



EXPO REAL-SPECIAL

## LOGISTIKIMMOBILIEN – ZUNEHMENDE DIFFERENZIERUNG BEI IMMOBILIENTYPEN UND ANLAGEPRODUKTEN

Die Typendifferenzierung im Bereich Logistikimmobilien nimmt erkennbar zu. Nach Einschätzung des Autors wird dieser Trend vor allem von einer steigenden Flächennachfrage sowie veränderten Mietererwartungen getrieben. Handel, Transport und Industrie sorgen demzufolge nach wie vor für die größte Nachfrage. Doch steigere insbesondere E-Commerce den Bedarf an innerstädtischen Logistikkösungen sowie dezentralen, bundesweiten Lieferketten deutlich. Demgegenüber identifiziert er auch aufseiten der Anlageprodukte eine Differenzierung: Für unterschiedlichste Anlageprofile ständen heute individuelle direkte und indirekte Investmentvehikel zur Verfügung.

Red.

Deutschland nimmt als wirtschaftsstarkes und exportorientiertes Land, laut „Logistics Performance Index 2018“ der Weltbank, der die Logistikinfrastruktur und -effizienz in 160 Staaten misst, den ersten Platz ein; vor Schweden und Belgien. In Europa ist Deutschland dank seiner zentralen Lage auf dem Kontinent, der guten Infrastruktur, hoher Innovationskraft und diversifizierter Nutzerstruktur der mit Abstand größte Markt für Logistik- und Industrieimmobilien.

### Steigende Bedeutung am hiesigen Transaktionsmarkt

Im vergangenen Jahr wurden hier laut JLL rund 7,5 Milliarden Euro investiert, wodurch sich das Investitionsvolumen in den vergangenen fünf Jahren verdoppelt hat. Zehn Prozent des gesamten deutschen Transaktionsvolumens entfielen demnach 2018 auf Logistik.

Damit ist Logistik eines der wichtigsten Wachstumssegmente auf dem deutschen Immobilienmarkt. Investoren schätzen die steigende Mieternachfrage, stabile Cashflows, steigende Logistikiemieten, eine generell schnelle Anschlussvermietbarkeit, sowie das große Wachstumspotenzial des Segments in Deutschland.

DER AUTOR

### JAN DIETRICH HEMPEL

Geschäftsführer,  
Garbe Industrial  
Real Estate GmbH,  
Hamburg



Auf absehbare Zeit wird der Markt für Logistik- und Industrieimmobilien in Deutschland durch eine große Flächennachfrage, einen geringen Leerstand, einen Engpass an geeigneten Baugrundstücken, ein knappes Angebot an investierbaren Objekten und ein großes Investoreninteresse geprägt sein. Die zunehmende Knappheit an Entwicklungsflächen wird nach unserer Einschätzung den Flächenzuwachs in den kommenden Jahren erkennbar und auf hohem Niveau verlangsamten.

Besonders in den deutschen Ballungszentren hat Logistik gegen andere Nutzungsarten wie Gewerbe und Wohnen häufig das Nachsehen. Demgegenüber wird der Flächenbedarf weiter massiv zulegen. Der aktuelle Bestand von rund 64 Millionen Quadratmetern in Deutschland kann die steigende Nachfrage bei weitem nicht abdecken.

### Veränderte Nutzererwartungen und neue Immobilientypen

Der Onlinehandel und die Digitalisierung des Konsum- und Freizeitverhaltens verändern die Anforderungen an Logistik und damit Logistikimmobilien. Die größten Gruppen von Nachfragern nach Logistikflächen sind nach wie vor der Handel, dann Transport und Logistik sowie Industrie. Doch neben die klassische B2B-Logistik tritt in großem Tempo der direkte Warenverkehr zwischen Produzenten und Einzelkunden. Einerseits ist damit Logistik mit neuen Herausforderungen, wie zum Beispiel Same Day Delivery, Click & Collect, Sortimentsverschiebungen, umfassendes Retourenmanagement sowie

Vernetzung von Retail und Logistik, konfrontiert.

Andererseits wird die klassische Palette an Logistikimmobilientypen, wie zum Beispiel Distributionszentren und Umschlagsimmobilien, ergänzt durch neue Typen wie E-Fulfillment-Center, Last-Mile-Immobilien, generische Logistikimmobilien und Hybridimmobilien. In den Metropolregionen werden vor allem mehrstöckige Logistikimmobilien, gemischt genutzte Immobilien, City-Logistik sowie „Darkstores“ in den nächsten Jahren ein großes Thema sein.

### Brownfield-Entwicklungen stark im Kommen

In Deutschland entstehen kontinuierlich zeitgemäße und nachgefragte Logistikimmobilien, doch geeignete Baugrundstücke für Logistik- und Industrieimmobilien werden knapper. Zudem nehmen die Vorbehalte gegen Logistik- und Industrieim-

### „Die Vorbehalte gegen Logistik- und Industrieimmobilien aufseiten der Städte und Kommunen nehmen zu.“

mobilien aufseiten der Städte und Kommunen tendenziell zu. Dementsprechend hoch sind die Grundstückspreise und der Wettbewerb um verfügbare Flächen ist äußerst intensiv.

