



**SwissLife**  
Asset Managers

# Real Assets Snapshot

## *Europas Verteidigungswende stärkt Light Industrial und Logistik*



### Europas Verteidigungsfähigkeit stärken: ein langfristiger Treiber

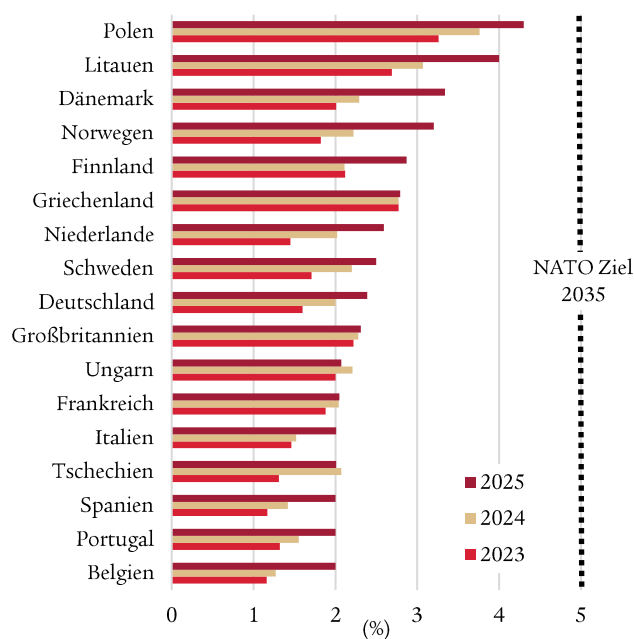
Europas Sicherheitsarchitektur befindet sich in einem tiefgreifenden Wandel. Vor dem Hintergrund des Kriegs in der Ukraine, wachsender geopolitischer Spannungen Sicherheitsgefüge erhöhen Europas Regierungen ihre Verteidigungsausgaben deutlich. Die jüngsten Haushaltsentwicklungen belegen diesen Trend klar. Zugleich sind erhebliche zusätzliche Investitionen nötig, um das NATO-Ziel für 2035 zu erreichen: 3,5 % des BIP für Verteidigung, ergänzt um weitere 1,5 % für umfassendere verteidigungs- und sicherheitsbezogene Aktivitäten.

Parallel dazu zielt die EU-Initiative ReArm Europe darauf ab, eigene Verteidigungsfähigkeiten zu stärken, indem mehr sicherheitsbezogene Wertschöpfung in Europa entsteht und Abhängigkeiten von außereuropäischen Lieferanten sinken. Dies erfordert einen dauerhaften Ausbau von Produktionskapazitäten, Lieferantennetzen, Forschungseinrichtungen, Testinfrastruktur und Lagerobjekten in ganz Europa.

Die daraus resultierende höhere Nachfrage nach Immobilien und Mietflächen wirkt sich positiv auf die Immobilienbranche aus. Im Fokus steht die Verteidigungsindustrie. Zwar erfordert der Ausbau der

Streitkräfte zusätzliche Immobilien, doch befinden sich diese in den meisten europäischen Ländern überwiegend in öffentlicher Hand. Gleichwohl wurden teils bereits langfristige öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP) eingeführt oder werden als Mittel diskutiert, um den notwendigen Infrastrukturausbau zu beschleunigen.

### Strukturelles Wachstum: Verteidigungsausgaben als BIP-Anteil ausgewählter NATO-Länder



Quelle: NATO (Jahresbericht des Generalsekretärs 2025)

