

## Logistikscreening

Logistik-Developer in Deutschland

Berlin, 01. Oktober 2013

### Starker Bedeutungszuwachs der Logistik

Vielfältige gesellschaftliche und ökonomische Entwicklungen haben in den letzten Jahren dazu geführt, dass Logistik einen immer höheren Stellenwert in Deutschland einnimmt. Politische Treiber wie die Globalisierung oder die EU-Osterweiterung lieben Deutschland mehr und mehr zum logistischen Zentrum Europas werden. Die wettbewerbsfähige, exportorientierte Wirtschaft befördert diesen Prozess, viele große und mittelständische Unternehmen sind weltweit tätig und deutsche Produkte erfreuen sich einer regen globalen Nachfrage. Auch das Verhalten der privaten Konsumenten verstärkt den Bedeutungszuwachs des Logistikbereichs. In immer kürzeren Abständen werden, vielfach über das Internet, die aktuellsten Produkte bezogen, wodurch die Ansprüche an die Dienstleistungen durch Zeitfenster-Belieferungen und Retourenlogistik steigen. Es wird erwartet, dass sich diese Muster in Zukunft weiter verstärken werden.

Die optimale Befriedigung der Ansprüche von Industrie und privaten Konsumenten erfordert hohe Flächenkapazitäten und adäquate Objektqualitäten, die viele Bestandsflächen schon heute z. T. nicht mehr erfüllen können. Akteure (z. B. Entwickler, Investoren) benötigen daher valide Marktkenntnisse, um auch zukünftig wettbewerbsfähig zu bleiben und auf neue Herausforderungen reagieren zu können. Die Frage nach dem Wer, Wo und Wieviel ist deshalb essenziell. Da insbesondere der gewerbliche Flächenmarkt wenig transparent ist, setzt bulwiengesa mit ihrem Themen-Screening an dieser Stelle an.

### Research von Gewerbe- und Logistikflächen in Deutschland

Wichtige Kenngrößen des Immobilienmarktresearchs sind u. a. der Flächengesamtbestand und die Bautätigkeit. Diese Kennziffern sind für den Gewerbeimmobilienmarkt, dem die Logistik zugeordnet wird, jedoch nur in Grundzügen vorhanden. Ermittelt werden kann der Bestand grundsätzlich über zwei Ansätze: der Top-down-Ansatz leitet über regionalökonomische Statistiken den Gesamtbestand ab, der Bottom-up-Ansatz ermittelt über eine Primärerhebung alle Objekte inkl. der Gebäudeflä-

chen. Der erste Ansatz ist vergleichsweise schnell durchführbar, reagiert aber durch viele Schätzannahmen sehr sensibel auf statistische Verzerrungen und liefert kaum Detailwissen hinsichtlich der Merkmale, Eignung und des Zustands der Objekte. Der Bottom-up-Ansatz ist dem gegenüber sehr genau und liefert vertiefendes Wissen hinsichtlich qualitativer Faktoren, ist jedoch sehr arbeitsintensiv und zeitaufwändig, weshalb flächendeckende Zahlen nur für wenige Segmente oder Teilräume verfügbar sind. Die bulwiengesa verfolgt beide Ansätze, so dass Hochrechnungen und Schätzungen durch erhobene Daten verifiziert und unterlegt werden.

Die zunehmende immobilienwirtschaftliche Bedeutung von Logistik- und Industrieimmobilien auch als Investitionsobjekt wurde von bulwiengesa schon früh erkannt. Seit 1997 wird daher der Markt auf Objektebene kontinuierlich beobachtet. Seitdem konnte in der internen Datenbank deutschlandweit ein Bestand von über 8.000 Objekten aus dem Logistik- und Industriesektor aufgenommen werden, der rund 80 Mio. qm Fläche umfasst. Kaum ein anderes Unternehmen in Deutschland hat in diesem Segment eine so umfassende immobilienwirtschaftliche Kenntnis marktrelevanter Kennzahlen wie Mieten, Transaktionen oder Flächenbeständen. Dennoch sind mit Ausnahme einiger Regionen nur wenige Informationen über den Gesamtflächenbestand vorhanden. Durch die systematische Ausweitung der objektbezogenen Betrachtung des deutschen Immobilienmarktes verbessert die bulwiengesa auf diese Weise sukzessive die Markttransparenz.

