

# „Logistiker profitieren auch von Einlagerung“

Über Konjunkturabhängigkeit, Verkehrsprobleme und Akzeptanz der Logistikbranche

*Ist der starke Aufschwung der Logistikbranche der vergangenen Jahre angesichts der sich abzeichnenden konjunkturellen Abschwächung schon wieder vorbei?*

Nein. Die Umsätze der Logistikbranche in Deutschland haben sich in den vergangenen 20 Jahren mit einem Volumen von 275 Milliarden Euro im Jahr 2018 mehr als verdoppelt. Dieser Entwicklung konnte auch die Krise 2009 nichts anhaben. Einer der größten Treiber war und ist der Online-Handel. Entsprechend sind die Flächenbedarfe von Handels- und Produktionsunternehmen sowie von Logistikern nach wie vor immens und können durch das vorhandene Immobilienangebot bei weitem nicht bedient werden. Das zeigt sich in sprunghaft ansteigenden Logistikmieten, wie zuletzt mit 6,90 Euro je Quadratmeter in Berlin und weiterhin einem Plus von 4 Prozent der Logistikflächenumsätze an den deutschen Top-8-Logistik-Standorten auf knapp 1,4 Millionen Quadratmeter. Wir beobachten wohl, dass Unternehmen angefangen haben, langfristige Entscheidungen zu vertagen, wenn die Marktgegebenheiten es zulassen. Aber grundsätzlich profitieren Logistiker auch, wenn Waren nicht direkt verkauft, sondern eingelagert werden.

*Vor allem in den Städten werden wenig Flächen für die Logistik angeboten – die Konkurrenz zum Wohnen oder zu Gewerbe mit höherer Wertschöpfung ist groß. Sehen Sie da Rezepte für die Logistikbranche?*

Diskutierte und womöglich umgesetzte Mietpreisdeckelungen im Wohnungssektor eröffnen neue Möglichkeiten für Last-Mile-Logistikkonzepte. Diese lassen gleichzeitig auch eine größere Wertschöpfung beispielsweise für höherwertige Tätigkeiten für Logistiker zu. Eine Regulierung von Industrie- und Logistikmieten wird es im Übrigen nicht geben, was aktuell und nachhaltig noch weiter zur Verschiebung von Kapitalströmen von anderen Assetklassen in den Logistiksektor führt. Eine der wichtigsten Leistungskennzahlen für Unternehmen ist hundertprozentige Kundenzufriedenheit, und die letzte Meile ist der entscheidende Schlüssel dazu. Da sich die Drohne als Verkehrsmittel der letzten Meile in den dichtbesiedelten Regionen Deutschlands nicht durchsetzen wird, werden zukünftig immer mehr mehrgeschossige und flexible innerstädtische Logistikkonzepte entwickelt.

*Einer der Haupteinwände gegen die urbane Ausbreitung der Logistik ist die Verstopfung der Straßen durch Lieferdienste – ein berechtigter Einwand?*

Es ist ein berechtigter Einwand, ja. Nur, das Paket nimmt man schon dennoch gerne pünktlich und vollständig an. Hier herrscht ein gewisser Widerspruch zwischen dem Konsumentenverhalten und den Wünschen der Kommunen. Wir werden weitere hohe Umsatzsteigerungen im E-Commerce Sektor sehen, insbesondere getrieben durch die Jugend, für die Online-Shopping heute normaler ist,

als die Ware in der Innenstadt im Geschäft zu erwerben. Um diese Trends einer stetig wachsenden Konsumentengruppe innenstadtverträglich abzubilden, gilt es tragfähige Lösungen für die Zukunft zu erarbeiten. Ein CO<sub>2</sub>-neutrales Lieferkonzept der allerletzten Meile entwickelt derzeit der Schweizer Kapital Global Impact Fund. Hier forschen wir zusammen mit Technologieunternehmen und Hochschulen an alternativen Lieferkonzepten.

*Gerät die Akzeptanz der Logistikbranche in Gefahr, weil der Klimaschutz derzeit stark in den Vordergrund rückt?*

Laut Studien sind Logistik und Transport derzeit für mehr als 5,5 Prozent aller CO<sub>2</sub>-Emissionen weltweit verantwortlich. In Deutschland ist die Logistik der drittgrößte Wirtschaftsbereich. Unternehmen, Kommunen und Verbraucher sind also von der Notwendigkeit des Klimaschutzes gleichermaßen betroffen und sind zum Handeln aufgefordert. Lösungsansätze für mehr Nachhaltigkeit liegen in der Entwicklung von neuartigen Logistikimmobilien, die mehr Strom produzieren als sie selbst beziehungsweise deren Nutzer verbrauchen. Ein zweiter Ansatz ist das Engagement an realisierbaren Lösungen für die Zukunft als Impact Investor. Ich persönlich bin in Unternehmen investiert in den Bereichen Fahrradkurier, Fassadenumwelttechnik sowie Gewinnung von nachhaltigem Strom aus Kites sowie Meereswellen.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.