

Kühl geplant

LOGISTIKIMMOBILIEN Für eine effiziente Kühlkette sind Logistik und Transport das Rückgrat – wenn man sie denn lässt.

Ein verändertes Verbraucherverhalten treibt den E-Commerce in Deutschland voran. Immer mehr Menschen kaufen Lebensmittel und Medikamente online statt im Supermarkt und in der Apotheke. Kühlkettenlogistik gewinnt an Bedeutung. Entwickler bieten deshalb Lösungen zur Umwandlung bestehender Lagerhallen in temperaturgeführte Logistikimmobilien.

Im Jahre 2020 wuchs der E-Commerce-Umsatz mit Lebensmitteln gegenüber 2019 um 67,2 Prozent auf rund 2,7 Milliarden Euro, erklärt der Bundesverband E-Commerce und Versandhandel (bevh) in seiner aktuellen E-Commerce-Verbraucherstudie Deutschland. Im gleichen Zeitraum stieg der Online-Umsatz mit Medikamenten um 53,9 Prozent gegenüber 2019 auf rund 1,2 Milliarden

Euro, so die Studie weiter. Hier hat nicht nur die Pandemie das Einkaufsverhalten beeinflusst, auch das generelle Käuferverhalten ändert sich. Für die Zukunft sehen die Autoren den aktuellen Trend weiter steigend: „Fast drei von vier Onlinekäufern gaben an, künftig mehr oder genauso viel im Internet bestellen zu wollen – vor einem Jahr äußerte nur gut jeder zweite Kunde diese Absicht.“

Wenn E-Food und E-Commerce mit Medikamenten wachsen, steigen auch die Anforderungen an die Kühlkettenlogistik oder an temperaturgeführte Transporte und Logistikimmobilien. Die Marktnachfrage nach entsprechenden Kapazitäten dürfte dementsprechend steigen. Gleichzeitig wirken jedoch auch noch andere Faktoren auf die Marktentwicklung ein.

Erstens geht der E-Commerce-Boom mit der Forderung einher, dass der Onlinehandel hohe Nachhaltigkeitsstandards und die Anforderungen der Regulierung erfüllen muss. Die Europäische Kommission verfolgt mit ihrer Strategie des Europäischen Green Deals das Ziel, Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent zu machen.

Akute Flächenknappheit

Außerdem gibt die EU-Verordnung 2019/1242 strikte CO₂-Emissionsnormen für neue, schwere Nutzfahrzeuge vor. Selbstverständlich gilt die Forderung nach höherem Umweltschutz und niedrigeren CO₂-Emissionen nicht nur für den Transportbereich, sondern auch für die Infrastruktur im Hintergrund, die Logistikimmobilien. Investoren, Mieter und Kommunen, in denen die Gebäude entstehen, erwarten die Nachhaltigkeit von Logistikimmobilien und die Verpflichtung der Entwickler auf hohe Standards nicht nur in Bezug auf die Umwelt, sondern sie verlangen auch einen verantwortungsvollen Umgang hinsichtlich sozialer Aspekte und der Unternehmensführung.

Je kürzer die Wege beim Transport zwischen E-Fulfillment-Zentren, auch First Mile-Logistikimmobilien genannt, Sortierzentren und Paketzentren, die den Transport auf der letzten Meile übernehmen, desto niedriger die Emissionen und desto besser für

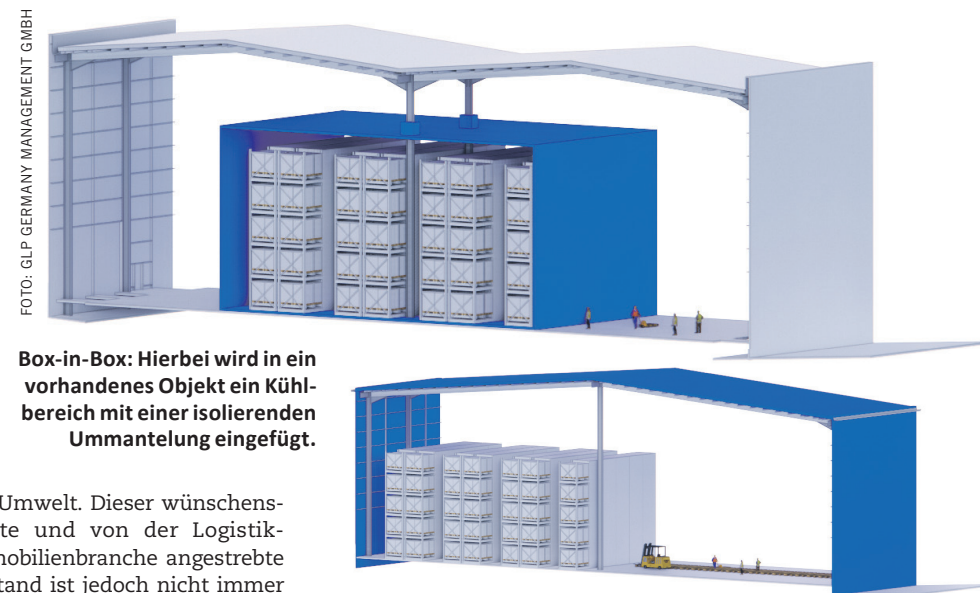


FOTO: GLP GERMANY MANAGEMENT GMBH

Box-in-Box: Hierbei wird in ein vorhandenes Objekt ein Kühlbereich mit einer isolierenden Ummantlung eingefügt.

