

Vom Budget zum Bau

VERTEIDIGUNG ALS TREIBER DER IMMOBILIEN- NACHFRAGE.



GARBE.
Industrial

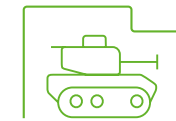
Im Zuge steigender europäischer Verteidigungsausgaben ergibt sich eine neue, konkrete Bedarfs-Pipeline für I&L-Flächen.

Die vorliegende Untersuchung kommt zwar zu dem Schluss, dass die Nachfrage sich zum Großteil auf Built-to-own-Entwicklungen, Erweiterungen und Spezialimmobilien beschränken wird. Trotzdem könnten institutionelle Investoren und Entwickler bis zum Jahr 2030 mit 2 bis 4 Mio. m² am steigenden Flächenbedarf in Deutschland teilhaben, was gemessen am langfristigen Durchschnitt der letzten 15 Jahre einer Umsatzsteigerung von 5 bis 10 % entspricht.

Im vorliegenden Beitrag soll es darum gehen, Themen wie die Beschaffung von Verteidigungsgütern, den personalbedingten Flächenbedarf und Multiplikatoreffekte klar in einen Rahmen einzuordnen und somit die realisierbaren Möglichkeiten in einem Sektor abzubilden, der von langfristigem strukturellem Wachstum geprägt ist.

Der erste Beitrag zum Thema Verteidigung skizzierte den Ausblick für Industrie- und Logistikimmobilien (I&L) vor dem Hintergrund milliardenschwerer Investitionsvorhaben im Verteidigungssektor, die für die kommende Ära prägend sein werden. Zu den wesentlichen Ergebnissen zählte die allgemein akzeptierte Feststellung, dass steigende Ausgaben für Verteidigungsgüter zunehmend als Treiber der strukturellen Nachfrage für den I&L-Sektor zu sehen sind.

Im logisch nächsten Schritt gilt es, das potenzielle Bedarfsvolumen zu ermitteln. Der vorliegende Beitrag präsentiert daher einen Ansatz zur Quantifizierung dieser Auswirkungen für Deutschland bis zum Jahr 2030. Das Nachfragemodell berücksichtigt die Erkenntnisse von 20 externen Untersuchungen und Artikeln, wobei die kommenden Abschnitte schrittweise erläutern, wie der Rahmen entwickelt und angewendet wurde, um die entsprechenden Auswirkungen für die Nachfrage zu beurteilen. Auch wenn der Nachfrageeffekt erhebliches Potenzial birgt, wird seine Realisierung auf sich warten lassen. Zeitliche Prognosen sind daher mit Vorsicht zu treffen, denn der Anstieg der Beschaffungsvolumen in Europa beginnt gerade erst, sich in tatsächlichem Bedarf an I&L-Flächen zu manifestieren.



VERTEIDIGUNGSINDUSTRIE (PRIVATSEKTOR)

POTENZIELLE NACHFRAGE NACH I&L

Der Bericht beschäftigt sich mit folgenden Kernfragen:

Wie wirkt sich die Aufrüstung auf Industrieflächen aus?

Die Veränderung ist struktureller Art und wird getragen von mehrjährigen Beschaffungsprogrammen und staatlich garantierten Verträgen.

Wie entwickelt sich Deutschlands Position innerhalb der europäischen Rüstungsindustrie?

Eine solide (Rüstungs-)Industriebasis und der steigende Verteidigungsetat machen Deutschland zu einem der Hauptstandorte für den Ausbau von Produktion und Logistik.

Wie verteilen sich die Verteidigungsausgaben innerhalb der Wirtschaft?

Aus jeder investierten Milliarde € ergibt sich erheblicher I&L-Flächenbedarf durch direkt der Branche zuzuordnende Arbeitsplätze sowie durch das Zuliefergeschäft und Übertragungseffekte.

Warum kann dieser Bedarf nur teilweise vom institutionellen Markt bedient werden?

Die Ausweitung des Flächenkontingents erfolgt vor allem durch BTO-Entwicklungen, Standorterweiterungen und die Umnutzung von Bestandsobjekten. Trotzdem bietet die Situation auch für institutionelle Investoren und Entwickler enorme Chancen.

Welche Nachfrageperspektiven sind in Deutschland in den nächsten fünf Jahren zu erwarten?

Das Zuwachspotenzial für den institutionellen Markt ist erheblich – nämlich mehrere Millionen Quadratmeter – und verspricht einen deutlichen Anstieg des jährlichen Flächenumsatzes oberhalb des Langzeitdurchschnitts.



URSACHEN – FOLGEN – MASSNAHMEN

TREIBER DES WACHSTUMS IM VERTEIDIGUNGSSEKTOR.

Strukturelle Verteidigungsinvestitionen aufgrund von strukturellen Veränderungen

Ursachen

Dass Europa zunehmend auf sich gestellt ist, lässt sich kaum mehr leugnen.

