

Pressemitteilung vom 29. September 2020

## STUDIE LOGISTIK UND IMMOBILIEN 2020 – Nachhaltig und zukunftssicher.

### Krisengewinner Logistikimmobilien

- **Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen ungebrochen**
- **Neues Rekordjahr 2020 mit 5,3 Mio. qm Logistik-Neubauffläche erwartet**
- **Preisanstieg flacht im ersten Halbjahr 2020 ab**
- **Investoren: GARBE überholt Blackstone**
- **Nachhaltigkeit ist langfristiger Erfolgsfaktor**

Im Gegensatz zu Einzelhandels- oder Hotelimmobilien zählen Logistikimmobilien in der Corona-Pandemie zu den Krisengewinnern. Die Systemrelevanz der Logistik wurde in der Krise sichtbar und die Nachfrage nach Logistik- und Lagerflächen verzeichnete durch den zunehmenden Marktanteil des Onlinehandels einen zusätzlichen Schub. Investitionen in deutsche Logistik-, Unternehmens- und Industrieimmobilien hatten mit über 9 Milliarden Euro bereits 2019 einen Höchststand erreicht. Auch die Summe der neu fertiggestellten reinen Logistikfläche erreichte mit 4,9 Millionen Quadratmetern einen neuen Rekordwert, Tendenz weiter steigend; der Neubaufflächenbedarf bis 2030 beträgt jährlich 6,5 bis 7 Millionen Quadratmeter und übersteigt das Angebot weiterhin deutlich. Die Kaufpreise sind in den letzten Jahren gestiegen und die Renditen von Logistikimmobilien entsprechend je nach Standort auf 3,7 bis 6,8 Prozent (2019) gesunken. Im ersten Halbjahr 2020 hat die Dynamik der Preisanstiege nachgelassen.

Dies sind die wichtigsten Ergebnisse der neuen Studie „Logistik und Immobilien 2020“, die bulwiengesa bereits zum sechsten Mal in Folge in Partnerschaft mit der Berlin Hyp AG, BREMER AG, GARBE Industrial Real Estate GmbH und der Savills Immobilien-Beratungs GmbH veröffentlicht hat. Für die Untersuchung wurden bis Ende Juli 2020 die Daten von rund 1.775 bestehenden, in Bau befindlichen und geplanten Logistikobjekten ausgewertet.

### Neubau: Immer mehr spekulative Projekte belegen Optimismus

Die Fertigstellungsvolumen befinden sich auf unverändert hohem Niveau. In jüngster Zeit konnte zudem eine Zunahme der spekulativen gegenüber der bedarfsorientierten Bautätigkeit beobachtet werden.

Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter bei bulwiengesa: „Anhand der aktuell in Bau befindlichen Projekte rechnen wir für 2020 mit über fünf Millionen Quadratmetern Neubauffläche – das ist ein neuer Höchststand. Projektentwickler und Investoren agieren optimistisch, sie gehen von weiter steigendem Bedarf nach Logistikflächen aus. Auch die Corona-Pandemie zeigt: Logistik ist die Lebensader unserer Volkswirtschaft und zur Versorgung der Bevölkerung elementar. Über erhöhte Lagerhaltung in Produktion und Handel wird intensiv nachgedacht. Zudem hat die Pandemie E-Commerce zusätzlich befeuert. Der ohnehin hohe Bedarf an Logistikflächen wird weiter steigen.“

Die Top 5 der in den Jahren 2015 bis 2020 aktivsten Logistikflächen-Projektentwickler wird von der Goodman Group (1,9 Mio. qm) angeführt, gefolgt von Panattoni (1,2 Mio. qm) und der VGP Group (rund 950 Tsd. qm). Platz 4 und 5 gehen an die Dietz AG (rund 900 Tsd. qm) und die GARBE Group (rund 700 Tsd. qm).

