

Neue Hotspots abseits der A-Lagen

Tobias Kassner | Head of Research,
GARBE Industrial Real Estate GmbH

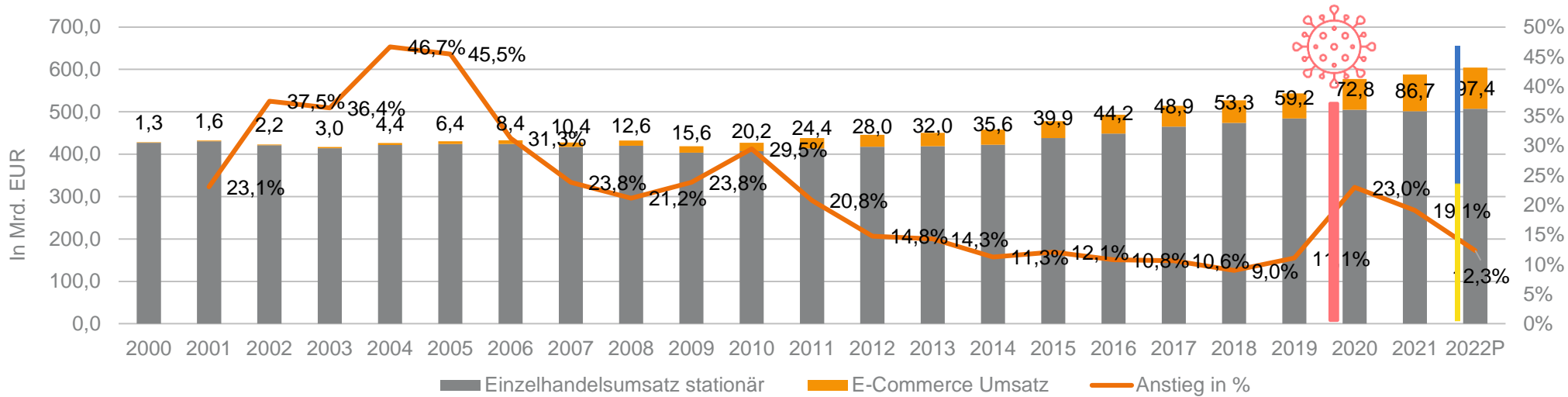


Kurz und bündig: Neue Standortmuster etablieren sich

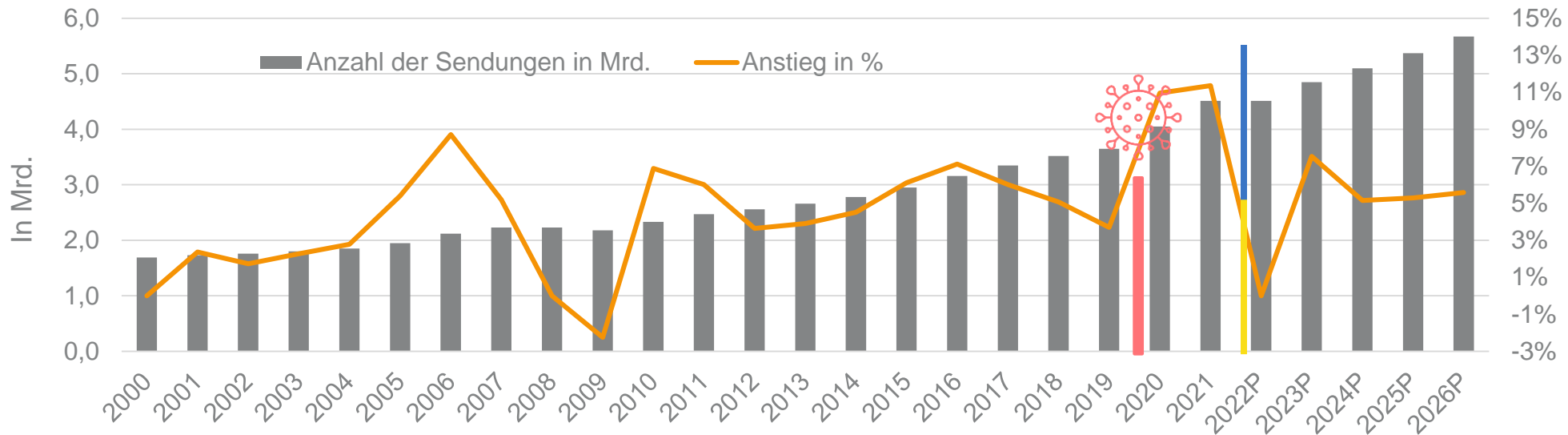
- Flächennachfrage bei Logistikimmobilien wächst seit Jahren kontinuierlich an
→ Flächenangebot kommt der gestiegenen Nachfrage nicht hinterher
- Grundstücke vor allem in den Hotspot-Regionen werden zunehmend zur Mangelware
→ Grundstücke sowie Mieten sind dort enorm teuer und im Wettbewerb mit anderen Assetklassen um die wenigen verfügbaren Grundstücke
- Folge: Ehemalige Top 5-Lagen verlieren zugunsten von peripheren Standorten an Attraktivität
→ die Vorzüge, die diese Standorte bieten können, sind noch nicht überall in der Branche bekannt
- Mit unseren Daten und deren Aufbereitung wollen wir die neue Entwicklung aufzeigen und darstellen, dass die Ansiedlungen in diesen Lagen nachhaltig sind, die Kommune vor Ort profitiert und auch spekulative Entwicklungen nicht risikoreich sind