Jahrzehntlang hatte sich Europa auf den Schutzschirm der USA verlassen. Doch auch wenn die Einsicht, dass Europa eigenständiger werden muss, keineswegs neu ist, haben konkrete Maßnahmen erst in den letzten Jahren an Dynamik gewonnen. Der Wandel ist von mehreren geo-

politischen Trends getrieben: dem Übergang von westlicher Dominanz zu einer multipolaren Weltordnung, der langfristig anhaltenden Verwicklung in den Ukrainekrieg und die prekäre Sicherheit der Energieversorgung, die dieser Konflikt offengelegt hat.



Folgen

Aktuell vollzieht sich eine strategische Neuausrichtung von Verteidigungspolitik und -finanzierung.

Bedeutende Neuinitiativen sind sowohl auf nationaler als auch auf europäischer Ebene angekündigt worden. Zu den wesentlichen Maßnahmen in Deutschland zählen das Sondervermögen von 100 Mrd. € und die Lockerung der Schuldenbremse. Auf europäischer Ebene haben sich die NATO-Mitgliedstaaten verpflichtet, ihre Kernmilitärausga-

ben bis 2032 auf 3,5 % des BIP anzuheben. Bereits jetzt sorgen die politischen Entscheidungsträger für eine beschleunigte Beschaffung, die Modernisierung der Streitkräfte und die Einleitung institutioneller Reformen in der Verteidigungsplanung.



Aktion

In den kommenden fünf Jahren ist mit deutlich höheren Investitionen in die deutsche Verteidigungsindustrie zu rechnen.

Die Beschaffung von Militärausrüstung wird in diesem Zeitraum um voraussichtlich 40 Mrd. € steigen (mehr dazu im nächsten Abschnitt). Dieser Zuwachs erklärt sich nicht nur durch gestiegene Verteidigungsetats in der ge-

samten EU der 27 und Großbritannien, sondern auch durch Rüstungsaufträge aus Ländern außerhalb des EU-27/GB-Raums.



QUANTIFIZIERUNG DER PROGNOSTIZIERTEN VERTEIDIGUNGSINVESTITIONEN

VERTEIDIGUNGSINVESTITIONEN IN ZAHLEN.

Für die Staaten Europas ist die Zeit knapper Mittel für Verteidigungszwecke vorbei. Bereits in den letzten Jahren wurden die Etats erhöht und sowohl auf nationaler als auch auf EU-Ebene hat sich die Politik auf eine fortlaufende Erhöhung in den kommenden Jahren verständigt. Die wachstumsstärksten Posten in den Etats entfallen auf die Beschaffung von Verteidigungsgütern, und dies ist von besonderer Relevanz für den künftigen Bedarf an I&L-Flächen. Die beschleunigte Beschaffung militärischer Ausrüstung setzt nicht nur erhöhte Fertigungskapazitäten voraus – bei OEM ebenso wie bei Zulieferern –, sondern auch Flächenerweiterungen in den Bereichen Ersatzteillagerung und Logistik/Support.

2024: Rüstungsbeschaffung über Verteidigungsetats und Aufträge von außerhalb der EU-27/GB

- Die Gesamtverteidigungsetats in der EU-27 und Großbritannien kamen im Jahr 2024 auf ein Gesamtvolumen von 405 Mrd. €, was einem BIP-Anteil von etwa 2 % entspricht.¹ In dieser Haushaltssumme enthalten sind Personalkosten, Immobilien, Gerät und sonstige Aufwendungen.
- Rund 25 % (105 Mrd. €)² des Gesamtvolumens waren für die Beschaffung von neuem Gerät bestimmt. Wie schon im ersten Beitrag erwähnt, entfiel noch immer ein Großteil (78 %) des Beschaffungsvolumens auf Einkäufe außerhalb des EU-27/GB-Raums.³
- Etwa 23 Mrd. € (22 % der Summe von 105 Mrd. €) wurden 2024 innerhalb des EU-27/GB-Raums investiert, davon rund 4,6 Mrd. € (20 %) in Deutschland.⁴ In den Verteidigungsetats aller europäischen NATO-Länder waren die für Rüstungsgüter vorgesehenen Mittel bereits in den Vorjahren steil nach oben gegangen.
- Aufträge für Rüstungsunternehmen kamen auch von Ländern außerhalb des EU-27/GB-Raums. Im Jahr 2024 belief sich das Neugeschäft auf ein Gesamtvolumen von

31 Mrd. €,⁵ wobei davon 15 % (4,7 Mrd. €) auf Deutschland entfielen – aufgrund seines aktiven Verteidigungsansatzes und seiner bedeutenden Rüstungsproduktion.

