



LOGISTIK INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



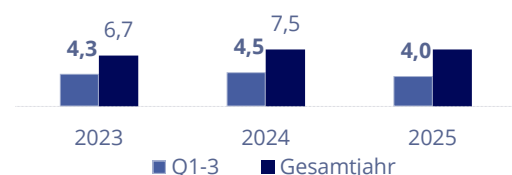
Der Markt im Überblick

Der Industrie- und Logistikinvestmentmarkt erzielte in den letzten neun Monaten ein Transaktionsvolumen von 4,0 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einem Rückgang von 11 %. Im Zehnjahresdurchschnitt wurde ein Rückgang von 16 % verzeichnet. Das unterdurchschnittliche Ergebnis ist überwiegend auf die Verzögerung innerhalb der Investmentprozesse infolge der langen Exklusivitätszeiträume zurückzuführen, die oft durch intensivere Due-Diligence-Phasen zustande kommen. Positiv ist hervorzuheben, dass trotz der Verzögerung in den Vorquartalen, Transaktionen im 3. Quartal erfolgreich abgeschlossen wurden, sodass mit rund 1,6 Mrd. € das stärkste Dreimonatsergebnis des Jahres registriert wurde. Auch im Kontext des gesamtdeutschen Investmentmarktes zeigte sich das Segment, mit einem Marktanteil von 23 % weiterhin solide, und war nach Büro die zweitstärkste Nutzungsart. Ferner wurden sowohl Portfoliotransaktionen als auch großvolumige Core-Deals über 100 Mio. € wieder öfter platziert und finden einen Käufer. Bei den Gebäudetypen

wird deutlich, dass sogenannte Spezialimmobilien – sprich nutzungs-spezifisch konzipierte Objekte wie Cross-Dock, temperaturgeführte Immobilien, IOS – für viele Investoren zunehmend an Bedeutung gewinnen. Beispielweise konnte im 2. Quartal ein IOS-Portfolio der Branicks Group an einen französischen Spezialfonds verkauft werden. Das Interesse an Portfoliotransaktionen ist vor allem bei neuen, internationalen Playern hoch, die ihre Allokation im Segment Industrie und Logistik erhöhen möchten. Wir stellen fest, dass aktuell der Zeitpunkt für Seed-Portfolio-Ankäufe besonders attraktiv ist, da ein Portfolio-Premium auf Verkäuferseite derzeit nicht durchsetzbar ist. Ferner punktet der deutsche Markt im globalen Verhältnis weiterhin mit politischer Stabilität und wirtschaftlichen Investitionen (Sondervermögen). Wir rechnen zwar mit einem dynamischen 4. Quartal, jedoch mit einem Gesamtergebnis, das leicht unterhalb des Vorjahresergebnisses liegen wird. Auf Basis der aktuell am Markt befindlichen Transaktionen gehen wir zudem von einem regen Jahresstart in 2026 aus.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

4,75 %

Ausblick 2025

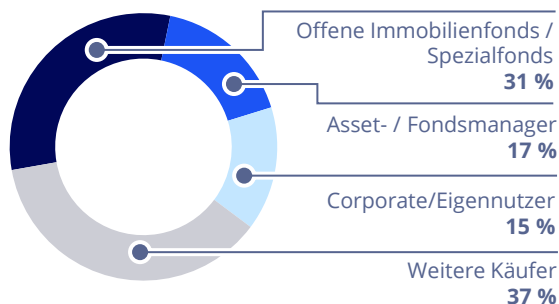


TAV



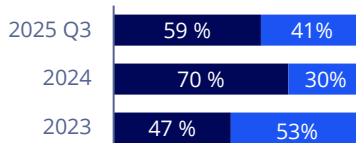
Spitzenrendite

TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

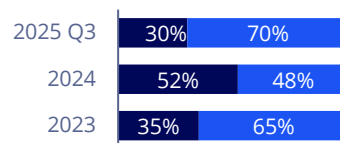
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsvolumen

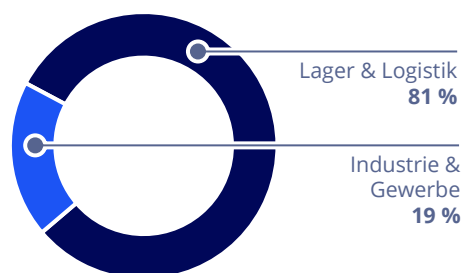
TAV in %



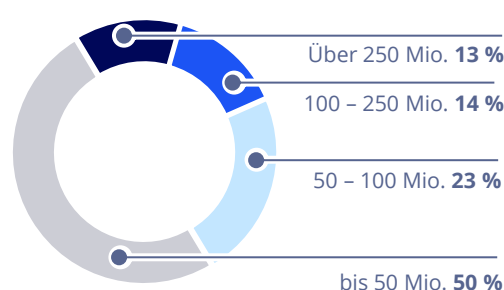
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



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