

Vorwort des Herausgebers

Dr. Malte-Maria Münchow



Logistikimmobilien haftete lange das Image an, grau und hässlich zu sein, viel Platz zu verschwenden, für Lärmemissionen zu sorgen, Ballast in den Bilanzen ihrer Eigentümer zu sein und aufgrund ihrer spezifischen Nutzung für einen Investor oder Finanzier mehr Risiken als Chancen zu beinhalten.

Diese Sicht der Dinge hat sich in den vergangenen 20 Jahren deutlich gewandelt. Spätestens seit Anfang der 1990er Jahre mit Öffnung des Eisernen Vorhangs zwischen Ost und West und der hiermit einhergehenden Globalisierung und Internationalisierung der Weltwirtschaft hat sich das Image und die Relevanz, die Logistikimmobilien in der Wirtschafts- und Finanzwelt einnehmen, deutlich verändert.

Heute dienen Logistikimmobilien nicht mehr nur noch dazu Waren einzulagern, sondern nehmen eine weit darüber hinausgehende Stellung in der Wertschöpfungskette zwischen Produktion, Handel und Verbraucher ein. Die architektonische und technische Ausstattung moderner Logistikimmobilien ist nicht mehr ausschließlich auf einen speziellen Nutzer, sondern vor allem auf Drittverwendungsfähigkeit und damit den Gebrauch durch verschiedene Nutzer ausgerichtet. Hierdurch sind Logistikimmobilien auch für Investoren und ihre Fremdkapitalgeber als Alternative zu Investments in Büro- oder Einzelhandelsimmobilien gern gesehen. Logistikimmobilien sind heute ein fester Bestandteil des Immobilienmarktes, auf dem nicht nur deren Nutzer, sondern auch andere professionelle Marktteilnehmer wie Projektentwickler, Bauunternehmen, Investoren, Banken, Gutachter, Rating-Agenturen usw. agieren.

Wenn man sich vor dem Hintergrund dieser Entwicklung mit der Fachliteratur zur Logistikimmobilie beschäftigt, dann wird das dort Veröffentlichte der Relevanz von Logistikimmobilien in der Realwirtschaft nicht gerecht. Im deutschsprachigen Raum gibt es zwar eine Vielzahl von regelmäßig erscheinenden Maklerberichten zum Markt für Logistikimmobilien. Darüber hinaus haben sich aber bisher nur sehr wenige Autoren ausführlich mit dieser spezifischen Immobilienart auseinandergesetzt.¹

Im Vergleich zu der deutlich größeren Anzahl an Publikationen, die sich mit Büro-, Einzelhandels-, Wohn- oder Hotelimmobilien befassen, kommt die Logistikimmobilie aus Sicht des Herausgebers eindeutig zu kurz. Entsprechend war die Idee geboren, das nun vorliegende Kompendium mit dem Ziel zu veröffentlichen, die offensichtlich vorhandene Lücke in der Fachliteratur ein wenig kleiner werden zu lassen.

Hierbei geht es nicht darum, aus akademischer Sicht präzise alle Merkmale dieser Immobilienart bis ins letzte Detail zu analysieren oder zu beschreiben. Es soll vielmehr ein Überblick über die wesentlichen Fragestellungen gegeben werden, denen sich Nutzer, Investoren, Banken, Projektentwickler, Bauunternehmen usw. stellen müssen, wenn sie sich professionell mit Logistikimmobilien befassen. Um diesem Ziel gerecht zu werden, sollten in diesem Kompendium insbesondere Autoren zu Wort kommen, für die die Logistikimmobilie Bestandteil ihrer täglichen beruflichen Arbeit ist.

Insgesamt gliedert sich das Kompendium der Logistikimmobilie in sieben Kapitel. Im **Einführungskapitel** geht Steinmüller zunächst auf die enorme Bedeutung ein, die Logistik im Allgemeinen und Logistikimmobilien im Speziellen in einer arbeitsteiligen und globalen Weltwirtschaft haben. Anschließend beschreibt Neumeier, welche unterschiedlichen Typen von Logistikimmobilien es gibt und welche Anforderungen verschiedene Nutzergruppen, wie z.B. Logistik-, Handels- und Industrieunternehmen, an diese u.a. hinsichtlich ihrer Lage oder der technischen Gebäudeausstattung stellen.

