

Logistik  
und  
Immobilien

2024

Rankings,  
Trends,  
Herausfor-  
derungen

# Vorwort

Prägnanter und auf den Punkt: In ihrer zehnten Ausgabe geht die Studienreihe „Logistik und Immobilien“ neue Wege und präsentiert sich deutlich kompakter. Der Fokus liegt aber auch weiterhin auf den Themenblöcken Rankings, Trends, Herausforderungen in den Bereichen Projektentwicklung, Investmentmarkt und Bausektor.

Der Logistikimmobilienmarkt ist in der neuen Normalität angekommen. Nach Jahren außergewöhnlichen Wachstums und Rekordzahlen erleben wir nun eine Phase der Stabilisierung, die sich auch in unseren Zahlen, Daten und Rankings ausdrückt. So finden die Krisen der jüngeren Vergangenheit (Covid-19 und Ukraine-Konflikt/Zinsanstieg) in den Fertigstellungszahlen durchaus Ausdruck. In den jeweiligen Folgejahren des Schocks wurde die ursprünglich einmal projektierte Fläche an Fertigstellungen jeweils deutlich verfehlt. Es zeigen sich jedoch auch Nachholeffekte, sobald die Sicherheit in den Markt zurückkehrt. Das Vertrauen ist also ungebrochen da, auch ohne immer neue Rekorde.

Dass Stabilität zudem nicht Stillstand bedeutet, wird deutlich, wenn man sich die Herausforderungen anschaut, die die Branche bewegen. Drei Beispiele:

So sind allein die Anforderungen beim Bauen deutlich komplexer geworden und bedürfen hoher technischer Expertise. Der Vermietungsmarkt ist insbesondere in Regionen, die stark Kapazitäten aufgebaut haben, herausfordernd. Und im Investmentmarkt, der zwar im Vergleich mit anderen Assetklassen nicht so stark eingebrochen ist, ist der alte Schwung noch nicht wieder zurück. Dennoch lässt sich für den Logistikimmobiliensektor insgesamt ein positives Fazit ziehen, das auf dem Optimismus der Akteure und der anhaltenden Widerstandsfähigkeit des Sektors begründet ist.

Diese Ausgabe bietet Ihnen einen Überblick über die aktuelle Marktsituation, die marktprägenden Akteure, Trends und Herausforderungen.

Wir hoffen, Ihnen damit wertvolle Einblicke für fundierte Entscheidungen in diesem dynamischen Sektor zur Verfügung stellen zu können!

Ihr



Felix Werner

im Namen aller Studien-Partner

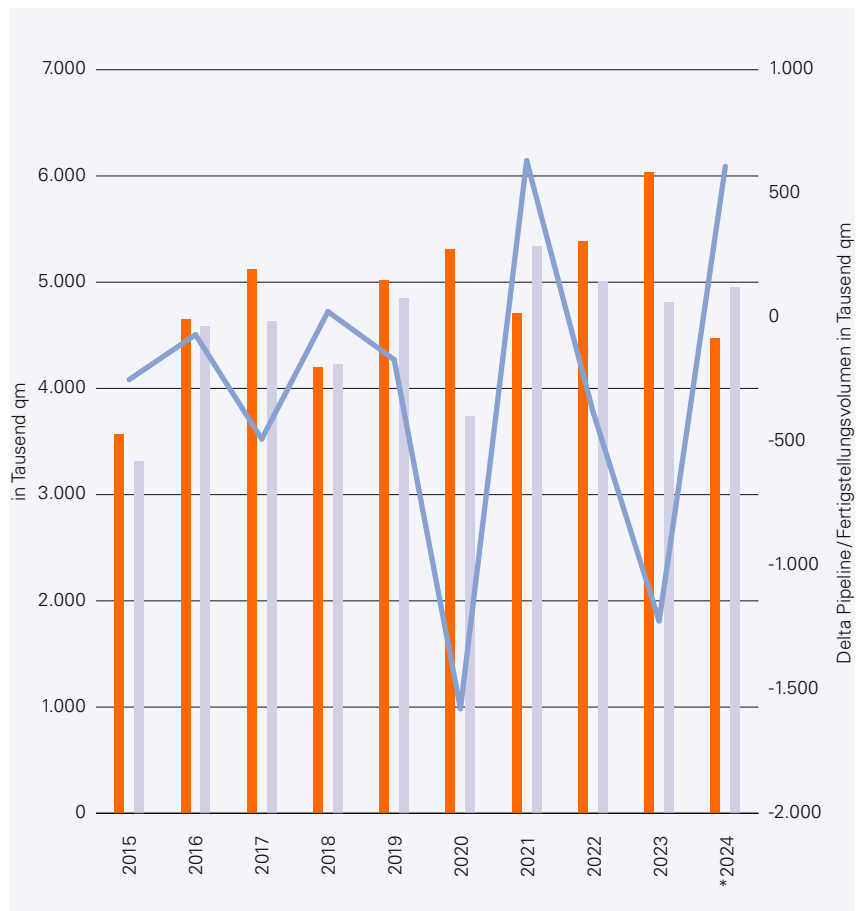
# Der Markt für Logistik- immobilien

## Gegenüberstellung von ursprünglicher Pipelinefläche zu tatsächlich fertiggestellter Fläche im Zeitverlauf

- Pipeline
- Fertigstellung
- Delta Pipeline/Fertigstellung

Die Auswertung stellt die ausgewiesene Pipelinefläche aus den Studien Logistik- und Immobilien 2015ff. mit der jeweils zum Jahresende tatsächlich fertiggestellten Logistikfläche gegenüber.

\* Absehbare Fertigstellungsvolumen 2024 zum Stichtag 31.07.2024.



# 1

## Der Markt für Projektentwicklungen

---

### Stabiles Niveau der Fertigstellungen

Das Marktumfeld für Projektentwicklungen ist wie in den Vorjahren schwierig und von Unsicherheiten bezüglich der gesamtwirtschaftlichen Perspektiven geprägt. Dennoch erweist sich die Assetklasse weiterhin als widerstandsfähig und von einem Einbruch der Entwicklungstätigkeit kann bei weitem keine Rede sein.

Im Jahr 2023 konnte eine Fläche von über 4,83 Mio. qm entwickelt werden, was nur rund 4 % unter dem Volumen von 2022 liegt. Für das laufende Jahr 2024 wird ein leichter Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf rund 5,09 Mio. qm erwartet. Auch für das Jahr 2025 zeichnet sich eine Stabilisierung des Fertigstellungsvolumens um die 5 Mio. qm-Marke und damit auf hohem Niveau ab. Diese

Stabilisierung in einem ansonsten unruhigen immobilienwirtschaftlichen Umfeld unterstreicht die hohe Resilienz der Assetklasse und das große Vertrauen der Akteure (Entwickler wie Investoren/Finanzierer) in diese.

Es ist zu beachten, dass nach wie vor erhebliche Unsicherheiten hinsichtlich der Zeitpläne für die Umsetzung bestehen, wodurch Verschiebungen und Absagen geplanter Projekte auftreten können. Unter den aktuellen Marktbedingungen ist die Wahrscheinlichkeit solcher Projektverschiebungen im Vergleich zu den Vorjahren nochmals gestiegen. Bei der Auswertung des Entwicklungsvolumens wurde dies durch das Anwenden von Realisierungswahrscheinlichkeiten der Projekte berücksichtigt.

