

## Logistik wird zum Liebling der Investoren – hält die Begeisterung?

Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IREBS Immobilienakademie

Noch vor wenigen Jahren taten sich viele Investoren schwer mit der Logistikimmobilienbranche: Es gab nur wenig belastbares Research, die Hallen erzielten nur niedrige statt steigende Mieten und selten Wertsteigerungen und sie wirkten in Hochglanzprospekten zu geerdet, um Begeisterung zu wecken.

Der lang anhaltende Konjunkturaufschwung – vielleicht nennen wir es später mal die „Goldenen 10er“ – sorgte für Nachfragewachstum in fast allen Immobiliensegmenten, und der Anlagedruck eigenkapitalstarker Investoren führte neues Kapital auf diese Assetklasse. Zu Recht, denn die Logistikbranche profitierte nicht nur vom Konjunkturaufschwung, sondern auch von mehreren Strukturfaktoren: Der Wandel in der Handelswelt erforderte mehr Flächen für Onlinehändler, und die zunehmende internationale Arbeitsteilung, vulgo Globalisierung, kann ebenfalls nur funktionieren, wenn die Güter reibungsarm bewegt werden können.

Doch die Corona-Pandemie stellte viele lieb gewonnene Immobilienweisheiten ins Abseits und könnte neue prägen: Zu diesen neuen Immobilienweisheiten gehört, dass Logistikimmobilien nun als risikoarm gelten, sozusagen Core-Immobilien darstellen. Im German Debt Project der IREBS, bei dem wir die Konditionen und Strategien der gewerbeimmobilienfinanzierenden Banken analysieren, zeigt sich, dass Banken aktuell Wohn- und Logistikimmobilien als besonders risikoarm bewerten. Tatsächlich sprechen viele fundamentale Daten für die Stabilität der Logistikbranche. Der Lkw-Maut-Fahrleistungsindex liegt im September 2020 fast auf den Indexpunkt genau auf demselben Wert wie vor einem Jahr. Der Deutsche Hypo Immobilienklima-Index, der von bulwiengesa auch für das Logistiksegment erhoben wird, erzielt seit dem Lockdown fast durchgehend höhere Werte als der Stabilitätsanker Wohnen, und natürlich viel höhere Indexwerte als die anderen Gewerbeimmobiliensegmente. Und für jene, die fürchten, dass die Logistik aktuell doch nur von der Stärke des Onlinehandels profitiert und aufgrund der andauernden Industrieschwäche an anderer Stelle verliert, sei gesagt, dass der Baltic Dry Preisindex für Hauptfrachten im September zwar spürbar unterhalb des Vorjahreswertes liegt, aber gleichzeitig mehr als doppelt so hoch wie in der dunkelsten Lockdown-Phase im Frühjahr 2020. Der internationale Warenhandel hat wieder etwas Tritt gefasst.

Doch damit sind die Anpassungen an die Corona-Pandemie für die Logistikbranche wohl noch nicht abgeschlossen, denn die Pandemie legte die Schwachstellen einer auf Reibungslosigkeit vertrauenden internationalen Just-in-time-Wirtschaft bloß. Bereits vor Corona gab es Kritik an der aktuellen Arbeitsteilung, z. B. wegen unzureichend berücksichtigter Externalitäten des Transports, wegen ungeklärter ethischer Fragen, falls die Produktion nicht hinreichend kontrolliert werden kann, und weil fein zisierte Systeme eben nur

im Labor oder im Lehrbuch dauerhaft gut funktionieren. Das hat etwas mit diesen Schmetterlingsflügelschlägen in Brasilien zu tun, die anderswo zu Stürmen führen können. Wichtige Prozesse dürfen eben nicht fragil sein. Auch hier könnte die Pandemie katalytisch für eine zuvor geführte Diskussion wirken und Nearshoring von Produktionsstufen bewirken.

Dies könnte dann Binnenlogistik weiteren Aufschwung bringen, gleichzeitig aber die großen Verteilzentren an Häfen und Flughäfen schwächen. Zusätzlich wird es mehr Sicherheitspuffer für kritische Zwischenprodukte geben, sprich zusätzliche Lagerkapazitäten. All dies dürfte dazu führen, dass die Produktionskosten eher steigen, denn die Optimierungswellen verfolgten ja das Ziel der Kosteneinsparung. Der intensive weltweite Wettbewerb auf vielen Industrie- und Konsumgütermärkten dürfte daher wohl über kurz oder lang verhindern, dass Nearshoring zur neuen Standardantwort wird. Corona verändert die internationale Arbeitsteilung, das Virus wird sie nicht beenden. Mittelfristig dürfte die Entwicklung jedoch zusätzlich eher stärkend als schwächend auf die deutsche Logistknachfrage wirken.

**Weitere Veröffentlichung dieses Texts:** Just, Tobias (2020, September 29). Logistik wird zum Liebling der Investoren – hält die Begeisterung?. Abgerufen 7. Oktober 2020, von [https://www.haufe.de/immobilien/investment/expo-real-logistik-wird-zum-liebling-der-investoren\\_256\\_526276.html](https://www.haufe.de/immobilien/investment/expo-real-logistik-wird-zum-liebling-der-investoren_256_526276.html)

## Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IREBS Immobilienakademie GmbH  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [tobias.just@irebs.de](mailto:tobias.just@irebs.de)  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.