

CITY-LOGISTIK DAS ERWARTET DIE BRANCHE

ERGEBNISSE EINER ONLINE-BEFRAGUNG
UNTER MARKTAKTEUREN

OKTOBER 2018

.....

Der Markt in Deutschland

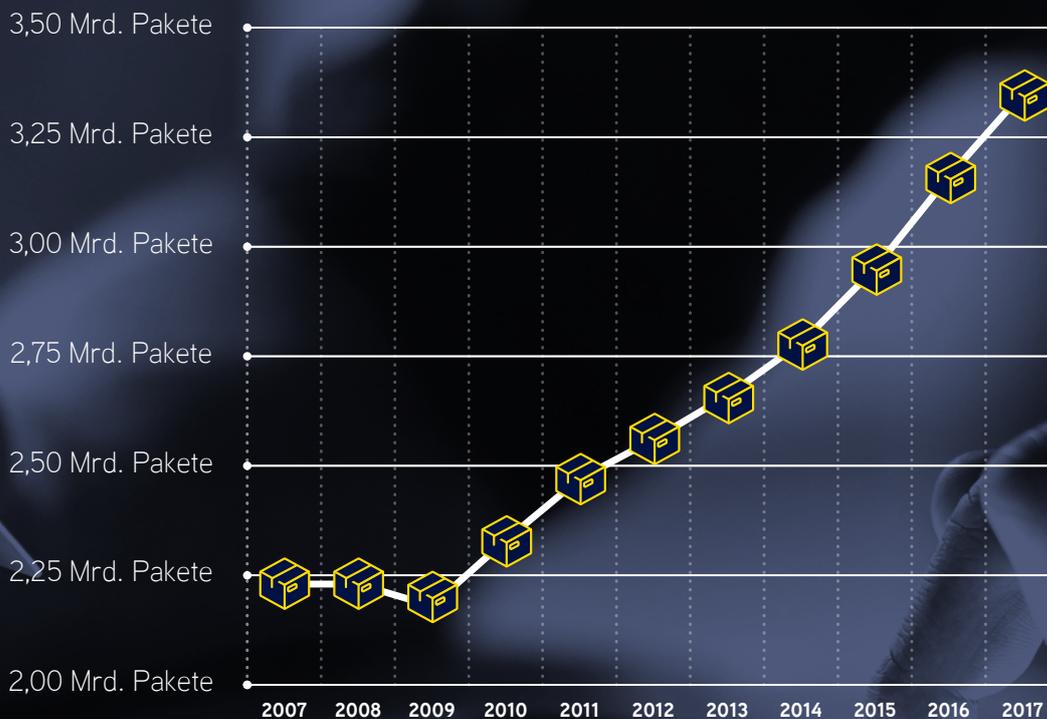
AUF ACHSE: DER ONLINE-HANDEL BRUMMT!



Der Online-Handel setzt sein rasantes Wachstum fort und befeuert die Anzahl der Paketsendungen an Privathaushalte (B2C). Täglich rückt eine Armada von Transportern aus den Distributionszentren im Umland in die großen Städte aus, um die Pakete an die einzelnen Haushalte zuzustellen. Diese dezentrale Lieferung der Pakete ist auf den Straßen deutlich spürbar und wird früher oder später zu einem Verkehrskollaps im Innenstadtbereich beitragen. Zudem wachsen aber auch die Kundenanforderungen an die Geschwindigkeit der Zustellung. So erweitern führende Handelsunternehmen stetig ihre Leistungen und bieten unter anderem Same-Day- und Same-Hour-Delivery an.

Online-Handel boomt in Deutschland

Entwicklung des Paketvolumens in DE



Der Anteil der Online-Shopper sowie deren Ausgaben in Deutschland wachsen jährlich!



Der Umsatz des Online-Handels hat sich innerhalb von nur 10 Jahren mehr als verfünffacht...

10,4
Mrd.€

2007

53,6
Mrd.€

Prognose 2018

E-Commerce und seine Auswirkungen

Nachfrage nach kundennahen Logistikflächen steigt aufgrund der wachsenden Anforderungen der Kunden.



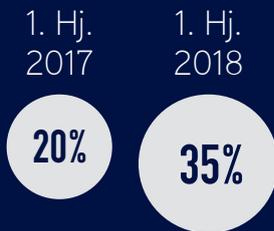
Bestellung via Tablet, Smartphone etc. von unterwegs, zu Hause oder im Büro

Ein Wettlauf gegen die Zeit dank Same-Day- & Same-Hour-Delivery

FOLGE: Immer mehr Lagerflächen & Verteilzentren unter 10.000 m² in Stadtnähe werden nachgefragt.

Innerstädtische Logistikflächen erfahren derzeit in den TOP-7-Städten Deutschlands eine immense Nachfrage.

Anteil Flächenumsatz im Stadtgebiet der TOP-7-Städte



PROBLEM: die Nachfrage steigt, das Angebot sinkt!

