



**Ausblick 2024**  
Bereits drei Millionen Quadratmeter  
projektierte Fläche in konkreten Planungen

**2023/  
2024**

**LOGISTIKIMMOBILIEN**  
**SEISMOGRAPH**

---

Marktbericht zum Neubauvolumen 2023  
inklusive Ausblick 2024

KUNO  
NEUMEIER

CEO  
Logivest GmbH



Liebe Leserinnen und Leser,

Zurückhaltung – das ist wohl das Wort des Jahres, wenn es um den Logistikimmobilienmarkt 2023 geht. Mit rund 3,8 Millionen Quadratmeter Neubauvolumen verzeichnen wir einen historischen Tiefstand, bei dem sich auch etablierte Regionen schwertun.

Die wirtschaftliche Lage hat dem deutschen Logistikimmobilienmarkt einen Doppelschlag verpasst: Auf der Mieterseite hemmen die schwache Konjunktur sowie hohe Neubaumieten die Flächennachfrage – wer kann, verlängert lieber seinen bestehenden Mietvertrag, auch wenn die Immobilie vielleicht nicht mehr ideal genutzt werden kann. Bei den Projektentwicklern bremsen die gestiegenen Finanzierungskosten.

Die gute Nachricht: Das Plateau ist erreicht – der Markt beruhigt sich allmählich und zeigt für die nächsten Jahre weiterhin großes Potenzial.

Erstmals wagen wir in unserem Logistikimmobilien Seismographen auch einen Blick in die Zukunft und analysieren auf Basis unserer Daten die Projektpipeline für 2024. Dabei geht es um Treiberbranchen, aber auch um die steigende Relevanz von Brownfields. Und auch der diesjährige Gastautor, der Energieberater Arthur Dornburg, zeigt in seinem Beitrag, wo der Logistikimmobilienmarkt sich in den kommenden Jahren hin entwickeln kann und muss. Wichtiger Schritt dabei: Der Weg zu einer neuen Wirtschaftlichkeit, denn andernfalls wird auch das Thema ESG schwierig zu besetzen sein.

In diesem Sinne: Lassen Sie uns gemeinsam optimistisch in das neue Jahr starten, denn nach wie vor ist der Logistikimmobilienmarkt eine vielversprechende Assetklasse, die sich ihrer Stärken 2024 wieder bewusst werden muss.

Herzlichst Ihr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'K. Neumeier', written in a cursive style.

KUNO NEUMEIER

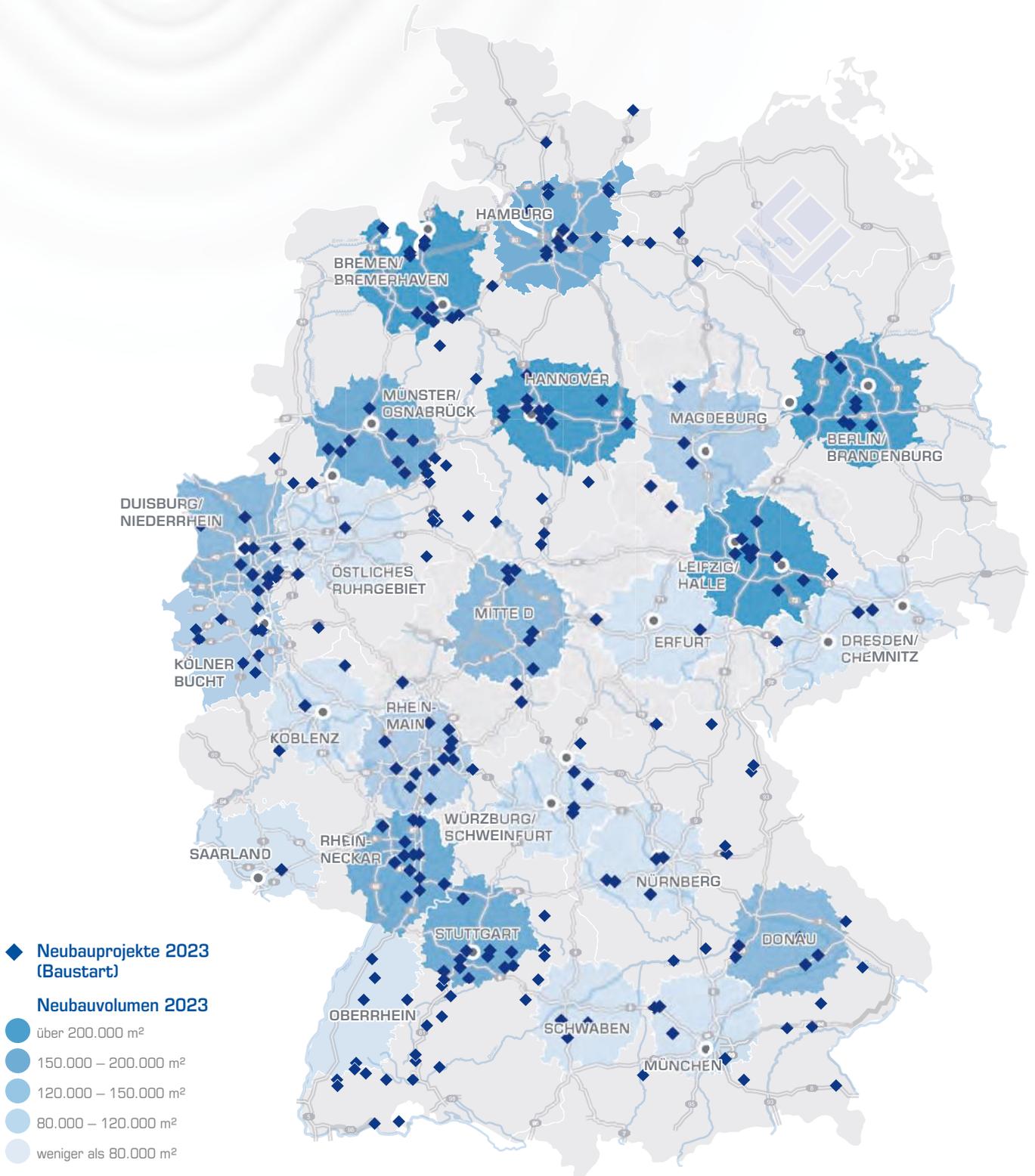
# INHALT

- 4 Neubauprojekte 2023**  
Projektierete Logistikimmobilien nach Logistikregionen
- 5 Neubauvolumen auf dem Tiefstand**  
Wenig Projektrealisierungen in 2023
- 6 Top-Logistikregionen in Deutschland**  
Aufsteiger und Absteiger 2023
- 8 Talsohle erreicht**  
Neubauvolumen im Jahresvergleich
- 9 Mietpreisübersicht Neubau**  
Die Top-Logistikregionen auf einen Blick
- 10 Brownfield vs. Greenfield**  
Jahresvergleich nach Quadratmetern
- 12 Branchenverteilung**  
Neubauvolumen nach Branchen
- 14 Ausblick 2024/2025**
- 16 Gastbeitrag**  
Aus Logistikimmobilien können grüne Kraftwerke und Tankstellen werden
- 18 Ansprechpartner**  
Logivest GmbH
- 19 Kontakt**



# NEUBAUPROJEKTE 2023

Projektierte Logistikimmobilien in m<sup>2</sup>  
summiert nach Logistikregionen



Quelle: Loginvest GmbH.



