

Makro Research Immobilien Sektoren Logistikmärkte Europa

Februar 2026

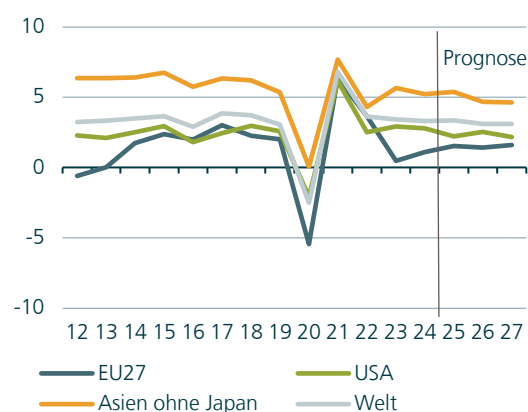
The Deka logo is displayed in white on a red rectangular background. It consists of a stylized double-dot symbol followed by the word "Deka" in a bold, sans-serif typeface.

- 
- A yellow industrial robotic arm is shown in a warehouse setting, positioned over a stack of cardboard boxes. The arm is equipped with a complex mechanical gripper. The background is slightly blurred, showing more boxes and industrial equipment.
- Der europaweite Flächenumsatz hat sich 2025 stabilisiert, mit einer Aufwärtstendenz im zweiten Halbjahr. In Deutschland ergab sich im Vorjahresvergleich ein Plus von 6 %, der zehnjährige Durchschnitt wurde jedoch um mehr als ein Fünftel unterschritten. Gründe waren die strukturelle und konjunkturelle Schwäche der deutschen exportorientierten Industrie, verschärft durch die Verunsicherung infolge der US-Zölle.
 - Die Absicherung und der Umbau der Lieferketten sowie der weitere Ausbau des E-Commerce, u.a. durch neue Anbieter aus Asien, bleiben Treiber für die Nachfrage nach Logistikflächen. Strukturellen Problemen einzelner Industriebranchen wie dem Automobil- und Maschinenbau stehen mittelfristig Chancen durch den stark an Bedeutung gewinnenden Sicherheits- und Verteidigungssektor gegenüber.
 - Die europaweite Leerstandsquote hat sich im zweiten Halbjahr unterhalb von 6 % verfestigt. Die robuste Nachfrage in Verbindung mit der weiter rückläufigen Bautätigkeit sorgt für eine Stabilisierung. Dies begünstigt – auch aufgrund der gestiegenen Objektanforderungen – weitere Mietzuwächse, insbesondere in den gefragten Topmärkten.
 - Am Investmentmarkt wurde 2025 mit europaweit 40 Mrd. EUR der Vorjahresumsatz leicht verfehlt. Der Logistikanteil am Gewerbe-Umsatz insgesamt sank von 20 % auf knapp 17 %. In Deutschland blieb die Logistikgewichtung mit 20 % überdurchschnittlich. Mit 6,6 Mrd. EUR wurde angesichts weniger großvolumiger Einzel- und Portfoliodeals allerdings ein Fünfjahrestief beim Logistik-Investmentvolumen registriert. Die Anfangsrenditen waren weitgehend stabil bzw. gaben z.T. leicht nach. In Erwartung perspektivisch nur moderat nachgebender langfristiger Zinsen ist auf absehbare Zeit mit keiner ausgeprägten Renditekompression zu rechnen.