Bedeutende City-Logistik Abschlüsse:

OLCHING
2015 / 4.Q.
Amazon
Verteilzentrum
ca. 7.500 m²

MÜNCHEN
2016 / 3.Q.
Amazon
Verteilzentrum für Prime Now
ca. 2.700 m²

HAMBURG
2017 / 2.Q.
DHL
Zustellbasis
ca. 4.800 m²

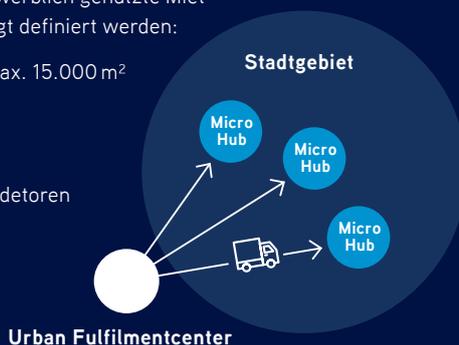
BERLIN
2018 / 3.Q.
ImagineCargo
Logistikhub für die letzte Meile
ca. 850 m²

LEIPZIG
2018 / 2.Q.
DHL
Zustellbasis
ca. 6.000 m²

Definition – Urban Fulfilmentcenter

Urban Fulfilmentcenter oder urbane **Warenverteilzentren** sind gewerblich genutzte Mietflächen, welche wie folgt definiert werden:

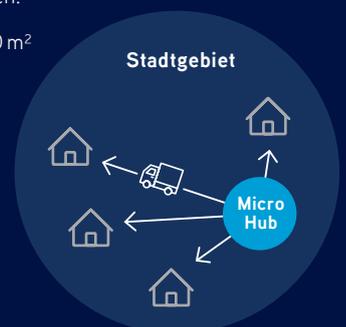
- Flächengröße bis max. 15.000 m²
- Hallenhöhe bis 10 m
- Geringe Hallentiefe
- Büroanteil < 10 %
- Hohe Anzahl von Ladetoren
- Lage am Stadtrand bzw. innerhalb der Stadt



Definition – Micro-Hubs

Micro Hubs sind gewerblich genutzte Mietflächen, welche wie folgt definiert werden:

- Flächengröße bis max. 3.000 m²
- Hallenhöhe bis 10 m
- Geringe Hallentiefe
- Büroanteil < 10 %
- Innerstädtische Lage



FRAGE & ANTWORT: DAS KONZEPT DER STUDIE

- Jeden Tag werden in Deutschland knapp 10 Mio. Pakete zugestellt.
- Laut Bundesverband Paket und Expresslogistik (BIEK) wird bis 2021 ein Anstieg auf 4,15 Mrd. Sendungen erwartet.
- Die Nachfrage nach schnellen und vor allem individuellen Lieferungen wird zunehmen und die Versandlogistik vor neue Herausforderungen stellen.

Diese Trends und Entwicklungen verlangen nach neuen und flexibleren Lösungen, denn die räumliche Nähe zum Kunden wird zu einem entscheidenden Wettbewerbsfaktor. In der Praxis erweist sich die Umsetzung jedoch häufig als schwierig. Es fehlt an geeigneten Flächen für die City-Logistik. Neben der ohnehin schon geringen Flächenverfügbarkeit in den Stadtgebieten muss die Logistik zusätzlich noch mit beliebteren und lukrativeren Assetklassen konkurrieren.

Umfrage – Konzept & Fragestellung

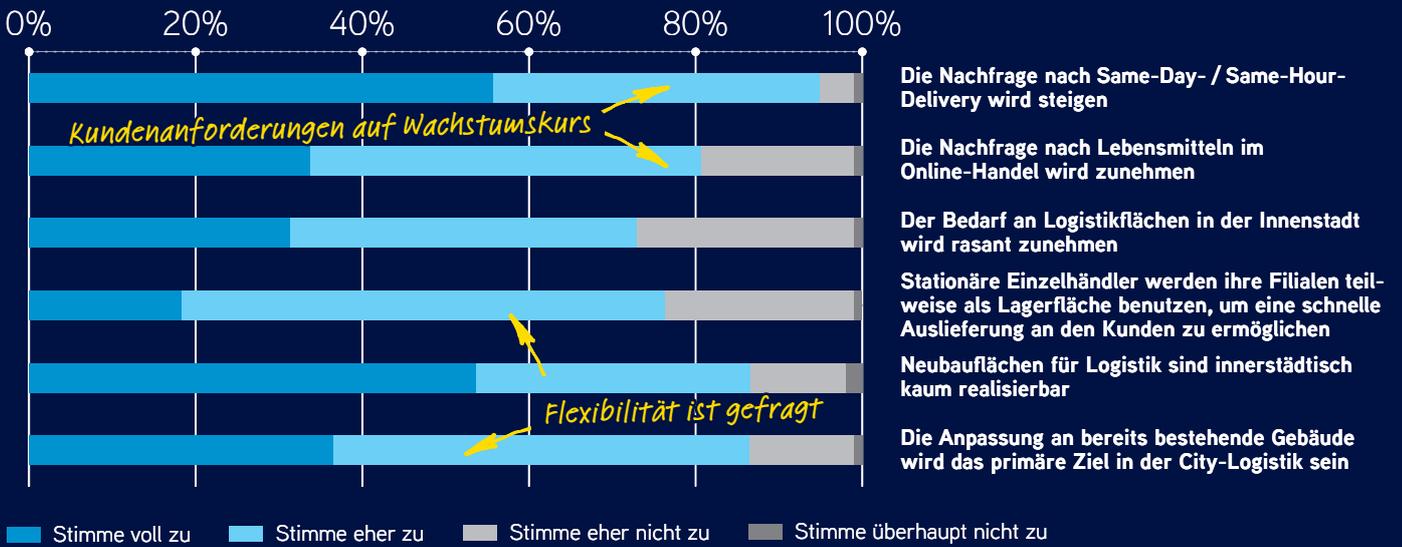
Doch welche Lösungsansätze gibt es und wie ist das aktuelle Stimmungsbild in der Branche?

