

Logistik  
und  
Immobilien

2025

Stabilität  
trotz  
Unsicher-  
heit

# Logistikmarkt widersteht konjunkturellen Turbulenzen

In der neuen Ausgabe der Studienreihe „Logistik und Immobilien“ wird auf ein turbulentes Jahr 2024 zurückgeblickt, welches durch konjunkturelle Eintrübungen und Unsicherheit geprägt wurde. Auch der Jahreswechsel 2025 brachte hier noch keine fundamentale Trendwende.

Der Logistikimmobilienmarkt zeigt sich dennoch robust und bewegt sich auf einem stabilen, wenn auch moderateren Niveau als in den Boomjahren. Die gesamtwirtschaftliche Schwächephase wirkt sich bislang weniger stark auf das Marktgeschehen aus als in anderen Assetklassen wie Büro. Die Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Flächen höchster Qualität übersteigt in vielen Regionen weiterhin das Angebot – was sich stabilisierend auf die Umsatzzahlen auswirkt. Zudem haben sich Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern schneller angenähert als in anderen Assetklassen und auch das Interesse ausländischer Investoren auf den deutschen Markt gezogen.

Dennoch ist eine gedämpfte Nachfrage spürbar. Hauptursachen sind Skepsis gegenüber dem Wirtschaftsstandort Deutschland aufgrund von Unsicher-

heiten über die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie die Auswirkungen anhaltender Handels- und Zollkonflikte mit den USA. Nutzer agieren abwartend: Mietverträge werden eher verlängert, Umzugs- und Investitionsentscheidungen häufig vertagt. Perspektivisch werden sich die strukturellen Herausforderungen der Automobilindustrie auf die Nachfrage nach Logistikflächen auswirken, da sie ein wichtiger Nachfrager in diesem Segment ist. Positive Impulse kommen aus dem Verteidigungssektor und chinesische eCommerce-Anbieter drängen verstärkt in den deutschen Markt – Trends mit erheblichen Flächenimplikationen. Insgesamt zeigt sich, dass attraktive Flächen sowohl nutzer- als auch investorensseitig weiterhin aktiv gesucht werden und das Vertrauen in eine langfristig positive Entwicklung ungebrochen ist.

Wir hoffen, Ihnen damit wertvolle Einblicke für fundierte Entscheidungen in diesem dynamischen Sektor zur Verfügung stellen zu können!

**Alexander Fieback**  
im Namen aller Studien-Partner

# 1

## Der Markt für Projektentwicklungen

### Projektverschiebungen aus dem Vorjahr füllen die diesjährige Entwicklungspipeline

Das Jahr 2025 ist bisher geprägt von überwiegend negativen Wirtschaftsmeldungen, das Marktumfeld für Projektentwicklungen bleibt dementsprechend herausfordernd und von anhaltenden Unsicherheiten geprägt. Die in der Vergangenheit für ihre Resilienz gelobte Assetklasse der Logistikimmobilien widersetzt sich jedoch weiterhin dem schwierigen Umfeld und den Trends aus anderen Assetklassen und weist weiterhin eine rege Entwicklungstätigkeit auf.

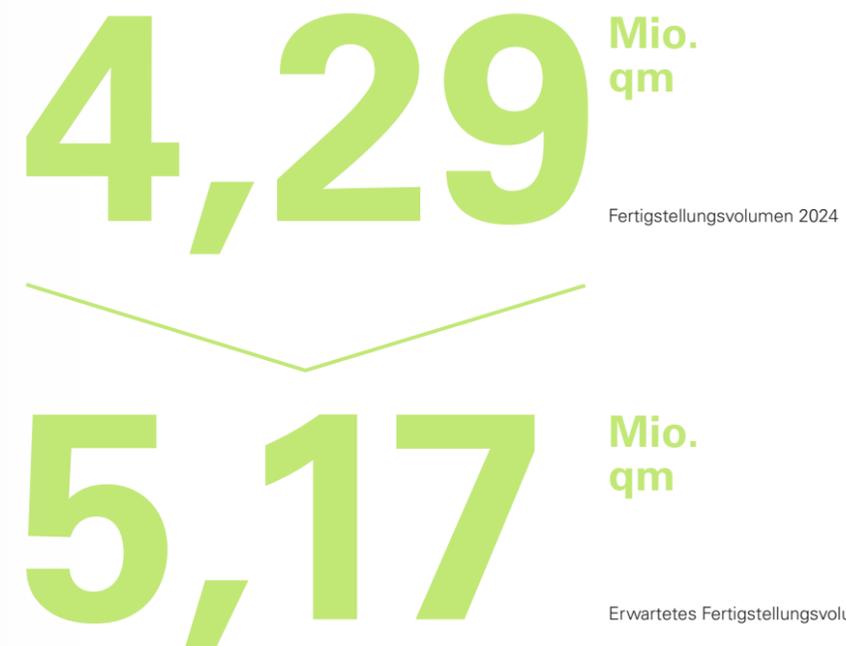
Im Jahr 2024 konnte eine Fläche von rund 4,29 Mio. qm entwickelt werden, was etwa 11 % unter dem Volumen von 2023 liegt. Für das laufende Jahr 2025 wird ein deutlicher Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf rund 5,17 Mio. qm erwartet, der in Teilen auf Projektverschiebungen aus dem Vorjahr zurückzuführen ist. Die Projektpipeline ist derzeit gut gefüllt, weshalb sich für das Jahr 2026 ein weiterhin solides Fertigstellungsvolumen von etwa 4,86 Mio. qm abzeichnet. Diese

prognostizierte Entwicklung unterstreicht die eingangs erwähnte Resilienz der Assetklasse in einem ansonsten unruhigen immobilienwirtschaftlichen Umfeld und verdeutlicht das große Vertrauen der Akteure (Entwickler wie Investoren/Finanzierer) in diese.

Dennoch ist anzumerken, dass nach wie vor Verschiebungen und Absagen geplanter Projekte auftreten können. Unter den aktuellen Marktbedingungen bleibt die Wahrscheinlichkeit solcher Projektverschiebungen weiterhin gegeben.

Trotz aller Herausforderungen bleiben Baustopps im Logistiksegment mit nur 0,7 % weiterhin eine Ausnahme aufgrund von kurzen Bauzeiten, einem knappen Flächenangebot, weniger spekulativen Projekten und einer klaren Ertragsperspektive. Die Assetklassen Büro (4,7 %) und Handel (7,6 %) verzeichnen dagegen deutlich höhere Anteile von Baustopps.

>



### Fertiggestellte Logistikfläche im Zeitverlauf

- H1
- H2
- Gesamtjahr

\*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 04.08.2025 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2025 bzw. 2026 fertiggestellt werden).



# 2,08 Mio. qm

Fertigstellungs- und Pipelineflächen – im Betrachtungszeitraum 2020–2025 verteidigt Panattoni mit 2,08 Mio. qm seine Spitzenposition knapp vor GARBE Industrial.

### Panattoni verteidigt den ersten Platz

Mit einem Fertigstellungsvolumen von 2,08 Mio. qm im Betrachtungszeitraum 2020–2025 (davon 422.000 qm im Laufe des Jahres 2025) nimmt Panattoni – wie bereits in den Jahren zuvor – die Position des aktivsten Akteurs am Markt für Logistikentwicklungen ein. Auch auf den nachfolgenden Rängen sind keine grundlegenden Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Auf den Rängen zwei und drei folgen mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 1,64 Mio. qm (davon 305.000 qm im Laufe des Jahres 2025) bzw. 1,38 Mio. qm (davon 157.000 qm im Laufe des Jahres 2025) die Entwickler GARBE Industrial und VGP Group. Die Top 5 der aktivsten Projektentwickler wird in diesem Jahr durch GLP und Hillwood komplettiert.

Mit der EDEKA Gruppe, der Deutsche Post DHL Group, Amazon und der Schwarz Gruppe sind auch wieder bedeutende Eigennutzer aus der Handels- bzw. Lebensmittel- und KEP-Logistik

unter den Top 20 Projektentwicklern vertreten. Besonders hervorzuheben ist die EDEKA Gruppe mit einer Pipeline von 195.000 qm für 2025. Amazon und die Schwarz Gruppe verzeichnen für das aktuelle Jahr keine Fertigstellungen.

