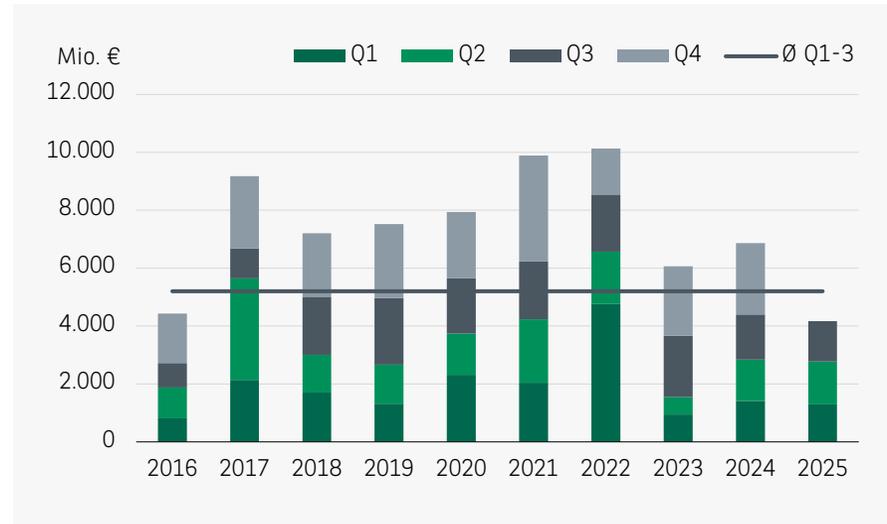


DEUTSCHLAND

# REPORT LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

Q1-3 2025

## Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



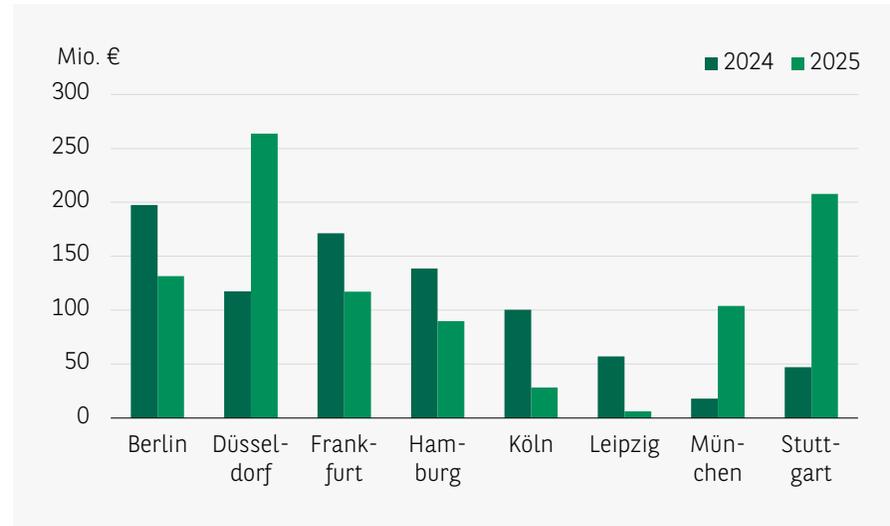
**MANGEL AN PORTFOLIODEALS  
VERHINDERT BESSERES RESULTAT**

## Logistik-Spitzenrenditen (netto)



- Der Logistik-Investmentmarkt konnte in den ersten neun Monaten 2025 ein Transaktionsvolumen von 4,2 Mrd. € verbuchen. Das Ergebnis nach Ende des dritten Quartals verfehlt den langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 5,2 Mrd. €) zwar um knapp 20 %, bleibt jedoch nur leicht hinter dem Niveau des Vorjahreszeitraums (-5 %) zurück. Dies täuscht ein wenig darüber hinweg, dass sich der Markt deutlich lebhafter im Vergleich zum Vorjahr und besonders zu 2023 präsentiert. Zu verzeichnen ist eine signifikant gestiegene Frequenz an zum Abschluss gebrachten Transaktionen, welche sich bislang jedoch noch nicht in einem höheren Investmentvolumen ausdrücken, da hierfür großvolumige Portfoliodeals fehlen.
