eine strategische Lage im Herzen des Ruhrgebiets mit der direkten Anbindung an die Autobahnen A2, A42 und A45.

Logistics A

Weitere Informationen:



www.segro.com/dortmund





Automatisierte Logistikflächen, hier im Prologis Park Moissy, gewinnen immer mehr an Bedeutung

Fit für Automatisierung

Wer automatisieren will, braucht flexibel nutzbare Logistikimmobilien. Worauf es bei der Integration von Autostore, Shuttle, AMR & Co. noch ankommt und warum die Energiefrage immer mehr zum zentralen Standortfaktor wird.

WENN LOGISTIKDIENSTLEISTER AUTOMATISIEREN, tun sie das oft schrittweise. Was wiederum die Frage aufwirft: Wie gut lassen sich bestehende Logistikimmobilien für Automatisierungslösungen überhaupt nachrüsten – und wo stoßen Bestandsgebäude an ihre Grenzen?

„Aus unserer Sicht lassen sich viele bestehende Logistikimmobilien grundsätzlich gut für eine schrittweise Automatisierung nachrüsten. Entscheidend ist dabei weniger die Frage, welche Automatisierungstechnologie heute eingesetzt wird, sondern ob die Immobilie ausreichend flexibel konzipiert wurde“, sagt Julian Kux, Director Logistics Germany bei Segro. Vergleichsweise unkompliziert integrieren ließen sich demnach häufig autonome mobile Robotersys-

teme (AMR) und fahrerlose Transportsysteme (FTS), da sie meist keine tiefgreifenden Eingriffe in die Gebäudestruktur erfordern.

Prozesse entscheidend

Auch Matthias Brandl, Essentials Solutions Manager bei Prologis, plädiert für flexible Automatisierungslösungen. „Entscheidend sind Bodenqualität und Ebenheit, Verkehrswege, Stützenraster, Strom- und Ladeinfrastruktur, Datenanbindung und Brandschutz“, fasst er zusammen. AMR oder FTS seien dabei häufig leichter nachzurüsten – im Gegensatz zu stärker integrierten Systemen wie Shuttle, AutoStore oder AS/RS (Automated Storage and Retrieval System). Für Tobias Kassner, Head of Research

und Mitglied der Geschäftsleitung von Garbe Industrial, hängt die Antwort vor allem vom Prozess und vom geplanten Automatisierungssystem ab. „Modulare Kleinteilelager etwa können häufig um Stützen, Wände und andere Hindernisse herum geplant werden. Shuttle-Systeme und Fördertechnik ermöglichen zwar eine hohe Dynamik, greifen aber stärker in Gebäude und Materialfluss ein“, so Kassner. Bei AMR und FTS gibt es zwar mehr räumliche Flexibilität, dennoch muss auch hier einiges stimmen. Laut Kassner sind das vor allem ebene und belastbare Verkehrsflächen, sichere Übergänge, Ladepunkte, Pufferflächen und eine stabile Funk- oder Datenverbindung. Feste Faustregeln für Boden, Hallenhöhe oder Stützenraster gibt es den

Immobilienexperten zufolge übrigens nicht. Jede Bestandsimmobilie müsse individuell betrachtet werden, weiß Andreas Brockhaus, geschäftsführender Gesellschafter der List Bau Holding. Dennoch ergebe sich aus der Hallenhöhe, die bestenfalls nicht unter zehn Metern liegt, der Bodentragfähigkeit, die mindestens 50 Kilonewton pro Quadratmeter betragen sollte, dem Stützenraster und dem allgemeinen physischen Bodenzustand eine grobe Orientierung.

„Heute sind bei vielen Logistikimmobilien zwölf Meter Innenhöhe Standard. Grundsätzlich ist diese Höhe für viele Mieter, auch solche mit einem hohen Automatisierungsgrad, ausreichend“, sagt Kux von Segro. Dennoch gebe es insbesondere bei großen Distributionszentren eine klare Tendenz zu höheren Hallen, „um zusätzliche Lagerkapazitäten und Automatisierungslösungen in der Vertikalen nutzen zu können“, wie er ausführt.

