

Pressemitteilung

Colliers International: „City-Logistik – Das erwartet die Branche!“

Deutschlandweite Umfrage unter Marktakteuren zum aktuellen Stimmungsbild und den Anforderungen an innerstädtische Logistikimmobilien

Frankfurt am Main, 29. Oktober 2018 – Paketdienstleister wie DHL, Hermes und Co. sind dank dem boomenden Onlinehandel in Deutschland täglich mit einer Vielzahl von Transportern in den Städten unterwegs, um die Flut von Paketen an die Haushalte verteilen zu können. Innerhalb von zehn Jahren hat sich der Umsatz des Onlinehandels verfünffacht und mittlerweile sind es etwa 3,4 Milliarden Paketsendungen, die jährlich im Umlauf sind - Tendenz steigend! Laut dem Bundesverband für Paket und Expresslogistik (BIEK) wird bis 2021 ein Anstieg auf 4,15 Milliarden Sendungen erwartet.

Schnellere und flexiblere Lieferkonzepte erfordern jedoch die Nähe zum Endkunden, um die versprochenen, immer kürzer werdenden Lieferzeiten der Händler garantieren zu können. Die Logistik muss also in die Städte. Die räumliche Nähe zum Kunden wird zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor, so dass die Nachfrage nach innerstädtischen Lager- und Verteilzentren in den vergangenen Jahren rasant zugenommen hat.

Peter Kunz FRICS, Head of Industrial & Logistics EMEA und Deutschland bei Colliers International: „In der Praxis erweist sich die Umsetzung jedoch häufig als schwierig. Es fehlt in den Metropolen Deutschlands an geeigneten Flächen für die City-Logistik. Neben der ohnehin schon geringen Flächenverfügbarkeit in den Stadtgebieten, muss die Logistik zusätzlich noch mit anderen Nutzungsarten wie Wohnen und Büro konkurrieren.“

Doch welche Lösungsansätze gibt es, und wie ist das aktuelle Stimmungsbild der Branche? Welche Trends und Entwicklungen herrschen derzeit am Markt, und wie sind die Erwartungen der Marktakteure? Was sind die Anforderungen der Nutzer an eine innerstädtische Logistikimmobilie und stimmen diese auch mit den derzeitigen Anforderungen von Projektentwicklern und Investoren überein? Um diese Fragen beantworten zu können, hat Colliers International im Rahmen einer Online-Umfrage

über 100 Nutzer, Projektentwickler, Investoren und weitere Akteure aus der Branche im Zeitraum Mai bis Juni 2018 befragt.

Die Erhebung wurde mit dem Ziel durchgeführt, neben dem aktuellen Meinungsbild vor allem die derzeitigen Anforderungen an innerstädtische Logistikimmobilien in Bezug auf Standort, Markt und Objekttyp zu definieren.

Zu den wichtigen Erkenntnissen der Befragung zählen:

- Das Thema ist bei den Marktakteuren heiß. **84 Prozent** der befragten Teilnehmer gaben an, sich bereits mit dem Thema City-Logistik zu beschäftigen oder das Thema auf der 3-Jahres-Agenda zu haben.
- Knapp **90 Prozent** der befragten Marktakteure halten die Ausweisung von Neubauflächen für Logistik in Innenstädten für unwahrscheinlich. Vielmehr sehen sie das primäre Ziel der City-Logistik in der Anpassung an bereits bestehende Gebäude.
- **Drei Viertel** der Befragten können sich vorstellen, dass Einzelhändler ihre lokalen Filialen als Lagerfläche für innerstädtische Logistik verwenden werden.
- Ebenfalls **drei Viertel** der befragten Teilnehmer erachten die Umnutzung brachliegender Flächen für die innerstädtische Logistik als umsetzbar. Insbesondere Projektentwickler sehen dies als wahrscheinlichste Lösung zur Flächengewinnung an.
- Die Umnutzung von Parkhäusern und Tiefgaragen sowie die Nutzung von leerstehenden Büro- und Einzelhandelsflächen hält dagegen nur die Hälfte der befragten Marktakteure für wahrscheinlich.
- Für die Lage eines urbanen Warenverteilzentrums (Urban Fulfilmentcenter) sind den Befragten folgende Kriterien am wichtigsten: Betriebserlaubnis 24/7, Akzeptanz für Logistikansiedlung, Größe des Einzugsgebietes sowie Anbindung an eine Bundesautobahn.
- Projektentwickler und Investoren bevorzugen eine niedrige Bauweise der innerstädtischen Logistikimmobilie. Während mehr als die Hälfte der Investoren und Projektentwickler eine optimale Deckenhöhe von 4 bis 6 Meter angaben, sind es bei Nutzern lediglich 35 Prozent. Nutzer sehen eine Deckenhöhe zwischen 6 und 8 Metern als notwendig an.
- Hinsichtlich der Flächengröße unterscheiden sich die Anforderungen der Marktakteure. Die Mehrheit der Investoren und Projektentwickler sind der Meinung, dass ein Urban Fulfilmentcenter eine optimale Flächengröße bis/..4

3.000 Quadratmeter aufweisen sollte. Nutzer hingegen bevorzugen eine deutlich größere Fläche, die laut Umfrageergebnissen optimalerweise zwischen 5.000 und 10.000 Quadratmeter liegen sollte.

- Mehr als die Hälfte (56 Prozent) der befragten Projektentwickler treten bereits als Vermieter einer City-Logistikimmobilie auf. Die befragten Investoren hingegen zeigten sich hier aktuell noch ein wenig zurückhaltend.
- Im Durchschnitt sind innerstädtische Flächen langfristig vermietet (7 Jahre und mehr) und weisen ein Mietpreis zwischen 7 bis 10 Euro pro Quadratmeter im Monat auf.

„Die Ergebnisse der Umfrage zeigen vor allem eins auf: City-Logistik ist bereits voll im Gange, dennoch befindet sich die Branche weiterhin in der Findungsphase. Dies zeigt sich besonders darin, dass die Anforderungen der Nutzer und die Anforderungen der Eigentümerseite (Investoren und Projektentwickler) an eine innerstädtische Logistikimmobilie in einigen Fällen voneinander abweichen. Vor allem bei bedeutenden Objektmerkmalen wie der Flächengröße, der Andienungsmöglichkeit und der Hallenhöhe konnten deutliche Unstimmigkeiten festgestellt werden. Es herrscht unter den Marktakteuren derzeit also noch Abstimmungsbedarf, um die Nachfrageseite mit passenden Immobilienlösungen versorgen zu können“, so **Kunz** abschließend.

Hinweis:

Unter urbanen Warenverteilzentren (Urban Fulfilmentcenter) im Sinne dieser Untersuchung sind gewerblich genutzte Mietflächen gemeint, die wie folgt definiert werden:

- Hallengröße bis max. 15.000 Quadratmeter
- Hallenhöhe bis 10 Meter
- Geringe Hallentiefe
- Büroanteil < 10 Prozent
- Hohe Anzahl von Ladetoren
- Lage am Stadtrand bzw. innerhalb der Stadt

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die



Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 13.000 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Peter Kunz FRICS

Head of Industrial & Logistics EMEA, Germany

Colliers International Deutschland GmbH

T +49 (0) 69 719192-0

peter.kunz@colliers.com

Nicole Kinne

Senior Consultant I Research Industrial & Logistics

Colliers International Deutschland GmbH

T +49 89 624 294-792

nicole.kinne@colliers.com

Manuela Egg

Junior Consultant I Research Industrial & Logistics

Colliers International Deutschland GmbH

T +49 89 624 294-794

manuela.egg@colliers.com

www.colliers.de

Martina Rozok

ROZOK GmbH

T +49 30 400 44 68-1

M +49 170 23 55 988

m@rozok.de

www.rozok.de