



13

14

15

16

17

Logistik und Logistikimmobilien:
Lebensader unserer Wirtschaft im Wandel.

AGENDA



Tobias Kassner
Head of Research

- 1 Die GARBE Industrial Real Estate GmbH
- 2 Ausgangslage: Auswirkung der Corona-Pandemie
- 3 Megatrend: E-Commerce
- 4 Megatrend: Demografie
- 5 Megatrend: Wandelndes Marktumfeld
- 6 Konsequenz: Steigende Preise
- 7 GARBE als Berater für Logistikimmobilien
- 8 Beispiel einer „neuen“ A-Lage: Magdeburg

ÜBER GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE

GARBE Industrial Real Estate GmbH – Überblick

- ✓ 56 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche, davon über 30 Jahre Erfahrung in der Logistik- und Industrieimmobilienbranche
- ✓ Etabliertes Partnernetzwerk in der Logistikbranche
- ✓ Bewährte Asset Management Kompetenz; gesamte AuM in der GARBE Industrial in Höhe von ca. 5,6 Mrd. EUR und zusätzlich rund 880 Tsd. qm in der Entwicklung
- ✓ Mehr als 20 Jahre Erfahrung mit europäischen Fonds
- ✓ Flexible Plattform mit mehr als 160 Mitarbeitern in 14 Büros und ca. 315 Mietern
- ✓ Entwicklung von Logistik- und Industrieimmobilien

Kernkompetenzen

-  Portfolio Management
-  Investment Management
-  Asset- und Property Management
-  Projektentwicklung

*Transaktionsvolumen 2013-2020:
ca. 4,7 Mrd. EUR*

*Vermietbare Fläche
ca. 4,5 Mio. qm*

*Assets under Management:
ca. 5,6 Mrd. EUR*

*Projektentwicklung Pipeline:
ca. 0,9 Mio. qm*

180 Objekte

GARBE Standorte



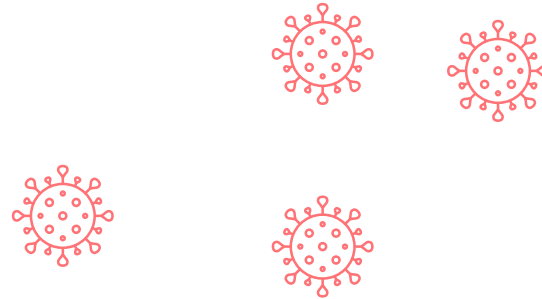
Die GARBE Industrial Real Estate GmbH verfügt über eine etablierte Asset Management Plattform mit über 30 Jahren Erfahrung in den Bereichen Logistik- und Industrieimmobilien.

SYSTEMRELEVANZ VON LOGISTIKIMMOBILIEN IM FOKUS

AUSWIRKUNGEN DER CORONA-PANDEMIE



AUSWIRKUNGEN DER CORONA-PANDEMIE

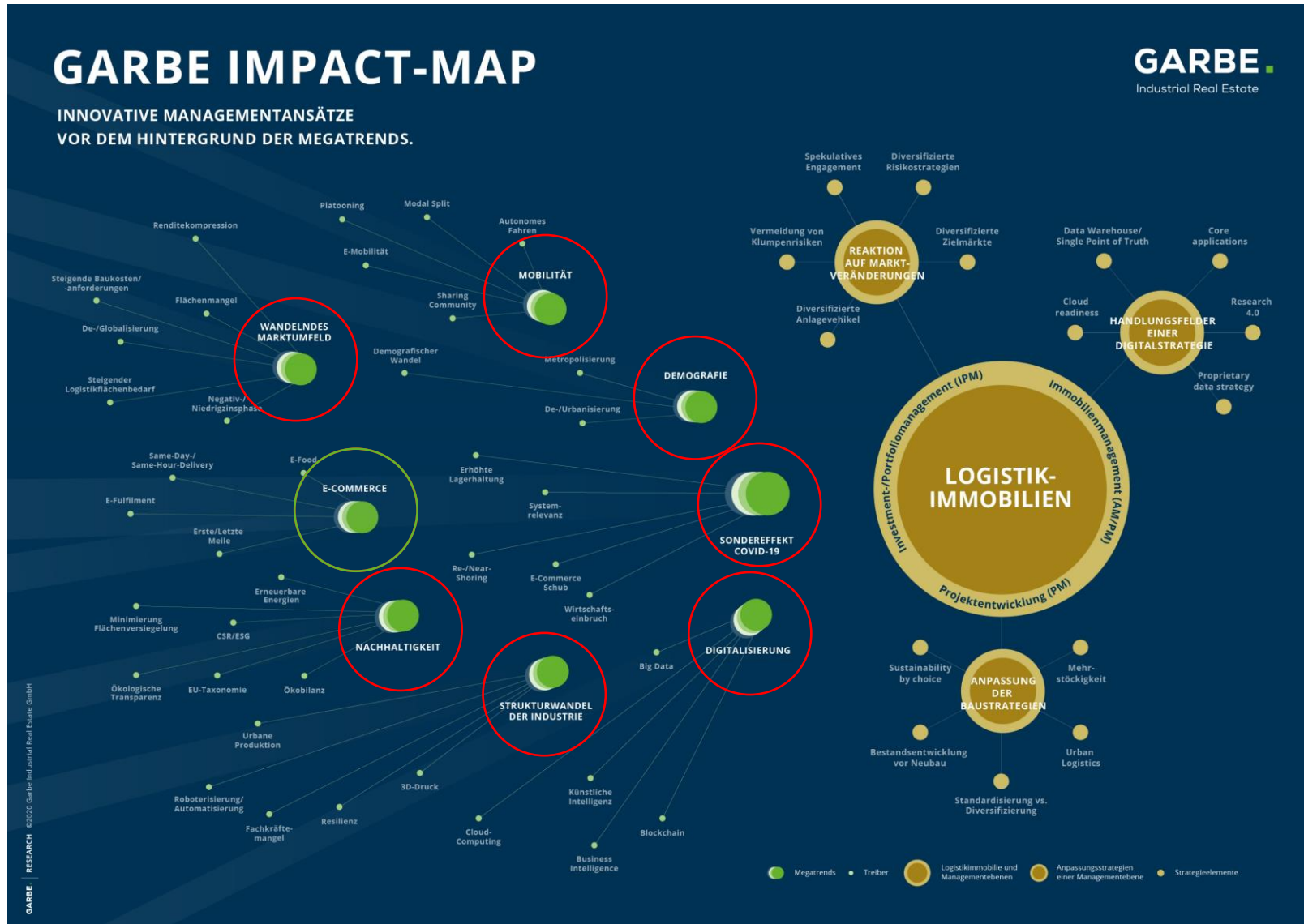


Corona-Pandemie „nur“ als temporärer Sondereffekt

Diverse Megatrends wirken dagegen umfassend und dauerhaft auf Logistikimmobilien ein

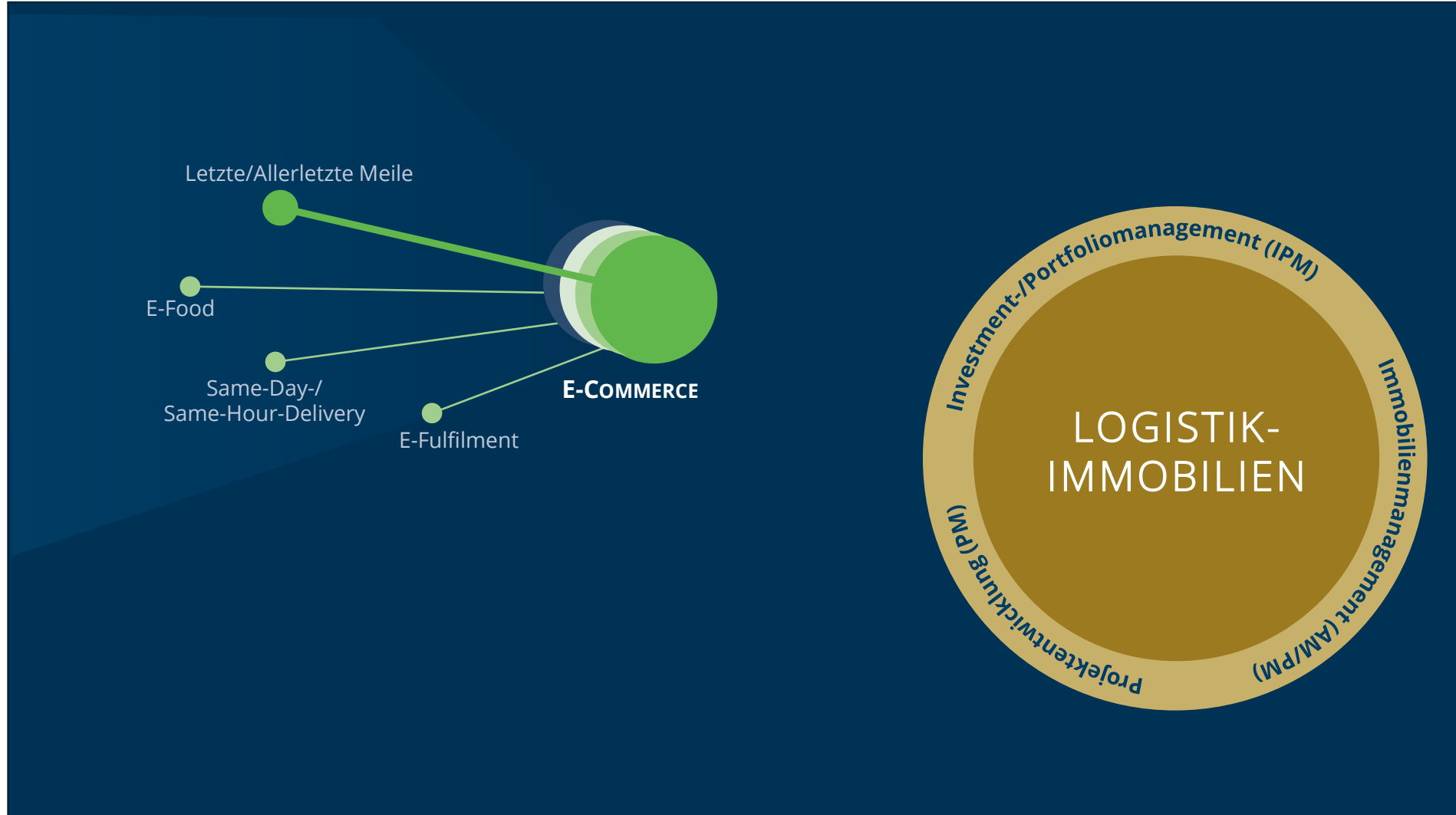
DURCHBLICK IN EINER KOMPLEXEREN WELT

EINORDNUNG DURCH DIE GARBE IMPACT-MAP



E-COMMERCE VERURSACHT MASSIVEN FLÄCHENNEUBEDARF

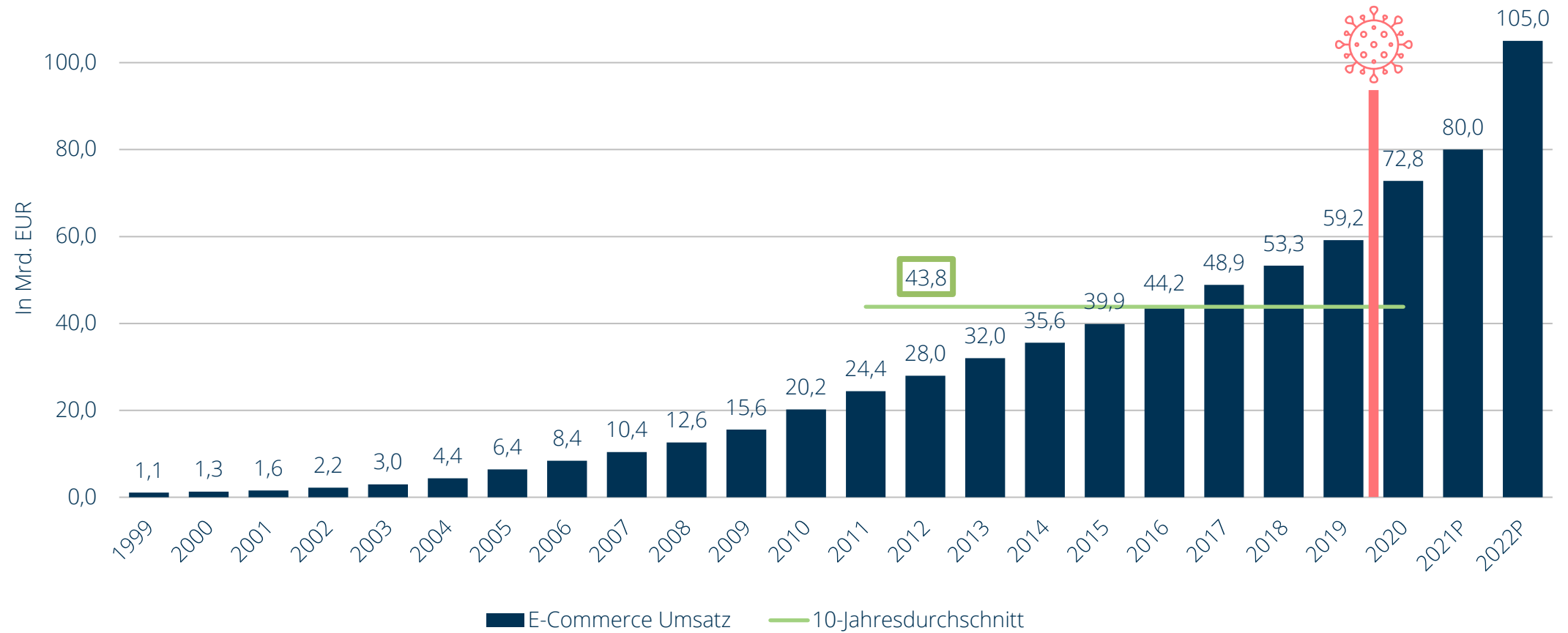
MEGATREND: E-COMMERCE



RASANTES E-COMMERCE-WACHSTUM ANGEFACHT DURCH CORONA

MEGATREND: E-COMMERCE

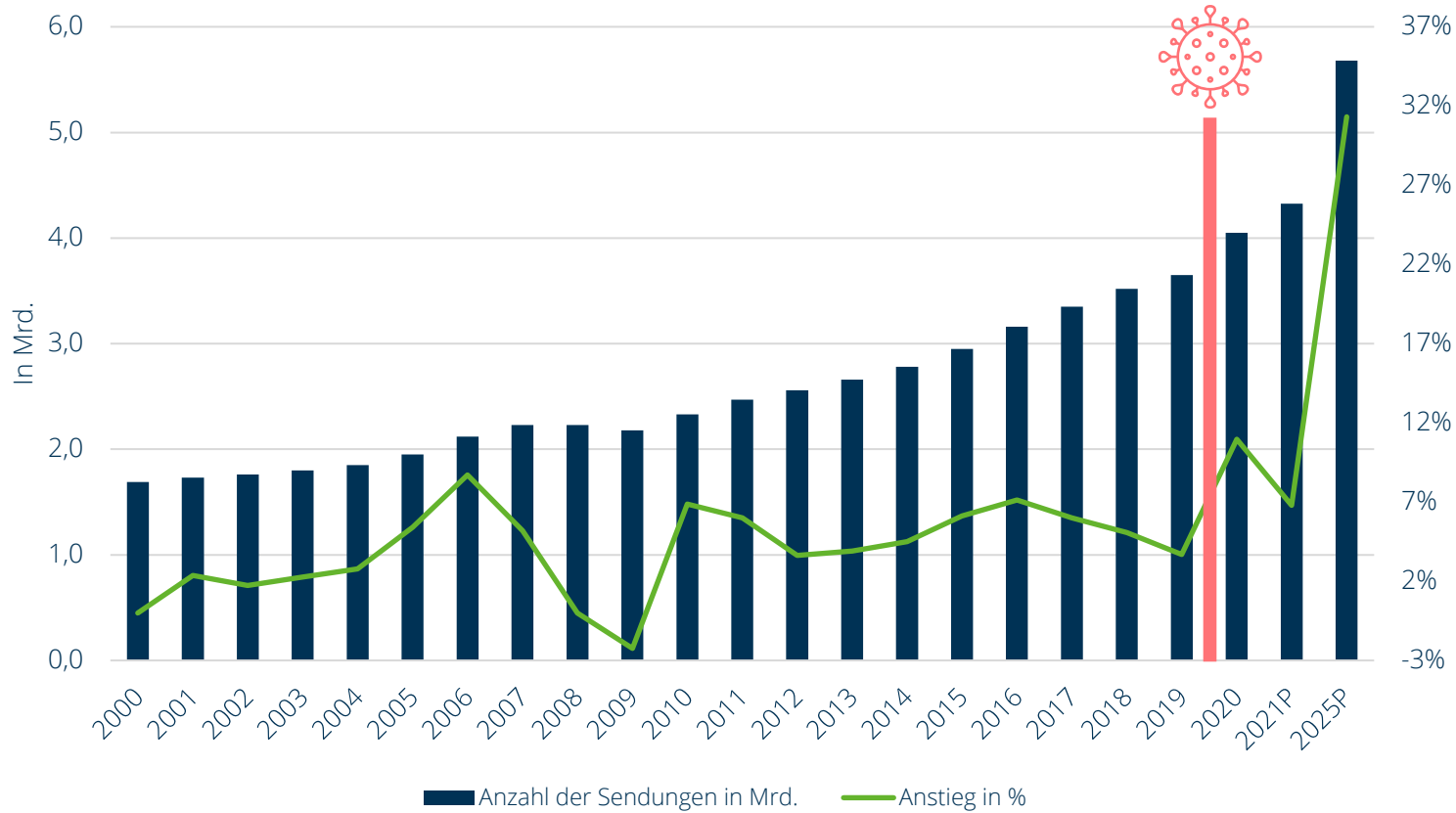
Deutscher E-Commerce (B2C) Umsatz (in Mrd. EUR)