>

**4,83** Mio.  
qm

Fertigstellungsvolumen 2023

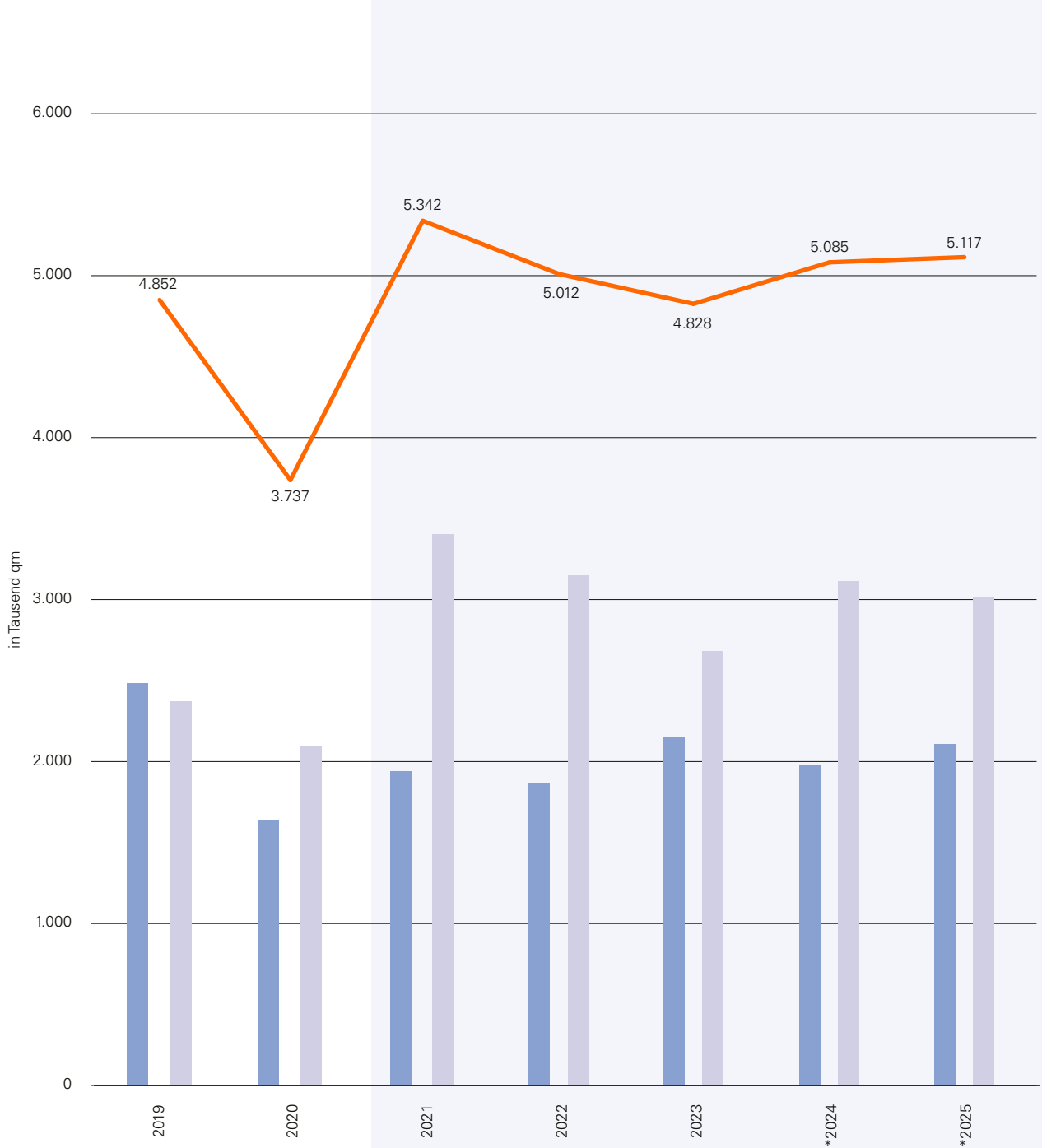
**5,09** Mio.  
qm

erwartetes Fertigstellungsvolumen 2024

## Fertiggestellte Logistikfläche im Zeitverlauf

- H1
- H2
- Gesamtjahr

\*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 31.07.2024 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2024 bzw. 2025 fertiggestellt werden).

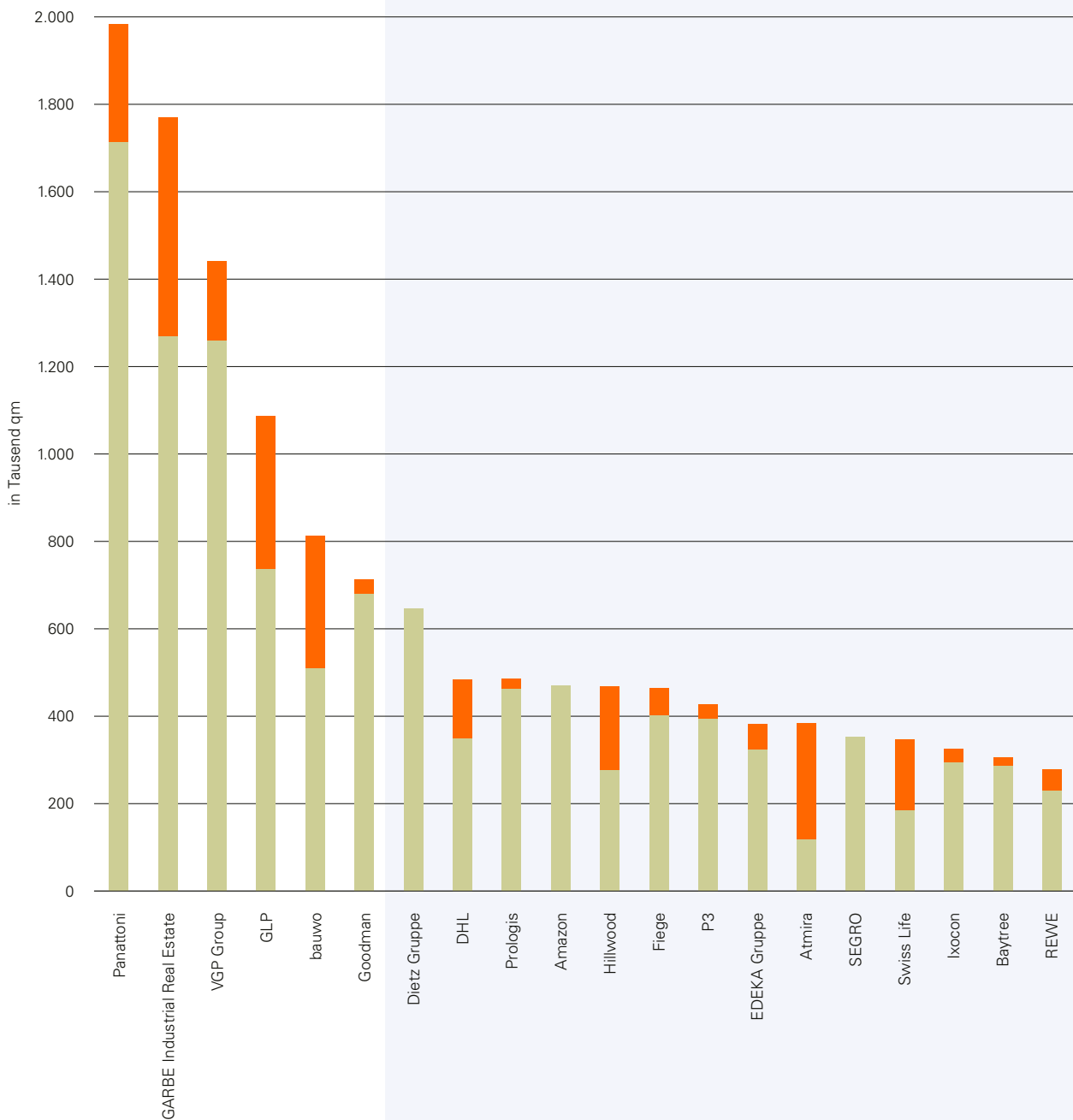


## Top-20 Entwickler von Logistikflächen, 2019–2024\*

■ 2019–2023

■ 2024

\*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 31.07.2024 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2024 fertiggestellt werden).



**2,0** Mio. qm

Fertigstellungs- und Pipelineflächen – im Betrachtungszeitraum 2019–2024 verteidigt Panattoni seine Spitzenposition knapp vor GARBE Industrial Real Estate.

### Panattoni verteidigt den ersten Platz

Mit einem Fertigstellungsvolumen sowie einer akuten Pipelinefläche von 2,0 Millionen qm nimmt Panattoni – wie bereits in den Jahren zuvor – die Position des aktivsten Akteurs am Markt für Logistikentwicklungen ein. Auch auf den nachfolgenden Rängen sind keine Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Auf den Rängen zwei und drei folgen mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 1,77 Mio. qm bzw. 1,44 Mio. qm die Entwickler GARBE Industrial Real Estate und VGP. Unter Berücksichtigung der aktuellen Datenlage lässt sich prognostizieren, dass im Jahr 2024 GARBE Industrial Real Estate mit einer fertiggestellten Fläche von annähernd 500.000 qm der aktivste Projektentwickler am Markt sein wird. Dies würde eine Reduktion des Abstands zu Panattoni im Gesamtranking

bedeuten. Die Liste der fünf aktivsten Projektentwickler wird von GLP und der bauwo abgeschlossen. In der vorliegenden Untersuchung wird der KEP-Dienstleister DHL als erster Eigennutzer in dem Ranking identifiziert. Es ist zu konstatieren, dass der E-Commerce-Riese Amazon im Vergleich zu den Vorjahren eine Verschlechterung im Ranking erfährt, während sich die großen Lebensmittelunternehmen (EDEKA und REWE) stabil in den Top-20 halten.

