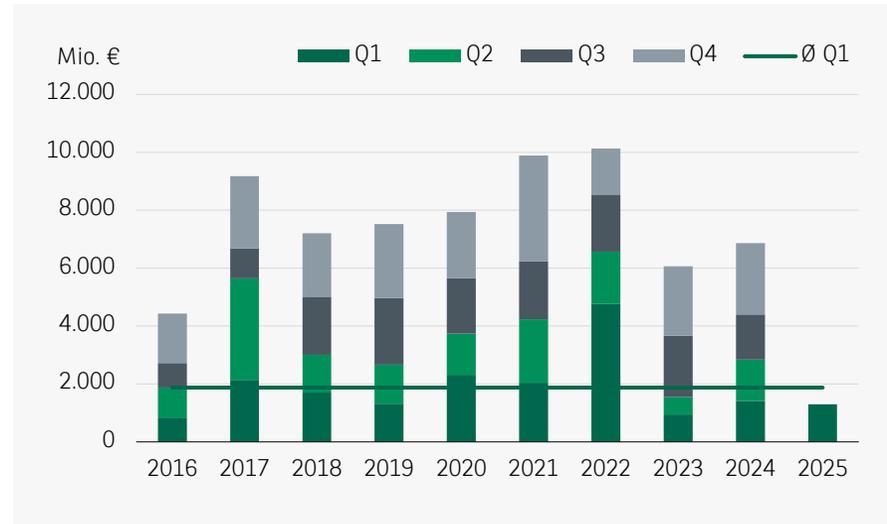


DEUTSCHLAND

REPORT LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



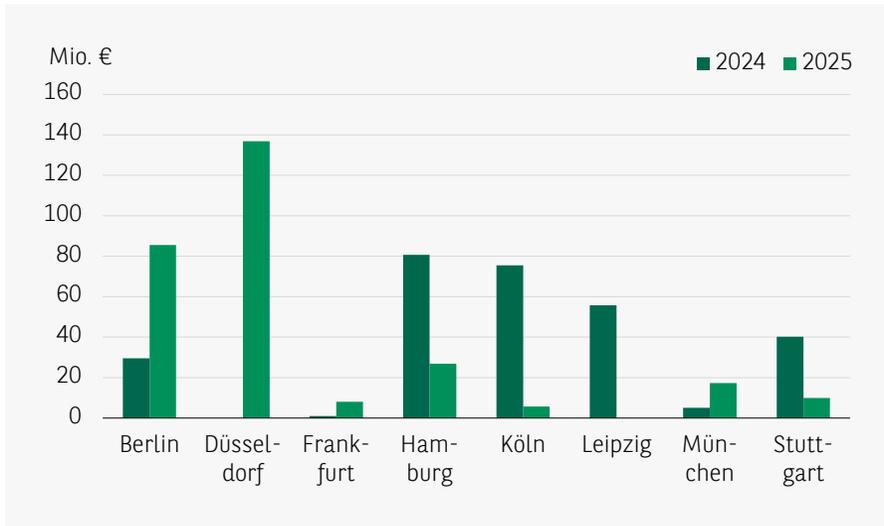
Logistik-Spitzenrenditen (netto)