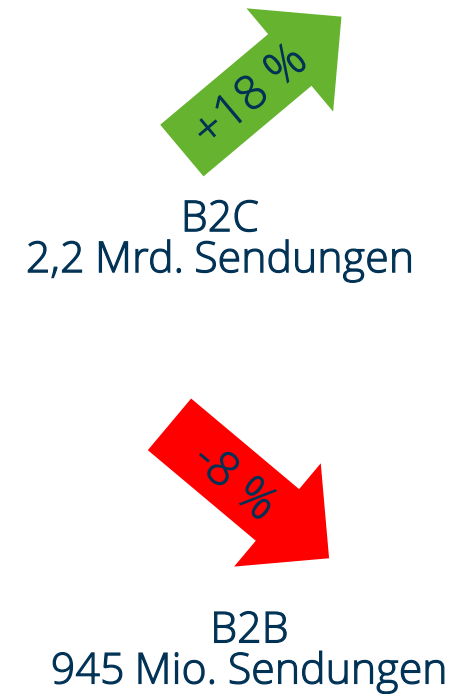
RASANT STEIGENDES SENDUNGS-AUFKOMMEN FÜHRT ZU FLÄCHENMEHRBEDARF

MEGATREND: E-COMMERCE

Anzahl und Wachstum der KEP-Sendungen in Deutschland mit Prognose¹



KEP-Sendungen 2020: B2B und B2C im Vergleich²

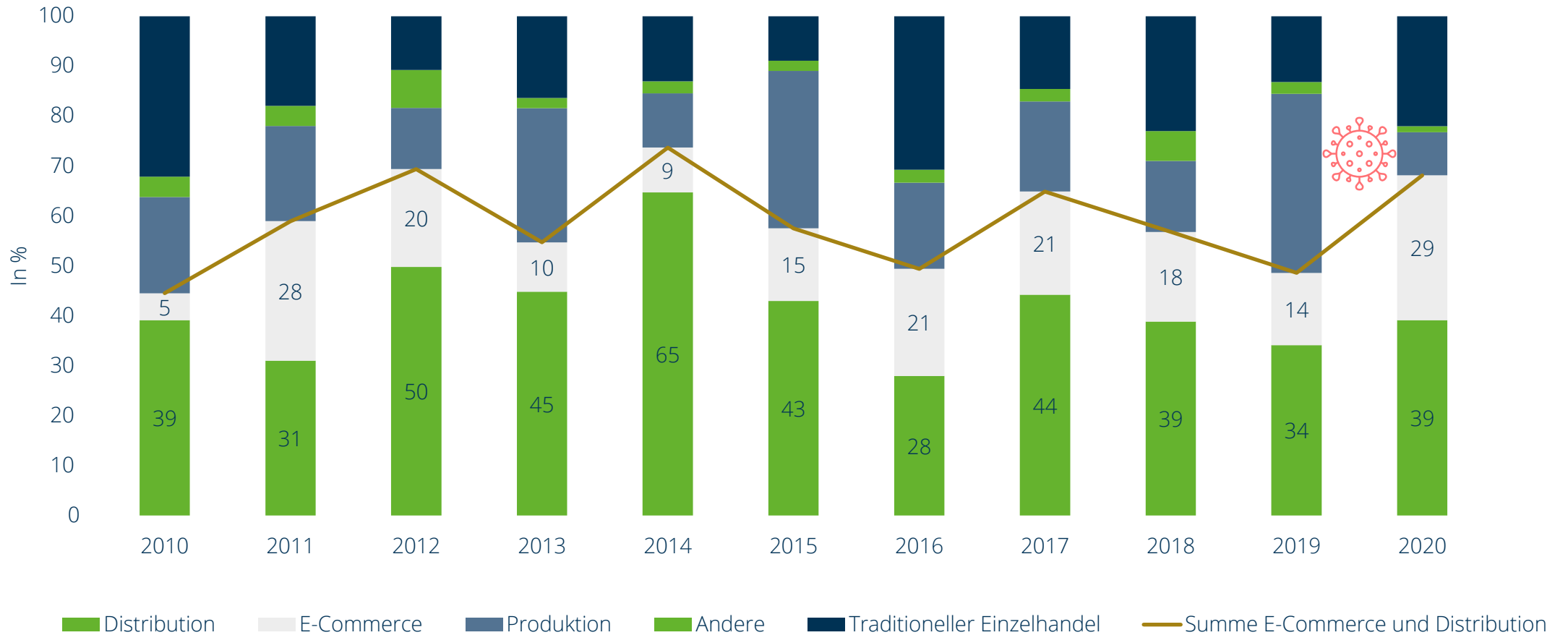


Quelle: ¹BIEK, ²M-R-U GmbH

DAS „BROT-UND-BUTTER-“GESCHÄFT BLEIBT AUCH WEITERHIN STARK VERTRETEN

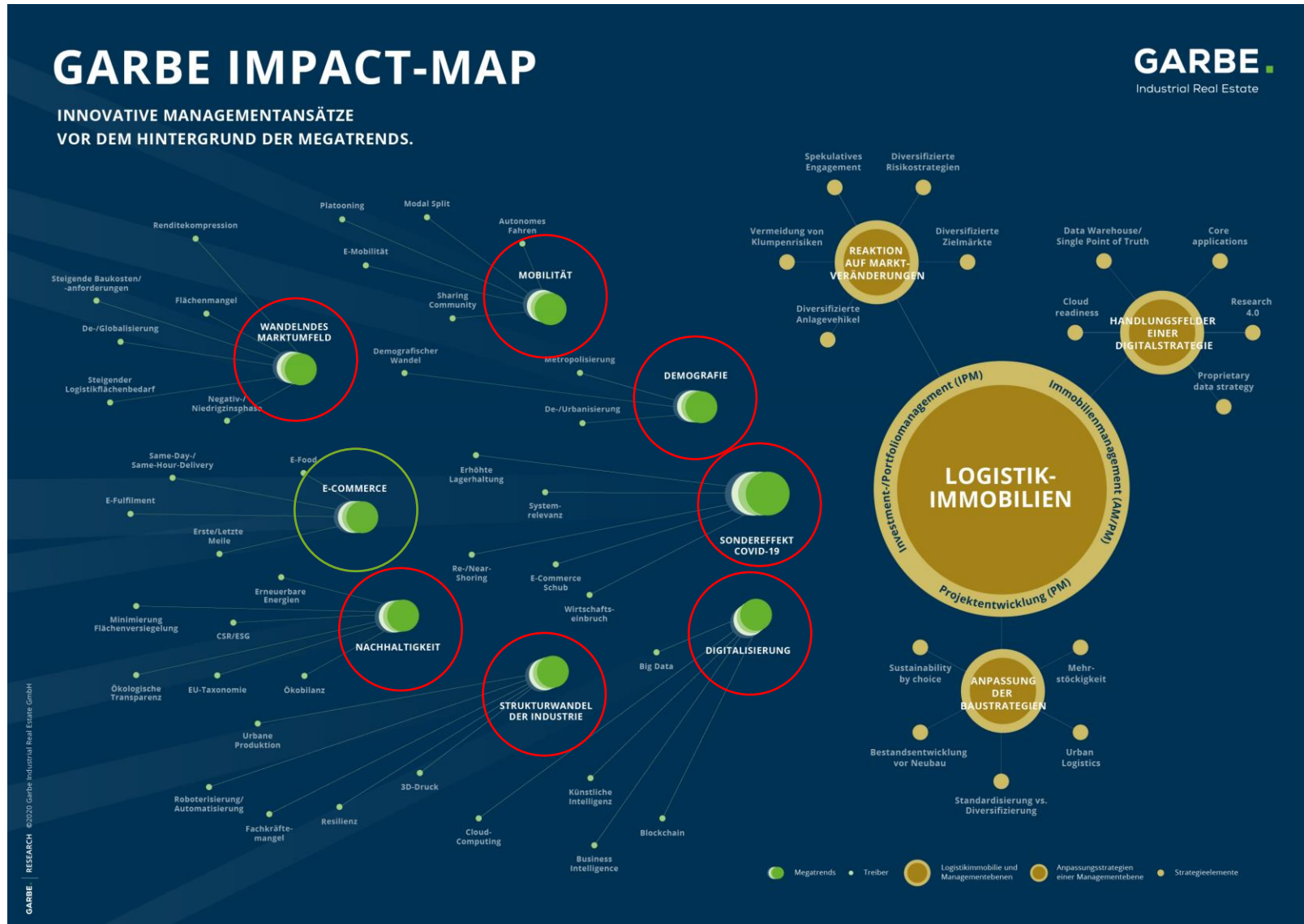
MEGATREND: E-COMMERCE

Anteil des Flächenumsatzes in Deutschland nach Sektor



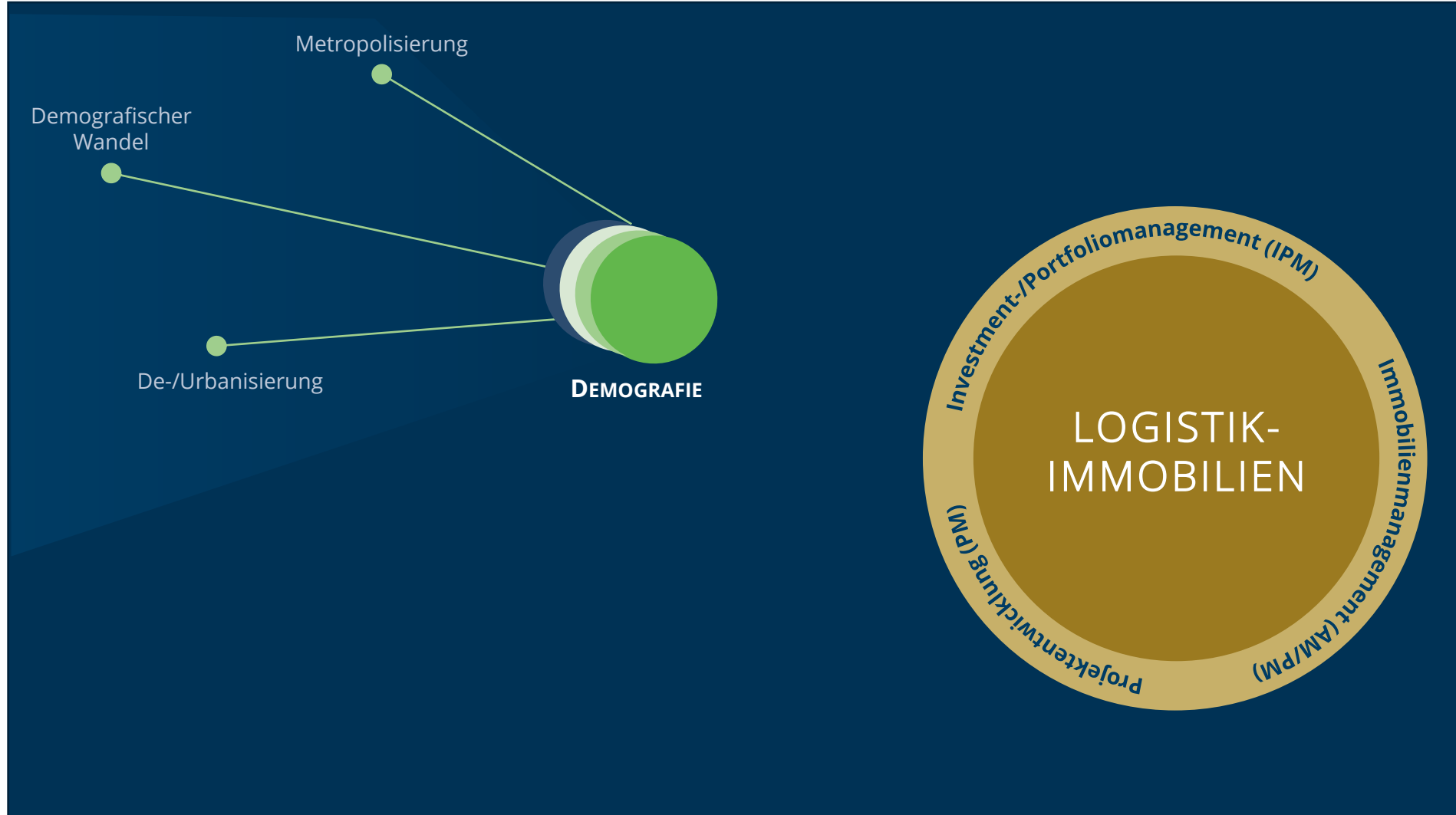
DURCHBLICK IN EINER KOMPLEXEREN WELT

EINORDNUNG DURCH DIE GARBE IMPACT-MAP



DEMOGRAFIE BEEINFLUSST STARK DIE FLÄCHENNACHFRAGE

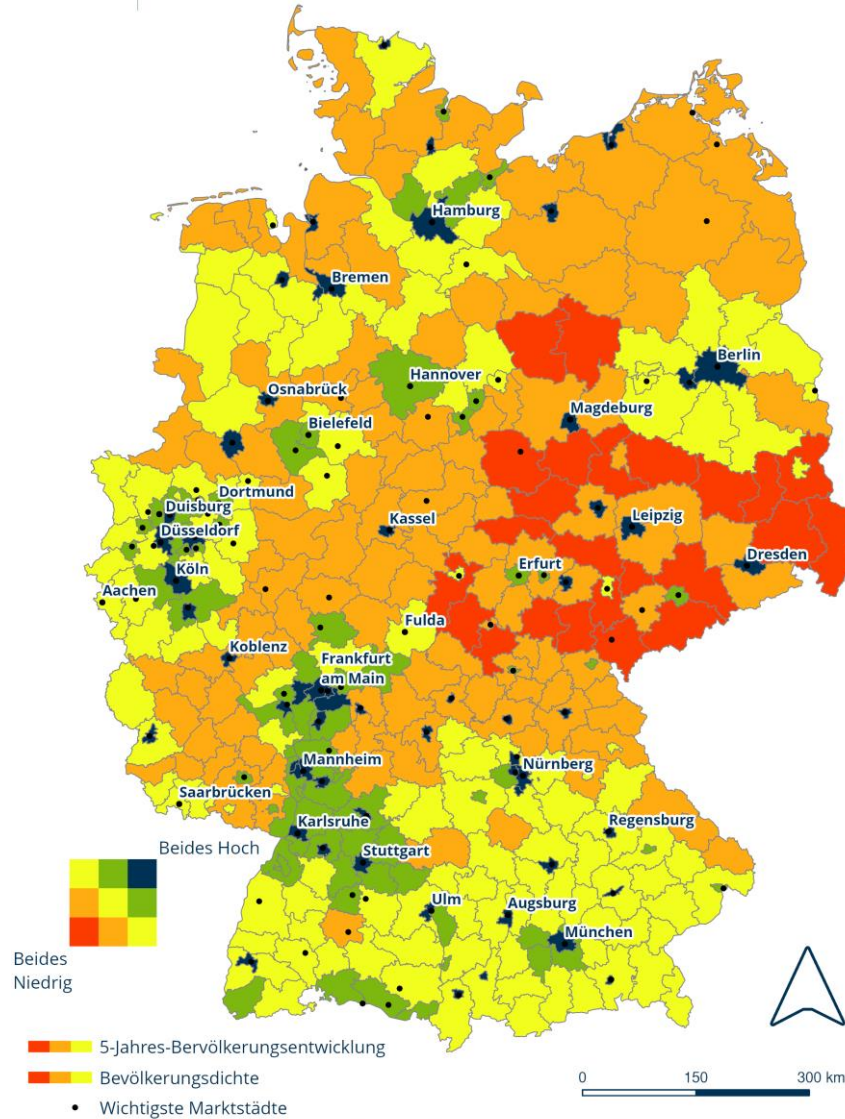
MEGATREND: DEMOGRAFIE



RAHMENBEDINGUNGEN VERÄNDERN SICH

MEGATREND: DEMOGRAFIE

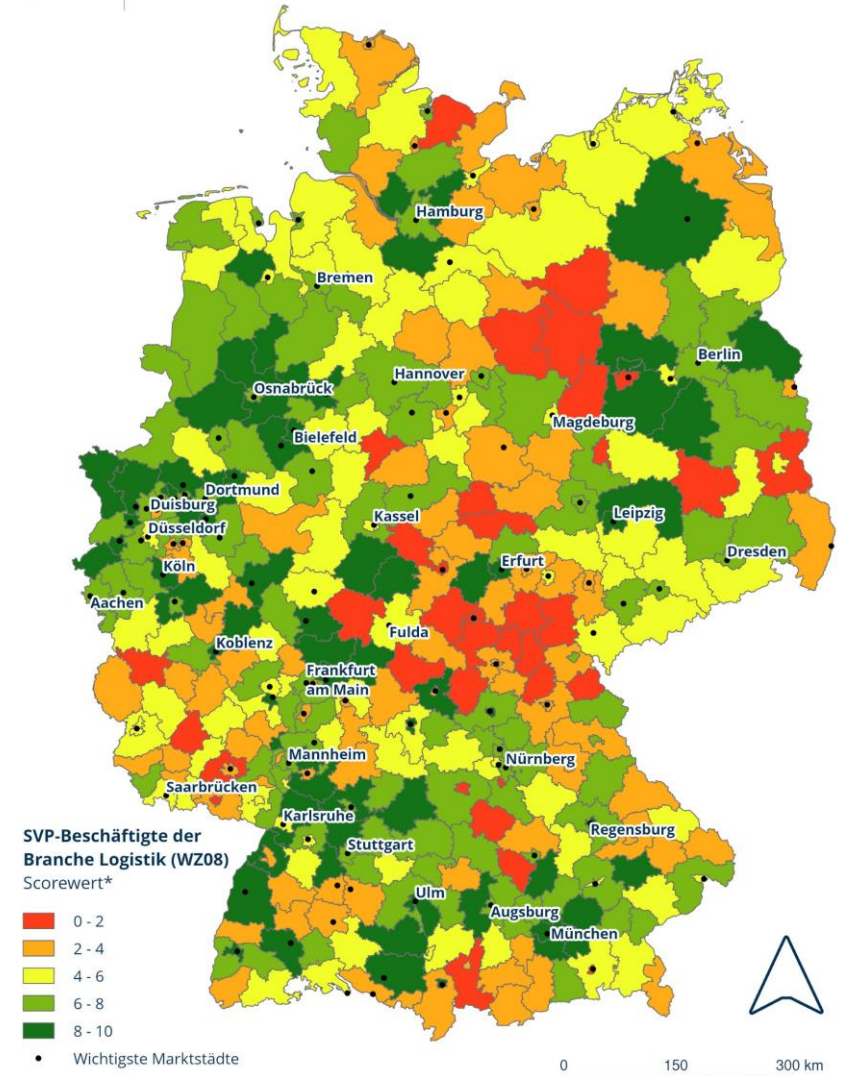
GARBE. RESEARCH



Bivariate Farbgebung setzt sich zu gleichen Teilen aus der der Bevölkerungsdichte und der 5-Jahres Wachstumsrate der Bevölkerung zusammen (Daten von 2019).

Quelle: GARBE Research, Datengrundlage: KR&A

GARBE. RESEARCH



*Setzt sich zu gleichen Teilen aus der der absoluten Beschäftigungszahl von 2020 und der 10-Jahresbeschäftigungsentwicklung (2010-2020) zusammen.

Quelle: GARBE Research, Datengrundlage: RIWIS