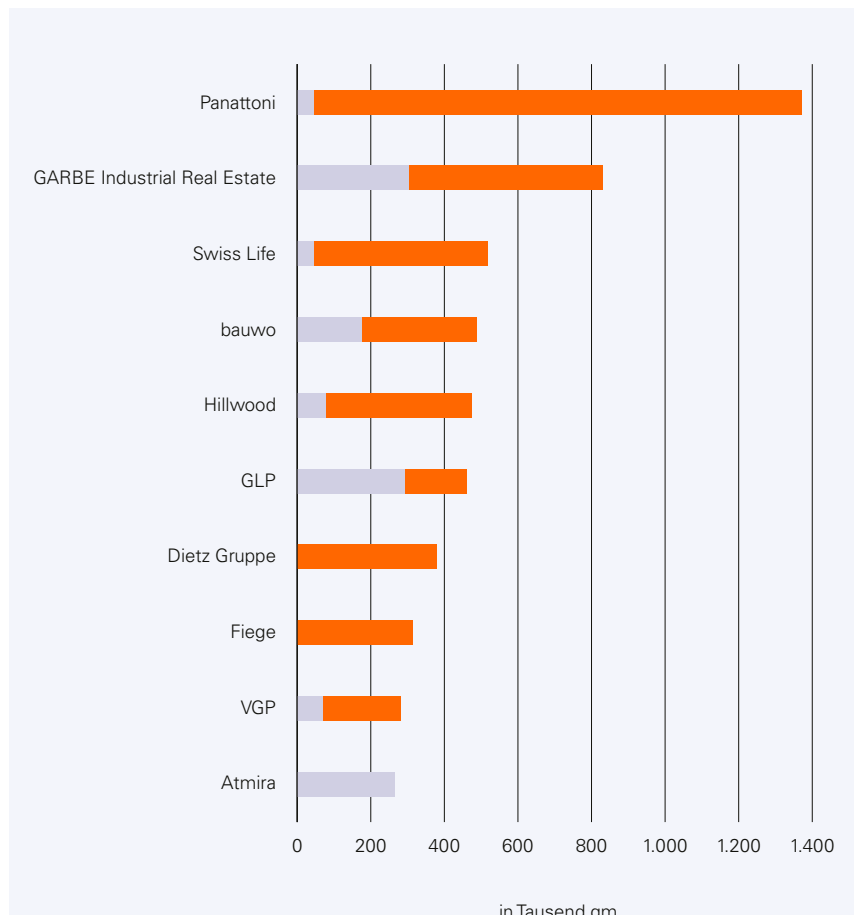
Bei der Betrachtung des Pipelinevolumens für die Jahre 2024 und 2025 sind die Erstplatzierten des Gesamtrankings, Panattoni und GARBE, ebenfalls an der Spitze zu finden. Unter den drei größten Pipeline-Entwicklern befindet sich zudem mit Swiss Life ein „Neueinsteiger“ im Logistiksegment.

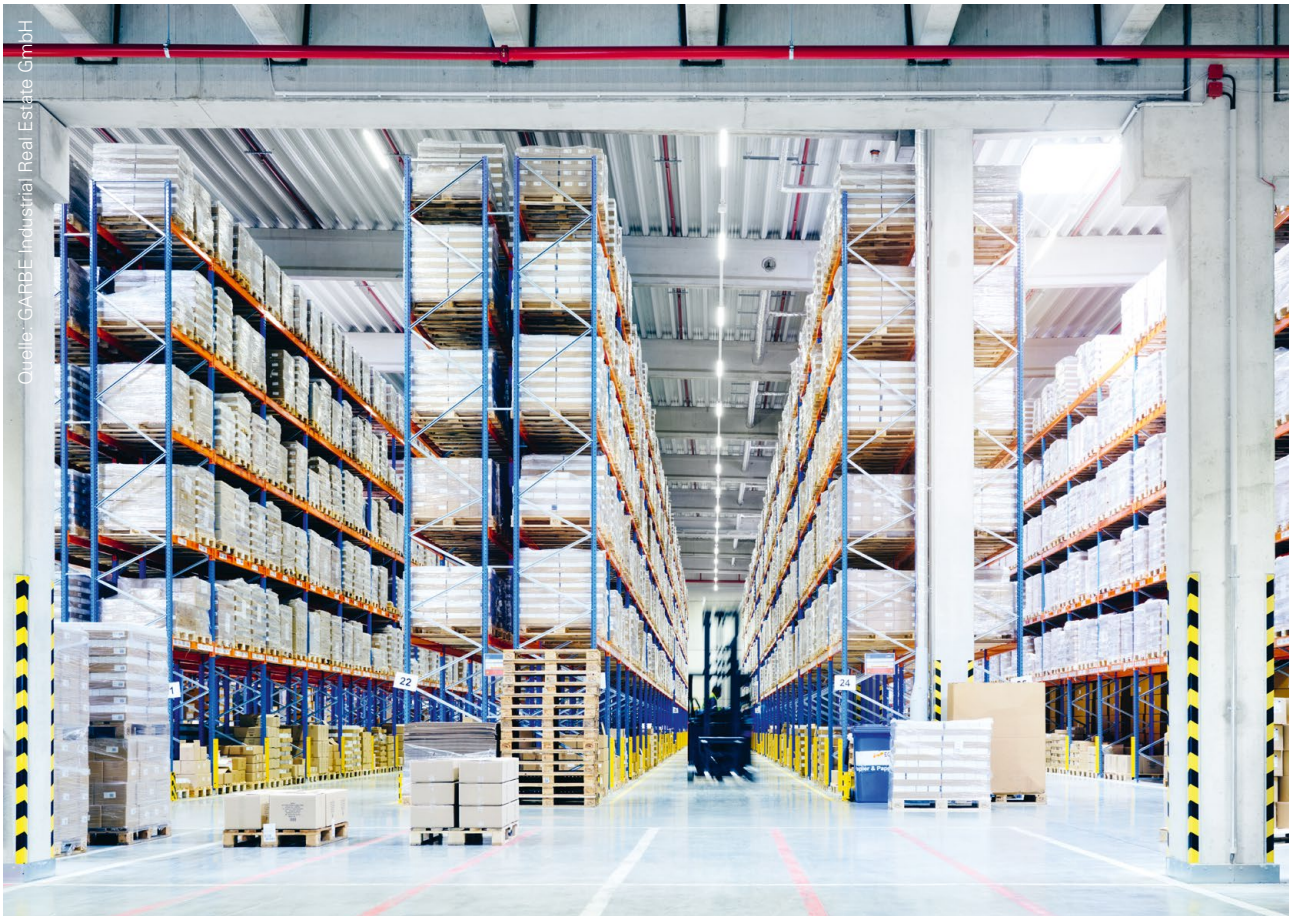
>

### Top-10 Entwickler von Logistikflächen, 2024–2025\*

- Fertiggestellt
- Pipeline

\*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 31.07.2024 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2024 bzw. 2025 fertiggestellt werden).





### Rhein-Ruhr verteidigt den ersten Platz

Nachdem die Logistikregion Rhein-Ruhr im vergangenen Jahr erstmals den ersten Platz unter den 28 deutschen Logistikregionen belegt hatte, konnte sie diesen Spitzenplatz im Ranking behaupten. Das Gesamtvolumen der Fertigstellungen im Betrachtungszeitraum von rund 1,51 Mio. qm verschafft einen leichten Vorsprung gegenüber der Logistikregion Berlin, die ein Fertigstellungsvolumen von 1,48 Mio. qm erreicht hat. Die Region Halle/Leipzig erreicht den dritten Platz und verdeutlicht damit den Trend zur verstärkten Entwicklung an Standorten, die im Gegensatz zu den großen Ballungsräumen noch über bebaubare Flächen verfügen. Während in der Region Rhein-Ruhr überwiegend Brownfield-Flächen bebaut wurden, konnten in den Regionen Leipzig/Halle und A4Thüringen auch noch zahlreiche „Grüne Wiesen“ erschlossen werden. Der Anteil des Entwicklungs-

volumens in der Peripherie, also außerhalb einer der untersuchten Logistikregionen, liegt im Betrachtungszeitraum bei etwa 30 % und weist damit eine deutlich ansteigende Tendenz auf.

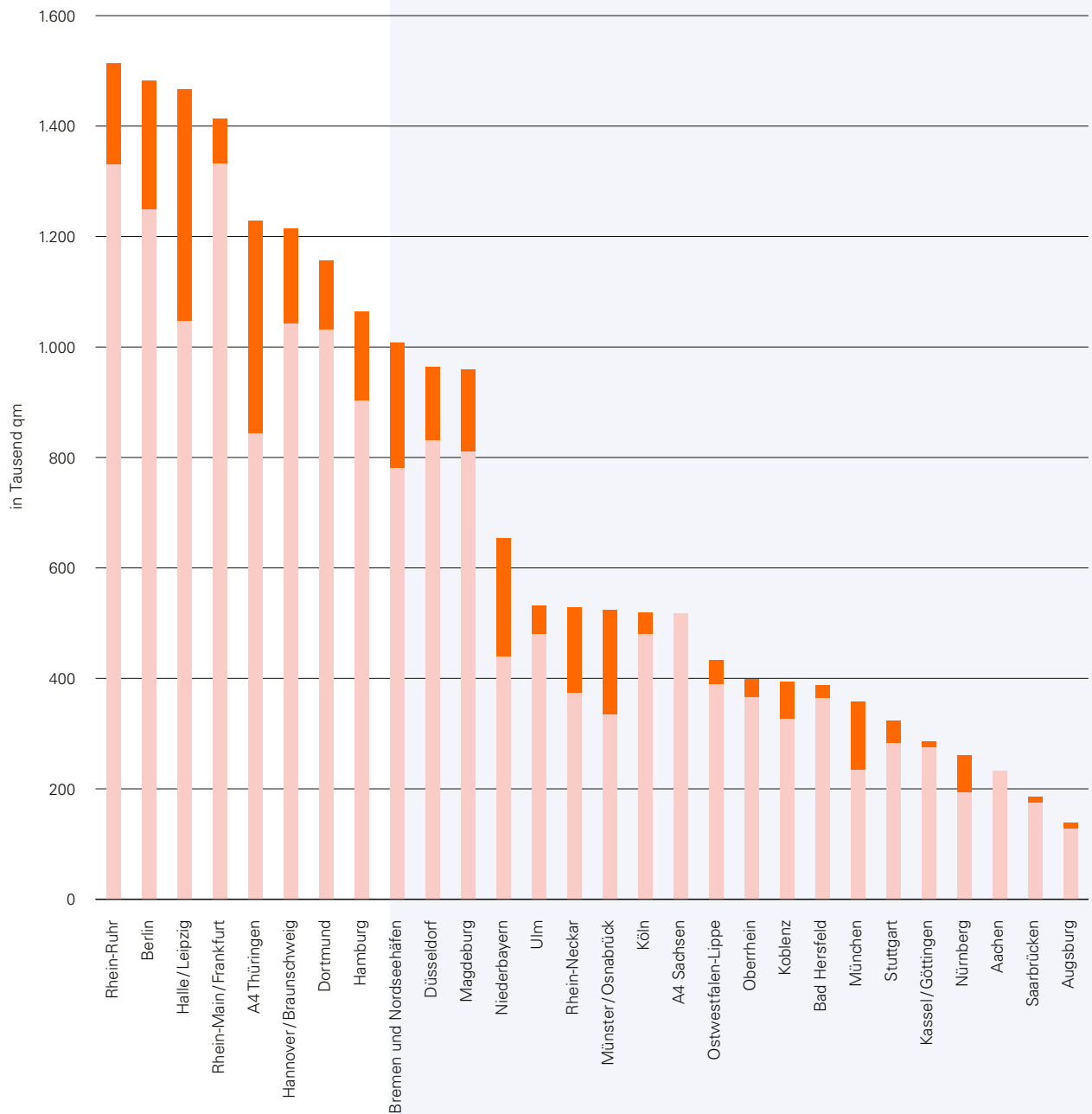
**Flächenverfügbarkeit bleibt wesentlicher Treiber für die Intensivität der Neubauaktivität in den Regionen**



## Fertiggestellte Fläche nach Logistikregionen, 2019–2024\*

2019–2023  
2024\*

\*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen bis zum Stichtag 31.07.2024 sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2024 fertiggestellt werden).



# 2

## Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien

---

### Logistik am stärksten nachgefragt unter gewerblichen Assetklassen

Die Verwerfungen auf dem Transaktionsmarkt haben im Jahr 2023 signifikante Auswirkungen gezeigt. Eine Zunahme der Investmenttätigkeiten im Jahresendspurt führte zu einem Gesamtvolumen von 6,6 Mrd. Euro (davon rund 53 % bzw. 4,5 Mrd. Euro Logistik). Dennoch ist im Gesamtjahr ein erheblicher Rückgang um 35 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen, der deutlich hinter den vorangegangenen Jahren zurückfällt. Die Logistik erwies sich jedoch unter den gewerblichen Assetklassen in diesem herausfordernden Jahr als diejenige mit dem höchsten Transaktionsvolumen, so dass das Investmentvolumen mit Blick auf das gesamte Investmentumfeld in der Immobilienbranche insgesamt sogar verhalten positiv zu bewerten ist.

Im ersten Halbjahr 2024 stellt die Logistik weiterhin die gewerbliche Assetklasse mit dem höchsten Transaktionsvolumen

dar. Das erzielte Ergebnis von insgesamt 2,7 Mrd. Euro lässt jedoch lediglich auf ein leichtes Anziehen der Investmenttätigkeiten schließen.

### GARBE Industrial Real Estate weit an der Spitze

Infolge der geringen Investitionstätigkeiten im Jahr 2023 sowie in der ersten Jahreshälfte 2024 sind größere Verschiebungen im Ranking nicht zu verzeichnen. GARBE konnte seinen Spitzenplatz mit einem Investmentvolumen von rund 2,7 Mrd. Euro im Betrachtungszeitraum behaupten und liegt damit vor dem Zweitplatzierten LIP Invest. Deka Immobilien gelang der Sprung in die Top-3 durch eine Portfoliotransaktion in der zweiten Jahreshälfte 2023. Clarion Partners erreichten durch eine Portfoliotransaktion im ersten Halbjahr 2024 den zehnten Platz im Ranking.

>

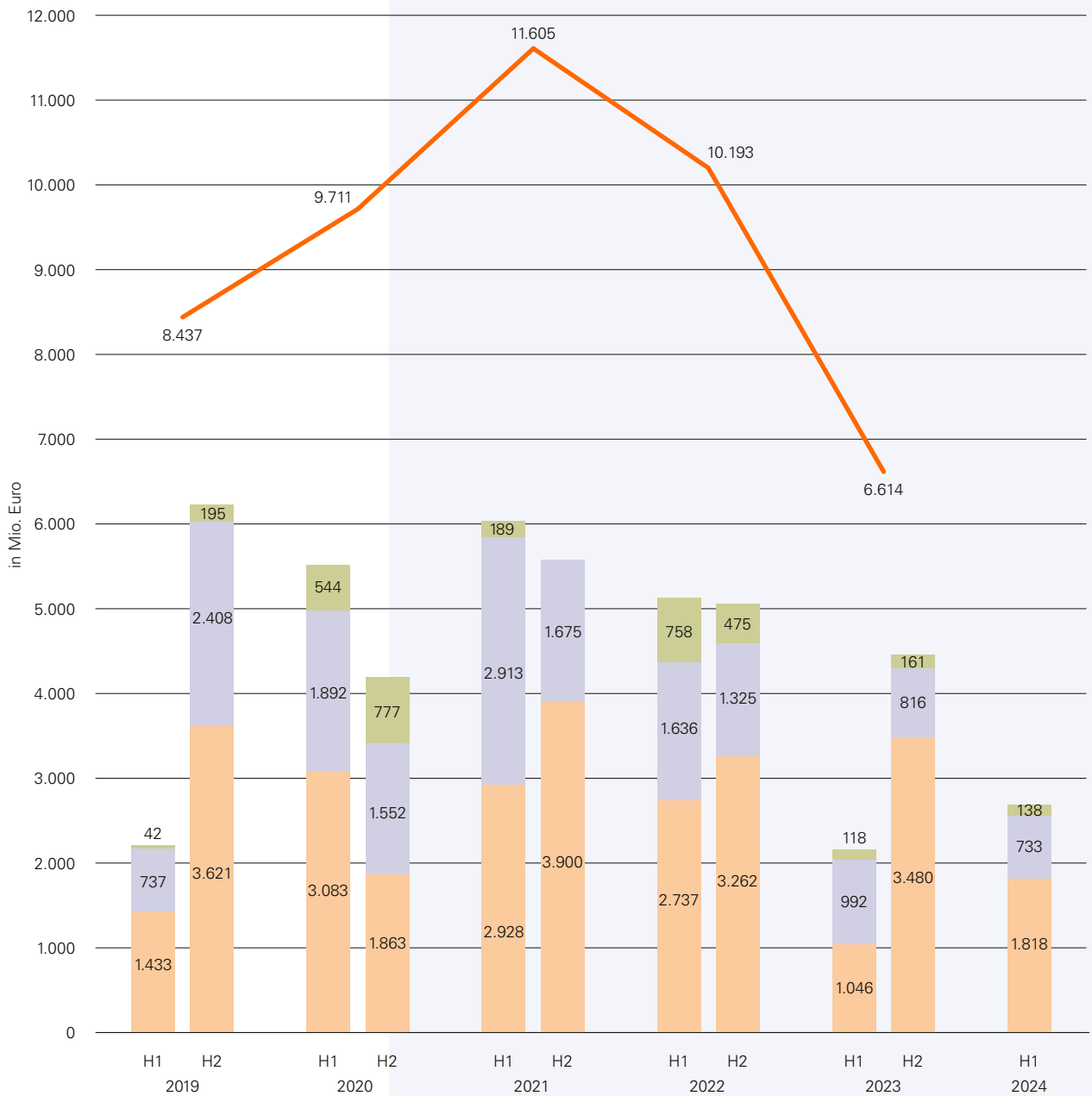
**6,6** **Mrd. Euro**

Investmentvolumen für das Gesamtjahr 2023, wovon rd. 53 % (4,5 Mrd. Euro) auf Logistikimmobilien entfallen.

