

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

1. August 2025  
76. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

DIGITALER  
SONDERDRUCK

 savills | investment  
management

33

34



DIE EVOLUTION DES EUROPÄISCHEN  
LOGISTIKMARKTES IN UNSICHEREN ZEITEN

CHRISTIAN MÜLLER



## IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS – INSTITUTIONAL ASSET MANAGEMENT

## DIE EVOLUTION DES EUROPÄISCHEN LOGISTIKMARKTES IN UNSICHEREN ZEITEN

Logistikimmobilien galten lange Zeit als ein Liebling der Investoren, was nicht nur an der Schwäche der Büro- und Retailmärkte lag. Denn auch viele fundamentale Faktoren sprechen für ein Engagement in dieser Assetklasse: Logistikimmobilien sind von großer Bedeutung für die Infrastruktur. Es gibt eine wachsende Nachfrage nach nachhaltigen Logistikimmobilien, die ESG-Kriterien erfüllen. Die Neuordnung von Lieferketten sorgt ebenso für steigenden Flächenbedarf wie die Knappheit von Arbeitskräften im Logistikbereich, die zu einem erhöhten Bedarf an effizienten und automatisierten Logistiklösungen führt. Das sind nur einige Beispiele. Welche Faktoren machen den Sektor so robust? Wie verändern sich die Anforderungen an Immobilien und Standorte? Und worauf sollten risikoaverse Investoren mit langfristigem Anlagehorizont achten – auch im Hinblick auf Finanzierung, Asset Management und Nutzernachfrage? Diesen Fragen geht der Autor in folgendem Beitrag nach.

Red.

Europäische Logistikimmobilien bleiben für Investoren ein attraktives Anlageziel. In aktuellen Investorenbefragungen steht der Sektor weiterhin oben auf der Beliebtheitskala – und das trotz des herausfordernden Marktumfelds. Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien zeigt sich gegenüber anderen Sektoren vergleichsweise lebendig.

### Konjunkturelle und geopolitische Herausforderungen

Die relativ hohe Widerstandsfähigkeit des Sektors ist keineswegs selbstverständlich: Konjunkturlaute in Europa, protektionistische Tendenzen aus den USA, geopolitische Konflikte und anhaltende Lieferkettenprobleme stellen die Branche vor Herausforderungen. Dennoch schreitet die Evolution des europäischen Logistiksektors dynamisch voran.

Die Geschäftsaussichten von Unternehmen sind nach wie vor unsicher. Die aktuellen makroökonomischen Rahmenbedingungen, insbesondere die Unsicherheiten im internationalen Handel und die erratische US-Zollpolitik, hemmen unternehmerische

Entscheidungen. Sollte sich ein Zollkrieg zwischen der EU und den USA vermeiden lassen, könnte sich das konjunkturelle Umfeld in Deutschland und Europa jedoch ab 2026 deutlich verbessern. Auch das deutsche Fiskal- und Investitionspaket dürfte dann erste spürbare Impulse setzen und zur Stabilisierung beitragen.

Auch wenn sich die Nutzernachfrage nach Logistikflächen im gegenwärtigen Marktumfeld abgeschwächt hat, zeigt der langfristige Trend eine positive Entwicklung. Die in den Pandemie Jahren extrem hohe Flächennachfrage hat sich wieder normalisiert und das auf einem Niveau, das in etwa dem Durchschnitt seit 2010 entspricht (s. Abbildung 1).

Diese Stabilisierung ist kein Zufall, sondern das Resultat der robusten, konjunkturunabhängigen Nachfragetreiber im Logistiksektor. Der Logistiksektor ist für seine starken Fundamentaldaten bekannt. Denn strukturelle Faktoren treiben die Evolution des Logistikmarktes voran und schaffen eine solide Basis für zukünftiges Wachstum.

### Nachfragetreiber E-Commerce und Rekonfigurierung der Lieferketten

Ein zentraler struktureller Nachfragetreiber bleibt der E-Commerce. Nach den starken Wachstum Jahren der Pandemie und einer kurzen Korrekturphase in 2022/2023 wird für die kommenden Jahre wieder ein solides Wachstum der Online-Umsätze erwartet (s. Abbildung 2). Wichtige Onlinehändler haben ihre Logistikflächen und Standorte optimiert und sind langsam wieder auf Expansionskurs. Auch in Zukunft

wird der E-Commerce als einer der wesentlichen Wachstumsfaktoren für den europäischen Logistikmarkt fungieren.

Ein weiterer wichtiger struktureller Treiber für die Flächennachfrage im Logistiksektor ist die kontinuierliche Erweiterung und Anpassung der Lieferketten durch die Logistikimmobilien-Nutzer. Laut einer Umfrage von Savills (European Logistics Census) erwarten über 50 Prozent der befragten Nutzer einen höheren Flächenbedarf in den nächsten 1 bis 3 Jahren. Die laufende Anpassung und Optimierung von Lieferketten erfordert zusätzliche Flächen – insbesondere moderne Flächen werden nachgefragt. Denn höhere Effizienz in der Supply Chain ermöglicht Kosteneinsparungen, die den Unternehmen Wettbewerbsvorteile verschaffen.

Ein Beispiel hierfür ist der Wandel von „Just in time“- zur „Just in case“-Logistik. Während beim „Just in time“-Modell die Lagerkosten und damit Lagerflächen minimiert werden, rückt das „Just in case“-Modell aufgrund der aktuellen Effizienzdebatten weiter in den Vordergrund. In Zeiten erhöhter geopolitischer Risiken und wiederkehrender Lieferkettenstörungen wächst die Nachfrage nach mehr Lagerflächen in Distributionszentren, um die Resilienz der Lieferketten zu erhöhen.

### Nearshoring und Verteidigungsausgaben sind weitere Wachstumsfaktoren

„Nearshoring“, also die Verlagerung von Produktion und betrieblichen Prozessen näher an die Hauptabsatzmärkte, gewinnt zunehmend an Bedeutung und gehört zu den wichtigen mittel- bis langfristigen Nachfragetreibern im Logistiksektor. Und das aus zwei Gründen: stabilere Lieferketten und eine veränderte Konsumnachfrage. Die Innovationszyklen im Konsumverhalten werden immer kürzer, da die Digitalisierung die Markteinführung neuer Produkte beschleunigt und die Konsumenten verstärkt individualisierte und immer neue Produkte in höherer Frequenz verlangen, was den Lebenszyklus bestehender Produkte verkürzt.

„Nearshoring“ hilft, Lieferzeiten, Transportkosten und logistische Risiken zu senken und ermöglicht eine deutlich flexiblere Re-

DER AUTOR

**CHRISTIAN MÜLLER**

Head of Research & Strategy  
Germany, Savills Investment  
Management, München



aktion auf Nachfrageschwankungen. Allerdings sind Verlagerungen beziehungsweise der Aufbau von Produktionskapazitäten im verarbeitenden Gewerbe strategische Entscheidungen, die mit entsprechender Vorlaufzeit und Umsetzungsdauer verbunden sind. Daher dürfte die verstärkte Nachfrage nach Logistikflächen vor allem mittelfristig zu beobachten sein. Laut dem European Logistics Census von Savills geben immerhin 45 Prozent der befragten Logistiktutzer an, dass „Nearshoring“ sich in Zukunft zu einem „Game Changer“ für ihr Logistiknetzwerk entwickeln kann.

Ein weiterer relevanter Faktor für die steigende Nachfrage nach Logistikflächen in Europa sind die künftig deutlich erhöhten Verteidigungsausgaben. Angesichts der geopolitischen Spannungen, insbesondere dem Krieg in der Ukraine und die Diskussionen rund um transatlantische Verteidigungsbündnisse, sieht sich die Europäische Union mit einer wachsenden Bedrohungslage konfrontiert.

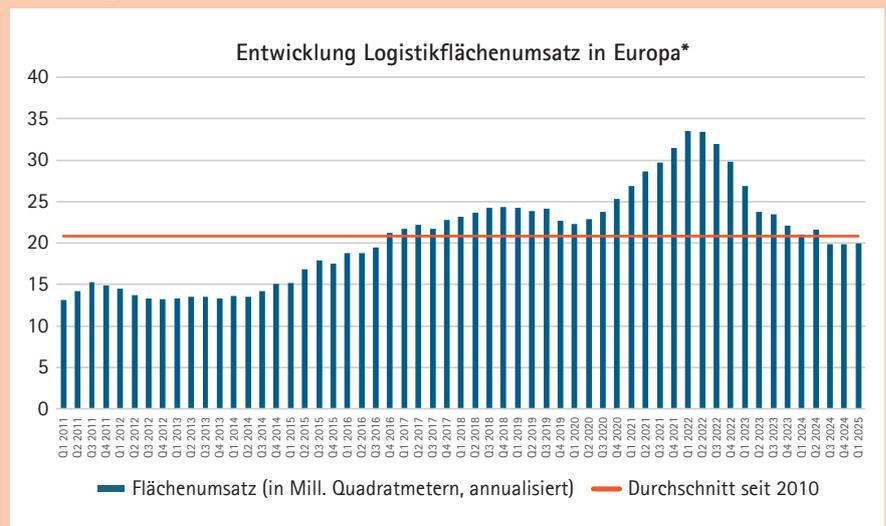
Der sogenannte „ReArm Europe Plan“, auch bekannt als „Readiness 2030“, sieht vor, bis 2030 rund 800 Milliarden Euro in die europäische Verteidigung zu investieren, um die militärischen Kapazitäten zu stärken. Gleichzeitig haben die NATO-Länder Zielvereinbarungen beschlossen, mit dem Resultat in Zukunft 5 Prozent des BIP für Verteidigung auszugeben.

Diese verstärkten Verteidigungsanstrengungen erfordern umfangreiche Logistiknetzwerke für die Lagerung und den Transport von Verteidigungsgütern. Dies wird zu einer wachsenden Nachfrage nach spezialisierten Lagereinrichtungen und Distributionszentren führen und zusätzliche Investitionen in die Logistikinfrastruktur zur Folge haben – insbesondere an Standorten in der Nähe großer Militärbasen und strategischer Verteidigungsinfrastruktur.

**Digitalisierung, Automatisierung und Nachhaltigkeit**

Die Evolution des Logistikmarktes betrifft nicht nur Standorte und Lieferketten, sondern vor allem die Immobilien selbst. Denn die Anforderungen an diese steigen stetig – mit entsprechendem Handlungsbedarf für Nutzer, Eigentümer und Kommunen. Moderne, zukunftsfähige Flächen sind gefragt. Doch gerade in den bevorzugten Logistiklagen bleiben diese weiterhin Mangelware. In etablierten urbanen Logistikmärkten in Europa sind oft mehr als 70 Prozent des vermietungsmarktrelevanten Bestands älter als 10 Jahre (s. Abbildung 3).

Abbildung 1: Flächenumsatz



Quelle: Quellen: CBRE, Savills IM (Mai 2025)  
 \* Summe der acht größten Logistikmärkte in Europa

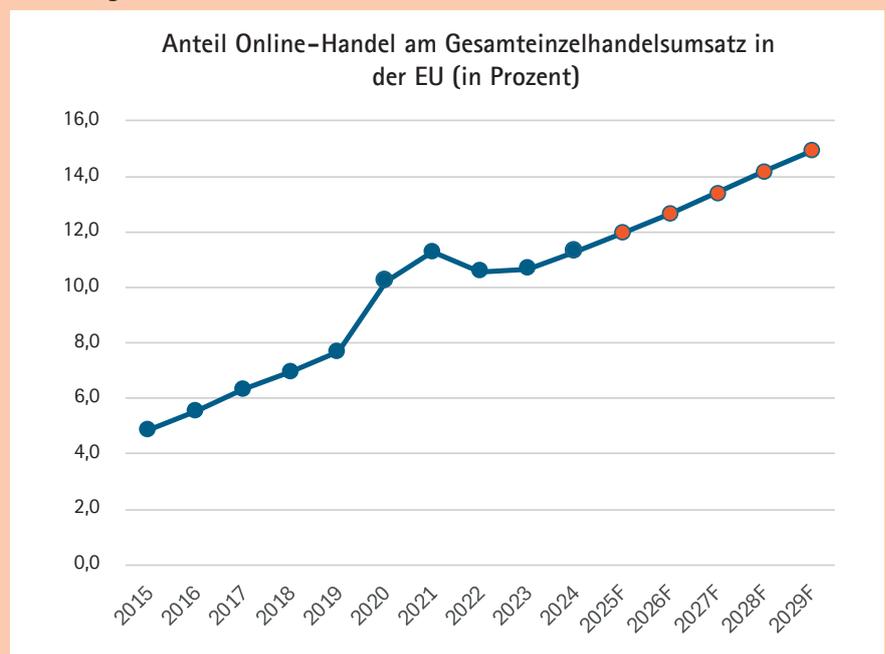
Die Anforderungen an Logistikimmobilien verändern sich vor allem durch die steigenden Nachhaltigkeitsrichtlinien und die fortschreitende Digitalisierung. Die ESG-Anforderungen nehmen für alle Marktteilnehmer zu. Nutzer suchen zunehmend nach ESG-konformen Logistikflächen, die ihren spezifischen ESG-Zielen und Unternehmensstrategien entsprechen.

