

Pressemitteilung vom 9. Oktober 2018

## STUDIE LOGISTIK UND IMMOBILIEN 2018 – Jenseits des Hypes. Das „Brot- und Buttergeschäft“ der Logistik

### **Brot- und Buttergeschäft der Logistiker sorgt für starkes Wachstum**

- **Logistikimmobilienwirtschaft wächst weiter – aber das Rekordergebnis von 2017 wird sich dieses Jahr nicht wiederholen**
- **Investitionsvolumen beträgt im ersten Halbjahr 2018<sup>1</sup> nur 66 Prozent des Vorjahreszeitraumes**
- **Ausländische Investoren für 75 Prozent des Gesamtumsatzes verantwortlich**
- **Regionalanalyse: Rhein-Ruhr top bei Investments, Logistikregion Berlin mit höchstem Neubauvolumen**

Die Logistikbranche entwickelt sich weiter als starke Assetklasse am Immobilienmarkt. Nach dem Rekordjahr 2017 zeigt sich in diesem Jahr ein Mangel an verfügbaren Objekten, bei der Bautätigkeit fehlen Grundstücke und langwierige Genehmigungsverfahren bremsen zusätzlich. Im Ergebnis werden sowohl die Investitionen in Logistikimmobilien als auch das Fertigstellungsvolumen hinter den Werten des Vergleichszeitraums 2017 zurückbleiben. Diese Zahlen sind jedoch in Relation zu setzen: 2018 wird der Logistikimmobilienmarkt die zweithöchsten Ergebnisse in puncto Investitionen und Bautätigkeit sehen.

Das geht aus der neuen Studie „Logistik und Immobilien 2018“ hervor, die bulwiengesa bereits zum vierten Mal in Folge und in Partnerschaft mit Berlin Hyp AG, BREMER AG, Garbe Industrial Real Estate GmbH und 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 zu den Entwicklungen der Logistikimmobilienwirtschaft befragt.

„Die Analyse hat vor allem eines gezeigt: Ohne das ‚Brot- und Buttergeschäft‘ der Logistiker müsste die Volkswirtschaft – will man bei dem Bild bleiben – eher kleine Brötchen backen oder gar Hunger leiden. Daher hielt es das Kompetenzzentrum für überfällig, dieses Volumengeschäft der Logistik genauer zu analysieren und zum Schwerpunktthema der aktuellen Studie zu machen“, erläutert Autor Tobias Kassner von bulwiengesa.

### **Bautätigkeit: Rückgang auf hohem Niveau**

Nachdem in den vergangenen Jahren das Fertigstellungsvolumen stets den Wert des Vorjahres übertraf, zeichnet sich für 2018 erstmals seit 2015 wieder ein Rückgang des Flächenneuzugangs ab. Begann das Jahr noch mit dem stärksten ersten Quartal seit Beginn der Studienreihe, sorgte eine vergleichsweise schwache Jahresmitte dafür, dass nun ein Fertigstellungsvolumen von gut 4,2 Mio. Quadratmetern Neubaulogistikfläche zum Jahresende realistisch erscheint. Verglichen mit dem Fertigstellungsvolumen von mehr als 4,6 Mio. Quadratmetern im Kalenderjahr 2017 bedeutet dies eine spürbare Reduzierung der Bautätigkeit. Allerdings ist dies ein

---

<sup>1</sup> Stichtag der Studie war der 21.08.2018.

Rückgang der Neubautätigkeit auf hohem Niveau – der Markt ist weiter von Nachfrageüberhängen und starkem Wettbewerb um Logistikimmobilien geprägt. Vor allem in den A-Städten und in deren Umland werden Flächenpotenziale für Neubautwicklungen knapp.

Für das Jahr 2018 zeichnet sich Berlin als die Logistikregion mit dem höchsten Neubauvolumen ab. Ein Fertigstellungsvolumen von rund 375.000 Quadratmetern erscheint realistisch und unterstreicht die seit Jahren zunehmende Bedeutung dieses Logistikstandortes.