Für Kassner von Garbe entsteht die technische Qualität einer Logistikimmobilie aus dem Zusammenspiel von Boden, Höhe, Lasten, Raster, Brandschutz und Prozess. Nicht ein einzelnes Datenblattmerkmal entscheide, sondern die Qualität des Gesamtzuschnitts: „Ein weites Stützenraster zum Beispiel ist nicht automatisch die beste Lösung. Entscheidend ist, ob Regalachsen, Fahrwege, Lifte, Fördertechnik und Wartungsbereiche sinnvoll zusammenpassen.“

Dass die Anforderungen von der jeweiligen Automatisierungstechnologie abhängen, betont auch Brandl von Prologis. „AutoStore-Systeme sind typischerweise bis zu etwa sechs Meter hoch, während Shuttle- und AS/RS-Systeme Höhen von mehr als 20 Metern nutzen können. Bei AMR und FTS seien wiederum Bodenqualität, Gangbreiten, Wendeflächen, Kreuzungsbereiche und Ladeinfrastruktur wichtiger als die lichte Höhe.

Energie wird zum Standortfaktor

Es gibt aber noch einen Faktor, der bei Automatisierungsprojekten von nicht zu unterschätzender Wichtigkeit ist: Automatisierte Anlagen sind vernetzt und benötigen vergleichsweise viel Energie. „Vollautomatisierte Logistikgebäude können etwa drei- bis fünfmal so viel Leistung benötigen wie ein typisches modernes Logistikgebäude. Damit wird Energie zunehmend zu einem Standortfaktor“, sagt Brandl. Ein Gebäude kann demnach baulich hervorragend für Auto-

IN UNSEREN FLÄCHEN SIND SIE DER MAIN ACT.

EXPO REAL

Wir freuen uns auf
Ihren Besuch
Halle A2, Stand 224



Mit 7 Mio. m² vermietbarer Gesamtfläche verfügen wir über einen großen Bestand an Logistik-, Industrie- und Gewerbeimmobilien, bereit zur kurzfristigen Anmietung und das europaweit! Für individuelle Anforderungen bieten wir Ihnen mit unserer eigenen Projektentwicklung immer die richtige Lösung. Sprechen auch Sie mit uns über Ihren zukünftigen Erfolg.

garbe-industrial.de

GARBE.

Industrial



„Energie wird zum Oberbegriff für die Zukunftsfähigkeit von Logistikimmobilien.“

ANDREAS BROCKHAUS,
geschäftsführender Gesellschafter List Bau Holding

mation geeignet sein. Fehle jedoch die notwendige Netzleistung, begrenze das die Nutzung.

Für Mirko Parys, Director Procurement & Energy Solar bei CTP Deutschland, wird die Verfügbarkeit ausreichender Netzkapazitäten zu einem entscheidenden Standortfaktor. Nicht nur Automatisierung, auch Wärmepumpen und perspektivisch auch die Ladeinfrastruktur für E-Lkw erhöhen demnach den Leistungsbedarf. Zudem steigere der zunehmende Einsatz KI-gestützter Anwendungen den Bedarf an Rechenleistung – und damit an Strom und Kühlung.

Für List-Geschäftsführer Brockhaus ist Energie gar „der Oberbegriff für die Zukunftsfähigkeit von Logistikimmobilien“. Logische Folge ist die Erzeugung von eigener Energie, etwa durch großflächige Photovoltaik (PV)-Anlagen. „Im Bestand sind hier jedoch insbesondere die Prüfung der Tragfähigkeit der Dachkonstruktion und der Zustand des Daches von großer Relevanz für eine eventuelle PV-Installation“, so Brockhaus. Photovoltaik sei zwar in der Lage, die Immobilie als Energieplattform zu ergänzen, sagt auch Kassner. So würden aber weder Nacht- und Winterlasten noch jede Spitzenlast gelöst. Es brauche Batteriespeicher und Lastmanagement, um Lastspitzen zu glätten. „Sie entstehen beispielsweise beim gleichzeitigen Betrieb von Fördertechnik, Liften, Ladepunkten, Verpackung und Gebäudetechnik“, so der Garbe-Experte. Auch Parys von CTP sieht insbesondere bei Batteriespeichern großes Potenzial, das beispielsweise im CTP Park in Wuppertal erprobt werde.

