

TEIL 3  
TRENDS IN DER LOGISTIK  
TRANSFORMATION / POTENTIAL / NACHHALTIGKEIT



1. Megatrends – Fokus auf Ökologie und Industrie 4.0. . . . .	S. 3
2. Ökologie – Die Nachhaltigkeit zum Ziel, der Investor im Fokus . . . . .	S. 3
2.1. Trade-off zwischen Mietern und Investoren? . . . . .	S. 3
2.2. Der Weg zur nachhaltigen Immobilie . . . . .	S. 4
2.3. Zertifizierung der Gebäude . . . . .	S. 5
2.4. Beispielentwicklung: Illescas Green Logistics Park . . . . .	S. 6
3. Industrie 4.0 – Chance oder Risiko? . . . . .	S. 7
4. Supply-Chain /-Management – Logistik als zentraler Baustein der vernetzten Weltwirtschaft. . . . .	S. 8
4.1. Die Transformation der Lieferkette und die Auswirkungen auf die Gebäudeanforderungen. . . . .	S. 8
5. Potenziale der Mittelmeerhäfen . . . . .	S. 9
6. Fazit . . . . .	S. 11

### Kurzfassung

- Dies ist der dritte und finale Teil der Aquila Capital Analyse des europäischen und insbesondere des südeuropäischen Logistikimmobilienmarktes.
- Zuvor veröffentlichte Teile:  
**Teil 1: EUROPÄISCHER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT – VOM NISCHENOBJEKT ZUR INSTITUTIONELLEN ANLAGEKLASSE**  
**Teil 2: SÜDEUROPEISCHER LOGISTIKIMMOBILIENMARKT – DYNAMIK UND AUFHOLPOTENZIALE**
- Aufbauend auf den Teilen 1 und 2 rücken in diesem Teil die Megatrends Digitalisierung und Ökologie in den Fokus sowie sich abzeichnende Potenziale insbesondere für den südeuropäischen Markt.
- Wiederum steht die Wertschöpfungs- und Lieferkette im Mittelpunkt der Betrachtung, da hier die Effekte aufeinandertreffen.
- Nachhaltigkeit ist eines der Hauptziele von Aquila Capital. Neben der Umsetzung der grünen Logistikstrategie werden auch scheinbare Interessenskonflikte zwischen Mietern und Investoren untersucht und entsprechende Lösungen vorgestellt.
- Die Industrie 4.0 bietet enormes Potenzial. Die Logistik wird sich von einem reinen Dienstleister zu einem zentralen und äußerst wertvollen Bestandteil der globalen Wirtschaft wandeln.
- Die südeuropäischen Länder können von Häfen im Mittelmeer profitieren. Das bestehende Wachstum wird auch die Nachfrage nach logistischer Infrastruktur im Hinterland nachhaltig stärken.

### Autoren:



**Peter Schnellhammer**  
Investment Writer  
peter.schnellhammer@aquila-capital.com



**Till Schulz-Eickhorst**  
Head Asset & Portfolio Management Real Estate  
till.schulz-eickhorst@aquila-capital.com

## 1. Megatrends – Fokus auf Ökologie und Industrie 4.0

Neben den sich aus wirtschaftlichen sowie gesellschaftlichen Änderungen ergebenden Auswirkungen auf die Logistikbranche und insbesondere auf das korrespondierende Immobiliensegment, ist auch die Branche insgesamt dem digitalen und ökologischen Umdenken unserer Zeit unterworfen und verpflichtet. Auswirkungen, die insbesondere eine sich verändernde Umwelt und Arbeitswelt beeinflussen, erfordern die Transformation vielfältiger Branchen. Ziel ist es, daraus resultierende Entwicklungen und Potenziale nachhaltig im Investitionsprozess zu berücksichtigen, um sich am Markt mit idealen Lösungen zu positionieren. Diesem Ansatz folgend werden die bereits in Teil 1 (vgl. Teil 1, Kapitel 3, Tabelle 1) eingeführten Megatrends der Logistikbranche<sup>1</sup> wiederholt aufgegriffen.

**Tabelle 1: Megatrends der Logistik und die Auswirkungen auf Flächennachfrage und die Transformation im Logistiksegment<sup>2</sup>**

	Flächennachfrage	Transformation
Globalisierung	++	++
E-Commerce	+++	+++
Urbanisierung	++	++
<b>Value-supply-chain</b>	+++	+++
Ökologie	-	+++
Industrie 4.0	(+)	+++

Im Unterschied zur in Teil 1 erläuterten Flächennachfrage wird die Transformation der Branche nahezu durch alle Megatrends vielschichtig beeinflusst, sodass sich eine isolierte Betrachtung herausfordernd gestaltet. Insbesondere wird im Nachfolgenden auf die Bereiche Ökologie und Industrie 4.0 eingegangen, fokussiert auf deren Auswirkungen auf die Branche unter dem Blickwinkel der Immobilienwirtschaft. Zusätzlich spielt wiederum der Online-Handel eine tragende Rolle, insbesondere durch die substanziellen Veränderungen, die sich innerhalb traditioneller Lieferketten ergeben. Zentraler Bezugspunkt wird dabei – wie bereits in den vorangegangenen Analysen zum Logistikmarkt – wiederum die Wertschöpfungs- und Lieferkette. Dort treffen die Effekte aufeinander und werden zunehmend reorganisiert wodurch eine umfassende Aufwertung logistischer Dienstleistungen erfolgt.<sup>3</sup>

## 2. Ökologie – Die Nachhaltigkeit zum Ziel, der Investor im Fokus

Der fünfte Sachstandsbericht des zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen der UN (IPCC) konstatierte, dass Gebäude knapp ein Drittel des globalen Endenergieverbrauchs sowie etwa ein

Fünftel aller Treibhausgasemissionen verantworten<sup>4</sup>. Dementsprechend ist das Potential die klimaschädlichen Auswirkungen des Sektors zu senken, bzw. darüber hinaus positive Effekte zu generieren von enormer Tragweite. Die bereits langfristige Verpflichtung der Aquila-Gruppe zu nachhaltigen Investitionskriterien, in Verbindung mit der Expertise in Entwicklungen im Immobiliensektor bietet daher ideale Rahmenbedingungen für die Implementierung unserer Strategie der grünen Logistik. Neben den sozialen und umweltverträglichen Aspekten stehen dabei die ökonomischen Anforderungen sowie damit verbundene Interessen unserer Investoren im Fokus. Unser langjähriges Engagement im Sektor der erneuerbaren Energien und darüber hinausreichenden Aktivitäten in Infrastrukturprojekten und den Klimawandel im Allgemeinen betreffenden Bereichen zeigen jedoch, dass dies keine widersprüchlichen sondern eng miteinander verbundene Ziele darstellt.