### **Professionelle Projektentwickler dominieren den Markt**

Projektentwickler dominieren den Markt. Nach realisiertem Neubaulegitikflächenvolumen sind 14 der Top-20-Developer und vier der Top-5-Developer Projektentwickler. Im Jahr 2018 führt dieses Ranking die Goodman Group an mit über 440.000 Quadratmetern Neubaulegitikfläche. Auch über den Betrachtungszeitraum der vergangenen fünf Jahre zeichnet sich die Goodman Group mit 1,6 Mio. Quadratmetern als aktivster Entwickler von Logistikflächen aus. Auf Platz zwei folgt VGP NV, vor Schwarz-Gruppe, Panattoni Europe und SEGRO.

Ausblick 2019: Der Umfang der im Bau befindlichen und konkret geplanten Projekte lässt für das Jahr 2019 einen Flächenneuzugang von erneut über 4 Mio. Quadratmetern erwarten. Die hohe Nachfrage und das insgesamt stabile Wachstum der Logistikwirtschaft werden also anhalten.

„Nach 2016 und 2017 wird 2018 zum dritten Mal in Folge mehr als 4 Mio. Quadratmeter Neubaulegitikfläche fertiggestellt werden. Alles spricht dafür, dass Logistikimmobilien auch zukünftig eine wichtige Rolle in der Riege der etablierten Assetklassen einnehmen werden“, erläutert Studienleiter Tobias Kassner von bulwiengesa.

### **Speditions- und Transportlogistik mit höchsten Flächenumsätzen**

Ohne Zweifel werden „Hypes“ wie die Urbane Logistik die Zukunft der Logistik und darüber hinaus die Stadtbilder prägen. Aber klar ist auch: Die etablierten Marktsegmente bilden nach wie vor das Rückgrat der Logistikflächennachfrage. Deren Entwicklung ist richtungsweisend für die gegenwärtige und zukünftige Lage auf den Logistikimmobilienmärkten.

Mit großem Abstand generiert die Speditions- und Transportlogistik die höchsten Flächenumsätze. Große Nachfrage nach Logistikflächen kommt aus den Bereichen Automobillogistik sowie ECommerce, die auch abseits der großen Logistikregionen zu finden sind.

Jan Dietrich Hempel, Geschäftsführer bei Garbe Industrial Real Estate GmbH: „Bei der Analyse des deutschen Logistikimmobilienmarktes wird deutlich, dass Distributionsimmobilien dominieren – diese machen 57,7 Prozent des Transaktionsvolumens aus. Hier wird, salopp gesprochen, das ‚Brot- und Buttergeschäft‘ der Logistikwirtschaft abgewickelt. Diese generisch gestalteten Immobilien machen den Großteil des Marktumsatzes aus.“

Nicht jeder Sektor ist naturgemäß in jeder Lage zu finden. So sind etwa Halle/Leipzig sowie das Rheinland und Frankfurt a.M. Schwerpunkte der bundesweiten Handelslogistik. Die Getränke- und Lebensmittellogistik konzentriert sich in etablierten Logistikregionen (Berlin, Hamburg, Ruhrgebiet, Rhein-Main). In der Chemie- und

Pharmalogistik gibt es eine starke Polarisierung in den drei Regionen Hamburg, Köln/Düsseldorf/Duisburg und Frankfurt/Mannheim. Die Fashionlogistik ist an den ehemals bedeutenden Standorten der deutschen Textilwirtschaft im Ruhrgebiet und Münsterland angesiedelt.

### **Ausländische Akteure prägen den Investmentmarkt**

Im Vergleich zum Rekordjahr 2017 wird das Investmentvolumen des laufenden Jahres niedriger sein, allerdings auf hohem Niveau. Für 2018 wird das zweithöchste Investmentergebnis seit Studienbeginn erwartet. Dabei wird der Transaktionsmarkt zunehmend von Portfolio-Deals geprägt; der Anteil von Portfoliotransaktionen macht im bisherigen Jahresverlauf 2018 rund 60 Prozent des Gesamtumsatzes aus.

