

REVIEW LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q3 2026

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- INVESTMENTVOLUMEN ERNEUT
ÜBER 4 MRD. €
- ERGEBNIS STEIGT SICH VON
QUARTAL ZU QUARTAL

KENNZAHLEN

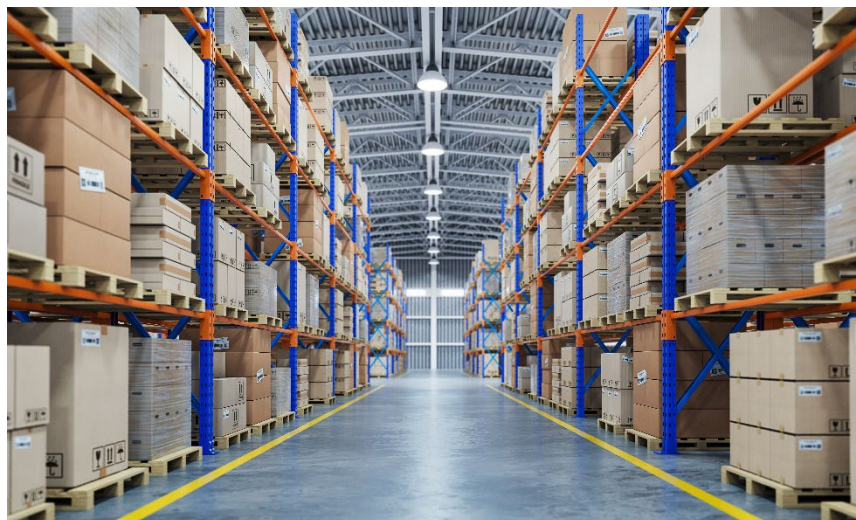
4.011	▽ -3,7 % y/y
Investmentvolumen (in Mio. €)	
27,4	▽ -1,4 %-Pkte. y/y
Portfolioanteil (in %)	
20,2	▽ -20,6 % y/y
Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)	

MARKTÜBERBLICK

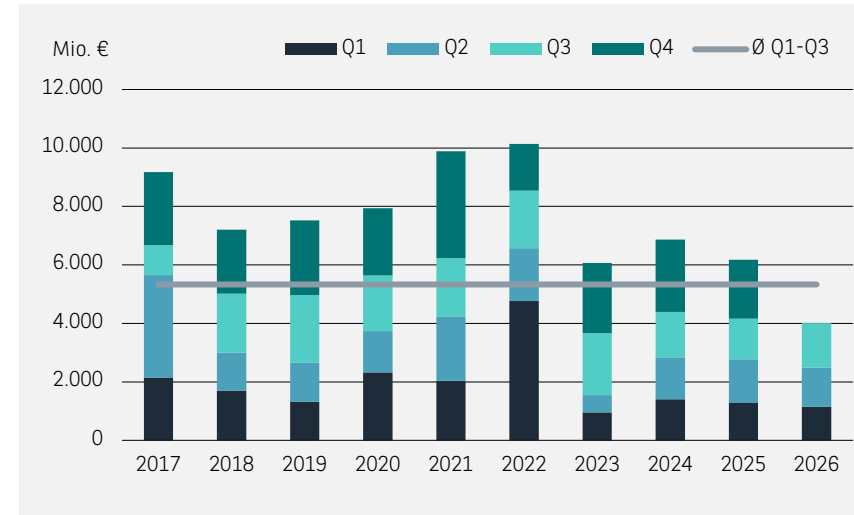
In den ersten neun Monaten des laufenden Jahres erzielt der bundesweite Logistik-Investmentmarkt ein Transaktionsvolumen von gut 4 Mrd. € und bleibt damit lediglich knapp 4 % unter dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rahmenbedingungen ist dies ein durchaus bemerkenswertes Resultat, denn insbesondere der Irankrieg mit seinen Folgen für die Energiepreise sowie das gestiegene Zinsniveau stellen den Markt vor erhebliche Herausforderungen. Nichtsdestotrotz weisen die Investmentvolumina von Quartal zu Quartal zweistellige Wachstumsraten auf, wobei das dritte Quartal den Durchschnitt der letzten vier Jahre erreicht.