## Flächennachfrage steigt vor allem in Logistik und Light Industrial ...

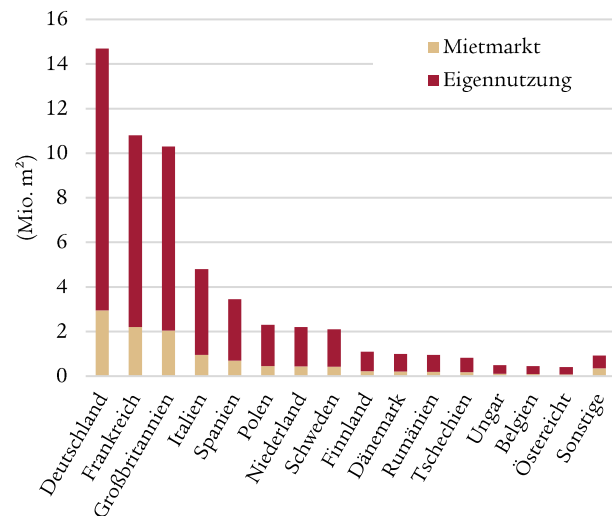
Die europäische Verteidigungsindustrie wächst stark. Laut Branchenverband ASD stieg die Beschäftigung im europäischen Luftfahrt-, Sicherheits- und Verteidigungssektor 2024 um 6,9 % auf rund 1,1 Millionen – vor allem durch verteidigungsbezogene Aktivitäten. Neben etablierten Konzernen treibt ein rasch wachsendes Ökosystem aus Technologieunternehmen und Defence-Tech-Start-ups diese Entwicklung. Übernahmen, Marktkonsolidierung und neue Marktteilnehmer im industriellen Strukturwandel sorgen für anhaltende Dynamik.

Die Immobilienanforderungen variieren nach Branchensegment. Traditionelle Hersteller nutzen meist große, eigengenutzte Schwerindustrieanlagen außerhalb der Metropolen und expandieren bei ausreichendem Kapital und Bauland durch Eigenentwicklungen. Defence-Tech-Unternehmen und Technologiebereiche größerer Konzerne, insbesondere Softwarefirmen und Start-ups, bevorzugen dagegen urbane Innovationszentren mit Zugang zu Hochschulen, Forschung, Fachkräften und Risikokapital. Büro-, F&E-, Labor- und flexible Produktionsflächen werden aus Kapazitäts- und Flexibilitätsgründen häufig angemietet.

Vor diesem Hintergrund dürften Light-Industrial- und Logistikobjekte am stärksten von Europas Verteidigungswende profitieren. Mit dem Ausbau von Forschung, Tests und Produktion steigen Lagerbedarf und Fokus auf robuste Lieferketten. Erste Anzeichen sind bereits an den Nutzermärkten sichtbar. Laut Savills entfielen 2025 8,5 % des britischen Logistik- und Industrieflächenumsatzes auf Verteidigungshersteller und ihre Lieferketten – etwa doppelt so viel wie im Durchschnitt des vorangegangenen Jahrzehnts.

Mehrere Studien schätzen, dass Europas Verteidigungsausbau in den kommenden Jahren zusätzliche Nachfrage nach 2 bis 5 Millionen m<sup>2</sup> Industrie- und Logistikfläche erzeugen könnte – rund 8 % bis 20 % des jährlichen Flächenumsatzes. Ein großer Teil dürfte jedoch durch Eigennutzung, Standorterweiterungen und Build-to-suit-Projekte gedeckt werden. Daher werden voraussichtlich nur 20 % bis 30 % des gesamten Nachfragepotenzials für den institutionellen Mietmarkt zugänglich.

## Schätzung des Nachfragepotenzials der Verteidigungsindustrie, 2025–2030



Quelle: Garbe Industrial

Der stärkste Impuls für die Mietmärkte dürfte daher von Defence-Tech-Nutzern und den Technologiebereichen großer Rüstungskonzerne ausgehen. Traditionelle Hersteller der verteidigungsnahen Schwerindustrie könnten dagegen verstärkt bestehende Industriestandorte nutzen oder Flächen umwidmen, die von Branchen im Strukturwandel freigegeben werden, etwa ehemalige Automobilwerke.

## ... jedoch mit besonderen Anforderungen ...

Die Immobilienanforderungen verteidigungsnaher Nutzer unterscheiden sich von denen klassischer Industrie- und Logistikunternehmen. Neben der Nähe zu etablierten Industrie- und Technologieclustern spielen Sicherheitsaspekte eine zentrale Rolle. Häufig gefordert sind kontrollierte Zugänge, Perimeterschutz, Überwachung, die Trennung sensibler Betriebsbereiche und resiliente Energieversorgung. Viele dieser Merkmale sind auch für andere Nutzer relevant, für die Verteidigungsbranche jedoch oft unverzichtbar.

