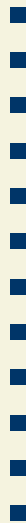




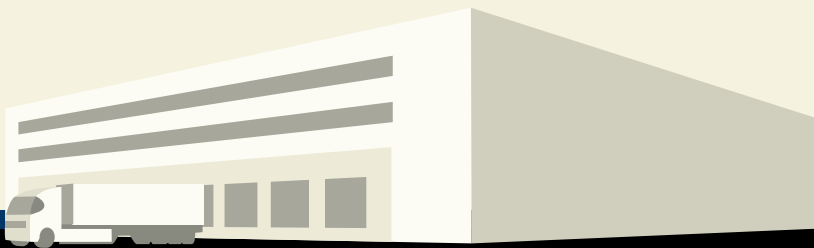
# Kompendium der Logistikimmobilie

## Entwicklung, Nutzung und Investment

2. Auflage



Malte-Maria Münchow  
(Hrsg.)



2., überarbeitete und erweiterte Auflage, September 2016

© 2016 IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden

Eine Beteiligung der **dfv'** Mediengruppe

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und der Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Lektorat: Thomas Hilsheimer

Umschlagsgestaltung: Epiphan, Wiesbaden/Yvonne Orschel, Wiesbaden

Satz: Yvonne Orschel, Wiesbaden

Druck: Beltz Bad Langensalza

Print ISBN 978-3-940219-35-0

E-PDF ISBN 978-3-940219-36-7

# Kompendium der **Logistikimmobilie** Entwicklung, Nutzung und Investment

2. Auflage



Malte-Maria Münchow  
(Hrsg.)

# Geleitwort

Dr. Matthias Danne  
DekaBank – Mitglied des Vorstands



Die Logistik von Warenströmen ist für die meisten Menschen eine unverzichtbare, aber für die Sicherstellung von Produktionsabläufen und Lieferketten sowie die Versorgung aller Konsumenten die zentrale Voraussetzung. Niemand fragt Logistik gezielt nach, aber jeder braucht sie für die tägliche Versorgung.

Dies ist heute – 2016 – noch bedeutender als 2012 bei der ersten Auflage dieses Werkes. Logistikimmobilien, die auf die Anforderungen

der unterschiedlichen Logistikketten passgenau zugeschnitten sind, spielen dabei eine erfolgskritische Rolle.

Während diese Immobilien in der Vergangenheit im Immobilien-Investmentmarkt von nachgeordneter Bedeutung waren und nur von wenigen spezialisierten Investoren beachtet wurden, sind sie heute eine gesuchte Anlageklasse im Immobilien-Anlagegeschäft. Diese Entwicklung hat sich seit Erstauflage dieses Buches nochmals deutlich beschleunigt. Neben den realwirtschaftlichen Gründen für diese Entwicklung, die mit den Schlagworten „Internethandel“ oder „Just-in-Time-Production“ beschrieben werden können, hat das extrem niedrige Zinsniveau zu diesem Trend maßgeblich beigetragen. Die Suche nach Rendite hat Investoren in die Anlageklasse Logistikimmobilien getrieben, und ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen.

Die Kenntnisse über die Besonderheiten dieser Anlageklasse oder über die Anforderungen, die Nutzer, Investoren oder Finanziere an diese stellen, hinken aber erstaunlicherweise immer noch weit hinter der Kenntnis über andere Immobilien-Anlageklassen hinterher. Das Verständnis, was unter einer guten Logistiklage oder einer marktgerechten

Miete zu verstehen ist, ist noch nicht einheitlich bestimmt. Die Marktberichte von Maklern werden zwar zunehmend fundierter. Von einer Transparenz, wie wir sie z.B. für Büro- und Einzelhandelsimmobilien kennen, sind wir aber noch immer ein Stück weit entfernt. Trotzdem wird „munter“ in die Anlageklasse investiert.

