

Logistikimmobilien im Wandel: Neue Typen entstehen

bulwiengesa veröffentlicht zweite Ausgabe der Studie „Logistik und Immobilien“

- Knapp 33,2 Mio. m² umgesetzte Logistikflächen zwischen 2011 und dem 2. Quartal 2016, 2015 mit 7,1 Mio. m² besonders dynamisch
- Die Branchen Transport und Logistik, Automotive, Lebensmittel und E-Commerce haben einen Anteil von 30 Prozent am gesamten Flächenumsatz
- Hamburg bleibt attraktivster Standort vor München und Berlin
- Drittverwendungs- und Mehrmieterfähigkeit ausschlaggebend für Kreditvergabe
- E-Commerce und neue Technologien verändern die Bauweise von Logistikimmobilien
- Von White-Label-HUBs über Hybridimmobilien bis hin zu spezialisierten E-Fulfillment-Centern: Alternative Immobilienkonzepte entstehen

Berlin, 5. Oktober 2016: Mit der neuen Studie „Logistik und Immobilien 2016“ setzt das Analyseunternehmen bulwiengesa die 2015 begonnene Untersuchungsreihe zur Anlageklasse Logistikimmobilien in Deutschland aus verschiedenen Blickwinkeln fort. Neben Aktualisierungen der Erkenntnisse des letzten Jahres thematisiert die neue Ausgabe vor allem Trends und Nachfragetreiber, die den Bedarf an Logistikimmobilien in Zukunft beeinflussen. Partner der Konsortialstudie sind Berlin Hyp, BREMER, Goodman und Savills.

Wachsende Nachfrage nach Logistikimmobilien

Insgesamt wurden in Deutschland zwischen 2011 und dem 2. Quartal 2016 knapp 33,2 Mio. m² Logistikfläche umgesetzt. Mit 7,1 Mio. m² ist das Jahr 2015 besonders dynamisch gewesen. Die Experten gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Logistikimmobilien auch mittel- und langfristig hoch bleiben wird. Als Gründe nennen die Autoren die in der Vorjahresstudie ermittelten Megatrends in den Bereichen Konsum und Produktion wie beispielsweise E-Commerce und Industrie 4.0 sowie deren Auswirkungen auf die Distribution.

Stärkste Nachfrager auf dem Markt für Logistikimmobilien

Um zu ermitteln, welche Branchen hinter dem hohen Bedarf an Logistikimmobilien stehen, hat bulwiengesa die eigene Datenbank mit über 15.000 Flächenumsatzeinträgen im Untersuchungszeitraum betrachtet. Stärkster Nachfrager war mit 10,6 Mio. m² die Transport- und Logistikbranche. Auf die Automotivebranche als zweite, bereits deutlich kleinere Umsatzgruppe entfiel ein Flächenumsatz von 4,2 Mio. m². Auch der Bereich Lebensmittel weist an dritter Stelle mit einem Flächenumsatz von 3 Mio. m² ein hohes Volumen aus. Auf dem vierten Platz befindet sich der E-Commerce-Sektor mit 2,9 Mio. m². Diese Analyse nach Logistiksektoren spiegelt recht deutlich die Stärken der deutschen Wirtschaft wider. So führt der hohe Anteil des verarbeitenden Gewerbes zusammen mit

einer hohen Exportquote zu einem größeren Bedarf an Logistikflächen. Die starke Kaufkraft und die zentrale Lage Deutschlands in Europa treiben die Nachfrage zusätzlich.

Projektentwickler dominierender Entwicklertyp

Zur Deckung ihres Bedarfs greifen Unternehmen häufig auf spezialisierte Projektentwickler zurück. Wie die Studie zeigt, haben diese in den vergangenen fünf Jahren 43 Prozent aller Logistikflächen errichtet und sind damit wie auch im letzten Jahr die größte Entwicklergruppe. Diese wird angeführt von der an der australischen Börse notierten Goodman Group. Der Immobilienkonzern belegt unter den spezialisierten Projektentwicklern und auch unter allen Entwicklertypen im Ranking die Spitzenposition. Auf den Plätzen zwei und drei der erfolgreichsten Projektentwickler folgen Alpha Industrial und SEGRO. Im Gesamtranking aller Entwicklertypen konnten sich die Handelslogistiker Schwarz-Gruppe (Kaufland, LIDL) und EDEKA-Gruppe den zweiten und dritten Platz sichern.