## Investmentvolumen im Zeitverlauf

- Industrie, Sonstige
- Unternehmensimmobilien
- Logistikkimmobilien
- Gesamtjahr

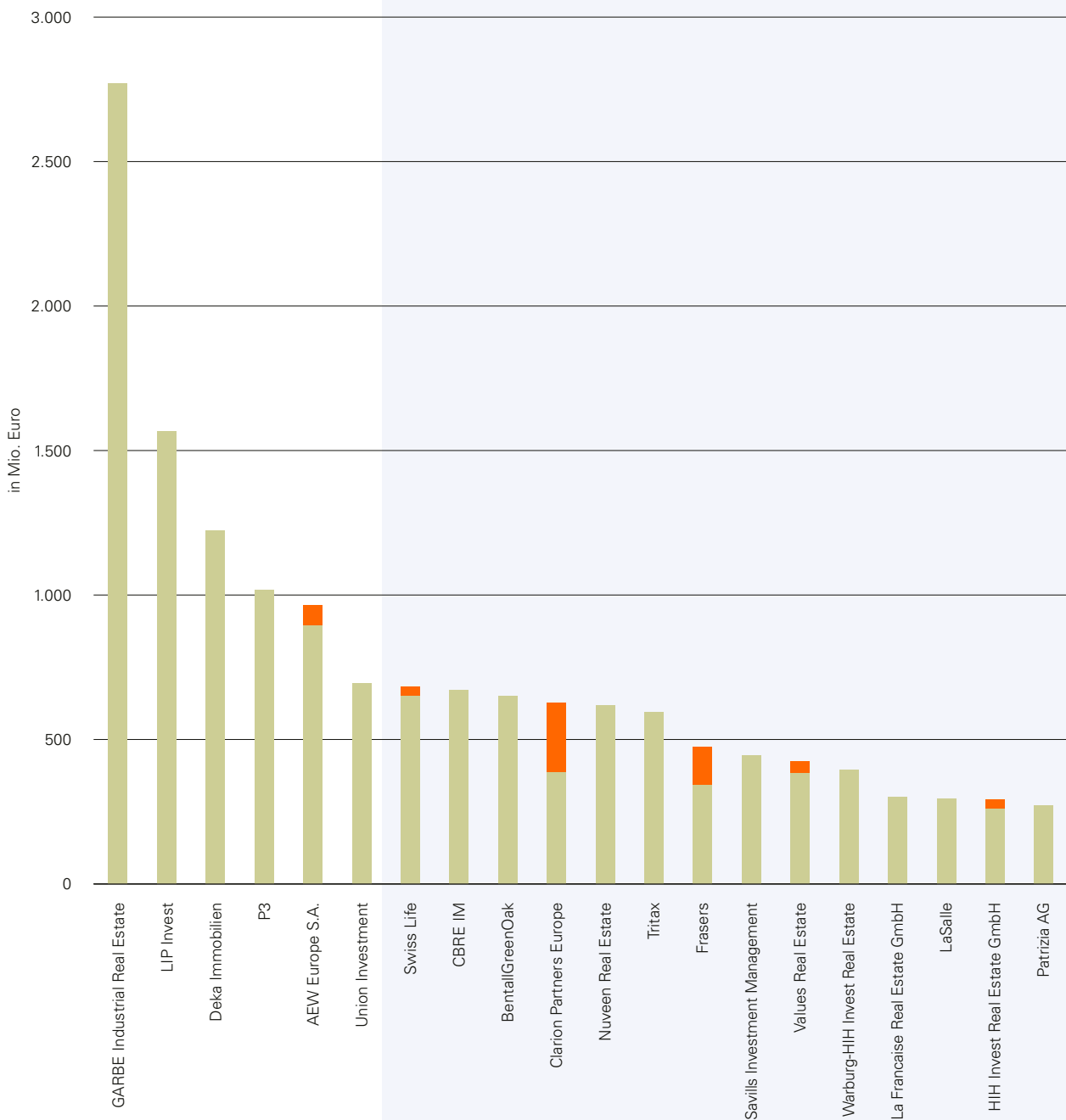
\*Die Auswertung beinhaltet Transaktionen bis zum Stichtag 30.06.2024.



## Top-20 Investoren von Logistikimmobilien, 2019–2024\*

- 2019–2023
- 2024\*

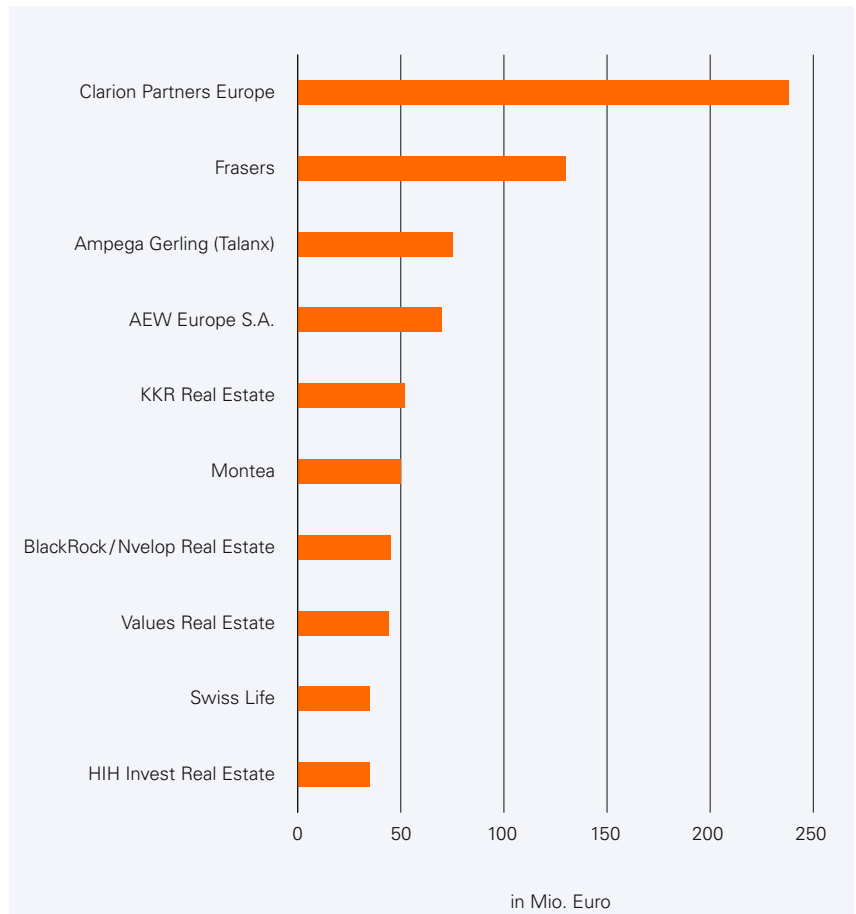
\*Die Auswertung beinhaltet Transaktionen bis zum Stichtag 30.06.2024. Transaktionen die nicht öffentlich kommuniziert und uns von den Unternehmen im Datenaustausch nicht gemeldet wurden, finden keine Berücksichtigung.



## Top-10 Investoren von Logistikimmobilien 2024\*

Investmentvolumen

\*Die Auswertung beinhaltet Transaktionen bis zum Stichtag 30.06.2024. Transaktionen die nicht öffentlich kommuniziert und uns von den Unternehmen im Datenaustausch nicht gemeldet wurden, finden keine Berücksichtigung.