Erstmals wurde 2003 im Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen auf Basis umfangreicher volkswirtschaftlicher und regionalökonomischer Berechnungen eine Schätzung des Gesamtflächenbestandes für Gewerbe- und Logistikflächen in Deutschland durchgeführt. Diese wurde von bulwiengesa kontinuierlich und nach einzelnen gewerblichen Untertypen (z. B. Industrie, Logistik etc.) fortgeschrieben und durch Vollerhebungen auch qualitativ weiter geschärft. Der letzte Erhebungsstand weist für 2012 ein Gesamtflächenvolumen von knapp 2,6 Mrd. qm bzw. ein Marktvolumen von gut 1.100 Mrd. Euro aus. Für einzelne Immobilientypen, z. B. moderne Logistikimmobilien, schätzt bulwiengesa den Flächenbestand auf 68,6 Mio. qm, was einem Marktwert von gut 61,7 Mrd. Euro entspricht.

Gewerbe- und Logistikflächen in Deutschland 2012				
Immobilientyp	Flächenvolumen in Mio. qm	Anteil in %	Marktvolumen in Mrd. Euro	Anteil in %
Produktion*	542,0	20,8	298,1	26,5
Logistik im Bestand*	254,8	9,8	127,4	11,3
Logistik im Neubau*	68,6	2,6	61,7	5,5
Transformation*	60,3	2,3	42,2	3,7
Gewerbeparks*	6,6	0,2	8,9	0,8
<b>Unternehmensimmobilien</b>	<b>932,3</b>	<b>35,7</b>	<b>538,3</b>	<b>47,8</b>
Industrie	1.359,0	52,0	475,7	42,3
Handwerk	310,0	11,9	93,0	8,3
Forschung & Entwicklung	10,0	0,4	18,5	1,6
<b>Gesamt</b>	<b>2.611,3</b>	<b>100</b>	<b>1.125,5</b>	<b>100</b>

\*Bestandteil der Unternehmensimmobilien  
 Quelle: bulwiengesa AG, fortgeschrieben auf Basis des Frühjahrsgutachten der Immobilienweisen 2003

### Wer projektiert moderne Logistikflächen in Deutschland?

Um dieser Frage nachzugehen, hat bulwiengesa ihren vorhandenen Datenbestand noch einmal mit dem Ziel geprüft, die volumenstärksten Akteure im Entwicklungsmarkt für moderne Logistikflächen zu analysieren und zu kategorisieren. Als Datenbasis wurden sowohl interne als auch externe Datenbanken sowie frei zugängliche Informationen wie Pressemitteilungen oder Exposés herangezogen. Dabei wurden für dieses Screening ausschließlich Neubau-Objekte oder Erweiterungen berücksichtigt, die zwischen 2008 und September 2013 fertiggestellt wurden, da sie am ehesten dem investmentfähigen Bestand entsprechen. Da im Gegensatz zum Bürobereich kaum Objekte (teil-)spekulativ errichtet werden, wurde auch die Bautätigkeit der wichtigsten Eigennutzergruppen untersucht. Insgesamt wurden folgende fünf Developertypen berücksichtigt:

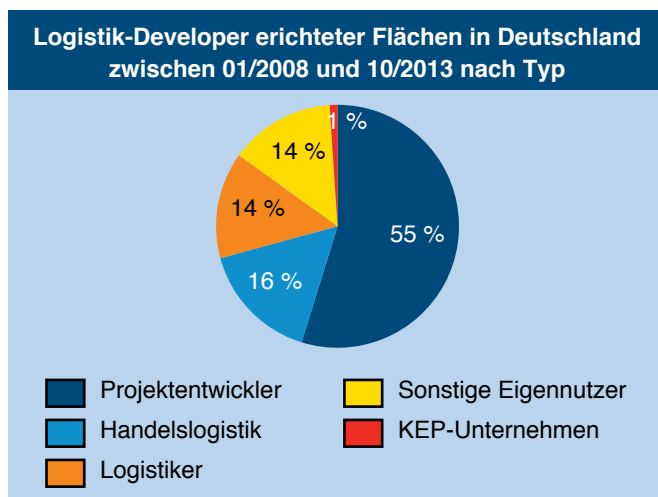
- Projektentwickler: Kernkompetenz in der Entwicklung von (Logistik-)Immobilien (z. B. Ixocon, Garbe etc.)
- Logistiker: Kernkompetenz in der Abwicklung von Logistikdienstleistungen, i. d. R. für Dritte (z. B. Fiege)
- Handelslogistiker: Kernkompetenz im Handel, entweder über ein Filialnetz oder als Lieferant (z. B. Kaufland)
- KEP-Unternehmen: Kernkompetenz in der Distribution von Kurier, Express- und Paketsendungen (z. B. DHL, Hermes)
- Sonstige Eigennutzer: sonstige Akteure, häufig Industrie- und Produktionsbetriebe sowie KMU

