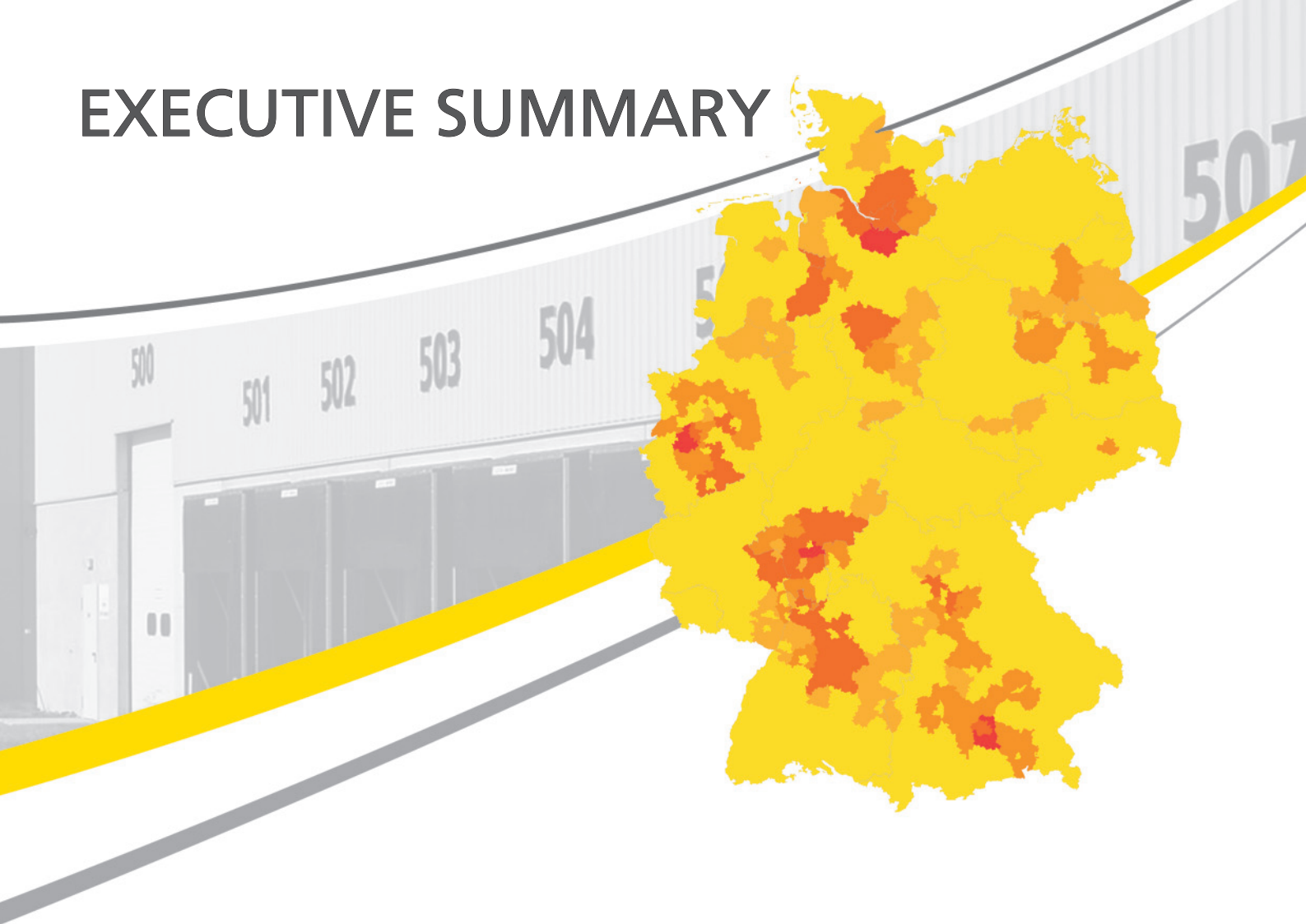


EXECUTIVE SUMMARY



Logistikimmobilien in Deutschland

Markt und Standorte

Alexander Nehm
Uwe Veres-Homm
Christian Kille

Eine Studie mit der Unterstützung von
Deka Immobilien
Goldbeck
ING Real Estate
Jones Lang LaSalle
ProLogis

Logistikimmobilien in Deutschland

Markt und Standorte

Alexander Nehm
Uwe Veres-Homm
Christian Kille

Fraunhofer-Arbeitsgruppe für Technologien
der Logistik-Dienstleistungswirtschaft (ATL)
Nordostpark 93
90411 Nürnberg