Insgesamt ist weiterhin eine hohe Marktaktivität mit vielen Transaktionen zu verzeichnen, was die Anzahl der registrierten Deals mit einem Plus von gut 17 % gegenüber dem zehnjährigen Mittel eindrucksvoll unterstreicht. Durch viele kleinere Investments ist das durchschnittliche Volumen pro Deal zwar auf 20 Mio. € gesunken, daneben ziehen aber auch Großabschlüsse im dreistelligen Millionenbereich seit dem zweiten Quartal wieder deutlich an und legen um gut 43 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu.

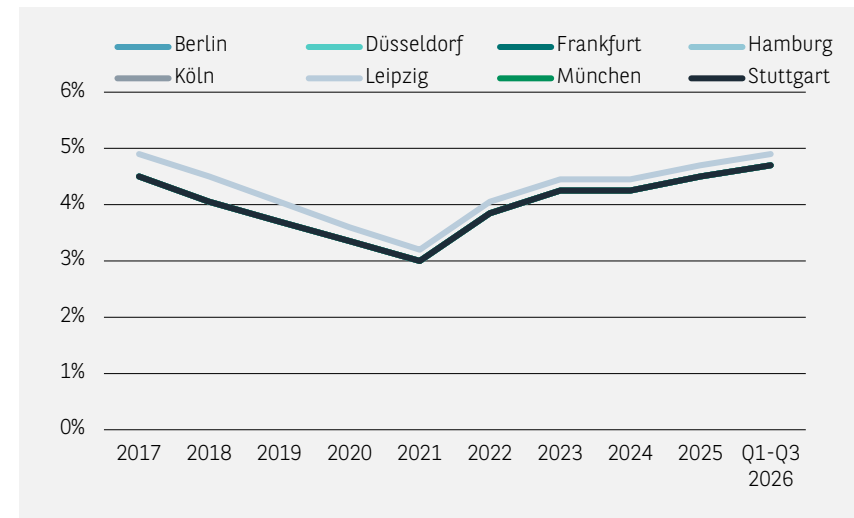
Die Netto-Spitzenrenditen setzen im dritten Quartal ihre Aufwärtsbewegung fort und notieren an den A-Standorten nunmehr bei 4,70 %, was einem Plus von 10 Basispunkten gegenüber dem zweiten Quartal entspricht. In Leipzig sind 4,90 % anzusetzen.



Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



Logistik-Spitzenrenditen (netto)





Q3 2026

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- GROSSVOLUMIGE DEALS LEGEN SPÜRBAR ZU
- AUSLÄNDISCHE INVESTOREN MIT 75 % MARKANTEIL

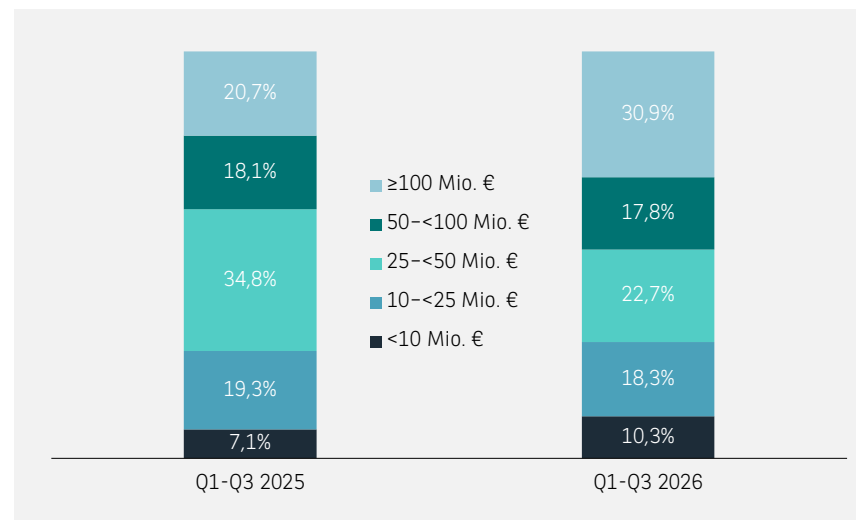
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die bedeutenden Logistikmärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart erzielen mit insgesamt 923 Mio. € ein ähnliches Investmentvolumen wie im Vorjahreszeitraum (-3 %). Dabei profitieren insbesondere Hamburg und Düsseldorf von Großabschlüssen und erreichen, ebenso wie Köln, Werte über dem langjährigen Durchschnitt.