Auch deshalb nehmen Brownfield-Entwicklungen, also Konversionen ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen et cetera, deutlich zu. Ein Beispiel hierfür ist die ehemalige Westfalenhütte in Dortmund, die Garbe 2018 in rund 210.000 Quadratmeter Hallenfläche konvertiert hat, unter anderem für DB Schenker, Decathlon und Amazon.

Generell sind derzeit durch das hohe Preisniveau Konversionen möglich, die früher durch Altlasten, Lärmschutz, Verkehrsinfrastruktur oder auch schwierige topografische Ausgangslagen nicht wirtschaftlich gewesen wären. Mit Blick auf die erforderlichen Erstellungsmaßnahmen, geeignete Ausbaustufen und passende Mieter ist al-

lerdings viel Erfahrung und Know-how für Konversion und Projektentwicklung notwendig.

### Mieten und Kaufpreise ziehen weiter an

Wir sehen nachfragegetrieben weiterhin steigende Kaufpreise für Logistikimmobilien, besonders in den Metropolregionen. Nach vielen Jahren stabiler Mieten zieht das Mietniveau aufgrund der knappen verfügbaren Logistikflächen leicht, aber erkennbar an. Investoren mögen insbesondere Distributionsimmobilien beziehungsweise generische Immobilien – sie machten in den vergangenen Jahren mehr als die Hälfte des deutschen Transaktionsvolumens im Bereich Logistikimmobilien aus. Sind Logistikimmobilien Bestandteil von Portfolios, werden zudem Portfolioaufschläge fällig. Portfoliotransaktionen machen inzwischen mehr als 50 Prozent des Transaktionsvolumens in Deutschland aus.

Die Renditen sind in Europa weiterhin unter Druck, liegen aber höher als bei anderen Immobilienanlageklassen. Gerade bei Core-Produkten wird die Renditekompression weiter zunehmen, weswegen viele Investoren verstärkt außerhalb von Core-Produkten suchen müssen, um höhere Renditen zu erwirtschaften. Doch Manage-to-Core muss man beherrschen: man braucht die passenden Anschlussmieter, die richtige Ausbaustufe und die richtigen Konzepte, um das Leistungsversprechen an die Anleger zu erfüllen.

### Mehrere attraktive Kernmärkte in Europa

Neben Deutschland sind aus Investoren- und Entwicklersicht mehrere europäische Kernmärkte interessant. Die Flächennachfrage ist in Frankreich, Großbritannien, Polen, den Niederlanden und Deutschland besonders hoch. Ein Produktmangel ist vor allem in Deutschland, Großbritannien und Frankreich gegeben. Nach Schätzungen mancher Marktbeobachter werden in Europa in den kommenden Jahren mindestens 15 Millionen Quadratmeter zusätzliche Logistikflächen benötigt. Der Leerstand liegt heute bei weniger als fünf Prozent im Durchschnitt, die Beschäftigungszahlen wie auch die Konsumausgaben in Europa steigen.

Generell ist der europäische Logistikimmobilienmarkt, trotz politischer und weltwirtschaftlicher Risiken und eines Fachkräftemangels in manchen Regionen, gut aufgestellt. Treiber der Entwicklung sind die steigende Flächennachfrage in Europa,

die Angebotsknappheit, der geringe Leerstand sowie das starke internationale Investoreninteresse – insbesondere aus dem asiatischen Raum. Deshalb sind wir bereits in Frankreich, Österreich sowie in den Beneluxländern aktiv und haben hier zum Teil selbst Projekte entwickelt.

### Verbreiterung der Produktpalette

Ein weiterer wesentlicher Trend ist aufseiten der Investoren zu beobachten. Inzwischen sind unterschiedliche internationale und nationale Investorengruppen mit unterschiedlichen Anlagekriterien auf den stetig wachsenden deutschen und europäischen Logistikimmobilienmärkten aktiv. Sie fragen passgenaue Anlageprodukte im Be-

reich Logistik nach, die individuelle Chancen-Risiko-Profile aufweisen.

Durch die weiter zunehmende, von der veränderten Nutzernachfrage getriebenen Differenzierung von Logistikimmobilien, die anhaltende Professionalisierung des Marktes sowie das intensive Investoreninteresse, nimmt auch die Differenzierung auf dem Investmentmarkt für Logistikimmobilien deutlich zu.

Insbesondere institutionellen Investoren stehen dazu heute zahlreiche spezielle Investmentvehikel und individuelle direkte und indirekte Anlageprodukte zur Verfügung. Idealerweise kommen Projektentwicklungen und Anlageprodukte dabei aus einer Hand.



## PROFESSIONELL. VERLÄSSLICH. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR GEWERBLICHE IMMOBILIENFINANZIERUNGEN.

Die DZ HYP ist eine führende Immobilienbank in Deutschland und als Finanzierungspartner breit aufgestellt. Bauträgern, Projektentwicklern und Investoren bieten wir hoch individualisierte Lösungen für komplexe Finanzierungsvorhaben.

Im Fokus stehen die Kernsegmente Wohnen, Büro und Handel. Darüber hinaus bedienen wir unter anderem die Spezialsegmente Hotel, Logistik und Sozialimmobilien. Profitieren Sie von unserem spezifischen Immobilienfinanzierungs-Know-how. In den Metropolen genauso wie in den Regionen sind wir als verlässlicher Partner an Ihrer Seite.

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)