Welche Trends und Entwicklungen herrschen derzeit am Markt und wie sind die Erwartungen der Marktakteure? Was sind die Anforderungen der Nutzer an eine City-Logistikimmobilie und stimmen diese mit den derzeitigen Anforderungen von Projektentwicklern und Investoren überein?

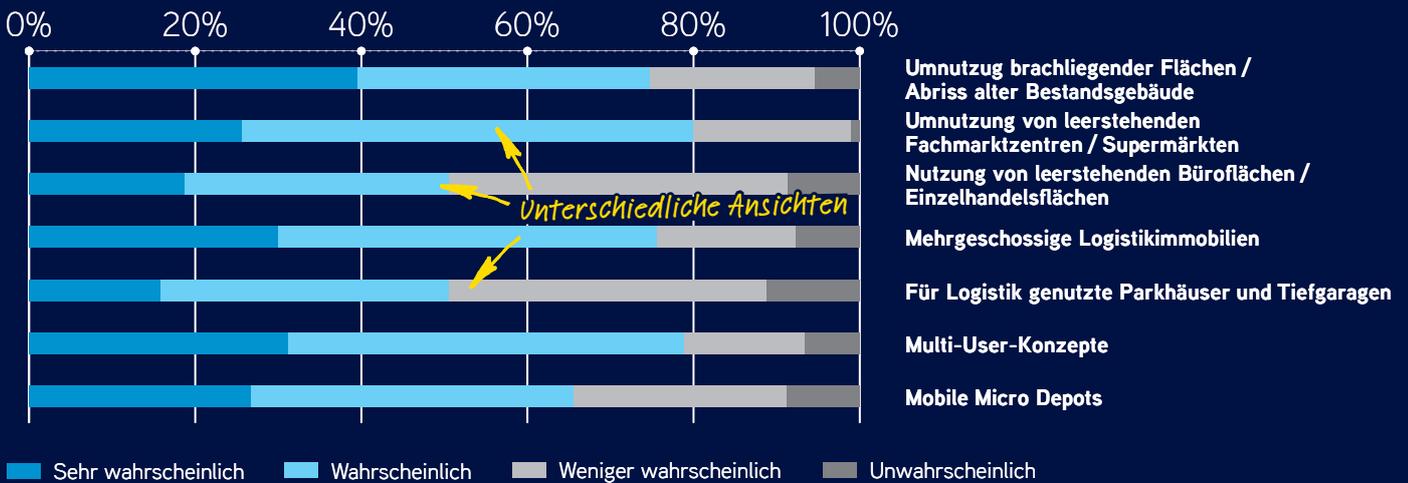
Um diese Fragen beantworten zu können, hat Colliers International Deutschland im Rahmen einer Online-Umfrage über 100 Nutzer, Projektentwickler, Investoren und weitere Akteure aus der Branche im Zeitraum Mai bis Juni 2018 befragt. Die Erhebung wurde mit dem Ziel durchgeführt, neben dem aktuellen Meinungsbild vor allem die derzeitigen Anforderungen an innerstädtische Logistikimmobilien in Bezug auf den Standort, Markt und Objekttyp zu definieren.

Wo führt das hin?

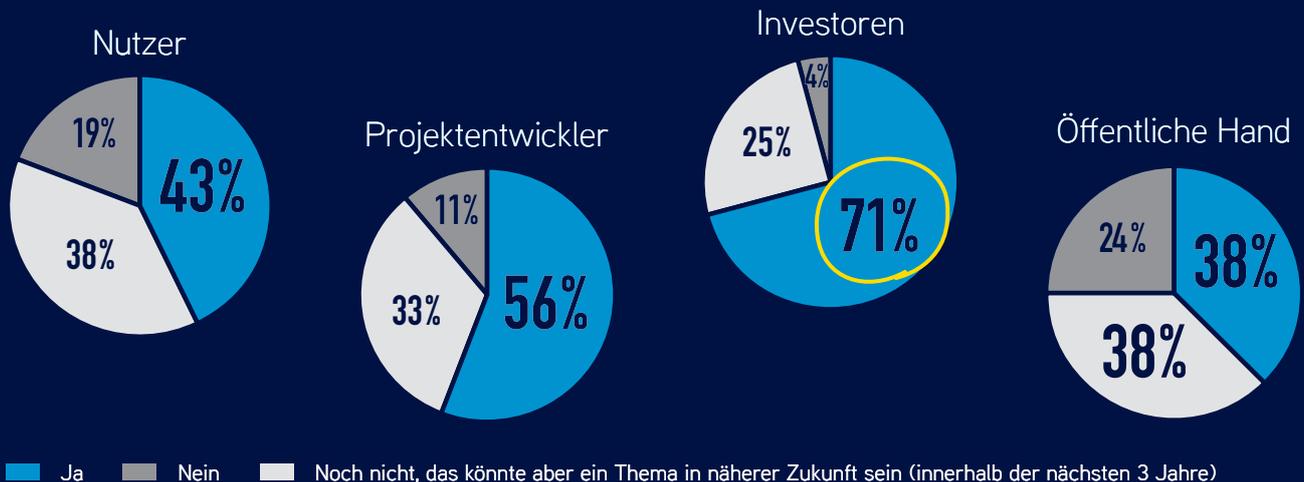
Inwiefern stimmen Sie den Aussagen zu?