Als institutioneller Investor, der sowohl Kundengelder als auch eigenes Geld in Immobilien investiert, ist die Deka naturgemäß in hohem Maß an transparenten und belastbaren Informationen über die für uns relevanten (Immobilien-) Assetklassen interessiert. Dies gilt mindestens seit 15 Jahren auch für Logistikimmobilien, denn seit diesem Zeitpunkt spielen Logistikimmobilien in unseren Investmentstrategien eine ähnlich bedeutende Rolle wie Einzelhandelsimmobilien oder Hotels. Seit 2008 betreiben wir einen reinen Logistikimmobilienfonds, der speziell auf die Bedürfnisse institutioneller Anleger zugeschnitten ist. Insgesamt befinden sich heute in unseren Fondsportfolios rd. 40 Logistikimmobilien mit einem Verkehrswert von ca. 1,2 Mrd. Euro in elf Ländern, darunter in den USA und nahezu allen west- und mitteleuropäischen Ländern, in der Vergangenheit waren wir darüber hinaus auch bereits in Mexiko, Australien und an asiatischen Standorten als Investor in dieser Assetklasse aktiv.

Aufgrund dieser Relevanz für unser Immobiliengeschäft lag es nahe, den in der Deka für den weitweiten An- und Verkauf von Logistikimmobilien verantwortlichen Manager auch bei der Herausgabe der 2. Auflage des vorliegenden Werkes nach Kräften zu unterstützen.

Ich bin überzeugt, dass das jetzt vorliegende Handbuch auch in der 2. Auflage gerade wegen seiner stark handlungsorientierten Ausgestaltung, die die wichtigen Blickwinkel „Finanzierung“ und „Ansprüche institutioneller Investoren“ ebenso enthält wie die „Skizzierung regionaler Besonderheiten“, auf große Resonanz in Praxis und Wissenschaft treffen wird.

Dem Herausgeber und allen Autoren danke ich sehr herzlich. Allen Lesern wünsche ich viel Spaß und viele neue professionelle Einsichten bei der Lektüre.

Frankfurt am Main, im September 2016

**Dr. Matthias Danne**

DekaBank

Mitglied des Vorstands

# Vorwort des Herausgebers

Dr. Malte-Maria Münchow



Seit Veröffentlichung der 1. Auflage dieses Compendiums im Jahr 2012 hat sich auf dem Markt für Logistikimmobilien enorm viel bewegt. Treiber dieser Entwicklung war vor allem das veränderte Konsumentenverhalten hin zu einer noch stärkeren Nutzung des Internets. Heute werden in Deutschland ca. 15% aller Einzelhandelsumsätze nicht mehr über den stationären Handel, sondern über andere Kanäle (Stichwort: E-Commerce) getätigt. Es wird vorausgesagt, dass dieser Anteil in den kommenden Jahren weiter bis auf ca.

30% steigen wird. Hiermit einhergehend ist der Bedarf an neuen und modernen Logistikflächen deutlich gestiegen. Ursache hierfür ist die Erkenntnis, dass für den Handel im Internet dreimal so viel Logistikflächen benötigt werden wie für den stationären Handel. Entsprechend ist es nicht verwunderlich, dass in den vergangenen vier Jahren in Deutschland jährlich ca. 500.000 m<sup>2</sup> neue Logistikflächen allein für den Handel im Internet entstanden sind; und ein Ende des Baubooms ist nicht abzusehen. Bemerkenswert dabei ist aber nicht allein die große Zahl neuer Logistikhallen. Aufgrund der sich durch den E-Commerce verändernden Supply Chain haben sich auch die Funktionalitäten und damit Qualitäten der Logistikimmobilien weiterentwickelt. So wird heute zwischen verschiedenen Nutzungen wie z.B. Lagerhallen, E-Fulfillment-Centern, Cross Dock usw. unterschieden, die an verschiedenen Stellen der Lieferkette zwischen Produzenten und Konsumenten unterschiedliche Funktionen ausüben.

