

REVIEW LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

DEUTSCHLAND Q4 2025

RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- LOGISTIK-INVESTMENTS BLEIBEN
INSGESAMT UNTER VORJAHR
- EINZELDEALS LEGEN ERHEBLICH
ZU UND ERREICHEN DEN SCHNITT

KENNZAHLEN

6.178

Investmentvolumen (in Mio. €)

▽ -10,0 % y/y

33,0

Portfolioanteil (in %)

▽ -15,3 %-Pkte. y/y

29,6

Ø Volumen pro Deal (in Mio. €)

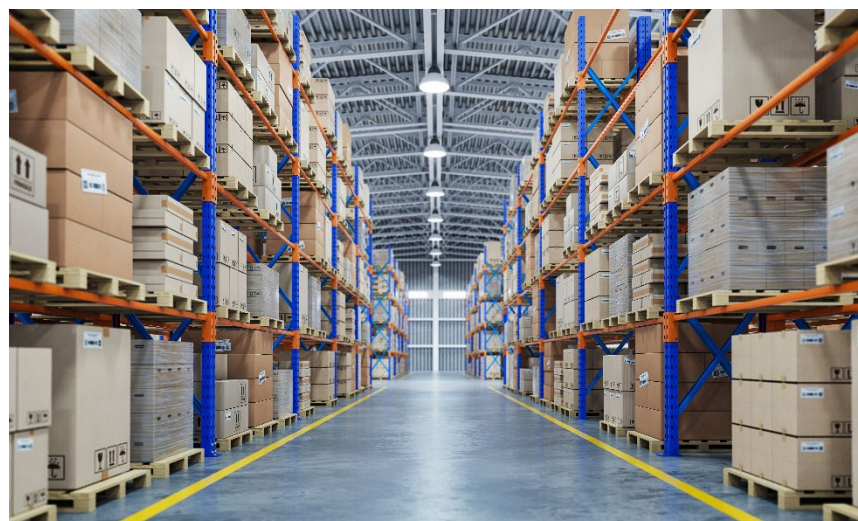
▽ -16,5 % y/y

MARKTÜBERBLICK

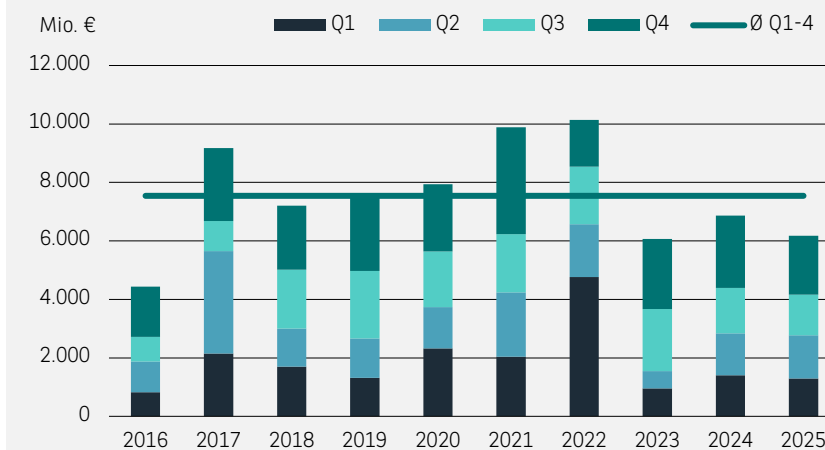
Der bundesweite Logistik-Investmentmarkt erreicht im Jahr 2025 ein Transaktionsvolumen von 6,2 Mrd. € und liegt damit sowohl 10 % unter dem Vorjahresniveau als auch unter dem zehnjährigen Durchschnitt (-18 %). Zwar zeigte sich der Markt wieder deutlich lebhafter als in den beiden Vorjahren, was sich in einer gestiegenen Dealanzahl widerspiegelt, dabei wurden jedoch spürbar weniger großvolumige Investitionen getätigt.

Besonders bemerkenswert ist die Entwicklung der Einzeldeals, die gegenüber dem Vorjahr um 17 % zulegen können und damit im Bereich ihres zehnjährigen Durchschnitts notieren. Mit gut 4,1 Mrd. € zeichnen sie allein für 67 % des Gesamtvolumens verantwortlich, was dem höchsten Anteil der vergangenen zehn Jahre entspricht. Portfoliotransaktionen erreichen dagegen nur gut 2 Mrd. € Investmentvolumen, womit sie jeweils rund 39 % unter dem Vorjahr und auch unter dem langjährigen Schnitt liegen. Insbesondere in der ersten Jahreshälfte wurden lediglich kleinere Pakete verkauft. Im zweiten Halbjahr zog dieses Segment dann jedoch wieder spürbar an und verbuchte den Hauptanteil der Portfolioinvestments (80 %).

