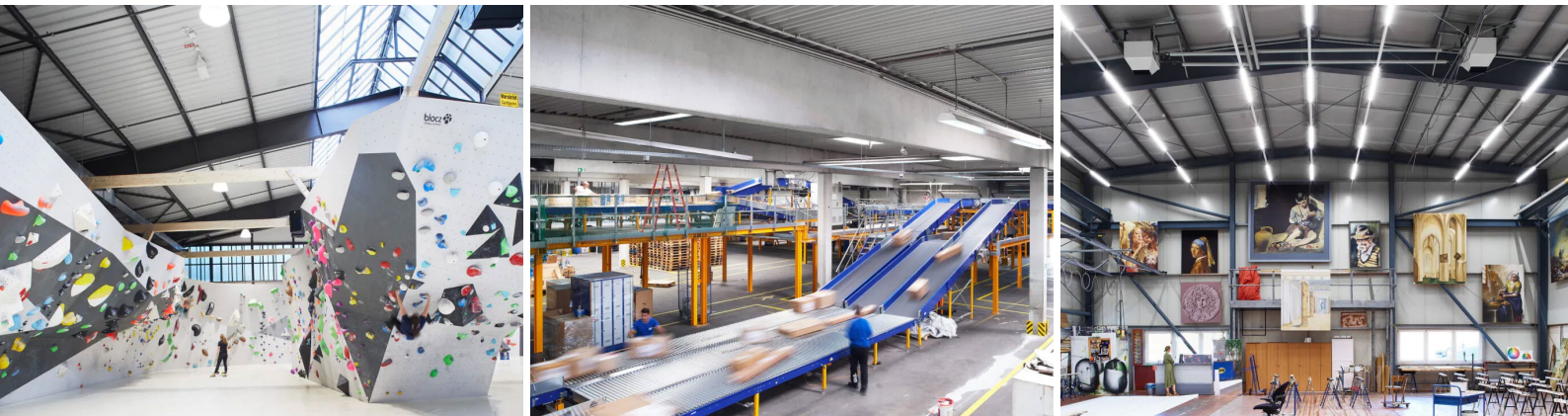


Real Assets Snapshot

Resilienz von Light Industrial im wirtschaftlichen Strukturwandel



Der Strukturwandel stellt den Industriestandort Deutschland vor Herausforderungen

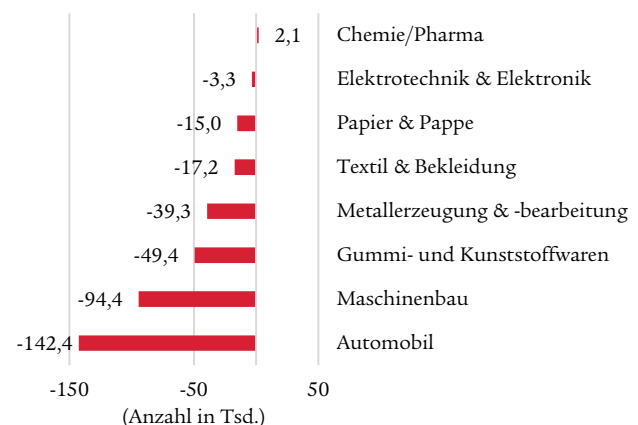
Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender Veränderungen. Insbesondere das verarbeitende Gewerbe steht unter erheblichem Anpassungsdruck: Hohe Energie- und Arbeitskosten, geopolitische Unsicherheiten, zunehmende internationale Konkurrenz sowie technologische Umbrüche belasten zahlreiche traditionelle Industriebranchen. Ein Blick auf die Statistik zeigt den negativen Trend. Nach Berechnung von EY sind in den vergangenen sechs Jahren in der Industrie rund 360.000 Jobs weggefallen. Unter den Branchen sah nur Chemie/Pharma einen leichten Zuwachs, während die Autoindustrie den stärksten Stellenabbau verzeichnete. Dagegen legte seit 2019 die Zahl Erwerbstätigen in Deutschland vor allem durch Dienstleistungen wie Gesundheit, Erziehung oder IT um rund 500.000 zu, wobei die Entwicklung zuletzt konjunkturell und demographisch bedingt ins Stocken gekommen ist.