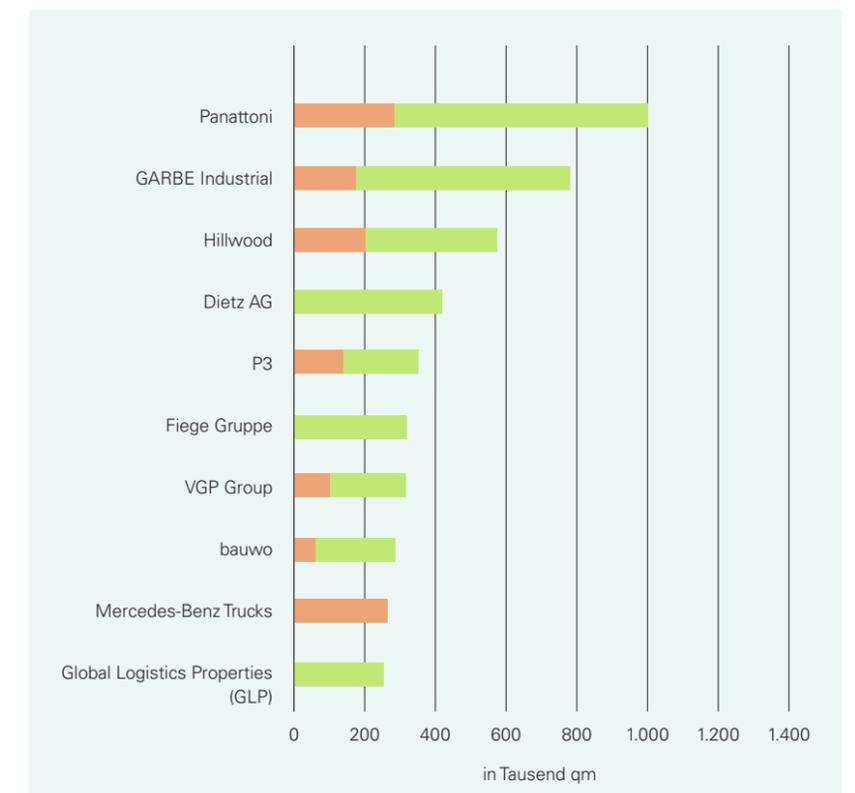
Bei der Betrachtung des Gesamtentwicklungsvolumens für die Jahre 2025 und 2026 führt erneut Panattoni mit rund 1,00 Mio. qm (davon 284.000 qm fertiggestellt) knapp vor GARBE Industrial (780.000 qm, davon 175.000 qm fertiggestellt) und Hillwood (574.000 qm, davon 203.000 qm fertiggestellt). Mit Dietz, GLP und der Fiege Gruppe befinden sich drei Akteure in den Top10, die im Jahr 2025 noch keine Fertigstellungen verzeichnen und deren Entwicklungsvolumen somit komplett auf die Pipeline entfällt. Bemerkenswert ist außerdem, dass mit Mercedes-Benz Trucks ein Eigennutzer mit einem einzelnen, bereits fertiggestellten Projekt von 265.000 qm den Sprung in die Top 10 geschafft hat.

>

### Top-10 Entwickler von Logistikflächen, 2025–2026\*

- Fertiggestellt
- Pipeline

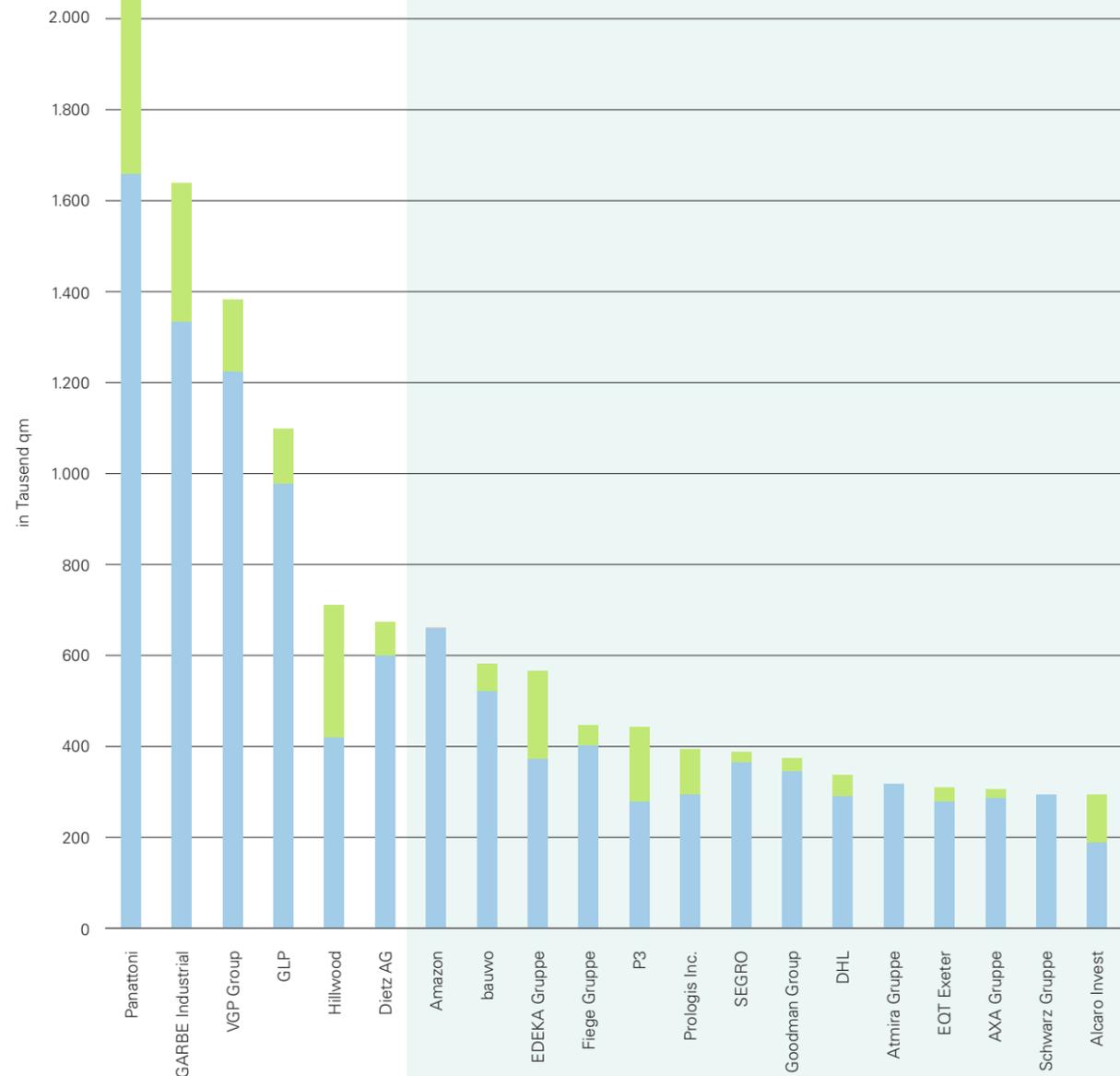
\*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 04.08.2025 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2025 bzw. 2026 fertiggestellt werden).



## Top-20 Entwickler von Logistikflächen, 2020–2025\*

■ 2020–2024  
■ 2025

\*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 04.08.2025 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2025 fertiggestellt werden).



## Rhein-Ruhr erneut die Region mit dem höchsten Projektentwicklungsvolumen

Nachdem die Logistikregion Rhein-Ruhr bereits in den vergangenen beiden Jahren den ersten Platz unter den deutschen Logistikregionen belegte, konnte sie diesen Spitzenplatz im Ranking erneut behaupten.