Rasanten E-Commerce- und KEP-Wachstum geboostert durch Corona

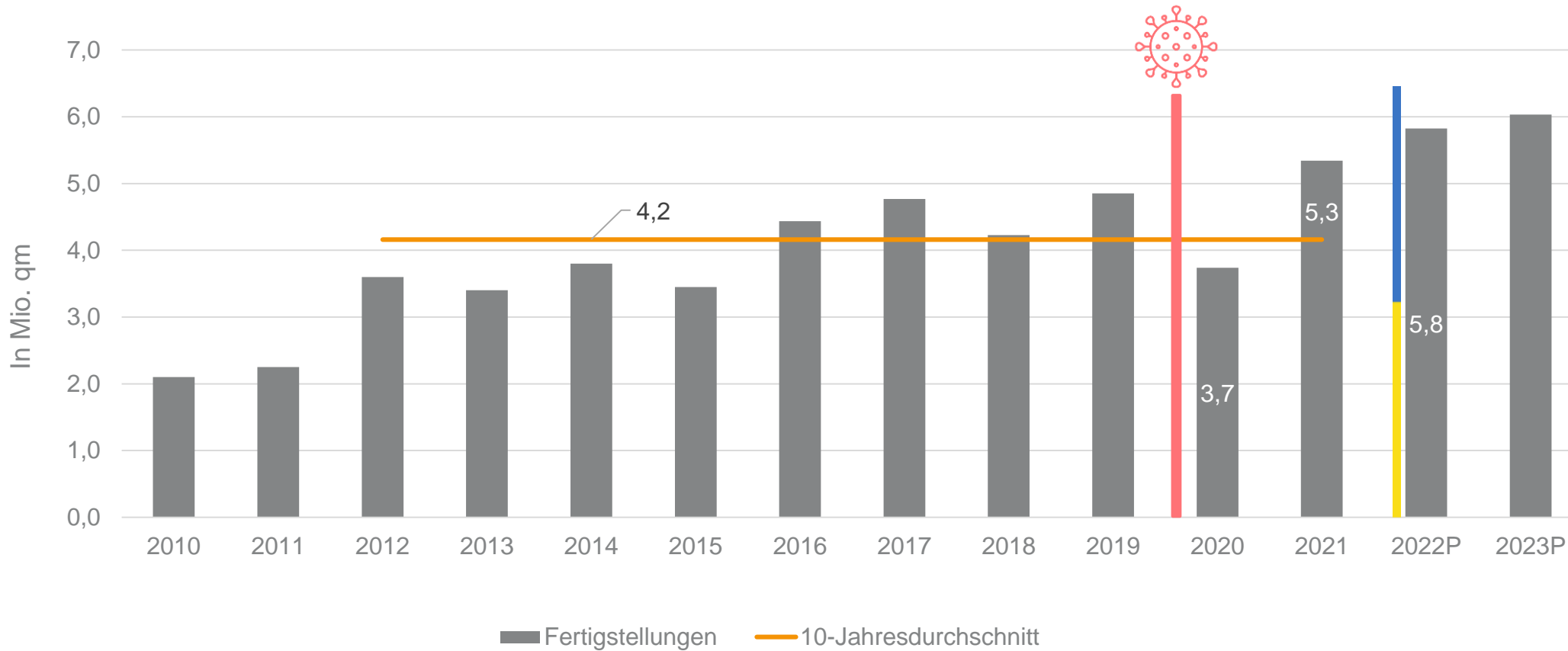
Nur einer von vielen Treibern



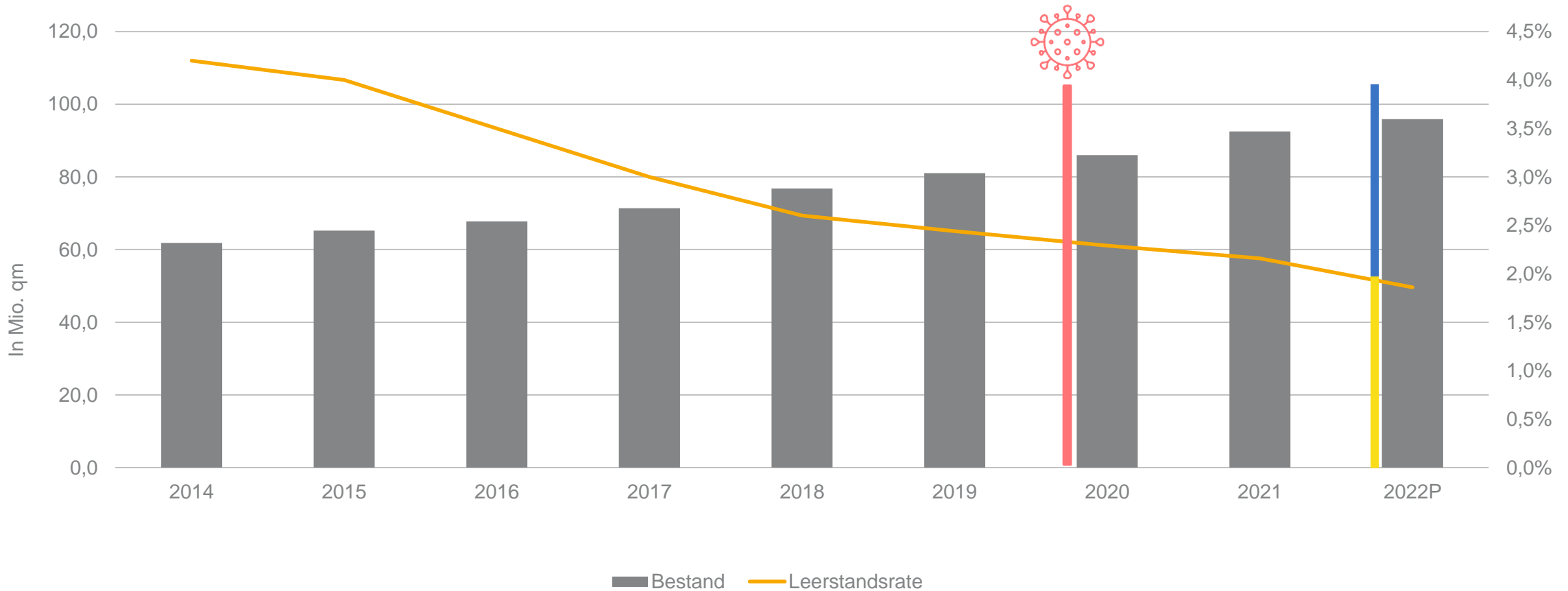
Anzahl und Wachstum der KEP-Sendungen in Deutschland mit Prognose



