



DEUTSCHE FINANCE GROUP

# LOGISTIKIMMOBILIEN IN GROSSBRITANNIEN

Attraktives Marktumfeld für Investments

Handelsblatt  
**RESEARCH** INSTITUTE







DEUTSCHE FINANCE GROUP

# LOGISTIKIMMOBILIEN IN GROSSBRITANNIEN

Attraktives Marktumfeld für Investments

Handelsblatt  
**RESEARCH** INSTITUTE

# INHALT

06 Editorial

## 1

### WIRTSCHAFTSMOTOR Ökonomische Entwicklung und Besonderheiten

- 10 Wirtschaft auf einen Blick
- 12 London als Magnet
- 14 Industrie
- 16 Energie
- 18 Handel
- 20 Infrastruktur

## 2

### MARKT DER LOGISTIKIMMOBILIEN Treiber und Entwicklung dieser Assetklasse

- 24 Logistikimmobilien in Europa
- 26 Logistikimmobilien in Großbritannien
- 30 Lieferketten
- 32 First und Last Mile
- 34 Trends in der Logistik
- 36 E-Commerce

# 3

## IMMOBILIENINVESTMENTS Möglichkeiten für Anleger:innen

- 40 Investments in Immobilien
- 42 Investor:innen

# 4

## FAZIT Logistikimmobilien bieten Chancen

- 46 Quellen und Impressum

# EDITORIAL

Europa ist eine der am dichtesten besiedelten Wirtschaftsregionen der Welt, mit einem komplexen Liefer- und Logistiknetz zwischen einer Vielzahl von Regionen und Metropolen. Der hohe Wohlstand in Europa, die hohe Industrialisierung sowie der Export und Import von Waren und Gütern sorgen langfristig für eine stabile Nachfrage nach funktionierenden Logistikkonzepten. Diese stabile Nachfrage nach entsprechenden Flächen führt zu einer hohen Attraktivität der Assetklasse Logistikimmobilien in einer Vielzahl von Ländern innerhalb Europas, aber auch in Übersee. Was Logistikimmobilien zudem gemeinsam haben, ist, dass sie sich in den vergangenen Jahren trotz wirtschaftlicher und geopolitischer Herausforderungen als extrem stabil erwiesen haben.

Logistikimmobilien sind dabei Einrichtungen, die beispielsweise zur Lagerung, Kommissionierung und Verteilung von Waren und Gütern sowie für Brief- und Paketdienstleistungen genutzt werden. Da sie der dauerhaften Versorgung von Verbraucher:innen und der Wirtschaft dienen, erfüllen sie eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge und sind für das Funktionieren von Gesellschaften essenziell. Die jüngsten Erfahrungen der Wirtschaft und Verbraucher:innen hinsichtlich defizitärer Lieferketten und damit einhergehender Produktions- und Angebotsausfälle haben dazu geführt, dass Marktteilnehmer durch Reshoring von Produktionsprozessen, höhere Lagerbestände und neue Logistikkonzepte

ihre Handlungsfähigkeit für die Zukunft absichern. Damit einher geht mittelfristig ein wachsender Bedarf an Lager- und Logistikflächen in ganz Europa.

Ein wesentlicher Grund für die expansive Entwicklung der Logistikindustrie ist das anhaltende Wachstum des Onlinehandels und des E-Commerce. Immer mehr Menschen kaufen online ein, was zu einer höheren Nachfrage nach Logistikdienstleistungen und -immobilien führt. Durch die nach wie vor anhaltenden politischen und wirtschaftlichen Veränderungsprozesse nimmt zudem die Nachfrage nach Logistiklösungen innerhalb Europas weiter zu. Sei es durch neue Logistiknetze, beispielsweise aufgrund des Brexits, durch das Re- oder Nearshoring von Produktionsmitteln aufgrund der in den letzten Jahren zunehmend gestörten Lieferketten sowie durch die damit ebenfalls einhergehende höhere Lagerhaltung bei einer Vielzahl von Produzenten und Händlern. Die weiterhin positive Entwicklung hinsichtlich des expansiven Onlinehandels und das veränderte Konsumverhalten von Verbraucher:innen führt zu einer Zunahme der Nachfrage nach innovativen Logistiklösungen. Veränderte Erwartungen der Verbraucher:innen hinsichtlich akzeptierter Lieferzeiten („Same Day Delivery“) sorgen zudem für neue Lieferkonzepte und sind damit näher am Kunden.

Großbritannien verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur, einschließlich moderner Häfen, Flughäfen und Straßen, die den Transport von Waren erleichtern.

Die Logistikbranche in Großbritannien ist wettbewerbsfähig und innovativ, was zu einer hohen Effizienz und Produktivität führt. Schließlich hat die Regierung in Großbritannien in den letzten Jahren Maßnahmen ergriffen, um den Logistikmarkt zu fördern, wie zum Beispiel Investitionen in die Infrastruktur und die Schaffung von Anreizen für Unternehmen, in die Branche zu investieren.

Logistikimmobilien weisen eine überschaubare Komplexität auf. In der Bewirtschaftung verursachen Logistikimmobilien zudem geringe Nachinvestitionen und erwirtschaften langfristig stabile Cashflows. Die Leerstände bei Logistikimmobilien sind in den Kernländern des europäischen Logistiknetzes gering, die Nachfrage nach entsprechenden Flä-

chen stabil. Während der vergangenen Jahre hat der Logistiksektor zudem eine hohe wirtschaftliche Widerstandsfähigkeit gezeigt. Damit waren Logistikimmobilien eine der resilientesten Assetklassen im Bereich Immobilien und weisen attraktive Renditen auf.

Das Factbook mit dem zentralen Fokus auf den Immobiliensektor „Logistikimmobilien UK“ erläutert diese attraktive Immobilienart und zeigt auf, warum gerade dieser Sektor derzeit als besonders zukunftssträchtig für Investor:innen gilt. Eine globalisierte, sich verändernde Welt mit komplexen Lieferketten, ein expansiver Onlinehandel und eine Gesellschaft mit hohem Wohlstand sind die Basis für eine prosperierende Logistikindustrie in der Zukunft.



**SYMON HARDY GODL**

Group Asset Management Officer  
Deutsche Finance Group



# 1

## WIRTSCHAFTS- MOTOR

### Ökonomische Entwicklung und Besonderheiten

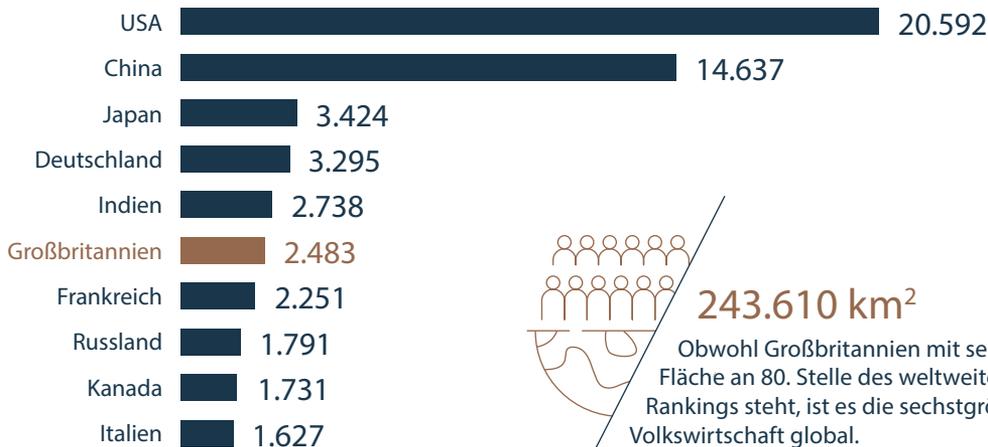
Großbritannien ist für seine globale Finanzbranche sowie hochmoderne Technologieunternehmen bekannt. Der Austritt aus der Europäischen Union 2020 markierte einen historischen Schritt, der das politische und wirtschaftlichen Geschehen des Landes veränderte, dennoch gehört das Land zu den stärksten Volkswirtschaften der Welt. Des Weiteren nimmt Großbritannien eine entscheidende Rolle in der weltweiten Handelspolitik ein und gehört zu den wichtigsten Akteuren in der globalen Wirtschaft.

# WIRTSCHAFT AUF EINEN BLICK

Großbritannien zählt zu den stärksten Volkswirtschaften der Welt. Trotz des Brexits sowie der Covid-19 Pandemie hat die britische Regierung umfangreiche Unterstützungspakte eingeführt, um Innovation und Unternehmertum für die technologische Entwicklung im Land zu fördern. Das Vereinigte Königreich gehört weltweit zu den Spitzenreitern bei der Reduzierung inländischer Treibhausgasemissionen und will die Nettoemissionen bis 2050 auf null reduzieren.

## Starke Wirtschaft im Vergleich

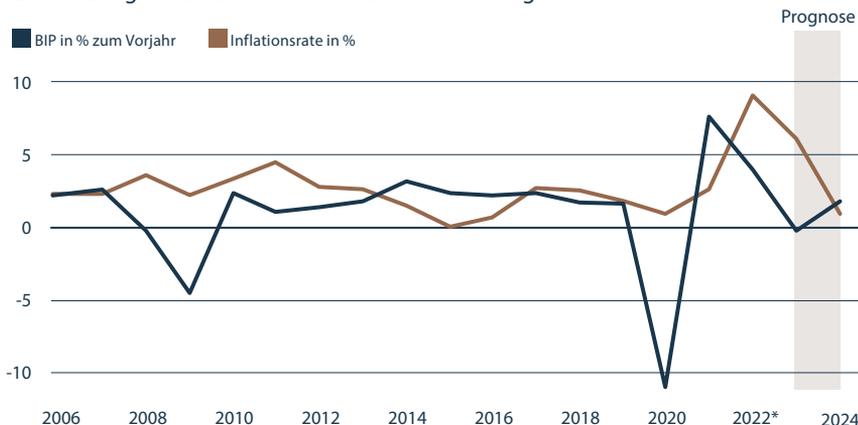
Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Mrd. £, 2022



Quelle: Internationaler Währungsfonds (IWF)