Das Gesamtvolumen der Fertigstellungen im Betrachtungszeitraum 2020–2025 von rund 1,60 Mio. qm verschafft einen knappen Vorsprung gegenüber der Logistikregion Berlin, deren Fertigstellungsvolumen sich auf rund 1,56 Mio. qm beläuft. Die Region Halle/Leipzig komplettiert mit 1,43 Mio. qm die Top 3. Es folgt erneut die Region Rhein-Main/Frankfurt mit rund 1,25 Mio. qm. Darüber hinaus schaffte Hamburg den Sprung unter die besten 5 und verdrängte die Region A4 Thüringen – bemerkenswert angesichts der angespannten Flächensituation in der Hansestadt.

Die Pipeline-Entwicklung für 2025 zeigt deutliche regionale Unterschiede: Während Rhein-Ruhr (178.000 qm) und Berlin (187.000 qm) vergleichbare Volumina aufweisen, bewegt sich die Region Halle/Leipzig mit 358.000 qm auf einem deutlich höheren Niveau. Trotz der jüngst wieder wachsenden Bedeutung des Faktors Lagequalität für Investoren ist der Peripherie-Anteil am gesamten Entwicklungsvolumen von 30 % auf 36 % gestiegen.

## Der Bestand von Logistikimmobilien in Deutschland

Deutschland positioniert sich mit einem funktionalen Bestand von rund 167 Mio. qm als einer der führenden Logistikimmobilienmärkte Europas. Die räumliche Verteilung folgt dabei einem Muster: Wirtschaftsstarke Ballungsräume mit leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur bilden traditionell die Schwerpunkte der Bestandsentwicklung.

Der deutsche Logistikimmobilienmarkt durchläuft eine fundamentale Transformation. Traditionelle Lagerhallen weichen hochspezialisierten Logistikzentren der neuesten Generation: Mindestdeckenhöhen von zehn Metern, vollautomatisierte Lager- und Kommissioniersysteme sowie ESG-konforme Gebäudetechnologien definieren heute den Standard. Diese Modernisierungswelle manifestiert sich deutlich in der Bestandsstruktur – 27 % des Gesamtbestands sind maximal zehn Jahre alt und repräsentieren damit die intensivste Entwicklungsphase in der Geschichte des deutschen Logistikimmobilienmarkts.

Logistikimmobilien haben sich als institutionelle Assetklasse etabliert. Pensionsfonds und spezialisierte Immobilienfonds haben ihre Portfolios mittlerweile um Logistikimmobilien erweitert, während Logistikdienstleister sowie Eigennutzer aus Industrie und Handel weiterhin substantielle Bestände besitzen.

Marktführer nach Bestandsvolumen ist die GARBE Industrial, die nach über 30 Jahren Marktpräsenz ein Portfolio von rund 5 Mio. qm in Deutschland aufgebaut hat. Mit Prologis ist zudem ein globaler Player aus den USA auf dem deutschen Markt aktiv. Bemerkenswert ist die starke Präsenz der Lebensmitteleinzelhändler unter den Top 20 Bestandshaltern: Edeka, die Schwarz Gruppe, Rewe sowie Aldi Nord und Aldi Süd betreiben eigene, flächendeckende Logistiknetzwerke zur effizienten Filialversorgung.