Regionale Schwerpunkte bleiben die Logistikregionen Frankfurt am Main, mit etwas Abstand gefolgt von Berlin, Düsseldorf, Rhein-Ruhr, Hamburg, Dortmund und Hannover/Braunschweig. Im Jahr 2020 werden Neubauf Flächen verstärkt in Raum Berlin und Magdeburg fertiggestellt.

Allerdings verlagert sich die Bautätigkeit zunehmend in die Peripherie. Das sieht auch Michael Dufhues, Vorstand der BREMER AG: „Überwiegend bauen wir in den großen Logistikregionen. Aber wir stellen auch fest, dass uns immer mehr Nutzer mit dem Bau von Logistikimmobilien in peripheren Regionen beauftragen.“

#### **Investmentmarkt: GARBE überholt Blackstone**

Auf dem Investmentmarkt für deutsche Logistik-, Unternehmens- und Industrieimmobilien erreichte 2019 das Investmentvolumen mit über 9 Milliarden Euro ein neues Rekordergebnis. Hier muss differenziert werden: Dafür war in erster Linie ein gestiegenes Interesse an Unternehmensimmobilien ausschlaggebend. In reine Logistik- und Lagerimmobilien wurden 2019 5,4 Milliarden Euro investiert. Im ersten Halbjahr 2020 erreichte das Investmentvolumen für Logistik- und Lagerimmobilien bereits etwas mehr als 2,7 Milliarden Euro, sodass für das Gesamtjahr 2020 mit ähnlich hohen Investitionen zu rechnen ist wie 2019.

Im Zeitraum von 2015 bis 2020 führt die GARBE Group mit rund 1,9 Milliarden Euro das Ranking der Unternehmen mit den höchsten Investitionen in Logistikimmobilien an. Blackstone (1,8 Milliarden Euro) und Frasers Property (1,7 Milliarden Euro) belegen die Plätze 2 und 3. Die China Investment Corporation (CIC) folgt auf dem 4. Rang und mit etwas Abstand dahinter Union Investment. Letztere hat ihre Investments ebenso wie die GARBE Group im ersten Halbjahr 2020 um mehr als 500 Millionen Euro deutlich aufgestockt.

Jan Dietrich Hempel, Geschäftsführer bei GARBE Industrial: „Wir wollen auch zukünftig mit unserem ganzheitlichen Managementansatz, bei dem wir die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilie inhouse abbilden, weiterwachsen.“

Betrachtet man die Herkunftsländer, so fällt auf, dass der Anteil deutscher Investoren seit 2017 von einem Drittel auf mittlerweile rund zwei Drittel angestiegen ist. Die regionalen Investmentschwerpunkte sind ähnlich wie bei den Neubauprojekten die Regionen Frankfurt am Main, Dortmund, Düsseldorf, Rhein-Ruhr, Hannover/Braunschweig, Hamburg und Berlin.

Bertrand Ehm, Director Industrial Investment bei Savills: „Internationale Akteure waren im ersten Halbjahr 2020 zurückhaltender. Aber in Summe hat sich das Einsetzen der Corona-Pandemie im ersten Halbjahr 2020 nicht negativ auf den gewerblichen Investmentmarkt in Deutschland ausgewirkt. Mit knapp 2,7 Milliarden Euro ist das Volumen allein von Logistikimmobilien um 80 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gewachsen.“ Während im ersten Halbjahr 2019 Logistik- und Lagerimmobilien im Wert von 1,5 Milliarden Euro gehandelt wurden, waren es im ersten Halbjahr 2020 2,7 Milliarden Euro.

**Nachhaltigkeit: ökologischer und ökonomischer Erfolgsfaktor**

In der Studie „Logistik und Immobilien 2020“ wird neben den jüngsten Entwicklungen auf dem Markt für Logistikimmobilien das Schwerpunktthema Nachhaltigkeit aus verschiedenen Perspektiven betrachtet.