Februar 2026

Volkswirtschaftliches Umfeld

BIP, % ggü. Vj, saisonbereinigt

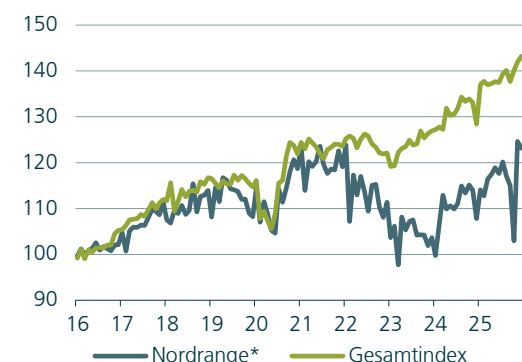


Quelle: Eurostat, Macrobond, Prognose DekaBank

Konjunkturelles Umfeld

Euroland blieb auch im Jahresendquartal 2025 auf Wachstumskurs, zwar ohne Zunahme der Dynamik, aber mit einem weiterhin sehr robusten Arbeitsmarkt. Die Enge am europäischen Arbeitsmarkt wird durch die demografische Entwicklung unterstützt. Im Dezember lag die EWU-Arbeitslosenquote mit 6,2 % auf ihrem Allzeittief. Die Spannweite innerhalb der EWU-Schwergewichte bleibt jedoch groß, sie reichte von 3,8 % in Deutschland über 5,6 % in Italien und 7,7 % in Frankreich bis hin zu 10,0 % in Spanien. In Deutschland folgte einem hoffnungsvollen Sommerhalbjahr die Ernüchterung im Herbst aufgrund einer Mischung aus enttäuschten Hoffnungen auf Reformen und schwächeren Konjunkturnachrichten. Im Jahresendquartal profitierte die deutsche Wirtschaft allerdings von steigenden privaten sowie staatlichen Konsumausgaben und konnte so die Stagnationsphase überwinden. Die zusätzlichen fiskalischen Mittel für Investitionen in Verteidigung und Infrastruktur dürften 2026 spürbare Impulse entfalten, sodass wir mit einem Wachstum beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) von 0,9 % rechnen. Spanien bleibt mit einem erwarteten Zuwachs des BIP von voraussichtlich 2,7 % Outperformer innerhalb der großen EU-Länder. Für Frankreich bzw. Italien prognostizieren wir Zuwächse von 1,0 % bzw. 0,8 %.

Container-Umschlag (2015=100)

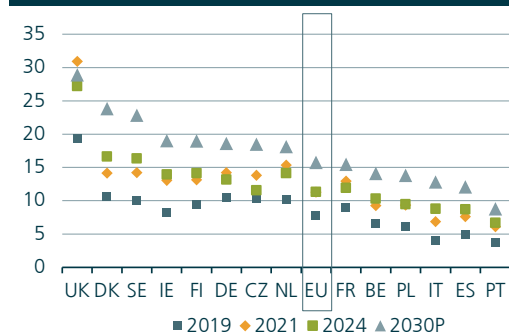


Quelle: RWI/ISL, DekaBank, saisonbereinigte Umsätze
* 7 Häfen im Euroraum, Gesamtindex umfasst 90 Häfen

Welthandel

Der Weltwarenhandel erwies sich 2025 deutlich robuster als erwartet. Das kräftige Wachstum im ersten Halbjahr resultierte aus vorgezogenen US-Importen im Vorfeld der Zollerhöhungen sowie aus dem KI-Boom. China konnte den Rückgang seiner US-Exporte durch verstärkte Lieferungen in die ASEAN-Staaten sowie nach Afrika, Südamerika und Europa kompensieren. Für das Gesamtjahr erwartete die Welthandelsorganisation (WTO) im Herbst 2025 ein Welthandelwachstum von 2,4 %. Auch das weltweite Container-Aufkommen verzeichnete einen Anstieg. Der Nordrange-Index, der Hinweise auf die wirtschaftliche Entwicklung im nördlichen Euroraum und in Deutschland liefert, gab im Laufe des dritten Quartals nach. Streiks in den Häfen Antwerpen und Rotterdam belasteten die Entwicklung zum Jahresende. Der Anteil der EU am globalen Bruttoinlandsprodukt ist seit 2005 von 20 % auf 14 % gesunken. Mit jeweils um die 1,5 % ist auch 2026/27 von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der EU27 auszugehen. Das globale Wachstum von jeweils um die 3 % dürfte weiterhin vor allem durch Schwellenländer wie China und Indien getragen werden. Für die USA erwarten wir Zuwächse von 2,5 % (2026) bzw. 2,2 % (2027).