## Positiver Trend der Wachstumsprognose

Entwicklung der Inflationsrate und BIP-Veränderung

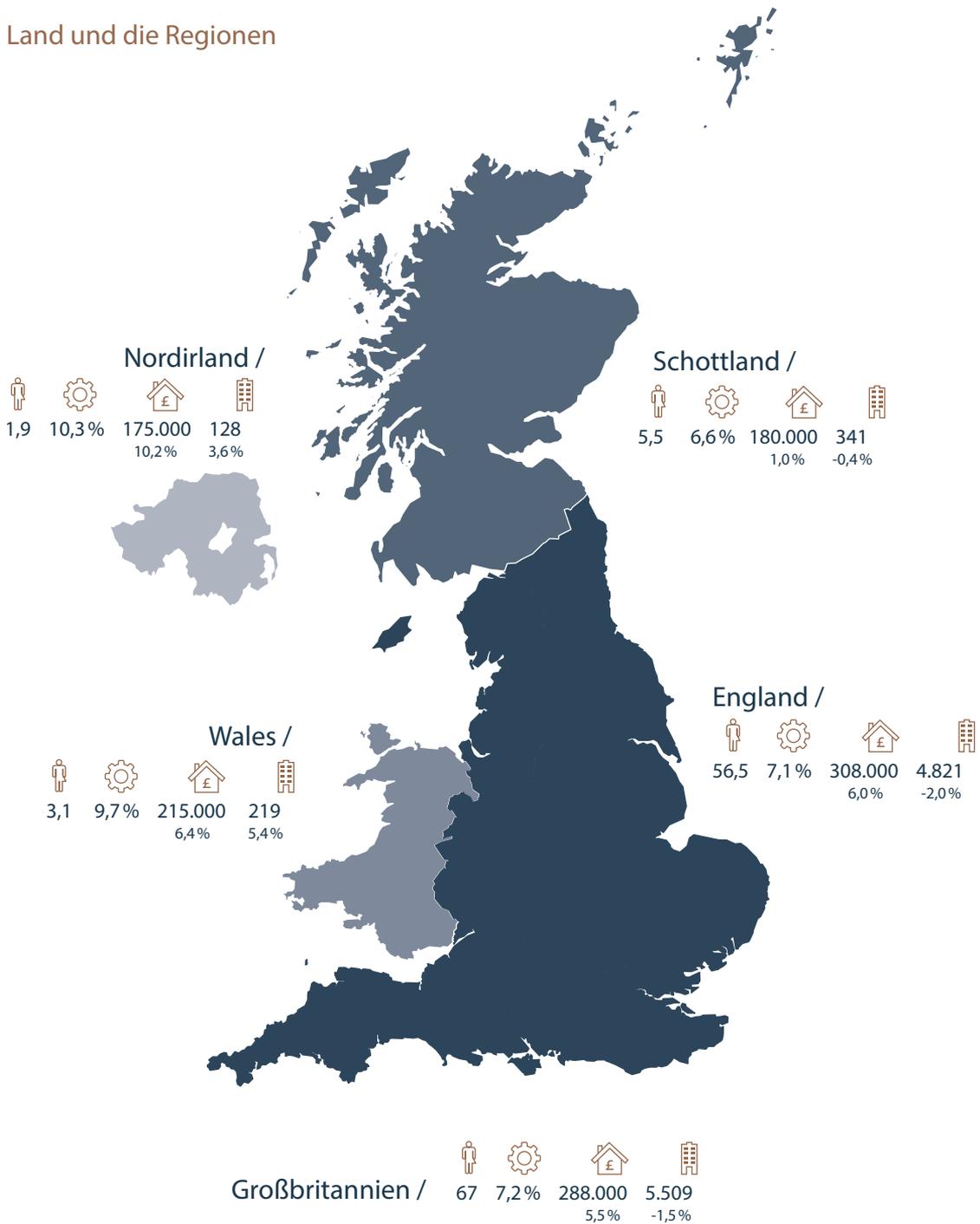


Vor allem im Bereich der Lebensmittel sind Preise extrem gestiegen, im Frühjahr 2023 lag die Lebensmittel-inflation bei rund 20 Prozent, der höchste Stand seit mehr als 45 Jahren. Ein Grund für den Preisanstieg war auch der Austritt des Landes aus der Europäischen Union (EU).

\* Prognose ab 2023

Quelle: Office for National Statistics (ONS)

## Land und die Regionen



Bevölkerung  
in Mio., 2021



Stellen im verarbeitenden Sektor  
Apr.-Jun. 2022,  
Anteil an allen Stellen



Hauspreise  
Durchschnittspreis in £,  
Okt. 2022, Veränderung  
zum Vorjahr



Anzahl der Unternehmen  
in Tsd., 2022  
Veränderung zum  
Vorjahr

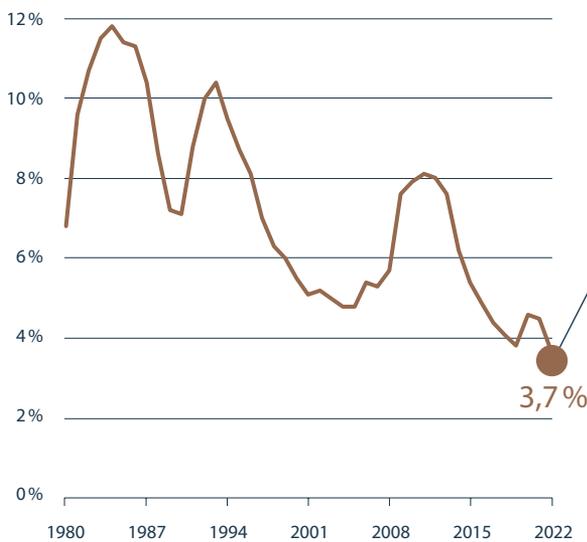
Quelle: Oxford Economics

# LONDON ALS MAGNET

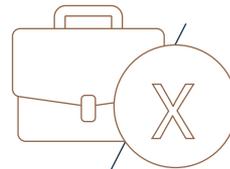
London ist unbestritten das wirtschaftliche Zentrum des Landes. Die Metropole gilt seit Mitte der 80er-Jahre als eines der wichtigsten Finanzzentren weltweit, hier leben die meisten Menschen. Doch sowohl London als auch dem ganzen Land fehlen viele Arbeitskräfte, viele Berufe wurden früher von EU-Bürger:innen ausgeübt. Diese sind jedoch bedingt durch die Pandemie und den Brexit ausgewandert.

## Historisch niedrige Arbeitslosenquote

Arbeitslosenquote bei über 16-Jährigen



Quelle: ONS



**1,3 Millionen**

Im Dezember 2022 waren rund 1,3 Millionen Britinnen und Briten ohne Arbeit. Dies ist die niedrigste Arbeitslosenquote seit den 70er-Jahren. Vor allem junge Menschen im Alter zwischen 16 und 24 Jahren kehrten auf den Arbeitsmarkt zurück.

Quelle: BBC

**1 von 8**

Ein außergewöhnlich hoher Anteil der Einwohner:innen (84 Prozent) zählt in Großbritannien zur urbanen Bevölkerung. Allein rund jeder achte Einwohner:in lebt im Großraum London.

Quelle: Länderdaten.info



**6,6**  
Millionen  
Menschen werden  
bis 2035 geboren.

**5,6**  
Millionen  
Menschen werden  
langfristig nach  
Großbritannien  
einwandern.

**6,7**  
Millionen  
Menschen werden  
bis 2035 sterben.

**3,4**  
Millionen  
Menschen werden  
bis 2035 langfristig  
aus Großbritannien  
auswandern.

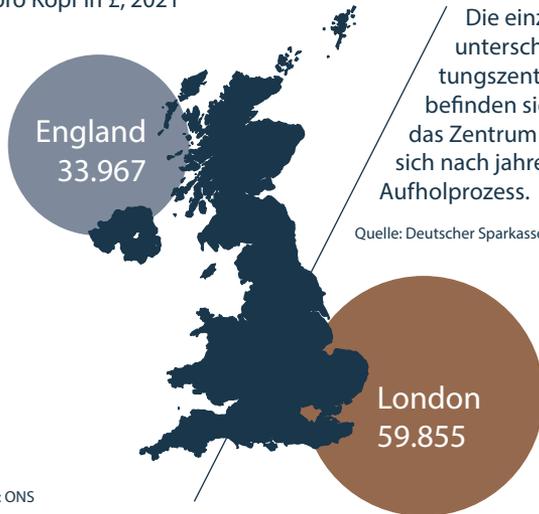
**69,2 Millionen**

Die britische Bevölkerung wird bis Mitte 2030 von 67,1 auf 69,2 Millionen wachsen. Und bis 2045 auf rund 71 Millionen.

Quelle: ONS

## London als Wirtschaftszentrum des Landes

BIP pro Kopf in £, 2021



Die einzelnen Regionen des Landes sind wirtschaftlich sehr unterschiedlich aufgestellt. Im Südosten liegt das Dienstleistungszentrum, große Teile der Industrie- und Logistikbetriebe befinden sich wiederum in den Midlands. Schottland beherbergt das Zentrum der Öl- und Gasförderung und Nordirland befindet sich nach jahrelangem Konflikt weiterhin in einem wirtschaftlichen Aufholprozess.

Quelle: Deutscher Sparkassen- und Giroverband DSGV

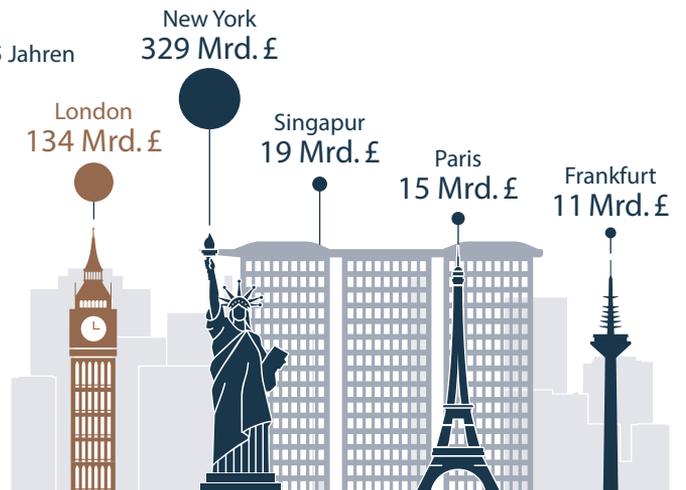
Quelle: ONS

## Magnet der Finanzindustrie

Höhe der Fintech-Investments in den letzten 5 Jahren

/London ist eines der führenden Finanzzentren weltweit. Insgesamt hat der Bereich der Finanzunternehmen und professionellen Dienstleistungsunternehmen einen Anteil von 12 Prozent an der britischen Wirtschaft und generierte 2022 einen Umsatz von gut 278 Milliarden Pfund. Er beschäftigt 2,5 Millionen Menschen.

Quelle: City of London



## Standort für Wissen und Innovation



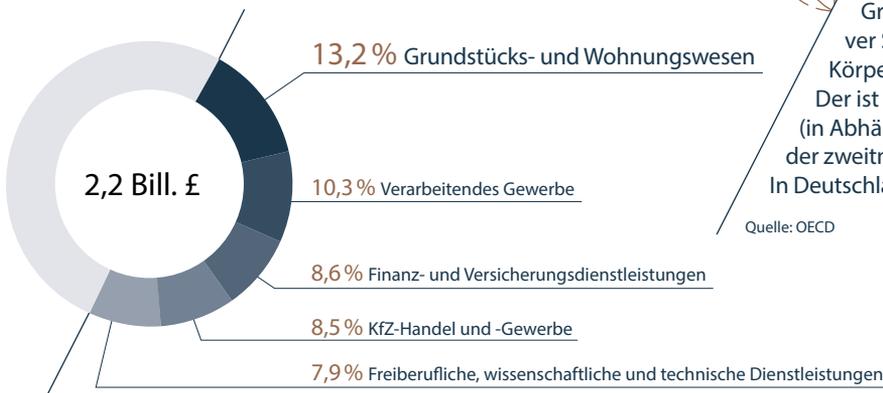
Quellen: Times Higher Education, World Intellectual Property Organization (WIPO)

# INDUSTRIE

Großbritannien gilt als Wiege der Industrialisierung, die Erfindung der Dampfmaschine Ende des 18. Jahrhunderts brachte dem Land Wohlstand und stärkte den Arbeitsmarkt. Heutzutage trägt der Dienstleistungssektor – vor allem im Finanzbereich – den größten Anteil an der Bruttowertschöpfung, gefolgt von der verarbeitenden Industrie.

## Wichtigste Sektoren

Anteil der jeweiligen Sektoren an der Bruttowertschöpfung, 2022



Quelle: ONS



25%

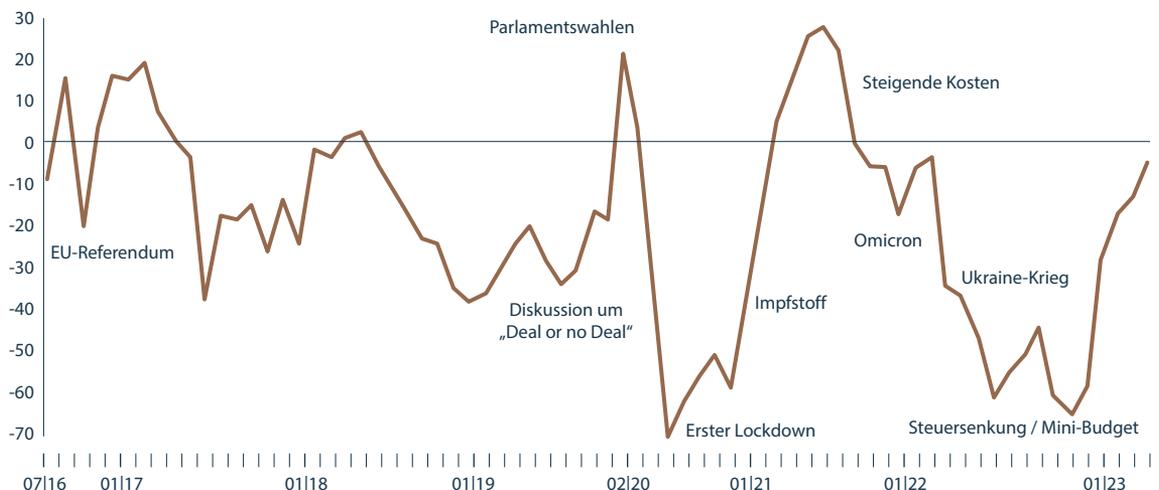
Für Unternehmen ist Großbritannien ein attraktiver Standort auch dank seines Körperschaftsteuersatzes. Der ist mit 19 bzw. 25 Prozent (in Abhängigkeit vom Jahresgewinn) der zweitniedrigste der G8-Staaten. In Deutschland liegt er bei 29,8 Prozent.