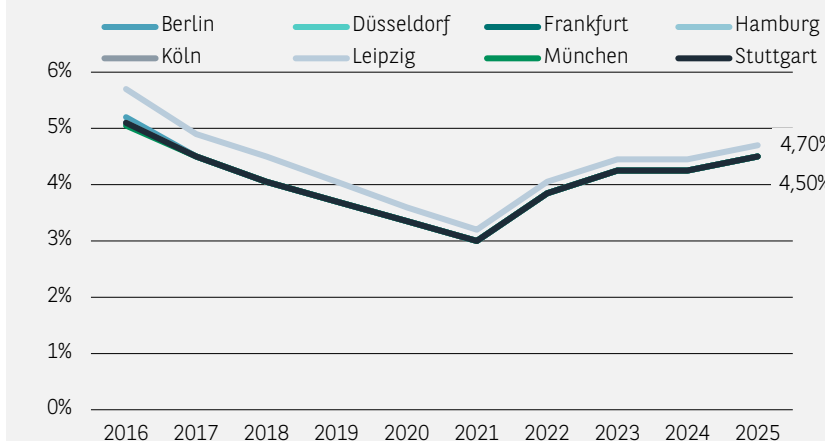
Vor allem durch die nach wie vor hohen Fremdfinanzierungskosten haben die Netto-Spitzenrenditen im Jahresverlauf an allen A-Standorten zugelegt. Im vierten Quartal sind sie um 10 Basispunkte auf 4,50 % gestiegen, in Leipzig sind nunmehr 4,70 % anzusetzen. Im Vorjahresvergleich beträgt der Anstieg 25 Basispunkte.



Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



Logistik-Spitzenrenditen (netto)





Q4 2025

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

- STARKES ABSCHNEIDEN DER DEALS IM MITTLEREN GRÖSSENSEGMENT
- INTERNATIONALE INVESTOREN BESONDERS AKTIV

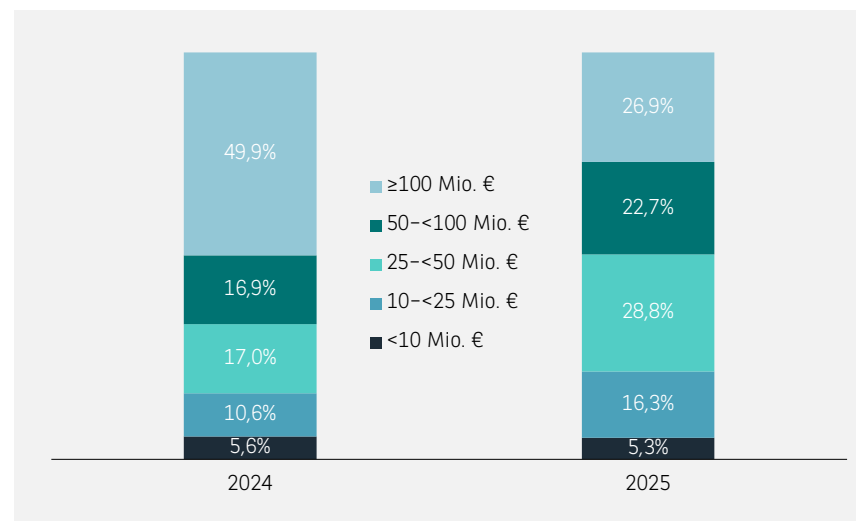
INVESTMENTMARKTSTRUKTUR

Die bedeutenden Märkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart erzielen ein Logistik-Transaktionsvolumen von insgesamt 1,74 Mrd. €. Dabei verbuchen Berlin, München und Stuttgart zum Teil erhebliche Steigerungen gegenüber dem Vorjahr. Über alle bedeutenden Standorte hinweg ergibt sich im Vorjahresvergleich ein Plus von rund 2 %, während die Abweichung gegenüber dem langjährigen Schnitt -7 % beträgt und damit deutlich niedriger ausfällt als im Gesamtmarkt.