Online-Anteile Einzelhandelsausgaben, %



Quelle: PMA, DekaBank

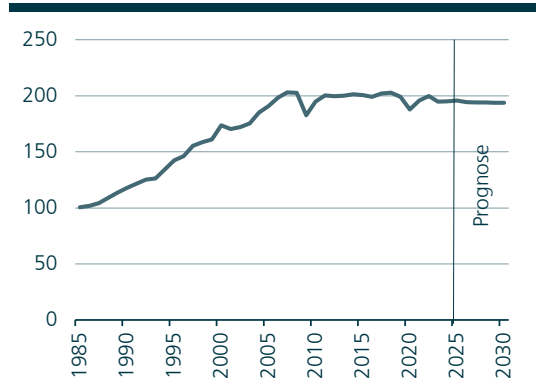
Online-Handel

Der E-Commerce-Anteil an den Einzelhandelsausgaben in der EU belief sich 2024 auf 11,3 % und dürfte 2025 weiter auf 12 % gestiegen sein. Bis 2030 wird ein sukzessiver Anstieg in Richtung 16 % erwartet. Die Spanne zwischen den Regionen bleibt jedoch groß. Auch künftig werden die süd- und osteuropäischen Länder eine unterdurchschnittliche Durchdringung aufweisen. Eine Ausnahme hiervon ist Tschechien mit einer im Euroland-Vergleich bereits leicht überdurchschnittlichen und weiter dynamisch steigenden Quote. Der europäische Vorreitermarkt UK weist angesichts der fortgeschrittenen Sättigung das geringste Anstiegspotenzial auf: Während der Pandemie war die Online-Quote temporär sprunghaft angestiegen, hatte dann aber wieder deutlich nachgegeben. UK weist im Gegensatz zu Deutschland auch bei Lebensmitteln eine hohe Bestellquote auf. Diese könnte bis 2029 auf 10 % ansteigen, für Deutschland wird ein Wert unter 4 % erwartet. Die höchsten Quoten von über 40 % weisen hierzu-lande Elektrowaren und Mode auf. Insgesamt wird für Deutschland bis 2030 mit einer Zunahme des Online-Anteils in Richtung 20 % gerechnet.

Februar 2026

Struktureller Wandel

Globale Exportquote, in % des BIP



Quelle: IWF, DekaBank; Index: 1985=100.
Exportquote in Relation zur globalen Wirtschaftsleistung



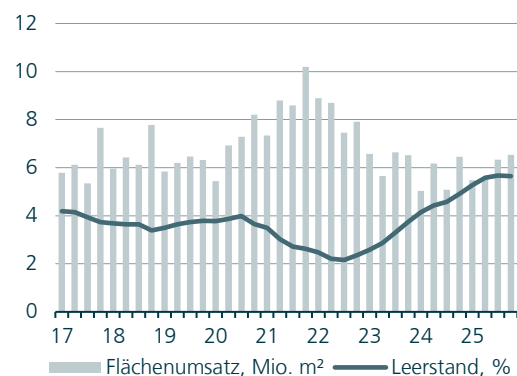
Die Globalisierung, gemessen an der globalen Exportquote, stagniert bereits seit der Finanzkrise 2008/09. Nach der Erholung vom pandemiebedingten Einbruch setzte ab 2023 eine strukturell rückläufige Tendenz ein. Bis 2030 erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) eine Fortsetzung dieser Tendenz. Das Wirtschaftswachstum geht demzufolge mit immer weniger Exportwachstum einher. Die Wirtschaftspolitik der aktuellen US-Regierung bricht mit einer jahrzehntelangen global ausgerichteten und effizienzorientierten US-Außenhandelspolitik zugunsten eines rein geökonomischen Ansatzes mit wenig Rücksicht auf eventuelle Kosten. Die Neuausrichtung der Weltwirtschaft geht von den beiden größten Volkswirtschaften der Welt, den USA und China, aus. Beide sehen sich in einer geopolitischen Wettbewerbssituation, in der es gilt, die eigene Position zu stärken. Der Handel zwischen geopolitisch ähnlich ausgerichteten Volkswirtschaften (Friendshoring) ist seit einigen Jahren im Fokus. Vor dem Hintergrund der US-Politik gewinnen Freihandelsabkommen wie zwischen der EU und den Mercosur-Staaten oder Indien für Europas und insbesondere Deutschlands exportabhängige Industrien stark an Bedeutung. In der neuen Normalität einer hohen geopolitischen Unsicherheit sind die Unternehmen gezwungen, ihre globalen Liefer- und Produktionsketten neu zu justieren. Resilienz kommt vor Effizienz, oftmals einhergehend mit längeren Transportwegen, kleineren Bestellmengen sowie weniger kostengünstigen Lieferanten. Flexibilität hinsichtlich neuer Geschäftsbeziehungen und Partnerschaften, auch in neuen Märkten, ist gefragt. Hinzu kommt eine verstärkte Regionalisierung mit mehr regionalen Produktions- und Absatzclustern. Unternehmen setzen vermehrt auf regionale Netzwerke, um die Abhängigkeit von einzelnen Partnern zu verringern. Dies geht einher mit einer steigenden Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen an strategischen Knotenpunkten. Vom Nearshoring dürften vor allem Länder in Osteuropa profitieren, die kostengünstigere Strukturen, schnellere Verwaltungsabläufe und eine höhere Verfügbarkeit von Arbeitskräften aufweisen.