Parallel dazu passen Aufsichtsbehörden im Rahmen der EU-Taxonomie zur Nachhaltigkeitsberichterstattung (CSRD) die Offenlegungspflichten für Eigentümer und Finanzierer an. Zum Beispiel müssen Banken

ab dem 11. Januar 2026 Klimarisiken systematisch in ihre Geschäftsstrategien, Governance-Strukturen und Risikomanagementprozesse integrieren. Businesspläne, die Nachhaltigkeitskriterien in Bestands- und Neubauprojekten berücksichtigen und Dekarbonisierungspfade aufzeigen, gehören inzwischen zu den Standardanforderungen von Investoren, Finanzierern und Bewertern.

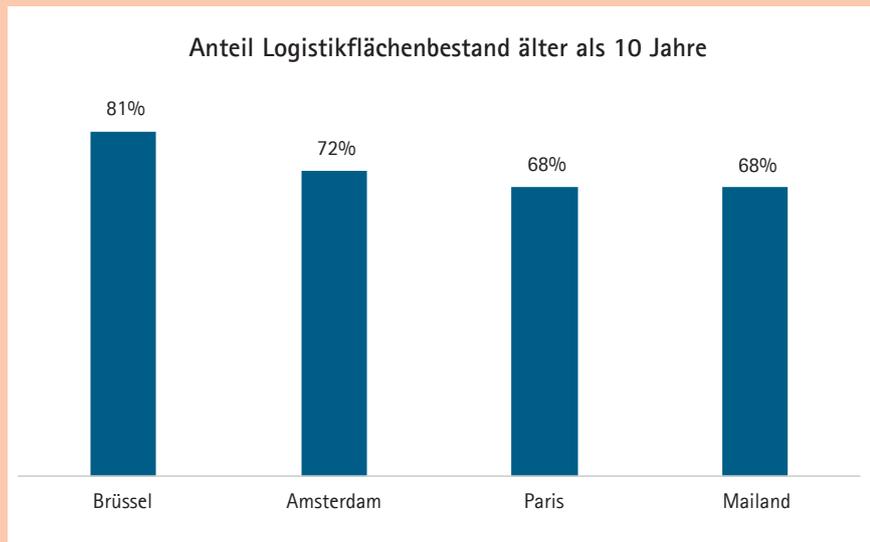
Damit einher geht die direkte Korrelation zwischen marktkonformer ESG-Ausstattung und Wertentwicklung einer Immobilie – werden Standards nicht erfüllt, geht dies

Abbildung 2: Onlinehandel



Quelle: Global Data, PMA (April 2025)

Abbildung 3: Alter Bestand



Quelle: CBRE, Savills IM (Mai 2025)

mit einem entsprechenden „Brown Discount“ in die Bewertung ein. Photovoltaik, Wärmepumpen, LED-Beleuchtung und grüner Strom zählen schon zum Standard zeitgemäßer ESG-Ausstattung von Logistikimmobilien.

Vor allem die zunehmende Digitalisierung und Automatisierung der Intralogistik verändern die Nutzeranforderungen an die Ausstattung von Logistikimmobilien dynamisch. Moderne Logistikzentren benötigen heute eine leistungsfähige IT-Infrastruktur, etwa flächendeckendes WLAN, 5G und IoT-Schnittstellen für vernetzte Geräte. Der Einsatz von Robotik und automatisierten Lagersystemen erfordert oft spezielle bauliche Voraussetzungen, zum Beispiel hinsichtlich Gebäudehöhe, Bodentraglast oder Verkehrsflächenausstattung.

