



Real I.S. Research News
12 | Dezember 2025

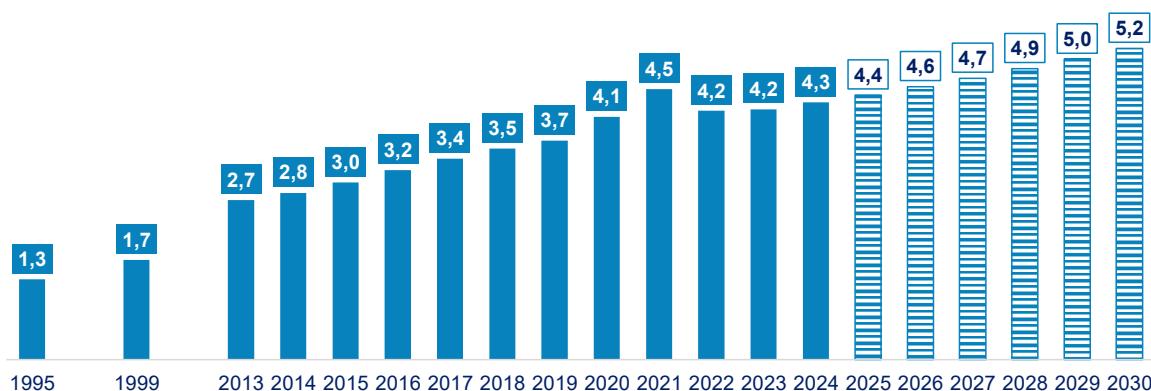
Weihnachtswunder im Logistikmarkt

Wir springen ins Jahr 2030, genauer gesagt zum 23. Dezember: Die Welt hat sich verändert, die Stadtbevölkerung wächst stetig weiter, der Online-Handel ist weiter auf dem Vormarsch und die Fabriken fertigen nahezu alles „just in time“. Der Wettbewerb um geeignete Lagerflächen ist damit härter als je zuvor. Logistikimmobilien sind noch begehrter geworden und erfreuen sich großer Nachfrage von Nutzern wie Tech-Konzernen und Investoren. In Ballungszentren werden alte Parkhäuser zu „Micro-Hubs“ umfunktioniert, auf Dächern parken Lieferdrohnen und so manches Gewächshaus ist jetzt ein Distributionslager.

Ein außergewöhnliches Logistikzentrum steht außerhalb von München: ein riesiger Komplex namens L.I.S.A – „Logistische Intelligenz zur Schenkungsverteilung und Auslieferung“. Das hochautomatisierte Weihnachtsversandzentrum ist eines der modernsten Grade-A-Logistikobjekte mit ESG-Zertifizierung und KI-basierter Flächenoptimierung. Weil L.I.S.A damit genau der Strategie des LogistiX entspricht, hat die Real I.S. die Immobilie 2026 für den europäischen Logistikfonds erworben.

Und Verteilzentren wie L.I.S.A werden inzwischen dringend benötigt. Denn das Paketaufkommen (KEP – Sendungen aus dem Kurier-, Express- und Paket-Bereich) ist in Deutschland über die Jahre deutlich angestiegen: von rd. 1,3 Mrd. Mitte der 1990er Jahre auf jährlich 4,3 Mrd. Sendungen im Jahr 2024 (siehe Abbildung 1). Besonders ab 2010 sind die Paketmengen getrieben vom wachsenden Online-Handel stark angestiegen. Und die Corona-Pandemie hat 2020 und 2021 den E-Commerce-Boom noch zusätzlich befeuert. Dieser Aufwärtstrend wird sich laut Prognosen auch in den kommenden Jahren fortsetzen.

Abbildung 1: Paketaufkommen KEP (in Mrd. Stück pro Jahr)*



Datenquelle: BPEX KEP-Studie 2025 (Werte vor 2013 Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post); Grafik: Real I.S.
* Prognose 2025-2030

Der ultimative Stresstest für die Logistikbranche: Die Vorweihnachtszeit

Die Digitalisierung des Einkaufs, bequemere Zustelloptionen, Paketstationen (Click-&-Collect), schnellere Lieferungen und kostenlose Retouren haben das Kaufverhalten stark verändert. So stehen heute ganz andere Geschenke auf dem Wunschzettel als vor 25 Jahren (siehe Abbildung 2):

- **Um 2000:** Klassische Präsente wie CDs, Spielkonsolen sowie Bücher. Geschenke waren oft langlebig, physisch und wurden überwiegend im stationären Handel gekauft.
- **Um 2010:** Mit der Digitalisierung setzte ein deutlicher Wandel ein: Smartphones, MP3-Player, Laptops und moderne Spielkonsolen wie die Playstation 3 (PS3) prägten die Wunschzettel. Marken, Mode und Gutscheine gewannen an Bedeutung, während der Online-Handel zunehmend den Einkauf bestimmte.
- **2020er-Jahre:** Heute stehen Smarte Technologien und Erlebnisse im Fokus. Smartwatches, kabellose Kopfhörer, digitale Abos und Erlebnisgeschenke ersetzen zunehmend einzelne große Geschenke. Gleichzeitig werden häufiger mehrere kleinere Präsente verschenkt.

Abbildung 2: Veränderung des Konsumverhaltens und der Paketvolumina zu Weihnachten*



Datenquelle: BPEX, paket-international.com; Grafik: Real I.S.

* Schätzungen für die Jahre 2000 und 2010 basierend auf Branchenpublikationen — exakte historische Zahlen werden von Verbänden bzw. Logistikunternehmen jährlich veröffentlicht

Das veränderte Konsumverhalten spiegelt sich auch im stark gestiegenen Paketvolumen zur Weihnachtszeit wider, das sich seit 2000 auf heute 740 Mio. Sendungen vervielfacht hat. Für 2025 wird mit einem weiteren Anstieg gerechnet. Mit rd. 20 % des jährlichen Paketaufkommens gehören November und Dezember damit zu den Spitzenzeiten der Zusteller. Bei manch einem großen Versanddienstleister werden schonmal 12 Mio. Pakete an einem einzigen Tag verarbeitet – ein klares Zeichen für die weiter wachsende Bedeutung der Logistikbranche zur Weihnachtszeit.

Epilog

Am 23. Dezember 2030 wird das Paketaufkommen die 5 Mrd.-Grenze bereits überschritten haben. Doch das Versandzentrum L.I.S.A läuft auf Hochtouren, damit die Geschenke pünktlich unter dem Christbaum liegen. Die Investoren des LogistiX wussten: Der Investitionszeitpunkt 2026 sowie die Anlagestrategie waren eine gute Entscheidung. Der Investitionserfolg übertraf die Erwartungen. Das Weihnachtswunder im Logistikmarkt.

Viele Grüße und schöne Feiertage, Ihr Real I.S. Research-Team

Ihre Ansprechpartner

Sven Scherbetitsch und Julian Truxa
Real I.S. AG
Research und Investitionsstrategie
sven.scherbetitsch@realisag.de, julian.truxa@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.