Der übergeordnete Trend in den großen Branchen der Industrie verdeckt jedoch divergierende Entwicklungen in den einzelnen Wirtschaftszweigen mit dem für einen Strukturwandel typischen Bild von Verlierern und Gewinnern. Während klassische Industrien wie Teile der Automobilindustrie, des Maschinenbaus oder energieintensive Produktionsbereiche unter Druck geraten sind, profitieren andere Branchen von technologischen Innovationen, demografischen

Entwicklungen und politischen Prioritäten. Zu den Wachstumsfeldern zählen unter anderem Pharma/Medizintechnik/Life Science, Robotik und Automatisierung, Energie- und Umwelttechnik sowie Luft- und Raumfahrt und Verteidigungstechnologien.

Nicht zu unterschätzen sind regionale Auswirkungen des Strukturwandels. Untersuchungen des Thünen-Instituts zeigen, dass sich Beschäftigungsrückgänge im verarbeitenden Gewerbe auf ländliche Räume konzentrieren. Wirtschaftsstarke Metropolregionen verlieren zum einen weniger industrielle Substanz und können – neben dem Wachstum in wissensintensiven Tätigkeiten und unternehmensnahen Dienstleistungen – auch in verarbeitenden Bereichen Zuwächse erzielen.

Beschäftigungsentwicklung der deutschen Industrie, Saldo Q2 2019 – Q2 2026



Quelle: EY-Industriearometer Q2 2026

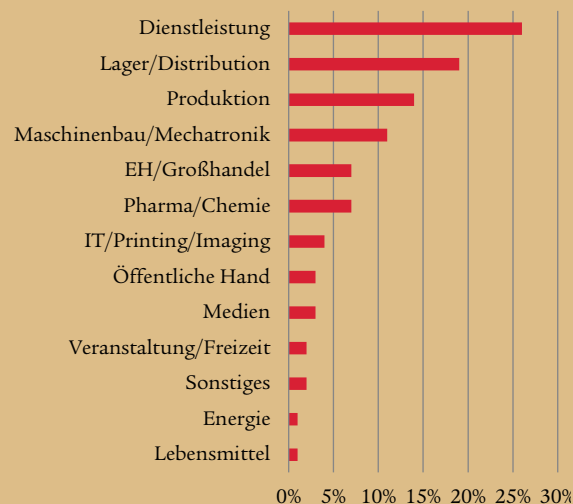
Light Industrial an der Schnittstelle nicht nur zur Industrie

Im Immobilienbereich ist der Sektor Light Industrial („Unternehmensimmobilien“) am stärksten mit dem verarbeitenden Gewerbe verbunden – aber nicht nur. Nutzer kennzeichnet zum einem die Zugehörigkeit zu einem breiten Spektrum an Wirtschaftszweigen, zum anderen unterschiedliche Größenstrukturen mit Fokus auf den Mittelstand. Ausdruck findet diese Vielfalt in den Liegenschaften: Light Industrial umfasst weit mehr als klassische Produktionsstandorte, sondern vereint typischerweise unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Gebäudes oder Standortes. Dazu zählen Produktion, Forschung und Entwicklung, Labor- und Testnutzungen, Lagerung, Service, Montage, Schulung, Großhandel sowie Büroflächen.

Diversifikation durch Mietermix – Praxisbeispiel BEOS AG

Die Vielfalt an Mietern und Branchen in Light-Industrial-Objekten kann der von der BEOS AG gemanagte Bestand an Immobilien verdeutlichen. Stand Ende 2025 waren in insgesamt 174 Objekten 1.837 Mieter ansässig. Die langjährige Erfahrung zeigt zudem, dass ca. 80% der Mieter ihren Vertrag verlängern.

BEOS-Portfolio nach Mieterbranchen



Quelle: BEOS AG (Stand 2025)

Zudem befindet sich der Großteil der Light-Industrial-Immobilien in den großen Wirtschaftsräumen, wo sich Universitäten, Forschungseinrichtungen, qualifizierte Fachkräfte und innovative Unternehmen konzentrieren. Damit liegen sie vielfach genau in den

Regionen, die von den positiven Effekten des Strukturwandels profitieren.