Für wie wahrscheinlich bzw. umsetzbar halten Sie folgende Nutzungslösungen und Baumaßnahmen für die innerstädtische Logistik?

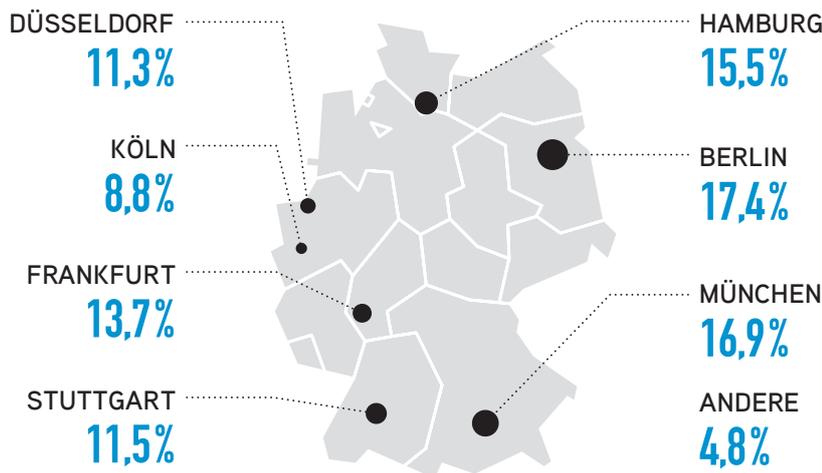


Beschäftigt sich Ihr Unternehmen aktuell mit dem Thema City-Logistik?



Aktuelles Meinungsbild der Marktakteure

Für die Befragten sind für die innerstädtische Logistik folgende Metropolen von Bedeutung:



84% der Befragten gaben an, sich bereits mit dem Thema City-Logistik zu beschäftigen!

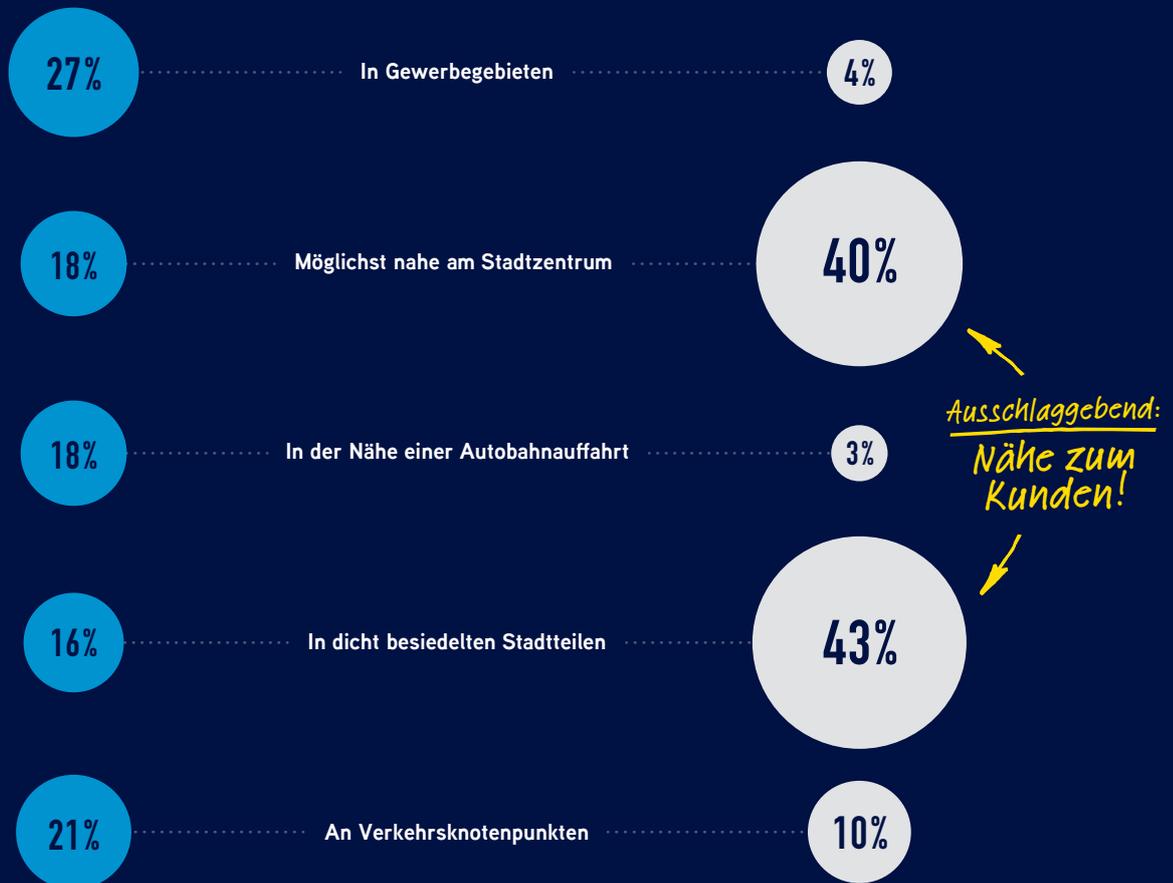
CITY-LOGISTIK- BAROMETER: DAS SAGT DIE BRANCHE