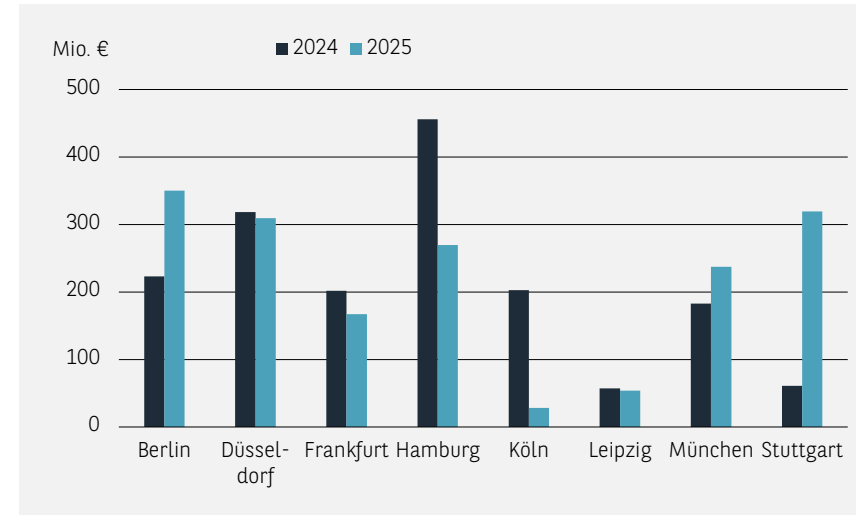
Die Verteilung der Investments nach Größenklassen zeigt ein vergleichsweise gleichmäßiges Bild, da der Anteil der großvolumigen Deals über 100 Mio. € bei lediglich knapp 27 % liegt (Vorjahr: 50 %). Beeindruckend ist das hervorragende Abschneiden von Transaktionen im kleineren und mittleren Größensegment. Die Klasse 10 bis 25 Mio. € knackt erst zum dritten Mal überhaupt die 1-Mrd.-€-Marke, Deals zwischen 50 und 100 Mio. € legen um 21 % gegenüber dem Vorjahr zu und das Segment 25 bis 50 Mio. € stellt mit knapp 1,8 Mrd. € einen neuen Rekord auf, der stolze 42 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt.

Rund 70 % der Logistik-Investments entfallen auf ausländische Investoren, die absolut zwar weniger investieren als noch im sehr starken Vorjahr, damit aber immer noch im Bereich des langjährigen Durchschnitts von 4,3 Mrd. € liegen. Deutsche Investments legen um 10 % zu.

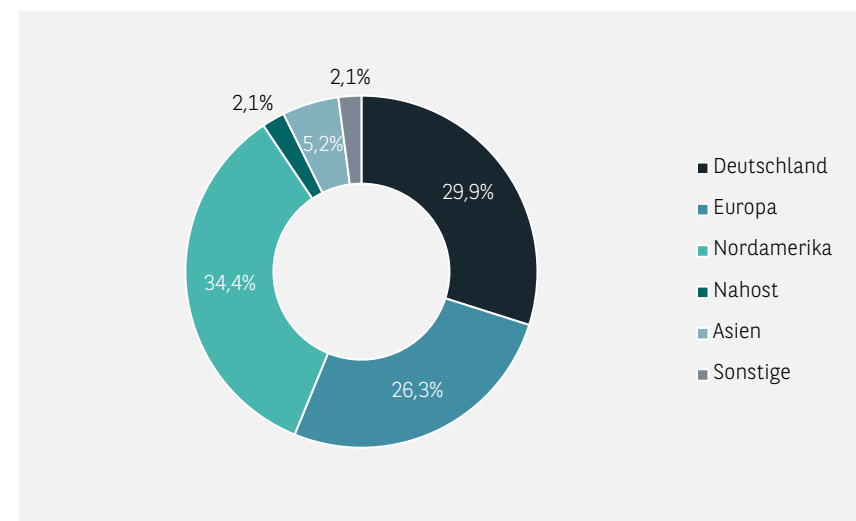
Logistik-Investments nach Größenklassen



Logistik-Investments in bedeutenden Märkten



Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals





Q4 2025

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

- POSITIVE ENTWICKLUNGEN AUS 2025 SOLLTEN SICH FORTSETZEN
- ZUNEHMENDE DYNAMIK IM JAHRESVERLAUF ZU ERWARTEN

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN

+0,1

BIP Prognose 2025
(in %)

2,7

10-jährige Bundesanleihe
Ø Q4 2025 (in %)

