

DEUTSCHLAND

REPORT LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

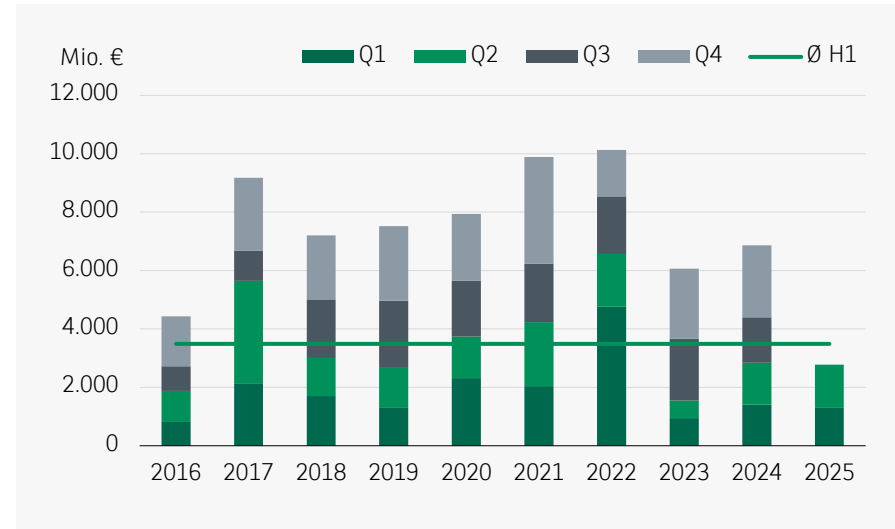
H1 2025



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

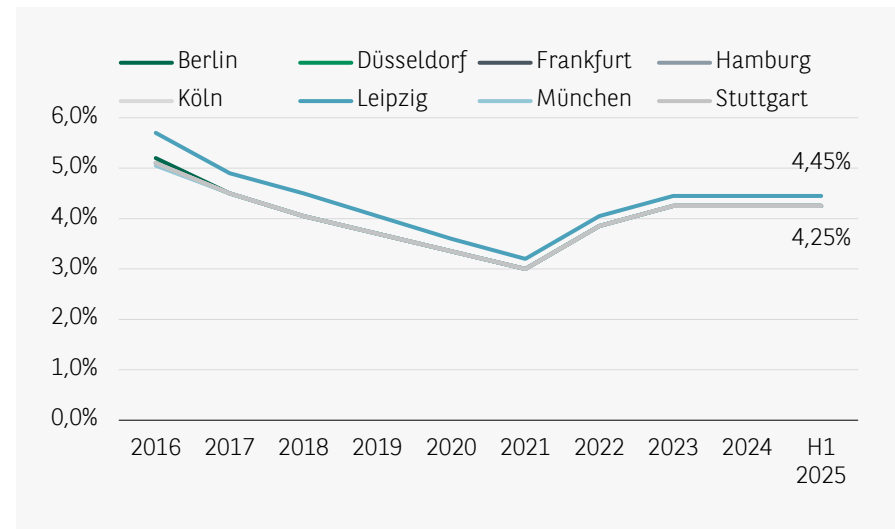
Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



