

REVIEW LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q1 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- INVESTMENTVOLUMEN UNTER VORJAHRESNIVEAU
- EINZELDEALS UND KLEINERE VOLUMEN MIT HOHER DYNAMIK

KENNZAHLEN

1.151

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -11,0 % y/y

12,4

Portfolioanteil (in %)

▽ -3,7 %-Pkte. y/y

18,6

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

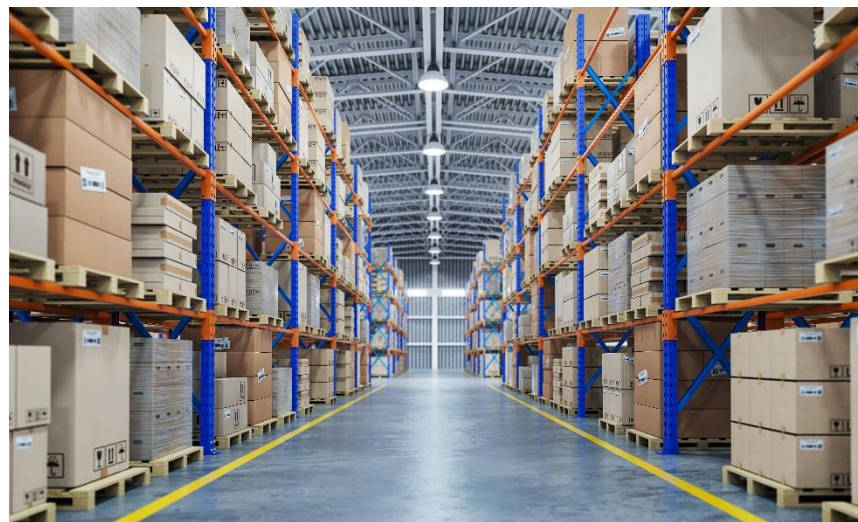
▽ -16,7 % y/y

MARKTÜBERBLICK

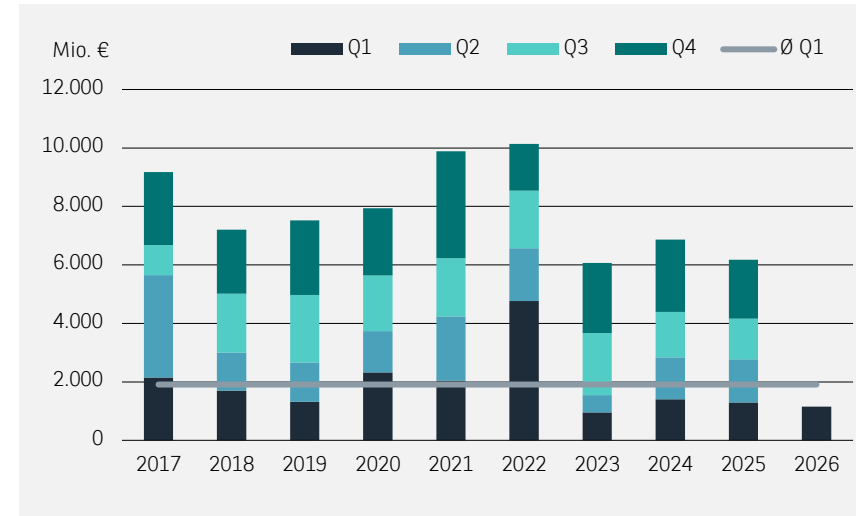
Mit einem Investitionsvolumen von knapp 1,2 Mrd. € startet der Logistik-Investmentmarkt moderat in das Jahr 2026. Das Ergebnis liegt rund 11 % unter dem Vorjahresvolumen und weicht mit -40 % spürbar vom zehnjährigen Durchschnitt ab. Insgesamt wurden allerdings noch einmal mehr Transaktionen registriert als im Vorjahr. Dabei war das Marktgeschehen mit Investitionen bis 25 Mio. € besonders lebhaft, sodass das durchschnittliche Volumen pro Deal auf ein niedriges Niveau von 19 Mio. € gesunken ist (Q1 2025: 22 Mio. €). Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass im Gegensatz zum 1. Quartal des Vorjahres aktuell mit dem Verkauf des Logistikzentrums von Mercedes Benz in Bischweier auch bereits ein Deal im dreistelligen Millionenbereich verzeichnet wurde.

