

MARKETBEAT
DEUTSCHLAND
L&I INVESTMENT Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
4,1 Mrd. Transaktionsvolumen (kum.), €	▲	▲
76 % Internationales Kapital	▲	▲
4,60 % Logistik Spitzenrendite Ø Top-7-Märkte	–	–
23 % L&I-Anteil am gewerblichen Transaktionsvolumen	–	–

KONJUNKTURINDIKATOREN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
1,3 % Deutschland BIP-Wachstum (Q3 2026 vs. Q3 2025)	▲	–
2,50 % EZB Einlagenzins (Sep. 2026)	▲	▲
3,31 % 10-Jahres-Bundesanleihe (Q3 2026)	▲	–

Quellen:
Statistisches Bundesamt, EZB, Bundesbank

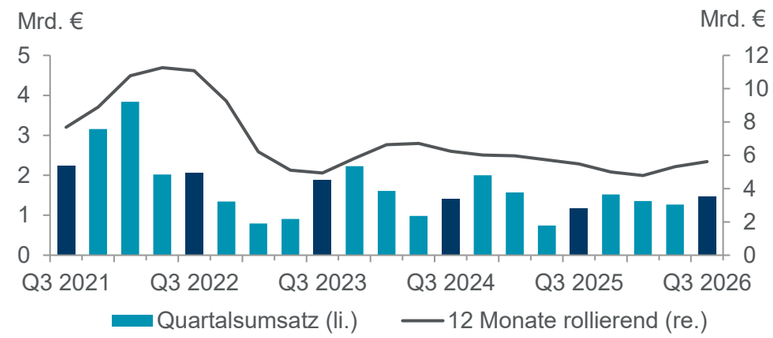
TRANSAKTIONSVOLUMEN

Auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien wurde in den ersten neun Monaten 2026 ein Transaktionsvolumen von rund 4,1 Mrd. € registriert, was einem Anstieg um 18 % gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Der Wert lag damit jedoch immer noch 17 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Mit einem Marktanteil von 23 % rangierte die Assetklasse vor Büroimmobilien (21 %) und stellt damit das umsatzstärkste Segment am gewerblichen Investmentmarkt dar. Rund 75 % des Transaktionsvolumens entfielen auf Standorte außerhalb der Top-7-Märkte, was einem Volumen von 3,2 Mrd. € entspricht. Innerhalb der Top-Standorte verzeichnete Frankfurt mit 289 Mio. € das höchste Investmentvolumen, gefolgt von Düsseldorf mit 219 Mio. €. Internationale Investoren prägten das Marktgeschehen weiterhin maßgeblich und erhöhten ihren Anteil am gesamten L&I-Transaktionsvolumen bis Ende September 2026 auf 76 %, nach 63 % im Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig stieg der Anteil von Portfoliotransaktionen von 30 % im Vorjahreszeitraum auf 38 %. Steigende Spitzenmieten, robuste Nutzernachfrage und die hohe Attraktivität der Assetklasse unterstützen die Marktaktivität, während das erhöhte Zinsniveau die Renditen unter Aufwärtsdruck hält. C&W erwartet, dass die positive Entwicklung am deutschen L&I-Investment-markt bis zum Jahresende 2026 anhält und die Marktaktivität auf einem hohen Niveau verbleibt.

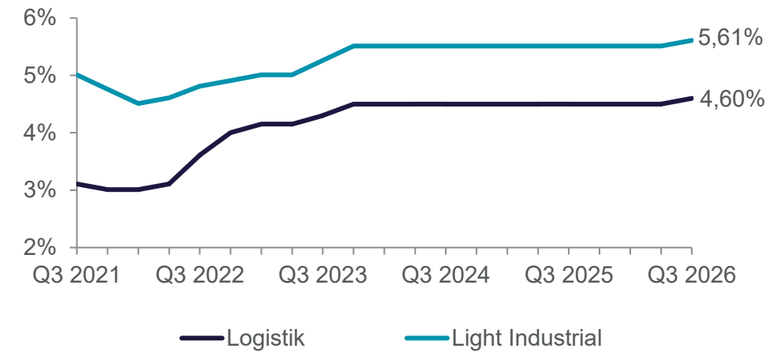
SPITZENRENDITEN

Nach einer Seitwärtsbewegung seit Q1 2024 stiegen die durchschnittlichen Spitzenrenditen in den Top-7-Märkten im 3. Quartal 2026 auf 4,60 % für Logistik- und 5,61 % für Light-Industrial-Objekte. Angesichts steigender Finanzierungskosten wird bis zum Jahresende mit einem weiteren moderaten Renditeanstieg gerechnet.

TRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITEN* NACH OBJEKTTYPEN



** jeweils Mittelwert in den Top-7-Märkten*

AUSGEWÄHLTE INVESTMENTTRANSAKTIONEN 2026

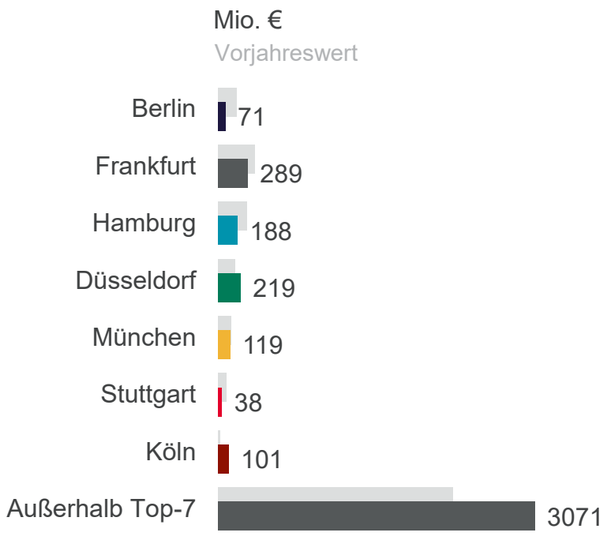
Objekt / Adresse	Quartal	Ort	Verkäufer / Käufer	Kaufpreis (Mio. €)
Mercedes-Benz International Consolidation Center (ICC)	Q1	Bischweier	Kajima Properties Europe / US-Investor	~ 200
Fiege-Center	Q3	Hamburg	DWS / Prologis	~ 140
Fressnapf-Logistikzentrum	Q2	Nörvenich	Complemus Real Estate / JP Morgan Asset Management	>80

© 2026 Cushman & Wakefield

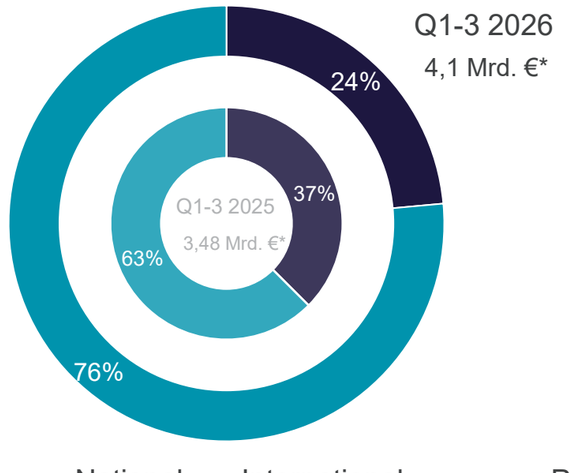
DEUTSCHLAND
L&I-INVESTMENT Q3 2026

TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-3 2026

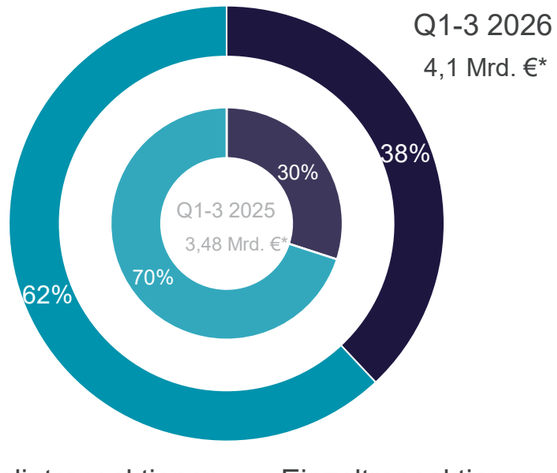
NACH MÄRKTEN



NACH HERKUNFT DES KÄUFERS



NACH TRANSAKTIONSTYP



** Gesamt-L&I-Transaktionsvolumen*

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Transaktionsvolumen Logistik & Industrie: Summe der Kaufpreise aller gehandelten Immobilien der Nutzungsarten Logistik & Industrie oder Mischnutzung (Logistik & Industrie-Fokus) sowie Logistik & Industrie-Entwicklungsgrundstücke. Gegenstand einer Immobilientransaktion sind Einzel- als auch Portfolioverkäufe sowie Bestandsobjekte und Projektentwicklungen. Erfasst werden folgende rechtliche Strukturen: Asset Deal (Direktinvestition als häufigste Form der Immobilientransaktion), Share Deal (indirekte Investition), Unit Deal (Übertragung von Fondsanteilen) oder Entity Deal (Gesellschaftserwerb soweit die Immobilie der Grund der Transaktion ist). Der Zeitpunkt, zu dem eine Transaktion in die Statistik gerechnet wird, ist das Signing-Datum (notarieller Kaufvertrag).

Spitzenrendite: Sie steht für die niedrigste Nettoanfangsrendite, die für eine Immobilie in bester Lage und von bester Qualität aufgrund aktueller Kenntnisse von Angebot und Nachfrage sowie getätigter Transaktionen erzielt wird. Die Immobilie ist i.d.R. an bonitätsstarke Nutzer vermietet.

ÜBER CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

AUSBLICK

- Logistik- und Industrie-immobilien dürften bis ins neue Jahr im Fokus der Investoren bleiben, da sie derzeit die fundamental am besten aufgestellte gewerbliche Assetklasse darstellen.
- C&W prognostiziert für die Logistik-Spitzenrendite bis Ende 2026 einen weiteren moderaten Anstieg auf 4,70 %. Das erhöhte Zinsniveau sorgt für anhaltenden Aufwärts-druck, während steigende Spitzenmieten und die begrenzte Verfügbarkeit hochwertiger Logistikobjekte einem stärkeren Rendite-anstieg entgegenwirken.

MAXIMILIAN WÜSTEFELD
Head of Logistics & Industrial Capital Markets
Tel: +49 69 50 60 73 053
maximilian.wuestefeld@cushwake.com

MARTIN POLIFKE
Head of Business Development Services Germany
Tel: +49 69 50 60 73 026
martin.polifke@cushwake.com

ANNKATRIN MORAWIETZ
Assistant Research Analyst Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 014
annkatrin.morawietz@cushwake.com

© 2026 Cushman & Wakefield