



## Risiko der Zersiedelung steigt

*Flächenknappheit bleibt die größte Herausforderung für den Logistikimmobilienmarkt*

Vergleicht man die Neubautentwicklung in den letzten zehn Jahren, so ist zu erkennen, dass sich der Markt in den letzten vier Jahren beruhigt hat und sich auf einem relativ konstanten und gleichzeitig hohen Niveau hält. Das zeigt auch die Auswertung der Logistikneubauten, herausgegeben im quartalsweise erscheinenden Neubau-Seismographen der Logivest GmbH, zum Ende des Jahres 2014. Das Neubauvolumen im Jahr 2014 ist mit knapp 3,5 Mio. Quadratmetern sogar höher als in den vergangenen Jahren und zeigt ein Wachstum von etwa drei Prozent im Vergleich zu 2013.

Flächenknappheit in Verbindung mit unzureichender Flächenplanung für Logistikansiedlungen ist in den meisten Top-Regionen die größte Herausforderung. Top-Standorte wie München, Hamburg, Stuttgart oder Nürnberg wollen oder können in guten Logistikklagen keine oder nur wenige Logistikkflächen anbieten. Dies gilt insbesondere für Flächen ab 10.000 Quadratmetern. Die Leerstandsquote liegt teilweise unter fünf Prozent. Folglich werden auch Standorte außerhalb der Top-Regionen zunehmend attraktiv für Logistikansiedlungen. Hier stehen häufig noch größere Flächen zur Verfügung, die auch bezahlbar sind. Auch Logistikzentren, die Ballungszentren beliefern wie beispielsweise Einzelhandelsunternehmen, rücken immer öfter an den Rand der Top-Regionen. Daraus resultiert die Gefahr einer zunehmenden Zersiedelung der Logistik in Form von "Stand-alone"-Objekten. Synergieeffekte wie Transportbündelung, lokale Servicedienstleistungen oder ÖPNV-Anbindung gehen dabei verloren.

Die auch politisch unterstützte Flächenverknappung wird zukünftig massive Auswirkungen insbesondere auf die Logistikwirtschaft haben. Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-Hektar-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die Folgen sind deshalb für die Logistik von besonderer Wirkung, da diese Form der Ansiedlung bereits heute nicht zu den Lieblingen der Wirtschaftsförderer zählt. Wird zukünftig noch weniger Land zur Verfügung gestellt, wird sich die Logistik im Wettbewerb mit den anderen Assetklassen wie Wohnen, Einzelhandel oder Büro kaum noch durchsetzen können.

Der Mangel an Logistikkflächen in den Ballungszentren und Top-Regionen wird sich wohl noch zusätzlich verstärken. In diesen Standorten sind mittel- bis langfristig steigende Preise für Grundstücke und Mieten zu erwarten. Institutionelle Anleger, wie Versicherungen und Investmentfonds, die Logistikimmobilien als Anlageprodukte nachfragen, stehen derzeit unter enormem Investitionsdruck. Die Investoren haben sich zu Auszahlungen an ihre Kunden und Anleger verpflichtet. Die hohe Investitionsbereitschaft treibt die Preise nach oben und drückt die Renditen. Die Entwicklung führt dazu, dass auch verstärkt in Logistikimmobilien in schlechteren Lagen investiert wird.

Auf <http://www.logivest.de> finden sich weiterführende Informationen, auch zu vielen anderen Themen wie beispielsweise Lagerhalle Mainz , Gewerbeimmobilien , Lagerhalle Mannheim und mehr.

## Pressekontakt

wavepoint GmbH & Co. KG

Frau Claudia Proske  
Münsters Gäßchen 16  
51375 Leverkusen

wavepoint.de  
info@wavepoint.de

## Firmenkontakt

Logivest GmbH

Herr Kuno Neumeier  
Oberanger 24  
80331 München

logivest.de  
immobilien@logivest.de

Die Logivest GmbH, Spezialist für Logistikprozess- und Logistikimmobilienberatung mit Sitz in München, bietet "individuellen Service von Logistikern für Logistiker". Schwerpunkte setzt das Unternehmen auf die Vermarktung von Lagerflächen in ganz Deutschland sowie die Prozessberatung und Optimierung von logistischen Abläufen für Unternehmen. Dabei sieht sich die Logivest GmbH als Ansprechpartner für potenzielle Mieter auf einem bestehenden Vermietungsmarkt wie auch für Investoren und Entwickler auf dem Kapitalmarkt. Mit der Schwesterfirma Logivest Concept geht das Unternehmen einen Schritt weiter und bietet Standortmarketing für Logistikstandorte sowie Beratungsdienstleistungen für Unternehmen und öffentliche Einrichtungen rund um das Thema Logistikimmobilien und -standorte.