Die weltweiten Lieferketten befinden sich seit längerem im Umbruch. Die Fragilität der Lieferketten im globalen Welthandel haben u.a. externe Schocks wie die Pandemie oder die Havarie eines Groß-Containerschiffes im Suezkanal aufgezeigt. Neben Geopolitik und Protektionismus spielen Künstliche Intelligenz und Automatisierung sowie der Klimawandel im globalen Handel eine immer größere Rolle. Niedrige Wasserstände belasten Seehäfen und die Binnenschifffahrt. Auch in Zukunft bleiben De-Risking-Strategien wie die Diversifizierung der Lieferantenbasis (Multiple Sourcing), der Umbau und die Absicherung der Lieferketten ein Treiber für die Nachfrage nach Logistikflächen. Risiken einer rückläufigen Nachfrage durch strukturelle Probleme einzelner Industriebranchen wie dem Automobil- und Maschinenbau stehen Chancen durch den infolge der geopolitischen Herausforderungen in Europa stark an Bedeutung gewinnenden, langfristig orientierten und konjunkturunabhängigen Sicherheits- und Verteidigungssektor gegenüber. Neue NATO-Ziele und Deutschlands sicherheitspolitische Zeitenwende führen zu einem höheren Bedarf an Industrie- und Logistikflächen. Kurzfristig kann der Mehrbedarf durch das Hochfahren bestehender Anlagen gedeckt werden. Parallel werden Erweiterungen, Brownfield-Entwicklungen und Umnutzungen vorangetrieben. Die Nachfrage ist abhängig vom Spezialisierungsgrad, dem Infrastrukturbedarf und den Sicherheitsanforderungen. Hersteller tendieren zur Eigennutzung. Potenziale für Investoren ergeben sich vor allem bei Zulieferern mit weniger restriktiven Anforderungen.

Februar 2026

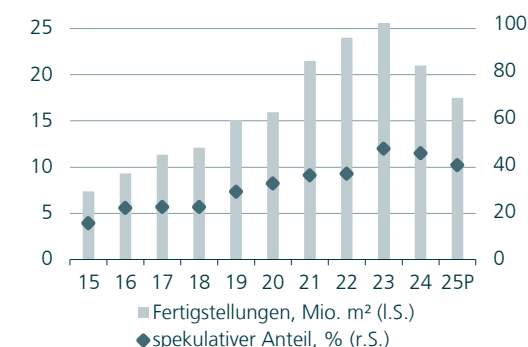
Mietmärkte

Flächenumsatz und Leerstandsquote



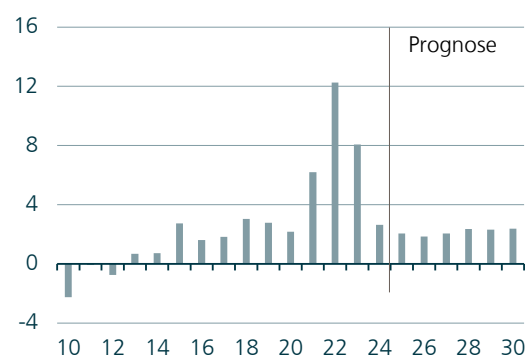
Quelle: CBRE, DekaBank. 13 bzw. 14 Länder

Bautätigkeit



Quelle: PMA, DekaBank; 15 Länder

Spitzenmiete Logistik, % ggü. Vj.