Nürnberg, März 2009

Logistikimmobilien in Deutschland

Markt und Standorte

Der Markt für Logistikimmobilien hat sich in den letzten Jahren enorm entwickelt. Dennoch mangelt es in Deutschland nach wie vor an wissenschaftlichen Grundlagen für eine umfassende Untersuchung. Immobilien- wie Logistikbranche finden in öffentlichen Statistiken kaum Berücksichtigung. Zudem fehlen einheitliche Definitionen für den Begriff der Logistikimmobilie.

Die Studie »Logistikimmobilien in Deutschland – Markt und Standorte« füllt diese Lücken: Sie definiert unterschiedliche Logistikimmobilientypen, analysiert, strukturiert und beschreibt die wichtigsten und attraktivsten Logistikstandorte Deutschlands und zeigt spezifische Markttrends auf. Eine Grundlage der Marktberechnungen ist die von Fraunhofer ATL entwickelte Logistik-Immobilienbank mit mehr als 5.000 Einträgen. Durch die Beteiligung renommierter Unternehmen aus dem Bereich der Logistikimmobilien wurden die Studienergebnisse marktnah entwickelt und Standards gesetzt.

Die Untersuchung dient damit als Basis für Investitionsentscheidungen sowie Standort- und Immobilienbewertungen und ist wichtiges Werkzeug für Banken und Finanzierer, Immobilienmakler, Investoren, Projektentwickler, Lieferanten, Nutzer, Bauunternehmen und Politik.

Die Studie

- basiert unter anderem auf einer eigens entwickelten Logistik-Immobilienbank
- definiert einheitlich und trennscharf den Begriff der Logistikimmobilie
- bemisst statistisch den Logistikimmobilienmarkt
- identifiziert methodisch Logistikstandorte in Deutschland
- enthält detaillierte Standortprofile zu den identifizierten Top-Logistikregionen
- zeigt Trends und deren Konsequenzen auf den Logistikimmobilienmarkt sowie dessen Teilnehmer auf

Ansprechpartner:

Alexander Nehm
Arbeitsgruppe für Technologien der Logistikdienstleistungswirtschaft (ATL)
Nordostpark 93
90411 Nürnberg

Telefon: +49 (0)9 11/5 80 61-95 66
E-Mail: alexander.nehm@atl.fraunhofer.de

Logistikimmobilien in Deutschland – Markt und Standorte

Fraunhofer IRB Verlag (Mai 2009)
ISBN: 978-3-8396-0001-6
Kosten: 280 Euro zzgl. Mehrwertsteuer
Sprache: Deutsch
Gebundene Ausgabe:
136 Seiten in Farbe,
davon 96 Seiten Studientext
und 40 Seiten detaillierte Standortprofile
Plus: »Fraunhofer Logistiklandkarte Deutschland«
A2-Poster zum Herausnehmen

Vorwort des Autors



Alexander Nehm
Projektleiter
Fraunhofer ATL

Obwohl der Markt für Logistikimmobilien in Deutschland boomt, liegt bisher noch keine umfassende wissenschaftliche Untersuchung vor. In öffentlichen Statistiken werden die Logistik- wie Immobilienbranche kaum berücksichtigt, so dass auf wichtige Marktkennzahlen und -daten nicht direkt zurückgegriffen werden kann. Auch die Frage nach relevanten Logistikstandorten in Deutschland – neben den bekannten TOP 5 – wurde bisher nicht ausreichend geklärt. Mit der aktuellen Studie „Logistikimmobilien in Deutschland – Markt und Standorte“ schließt die Fraunhofer ATL die vorhandenen Research-Lücken.

Besonderer Dank gilt dabei den Partnern der Studie

- Deka Immobilien GmbH
- Goldbeck International GmbH
- ING Real Estate Investment Management GmbH
- Jones Lang LaSalle GmbH
- ProLogis Germany Management GmbH

Sie haben die recht umfangreichen und aufwendigen Recherchearbeiten erst ermöglicht. In mehreren Expertenrunden brachten die Vertreter der Partnerunternehmen ihre jahrelange Erfahrung ein. Intensive Diskussionen, die Zulieferung von Immobiliendaten und kreative Ideen der Partner trugen maßgeblich zum Gelingen der Studie bei. Die Qualität des Ergebnisses basiert aber im Besonderen auf der Auswahl der kooperierenden Unternehmen, die in ihrer Zusammensetzung nahezu alle relevanten Bereiche des Logistikimmobilienmarktes abdecken.

Die Studie soll in den nächsten Jahren kontinuierlich fortgeschrieben werden. Dabei werden jeweils unterschiedliche Themenschwerpunkte im Bereich der Logistikimmobilien im Fokus stehen.

Statements der Partner



Dr. Malte-Maria Münchow
Head of Acquisitions & Sales (Hotel-Logistics-Retail)
DEKA Immobilien GmbH

»Mit der von der Fraunhofer ATL verfassten Studie für den deutschen Markt gelingt es erstmals für den größten Logistikmarkt in Europa unterschiedliche Typen von Logistikimmobilien, Teilmärkte und relevante Marktdaten zu definieren, sodass hierdurch zukünftig noch fundiertere Investitionsentscheidungen ermöglicht werden.«



Uwe Brackmann
Geschäftsführer
GOLDBECK International GmbH

»Deutschland spielt mit seiner zentralen Lage in Europa eine wichtige Rolle in der Kette von Transport, Lagerung und Dienstleistungen rund um die Produkte. Entsprechend zahlreich und vielfältig ist der Bestand an Logistikimmobilien. Leider gab es hierzu bisher keine gesamtheitlichen Daten. Die vorliegende Studie versucht diese Lücke zu schließen.«





Thomas Fiebig
Senior Transaction Manager
ING Real Estate Investment Management GmbH

»Unter Mitwirkung bedeutender Marktteilnehmer und unter Federführung eines unabhängigen Forschungsinstituts ist es mit dieser Studie gelungen, einen wichtigen Beitrag zur flächendeckenden Verbesserung der Markttransparenz zu leisten.«



Rainer Koepke
Leiter Industrie Immobilien
Jones Lang LaSalle GmbH

»Wir haben gemeinsam mit den anderen Partnern die Studie der Fraunhofer ATL aktiv unterstützt und mit Inhalten ergänzt. Als Immobilienmakler kommen wir aus der »mikroökonomischen« Sicht mit konkreten Markttransaktionen, während die Fraunhofer Studie in weiten Teilen den »makroökonomischen« Weg geht und sich von dort der Realität nähert.«





Christian Bischoff
Managing Director ProLogis Northern Europe
Prologis Germany Management GmbH

»Ein breiter Ansatz unter Einbeziehung aller relevanten Player im Markt und aufbauend auf bereits Vorhandenem wie z.B. den Reports von JLL, DTZ, CBRE und Anderen hat nun zum Erfolg geführt. Ich bin sicher, dass diese Studie sich rasch zum Standardwerk der Branche entwickelt und danke allen Mitwirkenden für die gelungene Arbeit.«



Inhaltsverzeichnis

Vorwort von Prof. Peter Klaus	9
Statements der Partnerunternehmen	11
1 Logistikimmobilien in Deutschland – Ein gewachsener Markt mit wenig Transparenz	14
1.1 Messung des Logistikimmobilienmarktes und Identifizierung von Logistikstandorten als zentrale Ziele der Studie	15
1.2 Marktteilnehmer aus der Finanz-, Immobilien- und Logistikwelt als Adressaten der Studie	16
1.3 Aufbau der Studie	18
1.4 Logistikimmobiliendatenbank dient als statistisches Fundament der Studie	18
2 Logistikmarkt trifft Immobilienmarkt	20
2.1 Der Begriff »Logistik« – Was wird darunter verstanden?	20
2.2 Der Logistikmarkt in Deutschland: Ein bisher boomender Markt vor dem Abschwung?	20
2.3 Deutschland – der größte Markt in Europa, ein zunehmend bedeutender Standort für Logistikinvestitionen	24
3 Logistikimmobilienarten – Definitionen und Anforderungen	26
3.1 »Logistikimmobilie ist nicht gleich Logistikimmobilie« – Eine differenzierte Betrachtung	27
3.1.1 Umschlagsimmobilie – Gebäude ohne Bestandslagerung	27
3.1.2 Lagerimmobilie – Klassisches »Warehouse«	27
3.1.3 Distributionsimmobilie – Verbindung mehrerer logistischer Funktionen	29
3.1.4 Sonstige Logistikimmobilien	29
3.1.5 Flächennutzung innerhalb von Logistikimmobilien	29
3.2 Logistikimmobilien als »neue« Assetklasse	30
3.3 Anforderungen an Logistikimmobilien aus Investorensicht	30
4 Der Logistikimmobilienmarkt in Zahlen	34
4.1 Der Logistikimmobilienbestand in Deutschland 2007: Insgesamt 330 Mio. m ² unterschiedlichster Beschaffenheit	34
4.1.1 Der erste Weg: Mittels Beschäftigungszahlen zum Logistikimmobilienbestand	36
4.1.2 Der zweite Weg: Ausgaben für Logistikimmobilien als Basis für die Bestandsberechnung	38
4.1.3 Der dritte Weg: Hochrechnung des Logistikimmobilienbestandes mittels Marktzahlen der Fördertechnik in Deutschland	40
4.1.4 Das Ergebnis: Eine »robuste« Schätzung für den Bestand an Logistikimmobilien in Deutschland in Höhe von 330 Mio. m ² in 2007	42

4.1.5	Ein (investitions-) »relevanter« Logistikimmobilienmarkt von etwa 50 Mio. m ²	43
4.2	Der Logistikimmobilienmarkt in Zahlen – Kennzahlen, Wachstum und Nutzer	44
4.2.1	Gemessene Kennzahlen ersetzen bisherige »Daumenwerte«	45
4.2.2	Starkes Marktwachstum – Neubauten von Logistikimmobilien seit 2002	46
4.2.3	Nutzer der Immobilien sind Logistikdienstleistungs-, Industrie- und Handelsunternehmen	48
5	Logistikstandorte in Deutschland	50
5.1	Zwei Indizes zur Versachlichung – Die Methodik zur Identifizierung von Logistikstandorten	51
5.1.1	Der Attraktivitätsindex bildet die Rahmenbedingungen für Logistikimmobilienansiedlungen ab	52
5.1.2	Der Intensitätsindex spiegelt die tatsächliche Logistikkonzentration einer Region wider	58
5.2	Deutschlands Logistikregionen im Überblick – Logistikattraktivitäts- und -intensitätskarten	62
5.3	Logistiklandkarte Deutschland	68
5.4	»Fünf Logistikstandorttypen« als neuer Research-Ansatz	68
5.5	»Neue«, spezialisierte Logistikstandorte für die 5 Ansiedlungstypen	72
5.6	Logistikregionen in Deutschland – Zusammenfassung und Ausblick	80
6	Trends – Was auf den Logistikimmobilienmarkt zukommt	82
6.1	Weltweit wirkende Trends setzen den Rahmen für derzeitige und zukünftige Entwicklungen	83
6.2	»Standortwahl«, »Gebäudegestaltung«, »Bereitstellung« und »Nachfrageentwicklung« sind die Zielsektoren der Trends	83
6.2.1	Die Standortwahl	83
6.2.2	Architektur/Gebäudegestaltung	86
6.2.3	Art und Form der Bereitstellung	87
6.2.4	Nachfrageentwicklung	88
7	Zusammenfassung & Ausblick	90
	Anhangsverzeichnis	93
	Anhang I: Standortprofile der 18 TOP-Logistikregionen	94
	Anhang II: Übersicht der Bewertungskriterien für Attraktivitäts- und Intensitätsindex	132
	Literatur- und Quellenverzeichnis	136

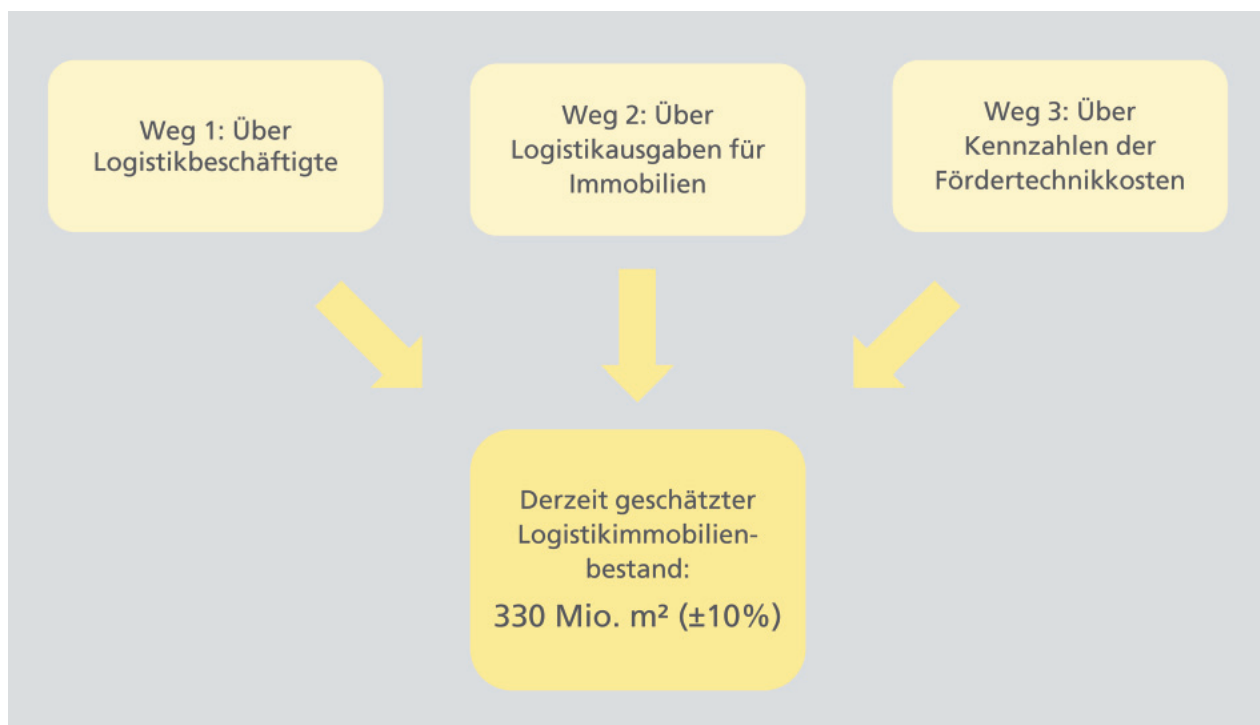
Logistikimmobilien in Deutschland – viel Markt mit wenig Transparenz

Die Logistikbranche mit einem jährlichen Umsatz von etwa 205 Mrd. € und 2,7 Mio. Arbeitsplätzen (2007) ist einer der wichtigsten Wirtschaftssektoren in Deutschland, dessen Bedeutung in und für Deutschland stetig wächst. Die positive Entwicklung der Logistikbranche der letzten Jahre hat auch den Markt der Logistikimmobilien beeinflusst. Angebot und Nachfrage haben sich spezialisiert und sind ständig gestiegen, so dass die Logistikimmobilie als Geldanlage interessant geworden ist. Diesem dynamischen Markt steht jedoch eine große Researchlücke gegenüber. Weder liegen einheitliche Begriffsdefinitionen oder transparente Marktkennzahlen und -größen vor, noch besteht Klarheit über die Frage, welche Standorte sich innerhalb Deutschlands für die Logistik eignen.

Die Studie »Logistikimmobilien in Deutschland – Markt und Standorte« füllt diese Lücken. Sie definiert unterschiedliche Logistikimmobilientypen, analysiert, strukturiert und beschreibt die wichtigsten und attraktivsten Standorte und zeigt spezifische Markttrends auf. Eine Grundlage der Marktberechnungen ist die von der Fraunhofer ATL entwickelte Logistik-Immobilien-datenbank mit mehr als 5.000 Einträgen.

Logistikimmobilien-Bestand

Die Studie verfolgt einen völlig neuen Ansatz der Bestandserfassung: Über drei unterschiedliche Wege, die auf unterschiedliche Quellstatistiken zurückgreifen, wird eine Größenordnung des Logistikimmobilienbestandes in Deutschland quantifiziert. Daraus ergibt sich ein Gesamtbestand an Logistikimmobilien von 330 Mio. m² ($\pm 10\%$). Davon sind nach Berechnungen der Autoren ca. 15 %, also 50 Mio. m² dem investitionsrelevanten Markt zuzurechnen.