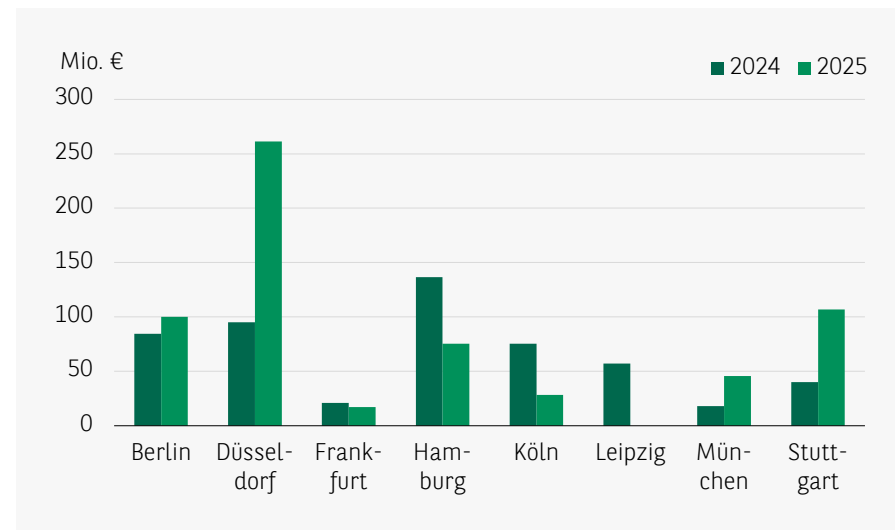
LOGISTIK-INVESTMENTVOLUMEN LEICHT UNTER VORJAHRESNIVEAU

- Der Logistik-Investmentmarkt erzielte im ersten Halbjahr ein Volumen von 2,8 Mrd. € und bleibt damit leicht hinter dem Vorjahresniveau (-2,2 %) zurück. Insgesamt zeigt sich der Markt sehr lebhaft, was sich gegenüber den beiden vergleichbaren Vorjahreszeiträumen in einer sehr deutlich angestiegenen Anzahl an Deals widerspiegelt. Für ein höheres Investmentvolumen fehlen aktuell jedoch Portfoliotransaktionen und damit großvolumige Deals. Vor diesem Hintergrund weicht das aktuelle Ergebnis rund 20 % vom zehnjährigen Durchschnitt ab.
- Das Segment der Einzeldeals erreicht allein betrachtet ein sehr gutes Ergebnis von gut 2,3 Mrd. €, das ganz erheblich gegenüber den beiden Vorjahreshalbjahren zulegt und gut 19 % über dem langjährigen Schnitt liegt. Dabei wurde lediglich in den Jahren 2020 bis 2022 ein noch höheres Volumen zum Halbjahr verzeichnet. Im Portfoliosegment stehen dagegen bisher vor allem vergleichsweise kleine Pakete zu Buche, sodass sein Anteil mit fast 16 % noch auf einem sehr niedrigen Niveau liegt.
- Während Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich auch durch die wenigen Portfoliodeals bisher stark unterrepräsentiert sind, ist das Resultat von Verkäufen bis 100 Mio. € besonders bemerkenswert: Mit rund 2,5 Mrd. € wurde in dieser Klasse das zweithöchste Volumen nach dem Rekordjahr 2022 erzielt.
- Die Netto-Spitzenrenditen haben sich im zweiten Quartal nicht verändert und liegen in den A-Standorten weiterhin bei 4,25 %, in Leipzig sind 4,45 % anzusetzen.

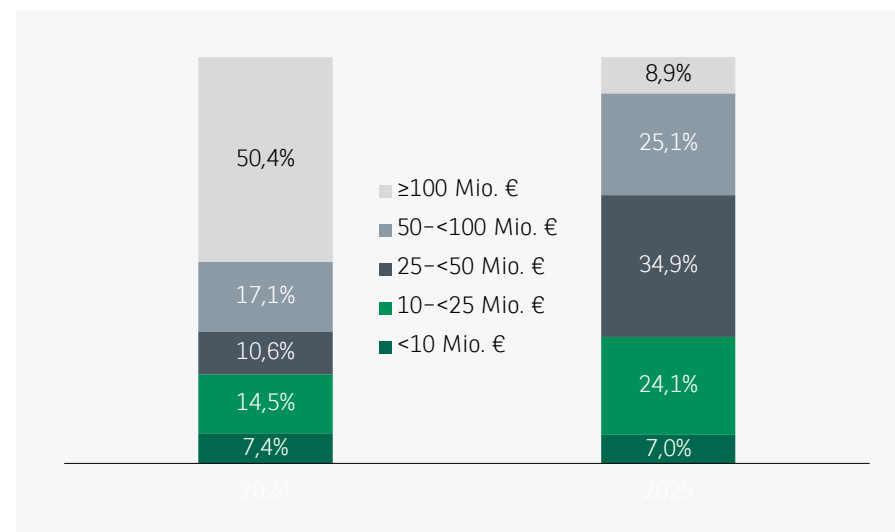
Logistik-Spitzenrenditen (netto)



Logistik-Investments in bedeutenden Märkten H1



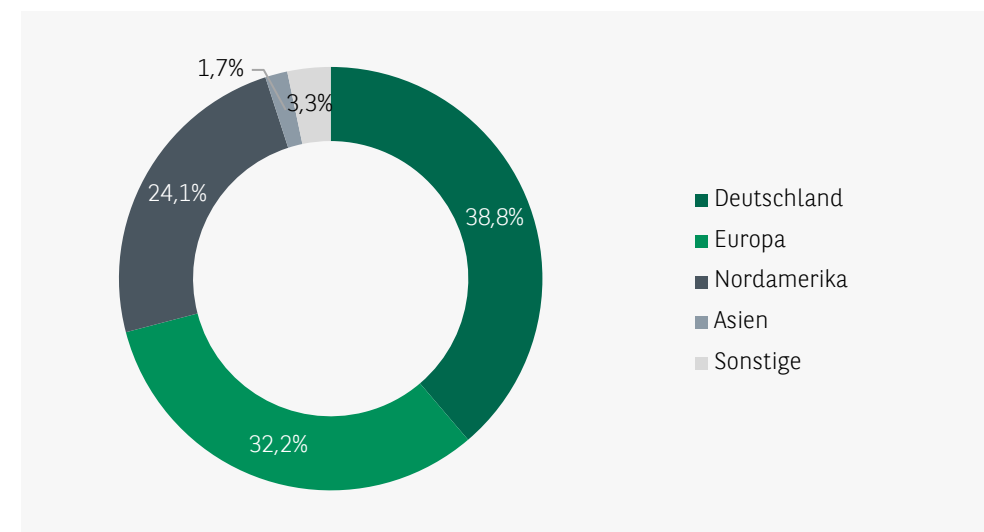
Logistik-Investments nach Größenklassen H1