So werden nachhaltige Logistikimmobilien von Kreditinstituten wegen ihrer besseren Zukunftsfähigkeit bevorzugt finanziert. Assem El Alami, Leiter Immobilienfinanzierung bei der Berlin Hyp AG: „Sie erzielen höhere Beleihungswerte und erreichen im Vergleich zu nicht grünen Logistikimmobilien häufig bessere Finanzierungsbedingungen. Gemeinsam mit den anderen Studienpartnern haben wir Vorschläge an die Politik ausformuliert, um den Bau von Photovoltaikanlagen voranzutreiben. Denn diese liefern einen entscheidenden Beitrag zur Erreichung klimapolitischer Ziele sowohl auf Ebene der Europäischen Union als auch der Bundesrepublik. Sie sind ein Kernelement für die CO<sub>2</sub>-Reduktion im Zuge des Klimaschutzes und die Immobilienwirtschaft will und muss ihren Beitrag hierzu leisten.“

Bei der Abwägung von Neubau-Entscheidungen wird Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle spielen. Neubau auf der grünen Wiese (Greenfield) oder Abriss bestehender Objekte und Neubau (Brownfield) sind bei ganzheitlicher Betrachtung nicht immer die nachhaltigste Option. Jan Dietrich Hempel, Geschäftsführer bei GARBE Industrial: „In vielen Fällen ist es ressourcenschonender, auch in ältere Bestandsimmobilien zu investieren und diese weiter zu betreiben. Nicht nur weil es sich ökologisch rechnet, sondern auch ökonomisch.“

Ist die Entscheidung zugunsten eines Neubaus gefallen, ist es wichtig, dass die Immobilie so geplant und realisiert wird, dass ihr Ressourcenverbrauch über den gesamten Lebenszyklus so gering wie möglich ist. „Wichtig sind hierbei ein möglichst geringer CO<sub>2</sub>-Ausstoß bzw. CO<sub>2</sub>-Neutralität im Rahmen des Betriebs“, betont Michael Duffhues, Vorstand der BREMER AG. „Zudem verbessert der Einsatz von recycelbaren Materialien im Rahmen von Um- und Rückbaumaßnahmen die Klimabilanz.“

Langfristig orientierte Investoren werden Nachhaltigkeitsaspekte bei ihren Investmententscheidungen ebenfalls immer stärker gewichten, da sie die Vermietbarkeit verbessern. Die Nachfrage der Nutzer nach energieoptimierten Logistikimmobilien nimmt weiter zu – durch eigene Richtlinien, aber auch Anforderungen ihrer Auftraggeber. Oder weil es sich rechnet: „Eine nachhaltige Immobilie ist energieoptimiert und bestenfalls sogar emissionsfrei“, sagt Bertrand Ehm, Director Industrial Investment bei Savills. „Sie ist dadurch nicht zwangsläufig teurer, da sie geringere Nebenkosten aufweist oder sogar mehr Energie erzeugt als benötigt.“