- Sowohl Portfoliotransaktionen mit 29 % Marktanteil (Ø 10 Jahre: 43 %) als auch Großdeals über 100 Mio. € mit 21 % (Ø 10 Jahre: 44 %) steuern unterdurchschnittlich zum Logistik-Investmentvolumen bei. Positiv zu werten jedoch ist, dass im dritten Quartal drei Portfoliodeals über 100 Mio. € registriert werden konnten.
- In Betrachtung der ersten drei Quartale steht für das Segment der Einzeldeals ein insgesamt vergleichsweise gutes Ergebnis zu Buche. Mit knapp 3 Mrd. € Investmentumsatz notiert dieses leicht über dem langjährigen Durchschnitt. Die beiden Vorjahresergebnisse (2,2 Mrd. € bzw. 2,3 Mrd. €) wurden hier deutlich übertroffen.
- Alle A-Standorte verzeichneten im dritten Quartal eine Dekompression der Netto-Spitzenrenditen um 15 Basispunkte. Für die A-Standorte werden nunmehr 4,40 %, angesetzt, während Leipzig zu 4,60 % rentiert.

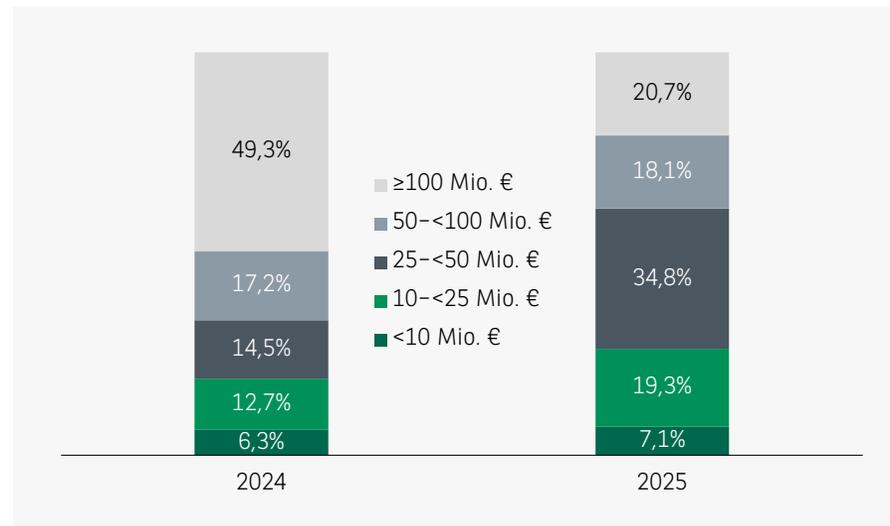
## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1-3



