

Pressemitteilung vom 5. Oktober 2017

STUDIE „LOGISTIK UND IMMOBILIEN 2017 – Citylogistik. Mit neuen Ideen in die Stadt“

Citylogistik zwischen Wunsch und Wirklichkeit

- **Boom hält an: Fertigstellungsvolumen um 12 Prozent auf 5,1 Millionen Quadratmeter gestiegen**
- **Anstieg des Investitionsvolumens um 18 Prozent, insgesamt fast 80 Prozent von internationalen Investoren**
- **Marktattraktivität der Logistikregionen: München und Berlin lösen Spitzenreiter Hamburg ab**
- **Citylogistik-Immobilien: noch Probleme auf der letzten Meile**

Die Logistikbranche boomt wie nie zuvor. Der Bedarf an Logistikimmobilien steigt weiter und für das laufende Jahr 2017 werden Höchststände für Bautätigkeit und Investitionen prognostiziert. Bereits jetzt ist die Investitionssumme aus dem bisherigen Rekordjahr 2016 übertroffen. Einer der wichtigsten Treiber dieser Entwicklung ist der stark wachsende E-Commerce-Sektor. Aber: Für die logistischen Anforderungen der immer schnelleren Lieferzeiten des Onlinehandels fehlen noch die entscheidenden Lösungsansätze und vor allem Immobilien für die Citylogistik.

Das geht aus der neuen Studie „Logistik und Immobilien 2017“ hervor, die bulwiengesa bereits zum dritten Mal in Folge und in Partnerschaft mit Berlin Hyp, BREMER, Goodman und der Savills Immobilien-Beratungs GmbH herausgegeben hat. Für die Untersuchung wurden Zahlen und Daten in den Bereichen Bautätigkeit, Investment und Finanzierung ausgewertet und zahlreiche Experten und Praktiker aus Unternehmen, Kommunen und Forschung zu den Entwicklungen im Bereich der Citylogistik befragt.

„Die Analyse hat vor allem eines gezeigt: Citylogistik-Immobilien müssen zwei Kriterien gerecht werden – die Gewährleistung einer ausreichenden Warenverfügbarkeit und die Möglichkeit einer schnellen und effizienten Lieferung der Waren an den Kunden. Ein Lösungsansatz hierfür zeigt ein kaskadenförmiges System auf: Urban Fulfilmentcenter zur Distribution online verkaufter Lebensmittel in Metropolräumen, Micro Fulfilmentcenter als innerstädtische Nahversorgungsspokes und über die Innenstadtbereiche verteilte Mikrodepots“, erläutert Studienleiter Tobias Kassner von bulwiengesa.

Spekulativer Bau nimmt weiter zu

Seit 2012 wächst der Sektor Logistikimmobilien jährlich um 5,2 Prozent. Mit gut 5,1 Millionen Quadratmetern werden in diesem Jahr nach vorläufigen Hochrechnungen sogar voraussichtlich 12 Prozent mehr Logistikfläche fertiggestellt als im bisherigen Rekordjahr 2016. Dabei wird mehr spekulativ gebaut, was für wachsenden Optimismus und Selbstbewusstsein in diesem Segment spricht. Unter den Top-3-Entwicklern der Branche für den Zeitraum 2012 bis 2017 (inklusive Pipelineprojekten mit Fertigstellung 2017) finden sich auf Platz 1 die Goodman Group, gefolgt vom Handelslogistiker Schwarz-Gruppe auf Platz 2 und Panattoni Europe auf Platz 3. Dabei ist die Logistikbranche nach wie vor geprägt vom Bau größerer Immobilien am Stadtrand der Metropolen oder an peripheren Standorten.

Lösungsansätze für die letzte Meile gesucht

Mit Zunahme der Anforderungen des wachsenden E-Commerce-Sektors nehmen jedoch auch die Forderungen an die Logistiker zu, eine größere räumliche Nähe zu den Kunden herzustellen. Zukünftig gefragt sind daher Lösungsansätze für die innerstädtische Citylogistik, um neue, kleinere Immobilien anbieten zu können. Da für passgenaue Neubauten Anforderungsprofile zumeist erst entstehen, und das bei sehr heterogenen Nutzergruppen, könnten neue Nutzungsformen in alten Strukturen ein Lösungsansatz sein. In diesem Zusammenhang zeichnet sich ein mehrstufiges Modell von Logistikimmobilien ab – von der Peripherie über den Stadtrand bis zur Citylage. Denkbar wäre die Umnutzung von Parkhäusern, Tiefgaragen, Ladenlokalen oder Büros. Bereits zu erkennen ist auch eine Renaissance innerstädtischer Gewerbeparks.

„Die Konkurrenz zwischen den Nutzungen in den Metropolen nimmt zu, sodass selbst bei Umnutzungen von Bestandsobjekten in innerstädtischen Lagen eine Abwägung seitens der Städte erfolgt. Noch hat das Logistiksegment oftmals das Nachsehen und das trotz steigender Nachfrage“, erläutert Matthias Pink, Head of Research bei Savills Deutschland. „Außerdem befindet sich der Markt für Citylogistik-Immobilien noch im Pionierstadium. Viele Akteure experimentieren mit möglichen Lösungen und es bleibt abzuwarten, welche Konzepte sich durchsetzen werden. Klar ist jedoch: Citylogistik-Flächen wird es nicht zu ‚Grüne-Wiese‘-Mieten geben können.“

Michael Dufhues, Vorstand der BREMER AG ergänzt: „Lösungen für die letzte Meile setzen ein funktionierendes System an Logistikimmobilien voraus, die aufeinander abgestimmt den Warenfluss optimieren. Nur ein Zusammenspiel der großen Zentrallager und mittleren Nachschubstellen am Stadtrand mit den Mikrodepots in der Innenstadt wird die gewünschten schnelleren Lieferzeiten ermöglichen.“

Christof Prange, Head of Business Development der Goodman Germany GmbH, sieht gemeinschaftlichen Handlungsbedarf: „Die Diskussion um Citylogistik und um die sogenannte ‚letzte Meile‘ ist komplex. Unsere Erfahrung sagt uns, dass die Entwicklung von innerstädtischen Logistikimmobilien die Kooperation aller Beteiligten erfordert. Daher arbeiten wir bei solchen Projekten eng mit der lokalen Verwaltung, dem Handel und KEP-Anbietern zusammen.“

Investmentmarkt: gestiegene Handelsintensität und starkes Interesse an Portfolios

Die Nachfrage nach Investments im Logistikimmobilienmarkt ist ungebrochen. Bereits zum Stichtag (31.07.2017) der Studie erreicht das Investmentvolumen 99 Prozent der Gesamtinvestitionen aus dem Rekordjahr 2016. Besonders attraktiv sind Portfoliotransaktionen, die mit einem Anteil von 70 Prozent der Transaktionen eine neue Höchstmarke erreichen. Ausschlaggebend für die insgesamt starken Investmenttätigkeiten ist neben der erhöhten Bautätigkeit auch eine gestiegene Handelsintensität. So wurden einzelne Objekte und Portfolios 2017 bereits mehrfach verkauft. Zudem zeichnet sich für 2017 ein starker Anstieg von Investitionen aus dem Ausland ab. Bis zum Stichtag wurden 79 Prozent aller Investitionen auf dem deutschen Logistikmarkt von ausländischen Akteuren getätigt. Die Podiumsplätze der Top-Investoren verteilen sich auf CIC China Investment Corporation (Platz 1), Blackstone (Platz 2) und die Goodman Group (Platz 3). Mit der steigenden Attraktivität des Segments sind die Renditen leicht gesunken, sodass sich Investoren mittlerweile auch abseits der Top-7-Standorte, beispielsweise in den Regionen Hannover/Braunschweig oder Münster/Osnabrück, umsehen.