EINZELDEALS BESTIMMEN DAS MARKTGESCHEHEN

- Der Logistik-Investmentmarkt ist mit einem Investitionsvolumen von knapp 1,3 Mrd. € in das Jahr 2025 gestartet, er liegt damit rund 8 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert und 31 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Nach einem sehr guten Schlussquartal 2024 mit einem Volumen von 2,5 Mrd. € beginnt das Jahr damit wieder etwas ruhiger, was im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass in den ersten drei Monaten des Jahres noch keine Transaktion im dreistelligen Millionenbereich verzeichnet werden konnte.
- Vor diesem Hintergrund ist das Quartalsergebnis jedoch sehr bemerkenswert und liegt bei Betrachtung der Deals bis 100 Mio. € auf einem fast doppelt so hohen Niveau wie im ersten Quartal 2024 und auch 23 % über dem langjährigen Schnitt in diesem Segment.
- Dass der Markt weiterhin sehr lebhaft ist, wird darüber hinaus dadurch unterstrichen, dass die Anzahl der registrierten Transaktionen deutlich über denen der beiden Vorjahre liegt. Und während Portfoliodeals mit 16,1 % bisher noch einen vergleichsweise niedrigen Beitrag zum Investmentvolumen beisteuern, knacken Einzeldeals die Milliardenmarke, was ihnen bis dato erst drei Mal im Auftaktquartal gelungen ist.
- Die Netto-Spitzenrenditen sind aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen im ersten Quartal konstant geblieben und liegen in den A-Standorten weiterhin bei 4,25 %, in Leipzig sind 4,45 % anzusetzen.

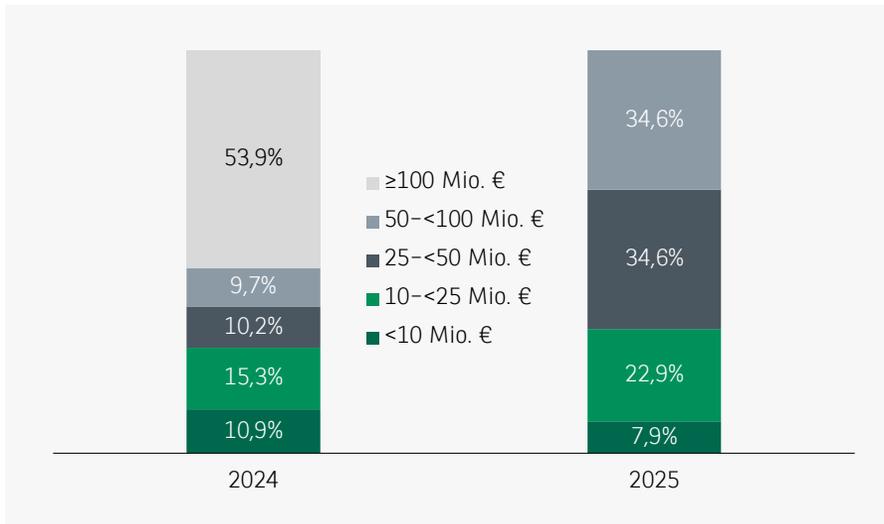
Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1



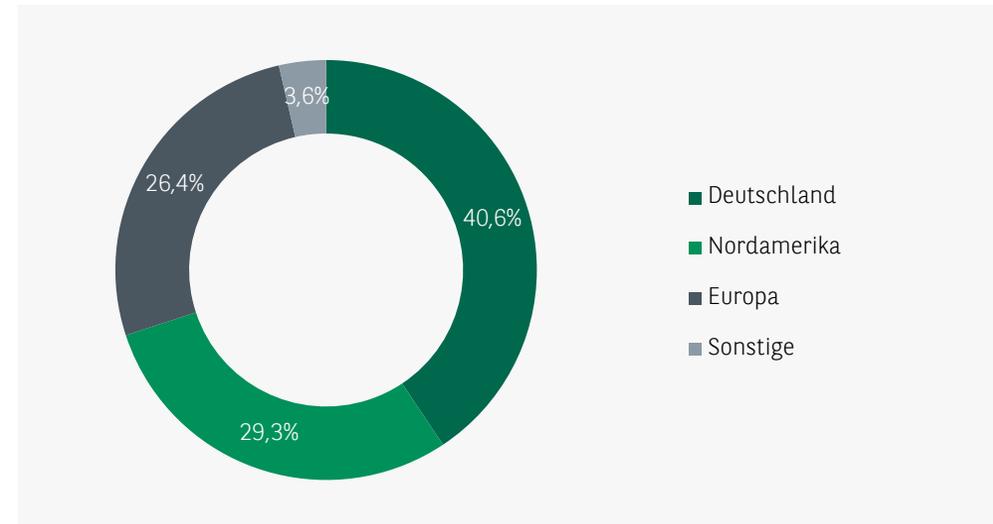
HOHE AKTIVITÄT IM MITTLEREN PREISSEGMENT