Der Bedarf an intelligenter Gebäudetechnik zur Steuerung von Energieverbrauch, Temperatur und Sicherheit in Echtzeit wächst ebenfalls. Die Logistikimmobilie wird zunehmend zu einer technologiegetriebenen Plattform, die flexible Anpassungen an neue digitale Prozesse ermöglichen muss. Neben der IT-Infrastruktur wird die Verfügbarkeit von (grünem) Strom zu einem entscheidenden Standortfaktor. Eine leistungsstarke, stabile und ausbaufähige

Stromversorgung ist unerlässlich, um den wachsenden Anforderungen durch Digitalisierung, Automatisierung und Nachhaltigkeit gerecht zu werden.

In diesem Kontext sind auch die Kommunen gefordert, ihren Beitrag zur Verfügbarkeit von modernen Logistikflächen zu leisten – nicht nur durch die Schaffung von Gewerbeflächen, sondern im besonderen Maße durch die Bereitstellung einer leistungsfähigen Infrastruktur für IT und Strom.

#### Zukunftsfähigkeit durch aktives Asset Management sichern

Das neue Marktumfeld für Investitionen in Logistikimmobilien verlangt von Bestandhaltern und Investoren mehr Flexibilität, Anpassungsfähigkeit und Agilität. Die fortlaufende Evolution des Logistikmarkts macht es unerlässlich, die Zukunftsfähigkeit von Immobilien und Standorten kontinuierlich zu überprüfen. Erfolgreiches Asset Management erfordert daher mehr als reine Verwaltung – ein aktiver, operativer und nutzerorientierter Ansatz ist gefragt.

Ein integriertes, operatives Asset-Management-Modell setzt auf strukturiertes Port-

foliomonitoring und einen engen Dialog mit den Mietern und Nutzern, um die sich dynamisch wandelnden Anforderungen an Immobilien und Standorte frühzeitig zu identifizieren und darauf reagieren zu können. Dies ermöglicht, Cashflows zu stabilisieren, Immobilienwerte langfristig zu sichern und resiliente Renditen für Investoren zu erzielen, die sowohl zyklischen als auch strukturellen Marktveränderungen standhalten. Denn im neuen Investmentmarktzyklus wird die Rendite weniger durch perspektivische Markttrenditekompression bestimmt, da mittelfristig von einem erhöhten Zinsniveau auszugehen ist. Vielmehr spielt die Ertragsseite künftig eine entscheidende Rolle. Ein aktiver, operativer Asset-Management-Ansatz bildet hierfür die Grundlage.

#### Solides Wachstum statt Nachfragerekorden

Zwar ist kurzfristig nicht mit neuen Nachfragerekorden im Logistikimmobilienmarkt zu rechnen, doch bei einer stabilisierten Konjunktur dürfte ein solides Wachstum einsetzen. Die strukturellen Treiber, wie das E-Commerce-Wachstum und die Anpassung von Lieferketten, werden langfristig maßgeblich die Flächennachfrage beeinflussen. Zudem werden Trends wie „Nearshoring“ und die europaweiten Verteidigungsinvestitionen sich mittelfristig positiv auf die Logistikflächennachfrage auswirken.

Gleichzeitig fordern Nachhaltigkeit, Digitalisierung und Automatisierung moderne und flexible Logistikimmobilien sowie eine leistungsfähige IT- und Strominfrastruktur. Trotz der aktuell unsicheren Zeiten bleibt die Entwicklung des Logistiksektors auf Kurs. Es sind vor allem Flexibilität und Agilität gefragt – von Kommunen, Projektentwicklern, Bestandhaltern und Investoren, um Nutzern auch künftig zukunftsfähige Immobilien anzubieten. Der Logistiksektor profitiert weiterhin von starken Fundamentaldaten. Mit Hilfe von aktivem und operativem Asset-Management bieten Logistikimmobilien in strategischen Lagen auch im aktuellen Marktumfeld ein attraktives Rendite-Risiko-Profil für langfristig orientierte Investoren.