

## PRESSEMITTEILUNG

KURZSTUDIE „Logistik und Immobilien 2024“

### **Logistikimmobilien: Trotz wirtschaftlicher Unsicherheit setzen Investoren weiterhin auf die Assetklasse**

- **Fertigstellungsvolumen 2024 voraussichtlich bei mehr als 5 Mio. qm**
- **Flächenknappheit bleibt die größte Herausforderung**
- **Kaum spekulativer Neubau**
- **Mieten verharren auf aktuellem Niveau**

Berlin/Hamburg, 22. Oktober 2024 – Die schwächelnde Konjunktur sorgt dafür, dass viele Logistikunternehmen größere Ausgaben und damit auch mögliche Anmietungen oder Käufe verschieben. Das spiegelt sich auch in der mancherorts rückläufigen Nachfrage nach Logistikimmobilien wider: Wo das Flächenangebot nach wie vor sehr knapp ist, gibt es keinen Leerstand. Dagegen sind in einigen regionalen Märkten Überkapazitäten zu verzeichnen, da dort in den letzten Jahren sehr viel gebaut wurde.

Dass es sich um eine rein regionale Gemengelage handelt, belegen die weitgehend stabilen Fertigungszahlen: So deutet derzeit alles darauf hin, dass 2024 mehr als 5 Mio. qm Logistikfläche fertiggestellt werden (2023: 4,8 Mio. qm) und sich das Fertigstellungsvolumen auch im kommenden Jahr auf diesem hohen Niveau einpendeln dürfte.

Trotz Unsicherheiten im Markt setzen Projektentwickler, Investoren und Finanzierer weiterhin großes Vertrauen in die Assetklasse, die sich im Vergleich mit anderen Immobiliensegmenten in wirtschaftlich unsicheren Zeiten als widerstandsfähig erwiesen hat. Dennoch ist die Zurückhaltung der Investoren auch im Segment der Logistikimmobilien spürbar. Das Investmentvolumen von 2,7 Mrd. Euro für Industrie- und Logistikimmobilien des ersten Halbjahres 2024 deutet erneut auf ein vergleichsweise schwaches Investmentjahr hin, wenngleich Logistikimmobilien im ersten Halbjahr unter allen gewerblichen Assetklassen das höchste Volumen auf sich vereinigen konnten.

Das sind die wichtigsten Ergebnisse der neuen Kurzstudie „Logistik und Immobilien 2024“, die bulwiengesa zum zehnten Mal in Folge in Partnerschaft mit der BREMER SE, GARBE Industrial Real Estate GmbH (GARBE) und der Savills Immobilien-Beratungs GmbH (Savills) veröffentlicht hat. Für die Untersuchung wurden die Daten von mehr als 3.000 im Bau befindlichen und geplanten Logistikobjekten sowie Bestandsobjekten ausgewertet.

Felix Werner, Bereichsleiter Industrie- und Logistikimmobilien bei bulwiengesa: „Nach Jahren des Wachstums in der Logistikbranche erleben wir jetzt eine Konsolidierungsphase, die sich auf dem hohen Niveau von 2019 einpendeln wird. Ausreißerzahlen wie in den Jahren 2020/2021 werden wir aber vorerst nicht mehr sehen.“

#### **Flächenbedarf wird sukzessive steigen**

Branchenkenner Tobias Kassner, Mitglied der Geschäftsleitung und Research-Chef bei GARBE Industrial Real Estate, geht von einem „natürlichen Limit“ im jährlichen Fertigstellungsbereich von Logistikflächen aus, sieht aber in den kommenden Jahren durchaus zusätzlichen Flächenbedarf durch neue Marktteilnehmer. Kassner: „E-Commerce wird wieder stärker wachsen und die Nachfrage nach Logistikflächen anfeuern. Mit Picnic etabliert sich beispielsweise zurzeit ein neuer Online-Supermarkt, zu dessen Hauptinvestoren inzwischen sogar Edeka gehört.“