### Großer Vorsprung für Clarion zum Halbjahr 2024

Der im ersten Halbjahr 2024 vollzogene Portfoliodeal des Investors Clarion über sechs Objekte in Deutschland hat einen signifikanten Einfluss auf das Ranking. Insgesamt lässt sich beobachten, dass im neuen wie auch im alten Jahr vor allem kleinere Transaktionen durchgeführt werden.

Frasers, im vergangenen Jahr nicht unter den aktivsten Investoren, hat im Jahresverlauf bereits rund 130 Millionen Euro investiert. Im Vorjahr hätte diese Summe den Investor an die Spitze des Rankings gebracht. Insgesamt ist zu beobachten, dass sich die Landschaft der Investoren in einem Transformationsprozess befindet und viele neue Akteure aktiv werden. Mit AEW und HIH finden sich unter den Top-10 Investoren des ersten Halbjahres lediglich zwei Akteure, die auch im Vorjahr im Ranking vertreten waren.

### Berlin erobert den zweiten Platz zurück

Im Vergleich der Logistikregionen zeigen sich signifikante Verschiebungen im Ranking im Vergleich zur Vorjahreseherhebung. Die Region Rhein-Main/Frankfurt behauptet ihre Position als Spitzenreiter mit einem gesamten Investmentvolumen von etwa 2,1 Mrd. Euro im gesamten Betrachtungszeitraum, wie bereits im Vorjahr. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem die Region Berlin den vierten Rang einnahm, erfolgt nun eine Verbesserung auf den zweiten Rang. Hannover/Braunschweig hingegen muss einen Verlust von einem Rang hinnehmen.

Im Jahr 2024 konnte unter den Logistikregionen bis dato Hamburg, gefolgt von Hannover/Braunschweig und Rhein-Ruhr, das höchste Transaktionsvolumen auf sich vereinigen. Obgleich das Jahr 2018 ein außerordentliches Jahr hinsichtlich der Investitionen in Logistikimmobilien

war, fällt dieses aus der Wertung, so dass Hamburg gegenüber dem Vorjahr dennoch einen Platz im Ranking verliert.

Der Anteil der peripheren Lagen (d. h. außerhalb etablierter Logistikregionen) am Gesamtvolumen liegt zwischen 2019 und 2023 bei rund 27 %. Im Jahr 2024 beträgt er bislang lediglich 18 %. Dies entspricht der allgemeinen Beobachtung, dass die Lage im Hinblick auf ein investmentfähiges Produkt wieder an Bedeutung gewinnt. Dies ist auch damit zu erklären, dass der Anteil ausländischer Investoren zuletzt zugenommen hat. Diese konzentrieren sich traditionell eher auf die bekannten und renommierten Lagen. Produktseitig werden derzeit vor allem Core+ und Value-Add-Projekte investorenseitig bevorzugt.

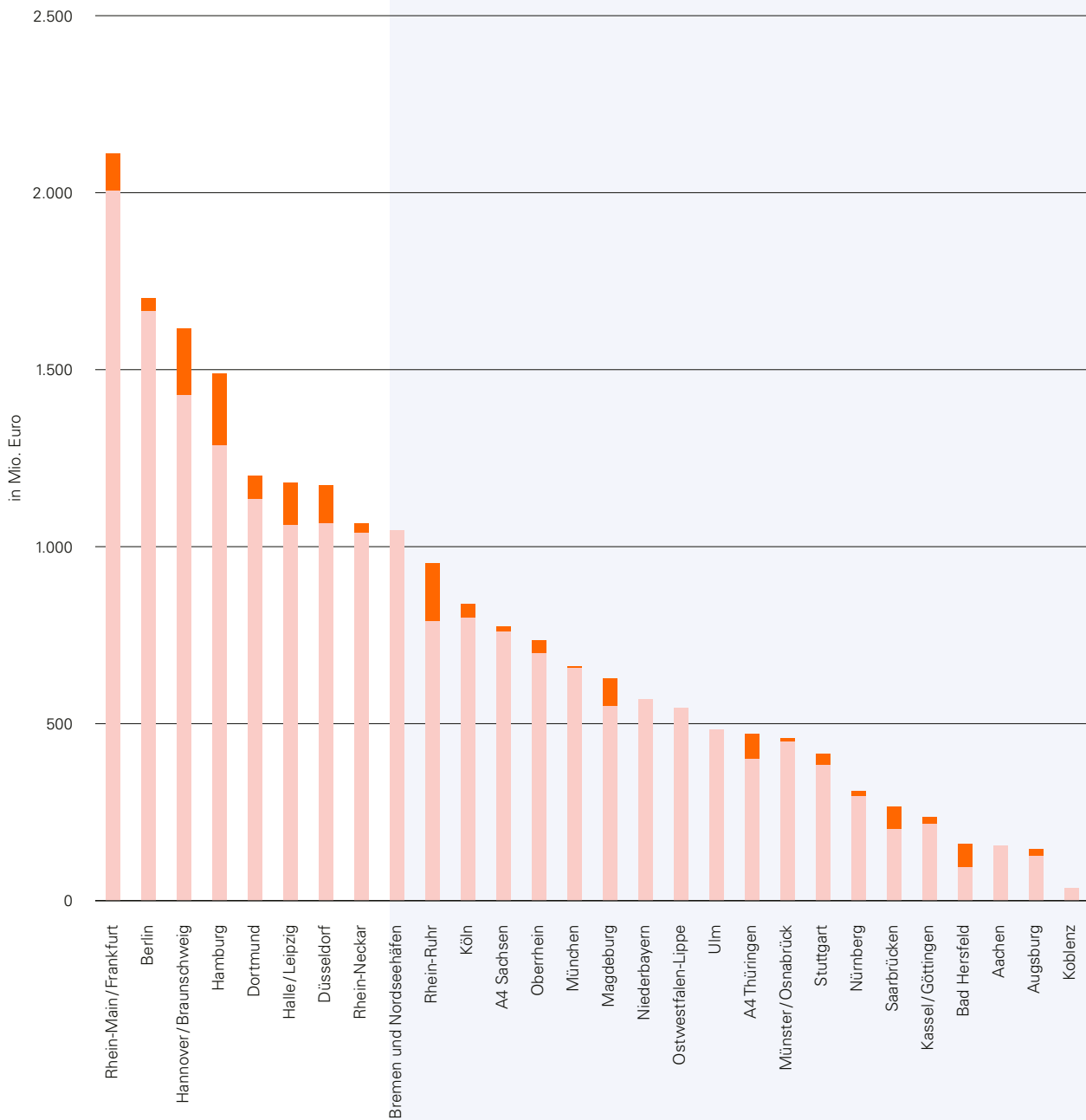
>

## Investmentvolumen nach Logistikregionen, 2019–2024\*

2019–2023

2024\*

\*Die Auswertung beinhaltet Transaktionen bis zum Stichtag 30.06.2024.



# 3

## Trends im Bau

Die Entwicklung der Baukosten in der Immobilienbranche konnte lange nur eine Richtung. Aufgrund der in der gesamten Immobilienwirtschaft nachlassenden Dynamik im Bausektor zeigt sich seit Anfang 2023 allerdings ein verändertes Bild. Nach Jahren mit Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich (insbesondere in den Jahren 2021 und 2022) sind die Baukosten erstmals wieder moderat zurückgegangen. Neben einer Verlangsamung des Anstiegs bei den Materialkosten (teilweise sind diese sogar gesunken) ist dies vor allem damit zu erklären, dass Bauunternehmen wieder stärker um Aufträge und die Auslastung der eigenen Bauteams kämpfen müssen. Zudem drängt eine größer werdende Zahl an Bauunternehmen auf den Stabilität versprechenden Markt für Logistikbauten.

