

ERNEUTE BELEBUNG AM INVESTMENTMARKT FÜR LIGHT INDUSTRIAL IMMOBILIEN

Transaktionsvolumen steigt auf 830 Millionen Euro | Flächennachfrage wächst um 21 Prozent | Renditen stabilisieren sich auf hohem Niveau | Region Süd wird bedeutendster Investitionsstandort

Hamburg/Berlin, 13. November 2025 – Der Investmentmarkt für Light Industrial Immobilien zeigt im ersten Halbjahr 2025 eine klare Erholung. Das Transaktionsvolumen erreichte 829,8 Millionen Euro und liegt damit 13 Prozent über dem Vorjahreshalbjahr sowie 81 Prozent über dem zweiten Halbjahr 2024. Bereits im ersten Halbjahr wurden knapp 70 Prozent des Transaktionsvolumens des Gesamtjahres 2024 erreicht. Auch die Flächennachfrage entwickelte sich mit einem Plus von 21 Prozent gegenüber dem Vorhalbjahr positiv. Das sind zentrale Ergebnisse des aktuellen Marktberichtes der INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL.

Produktionsimmobilien treiben Investmentmarkt

Maßgeblich zur Marktbelebung trugen Produktionsimmobilien bei, die mit 339 Millionen Euro die dominierende Assetklasse darstellten und ihr Investmentvolumen gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024 beinahe versechsfachten. Charakteristisch für diese Objektkategorie ist der hohe Anteil an Eigennutzertransaktionen, die – nicht zuletzt durch verstärkte Aktivitäten aus Branchen wie der Rüstungsindustrie – stabilisierend auf den Markt wirken. Gewerbeparks folgten mit einem Transaktionsvolumen von 299 Millionen Euro auf dem zweiten Rang und verzeichneten gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres einen Zuwachs von 48 Prozent.

Region Süd erobert Spitzenposition

Die regionale Investmentverteilung zeigt eine neue Rangfolge: Die Region Süd hat den Verdichtungsraum Rhein-Ruhr vom Spitzenplatz verdrängt und führt nun mit einem Transaktionsvolumen von 166,5 Millionen Euro, was rund 20 Prozent des Gesamtvolumens ausmacht. Asset- und Fondsmanager sowie Private-Equity-Gesellschaften behaupten ihre Position als aktivste Käufergruppe mit einem Investitionsvolumen von 264,8 Millionen Euro – ein Anstieg um rund 94 Prozent gegenüber dem zweiten Halbjahr 2024.

Flächenumsatz überschreitet wieder Millionenmarke

Der **Flächenumsatz** von Light Industrial Immobilien entwickelte sich im ersten Halbjahr 2025 positiv. Mit 1,16 Millionen qm wurde eine Steigerung von 21 Prozent gegenüber dem Vorjahreshalbjahr verzeichnet. Nach dem deutlichen Einbruch im zweiten Halbjahr 2024, als erstmals seit Bestehen des Marktberichts die Millionenmarke unterschritten wurde, zeigt sich damit eine deutliche Marktbelebung.

Regional führt die Region Ost überraschend mit 296.000 qm und einem Anteil von 25 Prozent, maßgeblich beeinflusst durch den großvolumigen Eigennutzerbaustart von TSMC in Dresden. Die traditionell starke Region Süd folgt mit 232.500 Quadratmetern auf Platz zwei.

Renditen stabilisieren sich auf hohem Niveau

Die Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank im ersten Halbjahr 2025 haben zu einer spürbaren Annäherung zwischen Käufer- und Verkäufererwartungen geführt. Diese Entwicklung stabilisiert die Renditeentwicklung auf dem Transaktionsmarkt. Gewerbeparks verzeichnen stabile Renditen auf Vorjahresniveau mit einer Spitzenrendite von 6,3 Prozent, während absolute Top-Objekte Renditen von bis zu 5,2 Prozent erreichen können. Bei Produktionsimmobilien stieg die Spitzenrendite leicht um 10 Basispunkte auf 7,2 Prozent.

Mietpreise stagnieren – Flex Spaces als Ausnahme

Im Vergleich zur Jahresmitte 2024 haben sich die Mietpreise kaum verändert. Die einzige Ausnahme bilden Flex Spaces, die in der Spitze auf 18,10 Euro pro Quadratmeter zulegen konnten. Absolute Spitzenobjekte mit herausragenden Lageeigenschaften erzielen Mietpreise bis 20,90 Euro pro Quadratmeter.

Fertigstellungsvolumen steigt deutlich

Das Fertigstellungsvolumen verzeichnet im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 einen deutlichen Anstieg um rund 9 Prozent auf eine Million Quadratmeter. Für das traditionell stärkere zweite Halbjahr werden Fertigstellungen im Umfang von rund 1,43 Millionen Quadratmetern prognostiziert, sodass sich für 2025 insgesamt ein Fertigstellungsvolumen von 2,43 Millionen Quadratmetern abzeichnet. Produktionsimmobilien dominieren mit 615.500 Quadratmetern das erste Halbjahr und stellen rund 62 Prozent aller Fertigstellungen.

Über die INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL

Der INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL gehören derzeit mit Alpha Industrial Developers, Aurelis, Aventos, BEOS, Cromwell Property Group, Investa, Siemens Real Estate, Square Parks und Stonevest neun Unternehmen an, die auf dem deutschen Markt für Unternehmensimmobilien aktiv sind. Gemeinsames Ziel ist es, die Transparenz in diesem Marktsegment zu verbessern, um den Zugang zu dieser Assetklasse zu erleichtern. Dafür ist in Zusammenarbeit mit bulwiengesa ein Reportingsystem aufgebaut worden, in dem sämtliche Transaktions- und Vermietungsdaten der Teilnehmer ausgewertet werden. Investoren und Marktbeobachter werden regelmäßig über das Volumen und die Performance des Sektors informiert.

Ansprechpartner: Daniel Sopka, daniel.sopka@bulwiengesa.de und Alexander Fieback, alexander.fieback@bulwiengesa.de, Telefon 040-42 32 22 29

Den 23. Marktbericht der INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL können Sie hier herunterladen: <https://initiative.bulwiengesa.de/unternehmensimmobilien/de/berichte>



Über bulwiengesa

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, unter anderem durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

Pressekontakt

bulwiengesa GmbH
Birgit Haase
Invalidenstr. 65
10557 Berlin
Tel.: 0151- 556 32 996
birgit.haase@bulwiengesa.de