Das gesellschaftliche, politische und nicht zuletzt wirtschaftliche Umdenken bezüglich des Klimawandels erfolgte zunächst schrittweise, gewinnt jedoch anhaltend an Momentum. Sich daraus entwickelnde Änderungen beeinflussen die öffentliche Wahrnehmung und führen auf politischer Ebene zur Weiterentwicklung regulatorischer Rahmenbedingungen.

*“Nur wenn Emissionen ihren Preis haben, wird sich unser Verhalten ändern.”*

(Ursula von der Leyen; Rede zur Eröffnung der Plenartagung des Europäischen Parlaments; 16.07.2019)

### 2.1 Trade-off zwischen Mietern und Investoren?

Positive Effekte auf die Gesellschaft, die Arbeitsbedingungen sowie die Umweltbelastungen sind in der subjektiven Wahrnehmung zunächst mit höheren Kosten verbunden. Ursprüngliche Betrachtungen zielten daher auf die konkurrierenden Ziele zwischen Investoren und Mietern ab, deren jeweiliger Erfolg dennoch unmittelbar voneinander abhängig ist. In der Betrachtung standen daher die Bedürfnisse der Investoren – geprägt von stetig zunehmenden Nachhaltigkeitskriterien und der zukünftigen Wertentwicklung der Anlagen innerhalb des langfristigen Investitionshorizontes – den Anforderungen von Logistikdienstleistern gegenüber, da deren kompetitives Marktumfeld von sehr geringen Margen geprägt ist. Dieser Gegensatz hält jedoch nur einer sehr kurzfristigen Betrachtung stand. Entsprechend der dynamischen Veränderung der Rahmenbedingungen kann die Übererfüllung aktueller Vorschriften, die teilweise mit höheren Anfangsinvestitionen verbunden sind, als Versicherung gegenüber zukünftigen (mittelfristig erwartbaren) regulatorischen Änderungen betrachtet werden. Aus dieser Perspektive stellt die Investition sowie Nutzung eines nachhaltigen Gebäudes in der mittleren Frist, z. B.

<sup>1</sup> Zanker, Claus: Branchenanalyse Logistik (2018) / Vgl. Metaanalyse Kersten, et. al. (2014)

<sup>2</sup> Illustrativ

<sup>3</sup> Dregger et. al. (2017) // Hybride Dienstleistungen und Wandel der Arbeit 2017 / S. 16–17

<sup>4</sup> Klimawandel: Was er für das Bauen bedeutet, und was der Bausektor darüber wissen muss (2014)

durch Einführung einer EU-weiten CO<sub>2</sub>-Steuer, einen Wettbewerbsvorteil dar. In diesem Fall profitieren Investoren von einer stabilen Wertentwicklung und die Mieter von stabilen Nebenkosten. Über diesen zentralen Punkt hinaus ist zu beachten, dass im Vergleich höhere Investitionskosten in die Energieeffizienz von Gebäuden langfristig positive finanzielle Auswirkungen durch daraus resultierendes Einsparungspotenzial generieren.

Die Reputation von Unternehmen wird zunehmend an deren verantwortungsvollem Handeln gemessen. Durch das Abdecken der gesamten Wertschöpfungstiefe steht Aquila als Projektentwickler, Vermieter sowie Investmentmanager im direkten Austausch mit allen beteiligten Akteuren und bietet mit weiteren Instrumenten flexible Lösungsmöglichkeiten, um einer Vielzahl von spezifischen Anforderungen langfristig und effektiv gerecht zu werden.

### BOX 1<sup>5</sup> (aktuelles Beispiel Investorensseite)

APG Asset Management NV, der größte Pensionsinvestor der Niederlande, und die Kirche von England ziehen ihre Beteiligungen an dem staatlich unterstützten Energieversorger Korea Electric Power Co. wegen dessen Untätigkeit hinsichtlich der Kohlenstoffemissionen ab, berichtete die Financial Times.

APG hat den größten Teil ihres Anteils von 60 Millionen Euro (65 Millionen Dollar) verkauft, während die Kirche von England laut FT eine Veräußerung zum Ende des Jahres in Erwägung zieht. Die APG verwaltete laut ihrer Website im August 529 Milliarden Euro an Stiftungsvermögen.

Unternehmen, die auf Kohle und Erdgas angewiesen sind, wie der südkoreanische Energieversorger Kepco, kommen zunehmend unter Druck, da Investoren aus diesen Sektoren aussteigen wollen. Im vergangenen Monat stellte BlackRock Inc., einer der größten Vermögensverwalter der Welt, eine Reihe von klimabedingten Änderungen seiner Anlageprozesse vor, ein Thema, das die Tagesordnung des diesjährigen Weltwirtschaftsforums in Davos beherrschte.

### BOX 2<sup>6</sup> (aktuelles Beispiel Mieterseite [DHL])

„Konzernweites Umweltschutzprogramm GoGreen mit neuem globalem Ziel: Null Emissionen bis 2050“

Nachhaltigkeit ist längst eines der wichtigsten Themen unserer Zeit. Unser Beitrag zu einer nachhaltigeren Welt ist die grüne Logistik. Um eine nachhaltige Zukunft zu gestalten, denken wir in großen Dimensionen: Mit unserem neuen Klimaschutzziel wollen wir bis 2050 alle logistikbezogenen Emissionen auf null reduzieren.“