Während die großen Projektentwickler häufig viele Details zu ihren Objekten veröffentlichen, ist die Datenqualität bei der

Gruppe „Sonstige, Eigennutzer“ sehr limitiert. Vergleichbare Studien und Erhebungen haben bisher oft nur Standardgrößen (z. B. von 5.000 bis 10.000 qm) untersucht. Hier wird im Gegensatz der Gesamtmarkt betrachtet, um bewusst auch kleinere Flächen zu berücksichtigen. Diese Flächen, die meist von Eigennutzern (z. B. KMUs) errichtet werden, sind deutlich schwerer erfassbar.

### Klassische Projektentwickler dominieren den Markt

Die Auswertung zeigt, dass im Zeitraum von 2008 bis September 2013 allein 12,7 Mio. qm moderne Logistikflächen errichtet wurden. Gemäß der Top-down-Schätzung wäre dies ein Fünftel aller modernen Flächen. Klassische Projektentwickler haben von diesen 55 % bzw. 7 Mio. qm errichtet. Nicht zu vernachlässigen ist jedoch auch die Bautätigkeit der vielen großen und auch mittelständischen Unternehmen aus verschiedensten Branchen, die die Entwicklung ihrer Logistikimmobilien in Eigenregie betreiben. Der Anteil der Handelslogistiker, insbesondere der großen Nahversorgungsketten wie Rewe, Edeka, Kaufland oder Netto, ist mit knapp 16 % aller entwickelten Logistikflächen in Deutschland seit 2008 besonders hervorzuheben. Doch auch die Logistikunternehmen und sonstige Nutzer/Industrie kommen im gleichen Zeitraum auf gut 14 % der entwickelten Flächen. Gerade in der Industrie werden die Immobilien oft noch in Eigenregie geplant, beauftragt und gehalten.



Quelle: bulwiengesa AG

Aufgrund des Booms des E-Commerce wäre zu erwarten gewesen, dass KEP-Unternehmen in den letzten Jahren für einen Großteil der Bautätigkeit verantwortlich wären. Indirekt ist dieser Nachfragegruppe in der Tat eine hohe Bedeutung beizumessen. Im Gegensatz zu zurückliegenden Phasen erfolgt die Errichtung der genutzten Immobilien jedoch nur noch selten in Eigenregie. Die großen Logistik-Hubs der KEP-Unternehmen

werden heute häufig von klassischen Projektentwicklern errichtet. Die kleineren Einheiten im Verteilnetz (Zustelldepots) werden oft auch von kleineren Projektentwicklern realisiert. Diese sind i. d. R. zwar keine Marktführer, haben sich in ihrer Nische jedoch einen festen Platz gesichert.

### Große Projektentwickler führen den Markt an ...

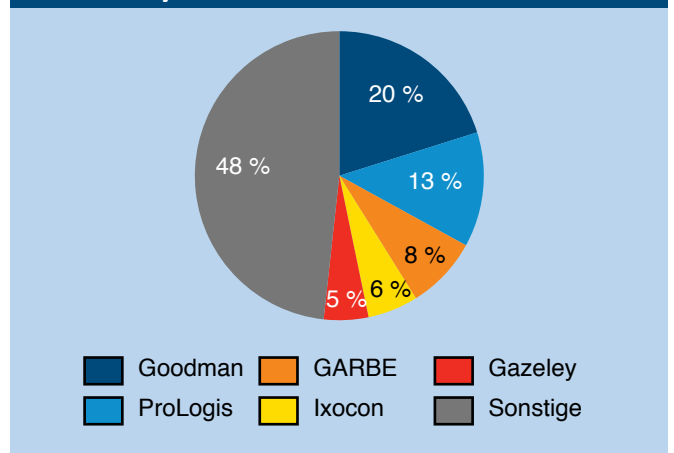
Top 20 Projektentwickler moderner Logistikimmobilien von 01/2008 bis 10/2013 in Deutschland		
Rang	Projektentwickler	Entwickelte Fläche in Mio. qm NF
1	Goodman Germany GmbH	1.381.000
2	ProLogis Germany Management GmbH	880.600
3	GARBE-Group	555.700
4	Ixocon GmbH	387.200
5	Gazeley Germany (jetzt Brookfield)	341.300
6	greenfield development GmbH	252.700
7	FIEGE Logistik	212.000
8	Alpha Industrial GmbH & Co. KG	204.200
9	ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG	186.500
10	Gateway Real Estate AG	184.500
11	Habacker Holding GmbH & Co. KG	174.500
12	Harder & Partner	173.700
13	Segro	162.100
14	Carlyle Investment Management L.L.C.	114.800
15	bauwo Grundstücks-GmbH	112.600
16	Logicreal	111.800
17	Alcaro Invest GmbH	106.200
18	Panattoni Europe	89.900
19	Verdion	84.300
20	Dietz AG	75.800

