

LOGISTIK

RESEARCH REPORT - Q4 2020

© Thomas E. Götz

INVESTMENT MANAGEMENT



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Real Estate
for a changing
world

RESEARCH REPORT

LOGISTIKIMMOBILIEN SIND GEWINNER DER COVID-19-KRISE

EXECUTIVE SUMMARY

- Digitalisierung und E-Commerce zentrale Treiber der Logistikbranche
- Logistikimmobilien von Investoren auch während Corona stark gesucht
- Near-Shoring, neue Seidenstraße und neue Transportkorridore als zusätzliche Treiber
- Nachhaltigkeit und Digitalisierung verändern Logistikmarkt

➤ DIE ATTRAKTIVITÄT VON LOGISTIK-IMMOBILIEN STEIGT 2020 WEITER AN

Jahrzehntelang fristeten Logistikimmobilien ein Nischendasein als Anhängsel des Einzelhandels und der produzierenden Industrie, für die sie die Lagerflächen bereitstellten. Der Bedeutungswandel für diese Immobilien-Nutzungsart wurde eingeleitet durch die Veränderung in den industriellen Produktionsprozessen. Outsourcing und Off-Shoring haben zu einer Auslagerung von Funktionen wie Ersatzteilversorgung oder Lagerhaltung an externe Dienstleister geführt, aber auch zu einer Verlegung der Produktion in andere Länder mit niedrigeren Lohnstückkosten. Dies alles führte zu mehr und anderen Anforderungen an die Logistikkette.

Aber erst der Aufstieg des E-Commerce und die abnehmende Bedeutung des stationären Einzelhandels im Non-Food-Sektor haben die Logistik in eine höhere Umlaufbahn katapultiert. Die zunehmende Umstellung von Lieferketten auf den Direktvertrieb, der „Handel ohne Geschäft“, der Erfolg entsprechender Geschäftsmodelle von Amazon bis Zalando sowie die Wandlungsfähigkeit der Branche mit ihrem

neuerlichen Zug in die dichtbesiedelten Städte haben Immobilien-Investoren noch stärker zum Kauf von Logistikimmobilien animiert, um vom Boom der Branche zu profitieren.

Dies lässt sich auch an den jüngsten Marktdaten ablesen. Im Gegensatz zu anderen gewerblichen Nutzungsarten hat sich die Nachfrage nach Logistikimmobilien trotz Corona-Krise sehr dynamisch entwickelt. So wurde in Deutschland in 2020 ein Transaktionsvolumen von mehr als 7,9 Mrd. Euro erzielt. Das ist 5,5 Prozent mehr als im Vorjahr und liegt 56 Prozent über dem langjährigen Durchschnitt, und das zu Zeiten der weltweiten Corona-Pandemie.

Ähnlich dynamisch ist auch die Entwicklung am Mietmarkt für Logistikobjekte: Es gab keinen Corona bedingten Rückgang, mit über 6,8 Mio. m² lag der Lager- und Logistikflächenumsatz auf Vorjahresniveau. Wie gut sich die Logistikmärkte vor dem Hintergrund des schwierigen Marktumfelds insgesamt geschlagen haben, zeigt sich auch daran, dass der zehnjährige Schnitt um rund 12 Prozent übertraffen wurde.

Diese Zahlen zeigen deutlich, dass die Logistikbranche die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich besser verkraftet hat als andere Nutzungsarten. Zwar machen sich durchaus negative Folgen gerade bei exportorientierten Unternehmen oder der Automobilindustrie bemerkbar. Diese Nachfrageeinbußen blieben aber auf einige Branchen begrenzt und werden durch positive Trends vor allem im E-Commerce, bei der Lebensmittellogistik oder bei Pharmaunternehmen weitgehend kompensiert.

Und vieles sprach schon vor COVID-19 dafür, dass die weltweite Bedeutung der Transport- und Lagerwirtschaft weiter zunehmen wird. Die Pandemie hat dabei nur einige fundamentale Trends nochmals beschleunigt. Zwar wird der Markt nach wie vor von der Flächennachfrage des produzierenden Gewerbes und der Industrie dominiert. Wachstum und frische Impulse kommen jedoch eindeutig aus dem Megatrend der Digitalisierung und der damit einhergehenden E-Commerce-Revolution. Diese wiederum bringt ganz neue Formen der Nachfrage nach Logistikimmobilien hervor.

➤ NEUE NUTZUNGSKONZEPTE ENTSTEHEN: LAST-MILE-KONZEPTE, CROSS-DOCKING-STATIONS UND FULFILLMENT-CENTER

COVID-19 und der globale Lockdown haben die sich bereits abzeichnenden strukturellen Veränderungen vom physischen Einzelhandel hin zum Online-Handel nochmals beschleunigt. Der Pandemie-Notstand hat dabei zwei Phänomene ausgelöst: Einerseits erweiterte sich die Online-Nutzerbasis, da auch Verbraucher, die zuvor noch nie im Internet eingekauft hatten, sich nun zum Online-Einkauf entschlossen. Andererseits stieg der Umsatz pro Einkauf deutlich. Es zeigt sich bereits jetzt, dass die gestiegene Online-Nutzung auch nach der Krise nicht auf das Vorkrisenniveau zurückfallen wird. Das Einkaufsverhalten der Menschen und damit auch die Logistikstrukturen werden sich also nachhaltig verändern, obwohl davon auszugehen ist, dass viele Menschen nach dem Ende der Pandemie es auch wieder genießen werden, einen physisch präsenten Laden zu betreten.

Die Digitalisierung und der wachsende E-Commerce, der sich zunehmend ausdehnen wird, vor allem aber der Trend zur taggleichen Belieferung, bringen neue Typen von Logistikimmobilien hervor.

Last-Mile-Konzepte, Cross-Docking-Stations sowie **E-Commerce-Fulfillment-Center** sind einige dieser neuen Objektarten. Denn die letzten Meter bis zum Kunden sind meist die aufwendigsten und

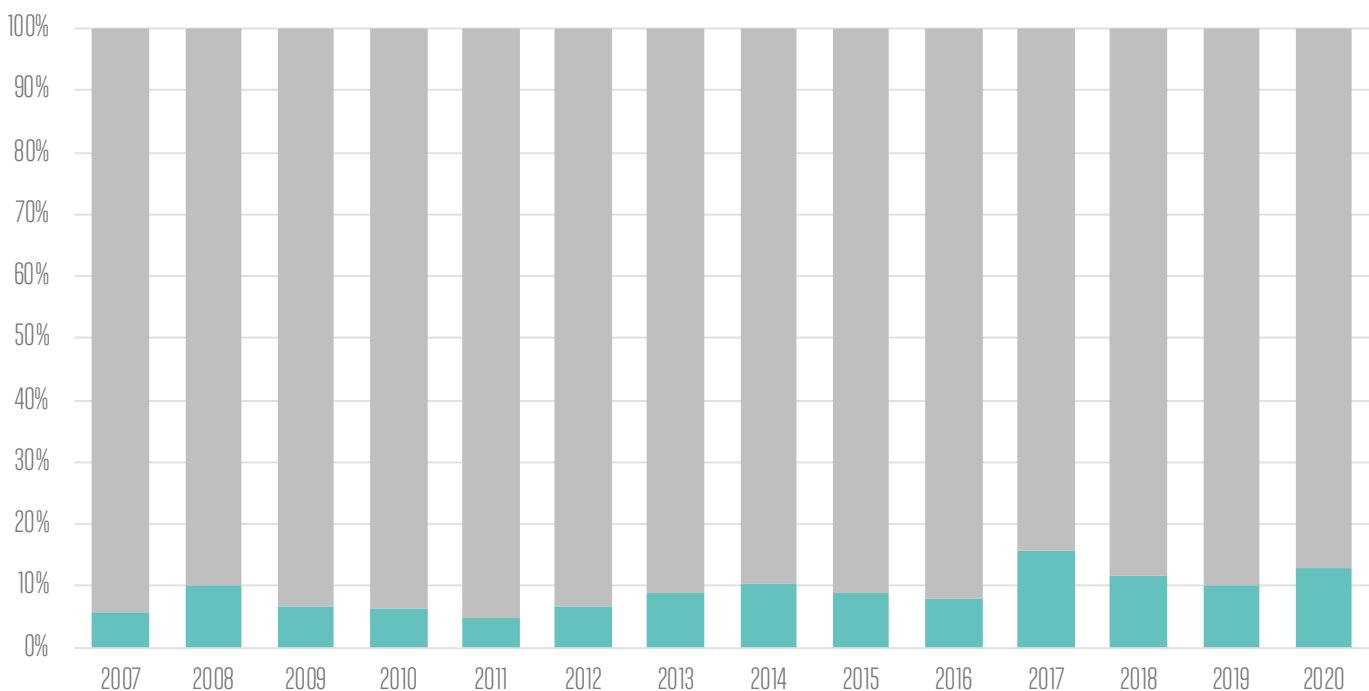
teuersten der gesamten Lieferkette. Um für einen wachsenden Anteil des Sortiments taggleiche Lieferung anbieten zu können, muss die Logistikinfrastruktur von der Peripherie und den Stadtrandregionen (Fulfillment-Center) Richtung Innenstädte (Last-Mile) ausgedehnt werden, egal, ob der Händler dabei selbst ausliefert oder mittels E-Commerce-Fulfillment-Centern Lagerhaltung und Versand auslagert und sich professioneller Logistikpartner bedient.

Das Problem: Der Flächenmangel wird zum brennenden Thema des Logistikimmobilienmarkts. Vor allem in Metropolen fehlt es immer häufiger am Platz bei gleichzeitig hohen Bodenpreisen. Eine Alternative sind daher mehrgeschossige Objekte, bei denen Unternehmen von niedrigeren anteiligen Grundstückskosten profitieren. Solche Logistikimmobilien lohnen sich insbesondere dann, wenn die Grundstückskosten mehr als 50 Prozent der gesamten Investitionskosten ausmachen. Um Zeit zu sparen, sind deshalb immer öfter auch mehrgeschossige Projekte am Markt zu beobachten, bei denen die Belieferung über Rampen oder verschiedene Ebenen erfolgt. Interessanterweise kommen hier bisher vom traditionellen Handel genutzte Geschäftsobjekte an Standorten in Frage, die für diesen Zweck nicht mehr rentabel sind.

Eine andere Lösung sind Objekte, bei denen die Logistikflächen im Erdgeschoss liegen, während die darüber liegenden Ebenen für Büros, Einzelhandel, ja sogar für Wohnungen, Kitas oder Schulen

Abbildung 1: Anteil Logistik am deutschen Immobilieninvestmentmarkt in %

— Deutscher Immobilieninvestmentmarkt
— Anteil Logistik



Quellen: BNP Paribas Real Estate, PMA

genutzt werden. So wird die Rentabilität eines Objektes in zentraler Lage deutlich erhöht. Aktuell sind diese Konzepte in Deutschland noch Mangelware, da insbesondere planungsrechtliche und emissionsbezogene Themen gelöst werden müssen. Diese Kombination ist aber ein interessanter Baustein für die Stadtquartiere der Zukunft.

WEITERE TREIBER DER LOGISTIKBRANCHE: PRODUKTIONSZURÜCKVERLAGERUNG, NEUE SEIDENSTRASSE, WACHSENDE TRANSPORTNETZWERKE

In der aktuellen Krise hat sich gezeigt, dass die Verlagerung der Produktion in weit entfernte Staaten mit teils erheblichen Risiken verbunden ist. Waren, Vorprodukte und Rohstoffe, die wegen Grenzschließungen oder unterbrochener Lieferketten stecken bleiben, brachten in Europa die Produktion zum Stehen. Die Pandemie hat

außerdem eine Abhängigkeit bei strategisch wichtigen Produkten wie Medikamenten oder Medizinprodukten offengelegt. Das hat sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus politischer Sicht ein Umdenken bei den Entscheidungsträgern angestoßen.

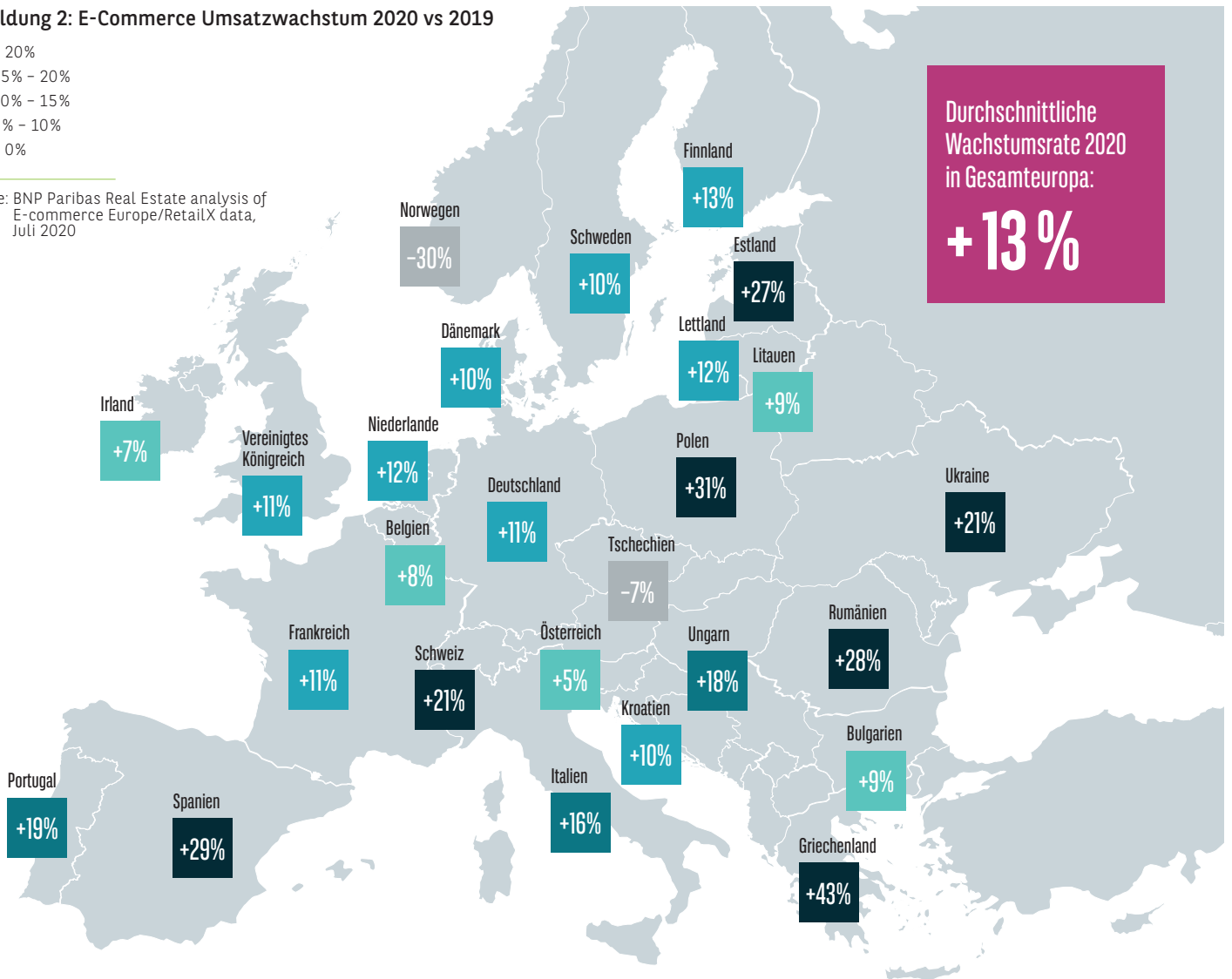
Eine weitere Folge aus den Lehren von COVID-19 könnte eine teilweise Abkehr von der Just-in-Time-Lagerhaltung sein. Die Pandemie hat gezeigt, dass zu knappe Bevorratung bei Problemen in der Lieferkette schnell alle nachgelagerten Produktionsschritte zum Stehen bringt. Die lange Zeit ausschließlich unter Effizienzkriterien bewertete Lagerhaltung dürfte bei der Neu-Abwägung zwischen Lagerkosten und Produktionssicherheit in vielen Unternehmen eine Nachjustierung auslösen.

Auch die Neue Seidenstraße, eine stark an Bedeutung und Nachfrage zunehmende direkte Bahnverbindung zwischen China und Westeu-

Abbildung 2: E-Commerce Umsatzwachstum 2020 vs 2019

- > 20%
- 15% - 20%
- 10% - 15%
- 0% - 10%
- < 0%

Quelle: BNP Paribas Real Estate analysis of E-commerce Europe/RetailX data, Juli 2020



ropa, sowie der von der EU geförderte Ausbau der Paneuropäischen Verkehrskorridore zur besseren Integration europäischer Transport- und Lieferwege sind bedeutende Bausteine der europäischen und deutschen Logistiklandschaft.

So könnte Near-Shoring, also der Aufbau von verkürzten Lieferketten vornehmlich Richtung Osteuropa, oder sogar On-Shoring, die komplette Rückholung ausgelagerter Prozesse, ein neuer Trend werden. Das würde erhebliche Veränderungen bei der Nachfrage nach Logistikimmobilien auslösen. Als Ergebnis wird der Bedarf an Logistikflächen also auch unabhängig vom E-Commerce weiter steigen.

➤ UMBAUTEN UND „WELL BUILDING“ SORGEN FÜR NACHHALTIGERE OBJEKTE

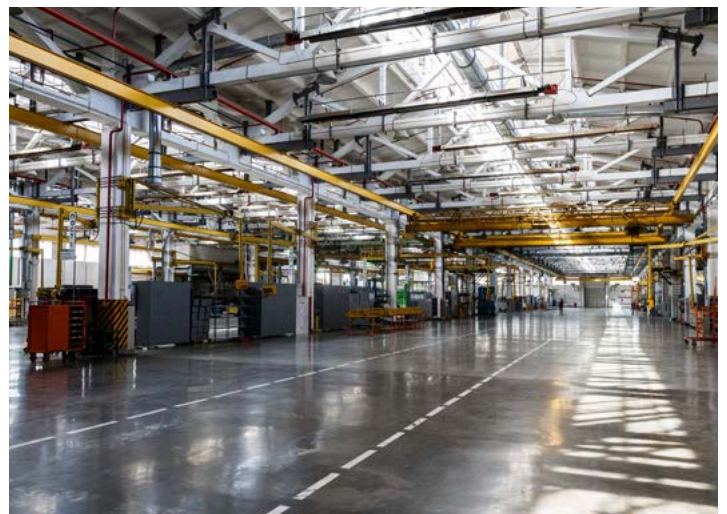
Jenseits von COVID-19 dürfte eine verschärfte Regulierung die künftige Flächenverfügbarkeit für Neubauten weiter einschränken. Die Pläne von Bundesregierung und EU-Kommission zielen aus Gründen des Umweltschutzes auf die Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung ab. Da Flächen- neben dem Fachkräftemangel ohnehin schon ein zentrales Problem der Branche ist, könnte es vor allem Projekte auf der grünen Wiese ausbremsen, wo es deutlich schwieriger werden dürfte, noch Flächen zu bekommen. Die naheliegende Lösung sind also Neubauten als Ersatzbebauung und Umbauten bestehender Objekte sowie die zuvor schon genannten mehrgeschossigen Objekte. Ansätze dafür sind schon jetzt erkennbar und werden durchaus auch als Beitrag der Branche zu mehr Nachhaltigkeit bewertet. Insgesamt wird eine zunehmende Flächenverknappung auch unterstützende Auswirkungen auf die Mietpreis-Entwicklung im Logistiksektor haben – potentes Mietwachstum fließt natürlich auch in die Investitions-Bewertung von Investoren ein.

So können leerstehende Warenhäuser mit geringen bis mittelgroßen Aufwand umgenutzt werden. Zum Beispiel trennt sich Galeria Karstadt Kaufhof gerade von einigen Objekten, die aufgrund ihrer Gebäudecharakteristika geradezu prädestiniert für die City-Logistik sind: Unter anderem liegen sie zentral, nutzen eine vorhandene Infrastruktur, haben Lastenaufzüge, eine gute Raumtiefe und Deckenhöhe. Eine weitere Möglichkeit, Flächen für Logistik dort zu schaffen, wo eigentlich kein Platz mehr ist, sind sogenannte Brownfields. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um nicht mehr genutzte Liegenschaften und Konversionsareale, welche revitalisiert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Sofern die Verkehrsanbindung stimmt, können diese neugenezten Brachflächen die Nachfrage nach logistisch attraktiven Lagen zu einem nennenswerten Teil abdecken.

Unabhängig davon gewinnen auch bei Logistikimmobilien neben guter Lage und Anbindung, Aspekte wie Nachhaltigkeit und Well-Being

an Bedeutung. Sie werden zum gewichtigen Argument im Wettbewerb um knappen Baugrund, sind aber auch ein Plus, um die langfristige Vermietbarkeit eines Objektes zu steigern.

Neben den üblichen Energieeffizienzstandards und Nachhaltigkeitszertifikaten wie DGNB, LEED oder BREEAM, die die Objekte selbst bewerten, oder EcoVadis, die als internationale Nachhaltigkeits-Ratingagentur das Vorhandensein von internen Regeln und Prozessen und deren Umsetzung und Effektivität bei Unternehmen prüft, werden erste Logistikobjekte in Deutschland auch nach ihrem Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden ihrer Nutzer beurteilt. So hat das WELL Building Institut seinen WELL Building Standard® auf Logistikimmobilien angepasst. Ziel des Standards ist es, ein angenehmes und gesundes Arbeitsumfeld für die Nutzer der Gebäude zu schaffen und das Wohlbefinden dauerhaft zu steigern. Eine Logistikimmobilie kann zum Beispiel mit einer „Living Zone“ punkten: Eine Art Zwischenraum im Gebäude erstreckt sich über die komplette Breite, reduziert den typischen Hallencharakter und bietet mehr Licht- und Luftqualität. Eine vertikale Begrünung innerhalb der Logistikimmobilie kann für ein gesundes Raumklima sorgen. Gleichzeitig verbessern die Pflanzen die Akustik, reduzieren das Risiko von Müdigkeit und Stress und steigern zudem das Wohlbefinden der Mitarbeiter.



Lichtdurchflutete Lagerhalle

© Roman Dombrowski

Nachhaltigkeit in der Logistikbranche zeigt sich allerdings nicht nur auf der von Immobilieninvestoren beäugten operativen Asset-Seite. So gründen oder beteiligen sich mehr und mehr Logistik-Riesen wie Amazon, die Otto Group, Zalando oder DHL an milliardenschweren, globalen Nachhaltigkeits-Initiativen. Oder sie investieren wie zuletzt Amazon in bezahlbaren Wohnraum, um die Auswüchse des eigenen rasanten Wachstums für die lokalen Wohnungsmärkte zu mildern. Auch hieran zeigt sich der imposante Aufstieg einer ehemals grauen Maus zum Diskurs-Epizentrum unseres Zeitgeistes.

➤ DIE DIGITALISIERUNG FÖRdert DIE AUTOMATISIERUNG IN DER LOGISTIK

Sich über ein Produkt online informieren, es in den Warenkorb legen, eine Bezahlförm wählen und das Paket vom Postboten erhalten. Ein sehr einfacher Prozess für den Endverbraucher, aber eine mitunter komplexe Angelegenheit für die Logistiker! Dabei stellen sich viele Menschen sicherlich schon heute menschenleere Lagerhallen mit zahlreichen Robotern oder vollautomatisierte Hochregallager vor. Die Realität ist bisher aber in den allermeisten Fällen eine andere. Die Logistikbranche ist trotz Digitalisierung unverändert auf Fachkräfte angewiesen. Denn noch ist die Fingerfertigkeit und Haptik der Roboter dem Mensch oft unterlegen. Erst die Kombination aus Technologie und Menschen sorgt dafür, dass Prozesse beschleunigt und Kundenbedürfnisse erfüllt werden können.

Sowohl der E-Commerce als auch das traditionelle Logistikgeschäft mit seinen Lagerflächen für die Produktionsstandorte der deutschen Industrie und die Handelsunternehmen wird in Zukunft stark von der Digitalisierung profitieren. Getrieben von der Industrie 4.0 werden Prozesse immer stärker automatisiert. Das löst neue Anforderungen an die technische Ausstattung der Immobilien aus, um eine durchgängige digitale Erfassung und Beschleunigung aller Warenbewegungen zu ermöglichen.

Immer mehr Mieter von Logistikimmobilien investieren deshalb in Automatisierung. Meist werden die smarten Lösungen auf eigene Kosten installiert. Dies hat jedoch in der Regel längere Mietverträge zur Folge, um die oft irreversiblen Investitionen zu amortisieren. Langfristig ist jedoch denkbar, dass smarte Technik oder zumindest Elemente davon bereits von Investoren ins Gebäude eingebracht werden. Eine deutliche höhere Stromversorgung und eine gute Internetverbindung zum Beispiel mit redundanten Glasfasern und mehreren Providern, sind schon heute Mindestanforderung vieler Logistiker. Fakt ist: Ohne funktionierende Technik geht auch in der Logistik schon lange nichts mehr.

➤ AUSBLICK

Der Logistikmarkt ist von hoher Nachfrage, niedrigem Leerstand und einem Aufwärtsdruck bei den Mieten gekennzeichnet, für Investoren daher ein spannendes Feld. Der E-Commerce ist in ganz Europa Treiber für neue Projektentwicklungen. Damit bietet er Investoren ausreichend Diversifizierungspotenzial was die Kombination mit etablierten Lagerobjekten, aber auch eine breite regionale Streuung und den unterschiedlichen Reifegrad der Märkte und deren Wachstumspotenziale anbelangt.

DISCLAIMER

Der Inhalt dieser Unterlage dient ausschließlich der allgemeinen Information. Diese Informationen können und sollen eine individuelle Beratung durch hierfür qualifizierte Personen nicht ersetzen. Sie stellen insbesondere keine Anlageberatung und keine Kaufempfehlung dar. Die Inhalte dieses Dokuments sind das geistige Eigentum von BNP Paribas REIM Germany GmbH. Jede weitere Verwendung sowie die Weitergabe an Dritte im Original, als Kopie, in Auszügen, elektronischer Form oder durch eine inhaltsähnliche Darstellung bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH.

Die steigende Nachfrage bringt auch wichtige Implikationen für das Verkehrsmanagement, die Luftqualität und die traditionellen Innenstadt-Einzelhandelslagen mit sich. Wir erwarten in der Tat, dass die einzelnen Regierungen diesen Aspekt stärker regulieren werden. Elektrischer Transport, wenn er weit verbreitet ist, könnte die Antwort auf drohende Umweltprobleme sein. Momentan erweitern/ersetzen nahezu alle Paketdienstleister auf der letzten Meile ihre Zustellfahrzeuge um E-Vans. Der Beginn der Serienproduktion eines elektrischen Sattelschleppers von Tesla noch in 2021 ist der Beginn einer der größten Umwälzungen in der Logistikbranche. Und Politiker werden sich Gedanken machen (müssen), wie sie die Menschen wieder in die Fußgängerzonen ziehen wollen. Wir glauben allerdings nicht, dass durch eine vorgeschriebene Verteuerung von E-Commerce-Produkten die Konsumenten wieder umschwenken. Zumal das durch individuellen Verkehr mit Verbrenner-Motoren wieder den CO₂-Abdruck des Konsums ansteigen lassen würde, was ja gerade verhindert werden soll.

Die während der Krise zu beobachtenden Entwicklungen innerhalb der Logistikbranche haben die Bedeutung dieser Nutzungsart aus Sicht der Investoren nochmals gesteigert, bzw. ihre Systemrelevanz untermauert. Für viele Anleger ist es daher, auch aus Mangel an renditestarken Alternativen, in den vergangenen Monaten noch attraktiver geworden, in Logistikimmobilien zu investieren. Trotz des simpel klingenden Trends E-Commerce gibt es markt-, lage- und objektseitig viele Kenngrößen zu beachten und zu analysieren, wofür es einen erfahrenen Investment Manager braucht, um die richtige Selektion vorzunehmen.

Quellen und weitere Informationen:

- The Impact of the COVID-19 Crisis on European Logistics: Some Thoughts; BNP Paribas Real Estate, Juli 2020.
- At a Glance Q 3 2020, Logistik Investmentmarkt Deutschland; BNP Paribas Real Estate, Oktober 2020.
- At a Glance Q 3 2020, Logistikmarkt Deutschland; BNP Paribas Real Estate, Oktober 2020.
- European Logistics Market, The logistics market is providing resilient and attractive; BNP Paribas REIM, August 2020.

AUTOR

BNP Paribas REIM Research
Thomas Kotyrba, Senior Research Analyst

KONTAKT

Email: service.reimgermany@bnpparibas.com