



# Lieb und teuer: Lagerhäuser

**LOGISTIK:** Die Corona-Pandemie befeuert den Onlinehandel. Doch Lagermöglichkeiten sind Mangelware. Bundesweit schießen nun einschlägige Immobilien wie Pilze aus dem Boden.

VON PATRICK SCHROEDER

**K**urz vor Weihnachten fanden sich die Deutschen plötzlich im Lockdown wieder. Ohne Möglichkeit, in der Stadt Weihnachtsgeschenke zu kaufen. Wer nicht im Supermarkt oder an der Tankstelle nach Präsenten stöbern wollte, bestellte online. Damit bescherte er dem E-Commerce Rekordumsätze. Beste Voraussetzungen, um 2021 Sortimente und Logistikflächen für das Onlinegeschäft weiter zu vergrößern.

Der Trend zeichnete sich schon im vergangenen Jahr ab. „Das Neubauvolumen betrug 2020 knapp 5 Mio. m<sup>2</sup> – eine Steigerung von 8 % im Vergleich zu 2019“, sagt Kuno Neumeier, Geschäftsführer von Loginvest, ein Beratungsunternehmen für Logistikimmobilien aus München. 2020 habe es 360 Baustarts gegeben. „Wir sehen dabei ein starkes Wachstum im Onlinehandel. Vier der fünf größten Neuansiedlungen zählen zu E-Commerce-Unternehmen.“

**Die Liste der Top-Logistikregionen** führen Leipzig und Halle mit rund 360 000 m<sup>2</sup> Neubaufäche an – 2019 waren es erst 96 100 m<sup>2</sup>. Es folgen Hannover, Bremen, Hamburg, Berlin und das Rhein-Main-Gebiet mit jeweils über 200 000 m<sup>2</sup>. Regionen wie München und Nürnberg liegen mit rund 100 000 m<sup>2</sup> weit dahinter. Das liegt aber nicht an mangelnder Attraktivität. Vielmehr verschärft sich hier der Grundstücksmangel. Rund 25 % der bundesweiten Neubauten entstanden 2020 deswegen außerhalb der Top-Logistikregionen.

Die Pandemie hat die Nachfrage nach Logistikimmobilien verstärkt. Das bestätigt auch Tim Rosenbohm, zuständig für die Entwicklung von Gewerbeparks beim Industrieimmobilienkonzern Segro. Die Branche habe 2020 nach einem nervösen Start ein erfolgreiches Finish hingelegt. „Die Nachfrage blieb stabil – mit einem etwas ruhigeren ersten Quartal und einem dafür sehr starken zweiten Halbjahr“, so Rosenbohm. „Die Pandemie treibt die Nachfrage insbesondere aus den Sektoren Last Mile Delivery, Lebensmittellieferung und Pharma-Medical.“ Die Branche habe sich dabei schnell auf die Corona-Einschränkungen eingestellt und die Pandemie genutzt, um die Digitalisierung voranzutreiben und virtuelle Touren für Immobilien anzubieten.

**Leer** stehen Logistikimmobilien nur unmittelbar nach Fertigstellung. Mieter und Käufer lassen sich derzeit schnell finden.

Foto: Dennis Bruecke/Loginvest GmbH



**Nikolai Mader**, Abteilungsleiter bei Hansainvest: Logistikimmobilien bleiben krisenfestes Investment.

Foto: Julia Kneuse/Hansainvest

Gestiegen sei 2020 auch die Nachfrage nach sogenannten Brownfields. Das sind stillgelegte Areale mit Rückständen aus einer früheren gewerblichen Nutzung, die es zu beseitigen gilt – etwa Verunreinigungen und verschlissene Immobilien. Die Vorteile solcher Gebiete sind bestehende technische Infrastrukturen und die Anbindung an bewohntes Umland. „Wir gehen weiter davon aus, dass 2021 ein sehr erfolgreiches Jahr für die Branche wird“, so Rosenbohm. Er gibt allerdings auch zu bedenken, dass Insolvenzen und hochverschuldete Zombiunternehmen wie ein Damoklesschwert über den Beteiligten hängen.

Doch auch in der Logistikimmobilienbranche gibt es Sektoren, die unter Corona leiden. „Zwar boomen E-Commerce, Lebensmittel- und Pharmalogistik“, sagt Nikolai Mader, Abteilungsleiter Management Immobilien bei Hansainvest Real Assets. Dort führte die Angebotsknappheit geeigneter Logistikinvestments zu einem weiteren Preisanstieg. „Doch der divergierende Trend der einzelnen Sektoren setzt sich fort. Zu den Verlierern zählen unter anderem die industriell genutzten Logistikimmobilien.“

Trotzdem blickt Mader mit Zuversicht ins neue Jahr. „Auch in 2021 bleiben Logistikimmobilien trotz historisch hoher Kaufpreise ein krisenfestes und nachhaltiges Investment.“

**Hohe Nachfrage** erwartet der Experte auch zukünftig im Bereich Kühllogistik. Genutzt werde diese Immobilienklasse vor allem vom Lebensmittel- und Pharmahandel. Beide zählten zu den Krisengewinnern 2020. Eine wachsende Bedeutung dürfte laut Mader auch der City-Logistik zukommen. „Die zunehmende Relevanz von taggleicher Zustellung, zwingt die Logistik näher am Kunden zu sein, was den Bedarf an City-Logistikflächen erhöht.“

Sind Logistikimmobilien eigentlich für die Ewigkeit? „Wir rechnen mit einer Lebensdauer

von etwa 50 Jahren. Das ist kürzer als bei z. B. bei Büroimmobilien, bei denen man mit 70 bis 80 Jahren rechnet“, so Mader. „Der Grund dafür ist, dass Logistikimmobilien physisch stärker belastet werden.“ Auf der anderen Seite müsse zwischen verschiedenen Mietern an den Logistikimmobilien weniger gemacht werden. „Oft sind sehr schnelle Nachvermietungen möglich.“



**Kuno Neumeier**, CEO von Loginvest: Vier der fünf größten Neuansiedlungen dienen dem E-Commerce.

Foto: Marcus Schlaf/Loginvest GmbH



**Tim Rosenbohm**, Manager bei Segro, erwartet eine starke Nachfrage nach Brownfields. Foto: Segro

**Das Thema Nachhaltigkeit** ist laut Neumeier ein weiterer Trend in diesem Jahr. Haben die meisten Bauherren Immobilien bislang als Gebäude konzipiert, bei denen Funktionalität im Vordergrund steht, setzen immer mehr auf einen nachhaltigen Ansatz. Ein Beispiel hierfür ist das neue Zentrallager des Sportartikelanbieters Puma, das im April 2021 bei Geiselwind im Landkreis Kitzingen eröffnet. Ein vollautomatisches Lagersystem verteilt Waren aus Containern, die Hersteller aus aller Welt anliefern, in einer 26 m hohen Halle auf 70 000 Lagerplätze. Einen Teil der Energie hierfür liefert eine Photovoltaikanlage (PVA). PVA sind für Logistikimmobilien prädestiniert, weil die Dächer der Hallen riesige, schattenfreie Flächen bieten. Bis zu 60 % der Foliendächer sind geeignet, um PVA zu tragen, zeigt die Studie „Logistik und Immobilien 2020“ des Berliner Analyseunternehmens Bulwiengesa. Das Gebäude von Puma nutzt zudem Regenwasser für die Toiletten-

spülung und reduziert somit den Frischwasserverbrauch um bis zu 50 %. Die Kosten für die Logistikimmobilie: rund 200 Mio. €.

Werden tatsächlich viele Bauherren diesem Vorbild folgen? „Nachhaltiges Bauen erfordert erhöhte Anfangsinvestitionen bei einer Projektentwicklung. Doch wer trägt das Kosten- und Baurisiko? Sind Mieter bereit, eine höhere Miete zu zahlen? Und sind Endinvestoren bereit, die erhöhten Kosten mitzutragen“, gibt Mader zu bedenken. „Es besteht eine Unsicherheit bei allen Akteuren, wer den ersten Schritt wagen soll.“