

Von Patrick Frank

Die Deutschen sparen, weil sie hohe Energiekosten befürchten. Das Konsumklima in Deutschland ist laut dem Marktforschungsunternehmen GfK zurzeit historisch niedrig. Die Auswirkungen auf den E-Commerce, einen Haupttreiber der Logistikimmobilienbranche in den vergangenen Jahren, erweisen sich jedoch als moderat, das Statistische Bundesamt (Destatis) hat sogar gute Nachrichten: „Im Internet- und Versandhandel stiegen die Umsätze im Juli 2022 gegenüber dem Vormonat real um 9,2 Prozent und lagen damit 5,1 Prozent über dem Niveau vom Juli 2021“, so Destatis, das einen Monat vorher noch einen Rückgang von 14,6 Prozent ermittelt hatte. Auf das gesamte zweite Quartal bezogen verzeichnete der deutsche E-Commerce mit Waren einen Umsatzrückgang von 9,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, berichtet der BEVH (Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland). Die Gesamtumsätze liegen jedoch immer noch 8,0 Prozent über dem Vergleichswert im zweiten Quartal 2020 und sogar 25,8 Prozent über dem Vergleichswert im Vor-Corona-Jahr 2019.

Wie geht es weiter? Wie wirken sich das abgekühlte Konsumklima, Lieferkettenstress, veränderte Bedingungen im Kapitalmarkt und grundsätzliche Ungewissheiten im internationalen Handel auf den E-Commerce und damit auch auf die Logistikimmobilienbranche aus? Welchen Anteil hat der E-Commerce in Zukunft an der Nachfrage nach Logistikflächen? Welche künftigen Szenarien sind erwartbar?

#### Zinswende und Materialknappheit

Nach der Leitzinserhöhung in den USA durch die Federal Reserve hat die Europäische Zentralbank im Juli den Leitzins im Euroraum ebenfalls erhöht, von 0 auf 0,5 Prozent. Angesichts der Rekordinflation hat die EZB dann noch mal im September „die größte Zinserhöhung seit Einführung des Euro-Bargelds beschlossen“, wie tagesschau.de berichtete. Die Notenbank erhöhte den Leitzins im Euroraum um weitere 0,75 Prozentpunkte auf nunmehr 1,25 Prozent. Diese Erhöhung stellt den höchsten Zinsanstieg seit Einführung des Euro dar. Somit scheint klar, dass die EZB zur Bekämpfung der Inflation ihre sonst eher verhaltene Rolle aufgibt.

Seit Februar kommen zu den Auswirkungen von Inflation und Geldpolitik die wirtschaftlichen Folgen der neuen Weltlage hinzu.

Der russische Angriff auf die Ukraine führt nicht nur zu höheren Energiepreisen, sondern auch zu einer weiteren Anspannung der bereits durch Corona strapazierten Lieferketten und zu weiterer Materialknappheit. Laut Ifo Institut sind Russland und die Ukraine wichtige Lieferanten für Baustahl. Außerdem sei die Herstellung vieler Baumaterialien sehr energieintensiv. Der starke Preisanstieg bei den Energieträgern beeinflusst auch die heimische Produktion und sorgt so für eine weitere Verteuerung beim Baumaterial. Dies hat Auswirkungen auf die gesamte Baubranche. Doch was bedeutet das für die Logistik?