Quelle: OECD

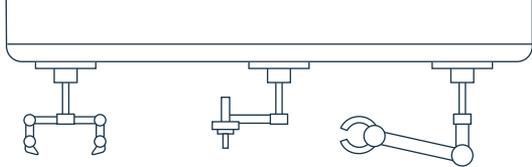
## Geschäftsklima erholt sich

Entwicklung des Geschäftsklimaindex\*

„Wie optimistisch sind Sie hinsichtlich der gesamten britischen Wirtschaft in den nächsten 12 Monaten?“  
fünfstufige-Skala von „sehr optimistisch“ bis „sehr pessimistisch“

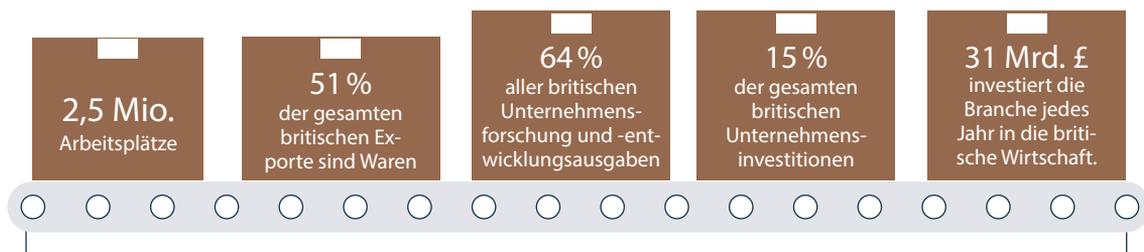


\* Einschätzung der gesamten britischen Wirtschaft in den nächsten 12 Monaten, positive Nettoantworten in %  
Quelle: Institute of Directors (IoD)



## Verarbeitendes Gewerbe

Wichtigste Kennzahlen 2021



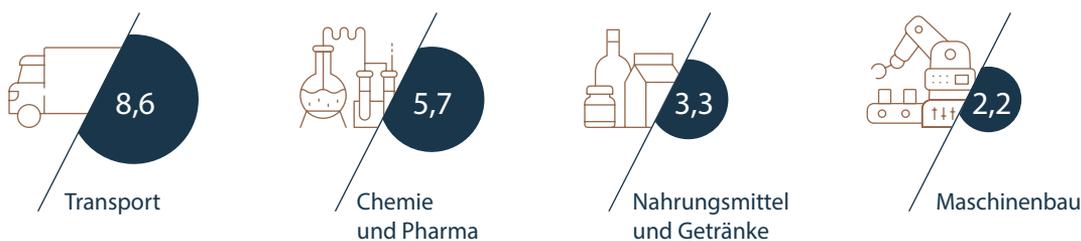
Quelle: Make UK

/Das verarbeitende Gewerbe stellt rund 10 Prozent der gesamten britischen Wirtschaftsleistung (Bruttowertschöpfung) und steht für 7 Prozent der Arbeitsplätze. Mit einer Jahresproduktion von 183 Milliarden Pfund bleibt das Vereinigte Königreich die neuntgrößte Produktionsnation der Welt.

Quelle: ONS

## Transportbranche als starker Investor

Investitionen ausgewählter Branchen, 2020, in Mrd. £

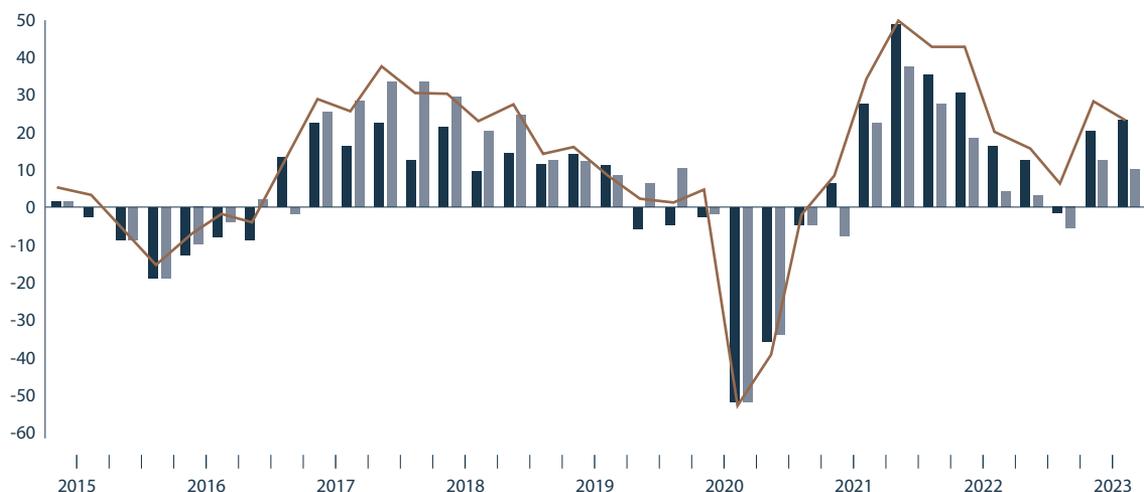


Quellen: ONS, Oxford Economics

## Volle Auftragsbücher

Auftragsentwicklung, Veränderung zum Vorquartal in %

■ Inländische Aufträge ■ Exportaufträge — Aufträge insgesamt



Quelle: Make UK

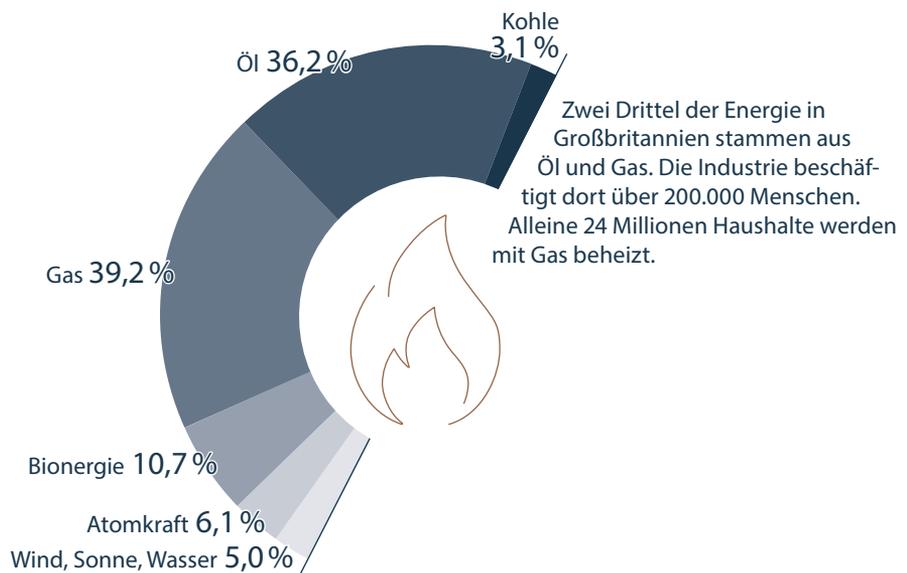
# ENERGIE

Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern ist die britische Wirtschaft weniger energieintensiv. Gründe dafür sind unter anderem der relativ große Anteil des Dienstleistungssektors und die Abkehr von energieintensiveren Industrien. Zwei Drittel der verbrauchten Energie stammen aus Gas und Öl, was im Vergleich zum europäischen Durchschnitt von 57 Prozent recht hoch ist. Bis 2050 will Großbritannien klimaneutral werden.

## Öl und Gas sind wichtigste Quellen

Inländischer Energieverbrauch in Mio. Tonnen Ölequivalent Anteil in %, 2022

Quelle: UK National Statistics



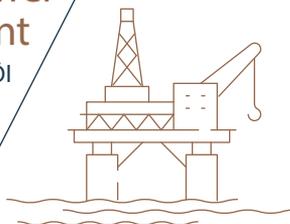
**117 Mrd. £**

Großbritannien ist ein großer Energieimporteur. Insgesamt wird Energie im Wert von 117 Milliarden Pfund importiert.

**10–20 Mrd. Barrel  
Ölequivalent**

Große Reserven an Öl und Gas liegen schätzungsweise noch in britischen Gewässern.

Quelle: Offshore Energies UK (OEUK)

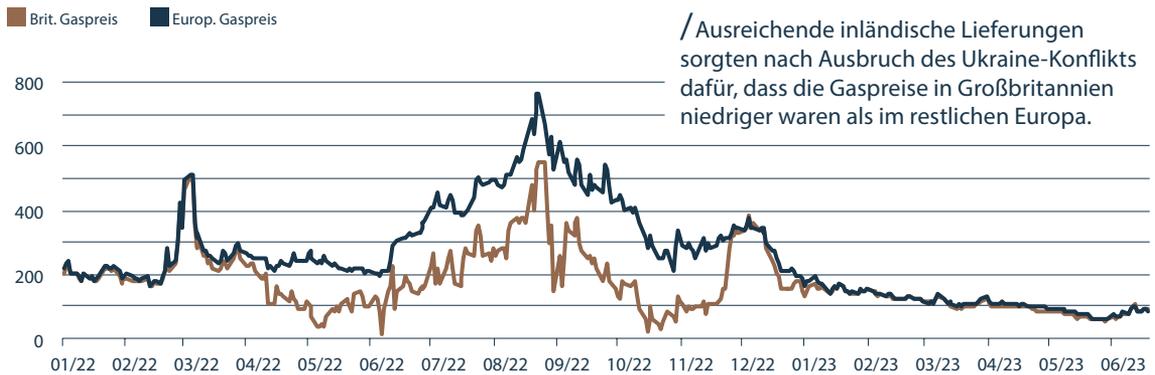


/ Rund die Hälfte des Erdgases bezieht Großbritannien aus seinem eigenen Hoheitsgebiet, wobei rund 50 Prozent aus der Nordsee stammen. Den durchschnittlichen jährlichen Verbrauch an Gas konnten die Britinnen und Briten senken. Waren es im Zeitraum 2001 bis 2010 noch 2,7 Milliarden Kubikmeter jährlich, werden aktuell nur noch 2,2 Milliarden Kubikmeter jährlich benötigt.

Quelle: heatable

## Britisches Gas in Krisenzeiten günstiger

in Pence je Therm\*

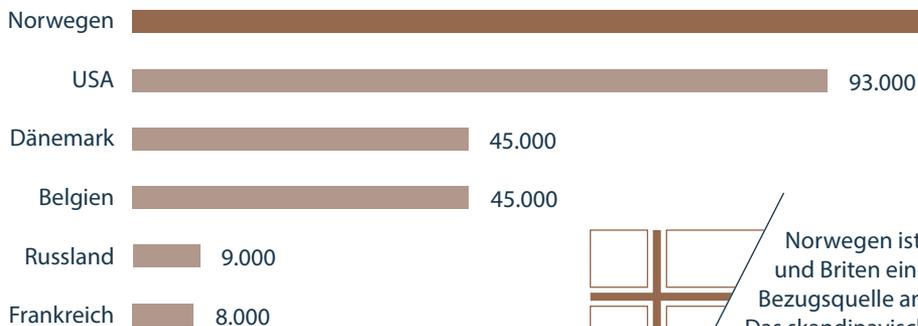


\* Therm ist eine angloamerikanische Maßeinheit für die physikalische Größe Energie bzw. Wärmemenge  
Quelle: Bloomberg

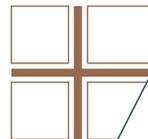
## Bedeutende Gas-Importländer

Jährliche Importe, in t

1.440.000



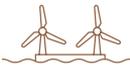
Quelle: heatable



Norwegen ist für Britinnen und Briten eine wichtige Bezugsquelle an Energie. Das skandinavische Land ist nicht nur größter Lieferant von Gas (1,4 Millionen Tonnen), sondern auch von Öl (11,7 Millionen Tonnen). An zweiter Stelle steht bei beiden Rohstoffen die USA.