Völlig losgelöst vom Thema E-Commerce hat die in den vergangenen Jahren enorm gestiegene Nachfrage nach Immobilien als Investment die Sicht auf Logistikimmobilien verändert. Durch die von der EZB seit 2012 verfolgte Niedrigzinspolitik sind den Anlegern sichere und zu-

gleich rentierliche Anlagen immer mehr verloren gegangen. Wurde von Kapitalsammelstellen wie Lebensversicherern, Pensionskassen und Investmentfonds jahrzehntelang sehr viel Kapital in vermeintlich sichere Staatsanleihen platziert und hiermit auskömmliche Erträge erzielt, so ist dies in Zeiten sehr geringer bzw. inzwischen schon negativer Anleiherenditen nicht mehr möglich. Als Alternative sind Immobilien mit positiven Renditen immer mehr zum begehrten Gut geworden. Dieses gilt für Büro-, Einzelhandels-, Hotel- und Wohnimmobilien im Allgemeinen und für Logistikimmobilien im ganz Besonderen. Gab es noch vor ein paar Jahren nur einige wenige institutionelle Investoren, die sich für Logistikimmobilien begeistern konnten, so scheinen diese heute „everybody's darling“ zu sein. So wurden in den vergangenen Jahren Logistikimmobilien nicht nur zunehmend als Beimischungen für große Mischportfolios erworben, es wurde vielmehr eine große Anzahl an Spezialfonds aufgelegt, die sich ausschließlich auf Logistikimmobilien als Investment konzentrieren. Diese Entwicklung ist der Erkenntnis zu verdanken, dass Logistikimmobilien eben nicht nur grau, hässlich und risikobehaftet sind, sondern ganz im Gegenteil überdurchschnittlich gute und sichere Renditen erzielen.

Um diesen und anderen Entwicklungen gerecht zu werden, ist es vier Jahre nach Erscheinen der 1. Auflage des Kompendium an der Zeit, eine aktualisierte und um neue Beiträge erweiterte 2. Auflage zu veröffentlichen. Hierbei geht es erneut nicht darum, aus akademischer Sicht präzise alle Entwicklungen und 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, kommen in diesem Kompendium insbesondere Autoren zu Wort, für die die Logistikimmobilie Bestandteil ihrer täglichen beruflichen Arbeit ist.

Neben der zum Teil sehr umfangreich vorgenommenen Aktualisierung der Beiträge aus der 1. Auflage finden sich in der 2. Auflage viele neue Autoren mit Inhalten, die aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre nicht fehlen durften. Dabei werden Themen wie E-Commerce und City-Logistik, Nachhaltiges Bauen und Facility Management, aber auch Unternehmensimmobilien, Logistik-Parks sowie Kommunikation und Bürgerbeteiligung bei Logistikansiedlungen behandelt.

Insgesamt gliedert sich das Kompendium der Logistikimmobilie in sechs Kapitel. Im **Einführungskapitel** gehen Fischer/Wellstein zunächst auf die enorme volkswirtschaftliche 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 Gebäudeausstat-

tung stellen. Ergänzt werden diese Beiträge durch Wolters und Tornow, die sich detailliert mit den Entwicklungen auseinandersetzen, die sich aus dem veränderten Konsumentenverhalten (E-Commerce) ergeben.

In **Kapitel 2** (Nutzungsarten) wird dann zunächst detaillierter auf die speziellen Anforderungen unterschiedlicher Logistikdienstleister eingegangen. Fiege/Alfermann nehmen die Sicht eines Kontraktlogistikers 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 Moblie ist. Neu aufgenommen wurden in diesem Kapitel Beiträge von Bone-Winkel und Fleischer, die auf spezielle Logistikknutzungen in der zunehmend komplexer werdenden Lieferkette eingehen (Unternehmensimmobilien, E-Fulfillment-Center, City-Logistik, Logistiparks).

In **Kapitel 3** (Finanzierung, Investment, Bewertung) befassen sich die Autoren im Schwerpunkt mit Aspekten, die vor allem dann von Bedeutung sind, wenn der Nutzer einer Logistikimmobilie nicht gleichzeitig auch dessen Eigentümer ist. Zunächst wird gezeigt, wo die Stärken einer Logistikimmobilie als Investment liegen und welche Anforderungen ein institutioneller Investor an Lage, Gebäudemerkmale und Mietverträge stellt (Münchow). Birkert-Müller beschreibt anschließend den Prozess (Due Diligence), der durchgeführt werden muss, wenn eine Logistikimmobilie für einen institutionellen Investor gekauft werden soll. Hönicke skizziert dann den Anspruch, den eine Bank stellt, wenn der Bau oder 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/Hennig ein.