# NEUBAUVOLUMEN AUF DEM TIEFSTAND

## Wenig Projektrealisierungen 2023

Es ist ein fast schon historisches Tief, das der Logistikimmobilienmarkt 2023 in puncto Neubauvolumen verzeichnet. Rund 3,8 Millionen Quadratmeter wurden im vergangenen Jahr angegangen – ein Minus von rund 27 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

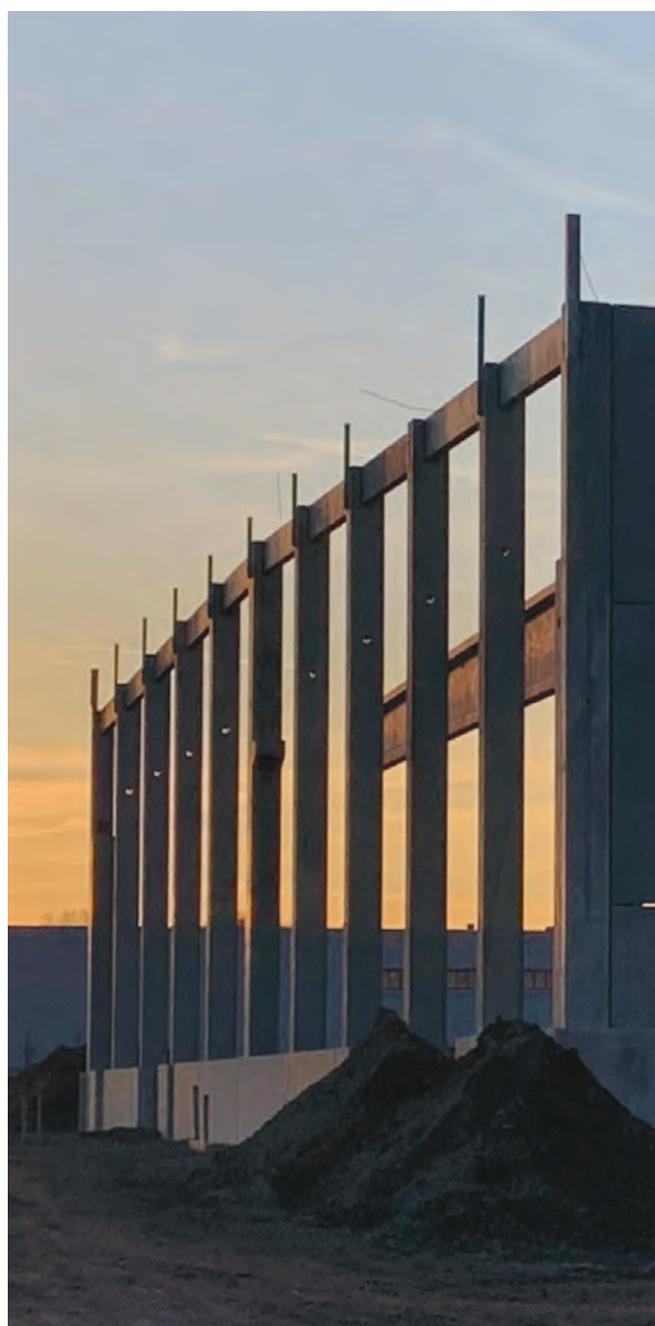
Während sich die ersten Quartale noch über der Millionengrenze bewegen, liegt das vierte Quartal mit rund 400.000 Quadratmetern deutlich unter dem Vorjahr, in dem mit rund 700.000 Quadratmetern bereits das schwächste Quartal seit 2017 registriert wurde.

Wenige großvolumige Projektentwicklungen bestimmen das Jahr 2023. Mit Abstand die größte ist das rund 260.000 Quadratmeter umfassende „Global Parts Center“ – eine Eigennutzung von Daimler Trucks. Der neue Logistikstandort, der die weltweite Ersatzteilversorgung von Mercedes-Benz auf ein neues Level bringen soll, befindet sich in Halberstadt in Sachsen-Anhalt und damit außerhalb der Logistikregionen. Ebenso wie das drittgrößte Projekt in Estorf, nordwestlich von Hannover. Dort entwickeln BentallGreenOak und Thirteen Seven spekulativ den „Mittelweser Park“ mit einer Gesamtlogistikfläche von rund 112.000 Quadratmetern.

Gerade Großprojekte, so bereits seit ein paar Jahren die Tendenz, bewegen sich immer weiter an den Rand der Logistikregionen und darüber hinaus. Dort gibt es noch ausreichend zusammenhängende Flächen, die gerade in den Städten rar geworden sind. Ein Fakt, der auch die Attraktivität von Brownfields weiter steigert, denn diese liegen oft zentral und gut erschlossen in Top-Lagen.

Platz zwei der größten Entwicklungen 2023 manifestiert auch gleichzeitig den zweiten Platz der Logistikregion Berlin/Brandenburg im diesjährigen Ranking. Es ist die rund 127.000 Quadratmeter umfassende Unit 7 des „Magna Park Berlin-

Werder“ in Werder (Havel) bei Berlin. Die von GLP entwickelte Fläche wurde von dem französischen Elektrogroßhändler Sonepar sowie zwei Logistikdienstleistern (LGI und weLOG) angemietet.





# DIE TOP-LOGISTIKREGIONEN IN DEUTSCHLAND

## AUFSTEIGER UND ABSTEIGER 2023

TOP-LOGISTIK-REGION	PLATZ 2023	PLATZ 2022	NEUBAU-VOLUMEN 2023	RELATIVE VER-ÄNDERUNG NEUBAU-VOLUMEN 2022–2023
LEIPZIG/HALLE	1	2	275.000 m <sup>2</sup>	↓
HANNOVER	2	14	250.000 m <sup>2</sup>	↑
BERLIN/ BRANDENBURG	3	3	235.000 m <sup>2</sup>	↓
BREMEN	4	16	215.000 m <sup>2</sup>	↑
RHEIN-NECKAR	5	10	195.000 m <sup>2</sup>	↔
MÜNSTER/ OSNABRÜCK	6	21	185.000 m <sup>2</sup>	↑
STUTTART	7	24	180.000 m <sup>2</sup>	↑
HAMBURG	8	7	160.000 m <sup>2</sup>	↓
DONAU	9	22	145.000 m <sup>2</sup>	↑
DUISBURG/ NIEDERRHEIN	10	1	130.000 m <sup>2</sup>	↓
MITTE D	11	11	120.000 m <sup>2</sup>	↓
KÖLNER BUCHT	12	5	115.000 m <sup>2</sup>	↓
RHEIN-MAIN	13	17	105.000 m <sup>2</sup>	↔
MAGDEBURG	14	13	95.000 m <sup>2</sup>	↓
ÖSTLICHES RUHRGEBIET	15	4	75.000 m <sup>2</sup>	↓
WÜRZBURG/ SCHWEINFURT	16	8	60.000 m <sup>2</sup>	↓
NÜRNBERG	17	15	50.000 m <sup>2</sup>	↓
OBERRHEIN	18	23	40.000 m <sup>2</sup>	↑
DRESDEN/CHEMNITZ	19	6	35.000 m <sup>2</sup>	↓
MÜNCHEN	20	19	<25.000 m <sup>2</sup>	↓
KOBLENZ	21	9	<25.000 m <sup>2</sup>	↓
SAARLAND	22	20	<25.000 m <sup>2</sup>	↓
SCHWABEN	23	12	<25.000 m <sup>2</sup>	↓
ERFURT	24	18	<25.000 m <sup>2</sup>	↓

Das Ranking um die Top-Logistikregionen hält 2023 einige Überraschungen bereit. Einstige Champions wie Duisburg/Niederrhein schaffen es mit knapp 130.000 Quadratmetern Neubauvolumen gerade noch in die Top Ten und werden von Regionen wie Stuttgart und Donau, in den vergangenen Jahren eher Vertreter der hinteren Plätze, überholt.

Spitzenreiter ist die 2022 zweitplatzierte Logistikregion Leipzig/Halle, die mit rund 275.000 Quadratmetern Neubauvolumen das Ranking der 24 Top-Logistikregionen anführt, gefolgt von Hannover. Die Region in Niedersachsen springt mit rund 250.000 Quadratmetern von Platz 14 auf Platz zwei. Platz drei belegt, wie bereits im vergangenen Jahr, Berlin/Brandenburg mit rund 235.000 Quadratmetern.

Bei 16 der insgesamt 24 Logistikregionen sinken 2023 die Neubauaktivitäten. Insbesondere die nordrhein-westfälischen Regionen Duisburg/Niederrhein, östliches Ruhrgebiet und die Kölner Bucht weisen massive Rückgänge auf. Sechs Regionen schaffen hingegen einen Aufstieg und können sich in den Top Ten platzieren.

Zu den Aufsteigern 2023 zählt beispielsweise die Region Stuttgart. Ein wirtschaftlich starker und gefragter Logistikstandort, der jedoch aufgrund von Flächenmangel in den zurückliegenden Jahren stets im hinteren Drittel rangierte, und in diesem Jahr mit rund 180.000 Quadratmetern auf Platz sieben landet. Vor allem Eigennutzer wie die Alfred Schuon GmbH, die rund 30.000 Quadratmeter in Wildberg entwickelt, und Breuninger sind hier zum Zuge gekommen. Die größte Entwicklung in der Region ist mit rund 35.000 Quadratmeter jedoch ein von P3 Logistic Parks spekulativ errichteter Logistikneubau auf einem Brownfield in Ebersbach, der inzwischen an Lidl vermietet ist.

Weitere Aufsteigerregionen des vergangenen Jahres sind Münster/Osnabrück und Donau. Beide waren im vergangenen Jahr eher im unteren Drittel angesiedelt und schaffen 2023 den Sprung in die Top Ten.

Verantwortlich für die Steigerung auf insgesamt rund 145.000 Quadratmeter in der Region Donau ist unter anderem eine Projektentwicklung von Garbe in Pilsting. Auf knapp 85.000 Quadratmetern entsteht dort ein grünes Logistikzentrum für BMW. Auch die Eigennutzung von Smyths Toys in Wallersdorf bringt die Region nach vorne. Für Europas größten Spielwarenhändler entsteht dort ein rund 50.000 Quadratmeter umfassendes Verteilerzentrum für Süddeutschland, Österreich und die Schweiz.

Der Region Münster/Osnabrück gelingt mit einem Gesamtergebnis von etwa 185.000 Quadratmetern ein Aufstieg um 15 Plätze auf Rang sechs. Ausschlaggebend für die Steigerung sind unter anderem zwei Projekte in Greven: Zum einen der von Aconlog und bauwo spekulativ entwickelte „Aconlog Park“ in Greven, der mit rund 70.000 Quadratmetern das größte Projekt in der Region darstellt und mittlerweile an die WM Group und Daimler Truck vermietet ist. Zum anderen der ebenfalls spekulativ entwickelte „Log Plaza Greven“ von Alcaro Invest, der knapp 28.000 Quadratmeter umfasst und an das Saatgut-Unternehmen

FarmSaat sowie den Logistikdienstleister Ceva Logistics vermietet ist.

Die Logistikregion Hannover kann ihr Neubauvolumen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppeln und schafft es damit in die Top drei. Entwicklungen wie die von Aldi Nord in Lehrte mit knapp 43.000 Quadratmetern sowie der spekulativ errichtete „LogPark Ochsendorf“ mit rund 58.000 Quadratmetern bringen die Region nach vorne.

Auch wenn mancherorts ein Anstieg verzeichnet werden kann, ist das Gesamtvolumen in den Regionen eher ernüchternd. Nur vier Regionen schaffen den Sprung über die 200.000-Quadratmeter-Grenze. Und so ist der Grund für die Neuaufstellung des Regionen-Rankings auch mit den Verlusten der einstigen Spitzenreiter erklärbar.





# TALSOHLE ERREICHT

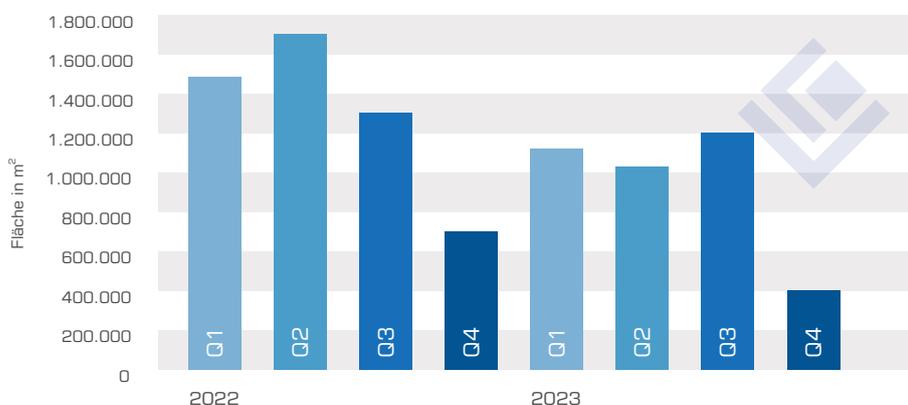
## Neubauvolumen im Jahresvergleich

### 01

#### NEUER TIEFPUNKT

Wie bereits 2022 zeigen sich auch 2023 die ersten Quartale verhältnismäßig dynamisch, während das vierte Quartal massiv abfällt. So kann in den ersten drei Quartalen die Eine-Million-Quadratmeter-Gren-

ze, wenn auch nur knapp, überschritten werden. Die rund 400.000 Quadratmeter Neubauvolumen im letzten Quartal 2023 hingegen markieren auch im Jahresvergleich einen neuen Tiefpunkt.



Quelle: Loginvest GmbH.

#### ERLÄUTERUNG

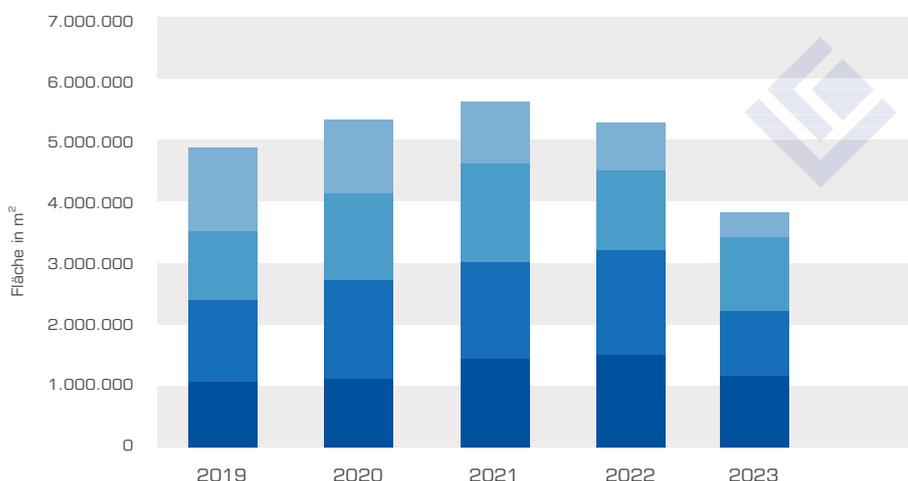
Aufgrund der stetigen Datenaktualisierung können sich rückwirkend Änderungen zu in früheren Seismographen dargestellten Quartalszahlen ergeben. Dieser Fall tritt auf, wenn Informationen zu einem Logistikneubau nicht im laufenden, sondern erst in den darauf folgenden Quartalen kommuniziert bzw. durch das Research erfasst werden.

### 02

#### DEUTLICHE ZURÜCKHALTUNG

Nachdem die Neubauaktivitäten der letzten drei Jahre über der Fünf-Millionen-Quadratmeter-Marke lagen, verzeichnet der Logistikimmobilienmarkt 2023 einen massiven Rückgang. Die schwache Konjunktur sowie

die gestiegenen Finanzierungskosten führen zu einer deutlichen Zurückhaltung auf dem Markt, der mit rund 3,8 Millionen Quadratmetern das niedrigste Neubauvolumen der vergangenen fünf Jahre verzeichnet.



Quelle: Loginvest GmbH.

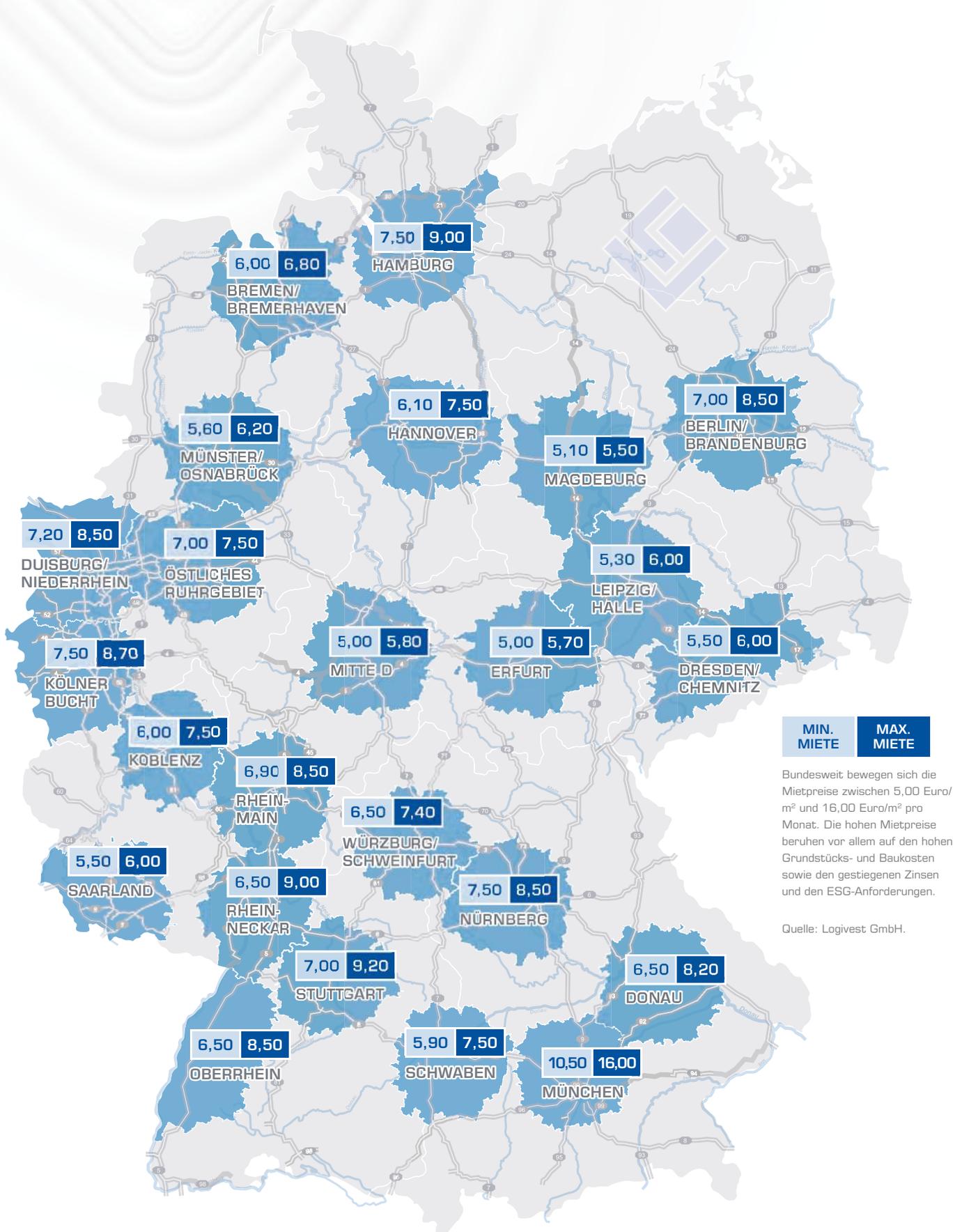
#### ERLÄUTERUNG

Aufgrund der stetigen Datenaktualisierung können sich rückwirkend Änderungen zu in früheren Seismographen dargestellten Quartalszahlen ergeben. Dieser Fall tritt auf, wenn Informationen zu einem Logistikneubau nicht im laufenden, sondern erst in den darauf folgenden Quartalen kommuniziert bzw. durch das Research erfasst werden.



# MIETPREISÜBERSICHT NEUBAU

Die Top-Logistikregionen auf einen Blick



**MIN. MIETE**      **MAX. MIETE**

Bundesweit bewegen sich die Mietpreise zwischen 5,00 Euro/m<sup>2</sup> und 16,00 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat. Die hohen Mietpreise beruhen vor allem auf den hohen Grundstücks- und Baukosten sowie den gestiegenen Zinsen und den ESG-Anforderungen.

Quelle: Logivest GmbH.



# BROWNFIELD VS. GREENFIELD

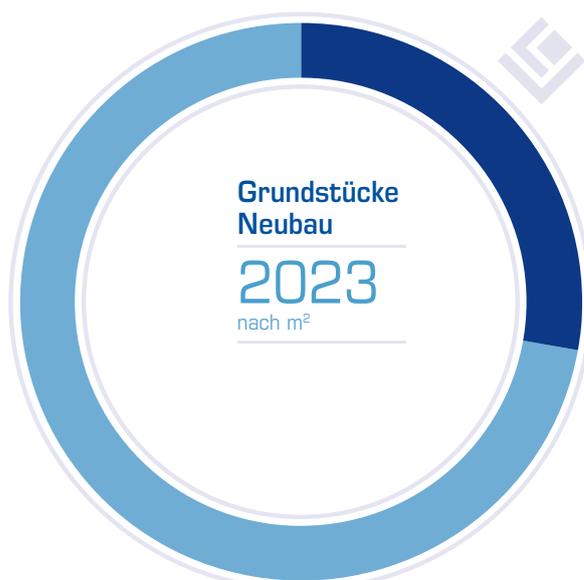
## Jahresvergleich nach Quadratmetern

Der nachhaltigste Neubau entsteht auf einem Brownfield. Denn dafür müssen keine neuen Flächen versiegelt werden, sondern bestehende Flächen werden nach den neuesten Standards revitalisiert, was einen positiven Einfluss auf die ESG-Faktoren hat. Zudem befinden sie sich meist in Top-Lagen – ein wesentlicher Pluspunkt angesichts dessen, dass ohnehin zu wenig Flächen für gewerbliche Nutzungen sowie die Logistik ausgewiesen werden. Deshalb werden die Brownfields zunehmend interessanter für die Entwicklung neuer Logistikimmobilien, wenngleich bei den Neubauaktivitäten 2023 die Greenfields noch deutlich dominieren.

In den Jahren 2022/23 sind jeweils rund doppelt so viele Projektentwicklungen auf Greenfields wie auf Brownfields entstanden. So wurden 2022 circa 3,5 Millionen Quadratmeter Greenfield- sowie rund 1,8

Millionen Quadratmeter Brownfieldflächen mit neuen Logistikimmobilien bebaut. Im Jahr 2023 wurden Neubauten auf mehr als einer Million Quadratmeter Brownfieldflächen realisiert. Das entspricht weniger als die Hälfte der Greenfieldflächen, die bei rund 2,6 Millionen Quadratmetern liegen. Der starke Rückgang der Neubauaktivität 2023 trifft gleichermaßen Brownfields wie Greenfields.

Jedoch unterstreicht das relativ gleichbleibende Verhältnis von Brownfield- und Greenfieldprojekten auch im schwierigen Jahr 2023 die zunehmende Priorität, die Revitalisierung brachliegender Flächen weiter zu fördern und gleichzeitig nachhaltige Entwicklungsziele zu verfolgen.



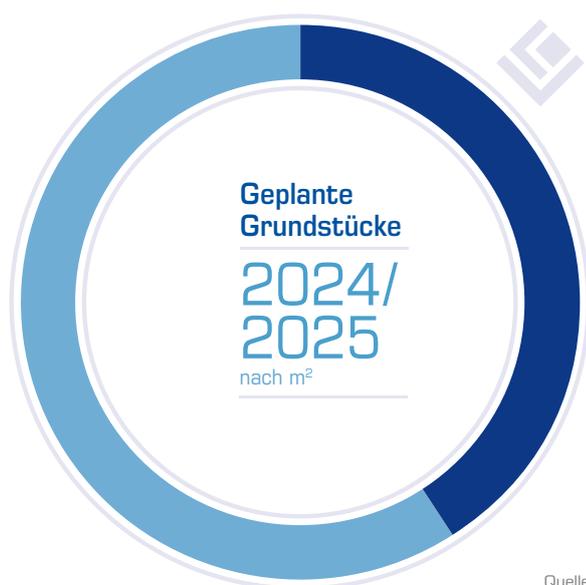
# POTENZIAL 2024/2025

## Brownfield vs. Greenfield

Brownfields gewinnen deutlich an Bedeutung, wie die projektierten Neubauten für diese Flächen zeigen. Schon ab 2024 könnten rund 5,5 Millionen Quadratmeter der zukünftigen Neubauten auf Brownfieldflächen entstehen. Diesen stehen mehr als acht Millionen Quadratmeter geplanter Greenfieldprojekte gegenüber.

Die Zunahme an Brownfieldentwicklungen ist zum einen darauf zurückzuführen, dass der Flächenverbrauch gemäß der Bundesregierung bis 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag reduziert werden soll – das Flächenverbrauchsziel für 2050 liegt bei Netto-Null. Zum anderen gibt es in einigen Regionen kaum noch großflächige Greenfields, insbesondere in innerstädtischen Lagen oder Top-Lagen in den Speckgürteln. Damit ist die Revitalisierung der brachliegenden Areale die beste Antwort auf die Flächenknappheit und zugleich ein wichtiger Faktor

für die Realisierung einer klimaschonenden Entwicklung, die ESG-Punkte einbringt. Nicht zuletzt steigert das Redevlopment der Brownfields die Akzeptanz von Logistik auch bei den Kommunen.



Quelle: Logivest GmbH.

-  Greenfield nach m<sup>2</sup>  
ca. 8,2 Mio. m<sup>2</sup>
-  Brownfield nach m<sup>2</sup>  
ca. 5,5 Mio. m<sup>2</sup>



# BRANCHENVERTEILUNG

## Neubauvolumen nach Branchen

Treiber der Logistikneubauflächen sind 2023 vor allem die Logistikdienstleister. Allerdings betrug auch für diese Branche die Neubaufäche insgesamt lediglich rund 970.000 Quadratmeter, was einen Rückgang von knapp 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr darstellt. Diese Entwicklung zeigt, dass die Logistikdienstleister weiterhin sehr zurückhaltend agieren. Statt ihre Flächen zu erweitern, wurden vor allem bestehende Mietverträge verlängert.

Auch der Handelssektor verzeichnet einen deutlichen Rückgang. Gegenüber fast zwei Millionen Quadratmetern Neubaufäche im Jahr 2022 sinkt der Wert auf knapp 570.000 Quadratmetern im Jahr 2023. Als Teil dieses Sektors war auch der E-Commerce-Bereich im Jahr 2023 noch „on hold“. Doch trotz des Rückgangs zeigt die vergleichsweise hohe Zahl geplanter Projekte, dass sich dieses Segment nach der Zurückhaltung wieder erholen dürfte.

Einige Branchen können 2023 jedoch auch einen nicht unerheblichen Aufschwung verzeichnen. Mit einem Plus von rund 170 Prozent und einer Gesamtfläche von knapp 590.000 Quadratmetern zählt die Automobilindustrie zu den Gewinnern des Jahres. Ausschlaggebend hierfür ist unter anderem der Neubau des „Global Parts Centers“ von Daimler Truck in Halberstadt mit einer Logistikfläche von rund 260.000 Quadratmetern. Ebenso verzeichnen die Lebensmittelunternehmen eine Steigerung um mehr als 70 Prozent im Vergleich zum Vorjahr auf insgesamt rund 110.000 Quadratmeter Neubaufäche.



- Handel
- LDL/KEP
- Industrie
- Automotive
- Batterie/Elektronik
- Pharma/Chemie
- Food
- Textil/Fashion
- Baustoffe
- Industrie
- Sonstige
- Investoren



# POTENZIAL 2024/2025

## Branchenverteilung

Die Talsohle scheint erreicht und für viele Branchen wird ab 2024 eine positive Trendwende erwartet. So ist beispielsweise im Handelssektor die Pipeline für Logistikneubauten gut gefüllt. Rund eine Million Quadratmeter potenzielle Logistik-Neubauffläche werden vom Handel ab 2024 beplant. Ein markanter Aufstieg im Vergleich zu 2023. Auch wenn vielleicht nicht alle geplanten Projekte bereits in diesem Jahr realisiert werden können, gehört die Branche damit zu den fünf größten Treibern.

Dicht dahinter folgen Logistikdienstleister mit einer prognostizierten Neubaufäche von rund 840.000 Quadratmetern und Unternehmen der Automobilindustrie mit insgesamt circa 460.000 Quadratmeter erwarteter Neubaufäche.

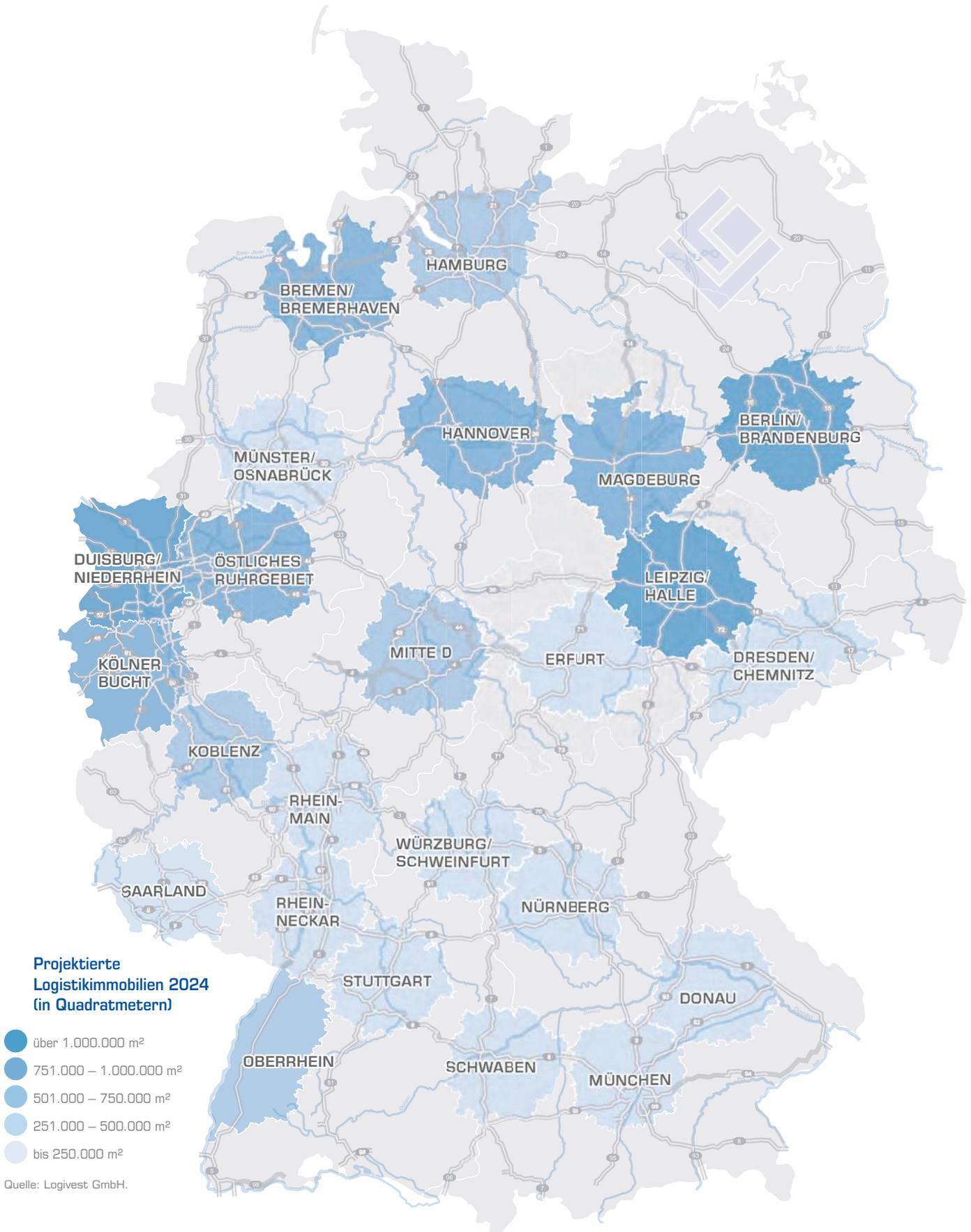
Hervorzuheben sind auch die Branchen Batterie/Elektronik und Industrie, für die

in den kommenden Monaten ebenfalls ein starker Anstieg erwartet wird. So werden für die Industrie rund 170.000 Quadratmeter und für den Bereich Batterie/ Elektronik an die 145.000 Quadratmeter Neubaufäche prognostiziert.



Quelle: Loginvest GmbH.





# 2024/2025

Auch wenn die Herausforderungen für den Logistikimmobilienmarkt nach wie vor vielfältig sind, zeigt ein Blick auf die ab 2024/2025 geplanten Neubauten, dass die Entwicklungskurve wieder nach oben geht und eine Markterholung zu erwarten ist: Rund 13 Millionen Quadratmeter neue Logistikimmobilienfläche sind projektiert, rund drei Millionen Quadratmeter davon befinden sich bereits in konkreten Planungen. Ein großes Potenzial, das nach und nach ausgeschöpft werden kann.

## GROSSES POTENZIAL ERKENNBAR

Besonders viele Entwicklungsmöglichkeiten bieten in den nächsten Jahren die Regionen Leipzig/Halle und Duisburg/Niederrhein jeweils mit einer prognostizierten Logistikfläche von mehr als einer Million Quadratmetern ab dem Jahr 2024.

Und auch in der Region Berlin/Brandenburg können ab 2024 Logistikprojekte mit über 750.000 Quadratmetern entstehen. Mit mehr als 500.000 Quadratmetern an projektierte Logistikimmobilienfläche weisen

auch das östliche Ruhrgebiet und die Kölner Bucht viele Entwicklungsmöglichkeiten auf und können damit die Top-Logistikregionen aus Nordrhein-Westfalen wieder nach vorne bringen.

Schlusslichter in puncto projektierte Logistikneubauflächen sind die Regionen Erfurt, Donau und Stuttgart mit jeweils weniger als 250.000 Quadratmetern.

## PREISENTWICKLUNG ENTSCHEIDEND

Die Zahlen verdeutlichen, dass der deutsche Markt für Logistikimmobilien enormes Potenzial birgt, welches in den kommenden Monaten zunehmend erschlossen werden kann. Ein wichtiger Faktor wird dabei aber die Preisentwicklung sein. Um zum Wachstumskurs zurückzufinden, müssen Logistikneubauten – und das ist gerade auch hinsichtlich der ESG-Konformität kein einfaches Unterfangen – wieder wirtschaftlich werden.

”

*Wenngleich nicht jedes geplante Projekt 2024 bereits umgesetzt werden wird, so sprechen wir doch von 12 bis 13 Millionen Quadratmeter projektierte Logistikimmobilienfläche, von denen rund drei Millionen Quadratmeter bereits in konkreten Planungen sind.*

KUNO NEUMEIER

“

# AUS LOGISTIKIMMOBILIEN KÖNNEN GRÜNE KRAFTWERKE UND TANKSTELLEN WERDEN

**ARTHUR  
DORNBURG**

Geschäftsführer  
bluemove consulting GmbH



Logistikimmobilien lassen sich relativ leicht als Plus-Energie-Projekte realisieren. Gerade in der notwendigen Transformation der Sektoren Gebäude und Verkehr bieten sich gewaltige Chancen.

Leider hängt Logistikimmobilien oft ein negatives Image an. Trotz deren unbestrittenen Notwendigkeit in unserer modernen Welt, ist dies nicht ganz unbegründet. Dabei ließe sich dies gerade durch das Thema Energieeffizienz und entsprechende Konzepte recht einfach positiv beeinflussen. So sind auf Hallendächern beispielsweise noch viel zu selten PV-Anlagen zu erkennen. Stattdessen finden sich ganze Landstriche mit Feldern voller Freiflächen-PV-Anlagen.

Sicher gibt es gerade bei Bestandsimmobilien Hemmnisse wie Statik, Brandlast oder auch die Eigentumsverhältnisse. Es müssen auch nicht gleich die vollständigen theoretischen Potenziale ausgeschöpft werden. Wenn flächendeckend erste, leicht zu realisierende, PV-Flächen umgesetzt werden, ist dies sicher auch für kritische Betrachter ein relevantes Signal.

Der lokal und selbst erzeugte Strom sollte natürlich schon aus wirtschaftlichen Gründen auch selbst verbraucht werden. In Ergänzung dazu lässt sich zusätzlich durch den Einsatz von Wärmepumpen (WP) der Wärmesektor dekarbonisieren.

Mit diesen beiden vergleichsweise einfachen Schritten wird ein glaubwürdiger und wirtschaftlicher Weg zur Dekarbonisierung von Logistikimmobilien eingeschlagen.

## **PV, WÄRMEPUMPEN, BHKWS – SCHLÜSSELTECHNOLOGIEN UND KOMBILÖSUNGEN**

Die Schlüsseltechnologien im Gebäudesektor sind sicher PV-Anlagen auf den Dächern und Wärmepumpen zum Heizen, ggf. auch zum Kühlen. Gerade in Kombination ermöglichen sie eine wirtschaftliche Gesamtlösung.

Wärmepumpen stoßen jedoch an ihre „wirtschaftlichen“ Grenzen, wenn höhere Temperaturen benötigt werden. Hier bieten sich Hybridlösungen an. Damit ist jedoch nicht der Einsatz oder Verbleib von Gaskesseln zur Abdeckung der Spitzenlast gemeint, sondern eine Kombination mit Blockheizkraftwerken (BHKWs). Hier reduziert sich der Gaseinsatz nicht auf die Wärmeerzeugung, sondern dient auch der Produktion von Strom. Diese „Kombilösungen“ aus WP und BHKW haben darüber hinaus den Vorteil, dass sie wahlweise vorrangig mit Gas oder Strom betrieben werden können.

Als Einwand kommt schnell der Einsatz von Erdgas in BHKWs. Dies ignoriert die Tatsache, dass im Rahmen der Energiewende der zusätzliche Bedarf an „flexibler Kraftwerksleistung“ in Deutschland mit circa 20 Gigawatt angegeben wird. Wenn ein möglichst großer Anteil dieser Kapazitäten dezentral durch BHKWs bereitgestellt wird, erhöht dies die Effizienz und entlastet vorhandene Netze beziehungsweise reduziert den Bedarf an Netzausbau.

Kleinere Einheiten haben darüber hinaus den Vorteil, dass sie leichter auf Biometan umgestellt werden können. Auch der Einsatz von H<sub>2</sub> kann leichter, schneller und

effizienter erfolgen als bei Großkraftwerken. Gerade „stationäre H<sub>2</sub>-Anwendungen“, also als Langzeitspeicher, verfügen schon heute über ausgereifte Produkte und Lösungen.

## SEKTORENKOPPLUNG IN LOGISTIKIMMOBILIEN

Wenn Logistikimmobilien also energie- bzw. strompositiv sind, existiert schnell das „Luxusproblem“ der geeigneten Anwendung. Hier bietet sich der sektorübergreifende Einsatz in der örtlichen Mobilität an.