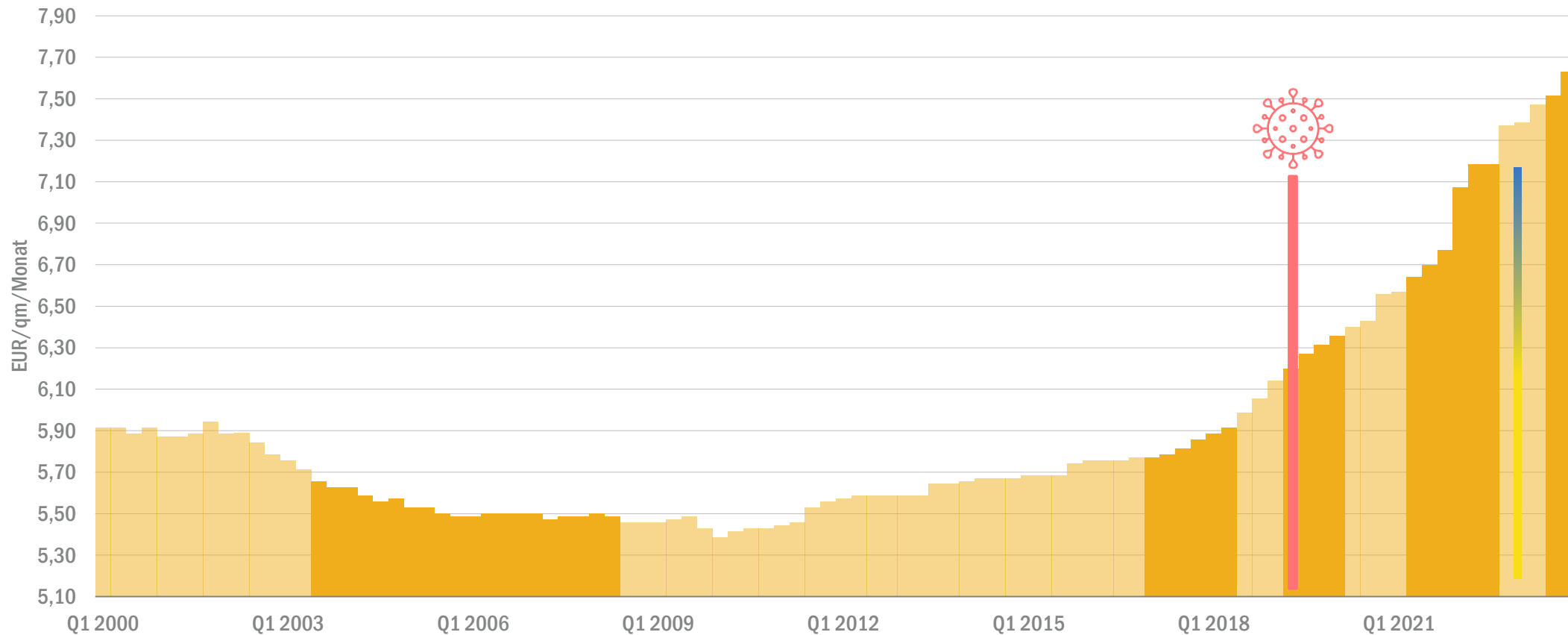
Fertigstellungen von Logistikimmobilien



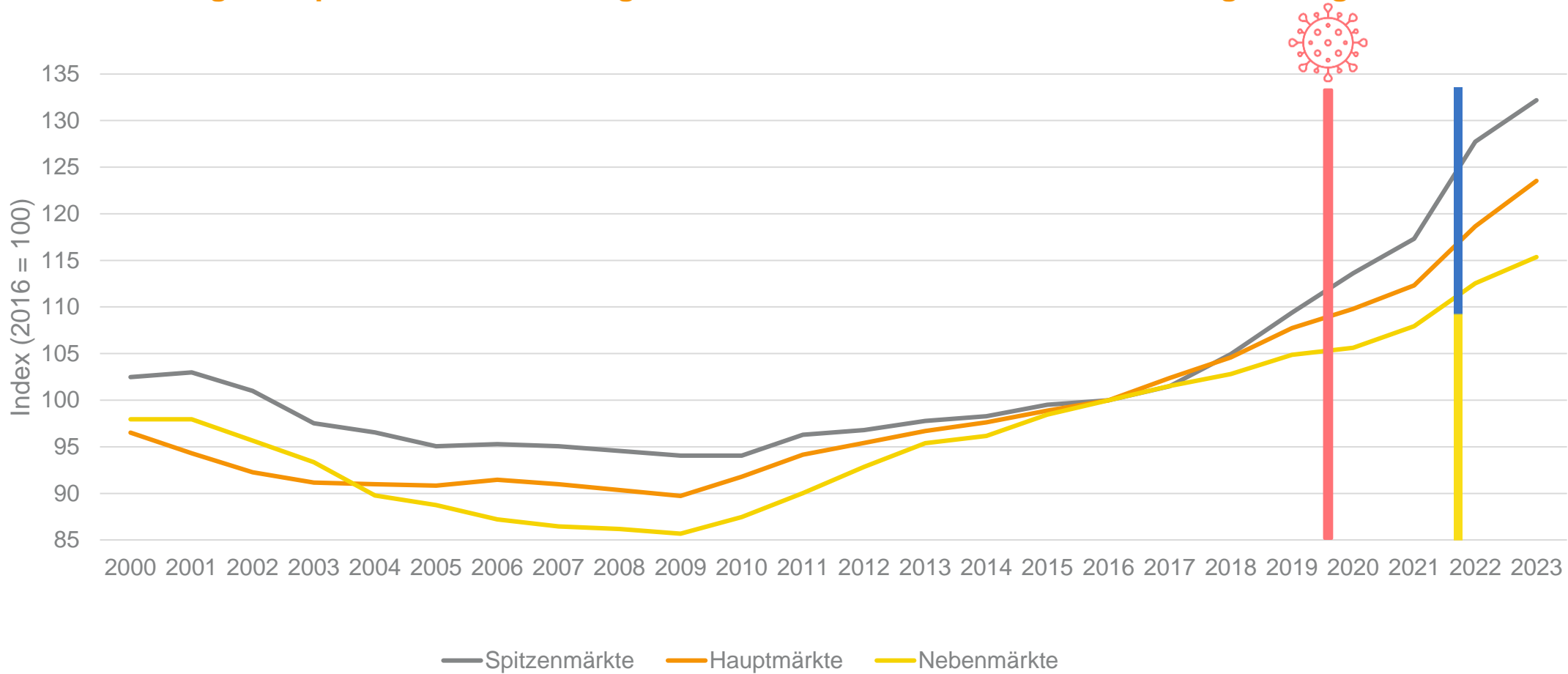
Geschätzte Bestände und Leerstandsraten von Logistikimmobilien deutschlandweit