## Fokus auf erneuerbare Energie

Potenziale der Offshore-Energie

		2022	Ziel 2030
 Offshore-Windfix	GW	12	30–45
 Offshore-Wind floating	GW	< 1	< 1–5
 CCS (CO <sub>2</sub> -Abscheidung und -speicherung)	mtCO <sub>2</sub>	< 1	15–30
 Wasserstoff	GW	< 1	2,5–10
 Öl und Gas	Mboe/d	1,3	0,5–0,9

Quelle: OEUK

/ In Sachen erneuerbare Energien war das Jahr 2022 für Großbritannien sehr erfolgreich. Es wurden 40 Prozent des britischen Stroms aus Solar-, Wind-, Biomasse- und Wasserkraft gewonnen, ein Rekordwert. Den größten Anteil hatte dabei Windenergie (knapp 27 Prozent), gefolgt von Biomasse und Solarenergie. Laut Expert:innen sind jedoch mehr Investitionen in den Ausbau alternativer Energiequellen erforderlich, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen.

# HANDEL

Im Vergleich zu anderen großen Volkswirtschaften ist Großbritannien stärker mit dem Rest der Welt vernetzt. Diese Offenheit bringt viele Vorteile mit sich, bedeutet jedoch auch, dass Ereignisse im Ausland starken Einfluss auf die britische Wirtschaft haben können.

## Große Volatilität

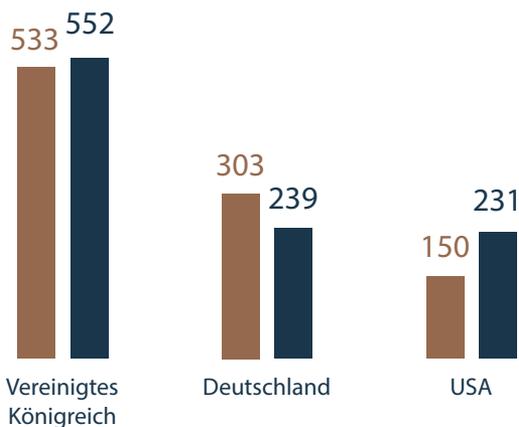
Grad der Handelsoffenheit ausgewählter Länder, gemessen an der Größe der Handelsströme im Verhältnis zum BIP, 2018 Q4 = 100



Quelle: Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)

## Starke Verflechtungen

Auslandsvermögen und -verbindlichkeiten in Prozent des BIP, 2021



Quelle: Bank of England



Die wirtschaftliche Bedeutung des Vereinigten Königreichs für den deutschen Außenhandel wird drei Jahre nach dem Brexit immer geringer. So fiel das Land im Jahr 2022 aus den Top Ten der wichtigsten Handelspartner. Grund dafür ist unter anderem auch die Tatsache, dass Deutschland zu den wichtigsten Lieferanten von Pkw, Industriemaschinen und chemischen Erzeugnissen gehört. Aber gerade diese Branchen leiden unter der schwachen Wirtschaftsentwicklung und dem Strukturwandel in der Automobilindustrie. Neue Absatzchancen bestehen jedoch im Gesundheitswesen, im Ausbau von Offshore-Windenergie und im Infrastrukturbau.

Quelle: Destatis

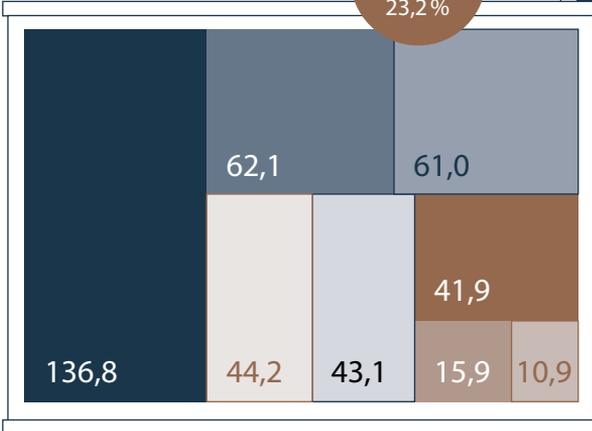
## Intensiver Handel

Entwicklung des Außenhandels und größte Warengruppen



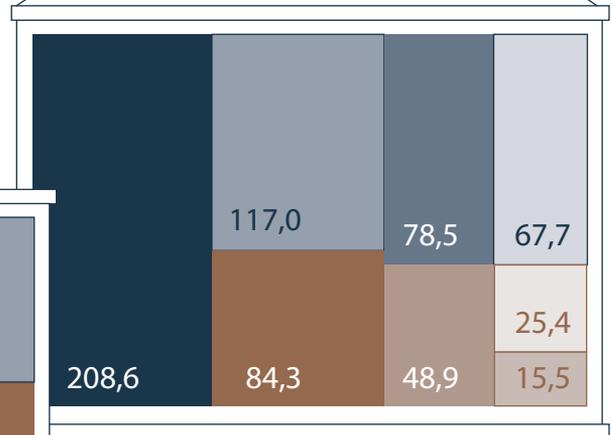
### Top-Waren im EXPORT 2022 insgesamt 415,9 Mrd. £

5-Jahres-  
Veränderung  
23,2 %



### Top-Waren im IMPORT 2022 insgesamt 645,8 Mrd. £

5-Jahres-  
Veränderung  
34,9 %



/ Der Export von Waren und Dienstleistungen aus Großbritannien betrug im Jahr 2022 insgesamt 815 Milliarden Pfund, die Importe beliefen sich auf 902 Milliarden Pfund. Größter Handelspartner ist die EU, auf sie entfallen 42 Prozent der britischen Exporte und 46 Prozent der Importe. Allgemein importiert das Vereinigte Königreich mehr als es exportiert und weist somit ein Handelsdefizit von 87 Milliarden Pfund auf.

Quelle: ONS

## Investitionsmagnet

Entwicklung der ausländischen Direktinvestitionen, in Mrd. £

■ Bestände im Inland ■ Bestände im Ausland

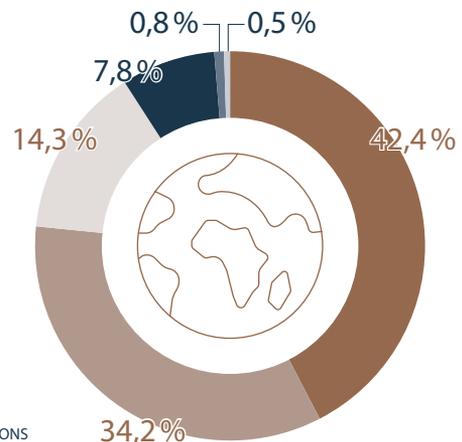


Quelle: ONS

## Wichtigste Partner

Anteile der investierenden Länder

■ Amerika ■ EU ■ Europa (ohne EU)  
■ Asien ■ Australien & Ozeanien ■ Afrika



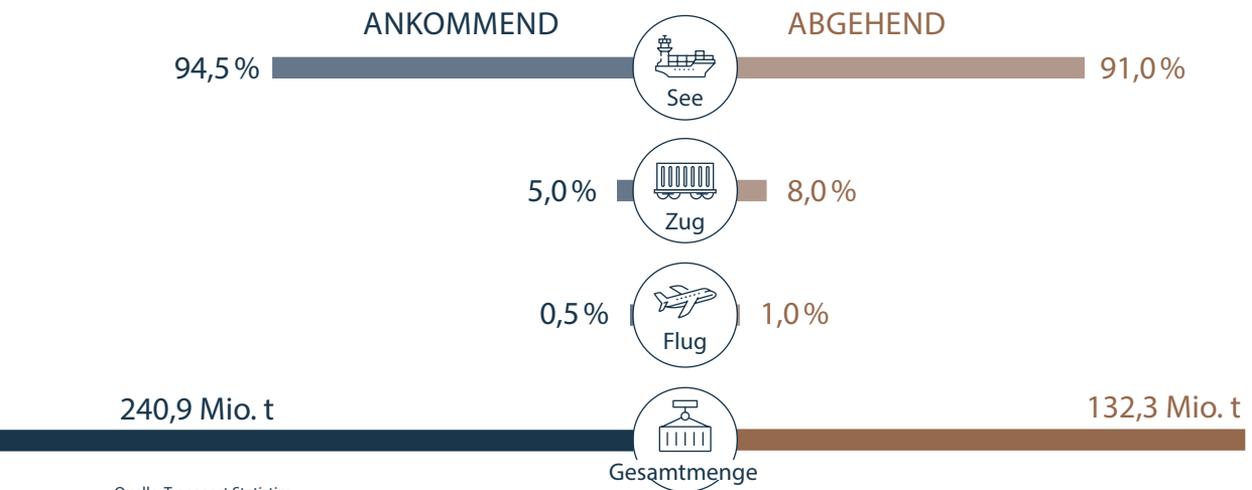
Quelle: ONS

# INFRASTRUKTUR

Eine gut ausgebaute Infrastruktur, vor allem im Bereich der Wasser- und Flughäfen, ist für die britische Wirtschaft von großer Relevanz. Umso mehr, weil sie mehr als andere Länder mit dem Rest der Welt stark vernetzt ist und der Außenhandel rund zwei Drittel des Bruttoinlandproduktes ausmacht. Über 90 Prozent der Waren kommen und gehen per Schiff, im Inland liegt der Fokus auf Investitionen ins Straßen- und Schienennetz.

## Transportwege im internationalen Handel

Anteile der jeweiligen internationalen Transportwege, 2021



Quelle: Transport Statistics

## Schwere Last auf der Straße

Warenverkehr mit Lastkraftwagen, 2021



/Zu den wichtigsten Warengruppen, die mit LKWs transportiert wurden, gehörten Nahrungsmittel (inklusive Getränke und Tabakwaren), Sammelgut, Post und Pakete sowie landwirtschaftliche Erzeugnisse. Exportiert wurden Güter an erster Stelle nach Frankreich, importiert wiederum aus Belgien.

Quelle: Department for Transport (DfT)

## Wichtige Infrastrukturpunkte

Jährlicher Umschlag ausgewählter Orte, 2021

■ Flughafen (in Tsd. t) ■ Hafen (in Mio. t)

Belfast: 20 / 28

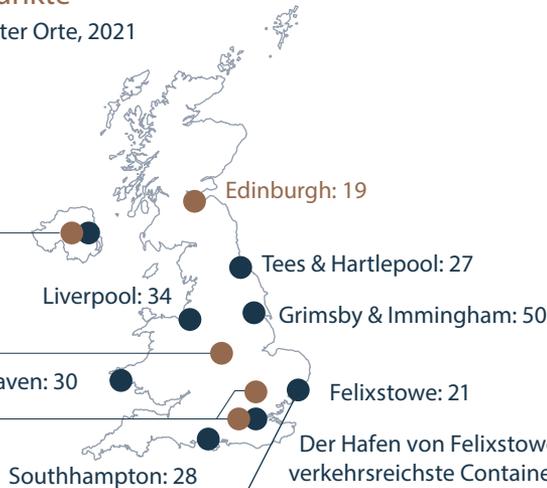
East Midlands: 423

London: 52

Heathrow: 1.403

Stansted: 264

Quelle: DfT



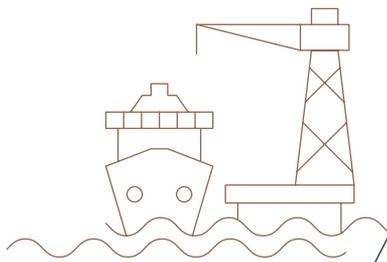
Der Hafen von Felixstowe ist der größte und verkehrsreichste Containerhafen Großbritanniens, vorteilhaft ist vor allem die Lage an sehr tiefen Gewässern in der Nähe des offenen Meeres. Jährlich werden hier rund 2.000 Schiffe aus rund 700 Häfen weltweit abgefertigt. Stark bedient werden vor allem Routen nach China und Fernost.

Quellen: Felixstowe, DfT

95 %

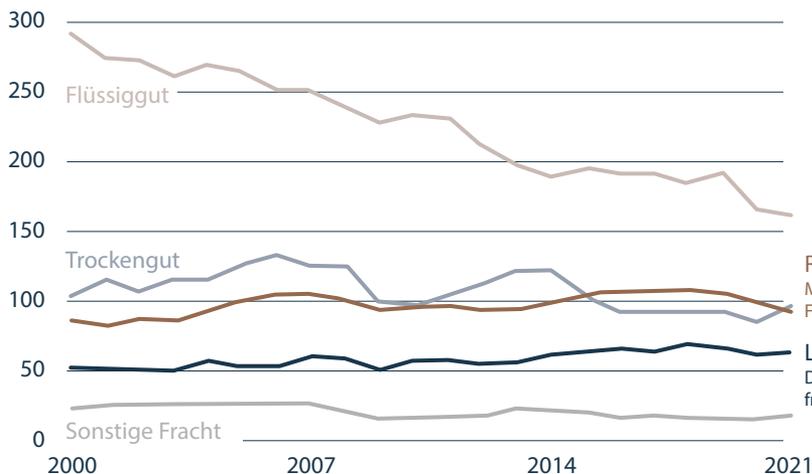
Häfen spielen für Großbritannien als Inselstaat eine wichtige Rolle, sie sind das Tor zum Land. Insgesamt gibt es rund 120 Handelshäfen. Darunter Allzweckhäfen wie London und Liverpool; solche, die auf Container spezialisiert sind wie Felixstowe und zahlreiche kleinere. Im Jahr 2021 erreichten die großen Häfen des Vereinigten Königreichs schätzungsweise rund 85.200 Frachtschiffe. Die Betreiberunternehmen erreichten damit einen Umsatz von rund 23 Milliarden Pfund jährlich und beschäftigen über 100.000 Personen.

Quellen: letsbloom, GoComet



## Trocken- und Flüssiggut im Wettbewerb

Anteile der jeweiligen Frachttypen am gesamten Handel, in Mio. t



Ro-Ro (Roll on-Roll off)

Methode für den Transport von einzelnen Fahrzeugen bzw. Ladungen mit Rädern.

Lo-Lo (Lift on-Lift off)

Die Ladung wird mittels bordeigenem oder fremdem Kran an und von Bord gehoben.

Quelle: DfT



# 2

## MARKT DER LOGISTIK- IMMOBILIEN

### Treiber und Entwicklung dieser Assetklasse

Der Logistikmarkt bietet derzeit ein attraktives Umfeld für Investitionen. Denn Europa ist eine der dichtestbesiedelten Wirtschaftsregionen der Welt. Entsprechend komplex ist das Liefer- und Logistiknetz zwischen einer Vielzahl von Regionen und Metropolen. Dabei sorgen insbesondere der große Wohlstand, die hohe Industrialisierung sowie das Import-/Exportwesen langfristig für eine stabile Nachfrage nach innovativen Logistikkonzepten.

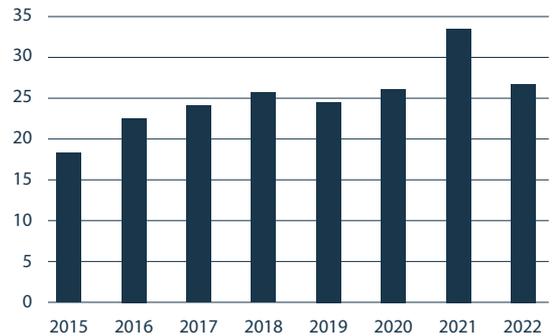
# LOGISTIKIMMOBILIEN IN EUROPA

Europas Logistikmärkte verzeichnen trotz der Energiekrise und der schwierigen wirtschaftlichen Lage eine positive Entwicklung. Für viele Unternehmen steht die Absicherung gestörter Lieferketten im Vordergrund, oft wird auch eine Rückverlagerung der Produktion nach Europa erwogen. Der Onlinehandel bleibt ein treibender Faktor, Mieten werden laut Expert:innen weiter steigen.

## Profitables Geschäft

Flächenumsatz\* in Mio. m<sup>2</sup>

/Die Verfügbarkeit von Flächen in Europa ist begrenzt und die Nachfrage hoch. Neben dem Onlinehandel war einer der Nachfragentreiber das Produzierende Gewerbe, das aufgrund diverser Störungen in der globalen Lieferkette verstärkt versucht, Prozesse in der Wertschöpfungskette zu optimieren. Der Nachfrageüberhang resultiert auch in steigenden Bauaktivitäten, letztes Jahr wurden schätzungsweise 27 Millionen m<sup>2</sup> an neuen Flächen fertiggestellt. Alleine 8 Millionen davon im stärksten Markt Deutschland.

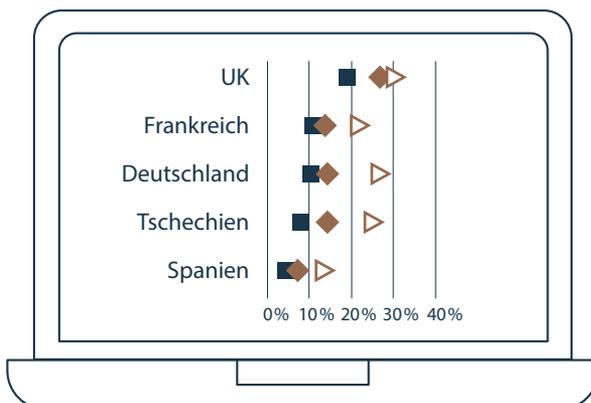


\* kumuliert 10 Länder  
Quellen: CBRE, DekaBank, BNP Paribas

## Treiber Einzelhandel

Anteil des Onlinehandels an Einzelhandelsausgaben

■ 2019 ◆ 2022\* ▷ 2027\*



**3,1 %**

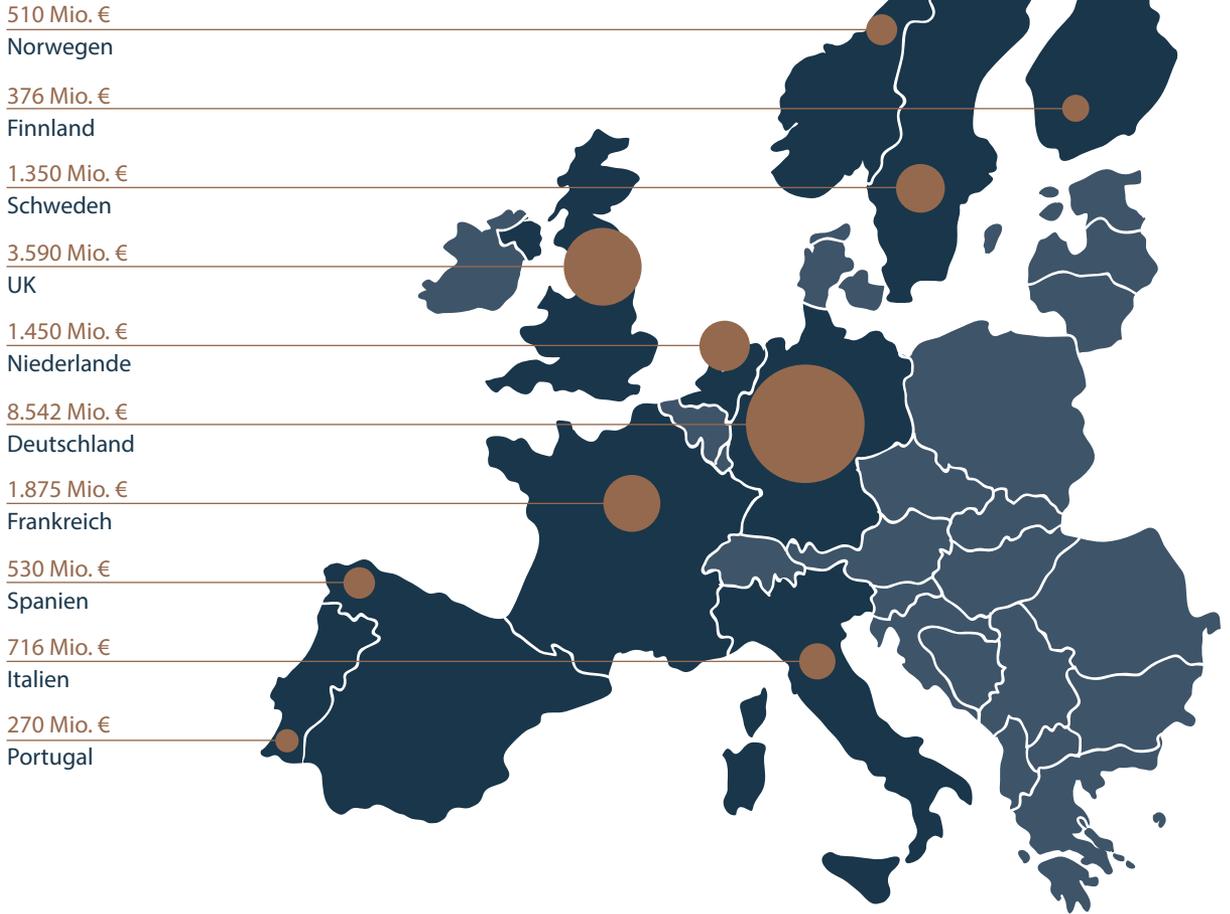
Die Nachfrage auf den europäischen Logistikmärkten ist weiterhin hoch, die Leerstandsquote sank 2022 auf ein Rekordtief von 3,1 Prozent. Am niedrigsten war sie mit unter 1 Prozent in Prag. Diese Lage wirkte sich auch auf die Mieten aus, die um 11 Prozent gestiegen sind.

Quelle: Savills

\* Prognose  
Quellen: PMA, DekaBank

# Starker Markt

Durchschnittliches Transaktionsvolumen im Logistikmarkt, Q3 2022



Transaktionsvolumen auf dem europäischen Markt für Logistikimmobilien insgesamt



Quelle: Catella

**1,9  
Mrd. €**

Das meiste Investorenkapital floss im ersten Quartal 2023 mit 1,9 Milliarden Euro nach Großbritannien, an zweiter Stelle folgte mit großem Abstand Italien. Dort wurden Mittel in Höhe von 0,3 Milliarden Euro investiert. Die weitere Zunahme des Onlinehandels und der Nachfrageanstieg nach ESG-konformen Gebäuden werden das Wachstum laut Expert:innen weiter stützen.

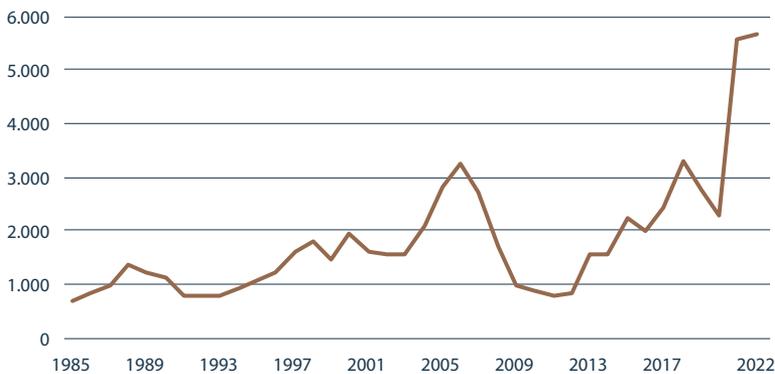
Quelle: Catella

# LOGISTIKIMMOBILIEN IN GROßBRITANNIEN

Ähnlich wie im europäischen Markt der Logistikimmobilien sind auch in Großbritannien der starke Onlinehandel und die Absicherung der Lieferketten die zwei wichtigsten Wachstumstreiber. Wobei das Zweite durch den Brexit sicherlich noch etwas stärker ausgeprägt ist, was zu einer hohen Nachfrage führt. Dabei liegt der Schwerpunkt vor allem im Osten des Landes, der einen hohen Anteil am gesamten Flächenumsatz ausweist.

