



**Citylogistik kompakt
Überblick und Trends**

Zwei Sichtweisen zur Entwicklung der Citylogistik



Gero Bergmann
Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG

„Citylogistik ist das Nischensegment der Assetklasse Logistik, dem die Zukunft gehören wird. Der Bedarf an Citylogistik ist evident, hat sich doch das Konsumverhalten der Bevölkerung stark verändert. Die Bestellquoten steigen seit Jahren konstant an und machen intelligente und umweltverträgliche Lösungen für Citylogistik unerlässlich, zumal die Erwartungshaltung an eine schnelle Lieferung bzw. Zustellung immens steigt. Die Logistikzentren außerhalb der Städte können dies nicht leisten, innerstädtische, kleine Einheiten werden benötigt. Doch innerhalb der Städte ist der Platz begrenzt.“

Ich gehe davon aus, dass überall dort, wo in Zukunft innerstädtisch eine Konvertierung von Nutzungsklassen stattfindet auch die Citylogistik zum Zuge kommen wird. Die Nachfrage ist einfach zu groß, um hierüber hinweggehen zu können.“



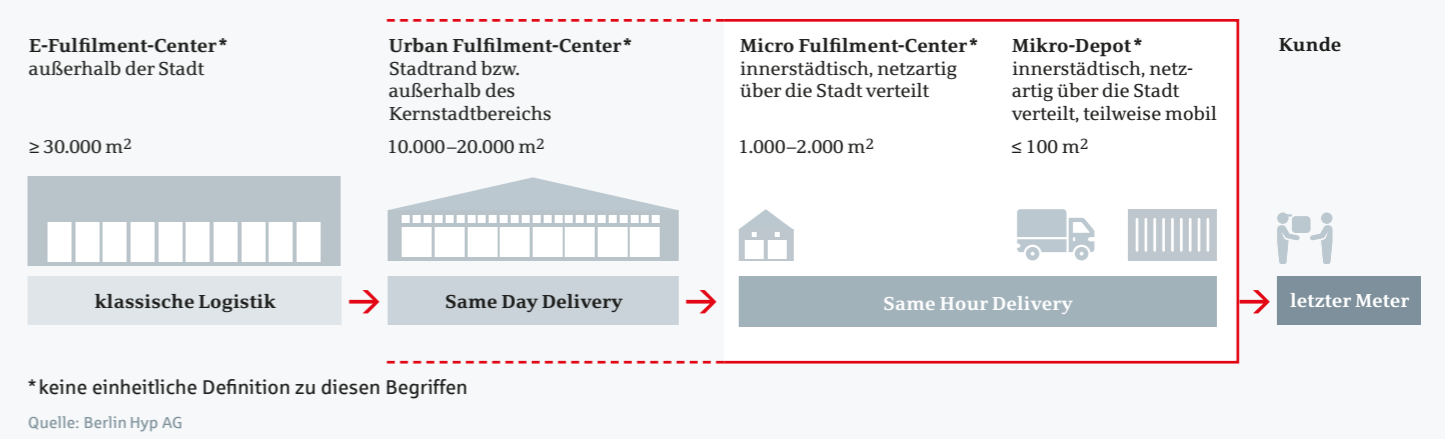
Christian Nickels-Teske
Senior Vice President, Leiter Treasury Europe and Capital Markets bei Prologis

„Die Logistikimmobilienlandschaft ist im Wandel begriffen. Der stärkere Fokus auf den Endverbraucher innerhalb der Lieferkette hat zur Folge, dass wir heute den Bereich der Citylogistik völlig neu denken müssen. Es ist entscheidend geworden, den hauptsächlich auf die Urbanisierung und die wachsenden E-Commerce-Anforderungen zurückzuführenden Erwartungen der Verbraucher mit einer schnellen Zustellung auf der letzten Meile gerecht zu werden. Da die Lieferzeit der wichtigste Werttreiber ist, sehen wir die größte Nachfrage in der Bereitstellung von City- und Last-Touch™-Logistikzentren. Wir stellen zudem fest, dass die Aktivität in unseren Logistikeinrichtungen zugenommen hat – dies erhöht den Bedarf an technologischen Innovationen.“

Daher hat Prologis den Bereich der Citylogistik zu einem Schwerpunktthema gemacht. Wir entwickeln bereits jetzt Standorte in Baulücken, mehrstöckige und flexible kleine Geschäftseinheiten (Small Business Units, SBUs) in der Nähe von Ballungszentren und setzen fortschrittliche Analytik ein, um die Effizienz der Lieferketten zu steigern. Dieser Trend wird sich in Zukunft noch verstärken.“

Was ist Citylogistik?