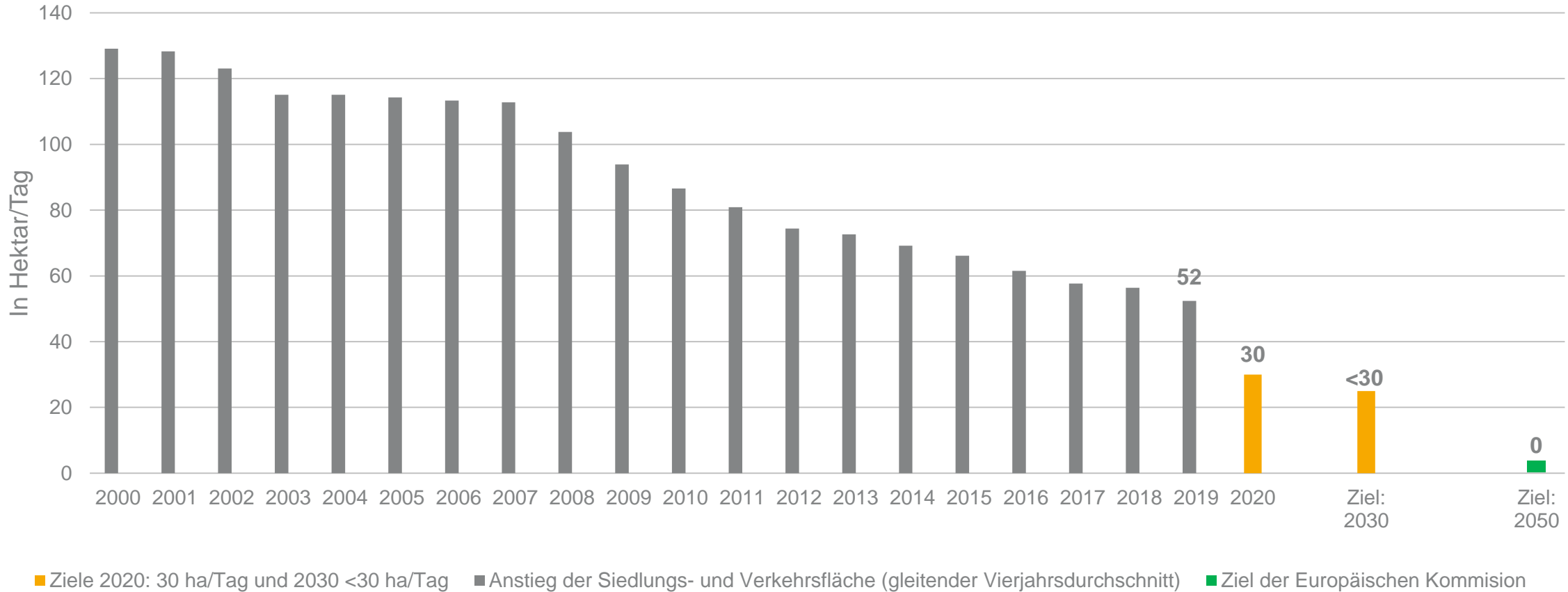
Mietpreisentwicklung Spitzenmieten: Ø Logistik-/ Industriemieten der deutschen Spitzenmärkte bei Logistikimmobilien