## Neue Lagerflächen im Bau

Wert der Bauanträge für neue Lagerhäuser, nicht saisonbereinigt, in Mio. £

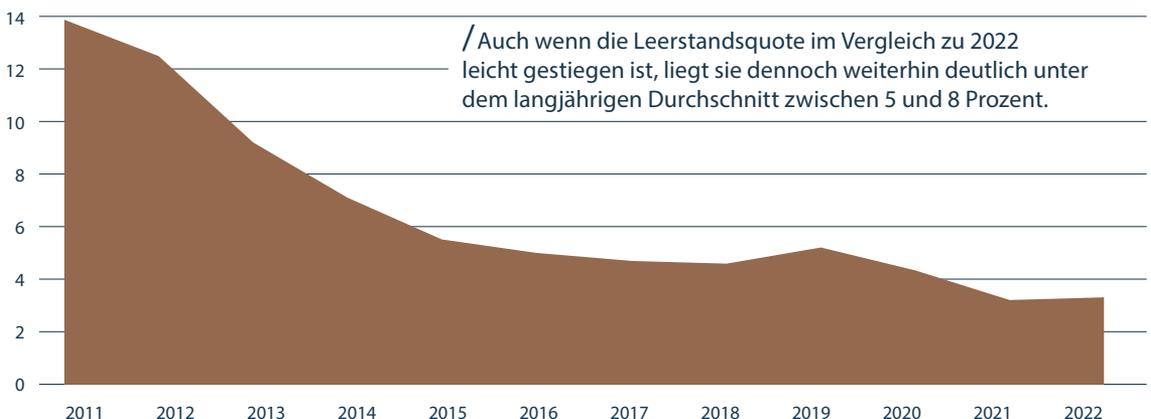


/ Der Austritt aus der EU und die Pandemie haben den Bau von neuen Lagerräumen beschleunigt. So war das Volumen an neuen Bauanträgen in 2021 und 2022 auf eine Rekordhöhe gestiegen und mehr als doppelt so hoch wie in 2020. In 2023 scheint sich der Trend fortzusetzen, so waren die Aufträge im ersten Quartal bereits 30 Prozent höher als im ersten Quartal des Vorjahres.

Quellen: ONS, Barbour ABI

## Verfügbarkeit auf niedrigem Niveau

Leerstandsquote bei Objekten mit einer Fläche über 4.600 m<sup>2</sup> (50.000 ft<sup>2</sup>)

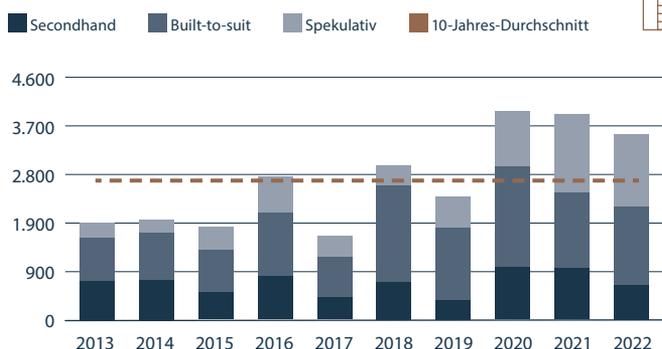


/ Auch wenn die Leerstandsquote im Vergleich zu 2022 leicht gestiegen ist, liegt sie dennoch weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt zwischen 5 und 8 Prozent.

Quelle: Knight Frank

## Bedarf an Fläche steigt

Flächenumsatz in Tsd. m<sup>2</sup>



Fast die Hälfte (44 Prozent) der Umsätze entfiel 2022 auf die Nutzung von kleineren Lagerflächen mit einer Fläche von rund 9.000 bis 28.000 Quadratmetern. Fast genauso beliebt ist auch das andere Extrem – Flächen über 46.500 Quadratmetern, die 38 Prozent der Umsätze ausmachen.

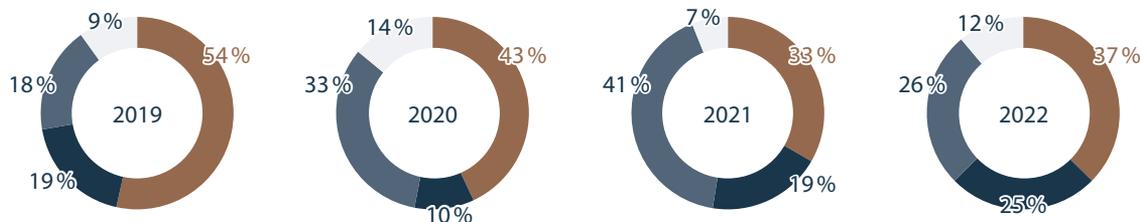
Quelle: CBRE

Quelle: CBRE

## Nachfrage durch Industrie und Handel

Anteile der größten Mietergruppen bei Objekten mit einer Fläche über 4.600 m<sup>2</sup> (50.000 ft<sup>2</sup>)

Logistikdienstleister, Verarbeitendes Gewerbe, Handel, Sonstige

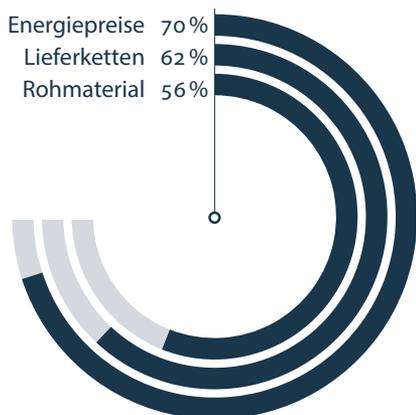


Quelle: Knight Frank

/Obwohl die Bedeutung des Onlinehandels als wichtigster Treiber des Logistikmarktes in 2022 etwas abgenommen hat, bleibt sein Einfluss dennoch auch langfristig stark. An Gewicht hat wiederum das verarbeitende Gewerbe gewonnen, hier sorgen die Lebensmittelproduktion, die Pharmabranche und der Automobilsektor für Dynamik. Vor allem die ersten Zwei wollen die Widerstandsfähigkeit ihrer Lieferkette verbessern. Dieser Trend sollte sich auch weiterhin fortsetzen.

## Geschäftskosten steigen

Umfrage: Was treibt Ihre Betriebskosten am meisten?



Quelle: J.P. Morgan's 2023 UK Business Leaders Outlook



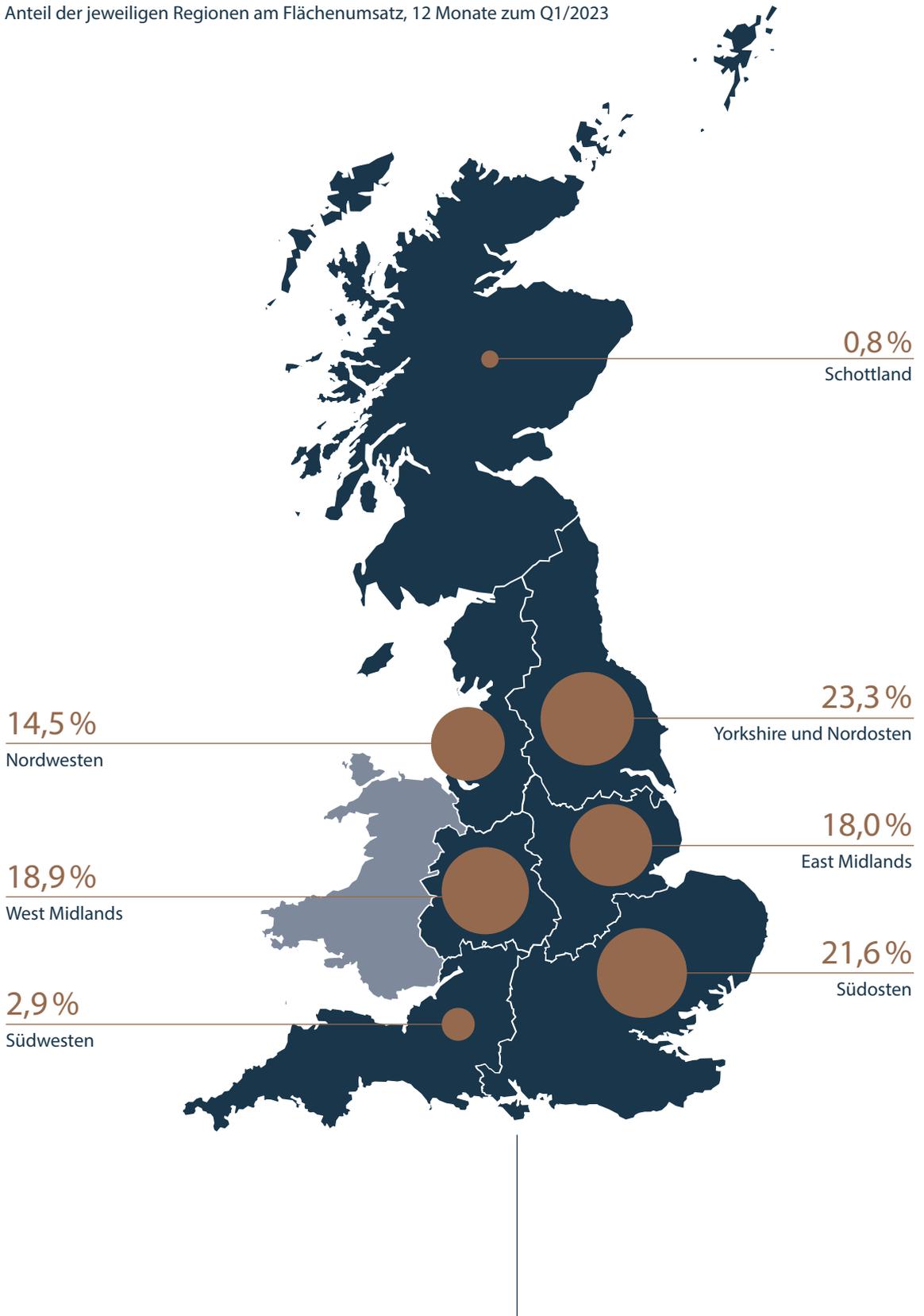
12,3 Mrd. £

Der britische Industrie- und Logistik-Investmentmarkt ist mit einem Volumen von 12,3 Milliarden Pfund (14,4 Milliarden Euro, 2022) der größte Europas. Auch die durchschnittliche Rendite in Höhe von 4,75 Prozent gehört zu den höchsten der Region, besser schneiden nur Polen und Spanien ab.