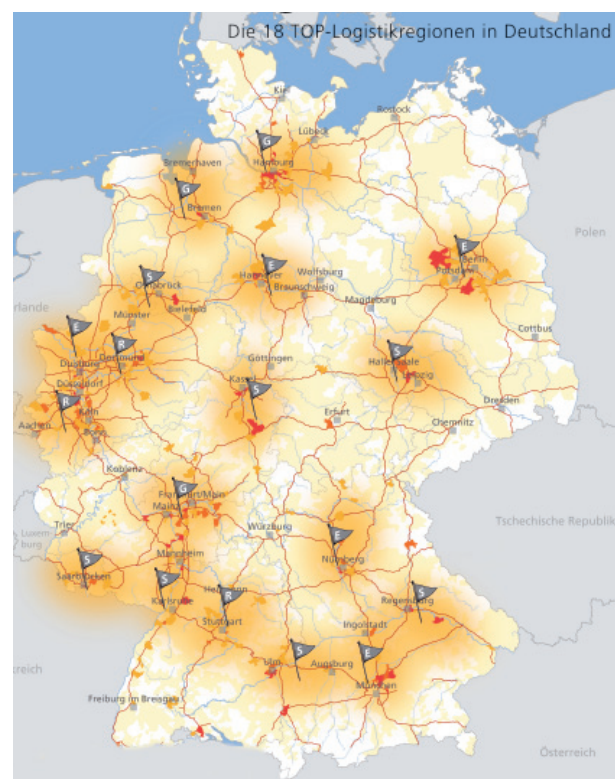
Logistikstandorte

Ein zentraler Teil der Untersuchung ist die Identifizierung von Logistikstandorten in Deutschland. Keine der bisher existierenden Veröffentlichungen verschafft einen eindeutigen Überblick über die tatsächlichen deutschen Logistik »Hot-Spots«. Die Mängel lagen dabei bislang vor allem in der fehlenden Detailanalyse, in der unzureichenden Transparenz bei der Vorgehensweise oder der parteiischen Aufgabenmotivation der Autoren. Die vorliegende Studie versachlicht die Diskussion um die Attraktivität und Relevanz von Logistikstandorten durch eine neutrale und wissenschaftliche Betrachtung, die sich nahezu ausschließlich auf öffentlich verfügbare Quellen stützt.

Um die tatsächliche Relevanz einer Logistikregion zu ermitteln, wurden zwei Indizes zu Grunde gelegt: die Logistikattraktivität und Logistikintensität einer Region. Der Attraktivitätsindex misst die Rahmenbedingungen bzw. das Standortangebot für Logistikansiedlungen innerhalb Deutschlands auf Kreisebene. Der Intensitätsindex gibt Auskunft, welche Standorte innerhalb Deutschlands die höchste Logistikkonzentration aufweisen. Da bei diesem Index die Regionen unter anderem hinsichtlich gebauter Logistikfläche und Anzahl angesiedelter Logistikdienstleister auf 5-stelliger Postleitzahlebene identifiziert werden, gibt die Studie erstmals umfassend und genau Auskunft darüber, welche Gewerbegebiete innerhalb der Top-Logistikregionen stark sind, welche Art von Logistikansiedlungen vorherrschen und wo diese liegen.

Durch den Abgleich von Attraktivitäts- und Intensitätsindex lassen sich sowohl die etablierten Logistikstandorte aufzeigen als auch Regionen abbilden, die bislang weniger im öffentlichen

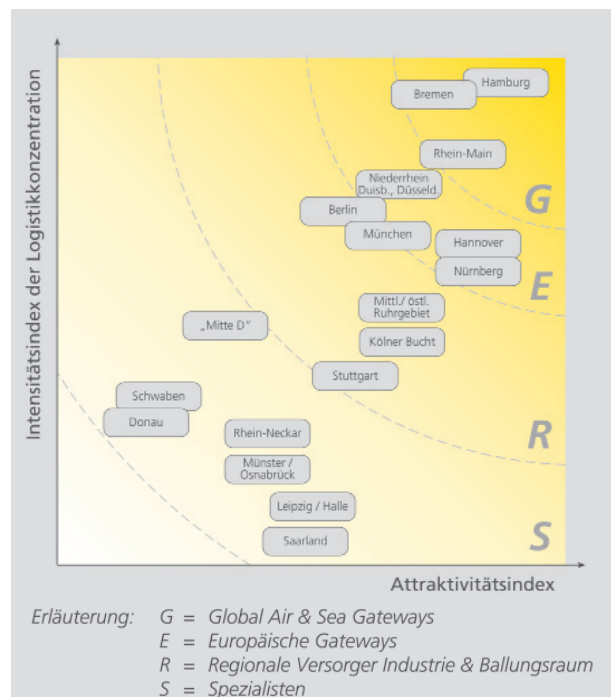
Fokus für Logistikansiedlungen standen. Auf dieser Basis wurden 18 Logistikregionen in Deutschland identifiziert.