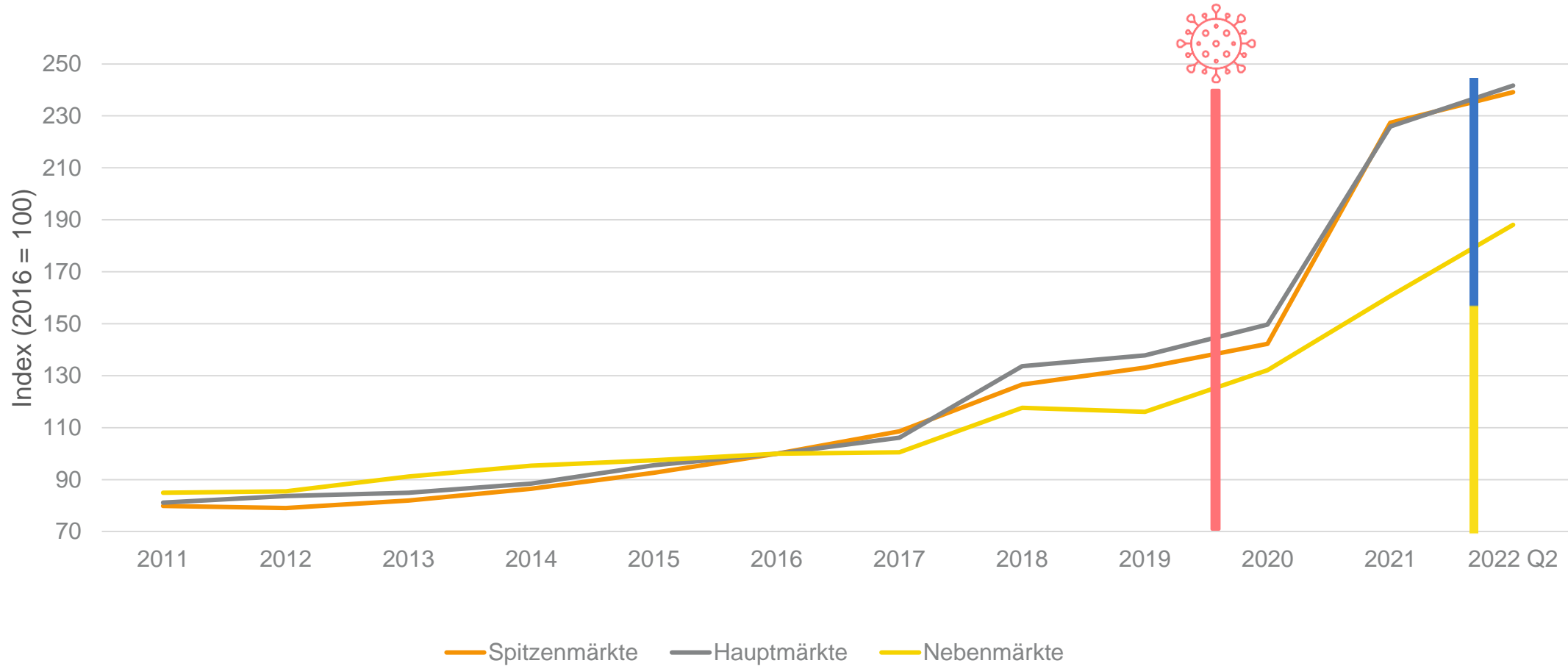
Entwicklung der Spitzenmieten von Logistikimmobilien in den 29 deutschen Logistikregionen



