

Pressemitteilung vom 8. Oktober 2019

STUDIE LOGISTIK UND IMMOBILIEN 2019 – Über Mangel und Bedarf.

Weiter Rekord-Fertigstellungen, aber Mangel bleibt

- **Rekord-Fertigstellungsvolumen für 2019 erwartet**
- **Neues Modell erfasst erstmals deutschlandweiten Flächenbedarf: Es fehlen 6,5 Mio. qm**
- **Immer mehr Einheimische: Sieben deutsche Unternehmen unter den 20 größten Logistik-Investoren**
- **Regionen: Rhein-Main/Frankfurt immer noch vorne, Düsseldorf überholt Hamburg bei Investitionen und Fertigstellungen**

Fertigstellungen von Logistikimmobilien erwartet. Das ist umso erstaunlicher, als an den wichtigen Logistikstandorten massiver Flächenmangel herrscht – zunehmend weichen Investoren und Entwickler in periphere Standorte aus. Doch die Neubautätigkeit kann kaum den ermittelten jährlichen Bedarf von 6,5 bis 7,0 Mio. qm an zusätzlicher Logistikfläche in Deutschland ausgleichen. Ein weiteres Ergebnis der aktuellen Studie: Während über viele Jahre internationale Investoren den Logistikmarkt dominierten, entdecken nun immer mehr einheimische Unternehmen die Chancen der attraktiven Assetklasse. Mittlerweile sind unter den 20 größten Investoren sieben deutsche Unternehmen.

Dies sind die wichtigsten Ergebnisse der neuen Studie „Logistik und Immobilien 2019“, die bulwiengesa bereits zum fünften 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. Darüber hinaus wurden für die Studie zahlreiche Marktexperten und Praktiker nach ihrer Meinung zur Beständigkeit der Assetklasse Logistikimmobilien gefragt.

Tobias Kassner, Bereichsleiter Industrie- und Logistikimmobilien bei bulwiengesa und Autor der Studie: „Der Mangel an verfügbaren Grundstücksflächen in einigen Logistikregionen führt dazu, dass die hohe Nachfrage nicht gedeckt werden kann. Die gute Nachricht: Es gibt Alternativen in der Peripherie, die funktionieren und zugleich dem Sicherheitsdenken von Logistikern oder Projektentwicklern Genüge tun. Auch zukünftig wird die Nachfrage nach Logistikimmobilien hoch bleiben. Dafür sprechen die veränderte Nachfrage der Konsumenten und die Verzahnung mit der Produktion, vor allem aber die mittlerweile unstrittige gesamtwirtschaftliche Bedeutung.“

Hohe Bautätigkeit lässt Rekorde erwarten

Ein neues Rekordjahr 2019 kündigt sich an: Zur Jahresmitte wurden bereits 2,3 Mio. qm Logistikfläche fertiggestellt. Sollten die Planungshorizonte eingehalten werden, kann ein Fertigstellungsvolumen um die 5-Mio.-qm-Marke erreicht werden. Dies würde erneut einen neuen Rekord für fertiggestellte Logistikflächen im Betrachtungszeitraum (2014 bis 2019) bedeuten und das bisherige Rekordjahr 2017 für fertiggestellte Logistikflächen noch einmal um knapp 300.000 qm übertreffen. Die aktuelle Auswertung zeigt, dass die regionalen Schwerpunkte bei der Entwicklung von Logistikflächen zwar nach wie vor in den etablierten Logistikregionen liegen, dort aber zunehmend auch in der Peripherie. Die Projektentwickler und Investoren bevorzugen Standorte nah an Ballungsräumen. Wichtig sind ihnen auch die Nähe zu Verkehrsknotenpunkten, weitere Flächenreserven und die Multi-Tenant-Fähigkeit eines Objektes.