Laut Kassner seien PV und Speicher wertvolle Bausteine, aber kein Ersatz für gesicherte Netzkapazität und ein realistisches Wiederanlaufkonzept. „Zur Verbesserung der Ausfallsicherheit sollten kritische Steuerungs-, Netzwerk-, Ser-

ver- und Sicherheitssysteme priorisiert werden“, rät der Garbe-Experte. Für Motoren und Fördertechnik sei häufig ein abgestuftes Abschalt- und Wiederanlaufkonzept wirtschaftlicher. „Entscheidend ist, welche Prozesse bei einer Störung weiterlaufen müssen, wie lange ein Teilbetrieb möglich ist und wie schnell der Normalbetrieb wieder erreicht werden kann“, erklärt Kassner.

Kux von Segro weist zudem darauf hin, das Thema Energie unbedingt langfristig zu denken: „Wer ausschließlich den aktuellen Bedarf zugrunde legt, riskiert Einschränkungen bei der späteren Nutzung und Vermietbarkeit des Standorts“, betont Kux. Brockhaus von List schließt sich an: „Standorte mit gesicherten, ausbaufähigen Netzkapazitäten werden deutlich attraktiver als Standorte mit historisch geringer Anschlussleistung, die sich kaum noch nachrüsten lassen.“

Mehrgeschossigkeit bleibt Nische

Ein Unternehmen, das in Sachen Automatisierung schon immer ganz vorne dabei war, ist Amazon. In immer mehr Logistikzentren setzt der E-Commerce-Riese auf den breiten Einsatz von Robotik – und teilweise auch auf Mehrgeschossigkeit. Amazons 2024 eröffnetes Logistikzentrum in Erfurt etwa erstreckt sich über vier Stockwerke. In dreien sind jeweils über 1000 Transportroboter unterwegs, die verbaute Fördertechnik misst insgesamt 13 Kilometer. In Zeiten chronischen Flächenmangels ein Vorbild für eine breitere Nutzung des Konzepts Multi-Level-Logistikimmobilie in Kombination mit hochautomatisierten Prozessen? „Für bestimmte Automatisierungssysteme kann Mehrgeschossigkeit eine Option sein, sie ist aber keine Voraussetzung“, sagt Philipp Feige, VP, Head of Capital Deployment Deutschland und Schweden und Co-Geschäftsführer

Deutschland bei Prologis. Gleichzeitig könne Automatisierung mehrgeschossige Konzepte erleichtern: „Auf den oberen Etagen können autonome Robotersysteme beispielsweise Kommissionieraufgaben übernehmen, Wege verkürzen und den Einsatz von Mitarbeitenden reduzieren“, so Feige. Ob sich das rechnet, hänge aber stark vom Standort ab. „Mehrgeschossige Gebäude sind konstruktiv und technisch komplexer und damit teurer.“

Auch Brockhaus von List Bau sieht in Multi-Level allenfalls „eine wirtschaftlich und funktional eng begrenzte Sonderlösung“. Für den Regelfall gelte aus Investor-Perspektive weiterhin: eingeschossig, flexibel und drittverwendungsfähig bauen – und die Automatisierungstechnik in dieses flexible Gebäude integrieren. Kassner von Garbe sieht ebenfalls keinen allgemeinen Ersatz für die ebenerdige Halle. Knackpunkt sei der Materialfluss: Ein überwiegend horizontaler Prozess muss über mehrere Ebenen und vertikale Verbindungen organisiert werden. „Das kann funktionieren, wenn Standort und Nutzerprofil die zusätzliche Komplexität rechtfertigen“, so Kassner. Für Paletten- und Lkw-intensive Abläufe bleibe die ebenerdige Halle aber häufig überlegen.

Auch nach Ansicht von Kux werden mehrgeschossige Konzepte aus heutiger Sicht in Deutschland eher spezifische Lösungen für ausgewählte Standorte bleiben. „Entscheidend für die Zukunftsfähigkeit einer Logistikimmobilie ist weniger die Anzahl der Geschosse als vielmehr ihre Flexibilität, ihre technische Infrastruktur und ihre Fähigkeit, unterschiedliche Automatisierungs- und Nutzungskonzepte langfristig aufnehmen zu können“, resümiert der Segro-Experte. mh



Amazon nutzt in seinem hochautomatisierten Standort Erfurt mehrere Ebenen

Warum nicht zweistöckig?

