



Temperaturgeführte Logistikimmobilien

„Präzise Temperaturführung – Mehr als nur Kühlung!“



Definition

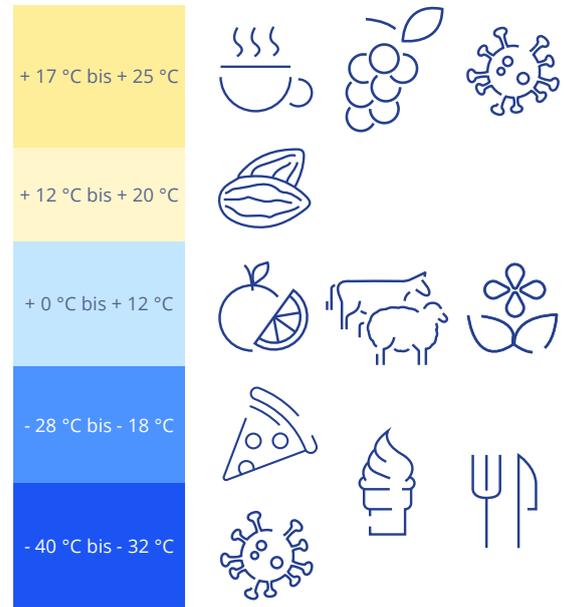
Die temperaturgeführte Logistik umfasst den Transport, die Lagerung und die Verarbeitung von Waren, die empfindlich auf Temperaturschwankungen reagieren. Das können Lebensmittel, wie Obst und Gemüse, aber auch Medikamente und andere Produkte sein, die innerhalb eines kontrollierten Temperaturbereichs (sowohl positiv als auch negativ), gehalten werden müssen. Die temperaturgeführte Logistik ist somit entlang der gesamten Lieferkette als Schutz vor Kälte und Hitze zu verstehen und dafür verantwortlich, dass das Produkt seine garantierte Qualität und Langlebigkeit behält.

Beim Transport liegt der Fokus darauf, eine durchgängige, temperaturgeführte Lieferkette sicherzustellen. Die Fahrzeuge sind speziell ausgestattet, um sowohl zu kühlen als auch zu heizen. So können die Produkte zu jeder Jahreszeit im vorgeschriebenen Temperaturbereich transportiert werden. Um die Kühlkette

aufrechtzuerhalten und den Verbraucher zu schützen, hat die EU spezielle Gesetze und Verordnungen erlassen. Diese Vorschriften betreffen unter anderem Hygienestandards, den Umgang mit Tiefkühlkost und die Temperaturüberwachung.

Marktprägendste Trends im Bereich temperaturgeführte Logistik sind die steigende Nachfrage aus dem Lebensmittelbereich (Frischware, E-Food, Convenience) sowie das zunehmende Wachstum an Online-Apotheken. Bei beiden Nutzergruppen handelt es sich um Wachstumsbranchen mit Schwerpunkt auf Artikel aus dem periodischen Bedarf. In der Regel verzeichnen diese Nutzer eine überdurchschnittliche Bonität und ein breites Filialnetzwerk. Dies führt zu einem erhöhten Bedarf an Umschlags- und Lagerimmobilien in der Nähe von Ballungsräumen.

Wesentliche Temperaturbereiche



Trends

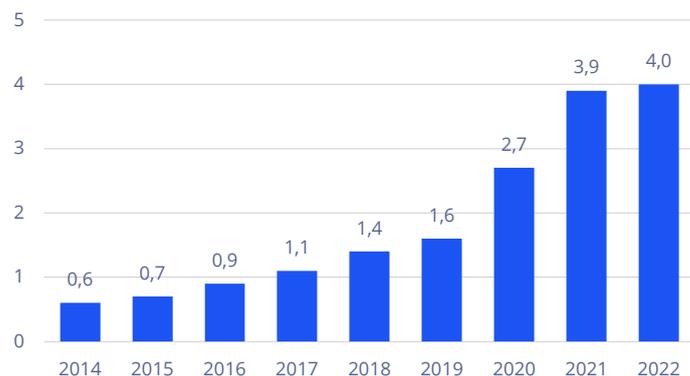
Lebensmittel-Onlinehandel (E-Food)

- Verändertes Einkaufsverhalten und neue Konsumtrends katalysieren den Trend im E-Food-Bereich. Obwohl im Jahr 2022 ein Umsatzrückgang im Onlinehandel um 2,2 Mrd. € (-2,5 %) registriert wurde, relativiert sich diese Entwicklung bei mittelfristiger Betrachtung. Der Vergleich mit dem Jahr 2019 zeigt eine Seitwärtsbewegung mit einem Plus von 25 Mrd. €.
- Akteure wie bspw. HelloFresh, Picnic, Flaschenpost sind in den letzten Jahren auf den Markt getreten und auch namhafte Lebensmitteleinzelhändler bieten Lebensmittel-lieferdienste an. Fokus der Nutzer liegt dabei vor allem auf Last-Mile-Logistikobjekte mit Temperaturführung statt auf Einzelhandelsflächen.

Versand-Apotheken

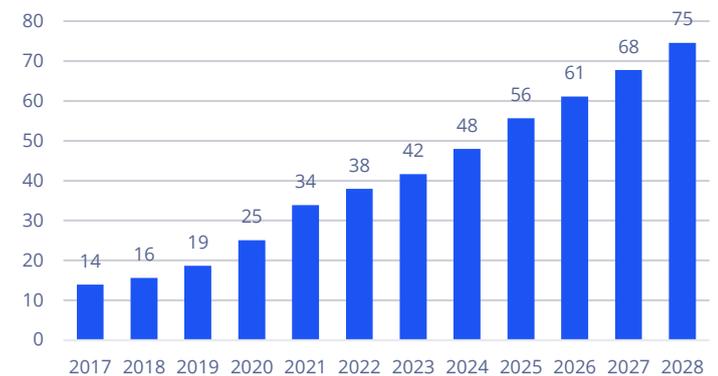
- Versand-Apotheken erleben seit mehreren Jahren eine erhöhte Nachfrage. Bereits 2020 kauften rund 58 % der Deutschen ihre Medikamente in einer Online-Apotheke.
- Aufgrund der immer älter werdenden Bevölkerung, die überwiegend im ländlichen Bereich wohnt und teilweise auf die Lieferung von Medikamente angewiesen ist, wird sich der Trend der Online-Apotheken weiter fortsetzen, was zu einer erhöhten Nachfrage nach temperaturgeführten Flächen führt.

Umsatz mit Lebensmitteln im Online-Handel in Deutschland (in Mrd. €)



Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V., 2024

Umsatz Online-Apotheken in Deutschland (in Mrd. €)



Quelle: statista Market Insights, 2024



Temperaturgeführte Logistikimmobilien

„Präzise Temperaturführung – Mehr als nur Kühlung!“



Immobilienmarkt

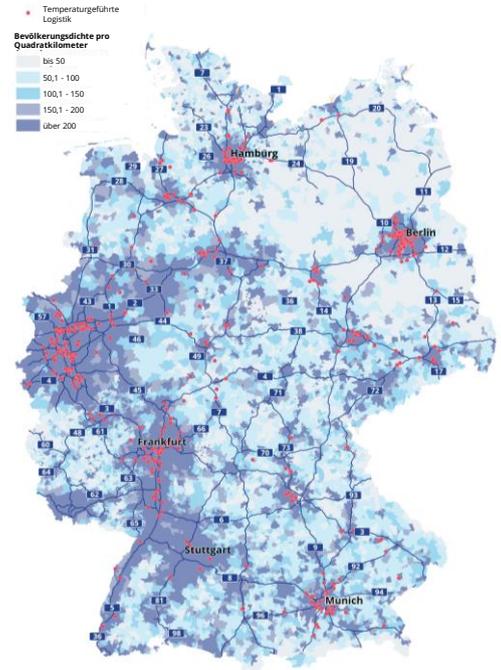
Temperaturgeführte Logistikimmobilien sind aufgrund ihrer Netzwerkfunktion vor allem in urbanen Gebieten und in der Nähe von Autobahnen zu finden. Größte Nachfragegruppe sind Unternehmen aus dem Lebensmittelbereich. In der Regel sind sie für mehr als 50 % des gesamten Flächenumsatzes auf dem temperaturgeführten Logistikimmobilienmarkt verantwortlich und sorgen für eine stabil hohe Nachfrage nach temperaturgeführten Immobilien.