Kapitel 2 geht dann detaillierter auf die speziellen Anforderungen unterschiedlicher Logistikdienstleister ein. Fiege/Alfermann nehmen die Sicht eines Kontraktlogistiklers ein, für den die Immobilie ein wesentlicher Bestandteil seines kundenorientierten Logistikkonzepts ist. Nölling zeigt auf, vor welchen Herausforderungen ein KEP-Dienstleister u.a. aufgrund eines boomenden Internethandels steht und welche Rolle hierbei die optimale Konfiguration seiner Logistikimmobilie spielt. Anschließend befassen sich Frömming/Mozzi mit der Frage, ob ein Hochregallager eine Immobilie oder eher eine Mobilie ist, und

¹ Genannt werden können hier u.a. Hirdes et.al., Internationales Handbuch der Logistik-Immobilie, München 2005; Kelter/Van Damme, Logistikimmobilien – Symbole des Wohlstands, Tiel 2006; Mahler, Logistikimmobilien: Optimierung des Investment- und Logistikerfolges, Köln 2008

Peilsteiner/Wagner gehen auf die Besonderheiten der temperaturgeführten Logistik in Kühl- und Tiefkühlhäusern ein.

Kapitel 3 (Finanzierung, Investment, Bewertung) befasst sich im Schwerpunkt mit Aspekten, die vor allem dann von Bedeutung sind, wenn der Nutzer einer Logistikimmobilie nicht gleichzeitig auch der Eigentümer ist. Zunächst zeigt der Herausgeber auf, wo die Stärken einer Logistikimmobilie als Investment liegen und welche Anforderungen ein institutioneller Investor an Lage, Gebäudemerkmale und Mietverträge stellt. Birkert-Müller beschreibt anschließend den Prozess (Due Diligence), der durchgeführt werden muss, wenn eine Logistikimmobilie für einen institutionellen Investor gekauft werden soll. Hönicke skizziert den Anspruch, den eine Bank stellt, wenn der Kauf einer Logistikimmobilie mit Fremdkapital realisiert werden soll. Auf juristische Fragestellungen des Erwerbs und der Finanzierung, aber auch der Planung und Vermietung von Logistikimmobilien gehen anschließend Werum/Makowski/Kirchhoff ein.

In den beiden folgenden Beiträgen dieses Kapitels wird gezeigt, welche Performance Logistikimmobilien als Investment im Vergleich zu anderen Anlageklassen leisten. Becher legt den Schwerpunkt seiner Betrachtung auf Effekte in Portfolios und kommt zu dem Ergebnis, dass Logistikimmobilien in diesen das Risiko ohne signifikante Renditeeinbußen reduzieren können. Holberton/Markby/Ryan stellen die Ergebnisse einer internationalen Analyse vor, die verdeutlicht, dass Investments in Logistikimmobilien nicht nur höhere Anfangsrenditen erzielen, sondern auch im Vergleich der Gesamtrendite (Total Return) mit anderen Anlageklassen sehr gut abschneiden. Hollung geht dann auf die Grundlagen der Immobilienbewertung in Deutschland ein und erläutert, welche besonderen Anforderungen Gutachter an Logistikimmobilien stellen.

Im **Kapitel 4** (Planung, Realisierung, Management, Vermarktung) befassen sich verschiedene Beiträge damit, wie eine Logistikimmobilie für ihre Nutzer geplant, gebaut und anschließend betrieben wird. Steves zeigt, welchen Mehrwert ein Projektentwickler, der ausschließlich auf Logistikimmobilien spezialisiert ist, für Nutzer und Investoren leisten kann. Brackmann geht auf die Details der bautechnischen Realisierung einer Logistikimmobilie ein und beschreibt vor allem, welche Vorteile sich aus der Realisierung standardisierter Gebäudelayouts sowie dem Bauen mit System und industrieller Vorfertigung ergeben. Der Beitrag von Bach/Brimmers befasst sich mit dem Thema Green Building. Die Autoren gehen hierbei auf die Aspekte ein, die Projektentwickler und Bauunternehmer zu berücksichtigen haben, wenn es bei dem Bau einer Logistikimmobilie um den nachhaltigen und schonenden Umgang mit knappen Ressourcen geht.