Angebot knapp, Neuausweisungen sind gering

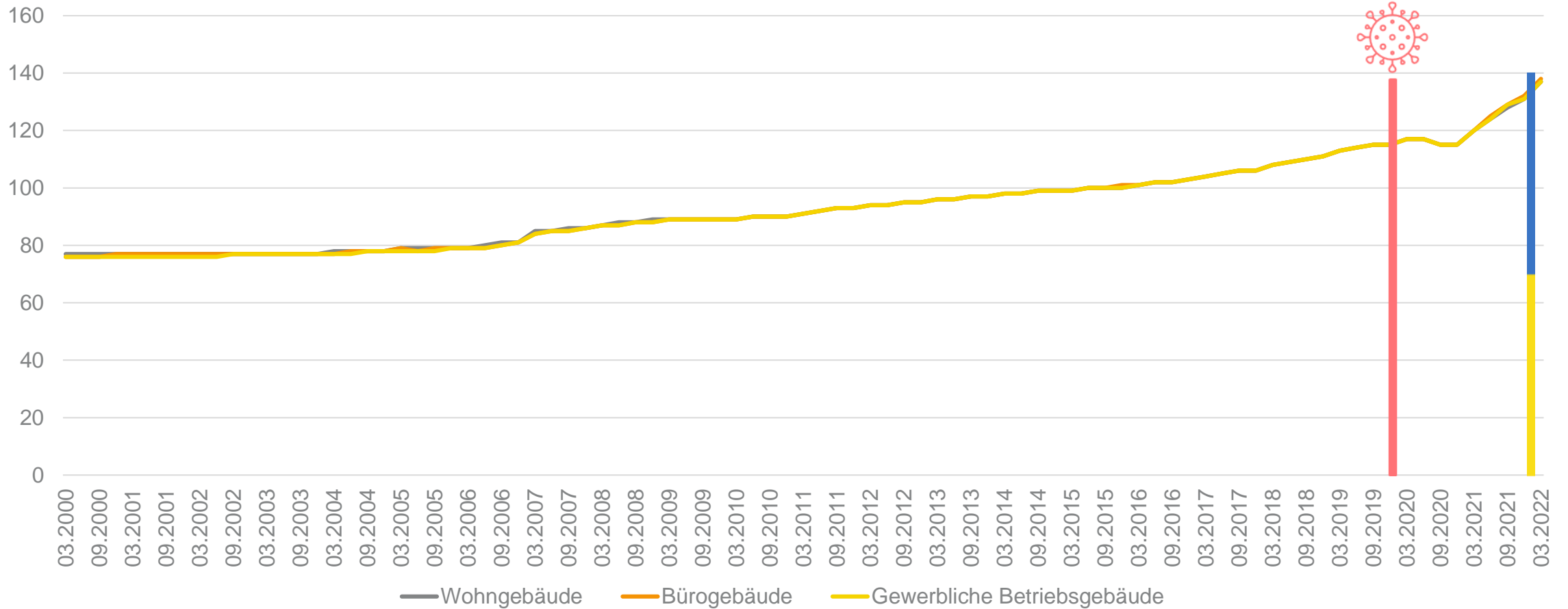


Entwicklung der Grundstückspreise

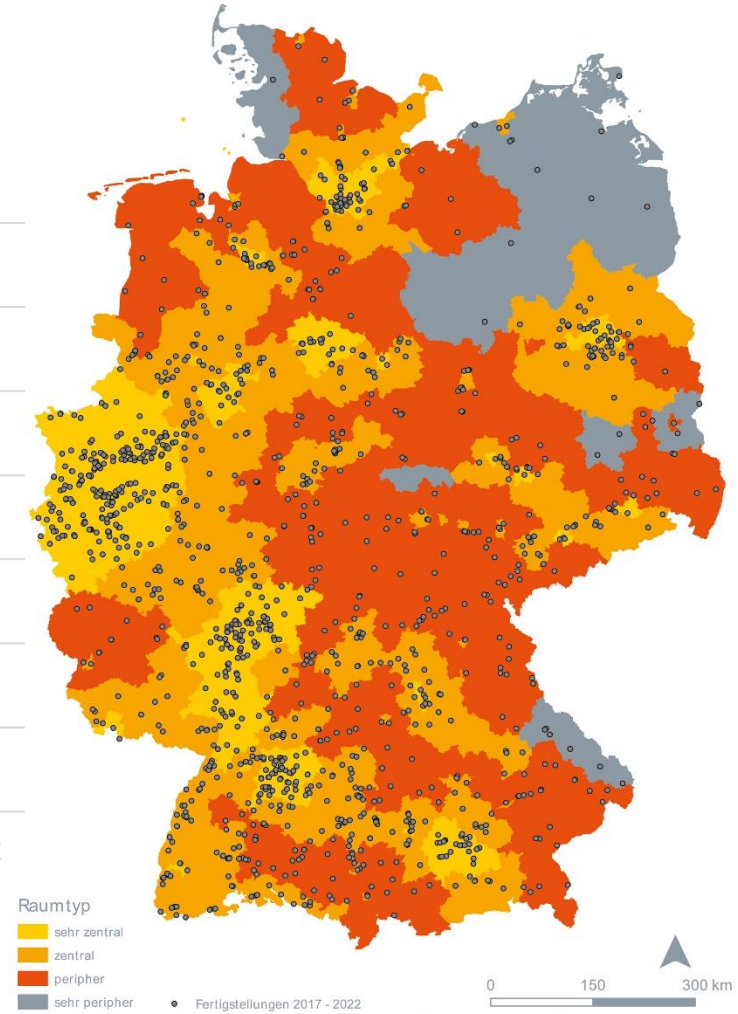
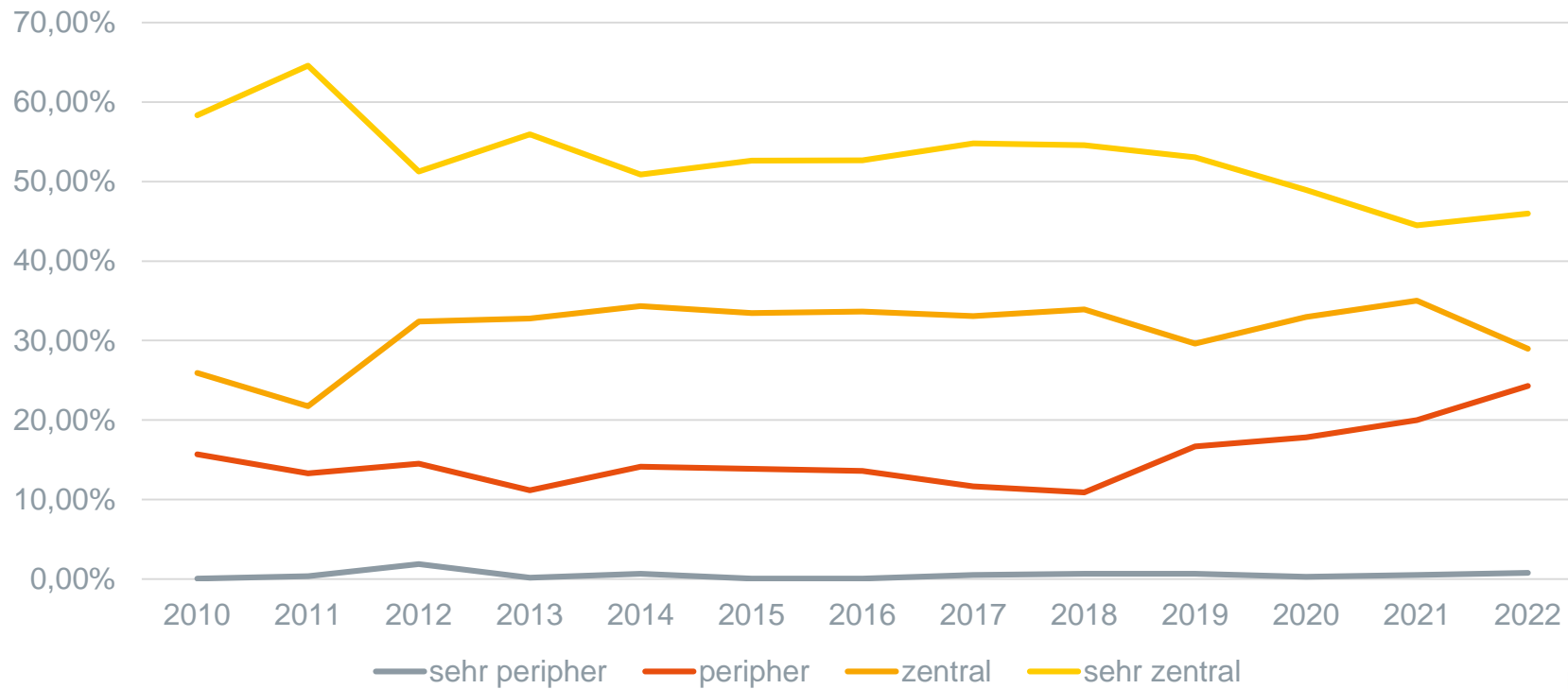