- Daraus ergibt sich ein Beschaffungsvolumen für Rüstungsgüter von insgesamt etwa 9,3 Mrd. € (wobei für Deutschland 4,6 Mrd. € auf Verteidigungsetats und 4,7 Mrd. € auf Aufträge von außerhalb von EU-27/GB entfallen).

405 Mrd. €

Gesamtverteidigungshaushalte in der EU-27 und in Großbritannien im Jahr 2024

2030: Rüstungsbeschaffung über Verteidigungsetats und Aufträge von außerhalb der EU-27/GB

- Es wird erwartet, dass die Verteidigungsetats der EU-27-Staaten und Großbritanniens in den kommenden Jahren um rund 300 Mrd. € ansteigen werden und bis 2030 die Marke von 700 Mrd. € bzw. einen BIP-Anteil von etwa 3 % erreichen. Allerdings liegen dafür keine offiziellen Prognosen vor und nationale Haushalte unterliegen fortlaufenden Änderungen. Vielmehr basiert der genannte Betrag von 300 Mrd. € auf der Extrapolation des geschätzten BIP-Wachstums bis 2030 pro Land und des jeweils für Verteidigung vorgesehenen BIP-Anteils. Um die Höhe der Verteidigungsausgaben zu differenzieren, wurden die einzelnen Länder in vier Kategorien eingeteilt:

3. Kleinere, aber aktive Staaten (z. B. Dänemark, Niederlande) mit 3,25 %
4. Nachzüglerstaaten, historisch gesehen (z. B. Belgien, Österreich), mit 2,25 %
- Die erhöhten Ausgaben fließen vor allem in die Beschaffung von Verteidigungsgütern und werden bis 2030 schätzungsweise 45 % des gesamten Verteidigungsetats (317 Mrd. €) ausmachen.⁶

700 Mrd. €

Gesamtverteidigungshaushalte in der EU-27 und in Großbritannien im Jahr 2030

1. Frontstaaten (z. B. Polen, Baltikum) mit einem Anstieg der Verteidigungsausgaben auf voraussichtlich 4,5 % des BIP bis 2030;
2. Große und führende Industriestaaten (z. B. Deutschland, Frankreich und GB) mit 3,5 %

- Es handelt sich somit um ein beträchtliches Volumen, das in etwa 1,6 % des gesamten BIP der EU-27 und Großbritannien entspricht. Die Kennzahl deckt sich mit den Hochrechnungen von Oxford Economics, laut denen die Beschaffung von Militärausrüstung bis 2030 auf einen BIP-Anteil von 1,5% des BIP kommen wird⁶.
- Um Europas Eigenständigkeit zu stärken, strebt das Programm für die Europäische Verteidigungsindustrie (European Defence Industry Programme, kurz: EDIP) an, bis 2030 den eigenen Beschaffungsbedarf zu mindestens 50 % innerhalb der EU zu decken und diesen Anteil bis 2035 auf 60 % zu steigern.⁷ Die vorliegende Untersuchung, die Großbritannien mit einschließt, geht von einem Anteil von 50 % ab 2030 aus, so dass mit einem Beschaffungsvolumen in Höhe von rund 158 Mrd. € für Verteidigungsgüter zu rechnen ist. Die Volumen auf nationaler Ebene sind von historischen Haushalten abgeleitet und in vier Kategorien unterteilt, die auf den industriellen Kapazitäten des jeweiligen Landes und seiner Rolle im Rahmen der europäischen Verteidigungsstrategie basieren. Der größte Teil davon wird voraussichtlich auf Deutschland, Großbritannien und Frankreich entfallen, wobei der deutsche Anteil am gesamten Beschaffungsvolumen allein schon 25 % (39,6 Mrd. €) ausmachen wird.

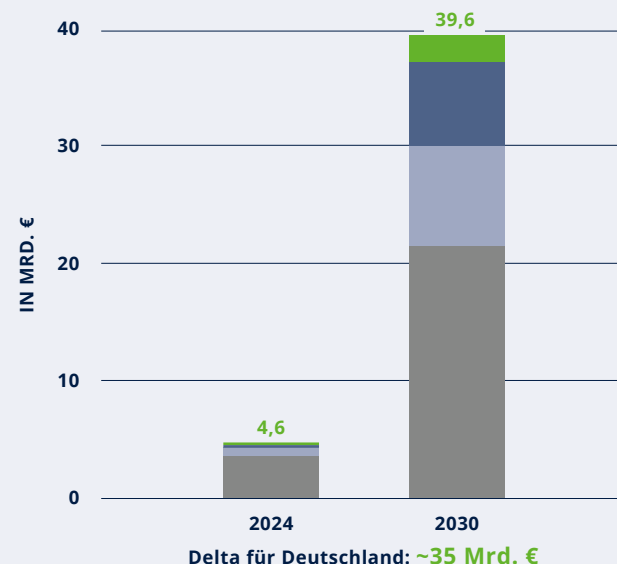
- Da die geopolitischen Spannungen anhalten dürften, ist auch mit einem Auftragsanstieg von außerhalb des EU-27/GB-Raums zu rechnen. Bei einer angenommenen Zuwachsrate von 7,5 % pro Jahr könnte das Gesamtvolumen bis 2030 auf rund 48 Mrd. € ansteigen. Die jährliche Wachstumsrate von 7,5 % stellt eine vorsichtige Einschätzung dar, denn Berichten zufolge könnte der Umsatz europäischer Rüstungsunternehmen mit europäischen Kunden in den kommenden zehn Jahren auch um durchschnittlich 10,5 % bis 11,5 % jährlich steigen.⁸ Dabei kann die deutsche Industriebasis mit einem Anteil von voraussichtlich 20 % rechnen, was 9,6 Mrd. € entspräche.
- Daraus ergibt sich für Deutschland bis 2030 ein Beschaffungsvolumen bei Rüstungsgütern von insgesamt etwa 49,2 Mrd. € (wobei 39,6 Mrd. € auf Verteidigungsetats und 9,6 Mrd. € auf Aufträge von außerhalb des EU-27/GB Raums entfallen).