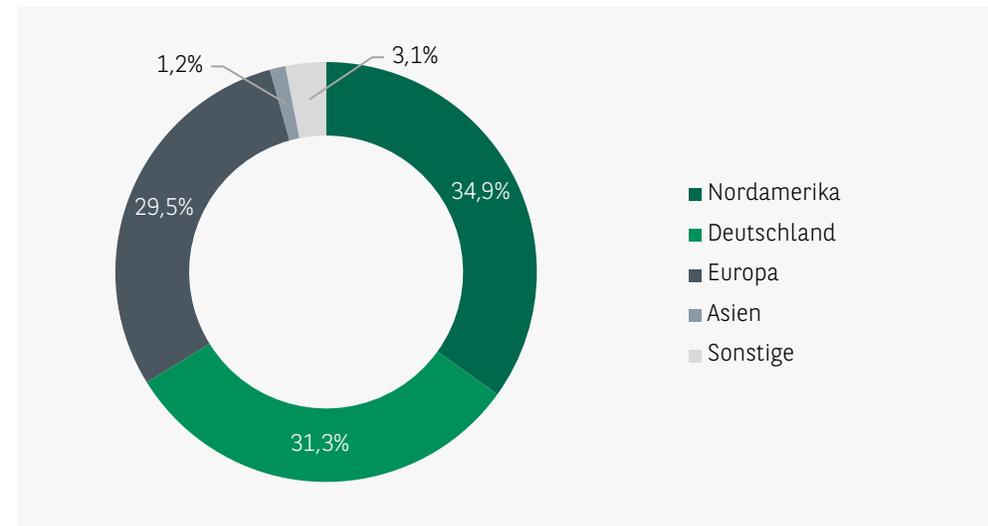
## AUSLÄNDISCHE INVESTOREN SEHR PRÄSENT

- Die A-Standorte tragen insgesamt rund 940 Mio. € zum Gesamtergebnis bei, mit Rekordergebnissen über 200 Mio. € in Düsseldorf und Stuttgart. Die übrigen Top-Märkte notieren jedoch weiterhin unter ihrem jeweiligen langjährigen Durchschnitt.
- Auffällig an der Verteilung des Volumens nach Größenklassen ist der mit 21 % (Ø 10 Jahre: 44 %) sehr geringe Anteil an Großdeals über 100 Mio. €. Hier konnten bislang nur fünf Deals registriert werden (drei davon in Q3). Lebhaft präsentiert sich jedoch das Segment mittelgroßer Deals (25 und 50 Mio. €) mit einem Marktanteil von 19 % (Ø 10 Jahre: 14 %). Mit gut 800 Mio. € konnte hier auch absolut betrachtet ein im langjährigen Vergleich überdurchschnittliches Ergebnis verbucht werden.
- Ausländische Investoren sind für 69 % des Volumens verantwortlich. Dieser Anteil liegt über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre, der bei 56 % liegt.

## Logistik-Investments nach Größenklassen Q1-3



## Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3



- Der Logistik-Investmentmarkt präsentierte sich im aktuellen Marktumfeld insgesamt robust. Zwar hat das Investmentvolumen bislang noch nicht die gewohnten Größenordnungen erreicht, jedoch signalisiert die gestiegene Zahl an registrierten Transaktionen eine moderate Markterholung.
- Aktuell bestimmt eine Vielzahl an Faktoren die Investoren- und Nutzerstimmung. Neben ausgeprägten Negativtrends stehen ebenso Positivtrends. Ein erheblicher Unsicherheitsfaktor für die Weltwirtschaft und der deutschen Konjunktur besteht weiterhin in der wechselhaften Handelspolitik der USA. Die Konsequenzen sowie potenzielle Gegenmaßnahmen sind schwer einzuschätzen, und die sich häufig verändernden Rahmenbedingungen führen zu einer spürbaren Zurückhaltung bei unternehmerischen Investitionen. Weiterhin sind die geopolitischen Unwägbarkeiten derzeit besonders ausgeprägt. Die weitere Eskalation von militärischen Konflikten birgt das Potenzial, die Stimmung für Investitionen und die Wirtschaft merklich einzutrüben. Demgegenüber steht jedoch die entschlossene Ausgabenpolitik der deutschen Bundesregierung, mit den beträchtlichen Sondervermögen Investitionsanreize und positive Impulse für die deutsche Wirtschaft zu setzen. Aktuell kommen Impulse aus dem Nutzermarkt, primär aus dem Segment Rüstung/Defense, was sich bereits in einer kleinen Sonderkonjunktur ausdrückt. Davon sollte insbesondere der Logistikmarkt profitieren.
- Vor diesem Hintergrund dürfte sich das Investmentgeschehen bereits im Schlussquartal beschleunigen. Besonders wenn sich der abzeichnende Trend einer steigenden Zahl an zum Abschluss gebrachter großvolumiger Transaktionen fortsetzt, erscheint ein Investmentvolumen im Bereich des Vorjahres (6,9 Mrd. €) bzw. leicht darüber zum Jahresende als das wahrscheinlichste Szenario.

### Kennzahlen Logistik-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2024	Q1-3 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	4.394	4.165	-5,2%
Portfolioanteil (%)	47,2%	28,8%	-18,4%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	49,3%	20,7%	-28,6%-Pkte.
Anteil bed. Märkte (%)	19,3%	23,3%	4,0%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	70,4%	68,7%	-1,7%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2024	Q3 2025	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,40%	+15 bp
Düsseldorf	4,25%	4,40%	+15 bp
Frankfurt	4,25%	4,40%	+15 bp
Hamburg	4,25%	4,40%	+15 bp
Köln	4,25%	4,40%	+15 bp
Leipzig	4,45%	4,60%	+15 bp
München	4,25%	4,40%	+15 bp
Stuttgart	4,25%	4,40%	+15 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](mailto: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: 30.09.2025  
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR   
ERFAHREN