



LOGISTIK INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



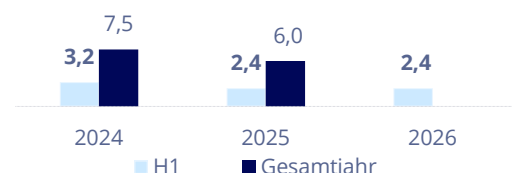
Der Markt im Überblick

Im 1. Halbjahr 2026 wurden rund 2,4 Mrd. € in den deutschen Industrie- und Logistikinvestmentmarkt investiert. Damit lag das Transaktionsvolumen nahezu auf Vorjahresniveau (- 1 %) und unterstreicht die Widerstandsfähigkeit des Segments trotz eines anspruchsvollen makroökonomischen Umfelds. Gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt fiel das Ergebnis jedoch um 30 % geringer aus, was insbesondere auf die weiterhin restriktiven Finanzierungsbedingungen infolge geopolitischer Unsicherheiten zurückzuführen ist. Mit einem Anteil von 22 % am gewerblichen Transaktionsvolumen belegte die Nutzungsart Industrie und Logistik den zweiten Rang hinter Büroimmobilien. Das Marktgeschehen wurde vor allem von Einzeltransaktionen geprägt, die mit rund 1,6 Mrd. € etwa 68 % des gesamten Anlagevolumens ausmachten. Bedeutende Abschlüsse über 100 Mio. € waren der Verkauf des Mercedes-Benz-Logistikzentrums in Bismarck an einen US-amerikanischen Investor sowie der Erwerb eines Logistikneubaus im Raum Köln durch einen offenen Spezialfonds. Während die Signale zu Jahresbeginn dank der Erholung am Vermietungsmarkt,

durch neue Nachfrageimpulse seitens asiatischer und defence-nahe Nutzer, und der dynamischen Mietentwicklung positiv waren, befinden wir uns aktuell in einer ausgeprägten Preisfindungsphase. Core-Produkte erzielen wegen der restriktiveren Kreditvergabe derzeit nicht die angestrebten Exit-Faktoren. Da die Investorennachfrage nach Logistikflächen jedoch unvermindert hoch ist, führt dies zu einer klassischen Pattsituation. Wir beobachten, dass Käufer und Verkäufer derzeit preislich nur schwer zusammenfinden. Das verlängert die ohnehin schon ausgedehnten Exklusivitätsphasen und bremst das Transaktionsgeschehen. Die Finanzierungsbedingungen bleiben jedoch herausfordernd und begünstigen insbesondere eigenkapitalstarke Investoren. Höhere Staatsausgaben und das damit verbundene Zinsumfeld setzen die Renditen unter Aufwärtsdruck und könnten die Preisfindung am Investmentmarkt weiter beeinflussen. Gleichzeitig dürften sich daraus insbesondere für Value-Add-Investoren attraktive Opportunitäten im Bereich von Spezialimmobilien ergeben.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Brutto-Spitzenrendite

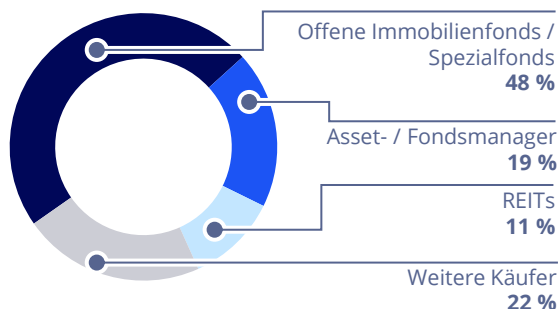
für Logistikimmobilien der neuesten Generation

5,00 %

Ausblick 2026

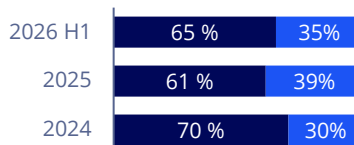
→ TAV → Spitzenrendite

TOP 3 Käufergruppen



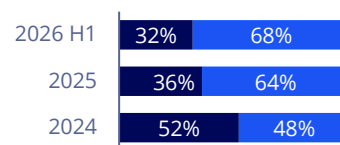
Kapitalherkunft

TAV in %



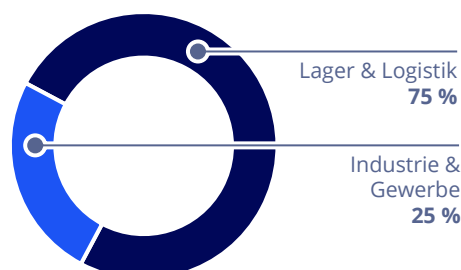
Transaktionsvolumen

TAV in %

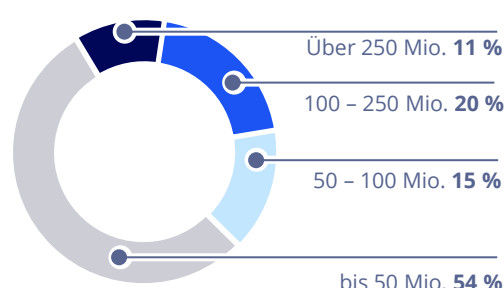


Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



Anna Owczarek-Rohr | Associate Director |
Market Intelligence & Foresight
+49 151 41448524
anna.owczarek-rohr@colliers.com