Auf Grundlage dieser Einschätzungen ist in den kommenden fünf Jahren mit einem Anstieg des Beschaffungsvolumens für Militärausrüstung um rund 40 Mrd. € zu rechnen.

Aktion: Hochrechnungen für die Beschaffung von Verteidigungsgütern

Erhöhte EU-27/GB-Verteidigungsetats

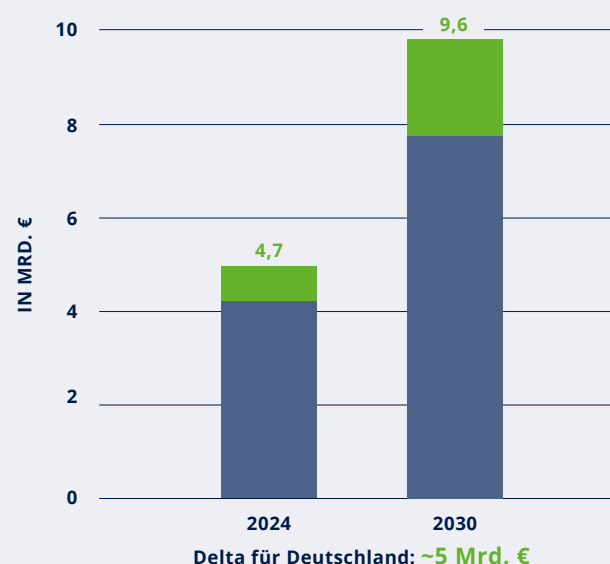
- Verteidigungsbeschaffung Deutschland
- Verteidigungsbeschaffung EU-27/GB
- Verteidigungsbeschaffung Nicht-EU-27/GB
- Etat übrige EU-27/GB



Delta für Deutschland: ~35 Mrd. €

Mehr Aufträge von außerhalb EU-27/GB

- Verteidigungsbeschaffung Deutschland
- Verteidigungsbeschaffung Nicht-EU-27/GB



Delta für Deutschland: ~5 Mrd. €

Delta bei der Rüstungsbeschaffung 2024–2030 für Deutschland: ~40 Mrd. €

Quellen: Europäisches Parlament, Europäische Kommission, House of Commons Library, FT, Europäischer Rat, Future of European Competitiveness, EEAS, Gov.uk, Oxford Economics



QUANTIFIZIERUNG DES POTENZIELLEN BEDARFS AN I&L-FLÄCHEN

BEWERTUNG DER POTENZIELLEN AUSWIRKUNGEN

Nachdem also davon auszugehen ist, dass die Beschaffungsvolumen für Verteidigungsgüter in den nächsten Jahren steigen werden, gilt es im nächsten Schritt, die potenziellen Auswirkungen pro 1 Mrd. € an zusätzlichen Ausgaben zu ermitteln.

Zusätzliche Arbeitsplätze

Laut einer Ende 2024 veröffentlichten Hochschulstudie zur Quantifizierung der Auswirkungen auf die Arbeitskräftenachfrage könnte jede Milliarde € an Rüstungsausgaben zur direkten Schaffung von rund 2.000 VZÄ führen.⁹ Allerdings werden nicht alle zugehörigen Tätigkeiten an typischen I&L-Standorten ausgeführt (so z. B. Buchhaltung, Entwicklung). Die vorliegende Untersuchung geht von einem Anteil von 65 % (≈1.300 VZÄ) aus – unter in der Annahme, dass die Beschäftigung im Verteidigungssektor zu rund 40 % auf die Produktion und zu 25 % auf die Logistik entfällt.¹⁰



~ 1.300 VZÄ

Direkter I&L-Beschäftigungszuwachs Inland pro 1 Mrd. € an Rüstungsinvestitionen

Platzbedarf pro VZÄ

Daten zum konkreten I&L-Flächenbedarf für den Verteidigungssektor sind nur in begrenztem Umfang verfügbar. Laut einer Branchenquelle erfordern große Verteidigungsprojekte etwa 100–170 m² pro VZÄ,¹¹ was über den allgemeinen I&L-Marktnormen von rund 90–120 m² pro VZÄ liegt¹². In Hinblick auf die unterschiedlichen Produktionsabläufe im Verteidigungssektor – darunter großflächige Fertigung, Drohnenmontage und Logistik – geht das Nachfragemodell von 75–150 m² pro VZÄ aus.



