

## PRESSEMITTEILUNG

KURZSTUDIE „Logistik und Immobilien 2025“

### Robuster Logistikmarkt widersteht konjunkturellen Turbulenzen

- **Fertigstellungsvolumen steigt 2025 auf 5,17 Mio. qm**
- **Verteidigungssektor als neuer Nachfragetreiber**
- **Investmentmarkt stabilisiert sich**

Berlin/Hamburg, 01. Oktober 2025 – Trotz anhaltender konjunktureller Eintrübungen und geopolitischer Unsicherheiten zeigt sich der deutsche Logistikimmobilienmarkt weiterhin robust. Die Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Flächen höchster Qualität übersteigt in vielen Regionen weiterhin das Angebot. 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. Das zeigt die neue Studie „Logistik und Immobilien 2025“, die bulwiengesa bereits zum elften Mal in Folge in Partnerschaft mit der BREMER SE, GARBE Industrial und der Savills Immobilien-Beratungs GmbH veröffentlicht.

#### Fertigstellungsvolumen steigt deutlich

Für das laufende Jahr 2025 wird ein deutlicher Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf rund 5,17 Mio. qm erwartet – ein Plus gegenüber den 4,29 Mio. qm des Vorjahres. Der Anstieg ist in Teilen auf Projektverschiebungen aus 2024 zurückzuführen, wobei Baustopps von Logistikprojekten eine Ausnahme sind. Auch für 2026 zeichnet sich ein weiterhin solides Fertigstellungsvolumen von etwa 4,86 Mio. qm ab und unterstreicht die Resilienz der Assetklasse.

"Die Assetklasse der Logistikimmobilien widersetzt sich weiterhin dem schwierigen Umfeld und den Trends aus anderen Assetklassen", erklärt **Alexander Fieback**, Bereichsleiter Gewerbe- und Büroimmobilien bei bulwiengesa. Die gut gefüllte Projektpipeline unterstreicht das große Vertrauen der Akteure in diese Assetklasse.

#### Deutschland als Europas Logistik-Hotspot: 167 Mio. qm im Wandel

Deutschland positioniert sich mit einem funktionalen Bestand von rund 167 Mio. qm als einer der führenden Logistikimmobilienmärkte Europas. Der deutsche Logistikimmobilienmarkt durchläuft eine fundamentale Transformation. Traditionelle Lagerhallen weichen hochspezialisierten Logistikzentren der neuesten Generation. 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. Erstmals analysiert die aktuelle Studienausgabe detailliert die Bestandsstruktur des deutschen Logistikimmobilienmarkts und zeigt damit die Dimensionen dieser historischen Transformation auf. Marktführer nach Bestandsvolumen ist die GARBE Industrial, die nach über 30 Jahren Marktpräsenz ein Portfolio von rund 5 Mio. qm in Deutschland aufgebaut hat.

#### Entwicklermarkt bleibt konzentriert

Mit einem Fertigstellungsvolumen von 2,08 Mio. qm im Betrachtungszeitraum 2020-2025 nimmt Panattoni erneut die Position des aktivsten Akteurs am Markt für Logistikentwicklungen ein. Allein 422.000 qm wurden im Laufe des Jahres 2025 fertiggestellt. GARBE Industrial folgt auf Rang zwei mit

1,64 Mio. qm (305.000 qm in 2025), während VGP Group mit 1,38 Mio. qm (157.000 qm in 2025) den dritten Platz belegt. Die Top 5 komplettieren GLP und Hillwood.

Bemerkenswert ist die starke Präsenz von Eigennutzern: Die EDEKA Gruppe verzeichnet eine Pipeline von 195.000 qm für 2025, während auch die Deutsche Post DHL Group unter den Top 20 Projektentwicklern vertreten ist.

### **Rhein-Ruhr behauptet Spitzenplatz unter den Logistikregionen**

Die Logistikregion **Rhein-Ruhr** konnte ihren Spitzenplatz im Ranking deutscher Logistikregionen erneut behaupten. Das Gesamtvolumen der Fertigstellungen 2020-2025 von rund 1,60 Mio. qm verschafft einen knappen Vorsprung gegenüber **Berlin** (1,56 Mio. qm) und **Halle/Leipzig** (1,43 Mio. qm).