- 3/4 der Befragten können sich vorstellen, dass Einzelhändler ihre lokalen Filialen als Lagerfläche für innerstädtische Logistik verwenden werden.
- Knapp 90% 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 bereits bestehender Gebäude.
- 3/4 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.
- Das Thema ist bei den Marktakteuren heiß. 84% der befragten Teilnehmer gaben an, sich bereits mit dem Thema City-Logistik zu beschäftigen oder das Thema auf der 3-Jahres-Agenda zu haben.

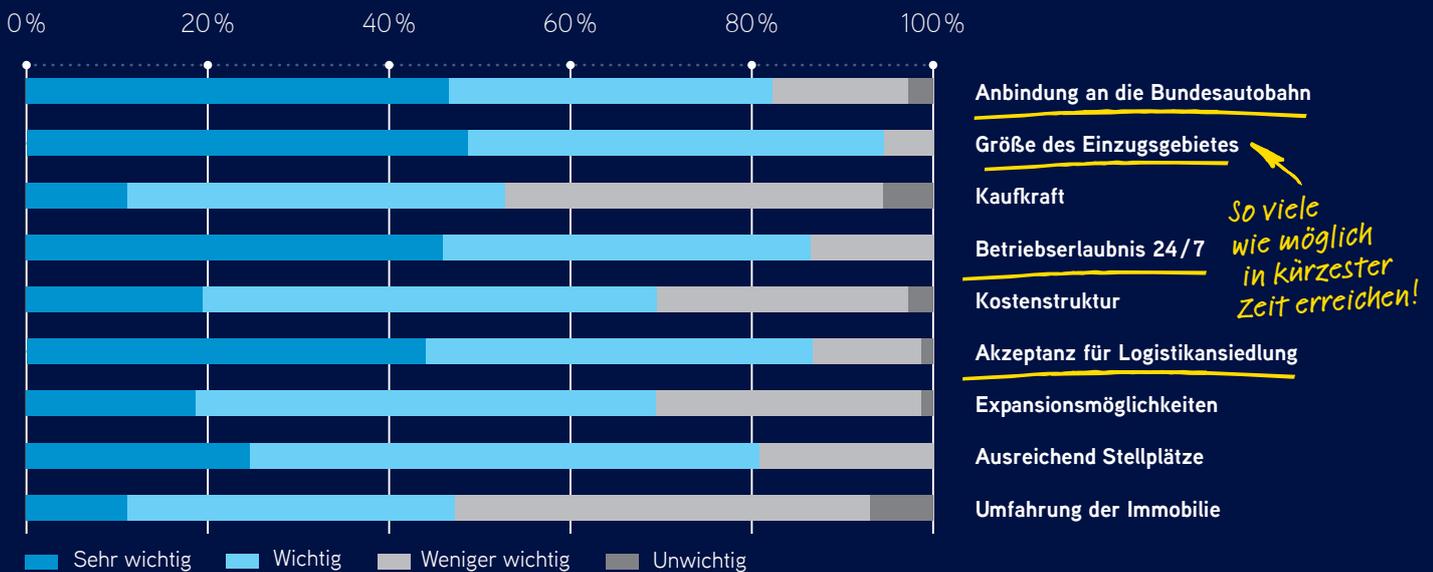
Anforderungen an den Standort

Wo sollten sich Urban Fulfilmentcenter optimalerweise befinden?

Wo sollten sich Micro Hubs zur Verteilung an den Endkunden befinden?



Wie wichtig sind Ihrer Meinung nach folgende Kriterien für die Lage eines Urban Fulfilmentcenters?



.....

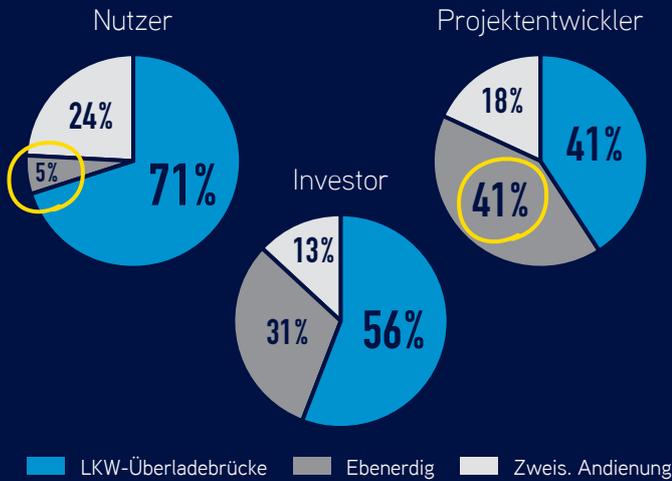
Standortfaktoren für die City-Logistikimmobilie

WAS SIND DIE STANDORTKRITERIEN FÜR EINE CITY- LOGISTIK-IMMOBILIE?

