GARBE. | RESEARCH

GARBE PYRAMID 2025

PAN-EUROPEAN YIELD AND RENT ASSESSMENT MAP IN DETAIL
FOCUS ON GERMANY

H1 2025
mit Prognose von Oxford Economics
with Forecast by Oxford Economics

Spitzen-Nettoanfangsrendite H1 2025 (in %)
Net prime yield H1 2025 (in %)

Ø-jährliche Veränderung Spitzenmiete H1 2020–H1 2025 (in %)
Prime rent compound annual growth rate H1 2020–H1 2025 (in %)

Ø-jährliche Veränderung Spitzen-Nettoanfangsrendite H1 2020–H1 2025 (in %)
Net prime yield compound annual growth rate H1 2020–H1 2025 (in %)

Spitzenmiete H1 2025 (in €/qm/Monat)
Prime rent H1 2025 (in €/sqm/month)

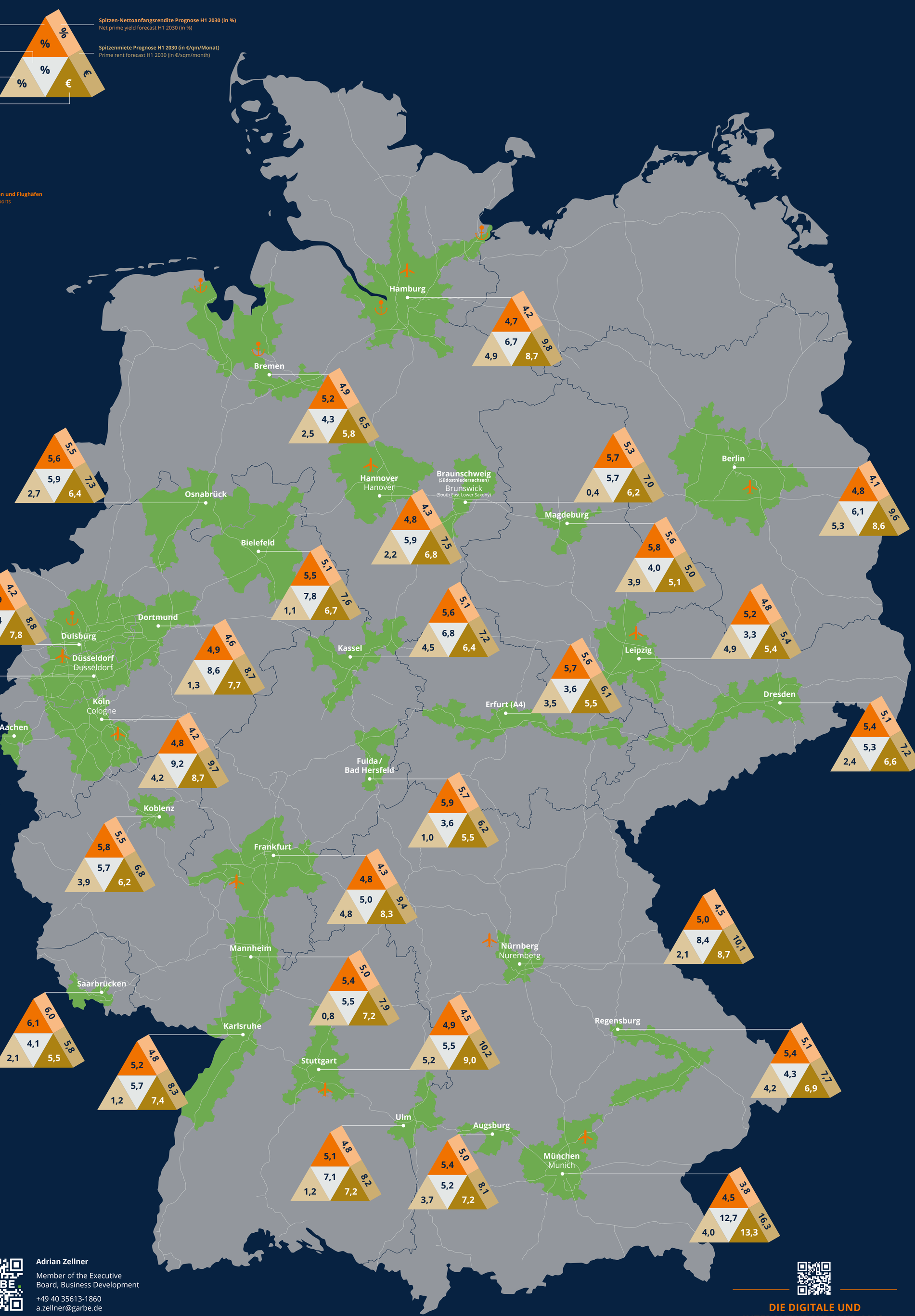
Spitzen-Nettoanfangsrendite Prognose H1 2030 (in %)
Net prime yield forecast H1 2030 (in %)

Spitzenmiete Prognose H1 2030 (in €/qm/Monat)
Prime rent forecast H1 2030 (in €/sqm/month)

Autobahn
Motorway

Logistikregionen
Logistics regions

Bedeutende See-/Binnenhäfen und Flughäfen
Major sea/inland ports and airports



Kontakt / Contact

Tobias Kassner
Member of the Executive Board, Head of Research & ESG
+49 40 35613-1072
t.kassner@garbe.de

Adrian Zellner
Member of the Executive Board, Business Development
+49 40 35613-1860
a.zellner@garbe.de

DIE DIGITALE UND INTERAKTIVE PYRAMID-MAP.
Online verfügbar unter
garbe-industrial.de/pyramid-map