Die Thielemann Group hat den Startschuss für die Entwicklung eines neuen Logistik-Campus am Niehler Hafen in Köln gegeben. Vom ursprünglichen Projektplan ist man aber in einem entscheidenden Punkt abgewichen. CEO Navid Thielemann erklärt, warum.



Thielemann Group

Navid Thielemann bündelt über seine Thielemann Group Beteiligungen und geschäftliche Aktivitäten in der Logistikbranche. Dazu gehören Unternehmen aus den Bereichen Spedition und Logistik, Projekt- und Immobilienentwicklung und Start-ups

VOR ZWEI JAHREN HABEN SIE DIE ENTWICKLUNG VON MULTI-LEVEL-LOGISTIK-IMMOBILIEN AM NIEHLER HAFEN ANGEKÜNDIGT, GEBAUT WIRD NUN KONVENTIONELL AUF EINER EBENE. WARUM? Hauptgrund war die Anpassung des Projekts an die konkreten Anforderungen des künftigen Nutzers. Das heutige Campus-Konzept bietet die wirtschaftlich und logistisch sinnvollste Lösung. Zwei gegenüberliegende Gebäude ermöglichen kurze Wege, flexible Prozesse und weitere operative Entwicklungsmöglichkeiten. Ziel war, einen langfristige leistungsfähigen und zukunftsfähigen Standort zu schaffen.

WAS HAT DARÜBER HINAUS GEGEN MULTI-LEVEL GESPROCHEN?

Das Obergeschoss hätte eine deutlich höhere Traglast aufnehmen müssen als

ursprünglich vorgesehen. Dadurch wäre im Erdgeschoss ein engeres Stützenraster erforderlich geworden, was die geplante Regalsystematik erheblich eingeschränkt hätte.

INWIEFERN HAT DER ANKERKUNDE MITGEREDET?

Der Kunde hat seine konkreten operativen Anforderungen formuliert, die wir aus der bisherigen Abwicklung und der Zusammenarbeit gut kennen. Diese wurden gemeinsam bewertet und sind in die weitere Planung eingeflossen.

WIE IST DER STATUS DER ZWEITEN, ANGEKÜNDIGTEN MULTI-LEVEL-LOGISTIK-IMMOBILIE, DIE GEMEINSAM MIT DER HÄFEN UND GÜTERVERKEHR KÖLN AG (HGK) GEPLANT WAR?

Der zweite Bauabschnitt wird realisiert.

Das neue Konzept sieht vor, dass auch dieser Abschnitt ausschließlich von der Thielemann Group entwickelt wird. Statt zweier Multi-Level-Gebäude entstehen zwei ebenerdige Hallenkomplexe als zusammenhängender Campus. Beide Gebäude werden gleichzeitig errichtet – nicht nacheinander. Die weitere Parzelle schafft die Grundlage für dieses Gesamtkonzept.

SEHEN SIE IN DEUTSCHLAND ÜBERHAUPT CHANCEN FÜR MULTI-LEVEL-PROJEKTE?

Ja, Multi-Level-Projekte haben aus unserer Sicht in Deutschland weiterhin Chancen – insbesondere in Ballungsräumen, in denen Flächen knapp und Grundstücke teuer sind. An unserer grundsätzlichen Einschätzung hat sich nichts geändert. Entscheidend ist aber, dass ein solches Konzept zu den konkreten logistischen Prozessen des Nutzers passt und wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar ist. In Köln hat sich im Verlauf der Planung gezeigt, dass für die konkreten Anforderungen ein ebenerdiger Campus die bessere Lösung ist. Wenn Standort, Flächenknappheit, Nutzeranforderungen und Wirtschaftlichkeit zusammenpassen, bleibt Multi-Level für uns eine interessante Option. *mh*

Projekt Fusion Cologne

Die Thielemann Group investiert im Quartier Fusion Cologne über 100 Millionen Euro in zwei Logistikanlagen mit insgesamt rund 63.700 Quadratmetern Gebäudefläche. Mieterin des Campus wird die zur Thielemann Group gehörende Recht Logistik Gruppe, die dort logistische Dienstleistungen u. a. für den Elektrowerkzeuge-Hersteller Makita erbringen und zudem ihr neues Headquarter beziehen wird. Der Bau start ist Ende 2026, die Fertigstellung im ersten Quartal 2028 geplant.

