

Light Industrial Immobilien: Markt gewinnt 2025 an Stabilität

Investmentvolumen 2025 rund 35 Prozent über Vorjahr | Flächenumsatz steigt im zweiten Halbjahr auf 1,29 Mio. qm | Produktionsimmobilien bleiben stärkstes Marktsegment | Renditen und Mieten weitgehend stabil

Hamburg/Berlin, 12. Mai 2026 – Der Markt für Light Industrial Immobilien in Deutschland hat sich 2025 insgesamt robuster entwickelt als im Vorjahr. Zwar verlor der Investmentmarkt nach dem dynamischen Jahresauftakt im zweiten Halbjahr wieder etwas an Tempo, auf Gesamtjahressicht stieg das Transaktionsvolumen jedoch deutlich um 35,4 Prozent auf rund 1,61 Mrd. Euro. Das sind zentrale Ergebnisse des aktuellen Marktberichts der INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL.

Im zweiten Halbjahr 2025 lag das Investmentvolumen bei rund 720,6 Mio. Euro und damit unter dem Niveau der ersten Jahreshälfte mit 893,2 Mio. Euro. Gleichzeitig wurde der schwache Vergleichszeitraum des Vorjahres klar übertroffen. Der Markt bleibt weiterhin stark von Einzeltransaktionen geprägt, während Portfoliodeals nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Produktionsimmobilien bleiben dominierende Assetklasse

Getragen wurde das Marktgeschehen erneut vor allem von Produktionsimmobilien. Mit rund 280 Mio. Euro beziehungsweise 39 Prozent des Halbjahresvolumens stellten sie die umsatzstärkste Objektkategorie dar. Gewerbeparks kamen auf rund 213,7 Mio. Euro, Lagerimmobilien auf 226,9 Mio. Euro.

Regional konzentrierte sich das Investmentgeschehen weiterhin auf etablierte Wirtschafts- und Industriestandorte. Die **Region Süd** lag mit 225,3 Mio. Euro beziehungsweise 31,3 Prozent des Transaktionsvolumens erneut an erster Stelle. Dahinter folgten der Verdichtungsraum Rhein-Ruhr mit 157,9 Mio. Euro sowie München und Umland mit 105,2 Mio. Euro. Besonders gefragt bleiben damit Standorte, an denen industrielle Wertschöpfung, gute Infrastruktur und belastbare Nutzernachfrage zusammenkommen.

Auf Käuferseite blieben **Asset- und Fondsmanager sowie Private-Equity-Gesellschaften** die aktivste Akteursgruppe. Sie investierten im zweiten Halbjahr 279,8 Mio. Euro und standen damit für 38,8 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Institutionelle und professionelle Marktakteure bestimmten damit weiterhin das Marktgeschehen.

Renditen stabilisieren sich

Die Renditen bewegten sich im zweiten Halbjahr 2025 weitgehend seitwärts. Gewerbeparks lagen bei einer Spitzenrendite von 6,3 Prozent, Lagerimmobilien bei 5,4 Prozent und Produktionsimmobilien unverändert bei 7,2 Prozent. Die Preisfindung im Markt hat sich damit in weiten Teilen stabilisiert, gleichzeitig bleibt die Bewertung stark abhängig von Objektqualität, Lage und Nutzungsflexibilität.

Der **Flächenumsatz** entwickelte sich im zweiten Halbjahr positiv. Mit rund 1,29 Mio. qm lag er sowohl über dem ersten Halbjahr mit 1,16 Mio. qm als auch deutlich über dem Vorjahreszeitraum. Auf Gesamtjahressicht blieb der Flächenumsatz allerdings unter dem Niveau von 2024, das von einem außergewöhnlich starken ersten Halbjahr geprägt war.

Produktionsimmobilien treiben Flächennachfrage

Die Nachfrage konzentrierte sich weiterhin vor allem auf Produktionsimmobilien. Gleichzeitig zeigt sich der Markt selektiv: Viele Unternehmen treffen Standortentscheidungen weiterhin vorsichtig und mit Blick auf das schwierige konjunkturelle Umfeld. Zugleich sorgten einzelne großvolumige Abschlüsse – unter anderem aus dem verteidigungsnahen Industriesektor – für zusätzliche Nachfrageimpulse.

Die **Mietpreise** blieben insgesamt stabil. Eine Ausnahme bilden Flex Spaces, deren Spitzenmiete leicht auf 18,20 Euro/qm stieg. Absolute Spitzenobjekte mit herausragenden Lageeigenschaften erreichen inzwischen bis zu 21,00 Euro/qm. Produktionsflächen sowie Büro- und Sozialflächen verharrten dagegen auf dem Niveau des ersten Halbjahres.

Projektpipeline bleibt gut gefüllt

Das **Fertigstellungsvolumen** lag im zweiten Halbjahr 2025 bei rund 1,05 Mio. qm und damit um 12,9 Prozent unter dem ersten Halbjahr. Auf Gesamtjahressicht wurde gegenüber 2024 dennoch ein leichter Anstieg der Fertigstellungen um 1,6 Prozent verzeichnet.

Für 2026 deutet die Projektpipeline auf einen erneuten Anstieg der Fertigstellungen hin. Bauverzögerungen, Finanzierungsschwierigkeiten und veränderte Marktbedingungen bleiben jedoch Unsicherheitsfaktoren für die weitere Entwicklung.

Über die INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL

Der INITIATIVE LIGHT INDUSTRIAL gehören derzeit mit Alpha Industrial, Aurelis, Aventos, BEOS, Investa, Siemens Real Estate, Square Parks, Stoneweg und Stonevest neun Unternehmen an, die auf dem deutschen Markt für Light Industrial Immobilien 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. Dies geschieht vor allem in Form des halbjährlichen Marktberichts.

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

Den 24. 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

Invalidenstraße 65

10557 Berlin

Tel.: 0151 556 32 996

birgit.haase@bulwiengesa.de