

Erste ganzheitliche Analyse des deutschen Marktes für Logistikimmobilien

bulwiengesa veröffentlicht neue Studie „Logistik und Immobilien 2015“

- **19 Mio. m² neue Logistikfläche im Zeitraum 2010 - 2015**
- **7,7 Mrd. Euro Investments in fünf Jahren: Anteil der internationalen Investoren fast verdreifacht**
- **Durchschnittlicher Finanzierungsbedarf von 9,8 Mio. Euro pro Immobilie, in der Spitze über 100 Mio. Euro pro Objekt**
- **Definition von 28 Logistikregionen und Bewertung der jeweiligen Marktattraktivität**

Berlin, 28. Oktober 2015: Das Analyseunternehmen bulwiengesa präsentiert die erste unabhängige Studie in Deutschland, die die Anlagenklasse Logistikimmobilien umfassend aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet und immobilienwirtschaftliche Aspekte in den Mittelpunkt rückt.

Mit ihrer Studie leistet bulwiengesa einen entscheidenden Beitrag zur weiteren Professionalisierung der Anlagenklasse, die sich auf dem deutschen Immobilienmarkt mit einem Anteil von derzeit rund 7 % aller Investitionen fest etabliert hat.

Untersuchung des wichtigsten Marktes in Europa

Die Analyse des deutschen Marktes hat zudem Aussagekraft für ganz Europa, da rund 25 % des Umsatzes der europäischen Logistikbranche in Deutschland generiert werden. Im Jahr 2014 haben 2,9 Mio. Logistikbeschäftigte 235 Mrd. Euro erwirtschaftet, bei einem europäischen Gesamtvolumen von 940 Mrd. Euro. Entsprechend groß ist die wirtschaftliche Bedeutung von Logistikimmobilien.

„Es ist an der Zeit, dass sich eine Studie der Immobilienökonomie einmal unabhängig mit der vielfältigen Anlagenklasse Logistikimmobilien befasst“, sagt Ralf-Peter Koschny, Vorstand der bulwiengesa AG. „Die Besonderheit unserer Studie besteht darin, dass wir Experteneinsichten aus vier verschiedenen Themenbereichen zusammengetragen haben und somit erstmals einen möglichst umfassenden Gesamtüberblick über den Markt für Logistikimmobilien geben.“

Langfristige Betrachtung 2010 - 2015

Weitere Stärken der Studie sind ihre langfristige Betrachtung des Zeitraums 2010 bis 2015 und ihre breite Datenbasis mit 1.205 neu gebauten Objekten sowie 574 erfassten Transaktionen. Dadurch lassen sich Trends und Standards auf dem deutschen Markt deutlich kennzeichnen. Zu den Experten, die über öffentlich verfügbare Daten hinaus Einblicke in den gesamten Logistikmarkt ermöglicht haben, zählen der Immobilienkonzern

Goodman, der Generalunternehmer Bremer, die Immobilienberater von Savills und die Berlin Hyp AG, ein gewerblicher Immobilienfinanzierer.

Im Zeitraum von 2010 bis 2014 wurden 15,3 Mio. qm Logistikfläche neu gebaut, das Investitionsvolumen für Projektentwicklungen und Bestandsobjekte beläuft sich nach Berechnung der Experten auf 7,7 Mrd Euro. Der Trend ist auch zukünftig positiv, da die Logistikwirtschaft weiter wächst. Wurden im Jahr 2014 beispielsweise noch 2,8 Mrd. KEP-Sendungen verschickt, so sollen es im Jahr 2019 rund 3,8 Mrd. Sendungen sein.

Projektentwicklung

Spezialisierte Projektentwickler haben im Zeitraum 2010 bis 2014 etwa vier von zehn Quadratmetern Logistikfläche fertiggestellt. Damit bilden sie im Entwickler-Ranking insgesamt die größte Gruppe und fördern den Trend zu Mietlösungen. Gleichzeitig ergibt die Analyse der Daten aber, dass einzelne Branchen weiterhin vornehmlich für sich selbst bauen. Dazu zählen vor allem Handelslogistiker, die ein Viertel der Neubaufäche auf sich vereinen. So sind im entsprechenden Ranking auf den Plätzen 2 bis 4 mit der Schwarz-Gruppe, der Edeka-Gruppe und der REWE Gruppe gleich drei Handelskonzerne unter den Top 5 der größten Projektentwickler zu finden. Auf Platz 5 folgt mit der Volkswagen-Gruppe das erste Industrieunternehmen. Angeführt wird die Rangliste vom Immobilienkonzern Goodman.

Bautrends

Die aktuellen Bautrends für Logistikimmobilien vermitteln einen Eindruck von den starken Marktveränderungen in den letzten Jahren. So liegt die lichte Hallenhöhe heute in der Regel bei 12 m und die übliche Bodenbelastbarkeit hat 6 t/qm erreicht. Die Studie kalkuliert außerdem, dass 80 % der Gesamtkosten einer Logistikimmobilie durch ihre Bewirtschaftung entstehen. Nur 20 % entfallen auf den eigentlichen Bau. Auf dieser Grundlage zeigt die Analyse Möglichkeiten für eine nachhaltige Gestaltung der Anlagen auf.