Quelle: PMA, DekaBank, ungew. Durchschnitt 30 Märkte

Nachfrage und Angebot

Moderne nachhaltige Flächen in Core-Märkten sind weiterhin im Fokus der Nutzer. Der europaweite Flächenumsatz stieg 2025 um 5 % gegenüber dem Vorjahr und entsprach mit 24 Mio. m² in etwa dem fünfjährigen Durchschnitt vor Ausbruch der Pandemie. Das fünfjährige Mittel 2020-2024 wurde um 16,5 % verfehlt. Deutschland registrierte mit 5,2 Mio. m² ein Plus von 6 % im Vorjahresvergleich, das zehnjährige Mittel wurde um mehr als ein Fünftel verfehlt. Die Verunsicherung der Unternehmen infolge der US-Zollpolitik und die strukturelle Schwäche der Wirtschaft hinterließen ihre Spuren in der Flächennachfrage. Vertragsverlängerungen wurden oftmals Umzugs- und Investitionsentscheidungen vorgezogen. Die deutschen Top5-Märkte verzeichneten ein Plus von 20 % und trugen 31 % zum landesweiten Flächenumsatz bei. Aktivste Märkte waren das Ruhrgebiet und Frankfurt/Rhein-Main. Auf Logistikdienstleister entfielen hierzu 40 % vom Gesamtumsatz, auf den Handel inklusive E-Commerce 25 % und auf das produzierende Gewerbe weitere 27 %. Polen belegt beim Flächenumsatz europaweit Platz 2 mit 3,6 Mio. m², gefolgt von Frankreich (3,2 Mio. m²) sowie UK und Italien mit jeweils 2,4 Mio. m². Die europaweite Leerstandsquote hat sich im zweiten Halbjahr stabilisiert unterhalb von 6 %. In Deutschland ergab sich 2025 ein Anstieg um 1,1 Pp. auf 5 %, in den Top5-Märkten stieg die Quote auf 3,6 %. Kaum verfügbaren modernen Flächen im Großraum Frankfurt, in München und in Hamburg steht eine Leerstandsquote von rund 10 % in der Hauptstadtregion gegenüber. Der Leerstand ist vor allem in sekundären Standorten gestiegen. Überdurchschnittliche landesweite Leerstandsquoten zwischen 7,1 % und 7,5 % wiesen Polen, Spanien und UK sowie Schweden (9,3 %) auf. Die Fertigstellungen gingen 2025 europaweit um weitere 17 % auf 17,5 Mio. m² zurück. Dies ist ein Drittel weniger als im Rekordjahr 2023. Der spekulative Anteil sank weiter auf 40 %. Deutschland blieb Spitzenreiter, gefolgt von den Niederlanden und UK. Auf die drei Länder entfielen vorläufigen Zahlen zufolge 47 % aller realisierten Flächen. In Polen dürften sich die Fertigstellungen mehr als halbiert haben. Wegen fehlender Grundstücksreserven und mit Blick auf die ESG-Thematik sind vermehrt ehemalige Industrieareale sowie Bestandsgebäude und deren klimaschonende Umrüstung im Fokus. Konkurrenz um die in Ballungszentren knappen Flächen entsteht zudem durch Rechenzentren. Die Stromverfügbarkeit entwickelt sich angesichts Automatisierung und Elektrifizierung zu einem kritischen Standortfaktor. Der Umbau und die Absicherung von Lieferketten bleiben Nachfragetreiber neben der Expansion u.a. asiatischer Onlinehändler.