Kaskadenartiges System als mögliches Prinzip?



Citylogistik vor dem Kollaps?

Städtische Logistik vor der Zeit des boomenden Onlinehandels

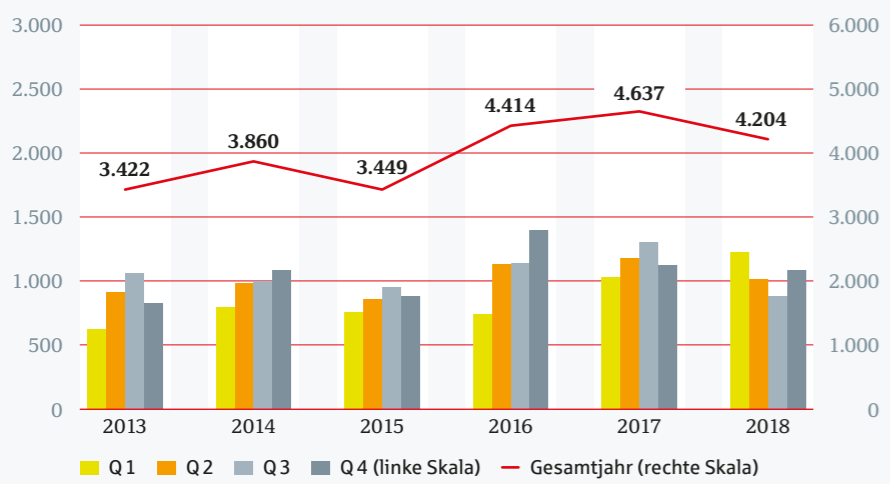


→ Belieferung von Einzelhändlern in Innenstadtlage und Einzelhandelszentren im größer gefassten Stadtgebiet
 → Ausgangspunkt Distributionslager der Großhändler bzw. der Lieferanten außerhalb der Städte

Quelle: Aufbruch auf der letzten Meile, PwC 2017

Fertiggestellte Neubaulogistikfläche in Deutschland 2013–2018* nach Quartal und Jahr in Tsd. qm

* Auswertung beinhaltet alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 31. Juli 2018 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch 2018 fertiggestellt werden)



Logistikimmobilien sind ganz entscheidend für die Funktionalität von Lieferketten. Urbanisierung, Flächenknappheit, Staus und zunehmender Lärm- und Umweltschutz sowie die notwendige räumliche Nähe zum Endkunden durch Trends wie Same Day Delivery bzw. Same Hour Delivery stellen die Citylogistik vor neue Herausforderungen.

Das Online-Bestellvolumen der Deutschen wächst und wächst. Doch wie kann Citylogistik funktionieren? Wie kommen die Pakete zum Endkunden? Allein in Deutschland wurden 2017 mehr als 3,3 Milliarden Pakete ausgeliefert.

Städtische Logistik aktuell – innerstädtische Verdichtung



→ gestiegene Anforderungen: B2B, B2C
 → redundante Lieferwege durch individuelle Belieferung der Privathaushalte
 → hohe Flexibilität erforderlich
 → keine optimale Auslastung

In den Städten wird es eng!