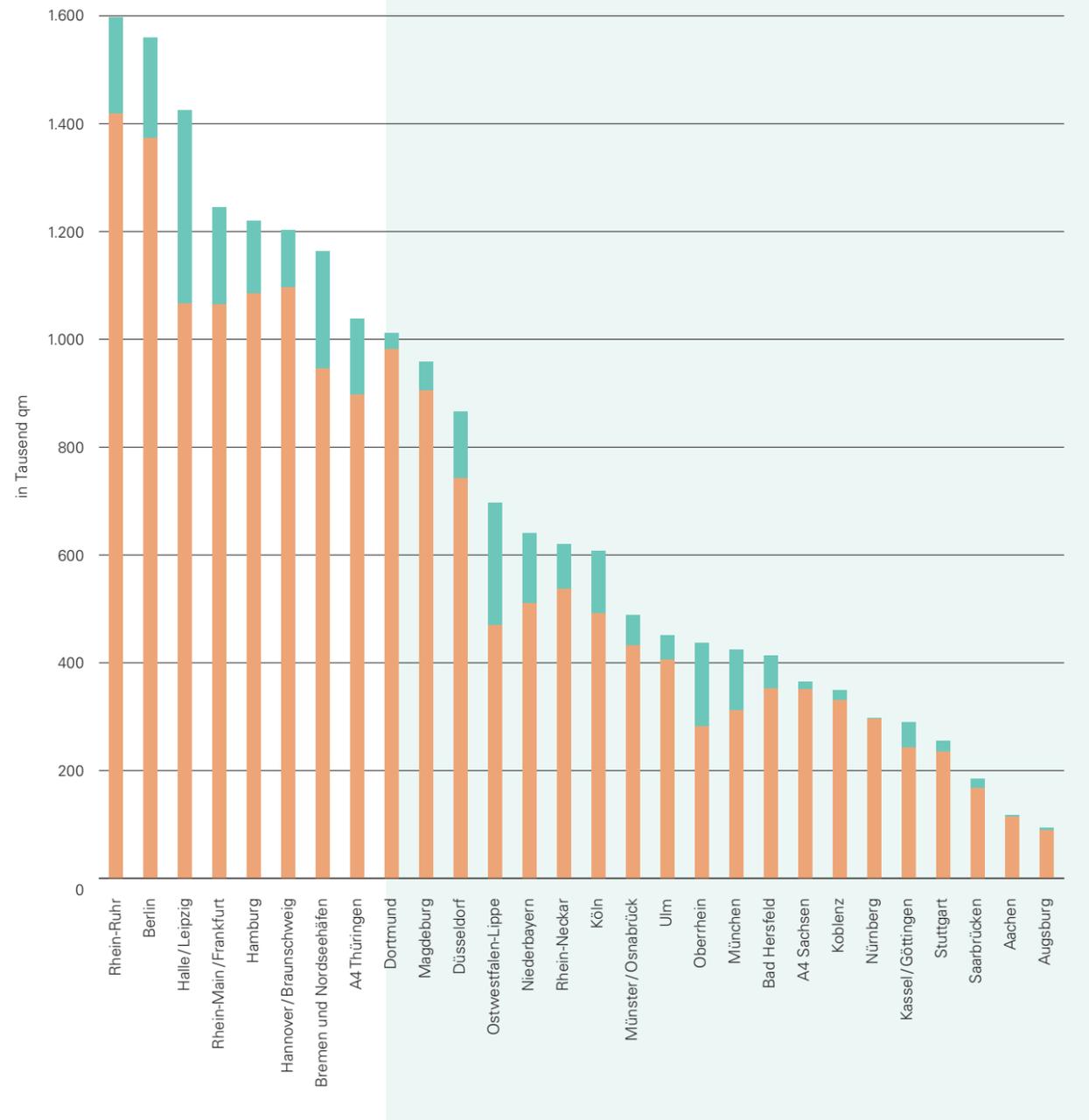
>

**167** Mio. qm  
funktionaler Logistikimmobilienbestand in Deutschland

### Fertiggestellte Fläche nach Logistikregionen in Tsd qm, 2020–2025\*

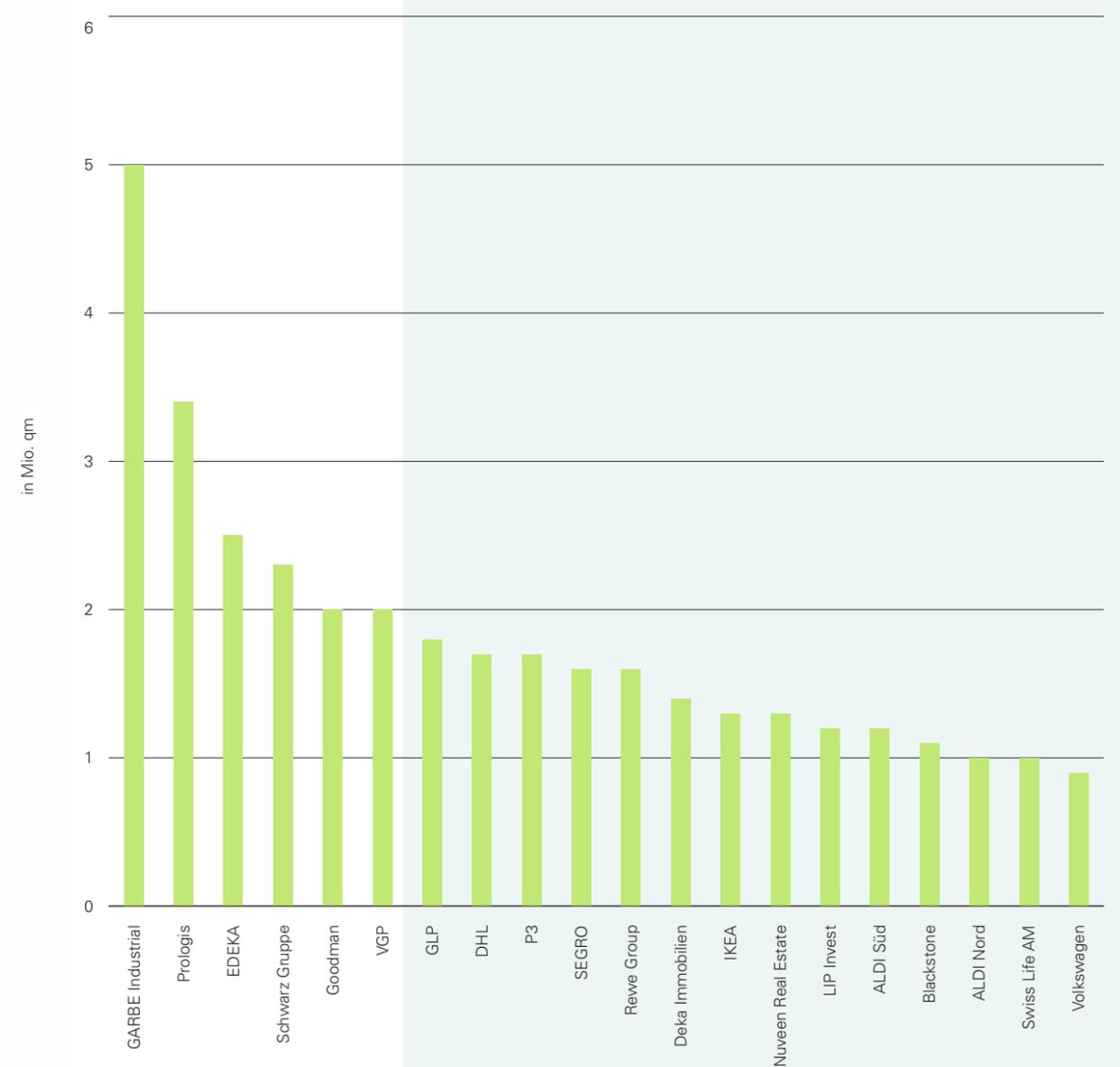
■ 2020–2024  
■ 2025\*

\*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 04.08.2025 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2025 fertiggestellt werden).



### Top-20 Bestandshalter von Logistikflächen in Deutschland

**GARBE Industrial**  
mit Bestandsvolumen  
von rund 5 Mio. qm



# 2

## Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien

### Logistik behauptet Spitzenplatz unter den Gewerbeimmobilien

Das Jahr 2024 war geprägt von einer stabilen Marktentwicklung, allerdings weiterhin unter dem Niveau der Boomjahre. Obwohl das Transaktionsvolumen auf einem vergleichsweise bescheidenen Niveau verblieben ist und keine wesentliche Erholung zeigte, behaupteten die Segmente Logistik und Light Industrial erneut ihre Position als nachgefragteste gewerbliche Assetklassen gegenüber Büro und Handel.

Mit einem Gesamtvolumen von rund 6,9 Mrd. Euro konnte eine leichte Verbesserung gegenüber dem Vorjahr erzielt werden. Das Logistiksegment erreichte dabei ein Investmentvolumen von 4,3 Mrd. Euro, was etwa 63 % des Gesamtvolumens entspricht und eine leichte Steigerung gegenüber dem Vorjahr darstellt.

Die zweite Jahreshälfte 2024 entwickelte sich positiver, getragen von mehreren großvolumigen Portfoliotransaktionen. Trotz verbesserten fundamentalen Rahmenbedingungen – wie sinkender Inflation

und stabiler Zinsen – bremsten makroökonomische Unsicherheiten und eine abwartende Haltung vieler Marktteilnehmer die Dynamik. Das Investmentvolumen liegt daher noch unter dem Niveau der Vorkrisenzeit, zeigt jedoch eine positive Entwicklungstendenz.

Das erste Halbjahr 2025 verzeichnete mit einem Gesamtvolumen von 2,3 Mrd. Euro einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Auf Logistikimmobilien entfielen dabei 1,7 Mrd. Euro (ca. 73 % des Gesamtvolumens). Der Markt zeigt sich insgesamt zwar sehr lebhaft, was sich in einer deutlich gestiegenen Anzahl von Einzeltransaktionen um etwa 33 % gegenüber der ersten Jahreshälfte 2024 widerspiegelt. Für ein höheres Investmentvolumen fehlen jedoch großvolumige Portfoliotransaktionen.

Die Stabilisierung der Spitzenrenditen deutet darauf hin, dass die Preisfindungsphase weitestgehend abgeschlossen ist. Dies schafft eine Grundlage für eine mögliche Belebung der Investitionstätigkeit in den kommenden Quartalen.

>

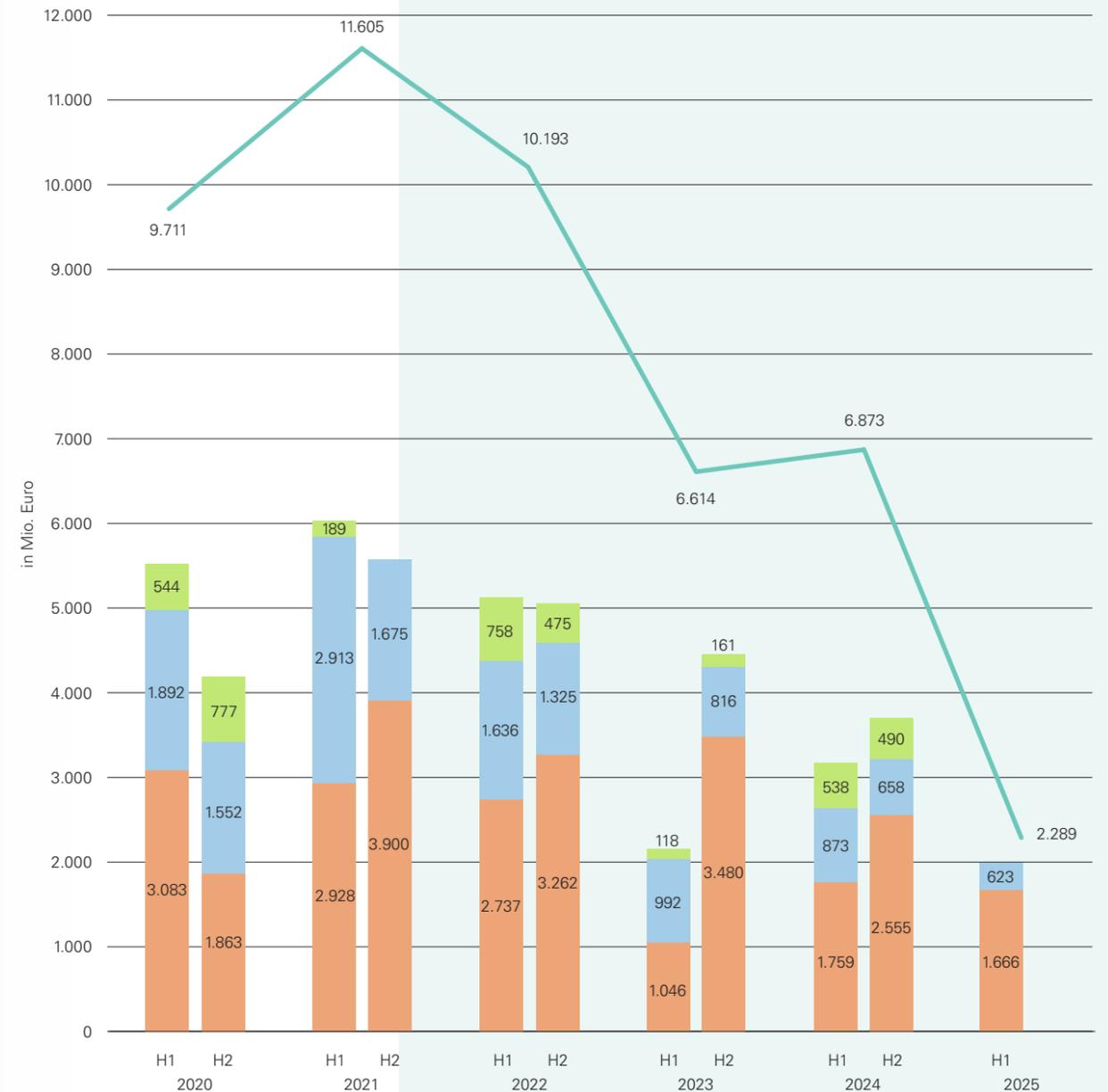
# 6,9 Mrd. Euro

Investmentvolumen für das Gesamtjahr 2024, wovon etwa 63 % (4,3 Mrd. Euro) auf Logistikimmobilien entfallen.

### Investmentvolumen im Zeitverlauf

- Industrie, Sonstige
- Unternehmensimmobilien
- Logistikimmobilien

\*Die Auswertung beinhaltet Transaktionen bis zum Stichtag 30.06.2025.



### GARBE Industrial weiterhin an der Spitze

Aufgrund der weiterhin verhaltenen Investitionstätigkeit in 2024 und im ersten Halbjahr 2025 zeigen sich im Ranking der führenden Investoren keine größeren Verschiebungen gegenüber dem Vorjahr.

GARBE Industrial behauptet mit einem Investmentvolumen von rund 2,5 Mrd. Euro souverän den Spitzenplatz und liegt mit deutlichem Abstand vor der Konkurrenz. LIP Invest folgt auf dem zweiten Rang mit einem Investmentvolumen von etwa 1,4 Mrd. Euro.

Den dritten Platz sicherte sich Deko Immobilien, unterstützt durch eine großvolumige Portfoliotransaktion in der zweiten Jahreshälfte 2024. Die Top 5 werden durch AEW auf dem vierten Platz und P3 auf Rang fünf vervollständigt. P3 konnte ebenfalls von einem erfolgreichen Portfoliodeal in der zweiten Jahreshälfte 2024 profitieren.

### Top-10 Investoren von Logistikimmobilien 2025\*

Investmentvolumen

\*Die Auswertung beinhaltet Transaktionen bis zum Stichtag 30.06.2025.

### Clarion 2025 bisher mit dem größten Volumen

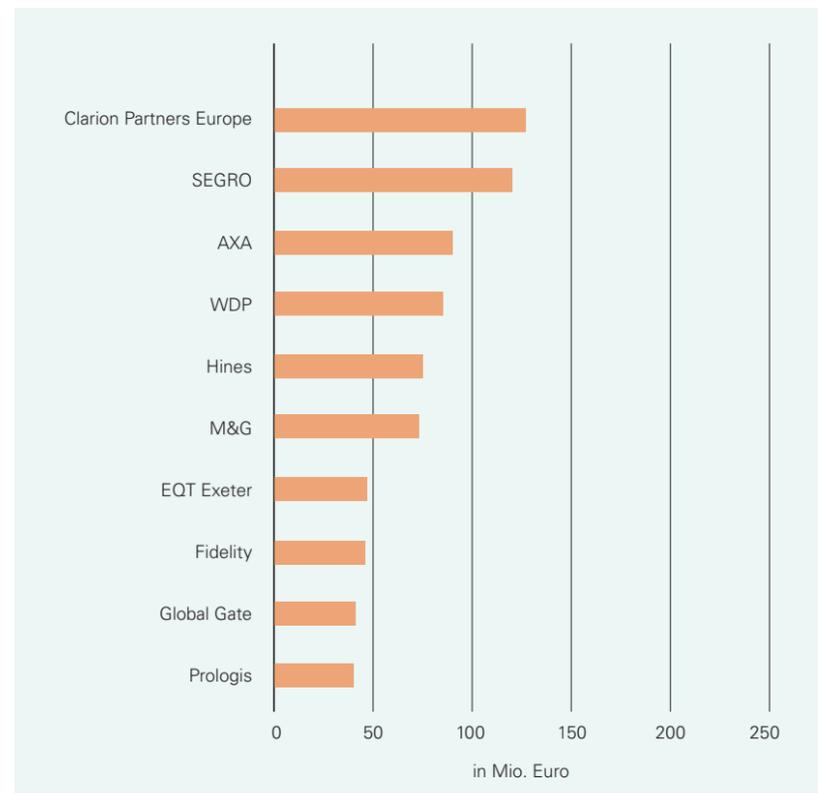
Das Ranking der aktivsten Investoren im ersten Halbjahr 2025 führt Clarion an, wobei das Ergebnis vorwiegend auf eine Einzeltransaktion zurückzuführen ist. SEGRO folgt auf dem zweiten Platz mit einem Investmentvolumen von 120 Mio. Euro. Das insgesamt niedrige Transaktionsvolumen im Logistiksegment spiegelt sich auch in den verhältnismäßig geringen Kaufvolumina der einzelnen Akteure wider.

### Hamburg rückt auf den zweiten Platz vor

Der Vergleich der Logistikregionen hinsichtlich des Investmentvolumens zeigt eine deutliche Konsolidierung auf etablierte Standorte. Diese Entwicklung spiegelt die verstärkte Fokussierung der Investoren auf bewährte und liquide Märkte wider. Die Region Rhein-Main/Frankfurt behauptet ihre Spitzenposition als bevorzugte Investmentregion mit einem Gesamtvolumen von rund 2,2 Mrd. Euro.

Einen bemerkenswerten Sprung im Ranking verzeichnete die Logistikregion Hamburg, die vom vierten auf den zweiten Platz vorrückte. Hannover/Braunschweig konnte ebenfalls an Berlin vorbeiziehen und liegt mit einem kumulierten Investmentvolumen von rund 1,6 Mrd. Euro knapp vor der Hauptstadtregion.

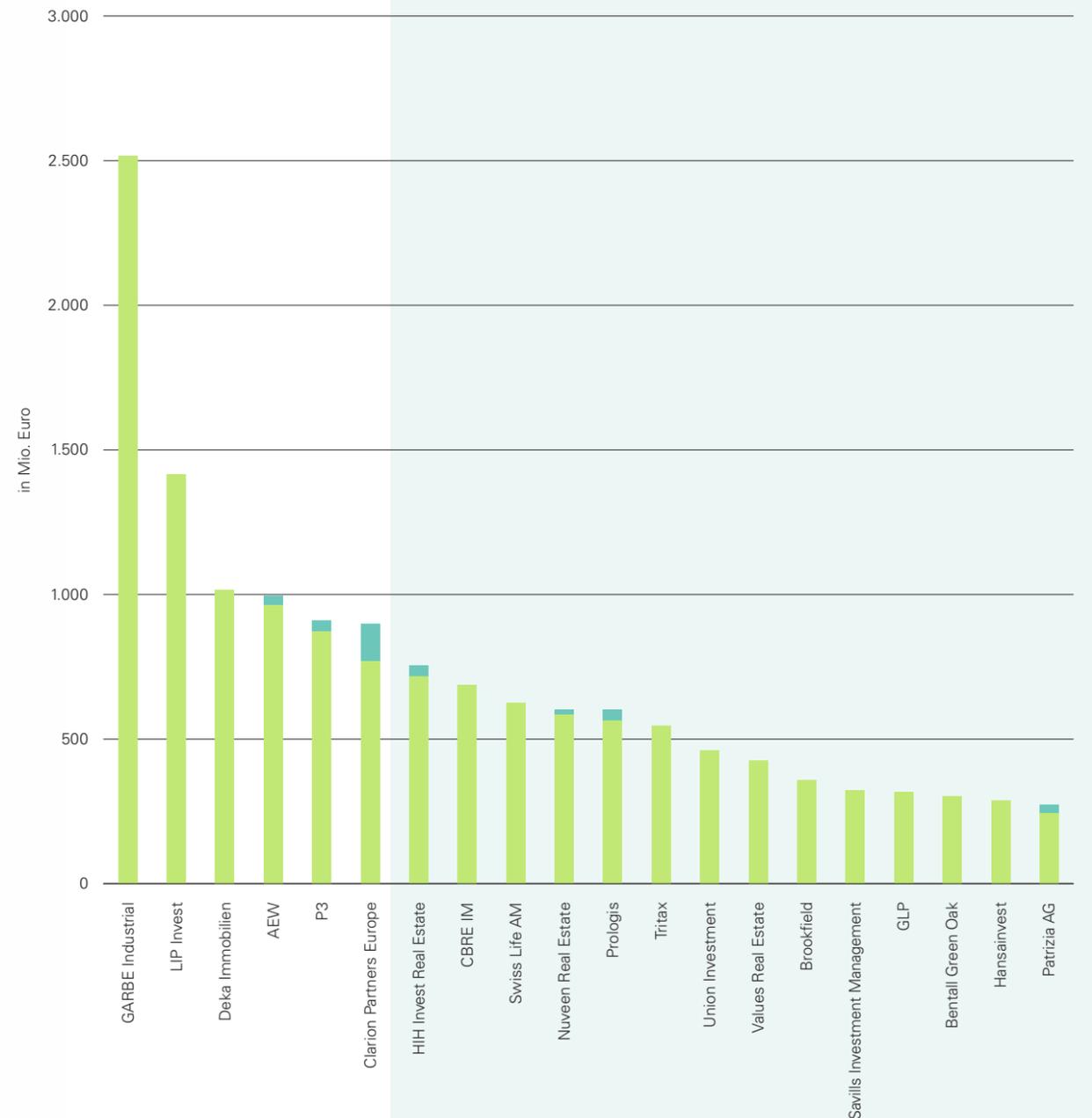
Der Trend zur Konzentration auf etablierte Lagen wird durch die Entwicklung des Investitionsanteils in periphere Regionen unterstrichen. Während dieser Anteil in den Jahren 2022 und 2023 noch bei 37 % bzw. 33 % lag, sank er im Jahr 2024 auf nur noch etwa 27 %. Dies verdeutlicht das verstärkte Investoreninteresse an etablierten, liquiden Märkten.



### Top-20 Investoren von Logistikimmobilien, 2020–2025\*

2020–2024  
2025\*

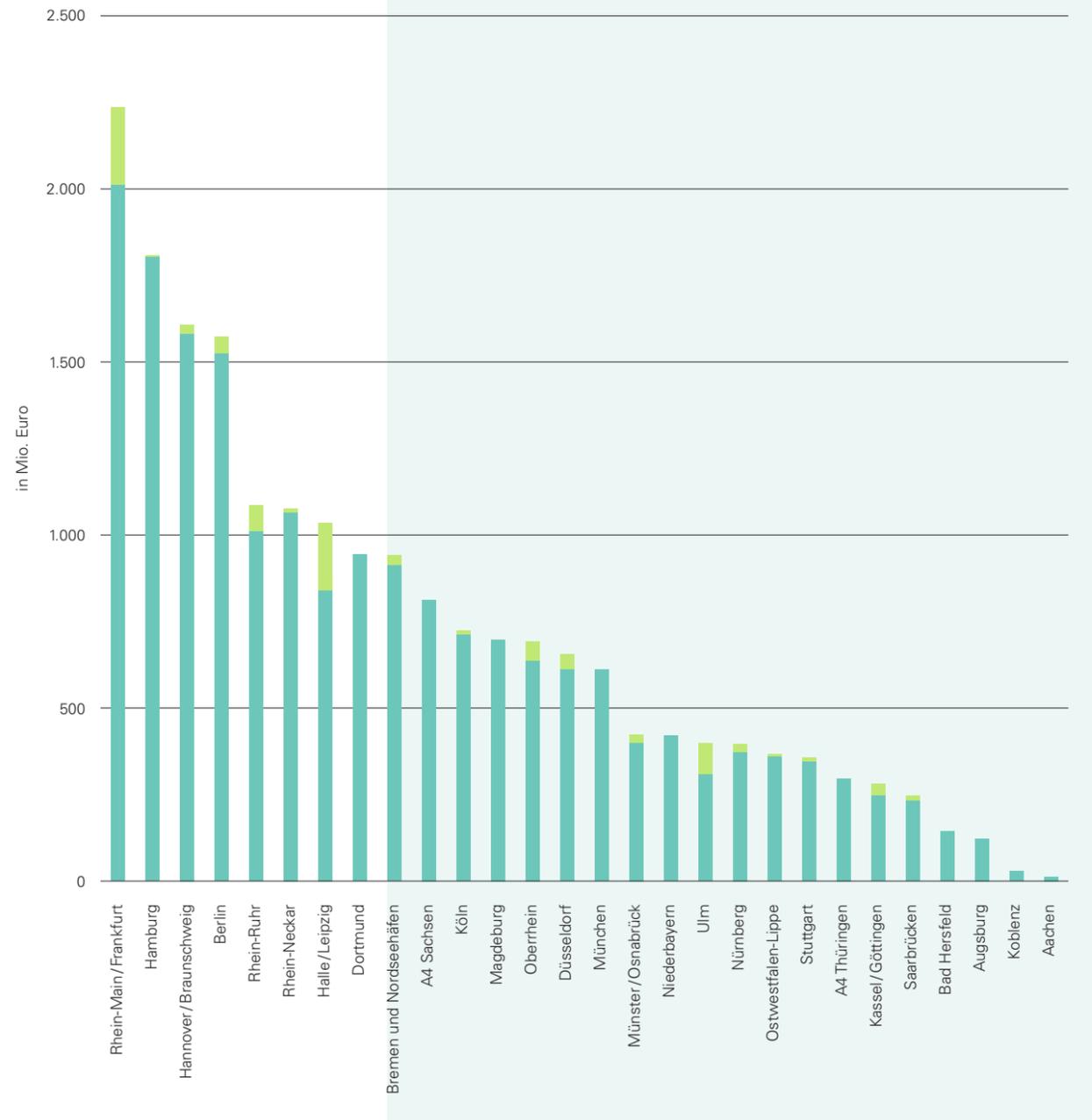
\*Die Auswertung beinhaltet Transaktionen bis zum Stichtag 30.06.2025.



### Investmentvolumen nach Logistikregionen, 2020–2025\*

■ 2020–2024  
■ 2025\*

\*Die Auswertung beinhaltet Transaktionen bis zum Stichtag 30.06.2025.



# 3

## Entwicklungen im Baugewerbe

Der Index der Entwicklung der Baupreise hat sowohl in Deutschland als auch in der gesamten Eurozone im Jahr 2025 eine weitestgehende Stabilisierung eingenommen.