### Re- und Nearshoring-Strategien treiben den Flächenbedarf.

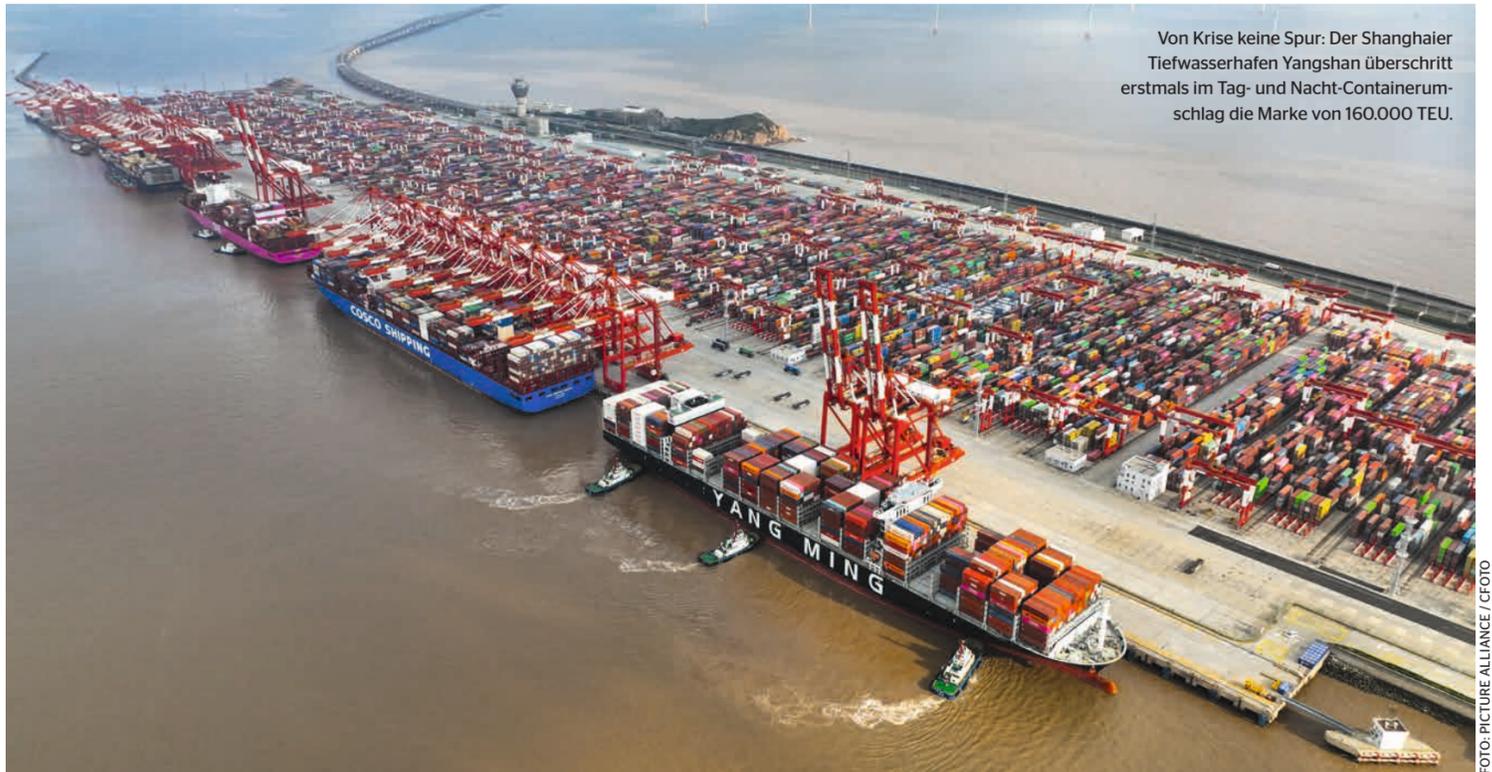
Patrick Frank, Country Director Deutschland bei GLP

Verdreifachung der Finanzierungskosten und Verteuerung der Grundstückspreise und beim Baumaterial: Ist das Wachstum des Logistikimmobilienmarkts vorbei?

Verdreifachung der Finanzierungskosten und Verteuerung der Grundstückspreise und beim Baumaterial: Ist das Wachstum des Logistikimmobilienmarkts vorbei?

#### Erwartungen

Ausgewählte Marktbeobachter haben mit Verweis auf das erste Halbjahr teilweise recht optimistische Erwartungen. Doch in die partielle Zu-



Von Krise keine Spur: Der Shanghaier Tiefwasserhafen Yangshan überschritt erstmals im Tag- und Nacht-Containerumschlag die Marke von 160.000 TEU.

FOTO: PICTURE ALLIANCE / C/FOTO

## Stressige (Lieferketten-)Zeiten

Nimmt die Branche für Logistikimmobilien Kurs auf stürmisches Gewässer? Zuverlässige Voraussagen sind zurzeit schwierig, doch die Antwort ist: eher nein. Dafür gibt es mehrere Gründe.

sicht mischt sich mancherorts auch eine abwartende Haltung im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Logistikimmobilienmarkts.