Die „Überschussenergie“ kann dem Mobilitätssektor wahlweise als „grüner Strom“ für den Einsatz in Pkw oder Lkw, oder auch als „grüner Wasserstoff“ für den Schwerlastverkehr, zur Verfügung gestellt werden. Die Kombination aus lokaler Erzeugung und unmittelbarer Verwertung bedeutet gerade beim Wasserstoff einen signifikanten Vor-

teil durch das Vermeiden von aufwendigem Transport des neuen Energieträgers. Logistikimmobilien können also zum Erfolgsfaktor einer regionalen Wasserstoffwirtschaft werden.

## LOGISTIKIMMOBILIEN ALS TREIBER EINES „KOMMUNALEN ENERGIEPARKS“

Durch oben genannte Lösungsansätze bieten sich standortübergreifende Projekte und Synergien an. So kann für Kommune und Logistik eine Win-win-Situation entstehen, von der letzten Endes alle profitieren. Partnerschaften mit benachbarten PV- oder Windparks sind genauso möglich wie ein Beitrag im Rahmen der Kommunalen Wärmeplanung oder öffentlichen Ladeinfrastruktur.



 **ANSPRECHPARTNER**  
Logivest GmbH



**KUNO NEUMEIER**  
CEO

**MATTHIAS WEIDNER**  
Chief Financial Officer

**NIKOLAI WINDHÄUSER**  
Managing Director  
Stuttgart

**MICHAEL STARRE**  
Chief Sales Officer

**THOMAS SCHMIDT**  
Managing Director  
NRW

**MARCO MENDES**  
Chief Operating Officer

**CARSTEN FELIX**  
Managing Director

**JOCHEN FRÖMMING**  
Managing Director

**CHRISTIAN DAU**  
Chief Marketing Officer

LOGIVEST IST MITGLIED BEI



**BVL<sup>7</sup>**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE LOGISTICS SOLUTIONS

**IRELS**  
INTERNATIONAL REAL ESTATE LOGISTICS SOLUTIONS

**CNA**  
Center for Transportation & Logistics  
Neuer Reller & Co.

**POWER OF LOGISTICS**

**logix**  
WIRTSCHAFTSLOGISTIKIMMOBILIEN

**Logistik Initiative Bayern**

**BVL<sup>7</sup> THEMENKREIS LOGISTIKIMMOBILIEN**

**Logistik-Initiative Hamburg**

**Member of LOG-IT Club**  
Logistikimmobilien Logistik 2019

**IHK**  
Industrie- und Handelskammer  
Nürnberg für Mittelfranken  
SEIT 1843

**IHK Region Stuttgart**

**IHK**  
IHK NRW - Die Industrie- und Handelskammer in Nordrhein-Westfalen

**MITGLIED IM DEBV**



# KONTAKT



**Logivest GmbH**  
**Logivest Concept GmbH**  
**Logivest Projektmanagement GmbH**  
 Oberanger 24  
 80331 München  
 T +49 89 38 88 88 50

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Hamburg**  
 Zeughausmarkt 17  
 20459 Hamburg  
 T +49 40 42 31 99 90 12

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Bremen**  
 Universitätsallee 5  
 28359 Bremen  
 T +49 421 64 86 86 00

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Leipzig**  
 Goldschmidtstraße 28a  
 04103 Leipzig  
 T +49 341 940 88 80

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Magdeburg**  
 Breiter Weg 31  
 39104 Magdeburg  
 T +49 391 59 66 94 00

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Düsseldorf**  
 Am Seestern 8  
 40547 Düsseldorf  
 +49 21 17 81 24 44 0

**Logivest NRW GmbH**  
 Claudius-Dornier-Straße 5b  
 50829 Köln  
 T +49 221 17 08 58 0

**Logivest Stuttgart GmbH**  
 Meisenweg 33  
 70771 Leinfelden-Echterdingen  
 T +49 711 75 85 97 90

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Hannover**  
 Rathenaustraße 12  
 30159 Hannover  
 T +49 511 94 27 30 10

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Berlin**  
 Keithstraße 14  
 10787 Berlin  
 T +49 30 44 33 55 0 10

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Frankfurt**  
 Hanauer Landstraße 145  
 60314 Frankfurt a. M.  
 T +49 6109 705 91 10

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Nürnberg**  
 Einsteinring 2  
 90453 Nürnberg  
 T +49 911 27 42 72 70

**Logivest GmbH**  
**Niederlassung Erfurt**  
 Magdeburger Allee 134  
 99086 Erfurt  
 T +49 361 67 63 40 00

immobilien@logivest.de  
 www.logivest.de

Geschäftsführer: Kuno Neumeier  
 USt-IdNr.: DE 812727209  
 Sitz der Gesellschaft: München  
 Registernummer: HRB 125709  
 Registergericht: Amtsgericht München

Kammerzugehörigkeit: Industrie -und Handelskammer für München und Oberbayern,  
 Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Gewerbeurlaubnis nach §34 c GewO wurde erteilt durch die Landeshauptstadt München.

Tätigkeit nach §34 c GewO, zuständige Gewerbebehörde: Landratsamt München

Zuständige Aufsichtsbehörde: Landeshauptstadt München, Kreisverwaltungsreferat,  
 Hauptabteilung III, Gewerbe, Ruppertstraße 19, 80331 München

Inhaltlich Verantwortlicher: Kuno Neumeier

Verantwortlicher Research: Markus Seidlein

Haftungshinweis: Alle in dieser Broschüre enthaltenen Angaben wurden von Logivest nach bestem Wissen und Gewissen und nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Logivest übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Es obliegt dem Nutzer dieses Dokuments, die Richtigkeit der Angaben selbstständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Gewähr. Diese Broschüre ist urheberrechtlich geschütztes geistiges Eigentum der Logivest GmbH. Alle Rechte bleiben vorbehalten.

Gestaltung und Text: Logivest GmbH – Marketing & PR

Bildquellen und -nachweise:

Visualisierung Wiesau: DFI Real Estate (S. 1, 16); Logivest GmbH (S. 5, 13); Grafiken/Karten (S. 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 17) Quelle: Logivest GmbH/Logivest Concept GmbH; Unsplash (S. 7); Pixabay (S. 11);

© 2024 Logivest GmbH

**Ansprechpartner Seismograph:**  
**Markus Seidlein**  
 T +49 89 38 88 885 151  
 markus.seidlein@logivest.de



**MARKUS SEIDLEIN**  
 Head of Research



Weitere Informationen  
und Broschüren  
finden Sie auch auf  
unserer Website.



[www.loginvest.de](http://www.loginvest.de)

**Loginvest GmbH**  
Oberanger 24  
80331 München  
[immobilien@loginvest.de](mailto:immobilien@loginvest.de)