Michael Dufhues, Vorstand bei BREMER: „Aus unserer Bautätigkeit wissen wir: Wie beständig eine Logistiklage ist, hängt nicht nur von den Standortfaktoren im Makro- und Mikroumfeld ab, sondern auch von der Ausstattung und Qualität der Immobilie. So ist zum Beispiel die Anzahl an Ladedocks enorm wichtig. Ebenso wie die Nutzer gehen wir davon aus, dass die Umschlaggeschwindigkeiten weiter ansteigen und sich die Logistik noch weiter als bisher von der Lagerhaltung weg zu hochkomplexen und schnelldrehenden Distributionsprozessen wandeln wird.“

Rechenmodell erfasst regionalen Bedarf – deutschlandweit 6,5 bis 7,0 Mio. qm p. a.

Erstmals erfasst das von bulwiengesa entwickelte Rechenmodell „GI-Flex lite“ den deutschlandweiten Bedarf an Logistikfläche. Das Ergebnis zeigt eine große Lücke: Während der ermittelte jährliche Bedarf an zusätzlicher Logistikfläche in Deutschland 6,5 bis 7,0 Mio. qm. beträgt, liegt die aktuelle Neubautätigkeit bei rund 5 Mio. qm.

Die Berechnung erfolgt, vereinfacht gesagt, durch Verschneidung der logistikrelevanten Beschäftigtenentwicklung mit der Flächennachfrage – je mehr Angestellte, desto mehr Flächen werden benötigt. Besonders hoch fällt der zusätzliche Flächenbedarf in einigen peripher gelegenen Regionen der Flächenländer aus, wie etwa in Baden-Württemberg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Im Gegensatz zu den etablierten Logistikregionen Hamburg und Berlin, die ebenfalls einen besonders hohen Bedarf an zusätzlichen Logistikflächen haben, ist es dort wesentlich einfacher, die benötigten bebaubaren Flächen zu finden.

Jan Dietrich Hempel, Geschäftsführer bei GARBE: „Wenn wir schauen, wie viele neue Flächen in den vergangenen Jahren tatsächlich fertiggestellt wurden, ist völlig klar: Der hohe jährliche Bedarf an zusätzlicher Logistikfläche kann nur durch erheblich mehr Bautätigkeit gedeckt werden. Darüber hinaus gibt es weitere Alternativen, um dem Flächenengpass entgegenzuwirken: etwa durch Verdichtung, die Entwicklung von Brownfields, die Neuordnung von bestehenden Gewerbegebieten, das Zusammenlegen von Grundstücken oder mehrstöckigen Objekten. Vor allem Kommunen sollten im Hinterkopf behalten, dass Logistik auch ein Jobmotor ist.“

Immer mehr einheimische Unternehmen im Investmentmarkt

Die Investmentnachfrage nach Logistikimmobilien erreicht erneut ein hohes Niveau. Mit rund 3,8 Mrd. Euro liegt das Investmentvolumen in Lager-, Logistik- sowie Unternehmensimmobilien im bisherigen Jahresverlauf 2019 leicht über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Ausschlaggebend waren wiederum die erhöhte Bautätigkeit, eine gestiegene Handelsintensität sowie das anhaltend niedrige Zinsniveau auf den

Anlagemärkten. Gleichzeitig wird die hohe Nachfrage aufgrund des zunehmenden Mangels an attraktiven Investmentobjekten deutlich spürbar eingebremst. Dies spiegelt sich unter anderem im Ergebnis des ersten Halbjahres 2019 wider. Denn das Investmentvolumen fällt wie schon 2018 deutlich geringer aus als im Rekordjahr 2017. Dennoch tragen viele kleinere Transaktionen zu einer hohen Marktdynamik bei.

Unter den 20 größten Investoren sind inzwischen sieben deutsche Unternehmen. Bei einem Investitionsvolumen von rund 1,1 Mrd. Euro im bisherigen Jahresverlauf entspricht dies rund 58 % ihres gesamten Vorjahresumsatzes.