Daher eignet sich nicht jede Industrie- oder Logistikimmobilie unmittelbar für verteidigungsnahe Nutzungen. Bestehende, schnell verfügbare „defence-ready“-Flächen besitzen folglich einen Wettbewerbsvorteil. Generell gewichten Nutzer aus der Verteidigungsbranche die sofortige Verfügbarkeit geeigneter Flächen oft höher als klassische Immobilienkriterien wie die Miethöhe.

## ... und auf regionale Cluster fokussiert

Trotz des Wachstums bleibt der Verteidigungssektor bei Unternehmen, Beschäftigung und Standorten relativ konzentriert. Die Immobiliennachfrage dürfte sich daher auf wenige etablierte regionale Cluster beschränken. Das gilt für traditionelle Hersteller mit spezialisierten Arbeitskräfte- und Lieferantennetzen und besonders für Defence-Tech-Unternehmen. Attraktive Standorte liegen meist in führenden Technologie-, Innovations- und Start-up-Ökosystemen – von Helsinki und Stockholm über Greater London, Île-de-France und Madrid bis Rom.

### Wichtige Defence-Tech-Cluster in Europa



Quelle: Colliers (Kreise markieren wichtige Defence-Tech-Cluster)

In Deutschland nimmt der Großraum München als Defence-Tech-Cluster die führende Position ein. Aufbauend auf einem lang etablierten Luftfahrt- und Verteidigungsökosystem mit Unternehmen wie Airbus, Hensoldt und KNDS sind dort in den vergangenen Jahren auch einige der erfolgreichsten europäischen Defence-Tech-Start-ups entstanden, darunter Helsing, Quantum Systems und Isar Aerospace.

Auch traditionelle Verteidigungsaktivitäten konzentrieren sich auf etablierte Standorte, vor allem die Bodenseeregion und den nördlichen Küstenkorridor um Kiel, Hamburg und Bremen. Weitere regionale Schwerpunkte sind eng mit großen Herstellern verbunden, darunter Kassel, wo KNDS und Rheinmetall große Produktionsstätten betreiben.

## Ein relevanter, aber nicht dominanter Nachfragetreiber

Europas Verteidigungswende schafft zusätzliche Nachfrage nach Light-Industrial- und Logistikimmobilien. Das politische Ziel, die Verteidigungsfähigkeit zu stärken und strategische Abhängigkeiten zu verringern, stützt beide Segmente langfristig. Die Wirkung sollte jedoch nicht überschätzt werden: Nach dem aktuellen Kapazitätsaufbau dürfte der zusätzliche Flächenbedarf sinken, während stärkerer Wettbewerb die Expansion begrenzen kann. Zudem wird ein großer Teil der Nachfrage durch Eigennutzung, Standorterweiterungen und Build-to-suit-Lösungen gedeckt und bleibt institutionellen Investoren damit verschlossen. Dennoch ist Verteidigung ein relevanter struktureller Nachfragetreiber und dürfte dies auf absehbare Zeit bleiben.



**Britta Roden**  
 Head Research Real Assets  
 Britta.Roden@swisslife-am.com  
 in @Britta\_Roden



**Andri Eglitis**  
 Head Research AM DE  
 Andri.Eglitis@swisslife-am.com

## Haftungsausschluss

**Erstellt und verabschiedet durch die Abteilung Real Asset Research, Swiss Life Investment Management Holding AG, Zürich**

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt oder verwendet worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Haftung betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen | **Frankreich:** Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 122, rue La Boétie, 75008 Paris | **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Straße 36, D-50668 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Darmstädter Landstraße 125, D-60598 Frankfurt am Main, und BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin | **Vereinigtes Königreich:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers UK Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT | **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich | **Norwegen:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo | **Italien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Luxembourg, succursale Italia, Via San Prospero 1, I-20121 Mailand | **Dänemark:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Danmark, filial af Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Luxembourg, Frederiksgade 11, 1. tv, 1265 Kopenhagen K.

**Weitere Informationen finden Sie unter:**

[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)



Wir unterstützen Menschen dabei, ihr Leben finanziell selbstbestimmt zu gestalten.