- In den Top-Märkten wurden im ersten Quartal insgesamt rund 290 Mio. € in Logistikimmobilien investiert und damit in etwa das gleiche Volumen wie im Vorjahreszeitraum. Ihr Anteil am Gesamtergebnis liegt mit gut 22 % leicht unter dem langjährigen Schnitt.
- Bei der Verteilung der Investments nach Größenklassen entfiel im Vorjahr mit 54 % noch das Gros der Investitionen auf großvolumige Transaktionen ab 100 Mio. €, aktuell wurde in diesem Segment noch kein Deal verzeichnet. Überdurchschnittlich hoch ist die Marktaktivität derzeit dagegen in den Preiskategorien zwischen 25 und 50 Mio. € sowie zwischen 50 und 100 Mio. €, in denen jeweils knapp 35 % investiert wurde.
- Das Interesse ausländischer Investoren am deutschen Logistik-Investmentmarkt ist weiterhin ungebrochen hoch und spiegelt sich im ersten Quartal in einem Anteil von gut 59 % am Transaktionsvolumen wider.

Logistik-Investments nach Größenklassen Q1



Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1



- Die Entwicklung des Investmentmarkts wird derzeit von sehr unterschiedlichen Einflussfaktoren bestimmt. Das Interesse nationaler und internationaler Investoren an Logistikimmobilien ist ungebrochen hoch und weiter zunehmend, wie die allgemeine Marktaktivität und steigende -anteile am gesamten gewerblichen Investmentvolumen unterstreichen. Die Marktentwicklung im Jahr 2024 hat bereits gezeigt, dass Käufer und Verkäufer zu einem für beide Seiten annehmbares Preisniveau gefunden haben und eine spürbare Stimmungsaufhellung bei den Investoren eingesetzt hat. Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich von einem steigenden Investmentvolumen im Jahr 2025 auszugehen.
- Allerdings wird das Marktumfeld voraussichtlich herausfordernd bleiben. Die führenden deutschen Wirtschaftsinstitute gehen von einer weiterhin eher schwächelnden Wirtschaftsentwicklung aus. Während von der neuen Bundesregierung und dem zur Verfügung stehenden Investitionspaket positive Impulse erwartet werden, sind die Auswirkungen der US-Handelspolitik mit ihren weitreichenden Zöllen noch nicht absehbar. Daneben bestehen die ungelösten geopolitischen Krisen weiter fort.
- Bei einem entsprechenden Immobilienangebot sollten Investoren nichtsdestotrotz bestrebt sein, den richtigen Einstiegszeitpunkt nicht zu verpassen. In Verbindung mit großvolumigen Transaktionen kann für das Gesamtjahr durchaus ein höheres Investitionsvolumen als im Vorjahr (6,9 Mrd. €) erwartet werden.
- Die Spitzenrenditen dürften aufgrund der jüngst angezogenen Finanzierungskosten, der gestiegenen Renditen deutscher Staatsanleihen und den durch die amerikanische Zollpolitik nur schwer kalkulierbaren Leitzinsentscheidungen der großen Notenbanken stabil bleiben.

Kennzahlen Logistik-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.408	1.293	-8,2%
Portfolioanteil (%)	46,0%	16,1%	-29,9%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	53,9%	0,0%	-53,9%-Pkte
Anteil bed. Märkte (%)	20,4%	22,4%	2,0%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	73,2%	59,3%	-13,9%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2024	Q1 2025	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Düsseldorf	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Frankfurt	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Hamburg	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Köln	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Leipzig	4,45%	4,45%	0,0%-Pkte
München	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte
Stuttgart	4,25%	4,25%	0,0%-Pkte

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: 31.03.2025
Bildnachweis: ©TensorSpark – stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN