



LOGISTIK INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Im 1. Quartal 2025 wurden rund 1,2 Mrd. € in den deutschen Industrie- und Logistikinvestmentmarkt investiert. Im Vergleich zum starken Vorjahresquartal mit rund 2,0 Mrd. € entspricht dies einem Rückgang von 42 %. Trotz des verhaltenen Starts bleibt die Assetklasse Industrie & Logistik mit 22 % Marktanteil nach Büroinvestments die zweitstärkste Nutzungsart im gewerblichen Immobilienbereich. Das anhaltende Investoreninteresse unterstreicht die Krisenresilienz und Attraktivität des Sektors. Portfoliotransaktionen machten lediglich 7 % des Transaktionsvolumens aus. Die größte Transaktion war die Beteiligung von AustralianSuper am Logistikportfolio von Oxford Properties. Gemeinsam planen beide Partner eine paneuropäische Plattform mit einem Zielvolumen von bis zu 4,5 Mrd. €. Die Aktivitäten der nationalen Investoren in den letzten drei Monaten beliefen sich vornehmlich auf Transaktionen unterhalb von 50 Millionen Euro bei Einzelankäufen. Grund hierfür ist, dass die Anzahl und Höhe der Kapitalzusagen aus Deutschland nach wie vor verhalten sind. Im

Gegensatz hierzu waren bei internationalen Investoren größere Transaktionen und damit verbunden länger dauernde Kaufprozesse zu beobachten. Einer der Gründe hierfür ist, dass internationales Kapital verstärktes Interesse an Core-Plus- und Value-Add-Immobilien hat. Darüber hinaus sind einige der neu in den Markt kommenden Investoren noch nicht so intensiv mit dem deutschen Logistikimmobilienmarkt vertraut. Zu den nennenswerten Deals zählten das Logistik Center in Raunheim mit rund 46.000 m², erworben von Hines, sowie die rund 60 Mio. € schwere Transaktion von Mirastar/KKR in Duisburg. Für den weiteren Jahresverlauf wird mit steigender Dynamik gerechnet, insbesondere durch Portfoliotransaktionen, die aktuell vorbereitet werden. Neue Impulse aus den Bereichen Defense, öffentlicher Sektor und Batterielogistik könnten den Vermietungsmarkt zusätzlich beleben. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein Transaktionsvolumen von rund 8 Mrd. € erwartet, womit das Vorjahresergebnis leicht übertroffen werden dürfte.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

4,75 %

Ausblick 2025

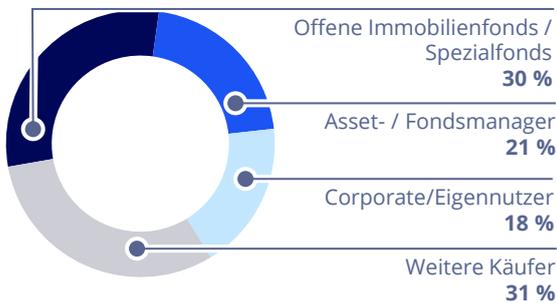


TAV



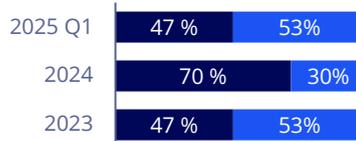
Spitzenrendite

TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

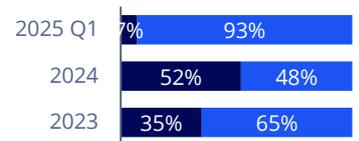
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsvolumen

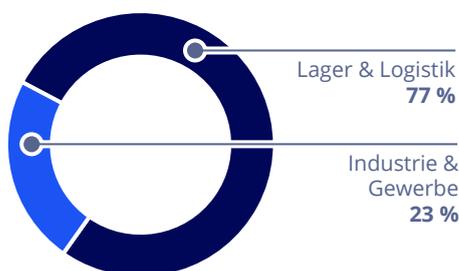
TAV in %



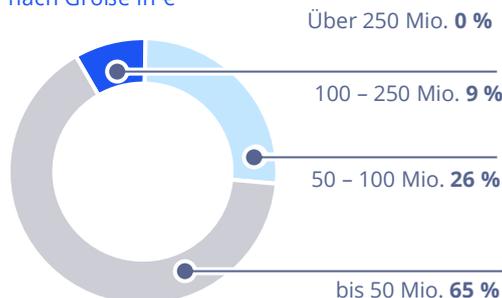
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



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