München und Berlin sind 2017 die attraktivsten Märkte

Der letztjährige Spitzenreiter im Regionen-Ranking, Hamburg, steigt ab auf Rang 3 und wird von München (Platz 1) und Berlin (Platz 2) überholt. Das liegt vor allem an der dynamischen Nachfrage nach Flächen und Investments in München sowie dem starken Mietpreiswachstum in Berlin. Die Region Halle/Leipzig kann zwei Plätze gut machen und erreicht Rang 4 vor Niederbayern auf Platz 5, das aufgrund seiner sehr positiven Entwicklung im Bereich des Flächenangebots sieben Plätze übersprungen hat und zu den Hidden Champions des Rankings zählt. Zu den Überfliegern unter den Top-15 gehören außerdem die Region Rhein-Ruhr und die Region Münster/Osnabrück. Die Marktattraktivität errechnet sich über ein rein immobilienökonomisches Scoringssystem, in das unter anderem die Kennziffern zu Flächenumsatz, Bautätigkeit und Investmenttätigkeit einfließen.

Der Markt ist insgesamt in Bewegung und von hoher Dynamik geprägt. Metropolregionen mit hoher Strahlkraft entwickeln eine hohe Logistikzentralität. Das bedeutet, dass logistische Funktionen einer Region immer stärker im Zentrum dieser Region gebündelt werden. Derweil verlieren in Deutschland zentral gelegene Logistikregionen wie Kassel/Göttingen oder Bad Hersfeld an Relevanz, da dortige HUBs, die für den sogenannten Nachsprung wichtig waren, zukünftig weniger bedeutsam sein werden. „Möglichst nahe am Kunden zu sein und diesen, wenn nötig, sogar am gleichen Tag zu beliefern – das wird zukünftig der Anspruch sein, sowohl an die Logistiker als auch an die Entwickler“, so Tobias Kassner von bulwiengesa.

Citylogistik bietet Chancen für Finanzierer

Auch für Finanzierer bietet das Zukunftssegment Citylogistik interessante Chancen, weist aber auch noch sehr viel Spielraum auf. So fehlen aktuell skalierbare Konzepte für innerstädtische Logistikimmobilien und bis dato existiert noch kein einheitliches Rendite-Risiko-Profil. Logistik ist als Assetklasse stark ausdifferenziert und so bedarf es noch einer aufwändigen Einzelfallprüfung. Nichtsdestotrotz ist das Interesse groß und man blickt aufgeschlossen auf neue Ideen und kreative Konzepte in diesem Segment.

„Mit zunehmender Etablierung des E-Commerce haben auch Logistikimmobilien einen Imagewandel durchlebt und sich zum Gestalter moderner und intelligenter Systeme' entwickelt. Die Berlin Hyp steht daher diesem Segment sehr positiv gegenüber. Weitere Kreditgeber werden sich der Citylogistik über kurz oder lang öffnen, um am Megatrend E-Commerce zu partizipieren“, erklärt Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG.

Die Studie sowie Infomaterial ist online verfügbar:

<http://logistik-und-immobilien.de/>

Studienleiter

bulwiengesa AG
Tobias Kassner
Moorfuhrweg 13
22301 Hamburg
Tel 040 42 32 22-20
kassner@bulwiengesa.de

Pressekontakt

ummen communications GmbH
Dr. Tilman Pradt
Fritschestraße 62
10627 Berlin
Tel.: 030-46006-260
pradt@ummen.com

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 Studie, die die Assetklasse Logistikimmobilien umfassend aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet und sich bereits als führende Kompetenzreihe für Logistikimmobilien in Deutschland etabliert hat. Das Analyseunternehmen bulwiengesa untersuchte die Marktbewegungen im Zeitraum 2011 bis 2017 und wertete diese in den vier zentralen Themenbereichen Projektentwicklung, Bautrends, Investment und Finanzierung aus. Fokusthema 2017 ist die Citylogistik. 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 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.logistik-und-immobilien.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, Standort- und Marktanalyse, unter anderem 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

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. Ihr klarer Fokus, nahezu 150 Jahre Erfahrung und die Nähe zur Sparkassen-Finanzgruppe kennzeichnen die Berlin Hyp als eine führende deutsche Immobilien- und Pfandbriefbank.