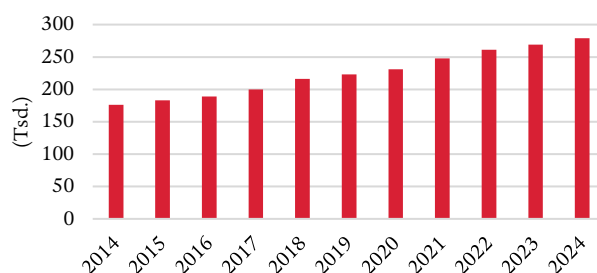
Wachstumsbranchen stärken die Flächennachfrage

Die Transformation der Wirtschaft zeigt sich im aktuellen Mietmarkt für Light-Industrial-Immobilien. Weiterhin fragen Unternehmen aus den klassischen Industriebranchen Mietflächen nach, teils mit Verschiebungen, wenn z.B. Sparten der Autobauer für Software oder Autonomes Fahren keine Halle, sondern F&E-Flächen und Büros anmieten. Deutlich spürbar ist andererseits ein steigender Bedarf aus den Wachstumsbranchen, wobei sich je nach Reifegrad des jeweiligen Segments bzw. Unternehmens eine unterschiedliche Gewichtung in der Nachfrage nach F&E-, Büro-, Produktions- oder Lagerflächen ergibt.

Robotik und Automatisierung

Deutschland ist aufgrund der starken industriellen Basis der größte Markt für Robotik in Europa. Das Wachstum von zuletzt ca. 4% pro Jahr wird längst nicht mehr ausschließlich von der Automobilindustrie getragen. Besonders dynamisch entwickelten sich zuletzt die Metallverarbeitung, die Elektroindustrie sowie die Chemie- und Kunststoffindustrie.

Anzahl der Industrie-Roboter in Deutschland



Quelle: IFR (International Federation of Robotics)

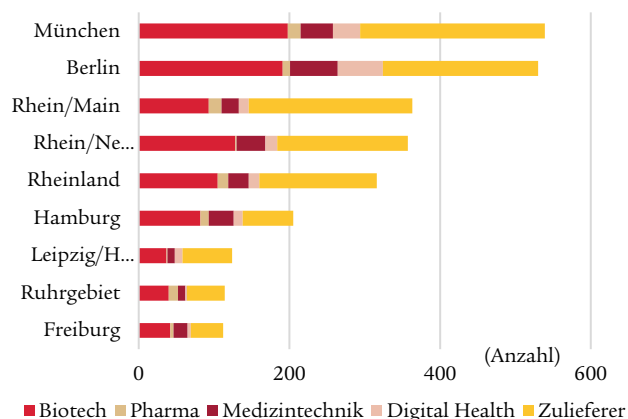
Der wachsende Einsatz von Robotern und generell die Automation von Produktionsprozessen stärkt die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts angesichts hoher Personal-, Energie- und Standortkosten und wirkt damit indirekt auf den Bedarf an Light-Industrial-Immobilien. Zugleich profitieren -bei aller Dominanz asiatischer Anbieter- heimische Hersteller und Dienstleister in dieser Branche, denn ein großer Teil der Wertschöpfung entsteht nicht nur durch den Roboter selbst, sondern durch Steuerungstechnik, Sensorik, Automatisierungssoftware oder Sondermaschinenbau. In diesen Bereichen sind deutsche Unternehmen stark positioniert und nehmen am Wachstum teil, genauso wie Start-ups in der Entwicklung von humanoiden und KI-Robotern erfolgreich aktiv sind.

Life Science

Die Life-Science-Branche zählt ebenfalls zu den Gewinnern langfristiger Strukturtrends. Alternde Gesellschaften, steigende Gesundheitsausgaben und eine zunehmende Technologisierung der Medizin führen zu einer wachsenden Nachfrage nach innovativen Gesundheits- und Diagnostiklösungen. Zwar führte das Auslaufen der pandemiebedingten Sonderkonjunktur seit 2023 zu einer Normalisierung der Umsätze, zentrale Wachstumsindikatoren wie Forschungsinvestitionen, Unternehmensgründungen, klinische Studien und Kapitalzuflüsse zeigen jedoch weiterhin eine positive langfristige Entwicklung.