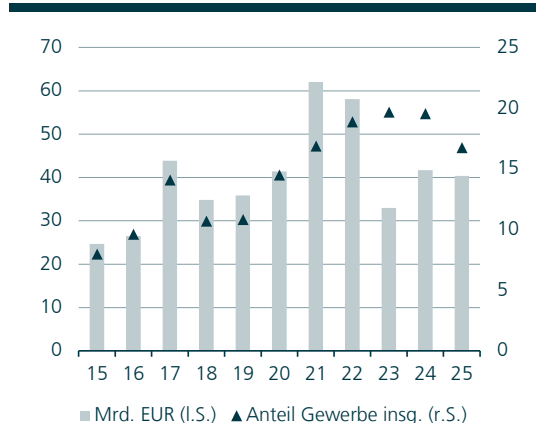
Mieten

Die europaweite Spitzenmiete stieg 2025 (bis einschl. Q3) um 2 %. Zuwächse von bis zu 12 % registrierten Paris sowie Birmingham und Manchester. Überdurchschnittliche Anstiege verbuchten zudem Brüssel (7 %) sowie Barcelona, Lyon und Mailand mit jeweils 4,5 % bis 5 %. In Birmingham, Brüssel, Paris und Warschau stiegen die Spitzenmieten im Bereich Städtelogistik deutlich an. Auch einzelne Sekundärmärkte wie Veneto und Göteborg verzeichneten bereits im ersten Halbjahr ein hohes Wachstum. Die Mieten in Deutschland stagnierten im abgelaufenen Jahr weitgehend. Der hohe Leerstand in der Region Leipzig/Halle übte Abwärtsdruck aus, Frankfurt verzeichnete ein Plus bei der Spitzenmiete. München und Dublin wiesen mit 122 bzw. 135 EUR/m²/Jahr die höchsten Mietpreisniveaus der Eurozone auf. Steigende Gebäudequalitäten und ESG-Vorgaben sorgen generell für weiter steigende Mieten. Nach der hohen Dynamik in den Jahren 2021 bis 2024 erwarten wir bis 2030 europaweit robuste Zuwächse von gut 2 % pro Jahr, in Einklang mit dem gesamtwirtschaftlichen Preisauftrieb. Etwas höheres Potenzial dürften Märkte in Italien, den Niederlanden und in Spanien bieten.

Februar 2026

Investmentmärkte

Investmentumsatz Logistik Europa

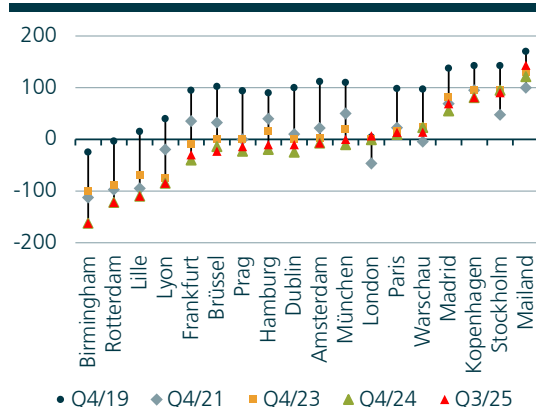


Quelle: CBRE, DekaBank

Investmentmarkt

Core-Märkte mit starken Fundamentaldaten waren im Fokus der Anleger. Die Nachfrage nach spekulativen Projekten und Randlagen war rückläufig. Steigende Online-Umsätze begünstigen die Nachfrage im Bereich der Citylogistik. 2025 wechselten europaweit Logistik- und Industrieimmobilien für 40 Mrd. EUR ihre Besitzer. Das Vorjahresergebnis wurde leicht um 3 % verfehlt, das durch die Ausreißerjahre 2021/22 verzerrte fünfjährige Mittel um 15 %. Die verhaltene Nachfrage am Mietmarkt schlug sich auch am Investmentmarkt nieder. Der Anteil der Logistik am gesamten gewerblichen Investmentvolumen sank von 19,6 % auf knapp 17 % und lag leicht unter dem fünfjährigen Mittel von 17,9 %. In Deutschland blieb die Logistikgewichtung mit 20 % überdurchschnittlich. Die außergewöhnlich hohen Anteile der beiden Vorjahre von knapp 25 bzw. 22 % wurden jedoch unterschritten. Mit 6,6 Mrd. EUR wurde angesichts weniger großvolumiger Einzel- und Portfoliideals ein Fünfjahrestief beim Investmentvolumen registriert, das vierte Quartal trug zu einem Drittel vom Jahresumsatz bei. Der Portfolio-Anteil sank gegenüber 2024 um 27 Pp. auf 32 %. Der Anteil von Core-Deals stieg kräftig auf 49 %. Der Anteil deutscher Investoren erhöhte sich, mit 72 % dominierte weiterhin internationales Kapital.