Marktradar Logistik 2026

Exklusive Kennzahlen und Prognosen zum deutschen Logistikmarkt:

Daten, Trends und Prognosen von THOMAS DAILY auf einen Blick.

Erstmals stellt THOMAS DAILY, Anbieter von TD Premium – der größten Datenbank für gewerbliche Immobilien in Deutschland –, unserer Zeitung in der u. g. Grafik exklusive Inhalte zum Logistikmarkt zur Verfügung.

Für das Jahr 2026 hat THOMAS DAILY dazu aktuelle Kennzahlen ermittelt und Prognosen abgeleitet. Markt-Insights wie diese, Transaktions- und Projektdaten, tägliche, teils exklusive Nachrichten, Akteursinformationen sowie ausführliche Branchen-Features stehen Nutzern der TD Premium Datenbank tagesaktuell zur Verfügung. So lassen sich Marktentwicklungen frühzeitig erkennen und Geschäftsmöglichkeiten ableiten.

THOMAS DAILY gehört zur US-amerikanischen CoStar Group, die mit

LoopNet ein weiteres spannendes Produkt für den Logistikmarkt bietet: eine Online-Plattform für gewerbliche Vermietungs- und Verkaufsangebote, die aktuell in Deutschland startet.

LoopNet ist bereits seit vielen Jahren in den USA, Kanada und Großbritannien etabliert. Derzeit wird die Plattform in

Frankreich und Spanien ausgerollt und ist für Deutschland schon nutzbar. Das Besondere: LoopNet funktioniert über Landesgrenzen hinweg. Unternehmen erreichen mit ihren Angeboten ein internationales Publikum, Suchende profitieren von einem besonders breiten Angebot an Gewerbeimmobilien in unterschiedlichen Märkten – damit ist LoopNet eine echte Alternative bei der Suche nach Logistikimmobilien. Panatoni, Sirius, Amelia, NAI apollo und GARBE nutzen die Plattform bereits; insgesamt sind schon rund 11.000 deutsche Unternehmen auf LoopNet aktiv.

Einblicke in die Datenbank TD Premium sowie weitere Informationen zu LoopNet bietet das Team von THOMAS DAILY auf seinen Websites www.thomas-daily.de und www.loopnet.com an.



Logistikimmobilien Markt & Trends



Value-add

- Investoren suchen verstärkt Value-add-Produkte
- Zielrenditen von **15 %** und mehr werden angestrebt
- Value-add-Objekte werden teilweise Portfolios beigemischt
- Der Zinsanstieg wirkt sich weniger stark auf Value-add als auf Core aus
- Das erhöhte Zinsniveau kann bei anstehenden Refinanzierungen vermehrt zu Exits führen



Mietmarkt

- Die neue Logistikfläche lag im 1. Halbjahr 2026 mit **1,4 Mio. m²** auf Vorjahresniveau
- Der Flächenumsatz liegt **11 % bis 28 %** über dem Vorjahreswert
- Automotive verzeichnet weiterhin deutlich mehr Abschlüsse als Defence



Marktüberblick

- Internationale Investoren nutzen die abwartende Haltung nationaler Käufer
- Portfolios und große Einzeldeals kommen kaum voran
- Logistik bleibt eine relativ stabile Assetklasse
- Erste Produkte aus dem Defence-Bereich kommen auf den Investmentmarkt



Core

- Klassische Offene Fonds agieren weiterhin eher vorsichtig
- Besonders gesucht sind Objekte zwischen **10 und 25 Mio. Euro**
- Kapital für Core-Objekte im Bereich von **20 bis 50 Mio. Euro** ist selektiv vorhanden
- Die Erwartungen an die Ausschüttungsrendite liegen zwischen **5,0 % und 5,5 %**
- Faktoren für Core-Produkte liegen bei optimalen Bedingungen zwischen **18 und 21**



