

18-24

PB3C News (20. KW)

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 13.05.2024

KOMMENTAR

Multimodalität – der oft übersehene Zukunftsfaktor für Logistikimmobilien



Patrick Abel

Montea

Dem Umweltbundesamt zufolge hat sich der Straßengüterverkehr in Deutschland zwischen 1991 und 2019 mit einem Plus von 103 Prozent mehr als verdoppelt. Dementsprechend legten Investoren und Projektentwickler bei Logistikimmobilien in den vergangenen Jahren vor allem Wert auf eine größtmögliche Autobahnnähe. Eine effiziente Anbindung an das Schienen-, Binnenschiffahrts- und Luftfrachtnetz wurde oft eher als nebensächlich eingestuft. Das ändert sich nun sehr deutlich. Denn nicht nur angesichts chronisch verstopfter Straßen und immer stärker steigender ESG-Auflagen wird Multimodalität immer stärker zum notwendigen Erfolgskriterium für langfristig agierende Investoren.

Logistik auf der Schiene: ein Blick ins Baltikum

Während aktuell nur ein geringer Teil der Nutzer von Logistikimmobilien auf einen Schienenanschluss setzen, könnte dieser Trend in kurzer Zeit sehr stark zunehmen. Schließlich verfolgen immer mehr Hallennutzer aus dem E-Commerce-Segment, dem stationären Handel, dem produzierenden Gewerbe und besonders auch dem Automotive-Segment eine unternehmenseigene Nachhaltigkeitsagenda. Für viele dieser Unternehmen ist die Logistik die Achillesferse, wenn es darum geht, die Netto-Null bei CO₂-Ausstößen zu

erreichen. Um die grüne Transformation der eigenen Supply Chain zu meistern, bleiben dabei oft nur wenige Möglichkeiten: erstens die vollständige und kostenintensive Umstellung auf einen E-Fuhrpark, zweitens der Schwenk von der Straße auf die Schiene – oder drittens eine sinnvolle Kombination aus beidem. Für Logistikdienstleister wiederum dürfte der ökologische Fußabdruck immer stärker zum Wettbewerbskriterium werden: Wer nicht „grün“ ausliefert, gerät ins Hintertreffen.

In anderen europäischen Regionen wie Skandinavien oder auch im Baltikum ist der Anteil am Schienengüterverkehr deutlich höher. Eindeutiger Spitzenreiter ist dabei Litauen, wo dem Statistischen Bundesamt zufolge bereits heute 62,5 Prozent aller Güterverkehre über die Schiene laufen. Deutschland hat mit einem Anteil von 19,0 Prozent also noch einiges an Aufholpotenzial. Doch der Ausbau schreitet voran: Dem Verkehrsbündnis Allianz pro Schiene zufolge lagen die Investitionssummen in das Schienennetz im Jahr 2022 über denen in das Straßennetz.

Investoren, die heute eine deutsche Bestandsimmobilie erwerben, stehen also häufig vor der Situation, dass der Schienenanschluss nicht konsequent genutzt wird oder sich sogar ein Instandhaltungsstau gebildet hat. Für künftige Mietzyklen und bei langfristiger Haltedauer kann aus diesem vermeintlich vernachlässigbaren Faktor schnell ein handfester wirtschaftlicher Vorteil entstehen.

Wasseranschlüsse – eine Frage von Standort und Branche

Wenn es um die Frage nach der Bedeutung an die Wasserverkehrswege geht, spielt vor allem die Region, in der sich die Immobilie befindet, eine äußerst wichtige Rolle. Klassische Logistikhochburgen wie Hamburg, Bremen und Bremerhaven sowie das Ruhrgebiet mit Anbindung an die Häfen von Rotterdam oder auch Antwerpen sind in hohem Maße von der Schifffahrt abhängig. Für Objekte an Binnenhäfen, die sich weiter im Hinterland befinden, kann die Logistik zu Wasser jedoch ebenfalls eine wichtige Rolle spielen. Einerseits lässt sich auch hier ein Nachhaltigkeits-Plus erreichen. Andererseits profitieren vor allem bestimmte Branchen wie die Schüttgutlogistik oder auch die Möbelindustrie von der Möglichkeit, große Mengen Ware zu Wasser bis zu einem Distributionszentrum zu bringen und von dort aus über Land weiter zu transportieren.

In der Praxis zeigt sich, dass die Vermieter von Logistikimmobilien mit Hafenanbindung in vielen Fällen höhere Mietpreise aufrufen können – und diese auch gezahlt werden. Sofern die Immobilie sich an einem geografisch guten Standort befindet und vielseitig nutzbar ist, werden die höheren Mietpreisniveaus auch von Nutzern bezahlt, die den Wasserweg gar nicht in Anspruch nehmen. Hier zeigen sich übrigens sehr starke Parallelen zur Anbindung

an das Flugverkehrsnetz, das sich für Unternehmen verschiedener Branchen in seiner Relevanz stark unterscheiden kann.

Multimodalität als Mietstandard der Zukunft

Die Supply Chains werden immer ausdifferenzierter und nachhaltiger, die Bedürfnisse der Nutzer immer spezifischer. Gerade bei Multi-Tenant-Logistikimmobilien wird also auch das Thema Multimodalität künftig besonders wichtig. Außerdem unterliegen die verschiedenen Nutzerbranchen Schwankungen, was die Nachfragesituationen betrifft. Bestes Beispiel dafür ist seit einiger Zeit der E-Commerce, der auf hohem Umsatzniveau stagniert und seine Wachstumsfantasien ein wenig zügeln musste. Eine drittverwendbare Logistikimmobilie, die sich für Mieter unterschiedlichster Branchen eignet und die eine Vielzahl an Transportwegen zu Lande, zu Wasser und in der Luft ermöglicht, verspricht für den Eigentümer Zukunftssicherheit und damit wirtschaftliche Stabilität.

Für Neubauprojekte ist dies besonders relevant: Gerade in Zeiten knapper Baugrundstücke und restriktiver Flächenausweisungen sollten Logistikimmobilienentwickler und die hinter ihnen stehenden Investoren keine Kompromisse beim Thema Verkehrsanbindung eingehen. Das Thema Multimodalität ist dabei zwar nicht das augenfälligste Kriterium. Wer jedoch langfristig und nachhaltig handelt, sollte diesen Aspekt keinesfalls ignorieren – und eher ein anderes Grundstück ins Auge fassen, als einen halbgaren Kompromiss einzugehen.

Dieser Artikel erschien am 02.05.2024 in der LogReal.Direkt.

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Jüngste Regulatorik macht professionelles Immobilienmanagement für institutionelle Investoren unabdingbar



Real I.S.

Institutionelle Immobilieninvestoren stehen derzeit vor vielfältigen Herausforderungen: Neben dem gestiegenen Zinsniveau nehmen auch die regulatorischen Anforderungen stetig zu. Die anstehenden Berichtspflichten durch die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSDR) machen ein professionelles Immobilienmanagement daher zwingend notwendig. Lesen Sie diesen und weitere Beiträge weiter auf der Website der [Real I.S. AG](#).

LINKEDIN

Wenn Politik auf Wirklichkeit trifft



Jürgen Michael Schick FRICS

Michael Schick Immobilien

Die hitzige Debatte am Montagabend bei „Hart aber fair“ hat mir eines wieder einmal besonders deutlich gemacht: Wie weit Politik und Realität auseinanderliegen können. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Handeln statt Reden: 5 mutige Schritte zur Neubelebung unserer Städte

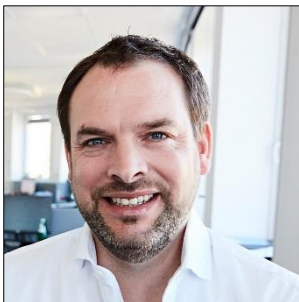


Isabella Chacón Troidl

BNP Paribas REIM

In Deutschland existieren extrem viele Brachflächen. Für die erste Hälfte der 2010er-Jahre schätzte das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung den Bestand auf bis zu 176.000 Hektar – 63.000 davon mit direktem Potenzial für eine Nachnutzung. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Es gibt sie: die Wege aus der Transaktionsflaute



Moritz Kraneis

Deutsche Zinshaus GmbH

Die Transaktionsflaute auf dem Immobilienmarkt kann von mutigen Investoren umgangen werden, wenn sie beispielsweise auf Insolvenzverwalter zugehen. Diese These vertrete ich seit Langem. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Egal ob Sonne oder Regen – Immobilienerfolg kennt kein Wetter!



Nina Stachura
WOMIRE

Auch wenn ich hier, fern von der Urlaubssonne, meinen täglichen Aufgaben nachgehe, merke ich, wie ähnlich die Herausforderungen doch sind – egal wo auf der Welt man sich befindet. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Exciting insights into Q2 2024!



Empira Group

The current economic environment is characterized by a new focus on reviving the economy. Following a period of high inflation and subsequent interest rate hikes, many western economies are experiencing low economic growth. Read more on [LinkedIn](#).

Endlich hat die Bundesregierung das Wachstumschancengesetz verabschiedet



MÄHREN

Darin enthalten: die degressive AfA. Damit können Immobilienunternehmen nun sechs Jahre lang jeweils 5 % der Investitionskosten abschreiben. Bleibt die Frage: Ist das genug? Oder reichen die strukturellen Probleme der Bau- und Immobilienbranche viel tiefer? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Das Hessengeld kommt!



Neubauwerte

Hessen startet das Programm „Hessengeld“ zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum. Rückwirkend zum 1. März 2024 gibt es 10.000 Euro für jeden Käufer und zusätzlich 5.000 Euro pro Kind. Insgesamt hat die Landesregierung für diese Förderung 38 Millionen Euro eingeplant. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Daniela C. Hamann und Anika Hindsches rocken die OMR!



Jamestown

Unsere Kolleginnen tauchen in die aktuellen Trends der digitalen Welt ein, insbesondere in die Transformation des Finanzsektors. Welche Rolle spielt künstliche Intelligenz für die Zukunft der Finanzwelt, und wie schätzen Experten den Markt ein? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchedokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.