

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

1. August 2025  
76. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

DIGITALER  
SONDERDRUCK

## IMMOBILIEN- SPEZIALFONDS INSTITUTIONAL ASSET MANAGEMENT

ZWISCHEN TRACHT UND FRACHT STEHT  
DIE LOGISTIKIMMOBILIE  
SEBASTIAN BETZ



## IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS – INSTITUTIONAL ASSET MANAGEMENT

## ZWISCHEN TRACHT UND FRACHT STEHT DIE LOGISTIKIMMOBILIE

In wenigen Wochen öffnet das Oktoberfest zum 190. Mal seine Zeltporten. Zwischen Bierkrügen, Bratwurst und Brezn ahnen die wenigsten, welche logistische Leistung hinter dem größten Volksfest der Welt steckt – eine Leistung, die exemplarisch für den Logistikstandort Deutschland steht: Vielfalt, Stabilität, Zuverlässigkeit, Infrastruktur und eine große Anzahl an Menschen. Gleichzeitig wird deutlich, warum deutsche Logistikimmobilien für institutionelle Investoren so eine begehrte Assetklasse sind. Genau darauf geht der Autor in diesem Beitrag ein und hebt die guten Rahmenbedingungen und die anhaltend hohe Attraktivität von Investments in Logistikimmobilien hervor. Wichtig aus seiner Sicht: die gute Marktkenntnis mit Expertise vor Ort, um die Spreu vom Weizen trennen zu können. Red.

Hätten Sie gewusst, dass Deutschland der mit Abstand größte Logistikmarkt in Europa ist? Mit einem Umsatzvolumen von rund 330 Milliarden Euro liegt die Exportnation vor Frankreich und Großbritannien, deren Logistikmärkte nur etwa halb so groß sind. Nach der Automobilwirtschaft und dem Handel ist die Logistik hierzulande der drittgrößte Wirtschaftsbereich, der von einem breiten Branchenmix profitiert.

Während beim Oktoberfest von Festzelten mit Hendl und Schweinshaxe über vegane Alternativen bis hin zum Weinzelt für alle etwas dabei ist, prägt genau diese Vielfalt auch den deutschen Logistiksektor: Als Industriestandort beheimatet Deutschland Branchen wie den Maschinenbau, Elektrotechnik, Chemie und Pharma. Hinzu kommt eine Vielzahl an Hidden Champions: heimliche Weltmarktführer, die Tunnelbaumaschinen, Vakuumpumpensysteme oder Spezialklebstoff produzieren.

Für Logistikunternehmen bedeutet das volle Auftragsbücher. Ihre Aufgabe liegt in der optimalen Versorgung mit Materialien, Teilen und Gütern für Produktion und Märkte. Das sorgt für einen hohen Bedarf an vielfältigen und teils spezialisierten Logistiklösungen; sei es in der Produktionsversor-

gung, bei temperaturgeführter Lagerung oder Gefahrgutlogistik. Diese Diversifikation macht den Logistikmarkt besonders stabil.

### Planungssicherheit dank Stabilität

Apropos stabil: Bei ausgelassener Oktoberfest-Stimmung wird auch schon mal auf Tischen und Bänken getanzt und ordentlich mit den Haferlschuhen aufgestampft. Das setzt eine belastbare Bank voraus – was bei bierpreisähnlich steigenden Margen nicht immer der Fall ist.

Stabilität und Verlässlichkeit, das sind auch die Grundlagen für Investitionen. Deutschland gilt bei Investoren nach wie vor als ein Land politischer und steuerlicher Stabilität sowie wirtschaftlicher Resilienz. Das bietet Sicherheit für Investitionen mit langfristiger Perspektive. Durch sich häufig ändernde politische Rahmenbedingungen werden Investitionen gehemmt. Die USA beispielsweise büßt in Bezug auf Kapitalanlagen derzeit an Attraktivität ein: Die sprunghafte Handelspolitik Trumps sorgt immer wieder für große Unsicherheit an den Kapitalmärkten. Zusätzlich könnte sich das kürzlich unterzeichnete Steuer- und Haushaltsgesetz „One Big Beautiful Bill“ als weit weniger schön herausstellen, als der Name suggeriert. Das verstärkt die Sorge von Investoren über den fiskalischen Kurs der USA. Aus Sicht von Kapitalanlegern, die zusätzlich die anfallende Quellensteuer sowie Währungsrisiken bei Investitionen in den USA zu beachten haben, rückt daher der europäische Währungsraum und insbesondere Deutschland in den Fokus.

Internationaler Beliebtheit erfreut sich auch das Oktoberfest. Jährlich entwickelt sich München in dieser Zeit zu einem Besucher-Drehkreuz; ganz im Sinne der Rolle,

die Deutschland als logistisches Einfallstor und Verteilzentrum für Waren im gesamt-europäischen Binnenmarkt einnimmt. Deutschland ist für viele Logistikunternehmen ein strategischer Schlüsselmarkt: Die zentrale Lage innerhalb Europas sowie eine solide, flächendeckend ausgebaute Infrastruktur mit einer hohen Dichte an Güterverkehrszentren bieten Logistikern eine strategisch günstige Ausgangslage. Auf diese Weise können Deutschland und die umliegenden europäischen Märkte zügig beliefert werden. Zudem bilden die deutschen Seehäfen und Frachtflughäfen sogenannte Gateway-Standorte, die eine zentrale Rolle in der Import- und Exportlogistik einnehmen. So werden aus Deutschland heraus Waren weltweit verteilt.

Die Logistik ist auf diese leistungsfähige Infrastruktur angewiesen, um sowohl die Wirtschaft und Industrie als auch die Bevölkerung zu versorgen. Würden alle Oktoberfestgäste gleichzeitig eine Leberkäsemmel bestellen, käme es wohl zu erheblichen Engpässen. Doch was die Wiesn seit Jahrzehnten erfolgreich managt – die gleichzeitige Versorgung von Millionen – ist Alltag für Logistikunternehmen in deutschen Ballungsräumen.

### Zentrale Lage mit flächendeckender Infrastruktur

Mit über 80 Millionen Einwohnern und einer hohen Bevölkerungsdichte in Städten wie Berlin, Köln oder München ist die Lebensmittel- und Konsumgüterversorgung ein großer Bestandteil der Logistikbranche. Wobei die Versorgung nur die eine Seite der Medaille ist. Die Logistik ist auch für den Abtransport von Waren zuständig, zum Beispiel, wenn nicht alle Saisonartikel aufgekauft werden (Stichwort „Schoko-Osterhasen“).

Der E-Commerce kennt das: Hinter den zur Auswahl bestellten Trachtenhemden in allen möglichen Farben und Größen steht ein komplexes Retourenmanagement mit einem mehrstufigen Logistikprozess. Nach zwei Jahren der Seitwärtsbewegung ist der Online-Handel im vergangenen Jahr zum Wachstum zurückgekehrt, der Umsatz hat in allen Segmenten zugelegt. Ausländische

DER AUTOR

**SEBASTIAN BETZ**

Geschäftsführender  
Gesellschafter, LIP Invest  
GmbH, München



Foto: LIP Invest



Anbieter wie Temu, Shein und Co. machten dabei einen Anteil von zehn Prozent aus – und haben noch weit größere Pläne: Temu beispielsweise nimmt mit einer Food-Taskforce als Nächstes den Lebensmittel-Onlinehandel ins Visier, der in Deutschland noch viel Potenzial birgt. Mit einem Anteil von weniger als fünf Prozent gilt diese Sparte noch als „unterentwickelt“. Für Temu, der bisher keine Zentrale oder Lager in Deutschland nutzt, ist das ein Strategiewechsel. Statt wie bisher einen Factory-to-Consumer-Ansatz zu verfolgen, wird die Logistik zu einem Local-to-Local-Prinzip weiterentwickelt.

Das Beispiel Temu steht stellvertretend für eine generelle Entwicklung: Direktimporte im E-Commerce verlagern sich zunehmend hin zu lokalem Fulfillment. Grund dafür sind unter anderem die zunehmend protektionistischen Maßnahmen im internationalen Handel wie zum Beispiel die Abschaffung der De-Minimis-Regelung in den USA, also der Zollfreigrenze. Damit soll der Direktversand von Kleinsendungen, insbesondere aus China, begrenzt werden. Die EU-Kommission plant in Form einer Bearbeitungsgebühr für Pakete ein ähnliches Vorgehen. Für Logistikdienstleister eröffnen sich durch die zunehmende Nachfrage nach regionalen Logistiklösungen neue Chancen.

### Gefragte Assetklasse

Die Verlagerung von Logistikprozessen geht auch mit einem zunehmenden Bedarf an Hallenflächen einher. Gut, dass Logistikimmobilien mit einer Bauzeit von sechs bis neun Monaten kaum langsamer entstehen als die Wiesn-Zelte. Neben langfristigen Flächentreibern wie dem zuvor genannten E-Commerce und der Ballungsraumversorgung ist die Pharmaindustrie aktuell sehr präsent. Der Flächenbedarf von Pharmaunternehmen ist zum einen auf eine neue gesetzliche Regelung zurückzuführen. Bei gewissen Arzneimitteln sollen Mindestvorräte vorgehalten werden, um Lieferengpässe zu vermeiden. Zum anderen ist die deutsche Medizintechnik mit ihren Produkten im Ausland erfolgreich und gefragt. Das zeigt sich auch an den Investitionen und neuen Produktionsansiedlungen mehrerer Pharmaunternehmen.

Langfristig wird der konstante Logistikflächenbedarf in Deutschland weder durch Bestands- noch durch Neubaufächen gedeckt. Selbst spekulative Projektentwicklungen werden meist schon vor der Fertigstellung vermietet. Und das lockt Käufer aus dem Ausland: Aktuell liegt der Anteil

an ausländischen Investoren am Transaktionsvolumen bei 75 bis 80 Prozent. Ein Verhältnis, das auf der Wiesn undenkbar wäre. Hier macht der Anteil ausländischer Gäste rund 20 Prozent aus. Und wer schon einmal versucht hat, kurzfristig einen Tisch zum Wiesn-Anstich zu bekommen, weiß: Ohne Beziehungen oder langfristige Planung läuft da nichts. Auf das Netzwerk kommt es an!

Immobilientransaktionen, die über ein Bieterverfahren von Maklerhäusern laufen, nehmen in der Regel mehr Zeit in Anspruch als Off-Market-Transaktionen. Durch den persönlichen Kontakt zu Projektentwicklern, Eigennutzern oder privaten Eigentümern stehen die Objektangebote bei Off-Markets Deals zudem nur einem ausgewählten Kreis an Investoren zur Verfügung. Diese Exklusivität ermöglicht es Investoren, sich Objekte frühzeitig zu sichern. Dabei entscheidet nicht immer der höchste Preis, sondern auch Deal-Sicherheit oder Schnelligkeit im Ankaufsprozess. Der direkte Marktzugang ist einer der großen Vorteile von Investment-Spezialisten, von dem Investoren profitieren können.

Aufgrund der Branchenvielfalt sowohl in Handel und Industrie als auch in der Logistik, der zentralen Lage und der flächendeckenden Infrastruktur lässt sich mit deutschen Logistikimmobilien gut planbar ein diversifiziertes Portfolio aufbauen. In den meisten anderen europäischen Ländern ist eine solche Branchenvielfalt nicht gegeben.

Deswegen gehen europäische Logistikimmobilienfonds in der Regel mit größeren Volumina an den Start. Damit lässt sich zwar die Länderallokation erhöhen, aber keine vergleichbare Branchenvielfalt abbilden. Zudem sind bei Investmententscheidungen in unterschiedlichen Währungsräumen, wie in Teilen Skandinaviens oder

Osteuropas, entweder Hedging-Kosten zu tragen oder es entstehen zusätzliche Währungsvolatilitäten.

Spezialisierte Investmenthäuser, die sich auf einen einzelnen Markt konzentrieren, setzen genau wie bayerische Brauereien auf Marktkenntnis, Selektion und Qualität. Sie trennen die Spreu vom Weizen – und wissen, wenn ein vermeintliches „Schnäppchen“ nur deshalb angeboten wird, weil lokale Marktteilnehmer die Immobilie aufgrund mangelnder Drittverwendungsfähigkeit bereits ausgeschlagen haben. Mit dem Fokus auf einen ausgewählten Markt sind Investment-Boutiquen in der Lage, sich persönlich von der Objektqualität zu überzeugen, konstante Beziehungen zu allen relevanten Marktteilnehmern zu pflegen und detaillierte Standortbewertungen vorzunehmen.

### Attraktive Rahmenbedingungen

Aktuell sind die Rahmenbedingungen am Investmentmarkt für deutsche Logistikimmobilien besonders attraktiv. Zum einen ist viel Produkt verfügbar. Bestandshalter oder Eigennutzer, die ihre Objekte während des starken Zinsumschwungs noch in ihren Bilanzen gehalten hatten, sind mittlerweile verkaufsbereit. In der ersten Jahreshälfte fanden daher viele Einzeldeals statt.

Zum anderen rangieren die Ankaufsfaktoren für Neubauten momentan zwischen 18,5-fach und 20,5-fach. Wie das Wiesn-Bier liegt die Ausschüttungsrendite von Logistikimmobilien damit bei über fünf Prozent. Und in Kombination mit einem aktiven Asset Management und inflationsgeschützten Mietverträgen bietet sich zusätzlich Wertsteigerungspotenzial. Also, o'zapft is für Ihr Logistikimmobilieninvestment!

### Wohnen: Baustarts sinken signifikant

Der Projektentwicklermarkt für die Assetklasse Wohnen befindet sich weiter im Abwärtstrend. Das zeigt die jüngste Auswertung zum 30. Juni 2025 von rund 21000 Projekten, die zwischen 2022 und 2029 in Bau, in Planung oder fertiggestellt sind. Gemäß dem bulwiengesa-Tool „Development Monitor“ sinkt die Gesamtfläche im Wohnungssegment auf rund 64,2 Millionen Quadratmeter und verringert sich damit zum Vergleichszeitraum 2. Halbjahr 2024 um 5,1 Prozent. Der Einbruch bei neuen Wohnprojekten ist dramatisch: So

beträgt der Rückgang im zweiten Quartal des laufenden Jahres gegenüber dem Peak im vierten Quartal 2022 etwa 85 Prozent. „2025 erwarten wir einen weiteren Rückgang auf weniger als 200000 fertiggestellte Wohneinheiten in Neubauten. Ob es erste vorsichtige Erholungstendenzen ab 2026 geben wird, bleibt abzuwarten. Die Ergebnisse der jetzt beschlossenen Maßnahmen werden wir frühestens in zwei bis drei Jahren sehen können“, fasst André Adami, Bereichsleiter Wohnen bei bulwiengesa, die Entwicklungen zusammen. Red.