## 2.2 Der Weg zur nachhaltigen Immobilie

Abbildung 1: Aquila Capitals Entwicklungsprozess

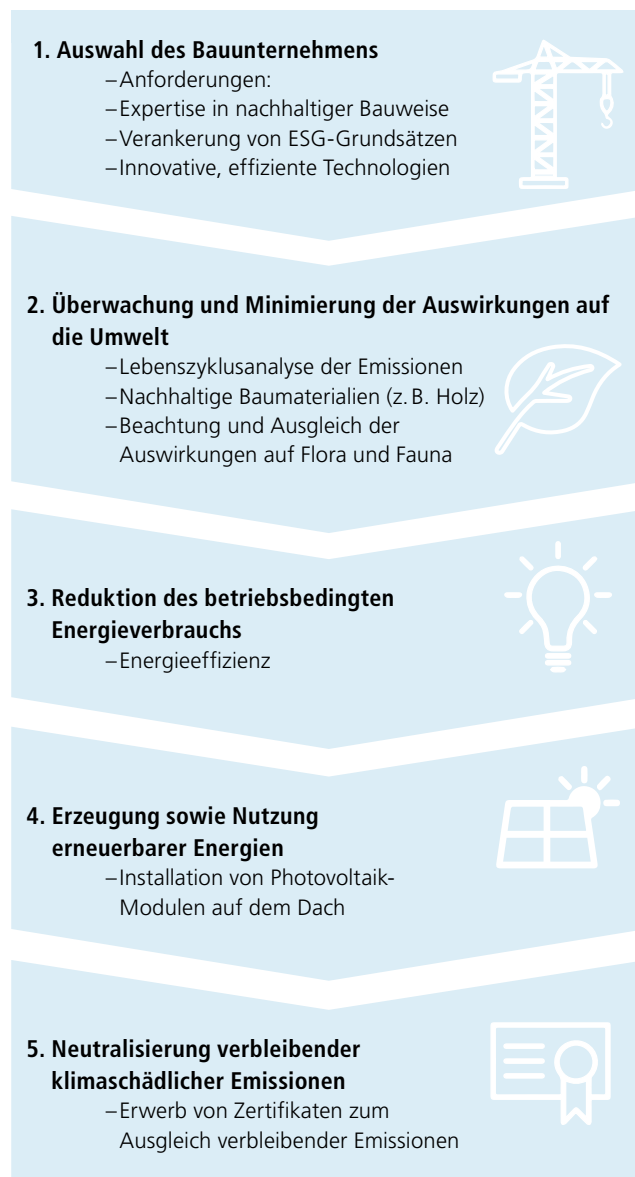


Abbildung 1 illustriert die umfassende und vielschichtige Herangehensweise der Aquila Gruppe zur Erreichung klimaneutraler Logistikimmobilien.

<sup>5</sup> BNEF (2020)

<sup>6</sup> <https://www.dpdhl.com/de/nachhaltigkeit/umweltschutz.html>

### Stufe 1 (Auswahl/Identifikation wertvoller Partner):

Unter Zurückgreifen auf das umfangreiche **Netzwerk der Aquila Gruppe**, mit jeweiliger lokaler Präsenz, erfolgt unter Beachtung entsprechender Kriterien die Auswahl des Bauunternehmens. Dieses muss Expertise in nachhaltiger Bauweise aufweisen, eigene ESG-Kriterien implementiert haben (insbesondere hinsichtlich Arbeitsschutz und Umweltstandards) und den Einsatz innovativer (digitaler) Technologien zur effizienten Zielerreichung bieten.

### Stufe 2 (Monitoring und Minimierung der Auswirkungen auf die Umwelt):

Basierend auf der Kalkulation der Emissionen über den gesamten Lebenszyklus der Immobilie wird die Auswahl der idealen Materialien getroffen. Dabei wird nach Möglichkeit auf regionale Ressourcen zurückgegriffen. Die Verwendung von Bauelementen aus Holz wird – unter Beachtung der regionalen Verfügbarkeit nachhaltiger Forstwirtschaft – präferiert. Holzelemente wirken sich als natürlicher Kohlenstoffspeicher entsprechend positiv auf die Emissionsbelastung aus und liefern darüber hinaus einen positiven Beitrag zur Feuerbeständigkeit des Gebäudes. Weiterhin wird unter Beachtung der natürlichen Gegebenheiten die jeweilige Flora und Fauna untersucht, um negative Auswirkungen durch die Flächenversiegelung an anderer Stelle wieder auszugleichen. Begleitet wird dieser Prozess von **Aquilas Team für Waldinvestments**, das sich durch hohe Expertise in der Holzbeschaffung und im Umgang mit natürlichen Lebensräumen auszeichnet.<sup>7</sup>

### Stufe 3 (Reduktion des laufenden Energieverbrauchs in der operativen Phase):

„Am saubersten ist die Energie, die gar nicht verbraucht wird.“<sup>8</sup> Die Umsetzung energieeffizienter Maßnahmen hat hohe Priorität. Bezogen auf das gesamte technische Interieur werden modernste Standards in den Gebäuden umgesetzt. Neben der Ausstattung mit energiesparenden Maßnahmen z.B. Beleuchtung mit LEDs, wird durch intelligente Planung und Ausgestaltung von Fenstern und Belüftungssystemen neben signifikanten Kosteneinsparungen auch eine positive Arbeitsatmosphäre für die Mitarbeiter geschaffen. Das **Aquila Energy-Efficiency-Team** betreut die optimale Umsetzung dieser Maßnahmen mit einem hohen Maß an Erfahrung und technischem Know-How. Zur laufenden Überwachung sowie der Identifizierung weiterer Einsparungspotentiale werden Messsysteme implementiert, die darüberhinaus genauen Aufschluss über die tatsächlich verbrauchte Energie liefern.

### Stufe 4 (Nutzung erneuerbarer Energie):

Erneuerbare Energien stellen eine **Kernkompetenz der Aquila Gruppe** dar. Die Dachflächen der Logistikimmobilien werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet um den Energieverbrauch möglichst autark zu gestalten. Begleitet wird dieser Prozess ebenfalls durch **Aquilas Energy-Efficiency-Team**, welches ähnliche Projekte schon vielfach erfolgreich umsetzte. Sollte der Energieverbrauch des Gebäudes das

Potenzial der eigenen Produktion übersteigen, bieten wir den Mietern attraktive Möglichkeiten zum Bezug zusätzlicher erneuerbarer Energie. In diesem Feld leistet **Aquilas Merchant Market Desk** einen wertvollen Beitrag.

### Stufe 5: (Neutralisierung verbleibender klimaschädlicher Emissionen):

Aquila hat bereits bestätigt verbleibende Kohlenstoff-Emissionen zu neutralisieren um eine komplette Klimaneutralität der Logistikimmobilien zu erreichen. Dies erfolgt mit der **Aquila Tochtergesellschaft Klimainvest**. Klimainvest generiert durch die Beteiligung an weltweiten Klimaschutzprojekten anerkannte Zertifikate für die jeweiligen Emissionseinsparungen. Durch den Erwerb dieser Zertifikate können wir verbleibende Emissionen durch Einsparungen an anderer Stelle ausgleichen und somit unseren Beitrag zur globalen Reduktion des Ausstoßes von klimaschädlichen Stoffen leisten.