Baupreise allgemein auf hohem Niveau, Rekordhoch erreicht

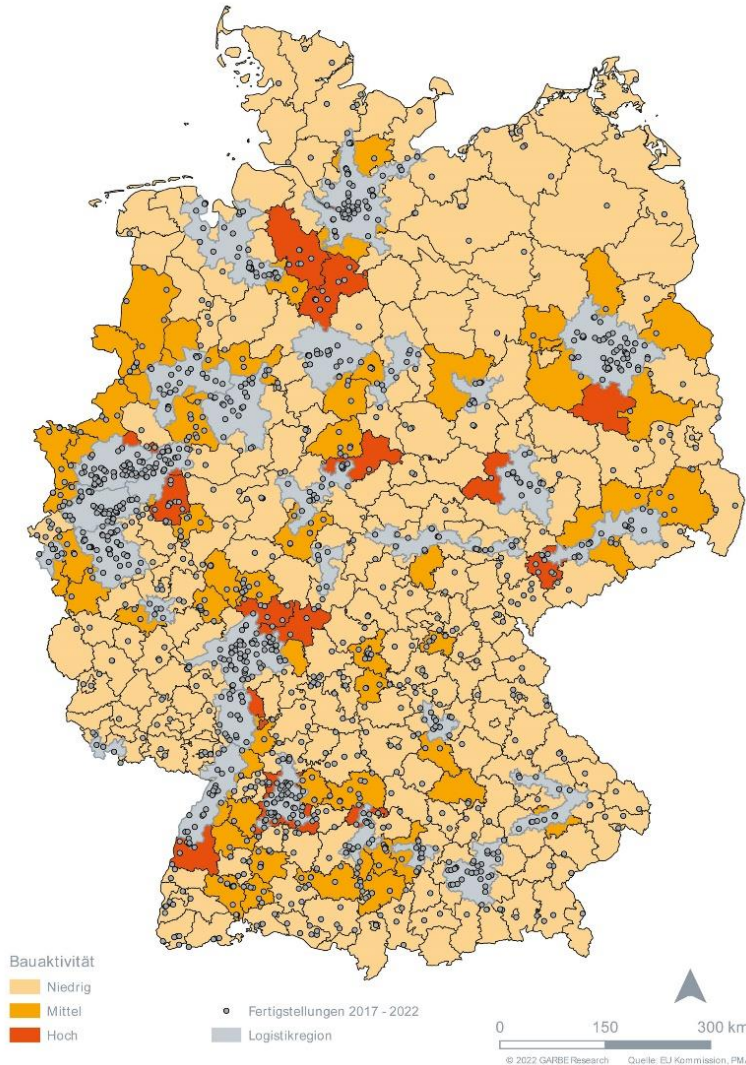
Baupreisindex* Deutschland nach Gebäudearten und Quartal (2015 = 100)



Anteil der Raumtypen am gesamten Fertigstellungsvolumen von Logistikimmobilien in Deutschland



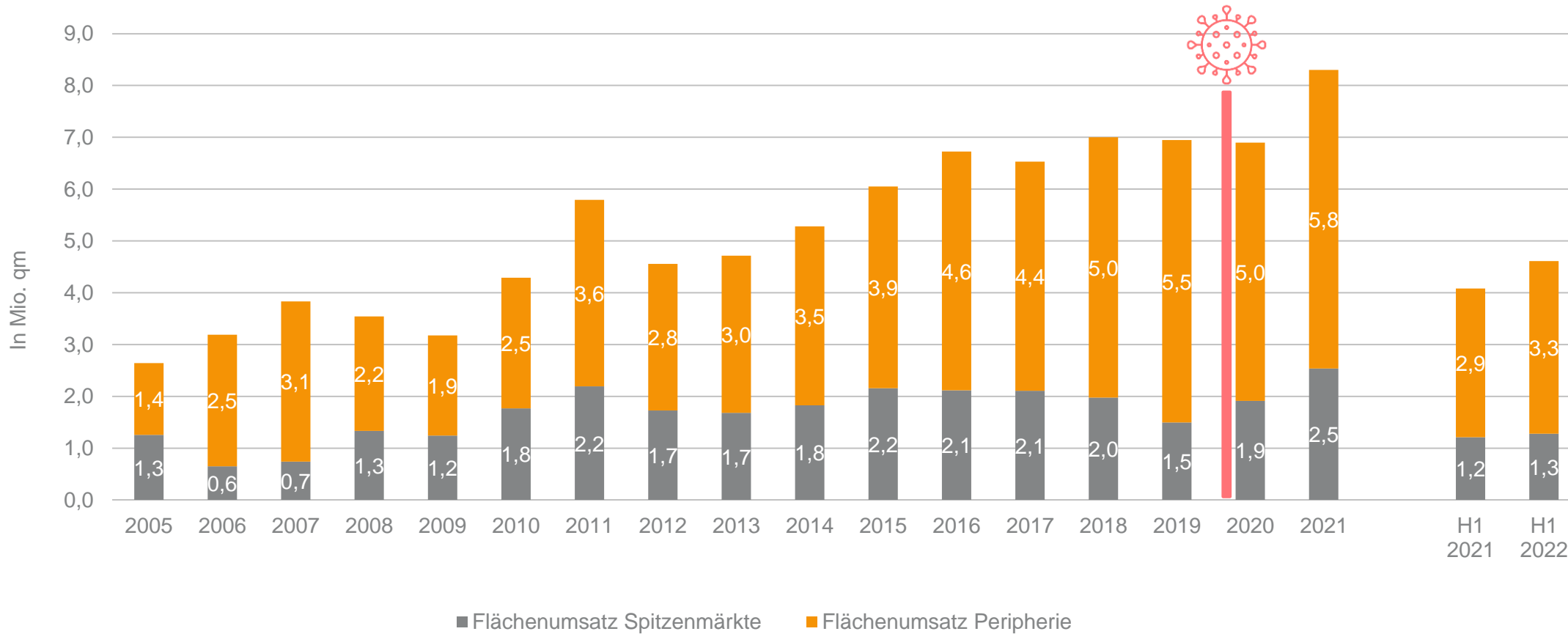
Flächenmangel in sehr zentrale Lagen steigert Bedeutung der Peripherie



