

REVIEW LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND H1 2020

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



H1 2026

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- INVESTMENTVOLUMEN GEGENÜBER VORJAHR GESUNKEN
- PORTFOLIOS LEGEN DEUTLICH ZU, BLEIBEN ABER UNTERM SCHNITT

KENNZAHLEN

2.488

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -10,4 % y/y

22,8

Portfolioanteil (in %)

△ +7,2 %-Pkte. y/y

19,4

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

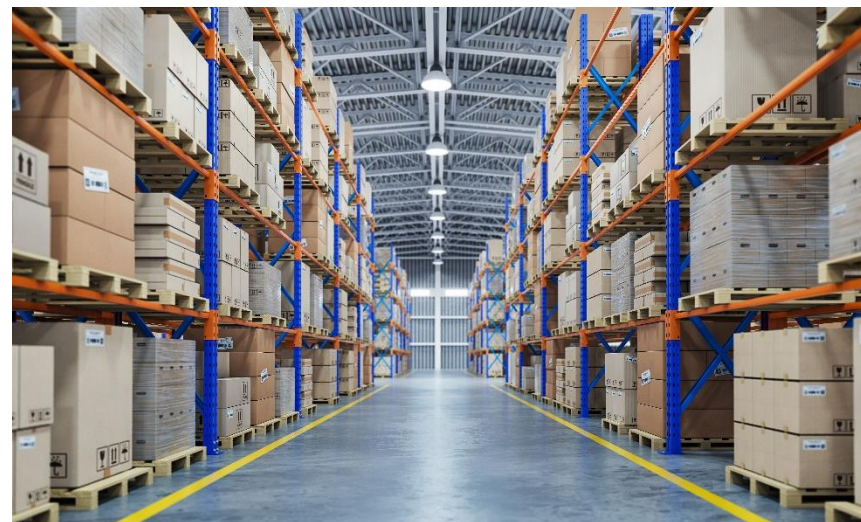
▽ -14,6 % y/y

MARKTÜBERBLICK

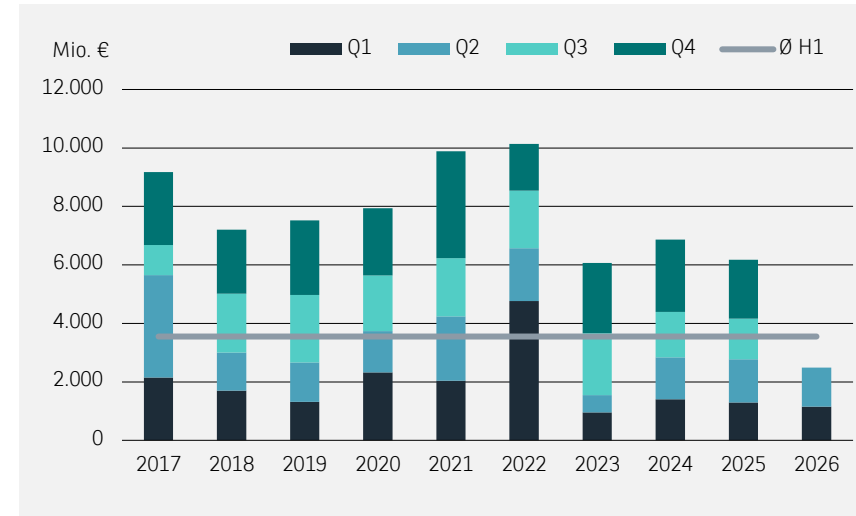
Der bundesweite Logistik-Investmentmarkt erzielt im 1. Halbjahr ein Investitionsvolumen von knapp 2,5 Mrd. €. Damit wurde das insgesamt gute Halbjahresergebnis 2025 um 10 % verfehlt. In einem herausfordernden Umfeld, das allen voran von den kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten, der Schließung der Straße von Hormus und einem Richtungswechsel in der Zinsentwicklung geprägt war, hat sich der deutsche Logistik-Investmentmarkt insbesondere im zweiten Quartal sehr robust gezeigt. Der Investmentumsatz ist im direkten Vorquartalsvergleich um 16 % gestiegen und belief sich im zweiten Quartal entsprechend auf gut 1,3 Mrd. €.