die Umwelt. Dieser wünschenswerte und von der Logistikimmobilienbranche angestrebte Zustand ist jedoch nicht immer realisierbar, denn die Wirklichkeit – der zweite auf die Marktentwicklung einwirkende Faktor – ist gelegentlich noch anders.

Der Markt für Logistikimmobilien ist von akuter Flächenknappheit geprägt. Flächenknappheit ist die größte Herausforderung für die Branche und für ihre Mieter, die nicht immer dort bauen können, wo es strategisch und unter Nachhaltigkeitsaspekten sinnvoll wäre. Dabei hat sich gerade in der Pandemie gezeigt, dass Logistikimmobilien zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln, Medikamenten und Gebrauchsgütern von essenzieller Bedeutung sind. Vor dem Hintergrund des Flächenmangels müsste einmal über die nachrangige Behandlung von Entwicklern für Logistikimmobilien bei der Zuteilung von Grundstücken und bei Genehmigungsprozessen diskutiert werden.

Um den Anforderungen, die die Kühllogistik an die Immobilien stellt, gerecht zu werden, kommt ein flexibles Angebot zur schnellen, effizienten Umwand-

Single Envelope Design: Hier wird ein bestehendes Objekt in eine temperaturgeführte Lagerhalle umgewandelt.

lung bestehender Lagerhallen in temperaturgeführte Logistikimmobilien ins Spiel.

Flexible Möglichkeiten

GLP zum Beispiel, ein Entwickler und Investor für Logistikimmobilien, hat auf das Marktwachstum bei E-Food und E-Commerce mit pharmazeutischen Produkten reagiert und ein spezielles Chilled and Refrigeration Team gebildet, das Kunden zwei flexible Möglichkeiten bietet, um bestehende Logistikhallen in strategisch günstigen Lagen nachzurüsten.

Beim „Box-in-Box“-Einbau in ein vorhandenes Objekt wird ein kompletter Kühlbereich mit einer isolierenden Ummantlung in das Gebäude eingefügt. Als schlüsselfertige Komplettlösung geplant, erfüllt ein solcher Kühlbereich in den meisten Fällen alle Anforderungen, die ein Kunde stellt, und ist schnell realisierbar.

Der Mieter kann die neue Einheit zügig in Betrieb nehmen. Bei einer Neuvermietung ist der Rückbau möglich. Alternativ zu dieser Lösung kann auch ein bestehendes Objekt komplett in eine temperaturgeführte Lagerhalle umgewandelt werden. Bei dieser Lösung, auch Single Envelope Design genannt, wird eine vorhandene Gebäudeisolierung vollständig zu einer isolierenden Ummantlung ausgebaut.

Komplettlösungen sollten auch den Einbau einer effizienten Kälteanlage umfassen. Wichtig ist, darauf zu achten, dass die Anlage mit nachhaltigen, „grünen“ Kühlmitteln wie Ammonium und CO₂ betrieben wird und sich durch einen niedrigen CO₂-Fußabdruck auszeichnet. Nicht nur aus Umwelt-, sondern auch aus Kostengründen ist die Wahl der richtigen Kühlanlage wichtig, denn sie kann bis zu 80 Prozent des Energieverbrauchs der Immobilie in Anspruch nehmen. nbr

von Patrick Frank

Patrick Frank ist Country Director für Deutschland bei GLP Europe. In dieser Funktion ist er für alle geschäftlichen Aktivitäten von GLP im deutschen Markt verantwortlich. Zu seinem Tätigkeitsbereich gehört unter anderem die kontinuierliche Integration grundlegender ESG-Prinzipien in die Unternehmensstrategie. Frank verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Investment und Asset Management in der Logistikbranche.

Bevor Frank zu GLP kam, war er seit 2015 bei Frasers Property, wo er in der Funktion des Managing Directors Verantwortung für das Asset Management innehatte. Zuvor war er als Director of Transactions bei Prologis Deutschland für die Initiierung und Realisierung neuer Geschäftsmöglichkeiten verantwortlich. Weitere berufliche Stationen waren P3 Logistic Parks und Heitman. Frank ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).