THE DIGITAL AND INTERACTIVE PYRAMID MAP.
Available online at: garbe-industrial.de/pyramid-map

FSC www.fsc.org MIX Paper | Supporting responsible forestry FSC® C107139

Druckprodukt mit Kompensation Klimabeitrag Climatepartner.com/16253-2501001

Definition/Definition
Quellenangabe: Die dargestellten Marktkennzahlen des Logistikimmobilienmarktes (Nominale Spitzenmieten sowie Spitzennettoanfangsrenditen) beziehen sich auf Topprodukte. Diese sind im Regelfall Neubauten in erstklassigen Lagen ab 10.000 Quadratmetern. Die Kennzahlen sind von GARBE Research synthetisch modellierte Werte, die immer auf mindestens drei Quellen beruhen. In vielen Marktregionen werden jedoch bis zu zehn verschiedene Marktkennzahlen ausgewertet, aggregiert und kombiniert. Zu den Informationsquellen gehören: 1) Informationen aus unseren eigenen Transaktions- und Vermietungsaktivitäten, 2) Informationen aus dem eigenen Portfoliomanagement, darunter Bewertungen von Immobilienbeständen sowie interne und externe Berichte über eigene Projektentwicklungen, 3) Markteinschätzungen von GARBE Research und dem GARBE Vertriebsteam, 4) Aggregation aller am Markt frei verfügbaren Reporting-Dokumente (Maklerberichte etc.), 5) Externe Datenbanken, unter anderem: bulwiengesa (Deutschland), Green Street (Europa), PMA (Europa), RCA (Europa), 6) Alle Angaben sind ohne Gewähr, wurden aber nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt, 7) Es wird keine Haftung für Schäden aus der Nutzung dieser Werte etc. übernommen. **Prognose:** Für die Prognose der Spitzenmieten und Spitzen-Nettoanfangsrenditen in 88 ausgewählten europäischen Top-Logistikregionen wurde ein umfassendes Modell unter Berücksichtigung makroökonomischer und marktspezifischer Faktoren von Oxford Economics entwickelt. **Kartengrundlage:** GARBE Research basierend auf OpenStreetMap, Deutschland- und Europakarte von elevenfifteen GmbH und istock. **Redaktionsschluss 31.08.2025.** Die dargestellten Angaben weisen die Werte zum Ende des zweiten Quartals 2025 aus.
Sources: The key figures presented for the logistics real estate market (nominal prime rents and prime initial net yields) relate to top products. As a rule, these are new buildings in prime locations with 10,000 square meters or more. The key figures are synthetically modelled values by GARBE Research, which are always based on at least three sources. However, in many market regions, up to ten different market metrics are evaluated, aggregated and combined. The sources of information include: 1) Information from our own transaction and leasing activities, 2) Information from our own portfolio management, including valuations of real estate portfolios as well as internal and external reports on our own project developments, 3) Market assessments by GARBE Research and the GARBE sales team, 4) Aggregation of all reporting documents freely available on the market (broker reports etc.), 5) External databases, among others: bulwiengesa (Germany), Green Street (Europe), PMA (Europe), RCA (Europe), 6) All information is without guarantee, but has been compiled to the best of our knowledge and belief, 7) No liability is assumed for damages resulting from the use of these values, etc. **Forecast:** Oxford Economics developed a comprehensive model to forecast prime rents and net prime yields in 88 selected top European logistics regions, taking into account macroeconomic and market-specific factors. **Map basis:** GARBE Research based on OpenStreetMap, map of Germany and Europe by elevenfifteen GmbH and istock. **Editorial deadline 31.08.2025.** The published information shows the values as of the end of the second quarter of 2025.

Logistikregion: Als Logistikregion versteht GARBE Research geografisch abgrenzbare Bereiche eines zusammengehörigen Marktes für Logistikimmobilien. Dieses ist gekennzeichnet durch eine Häufung von Immobilienbeständen oder einer hohen Aktivität bei Anmietungen und Eigennutzungen, Transaktionen oder Bautätigkeiten von Logistikimmobilien. Neben der initialen Clusterbildung auf Basis der statistischen Kennwerte wird jede abgeleitete Region mit unserem lokalen Expertenteam bewertet, um die Zuordnung der Logistikregionen zu optimieren. Für die Regionen, in denen GARBE keine direkte Niederlassung vor Ort hat, wurden ausführliche Gespräche mit lokalen Maklern und Experten geführt, um den hohen Standard der Datenvalidität zu gewährleisten. Bei der Abgrenzung von Logistikregionen wird großer Wert auf die Verschneidbarkeit mit administrativen Gebietseinheiten gelegt. Dadurch sind vielfältige weiterführende immobilienökonomische Analysen möglich, z. B. die Ableitung von Unternehmens- oder Bevölkerungsdichten, die Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen, die Infrastrukturdichten oder auch erreichbare Bevölkerungspotenziale.
Logistics region: GARBE Research defines a logistics region as a geographically definable area of a coherent market for logistics real estate. This is characterized by a clustering of real estate holdings or a high activity in leasing and owner-occupancy, transactions or construction activities of logistics real estate. In addition to the initial segmentation of clusters based on the statistical parameters, each derived region is evaluated with our local team of experts in order to optimize the allocation of logistics regions. For those regions where GARBE does not have a direct local office, extensive discussions were held with local brokers and experts to ensure the high standard of data validity. When delineating logistics regions, great importance is attached to the overlap with administrative territorial units. This enables a wide range of further real estate economic analyses, e.g. the derivation of business or population densities, gross value added at basic prices, infrastructure densities or achievable population potentials.

©2025 **GARBE Industrial GmbH & Co. KG**, Versmannstraße 2, 20457 Hamburg, Germany

GARBE. Industrial