### **Investmentmarkt stabilisiert sich**

Das Logistiksegment erreichte 2024 ein Investmentvolumen von 4,3 Mrd. Euro und behauptete im Verbund mit dem Segment Light Industrial seine Position als nachgefragteste gewerbliche Assetklasse. "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", so **Bertrand Ehm**, Director Investment bei Savills. Zudem deutet die Stabilisierung der Spitzenrenditen darauf hin, dass die Preisfindungsphase weitestgehend abgeschlossen ist.

GARBE führt mit 2,5 Mrd. Euro Investmentvolumen weiterhin das Investoren-Ranking an, gefolgt von LIP Invest (1,4 Mrd. Euro) und Deka Immobilien.

### **Neue Nachfragetreiber entstehen**

Die Auswirkungen von Zollkonflikten und Handelshemmnissen manifestieren sich in mehreren Dimensionen, doch Kompensationspotenziale entstehen neben den traditionellen Treibern durch neue Nachfrageschübe: Wie dem expandierenden **Verteidigungssektor** oder auch durch chinesische eCommerce-Anbieter, die verstärkt in den deutschen Markt drängen.

"Verteidigung wird zum strukturellen Nachfragetreiber mit einem potenziellen Flächenbedarf von 2,2-3,8 Mio. qm bis 2030", erklärt **Tobias Kassner**, Member of the Executive Board, Head of Research & ESG bei GARBE Industrial Real Estate. "Für Projektentwickler, Banken und Investoren eröffnet sich ein neues Segment mit klar quantifizierbaren Volumina und langfristiger Planungssicherheit."

### **Herausforderungen bleiben bestehen**

Trotz der positiven Entwicklung bleiben strukturelle Herausforderungen: Die angekündigten US-Handelszölle zwingen die deutsche Logistikbranche zu fundamentalen Neuausrichtungen. Als exportorientierte Volkswirtschaft weist Deutschland eine besonders hohe Vulnerabilität auf.

Gleichzeitig stabilisieren sich die Baukosten nach Jahren deutlicher Anstiege. Eine entscheidende Rolle in jedem Bauprojekt spielt heute die Nachhaltigkeit. Denn Nachhaltigkeit ist kein Trend, sondern zwingend erforderlich und zugleich ein zentraler Erfolgsfaktor. „Für die Zukunft erhoffen wir uns natürlich positive Auswirkungen des Infrastrukturpaketes der Bundesregierung“, so **Michael Dufhues**, Vorstand bei BREMER.“ Durch Investitionen ist ein spürbares Wirtschaftswachstum zu erwarten, das zur Stabilisierung der Baukonjunktur beiträgt und wieder mehr Planungssicherheit für Bauherren, Investoren und Generalunternehmer schafft.

### **Über die Kurzstudie „Logistik und Immobilien“**

„Logistik und Immobilien“ ist eine unabhängige Studienreihe des Kompetenzzentrums für Logistik und Immobilien und des Analyseunternehmens bulwiengesa, die die Assetklasse Logistikimmobilien

umfassend aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet und sich bereits als führende Studienreihe für Logistikimmobilien in Deutschland etabliert hat. Die Studie gibt einen Überblick über die wichtigsten Akteure auf dem vielfältigen deutschen Markt und bietet dem Fachpublikum sowie der interessierten Öffentlichkeit einen Leitfaden zur Orientierung. Der Generalunternehmer BREMER SE, der Immobilienkonzern GARBE Industrial GmbH & Co.KG und die Savills Immobilien Beratungs-GmbH haben bulwiengesa als Partner bei der Konzeption der Studie unterstützt und wertvolle Markteinsichten in ihrem jeweiligen Segment vermittelt.

Die Kurzstudie ist online verfügbar: <https://logistik-und-immobilien.de/>

### ***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, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Seit Ende 2024 ist bulwiengesa der Scout24-Gruppe. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

### ***Pressekontakt***

bulwiengesa AG  
Birgit Haase  
Wallstr. 61  
10179 Berlin  
Tel.: 030-27 87 68 24  
birgit.haase@bulwiengesa.de