Bertrand Ehm, Director Industrial Investment bei Savills: „Immer mehr deutsche Investoren entdecken die Chancen auf dem Logistikmarkt. Internationale Unternehmen hatten Logistikimmobilien schon lange als attraktive Assetklasse für sich entdeckt und sich insbesondere über Portfoliakäufe große Bestände gesichert. Trotz rückläufiger Tendenz sind internationale Akteure insbesondere aus dem europäischen Ausland und Asien noch stark präsent. Ihr Anteil beträgt aktuell rund 50 % am deutschen Logistikinvestmentmarkt.“

Derzeit wird die Rangliste von Blackstone und Frasers Property Europe angeführt. Nachfolgend schließt sich China Investment Corporation (CIC) auf Platz 3 an und der deutsche Logistikimmobilienentwickler und -investor Garbe Group mit etwa 1,2 Mrd. Euro investiertem Kapital auf Platz 4. Goodman Group erreicht Platz 5. In den Top 5 ist mit Garbe Group zwar nur ein deutscher Marktteilnehmer vertreten. In die Top 10 reißen sich mit RLI Investors, Palmira Capital Partners und PATRIZIA aber noch drei weitere inländische Investoren ein.

Gero Bergmann, Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp: „Im Vergleich zu anderen Assetklassen oder Ländern ist die Verzinsung bei deutschen Logistikimmobilien hoch. Allerdings hat sich durch die gesunkenen Renditen der Abstand zu anderen Immobilienarten deutlich verringert. Weil wir in Deutschland einen vergleichsweise hohen Industrialisierungsgrad sowie eine hohe Eigennutzerquote haben, ergeben sich für Investoren vielfältige Analooptionen. Zudem machen eine geringe Zyklizität und hohe Cashflowrendite diese Assetklasse interessant.“

Regionalanalyse: Mangel herrscht nicht überall

Die Logistikunternehmen suchen die Nähe zu Verbrauchern und Arbeitskräften. Sie zieht es daher möglichst nahe an die Metropolen. Weil es hier jedoch kaum mehr verfügbare Flächen gibt, sind die eher peripher gelegenen Regionen diejenigen mit dem größten Zuwachs. Logistikunternehmen gelang es besonders in der Region Nürnberg, Halle/Leipzig sowie Kassel/Göttingen, näher an die Konsumenten heranzurücken. Im Schnitt erreichten die Standorte in diesen Regionen im Zeitraum ab 2010 zwischen 20.000 und 35.000 Einwohner zusätzlich.

Das Fertigstellungsvolumen der Top-5 Logistikregionen liegt zwischen 2014 bis 2018 bei 6,2 Millionen qm. Das ist ein Anteil von 30 % der gesamten realisierten Neubaulogistikfläche in Deutschland. An erster Stelle der fertigstellungstärksten Regionen steht nach wie vor Rhein/Main-Frankfurt. Nachdem in der letztjährigen Studie die Logistikregion Hamburg den zweiten Platz belegt hatte, geht dieser im aktuellen Zeitraum an die Logistikregion Düsseldorf. Den vierten Platz belegt die Logistikregion Rhein-Ruhr.

Die Lücke zwischen geplanten und im Bau befindlichen Flächen einerseits und dem Bedarf auf der anderen Seite ist in den etablierten Logistikregionen Hamburg, Berlin

und München am höchsten. Der vergleichsweise höchste Bedarf bis 2021 besteht für peripher gelegene Regionen in Bayern und die Logistikregion Rhein-Main/Frankfurt mit jeweils rund 1,9 Mio. qm Fläche. Aber nicht überall herrscht Mangel: So ist in den Logistikregionen A4 Sachsen, Augsburg, Bremen und Nordseehäfen, aber auch peripher gelegenen Regionen Hessens der prognostizierte Logistikflächenbedarf schon zu über 90 % gedeckt. Die höchste Bedarfsüberdeckung kann in der Logistikregion Magdeburg festgestellt werden (siehe GI-Flex lite).

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

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel 030-2787 68-24
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 2019 ist „Mangel und Bedarf.“

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

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. Sie hat eine Vorreiterrolle als Emittentin des ersten Grünen Pfandbriefs und fördert 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.