Insgesamt ist zu beobachten, dass sich die Immobilientypen in der Anlagenklasse stark diversifiziert haben. Die Studie identifiziert sechs verschiedene Bautypen von der kleinen Last-Mile-Immobilie mit ca. 5.000 m² bis zum E-Commerce-Zentrum mit über 100.000 m².

Investment

Im Zeitraum von 2010 bis 2014 haben die Marktakteure über 7,7 Mrd. Euro in deutsche Logistikimmobilien investiert. Das Investment-Ranking belegt unter anderem, dass der Anteil internationaler Investoren stark gestiegen ist: von 27 % im Jahr 2010 auf 68 % im Jahr 2014. Auf den ersten drei Plätzen des Rankings liegen die beiden internationalen Investoren Logisor und Segro, gefolgt von Union Investment. Bei genauerer Betrachtung kamen im Jahr 2014 rund 32 % der Investitionen aus Deutschland, 29 % aus dem europäischen Ausland und 25 % aus Nordamerika. Weitere Trends, wie die zunehmende Konzentration auf Portfoliotransaktionen, setzen sich auch im Jahr 2015 fort.

Finanzierung

Logistikimmobilien in Deutschland haben einen durchschnittlichen Kreditbedarf von 9,8 Mio. Euro pro Objekt. Den gesamten Finanzierungsbedarf für Anlagen im Zeitraum 2010 bis 2015 schätzen die Immobilienexperten auf 11,6 Mrd. Euro, wobei Realkreditinstitute und Landesbanken die wichtigsten Akteure sind. Ihr Anteil an Bestandsfinanzierungen liegt bei 37 % und 30 %, bei Projektfinanzierungen liegen die Landesbanken mit 33 %, knapp vor den Realkreditinstituten mit einem Anteil von 28 %. In einer Übersicht gibt die Studie zudem Einblicke in den jeweiligen Kapitalbedarf für 28 deutsche Logistikregionen.

Immobilienökonomische Bewertung des deutschen Marktes

Die Immobilienexperten von bulwiengesa haben 28 Logistikregionen für den deutschen Markt definiert und erweitern damit das gängige Spektrum. In einem abschließenden Ranking bewertet die Studie für das Jahr 2015 die Marktattraktivität der Logistikregionen für Investoren, Entwickler und Nutzer unter den Kriterien der Immobilienwirtschaft. Auf den ersten drei Plätzen landen Hamburg mit einer Marktattraktivität von 2,17, Berlin (2,21) und Halle/Leipzig (2,25), wobei in verschiedenen Unterkategorien Noten von 1,0 bis 5,0 vergeben wurden. Insgesamt bestätigt die Studie die Vielfalt an interessanten Logistikregionen in Deutschland. So liegen die ersten fünf Plätze alle in einer Spanne von 2,17 bis 2,29. Die erste Region mit einer Drei vor dem Komma befindet sich erst auf Platz 14.

Die Studie „Logistik und Immobilien 2015 – Viele Perspektiven. Eine Studie.“ ist kostenfrei verfügbar und der Auftakt einer jährlichen Serie. Zum Download gelangen Interessenten unter folgendem Link: <http://www.bulwiengesa.de/de/publikationen/studien/logistik-und-immobilien-2015>

Pressekontakt

additiv pr
Simon Sahn
Herzog-Adolf-Str. 3
56410 Montabaur
Tel.: 02602-9509914
sis@additiv-pr.de

bulwiengesa AG
Ralf-Peter Koschny
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.: 030-2787680
koschny@bulwiengesa.de

Über die Studie „Logistik und Immobilien“:

„Logistik und Immobilien 2015“ ist die erste unabhängige Studie in Deutschland, die die Anlagenklasse Logistikimmobilien umfassend aus verschiedenen Perspektiven beleuchtet. Das Analyseunternehmen bulwiengesa untersucht die Marktbewegungen im Zeitraum 2010 bis 2015 und wertet diese in den vier zentralen Themenbereichen Projektentwicklung, Bautrends, Investment und Finanzierung aus.

Damit gibt die Studie erstmals einen Überblick über die wichtigsten Akteure auf dem vielfältigen deutschen Markt und bietet dem Fachpublikum sowie der interessierten Öffentlichkeit einen Leitfaden zur Orientierung. Darüber hinaus leistet sie eine Bewertung der verschiedenen Logistikregionen in Deutschland aus der Sicht der Immobilienökonomie.



Der gewerbliche Immobilienfinanzierer Berlin Hyp, der Generalunternehmer Bremer, der Immobilienkonzern Goodman und Savills Immobilien Beratung haben bulwiengesa als Partner bei der Konzeption der Studie unterstützt und wertvolle Markteinsichten in ihrem jeweiligen Segment vermittelt.

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, Standort- und Marktanalyse, u. a. durch 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. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. bulwiengesa ist beteiligt an bulwiengesa appraisal GmbH und Zivilarena GmbH.