Quelle: Aufbruch auf der letzten Meile, PwC 2017

Projektentwickler haben Citylogistik (noch) nicht im Fokus



Innenstadt
Fokussierung der Projektentwickler auf großvolumiges Wohnen, großvolumige/n, großflächige/n Büros /Einzelhandel



außerhalb von Städten
Fokussierung auf großvolumige, großflächige Logistik

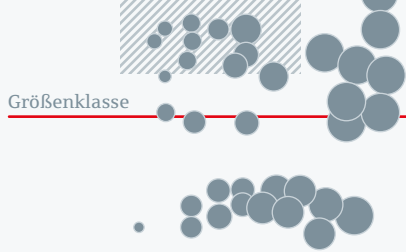
Projektentwicklungen für Citylogistik eher Mangelware, denn

- Projektentwickler fokussieren sich in den Assetklassen Einzelhandel, Logistik und Bürogebäude auf große Projekte
- Citylogistik ist eher kleinteilig und somit nicht im Fokus von Developern

Projektentwickler bevorzugen Großvolumiges/Großflächiges

Innerstädtische Logistikimmobilien

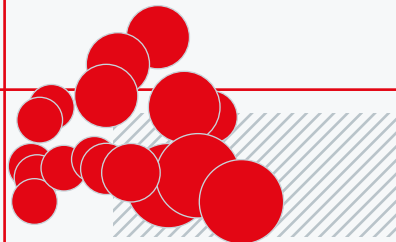
Citylogistik¹
Projektentwicklungsvolumen 2017
92.500 m²



Größenklasse

Zentralität

Integrierte Großlogistik



Dezentrale Eigennutzer

Dezentrale Großlogistik

Quelle: Logistik und Immobilien 2017, Konsortialstudie von Berlin Hyp, Bremer, bulwiengesa, Goodman und Savills

- je dezentraler, desto mehr großflächige Neubaufertigstellungen
- je zentraler, desto mehr kleinteilige Neubaufertigstellungen

Außerstädtische Großlogistik²
Projektentwicklungsvolumen 2017
1.551.500 m²

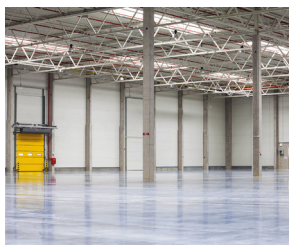
- 1 Fertigstellung 2017, ≤ 8.000 m² Gesamtnutzfläche, Flächenneuzugang, A- und B-Städte
- 2 Fertigstellung 2017, ≥ 30.000 m² Gesamtnutzfläche, Flächenneuzugang, außerhalb A-, B- und C-Städte

Lösungsansätze in der Citylogistik



Eine Möglichkeit für Mikro-Depots: Container und Lastenfahräder

- Geringer Platzbedarf
- Große Flexibilität – schnell realisierbar
- Umweltschonend
- Aber: keine Logistikimmobilie im klassischen Sinn



White Label Hubs: nur noch ein neutraler Lieferant je Zustellgebiet

- Erfordert große Sammelzentren am Stadtrand
- Umweltschonender, da maximale Ausnutzung per Fuhre
- Weniger innerstädtische Verkehrsbelastung
- Aber: Lieferanten wollen jedoch direkten Kundenkontakt

Herausgeber
Berlin Hyp AG
Kommunikation & Marketing
Budapester Straße 1
10787 Berlin
T +49 30 25999123
F +49 30 25999131

Konzeption/Redaktion
Kommunikation & Marketing
Jutta Kreuzinger
Berlin Hyp Research
Carla Seidel, Heiko Imiela

Stand: September 2018



Die Studie finden Sie zum Download unter www.berlinhyp.de.

Gestaltung
– endash
Jörg Kammler
www.endash.de

Bildnachweis
Titel: fotolia (Maskot)
Seite 2: Hoffotografen, Prologis
Seite 4: fotolia (Photocreo Bednarek, joyt, peteri, Cybrain, sylv1rob1, malajscy, alphaspirit)
Gedruckt auf heaven 42 absolutweiß

Disclaimer

Die in dieser Studie verwendeten Informationen basieren auf öffentlich zugänglichen (ggf. nur gegen Honorar erhältlichen) Quellen.

Obwohl wir von der Richtigkeit der verwendeten Daten ausgehen, weisen wir darauf hin, dass wir diese im Einzelfall nicht nachgeprüft haben und dafür keine Gewähr übernehmen, ausgenommen bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Es liegt in der Verantwortung des Lesers, die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen zu prüfen.

Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der in der Studie verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Berlin Hyp AG.