Rekordmarken im Bereich Investment

Insgesamt wurden von 2011 bis 2015 rund 11,2 Mrd. Euro in reine Logistikimmobilien investiert. Mit knapp 3,3 Mrd. Euro erreichte das Jahr 2015 eine neue Rekordmarke und konnte das Vorjahresergebnis um 16,5 Prozent übertreffen. Als Gründe für das Interesse der Investoren nennt die Studie die vergleichsweise hohen Renditen von bis zu 5,4 Prozent für neugebaute Logistikimmobilien in Hamburg und München. Diese sind zudem weniger zyklischen Schwankungen unterworfen als im Büro- und Einzelhandelsbereich. Das zieht vor allem ausländische Investoren an, die seit einigen Jahren verstärkt auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt investieren. Während im Jahr 2011 der Anteil ausländischer Investoren noch 47 Prozent betrug, war bis 2015 ein Anstieg auf 69 Prozent zu verzeichnen.

Wichtigste Logistikregionen in Deutschland

Im diesjährigen Scoring der immobilienökonomischen Attraktivität von 28 Logistikregionen in Deutschland hat sich das obere Drittel vergleichsweise stabil entwickelt. Der Logistikstandort Hamburg positioniert sich erneut an der Tabellenspitze. München rückt vier Plätze vor auf Platz zwei. Berlin hingegen hat im diesjährigen Ranking etwas an Dynamik verloren und fällt um eine Position auf Rang drei. Der zunehmende Mangel an freien Flächen und entsprechendem Personal in den Metropolregionen lässt Unternehmen nach Ausweichmöglichkeiten suchen. So dient beispielsweise der „Hidden Champion“ Augsburg als alternative Region für Bedarfe, die in München nicht mehr gedeckt werden können. Als „Hidden Champion“ benennt die Studie auch Nürnberg und Standorte in Thüringen rund um die A 4.

Finanzierung

Die Margen und Tilgungsraten für Logistikimmobilien sind immer noch höher als im Büro- und Einzelhandelsbereich – das hat die Befragung von mehr als 200 kreditvergebenden Experten gezeigt. Aufgrund der meist kürzeren Restnutzungsdauer sowie der tendenziell geringeren Drittverwendungsfähigkeit von Logistikimmobilien gegenüber Büro- und Einzelhandelsobjekten stufen Kreditgeber das Risikoprofil von Logistikimmobilien als höher ein. Insgesamt sind vor allem große Banken häufiger bereit, Finanzierungen von

Logistikimmobilien zur Verfügung zu stellen. Kleine Banken wie regionale Sparkassen finanzieren dagegen eher im Verbund unter Konsortialführerschaft eines großen, überregional tätigen Instituts. Wichtigste Kriterien bei der Kreditvergabe sind die Lage des Objektes und eine gute Verkehrsanbindung. Vor dem Hintergrund kürzer werdender Laufzeiten der Mietverträge für Logistikimmobilien sind die Drittverwendungs- und Mehrmieterfähigkeit ebenfalls ausschlaggebend für Kreditgeber.

Die Zukunft der Logistikimmobilie: Neue Typen entstehen

Zentrale Ergebnisse zur Zukunft der Logistikimmobilie liefern Experteninterviews und eine Panelbefragung mit Projektentwicklern, Mietern bzw. Eigennutzern, Investoren und Kreditgebern. Demnach wird sich beispielsweise der Trend zur Mietlösung weiter fortsetzen. Das trifft insbesondere auf die Branchen Logistik und E-Commerce zu, für die Flexibilität und Schnelligkeit entscheidende Wettbewerbskriterien sind. Daher sehen die Experten im Konzept „Logistic Real Estate as a Service“ eine mögliche Weiterentwicklung der Mietlösung. Hierbei handelt es sich um Flächen, in die je nach Bedarf ein- und ausgecheckt werden kann – vergleichbar mit einem Hotel.

„Durch die Standardisierung der Logistikhallen und Veränderungen der Hallenkonstruktion je nach Anforderungen hat sich die Logistikimmobilie bereits schrittweise weiterentwickelt“, erläutert Ralf-Peter Koschny, Vorstand der bulwiengesa AG. „Logistikhallen von heute erfüllen daher bereits viele Anforderungen, die der Markt von morgen an sie stellt. Deswegen rechnen wir nicht mit kurzfristigen Änderungen, wohl aber mit einem langfristigen strukturellen Wandel.“

Megatrends wie Digitalisierung, Urbanisierung und Veränderungen im Konsumverhalten bewirken in Zukunft einen tief greifenden Wandel, wie Güter produziert, gelagert und transportiert werden. Logistikimmobilien werden sich in ihrer Bauweise daran anpassen. bulwiengesa hat analysiert, welche Logistikimmobilientypen künftig entstehen.