75–150 m² pro VZÄ

Platzbedarf pro VZÄ

Übertragungseffekte

Aus den gestiegenen Verteidigungsausgaben ergeben sich in der Folge auch Umsatzsteigerungen für andere Zulieferer und Branchen, die dem Rüstungssektor nicht direkt zugeordnet sind. So setzen neue Fertigungsstätten vor- und nachgelagerte operative Partner voraus, z. B. Zulieferer, Distributoren und 3PL-Unternehmen, die alle von wesentlicher Bedeutung für eine effiziente Lieferkette sind. Branchenstandards gehen von einem Multiplikatoreffekt mit dem Faktor 3 bis 5 für I&L-Flächen aus;¹³ für die vorliegende Untersuchung wurde ein konservativer Faktor von 2,5 angesetzt.



Faktor 2,5

Übertragener Flächenbedarf, vor-/nachgelagerte Lieferkette

Kombiniert man diese drei Variablen, ergibt sich eine I&L-Flächennachfrage pro 1 Mrd. € an Verteidigungsinvestitionen von schätzungsweise 245.000 bis 490.000 m². Die Bandbreite hängt von den Parametern ab, die den rüstungsrelevanten I&L-Flächenbedarf pro VZÄ bestimmen.

245.000–490.000 m²

I&L-Flächenbedarf pro 1 Mrd. € Verteidigungsinvestitionen

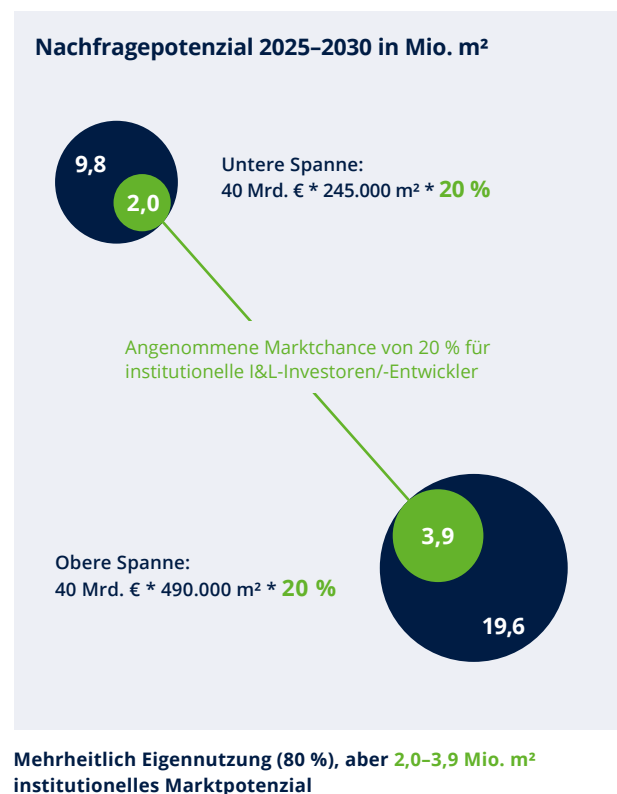
Quellen: GARBE; Marco Stamegna, Chiara Bonaiuti, Paolo Maranzano und Mario Pianta; bulwiengesa; CBRE; JLL

Voraussichtliches Nachfragepotenzial für die nächsten fünf Jahre

Aufgrund der zusätzlichen Beschaffungsausgaben für Verteidigungsgüter in Höhe von voraussichtlich 40 Mrd. € und des geschätzten I&L-Flächenbedarfs pro 1 Mrd. € an Verteidigungsinvestitionen (245.000–490.000 m²) ist für Deutschland in den kommenden fünf Jahren insgesamt mit einem Nachfragepotenzial zwischen 9,8 Mio. und 19,6 Mio. m² zu rechnen.

Wie schon im ersten Beitrag erwähnt, zeichnet sich die Branche durch einen relativ hohen Anteil an eigengenutzten Flächen aus, der aus den hohen Sicherheitsanforderungen, dem Spezialisierungsgrad und den konkreten Nutzungsszenarien resultiert. Hinzu kommt, dass die Erweiterung bestehender Flächen einen Großteil der Gesamtnachfrage ausmacht, was sich negativ auf die tatsächlichen Geschäftschancen für institutionelle Entwickler und Investoren (am gewerblichen Markt für Großflächen) auswirkt.