Aber auch Sondereffekte werden laut Kurzstudie zum Flächenwachstum beitragen: Etwa die Diskussion in der Automobilindustrie um Benziner versus Elektrofahrzeuge. Tobias Kassner: „Da niemand

sagen kann, wohin die Reise künftig gehen wird, müssen die Autobauer Flächen für beide Varianten vorhalten.“

### **Peripherie versus etablierte Lagen**

Entsprechende Flächen zu finden ist und bleibt eine der großen Herausforderungen der Logistikbranche, wie auch die jüngsten Untersuchungsergebnisse zeigen: Erstmals rückt die Region Halle/Leipzig im Ranking auf Platz drei vor – mit dem in diesem Jahr höchsten Fertigstellungsvolumen in Höhe von 418.000 qm. Im Gegensatz zur Region Rhein-Ruhr, wo hauptsächlich Brownfieldflächen projektiert wurden, konnten im Raum Halle/Leipzig auch noch zahlreiche „grüne Wiesen“ überbaut werden.

Rhein-Ruhr und Berlin rangieren langfristig betrachtet weiterhin auf den beiden vorderen Plätzen, während Regionen wie Hamburg, Rhein-Main/Frankfurt oder auch Köln sukzessive ihre Platzierungen verlieren. „Die Ergebnisse spiegeln das Problem der Flächenknappheit deutlich wider“, sagt Bertrand Ehm, Director Industrial Investment beim Studienpartner Savills. „Im Ranking rücken die Regionen nach oben, die überhaupt noch Flächen zur Verfügung haben.“

Generell schauen auch Finanzierer wieder genauer auf die Lage potenzieller Standorte: Zwischen 2019 und 2023 wurden rund 27 Prozent aller Investments außerhalb etablierter Logistikregionen getätigt. Aktuell liegt die Zahl nur noch bei 18 Prozent. „Das entspricht der allgemeinen Beobachtung, dass die Lage eines potenziellen Objekts aus Sicht der Finanzierer wieder an Bedeutung gewinnt“, so Logistikexperte Felix Werner.

### **Automatisierung verändert das Bauen**

Die Dauerbrenner unter den künftig zu bewältigenden Aufgaben bleiben neben der Standortfrage nachhaltiges Bauen, ESG-Anforderungen, Automatisierung, Robotisierung und KI sowie Arbeitskräftemangel, sagt Studienpartner Michael Dufhues, Vorstand bei BREMER SE: „Unsere Arbeit hat sich enorm verändert. Früher gab es einen relativ festen Standard, nach dem gebaut wurde. Heutzutage müssen jede Menge Regularien und technische Innovationen berücksichtigt werden. Damit gibt es auch immer weniger standardisierte Gebäude.“ Die höheren Anforderungen an die Gebäudequalität, das individualisierte Innen- und Außenleben der Immobilien sowie die fortschreitende Automatisierung verteuern nicht nur das Bauen, sondern erfordern auch vollkommen neue Planungen. Dufhues: „Inzwischen entwickeln wir die Gebäude immer häufiger um die Maschinen herum.“

### **Bestandsimmobilien ertüchtigen**

Spekulativ wird zurzeit kaum noch gebaut. Das rückt auch den Bestand mehr in den Vordergrund. Zwar können ältere Hallen, die technisch und logistisch nicht mehr auf dem neuesten Stand sind, im Regelfall nur mit deutlichem Abschlag zur Spitzenmiete vermietet werden. Andererseits macht es aus Sicht der Branchenkenner aber auch keinen Sinn, alle älteren Objekte durch neue zu ersetzen, weil jeder Neubau enorme Mengen an CO<sub>2</sub> produziert. Den Lebenszyklus einer Immobilie zu verlängern und sie energetisch fit zu machen, ist daher eine Aufgabe, die Entwickler in den kommenden Jahren beschäftigen wird, ist Bertrand Ehm vom Studienpartner Savills sicher: „Die Ertüchtigung einer älteren Logistikimmobilie ist eine hochkomplexe Sache. Das beginnt schon mit der Frage, ob das Dach des Objekts überhaupt PV-tragfähig ist.“