Abbildung: Top-20 Entwickler von Logistikflächen in Deutschland, 2015-2020

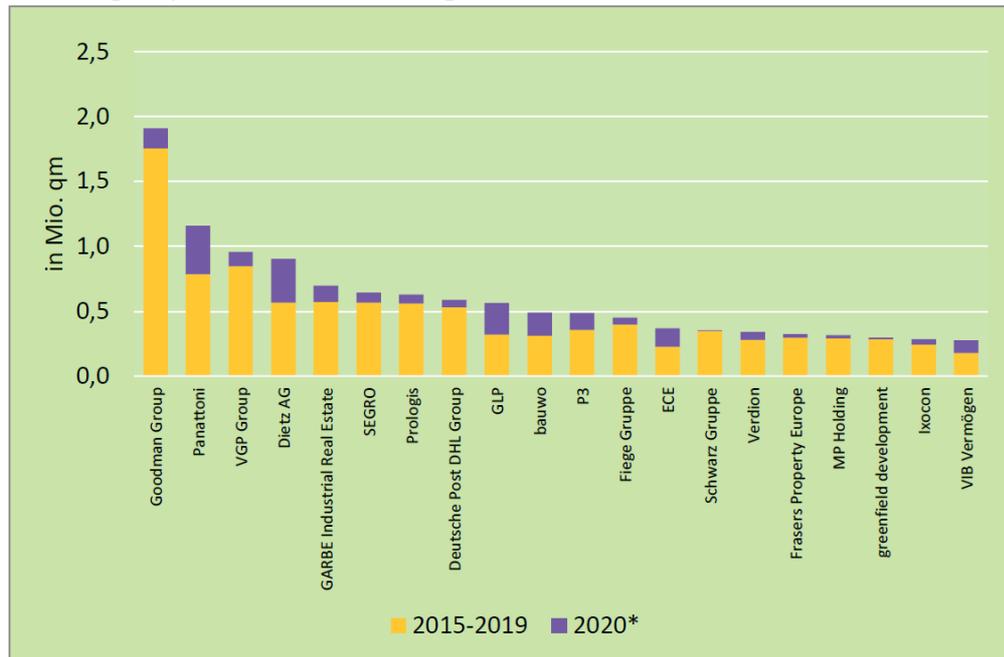
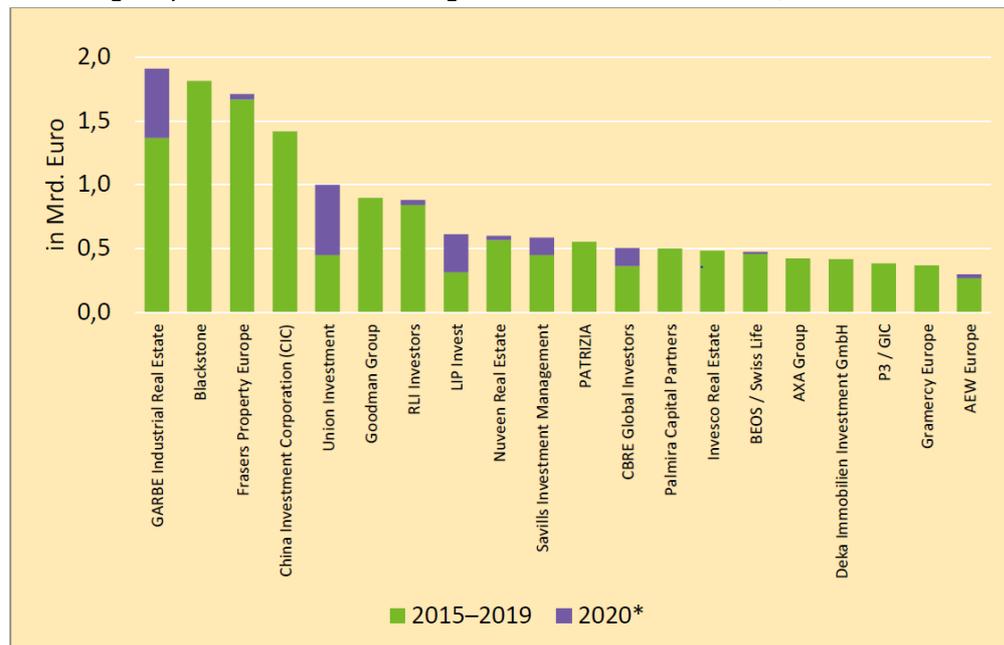


Abbildung: Top-20 Investoren von Logistikflächen in Deutschland, 2015-2020



**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 Analyse- und Beratungsunternehmen bulwiengesa untersuchte die Marktbewegungen im Zeitraum 2011 bis 2020 und wertete diese in den vier zentralen Themenbereichen

Projektentwicklung, Bautrends, Investment und Finanzierung aus. Fokusthema 2020 ist Nachhaltigkeit.

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.

Die Studie ist online verfügbar: <http://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.

### **Über die 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.

### **Autor der Studie**

bulwiengesa AG  
Patrik Völtz  
Moorfuhrweg 13  
22301 Hamburg  
Tel 040-42 32 22-31  
[voeltz@bulwiengesa.de](mailto:voeltz@bulwiengesa.de)

### **Pressekontakt**

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