Geht man davon aus, dass sich 20 % des gesamten Nachfragepotenzials in Deutschland durch den institutionellen Markt abschöpfen ließen, **ergibt sich für den institutionellen Markt in den Jahren 2025–2030 laut Prognose ein Nachfragepotenzial zwischen 2,0 Mio. und 3,9 Mio. m²**. Dies entspricht etwa etwa 325.000 bis 650.000 m² jährlich. Gemessen am langjährigen Flächenumsatz (letzte 15 Jahre) von durchschnittlich 6,3 Mio. m² bundesweit,¹⁴ würde dies unter Zugrundelegung des Basisszenarios eine potenzielle Steigerung von 5 bis 10 % pro Jahr bedeuten.



EU-27/GB-NACHFRAGEPOTENZIAL

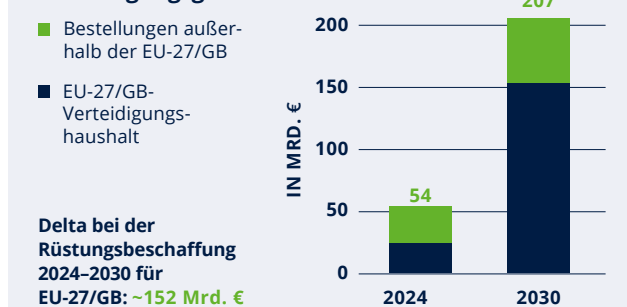
GESAMTEUROPÄISCHE PERSPEKTIVE

Auf Grundlage der im vorliegenden Bericht ermittelten Rahmenbedingungen lässt sich auch das europaweite (EU-27/GB) Nachfragepotenzial quantifizieren

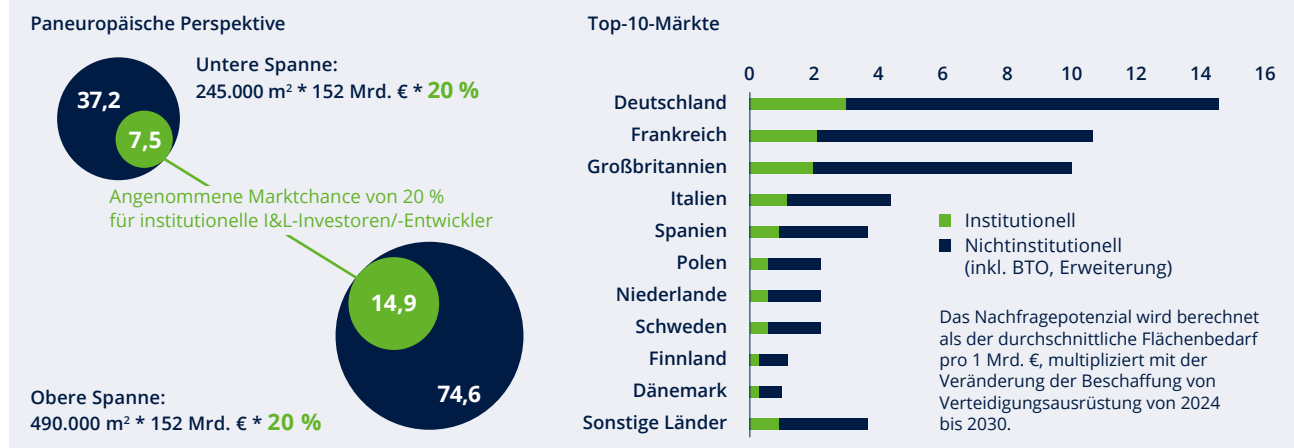
- **Nationale Verteidigungsetats:** Die Verteidigungsetats werden bis 2030 um voraussichtlich fast 300 Mrd. € auf insgesamt 704 Mrd. € ansteigen.
- **Beschaffung von Verteidigungsgütern:** Analog zu Deutschland fließen die Mittel auch im EU-27/GB-Raum vor allem in die Beschaffung von Verteidigungsgütern, deren Volumen bis 2030 um 152 Mrd. € auf 207 Mrd. € wachsen dürfte.
 - Beschaffung durch die EU-27-Staaten/GB: Mit Blick auf die Schwerpunktsetzung auf regionale Beschaffung ist bis 2030 ein Anstieg des Gesamtvolumens um 135 Mrd. € auf 158 Mrd. € zu erwarten.
 - Aufträge von außerhalb des EU-27/GB-Raums: Laut Prognose sollen solche Aufträge bis 2030 um 17 Mrd. € auf insgesamt 48 Mrd. € anwachsen.
- **Rahmenbedingungen für I&L-Immobilien:** Wie schon im ersten Beitrag zum Thema Verteidigung erwähnt, ist die europäische Rüstungsindustrie hauptsächlich in den großen Volkswirtschaften (Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien, Spanien) konzentriert. Die Rahmenbedingungen in diesen etablierten Märkten entsprechen in etwa denjenigen in Deutschland d. h., es kann von einem vergleichbaren I&L-Flächenbedarf pro 1 Mrd. € an Investitionsmitteln ausgegangen werden.
- **Gesamteuropäisches Nachfragepotenzial:** Gemäß den vorstehenden Ausführungen bewegt sich das Nachfragepotenzial auf der paneuropäischen Ebene insgesamt zwischen 37 Mio. m² (untere Spanne) und 75 Mio. m² (obere Spanne). Nur ein Teil davon (20 %) ist für den institutionellen Immobilienmarkt zugänglich, woraus sich ein weiteres Nachfragepotenzial von 7,5 Mio. bis 14,9 Mio. m² ergibt.