In den folgenden Beiträgen dieses Kapitels wird gezeigt, wie ein institutioneller Fonds für Logistikimmobilien aufgebaut und gemanagt wird (Holtgreve/Hoenink) und welchen Beitrag Logistikimmobilien zur Risikoreduzierung in Portfolios beitragen können (Becher/Nick). 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) konzentrieren sich verschiedene Beiträge darauf, 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.



Die beiden folgenden Beiträge von Bach und Braune/Jansen befassen sich mit dem Thema „Green Building“ und zeigen hierbei die Aspekte auf, 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 nachfolgenden Beiträge steht dann das Management von Logistikimmobilien. In zwei Beiträgen gehen zunächst Habacker-Arndt und Pilger darauf ein, wie ein modernes Asset- und Facility-Management für eine Logistikimmobilie ausgestaltet sein sollte. Weber zeigt anschließend auf, vor welchen Herausforderungen ein Immobilienberater steht, wenn es in einem wettbewerbsintensiven Umfeld um die Vermarktung von Logistikbestands- und Neubauimmobilien geht. In zwei weiteren Beiträgen befassen sich Tosse und Tuttas mit der bei der Ansiedelung von neuen Logistikimmobilien immer wichtiger werdenden Fragestellung der Kommunikation und Bürgerbeteiligung.

Die beiden abschließenden Kapitel des Kompendiums sind verschiedenen Märkten für Logistikimmobilien gewidmet. In **Kapitel 5** befassen sich zunächst vier Beiträge mit dem deutschen Markt. Koepke/Priessnitz gehen detailliert auf die Entwicklung des Vermietungs- und Investitionsmarktes in verschiedenen Teilmärkten ein und geben einen Ausblick auf die in den kommenden Jahren zu erwartenden Veränderungen. Steinmüller erläutert dann die regulatorischen Herausforderungen, denen sich die Logistikbranche bei Neuansiedelungen stellen muss. Abschließend beschreiben Nehm und Veres-Homm in zwei Beiträgen sehr detailliert die unterschiedlichen Funktionen und Ausprägungen der deutschen Logistikstandorte auf Mikroebene.

**Kapitel 6** ist den europäischen Logistikmärkten außerhalb Deutschlands gewidmet. Zunächst geben Meyke/Wellstein eine systematische Einschätzung zur Attraktivität verschiedener Logistikstandorte in Europa ab. Anschließend werden die Entwicklungen und die jeweiligen Stärken der drei wichtigsten Logistikimmobilienmärkte in Europa außerhalb Deutschlands aufgezeigt. Jones/Rose stellen 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 polnischen Markt, der sich in Zentraleuropa in den vergangenen Jahren enorm weiterentwickelt hat.

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. Nur durch diesen Einsatz war es möglich, die rund um die Logistikimmobilie gelebte Praxis einer größeren interessierten Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

**Dr. Malte-Maria Münchow**

Frankfurt, im September 2016

# Inhaltsverzeichnis

<b>Geleitwort, Matthias Danne</b> .....	5
<b>Vorwort, Malte-Maria Münchow</b> .....	7
<b>1. Einführung – Logistik und Logistikimmobilien</b>	
1.1 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Logistikbranche in Deutschland, <i>Daniela Fischer, Andreas Wellstein</i> .....	15
1.2 Bedeutung der Logistikimmobilie für unterschiedliche Nutzergruppen, <i>Kuno Neumeier</i> .....	23
1.3 Retail logistics: who's driving the change, the consumer or the industry?, <i>Maciel Wolters</i> .....	49
1.4 Die Logistikimmobilie von morgen – Auswirkungen globaler Megatrends auf die Supply Chain und Logistikimmobilienmärkte, <i>Alexandra Tornow</i> .....	59
<b>2. Nutzungsarten von Logistikimmobilien</b>	
2.1 Anforderungen eines Kontraktlogistiklers an eine Logistikimmobilie, <i>Jan Fiege, Kai Alfermann</i> .....	73
2.2 Die Digitalisierung des Handels – wachsende Anforderungen an die Logistikimmobilie aus Sicht eines KEP-Dienstleisters, <i>Philip Nölling</i> .....	97
2.3 Automatisches Hochregallager – Mobilie oder Immobilie?, <i>Jochen Frömming, Christof Mozzi</i> .....	109
2.4 Unternehmensimmobilien als Assetklasse, <i>Stephan Bone-Winkel, Steffen Uttich</i> .....	123
2.5 City-Logistik – Neue Anforderungen an urbane Logistik, <i>Andreas Fleischer</i> .....	143