HOHES VOLUMEN IM MITTLEREN PREISSEGMENT

- Die Top-Märkte steuern insgesamt mehr als 600 Mio. € zum Halbjahresergebnis bei, was einen 20%igen Anstieg gegenüber dem Vorjahr bedeutet und einem Anteil von 23 % am Gesamtvolumen entspricht. Hervorzuheben ist vor allem der Düsseldorfer Markt, der mit über 250 Mio. € ein Rekordergebnis zum Halbjahr erreicht hat.
- Bei der Verteilung der Investments nach Größenklassen fällt der mit knapp 9 % geringe Anteil der großvolumigen Deals auf. Dem stehen die drei Segmente zwischen 10 und 100 Mio. € gegenüber, die mit Anteilen von 24 % bis 35 % jeweils ein deutlich überdurchschnittliches Resultat erzielen. Deals zwischen 25 und 50 Mio. € stellen mit knapp einer Milliarde Euro sogar einen neuen Rekord auf.
- Ausländische Investoren zeichnen für 61 % des Volumens verantwortlich, was in der langjährigen Betrachtung einem überdurchschnittlichen Wert entspricht.

Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals H1



- Der Logistik-Investmentmarkt zeigte in den vergangenen Quartalen grundsätzlich eine recht stabile Entwicklung. Dabei stach das sehr gute Schlussquartal 2024 etwas heraus, woraufhin das Jahr 2025 etwas ruhiger begann, um im nun abgeschlossenen zweiten Quartal wieder zuzulegen.
- Derzeit wirken verschiedene Einflussfaktoren auf den Investmentmarkt ein, sodass das Marktumfeld auch im zweiten Halbjahr herausfordernd bleiben dürfte. Für die weiterhin eher schwächelnde deutsche Wirtschaft werden mit den Sondervermögen für Infrastruktur- und Umweltmaßnahmen sowie den finanziellen Spielräumen für Verteidigungsausgaben zwar positive Impulse gesetzt, die auch bereits zu einer Stimmungsaufhellung beigetragen haben, deren Wirkung jedoch erst zeitverzögert spürbar werden dürfte.
- Darüber hinaus bleibt die erratische US-Handelspolitik mit ihren weitreichenden Zöllen ein großer Unsicherheitsfaktor für die Weltwirtschaft. Die Auswirkungen der Zollpolitik und möglicher Gegenzölle sind kaum absehbar und die sich häufig ändernden Rahmenbedingungen hemmen Investitionen von Unternehmen. Daneben bleibt das geopolitische Umfeld durch zunehmende geopolitische Krisen und kriegsrische Konflikte unsicher.
- Vor diesem Hintergrund erscheint eine ähnliche Entwicklung der Logistik-Investments wie im Vorjahr das wahrscheinlichste Szenario. Insbesondere wenn die in Vorbereitung befindlichen großvolumigen Transaktionen, die im ersten Halbjahr für ein höheres Ergebnis fehlten, erfolgreich abgeschlossen werden, dürfte zum Jahresende ein Volumen im Bereich des Vorjahres (6,9 Mrd. €) erreichbar sein.

Kennzahlen Logistik-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	2.839	2.777	-2,2%
Portfolioanteil (%)	44,2%	15,6%	-28,6%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	50,4%	8,9%	-41,5%-Pkte.
Anteil bed. Märkte (%)	18,6%	22,9%	4,3%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	70,3%	61,2%	-9,1%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2024	H1 2025	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,25%	0 bp
Düsseldorf	4,25%	4,25%	0 bp
Frankfurt	4,25%	4,25%	0 bp
Hamburg	4,25%	4,25%	0 bp
Köln	4,25%	4,25%	0 bp
Leipzig	4,45%	4,45%	0 bp
München	4,25%	4,25%	0 bp
Stuttgart	4,25%	4,25%	0 bp

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

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: 30.06.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ERFAHREN