Quelle: BNP Paribas

## Starker Osten

Anteil der jeweiligen Regionen am Flächenumsatz, 12 Monate zum Q1/2023



Quelle: CBRE

## Blick in die Regionen\*

### London und Südosten

	414 Tsd. m²	↙
	491 Tsd. m²	↗
	288 Tsd. m²	↙
	3,97 %	↗

### Nordwesten

	656 Tsd. m²	↙
	314 Tsd. m²	↗
	207 Tsd. m²	↙
	3,83 %	↗

### East Midlands

	772 Tsd. m²	↙
	499 Tsd. m²	↗
	262 Tsd. m²	↙
	4,25 %	↗

### West Midlands

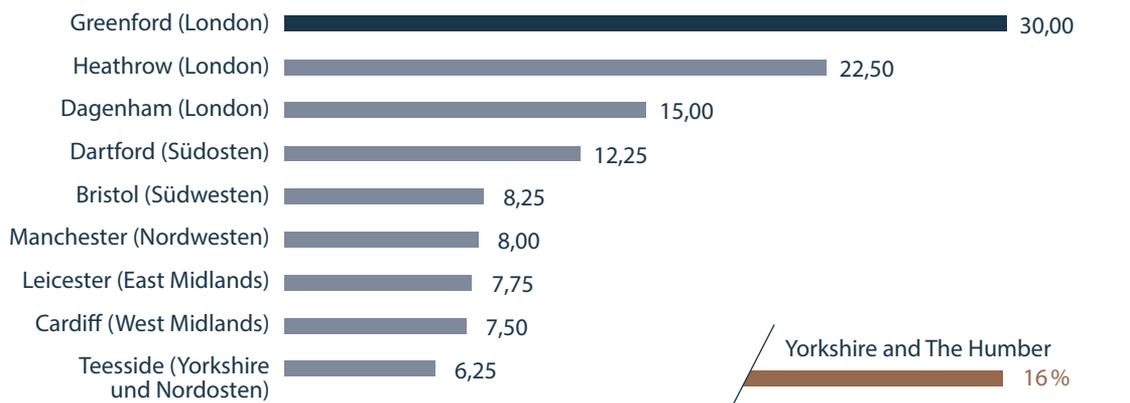
	690 Tsd. m²	↙
	267 Tsd. m²	↗
	241 Tsd. m²	↙
	3,06 %	↗

- Flächenumsatz
- Verfügbares Angebot
- Projekte in der Entwicklung
- Leerstandsquote

\* Stand: Januar 2023  
Quelle: Savills

## Gefragte Orte

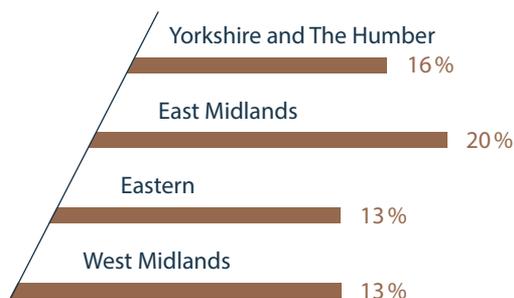
Mieten für große Lagereinheiten (ab 9.300 m²) in ausgewählten Städten in £, 1. Halbjahr 2023



Quelle: Colliers

## Große Aufträge im Bestand

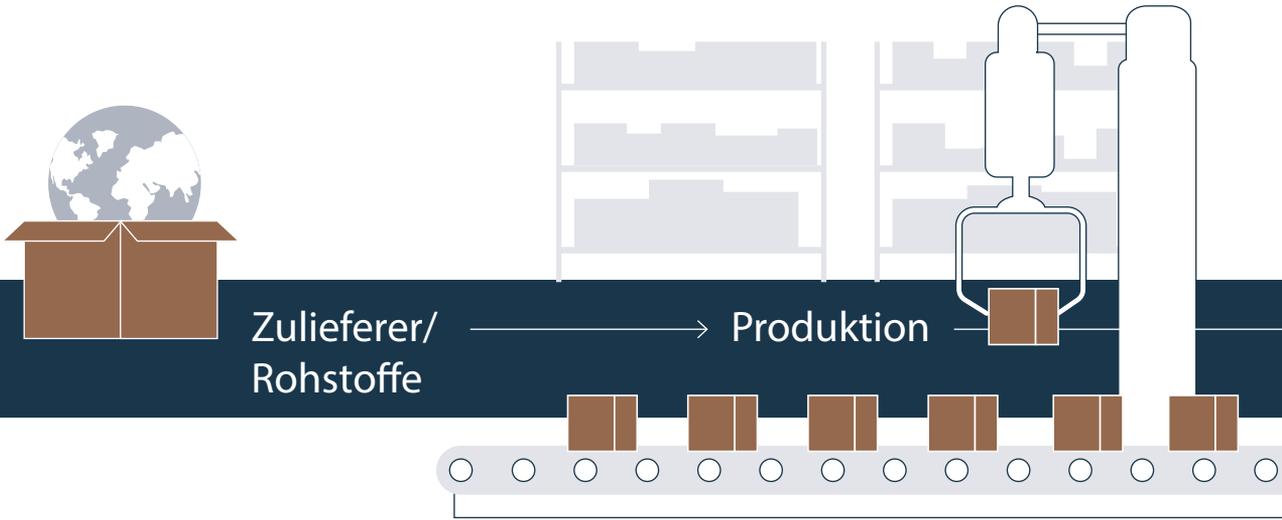
Auswahl der Regionen mit den größten Bauanträgen, 2021



Quellen: ONS, Barbour ABI

# LIEFERKETTEN

Zu den wichtigen Phasen eines Logistikprozesses gehören die sogenannte erste und letzte Meile. Zuerst geht es um die Lieferung von Rohstoffen oder Vorprodukten, die notwendig für die Herstellung sind, am Ende steht die Auslieferung an die Kund:innen. Beide Phasen müssen möglichst effizient und reibungslos ablaufen. Um besser an Ware zu kommen, könnte es laut Expert:innen zu mehr „Reshoring“ kommen, sprich der Verlagerung der Handelsströme näher an den heimischen Markt.



/Die Logistikanlagen bei der sogenannten First Mile konzentrieren sich auf wichtige Import- und Exportstandorte, darunter Häfen und Flughäfen, Frachtterminals sowie wichtige Straßenknotenpunkte.



**50%**

Die Nutzung von Robotern in Lagern könnte laut Prognosen in den nächsten fünf Jahren um die Hälfte steigen. Die Automatisierung wird durch künstliche Intelligenz gesteuert und erhöht die Arbeitssicherheit.

Quelle: Material Handling Institute

30.000 m<sup>2</sup>

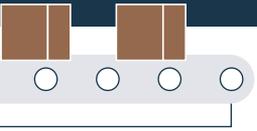
Um eine Milliarde Pfund am Onlineumsatz abzudecken, werden rund 30.000 Quadratmeter an Fläche benötigt.

Quelle: Knight Frank Research



→ Einlagerung

FIRST MILE



2–3 Tage

Die große Mehrheit (> 90 Prozent) der Verbraucher:innen erwarten eine Lieferung der Bestellung innerhalb von zwei bis drei Tagen, ein Drittel sogar noch am gleichen Tag.

Quelle: Retail Industry Leaders Association (RILA)



→ Geschäft/  
Kunde

LAST MILE

53%

Über die Hälfte der gesamten Versandkosten entfallen auf die Last-Mile-Logistik.

Quelle: Insider Intelligence

# FIRST UND LAST MILE

Der optimale Standort der Logistik ist in Zeiten hoher Kund:innenerwartungen einer der entscheidenden Erfolgsfaktoren. Um eine Lieferung am selben Tag oder gar innerhalb einer Stunde zu ermöglichen, muss der Handel seine Versandzentren bestmöglich planen. Dafür werden vor allem passende Standorte direkt in der Stadt gesucht.

## Druck auf Lieferketten

Weltweite Lieferkettenstörungen nach dem Global Supply Chain Pressure Index in Punkten\*



\* Nullachse = Durchschnitt 1997 bis 2021  
Quelle: Federal Reserve Bank of New York

/Nach schwierigen Zeiten, verursacht durch die Pandemie und den Ukraine-Konflikt, hat sich der Index für weltweite Lieferketten gut erholt. Der Global Supply Chain Pressure Index (GSCPI) wird von der Federal Reserve Bank of New York erstellt und berücksichtigt 27 Indikatoren, wie zum Beispiel Daten aus der Schifffahrt, Umfragen zum Einkaufsmanagerindex oder dem Verarbeitenden Gewerbe. Je höher der Punktwert ist, desto mehr sind die Lieferketten gestört.



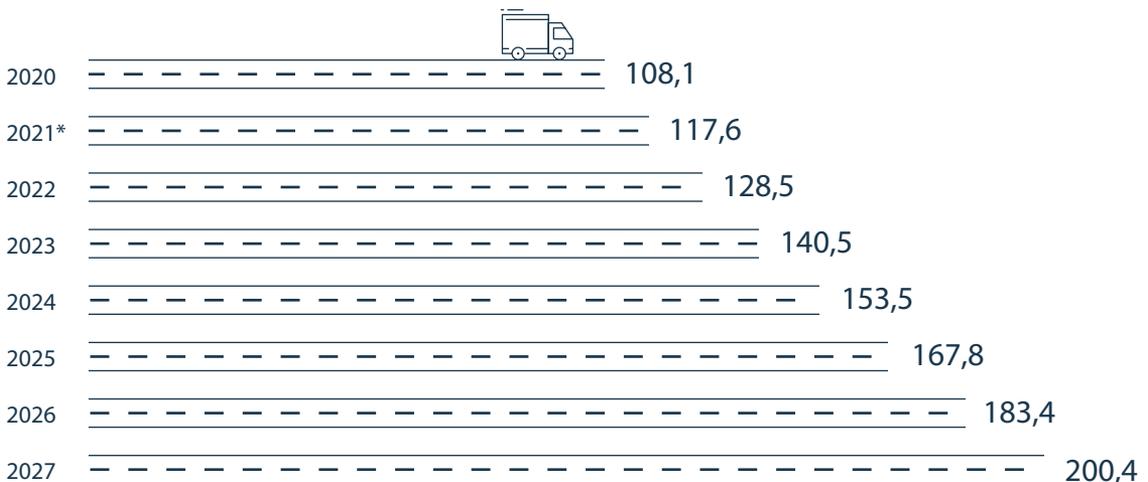
**42%**

Zwei Fünftel der britischen Hersteller planen, ihre Investitionen in Lieferketten um über 10 Prozent zu erhöhen, um sie reaktionsfähiger und flexibler zu gestalten.

Quelle: Make UK

## Markt im Wachstum

Umsatzentwicklung des globalen Marktes für die Zustellung auf der letzten Meile, in Mrd. USD



\* Ab 2021 Prognose  
Quelle: BrandEssence Market Research



## Q-COMMERCE

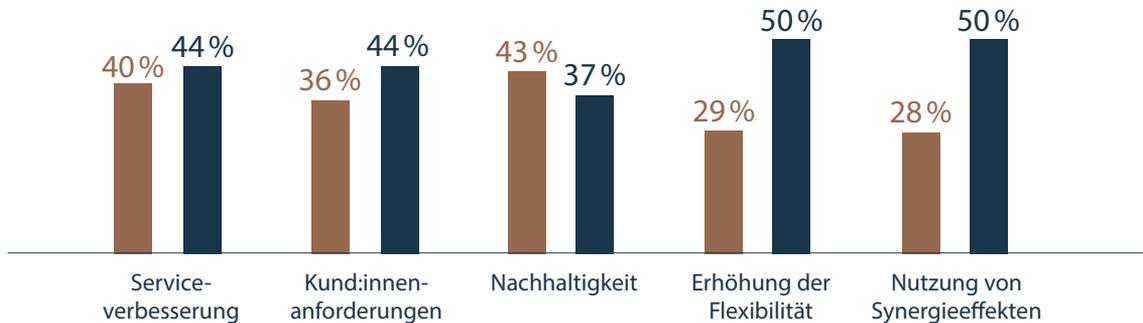
Der neue Begriff Q(uick)-Commerce beschreibt den Trend zu immer kürzeren Lieferzeiten, die manchmal in unter einer Stunde oder sogar nur wenigen Minuten erfüllt werden. Die wachsende Nachfrage ist Treiber für den Ausbau von dezentralen Distributionszentren in Städten, den sogenannten Last-Mile-Hubs.

### Mit besserem Service punkten

Wichtige Gründe für Konzepte urbaner Logistik

■ Stimme voll und ganz zu ■ Stimme zu

Quelle: JLL

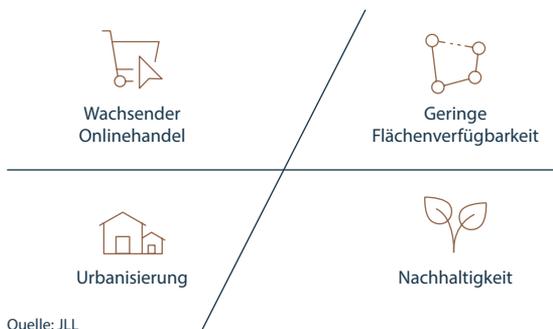


Quellen: Miebach Consulting, JLL, Research Lab Urban Transport (ReLUT)

/Zu Distributionszentren auf der letzten Meile werden immer mehr ältere und oft nicht genutzte Gebäude umfunktioniert. Solche Immobilien sind wertvoll, denn sie befinden sich oft mitten in der Stadt und sind daher ein optimaler Hub. Der Nachteil solcher Standorte kann wiederum sein, dass aufgrund der Nachbarschaft zu Wohngebäuden zum Beispiel der Nachtbetrieb nur eingeschränkt möglich ist. In London wurden zudem in den letzten Jahren Industrieflächen massiv reduziert – beziehungsweise zu Wohnzwecken umfunktioniert. So hat sich alleine in den letzten 20 Jahren die Industriefläche um 24 Prozent verringert.

