

PRESSEMITTEILUNG

Logistikmärkte in Deutschland und Europa weiterhin auf Wachstumskurs

- **Spitzenrenditen des Logistikmarktes in Europa sinken, Mieten steigen**
- **Logistikimmobilien überzeugen durch langfristige Stabilität und gute Performance im Vergleich zu anderen Assetklassen**
- **Anforderungen an Logistikdienstleister steigen: Nachfragetreiber sind Megatrends wie Digitalisierung, E-Commerce, Anstieg des globalen Warenverkehrs und Nachhaltigkeit**
- **Investitionen in Logistikimmobilien auf Rekordniveau**
- **Ausblick: Der dauerhaft hohe Bedarf nach Flächen bei gleichzeitig geringer werdendem Angebot in ganz Europa forciert die Mietpreisentwicklung**

Köln, 9. Februar 2022 – 2021 war ein Rekordjahr für den deutschen Logistikmarkt: Investitionen in Logistikimmobilien befinden sich ebenso auf Rekordniveau wie die Mieten und die Nachfrage nach Flächen. Wichtigste Nachfragetreiber sind Megatrends wie Digitalisierung und damit einhergehende neue Technologien, der Wachstum des E-Commerce, der Anstieg des globalen Warenverkehrs und die Zunahme von Outsourcing aufgrund von steigendem Wettbewerbs- und Kostendruck. Der dauerhaft hohe Flächenbedarf bei gleichzeitig schrumpfendem Angebot forciert die Mietpreisentwicklung und wird die Nachfrage auch 2022 weiterhin in die Höhe treiben. Das sind zentrale Ergebnisse der heutigen Online-Pressekonferenz „Logistikimmobilien in Deutschland und Europa: Outlook 2022“, auf der GARBE Industrial Real Estate, COMPLEMUS Real Estate und HIH Invest Real Estate Marktdaten, Projekte und Erfahrungen präsentiert und mögliche Entwicklungen diskutiert haben.

Während die Mieten im vierten Quartal 2021 im Jahresvergleich um 2,2 Prozent leicht ansteigen, sinken die Spitzenrenditen des Logistikmarktes in Europa mit 7,1 Prozent deutlich. Die stärksten Veränderungen sind in Deutschland und den Niederlanden zu beobachten: In einigen Städten wie Rotterdam oder Berlin sind die Spitzen-Nettoanfangsrenditen in einem Jahr von 4,0 auf 3,3 Prozent gefallen. Das entspricht einer Veränderung um 17,5 Prozent. Die Mieten sind im gleichen Zeitraum um 6,9 Prozent von 5,80 auf 6,20 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Durch die langfristige Stabilität und eine starke Performance im Vergleich zu anderen Assetklassen bleiben Logistikimmobilien aber trotz sinkender Spitzenrenditen weiterhin attraktiv.

Jan-Dietrich Hempel, Geschäftsführer bei GARBE Industrial Real Estate, sagt dazu: „Verstärkt in den Fokus geraten sind Sekundärmärkte wie Bremen, Eindhoven oder Utrecht. Hier sind die Mieten in den

vergangenen fünf Jahren schnell angestiegen, denn neben den Metropolen gehören Städte an Transportknotenpunkten mit direkter Anbindung an Häfen, Flughäfen und Autobahnen zu den attraktivsten Investitionsstandorten. Die forcierte Mietpreisentwicklung könnte sich verschärfen, wenn Trends zu Re-/Nearshoring, Stockholding und weiter steigendem E-Commerce in Gang kommen oder anhalten.“

Standortsuche weiterhin problematisch

Herausforderungen begegnen Projektentwicklern vor allem bei der Suche geeigneter Grundstücke. Verfügbare Flächen werden durch den anhaltenden Boom immer teurer, Logistikansiedlungen stoßen seitens der kommunalen Politik und lokaler Interessengruppen immer wieder auf Widerstände. Brownfields werden vor allem im Hinblick auf Nachhaltigkeit zunehmend interessanter.

Andreas Preußner, Geschäftsführender Gesellschafter von COMPLEMUS Real Estate, kommentiert: „Besonders spannend ist für uns die Konversion ehemaliger Industrieflächen, die aus verschiedenen Gründen nicht mehr genutzt werden. Logistikanlagen benötigen nach wie vor im Vergleich zu anderen Branchen sehr große Flächen, sodass Brownfields für Projektentwickler zunehmend attraktiver werden: Es ist deutlich einfacher, die lokale Bevölkerung und vor allem die Politik von einer Umnutzung zuvor industriell genutzter Flächen zu überzeugen als von flächenintensiven Neubauten. Zudem ist in den meisten Fällen das Baurecht dort bereits vorhanden.“

Corona-Pandemie, ESG und Digitalisierung sind die größten Nachfragetreiber

Die Pandemie brachte zwar auch die Logistikbranche kurz ins Stocken, aber nur um ihr anschließend einen ebenso großen Schub nach vorne zu ermöglichen. Die Beeinträchtigung von Liefer- und Produktionsketten durch Kapazitätsengpässe hat die Nachfrage nach Logistikflächen 2021 in die Höhe getrieben. Wahrscheinliche Anpassungen wie die Reduktion der Just-in-Time-Lieferung, Nearshoring und die Diversifikation der Beschaffung werden diesen Trend auch 2022 nicht abreißen lassen. Lieferketten befinden sich auf dem Prüfstand: Fast ein Drittel (29,5 Prozent) der Unternehmen im verarbeitenden Gewerbe und 17,5 Prozent im Großhandel planen, ihre Lieferketten künftig zu diversifizieren; fast ein Viertel (25,1 Prozent des verarbeitenden Gewerbes und 23,4 Prozent des Großhandels) setzt auf verstärkte Lagerhaltung.

Hans-Joachim Lehmann, Geschäftsführer HIH Invest Real Estate, führt aus: „Industrie und Handel sind durch hohe Transportkosten und Lieferengpässe so stark belastet wie nie zuvor. Gleichzeitig steigen die Kundenanforderungen an die Wareneinstellung und insbesondere an die Lieferdauer. Logistikdienstleister stehen zunehmend unter Druck, ihre Logistiknetze auszubauen – das erhöht den Flächendruck und die Nachfrage nach Logistikimmobilien, insbesondere auch nach Last-Mile-

Objekten.“ Und Jan-Dietrich Hempel, Geschäftsführer bei GARBE Industrial Real Estate, ergänzt: „Die Nachfrage wird zukünftig auch von Lieferkettenveränderungen zusätzlich befeuert. Gerade im Zuge der Corona-Pandemie haben sich diese als nicht resilient erwiesen. Möglich ist eine Rückverlagerung in günstige, gut angebundene europäische Standorte. Vor allem in Tschechien, Polen und Norditalien haben aus unserer Sicht Nearshorings gute Potentiale.“

Die Anforderungen an Logistikdienstleister werden durch weitere Faktoren beeinflusst: Digitalisierung, Effizienz und Flexibilität treiben die Nachfrage nach modernen Flächen und Prozessen; steigende Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit führen zu zusätzlichem Nachfragedruck. Andreas Preußner ergänzt: „Die Immobilienbranche ist von ESG-Anforderungen gleich doppelt betroffen: auf der Investmentseite durch die Taxonomie und Offenlegungsverpflichtung, aber auch durch Vorgaben und Bewertungskriterien für den Bau und Betrieb von Immobilien. Projektentwickler müssen dabei Faktoren wie Green Leases, Ressourcenschonung beim Bau und Barrierefreiheit berücksichtigen und diese dokumentieren, um den neuen Kundenanforderungen gerecht zu werden.“

Investitionen in Logistikimmobilien auf Rekordniveau

Auch Investoren haben Logistikimmobilien weiterhin fest im Blick: 2021 erreichte die Branche mit einem Transaktionsvolumen von rund 10 Mrd. Euro einen absoluten Umsatzrekord. Damit erreichte der Anteil des Logistik-Transaktionsvolumens einen Anteil von 20 Prozent am Gesamtmarkt. Zum Vergleich: 2012 lag dieser noch bei knapp 1,5 Mrd. Euro und 2 Prozent des Gesamtmarkts. Auch die Flächennachfrage konnte durch Logistik-Megatrends in Zeiten von COVID-19 Rekorde verzeichnen: Der Flächenumsatz steigt 2021 auf rund 9 Mio. Quadratmeter (zum Vergleich: 2012 waren es rund 5 Mio. Quadratmeter).

„Dank der Vielzahl an attraktiven Logistikregionen ist der Logistikmarkt flexibel und breit aufgestellt. Aufgrund der Angebotsknappheit in den Top-Standorten rücken zunehmend attraktive, gut angebundene B- und C-Lagen in den Fokus der Investoren“, kommentiert Hans-Joachim Lehmann. „Unabhängig vom Standort wird die Logistikimmobilie in Zukunft smarter sein. Die Branche befindet sich im digitalen Umbruch, um ihre Dienstleistung zu automatisieren und benötigt Immobilien, die die Produktivität durch neue Technologien unterstützen.“

Hinweis Bildrechte:

Die Nutzung des übersandten Bildmaterials ist im Rahmen der Berichterstattung über die Online-Pressekonferenz sowie die beteiligten Unternehmen gestattet. Bitte geben Sie die jeweilige Quelle an. Eine Bearbeitung darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt

Judith Ebbinghaus
RUECKERCONSULT GmbH
Hohenzollernring 58
50672 Köln
T +49 (0)221 292 956 314
ebbinghaus@rueckerconsult.de

Über GARBE Industrial Real Estate GmbH

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH ist eine der führenden Plattformen für Logistik-, Unternehmens- und Technologieimmobilien in Deutschland und Europa. Das inhabergeführte Unternehmen mit Hauptsitz in Hamburg zählt seit mehr als 30 Jahren zu den bedeutendsten unabhängigen Kooperationspartnern für Transport- und Logistikdienstleister, Handel und produzierendes Gewerbe. Garbe entwickelt, verkauft, akquiriert, vermietet, verwaltet und finanziert hochwertige Gewerbeimmobilien an attraktiven europäischen Standorten. Mit rund 5,0 Millionen Quadratmetern Mietfläche in fünf Ländern betreut Garbe aktuell ein Immobilien- und Fondsvermögen (inkl. Development-Pipeline) im Wert von rund 9,5 Milliarden Euro (Stand Januar 2022).

Über COMPLEMUS Real Estate

COMPLEMUS REAL ESTATE ist ein inhabergeführter Investment Developer. Das Unternehmen plant, entwickelt, realisiert und finanziert hochwertige Gewerbeimmobilien für namhafte Unternehmen, unter anderem für DHL, AMAZON und Goldbeck. Das Unternehmen deckt alle Bereiche entlang der Immobilienwert-schöpfungskette ab – beginnend bei der Identifikation geeigneter Grundstücke bis zur Übergabe der Immobilie an einen Endinvestor. Im Unterschied zu anderen Service Developern ist COMPLEMUS auch Ansprechpartner für die Finanzierung dieser Projekte. Das Führungsteam des Unternehmens hat seit 2007 Projekte mit einem Gesamtvolumen von rund 350 Millionen Euro umgesetzt. Der Unternehmenssitz befindet sich in Aachen. Von dort aus entwickelt das Unternehmen deutschlandweit Gewerbeimmobilien.

Über HIH Invest Real Estate

Die HIH Invest Real Estate (HIH Invest) ist einer der führenden Investmentmanager für Immobilien in Deutschland und in Europa. Wir finden, entwickeln und steuern Immobilien und Investments mit zukunftsgerichtetem Blick im Sinne unserer Kunden. Die jahrzehntelange Erfahrung, die Nähe zu Immobilienmärkten und die enge Vernetzung ermöglichen es uns, Immobilienchancen aufzudecken und in der richtigen Marktphase schnell umzusetzen. Rund 260 institutionelle Kunden vertrauen der HIH Invest ihre Kapitalanlagen an. Ihnen stehen unsere Spezialisten aus den Bereichen Strukturierung, Produktentwicklung, Immobilienmanagement und Marktentwicklung zur Verfügung, um für sie passende Investmentlösungen zu entwickeln. Die HIH Invest ist an zehn Standorten europaweit vertreten. Als Teil der HIH-Gruppe decken wir die Wertschöpfungskette einer Immobilieninvestition vollständig mit eigenen Kapazitäten ab. Das frühzeitige Erkennen von Marktveränderungen, die Umsetzung von regulatorischen Anforderungen und zukunftsgerichtetes digitales Management sind Teil unserer Unternehmensphilosophie. Aktuell werden von der HIH Invest Assets mit einem Volumen von 16,4 Milliarden Euro in 90 Fonds verwaltet.