Trotz einer bundesweiten Präsenz der Branche konzentriert sich ein Großteil der Wertschöpfung auf wenige Cluster. Insbesondere München, Berlin, Heidelberg/Mannheim und die Rhein-Main-Region haben sich als führende Life-Science-Standorte etabliert, die von einer hohen Dichte an Pharma- und Biotech-Unternehmen sowie Forschungseinrichtungen profitieren, verbunden mit überdurchschnittlicher Nachfrage nach spezialisierten Forschungs-, Labor- und Produktionsflächen an diesen Standorten.

Cluster von Life Science-Unternehmen in Deutschland



Quelle: germanbiotech.com

Life-Science-Nutzer investieren vielfach erhebliche Summen in ihre (Miet-) Flächen, woraus ein Interesse an langlaufenden Mietverträgen resultiert. Dieser Ansatz gilt auch für eine weitere Branche: Defense.

Defense

Ein weiteres Wachstumsfeld entsteht durch die sicherheitspolitische Neuausrichtung Europas. Steigende Verteidigungsausgaben führen nicht nur bei großen Rüstungsunternehmen zu einem Aufwuchs von Produktion, Lagerhaltung oder F&E, sondern ebenfalls bei den Zulieferern entlang der Wertschöpfungskette. Darüber hinaus entsteht eine stark wachsende Zahl an Technologieunternehmen und Defence-Tech-Start-ups. Deren Vorteil aus Sicht von Immobilieninvestoren: Sie mieten Flächen gewöhnlich an, um im Zuge des

weiteren Wachstums flexibel agieren zu können.

Außerdem bevorzugen sie die Metropolregionen mit Universitäten und Forschungszentren, Fachkräften und Zugang zu Venture Capital. In Deutschland trifft dies maßgeblich auf München und sein Umland zu. Eine Besonderheit ist im Defense-Sektor im Vergleich zu Mietern aus anderen Branchen die Sensibilität für Anforderungen an die Sicherheit, z.B. kontrollierbare Zugänge, Außenschutz, räumliche Trennung sensibler Bereiche oder eine belastbare Energieversorgung. Nicht jede Immobilie ist daher unmittelbar für diese Branche geeignet.

Anpassungsfähigkeit von Light Industrial im Strukturwandel entscheidend

Der wirtschaftliche Strukturwandel in Deutschland bringt erhebliche Herausforderungen für Teile des verarbeitenden Gewerbes mit sich. Die Entwicklung verläuft jedoch weder branchenübergreifend noch regional einheitlich. Vielmehr entstehen parallel zum Abbau von Kapazitäten in Teilen der traditionellen Industrie neue Wachstumsschwerpunkte in technologie- und innovationsgetriebenen Wirtschaftsbereichen. Für Light Industrial-Immobilien bedeutet dies vor allem eine Veränderung der Nutzerstruktur. Die Nachfrage verschwindet nicht, sondern verlagert sich, aber die Anforderungen der Nutzer an die Immobilien können sich verändern.

Die Anpassungsfähigkeit an veränderte technologische Trends oder branchenspezifische Entwicklungen, um Bestandsmieter zu halten oder neue Nutzergruppen zu integrieren, ist Kernmerkmal des Sektors Light Industrial. Dies beginnt bei laufenden Anpassungen der Mietflächen oder Gebäudestruktur und endet bei Repositionierungen und Projektentwicklungen. Bei entsprechend professionellem Asset Management ist der Sektor damit für den laufenden Strukturwandel gut positioniert.

Auch aus Kapitalmarktsicht bleibt der Sektor gut aufgestellt. Auf Basis aktueller Marktbeobachtungen liegen die Netto-Spitzenrenditen im Mittel der Segmente, Lager- und Produktionsimmobilien sowie Gewerbeparks bei rund 5,5 % und damit weiterhin deutlich über der Rendite zehnjähriger Bundesanleihen von etwa 3,5 %. Trotz eines anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfelds bietet der Sektor damit weiterhin einen attraktiven Renditeaufschlag für langfristig orientierte Investoren.



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

Disclaimer

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



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