Renditeabstand Logistik auf Büro, Bp.

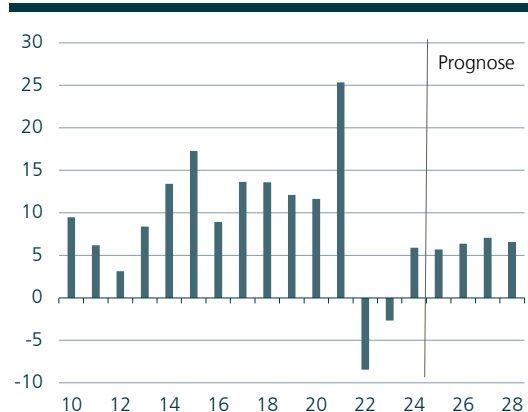


Quelle: PMA, DekaBank, jeweils Spitzensegmente

Renditen

Die Anfangsrenditen waren 2025 überwiegend durch Stabilität geprägt bei 4,9 % im gesamteuropäischen Aggregat. Dies entspricht dem Niveau vom ersten Halbjahr 2018. In den deutschen Top-Märkten folgte einem leichten Rückgang im Jahr 2024 ein leichter Anstieg im dritten Quartal auf 4,4 %. In Berlin ergab sich ein Anstieg um 20 Bp. auf 4,5 %. Leichte Rückgänge ergaben sich im abgelaufenen Jahr z.T. in Belgien, Nord- und Südeuropa. Betrachtet man den Renditeabstand von Logistikobjekten auf Bürogebäude im jeweiligen Topsegment, zeigt sich eine große Bandbreite innerhalb der europäischen Standorte. In den britischen und französischen Regionalmärkten sowie in der Hafenmetropole Rotterdam lagen die Anfangsrenditen von Top-Logistikobjekten zwischen 85 Bp. und gut 160 Bp. unter denjenigen hochwertiger Bürogebäude. In Amsterdam, Dublin, London, Paris, Prag und einigen deutschen Standorten lagen die Anfangsrenditen beider Segmente nahe beieinander. In vielen Märkten Süd- und Nordeuropas hingegen boten Logistikobjekte am aktuellen Rand einen deutlichen Renditeaufschlag von bis zu 140 Bp. in Mailand.

Gesamterträge Europa (% p.a.)



Quelle: PMA, DekaBank; Gesamttaggregat 30 Märkte

Gesamtertragsperspektiven

Zwischen 2017 und 2021 lieferten Logistikobjekte einen Total Return von durchschnittlich 15 % p.a. 2022/23 folgte ein Verlust bei idealtypischen Marktinvestitionen von durchschnittlich 6 % p.a. 2024 ergab sich ein positiver Ertrag von 6 %. 2025 dürfte eine vergleichbare Performance erzielt worden sein mit den britischen Regionalmärkten Birmingham und Manchester sowie Brüssel und Paris als Outperformern. Auch auf Fünfjahressicht wird im europäischen Aggregat ein durchschnittlicher Gesamtertrag von rund 6 % jährlich erwartet. Etwas höhere Gesamtrenditen versprechen u.a. Amsterdam, Dublin, Mailand und Lissabon. Im Vordergrund steht generell der laufende Cashflow, gestützt durch eine solide Mietentwicklung und leicht nachgebende Anfangsrenditen. Von den Anfangsrenditen dürften auf absehbare Zeit keine starken Impulse für die Kapitalwertentwicklung ausgehen. Grund dafür ist das nachhaltig höhere Zinsumfeld. Angesichts der steigenden Staatsverschuldung ist für die zehnjährigen Bundesanleihen in den kommenden beiden Jahren mit bestenfalls leicht sinkenden Renditen zu rechnen.

Februar 2026

Autorin:

Daniela Fischer: -7549; E-Mail: daniela.fischer@deka.de

Herausgeber:

Chefvolkswirt Dr. Ulrich Kater
DekaBank, Makro Research
Tel. (0 69) 71 47 - 28 49
E-Mail: economics@deka.de

Redaktionsschluss:

06.02.2026

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

Impressum: <https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.