Die 18 Logistikregionen in alphabetischer Reihenfolge sind:

- Berlin / Brandenburg
- Bremen
- Donau
- Hamburg
- Hannover
- Kölner Bucht
- Leipzig / Halle
- »Mitte D«
- Mittleres / Östliches Ruhrgebiet
- München
- Münster / Osnabrück
- Niederrhein (Duisb., Düsseldorf)
- Nürnberg
- Rhein-Main
- Rhein-Neckar
- Saarland
- Schwaben
- Stuttgart

Die einzelnen Standorte können hinsichtlich ihrer logistischen Funktion in vier unterschiedliche *Standorttypen* eingeteilt werden, wie sie in der Abbildung dargestellt sind.



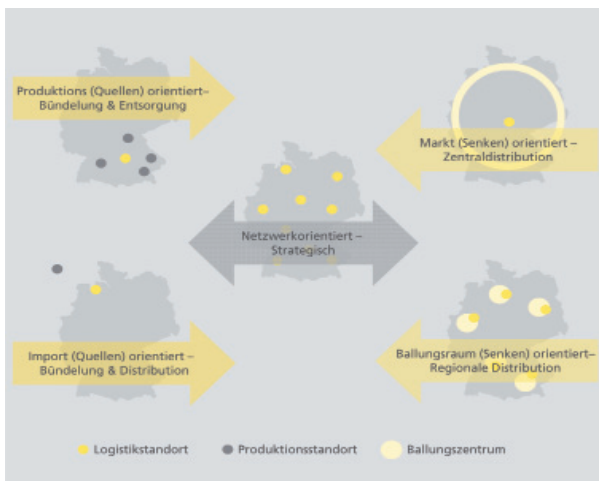
Hamburg, Bremen und Rhein-Main wurden wegen der hohen Attraktivität und Intensität sowie wegen ihrer logistischen Eignung von den Autoren als »Globale Air & Sea Gateways« klassifiziert.

Als »Europäische Gateways« gelten die Regionen Niederrhein (Duisburg, Düsseldorf), Hannover und Nürnberg.

München, Berlin, Stuttgart, Kölner Bucht sowie das mittlere / östliche Ruhrgebiet zählen zu den »regionalen Versorgern«.

Die übrigen TOP-Logistikstandorte sind »Spezialisten«, die durch ihr bestimmtes Angebot für Investoren interessant sind.

Da auch die Logistikansiedlungen selbst heterogen sind und unterschiedliche Rahmenbedingungen verlangen, werden in der Studie außerdem fünf generische Ansiedlungstypen identifiziert und beschrieben (siehe folgende Abbildung).



Aufbauend auf einem neuartigen Research-Ansatz lassen sich für jeden dieser Ansiedlungstypen Nischenstandorte anhand von weiteren Karten definieren. Diese sogenannten „Hidden Champions“ sind zwar aufgrund bisher fehlender Investitionen auf den allgemeinen Attraktivitäts- bzw. Intensitätskarten nicht aufgeführt, bergen aber trotzdem hohes Potential durch ihr spezialisiertes Angebot für bestimmte Ansiedlungen.

Insgesamt vermittelt die Studie einen umfassenden Überblick über den Logistikimmobilienmarkt in Deutschland. Sie wird so zum interessanten Nachschlagewerk für alle Interessengruppen dieses dynamischen Marktes.

Einsenden an:

Fraunhofer Verlag
Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB
Nobelstraße 12

70569 Stuttgart

oder per: **Fax: +49 (0)7 11/9 70-25 08**
 Telefon: +49 (0)7 11/9 70-25 32
 E-Mail: irb@irb.fraunhofer.de

Hiermit bestelle ich verbindlich die Studie

Logistikimmobilien in Deutschland – Markt und Standorte

Bitte senden Sie mir ___ Exemplar(e) zum Stückpreis von 280 Euro
(zzgl. Mehrwertsteuer und Versandkosten) zu.

Unternehmen _____

Abteilung _____

Titel/Vorname/Name _____

Straße/Hausnummer _____

PLZ/Ort _____

E-Mail _____

Telefon _____

Fax _____

Ggf. Umsatzsteuer-ID-Nr.
(bei ausländischen Bestellern) _____

Datum _____

Unterschrift/Stempel _____