- **Regionale Aufschlüsselung:**
 - Ungefähr 65 % des gesamten Nachfragepotenzials entfallen auf die drei führenden Länder (Deutschland, Frankreich und Großbritannien), da sie über die größten Fertigungskapazitäten im Rüstungswesen und die höchsten Verteidigungsetats verfügen.
 - Obwohl auch Italien beachtliche Rüstungskapazitäten aufweist, ist das Nachfragepotenzial durch den im Vergleich zu den Top 3 kleineren Verteidigungsetat eingeschränkt.
 - Für Polen, die Niederlande und Schweden ist mit relativ starken Zuwächsen (im Vergleich zum jeweiligen I&L-Flächenbestand dieser Länder) zu rechnen, da deren Schwerpunkt auf dem Ausbau der industriellen Kapazitäten liegt.
 - Zudem profitieren die CEE-Staaten von der Ausweitung von Fertigungskapazitäten führender europäischer Rüstungsunternehmen.

EU-27/GB: steigende Ausgaben für Verteidigungsgüter



Paneuropäisches Nachfragepotenzial und Top-10-Märkte (in Mio. m²)





WICHTIGE ERKENNTNISSE

VERTEIDIGUNGSORIENTIERTE NACHFRAGE IN I&L.

Anstieg der strukturellen Nachfrage

Die drastische Erhöhung europäischer Verteidigungsetats impliziert langfristiges Wachstum für I&L-Immobilien infolge der Beschaffung von Verteidigungsgütern und die stetige Zunahme von Aufträgen aus Ländern außerhalb des EU-27/GB-Raums. In Deutschland wird sich der Gesamtzuwachs bei der Beschaffung von Verteidigungsgütern im Zeitraum 2025–2030 auf voraussichtlich 40 Mrd. € summieren.

Hohe Flächenintensität pro Investition

Mit jeder Milliarde € an Verteidigungsausgaben verbindet sich die Schaffung von etwa 1.300 VZÄ vor Ort, was wiederum 245.000–490.000 m² an I&L-Flächen entspricht und somit den konkreten Flächenbedarf abbildet.

Hotspot Deutschland

Alein in Deutschland könnte die institutionelle I&L-Flächen-nachfrage in den Jahren 2025–2030 auf rund 2 bis 4 Mio. m² (20 % des erwarteten Gesamtbedarfs) anwachsen, was einem jährlichen Anstieg von 5 bis 10 % zusätzlich zum langfristigen Durchschnittsumsatz der letzten 15 Jahre entspricht. Es ist mit einem Anstieg des Gesamtbedarfs auf rund 10 bis 20 Mio. m² zu rechnen.

Begrenzte Chancen für Institutionelle

Institutionelle Investoren und Entwickler werden nur einen kleinen Teil des Gesamtbedarfs abschöpfen können, da dieser durch BTO-Entwicklungen und Standort-erweiterungen gedeckt werden wird und zudem Spezial- und hohen Sicherheitsanforderungen unterliegt. Trotzdem bieten sich am institutionellen Markt bedeutsame Geschäftschancen.

Bewertung des Marktpotenzials

Der Nachfrageeffekt hat zweifellos erhebliches Potenzial. Dieses unterliegt jedoch einer unsteten Entwicklung, so dass sich kaum sagen lässt, wann genau mit tatsächlichem Flächenumsatz zu rechnen ist. Das liegt nicht zuletzt daran, dass es im vorstehend erläuterten Kausalzusammenhang von Ursache, Folgen und Aktion erst am Schluss ins Spiel kommt. Aktuell befindet sich Europa noch in der Frühphase des Prozesses – geprägt von wachsendem Bewusstsein, politischer Willensbildung und Selbstverpflichtung zu beschleunigter Beschaffung – und dieser Prozess wird erst allmählich konkrete Flächenanforderungen zur Folge haben. Direkte Auswirkungen sind daher noch kaum zu erkennen, zumal sich Budgetbeschlüsse und Beschaffungsmaßnahmen generell mit Verzögerung in der Immobiliennachfrage niederschlagen.