Einzeldeals erzielen ein vergleichbares Investmentvolumen wie im Vorjahr und knacken erneut die Milliardenmarke. Damit ist ihr Ergebnis, das lediglich knapp 7 % vom zehnjährigen Durchschnitt abweicht, vor allem vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfelds als sehr positiv zu werten. Investitionen durch Portfolioverkäufe sind dagegen gesunken (-31 % ggü. Q1 2025) und steuern lediglich 12 % zum Gesamtergebnis bei.

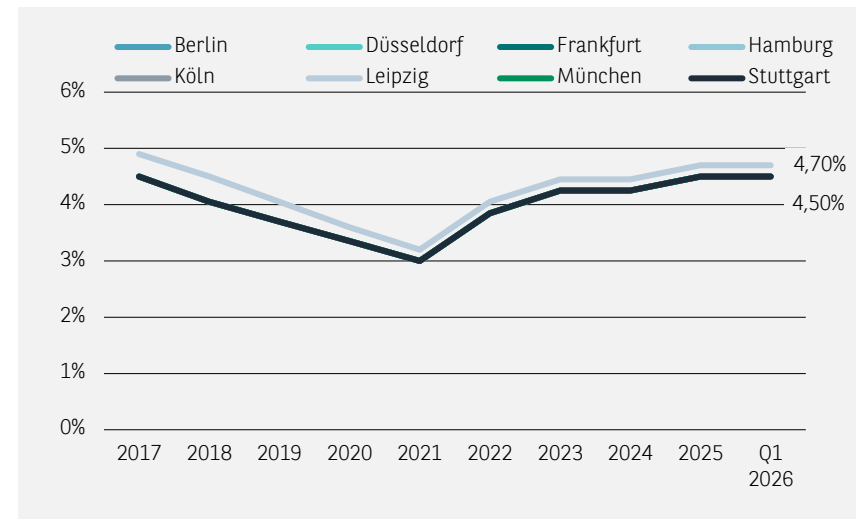
Die Netto-Spitzenrenditen sind im 1. Quartal konstant geblieben, nachdem sie im Jahresverlauf 2025 um 25 Basispunkte auf 4,50 % an den A-Standorten und 4,70 % in Leipzig gestiegen sind.



Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



Logistik-Spitzenrenditen (netto)





INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

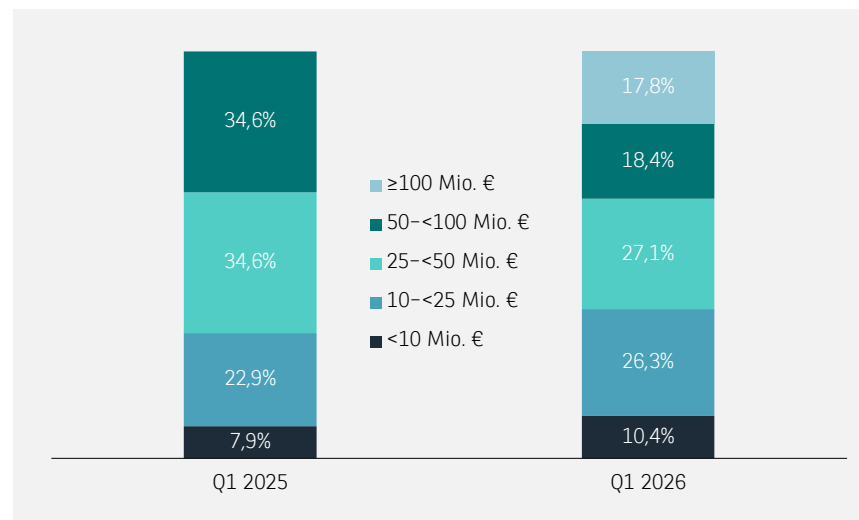
In den bedeutenden Logistikmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart wurden bisher lediglich rund 184 Mio. € in Logistikobjekte investiert (-37 % ggü. Q1 2025), was auch im langjährigen Vergleich ein niedriger Wert ist. Dabei erreichen Köln und Berlin ein Volumen von jeweils rund 50 Mio. €, während die anderen Märkte deutlich darunter bleiben. Dieses Zwischenergebnis ist im Wesentlichen auf ein zu geringes Angebot an entsprechenden Kaufopportunitäten in den grundsätzlich weiterhin stark nachgefragten Top-Märkten zurückzuführen.

Die Verteilung der Investments nach Größenklassen zeigt mit einer Spanne zwischen gut 10 % Marktanteil für das kleinste Segment bis 10 Mio. € und 27 % für Verkäufe zwischen 25 und 50 Mio. € ein recht homogenes Bild. Auffällig ist der mit 64 % hohe Anteil von eher kleineren Transaktionen bis 50 Mio. € am Marktgeschehen. Die volumenbringenden größeren Deals werden dagegen im aktuellen Marktumfeld nur selektiv abgeschlossen.

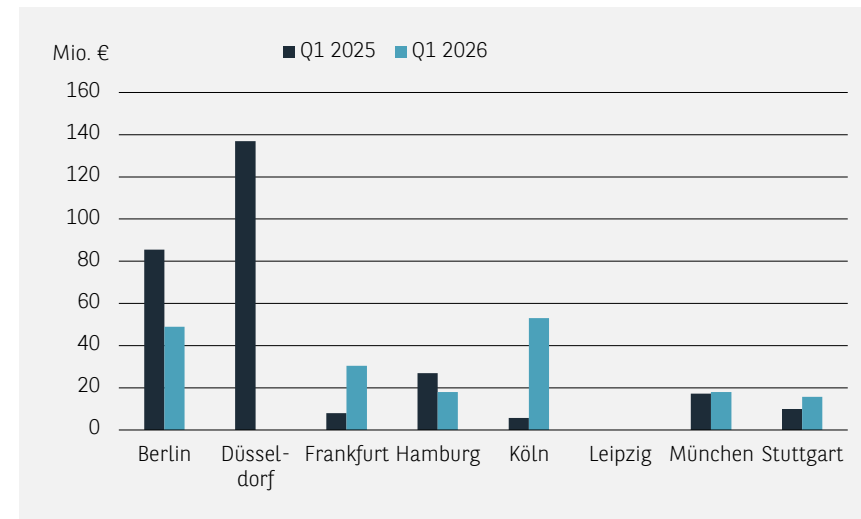
Bei der Herkunft des Kapitals legen ausländische Käufer auf einen Anteil von 67 % zu und investieren ein etwas höheres Volumen als im Vorjahreszeitraum. Heimische Investoren waren dagegen noch etwas zurückhaltender (-29 %) und weichen damit wesentlich stärker von ihrem zehnjährigen Durchschnitt ab (-54 %) als ausländische Kapitalanleger (-29 %).