<b>3.</b>	<b>Finanzierung, Investment, Bewertung</b>	
3.1	Logistikimmobilien als Investment – Stärken und Anforderungen, <i>Malte-Maria Münchow</i> .....	163
3.2	Due Diligence: Der institutionelle Ankaufprozess bei einer Logistikimmobilie, <i>Susann Birkert-Müller</i> .....	187
3.3	Juristische Besonderheiten bei Planung, Erwerb und Vermietung von Logistikimmobilien, <i>Rainer Werum, Gösta Christian Makowski, Jan Hennig</i> .....	205
3.4	Die Finanzierung von Logistikimmobilien, <i>Anni Hönicke</i> .....	227
3.5	Konzept und Management eines Logistikimmobilien-Fonds, <i>Peter Holtgreve, Ruud Hoenink</i> .....	253
3.6	Quantitative Analyse der Effekte von Logistikimmobilien in Gewerbeimmobilienportfolios, <i>Claus Becher, Thassilo Nick</i> .....	273
3.7	Logistikimmobilien in der Bewertungspraxis, <i>Bodo Hollung</i> .....	295
<b>4.</b>	<b>Planung, Realisierung, Management</b>	
4.1	Projektentwicklung von Logistikimmobilien, <i>Ingo Steves</i> .....	331
4.2	Die bautechnische Realisierung einer Logistikimmobilie, <i>Uwe Brackmann</i> .....	349
4.3	Green Building – Grüne Aspekte bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb von Logistikimmobilien, <i>Jan-Gerd Bach</i> .....	373
4.4	Nachhaltiges Bauen – DGNB-Zertifizierung für Logistikgebäude, <i>Anna Braune, Felix Jansen</i> .....	391
4.5	Asset, Property und Facility Management einer Logistikimmobilie, <i>Stephanie Habacker-Arndt</i> .....	409
4.6	Facilities Management von Logistikimmobilien, <i>Ralph Pilger</i> .....	425
4.7	Die Vermarktung von Logistikimmobilien als strukturierter Prozess, <i>Steven Siebert, Timo Tschammler, Frank Weber</i> .....	443
4.8	Kommunikation bei der Ansiedelung von Logistikimmobilien, <i>Jens Tosse</i> .....	457
4.9	Bürgerbeteiligung im Verfahren der Bauleitplanung bei der Ansiedelung von Logistikimmobilien, <i>Nicole Tuttas</i> .....	469

## 5. Logistikimmobilienmarkt Deutschland

- 5.1 Der Markt für Logistikimmobilien in Deutschland,  
*Rainer Koepke, Christopher Priessnitz* ..... 489
- 5.2 Logistikimmobilien – Herausforderungen aus  
regulatorischer Sicht, *Thomas Steinmüller* ..... 515
- 5.3 Logistikgeografie – Typologisierung der Logistik-  
Standortstrukturen in Deutschland, *Alexander Nehm* ..... 523
- 5.4 Erfolgreiche Logistikstandorte – Rahmenbedingungen und  
Ansiedlungsdynamik, *Uwe Veres-Homm* ..... 549

## 6. Logistikimmobilienmärkte in Europa

- 6.1 Die Attraktivität von europäischen Logistikstandorten – eine  
systematische Einschätzung, *Gunnar Meyke, Andreas Wellstein*..... 571
- 6.2 The Netherlands – A Strong Market for Logistics,  
*Nick Jones, Ben Rose* ..... 585
- 6.3 The Market for Logistics in Poland, *Tomasz Puch* ..... 611
- 6.4 Logistics Property in the UK, *Andrew Marston*..... 643