Die Hybridimmobilie – Logistik und Produktion unter einem Dach

Künftig wird die Logistik immer komplexer werdende, vernetzte Produktionsprozesse pünktlich mit Rohstoffen beliefern müssen. Daher wird sie Wege suchen, ihre Effizienz zu steigern. Für viele der Befragten ist es deswegen plausibel, dass die Prozesse und Aufgaben, die in Logistik und Produktion erforderlich sind, in einer Immobilie verschmelzen. Das Konzept der Hybridimmobilie geht dabei deutlich über Value-added-Services hinaus, die Logistikdienstleister bereits heute auf Mezzanineebenen anbieten. Nach Einschätzung der Experten wird zudem die technische Gebäudeausstattung, wie zum Beispiel die Gebäudeautomatisierung, in Zukunft noch wichtiger.

Generische Immobilie: modulare Bauweise für maximale Flexibilität

Kern dieses Konzepts ist die Konstruktion des Gebäudes auf Basis von Modulen. Benötigt der Nutzer mehr Fläche, so können beliebig Module hinzugefügt werden. Eine solche Immobilie würde den Bedarf ihres Nutzers immer exakt erfüllen. Ein weiterer Pluspunkt aus Sicht der Experten: Im Falle einer Drittverwertung ließe sich die Immobilie leicht an die

Bedürfnisse des neuen Betreibers anpassen. Bis zur Umsetzung eines solchen Konzepts vergehen jedoch noch einige Jahre, so die Experten.

Spezialisierte E-Commerce-Immobilien

Perspektivisch wird der E-Commerce-Sektor weitere Marktanteile gewinnen. Für die befragten Experten ist daher die Entwicklung spezieller E-Fulfillment-Center naheliegend. Durch mehr Platz für Rechenzentren, Büroflächen oder auch Fotostudios zum direkten Erfassen neuer Waren erfüllen diese die Bedürfnisse ihrer Nutzer besser. International kaufen Verbraucher verstärkt Lebensmittel online. Wenn sich dieser Trend mit etwas Verzögerung auch in Deutschland durchgesetzt hat, ist auch der Weg zur temperaturgeführten E-Commerce-Immobilie nicht mehr weit.

Last-Mile-Immobilien für den letzten Schritt zum Empfänger

Neue Lösungen der Citylogistik treiben die Suche nach alternativen Konzepten für Logistikimmobilien und den Transport der Güter auf der sogenannten letzten Meile an. Notwendig sind sowohl große, dezentrale HUBs sowie eine Reihe von kleinen Last-Mile-Immobilien oder Micro-HUBs in den Innenstädten. Beispielsweise installieren KEP-Dienstleister zur Versorgung der Innenstädte Micro-HUBs, etwa in Form eines Seefrachtcontainers, von dem aus sie einen 800-m-Radius bedienen. Aktuell suchen Logistiker nach Möglichkeiten, dieses Konzept in einer Immobilie umzusetzen.

White-Label-HUB

Ein weiterer Gebäudetyp, der bereits diskutiert wird, ist das Konsolidierungscenter oder der White-Label-HUB. Diese anbieterneutralen Logistikzentren an den Stadträndern können alle KEP-Dienstleister nutzen, um von dort aus gebündelte Verkehre in einem gemeinsamen Verkehrsmittel zu realisieren.

Pressekontakt

additiv pr GmbH & Co. KG
Juliane Gandert
Herzog-Adolf-Str. 3
56410 Montabaur
Tel.: 02602-9509914
jg@additiv-pr.de

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.: 030-278768-24
rautenberg@bulwiengesa.de

Über die Studie „Logistik und Immobilien“:

„Logistik und Immobilien“ ist eine unabhängige Studienreihe in Deutschland, die die Anlageklasse Logistikimmobilien umfassend aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet. Das Analyseunternehmen bulwiengesa untersuchte die Marktbewegungen im Zeitraum 2011 bis 2016 und wertete diese in den vier zentralen Themenbereichen Projektentwicklung, Bautrends, Investment und Finanzierung aus.

Damit gibt die Studie einen Überblick über die wichtigsten Akteure auf dem vielfältigen deutschen Markt und bietet dem Fachpublikum sowie der interessierten Öffentlichkeit einen Leitfaden zur Orientierung. Darüber



hinaus leistet sie eine Bewertung der verschiedenen Logistikregionen in Deutschland aus der Sicht der Immobilienökonomie.

Der gewerbliche Immobilienfinanzierer Berlin Hyp, der Generalunternehmer BREMER, der Immobilienkonzern Goodman und die Savills Immobilien Beratungs-GmbH haben bulwiengesa als Partner bei der Konzeption der Studie unterstützt und wertvolle Markteinsichten in ihrem jeweiligen Segment vermittelt. Weitere Informationen unter: www.logistikundimmobilien.de

Über bulwiengesa:

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft sowie der Standort- und Marktanalyse, u.a. durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u.a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB, BIZ und OECD verwendet.