40 Mrd. €

Geschätzter Anstieg der Rüstungsinvestitionen
in Deutschland 2025–2030

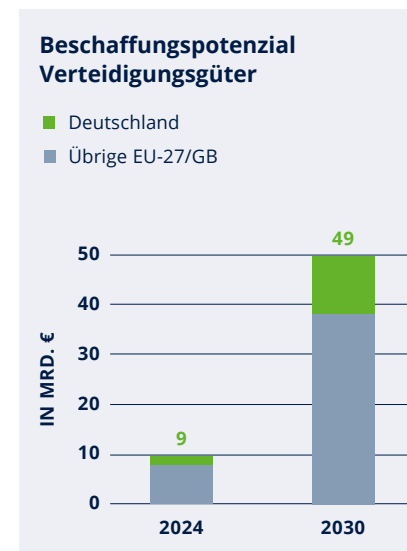
5–10 %

Geschätzter Anstieg der Verteidigungsbeschaffung
in Deutschland 2024–2030



AUF EINEN BLICK: BESTIMMUNG DES INDUSTRIE- UND LOGISTIKFLÄCHENBEDARFS

POTENZIAL DURCH WACHSENDE NACHFRAGE DER DEUTSCHEN VERTEIDIGUNGSINDUSTRIE.



Delta bei Rüstungsbeschaffung
2024–2030 für Deutschland:
40 Mrd. €



Faktoren der I&L-Immobilien-Nachfrage



~ 1.300 VZÄ

Direkter I&L-Beschäftigungszuwachs Inland pro 1 Mrd. € an Rüstungsinvestitionen



75–150 m²

Platzbedarf pro VZÄ



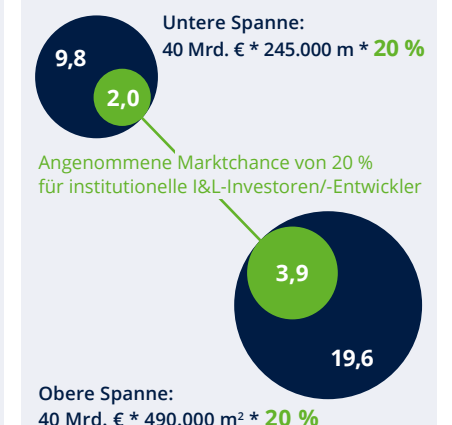
Faktor 2,5

Übertragener Flächenbedarf, vor-/nachgelagerte Lieferkette

I&L-Flächenbedarf pro 1 Mrd. €
Verteidigungsinvestitionen:
245.000 m² bis 490.000 m²



Nachfragepotenzial 2025–2030 in Mio. m²



Mehrheitlich Eigennutzung (80 %)
aber 2,0–3,9 Mio. m²
institutionelles Marktpotenzial

Ausblick

Insgesamt verdeutlicht die Untersuchung, dass es sich beim Anstieg der Verteidigungsausgaben nicht bloß um einen politischen oder wirtschaftlichen Trend handelt, sondern um einen strukturellen Nachfragetreiber für I&L-Flächen. Für Marktteilnehmer bedeutet dies, dass sich Fertigung, Lieferketten und Logistikflächen im Verteidigungssektor zunehmend als stabile Komponente der Nutzernachfrage darstellen. Auch wenn die konkreten Aus-

wirkungen von der Umsetzung der politischen Vorgaben und von Projekt-Pipelines abhängen, zeigen die im vorliegenden Bericht getroffenen Vorhersagen zumindest die Richtung und Größenordnung des erwarteten Wachstums auf und verdeutlichen das strukturelle langfristige Potenzial verteidigungsrelevanter Flächen im I&L-Immobilien-sektor.

Quellen

- 1 Europäisches Parlament, Europäische Kommission, House of Commons Library, FT.
- 2 NATO, Europäische Verteidigungsagentur, House of Commons Library.
- 3 Future of European Competitiveness.
- 4 NATO.
- 5 EEAS, Gov.uk.
- 6 Oxford Economics: "Defence splurge will help industry – but by how much?"
- 7 Europäische Kommission.
- 8 Rothschild & Co.
- 9 Marco Stamegna, Chiara Bonaiuti, Paolo Maranzano und Mario Pianta: Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Rüstungsausgaben in Deutschland, Italien und Spanien. 2024.
- 10 GITNEX, ReAnIn.
- 11 CBRE.
- 12 Oxford Economics, bulwiengesa.
- 13 JLL.
- 14 CBRE.

Ansprechpartner



Tobias Kassner

Head of Research |
Member of the Executive Board
t.kassner@garbe.de

In Kooperation mit unseren internationalen GARBE Industrial Standorten, GARBE Insite und Metroplan

GARBE.
Industrial

GARBE.
Insite

 **Metroplan**