



Nachhaltig und innovativ

Trends, neue Projekte und Marktanalysen
aus der Welt der Logistikimmobilien



Logistikimmobilien- Spezial

Themenspezial
VerkehrsRundschau 19 | 2024



Kietz/stock.adobe.com

Krise ist nicht gleich Krise

NACH JAHRELANGEM BOOM steckt die Immobilienbranche in einer tiefen Krise, die Zahl der Insolvenzen im Immobilien- und Baugewerbe ist zuletzt merklich gestiegen. Immobilienmarkt ist aber nicht gleich Immobilienmarkt. Während vor allem das Segment Büroimmobilien stark unter Druck ist, gibt es eine Assetklasse, die sich als deutlich krisenfester als etwa Office oder Wohnen erweist: Logistikimmobilien. Gut, auch hier ist nach wie vor recht wenig Bewegung am Markt, weil Nutzer – gerade aus der Transport- und Logistikbranche – sich seit einiger Zeit als einigermassen umzugsfaul erweisen. Angesichts der immens hohen Mieten für Logistikimmobilien, die übrigens längst nicht mehr nur in Top-Regionen aufgerufen werden, durchaus nachvollziehbar. Die schwache Wirtschaftslage tut ihr Übriges.

Sobald die Konjunktur aber wieder anzieht, wird der Bedarf an neuen Logistikflächen wieder stärker ansteigen – in Ballungsräumen, wo es ohnehin kaum Flächen gibt, war er auch nie weg. Die Entwickler bauen also fleißig, auch spekulativ, wie den jüngsten Marktberichten zu entnehmen ist (Seite 4). Und: Sie bauen innovativ und nachhaltig, wie ausgewählte Projekte zeigen (Seite 8). Besonders gefragt wer-

den auch Spezialimmobilien sein. Wenngleich der Absatz von Elektro-Pkw zuletzt schwächelte und auch der Hochlauf im E-Lkw-Bereich noch einigermaßen verhalten vonstattengeht – der Bedarf an Gefahrgutlagern für Lithium-Ionen-Batterien wird zweifelsohne steigen. Der Wertmatscherei aber ist: Während der Transport von Lithium-Ionen-Batterien festgelegt und in schöner Regelmäßigkeit aktualisierten Gefahrgutregeln unterliegt, gibt es in Deutschland für die Lagerung immer noch keine gesetzlich eindeutig festgelegten Standards (Seite 6).

Mitten in dem aktuell herausfordernden Umfeld treffen sich vom 7. bis 9. Oktober in München Immobilienentwickler und -Dienstleister, Immobilienfinanzierer und Investoren sowie Vertreter der Wirtschaftsregionen wieder zum alljährlichen Branchengipfel Expo Real. Auch wenn sich im Vorfeld schlecht abschätzen lässt, wie dort die Stimmung sein wird – die Logistikimmobilienzunft hat mit Sicherheit am wenigsten Grund dazu, Trauerflor zu tragen.

**Viel Vergnügen bei der Lektüre
Ihre Redaktion**

Logistikimmobilien

Themenspezial
VerkehrsRundschau 19 | 2024



Visoot/stock.adobe.com (KI-generiert)

04

4 Marktentwicklung

Der deutsche Logistikimmobilienmarkt im ersten Halbjahr mit Licht und Schatten

6 Batterielogistik

Beim Bau von Spezialimmobilien für die Lagerung von Lithium-Ionen-Batterien kämpft die Branche mit einem Flickenteppich an Regelungen

8 Blick in die Pipeline

Ausgewählte neue Logistikimmobilien-Projekte

9 VGP Parks

Nachhaltig und energieeffizient: hochmoderne Logistik-Projekte an erstklassigen Standorten

10 Segro Germany

50 Jahre Erfahrung: Innovative Logistikimmobilien von hoher Bauqualität und großer Flexibilität

12 Denios

Unschlagbarer Vorteil für Logistiker: eigene Energieerzeugung und -speicherung mit integriertem Brandschutz

13 CTP Invest Germany

Wie Immobiliennutzer und Kommunen von Brownfield-Projekten profitieren

14 LIP Invest

Logistikimmobilien – eine sichere Anlage für Investoren



VGP

09

Impressum:

Verlag: TECVIA GmbH, Verlag Heinrich Vogel
Corporate Publishing, Aschauer Straße 30, 81549 München
Telefon: +49 (0) 89/20 30 43-2102
Redaktion: Gerhard Grünig (verantwortlich), Mareike Haus
Projektkoordination: Andrea Volz, Manuela Holnsteiner

Titelfotos: groß: Kletr/adobestock.com; klein v.l.: Visoot/stock.adobe.com (KI-generiert), Bito, VGP
Druck: F&W Druck- und Mediencenter GmbH, Holzhauser Feld 2, 83361 Kienberg
Layout: Sabine Spanner

Nachdruck, auch auszugsweise, und elektronische Verarbeitung nur mit ausdrücklicher Genehmigung der TECVIA GmbH. Für unverlangt eingesendete Manuskripte und Bilder übernimmt die Redaktion keine Haftung. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung der Autoren wieder. Diese muss nicht mit der Auffassung der Redaktion übereinstimmen. Gedruckt auf chlorfrei gebleichtem Papier.

Revitalisierung der ehemaligen Ford-Werke in Köln-Niehl

Panattoni realisiert im Herzen von Köln gleich drei Großprojekte. Unter anderem wird eine rund 62.000 m² große Fläche der ehemaligen Ford-Werke, direkt am Rhein, revitalisiert. Wo jahrelang die Produktion für Prototypen vorstatten ging, entsteht nun eine zukunftsfähige Immobilie zur industriellen Nutzung für Produktion und Logistik. Der neue Panattoni Park wird 35.000 m² Hallenfläche und jeweils rund 3.000 m² Büro- und Mezzaninfläche umfassen. Ausgestattet mit umfangreichen Wellbeing-Bereichen, einer DGNB-Platin-Zertifizierung und PV-Anlage leistet Panattoni einen wertvollen Beitrag zur städtischen Wirtschaft und nachhaltigen Infrastruktur. Dabei behält Europas größter Entwickler stets die individuellen Bedürfnisse und Anforderungen seiner Nutzer im Auge.

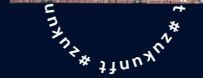


Erfahren Sie mehr zum Projekt:
panattoni.de



Besuchen Sie uns auf
der EXPO REAL in München:
7.–9.10.2024

Halle A3
Stand 310





Am Logistikimmobilienmarkt zeigt sich ein Silberstreif am Horizont – die wirtschaftliche Lage bremst aber noch aus

Nur kleine Lichtblicke

Der Markt für Logistikimmobilien hat noch nicht zur alten Stärke zurückgefunden – vor allem Logistiker und Speditionen beziehen weniger neue Flächen.

NACH EINEM SEHR schwierigen Jahr 2023 stabilisiert sich der deutsche Logistikimmobilienmarkt nur langsam. Egal, welche Marktberichte man in den vergangenen Wochen studiert hat: Beim Flächenumsatz inklusive Eigennutzer war die Entwicklung – trotz leichter Belebung im zweiten Quartal – im ersten Halbjahr 2024 eher verhalten. So reichen die Halbjahresergebnisse großer Makler und Immobilienberatungen von 2,3 Millionen Quadratmeter (CBRE) über 2,44 Millionen Quadratmeter (BNP Paribas) bis hin zu 2,64 Millionen Quadratmeter (JLL). Gemeinsam ist den Halbjahresanalysen, dass die Werte allesamt unter Vorjahr und vor allem unter dem langjährigen Schnitt liegen.

Die Gründe dafür liegen nahe. „Der wirtschaftliche Aufschwung und die verbesserten Branchenaussichten lassen nach wie vor auf sich warten und das spürt der Logistikvermietungsmarkt besonders“, sagt etwa Sarina Schekahn, Head of Industrial & Logistics Agency bei JLL Germany. Ohne Klarheit über ihre wirtschaftliche Perspektive und damit über ihren zukünftigen Flächenbedarf

würden Nutzer auf Mietvertragsverlängerungen setzen statt auf kostenintensive Umzüge, so die JLL-Expertin. Christopher Raabe, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate, weist darauf hin, dass auch das fehlende kurzfristig verfügbare Flächenangebot in einigen Märkten ein Faktor dafür sei, dass viele Unternehmen für Mietvertragsverlängerungen optieren. „Nichtsdestotrotz haben wir im zweiten Quartal mehr Bewegung im Markt gesehen als zum Jahresauftakt. Dies gilt insbesondere für Regionen außerhalb der großen Logistik-Hubs“, lautet eine der positiven Beobachtungen von Raabe.

Mieten steigen langsamer

Man mag es Nutzern kaum verdenken, dass sie den Umzug in die neuen vier Wände scheuen. Wie stark die Spitzenmieten über die letzten fünf Jahre gestiegen sind, zeigt eine JLL-Auswertung: Zwischen 24 Prozent (Hannover/Braunschweig) und 67 Prozent (Düsseldorf, Köln und Essen) betrug der Anstieg und lag in zehn Märkten bei mehr als 50 Prozent. Es

zeichnet sich aber ab, dass das starke Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre langsam zu einem Ende kommt. Laut BNP Paribas seien die Spitzenmieten im zweiten Quartal 2024 lediglich in Frankfurt und Hamburg noch leicht angestiegen, in allen anderen Top-Agglomerationen hätten sie sich auf dem erreichten Niveau stabilisiert. JLL hat mit Bremen sogar eine Region identifiziert, in der die Spitzenmiete zuletzt gesunken ist, nämlich um vier Prozent.

Mehr Neubautätigkeit

Mehr Aktivität gibt es nach dem historischen Tiefstand im Schlussquartal 2023 im Neubausegment. So vermeldete Logistikimmobilienberater Logivest für das erste Halbjahr 2024 den Baustart von insgesamt rund 2,3 Millionen Quadratmetern Logistikneubaufläche. Basis der Daten ist dabei stets der Zeitpunkt des Spatenstichs. Kuno Neumeier, CEO der Logivest Gruppe, sieht daher die Talsohle durchschritten: „Bereits in der ersten Jahreshälfte können einige Regionen mehr Neubautätigkeiten verzeichnen als im gesamten letzten Jahr.“ Auffällig dabei: Rund

38 Prozent der Projekte wurden bereits auf Brownfields entwickelt. Auch unter Investoren sitzt das Geld wieder etwas lockerer. Zum ersten Halbjahr 2024 kletterte das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Logistikimmobilien an die Drei-Milliarden-Euro-Marke, berichtet LIP Invest. Damit liege es nur leicht unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Für Investoren biete das aktuelle Marktumfeld mit dem hohen Produktangebot eine gute Gelegenheit, in den Markt einzusteigen, betont Bodo Hollung, Gesellschafter und Geschäftsführer von LIP Invest. „Momentan warten alle auf die sinkenden Zinsen, daher kommen noch nicht alle Transaktionen zustande“, so Hollung.

Expo Real in den Startlöchern

Wie es in dem kriselnden Gesamtmarkt für Immobilien weitergeht, wird auch im Zentrum der Messe Expo Real stehen. Die internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen findet in diesem Jahr vom 7. bis 9. Oktober in München statt. Die Messe München ging mit Stand Anfang September von einer Ausstellerzahl von über 1700 aus. Im Vorjahr waren es gut 1800. „Die Vielzahl der Herausforderungen, mit denen die Marktteilnehmer umgehen müssen, spüren wir bei den Vorbereitungen der Expo Real 2024 selbstverständlich auch“, so Exhibition Director Claudia Boymanns. Gleichzeitig sei es aber gelungen, neue Aussteller zu gewinnen und die Veranstaltung um zwei neue Formate zu erweitern. So wurde mit „Transform & Beyond“ in Halle A3 eigens ein Bereich geschaffen, der sich Zukunfts- und Transformationsthemen wie Dekarbonisierung von Städten und Gebäuden, Smart Buildings, KI & Robotik, Digitalisierung und energiewirtschaftlichen Lösungen für Quartiere widmet.

Flankiert wird die Messe von einem Konferenzprogramm, in dem auch Logistikimmobilien ihren festen Platz haben. Im Format „Let's Talk Logistics“ wird am 8. Oktober (10.00 Uhr) die Frage „Investmentmarkt: Logistikimmobilien – an der Spitze angekommen, um zu bleiben?“ diskutiert, während es um 11.00 Uhr in einer Diskussionsrunde zum Thema „Mit Energie in die Zukunft – wie Logistikimmobilien künftig punkten“ um ESG-Themen geht. Am 9. Oktober (10.00 Uhr) wird „Kommunale Wärmeplanung als Herausforderung – Logistikimmobilie als Chance“ thematisiert.

mh

IN UNSEREN FLÄCHEN SIND SIE DER MAIN ACT.



Mit 6,4 Mio. m² vermietbarer Gesamtfläche verfügen wir über einen großen Bestand an Logistik- und Light Industrial-Immobilien bereit zur kurzfristigen Anmietung und das europaweit! Für individuelle Anforderungen bieten wir Ihnen mit unserer eigenen Projektentwicklung immer die richtige Lösung. Sprechen auch Sie mit uns über Ihren zukünftigen Erfolg.

garbe-industrial.de

GARBE
Industrial Real Estate



Für die Lagerung von Lithium-Ionen-Batterien wird der Bedarf steigen, hier eine Anlage von Schmitt Logistik

Batterielogistik auf der Suche nach Standards

Vor dem Hintergrund der Elektrifizierung des Verkehrs steigt der Bedarf an Immobilien zur Lagerung von Lithiumbatterien. Allein: Es fehlen nach wie vor einheitliche gesetzliche Vorgaben.

AUCH WENN DER Absatz von Elektro-Pkw wegen der weggebrochenen Förderung zuletzt schwächelte und auch der Hochlauf im E-Lkw-Bereich noch einigermaßen verhalten vonstatten geht – mittel- und langfristig ist an der Elektrifizierung des Individual- und Straßengüterverkehrs kein Vorbeikommen. Das geben allein die politischen Regularien vor: Ab 2035 dürfen EU-weit keine neuen Pkw mit Verbrennungsmotor mehr zugelassen werden. Der globale Batteriemarkt werde daher bis 2030 um das 18-Fache im Vergleich zu 2020 und jährlich um 34 Prozent zulegen, prognostiziert

der von der RWTH Aachen und Roland Berger erstellte „Battery Monitor 2023“. Demnach entfallen rund 80 Prozent der Nachfrage im Bereich der Lithium-Ionen-Batterien in den nächsten Jahrzehnten auf Elektrofahrzeuge.

Die Transformation der Automobilindustrie führt entsprechend zu einem steigenden Bedarf an Logistikimmobilien, die für die Lagerung von Lithium-Ionen-Batterien geeignet sind. Und diese müssen eine Menge Sicherheitsvorkehrungen erfüllen, denn: Wenn eine Lithium-Ionen-Hochvoltbatterie in Brand gerät, brennt sie umso heftiger.

Flickenteppich an Regelungen

Während der Transport von Lithium-Ionen-Batterien festgelegten und in schöner Regelmäßigkeit aktualisierten Gefahrgutregeln unterliegt, gibt es in Deutschland für die Lagerung immer noch keine gesetzlich eindeutig festgelegten Standards. „Vielmehr existiert ein Flickenteppich an Regelungen, was bei allen Beteiligten, also Investoren in Logistikimmobilien, Planern, Behörden, Betreibern, Auditoren und Versicherern Unsicherheit verursacht“, stellte Professor Dr. Norbert Müller, Sachverständiger für Gefahrguttransport und -lagerung,

Regeln VdS 3103

Folgende Sicherheitsregeln sind laut VdS 3103 für die Lagerung von Lithiumbatterien zu beachten:

- Einhaltung aller Vorgaben von Herstellern und technischen Produktblättern
- Verhinderung von äußeren und inneren Kurzschlüssen
- keine unmittelbar oder dauerhaft hohen Temperaturen oder Wärmequellen wie Sonneneinstrahlung
- bauliche oder räumliche Trennung von mindestens 2,50 Metern zu anderen brennbaren Materialien
- Entfernung von beschädigten/defekten Lithium-Batterien aus Lager- und Produktionsbereichen und Zwischenlagerung bis zur Entsorgung in sicherem Abstand oder in einem brandschutztechnisch abgetrennten Bereich

jüngst in einem Aufsatz in der Fachpublikation fokus GEFAHR/GUT fest, die wie die VerkehrsRundschau zum Verlag Heinrich Vogel gehört.

Dies fange schon mit dem Baurecht an: „Eine bauliche Anlage, deren Nutzung durch Lagerung von Stoffen mit einer erhöhten Brandgefahr wie Lithium-Ionen-Batterien verbunden ist, ist baurechtlich ein sogenannter Sonderbau. Diese Annahme gilt in allen Bundesländern außer Hessen“, so Müller. Die Errichtung eines neuen Lagers sowie die Änderung der Nutzung einer bestehenden Anlage für die Lagerung von Lithium-Ionen-Batterien bedürfen demnach der Baugenehmigung. „Das ist wichtig für umzunutzende Bestandsanlagen. Sonderbauten müssen von angrenzenden Räumen immer feuerbeständig abgetrennt sein“, so Müller. Zudem ist ein Brandschutzkonzept vorgeschrieben.

Immobilienentwickler und Eigennutzer müssen sich also mit Brandschutzanlagen, -einrichtungen und -vorkehrungen, der Löschwasserrückhaltung und Wassergefährdungsklassen (WGK) beschäftigen. Bundesweit einheitliche Vorgaben sind auch hier nicht immer gegeben. Immerhin haben sich die Schadenversicherer im Verband der Sachversicherer (VdS) des Themas schon vor einiger Zeit angenommen: mit den Merkblättern „Lithiumbatterien“ (VdS 3103) und

„Sprinklerschutz von Lithiumbatterien“ (VdS 3856), siehe auch Kasten links.

Für die Immobilienwirtschaft und ihre Nutzer ist die bestehende Lage ohne verbindliche Vorgaben entsprechend schwierig. „In der Praxis heißt das, dass die Neuansiedlung von Batterielagern nicht einfach umzusetzen ist. In der Regel entscheiden zahlreiche lokale Entscheidungsträger individuell“, bestätigt Kuno Neumeier, CEO der Loginvest Gruppe. Auch böten die unklaren Anforderungen keinerlei Kalkulationsgrundlage und so variierten die Erstellungskosten von Batterielager zu Batterielager. „Planungssicherheit kann so nicht entstehen“, klagt Neumeier, der auch Sprecher des Themenkreises Logistikimmobilien in der Bundesvereinigung Logistik (BVL) ist.

Handlungsempfehlung in Arbeit

In der Fokusgruppe Automotive des BVL-Themenkreises Logistikimmobilien arbeiten daher verschiedene Interessengruppen unter Leitung von Volker Rügheimer, Head of Group Supply Chain Development bei Volkswagen Group Aftersales, an einer Handlungsempfehlung für die Lagerung von Lithium-Ionen-Batterien. „Unterteilt in die Themenbereiche Gebäudeanforderungen und Brandschutz, Havariemanagement und Umweltschutz sowie Lagerplatzgestaltung und Handling werden hier alle Aspekte gründlich durchleuchtet und auf den Prüfstand gestellt mit dem Ziel, eine umfassende Handlungsempfehlung für einheitliche Standards für die Batterielager zu erarbeiten“, so Neumeier. mh



Loginvest

„Die unklaren Anforderungen bieten keinerlei Kalkulationsgrundlage, Planungssicherheit kann so nicht entstehen.“

KUNO NEUMEIER,
CEO Loginvest Gruppe

BATTERIESPEICHER MIT BRANDSCHUTZ

POWER SAFE – DENIOS fire protected energy storage. Finden Sie mehr Informationen auf unserer Webseite oder lassen Sie sich direkt beraten.

- Integriertes leistungsstarkes Batteriespeichersystem
- Geprüft und zugelassen: Erfüllt mit REI 90/120 höchste Brandschutzauflagen
- Keine Sicherheitsabstände: Einfach in bestehende Infrastrukturen integrierbar

KOSTENLOSE
SPEICHER-
AUSLEGUNG



Four Parx Hildesheim

Four Parx hat die Genehmigung für den Bau einer neuen Logistikanlage im niedersächsischen Hildesheim erhalten. Die Logistik- und Industrieimmobilie wird über vier Hallenabschnitte und Flächen von etwa 8700 bis zu 37.900 Quadratmetern verfügen, hinzu kommen jeweils rund 2500 Quadratmeter Büro- und Servicefläche. Potenzielle Nutzer sollen unter anderem aus den Bereichen Produktion, Chemie, Pharma, E-Commerce und Logistik kommen. Zudem wird die Lagerung von Gütern nach WGK 3 ermöglicht. Der Four Parx Hildesheim entsteht in einem Gewerbegebiet im Norden von Hildesheim in 900 Metern Entfernung zur Autobahn A 7 auf dem aufbereiteten Grundstück einer alten Deponie und verfügt zur Steigerung der Nachhaltigkeit über ein Holz-Hybrid-Tragwerk. In Kombination mit Wärmepumpen sowie einer Photovoltaikanlage mit 3,2 Megawattpeak soll ein CO₂-neutraler Betrieb möglich werden. Angestrebt wird eine DGNB-Platin-Zertifizierung. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2026 geplant. *mh*

Segro-Park in Düsseldorf

Segro hat Ende August den Spatenstich für den neuen Segro-Park Düsseldorf-Flingern auf dem Areal des ehemaligen Thyssen-Geländes zwischen Königsberger Straße und Höherweg gefeiert. In einer ersten Bauphase werden drei Objekte mit insgesamt 22.400 Quadratmeter Hallenfläche inklusive dazugehöriger Büro- und Serviceflächen entstehen. Sie sollen im ersten Quartal 2025 bezugsfähig sein. Die flexiblen Flächengrößen seien für Unternehmen aus den unterschiedlichsten Branchen und mit verschiedensten Konzepten geeignet, verspricht der Entwickler. Segro errichtet die Flächen von rund 400 bis 2000 Quadratmetern spekulativ. *mh*



Der neue Segro-Park entsteht auf einem Brownfield (Visualisierung)

Garbe baut in Salzgitter

Auf einem Brownfield in Salzgitter entsteht bis 2026 eine neue Logistikimmobilie mit einer Fläche von 70.000 Quadratmetern.



Garbe plant in Salzgitter großflächige Logistik (Visualisierung)

Garbe Industrial Real Estate

Garbe Industrial Real Estate hat in einem Joint Venture mit einem von BlackRock verwalteten Fonds ein Brownfield-Areal in Salzgitter erworben, um dort Ansiedlungspotenzial für großflächige Logistik schaffen. Verkäufer des Grundstücks ist die auf Revitalisierung spezialisierte Hagedorn Unternehmensgruppe. Der Baubeginn soll im ersten Quartal 2025 erfolgen, die Fertigstellung ist für 2026 geplant. Ausgestattet wird der Neubau mit 65 Überladebrücken und 19 ebenerdigen Toren. Auf dem Außengelände

sind Stellplätze für 200 Pkw und 20 Lkw vorgesehen. Das Objekt wird so realisiert, dass es die Anforderungen klassischer Logistikdienstleister erfüllt, aber auch den Bedürfnissen potenzieller Nutzer aus dem Automotive-Bereich gerecht wird. Um Batterien lagern zu können, wird unter die Bodenplatte eine Folie zur Abdichtung gemäß Wasserhaushaltsgesetz eingezogen. Errichtet wird der Neubau nach dem BEG-40-Standard. Zur Gewinnung regenerativer Energie ist eine Photovoltaikanlage geplant. *mh*

Panattoni und CATL feiern Richtfest

Panattoni Deutschland hat den jüngsten Baufortschritt des Panattoni Parks Nohra mit einem Richtfest markiert. Der aus zwei Gebäuden mit einer Gesamtfläche von rund 54.800 Quadratmetern bestehende Park wird als Logistikzentrum für den chinesischen Automobilbatterierhersteller CATL dienen. Im Ortsteil Nohra der thüringischen Gemeinde Grammetal in unmittelbarer Nähe zur A 4 plant das Unternehmen Lager- und Logistikprozesse für das Werk am nahe gelegenen Erfurter Kreuz. Der Boden in Halle 1 wird mit einer Folie ausgestattet,

die das Handling von Stoffen der Wassergefährdungskategorie III in der Immobilie ermöglicht (WGK 3). Das Nachhaltigkeitskonzept umfasst unter anderem Wildblumenwiesen, begrünte Fahrrad- und Raucherunterstände sowie Anlagen zur Regenwassernutzung. Zudem ist die Installation einer Photovoltaikanlage und eine fossilsfreie Beheizung durch Wärmepumpen-Technik eingeplant. Es wird mindestens eine Zertifizierung nach dem DGNB-Gold-Standard angestrebt. Der Bau soll Anfang 2025 abgeschlossen sein. *mh*

Passgenau und nachhaltig: Moderne Projektentwicklungen

Vollständig automatisierte Logistiklager, hochmoderne Lösungen für Robotisierung und ein wieder zunehmender E-Commerce - die Anforderungen an Logistikimmobilien verändern sich genau so rasant wie der gesamte Logistikmarkt.



VGP Park München: Nachhaltig durch Photovoltaikanlage und Ausgleichsflächen. Individuell angepasste Lösungen für Forschung, Produktion, Logistik und Verwaltung

DIE RAHMENBEDINGUNGEN ÄNDERN SICH - maßgeschneiderte Lösungen sind deshalb für Gebäude gefragt, die auch zukünftige Entwicklungen miteinbeziehen.

Innovative und nachhaltige Lösungen

Über hohe technische Expertise verfügen Projektentwickler wie das belgische Familienunternehmen VGP. Das Unternehmen realisierte in den vergangenen Jahren wegweisende Logistikzentren mit hochwertiger Gebäudestruktur wie den neuen Standort von Rhenus Warehousing Solutions im VGP Park Magdeburg-Sülzetal. Auf einer Gesamtfläche von knapp 68.100 qm erweitert Europas führender Partner für Outsourcing von Warehousing-Lösungen seine Kapazitäten. Der Verkehrsknotenpunkt Magdeburg stärkt gleichzeitig die Kundennähe. Um den

ökologischen Fußabdruck so gering wie möglich zu halten, beherbergt der Park die zweitgrößte PV-Einzeldachanlage in Deutschland. Zudem ist die Zertifizierung mit dem anerkannten Nachhaltigkeitsstandard DGNB Gold geplant. Dies bestätigt, dass der Bau ressourcenschonend erfolgte und der Betrieb weniger Treibhausgasemissionen verursacht.

Hohe Energieeffizienz und Biodiversität

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind zentrale Parameter für die von VGP individuell entwickelten Logistik- und Gewerbeimmobilien. Das zeigt sich auch im VGP Park München, der im Norden des Autobahnkreuzes Parsdorf an der A94 zentrumsnah und nur 30 Autominuten vom Flughafen München entfernt liegt. Der neue Park ist an renommierte Firmen

wie KraussMaffei Group, BMW und Isar Aerospace vermietet. Er bietet für die KraussMaffeiGroup auf 196.278 qm maßgeschneiderte Lösungen für Arbeitsplätze in Produktion, Logistik und Verwaltung. BMW hat auf 79.728 qm sein neues Forschungs- und Innovationszentrum angesiedelt. Und Isar Aerospace wird auf 43.928 qm seinen neuen Unternehmenssitz in Kürze anfangen zu realisieren. Entsprechend der VGP Nachhaltigkeitsstrategie ist der Park nach den neuesten Standards geplant: Er beherbergt eine leistungsstarke Photovoltaikanlage, die nach Fertigstellung eine Leistung von 16 Megawatt besitzen wird. Zudem fördern Ausgleichsflächen wie Naturflächen und ein Biotop die Biodiversität. Dank seines Status eines regulierten Energieversorgers – als erster Projektentwickler in Deutschland – kann VGP Partnerschaften mit lokalen Organisationen eingehen, die grüne Energie beziehen möchten.

Umfassender Partner mit hoher Expertise

Von der Planung, technischen Ausstattung bis hin zur Einhaltung von Vorschriften – VGP ist dank seiner hohen Expertise ein umfassender Partner. So kann das Unternehmen seine Kunden langfristig begleiten und sie unterstützen, innovative Projekte wie Robotaxis- oder Aerospace-Anlagen umzusetzen.

www.vgpparks.eu

VGP ist auf der EXPO REAL 2024 in Halle A2 Stand 123.





Erste Logistikkimmobilie mit Tragwerk komplett aus Holz: das spekulative SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf

Ein halbes Jahrhundert innovative Logistik

Vor 50 Jahren stieg der Logistik und Gewerbeimmobilienentwickler SEGRO in den deutschen Markt ein – zu einer Zeit, als die Logistikbranche noch ganz anders aussah. Themen wie ESG oder Digitalisierung spielten damals noch keine Rolle.

SEITDEM HAT SICH die Marktsituation jedoch stark verändert und damit auch die Anforderungen an Logistikkimmobilien. Schnellelebige Trends und dynamische Rahmenbedingungen erfordern heute sowohl von Entwicklern als auch von Nutzern ein hohes Maß an Anpassungsfähigkeit und Flexibilität.

Ein Weg der Innovation und Expansion

SEGRO wurde nach dem Ersten Weltkrieg in Großbritannien gegründet und tätigte 1974 in Köln-Porz seine erste Akquisition in Deutschland.

1. Moderne Standards für nachhaltiges, ökologisches und energiebewusstes Bauen: SEGRO Park Düsseldorf Süd
2. Nachhaltigkeit mit PV-Anlage, E-Ladesäulen, Wärmepumpe und Holztragwerk: SEGRO Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf
3. Innenstadtnah: SEGRO Park Düsseldorf Süd ist eine erfolgreiche Revitalisierung von Gewerbeflächen



Heute entwickelt SEGRO in der gesamten Bundesrepublik Immobilien in zwei Kategorien: Light Industrial und Logistik. So sind in ganz Deutschland SEGRO-Parks entstanden, die nicht nur als Infrastrukturknoten fungieren, sondern auch zahlreiche Arbeitsplätze in den jeweiligen Gemeinden schaffen.

Ein wichtiger Meilenstein in der Geschichte von SEGRO war der Erwerb des Standortes Düsseldorf Süd im Jahr 2007, der den Beginn einer neuen Strategie markierte, die sich auf gemischt genutzte Gewerbeparks und großflächige Big-Box-Immobilien konzentrierte. Bei der Entwicklung dieser Immobilien legt SEGRO besonderen Wert auf Flexibilität, eine hochwertige Bauweise und ein ansprechendes Design – Aspekte, die damals wie heute entscheidend sind und in der Branche weiterhin an Bedeutung gewinnen. Insbesondere die Flexibilität der Flächen sorgt dafür, dass die Gebäude nicht nur den spezifischen Anforderungen der Nutzer entsprechen, sondern auch vielseitig nutzbar und damit zukunftsfähig bleiben.

Mehr als nur graue Boxen

Neben der vielseitigen Nutzbarkeit von Logistikimmobilien gewinnt auch deren Erscheinungsbild zunehmend an Bedeutung. Gerade in Zeiten der Flächenknappheit ist es wichtig, Immobilien zu entwickeln, die mehr als nur funktionalen Raum bieten und damit eine höhere Akzeptanz bei den Kommunen finden. Das traditionelle Bild von Logistikhallen

ist oft negativ besetzt – viele assoziieren damit große graue Kisten. Dieses Image zu verbessern und gleichzeitig attraktive Arbeitsräume zu schaffen, ist daher ein großes Bestreben von SEGRO. Der Entwickler setzt dabei bewusst auf ein modernes, ansprechendes Design, das nicht nur den Nutzern einen Mehrwert bietet, sondern auch das Umfeld aufwertet, in dem die Immobilien stehen.

Bauqualität trifft Umweltbewusstsein

Design ist eng verbunden mit einer qualitativ hochwertigen Bauweise – das ist die Grundlage dafür, dass die Immobilie auch in zwanzig Jahren noch höchsten Ansprüchen genügt. Deshalb ist es wichtig, von Anfang an in Qualität zu investieren. Nachhaltigkeit ist dabei ein zentraler Aspekt, der zwar mit Mehrkosten verbunden sein kann, aber angesichts stetig steigender Anforderungen unverzichtbar ist. Mit dem steigenden Energiebedarf durch die zunehmende Automatisierung von Arbeitsprozessen gewinnt Ökologie weiter an Bedeutung. Sie spielt daher auch eine zentrale Rolle in der SEGRO-Leitlinie „Responsible SEGRO“, die die Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft in den Mittelpunkt stellt.

In den SEGRO-Parks wird daher großer Wert auf die Integration nachhaltiger und moderner Technologien gelegt, um sowohl den Bau als auch den Betrieb so umweltfreundlich wie möglich zu gestalten. Dazu gehören unter anderem

Photovoltaikanlagen, sensorgesteuerte LED-Beleuchtung, Luftwärmepumpen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Ein herausragendes Beispiel für das Nachhaltigkeits-Engagement von SEGRO ist das Logistics Centre Hamburg Neu Wulmstorf. Die Immobilie ist die erste in Norddeutschland, deren Tragkonstruktion komplett aus Holz besteht. Zudem wurde das Gebäude nach dem DGNB-Klimapositiv-Standard errichtet, was bedeutet, dass es weniger CO₂-Emissionen verursacht, als es selbst an treibhausgasfreier Energie erzeugt. Das Dach ist mit Photovoltaikpaneelen ausgestattet, die den Energiebedarf der Nutzer decken, während LED-Beleuchtung und ein Wärmepumpensystem die Energieeffizienz weiter optimieren.

Dieses Beispiel ist nur eines von vielen und zeigt deutlich, wie sich das Portfolio von SEGRO im Laufe der Zeit modernisiert hat. Flexibilität und Nachhaltigkeit werden auch in den nächsten 50 Jahren eine zentrale Rolle spielen. SEGRO hat sich zum Ziel gesetzt, die Richtlinien von „Responsible SEGRO“ nicht nur zu erfüllen, sondern zu übertreffen – mit einem klaren Fokus auf Dekarbonisierung, dem Einsatz umweltfreundlicher Baumaterialien und der Nutzung grüner Energiequellen. Denn der Immobiliensektor ist für die Nachhaltigkeit unserer Gesellschaft von zentraler Bedeutung – um die Klimaziele sicher zu erreichen, ist es unerlässlich, in diesem Bereich zeitnah Fortschritte zu erzielen.

www.segro.com/deutschland



Effiziente & sichere Energiespeicher in der Logistik

In der Logistik gewinnen nachhaltige Energiespeicher-Lösungen zunehmend an Bedeutung. Unternehmen müssen Energie kosteneffizient nutzen und sicher speichern.



Energiespeicher direkt am Gebäude durch Brandschutz: der POWER SAFE

BATTERIESPEICHER BIETEN HIER Vorteile wie die Optimierung des Eigenverbrauchs und die Unterstützung von Ladeinfrastrukturen, was die Stromkosten erheblich reduzieren kann. Mit der Nutzung von Batteriespeichern steigen jedoch auch die Anforderungen an die Sicherheit, insbesondere in Bezug auf den Brandschutz. Dieser ist nicht nur für die tatsächliche Sicherheit wichtig, sondern erleichtert und beschleunigt insbesondere Genehmigungsverfahren.

Wirtschaftliche Vorteile durch Batteriespeicher

Viele Logistikunternehmen nutzen ihre großen Dachflächen für Solaranlagen, um nachhaltiger zu wirtschaften. Batteriespeicher sind entscheidend, damit die erzeugte Solarenergie optimal genutzt werden kann, indem sie überschüssige Energie speichern und bei Bedarf bereit-

stellen. Dies ermöglicht die optimale Nutzung der selbst erzeugten Energie und führt zu einer Reduzierung der Stromkosten.

Ein weiteres zentrales Einsatzgebiet von Batteriespeichern ist die Unterstützung der Ladeinfrastruktur für elektrifizierte Fahrzeugflotten. Betriebsgelände benötigen zunehmend Ladestationen für Transportfahrzeuge. Oft sind die bestehenden Netzanschlüsse nicht für die zusätzlich benötigte Leistung ausgelegt. Batteriespeicher, die durch Solarenergie oder bei niedrigen Netzlasten geladen werden, können zusätzliche Energie liefern und so eine effiziente und zuverlässige Ladeinfrastruktur sicherstellen.

POWER SAFE – Energie sicher speichern

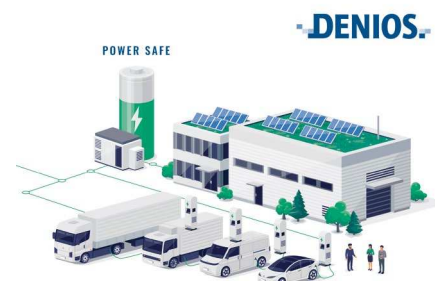
Denios präsentiert den „POWER SAFE“, ein innovatives System, das Energiespei-

cherung und Brandschutz vereint. Der POWER SAFE ist in Größen von 80 kWh bis über 1,6 MWh erhältlich und modular anpassbar. Die Hauptkomponenten sind prismatische Lithium-Batteriezellen und eine TÜV-zertifizierte Steuerungs-lösung von Tesvolt.

Das System mit Doppelrahmen-Konstruktion erfüllt die Brandschutzklasse REI 90/120, die eine Feuerbeständigkeit von mindestens 90 bzw. 120 Minuten gewährleistet. Dies ermöglicht die Platzierung direkt an Gebäuden ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen. Eine integrierte Auffangwanne mit DiBT-Zulassung macht zudem die Aufstellung in Wasser-schutzgebieten möglich.

Zusätzliche Schutzmaßnahmen, wie kontinuierliche Überwachung der Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit, eine Löschwassereinspeisung für Löscharbeiten sowie eine spezielle Druckentlastungsfläche bieten höchste Sicherheit. Der umfassende Brandschutz ermöglicht eine Aufstellung des Batteriespeichers nahe an Gebäuden und erleichtert die Erfüllung individueller Anforderungen von Sachversicherern und Feuerwehr, was oft zu kürzeren Genehmigungszeiten führt.

www.denios.de



Solarstrom wird mittels POWER SAFE für die Ladeinfrastruktur genutzt

Erfolgsfaktor Brownfield

Geht es um die nachhaltige Entwicklung von Logistikimmobilien, führt an der Revitalisierung von Brachflächen kein Weg vorbei. Auch Immobiliennutzer und Kommunen profitieren von Brownfield-Projekten. Für ihre erfolgreiche Umsetzung braucht es langjährige Erfahrung und Know-how.



Nachhaltiger Neubau auf einer ehemaligen Mülldeponie: Der CTPark Bremen

REVITALISIERUNGSPROJEKTE GEWINNEN IN der Logistikimmobilien-Branche immer mehr an Bedeutung. Die Gründe hierfür sind vielfältig, wobei der Aspekt der Nachhaltigkeit den bedeutendsten Vorteil darstellt. Dies liegt zum einen an der Vermeidung einer weitergehenden Flächenversiegelung „auf der grünen Wiese“ und der möglichen Nutzung vorhandener Gebäude- und Infrastrukturen. Unter Betrachtung des CO₂-Ausstoßes kann durch die Vermeidung der Entsorgung von bestehenden Baumaterialien sowie der Herstellung und der Verarbeitung von neuen Baumaterialien vielfach eine positivere Klimabilanz im Vergleich zu reinen Neubautwicklungen erzielt werden.

Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass die Grundstücke oftmals über eine bestehende, für industrielle Ansiedlungen notwendige, Infrastruktur verfügen und zudem inmitten von Ballungsgebieten mit hervorragender Lage und Anbindung liegen. Für Gemeinden bedeuten derartige Revitalisierungsvorhaben eine Wiederbelebung des Wirtschaftsstandorts, indem sich auf verlassenen Industrieflächen neue Wirtschaftszweige etablieren und Unternehmen ansiedeln.

Von der Mülldeponie zum Gewer- bepark

Ein gelungenes Beispiel für die Nachnutzung von Brachflächen ist der CTPark Bremen. Der Bestandhalter, Projektentwickler und Manager von Logistik-, Gewerbe- und Industrieimmobilien CTP Deutschland hat jüngst den Neubau eines Business- und Logistikparks auf dem Areal einer ehemaligen städtischen Mülldeponie am Stadtrand von Bremen fertiggestellt. Das Projekt stand im Zeichen besonderer Herausforderungen. So musste bereits im Vorfeld der Arbeiten der Umgang mit kontaminiertem Bodenaushub sowie der geringen Tragfähigkeit des Untergrunds im Rahmen eines Bodenmanagementskonzeptes analysiert und konzeptionell abgestimmt werden. Das Projekt wurde mit dem Brownfield24 Award in der Kategorie „Bestes Brownfield Projekt (Logistik)“ ausgezeichnet.

Nachhaltige Ausstattung für zu- kunftssichere Räume

Der CTPark Bremen ist das erste Neubauprojekt von CTP in Deutschland, inzwischen befinden sich weitere elf Neubauprojekte bundesweit in der Ent-

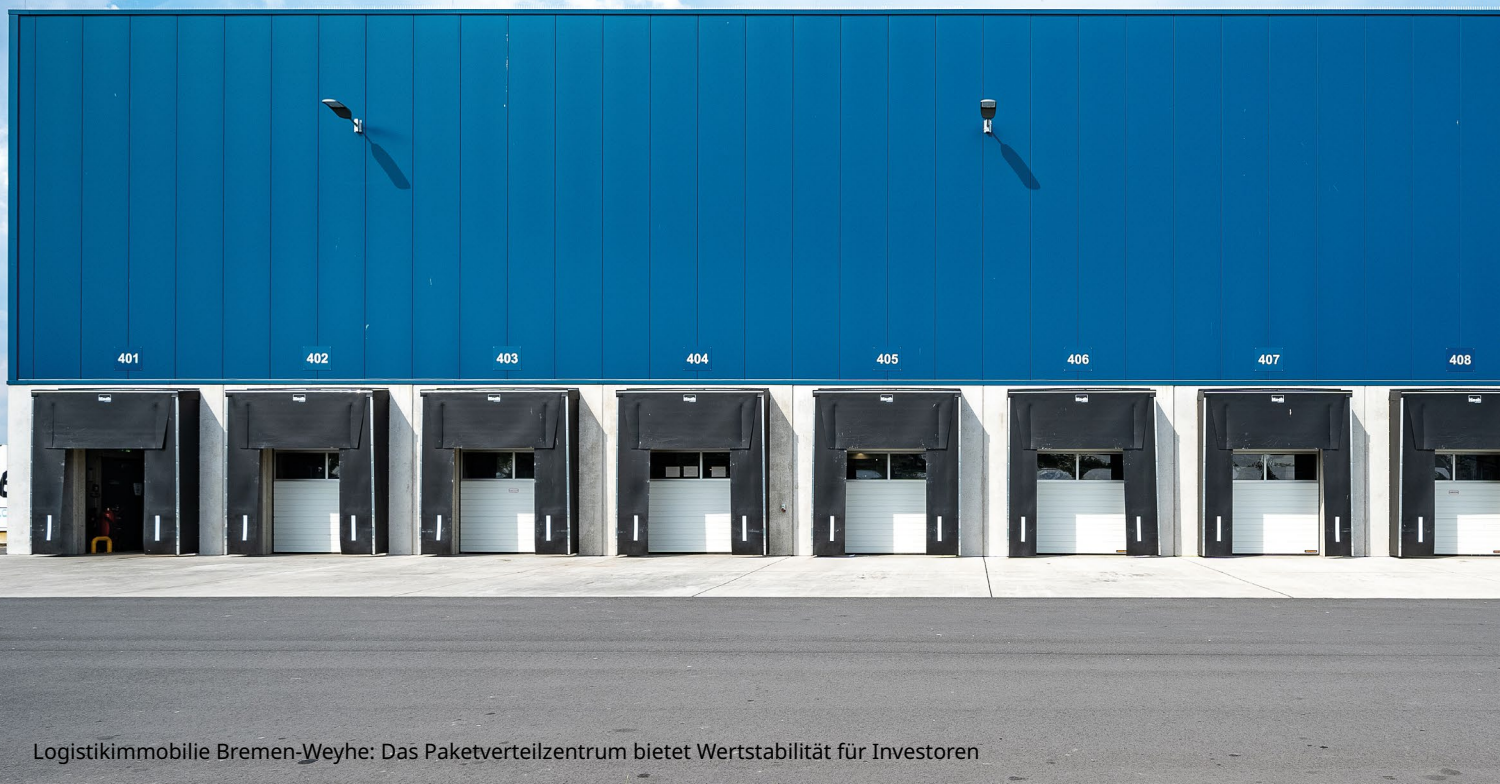
wicklung. Neben ökologischen Bauprozessen achtet CTP auf eine klima- und umweltfreundliche Ausstattung: Durch Photovoltaikanalagen, Wärmepumpen und moderne Isolierung werden die Immobilien energiesparend betrieben, oft kann überschüssige Solarenergie in das kommunale Stromnetz eingespeist werden. Sämtliche neuen Gebäude lässt der Entwickler mindestens nach dem Nachhaltigkeitszertifikat BREEAM „Very Good“ bzw. dem deutschen DGNB-Äquivalent (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) auszeichnen. Hiervon profitieren auch die Mitarbeitenden in den Immobilien. Durch attraktive Aufenthalts- und Arbeitsorte wird dem Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit Rechnung getragen.

Weitere Infos unter: ctp.eu/de/

Weitere Infos zu CTP

Sind Sie auf der Suche nach einer Logistik-Immobilie?





Logistikimmobilie Bremen-Weyhe: Das Paketverteilzentrum bietet Wertstabilität für Investoren

Logistikimmobilien – Zeit im Abseits ist vorbei

Einen Monat lang versetzte die Fußball-Europameisterschaft Deutschland in den Ausnahmezustand. Die Nationalmannschaft hat während des Turniers Zusammenhalt und Zuversicht ausgestrahlt, die Stimmung im Land hellte sich auf. Hellt sich auch die deutsche Konjunktur auf? Der Logistikimmobilienmarkt steht zum Anstoß bereit, so Bodo Hollung, Geschäftsführer LIP Invest.

MAN KÖNNTE SAGEN, es ist Halbzeit am Logistikimmobilienmarkt. Das erste Gementor – der Zinsschock – ist überwunden, das Team ist auf die veränderten Marktbedingungen nach der Zinswende eingeschworen und die Spielzüge wurden schnell angepasst. Unter den gewerblichen Assetklassen konnten sich Logistikimmobilien durch ihre Flexibilität bereits mehrfach von den sonst dominierenden Büroimmobilien absetzen. „Vor allem angebotsseitig herrscht viel Aktivität. Sowohl hochwertige Neubauten als auch wertstabile Bestandsimmobilien werden

derzeit auf dem Markt angeboten“, weiß Hollung, dessen Unternehmen quartalsweise einen Marktbericht zu Logistikimmobilien veröffentlicht.

Zentrales Drehkreuz Deutschland

Wie Franz Beckenbauer seinerzeit sagte: „Man gewinnt und verliert im Kopf, bevor man es auf dem Platz tut.“ Geht man rein nach der öffentlichen Debatte, könnte man glauben, der Standort Deutschland sei bereits in der Gruppenphase ausgeschieden. Oftmals schwingt die Frage mit, ob Investitionen hier überhaupt

noch lohnenswert seien. Demgegenüber stehen diejenigen, die in die robusten deutschen Wirtschaftsstrukturen vertrauen und Tatkraft an den Tag legen. Viele mittelständische Unternehmen und große Konzerne bekennen sich zum Standort Deutschland. Dass derzeit einige Firmen erwägen abzuwandern, lässt sich nicht leugnen.

Gleichzeitig verlagern viele Unternehmen unter dem Stichwort Near- bzw. Reshoring ihre Produktion zurück nach Europa oder Deutschland und verkürzen ihre Lieferketten, um Lieferengpässen



oder -ausfällen vorzubeugen. Die Veränderungen der Lieferketten haben einen positiven Effekt auf den Logistikstandort Deutschland. Dieser ist für alle europäischen Länder im wahrsten Sinne des Wortes von zentraler Bedeutung für die weltweite Warenverteilung.

„Deutschland nimmt als zentrales Drehkreuz weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion für andere europäische Länder ein. Die Attraktivität des hiesigen Standorts wird auch durch jüngste Produktionsansiedlungen und Standorterweiterungen belegt“, berichtet Hollung. Diese gehen auf Unternehmen aus umsatzstarken und logistikintensiven Branchen zurück wie der Pharmaindustrie,

der Chipproduktion oder dem Automotive-Bereich.

Insbesondere namhafte Pharmakonzerne investieren hohe Summen in neue Forschungs- und Produktionsstätten in Deutschland, wie zuletzt Eli Lilly mit einer neuen Ansiedlung in Rheinland-Pfalz. In Nordrhein-Westfalen errichtet das Süßwarenunternehmen Haribo sein neues Werk in Neuss. In diesem Bundesland übersteigt die Nachfrage nach Logistikimmobilien schon jetzt das Angebot. Denn dort, wo neue Produktionswerke entstehen, da besteht auch Nachfrage nach Logistikimmobilien.

Investitionen - sicher und planbar

Auch aufseiten der Anleger ist das Interesse an Logistik-Investments und die Investitionsbereitschaft vor allem bei ausländischen Investoren hoch – vielleicht haben sie sich die Worte von Lionel Messi zu Herzen genommen: ‚Die Tore, die du nicht schießt, bereust du am meisten.‘ Zumindest agieren sie oft schnell und nutzen die Marktchancen. Deutsche institutionelle Investoren halten sich hingegen traditionell etwas länger zurück. Nach dem Investment-Boom während der Niedrigzinsphase und den darauf folgenden Marktveränderungen nahmen Immobilien in vielen Portfolios einen zu hohen Anteil ein. Stattdessen setzten Anleger wieder verstärkt auf festverzinsliche Anleihen.

Doch was wäre eine Spielaufstellung für die Vermögensstrukturierung ohne Immobilieninvestments als Abwehr? Logistikimmobilien wurden dabei lange Zeit als Auswechselfelder eingesetzt. Mittlerweile stellt die resiliente Assetklasse jedoch in vielen Portfolios den Stammspieler in der gewerblichen Immobilien-Formation. Obendrein handelt es sich bei der Assetklasse Logistikimmobilien um einen



Alle Bilder: LIP Invest

Überzeugt von Logistikimmobilien:
Bodo Hollung, LIP-Geschäftsführer

jungen Spieler mit künftigem Wertsteigerungspotenzial. „Logistikimmobilien sind eine ausschüttungsorientierte Assetklasse. Gegenüber den volatilieren liquiden Anlagen bieten reine Logistikimmobilien-Fonds sicherere und planbare Investitionen“, erläutert Hollung.

Der Zeitpunkt zum Investieren ist günstig: Planbare Mieteinnahmen, inflationsgeschützte Mietverträge und Wertstabilität machen Logistikimmobilien für institutionelle Investoren attraktiv. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass sich auch für Bestandshalter gute Gelegenheiten bieten – zum Beispiel für Eigennutzer, die sich mit dem Gedanken tragen, ihre Immobilie in einer Sale und Lease-Back-Struktur zu verkaufen.

Fünfter Investment-Fonds startet

LIP Invest hat diese Marktphase deshalb bewusst gewählt und ist mit ihrem fünften Fonds an den Start gegangen. „Wir managen Logistikimmobilien mit Herzblut und Leidenschaft. Letztendlich kommt es darauf an, mit welcher Einstellung man auf den Platz tritt. Wir finden: Es ist Zeit, jetzt aus dem Abseits zu kommen!“, so Hollung abschließend.

www.lip-invest.com



Sale und Lease-Back Transaktionen bieten die Möglichkeit, Immobilien selbst zu nutzen und gleichzeitig liquide zu sein

Sehen Sie auf einen Blick, ob Sie mit Ihren Unternehmens-
Kennzahlen über oder unter Ihren Wettbewerbern liegen:

verkehrs 
RUNDSCHAU
index

VR INDEX - TRANSPORTPREISE IM STRASSENGÜTERVERKEHR



**WEISSTE
BESCHIED!**

Sie sind Verloader oder Logistikdienstleister? Nehmen Sie jetzt
am nächsten VerkehrsRundschau-Index teil und sichern sich
einen Wunschgutschein sowie Ihre eigene...

BENCHMARK-ANALYSE

Hier kommen Sie direkt zur Anmeldung:
www.verkehrsrundschau.de/index

CODE SCANNEN:

