

Pressemitteilung vom 16. Dezember 2025

Kurzstudie Logistik: Neue Nachfragetreiber treffen auf strukturelle Herausforderungen

Der deutsche Markt für Industrialimmobilien befindet sich im Umbruch. Eine zweiteilige Kurzstudie der Berlin Hyp in Zusammenarbeit mit bulwiengesa beschäftigt sich mit der aktuellen Situation dieser wichtigen Assetklasse. Teil eins betrachtet die klassische Logistik, vergleicht die größten deutschen Standorte und untersucht das Potenzial verteidigungsbezogener Logistikimmobilien.

„Industrial im Fokus: Logistik. Rüstung und Verteidigung als Nachfragetreiber?“ lautet der Titel dieser ersten von zwei Veröffentlichungen, die mit einer grundsätzlichen, überblicksartigen Abgrenzung der Subtypen „Light Industrial“ und „Logistik“ beginnt.

Während „Light Industrial“ beispielsweise durch eine multifunktionale und flexible Nutzung der Flächen, eine zentrale, eher urbane Lage und eine Größe von weniger als 10.000 m² kennzeichnet, sind Logistikimmobilien deutlich größer und primär auf Lagerung ausgerichtet. Zumeist befinden sich diese Flächen außerhalb von Städten und weisen eine günstige Verkehrsanbindung auf.

Beide Subtypen haben erheblich zum Erfolg des deutschen Industrialmarkts beigetragen. Mit einem durchschnittlichen Fertigstellungsvolumen von 6 Millionen Quadratmetern pro Jahr hat sich dieser als einer der führenden in Europa etabliert. Für 2025 wird sogar ein Fertigstellungsvolumen von 7 Millionen Quadratmetern prognostiziert. Doch der Boom durch die starke Expansion des E-Commerce ebbt ab, Erschütterungen der Lieferketten und wirtschaftliche Herausforderungen verstärken die Unsicherheiten und hemmen die Nachfrage. Zugleich besteht ein Flächenmangel – vor allem in den großen Ballungsgebieten, die traditionell als Schwerpunkte des Entwicklungsgeschehens gelten. Zu verzeichnen sind sinkende Flächenumsätze und auf hohem Niveau stagnierende Mieten.

Die Kurzstudie nimmt daher die führenden Logistik-Hubs München, Stuttgart, Berlin, Halle-Leipzig, Frankfurt am Main, Rhein-Ruhr und Hamburg mit den Kennzahlen Fertigstellungsvolumen, Flächenumsatz und Spitzenmiete unter die Lupe. Wichtige Erkenntnisse: In München wird mit 10,80 Euro pro Quadratmeter die höchste Spitzenmiete erzielt. Das weitaus größte Fertigstellungsvolumen kann die Region Halle-Leipzig mit etwa 3,5 Millionen Quadratmetern in 2025 vorweisen. Der Flächenumsatz hat in den letzten Jahren nahezu überall kontinuierlich abgenommen.

Kann sich in dieser Gemengelage ein neuer Nachfragetreiber voll entfalten? Geopolitische Veränderungen haben für Handlungsbedarf im

Bereich Rüstung und Verteidigung gesorgt – es braucht nicht nur Kasernen, sondern auch vermehrte logistische Kapazitäten.

„Die Zeitenwende ist jetzt endgültig in der Immobilienbranche angekommen“, sagt Sascha Klaus, Vorstandsvorsitzender des gewerblichen Immobilienfinanzierers Berlin Hyp und Vorstandsmitglied der LBBW. „Klar ist, dass künftig vermehrt Flächen für eine verteidigungsbezogene Nutzung benötigt werden. Unklar ist, wie diese insgesamt verfügbar gemacht werden können, erste Ansätze sind aber in der Studie zu finden. Wir stehen bereit, gemeinsam mit allen Beteiligten nach Lösungen zu suchen und einen wertvollen Beitrag zur Verbesserung der Sicherheitsinfrastruktur Deutschlands und Europas zu leisten.“

Die Kurzstudie liefert einen ersten Überblick über Gegebenheiten, Besonderheiten und Potenziale von Rüstung und Verteidigung. Für fünf ausgewählte Rüstungscluster wird dem angenommenen Flächenbedarf bis 2030 von insgesamt 4,2 Millionen Quadratmetern die Fertigstellungspipeline gegenübergestellt und dabei wie erwartet eine Unterdeckung angedeutet. Auch besondere Immobilienanforderungen wie ein günstiger Standort – etwas abseits von Ballungsgebieten, aber zugleich mit guter Verkehrsanbindung und einer Nähe zu bereits bestehenden Rüstungsclustern – werden analysiert. Vielversprechend erscheinen sogenannte Dual-Use-Immobilien, die eine zivile wie militärische Nutzung ermöglichen und über eine bessere Drittverwendungsfähigkeit verfügen. Im Ergebnis kann sich der Verteidigungssektor als wertvolle Nische erweisen, bilanziert die Kurzstudie. Denn die vorgesehenen monetären Mittel werden zukünftig einen erheblichen, teils auch gewerblichen Flächenbedarf erzeugen.

Teil zwei der Kurzstudie zum Themenkomplex „Light Industrial“ folgt im Frühling 2026.

Pressekontakt

Nicole Hanke

Leitung Kommunikation, Marketing & Vorstandsstab CRE

T +49 172 393 03 22

nicole.hanke@berlinhyp.de

Über Berlin Hyp:

Die Berlin Hyp ist eine führende Adresse für gewerbliche Immobilienfinanzierungen und das CRE-Kompetenzzentrum der LBBW. Mit direkter Präsenz in Deutschland sowie den Kernmärkten Europas und Nordamerikas, umfassender Expertise und modernen Prozessen unterstützen wir Investoren und Immobilienunternehmen dabei, ihre Ziele zu realisieren. Dabei verbinden wir die Agilität eines Spezialfinanzierers mit der Stabilität und dem breiten Dienstleistungsangebot der besten mittelständischen Universalbank. Den deutschen Sparkassen stellen wir eine breite Produktpalette aus dem Bereich der gewerblichen Immobilienfinanzierung zur Verfügung. Mit dem umfassenden Leistungsspektrum und angetrieben vom Anspruch, der modernste und nachhaltigste Immobilienfinanzierer zu sein, schaffen wir neue Möglichkeiten.