Der Markt für temperaturgeführte Immobilien ist aktuell noch ein recht kleiner Markt und machte 2023 rund 12 % am gesamten Flächenumsatz in Deutschland aus. Die Spanne des Flächenumsatzes liegt zwischen 700.000 bis 900.000 m² jährlich. Insgesamt ist der Markt vor allem durch Eigennutzer geprägt. Im Schnitt der letzten 5 Jahre lag ihr Anteil am Flächenumsatz bei rund 30 % verglichen zu 21 % auf dem gesamtdeutschen Markt.

Die Immobilien sind durch besondere Ausstattungsmerkmale (Kühlung, Isolierung) charakterisiert, was höhere Baukosten und Energiekosten zur Folge hat. Baulich werden die Objekte in zwei Typen unterschieden: das Single-Envelope-Verfahren und die Box-in-Box-Lösung, die in der Nutzung flexibler ist und eine höhere Drittverwendungsfähigkeit ermöglicht.

Mit Blick auf ESG-Kriterien erfüllen die meisten temperaturgeführten Immobilien, aufgrund des sehr hohen Energieverbrauchs, die aktuellen ESG-Standards nicht. Angepasste ESG-Regelungen gibt es aktuell noch nicht. Angesichts des knappen Grundstücksangebots werden temperaturgeführte Immobilien und Standardlogistik in Zukunft um die gleichen Flächen konkurrieren.

Temperaturgeführte Logistikimmobilien in Deutschland



Was habe ich zu erwarten als ...

PROJEKTENTWICKLER

- Überdurchschnittliche Baukosten aufgrund des spezifischen Ausstattungsgrades (BTS)
- Bedingte ESG-Zertifizierung möglich
- Hohe und stabile Nachfrage seitens bonitätsstarker Nutzer

NUTZER

- Lange Mietvertragslaufzeiten von >10 Jahren
- Überwiegend Built-to-suit-Immobilien
- Hervorragende infrastrukturelle Anbindung und zentrale Lage innerhalb wichtiger Ballungsräume

INVESTOR

- Mietpreise 15-30 % höher als Standardlogistik (abhängig von der Lage, der Ausstattung und dem Anteil Frische-, Kühl- und Tiefkühlager)
- Hohe Mieterbindung aufgrund spezieller Ausstattung
- Geringe Drittverwendungsfähigkeit
- Bonitätsstarke Mieter

Key Take Aways

Lebensmittelbranche als stärkste Nutzergruppe mit stabiler Nachfrage	Temperaturführung bedeutet sowohl kühlen als auch heizen
Hoher Eigennutzeranteil Aufgrund hoher Ausstattungsstandards	Zentrale Lagen in Ballungsräumen und an Autobahnen

EXPERTENMEINUNG



Aufgrund zunehmend temperatursensibler Lebensmittel- und Pharmaprodukte gehen wir davon aus, dass die Nachfrage nach temperaturgeführten Logistikimmobilien künftig weiter zunehmen wird. Zusätzliche Regelungen wie die neue F-Gas-Verordnung und andere Anforderungen erhöhen den Druck zur Modernisierung und Erneuerung der Bestandsimmobilien.



Stephan Dalbeck MRICS
Managing Director
Head of Business Development
Stephan.Dalbeck@colliers.com



Christian Kah
Senior Director
Head of Industrial & Logistics | Bavaria
Christian.Kah@colliers.com