Neben sehr vielen kleineren Transaktionen bis 10 Mio. € ist auch das Volumen der Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich gestiegen. Insgesamt fallen vier Transaktionen in dieses Segment, wovon drei im zweiten Quartal erfolgreich über die Ziellinie gebracht werden konnten. Die größte Einzeltransaktion im laufenden Jahr ist weiterhin der Verkauf des Logistikzentrums von Mercedes-Benz in Bischweier. Das durchschnittliche Volumen pro Deal notiert bei niedrigen 19 Mio. €.

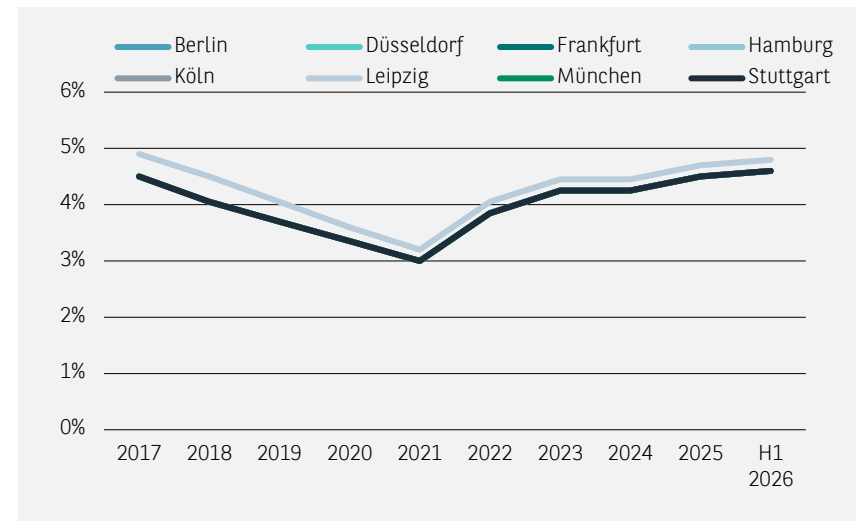
Die Netto-Spitzenrenditen sind im Verlauf der vergangenen zwölf Monate in mehreren Schritten um insgesamt 35 Basispunkte (davon +10 bp in Q2 2026) auf 4,60 % an den A-Standorten gestiegen. In Leipzig sind 4,80 % anzusetzen.



Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



Logistik-Spitzenrenditen (netto)





INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

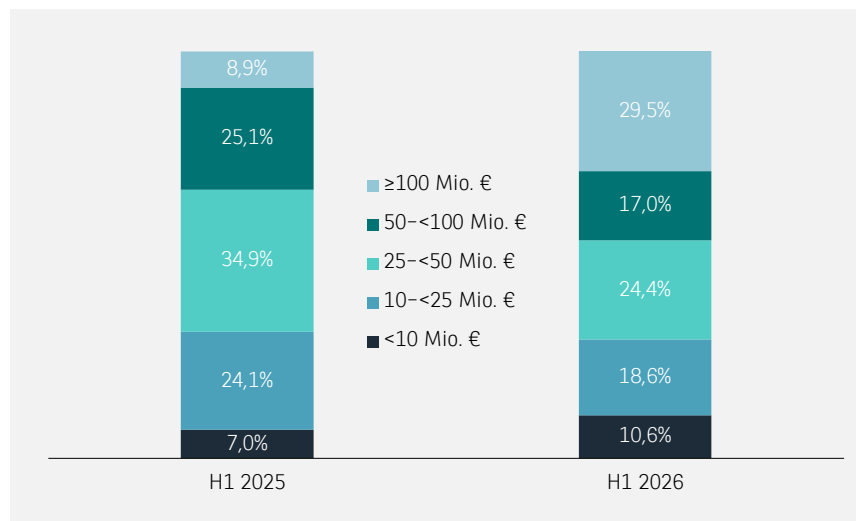
In den bedeutenden Logistikmärkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart ist das Transaktionsvolumen um knapp 2 % auf fast 650 Mio. € gestiegen (-20 % ggü. 10-Jahresschnitt). Über ein Drittel des Resultats entfällt auf den Hamburger Markt, wo ein Großabschluss einen wesentlichen Beitrag geleistet hat. Daneben erreicht auch Düsseldorf durch ein Portfolioobjekt ein nennenswertes Volumen von fast 180 Mio. €.