## 2.3 Zertifizierung der Gebäude

As proof and as a self-check of our commitment, all logistics properties are subjected to an examination according to the globally recognised BREEAM or LEED standard.

Abbildung 2: Gewichtung der in BEEAM bewerteten Kategorien

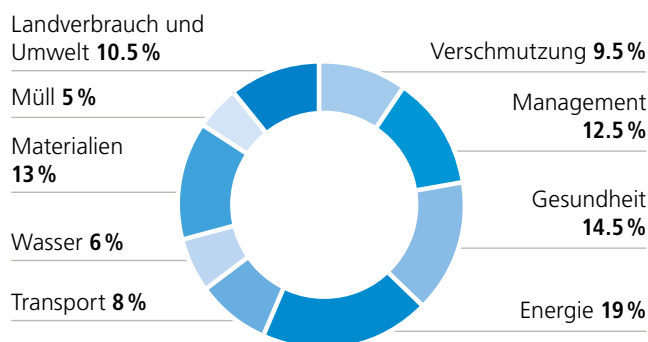


Abbildung 2 illustriert die unterschiedlichen Kategorien sowie Gewichtungen anhand derer die BREEAM-Bewertung zur Nachhaltigkeit von Gebäuden erfolgt. Neben dem bedeutendsten Faktor der Energienachfrage und -Nutzung stehen auch Rahmenbedingungen für die Arbeiter in den Gebäuden im Fokus. Neben einer guten Arbeitsumgebung durch Tageslicht und optimale Frischluftversorgung, finden auch entsprechende Außenanlagen und Aufenthaltsräume sowie die Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes mit öffentlichen Verkehrsmitteln Eingang in unsere Gesamtplanung. Auch anhand dieses Beispiels ergeben sich sehr positive Auswirkungen auf potenzielle Mieter, da die Branche unter sehr großem Fachkräftemangel leidet und daher in hohem Maße von idealen Arbeitsvoraussetzungen profitieren kann.

<sup>7</sup> Vgl. <https://www.aquila-capital.de/sachwertanlagen/forstwirtschaft> und [https://www.aquila-capital.de/fileadmin/user\\_upload/PDF-Dokumente/2020-02-21\\_ACTIF\\_IMPACT\\_Report.pdf](https://www.aquila-capital.de/fileadmin/user_upload/PDF-Dokumente/2020-02-21_ACTIF_IMPACT_Report.pdf)  
<sup>8</sup> Brigitte Zypries anlässlich des Energy Efficiency Market Report (2017)

## 2.4 Beispielentwicklung: Illescas Green Logistics Park

Der Illescas Green Logistics Park liegt innerhalb der Plataforma Central Iberum, Spaniens erstem öko-industriellen Park, der in seine Umgebung integriert und für Energieeinsparungen, Forschung und die Anwendung neuer Technologien zur Erreichung maximaler Nachhaltigkeit konzipiert ist.

Er wird Teil der zweiten Phase der bereits voll funktionsfähigen Entwicklung der Plataforma Central Iberum sein, die als erster industri-

eller Logistikpark Maßnahmen zur Kompensation des Kohlenstoff-Ausstoßes ergreifen soll, um vollständige Klimaneutralität zu erreichen.

Die Anlagen des Grünen Logistikparks Illescas werden mit der neuesten Technologie ausgestattet, damit er zu einem der effizientesten Unternehmen der Zukunft werden kann:

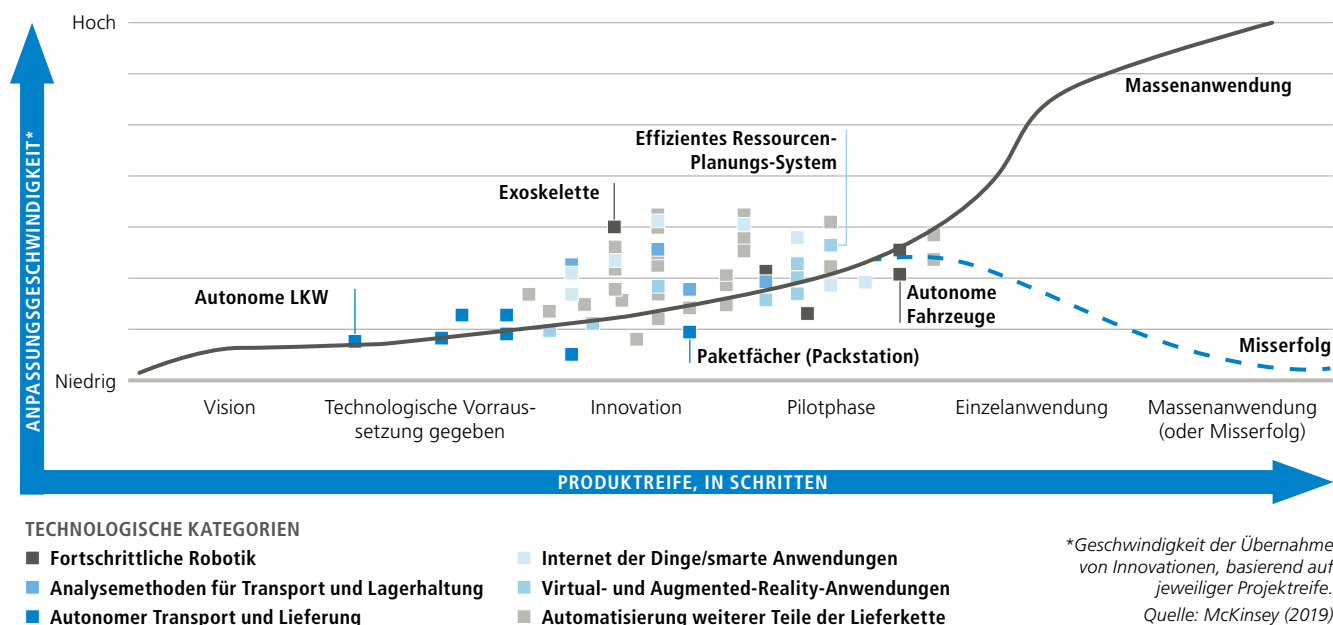


### 3. Industrie 4.0 – Chance oder Risiko?

Die Industrie 4.0 steht allgemein für eine technologieinduzierte Vision zukünftiger vernetzter und automatisierter Produktionssysteme<sup>9</sup>. Wenngleich die inflationäre Verwendung des Begriffs der Digitalisierung in gewisser Weise die Unsicherheit erhöht – während disruptive Transformationen bislang ausbleiben – scheinen doch tiefgreifende Veränderungen der Wertschöpfungsprozesse in der mittleren Frist absehbar. Als Bindeglied globaler Wertschöpfungsketten steht die Logistikbranche im Zentrum der zukünftigen Entwicklungen.

