

Pressemitteilung vom 20.1.2021

Kompaktstudie: Einkaufsverhalten der Deutschen stellt neue Anforderungen an innerstädtische Logistik- mehrgeschossige Logistik als nachhaltiger Ansatz

- Steigender Warenverkehr führt zu Anstieg bei Last-Mile-Logistik und Belastung innerstädtischer Infrastruktur
- Umsetzung der Klimaziele führt zu regulativen Herausforderungen
- Vertikale Logistik verringert Flächenversiegelung und entlastet Innenstädte, hat jedoch höhere Baukosten
- Preis und Politik können Trend zu Mehrgeschossigkeit befeuern
- Vertikale Logistik aufgrund gemischter Mieterstruktur krisenresilient

Stetig steigender Warenverkehr

Die Deutschen sind Bestellweltmeister. Laut einer Civey-Umfrage bestellen knapp 61% der befragten Personen mehrmals im Monat online. Davon tätigen 8,0% der Befragten einmal die Woche und 8,6% sogar mehrmals die Woche Online-Einkäufe. Eine schnelle Lieferung steht auch ganz oben auf der Wunschliste der Konsumenten. Laut einer Umfrage wünschen knapp 52% der befragten Personen eine Paketzustellung spätestens innerhalb von 3 Tagen, 17,5% der Umfrageteilnehmer erwarten ihre Lieferung allerspätestens in 2 Tagen. Der Wunschhorizont ist natürlich kürzer. Dies bedeutet ein enormes Paketaufkommen, das für eine hohe Kundenzufriedenheit ab Bestelleingang innerhalb von 2-3 Tagen zugestellt werden muss. Vorwiegend über die Straßen transportiert führt dies zu einem rapiden Anstieg an Last-Mile-Logistik und einer Belastung der innerstädtischen Infrastruktur.

Nachhaltigkeit als Herausforderung der Zukunft

Im Zuge der Umsetzung der Klimaziele Deutschlands und des Pariser Klimaabkommens werden voraussichtlich enorme regulative Herausforderungen auf die Logistikimmobilienbranche zukommen. Denn der Bau von Logistikobjekten ist aufgrund ihrer schieren Größe oft sehr flächen- und der Betrieb wiederum sehr energieintensiv. Den Energie- und Flächenbedarf dieser Assetklasse zu minimieren wird eine der größten Herausforderungen der nächsten Jahrzehnte sein. Moderne Logistikkonzepte wie mehrgeschossige Logistikhallen in innenstadtnahen Lagen können einen Beitrag dazu leisten, den Warenverkehr ressourcenschonender zu gestalten: weniger Flächenversiegelung, kürzere Transportwege, geringere Verkehrsbelastung und weniger Treibhausgasemissionen

Vor-und Nachteile vertikaler Logistik

Neben niedrigeren Grundstückskosten durch einen geringeren Grundflächenbedarf punktet vertikale Logistik mit einer entsprechend geringeren Flächenversiegelung. Sie bietet eine schnellere und

effizientere Belieferung auf den letzten Metern durch strategisch vorteilhafte Standorte und verringert die Verkehrsbelastung durch den möglichen Einsatz kleinerer Transporter. Höhere erzielbare Mieten und eine Risikoverifizierung durch eine gemischte Mieterschaft zahlen ebenfalls auf dieses Baukonzept ein.

Als nachteilig erweisen sich die signifikant höheren Baukosten aufgrund von besonderen baulichen Ansprüchen an die Traglast, die insgesamt etwas geringere Fläche aufgrund des höheren Anteils an Verkehrsflächen und höhere Betriebskosten.

Preis und Politik als Treiber

Ein Umdenken bei den Logistikformaten ist dann denkbar, wenn über den Preismechanismus auf dem Immobilienmarkt das Signal kommt, dass Boden eine knappe und wertvolle Ressource ist. Ansonsten kann auch die Politik als Katalysator wirken, indem sie Flächenneuversiegelungen durch restriktivere Vergabe von Baugenehmigungen für Greenfield-Entwicklungen reduziert. Für Banken bietet die vertikale Logistik durchaus Vorteile. "Aufgrund ihrer Bauweise ist sie ideal für eine gemischte Mieterschaft, die untereinander von Synergieeffekten profitieren kann. Für uns als finanzierende Bank ist dieses Modell weniger krisenanfällig als Single-Tenant-Objekte", so Teresa Dreo-Tempsch, Marktvorständin der Berlin Hyp. "Wir als Immobilienfinanzierer sehen uns in der Verantwortung Anreize für Innovationen in der Branche zu liefern, die durch Flächenoptimierung, Verkürzung der Lieferwege oder Gebäudetransformation einen Beitrag zur Nachhaltigkeit liefern."

Hintergrund:

Die Berlin Hyp hat heute ihre Kompaktstudie zur vertikalen Logistik veröffentlicht. Hintergrund der Studie ist die Frage, wie gerade in den Städten Logistik nachhaltiger gestaltet und die Infrastruktur entlastet werden kann. Es wird untersucht, wie mehrgeschossige, vertikale Logistik einen Beitrag leistet, der Bodenversiegelung und Zersiedelung vorzubeugen. Aber auch wirtschaftliche und bauliche Aspekte werden behandelt.

Zum Beleg der Aussagen in Bezug auf das Einkaufsverhalten und die Lieferzeiten wurden im September 2021 durch das Umfragetool Civey 2.500 Personen befragt.

Pressekontakt

Nicole Hanke
Leiterin Kommunikation und Marketing
T 030 2599 9123
nicole.hanke@berlinhyp.de

Die Berlin Hyp ist auf großvolumige Immobilienfinanzierungen für professionelle Investoren und Wohnungsunternehmen spezialisiert. Für sie entwickelt sie individuelle Finanzierungslösungen. Als Verbund-Unternehmen der deutschen Sparkassen stellt sie diesen Instituten außerdem ein umfassendes Spektrum an Produkten und Dienstleistungen zur Verfügung. Sie hat eine Vorreiterrolle bei der

Entwicklung nachhaltiger Refinanzierungsprodukte. Das Thema Nachhaltigkeit ist zentraler Bestandteil ihrer Unternehmensstrategie. Sie fördert die Finanzierung nachhaltiger Immobilien und will aktiv die Transformation des Immobilienmarktes unterstützen, um ihren Beitrag zur Klimaneutralität zu leisten.

Ihr klarer Fokus, über 150 Jahre Erfahrung und die Fähigkeit, zukunftsorientiert die digitale Transformation in der Immobilienbranche aktiv mitzugestalten, kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.