### **Baukosten stagnieren**

Positive Signale für die Projektentwickler von Logistikimmobilien sind bezüglich der Baukosten zu vernehmen. Nach Jahren mit stetigem Anstieg der Baukosten, teilweise im zweistelligen Prozentbereich p.a., stagnieren diese seit 2023 oder gehen sogar leicht zurück. Aufgrund gestiegener Anforderungen macht dies die Errichtung einer Logistikimmobilie zwar nicht günstiger, dennoch erhöht es den Spielraum für Projektentwickler und treibt sicherlich auch die nach wie vor stabilen Fertigstellungszahlen.

## Mietpreise in Seitwärtsbewegung

Die Spitzenmieten sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Nach Einschätzung der Studienpartner werden die Mieten im laufenden Jahr weitestgehend auf dem aktuellen Niveau verbleiben. Mögliche Ausnahmen: Aufgrund von Überkapazitäten könnte es in Bremen, Halle/Leipzig und Berlin zu leichten Mietpreissenkungen kommen. Im Gegenzug sind Hamburg und auch Köln potenzielle Kandidaten für leicht steigende Mieten. Denn dort sind freie Flächen Mangelware. Langfristig wird auch flächendeckend mit einem weiteren Anstieg der Mieten gerechnet.

## Panattoni bleibt vorn

Panattoni, GARBE und VGP bleiben in der Langzeitbetrachtung seit 2018 die stärksten Akteure unter den Projektentwicklern. Mit fast 2 Mio. fertiggestellten qm seit 2019 führt Panattoni das Ranking weiterhin an. Durch das Fertigstellungsvolumen von 477.000 qm in diesem Jahr schließt GARBE aber auf und kommt insgesamt auf 1,7 Mio. qm. Auch für die Jahre 2024/25 führt Panattoni das Ranking mit insgesamt 1,33 Mio. qm Fläche an, die entweder im Bau oder in konkreter Planung sind. Mit der höchsten Fertigstellungszahl von 302.000 qm in diesem Jahr sowie 530.000 qm im Bau und Planung kann GARBE aber deutlich zum Platzhirschen Panattoni aufschließen. Für Überraschung im Ranking sorgt der Versicherer Swiss Life, der noch nicht lange im Logistikimmobiliensegment aktiv ist, aber zurzeit mit 386.000 qm das dritthöchste Flächenvolumen in Planung hat. Das inhabergeführte Unternehmen bauwo kommt als nicht-institutioneller Entwickler aktuell auf 312.000 qm, die im Bau oder Planung sind.

## Über die Kurzstudie „Logistik und Immobilien“

„Logistik und Immobilien“ ist eine unabhängige Studienreihe des Kompetenzzentrums für Logistik und Immobilien und des Analyseunternehmens bulwiengesa, die die Assetklasse Logistikimmobilien umfassend aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet und sich bereits als führende Studienreihe für Logistikimmobilien in Deutschland etabliert hat. Die Studie gibt einen Überblick über die wichtigsten Akteure auf dem vielfältigen deutschen Markt und bietet dem Fachpublikum sowie der interessierten Öffentlichkeit einen Leitfaden zur Orientierung. Der Generalunternehmer BREMER SE, der Immobilienkonzern GARBE Industrial Real Estate GmbH und die Savills Immobilien Beratungs-GmbH haben bulwiengesa als Partner bei der Konzeption der Studie unterstützt und wertvolle Markteinsichten in ihrem jeweiligen Segment vermittelt.

Die Kurzstudie ist online verfügbar: <https://logistik-und-immobilien.de/>

## **Über bulwiengesa**

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, u.a. durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB und BIZ verwendet.

## **Pressekontakt**

bulwiengesa AG  
Sigrid Rautenberg  
Wallstr. 61  
10179 Berlin

Tel.: 030-27 87 68 24  
rautenberg@bulwiengesa.de