

17. Mai 2017



© Foto: Jones Lang LaSalle SE

Sieben Fragen an Jones Lang LaSalle SE Energetische Aspekte bei Logistik-Immobilien

Frank Weber, Head of Industrial Agency Germany von Jones Lang LaSalle SE im Gespräch mit Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin, Herausgeberin des Experten-Portals EnEV-online.de

Praxis-Dialog
EnEV-online

Dass Logistik-Immobilien seit den letzten Jahren vielfach gebaut oder umgebaut werden zeigen auch die Fragen, die wir in EnEV-online im Rahmen unserer Online-Workshops zur EnEV-Praxis beantwortet haben - siehe dazu die Übersicht und Links am Ende des Interviews. Insbesondere die Nachweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) stellen Planer häufig vor komplexe Fragen.

Angesichts der guten Aussichten für Aufträge für Architekten und Planer für Logistik-Immobilien haben wir Frank Weber, vom weltweit agierenden, spezialisierten Beratungsunternehmen Jones Lang LaSalle SE (JLL) zu deren energetischen Aspekten befragt.

Interview-Partner

Herr Weber, bitte stellen Sie sich unseren EnEV-online Lesern kurz vor. Welche Funktion haben Sie bei Jones Lang LaSalle SE inne und welche Aufgaben umfasst Ihr Tätigkeitsfeld? Bitte stellen Sie auch Ihr Unternehmen kurz vor!

Antwort: Als Head of Industrial Agency verantworte ich die Dienstleistungen unseres Hauses für die Anlageklasse Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland.

Wir sind ca. 40 Mitarbeiter an 8 Standorten und beraten Eigentümer bei der Vermietung und Mieter bei der Suche nach geeigneten Flächen sowie Investoren bzw. Käufer bei dem Erwerb von Grundstücken. JLL (NYSE: JLL) ist ein Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich. Das Unternehmen bietet spezialisierte

Dienstleistungen für Eigentümer, Nutzer und Investoren, die im Immobilienbereich Wertzuwächse realisieren wollen.

JLL, ein „Fortune 500“ Unternehmen, ist Ende März 2017 weltweit mit knapp 300 Büros vertreten und in mehr als 80 Ländern mit über 78.000 Beschäftigten tätig.

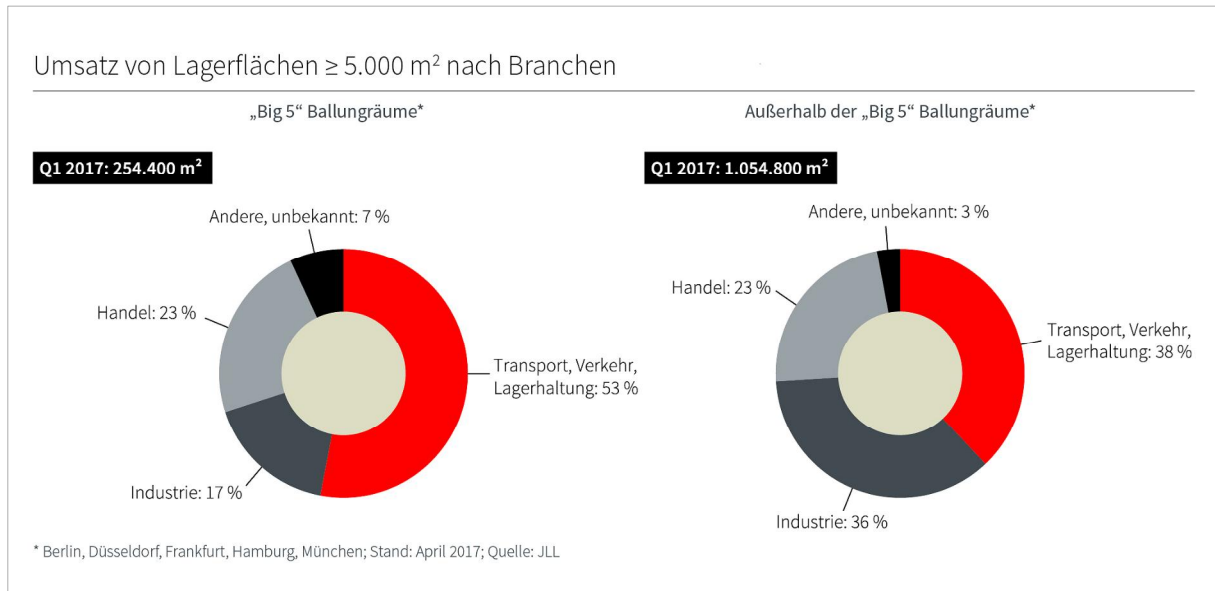


Bild 2: Jones Lang LaSalle SE Logistik-Flächenumsatz im ersten Quartal 2017

© Grafik: Jones Lang LaSalle SE

Logistik-Immobilien

Nach dem ersten Quartal dieses Jahres stellen Sie fest, dass der Markt für Logistikflächen in Deutschland trotz Umsatzeinbußen auf hohem Niveau bleibt. Warum sind gerade Logistik-Immobilien in Ihrem Blickfeld und wie sah das Umsatz-Ergebnis im Rekord-Jahr 2016 aus?

Die Logistik ist die drittgrößte Branche in Deutschland, sowohl hinsichtlich der Beschäftigtenanzahl als auch beim Umsatz. Der Bedarf an geeigneten Flächen ist ungebrochen, was auch mit der starken Wirtschaft in Deutschland zusammenhängt. Hohe Export- und Importleistungen sind ein wesentlicher Treiber. Durchschnittlich wurden in den letzten Jahren ca. 3,5 Millionen Quadratmeter (m^2) Logistikfläche neu gebaut, auch die Investoren stehen inzwischen Schlange. 2016 wurde auf dem Markt ein Rekord von 6,7 Millionen m^2 neu vermietet oder neu genutzter Logistikfläche erzielt.

Die Top-Logistik Gebäudetypen

Insbesondere Unternehmen aus dem Bereich Transport, Verkehr und Lagerhaltung legten zwischen Januar und Ende März dieses Jahres bei den Abschlüssen für Logistik-Immobilien deutlich zu und erhöhten ihren Umsatzanteil 2016 erheblich. Was überwiegt dabei generell - sind es Neubauten oder Umbauten, Umnutzungen oder Sanierungen im Bestand?

Die von Logistik-Dienstleistern benötigten Flächen hängen insbesondere von Aufträgen für die Industrie und den Handel ab. Dabei spielt der Standort, der vom Kunden gewünscht oder vorgegeben wird, eine entscheidende Rolle.

Wenn keine Bestandsfläche verfügbar ist, rückt der Neubau eines sogenannten Built-to-suit (BTS) - übersetzt: maßgeschneidert - in den Blick. Dazu werden jedoch Grundstücke benötigt und die sind aus verschiedenen Gründen (Versiegelung, Image der Logistik, Wertschöpfung) zunehmend rar.

Sanierungen im Bestand kommen bei den Logistikgebäuden seltener infrage. Wenn der Standort hervorragend ist, kommen eher Abriss und Neubau in Betracht.



Bild 3: Beispielhafte Logistik-Immobilie mit den Liefer-Ausgängen.

© Foto: blickpixel - Fotolia.com

Energie-Standard

Wer heute ein neues Logistik-Gebäude plant und baut muss üblicherweise den erhöhten Energie-Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV ab 2016) sowie die Anforderungen des Erneuerbare-Energien-WärmeGesetzes (EEWärmeG 2011) erfüllen. Der Entwurf für das - nun auf Eis gelegte - GebäudeEnergieGesetz (GEG) definierte bereits den Niedrigstenergie-Neubaustandard für öffentliche Nichtwohnbauten. Welchem Energie-Standard entsprechen die meisten neu geplanten Logistik-Gebäude? Wie erfüllen sie die Anforderungen an die Nutzung von erneuerbaren Energiequellen? Zeigt sich hier eine gemeinsame Tendenz?

Die Entwickler halten die gesetzlichen Mindest-Vorgaben natürlich ein. Es stellt sich die Frage, ob ein darüberhinausgehender Standard vom Markt nachgefragt wird.

Die Logistikbranche ist sehr kostenbewusst und kann keine nice-to-haves (übersetzt: schön-zu-haben) verkraften, die ihre Kunden aus Industrie und Handel (noch) nicht bezahlen.



Bild 4: Großes Logistik-Gebäude aus dem Industrie-Bereich.

© Foto: hansenn - Fotolia.com

Wirtschaftlichkeit

Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit spielt sowohl für den Gesetzgeber als auch für Investoren eine ausschlaggebende Rolle. Wie sieht es bei neuen Logistik-Immobilien aus? Mit welchen Zeitspannen rechnen Investoren für die Amortisation ihres eingesetzten Kapitals sowie für die Lebensdauer der Gebäude?

Je nach der Art der Finanzstrukturierung (Verhältnis Eigen- zu Fremdkapital, Renditevorgaben der Eigenkapitalgeber wie Fonds, Pensionskassen oder Asset Manager) sowie der Mietpreisgestaltung kalkulieren die Investoren in der Regel mit Amortisationszeiten zwischen 8 und 12 Jahren.

Energieeffizienz

Wenn wir über die energetischen Aspekte von Gebäuden sprechen, kommen wir unweigerlich auf die Nebenkosten für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung und Beleuchtung. Welche Prinzipien verfolgen Investoren und Projektentwickler von Logistik-Immobilien um diese sogenannte „zweite Miete“ zu begrenzen, indem sie energieeffiziente Gebäude planen und bauen?

Einige Entwickler gehen bewusst den Weg, energieeffizientere Flächen zu bauen und anzubieten, um sich im Wettbewerb zu differenzieren. Hier kann man bereits bei der Konzeption von Logistikhallen deren Verbrauch an Wärme und Strom auf der Grundlage definierter Anforderungen simulieren und die unterschiedlichen Investitionskosten (beispielsweise unterschiedliche Dachdämmung) ins Verhältnis zu den jeweiligen Verbräuchen setzen. Sicher ein Modell mit Zukunft.

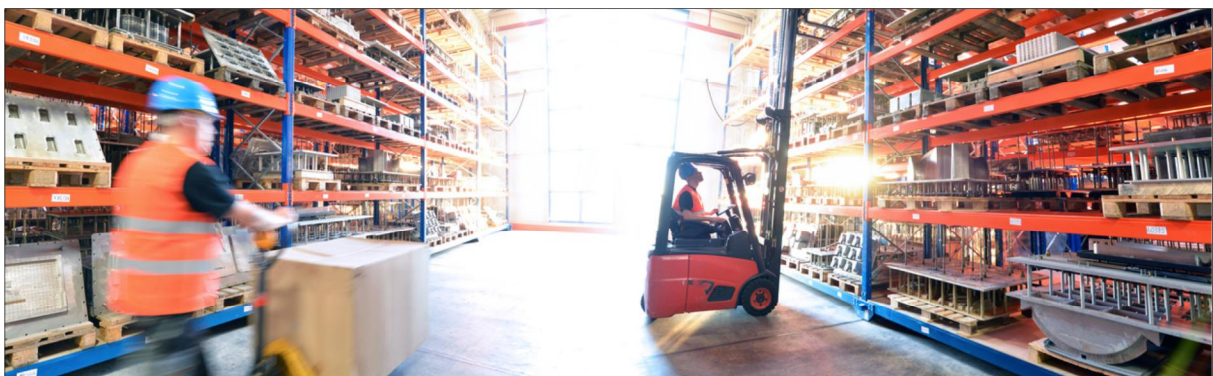


Bild 5: Logistik im Waren-Lager. Arbeiter mit Hubwagen und Gabelstapler am Hochregal.
© Foto: industrieblick - Fotolia.com

Ausblick und Trends

Bei Jones Lang LaSalle SE beobachten Sie die den deutschen und internationalen Markt in Bezug auf Transaktionen, Entwicklungen und Trends von Logistik-Immobilien. Wohin führt Ihrer Meinung nach der Weg in Bezug auf die energetischen Aspekte, Probleme und Lösungen in Deutschland und Europa?

Wir sind ein Unternehmen, das klar für nachhaltige Investments seiner Kunden steht. Dies zeigt sich auch in einer unserer Visionen - „Building a better tomorrow“. Die Zukunft der Logistikimmobilien heißt flexibel, energieeffizient, ausreichende technische Netz-Infrastruktur für steigende Automatisierung und Digitalisierung sowie intelligent nach- und umrüstbar für Folge-
nutzungen.

Herr Weber, vielen Dank für das Gespräch!



Bild 7: Global Network als Grundlage einer effizienten Logistik.

© Foto: kentoh - Fotolia.com

Kontakt Rückfragen:

Jones Lang LaSalle SE
Frank Weber, Head of Industrial Agency Germany
Ludwigstraße, D-80539 München
Telefon: +49 (0) 89 29 00 88 110
Telefax: +49 (0) 89 29 00 88 129
E-Mail: frank.weber@eu.jll.com
Internet: www.jll.de

Kontakt Redaktion:

Institut für Energie-Effiziente Architektur mit Internet-Medien,
Melita Tuschinski, Dipl.-Ing.UT, Freie Architektin
Bebelstraße 78, D-70193 Stuttgart
Telefon: +49 (0) 711 / 6 15 49 26
E-Mail: info@tuschinski.de
Internet: www.tuschinski.de

**Praxis-Dialog
EnEV-online**

- EnEV-Nachweis für Neubau führen: Bürokomplex mit Logistikbereich mit unterschiedlich temperierten Zonen“
- Wirtschaftlichkeit der Anlagentechnik berechnen für Intra-logistik-Anlagen für Handel und Industrie: Hoch- und Kleinteile-Lager, Kommissionier-Systeme sowie Logistik- und Distributionszentren
- Energieausweise für zwei bestehende Industriegebäude mit Logistikhallen, die auf 8 Grad Celsius (°C) gekühlt werden



Bild 8: Der Arbeits-Alltag in einem modernen Logistik-Gebäude - hier Warenhaus.

© Foto: Petinovs - Fotolia.com