**Autorenverzeichnis** ..... 663

**Glossar** ..... 673

**Register** ..... 681

# 1. EINFÜHRUNG – LOGISTIK UND LOGISTIKIMMOBILIEN

## 1.1 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Logistikbranche in Deutschland

Daniela Fischer, Andreas Wellstein

### 1. Einleitung

Dank der strategischen Lage im Herzen Europas und der sehr guten Infrastruktur ist die Logistik mit einem Jahresumsatz von 240 Mrd. Euro einer der stillen Stars der deutschen Volkswirtschaft. Doch trotz der immensen Bedeutung führt die Branche in der amtlichen Statistik ein Schattendasein. Da die Logistik eine wichtige Querschnittsfunktion durch alle Wirtschaftsbereiche wahrnimmt, lohnt sich ein näherer Blick auf die Branche, ihre Rahmenbedingungen, aber auch ihre Effekte auf die regionale Beschäftigung. Ein wichtiger Aspekt ist die Infrastruktur, zu der die Verkehrsanbindung und die Verfügbarkeit von Flächen gehören. Die langwierige und restriktive Genehmigungspraxis bei der Flächenausweisung für Logistikzwecke steht im Widerspruch zur hohen Dynamik der Branche, die vom strukturellen Wandel in der Einzelhandelslandschaft und der rasanten Zunahme von E-Commerce profitiert. Durch die Abkehr weg vom reinen Business-to-Business-Handel (B2B) hin zum vermehrten Business-to-Consumer-Kontakt (B2C) verschiebt sich der Lagerflächenbedarf vom Einzelhandel weg in die Logistikzentren und näher an den Kunden. Ein Zwiespalt besteht zwischen dem Wunsch des Kunden nach immer schnellerer Belieferung und dem steigenden Verkehrsaufkommen und der Ansiedlung neuer Paketzentren.

### 2. Exportorientierung der deutschen Volkswirtschaft

Ein Schlüsselfaktor der deutschen Volkswirtschaft ist die hohe Exportorientierung. In den vergangenen fünfzig Jahren hat der deutsche Außenhandel kräftig zugenommen. Import und Export verzeichneten eine Steigerung um mehr als das 30fache. Der Handelsbilanzüber-

## Globalisierung als Megatrend

schuss betrug 2015 knapp 250 Mrd. Euro. Mit über 70% ist die deutsche Außenhandelsquote (Exporte und Importe im Verhältnis zum BIP), d.h. der Offenheitsgrad der Volkswirtschaft im europaweiten Vergleich sehr hoch. Deutschland hat in den vergangenen Jahren in hohem Maße von der Globalisierung profitiert. Diese hat sowohl zur starken Expansion des internationalen Handels als auch zu einer Internationalisierung der Produktionsprozesse geführt. Der grenzüberschreitende Warenverkehr hat kontinuierlich zugenommen beispielsweise durch die Produktionsverlagerung deutscher Unternehmen ins Ausland. Zu den wichtigsten Handelspartnern Deutschlands gehören die angrenzenden Nachbarstaaten, das Vereinigte Königreich, die USA und die Volksrepublik China. Auf der Einfuhrseite spielt zudem Russland eine größere Rolle durch die großvolumigen Energieimporte. Die höchsten Außenhandelsüberschüsse ergeben sich zwischen Deutschland und den USA, Frankreich und UK. Außerhalb Europas erreicht der Handel mit Asien inzwischen einen höheren Anteil als der Warenaustausch mit dem amerikanischen Kontinent. Deutschlands Anteil am Welthandel betrug laut Vereinten Nationen 2014 knapp 8% bei den weltweiten Exporten und 6,4% bei den Importen.

