



LOGISTIK INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



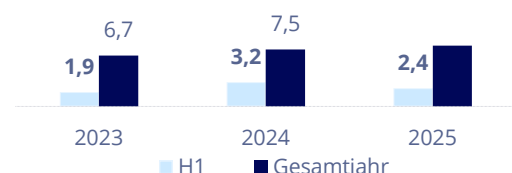
Der Markt im Überblick

In H1 2025 belief sich das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Industrie- und Logistikinvestmentmarkt auf rund 2,4 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang von 24 %. Das unterdurchschnittliche Ergebnis ist überwiegend auf den weiterhin geringen Anteil an nationalem und internationalem Core-Kapital mit Interesse an großvolumigen Einzel- und Portfoliotransaktionen zurückzuführen. Trotz des derzeit vergleichsweise unterdurchschnittlichen Ergebnisses gehört das Segment Industrie und Logistik weiterhin zu einer stark nachgefragten Immobilienanlageklasse. Das Segment erzielte einen Marktanteil von 22 % und liegt damit auf dem dritten Platz, knapp hinter Einzelhandel (24 %) und Büro (22 %). Darüber hinaus zeigt die steigende Anzahl an Single-Transaktionen (106 in H1 2025 vs. 89 in H1 2024), dass die Marktaktivität weiterhin vorhanden ist. So ist die Aktivität auf dem Investmentmarkt für Core-Produkte weiterhin moderat. Großvolumige Core-Transaktionen über 100 Mio. € sind zwar am Markt vorhanden, bleiben aber die Ausnahme und

werden nahezu ausschließlich als off-market-Transaktion oder limited tender angeboten. Während viele institutionelle Investoren damit beschäftigt sind ihre Portfoliostrategie an die neuen Marktkonditionen anzupassen, nutzen andere die Chancen zu weiterhin attraktiven Preisen Objekte anzukaufen. Vor allem internationale Investoren aus Westeuropa, dem Mittleren Osten und Fernostasien zeigen sich aktiv. Wir stellen fest, dass sich im Core Plus Bereich der Sweet Spot der Investoren zwischen 30 und 50 Mio. € eingependelt hat, während die Mehrheit der wenigen Core-Transaktionen bei rund 50 Mio. € gehandelt werden. Insgesamt registrieren wir eine gut gefüllte Pipeline von Portfolio- und großvolumigen Single-Transaktionen für die zweite Jahreshälfte. Bei den gelaufenen Abschlüssen im Core- und Core-Plus-Bereich haben wir kaum Preisabschläge gesehen und erwarten dies auch für die laufenden Transaktionen nicht.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

4,75 %

Ausblick 2025

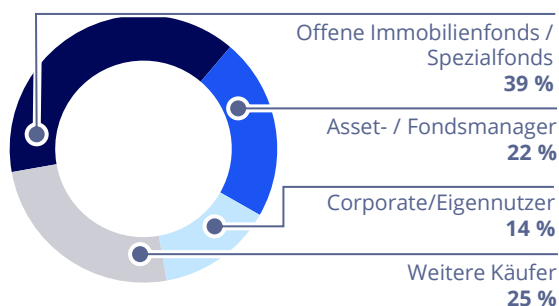


TAV



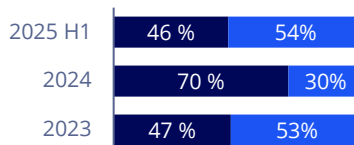
Spitzenrendite

TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

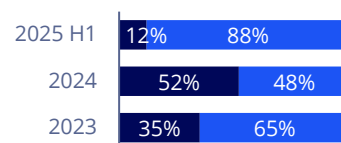
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsvolumen

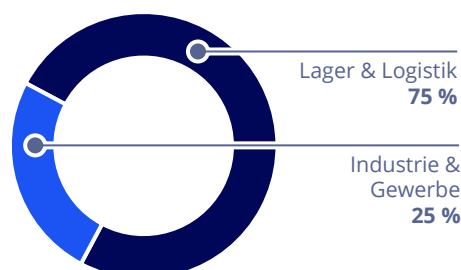
TAV in %



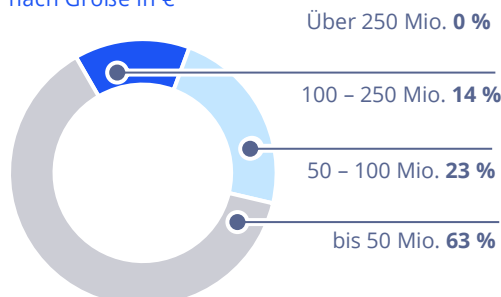
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



Anna Owczarek | Associate Director |
Market Intelligence & Foresight
+49 151 41448524
anna.owczarek@colliers.com