Bei der Verteilung der Investments nach Größenklassen zeigt sich aktuell ein relativ homogenes Bild, bei dem die Spanne der Marktanteile von knapp 11 % für Deals bis 10 Mio. € bis rund 30 % für große Transaktionen ab 100 Mio. € reicht. Für ein insgesamt höheres Gesamtvolumen fehlen derzeit vor allem größere Transaktionen ab 50 Mio. €, die zwar zuletzt wieder vermehrt registriert werden, aber dennoch deutlich unter dem Schnitt liegen.

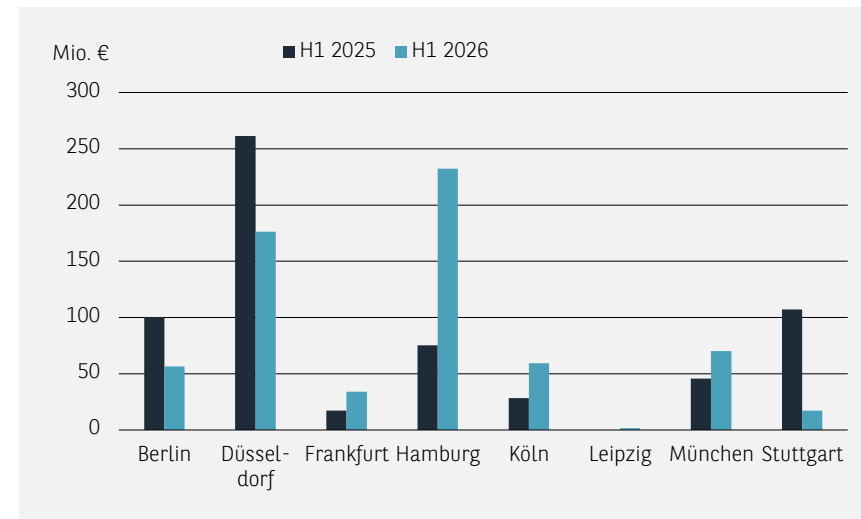
Der Marktanteil ausländischer Investoren beläuft sich aktuell auf hohe 74 %. Mit einem Volumen von 1,8 Mrd. € haben sie rund 8 % mehr Kapital in den deutschen Logistik-Investmentmarkt platziert als noch im Vorjahreszeitraum, was die hohe Attraktivität des Logistikstandortes mit seinen Wachstumschancen unterstreicht. Insgesamt stammt ein Drittel des bundesweiten Logistik-Investmentvolumens im ersten Halbjahr 2026 aus dem europäischen Ausland und jeweils rund 26 % aus Nordamerika sowie Deutschland.

- HOHE DYNAMIK IM KLEINEREN SEGMENT
- AUSLÄNDISCHE INVESTOREN LEGEN ZU

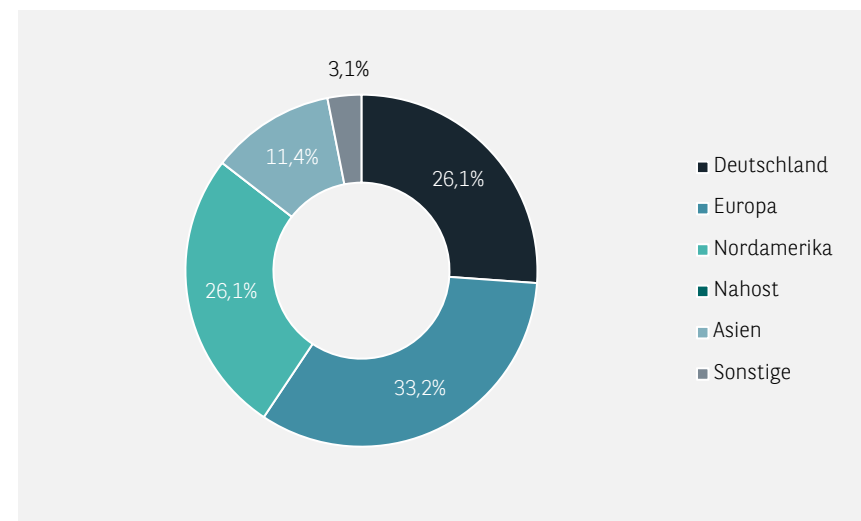
Logistik-Investments nach Größenklassen



Logistik-Investments in bedeutenden Märkten



Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals





H1 2026

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- **RAHMENBEDINGUNGEN BLEIBEN HERAUSFORDERND**
- **IM WESENTLICHEN STABILE ENTWICKLUNG ERWARTET**