Im Mittelpunkt der beiden nachfolgenden Beiträge steht dann das Management von Logistikimmobilien. Holtgreve zeigt zunächst, wie ein Fonds aufgebaut und strukturiert wird, der ausschließlich in Logis-

tikimmobilien investiert. Habacker-Arndt beschreibt dann, wie ein modernes Asset-, Property- und Facility-Management für eine Logistikimmobilie ausgestaltet sein sollte. Abschließend geht Birkert darauf ein, vor welchen Herausforderungen ein Immobilienberater steht, wenn es in einem wettbewerbsintensiven Umfeld um die Vermarktung von Logistik-Bestands- und Neubauimmobilien geht.

Die drei abschließenden Kapitel des Kompendiums sind verschiedenen Märkten für Logistikimmobilien gewidmet. In **Kapitel 5** befassen sich zunächst zwei Beiträge mit dem deutschen Markt. Köpcke/Frahne gehen detailliert auf die Entwicklung des Vermietungs- und Investitionsmarktes in den verschiedenen Teilmärkten ein und geben einen Ausblick auf die in den kommenden Jahren zu erwartende Entwicklung. Nehm nimmt in Anlehnung an die Fraunhofer-Studie zum Logistikimmobilienmarkt anschließend eine Typologisierung der Logistik-Standortstrukturen vor und definiert hierbei erstmals den Begriff der Logistikgeografie.

Kapitel 6 ist den europäischen Logistikmärkten außerhalb Deutschlands gewidmet. Zunächst geben Meyke/Wellstein eine systematische Einschätzung zur Attraktivität verschiedener Logistikstandorte in Europa ab. Anschließend wird die Entwicklung und die jeweilige Stärke der drei wichtigsten Logistikimmobilienmärkte in Europa aufgezeigt. Jones stellt mit den Niederlanden das logistische Gateway nach Europa vor; Marston beschreibt mit Großbritannien den am weitesten entwickelten Markt für Logistikimmobilien in Europa und Puch schafft in seinem Beitrag Transparenz über den noch recht jungen polnischen Markt, der sich in Zentraleuropa in den vergangenen Jahren am besten entwickelt hat.

Das abschließende **Kapitel 7** widmet sich drei Märkten für Logistikimmobilien in der Asien-Pazifik-Region, die entweder schon eine lange Tradition haben oder sich noch in der Entwicklung befinden. Hagen beschreibt Japan als einen etablierten Markt, der sich in manchen Details deutlich von den zuvor beschriebenen europäischen Märkten unterscheidet. Strewlow geht auf den australischen Markt ein, der ebenfalls als etabliert gilt, sich von Japan aber stark unterscheidet und eher europäische Züge aufweist. Im letzten Beitrag dieses Kompendiums zeichnet Hagen dann eine Bild des Marktes für Logistik und Logistikimmobilien in China, der in den vergangenen Jahren die rasanteste Entwicklung vollzogen hat und auch in Zukunft eine große Dynamik aufweisen wird.

Das vorliegende Kompendium hat mit den genannten Inhalten nicht den Anspruch, alle relevanten Themengebiete rund um die Logistikimmobilie abschließend darzustellen. Im Laufe der vergangenen Monate haben sich aus den vielen Gesprächen, die bezüglich des Kompendiums geführt wurden, weitere Themenfelder ergeben, die auch noch hätten aufgenommen werden können. Der selbst gesetzte Redaktionsschluss hat dieses verhindert, bietet aber Möglichkeiten der Ergänzung in späteren Auflagen.

Danken möchte ich an dieser Stelle allen Autoren, die mit ihren Beiträgen zu dem Gelingen des Kompendiums beigetragen haben. Die Bereitschaft, neben dem beruflichen Alltag umfangreiche und inhaltlich fundierte Texte zu verfassen, ist weder leicht noch selbstverständlich. Aber nur durch diesen Einsatz war es möglich, die rund um die Logistikimmobilie gelebte Praxis einer größeren interessierten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Danken möchte ich auch dem Verlag der Immobilien Zeitung, hier allen voran Herrn Thomas Hilsheimer, der die Entstehung des Kompendium von der ersten Minute an begleitet und unterstützt hat. Und abschließend sei meinem Kollegen Philipp Kunz gedankt, der vor allem auf den letzten Metern bei der Realisierung dieses Kompendiums eine große Hilfe war.

Dr. Malte-Maria Münchow

Frankfurt, im September 2012