Prognose

- Mehrgeschossige Logistikzentren sind Nischenprodukte
- Energie- bzw. Stromverfügbarkeit ist das am stärksten unterschätzte Risiko
- Automatisierungsfähigkeit ist zentral für langfristige Relevanz
- Beschleunigung bei Genehmigungsverfahren ist essenziell
- Deutsches Kapital zurückzugewinnen bleibt eine Herausforderung der nächsten **fünf Jahre**

Quelle: THOMAS DAILY, Datenbank TD Premium Juli 2026

Grafik KI-unterstützt erstellt

MLP Business Park München: Zwei Ebenen gegen den Flächenmangel

Mit ihrem ersten Projekt mit zweigeschossigem Nutzungskonzept zeigt die MLP Group, wie sich moderne Flächen in Ballungsräumen effizient und nachhaltig realisieren lassen.

DER MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN verändert sich. Wo ebenerdige Hallenflächen lange Zeit den Standard bildeten, rücken in stark nachgefragten Ballungsräumen zunehmend mehrgeschossige Konzepte in den Fokus. Besonders in Wirtschaftsräumen wie München, wo verfügbare Gewerbe- und Logistikflächen knapper und teurer werden, gewinnt die vertikale Nutzung an Bedeutung: Statt in die Breite zu bauen, entstehen Immobilien, die auf begrenztem Grund mehr Nutzfläche schaffen. Wie sich ein solches Konzept in der Praxis umsetzen lässt, zeigt die MLP Group mit dem MLP Business Park München: Der Entwickler realisiert am Standort Neufahrn bei Freising erstmals ein Projekt mit zweigeschossigem Nutzungskonzept.

Zwei Ebenen für unterschiedliche Nutzungen

Mit dem MLP Business Park München entstehen auf einem rund 44.500 m² großen Grundstück etwa 42.800 m² Nutzfläche, aufgeteilt in ca. 34.000 m² Lager- und Produktions-, 4100 m² Mezzanin- und 4700 m² Bürofläche. Die beiden Ebenen sind dabei auf unterschiedliche Bedürfnisse zugeschnitten: Das Erdgeschoss ist für Value Added Services, Lager und Produktion ausgelegt und verfügt über eine Lkw-taugliche Andienung. Im Obergeschoss richtet sich das Angebot an einen breiten Nutzermix aus Technologie- und Pharmaunternehmen, Produktionsbetrieben, Start-ups sowie kleinen und mittleren Unternehmen. Die Flächen dort sind sowohl mit Pkw als auch mit Lkw bis 7,5 t direkt anfahrbar, was für eine flexible Andienung – passend zum breiten Nutzermix – sorgt.

Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur A 92 und bietet damit eine schnelle



Rund 20 km vom Wirtschaftsraum München entfernt entsteht mit dem MLP Business Park München ein moderner Multi-User-Park mit zweigeschossigem Nutzungskonzept

Anbindung an den rund 20 km südlich gelegenen Wirtschaftsraum München. Der Flughafen München ist knapp fünf km entfernt und in weniger als zehn Autominuten erreichbar; ein S-Bahnanschluss im direkten Umfeld ist geplant und soll die Standortqualität zusätzlich stärken.

Nachhaltigkeit als fester Bestandteil

Für die Immobilie strebt die MLP Group eine Zertifizierung nach dem DGNB-Gold-Standard an. Das Nachhaltigkeitskonzept umfasst unter anderem eine Photovoltaikanlage mit Möglichkeit zur Eigenstromnutzung für Nutzer, be-

grünte Dach- und Fassadenflächen, einen hohen Tageslichtanteil sowie eine fossilfreie Beheizung über Wärmepumpen. Geplant ist zudem ein Parkhaus mit begrünter Fassade und Ladestationen für Elektrofahrzeuge, das die Möglichkeit für eine öffentliche Nutzung bietet. Der Baubeginn ist für Ende 2026 geplant.

Wenn Sie auf der Suche nach geeigneten Flächen sind, kontaktieren Sie uns über: info.de@mlpgroup.com

Einen Überblick über das Portfolio sowie weitere Infos finden Sie auf der Website: www.mlpgroup.com/de

Logistikimmobilien als strategischer Betriebsfaktor

Knappe Flächen, volatile Lieferketten und steigende Anforderungen machen Standortentscheidungen anspruchsvoller. Die BUILDINX 2026 vernetzt Nutzer und Lösungsanbieter entlang des Immobilienlebenszyklus.