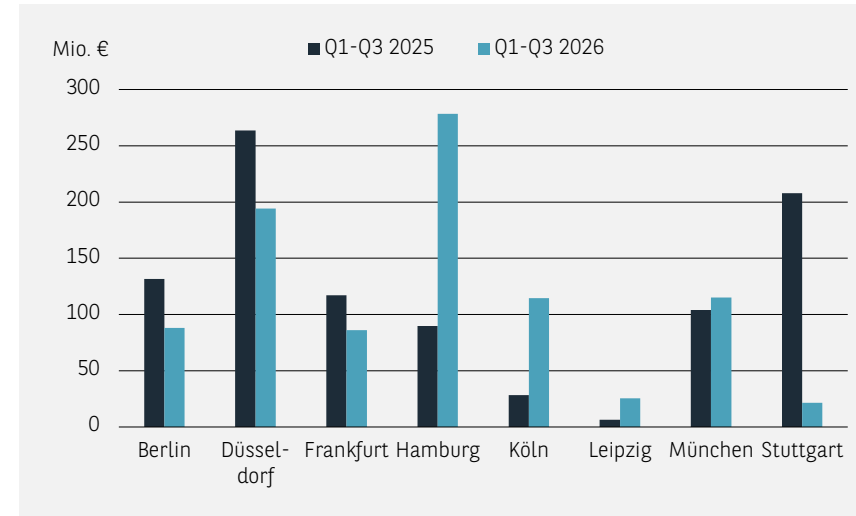
Die Verteilung der Investments nach Größenklassen zeigt im Vorjahresvergleich das höhere Gewicht der großvolumigen Deals. Mit einem Anteil von rund 31 % ist das Segment ab 100 Mio. € wesentlich stärker am Ergebnis beteiligt als vor einem Jahr (21 %). Während kleinere Deals bis 10 Mio. € ebenfalls kräftig anziehen und gut 10 % beisteuern, verliert die im Vorjahr außergewöhnlich starke Klasse zwischen 25 und 50 Mio. € Marktanteile. Mit aktuell 23 % liegt das absolute Resultat jedoch auch in etwa im Bereich des zehnjährigen Mittels.

Ausländische Investoren sind weiterhin sehr interessiert am deutschen Logistik-Investmentmarkt und haben hierzulande bisher über 3 Mrd. € platziert. Dieses Ergebnis entspricht dem langjährigen Schnitt und einer Zunahme um gut 5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Hervorzuheben sind insbesondere europäische Investoren, die mit knapp 36 % das Ranking anführen und das zweithöchste Volumen der vergangenen zehn Jahre in Deutschland investieren, aber auch nordamerikanische Anleger, die mit einem Marktanteil von rund 28 % noch vor nationalen Investments (25 %) liegen.

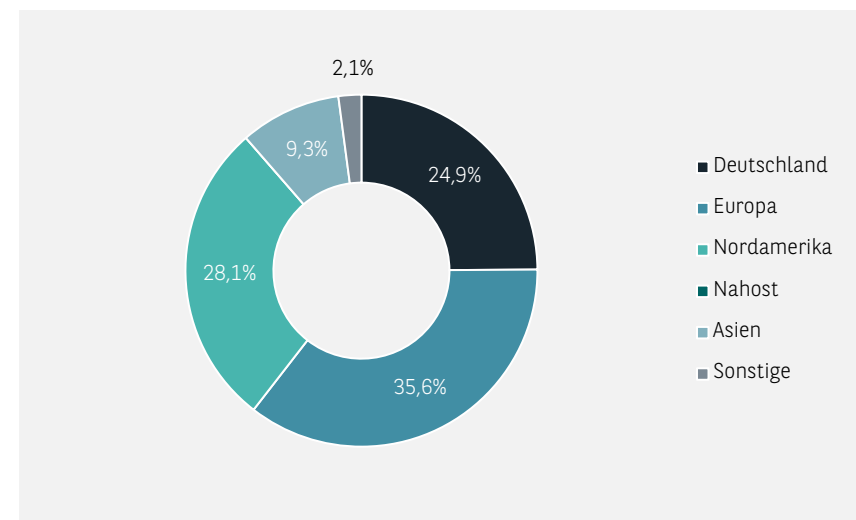
Logistik-Investments nach Größenklassen



Logistik-Investments in bedeutenden Märkten



Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals





Q3 2026

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- POSITIVE ENTWICKLUNG TROTZ
SCHWIERIGEM MARKTUMFELD
- SOLIDES SCHLUSSQUARTAL ZU
ERWARTEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+1,4