LANGFRISTIGE STANDORTSTRUKTUREN IM WANDEL

MEGATREND: DEMOGRAFIE UND MARKTUMFELD **GARBE.** RESEARCH

LK Schwalm-Eder-Kreis, LK Hersfeld-Rotenburg



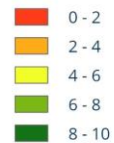
amazon

LK Ludwigsburg, LK Böblingen

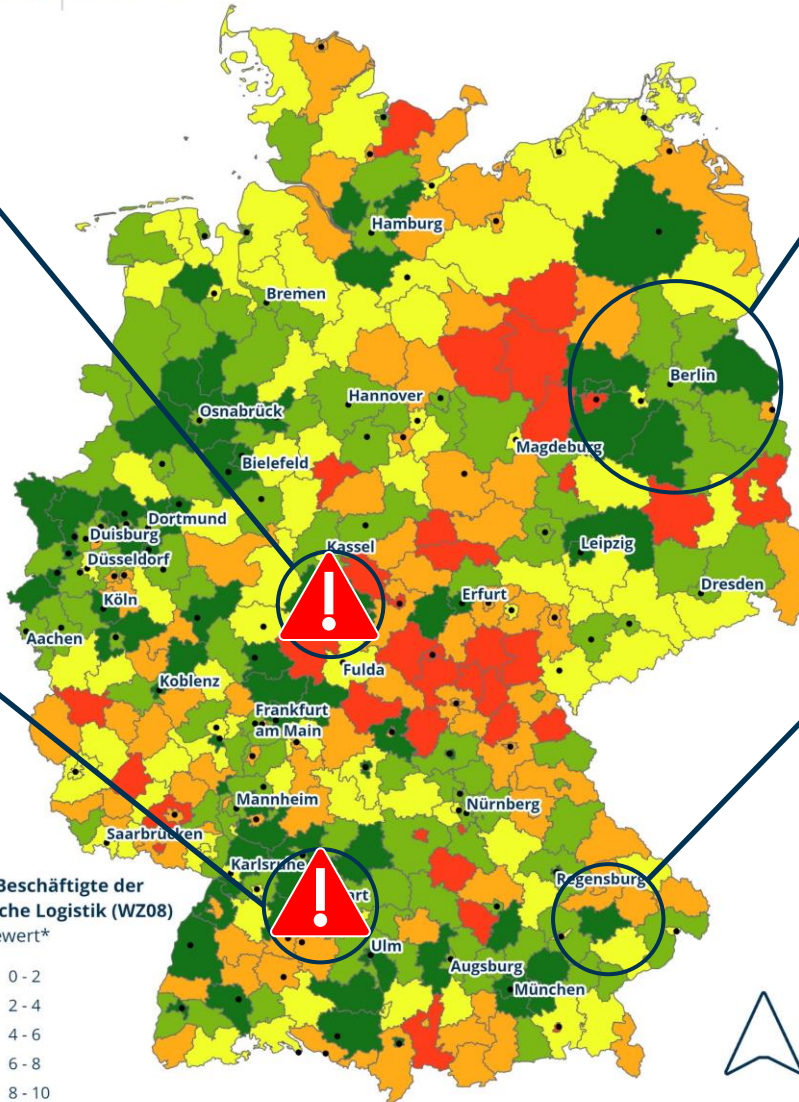


Mercedes-Benz

SVP-Beschäftigte der
Branche Logistik (WZ08)
Scorewert*



• Wichtigste Marktstädte



Logistik im Berliner Umland

- Großbeeren
- Ludwigsfelde
- Rangsdorf
- Dahlewitz
- Brieselang, GVZ
- Falkensee
- Wustermark
- Hoppegarten
- Fredersdorf-Vogelsdorf

LK Dingolfing-Landau



*Setzt sich zu gleichen Teilen aus der der absoluten Beschäftigungszahl von 2020 und der 10-Jahresbeschäftigungsentwicklung (2010-2020) zusammen.

Quelle: GARBE Research, Datengrundlage: RIWIS

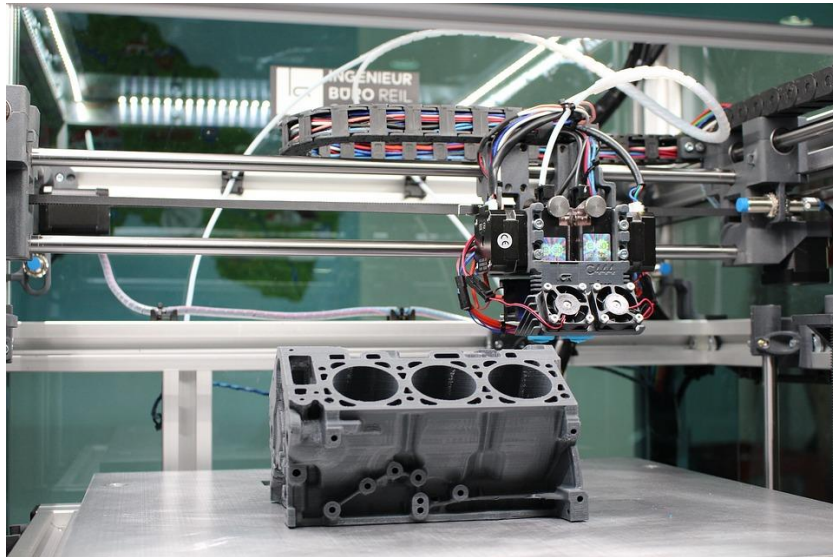
Quelle: Google Maps, Logosmarken

MEGATREND: DEMOGRAFIE UND MARKTUMFELD

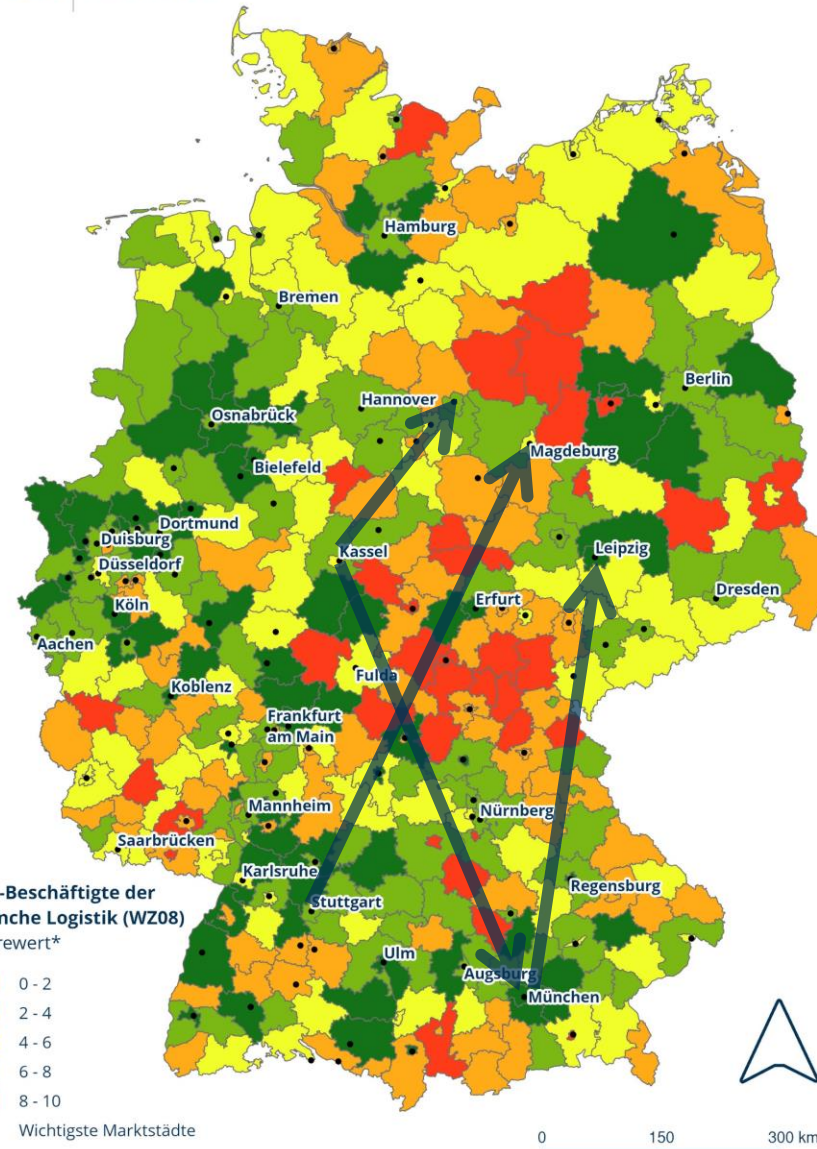
GARBE. RESEARCH

GRÜNDE FÜR NEUE STANDORTMUSTER

- Statt zentraler Ersatzteilversorgung Trend zu dezentralen, additiven Fertigungsverfahren (z. B. 3-D-Druck)
- Cut-off-Zeiten durch dichtere Netzwerke weniger wichtig
- Mangel an geeignete Flächen
- Grundstückspreise explodieren
- Mangel an Arbeitskräften in Hot-Spots
- Hohes Lohnkostenniveau in Hot-Spots



Quelle: pixabay, insurancejournal



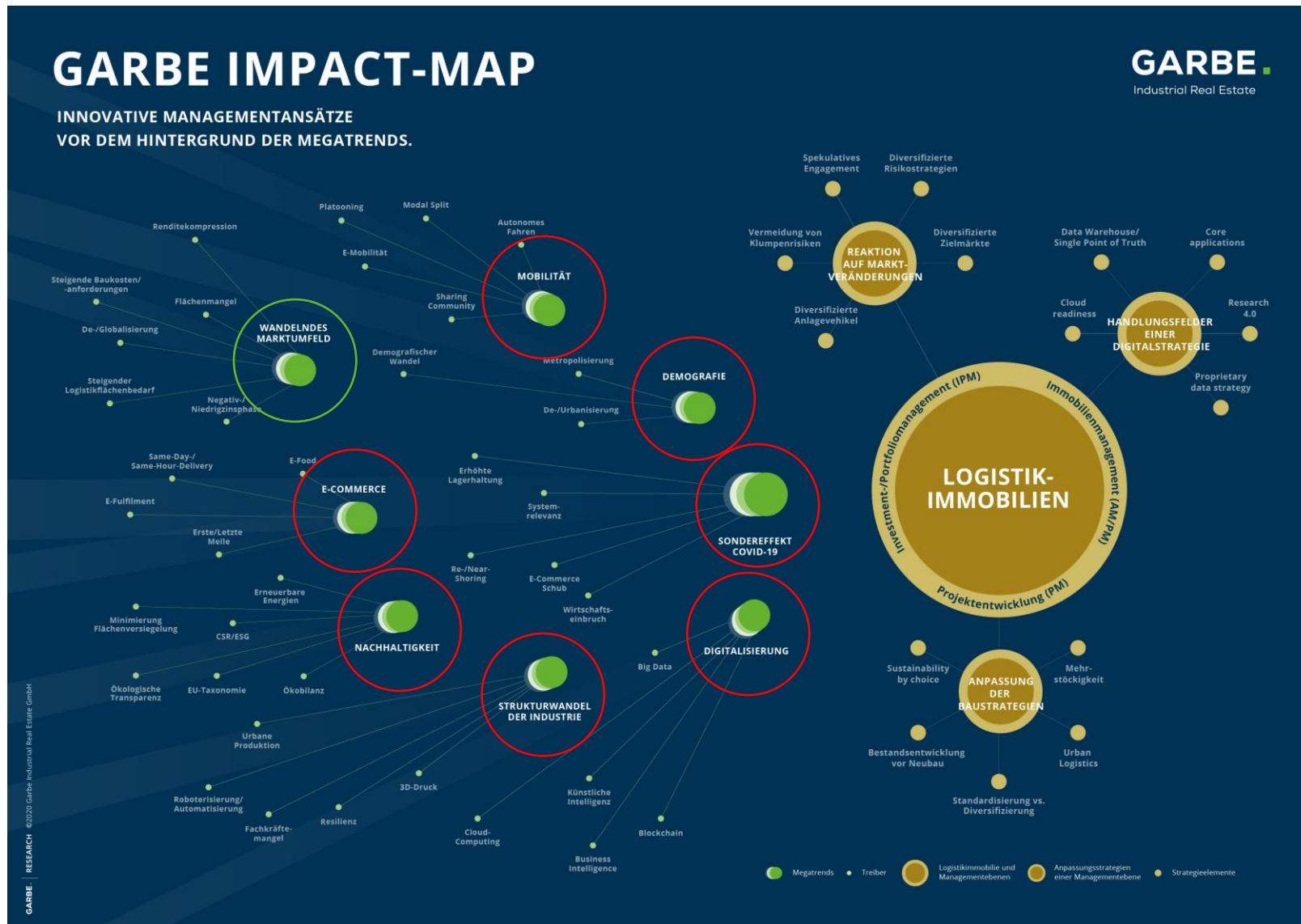
*Setzt sich zu gleichen Teilen aus der der absoluten Beschäftigungszahl von 2020 und der 10-Jahresbeschäftigungsentwicklung (2010-2020) zusammen.

Quelle: GARBE Research, Datengrundlage: RIWIS



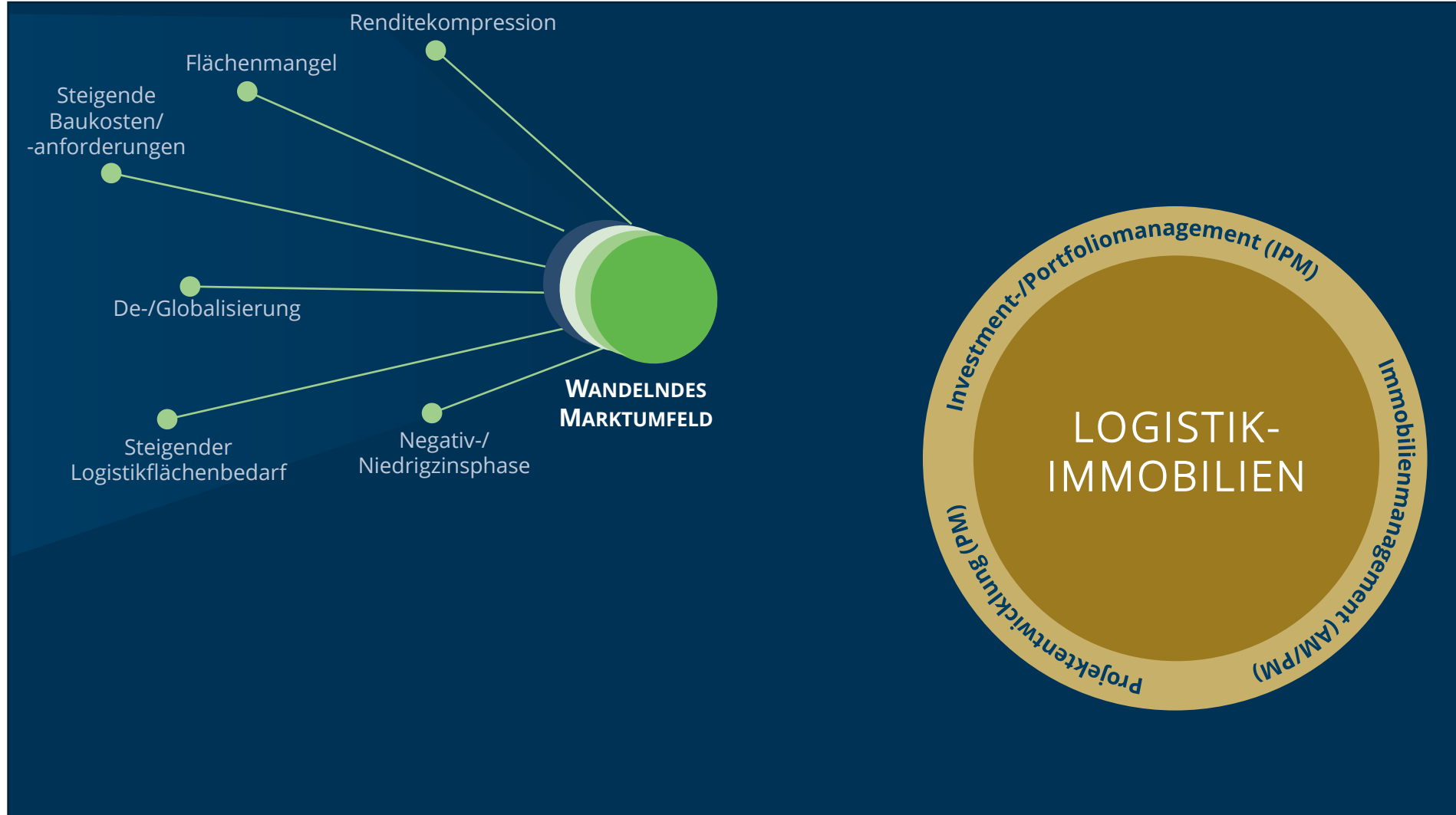
DURCHBLICK IN EINER KOMPLEXEREN WELT

EINORDNUNG DURCH DIE GARBE IMPACT-MAP



DER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT IST DEM STÄNDIGEN WANDEL AUSGESETZT

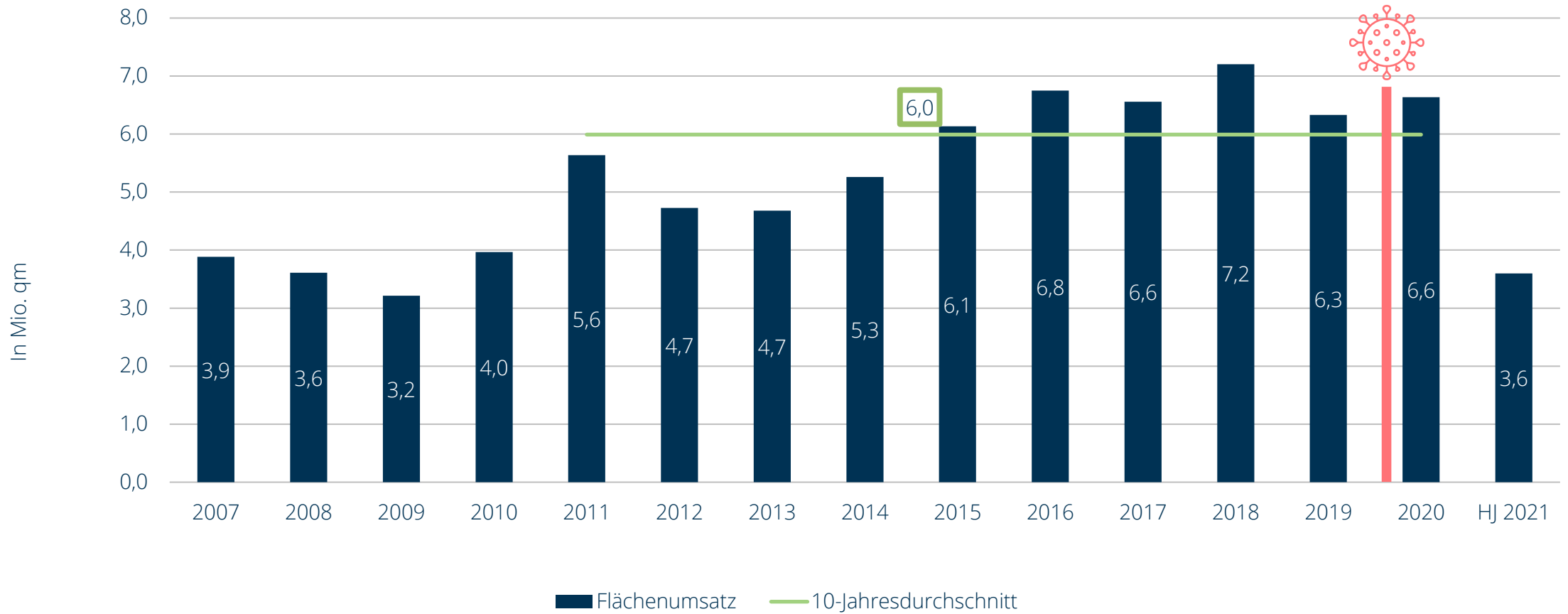
MEGATREND: WANDELNDES MARKTUMFELD



HOHER FLÄCHENUMSATZ TROTZ GERINGEM ANGEBOT

MEGATREND: WANDELNDES MARKTUMFELD

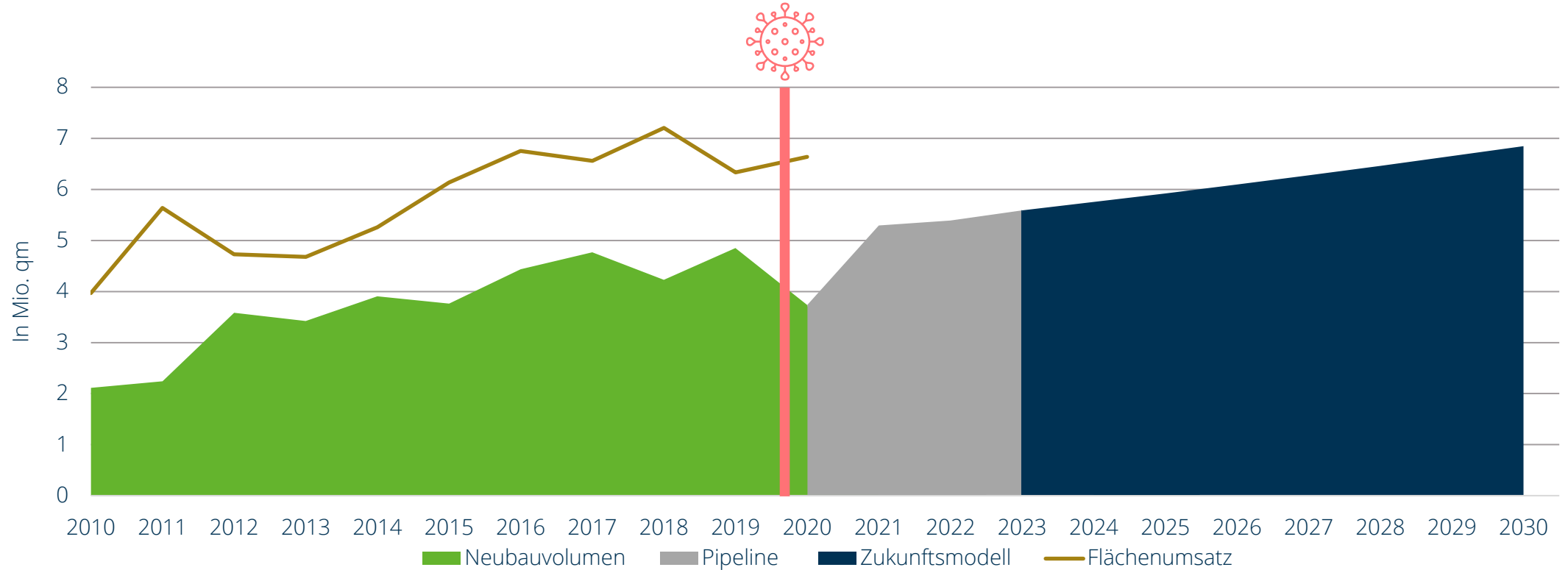
Flächenumsatz Logistikimmobilien (in Mio. qm)



FLÄCHENUMSATZ WIRD GEBREMST DURCH LIMITIERTE FLÄCHENBEREITSTELLUNG

MEGATREND: WANDELNDES MARKTUMFELD

Angebot und Nachfrage von Logistikflächen in Deutschland 2015 -2030

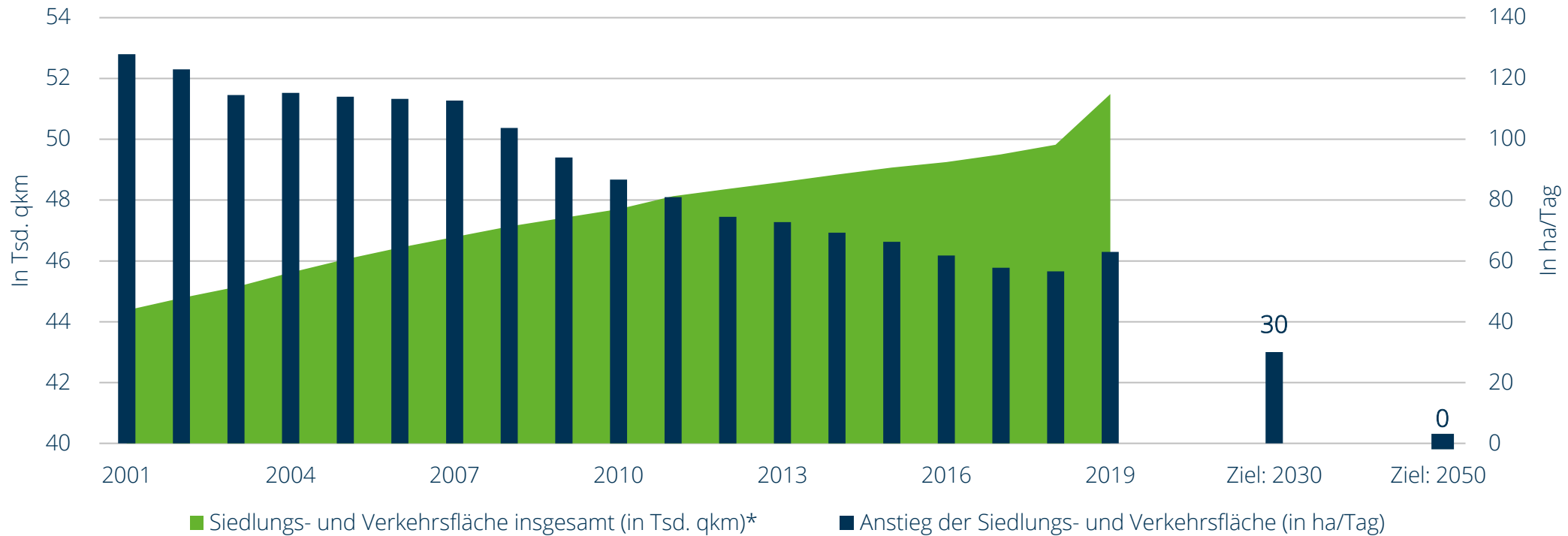


NEUE FLÄCHEN WERDEN ZUM LUXUSGUT

MEGATREND: WANDELNDES MARKTUMFELD

Flächenversiegelung in Deutschland

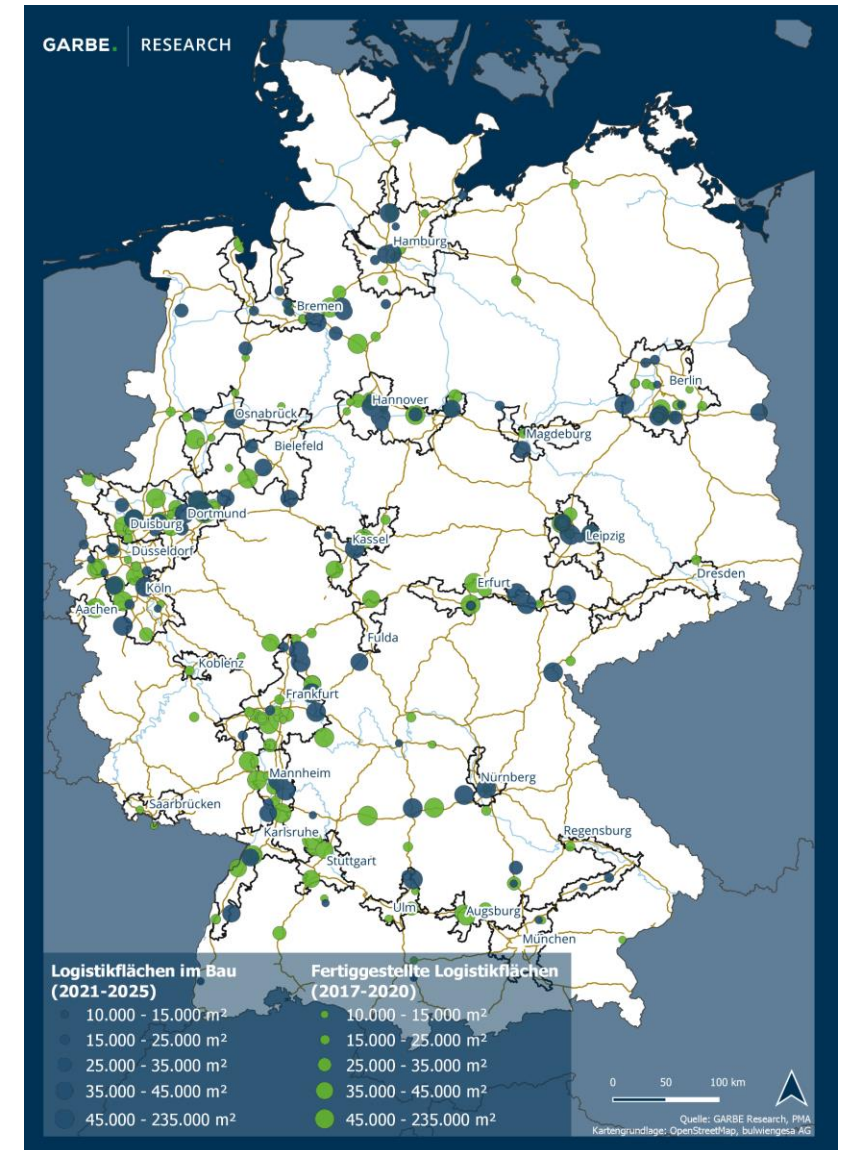
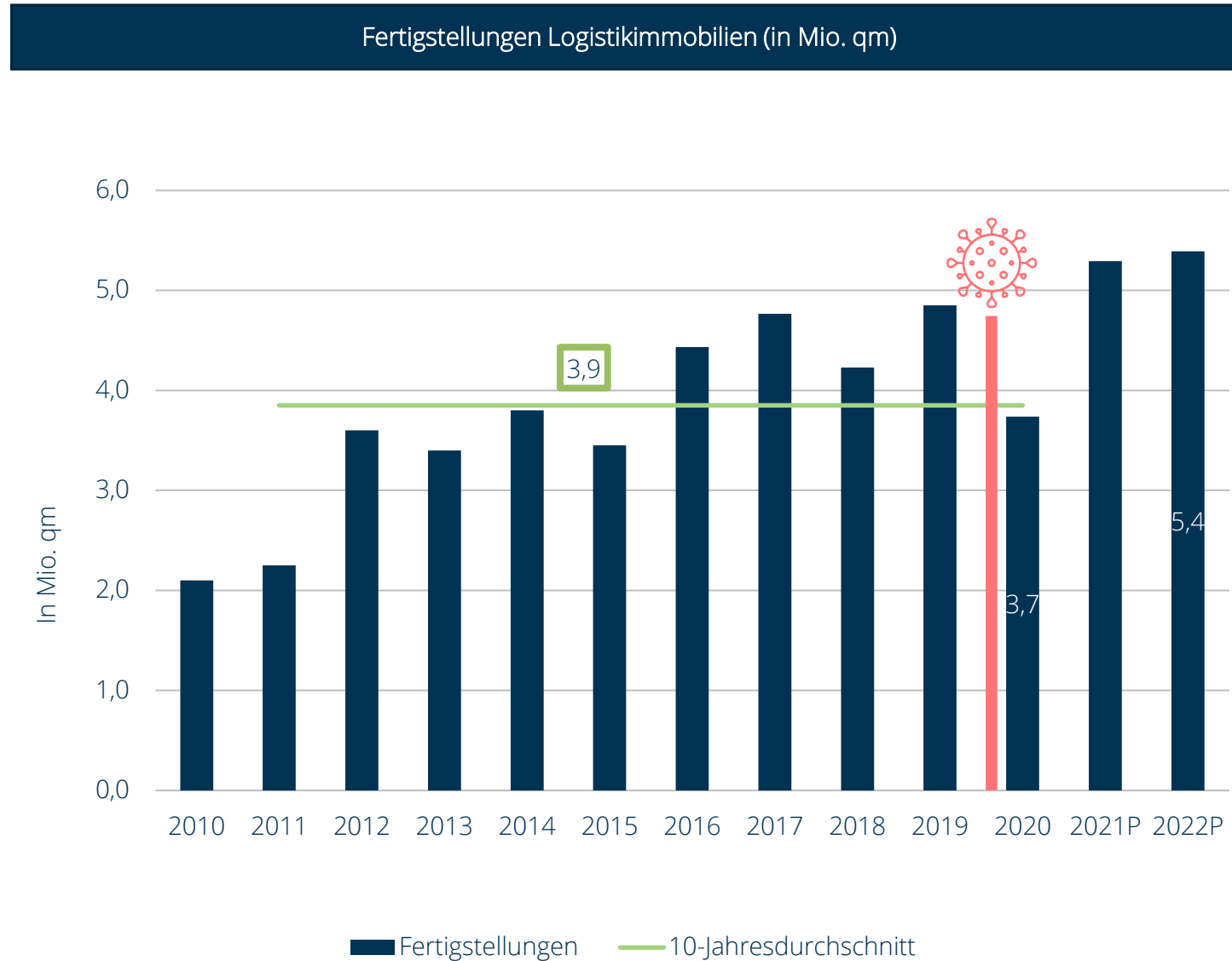
- Bis 2030 soll der Anstieg des Flächenverbrauchs 30 Hektar pro Tag nicht überschreiten.
- 2019 lag der Zuwachs bei etwa 63 Hektar pro Tag.
- Boden gilt als eine endliche Ressource. Es ist wichtig, diesen als Lebensgrundlage zu erhalten.
- Das Ziel der Europäischen Kommission ist ein Flächenverbrauch von Netto-Null bis 2050.



*Summe aus: Bau- und Freifläche, Werksfläche ohne Bergbaufläche, Erholungs- und Verkehrsfläche und Friedhof

HOHE FERTIGSTELLUNGEN IN DEN TOP-REGIONEN, PERIPHERIE RÜCKT IN DEN FOKUS **GARBE.**

MEGATREND: WANDELNDES MARKTUMFELD



STEIGENDE PREISE FÜR A-FLÄCHEN, LOGISTIKIMMOBILIEN IMMER ATTRAKTIVER

KONSEQUENZ: STEIGENDE PREISE

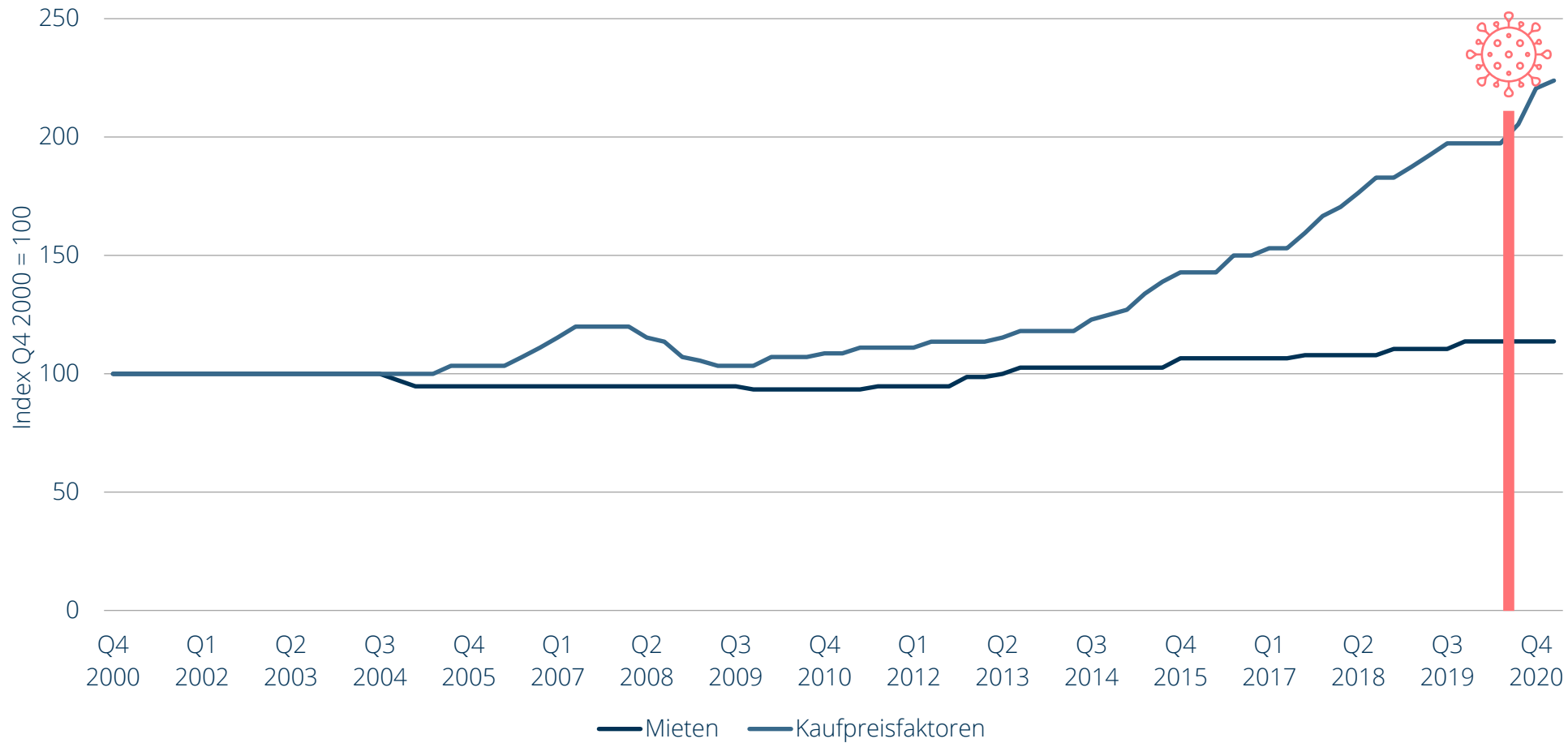


Quelle: Pixabay

RENDITE- UND MIETENTWICKLUNG MIT STARK UNTERSCHIEDLICHEM TEMPO

KONSEQUENZ: STEIGENDE PREISE

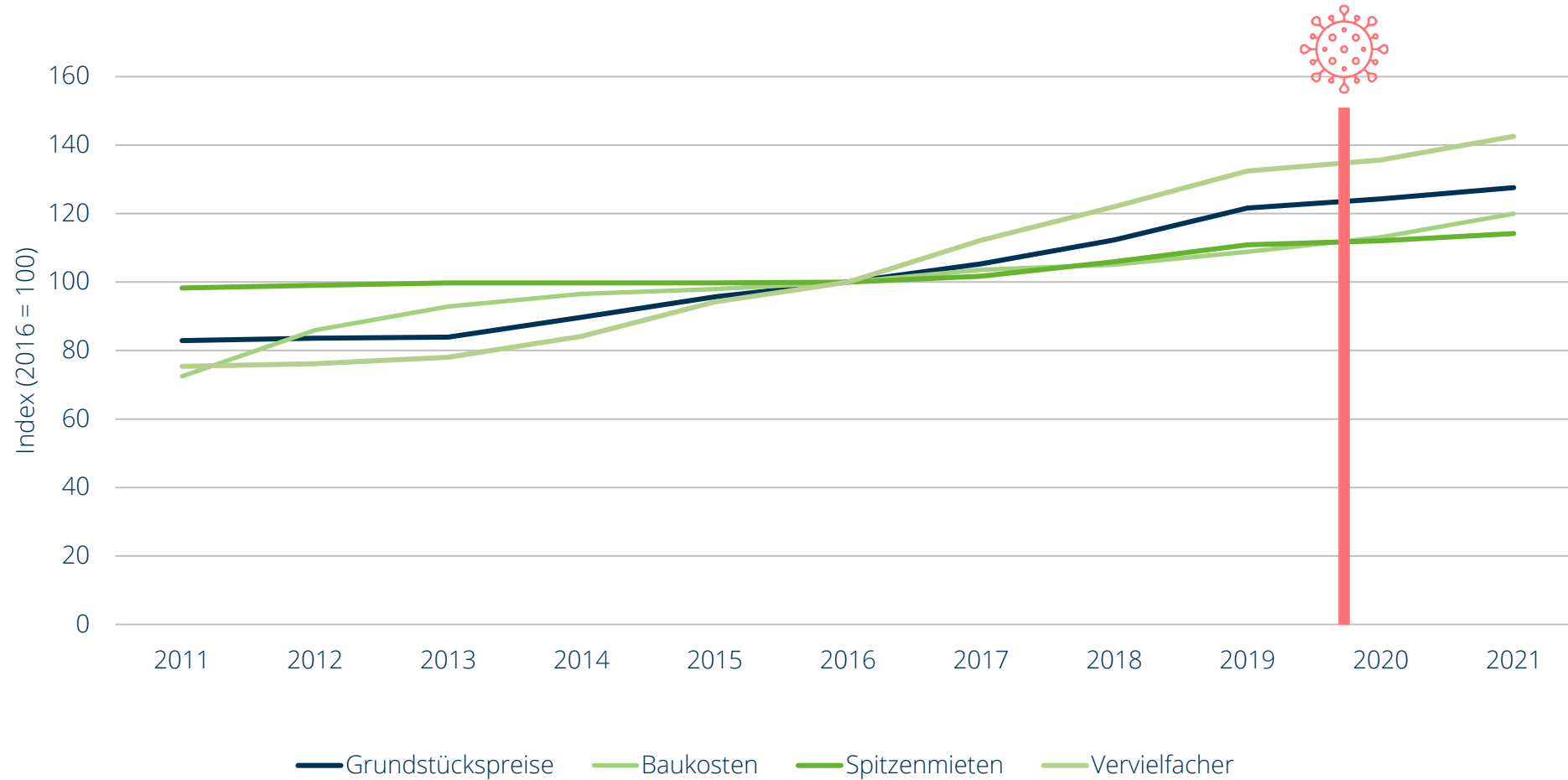
Entwicklung von Mieten und Kaufpreisfaktoren für Logistikimmobilien in Deutschland (Indexbetrachtung)



ANSTIEG IN ALLEN WERTBILDENDEN KOMponentEN

KONSEQUENZ: STEIGENDE PREISE

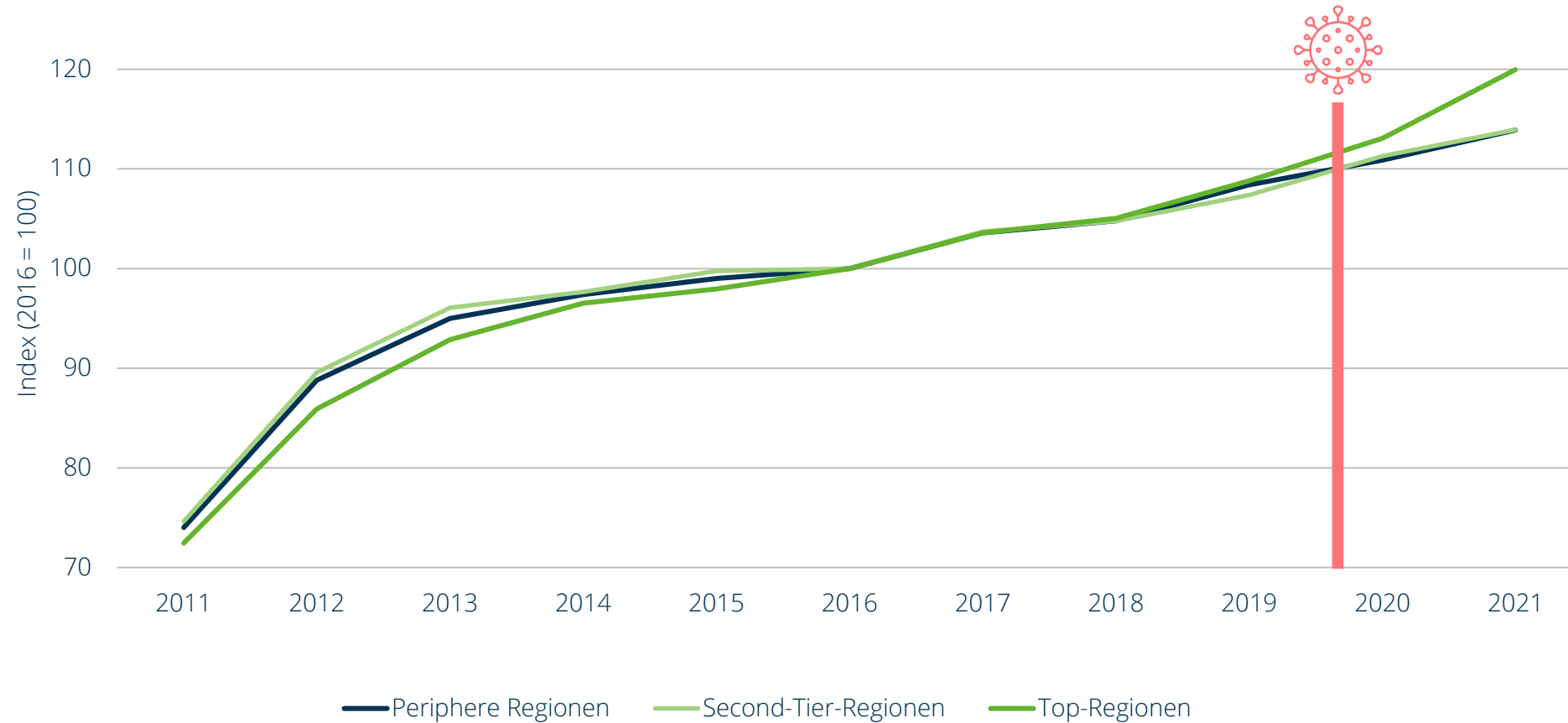
Entwicklung der wertbildenden Komponenten in Top-Regionen



IN TOP-REGIONEN WERDEN LOGISTIKIMMOBILIEN-NEUBAUTEN IMMER TEURER

KONSEQUENZ: STEIGENDE PREISE

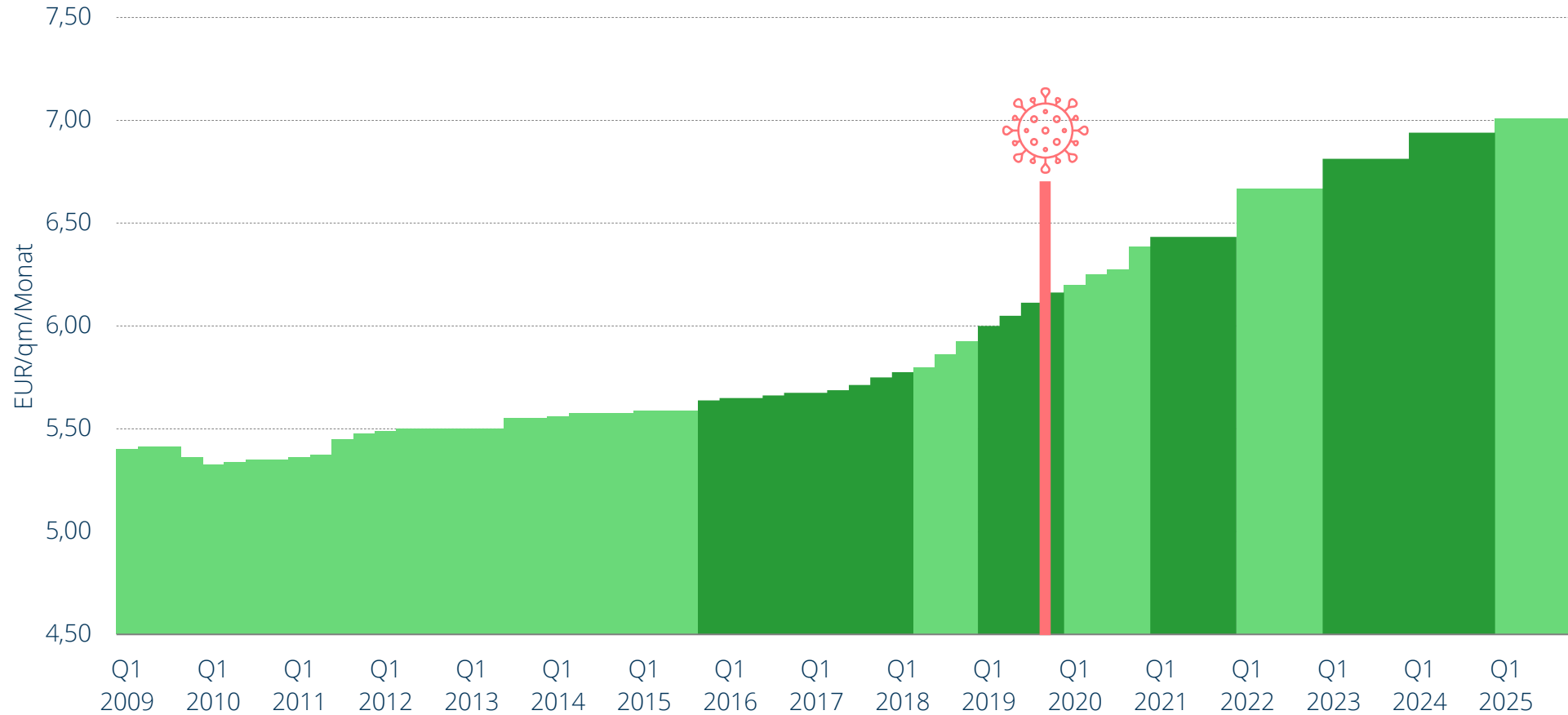
Entwicklung der Baukosten für Logistikimmobilien



MIETPREISSPRÜNGE KOMMEN IMMER SCHNELLER

KONSEQUENZ: STEIGENDE PREISE

Farblich gekennzeichnete Mietpreisiterationen bis zum Erreichen eines 20-Cent-Anstieges in Deutschland



Quelle: GARBE Research, Forecast auf Basis von Property Market Analysis
Hinweis: Durchschnitt der 8 Top-Märkte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Duisburg, Stuttgart)

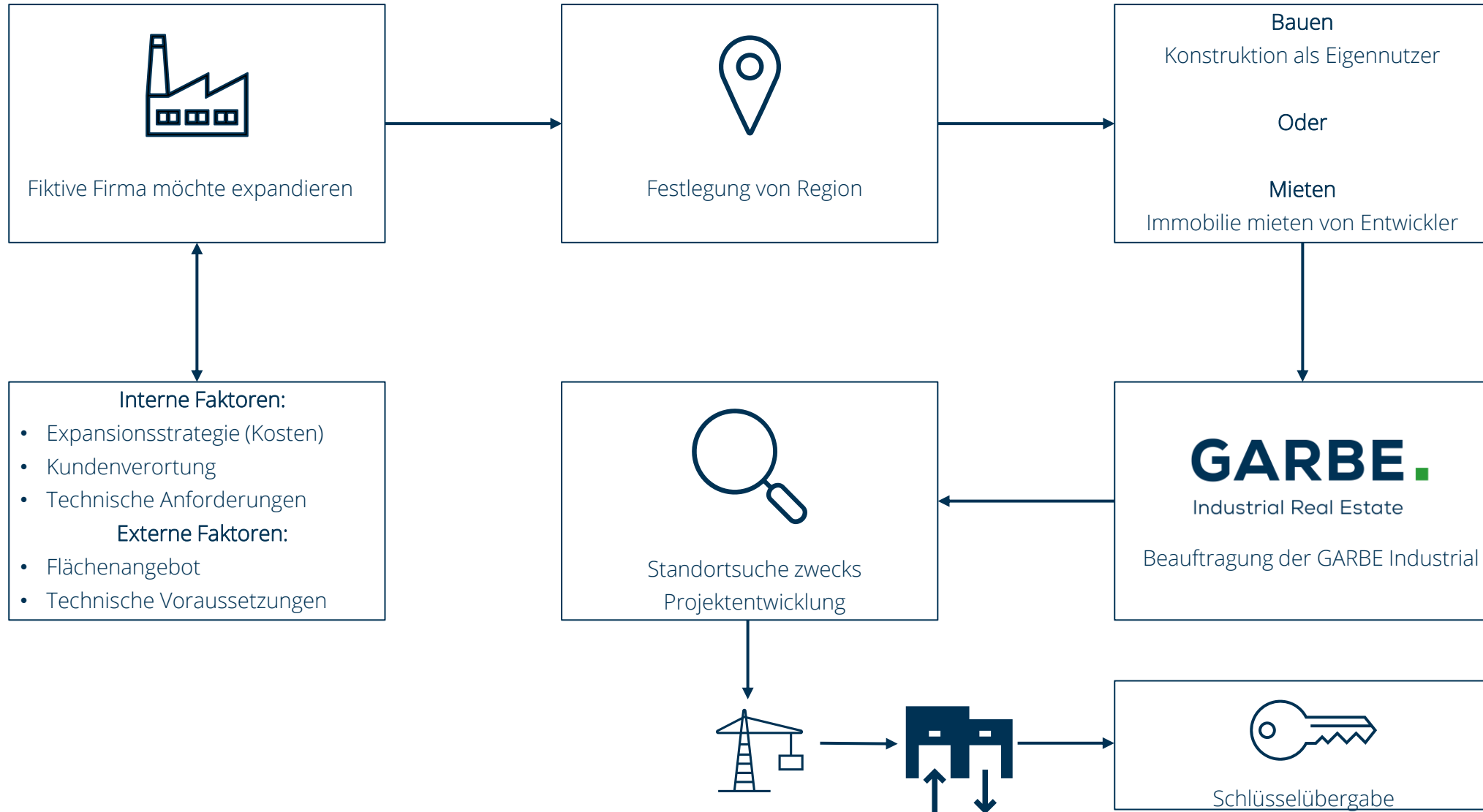
VERWIRRUNG FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN-NUTZER: VIELE ENTSCHEIDUNGSFAKTOREN

GARBE ALS BERATER FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN



UNTERNEHMERISCHER IMPULS VERANLASST STANDORTSUCHE

AUSGANGSLAGE

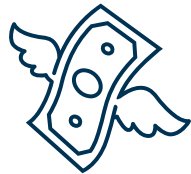


STANDORTWAHL IST SCHWER REVIDIERBAR MIT VIELEN EINFLUSSVARIABLEN

STANDORTWAHL DES UNTERNEHMENS

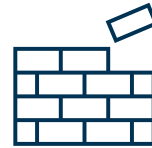


Lokale Bindung



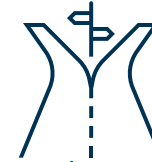
Langfristige Kosten

- Lohnkosten
- Transportkosten
- Regionalabgaben
- Mietkosten bzw. Kaufpreis



Technische Anforderungen

- Industriespezifisch (Bodentraglast)
- Kranvorrichtung



Infrastrukturanbindung

- Autobahnanbindung
- ÖPNV-Anbindung
- Evtl. Flughafennähe



Baukosten

- Grundstückspreise
- Baupreise



Regionale Faktoren

- Wettbewerb/Synergien
- Absatzmarkt (Konsumenten)
- Kaufkraft



Subjektive Faktoren

- Unternehmensphilosophie
- Marketing-Gründe (ESG)
- Persönliche Präferenzen

Zu viele Faktoren, um eine objektive Entscheidung zu treffen



Anwendung von datenbasierten Modellen, um Standortsuche sowie Standortfindung zu optimieren

ENTSCHEIDUNGSFINDUNG – SELBER BAUEN ODER BAUEN LASSEN?

BAUEN ODER MIETEN



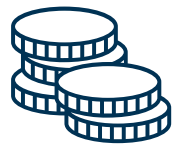
Quelle: Pixabay



Quelle: Pixabay

Entscheidungsfindung ob Logistikimmobilie selber konstruiert oder extern gekauft wird

Dabei spielen folgende Faktoren einen Einfluss:



Kosten



Zeit



Qualität



Risiken



Ressourcen-
verfügbarkeit



Know-How



Konzentration der unternehmerischen
Kernkompetenzen

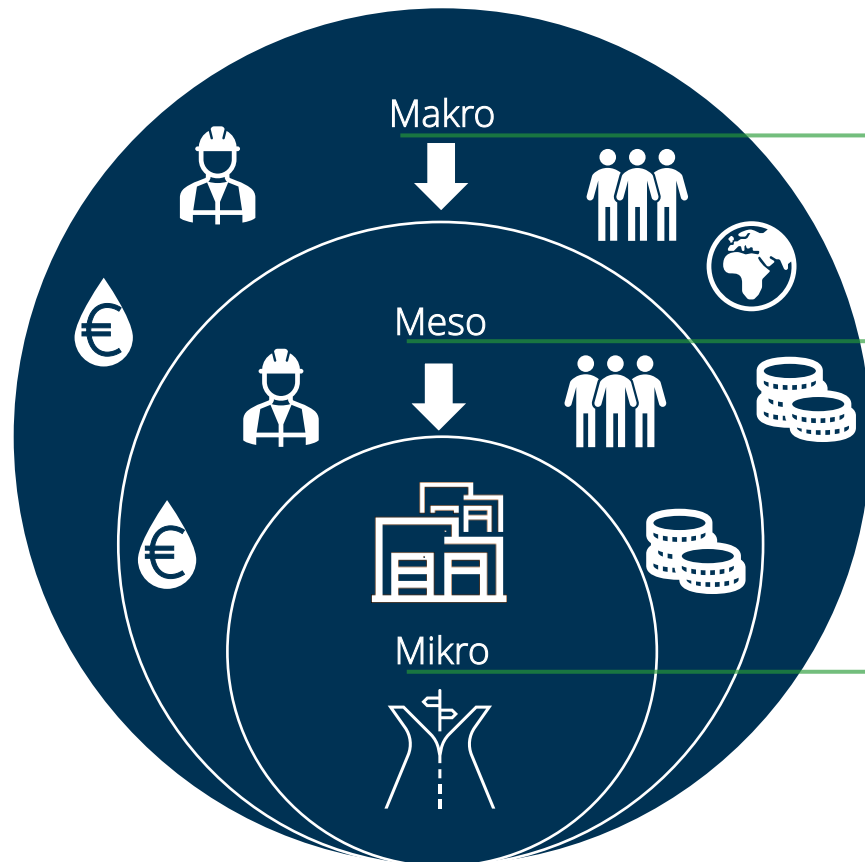
Beauftragung eines spezialisierten
Fachunternehmens

DATENGESTÜTZTE, AUTOMATISIERTE BEWERTUNG AUF GRANULARER EBENE

GARBE ALS BERATER FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN

VERFOLGUNG DER GEOGRAFISCHEN TOP-DOWN-STRATEGIE

UNTERSCHIEDLICHSTE INDIKATOREN WERDEN JE GEOGRAFISCHER EBENE BETRACHTET UND ZU EINEM VERGLEICHBAREN-SCORE BERECHNET



7 Makro Indikatoren

Z. B.

BEVÖLKERUNGSERREICHBARKEIT, BRUTTOWERTSCHÖPFUNG, BIP/KOPF

5 Meso Indikatoren

Z. B.

INVESTITIONSDICHTE, FLÄCHENUMSATZ, UNTERNEHMENS-DICHTE

17 Mikro Indikatoren

Z. B.

ZUGANG ZU AUTOBAHNZUFahrTEN, KONFLIKTPOTENZIAL MIT WOHNGEBIETEN/SIEDLUNGSGEBIETEN, NÄHE ZUM UMSCHLAGBAHNHOF (Z. B. GVZ)

ENTSCHEIDUNGSFINDUNG – BESTAND VERSUS NEUBAU

DER ENTWICKLUNGSPROZESS BEI GARBE

Bestand



Cloppenburg

- + • Schnelle Anschaffung
 - + • Vorhandene Infrastruktur
 - + • Vorhandener Nutzungsplan
 - + • Nachhaltigkeit
 - + • Nähe zu Konsumenten (ESG-konformer)
-
- • Schwierig zu finden – Nachfrageüberhang
 - • Oft nicht alle technischen Anforderungen erreicht
 - • Ggf. Maklerprovision

Neubau - Greenfield



Eschweiler

- + • Built-to-suit
 - + • Kontrolle
 - + • Grundstückszuschnitt
-
- • Baukosten
 - • Standortfindung schwierig – Logistische Nutzung stark reglementiert
 - • Schlechte Reputation, mehr CO²

Neubau - Brownfield



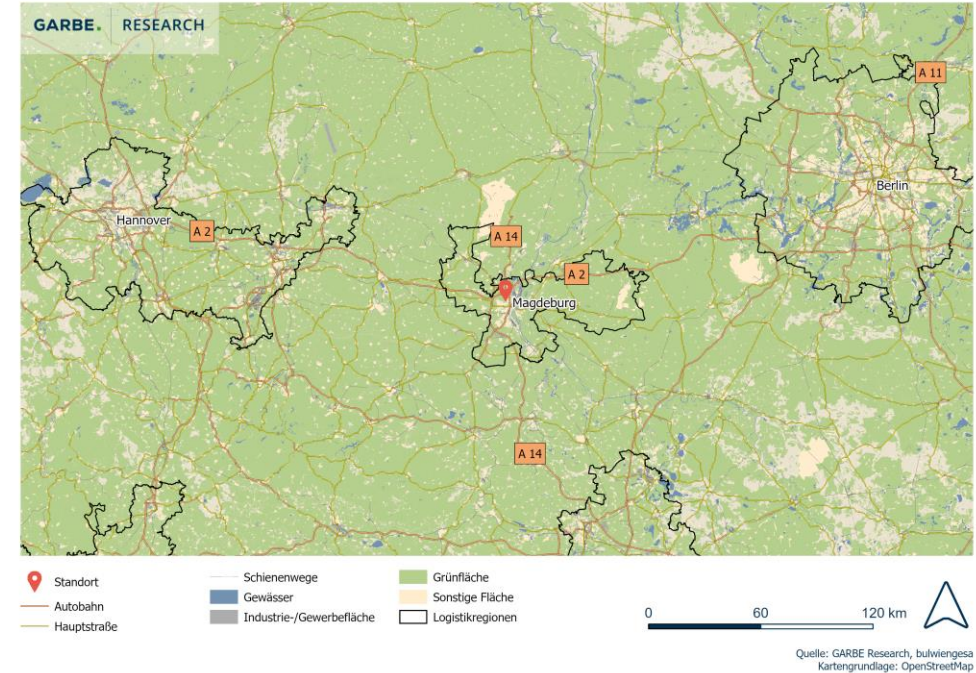
Westfalenhütte, Dortmund

- + • Built-to-suit
 - + • Kontrolle
 - + • Vorhandene Infrastruktur
 - + • Vorhandener Nutzungsplan
 - + • Nähe zu Konsumenten (ESG-konformer)
-
- • Baukosten
 - • Hohes Risiko, finanziell sowie zeitlich
 - • Standortfindung schwierig/eingeschränkt nutzbar
 - • Altlasten

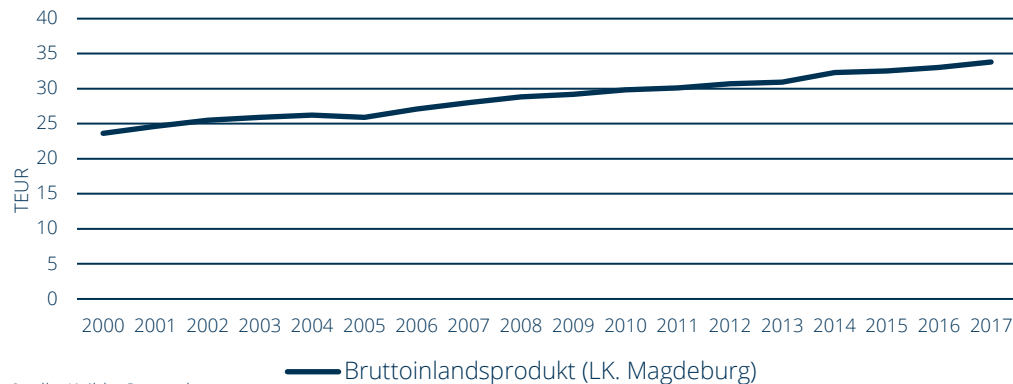
AUFSTREBENDES MAGDEBURG: IMMER NOCH EINE C-LAGE?

BEISPIEL EINER „NEUEN“ A-LAGE: MAGDEBURG

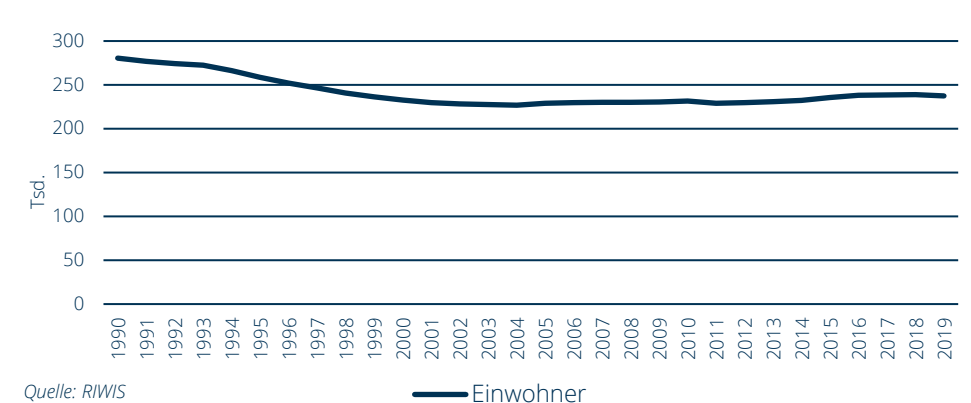
Magdeburg	
Bundesland	Sachsen-Anhalt
Fläche:	20.100 ha
Einwohner:	237.565
Bevölkerungsdichte (LK)	1.242,6 Einwohner/qkm
BIP je Einwohner (LK)	33,8 TEUR
Nächstgelegene Logistikregion:	Magdeburg (0 km)



Bruttoinlandsprodukt je Einwohner in TEUR

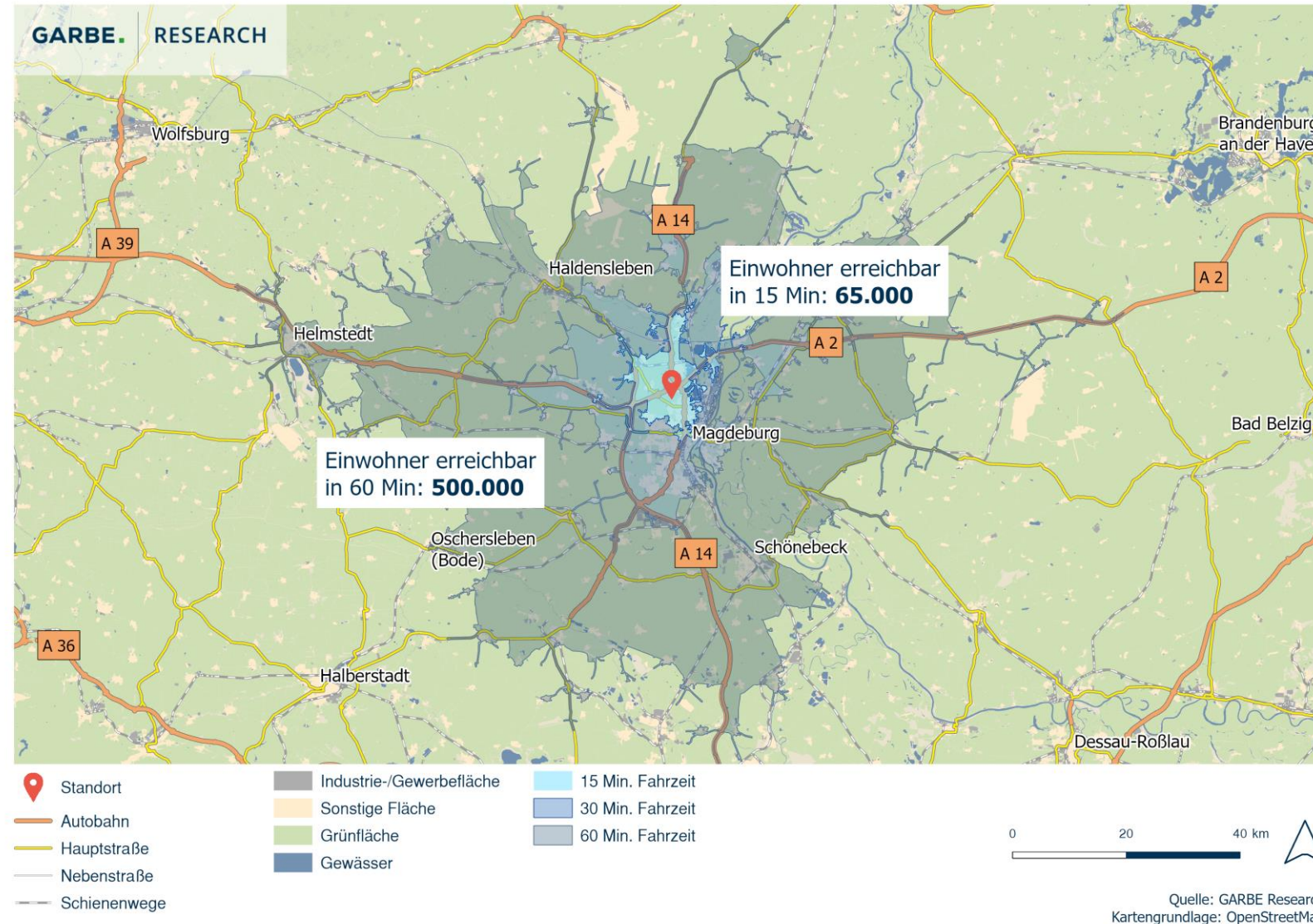


Einwohnerentwicklung



AUFSTREBENDES MAGDEBURG: IMMER NOCH EINE C-LAGE?

BEISPIEL EINER „NEUEN“ A-LAGE: MAGDEBURG



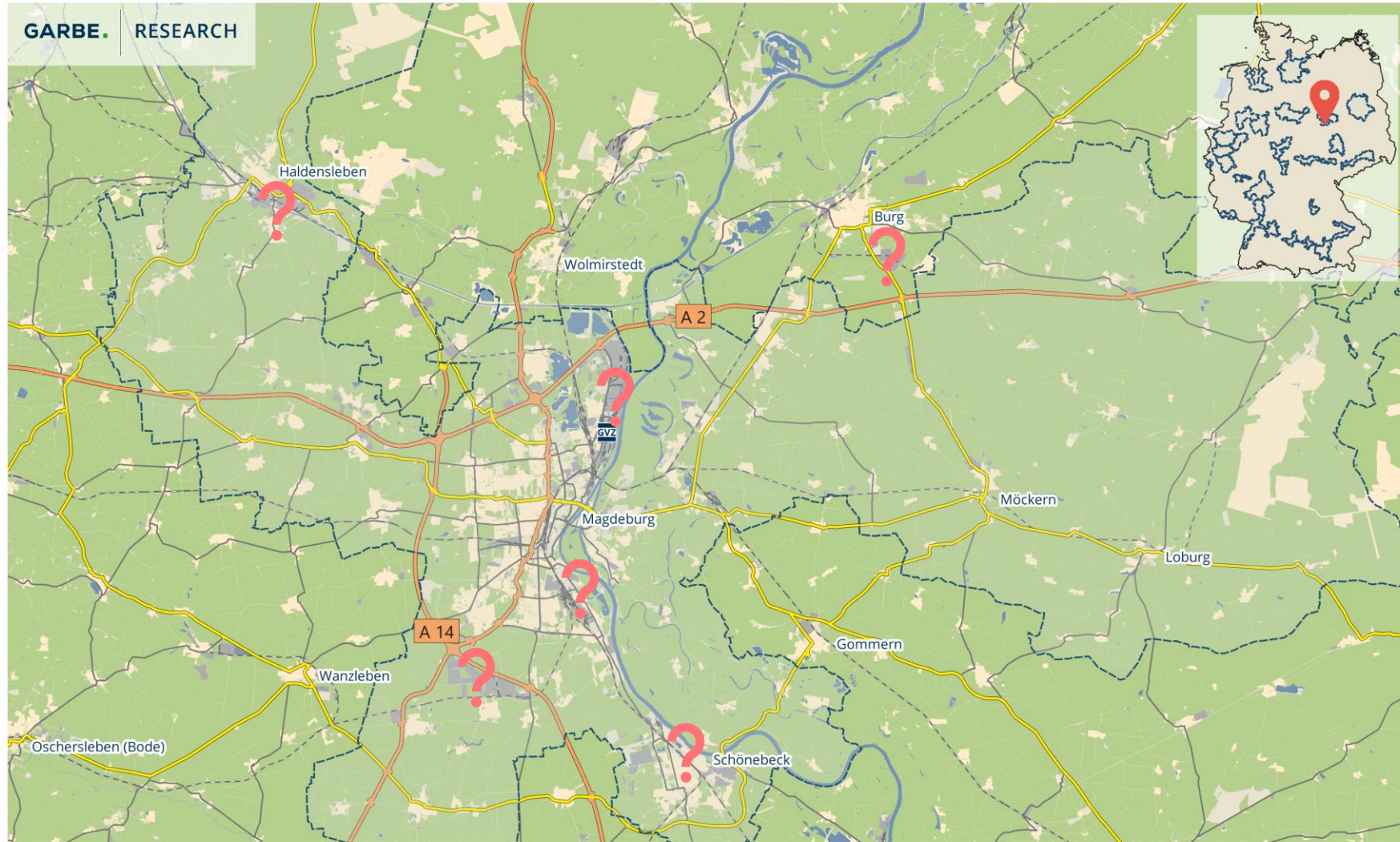
Logistikstandort Magdeburg

Dynamisch in Bewegung.

- Magdeburg galt trotz des gutangebundenen geografischen Standorts lange als C-Lage. Magdeburg liegt zentral an den Bundesautobahnen A2 und A14 sowie mehreren Bundesstraßen.
- In Magdeburg ist der Flächenmangel noch nicht so akut ausgeprägt wie an anderen Logistikstandorten und die Region investiert aktiv in die Aufwertung des Standortes.
- Nach der Wende vollzog Magdeburg einen Strukturwandelprozess um einen Schwerpunkt auf moderne Industrie sowie Forschung zu legen.

REGION IDENTIFIZIERT – ENTSCHEIDUNG DER ART VON EIGENTUMSVERHÄLTNIS

BAUEN ODER MIETEN




- Standort
- GVZ
- Autobahn
- Hauptstraße
- Schiene
- Industrie-/Gewerbefläche
- Sonstige Fläche
- Grünfläche
- Gewässer
- Logistikregion



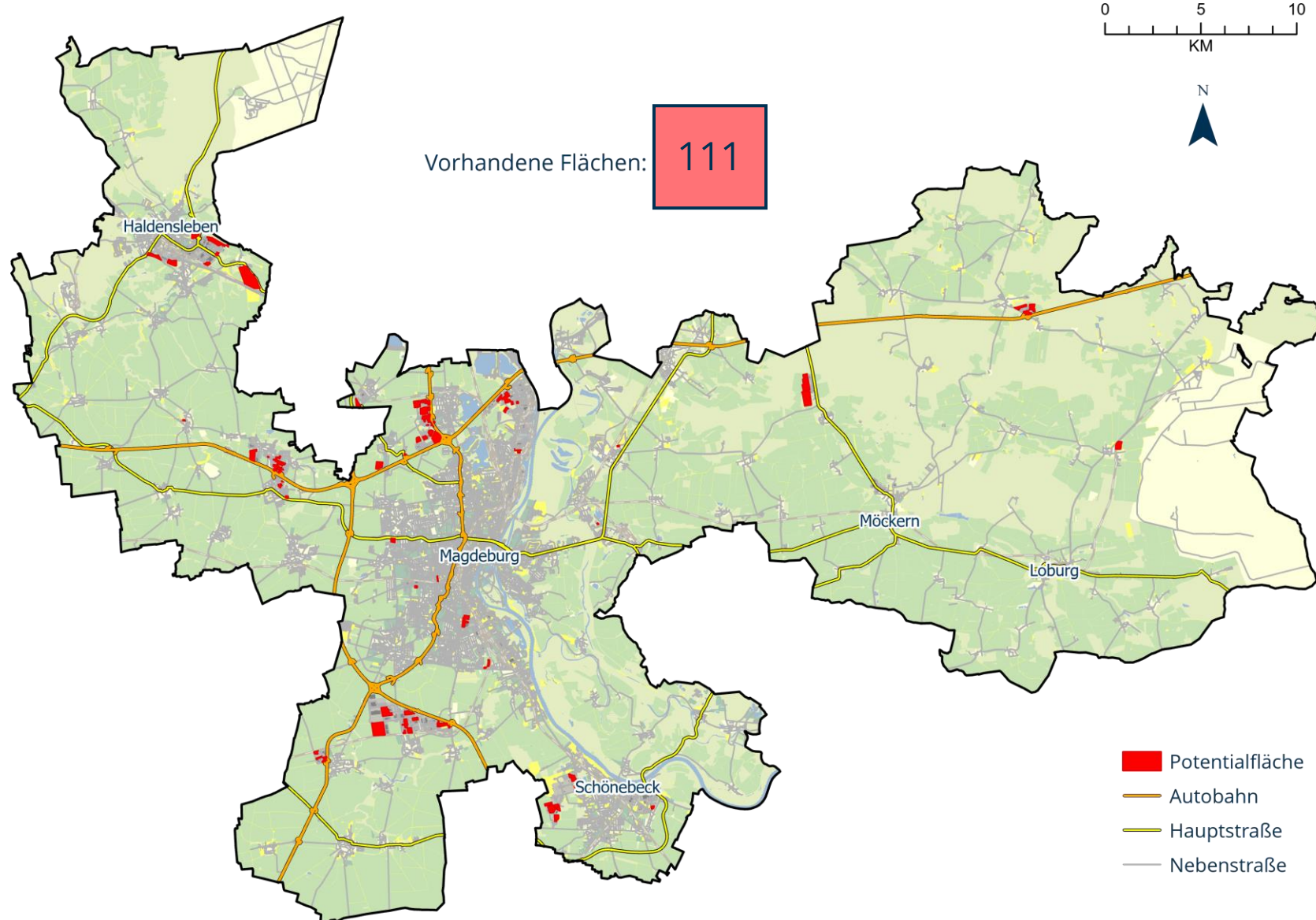
Quelle: GARBE Research
Kartengrundlage: bulwiengesa AG, OpenStreetMap

ULTRA-LONGLIST: 111 FLÄCHEN ZUR AUSWAHL

BEISPIEL EINER „NEUEN“ A-LAGE: MAGDEBURG




- Keine Filter

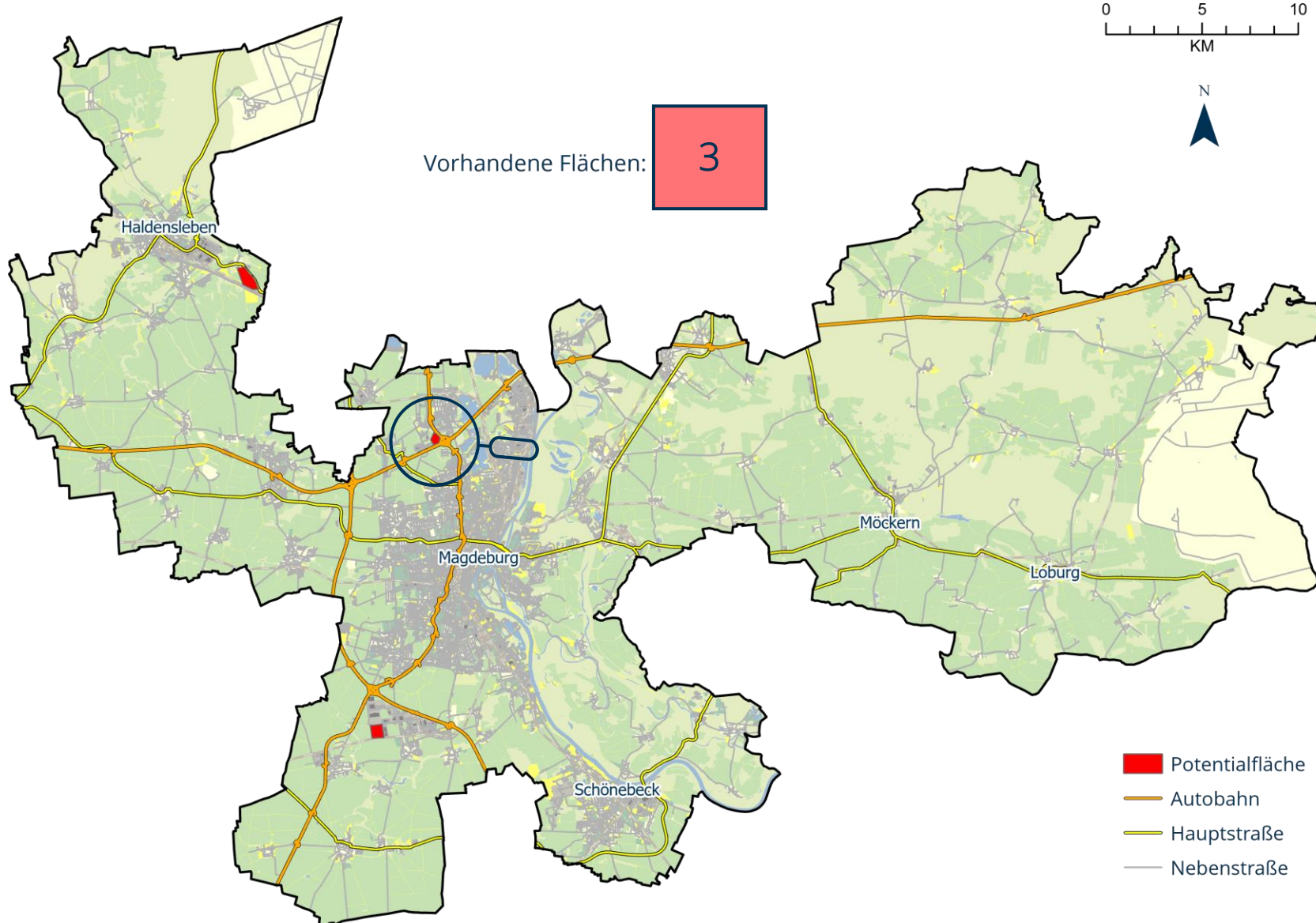


TOP 3: KONKRETES FLÄCHENINTERESSE

BEISPIEL EINER „NEUEN“ A-LAGE: MAGDEBURG

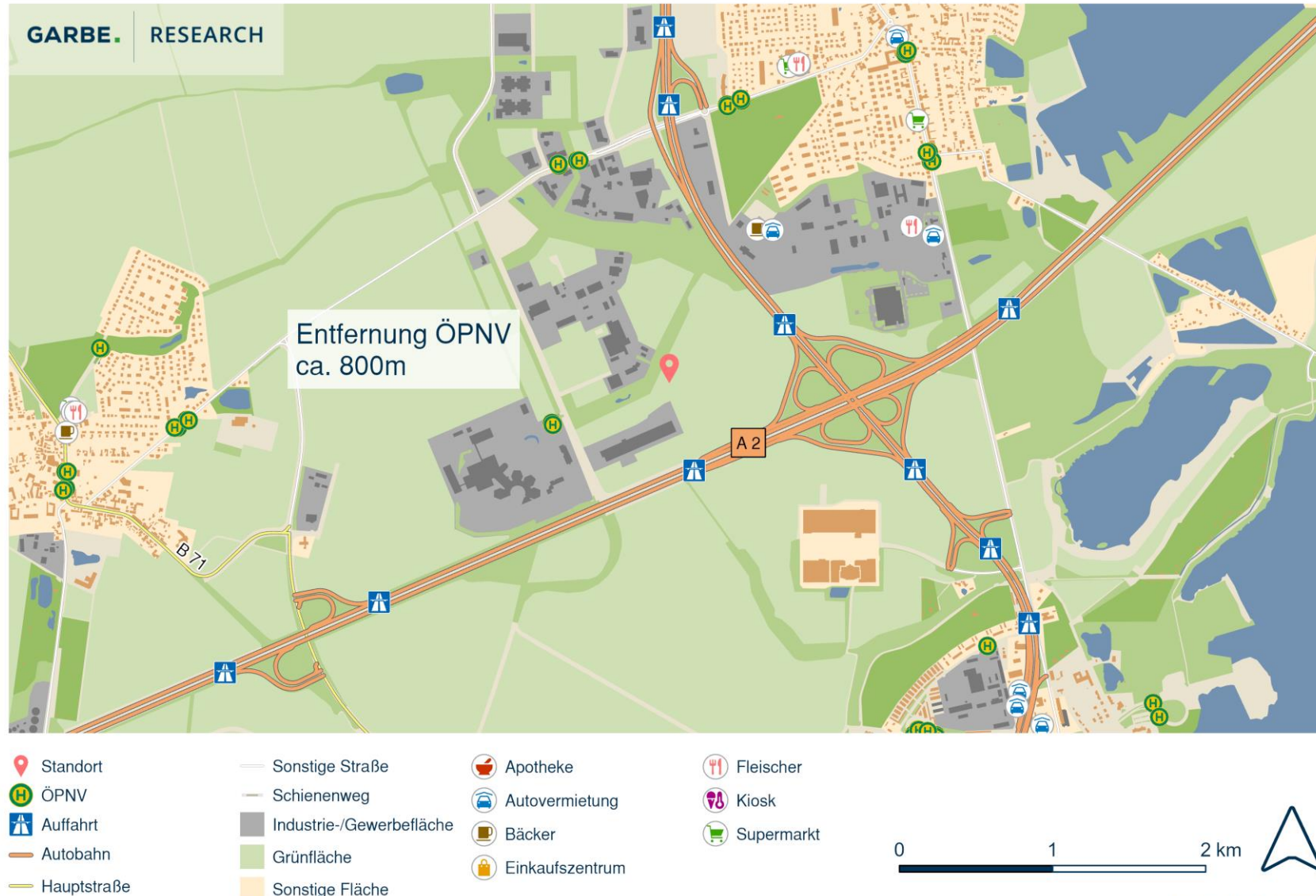


- Min. 5 ha
- Ungünstige Formen aussortiert
- Scoring nach Nähe zur Autobahn und Nähe zum ÖPNV sowie Flächengröße
- Besten 3



AUFSTREBENDES MAGDEBURG: IMMER NOCH EINE C-LAGE?

BEISPIEL EINER „NEUEN“ A-LAGE: MAGDEBURG



Quelle: GARBE Research
Kartengrundlage: OpenStreetMap

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

FRAGEN UND ANMERKUNGEN

Bei Fragen oder Anmerkungen bitte melden bei



Tobias Kassner

Head of Research

E-Mail: t.kassner@garbe.de

Tel.-Nr.: +49 (0)40/35 613 – 1072

KONTAKT & DISCLAIMER

GARBE Industrial Real Estate GmbH
Versmannstraße 2
20457 Hamburg

T: +49 40 – 35 613 – 0
F: +49 40 – 35 613 – 2810
www.garbe-industrial.de
Info@garbe.de

ALLGEMEINER HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH hat die Inhalte dieser Präsentation mit Sorgfalt zusammengestellt und prüft und aktualisiert die Informationen dieser Präsentation im Bedarfsfall regelmäßig. Trotz aller Sorgfalt können sich die Daten zwischenzeitlich verändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden. Ausgenommen hiervon ist die Haftung für eigene grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH behält sich das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen oder Daten ohne Ankündigung vorzunehmen. Soweit die Präsentation in die Zukunft gerichtete Aussagen enthält, beruhen diese Aussagen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage mit gewissen Unsicherheiten behaftet sein und sich ändern kann. Die GARBE Industrial Real Estate GmbH übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben und an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Durch die Verwendung (gleich welcher Art) der von der GARBE Industrial Real Estate GmbH erstellten Präsentation kommen keine vertragliche Beziehung zwischen dem Nutzer und der GARBE Industrial Real Estate GmbH zustande.

URHEBERRECHT UND SONSTIGE SCHUTZRECHTE

Inhalt und Aufbau der Präsentation der GARBE Industrial Real Estate GmbH unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Gesetze zum Schutz des geistigen Eigentums. Die Präsentation kann zudem Markenrechte sowie sonstige geschützte Rechte der GARBE Industrial Real Estate GmbH sowie sonstiger Dritter beinhalten. Die Vervielfältigung, Verbreitung, öffentliche Zugänglichmachung sowie jede Art der Verwertung der Präsentation oder einzelner in der Präsentation enthaltener geschützter Informationen, Daten sowie Bilder bedarf ebenso wie eine Bearbeitung oder Umgestaltung der ausdrücklichen vorherigen Genehmigung seitens der GARBE Industrial Real Estate GmbH.