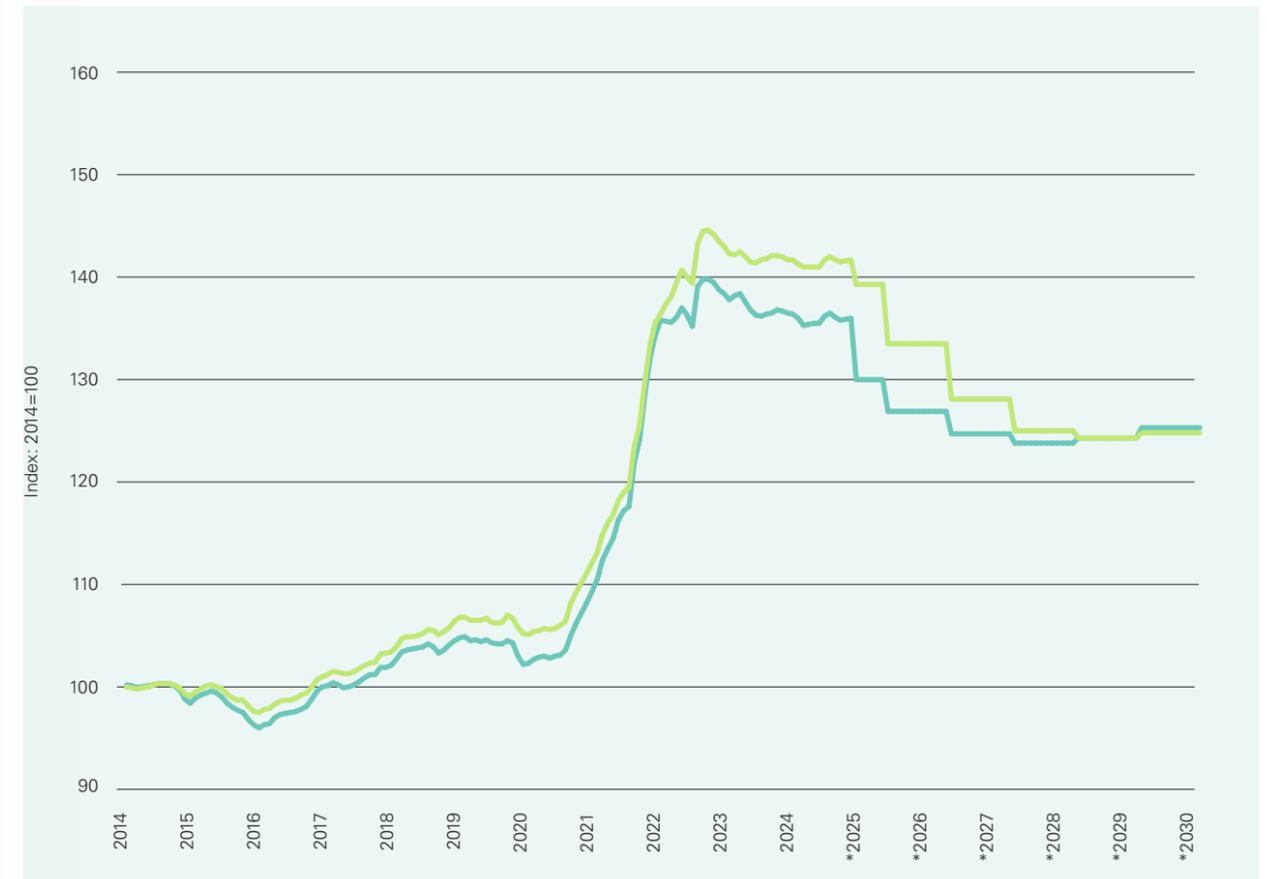
Nachdem zu Beginn des Jahres noch ein leichter Anstieg des Index zu verzeichnen war, hat dieser zum dritten Quartal eine rückläufige Entwicklung eingenommen. Die Dynamik der Baukostenentwicklung hat sich damit spürbar abgeschwächt – lag die Jahressteigerung in Deutschland von Anfang 2022 auf 2023 noch bei 15 %, deutet der aktuelle Trend auf eine Normalisierung hin. Gleichwohl bleiben die strukturellen Kostentreiber

der Baubranche bestehen: Sowohl Material- als auch Arbeitskosten üben weiterhin Druck auf die Preisentwicklung aus und werden die Investitionskalkulationen im Logistikimmobiliensektor mittelfristig prägen. Die Verteuerung der Baumaterialien hat vorwiegend die energieintensiven Baustoffe wie Zement betroffen. Gleichzeitig werden ESG-Konformität, Brownfield-Entwicklung und Technologie-Integration zu zwingenden Marktstandards – ohne diese ist weder Finanzierungszugang gegeben noch erfolgreiche Vermarktung möglich.

### Entwicklung der Baukosten (Index: 2014=100)

— Deutschland  
— Euro Zone

Quelle: GARBE Research, Eurostat; \*Prognosewert



# 4

## Flächennachfrage

Die angekündigten US-Handelszölle zwingen die deutsche Logistikbranche zu einer fundamentalen, strukturellen Neuausrichtung. Als exportorientierte Volkswirtschaft weist Deutschland eine besonders hohe Vulnerabilität gegenüber protektionistischen Maßnahmen auf. Die Vereinigten Staaten waren im Jahr 2024 Deutschlands wichtigster Handelspartner mit einem Warenwert von 252,9 Mrd. Euro, was einem Anteil von etwa 9 % am gesamten deutschen Außenhandel entspricht.

Die Auswirkungen manifestieren sich in mehreren Dimensionen: Rückläufige Umschlagvolumina in den Logistikhubs, beschleunigte Re- und Nearshoring-Strategien sowie temporäre Sicherheitsbestandsaufstockungen zur Risikominimierung. Während eine Lagerbestandsaufstockung kurzfristig die Flächennachfrage stabilisiert, könnte die mittelfristige Produktionsverlagerung

Die Partner dieser Studienreihe sind feste Größen im Baurägergeschäft, der Projektentwicklung, der Investmentberatung und der strategischen Analyse und Beratung im Bereich „Logistik und Immobilien“. In der mittlerweile elften Studienausgabe „Logistik und Immobilien“ geben sie einen fundierten Überblick über aktuelle Entwicklungen, Themen und Trends, sowie die relevanten Marktakteure in diesem Segment.

Als gemeinsames Kompetenzzentrum entlang von Immobilie und Marktgeschehen ermöglichen sie eine Gesamtperspektive auf dieses Thema, mit der zukunftsichere und strategisch ausgewogene Entscheidungen getroffen werden können.

exportabhängiger Industriezweige zu einer strukturellen Nachfragereduktion führen.

Kompensationspotenzial bietet der expandierende Rüstungssektor, dessen Kapazitätsaufbau Nachfragerücken aus dem Automobilstrukturwandel teilweise ausgleichen könnte – das Ausmaß dieser Entwicklung bleibt jedoch ungewiss. Bereits in den ersten Monaten 2025 entstanden konkrete Nachnutzungsprojekte für Automobil- und Schienenfahrzeugwerke.

Der Anstieg der Flächenumsätze im ersten Halbjahr 2025 signalisiert eine graduelle Rückkehr des Nutzervertrauens, bewegt sich jedoch weiterhin deutlich unterhalb des Boom-Niveaus der Vorjahre. In diesem volatilen Umfeld kristallisiert sich ein Fokus auf etablierte Logistik-Hotspots heraus, die durch diversifizierte Wirtschaftsstrukturen und bewährte Infrastrukturen geprägt sind.

## BREMER

### BREMER SE



Michael Dufhues, Vorstand

#### Bauen war immer schon eine anspruchsvolle Aufgabe. Doch heute ist es komplex wie nie:

Neue technische Möglichkeiten, immer strengere gesetzliche Vorgaben und Nachhaltigkeitsziele, knappes Fachpersonal, Termin- und Kostendruck, dazu oft knifflige Grundstücks- und Genehmigungssituationen – diese Herausforderungen treffen große Konzerne genauso wie mittelständische Unternehmen. BREMERs Antwort darauf ist der Ansatz des ganzheitlichen Bauens.

„Wir können Projektentwicklung und haben eigene Planungsabteilungen im Haus, aber nicht nur für die Architektur, sondern auch für technische Gebäudeausrüstung, Stahlbau, Metalleichtbau, Nachhaltigkeit, Wärmeschutz, Arbeitsschutz und vieles mehr. Wir verfügen darüber hinaus über zwei eigene Fertigteilmontagebetonwerke und unterhalten ein dezentrales Netz von Niederlassungen, das uns ermöglicht, unsere Kunden regional überall in Deutschland – und sogar grenzüberschreitend – abzuholen“, erklärt Michael Dufhues, Vorstandsmitglied bei BREMER.