Wie in jeder a priori Betrachtung ist die Unsicherheit ein entscheidender Faktor, dem gemäß unserer Auffassung zwar maßvoll jedoch mit entsprechender Flexibilität begegnet werden sollte. Wie in Abbildung 3 ersichtlich, ist aktuell noch keine standardisierte bzw. dominierende Technologie absehbar, deren Anforderungen zukünftige Prozesse und Rahmenbedingungen grundlegend bestimmen.

Abbildung 3<sup>10</sup>: Eine Vielzahl an Technologien befindet sich in der Entwicklung



Insbesondere im Bereich kapitalstarker Onlinehändler finden, auf Grund der Kleinteiligkeit der Produkte, erste Projekte Anwendung. Unser Ansatz setzt dabei auf einen regen Austausch mit potenziellen Mietern, um entsprechende Anforderungen bei Gewährleistung eines hohen Grades an Flexibilität zu beachten.

Vermietung von Gebäuden. Die Investitionen des Mieters für die betriebliche Nutzung eines Gebäudes steigen und verankern den Mieter so im Gebäude, wodurch ein hohes Maß an Stabilität für den Vermieter erreicht wird.

Am Beispiel des Branchenriesen Amazon wird deutlich, dass der Einsatz autonom fahrender, an Saugroboter erinnernde Fahrzeuge zum einen eine Antwort auf die Knappheit der Arbeitskräfte, durch das Ausführen einfachster Arbeiten, liefern und zum anderen keinerlei zusätzliche Anforderungen an die Ausgestaltung der Logistikhalle stellen<sup>11</sup>. Dies hat auch positive Auswirkungen auf die langfristige

Mit dem Gebäudefokus auf regionale Distributionszentren verfolgen wir hinsichtlich der starken und äußerst dynamischen Veränderung der Branche und der entsprechenden Lieferketten eine defensive Strategie. Dieser Hintergrund wird im nachfolgenden Kapitel bei der eingehenden Betrachtung der Transformation innerhalb der Lieferketten deutlich.

<sup>9</sup> Hybride Dienstleistungen und Wandel der Arbeit 2017

<sup>10</sup> McKinsey (2019)

<sup>11</sup> <https://www.businessinsider.com/amazon-introduces-new-warehouse-robots-2019-5?r=DE&IR=T>

#### 4. Supply-Chain /-Management – Logistik als zentraler Baustein der vernetzten Weltwirtschaft

Die Lieferketten sowie die entsprechende Organisation, das sogenannte Supply-Chain-Management, bilden das zentrale Bindeglied. Alle fünf Megatrends aus Tabelle 1, welche durch die gesamte Serie Logistik (Teil 1–3) führen, laufen hier zusammen. Für die Globalisierung und damit einhergehende immer stärkere vertikale Produktions- und Handelsverflechtungen ist eine effiziente Logistik und die erforderliche Reorganisation der Lieferketten unerlässlich. Eine in diesem Zusammenhang immer feingliederigere Verzahnung von Unternehmen und Branchen benötigt eine tiefere Einbeziehung logistischer Dienstleistungen in den gesamten Wertschöpfungsprozess. E-commerce und Urbanisierung stellen große Herausforderungen an logistische Prozesse, führen aber zu einer ähnlichen Entwicklung auf der Kundenseite. Die zunehmende Verschiebung von B2B- zu B2C-Dienstleistungen führt auch in diesem Bereich zu einem signifikant tieferen Eindringen logistischer Prozesse. Die früher dem Einzelhandel vorbehaltenen direkte Interaktion mit dem Endkunden, wird insbesondere durch den Online-Handel vermehrt auf die Logistikbranche übertragen. Zu dieser durch Produzenten wie Konsumenten hervorgerufenen äußerst dynamischen und fließend verlaufenden Nachfrageausweitung nach logistischen Lösungen gesellt sich die ökologische Herausforderung unserer Zeit. Die dringend nötige Dekarbonisierung der Lieferketten muss zeitgleich erfolgen und stellt in diesem Zusammenhang weitere Herausforderungen an die Branche, zu der wir mit grünen Logistikimmobilien unseren Beitrag leisten.

Diese Herausforderungen sind jedoch unter Einbezug des verbleibenden Megatrends Industrie 4.0 eine enorme Chance. Die signifi-

kante Ausweitung der logistischen Prozesse innerhalb der Wertschöpfungs- und Lieferketten – vom Rohstoff bis zum Endkunden – ermöglicht es riesige Datenmengen zu sammeln. Daten sind die Währung unserer Zeit. Inbegriffen in die Industrie 4.0 sind Big Data Analytics und künstliche Intelligenz. Gelingt das Auswerten der enormen Datenmengen mit Hilfe modernster Methoden und Innovationen wird die Logistik vom reinen Dienstleister zum zentralen und äußerst wertvollen Baustein der Weltwirtschaft. Resultierende Prognosen und Ergebnisse ermöglichen in der Folge deutlich effizientere Prozesse und treiben die Integration der Logistik in alle Bereiche noch weiter voran.

##### 4.1 Die Transformation der Lieferkette und die Auswirkungen auf die Gebäudeanforderungen

Der rasant wachsende Online-Handel verstärkt die Konsumentenorientierung der Lieferketten signifikant. Um aktuelle Wettbewerbsvorteile zu gewinnen dominiert die Lieferungsdauer die damit konkurrierende Niedrigpreisorientierung. In der Folge steigen die Anforderungen an die Nähe zum Endkunden. Dieser Entwicklung stehen jedoch sehr begrenzte Flächenverfügbarkeiten sowie Engpässe in der Infrastruktur innerhalb europäischer Ballungsräume gegenüber.