Quelle: bulwiengesa AG

Die Tabelle der Top 20 Projektentwickler zeigt, dass internationale Unternehmen auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt stark vertreten sind. Besonders die großen global tätigen Spezialisten Goodman und ProLogis dominieren auch den deutschen Developer-Markt, allein 32 % bzw. 2,2 Mio. qm entfallen auf diese beiden. Jedoch können unter den reinen Projektentwicklern auch deutsche Unternehmen eine starke Marktpräsenz demonstrieren. Es ist jedoch auffällig, wie groß der Vorsprung von Goodman und ProLogis gegenüber dem dritten Platz der deutschen GARBE-Group ist. Goodman und ProLogis profitieren auch im Developer-Geschäft von ihrem globalen Netzwerk, standardisierten Produkten und einer starken Expansions- und Einkaufspolitik. Des Weiteren arbeiten sie mit vielen internationalen Logistikern zusammen und bieten diesen weltweit eine vergleichbare Qualität.

Die Projektentwicklerlandschaft wird zwar durch die internationalen Großkonzerne geprägt, lässt allerdings genug Spielraum für eine Vielzahl kleinerer Unternehmen, deren Entwicklungsvolumen deutlich unter dem der großen liegt. Im Logistiksegment wurden ebenfalls Projektentwickler identifiziert, deren Kernkompetenz der Projektentwicklung neben dem Logistikbereich auch in anderen Segmenten wie Handel oder Wohnen liegt, wie z. B. die bauwo Grundstücks-GmbH oder die ECE Projektmanagement. Gerade im Bereich der kleineren und spezialisierten Logistikprojekte sind auch viele kleinere und mittelständische Entwickler zu finden.

Anteil der großen Fünf am entwickelten Flächenvolumen der Projektentwickler von 01/2008 bis 10/2013



Quelle: bulwiengesa AG

### ... konzentrieren sich jedoch vornehmlich auf die etablierten Logistikregionen

Diese Erkenntnis ergab eine Auswertung der in diesem Screening untersuchten Neubauobjekte der Top 5 Projektentwickler für Logistikflächen in Deutschland. Die Logistikregionen wurden im Vorfeld durch eine Analyse der Verortung, denn diese ist ein idealer Indikator für die Standortqualität, sämtlicher der in der bulwiengesa Objektdatenbank erfassten Logistikobjekte ausgewiesen. Die ermittelten Logistikregionen sind in der folgenden Karte dargestellt, zusätzlich wurden die seit 2008 errichteten Objekte der fünf größten Projektentwickler abgebildet.