## Statistisch gesehen ist Logistik keine eigene Branche

### 3. Logistik als Wirtschaftszweig

Trotz der immensen Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft führt die Logistik in der amtlichen Statistik ein Schattendasein und wird nicht als eigenständige Branche erfasst. Während Bereiche wie Frachtumschlag oder Güterbeförderung direkt der Logistik zugeordnet werden können, gibt es viele Teilbereiche, wo dies weniger offensichtlich ist. Die Ermittlung der Gesamtbeschäftigung basiert auf den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie der 2010 erneuerten Klassifikation der Berufe. Einige Berufe können vollständig dem Logistiksektor zugerechnet werden, andere werden anteilig berücksichtigt. Mit einem Faktor werden außerdem administrative Tätigkeiten hinzugezählt, die in direktem Zusammenhang mit den operativen Tätigkeiten stehen. Fraunhofer SCS kommt nach dieser Methode auf rund 2,5 Mio. Beschäftigte bzw. 2,85 Mio. Erwerbstätige in operativen logistikrelevanten Tätigkeiten. Damit entfallen 8,3% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf den Logistiksektor. Von 2005 bis 2014 betrug der Beschäftigungsanstieg 17%. Eine stagnierende bzw. rückläufige Entwicklung in Handel und Industrie stand dabei einem starken Anstieg in Dienstleistungsbranchen und speziell bei Logistikdienstleistern gegenüber, was die anhaltende Tendenz zum Outsourcing unterstreicht.

Mit einem Jahresumsatz 2015 von 240 Mrd. Euro ist die Logistik laut Bundesvereinigung Logistik (BVL) nach der Automobilwirtschaft und dem Handel der drittgrößte Wirtschaftsbereich noch vor der Elektronikbranche und dem Maschinenbau. Der branchenübergreifende Logistikumsatz stieg in den beiden zurückliegenden Jahren um jeweils

- Logistikkimmobilien leisten in modernen Volkswirtschaften seit jeher einen enormen Beitrag für eine reibungslos funktionierende Lieferkette zwischen Industrie, Handel und Konsument. In Zeiten des sich verändernden Konsumverhaltens (Stichwort: E-Commerce) wird diese Leistung immer offensichtlicher und gewinnt zunehmend an Bedeutung.
- Ursache hierfür ist eine in Teilen komplett neue Ausrichtung der Warenströme: Wurden im traditionellen Einzelhandel die Produkte in die Ladengeschäfte geliefert (B2B) und dort von den Kunden gekauft, kommt die Ware in Zeiten des E-Commerce direkt zu den Kunden ins Haus (B2C). Auf ihrem Weg dorthin werden Logistikkimmobilien nicht nur zur (Zwischen-) Lagerung genutzt, in ihnen wird vielmehr eine Vielzahl weiterer Dienstleistungen wie z.B. Kommissionierung, Fulfillment, Qualitätssicherung und Retourenmanagement erbracht.

Die mit den neuen Warenströmen bei der Planung, Entwicklung, Ansiedelung, Realisierung und Finanzierung von Logistikkimmobilien einhergehenden Veränderungen sind vielfältig. So besteht z.B. zunehmend Nachfrage nach Logistikstandorten in unmittelbarer Nähe oder sogar innerhalb der Metropolen und die Gebäudekonfigurationen passen sich neuen Anforderungen und Abläufen an. Im Zuge dessen treten Logistikkimmobilien zunehmend aus dem Schatten anderer Anlageklassen heraus und entwickeln sich zu einem beliebten und sehr attraktiven Investment.

In der 2. Auflage des Kompendiums der Logistikkimmobilie werden diese und weitere Entwicklungen durch Aktualisierung der Beiträge aus der 1. Auflage sowie durch eine Vielzahl neuer Inhalte aufgezeigt. In insgesamt 33 Beiträgen werden u.a. Themen wie die volkswirtschaftliche Bedeutung der Logistikkimmobilie, Retail- und City-Logistik, Standortgeografie, Asset- und Property-Management, Projektentwicklung und Green Building sowie verschiedene Logistikmärkte Europas beleuchtet. Erneut kommen hierbei vor allem Praktiker als Autoren zu Wort, für die die Logistikkimmobilie im Mittelpunkt ihres Arbeitsalltages steht.

ISBN 978-3-940219-35-0



84,00 Euro