- GLEICHMÄSSIGE VERTEILUNG NACH GRÖSSENKLASSEN
- AUSLÄNDISCHE INVESTOREN ÜBERTREFFEN VORJAHRESAUFTAKT

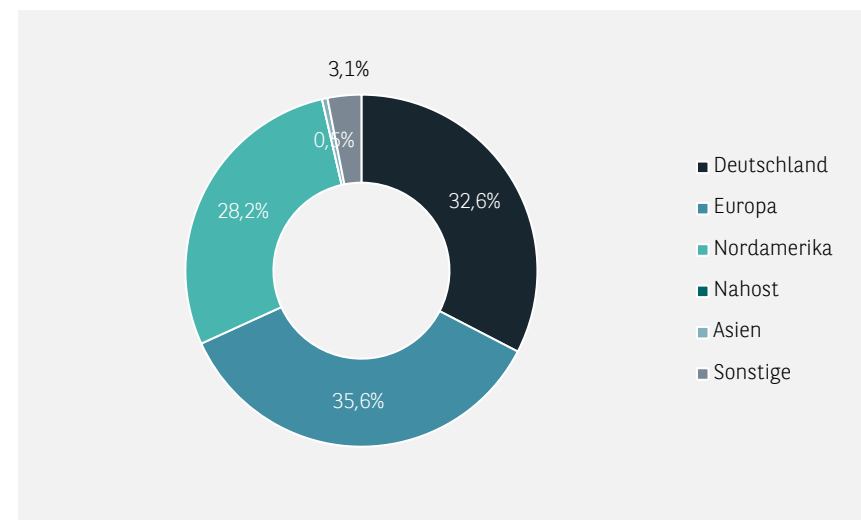
Logistik-Investments nach Größenklassen



Logistik-Investments in bedeutenden Märkten



Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals





Q1 2026

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

POSITIVE IMPULSE IM JAHRESVERLAUF MÖGLICH

LEICHT STEIGENDE SPITZENRENDITEN DENKBAR

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,6

BIP Prognose 2026 (m %)

2,86

10-jährige Bundesanleihe 0 Q1 2026 (m %)

86,4

Ifo Geschäftsklimaindex (3/2026)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

△ +15 bp q/q

▽ -2,0-Pkte. m/m

PERSPEKTIVEN

Wie bereits im Vorjahr zeigte der Logistik-Investmentmarkt auch im 1. Quartal 2026 eine hohe Dynamik bei Einzeldeals und eher kleineren Verkaufsvolumina. Für ein spürbares Anziehen des Gesamtergebnisses sind jedoch vor allem Deals mit mittleren und hohen Investmentvolumina entscheidend.

Die weitere Marktentwicklung ist derzeit nur schwer zu prognostizieren, da sich die Rahmenbedingungen mit Ausbruch des Irankriegs noch einmal spürbar verschärft haben. Je länger die militärischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten andauern, desto stärkere Auswirkungen sind auf die Energiepreise und die Weltwirtschaft zu erwarten. Neben weiteren geopolitischen Konflikten bleibt auch die erratische US-Politik ein großer Unsicherheitsfaktor.

Positive Signale gehen dagegen vom insgesamt robusten Nutzermarkt sowie den im Jahresverlauf zu erwartenden Impulsen aus den Sondervermögen für Infrastruktur- und Umweltmaßnahmen sowie aus den finanziellen Spielräumen für Verteidigungsmaßnahmen aus. Bei einer baldigen Beendigung des Irankriegs ist im Jahresverlauf durchaus mit einer sich aufhellenden wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland zu rechnen. Darüber hinaus sollte der Logistik-Investmentmarkt von dem grundsätzlich weiter wachsenden Interesse an der Assetklasse sowie der hohen strategischen Bedeutung von funktionierenden Lieferketten profitieren.



Investmentmarktdaten

	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.293	1.151	-11,0%
Portfolioanteil	16,1%	12,4%	-3,7 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	0,0%	17,8%	+17,8 %-Pkte.
Anteil bed. Märkte	22,4%	16,0%	-6,5 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	59,4%	67,4%	+8,0 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2025	Q1 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,50%	+25 bp
Düsseldorf	4,25%	4,50%	+25 bp
Frankfurt	4,25%	4,50%	+25 bp
Hamburg	4,25%	4,50%	+25 bp
Köln	4,25%	4,50%	+25 bp
Leipzig	4,45%	4,70%	+25 bp
München	4,25%	4,50%	+25 bp
Stuttgart	4,25%	4,50%	+25 bp



Q1 2026

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Christopher Raabe
Head of Logistics & Industrial
Managing Director

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40-348 48-0
E-Mail: christopher.raabe@bnpparibas.com

Inga Schwarz

Head of Research
inga.schwarz@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2026
Bildnachweis: @Zixp@ck - stock.adobe.com, ©Maksym Yemelyanov - stock.adobe.com