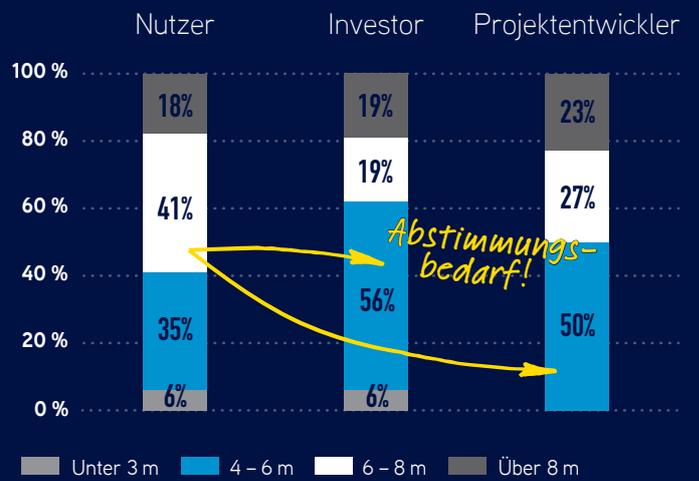
- Laut Umfrageergebnissen gibt es keine eindeutige Präferenz für die optimale Lage eines Urban Fulfillmentcenters. Anders sieht es jedoch bei den Micro Hubs aus. Hier ist die Nähe zum Kunden ausschlaggebend, um kurze Wege und damit eine schnelle Lieferung gewährleisten zu können.
- Obwohl die Standortwahl für ein Urban Fulfillmentcenter flexibler erscheint, sollten dennoch vor allem folgende Lagekriterien erfüllt sein: Betriebserlaubnis 24/7, Akzeptanz für Logistiksiedlung, Größe des Einzugsgebietes sowie Anbindung an eine Bundesautobahn.

Nicht nur ein Lager!

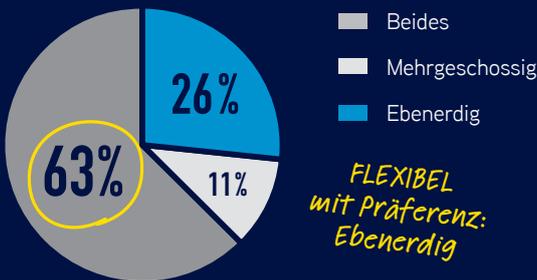
Welche Anforderung sollte ein Urban Fulfillmentcenter hinsichtlich der Andienungsmöglichkeiten erfüllen?



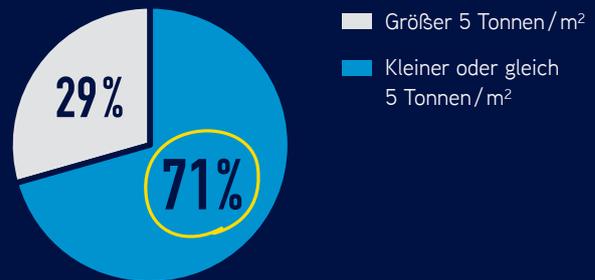
Welche Anforderung sollte ein Urban Fulfillmentcenter hinsichtlich der Deckenhöhe (UKB) erfüllen?



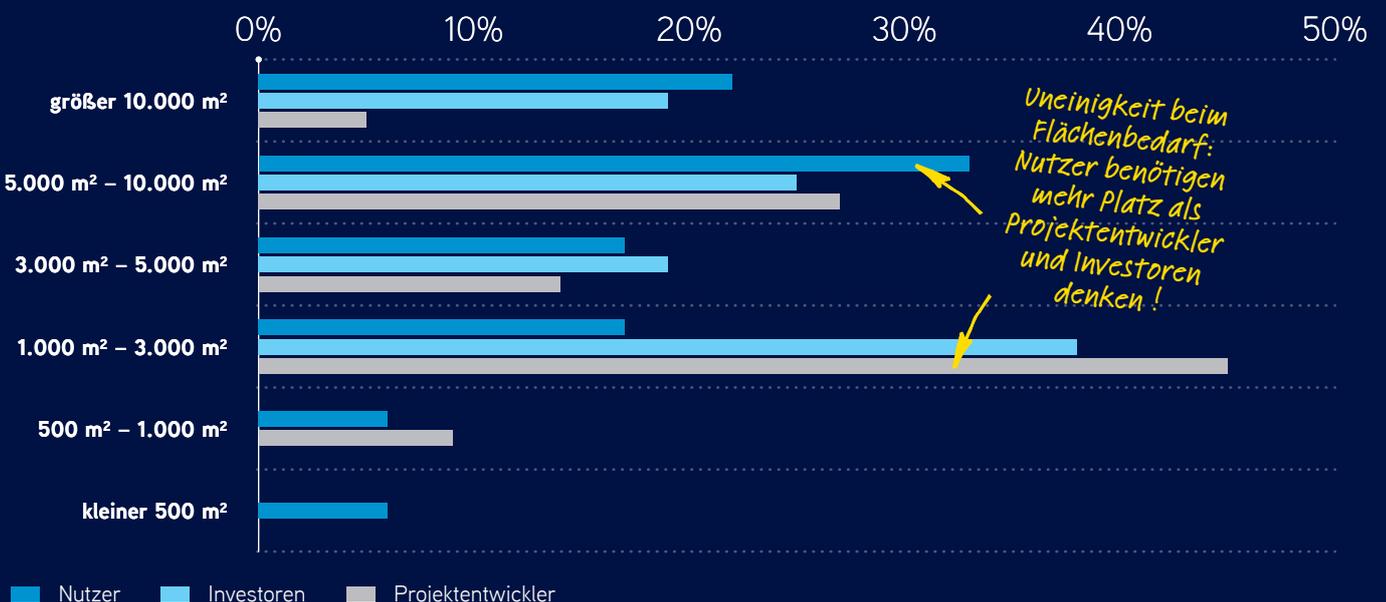
Welche Anforderung sollte ein Urban Fulfillmentcenter hinsichtlich der Geschossigkeit erfüllen?