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,8

BIP Prognose 2026
(in %)

3,01

10-jährige Bundesanleihe
0 Q2 2026 (in %)

85,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(6/2026)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

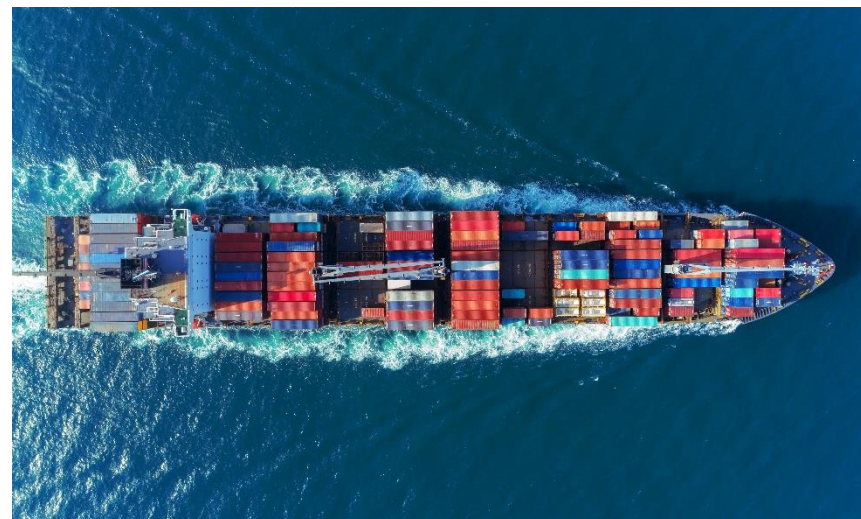
△ +15 bp q/q

△ +0,6-Pkte. m/m

PERSPEKTIVEN

Den deutschen Logistik-Investmentmarkt zeichnet im ersten Halbjahr eine sukzessiv anziehende Transaktionsdynamik aus und das in einem Umfeld, das von geopolitischen Unsicherheiten, mangelnder Wirtschaftsdynamik und steigenden Zinsen geprägt ist. Das ist ein starkes Signal, das die langfristigen Chancen, die sich in diesem Markt bieten, unterstreicht. Vor allem ausländische Investoren nutzen aktuell die Markteintrittschancen, die sich in der in Transformation befindlichen deutschen Volkswirtschaft bieten. Die strategische Lage im Zentrum Europas sowie der robuste und breit aufgestellte Nutzermarkt bilden das belastbare Fundament für einen Markteintritt. Das im Bestand wie im Neubau steigende Mietniveau sowie das sich abzeichnende nachhaltige Mietpreiswachstumspotenzial bieten in Kombination mit in der Tendenz steigenden Renditen attraktive Einstiegschancen.

Bis zum Jahresende erscheint eine insgesamt stabile Marktdynamik das wahrscheinlichste Szenario, da die grundlegenden Rahmenbedingungen herausfordernd bleiben dürften. Positiv wirkt dabei der Nutzermarkt, der von einer erhöhten Nachfrage von E-Commerce-Unternehmen profitiert, die häufig Logistikkdienstleister einsetzen. Bei Investitionsentscheidungen rücken verstärkt attraktive Standorte und deren langfristige Perspektiven in den Fokus. Zusammen mit der hohen strategischen Bedeutung resilienter Lieferketten dürfte dies das Interesse an der Assetklasse Logistik weiter stützen.



Investmentmarktdaten

	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.777	2.488	-10,4%
Portfolioanteil	15,6%	22,8%	+7,2 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	8,9%	29,5%	+20,6 %-Pkte.
Anteil bed. Märkte	22,9%	26,0%	+3,1 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	61,2%	73,9%	+12,7 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2025	H1 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,60%	+35 bp
Düsseldorf	4,25%	4,60%	+35 bp
Frankfurt	4,25%	4,60%	+35 bp
Hamburg	4,25%	4,60%	+35 bp
Köln	4,25%	4,60%	+35 bp
Leipzig	4,45%	4,80%	+35 bp
München	4,25%	4,60%	+35 bp
Stuttgart	4,25%	4,60%	+35 bp



H1 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: 30.06.2026
Bildnachweis: @Zixp@ck - stock.adobe.com, ©Maksym Yemelyanov - stock.adobe.com