Abbildung 6 und 7 illustrieren die Reorganisation der konsumorientierten Lieferketten anhand der zusätzlich benötigten Gebäudestrukturen.

Figure 4: Supply chain interaction retail to end customer

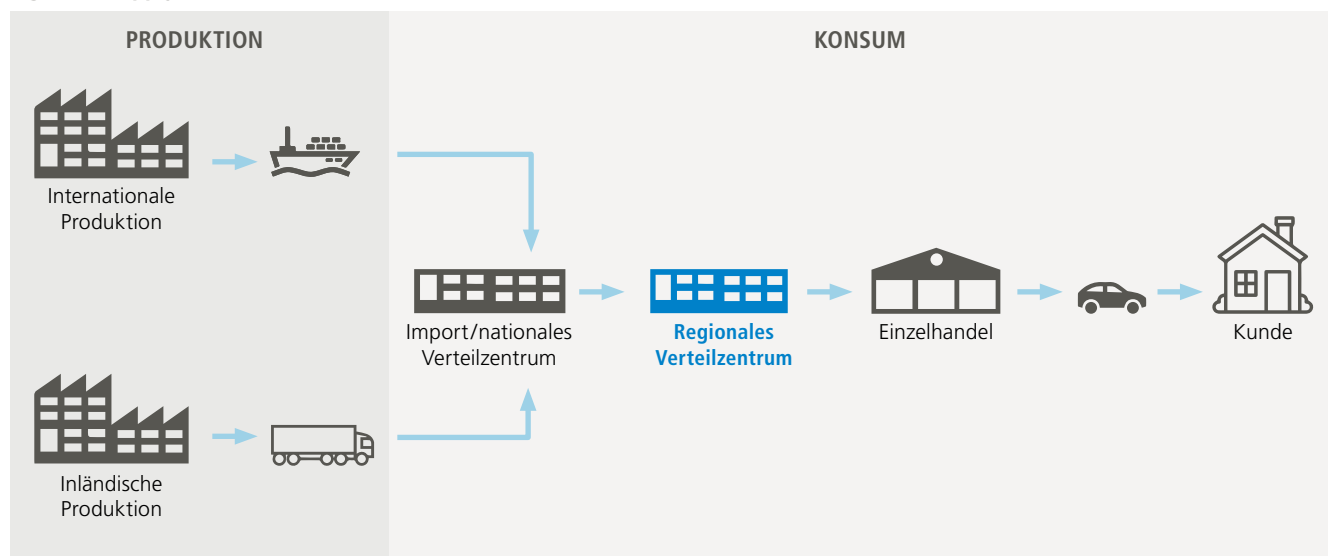
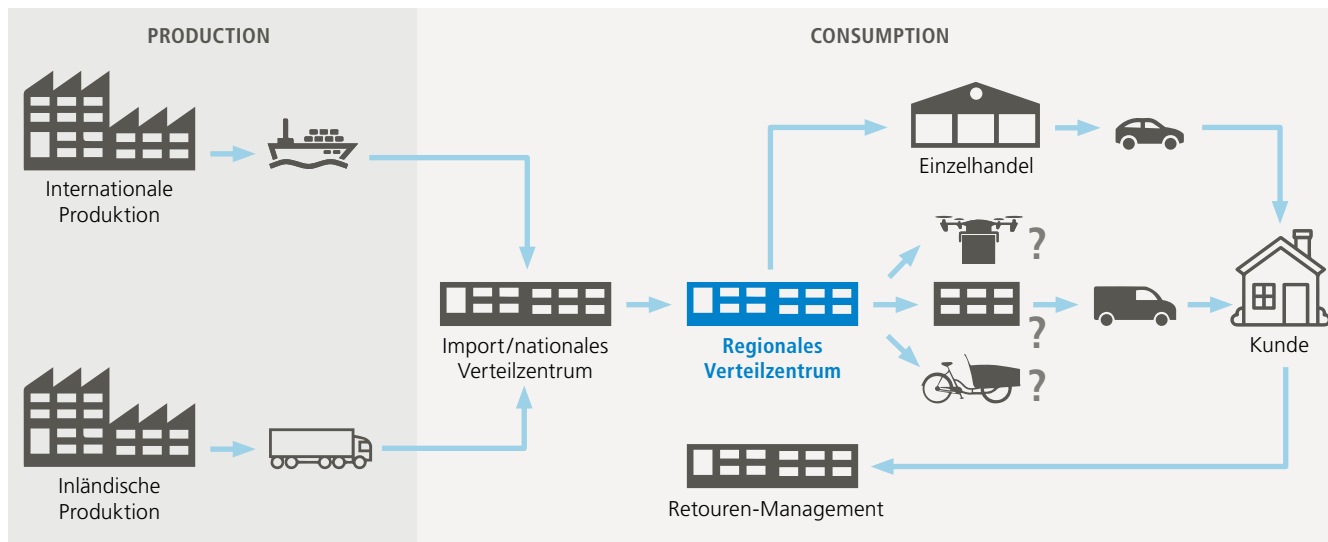




Abbildung 5: Lieferkette Logistik zu Endkunde



Die Darstellungen verdeutlichen den Bedarf an zusätzlichen Gebäudestrukturen, welche im Wettbewerb der Lieferdauer von zunehmender Relevanz sind. Ebenfalls ersichtlich wird jedoch die Stabilität der Position regionaler Distributionszentren. Diese bilden das Bindeglied zwischen produktionsorientierter und konsumentenorientierter Lieferkette. Der Gebäudetyp zeichnet sich durch große Volumina und die Randlage zu metropolgeprägten Ballungsgebieten mit sehr guter Anbindung an die Infrastruktur aus. Er ist von substantieller Bedeutung für den E-Commerce, um die Versorgung deutlich kleinerer, durch Preis und Flächenverfügbarkeit begrenzter, näher am Zentrum gelegener Logistikeinheiten zu gewährleisten. Darüber hinaus besteht jedoch ebenfalls eine hohe Nachfrage durch industrielle Nutzer zur Versorgung, Lagerung und auch weiteren Verteilung für lokale Produktionsprozesse, deren Standorte sich durch ähnliche Lagekriterien auszeichnen. Im Gegensatz zu verschiedenen Projekten der innerstädtischen Logistik, die keine Standardisierung aufweisen, sich oftmals noch in Pilotphasen befinden und auf anhaltend innovative Änderungen angewiesen sind, weisen die regionalen Distributionszentren eine reife und stabile Position auf. Unsere Strategie zielt auf die Entwicklung dieser regionalen Verteilzentren ab, da wir langfristig die geringsten Änderungen und dementsprechend ein hohes Maß an Wertbeständigkeit sowie -entwicklung erwarten. Für Investoren mit mittel- bis langfristigen Investitionshorizonten weisen diese Immobilien ideale Entwicklungsoptionen auf, da sie innerhalb der Lieferkette eine enorm wichtige und etablierte Position besetzen und damit hohe Zweitverwendungsfähigkeit sowie die Bündelung der Nachfrageseite aufweisen.

## 5. Potentiale der Mittelmeerhäfen

Bereits im April 2017 konstatierte der Vorstandsvorsitzende von Eurogate Thomas Eckelmann, dass sich das Zentrum des europäischen Warenhandels mittelfristig von der Nordsee in das Mittelmeer verlagern wird.<sup>12</sup> Eurogate ist der europäische Marktführer im Containerumschlag. Neben Containerterminals in Hamburg, Bremerhaven und Wilhelmshaven betreibt die Gruppe vier Terminals in Italien, je einen in Zypern und Portugal sowie einen marokkanischen an der Straße zu Gibraltar.<sup>13</sup> Jedoch hat nicht nur die Eurogate-Gruppe Interesse insbesondere an den italienischen Mittelmeerhäfen, auch China hat bereits mit Italien, im Rahmen des Seidenstraßenprojektes, eine Absichtserklärung unterzeichnet. Neben mehreren verbindlichen Wirtschaftsabkommen, die u. a. Aufträge an italienische Firmen enthalten, erhält China die Möglichkeit in die Häfen von Triest und Genua zu investieren.<sup>14</sup>

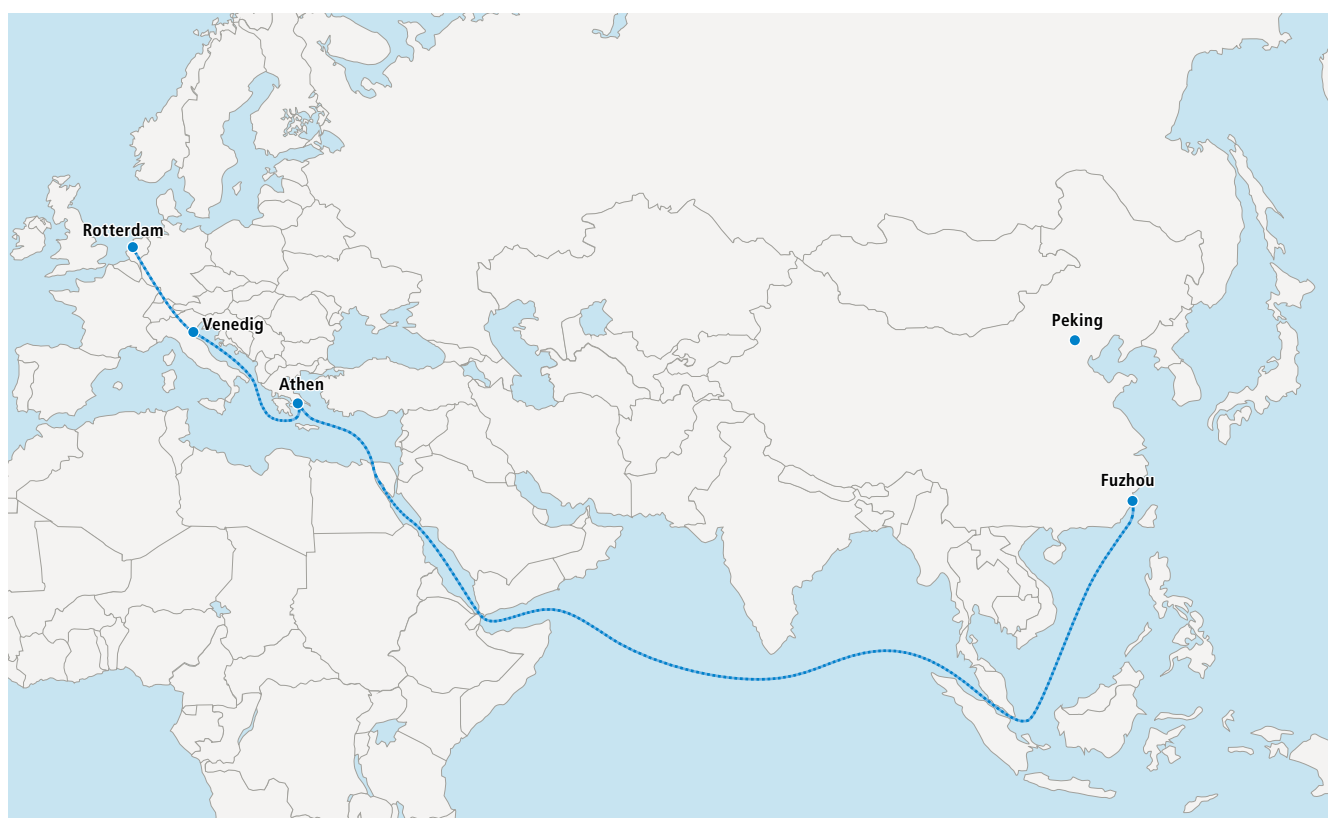
### BOX 3<sup>15</sup>

„Seit dem Kauf durch chinesische Investoren eilt Griechenlands größter Hafen von einem Rekord zum nächsten. Das hat Auswirkungen bis nach Nordeuropa. Krise? Nicht im Hafen von Piräus. Während Griechenland seit 2008 ein Viertel seiner Wirtschaftskraft verlor und mehrmals am Abgrund der Staatspleite stand, hat sich der Containerumschlag im größten Hafen des Landes in den vergangenen zehn Jahren mehr als verzehnfacht – eine beispiellose griechische Erfolgsgeschichte. Jetzt will die neue konservativ-liberale Regierung weitere Häfen privatisieren. Das Interesse ausländischer Investoren ist groß.“

<sup>11</sup> Taz, 02.07.2017; <sup>12</sup> Eurogate.de (2020), <sup>13</sup> Tagesschau.de 26.03.2019  
<sup>14</sup> Handelsblatt.com, 03.09.2019

Berücksichtigung findet die perspektivische Verlagerung bereits in europäischen Verkehrsentwicklungsszenarien mit Fokus auf den Brennerkorridor.<sup>16</sup> Die europäischen infrastrukturellen Investitionen in die Netzwerkkorridore (TEN-T, vgl. Teil 2 Kapitel 3.4) ermöglichen in Zukunft deutliche Zeitersparnisse sowie mit dem Brennerbasistunnel und einer Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene deutliche Kosteneinsparungen.

Abbildung 6: Chinas neue Seidenstraße im Mittelmeer



Findet der Umschlag asiatischer Containerschiffe in Italien statt verkürzt sich die Reisezeit (inklusive Rückweg) im Vergleich zum Transport bis in die Nordsee (Rotterdam, Hamburg) um rund zwei Wochen, während der Transport mit der Bahn, selbst bis zum nördlichsten Punkt Schwedens, nur 2–3 Tage beansprucht.<sup>17</sup>

Um diese Strategie zu verwirklichen sind weiterhin hohe Investitionen in die Häfen sowie die Infrastruktur des Hinterlandes notwendig. Neben privaten Investitionen z.B. durch die Eurogate Gruppe

und weiterer EU-Infrastrukturinvestitionen wird auch chinesisches Kapital dafür sorgen, dass der Ausbau stetig zunehmen wird. Langfristige Folge wäre darüber hinaus eine entsprechende Verlagerung des Feederverkehrs aus Ost- und Nordsee in das Mittelmeer. Neben dem Schienentransport über Land werden insbesondere auch aus Emissionsgründen (ggü. LKW-Verkehr) und der ambitionierten EU-Umwelt-Politik sogenannte Shortsea-Verbindungen fokussiert, um den Gütertransport von der Straße neben der Schiene auch auf die Wasserwege zu verlagern.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> TRIMOD im Auftrag des BMVI (12/2018)

<sup>17</sup> TRIMOD im Auftrag des BMVI (12/2018)

<sup>18</sup> Europäische Kommission (2020), [https://ec.europa.eu/transport/modes/maritime/short\\_sea\\_shipping\\_en](https://ec.europa.eu/transport/modes/maritime/short_sea_shipping_en)

Abbildung 7: Intraeuropäische Shortsea-Verbindungen<sup>19</sup>



## 6. Fazit

Insgesamt kann mittel- bis langfristig mit hohem infrastrukturellen und insbesondere logistischem Wachstumspotential in Südeuropa gerechnet werden, welches zusätzlich zu den Erkenntnissen aus Teil 1 und 2 die Strategie von Aquila Capital in südeuropäische Logistimmobilien zu investieren untermauert.

Die Berücksichtigung ökologischer Aspekte und die entsprechende Umsetzung moderner Logistikgebäude ist die Grundlage für langfristigen Erfolg. Flexible Konzepte, die lokale Besonderheiten und die Interessen von Mietern, Investoren und der Gesellschaft in Einklang bringen, sind ein zentraler Bestandteil unserer Strategie.

Die Reorganisation des Logistik-Sektors ist eine große Herausforderung, bietet aber auch Chancen. Das Vordringen des Logistiksektors in immer mehr Bereiche macht ihn zum zentralen Bindeglied der Wirtschaft.

Die wirtschaftliche Erholung der südeuropäischen Länder und die zunehmende Bedeutung der Häfen bieten großes Zukunftspotenzial.

<sup>19</sup> [www.kukla-spedition.com](http://www.kukla-spedition.com) (2019)

Interessiert? Erhalten Sie weitere Einblicke durch unsere Whitepaper zu Logistik in (Süd) Europa und durch den Besuch unserer Homepage: [www.aquila-capital.de](http://www.aquila-capital.de)

Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:



#### Aquila Gruppe

Valentinskamp 70  
20355 Hamburg  
Deutschland

Tel.: +49 (0)40 87 50 50-100

E-Mail: [info@aquila-capital.de](mailto:info@aquila-capital.de)

Web: [www.aquila-capital.de](http://www.aquila-capital.de)

Folgen Sie uns auf  

Hamburg · Frankfurt · London · Luxemburg · Madrid · Lissabon · Oslo · Zürich · Invercargill · Singapur · Tokio



Dieses Dokument dient lediglich Informationszwecken. Es stellt weder eine Anlagevermittlung noch eine Anlageberatung dar. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Kauf oder Verkauf von bestimmten Produkten, die Inhalte des Dokuments stellen auch keine sonstige Handlungsempfehlung dar. **Das Dokument dient allein der (Vorab)Information über die dargestellten Produkte. Eine Kaufentscheidung bezüglich der dargestellten Produkte sollte unbedingt auf Grundlage des Verkaufsprospektes und nach Sichtung der vollständigen Unterlagen und Risikohinweise getroffen werden.** Eine vorherige Beratung durch Ihren Rechts-, Steuer- und/oder Anlageberater wird empfohlen. Die Aussagen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus Quellen, die von uns als zuverlässig und richtig beurteilt wurden. Dennoch gewährleisten wir nicht die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und lehnen jede Haftung für Schäden ab, die durch die Nutzung der Informationen entstehen könnten. **Historische Daten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Aussagen über eine zukünftige wirtschaftliche Entwicklung beruhen auf Beobachtungen aus der Vergangenheit und theoretisch fundierten objektiven Verfahren, sind mithin Prognosen und als solche zu verstehen. Es werden keine Zusicherungen oder Gewährleistungen dafür abgegeben, dass eine indikative Performance bzw. Rendite in Zukunft erreicht wird.** Bei den dargestellten Produkten handelt es sich um langfristige Investments, die mit verschiedenen Risiken verbunden sind. Ihre Realisierung kann zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

Unter den Bezeichnungen Aquila und Aquila Capital werden Gesellschaften für Alternative Investments und Sachwertinvestitionen sowie Vertriebs-, Fondsmanagement- und Servicegesellschaften der Aquila Gruppe („Aquila Gruppe“ meint die Aquila Capital Holding GmbH und mit dieser verbundene Unternehmen i.S.d. §§15 ff.AktG) zusammengefasst. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die (potentiellen) Kunden Produkte oder Dienstleistungen der Aquila Gruppe anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Eine Veröffentlichung der Aquila Capital Investmentgesellschaft mbH. Stand: September 2020.

Autoren: Peter Schnellhammer, Till Schulz-Eickhorst