Bertrand Ehm, Director Industrial Investment Germany, Savills Immobilien Beratungs-GmbH: „Die positive Entwicklung des deutschen Logistikimmobilienmarkts wird auch von der wachsenden Nachfrage aus dem Ausland getrieben. Der Anteil ausländischer Investoren wächst – über große Portfolio-Deals bestimmen sie bereits den Markt. Dabei stellen Asiaten die bedeutendste Gruppe ausländischer Investoren. Bemerkenswert ist auch, dass ausländische Investoren zunehmend Lagen abseits der Top 7 in den Fokus nehmen.“

Im Jahr 2017 besaßen ausländische Akteure 70 Prozent Anteil am deutschen Logistikinvestmentmarkt. Dieser Anteil steigt weiter: Im laufenden Jahr erreicht der Anteil ausländischer Investoren zum Stichtag mit rund 75 Prozent einen neuen Höchstwert, es ist davon auszugehen, dass dieser Wert auch für das Gesamtjahr Bestand haben wird.

Gründe für die hohe Nachfrage sind zum einen die stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die Investitionen in deutsche Immobilien grundsätzlich begünstigen. Es herrscht wenig Volatilität, zudem eine attraktive und diversifizierte Nutzerstruktur (Konzerne, KMUs) sowie eine insgesamt hohe Mietrendite. Anfangsrenditen von über vier Prozent bei Logistikimmobilien selbst in den gefragten Metropolregionen sind noch höher als bei den übrigen Assetklassen. Somit bleiben Investitionen in Logistikimmobilien trotz der starken Renditekompression der vergangenen Jahre attraktiv.

Im laufenden Jahr ist Frasers Property Europe der aktivste Investor (rund 690 Mio. Euro Investments) am deutschen Logistikimmobilienmarkt, gefolgt von Blackstone (rund 380 Mio. Euro). Auf Platz drei liegt die Goodman Group (rund 125 Mio. Euro) vor der Garbe Group (über 100 Mio. Euro) und der Bayerischen Versorgungskammer (rund 90 Mio. Euro).

### **Regionalanalyse: Verschiebungen bei den Logistikregionen**

Mit einem Investitionsvolumen von bislang rund 520 Mio. Euro ist die Logistikregion Rhein-Ruhr die Logistikregion mit den höchsten Investments und konnte sich erstmals vor den Regionen Rhein-Main/Frankfurt, Düsseldorf und Köln platzieren. Außerdem haben die Regionen Stuttgart und Berlin sowie die Logistikregionen A4 Thüringen und Niederbayern 2018 eine hohe Nachfrage erfahren, profitierten jedoch auch von größeren Einzeltransaktionen.

Verglichen mit 2017 ist insgesamt jedoch ein Rückgang der Investitionen zu verzeichnen, bislang wurden rund 900 Mio. Euro weniger investiert als im Vorjahreszeitraum. Die zehn umsatzstärksten Regionen erzielen im Jahresverlauf 2018 mit bisher 1,9 Mrd. Euro lediglich 68 Prozent des Ergebnisses des Vorjahres (2017: 2,8 Mrd. Euro).

In der 5-Jahres-Betrachtung belegt Rhein-Main/Frankfurt mit deutlichem Vorsprung Platz eins als begehrteste Region für Logistikinvestitionen. Es folgen in dieser Reihenfolge die Logistikregionen rund um die Städte Hamburg, Düsseldorf, Köln, München und Berlin. Auf Platz sieben findet sich die in diesem Jahr stark gefragte Region Rhein-Ruhr, vor Dortmund und Stuttgart. Die Logistikregion Hannover/Braunschweig komplettiert die Top-10.

Michael Dufhues, Vorstand der BREMER AG: „Bei der Weiterentwicklung von Logistikimmobilien beobachten wir eine zunehmende Konzentration auf Metropolregionen und etablierte Logistikstandorte mit entsprechenden Preisentwicklungen. Hohe Grundstückspreise und Flächenknappheit werden in Zukunft zu alternativen Gebäude- und Nutzungskonzepten führen, beispielsweise zu mehrgeschossigen Immobilien oder mischgenutzten Immobilien.“

### **Nachvermietbarkeit wichtigster Faktor bei Finanzierungen**

Logistikimmobilien haben als Assetklasse deutlich aufgeholt und besitzen am Investment- und Finanzierungsmarkt mittlerweile eine nahezu gleichwertige Position neben Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Bei der Einschätzung des Rendite-Risiko-Profiles einer Logistikimmobilie hinsichtlich der Finanzierung ist eine nachhaltige Wiederverwertbarkeit von Bedeutung. In diesem Punkt unterscheiden sich Logistikimmobilien nicht von anderen Immobilienklassen. Dabei kommt einer guten Nachvermietbarkeit eine Schlüsselrolle zu, denn damit sinken das Risiko eines Kreditausfalls und die Finanzierungskosten.

Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands, Berlin Hyp AG: „Prinzipiell können wir uns auch vorstellen, mehrgeschossige Logistikhallen zu finanzieren, wenn die Parameter insgesamt stimmen. Insbesondere in Citynähe kann dies in Zukunft sehr interessant sein. Natürlich muss auch hier jede Finanzierungsanfrage im Detail geprüft werden. Bei der Urbanen Logistik werden wir in Zukunft voraussichtlich nicht um mehrgeschossige Logistikhallen herumkommen.“

Jan Dietrich Hempel, Geschäftsführer, Garbe: „Für die Investitionsfähigkeit einer Logistikimmobilie ist die Nachvermietbarkeit der wichtigste Faktor. Neue Gebäudetypen werden in Bezug darauf natürlich besonders kritisch beäugt. Für die mehrstöckige Logistikimmobilie – insbesondere in Metropollagen – kann man feststellen, dass gute Nachvermietbarkeit und damit Investitionsfähigkeit als gesichert gelten.“

Um die Frage der Nachvermietbarkeit objektiv beurteilen zu können, hat das Kompetenzzentrum Logistik und Immobilien eine Bewertungsmatrix entwickelt, die anhand einzelner Parameter aussagekräftige Bewertungen für die sieben untersuchten Logistiksektoren bietet.

**Die Studie sowie Infomaterial ist online verfügbar:**

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

**Autor der Studie**

bulwiengesa AG  
Tobias Kassner  
Moorfuhrweg 13  
22301 Hamburg  
Tel 040-42 32 22-20  
[kassner@bulwiengesa.de](mailto:kassner@bulwiengesa.de)

**Pressekontakt**

Ummen Communications GmbH  
Dr. Tilman Pradt  
Fritschestraße 62  
10627 Berlin  
Tel.: 030-46006-260  
[pradt@ummen.com](mailto:pradt@ummen.com)

bulwiengesa AG  
Sigrid Rautenberg  
Wallstr. 61  
10179 Berlin  
Tel.: 030-2787 68-24  
[rautenberg@bulwiengesa.de](mailto:rautenberg@bulwiengesa.de)

**Über die Studie „Logistik und Immobilien“:**

„Logistik und Immobilien“ ist eine unabhängige Studienreihe des Kompetenzzentrums für Logistik und Immobilien, die die Assetklasse Logistikimmobilien umfassend aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet und sich bereits als führende Studienreihe für Logistikimmobilien in Deutschland etabliert hat. Das Analyseunternehmen bulwiengesa untersuchte die Marktbewegungen im Zeitraum 2011 bis 2018 und wertete diese in den vier zentralen Themenbereichen Projektentwicklung, Bautrends, Investment und Finanzierung aus. Fokusthema 2018 ist das „Brot- und Buttergeschäft“ der Logistikwirtschaft.

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 gewerbliche Immobilienfinanzierer Berlin Hyp AG, der Generalunternehmer BREMER AG, 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. Weitere Informationen unter: [www.logistik-und-immobilien.de](http://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, unter anderem durch Standort- und Marktanalysen, 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.

**Berlin Hyp**

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. Nicht nur Vorreiter als Emittentin des ersten Grünen Pfandbriefs fördert die Berlin Hyp auch die Finanzierung nachhaltiger Immobilien. Ihr klarer Fokus, 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.