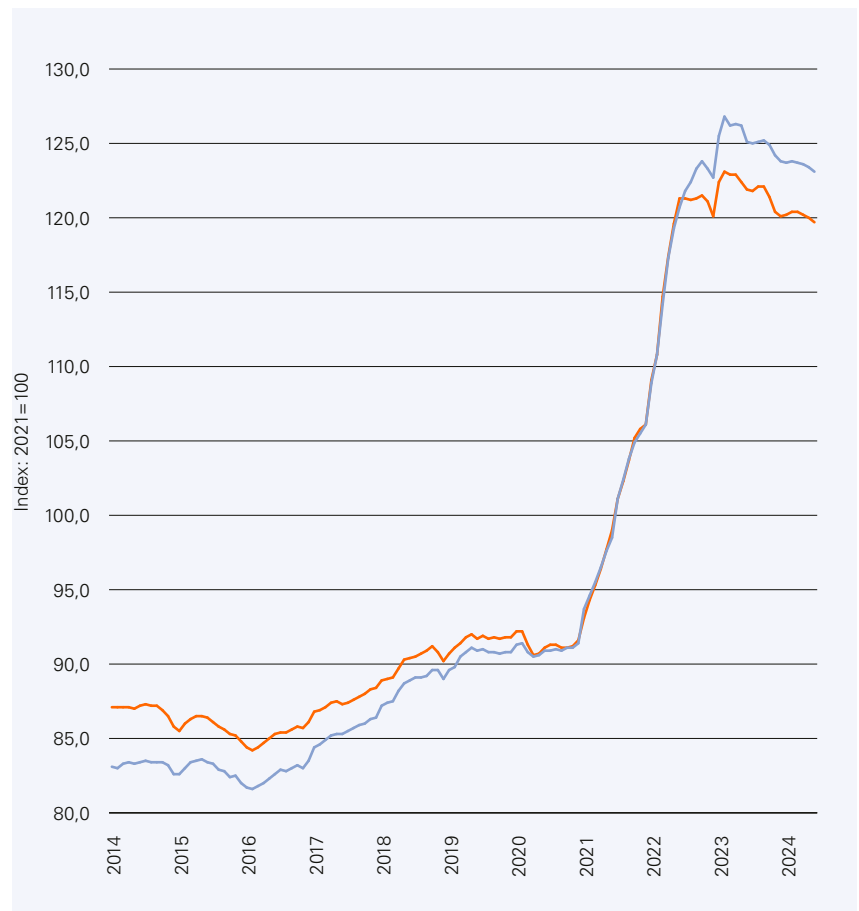
>

## Baupreise zuletzt leicht gesunken

### Entwicklung der Baukosten (Index: 2021=100)

- Germany
- Euro Area

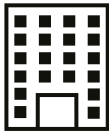
Quelle: GARBE Research / Eurostat



## Einfluss von Automatisierungslösungen auf den Bau von Logistikimmobilien

Arbeitskräftemangel ist einer der wesentlichen Hemmfaktoren für die Entwicklung von Logistikimmobilien. Der meistgenannte Lösungsvorschlag für das Problem Arbeitskräftemangel lautet: Automatisierung.<sup>1</sup> Mit einer zunehmenden Automatisierung der Logistikbranche gehen allerdings auch veränderte Anforderungen an die Konzeption und den Bau moderner Logistikimmobilien einher. Häufig gibt das geplante Automatisie-

rungssystem vor, welche Anforderungen die Immobilie erfüllen muss. Gleichzeitig unterliegt auch die Automatisierung einer ständigen Weiterentwicklung. Was bedeutet dies bezüglich des Baus von teil- oder vollautomatisierten Logistikimmobilien? Eine explizite Antwort darauf wird schwierig, Einflussfaktoren lassen sich aber sehr wohl bestimmen. Die wichtigsten Aspekte werden im Folgenden spotlightartig beleuchtet:



**Flexiblere Layouts**  
–  
**Höhere Hallenhöhen**  
–  
**Verstärkte Bodenlasten**

### Gebäudestruktur und Layout

Automatisierungslösungen sind meist nutzergetrieben. Sofern ausreichend Platz vorhanden ist und die Parameter stimmen, lassen sich diese auch in Bestandsgebäude einbauen. Dennoch gewinnen flexible Layouts mit offeneren Grundrissen im Zuge der Automatisierung an Bedeutung, um verschiedene automatisierte Systeme integrieren zu können. Eine auffällige

Veränderung ist die Tendenz zu höheren Hallenhöhen, die durch den Einsatz von Hochregallagern und vertikalen Fördersystemen notwendig werden. Zudem müssen Böden verstärkt werden, um das zusätzliche Gewicht von Robotern und automatisierten Fördersystemen tragen zu können.<sup>2</sup>



**Erweiterter Strombedarf**  
–  
**Leistungsfähige IT-Netzwerke**  
–  
**Spezielle Sicherheitssysteme**

### Technische Infrastruktur

Die Integration von Automatisierungslösungen stellt erhöhte Anforderungen an die technische Infrastruktur. Ein erweiterter Strombedarf macht Anpassungen der elektrischen Systeme erforderlich. Gleichzeitig ist eine leistungsfähige IT-Infrastruktur mit schnellen Datenverbindungen unerlässlich

für die Steuerung und Vernetzung der automatisierten Prozesse. Spezielle Sicherheitssysteme müssen installiert werden, um die Interaktion zwischen Mensch und Maschine zu regulieren und die Arbeitssicherheit zu gewährleisten.

<sup>1</sup> ABB 2022: ABB Robotics Deutschland – Branchenumfrage Mittelstand und Logistik.

<sup>2</sup> Vgl. u.a. BNP Paribas 2020: Die Automatisierung der Logistik: Technologien und Auswirkungen auf die Logistikimmobilie

<sup>3</sup> Vgl. u.a. TÜVNORD 2024: Logistik 4.0 – Ist das die Zukunft?

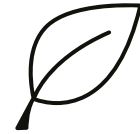
<sup>4</sup> Vgl. u.a. BERTRAM bau&invest 2023: Die Logistikimmobilie von Morgen, Innovationen und Trends für die Zukunft der Logistikbranche



### Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Der höhere Strombedarf von (teil-)automatisierten Logistikgebäuden ist bereits erwähnt worden. Gleichzeitig bieten die Systeme auch Chancen zur Einsparung, bspw. durch effizientere Energienutzung durch intelligente Steuerungssysteme. Auch der Einsatz von erneuerbaren Energien ist, wie in

fast allen modernen Logistikgebäuden, mittlerweile obligatorisch. Automatisierte Prozesse können zudem zu einer Reduzierung von Abfällen und einem effizienteren Ressourceneinsatz beitragen.<sup>3</sup>



### Verbesserte Energieeffizienz

–  
Integration  
erneuerbarer Energien

–  
Ressourcenschonende  
Prozesse

### Arbeitsplatzgestaltung

Die Integration von Automatisierungslösungen verändert auch die Anforderungen an die Arbeitsplatzgestaltung. Ergonomische Aspekte gewinnen an Bedeutung, insbesondere an den Schnittstellen zwischen Mensch und Maschine. Insgesamt entsteht in teil- oder vollautomatisierten Logistikgebäuden eine größere Anzahl höher qualifizierter Arbeitsplätze, während

die Gesamtzahl der Arbeitsplätze in diesen im Vergleich niedriger ausfällt. Damit geht auch ein veränderter Anspruch an die Arbeitsplatzgestaltung einher.<sup>4</sup>



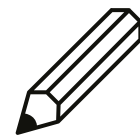
Schulungsräume  
für Mitarbeiter

–  
Ergonomische  
Mensch-Maschine-  
Schnittstellen

### Planung und Umsetzung

Der Bau automatisierter Logistikimmobilien erfordert eine interdisziplinäre Zusammenarbeit zwischen Architekten, Ingenieuren und Automatisierungsexperten. Die Konzeption des Gebäudekörpers muss sich im Zweifel an das Automatisierungssystem und dessen Anforderungen

an Raum und Traglasten anpassen. Um zukünftige Anpassungen und Erweiterungen zu erleichtern, setzen erste Projekte hier bereits auf modulare Baukonzepte. Dies ermöglicht eine flexiblere Reaktion auf technologische Entwicklungen und sich ändernde Marktanforderungen.



Interdisziplinäre  
Zusammenarbeit

–  
Modulare  
Baukonzepte

### Fazit

Automatisierungslösungen führen zu einer neuen Generation von Logistikimmobilien, die durch höhere Komplexität, technologischen Fortschritt und gesteigerte Effizienz gekennzeichnet sind. Diese Entwicklung stellt die Baubranche vor neue Herausforderungen, bietet aber auch Chancen für innovative

und zukunftsfähige Gebäudekonzepte. Die erfolgreiche Umsetzung erfordert eine ganzheitliche Betrachtung, die technische, ökologische und arbeitsplatzbezogene Aspekte gleichermaßen berücksichtigt.

## 3 Fragen – 3 Antworten

---

Die Partner dieser Studienreihe sind feste Größen im Bauträgersgeschäft, der Projektentwicklung, der Investmentberatung und der strategischen Analyse und Beratung im Bereich „Logistik und Immobilien“. In verändertem Format geben sie in der mittlerweile zehnten Studienausgabe „Logistik und Immobilien“ einen fundierten Überblick über aktuelle Entwicklungen, Themen und Trends, sowie die relevanten Marktakteure in diesem Segment. Als gemeinsames Kompetenzzentrum entlang von Immobilie und Marktgeschehen ermöglichen sie eine Gesamtperspektive auf dieses Thema, mit der zukunftsichere und strategisch ausgewogene Entscheidungen getroffen werden können.