FÜR SPEDITIONEN, LOGISTIKDIENSTLEISTER sowie die verladende Industrie und den Handel ist die Logistikimmobilie längst mehr als eine Hülle. Ob ein Standort leistungsfähig bleibt, entscheidet sich auch an Energieverfügbarkeit, technischer Ausstattung, digitaler Vernetzung und der Anpassungsfähigkeit des Gebäudes. Zugleich steigen die Anforderungen an Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Resilienz.

Wie lassen sich Bestandsobjekte zukunftsfähig sanieren und Brownfields intelligent nutzen? Welche Energie- und Gebäudekonzepte senken Betriebskosten? Und wie müssen Flächen beschaffen sein, damit sie veränderte Warenströme und neue Nutzeranforderungen langfristig tragen? Für Nutzer heißt das: Anforderungen an Prozesse, Warenfluss, Energie und Automatisierung sollten früh in Planung und Betriebskonzept einfließen.

Genau hier setzt die BUILDINX – Innovations for industrial properties an. Vom 17. bis 19. November 2026 bringt die Messe Dortmund Nutzer, Investoren, Projektentwickler, Bauunternehmen,

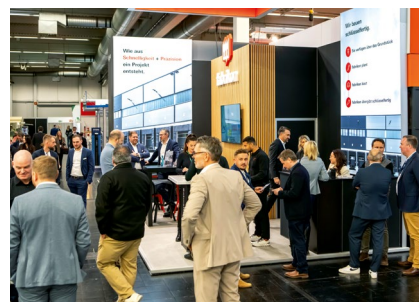


©: Messe Dortmund / Wolfgang Helm

Impression der BUILDINX 2025: Die Business-Plattform bringt Nutzer, Investoren, Projektentwickler und Lösungsanbieter für innovative Immobilien für Logistik, Industrie und Rechenzentren zusammen

Planer, Betreiber und Technologieanbieter zusammen. Ausstellung und Fachprogramm bilden die gesamte Wertschöpfungskette für innovative Immobilien in den Bereichen Logistik, Industrie und Data Center ab. Das Spektrum reicht von Neubau, Sanierung und Brownfield-Entwicklung über Finanzierung und technische Gebäudeausstattung bis hin zu Energie, digitalen Lösungen, Resilienz und Facility Management. Fachbesuchende finden kurze Wege zu Marktpartnern, Lösungen und konkreten Projektimpulsen. Fachlicher Partner ist die Bundesvereinigung Logistik (BVL); ihr Themenkreis Logistikimmobilien gestaltet das Konferenzprogramm maßgeblich mit. 2026 rücken unter anderem Finanzierung und Investment, Geopolitik, veränderte Lieferketten und internationale Nutzer in den Fokus. Der Programmpunkt „China: Unlocking EU Logistics Real Estate Opportunities“ mit der Deutsch-Chinesi-

schen Wirtschaftsvereinigung und JLL beleuchtet Marktpotenziale und Rahmenbedingungen. Gemeinsam mit eco Verband der Internetwirtschaft e. V. stärkt die BUILDINX zudem das Zukunftsfeld Rechenzentren und dessen Schnittstellen zu Fläche, Energie, Netzintegration und Betrieb.



©: Messe Dortmund / Wolfgang Helm

Ausstellung und Fachprogramm der BUILDINX verbinden Marktüberblick, Projektimpulse und direkten Austausch entlang des Immobilienlebenszyklus

Business & Begegnung

Ein Ticket gilt für alle drei Messetage. Die neue Executive Lounge schafft Raum für Gespräche auf Entscheidungsebene; die BUILDINX Night bleibt für alle Besuchenden und Ausstellenden offen.

BUILDINX 2026 | 17.–19. November 2026 | Messe Dortmund

Tickets und Informationen:

www.buildinx.de

Richtiger Automatisierungsgrad: Wie Kontraktlogistik flexibel bleibt

Automatisierung nach Maß: Nicht die Vollautomatisierung, sondern der passende Automatisierungsgrad entscheidet über den Erfolg moderner Lagerprozesse.

