

Hohe Kaufbereitschaft trifft auf zögerliche Verkäufer: Preisfindung hält den Logistik-Investmentmarkt in Wartestellung

- Industrie und Logistik weiterhin die zweitstärkste Nutzungsart mit rund 24 Prozent Marktanteil
- Trotz leichter Belebung im Sommer Transaktionsvolumen unter dem Vorjahresergebnis (-6 Prozent)
- Steigende Spitzenrenditen infolge des veränderten Finanzierungsumfeldes bei gleichzeitig soliden Fundamentaldaten

Frankfurt am Main, 05. Oktober 2026 – Der erneute Anstieg der Finanzierungs- und Kapitalmarktzinsen hat die Marktaktivität auf dem deutschen Industrie- und Logistikinvestmentmarkt im dritten Quartal spürbar gebremst. Mit 3,7 Milliarden Euro lag das Transaktionsvolumen 6 Prozent unter dem Vorjahreswert. Dennoch behauptete sich die Nutzungsart mit einem Marktanteil von 24 Prozent auf Rang zwei unter den von den Investoren bevorzugten Nutzungsarten.

Christian Kah, Head of Industrial & Logistics Germany bei Colliers: „Der Markt wird aktuell nicht durch fehlendes Kapital gebremst. Vielmehr treffen eine investitionsbereite Käuferseite und weiterhin zurückhaltende Verkäufer aufeinander. Das verlängert Vermarktungs- und Due-Diligence-Prozesse und erschwert Abschlüsse, obwohl die Fundamentaldaten des Logistikmarktes weiterhin überzeugen. Die hohe Nachfrage auf den Vermietungsmärkten und positive Mietwachstumsperspektiven sorgen dafür, dass Logistikimmobilien bei Investoren weiterhin ganz oben auf der Agenda stehen.“

Deutscher Logistikimmobilienmarkt steht im Fokus der ausländischen Investoren

Im Quartalsvergleich erwiesen sich die Sommermonate als die aktivste Marktphase des Jahres. Während im ersten Quartal ein Transaktionsvolumen von rund 1,1 Milliarden Euro registriert wurde,

entfielen auf das dritte Quartal rund 1,4 Milliarden Euro. Ausländische Investoren prägten das Marktgeschehen seit Jahresbeginn maßgeblich. Mit 66 Prozent im ersten Quartal bewegte sich ihr Anteil am Transaktionsvolumen bis zum dritten Quartal mit 68 Prozent auf einem konstant hohen Niveau.

„Wir stellen fest, dass ausländische Investoren den Investmentstandort Deutschland zunehmend positiver einschätzen. Laut mehreren Studien, darunter ‚Emerging Trends in Real Estate Europe 2026‘ von PwC sowie ‚Business Destination Germany 2026‘ von KPMG, belegt Deutschland im europäischen Vergleich Spitzenpositionen. Auch in Gesprächen erkennen wir, dass der Standort insbesondere mit seiner wirtschaftlichen Vielfalt und politischen Stabilität sowie seiner zentralen Lage innerhalb Europas punktet. Darüber hinaus zeigte sich die deutsche Wirtschaft im Verlauf der Quartale robust und überraschte insbesondere im Exportbereich mit Wachstum. Investitionen in den Verteidigungsbereich sowie Sonderinvestitionen unter anderem in die Infrastruktur der Bundesregierung leisteten hierzu einen wesentlichen Beitrag“, erklärt **Kah**.

Zum Ende des dritten Quartals war der Anteil der Portfoliotransaktionen am gesamten Industrie- und Logistikimmobilienmarkt mit 24 Prozent weiterhin unterdurchschnittlich und verfehlte den Fünfjahresdurchschnitt von 38 Prozent deutlich. Portfoliotransaktionen werden aktuell weiterhin von der Preisfindungsphase beeinflusst. Während sich die Erwartungen von Käufern und Verkäufern zunehmend annähern, bleibt die Entscheidungsfindung insbesondere bei Portfolios mit Objekten an peripheren Standorten anspruchsvoll. Hintergrund sind die rückblickend schwachen Flächenumsatzdaten aus den Jahren 2023 und 2024. Internationale Investoren orientieren sich bei ihren Investitionsentscheidungen stark an quantitativen Marktindikatoren. Die Markterholung hat inzwischen jedoch bereits eingesetzt und ist in zahlreichen Teilmärkten sichtbar. Aufgrund der naturgemäß rückblickenden Datenbasis spiegelt sich diese positive Entwicklung bislang nur eingeschränkt in den veröffentlichten Kennzahlen wider. Zu den marktprägenden Abschlüssen zählte der Verkauf eines Portfolios durch Blackstone, bei dem zehn Objekte, darunter fünf innerhalb der Top-8-Märkte, an einen US-amerikanischen REIT veräußert wurden.

Ausblick: Gut gefüllte Pipeline wird für ein starkes Jahresende sorgen

Die geopolitischen Spannungen und das daraus resultierende veränderte Finanzierungsumfeld bestätigten die Markterwartungen, sodass die Bruttospitzenrendite für Core-Logistikimmobilien zum Ende des dritten Quartals um 5 Basispunkte auf 5,05 Prozent anstieg. Dies ist die zweite Renditeanpassung nach einer rund zweijährigen Stabilisierungsphase. Der Renditeanstieg spiegelt weniger eine Verschlechterung der Fundamentaldaten wider als vielmehr die Anpassung an ein erneut verändertes Finanzierungsumfeld. Auf den Vermietungsmärkten bleiben Nachfrage und Mietwachstum vielerorts intakt.

„Wir starten in das vierte Quartal mit einer Pipeline von knapp einer Milliarde Euro. Viele Transaktionen wurden nicht abgesagt, sondern aufgrund veränderter Finanzierungsannahmen lediglich zeitlich verschoben. Deshalb rechnen wir weiterhin mit einem Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres. Für eine breitere Marktbelebung benötigen Investoren jedoch mehr Planungssicherheit hinsichtlich der weiteren Zinsentwicklung“, folgert **Kah**.

Gleichzeitig eröffnet das aktuelle Marktumfeld nach Kahs Einschätzung attraktive Chancen für Spezialimmobilien. „Spezialimmobilien, wie temperaturgeführte oder Cross-Dock-Immobilien, bieten vielen Investoren ein renditeattraktives Beimischungsprodukt für ihre Portfolios. Zudem sorgt die derzeit erhöhte Nachfrage nach Spezialimmobilien auf dem Vermietungsmarkt für stabile Nachvermietungsperspektiven und attraktive Mietwachstumspotenziale. Trotz dieser positiven Fundamentaldaten dürfte sich der Investmentmarkt erst 2027 nachhaltig beleben, sobald sich Finanzierungskosten und Preisvorstellungen weiter stabilisiert haben“, schließt **Kah** ab.

Medienkontakt:
Feldhoff & Cie. GmbH
Gabriele Stegers
T: +49 160 69 79 54 9
E: gs@feldhoff-cie.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung



von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 28.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de