Welche Anforderung sollte ein Urban Fulfillmentcenter hinsichtlich der Bodenbelastbarkeit erfüllen?



Welche Anforderung sollte ein Urban Fulfillmentcenter hinsichtlich der Flächengröße (Logistik-Nutzfläche) erfüllen?



Anforderungen an die City-Logistikimmobilie

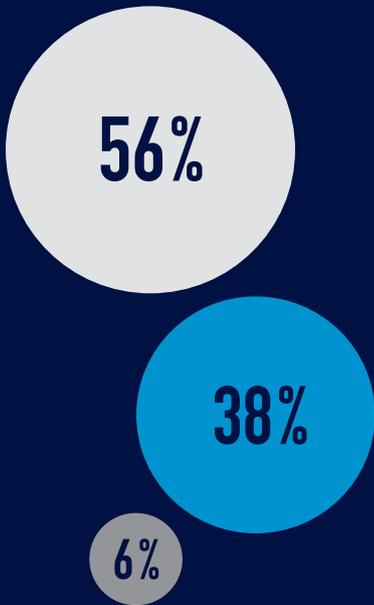
PROFIL: DAS BRAUCHT DIE CITY-LOGISTIK- IMMOBILIE.

- Die ebenerdige Andienungsmöglichkeit eines Urban Fulfillmentcenter spielt entgegen der Meinung der Projektentwickler und Investoren eine untergeordnete Rolle für die Nutzer. Bei diesen liegt der Fokus ganz klar auf der Andienung über LKW-Überladebrücken.
- Bei der Geschossigkeit von City-Logistikimmobilien scheint die Mehrheit der Befragten flexibel zu sein. Etwa zwei Drittel gaben an, dass die Immobilie ihrer Meinung nach sowohl eingeschossig als auch mehrgeschossig sein kann. Insbesondere Investoren und Projektentwickler zeigten sich flexibel, wohingegen Nutzer die ebenerdige Bauweise präferierten.
- Einigkeit scheint bei den Anforderungen an die Bodenbelastbarkeit zu herrschen. 71% der Befragten sind der Meinung, dass die Flächen eine Bodentraglast kleiner oder gleich 5 Tonnen/m² aufweisen sollten.
- Hinsichtlich der Flächengröße unterscheiden sich die Anforderungen der Marktakteure. Die Mehrheit der Investoren und Projektentwickler ist der Meinung, dass ein Urban Fulfillmentcenter eine optimale Flächengröße von 1.000 bis 3.000 m² aufweisen sollte. Nutzer hingegen bevorzugen eine deutlich größere Fläche, die laut Umfrageergebnissen optimalerweise zwischen 5.000 und 10.000 m² liegen sollte.
- Projektentwickler und Investoren bevorzugen eine niedrige Bauweise der City-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%. Nutzer sehen eine Deckenhöhe zwischen 6 und 8 Metern als notwendig an.

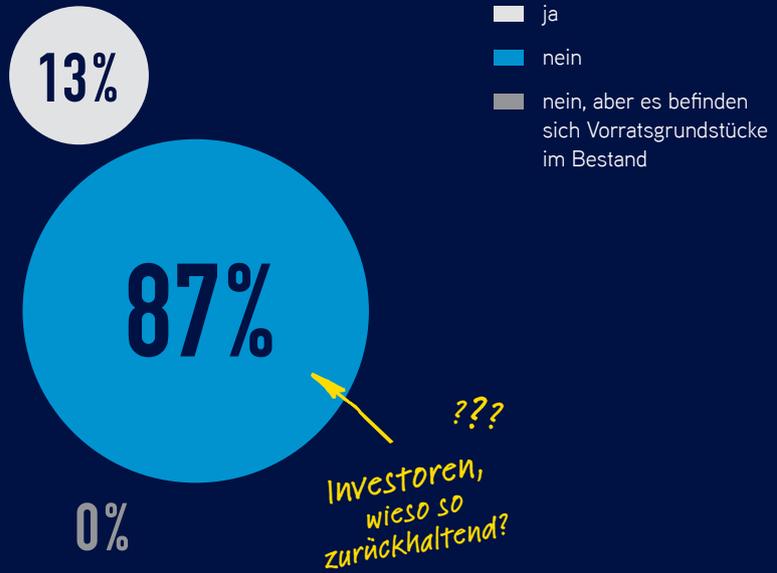
Branche noch in der Findungsphase

Sind Sie bereits Vermieter einer oder mehrerer City-Logistikimmobilien?