△ +1 bp q/q

87,6

Ifo Geschäftsklimaindex
(12 2025)

▽ -0,4-Pkte. m/m

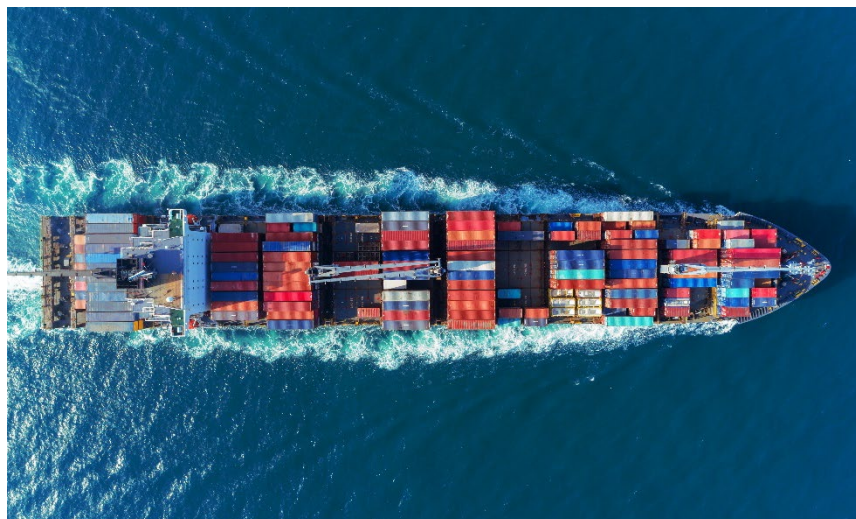
Quelle: Ifo Konjunkturprognose, Deutsche Bundesbank, Ifo Institut

PERSPEKTIVEN

Der Logistik-Investmentmarkt hat 2025 durchaus eine positive Dynamik gezeigt. Dabei sind vor allem die insgesamt gestiegene Transaktionsanzahl, die Dynamik bei den Einzeldeals sowie die hohen Volumina bei den kleineren und mittleren Deal-Größen hervorzuheben.

Für das Jahr 2026 ist davon auszugehen, dass die Rahmenbedingungen voraussichtlich vor allem in der ersten Jahreshälfte noch herausfordernd bleiben. Für die nach wie vor schwächelnde wirtschaftliche Entwicklung werden im Jahresverlauf positive Impulse aus den Sondervermögen für Infrastruktur- und Umweltmaßnahmen sowie den finanziellen Spielräumen für Verteidigungsmaßnahmen erwartet. Darüber hinaus sollten dringend notwendigen Reformen zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts umgesetzt werden und erste Wirkung zeigen. Daneben bleiben jedoch die eher noch zunehmenden geopolitischen Krisen und militärischen Konflikte sowie die erratische US-Politik ein großer Unsicherheitsfaktor für die Weltwirtschaft und die Stimmung der Investoren.

Nichtsdestotrotz ist für 2026 zu erwarten, dass sich der Logistik-Investmentmarkt weiterhin robust zeigt und mindestens eine stabile Entwicklung nimmt. Mit einer sich im Jahresverlauf aufhellenden Wirtschaftsdynamik und weniger volatilen Finanzierungsbedingungen sollten auch wieder mehr großvolumige Transaktionen abgeschlossen werden können, die entsprechend für ein höheres Investmentvolumen sorgen könnten.



Investmentmarktdaten

	2024	2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	6.868	6.178	-10,0%
Portfolioanteil	48,3%	33,0%	-15,3 %-Pkte.
Anteil über 100 Mio. €	49,9%	26,9%	-23,0 %-Pkte.
Anteil bed. Märkte	24,8%	28,1%	+3,3 %-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer	75,5%	70,1%	-5,4 %-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2024	2025	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,50%	+25 bp
Düsseldorf	4,25%	4,50%	+25 bp
Frankfurt	4,25%	4,50%	+25 bp
Hamburg	4,25%	4,50%	+25 bp
Köln	4,25%	4,50%	+25 bp
Leipzig	4,45%	4,70%	+25 bp
München	4,25%	4,50%	+25 bp
Stuttgart	4,25%	4,50%	+25 bp



Q4 2025

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



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

Inga Schwarz

Head of Research
inga.schwarz@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: 31.12.2025
Bildnachweis: ©Zixp@ck - stock.adobe.com, ©Maksym Yemelyanov - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel