

1. August 2024  
75. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi  
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

# IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER  
SONDERDRUCK

# IMMOBILIEN- SPEZIALFONDS

ZEIT, DASS SICH WAS DREHT  
AM LOGISTIKIMMOBILIENMARKT  
BODO HOLLUNG

## ZEIT, DASS SICH WAS DREHT AM LOGISTIKIMMOBILIENMARKT

Einen Monat lang hat die Fußball-Europameisterschaft Deutschland in den Ausnahmezustand versetzt. Die deutsche Nationalmannschaft hat während des Turniers Zusammenhalt und Zuversicht ausgestrahlt, während das sportliche Großereignis die Stimmung im Land aufgehellt hat. Ob sich damit auch die deutsche Konjunktur aufhellt? Die Reinvestments bedeutender Unternehmen deuten das an. Der Logistikimmobilienmarkt steht zum Anstoß bereit. Denn Deutschland bietet mit seiner zentralen Lage in Europa ideale Voraussetzungen. Zudem ist, wie der Autor feststellt, die Stimmung gegenüber der Ansiedlung von Logistikzentren aufgeschlossener geworden. Und aus Sicht der Investoren machen planbare Mieteinnahmen, inflationsgeschützte Mietverträge und Wertstabilität Logistikimmobilien zu einem attraktiven Investment.

Red.

Man könnte sagen, es ist Halbzeit am Logistikimmobilienmarkt. Das erste Gegenor – der Zinsschock – ist überwunden, das Team ist auf die veränderten Marktbedingungen nach der Zinswende eingeschworen und die Spielzüge wurden schnell angepasst. Unter den gewerblichen Assetklassen konnten sich Logistikimmobilien durch ihre Flexibilität bereits mehrfach von den Büroimmobilien absetzen. Vor allem angebotsseitig herrscht viel Aktivität. Sowohl hochwertige Neubauten als auch wertstabile Bestandsimmobilien werden derzeit auf dem Markt angeboten. Nun wird es Zeit, dass auch wieder investiert wird.

„Man gewinnt und verliert im Kopf, bevor man es auf dem Platz tut“, sagte einst Franz Beckenbauer. Geht man rein nach der öffentlichen Debatte, könnte man glauben, der Standort Deutschland wäre bereits in der Gruppenphase ausgeschieden. Dabei schwingt oftmals die Frage mit, ob Investitionen hier überhaupt noch lohnenswert seien. Demgegenüber stehen diejenigen, die in die robusten deutschen Wirtschaftsstrukturen vertrauen und Tatkraft an den Tag legen. Viele mittelständische Unternehmen und große Konzerne bekennen sich zum Standort Deutschland. Dass derzeit einige Firmen erwägen abzuwandern, lässt sich nicht leugnen. Gleichzeitig verlagern viele Unternehmen unter

dem Stichwort Near- beziehungsweise Reshoring ihre Produktion zurück nach Europa oder Deutschland und verkürzen ihre Lieferketten, um Lieferengpässen oder -ausfällen vorzubeugen.

In den vergangenen drei Jahren haben deutsche Unternehmen laut Capgemini insgesamt 581 Milliarden Dollar in die Rückverlagerung der Produktion investiert und planen für die kommenden drei Jahre 673 Milliarden Dollar an Investitionen ein. Die Veränderungen der Lieferketten haben einen positiven Effekt auf den Logistikstandort Deutschland. Dieser ist für alle europäischen Länder im wahrsten Sinne des Wortes von zentraler Bedeutung für die weltweite Warenverteilung.

Die zentrale Lage innerhalb Europas sowie die gut ausgebaute Infrastruktur bieten Logistikunternehmen eine strategisch günstige Ausgangslage, um sowohl den deutschen Heimatmarkt als auch die umliegenden europäischen Märkte bedienen zu können. Deutschland nimmt als zentrales Drehkreuz weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion für die anderen europäischen Länder ein. Die Attraktivität des hiesigen Standorts wird auch durch die jüngsten Produktionsansiedlungen und Standorterweiterungen belegt. Diese gehen auf Unternehmen aus umsatzstarken und logistikintensiven Branchen zurück, wie der Pharmaindustrie, der Chipproduktion oder dem Automotive-Bereich.

### Positive Faktoren sprechen für den Logistikstandort Deutschland

Angelehnt an Andreas Möller („Mailand oder Madrid, Hauptsache Italien“) könnte man fragen: oder Hauptsache Deutschland? Insbesondere namhafte Pharmakonzerne investieren hohe Summen in neue

Forschungs- und Produktionsstätten in Deutschland, wie zuletzt Eli Lilly mit einer neuen Ansiedlung in Rheinland-Pfalz. In Nordrhein-Westfalen errichtet das Süßwarenunternehmen Haribo sein neues Werk in Neuss, um weltweit Kinder und Erwachsene froh zu machen. In diesem Bundesland übersteigt die Nachfrage nach Logistikimmobilien schon jetzt das Angebot. Denn dort, wo neue Produktionswerke entstehen, da besteht auch Nachfrage nach Logistikimmobilien.

Zusätzlich zur Rückverlagerung der Produktion halten Unternehmen mitunter höhere Sicherheitsbestände vor, um resilienter aufgestellt zu sein. Auch das sorgt für mehr Logistikflächennachfrage. Nicht immer sind ausreichend Flächen am Wunschstandort verfügbar, sodass Unternehmen auf entferntere Standorte ausweichen.

Je nach Branche werden unterschiedlich große Entfernungen akzeptiert. Die Konsumgüterindustrie im B2C-Bereich (Unternehmen zu Endkunden) ist beispielsweise sehr flexibel, was ihre Standortwahl betrifft. Laut einer Studie des Fraunhofer-Instituts sind diese Unternehmen bereit, eine Entfernung von bis zu 100 Kilometer zum Wunschstandort in Kauf zu nehmen. Diese Entfernungsbereitschaft bietet Potenzial für neue, periphere Standorte – vor allem angesichts der Flächenknappheit in einigen Logistik-Hotspots. Diese Ansiedlungsschwerpunkte befinden sich häufig in der Nähe zu Ballungsräumen. Die Versorgung der Bevölkerung erfordert ein hohes Maß an Logistikdienstleistungen in geringer Distanz zu den Konsumenten, sodass hier stets die Nachfrage nach entsprechenden Logistikimmobilien, beispielsweise Umschlagsimmobilien oder Kühllagern, besteht.

Darüber hinaus sind in den vergangenen Jahren viele Logistik-Neubauten in den östlichen Regionen Deutschlands entstanden. Sie gelten aufgrund der Neuen Seidenstraße als Einfalltor von Osten. Im Zuge dessen spielt auch die Region östlich von München eine stärkere logistische Rolle. Hier sind Standorte entlang der A94 in den Fokus gerückt, wie beispielsweise Mühlendorf am Inn. In Bezug auf die vielfältigen Standortmöglichkeiten für Logistikimmobilien könnte es also heißen: „Berlin oder Budapest, Hauptsache Deutschland“. Doch ob nun in Neuss oder Mühlendorf am Inn, bei

DER AUTOR

### BODO HOLLUNG

Gesellschafter & Geschäftsführer,  
LIP Invest GmbH, München



neuen Logistiksiedlungen ist in erster Linie die Flächenverfügbarkeit und die Zusammenarbeit mit den Kommunen ausschlaggebend.

### Größere Aufgeschlossenheit

Und noch ein Zitat eines berühmten Fussballers, nämlich Pelé: „Ein Fußballspiel gewinnt man nicht allein, sondern als Team.“ Für die Planung neuer Logistikzentren werden Kommunen und Bevölkerung bestmöglich sehr frühzeitig in den Prozess involviert. Damit kann auch dem hohen Maß an Bürokratie in Deutschland entgegen gewirkt werden. Sowohl Politik als auch Bevölkerung haben die zentrale Bedeutung der Logistik für die Wirtschaft und die eigene Versorgung nicht zuletzt aufgrund leerer Supermarktgänge zu Pandemiezeiten erkannt.

Zwar herrscht mancherorts noch immer eine „not in my backyard“-Mentalität, dennoch ist die Einstellung gegenüber Logistiksiedlungen in den vergangenen Jahren insgesamt aufgeschlossener geworden. Zwischen den Vorstellungen der Verkäufer beziehungsweise Projektentwickler, den Interessen der Mieter, den Käufern und den finanzierenden Banken sowie den flächenvergebenden Kommunen besteht ein hoher Abstimmungsbedarf. Deswegen ist es wichtig, alle Parteien an einem Verhandlungstisch zusammenzubringen. Der Baugenehmigungsprozess lässt sich auch dadurch beschleunigen, dass sich Projektentwickler und Investor bereits vorab über den vorgeschriebenen Arten- und Umweltschutz informieren und entsprechende Umsetzungsmaßnahmen in ihr Konzept integrieren. Je nach Bundesland fallen diese Vorgaben unterschiedlich aus, zum Beispiel bezüglich des Anteils an Dachbegrünung.

Allen neuen Logistiksiedlungen ist gemein, dass stimmige Biodiversitätskonzepte zukünftig eine größere Rolle spielen werden. Insgesamt ist der Baustandard für Logistikimmobilien in den vergangenen Jahren deutlich nachhaltiger geworden. „Egal, wie gut du bist, du kannst immer besser werden, und das ist der spannende Teil“, so formulierte es Thierry Henry. Insbesondere bei Logistik-Neubauten sprintet der Ausbau mit Photovoltaikanlagen voran. Dachflächen von Logistikimmobilien bieten ein großes Potenzial für die Installation von Photovoltaikanlagen. Zum einen können bereits bebaute Flächen wiederverwendet und so weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Zum anderen verbessert sich durch die Gewinnung erneuerbarer Energien der CO<sub>2</sub>-Fuß-

abdruck. Logistikimmobilien haben als energieautarke Stromlieferanten großes Zukunftspotenzial. Mit dem Stromertrag vom eigenen Dach wird der Bedarf unabhängig von externen Lieferanten gedeckt. Außerdem kann mit einer Photovoltaikanlage Strom für den elektrifizierten Fuhrpark des Nutzers sowie für E-Ladestationen produziert und überschüssige regenerative Energie in das Netz eingespeist werden.

### Effizienzsteigerungen durch KI

Über Batteriespeicher steht auch dann genügend Strom zur Verfügung, wenn einmal nicht die Sonne scheint, beispielsweise für den 24/7-Betrieb. Es ist kein Geheimnis, dass die Netzkapazitäten nicht allorts dafür ausgelegt sind. Dennoch werden ganzheitliche Energiekonzepte in Zukunft unabdingbar sein, da der Strombedarf von Logistikimmobilien durch Automatisierungslösungen und KI-Anwendungen weiter zunehmen wird.

Mit automatisierten Arbeitsabläufen können Unternehmen ihre Effizienz steigern und langfristig Kosten minimieren. Repetitive Aufgaben – beispielsweise in der Kommissionierung – können von Robotern übernommen werden, um dem Mangel an Arbeitskräften entgegenzuwirken und Kosten einzusparen. In persönlichen Gesprächen mit den Nutzern wird deutlich, dass das Thema Automatisierung bei den Logistikern in den nächsten Jahren in die Verlängerung gehen wird.

Auf der Investmentseite bietet das Potenzial für Sale and Lease Back Transaktionen – der Technikausbau erfordert massive Investitionen. Durch den Verkauf ihrer Immobilien können sich die Nutzer das benötigte Kapital dafür beschaffen. Vom argentinischen Superstar Lionel Messi wird überliefert: „Die Tore, die du nicht schießt, bereust du am meisten.“ Insbesondere bei ausländischen Investoren ist das Interesse an Logistik-Investments und vor allem die Investitionsbereitschaft wieder hoch. Große internationale Pensionshäuser, die zu den derzeit günstigen Bedingungen investieren und mit einem kurz- bis mittelfristigen Exit kalkulieren, treten aktuell vermehrt als Käufer von Core-Immobilien in Erscheinung. Ausländische Investoren agieren oft schnell und nutzen die Marktchancen. Deutsche institutionelle Investoren halten sich hingegen traditionell etwas zurück und verharren länger in einer abwartenden Haltung. Nach dem Investment-Boom während der Niedrigzinsphase und den darauf folgenden Marktveränderungen waren Immobilien in vielen Port-

folien übergewichtet. Stattdessen setzten Anleger wieder verstärkt auf festverzinsliche Anleihen.

### Ein lohnendes Investment

Doch was wäre eine Spielaufstellung für die Asset Allocation ohne Immobilieninvestments als Abwehr? Logistikimmobilien wurden dabei lange Zeit als Auswechselspieler eingesetzt. Mittlerweile stellt die resiliente Assetklasse jedoch in vielen Portfolios den Stammspieler in der gewerblichen Immobilien-Formation. Obendrein handelt es sich bei der Assetklasse Logistikimmobilien um einen jungen Spieler mit künftigem Wertsteigerungspotenzial. Logistikimmobilien sind eine ausschüttungsorientierte Assetklasse. Gegenüber den volatileren liquiden Anlagen bieten reine Logistikimmobilien-Fonds sicherere und planbare Investitionen.

Das erklärt den regelrechten Ansturm auf die Assetklasse vor der Zinswende. Dabei wurden jedoch teils zu hohe Kaufpreise bezahlt, Vertragsmieten über dem Marktmietniveau angekauft und nicht auf Indexierungsregelungen geachtet. Die hohe Nachfrage hat auch dazu geführt, dass unter dem Deckmantel Logistik teilweise Light-Industrial-Objekte, Produktionsimmobilien oder Immobilien mit zu hohem Büroanteil ihren Weg in die Fonds gefunden haben. Hier trennt sich die Spreu vom Weizen: Diese Fonds hatten teils mit Abwertungen und im Zuge dessen mit Mittelabflüssen zu kämpfen, sodass sie zu Objektverkäufen gezwungen waren.

Die Fonds, für die qualitativ hochwertige Logistikimmobilien auf oder leicht unter Marktmietniveau angekauft wurden sowie eine Kopplung an den VPI-Index mietvertraglich fixiert war, verbuchen kaum Abwertungen. Im Gegenteil, im Logistikimmobilienbereich sind sogar Zuschreibungen zu beobachten. Angesichts dessen halten Investoren ihre bestehenden Anteile und ziehen neue Beteiligungen in Betracht. Für LIP Invest heißt das frei nach David Beckham: „Im Fußball geht es nicht nur um die Tore, sondern um die Leidenschaft, die du hineinlegst.“ Der Zeitpunkt zum Investieren ist günstig: Planbare Mietinnahmen, inflationsgeschützte Mietverträge und Wertstabilität machen Logistikimmobilien zu einem attraktiven Investment. In Kombination mit einem aktiven Asset Management ist die Chance auf Wertsteigerungen so hoch wie seit Jahren nicht mehr. Wir finden: Es ist Zeit, dass sich was dreht am Logistikimmobilienmarkt.