AUTOMATISIERUNG KLINGT NACH Fortschritt. Doch Vollautomatisierung ist nicht für jedes Lager die beste Lösung. Entscheidend ist, den Automatisierungsgrad an die Anforderungen des Geschäfts anzupassen. Maßgeblich sind unter anderem die Realisierungszeit, die Vertragsdauer, die Vorhersagbarkeit des Geschäfts, die Verfügbarkeit von Mitarbeitenden und die gewünschte Flexibilität der Prozesse.

Automatisierung braucht die passende Strategie

Vollautomatisierte Systeme entfalten ihr Potenzial, wenn Abläufe stabil sind und das Geschäftsmodell langfristig wächst. Teilautomatisierte Lösungen bieten dagegen einen flexiblen Mittelweg: Bestehende manuelle Prozesse werden gezielt automatisiert, ohne dass von Anfang an eine vollständig automatisierte Infrastruktur erforderlich ist. So lassen sich Effizienz und Anpassungsfähigkeit miteinander verbinden.

Ochtrup: Teilautomatisierung mit System

Am Standort Ochtrup kombiniert BLG LOGISTICS ein AutoStore-System mit manuellen Prozessen. 100.000 Behälter und 42 Shuttles übernehmen die platzsparende Lagerung und Bereitstellung von Kleinteilen. Ergänzend stehen manuelle Regalsysteme für größere, schwere oder wechselnde Artikel zur



© BLG Logistics

Nicht jedes Lager profitiert von einer Vollautomatisierung. Entscheidend ist die passende Strategie

Verfügung – ob Industrieteile, Konsumgüter oder Modeartikel.

AutoStore ist eine robotergestützte Lagertechnologie mit hoher Flächeneffizienz und einfacher Skalierbarkeit. In Ochtrup werden automatisierte und manuelle Abläufe so verbunden, dass sich der Standort flexibel auf unterschiedliche Branchen und Produkte ausrichten lässt. Wer Flexibilität braucht, ohne sich frühzeitig auf starre Systeme festzulegen, findet hier einen betriebsbereiten Standort nahe der Benelux-Region.

Weitere Standorte unterstreichen die Automatisierungskompetenz von BLG LOGISTICS. In Schlüchtern sorgen 115.000 Quadratmeter und 13 Kilometer Fördertechnik für bis zu 4.000 Paket-sendungen pro Stunde. In Falkensee ergänzt ein dynamisches AutoStore-System mit 70.000 Behältern und 20 Robotern neue Schmalgangregale sowie zwei fahrerlose Transportsysteme.

Flexibilität als entscheidender Vorteil

Die passende Lösung ist daher nicht immer die maximal automatisierte. Entscheidend ist eine Logistikarchitektur, die Effizienz mit Anpassungsfähigkeit verbindet. Mit Ochtrup zeigt BLG LOGISTICS, wie Teilautomatisierung gezielt eingesetzt werden kann – für eine leistungsfähige Logistik, die flexibel bleibt und sich am Geschäft des Kunden orientiert. www.blg-logistics.com

Interessiert an
mehr
Informationen?
Hier geht's zum
QR-Code:
Ochtrup



Interessiert an
mehr
Informationen?
Hier geht's zum
QR-Code:
Eisenach



25. bis 28. Januar 2027 | Göttingen

20. Fachkonferenz
& Seminare

Lithiumbatterien

Transport, Lagerung, Brandschutz & Entsorgung von Energiespeichern

Montag, 25. Januar 2027:

Seminare 1–3: Versand, Verpacken, Schadengutachten

Dienstag, 26. Januar 2027:

Seminar 4: Umgang mit verunfallten HV-Fahrzeugen/-Batterien
Fachkonferenz Logistik & Lagerung

Mittwoch, 27. Januar 2027:

Seminar 5: Klassifizierung von Lithium- und Natriumbatterien

Forum: Umgang mit verunfallten E-Fahrzeugen und defekten Batterien
Fachkonferenz Brandschutz (mit Brandtest live)

Donnerstag, 28. Januar 2027:

Fachkonferenz Rücknahme, Zwischenlagerung, Entsorgung & Recycling



Scan mich!



Alle Tage
einzeln
buchbar!

DER
Branchen-
treffpunkt!