Eine entscheidende Rolle in jedem Bauprojekt spielt heute die Nachhaltigkeit. Denn Nachhaltigkeit ist kein Trend, sondern zwingend erforderlich und zugleich ein zentraler Erfolgsfaktor. Immer mehr Kunden erwarten, dass ihre Gebäude energieeffizient und ressourcenschonend sind. Die DGNB-Zertifizierung (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) ist mittlerweile ein Standard, den fast alle BREMER Projekte erreichen.

„Für die Zukunft erhoffen wir uns natürlich positive Auswirkungen des Infrastrukturpaketes der Bundesregierung“, so

Dufhues. Das Paket wird in der Branche als echter Gamechanger gehandelt. Durch Investitionen ist ein spürbares Wirtschaftswachstum zu erwarten, das zur Stabilisierung der Baukonjunktur beiträgt und wieder mehr Planungssicherheit für Bauherren, Investoren und Generalunternehmer schafft. Das Infrastrukturpaket ist ein Impuls für die deutsche Bauwirtschaft mit Chancen auf Wachstum, Innovation und Modernisierung.

Michael Dufhues sieht BREMER hier gut aufgestellt: „Planung, Nachhaltigkeit und Digitalisierung sind längst keine Kür mehr, sondern Pflicht. Diese Disziplinen sind in unserem Portfolio fest verankert.“

**„Ganzheitliches Bauen ist die Antwort auf die aktuellen Herausforderungen.“**

**GARBE Industrial GmbH & Co. KG**



**Tobias Kassner, Member of the Executive Board, Head of Research & ESG**

in den ersten fünf Monaten 2025 gegenüber dem gesamten Jahr 2024 nahezu verdoppelt. Entscheidend für Investoren sind künftig drei Faktoren: Sicherheit, Nähe zu Clustern und Infrastruktur sowie gesicherte Transportkorridore. Mietpotenziale liegen insbesondere bei Zulieferern, deren Anforderungen weniger restriktiv sind als bei OEMs.

Fazit: Verteidigung wird zum strukturellen Nachfragetreiber. Für Projektentwickler, Banken und Investoren eröffnet sich ein neues Segment mit klar quantifizierbaren Volumina und langfristiger Planungssicherheit.

**Die geopolitische Lage zwingt Europa zur Aufrüstung – mit klaren Folgen für den Immobilienmarkt.**

Bis 2041 sollen allein in Deutschland über 350 Mrd. Euro in Rüstungsbeschaffungen fließen. Schon 2025 sind im Bundeshaushalt 8,2 Mrd. Euro eingeplant, 2026 steigt der Ansatz auf 22,3 Mrd. Euro. Parallel wächst die Branche: Die europäische Verteidigungsindustrie erwirtschaftet jährlich ~290 Mrd. Euro Umsatz und sichert 3,9 Mio. Arbeitsplätze –Tendenz steigend.

Dieses Investitionsvolumen wirkt unmittelbar auf Industrie- und Logistikimmobilien (I&L). In Deutschland allein ergibt sich bis 2030 ein potenzieller Flächenbedarf von 2,2–3,8 Mio. qm – ein Marktvolumen weit über einzelne Build-to-Suit-Projekte hinaus. Treiber sind v.a. Landfahrzeuge, Luft- und Raumfahrt sowie Sensorik, ergänzt um Segmente wie autonome Systeme.

Die 15 größten Unternehmen mit deutscher Präsenz verfügen bereits über einen konsolidierten Immobilien-Footprint von 770.000 qm. Viele Anlagen sind derzeit nicht voll ausgelastet und können kurzfristig hochgefahren werden, doch dieser Spielraum wird rasch enden. Entsprechend werden Erweiterungen, Brownfield-Entwicklungen und Umnutzungen vorangetrieben. Fallbeispiele: KNDS baut in Görlitz ein Bahnwerk zu einem Panzerzentrum um und übernimmt 350–400 Fachkräfte.

Rheinmetall prüft in Osnabrück die Umnutzung eines Automobilwerks für Schützenpanzer – Beispiele für die strategische Reallokation von Bestandsflächen. Die Nachfrage zeigt sich bereits: Verteidigungsbezogene Flächenanfragen haben sich

**Potenzielle Industrie- und Logistikflächen – Nachfrage der Verteidigungsindustrie (Privatsektor) für Deutschland**

Quelle: GARBE Research



**Savills Immobilien Beratungs-GmbH**



**Bertrand Ehm, Director Investment**

Die Zurückhaltung der Logistiknutzer und der damit einhergehenden Folgen für die Flächennachfrage haben auch Auswirkungen für den Investmentmarkt für Logistikimmobilien. In Zeiten einer schwächelnden Wirtschaft, geopolitischen Konflikten und steigenden Zöllen stoppen viele Kapitalgeber die Zuflüsse von Mitteln in Core-Fonds oder fordern sie sogar zurück, gleichzeitig fließt mehr Kapital in Value-add-Strategien. Dies zeigt sich unter anderem an der Struktur der Investorengruppen: Zu den aktivsten Käufern zählen Private-Equity-Fonds, die in den vergangenen zwölf Monaten etwa viermal mehr Kauf- als Verkaufsvolumen umgesetzt haben. Sie sind somit die größte Netto-Käufergruppe. Insgesamt investierten sie rund 1,5 Mrd. Euro, überwiegend im Rahmen einer paneuropäischen Strategie.

**Auf Störungen in globalen Handelsströmen reagiert der Logistikmarkt besonders sensibel.**

In den vergangenen Monaten führte eine hohe Ungewissheit bei Nutzern und Investoren zu Zurückhaltung. Zwar reduziert die jüngste Zolleinigung zwischen der EU und den USA kurzfristig die handelspolitische Unsicherheit, an der grundsätzlichen Unklarheit über die Ausrichtung der Vereinigten Staaten ändert sich jedoch wenig.

Auf Verkäuferseite traten, wie in den letzten Jahren, aufgrund hoher Fertigstellungszahlen häufig Bauträger und Projektentwickler auf. Eine weitere Verkäufergruppe sind Corporates, die fast eine Milliarde Euro des Transaktionsvolumen ausmachen. Davon entfielen etwa 460. Mio. Euro auf Sale-Lease-Back-Transaktionen. Es bleibt abzuwarten, ob sich dieses Muster in den nächsten Monaten verändert, da Sale-Lease-Backs für Nutzer eine Möglichkeit sein könnten, mit einem dynamischeren Handelsumfeld umzugehen.

**Transaktionsvolumen nach Investorentyp**

Verkäufe letzte 12 Monate  
Käufe letzte 12 Monate

Quelle: Savills



# Kontakt & Impressum

## Konsortialpartner

### BREMER SE

Michael Dufhues  
Grüner Weg 28–48  
33098 Paderborn  
Telefon: +49 52 51 770-0  
E-Mail: m.dufhues@bremerbau.de

### bulwiengesa AG

Daniel Sopka  
Moorfuhrweg 13  
22301 Hamburg  
Telefon: +49 40 42 32 22-29  
E-Mail: sopka@bulwiengesa.de

### GARBE Industrial GmbH & Co. KG

Tobias Kassner  
Versmannstraße 2  
20457 Hamburg  
Telefon: +49 40 356 13 1072  
E-Mail: t.kassner@garbe.de

### Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Bertrand Ehm  
Hopfenmarkt 33  
20457 Hamburg  
Telefon: +49 40 309 977 140  
E-Mail: behm@savills.de

## Wissenschaftliche Bearbeitung, Datenhandling und Redaktion

### Projektleitung

Daniel Sopka  
Benedikt Gebert

### Konzept & Design

elevenfifteen GmbH  
Melanie Bromeis  
Milchstraße 4  
20148 Hamburg  
E-Mail: mel@elevenfifteen.de  
elevenfifteen.de

### Copyright © 2025 bulwiengesa AG

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle bulwiengesa AG verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Bei jeglicher Zitation muss der Studientitel mit angegeben werden.

### Disclaimer

Die in dieser Studie vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen basieren auf den Auswertungen der bulwiengesa AG. Sie wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

logistik-und-immobilien.de