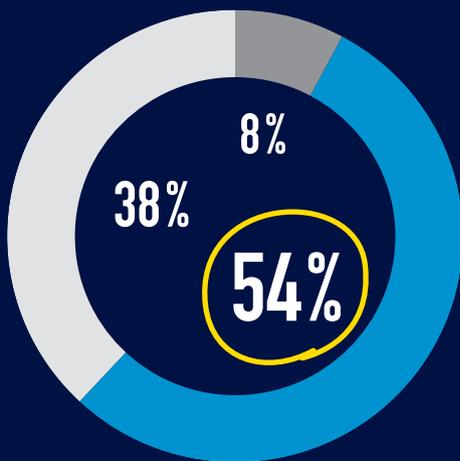
Projektentwickler



Investor

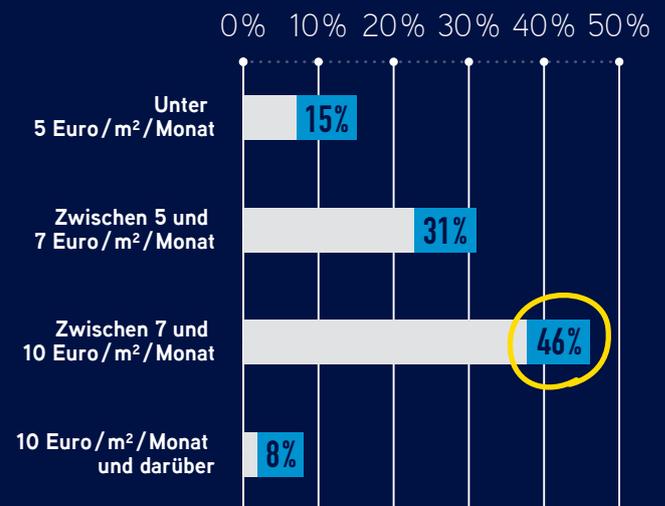


Wie lange sind die City-Logistikflächen im Durchschnitt vermietet?



■ Unter 3 Jahre ■ 3-7 Jahre ■ 7 Jahre und mehr

Zu welchem Mietpreis sind die Logistikflächen im Durchschnitt vermietet?



TSCHÜSS MASTERPLAN, HALLO FLEXIBILITÄT! DIE EINE CITY-LOGISTIK- IMMOBILIENLÖSUNG GIBT ES NICHT.

- Wie ist das aktuelle Stimmungsbild in 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 City-Logistikimmobilie und stimmen diese mit den derzeitigen Anforderungen von Projektentwicklern und Investoren überein?

City-Logistik ist bei den meisten Marktakteuren nicht nur Zukunftsmusik, sondern bereits bei vielen Unternehmen brandaktuell. Die Erwartungen der Branche sind in vielerlei Hinsicht groß, jedoch sind sich die befragten Teilnehmer einig, dass in den Innenstädten keine neuen City-Logistikimmobilien-Konzepte hervorgebracht werden können. Vielmehr werden individuelle und flexible Lieferkonzepte das Marktgeschehen bestimmen und neue innovative Logistikprozesse in die Städte integriert.

Die Anforderungen der Nutzer und die Anforderungen der Eigentümer (Investoren & Projektentwickler) weichen in einigen Fällen voneinander ab. Vor allem bei den Anforderungen an die Flächengröße, die Andienungsmöglichkeiten und die Hallenhöhe konnten Unstimmigkeiten festgestellt werden. Die Branche befindet sich immer noch in der Findungsphase und das Fehlen von Standards und verfügbaren Flächen schreckt insbesondere Investoren noch zu sehr ab, als das sie sich an diese Assetklasse herantrauen. Es ist daher notwendig, mit passenden Immobilienprodukten auf die Nachfrage reagieren zu können. Die Logistikimmobilie zählt zu den wichtigsten Elementen einer funktionierenden Wertschöpfungskette.

2,4

Mrd. € Umsatz

69

Länder

15.400

Mitarbeiter

68.000

Transaktionen

180

Millionen m²
gemanagte Fläche

103

Mrd. € gesamtes
Transaktionsvolumen

ANSPRECHPARTNER:

Peter Kunz FRICS
Head of Industrial & Logistics |
EMEA & Germany
+49 69 719192-23
peter.kunz@colliers.com

AUTOREN

Nicole Kinne
Senior Consultant
Research Industrial & Logistics | Germany
+49 89 624294-792
nicole.kinne@colliers.com

Manuela Egg
Junior Consultant
Research Industrial & Logistics | Germany
+49 89 624294-794
manuela.egg@colliers.com

Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Leipzig, 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: CIG) mit mehr als 15.400 Experten in 69 Ländern tätig.

colliers.de

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2018. Alle Rechte vorbehalten

Colliers
INTERNATIONAL