BIP Prognose 2026
(in %)

3,25

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q3 2026 (in %)

89,9

Ifo Geschäftsklimaindex
(9/2026)

Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

△ +24 bp q/q

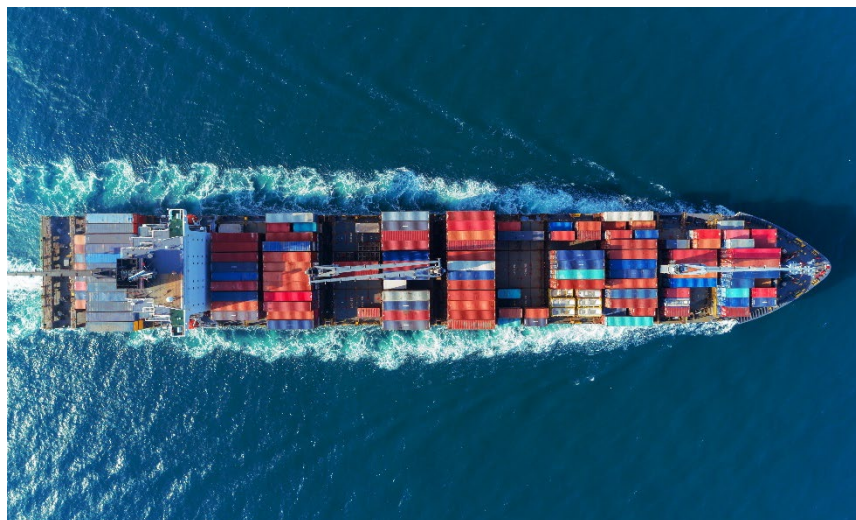
△ +1,1-Pkte. m/m

PERSPEKTIVEN

Der deutsche Logistik-Investmentmarkt zeigt sich in einem schwierigen Umfeld in guter Verfassung und kann entgegen dem bundesweiten Trend der meisten anderen Assetklassen im laufenden Jahr von Quartal zu Quartal zulegen. Vor allem ausländische Investoren nutzen dabei die sich derzeit bietenden Chancen und zeichnen für fast alle Deals jenseits der 50-Mio.-€-Marke verantwortlich.

Während die geopolitischen Unsicherheiten und Kriege, die hohen Energiepreise, die US-Zollpolitik und die steigenden Zinsen den Markt weiterhin belasten, sendet die seit längerem schwächelnde Wirtschaft leicht positive Signale aus. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute haben jüngst ihre Prognosen für das diesjährige BIP nach oben korrigiert, da neben den staatlichen Ausgaben für Infrastruktur, Klimaneutralität und Verteidigung vor allem die Exporte anziehen. Darüber hinaus bildet der dynamische Nutzermarkt mit seiner breit aufgestellten Nachfragebasis und dem weiter steigenden Mietpreisniveau das belastbare Fundament für Investitionen in Logistikkimmobilien.

Aus heutiger Perspektive ist davon auszugehen, dass sich die derzeitige Marktentwicklung bis zum Jahresende in ähnlicher Dynamik fortsetzt, die Investments im Schlussquartal dabei aber noch einmal zulegen können, sodass insgesamt erneut ein Investitionsvolumen jenseits der 6 Mrd. € möglich erscheint (2025: 6,2 Mrd. €).



Investmentmarktdaten

	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	4.165	4.011	-3,7%
Portfolioanteil	28,8%	27,4%	-1,4 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	20,7%	30,9%	+10,2 %-Pkte.
Anteil bed. Märkte	22,8%	23,0%	+0,3 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	68,7%	75,1%	+6,4 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1-Q3 2025	Q1-Q3 2026	VERÄNDERUNG
Berlin	4,40%	4,70%	+30 bp
Düsseldorf	4,40%	4,70%	+30 bp
Frankfurt	4,40%	4,70%	+30 bp
Hamburg	4,40%	4,70%	+30 bp
Köln	4,40%	4,70%	+30 bp
Leipzig	4,60%	4,90%	+30 bp
München	4,40%	4,70%	+30 bp
Stuttgart	4,40%	4,70%	+30 bp



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: ©Zixp@ck - stock.adobe.com, ©Maksym Yemelyanov - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT | DEUTSCHLAND 5