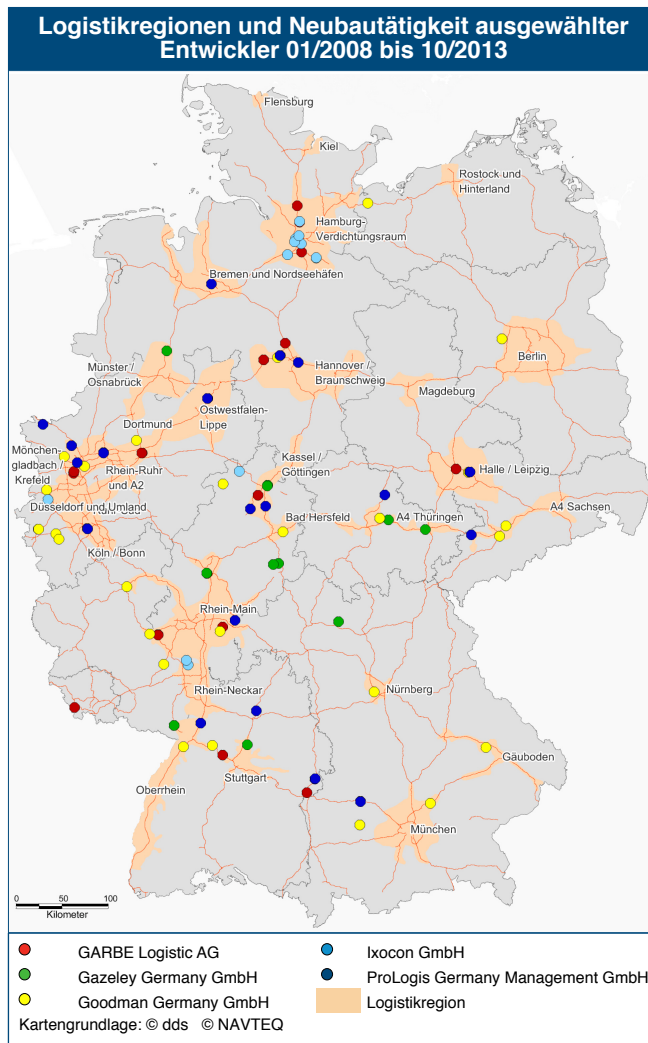
Besonders rege Bautätigkeit der großen Fünf lässt sich in diesem Fall in NRW, Hamburg und Mitteldeutschland (Kassel/Göttingen, A4-Thüringen und Rhein-Main) nachweisen. Auffällig sind jedoch auch vereinzelte Projekte, die außerhalb der Logistikregionen liegen. Hierfür gibt es zwei entscheidende Gründe: die lokale Verortung der mietenden Unternehmen, die ihrem bisherigen Standort treu bleiben wollen, sowie eine partielle Ansiedlung neuer logistischer Schwerpunkte in Deutschland, die u. a. auch auf eine zunehmende Flächenknappheit in den bestehenden Regionen oder aber eine Verbesserung der über-

regionalen Anbindung anderer Regionen zurückzuführen ist. Dies ist besonders deutlich in Süd- und Westdeutschland zu beobachten. Gerade der Raum zwischen München und Stuttgart, Mittelhessen und die Region um Aachen scheinen von dieser Entwicklung zu profitieren. Die Objekte der großen Projektentwickler wurden überwiegend direkt in den bereits ausgewiesenen Logistikregionen errichtet. Hier zeigt sich, dass die großen Unternehmen in der Regel risikoavers bauen, da in den Logistikregionen von einer guten Akzeptanz und Vermarktbarkeit des Objektes an Mieter und Endinvestoren ausgegangen werden kann, besonders bei spekulativen Projekten. Kleinere Projektentwickler profitieren von der Fokussierung der Großen auf die klassischen Logistikregionen. Die föderale Struktur in Deutschland und die vielen klein- und mittelständischen Unternehmen auch in peripheren Lagen bietet kleineren Entwicklern eine Nische durch die sie ihre Marktpräsenz festigen können.

### Weitere Screenings in der nächsten Zeit

Im Rahmen der bulwiengesa Logistikscreenings wird in der Zukunft eine weitere Beobachtung dieser Entwicklung kontinuierlich verfolgt, dokumentiert und sukzessive in seinem Detailgrad verbessert. Aber auch weitere Fragestellungen im Logistikbereich werden verfolgt und untersucht. Insbesondere die Themenkomplexe Eigentümerstrukturen und Bautätigkeit von Eigennutzern sollen intensiviert werden.

Wir sind jedoch offen für Themenvorschläge. Gern diskutieren wir mit Ihnen auch die Inhalte und Erkenntnisse des Screenings. Kommen Sie auf uns zu – wir freuen uns über jegliche Rückmeldung.



### Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Screening vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Screenings sind Eigentum der bulwiengesa AG. Das Screening ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Allein der Eigentümer ist berechtigt, das Screening oder Auszüge davon weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Screenings oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit. Das Screening erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und stellt diese öffentlich zur Verfügung, um hierdurch Diskussion und Dialog mit den betreffenden Akteuren anzuregen und mittelfristig die Markttransparenz somit zu erhöhen. Bei Fragen oder Anregungen steht Ihnen unser Logistikteam jederzeit zur Verfügung.

#### bulwiengesa AG

Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. +49 30 27 87 68-0  
Fax +49 30 27 87 68-68

Projektleitung:  
Tobias Kassner  
+49 30 27 87 68-23  
kassner@bulwiengesa.de

Projektassistenz:  
Hauke Prätzel  
+49 30 27 87 68-26  
praetzel@bulwiengesa.de

Vorstand:  
Ralf-Peter Koschny  
Andreas Schulten  
Thomas Voßkamp