



Der Markt im Überblick

Zum Jahresende 2025 erzielte der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt Deutschland ein Transaktionsvolumen von 6,0 Mrd. €. Im Kontext des gesamten Investmentmarktes teilen sich die beiden Nutzungsarten Industrie & Logistik und Büro den ersten Platz mit Marktanteilen von jeweils 24 %. Aufgrund der langen Exklusivitätsprozesse verzögern sich einige Transaktionen in das Jahr 2026, sodass das Jahresergebnis 2025 mit einem Rückgang von 19 % im Vergleich zum Vorjahr unterdurchschnittlich ausfiel. Der Fünfjahresdurchschnitt von 8,0 Mrd. € wurde ebenfalls verfehlt (- 25 %). Das Jahr 2025 war von einem stetigen Anziehen des Transaktionsgeschehens sowie einer hohen Marktpräsenz internationaler Investoren gekennzeichnet. Insgesamt 61 % des Kapitals stammten aus dem Ausland. Im Vergleich zum Fünfjahresdurchschnitt (52 %) lag das 9 Prozentpunkte höher. Das 4. Quartal zeigte mit einem Anteil von 34 % am gesamten Transaktionsvolumen die höchsten Investmentaktivitäten. Die andauernden globalen Unsicherheiten, insbesondere bedingt durch geopolitische Spannungen, führten weiterhin zu erhöhter Volatilität an den

Kapitalmärkten und verzögerten die Finalisierung zahlreicher Investitionsentscheidungen. Positiv hervorzuheben ist die daraus resultierende substanziale Deal-Pipeline für das Jahr 2026, die eine Fortsetzung des frühzyklischen Erholungstrends erwarten lässt und die Grundlage für eine dynamische Marktphase im laufenden Jahr bildet. Insgesamt konzentrierte sich die Investorenaktivität 2025 mit einem Volumen von 3,9 Mrd. € primär auf den Single-Asset-Bereich. Internationale Investoren investierten hier rund 1,8 Mrd. €, was einem Anteil von 47 % an den Single-Asset-Transaktionen entspricht und leicht unter dem Vorjahreswert von 2,0 Mrd. € liegt. Wir erwarten eine zunehmende Transaktionsaktivität im Bereich der Spezialimmobilien. Diese bieten Investoren langfristige und stabile Cashflows durch lange Mietvertragslaufzeiten sowie attraktive Renditen. Die Belebung der Nachfrage seitens E-Commerce-Unternehmen wird für ein erhöhtes Paketaufkommen sorgen, wodurch Cross-Dock-Immobilien weiter in den Fokus der Nutzer rücken werden. Für das Jahr 2026 prognostizieren wir ein steigendes Transaktionsvolumen.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Ø Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

4,75 %

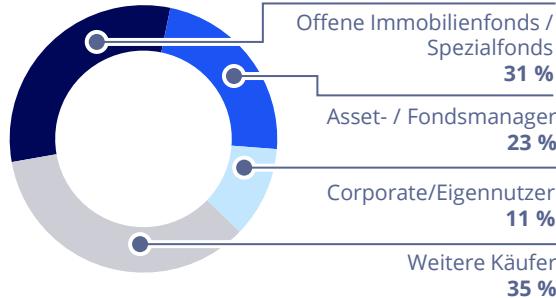
Ausblick 2026



TAV

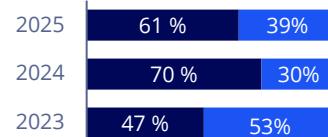
Spitzenrendite

TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

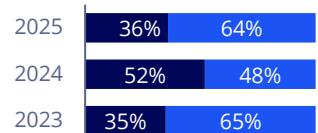
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsvolumen

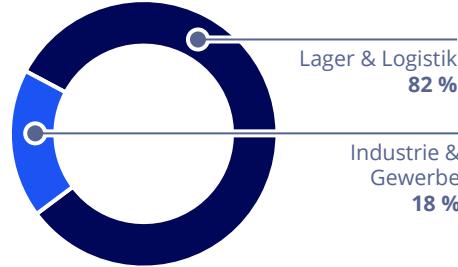
TAV in %



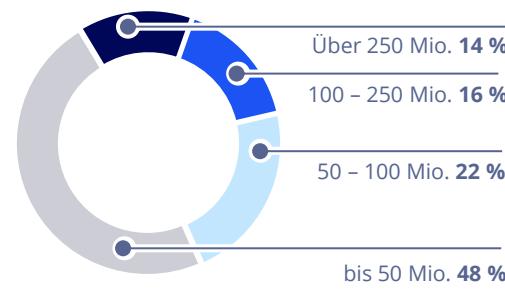
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



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