

1. Oktober 2023
74. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG



DER LANGFRISTIGE KREDIT

DIGITALER
SONDERDRUCK



EXPO REAL 2023



KLIMANEUTRALE LOGISTIKIMMOBILIEN – WIRTSCHAFTLICH SINNVOLLER ALS GEDACHT

INGO STEVES



EXPO REAL-SPECIAL

KLIMANEUTRALE LOGISTIKIMMOBILIEN – WIRTSCHAFTLICH SINNVOLLER ALS GEDACHT

Die Diskussion um die Nutzung erneuerbarer Energien hat nicht zuletzt durch die Politik in jüngster Zeit deutlich an Fahrt gewonnen. Insbesondere Logistik- und ähnliche großformatige Gewerbeimmobilien mit Fokus auf Produktion und Dienstleistungen eignen sich als gutes Beispiel dafür, worauf es ankommt und was in Sachen Nachhaltigkeit heutzutage schon möglich – und rentabel – ist. Und das ist eine Menge: Laut dem Autor belegten Studien, dass es tatsächlich jetzt schon möglich sei, eine Immobilie grundsätzlich unabhängig von fossiler Energie rentabel zu betreiben, auch eine Logistikimmobilie. Doch nicht nur der Einsatz regenerativer Energiequellen ist von Bedeutung zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks und damit zur Erhöhung der langfristigen Wirtschaftlichkeit, sondern auch die Lage der Grundstücke und vor allem die Anbindung an das Verkehrsnetz, da sich eine Reduzierung der gefahrenen Kilometer positiv auf den CO₂-Fußabdruck des Mieters auswirkt. Red.

Die Logistik- und Industriebranche kam ohne Frage gestärkt aus der Pandemie hervor. Während der Büromarkt, der stationäre Einzelhandelsmarkt sowie Hotels durch die Corona-bedingten Einschränkungen massiv unter Druck waren, standen Logistikimmobilien aufgrund des zunehmenden Trends zum Onlinehandel verstärkt im Investorenfokus. Dem Bundesverband E-Commerce und Versandhandel bvvh zufolge, stiegen die Onlineumsätze im Jahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 14,6 Prozent, 2021 legten sie nochmals 19 Prozent zu. Und auch wenn sie 2022 bedingt durch eine allgemeine Konsumzurückhaltung um 8,8 Prozent zurückgingen, so hat der E-Commerce gegenüber dem stationären Einzelhandel doch deutlich an Bedeutung gewonnen.

Hinzu kommt ein Faktor, welcher der Logistikbranche zugutekommt: Nach den Erfahrungen mit unterbrochenen Lieferketten in den vergangenen Jahren setzt die Industrie wieder stärker auf Lagerhaltung. Es überrascht folglich kaum, dass das Interesse und der Bedarf an Logistikzentren schon seit Beginn der Pandemie Anfang 2020 deutlich zugenommen haben. Und die Nachfrage nach Lagerflächen dürfte weiterhin steigen.

DER AUTOR

INGO STEVES

Managing Partner Logistics,
Swiss Life Asset Managers,
Köln



Zwar sind die Transaktionsmärkte aktuell aufgrund der Herausforderung einer Preisbildung zwischen Käufern und Verkäufern ruhiger geworden, jedoch handelt es sich bei dem zuvor genannten Faktor um ein langfristiges Phänomen, das sich nicht umkehren lässt. Noch dazu führen weitere Entwicklungen wie die fortschreitende Re-Regionalisierung mit den Trends Nearshoring und Reshoring dazu, dass die Produktion wieder ins Inland zurückkehrt und produktionswichtige Güter in ausreichender Stückzahl und Nähe bevorratet werden müssen.

Hohe Nachhaltigkeitsstandards sind ein Wirtschaftlichkeitsfaktor

Allerdings stellt sich damit auch die Frage, wie eine moderne Logistikimmobilie beschaffen sein muss, um für Mieter und Investoren zugleich attraktiv zu sein. Zweifellos ist davon auszugehen, dass Objekte im Logistikbereich insbesondere den aktuellen Nachhaltigkeitsstandards genügen müssen. Schließlich hat die Bundesregierung das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 ausgegeben, innerhalb der Europäischen Union soll das bis 2050 gelingen. Gerade der Immobilienbereich ist hierbei ein wichtiger Ansatzpunkt, da der Betrieb der Gebäude allein in Deutschland dem Umweltbundesamt zufolge für etwa 25 Prozent des Endenergieverbrauchs und für rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich zeichnet.

Logistikimmobilien haben im Vergleich mit Büro- und Wohnimmobilien jedoch einen entscheidenden Vorteil: Da erstens die Grundfläche und zweitens der Anteil der Nebenkosten an der gesamten Warmmiete deutlich höher ausfallen, bietet sich durch die großformatige Umsetzung von Nachhaltig-

keitsmaßnahmen ein größerer Werthebel. Um langfristig für Mieter interessant zu sein, muss eine moderne Logistikimmobilie also idealerweise nicht nur den von den Kommunen angesetzten Mindestbaustandards genügen, sondern ein so hohes Maß an ökologischer Nachhaltigkeit aufbringen wie nur möglich. Die Basis dafür ist die Bebauung der Dachfläche mit einer modernen Photovoltaikanlage. Durch die kohlenstofffreie Gewinnung von Strom und Wärme aus Sonnenenergie kann der Verbrauch von fossilen Energien drastisch reduziert werden, sodass ein solches Objekt einen wertvollen ökologischen Beitrag leisten kann. Doch mit Solarenergie ist es noch längst nicht getan.

Photovoltaik ist erst der Anfang

Es gibt inzwischen zahlreiche Beispiele dafür, dass eine fossilfreie Energieversorgung bei Logistikimmobilien keine Zukunftsmusik ist. Eines davon ist das im Juli dieses Jahres von Swiss Life Asset Managers fertiggestellte Logistikzentrum „Duisburg Nord I“. Das für den Logistikdienstleister Rhenus am Rhein-Lippe-Hafen in Wesel nördlich von Duisburg errichtete Gebäude steht auf einem 155.000 Quadratmeter großen Greenfield-Grundstück, das vom Hafenverbund DeltaPort NiederrheinHäfen erworben wurde. Die Immobilie selbst kommt auf eine Fläche von 86.100 Quadratmeter, wobei mit 82.600 Quadratmetern der Großteil der Mietfläche auf den Logistikbereich entfällt.

Neben der langfristigen Vermietung an einen Einzelmietler – wie aktuell an Rhenus – eignen sich die Flächen grundsätzlich auch für eine Aufteilung in bis zu zehn Einheiten für verschiedene Nutzer. Die grundsätzliche und entscheidende Idee ist aber, dass das gesamte Objekt mittels regenerativer Energieerzeugung betrieben wird. Dafür werden neben Photovoltaikanlagen auch Geothermie und Wärmepumpen eingesetzt. Bei der Geothermie wird kaltes Wasser in tiefere Erdschichten gepumpt und dort auf natürliche Weise erhitzt. Das so erwärmte Wasser kann zur Wärme- oder Stromerzeugung dienen. Wärmepumpen wiederum eignen sich in Kombination mit Photovoltaik und Geothermie ebenfalls zur Erzeugung von Strom und Wärme. Damit während der

Nachtstunden keine Energie importiert werden muss, wurden darüber hinaus Puffer- und Batteriespeicher installiert, sodass ein CO₂-neutraler Betrieb ganzjährig sichergestellt ist.

Klimaneutralität als Mietanreiz

Während die Nutzung von Wasserstoff noch in der ferneren Zukunft liegt, bieten die genannten Alternativen heute schon die Möglichkeit, eine Logistik- oder Gewerbeimmobilie ohne den Verbrauch fossiler Energieträger zu betreiben. Und das wiederum ist ein wichtiger Anreiz für potenzielle Mieter, die in aller Regel selbst ein Interesse daran haben, CO₂-neutral zu werden. Ist ein Logistikgebäude entsprechend ausgerichtet, kann das den Kunden bei diesem Ziel unterstützen.

Inzwischen zeigt sich aus der Praxis, dass die Nutzung alternativer Energiequellen eine wettbewerbsfähige Variante ist. Entscheidend sind hierbei die sogenannten Stromgestehungskosten, und die waren dem Fraunhofer Institut zufolge schon im Jahr 2021 bei alternativen Energien überraschend niedrig. Die Forscher kamen zu dem Ergebnis, dass On- und Offshore-Windkraft und Photovoltaik mit 8,3 bis 12,1 Cent je Kilowattstunde günstiger sind als der Betrieb mit Gas oder Steinkohle.

Das heißt, es ist heute schon möglich, eine Immobilie grundsätzlich unabhängig von fossiler Energie rentabel zu betreiben. Dass das hierzulande auch verstärkt umgesetzt wird, zeigt ein Blick auf den Anteil regenerativer Energiequellen an der Stromerzeugung. Denn dieser ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Gemäß Berechnungen des Fraunhofer Instituts lag er im Jahr 2015 noch bei 31,4 Prozent und erreichte 2022 bereits 46,2 Prozent. Im ersten Halbjahr dieses Jahres stieg er dann auf das Rekordniveau von 57,7 Prozent.