## BREMER

---

### BREMER SE

**Im Vergleich zu anderen Assetklassen wird in der Logistik weiterhin vergleichsweise viel gebaut. Ruft dies neue Player auf den Plan? Wächst die Konkurrenz im Bausektor?**

*Auf jeden Fall. Aufgrund der reduzierten Bautätigkeiten in anderen Bausparten versuchen Bauunternehmen, die bisher eben dort tätig waren, jetzt auch im Logistikbereich Fuß zu fassen.*

**Welchen Einfluss hat das auf die Baupreise?**

*Diese Entwicklung hat keinen direkten Einfluss auf die Baupreise; der Marktwettbewerb im Bausektor ist von jeher intensiv. Die derzeit fallenden Baupreise ergeben sich eher aus einer reduzierten Nachfrage und aus den vorhandenen Baukapazitäten, die in den letzten Jahren aufgebaut worden sind.*

**Bauen Sie noch „von der Stange“ oder wird es individueller? Was ist Entwickler-/Nutzerseitig nachgefragt?**

*Es gibt weiterhin Projekte von der Stange, allerdings ist hier eine rückläufige Entwicklung festzustellen. Spekulative Bauvorhaben werden derzeit fast gar nicht umgesetzt, so dass aktuell die Gebäude individuell auf den Nutzer zugeschnitten werden.*

*Die Anforderungen an Nachhaltigkeit sind konstant hoch, aber auch individuell. Auch die Nachfrage nach hybriden Bauweisen (Beton, Holz, Stahl) ist gestiegen.*

*Wir stellen fest, dass die technische Gebäudeausrüstung einen deutlich höheren Stellenwert einnimmt. Zudem muss sich das Gebäude an die Anforderungen der Intralogistik anpassen. Beispielsweise erhöhen sich die Bodenlasten infolge intralogistischer Einbauten.*

**(Michael Dufhues, Vorstand)**

## GARBE Industrial Real Estate GmbH

**Überraschen die stabilen Neubaufertigstellungszahlen angesichts der Marktphase? Immerhin wird auch GARBE bis Jahresende voraussichtlich > 500.000 qm Neubaufäche im Jahr 2024 fertiggestellt haben.**

*Absolut. Angesichts der anhaltend hohen Kosten bei Finanzierung, Bau und Grundstücken wäre es über zwei Jahren nach Krisenbeginn nicht ungewöhnlich, dass die Fertigstellungen zurückgehen. Die nach wie vor rekordverdächtigen Fertigstellungszahlen dokumentieren aber, dass der Markt absolutes Vertrauen in die grundsätzliche Stärke der Assetklasse Logistikimmobilie hat. Dies ist bei GARBE nicht anders. Daher ist unsere Pipeline gut gefüllt. Wir bereiten uns damit auf den kommenden Marktzyklus vor.*

**Was sind aktuell die Must-Haves, was die No-Gos für eine investmentfähige Neuentwicklung?**

*Must-Haves sind ESG-konforme Immobilien, die Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit vereinen. Wir konzentrieren uns dabei nicht nur auf das „E“, sondern rücken auch zunehmend das „S“ in den Fokus. Darüber hinaus bleiben ausgezeichnete Konnektivität und Verfügbarkeit von Arbeitskräften enorm wichtig. No-Gos sind Standorte, die diese Kriterien nicht erfüllen.*

**Stichwort Lage: In einzelnen Regionen (Bremen, Halle/Leipzig) wurden zuletzt erstmals wieder minimal sinkende Mieten verzeichnet. Hand aufs Herz: Wohin entwickeln sich die Mieten und wird es starke regionale Unterschiede geben?**

*Die Mieten sinken hier erstmals nur leicht, aber es ist ein wichtiges Signal für die Marktdynamik. Sie zeigt, dass an solchen Standorten mehr Fläche auf den Markt kommt, als aktuell absorbiert werden kann. Dieses Muster sehen wir nur punktuell. In anderen Märkten gibt es nach wie vor kaum Fläche im Angebot und auch keine in der Entwicklung. Dies sind Regionen wie Hamburg oder München. Wir sehen also wieder eine stärkere Ausdifferenzierung der Märkte. Da sämtliche Kostenkomponenten hoch bleiben, werden die Mieten auch nicht im größeren Maßstab sinken. Sobald die Wirtschaft wieder anspringt und die Nachfrage steigt, wirken zwei Kräfte auf das Mietpreisgefüge ein. Und dies in Richtung steigender Mieten.*

(Tobias Kassner, Head of Research | Member of the Executive Board)

## Savills Immobilien Beratungs-GmbH

**Lage gewinnt aktuell wieder an Bedeutung. Temporäres Phänomen oder müssen wir uns noch länger auf restriktive Kreditvergabe seitens der Banken/Investoren einstellen?**

*Das Credo Lage, Lage, Lage gilt heute mehr denn je. Die Banken sind bei der Kreditvergabe nach wie vor recht restriktiv und schauen besonders auf die Lage sowie die Bonität des Mieters. Selbstredend galt dies natürlich schon immer, ist in der aktuellen Marktphase aber besonders bedeutsam. Abstriche bei der Lage oder Unsicherheiten in Bezug auf den Mieter oder die Branchenaussichten des jeweiligen Nutzers werden in der Finanzierung derzeit deutlich abgestraft.*

**Stichwort Re- und Nearshoring: Sind bereits Effekte zu spüren und kann Deutschland überhaupt davon profitieren, oder wird es sich auf die Nachbarländer fokussieren?**

*Es wird zwar viel über Re- und Nearshoring gesprochen, viele konkrete Beispiele mit Effekt auf Neubauten oder Anmietungen haben wir in Deutschland aber bisher nicht gesehen. Die Ergebnisse des „European Real Estate Logistics Census“ zeigen aber, dass 25 % der Nutzer ihre Lieferkette in den letzten drei Jahren verkürzt haben und viele der Befragten planen, ihre Lieferantenbasis in den nächsten drei Jahren zu diversifizieren. Reshoring wird voraussichtlich über mehrere Jahre ein wichtiger Markttreiber sein: 45 % der Befragten sehen darin eine potenziell marktverändernde Entwicklung für ihre Logistikimmobilien. Verstärkt profitieren dürfen jedoch vor allem Länder in Osteuropa, die mit günstigeren Energiekosten und einer besseren Verfügbarkeit an Arbeitskräften gegenüber Deutschland punkten können.*

**Erleben wir wie im Vorjahr einen Jahresendspurt auf dem Investmentmarkt?**

*Nein. Es sind zwar noch einige Verkaufsprozesse im Markt und wir werden auch noch einige – auch größere – Abschlüsse sehen. Von einem echten Jahresendspurt würde ich aber nicht sprechen.*

(Bertrand Ehm, Director Investment)

# Kontakt & Impressum

## Konsortialpartner

### BREMER SE

Michael Dufhues  
Grüner Weg 28–48  
33098 Paderborn  
Telefon: +49 52 51 770-0  
E-Mail: m.dufhues@bremerbau.de

### bulwiengesa AG

Felix Werner/Daniel Sopka  
Moorfuhrweg 13  
22301 Hamburg  
Telefon: +49 40 42 32 22-28  
E-Mail: werner@bulwiengesa.de/  
sopka@bulwiengesa.de

### GARBE Industrial Real Estate GmbH

Tobias Kassner  
Versmannstraße 2  
20457 Hamburg  
Telefon: +49 40 356 13 1072  
E-Mail: t.kassner@garbe.de

### Savills Immobilien Beratungs-GmbH

Bertrand Ehm  
Hopfenmarkt 33  
20457 Hamburg  
Telefon: +49 40 309 977 140  
E-Mail: behm@savills.de

## Wissenschaftliche Bearbeitung, Datenhandling und Redaktion

### Projektleitung

Felix Werner  
Daniel Sopka  
Benedikt Gebert

### Konzept & Design

elevenfifteen GmbH  
Milchstraße 7–8  
20148 Hamburg  
Telefon: +49 40 55 898 11-20  
E-Mail: hamburg@elevenfifteen.de  
elevenfifteen.de

### Copyright © 2024 bulwiengesa AG

Alle Rechte vorbehalten. Auszüge dürfen unter Angabe der Quelle bulwiengesa AG verwendet werden. Umfangreichere Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Bei jeglicher Zitation muss der Studientitel mit angegeben werden.

### Disclaimer

Die in dieser Studie vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen basieren auf den Auswertungen der bulwiengesa AG. Sie wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt analysiert. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

logistik-und-immobilien.de