BNP Paribas Real Estate schreibt unter anderem: „Obwohl sich die geopolitisch-, wirtschaftlich- und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten im nächsten Quartal fortsetzen dürften, ist auch für die zweite Jahreshälfte generell mit einer guten Nachfrage nach Logistik-Assets zu rechnen“, äußert sich an anderer Stelle aber auch verhaltener: „Angesichts der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten bleibt ... abzuwarten, wie sich die Nachfrage im Jahresverlauf entwickelt.“

Savills betont die Attraktivität von Industrieimmobilien aus Investorenperspektive, schränkt jedoch auch ein: „Die gestiegenen Zinsen sorgen ... für ein verändertes Umfeld und zumindest vorübergehend für spürbar gestiegene Zurückhaltung unter den Investoren.“

Wie passen nun die Markteinschätzungen der Analysten mit den Erwartungen der Entwickler und Investoren zusammen?

#### Wachstumspfade

Aufgrund der politischen und wirtschaftlichen Lage sind Voraussagen zurzeit schwierig. Ein Entwickler und Investor wie beispielsweise GLP sieht jedoch drei mögliche Gründe für Zuversicht.

Erstens: die Beliebtheit des E-Commerce. Der Onlinehandel, so die Erwartung, dürfte einen weiterhin stabilen Anteil an der Nachfrage nach Logistikflächen haben, wie ja auch die Daten von Destatis für Juli 2022 nahelegen. Unterstützt wird diese Erwartung durch aktuelle Umfrageergebnisse des BEVH. Die von dem Verband ermittelte Zufriedenheit mit dem E-Commerce ist weiterhin hoch. 96,8 Prozent der Befragten sind mit der Bestellabwicklung sehr zufrieden oder zufrieden, so der BEVH.

Zweitens: die Notwendigkeit der Energieeffizienz. Als Reaktion auf steigende Energiepreise könnte die Nachfrage nach modernen, energieeffizienten Logistikflächen branchenun-

abhängig sprunghaft steigen. Viele ältere Logistikhallen dürften sich als energetisch ineffizient und damit als im Unterhalt zu teuer erweisen.

Ein Unternehmen wie GLP plant beispielsweise, im Zuge der Entwicklung weiterer Flächen auch weitere Innovationen einzuführen, zum Beispiel die Installation von Heizungssystemen, die unabhängig von fossilen Brennstoffen betrieben werden. Diese Maßnahmen stellen einen echten Kostenvorteil für

Kunden dar und gewährleisten erhöhte Unabhängigkeit des Nutzers von der Entwicklung der Energiepreise.

Drittens: die Implementierung von Re- und Nearshoring-Strategien. Ein derartiger Umbau der Lieferketten könnte die Nachfrage nach modernen Logistikflächen erhöhen. Das Immobilienunternehmen CBRE macht dazu im Hinblick auf das erste Halbjahr 2022 beispielsweise folgende Beobachtung: „Re- und Nearshoring-Strate-

gien sowie verstärkte Vorratslagerung, womit weiteren Schwierigkeiten in den Lieferketten vorgebeugt werden soll, treiben den Flächenbedarf.“

Noch bleibt jedoch abzuwarten, ob ein Wandel der Lieferketten in einem passenden Zeitrahmen abgebildet werden kann. (tof)

Patrick Frank ist Country Director Deutschland bei GLP

ANZEIGE

// INDUSTRIAL REAL ESTATE

ROBERT C.

SPIES

## Logistik. Immobilien. Beratung.

IHR SPEZIALIST. IM NORDWESTEN. UND DARÜBER HINAUS.

Ein stetig wachsendes Team mit Jahrzehnten an Branchenerfahrung: Robert C. Spies Industrial Real Estate ist die Adresse für fachkundige Logistikimmobilienberatung. Ob klassische Vermittlung oder Revitalisierung, ob Sale-and-Lease-Back oder Investment, unsere Spezialist:innen finden die passende Lösung für Ihr Anliegen - ob 1.000 m<sup>2</sup> Bestandsfläche oder 60.000 m<sup>2</sup> Neubau. Lassen Sie uns sprechen.

T 0421 173 93-43

E [logistik@robertcspies.de](mailto:logistik@robertcspies.de)

W [logistik.robertcspies.de](http://logistik.robertcspies.de)

Werde ein Teil unseres starken Teams. Bewirb dich online auf [robertcspies.de](http://robertcspies.de)

Scan me!