Zudem bietet die Nutzung der Stromerzeugung aus regenerativen Quellen einen zu-

sätzlichen Anreiz: Die Einspeisung von überschüssig erzeugtem Strom in das Netz bietet für den Eigentümer der Immobilie die Chance auf einen Zusatzertrag. Für den Mieter wiederum führt der günstige Strom zu geringeren Nebenkosten.

Doch allein die Nutzung erneuerbarer Energien reicht längst nicht mehr aus, um den aktuellen Nachhaltigkeitsstandards gerecht zu werden. Zwar ist der Betrieb des von Swiss Life Asset Managers erstellten Logistikzentrums in Wesel mit erneuerbaren Energien ein wichtiger Baustein, um die angestrebte BREEAM-Zertifizierung zu erhalten. Die Anforderungen einer solchen Zertifizierung gehen aber weit darüber hinaus. BREEAM, das für Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology steht, und das die Nachhaltigkeit von Immobilien bewertet, bezieht den gesamten Lebenszyklus von Gebäuden anhand von neun Kategorien mit ein.

Zertifizierung ist wichtig

Bei der genannten Immobilie wurde deshalb über die fossilfreie Energieversorgung hinaus zusätzlich in die Nachhaltigkeit des Gebäudes investiert. Das betrifft zum Beispiel die Wärmedämmung, die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien und den standardmäßigen Einbau von E-Ladesäulen. Allerdings wird bei einer solchen Zertifizierung auch bewertet, inwieweit lokale Zulieferer beim Bau eines Gebäudes genutzt werden, da das beim Transport der Baumaterialien CO₂ einspart.

Selbst die Begrünung oder Aufforstung des Grundstücks oder die gezielte Ansiedlung von Bienen oder anderen Insekten und sogar von Nutztieren fließen in die Nachhaltigkeitszertifizierung einer Immobilie mit ein. Eine entsprechende Zertifizierung trägt dazu bei, dass ein Gebäude für Mieter und Investoren langfristig attraktiv ist. Oder anders formuliert: Bei einer Immobilie, die diesen Standards nicht genügt, sind unter Umständen schon nach kurzer Zeit erneute

Investitionen notwendig und es drohen Wertverluste. Ein weiterer wichtiger Punkt aus Sicht von Anlegern ist die Lage des Objekts. Die Ansiedlung am Rhein-Lippe-Hafen hat beispielsweise verschiedene Vorteile. So bietet die Hafenlage am Wasser langfristig nicht nur die Chance, dass die Immobilie zusätzlich mit Wasserkraft versorgt werden kann. Vor allem aber gewährleistet die Lage die Anbindung an andere Binnenhäfen und Seehäfen wie Amsterdam, Rotterdam oder Antwerpen, die allesamt nicht weit entfernt sind. Gleichzeitig bietet der Standort Wesel schnellen Zugang zu den logistisch wichtigen Autobahnen A3 und A58, sowie zum Ruhrgebiet und zur Region Köln/Bonn.

Insgesamt fungiert der Standort damit als eine Art Drehscheibe für den internationalen Warenverkehr, weshalb dort auch überdurchschnittlich viele Großhändler angesiedelt sind. Mit anderen Worten: Durch die gewählte Lage können die gefahrenen Kilometer zum Endkunden reduziert werden – was sich wiederum positiv auf den CO₂-Fußabdruck des Mieters auswirkt.

Neben einem hohen Nachhaltigkeitsstandard, bestätigt durch eine anerkannte Zertifizierung und einer entsprechenden digitalen Infrastruktur, ist die Lage somit ein weiterer wesentlicher Faktor, wenn es um die Attraktivität und die langfristige Vermietbarkeit einer Logistik- und Gewerbeimmobilie geht. Zugleich dürfen Investoren nicht vergessen, wie bedeutend der Logistik- und Industriesektor selbst ist. Er gilt als eine Art Lebensader moderner Volkswirtschaften, dem die entscheidende Aufgabe zukommt, die Bevölkerung und nicht zuletzt auch die gesamte Wirtschaft mit Waren zu versorgen.

Auch deshalb dürfte diese Branche weiterhin wachsen. Langfristig gesehen bieten hochmoderne, an den aktuellen Nachhaltigkeitsstandards ausgerichtete Logistik- und Gewerbeimmobilien den potenziellen Investoren die Chance auf eine entsprechende Rendite und potenzielle Wertsteigerungen. ■