- Summierung der gebauten Quadratmeter je Landkreis/Jahr
- Ranking nach der höchsten Bauaktivität je Jahr (von den meisten Quadratmetern zu den wenigsten Quadratmetern)
- Summieren aller Ränge in den betrachteten Jahren, um Kreise mit „höchster“ Bauaktivität in den Jahren 2017-2022 zu finden
- Logistikregionen sind immer noch von den höchsten Bauvolumina geprägt; auch in vielen anderen Kreise bleibt die Bautätigkeit anhaltend hoch, aber es gibt keinen weiteren Zuwachs
- Ausweichbewegungen sind jedoch klar erkennbar in den gelben und den roten Landkreisen.
→ Beispiel der Bereich zwischen Hamburg, Bremen und Hannover
- Manko: Es sind auch Kreise farblich hervorgehoben, bei denen die Bauaktivität in der Logistikregion liegt
→ Beispiel südlich von Berlin

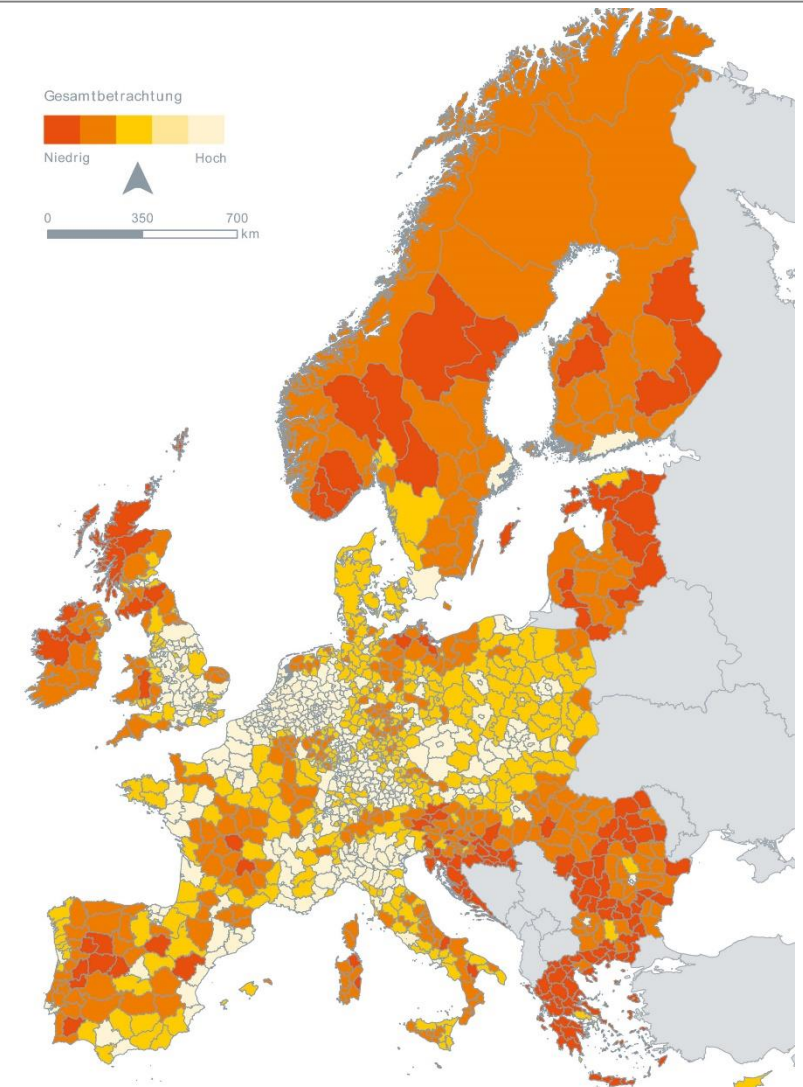
Der Flächenbedarf wächst vor allem in der Peripherie

Flächenumsatz Logistikimmobilien Deutschland Spitzenmärkte vs. Peripherie



- E-Commerce wird als Treiber wieder anspringen
- Inshoring wird zunehmen
- Re-/Nearshoring können zusätzliche Nachfragepotenziale entfalten
- Paradigmenwechsel von JIT zu JIC führt zu mehr Lagerhaltung
- Logistik übernimmt immer stärker Bestandteile der Wertschöpfungskette in der industriellen Fertigung

- → Periphere Lagen sind keine Ausnahmen, sondern Normalität bei den Standortmuster
- → Dies betrifft Standorte in der Peripherie mit
 - Grundstücksverfügbarkeit
 - Infrastrukturanschluss
 - Arbeitskräfteverfügbarkeit



Whitepaper zu neuen Standortmuster in Deutschland und Europa

- Finalisierung aller Zahlen und Texte bis Ende September 2022
- Review durch sämtlichen Arbeitskreis bis Ende Oktober
- Lektorat/Layout der PDF-Datei bis Ende November
- Veröffentlichung auf ZIA-Kanälen (Website, Social Media, Newsletter, Pressemitteilung, etc.) bis Ende November
- ggf. wird es dazu ein passendes Webinar im Rahmen der ZIA-Akademie geben



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9 | 10117 Berlin

Telefon 030 20 21 58 5 - 0
www.zia-deutschland.de