Quellen: J.P. Morgan, Knight Frank Research

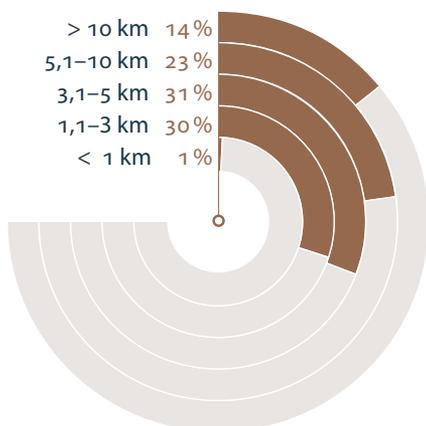
### Herausforderungen der Logistik in der Stadt



Quelle: JLL

### Wenig weite Wege

Geschätzter Radius eines Micro Hubs



/Als Micro Hub wird eine Logistikeinrichtung verstanden, in der Güter innerhalb der Stadtgrenzen gebündelt werden. Von hier aus ist die Zustellung auf der Last Mile möglich. Die Mehrheit der befragten Unternehmen schätzt den Aktionsradius eines Micro Hubs mit bis zu fünf Kilometern als eher klein ein. Als Transportmittel werden dabei vor allem Sprinter oder Lastenräder genutzt.

Quellen: Miebach Consulting, JLL, Research Lab for Urban Transport (ReLUT)

# TRENDS IN DER LOGISTIK

Trends in der Logistik sind von Nachhaltigkeit und Automation geprägt. Dank erneuerbarer Energien, effizienter Routenplanung und umweltfreundlicher Verpackungsmaterialien kann der ökologische Fußabdruck verbessert werden. Zu mehr Nachhaltigkeit verhilft der Einsatz von Automation und Robotik. So müssen bei deren Einsatz Lagerhallen zum Beispiel weniger beheizt werden. Automation steigert zudem die Effizienz, Präzision und Sicherheit. Die Integration von künstlicher Intelligenz ermöglicht eine präzisere Nachfrageprognose und optimierte Lagerbestände.

## Zukunft der Logistik

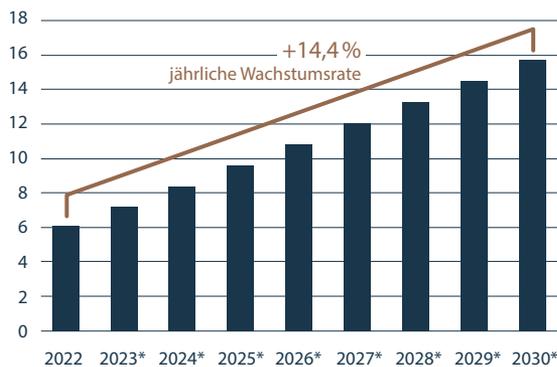
Ausgewählte Trends



Quelle: BNP Paribas

## Schnelles Marktwachstum

Entwicklung des weltweiten Marktes für Robotik, in Mrd. USD



/ Roboter werden in der Logistik in diversen Bereichen eingesetzt, sie machen nicht nur die Prozesse schneller und kosteneffizienter, sondern helfen auch, das Unfallrisiko zu minimieren.

- Empfang und Versand von Waren
- Roboter für die Lagerung (Regalbediengeräte)
- Kommissionierung
- Interne Warenbeförderung
- Transport (Drohnen)



\* Prognose  
Quelle: Next Move Strategy Consulting

## Vorteile der Roboter

Umfrage: Welche Vorteile bringt der Einsatz von Robotik?



/ In Anbetracht der Menge an Herausforderungen, die Lieferketten aktuell stark beeinflussen, scheint die Automatisierung viele der notwendigen Lücken zu schließen. Gleichzeitig steigert sie die Effizienz und senkt Kosten. Als ein weiterer Vorteil wurde die Sicherheit im Betrieb genannt.

Quelle: Scala Group

## Investitionen zahlen sich aus

Welche Investitionen in Automatisierung werden in absehbarer Zukunft geplant?



**580 Mio. USD** Die Höhe der geplanten Investitionen in die Automatisierung in den nächsten fünf Jahren entspricht fast der Höhe der gesamten jährlichen Lagerbetriebskosten der befragten britischen Unternehmen, welche sich auf 640 Millionen Pfund beläuft.

Quelle: Scala Group



## 41 Mrd. USD

Der Markt für Lagerautomatisierung könnte bis 2027 voraussichtlich ein Volumen von 41 Milliarden US-Dollar erreichen. Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von fast 15 Prozent in den nächsten fünf Jahren. Treiber sind das Wachstum des Onlinehandels, ebenso wie das Aufkommen autonomer mobiler Roboter und der steigende Bedarf an Same-Day-Lieferungen.

Quelle: LogisticsIQ

# E-COMMERCE

In Sachen Onlineshopping war Großbritannien schon immer Vorreiter und noch heute ist der Anteil der Bevölkerung, die im Internet einkauft, eine der höchsten in Europa und sogar noch höher als in den Vereinigten Staaten. Die zunehmende Nutzung von mobilen Geräten und innovativen Zahlungsmethoden verstärken diesen Trend auch weiterhin, ebenso wie der Einsatz von neuen Technologien, die das Kund:innen-erlebnis noch verbessern.

## Steiler Anstieg

Anteil des Onlinehandels am gesamten Einzelhandelsumsatz in Großbritannien



Quelle: ONS

Auch wenn nach den Corona-Lockerungen viele Verbraucher:innen gerne wieder vor Ort in Geschäften einkaufen, wird laut Umfragen der Hang der Britinnen und Briten zum Internet nicht abklingen. So glaubt die Mehrheit (56 Prozent) der befragten Britinnen und Briten, dass sie auch in einem Jahr das Meiste online kaufen werden. Zum Vergleich: In Deutschland ist das Verhältnis umgekehrt. Rund 53 Prozent wollen vor allem stationär einkaufen und 47 Prozent online.

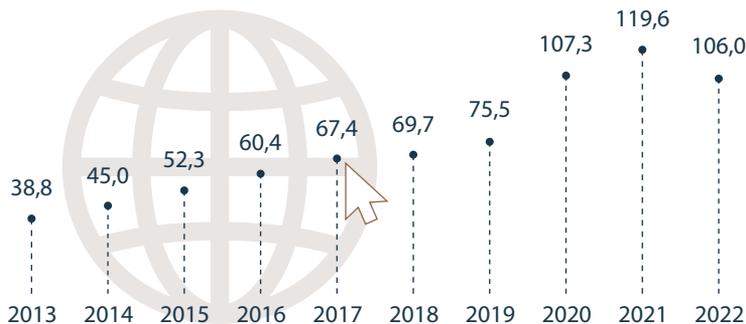
56%



Quelle: Klarna

## Starkes Wachstum

Umsätze im Onlinehandel in Großbritannien in Mrd. £

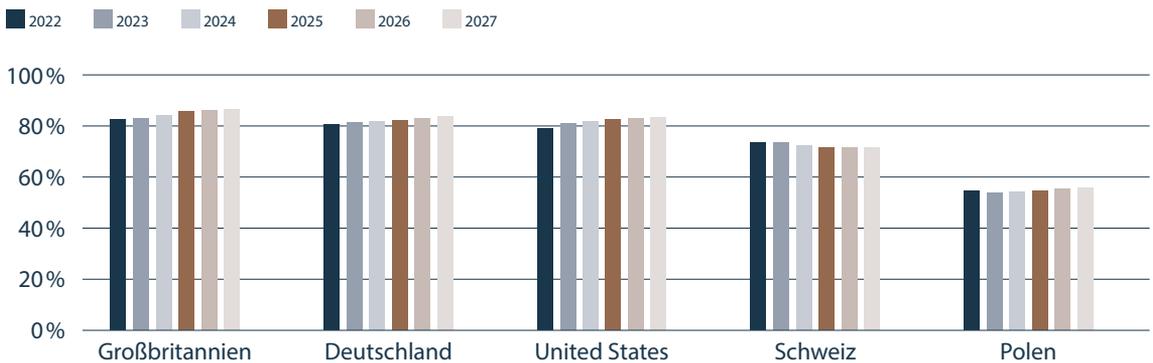


Quellen: Centre for Retail Research, VoucherCodes.co.uk

Die Bedeutung des Onlinehandels hat im Vereinigten Königreich im letzten Jahrzehnt stark zugenommen. Das Land weist die höchste Onlineshopping-Rate in Europa aus, gekauft werden im Internet vor allem Bekleidung und Haushaltswaren. Zudem werden online viele Dienstleistungen wie Reisen oder Karten für Veranstaltungen gebucht.

## Fleißige Onlineshopper

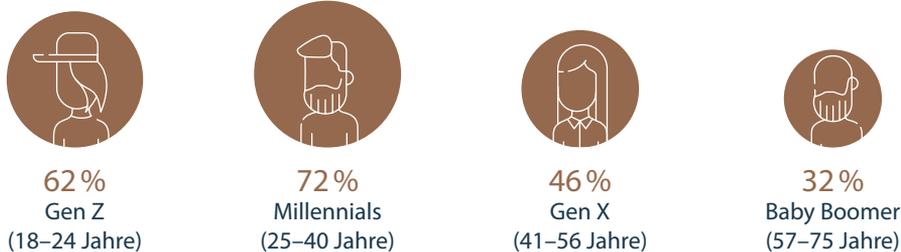
Anteil der Bevölkerung, der Onlineshopping nutzt; ausgewählte Länder\*



\* Prognose ab 2023  
Quelle: Statista

## Kaufverhalten online

Anteile der jeweiligen Altersgruppen/Generations am Onlinehandel mit Textilien und Schuhen in Großbritannien, 1. Halbjahr 2023



Quelle: Klarna

Die Welt des Onlinehandels wird stark von Einkaufsgewohnheiten der Generation Z geprägt. Junge Menschen zwischen 18 und 24 Jahren sind technisch versiert und mit Smartphones sowie Internet aufgewachsen. So tätigt die Mehrheit (52 Prozent) ihre Onlineeinkäufe über das Smartphone. Viele lassen sich bei ihren Kaufentscheidungen durch soziale Medien beeinflussen. Neben Komfort und Schnelligkeit schätzen viele Verbraucher:innen an Onlineeinkäufen die Tatsache, dass sie leichter Preise vergleichen können und bessere Angebote erhalten.

## Schnäppchen am Black Friday sind gefragt

Umsätze am sogenannten Black Friday



Quelle: SaleCycle



# 3

## IMMOBILIEN- INVESTMENTS

### Möglichkeiten für Anleger:innen

Trotz oder eben dank der spannenden politischen und wirtschaftlichen Entwicklung ist Großbritannien ein Magnet für Immobilieninvestitionen. Die Volumina steigen in den letzten Jahren kontinuierlich, ebenso wie die Rolle ausländischer Geldgeber:innen zunimmt.

Mehr als die Hälfte der Anleger:innen geht dabei laut Umfragen davon aus, dass die Kauf- und Verkaufsaktivität dieses Jahr im Vergleich zum Vorjahr entweder zunimmt oder gleich bleibt statt zu sinken.

# INVESTMENTS IN IMMOBILIEN

Für Investor:innen ist der britische Immobilienmarkt ein attraktives Ziel. Insgesamt wurden 2022 gut 61 Milliarden Pfund investiert, davon kamen 58 Prozent aus dem Ausland. Den größten Anteil unter den ausländischen Geldgeber:innen hatte Nordamerika, investiert wurde vor allem in Büroimmobilien. Für Britinnen und Briten ist wiederum Europa das Hauptziel für Auslandsinvestments, insbesondere der Industrie- und Bürosektor.

## Spannendes Investmentfeld

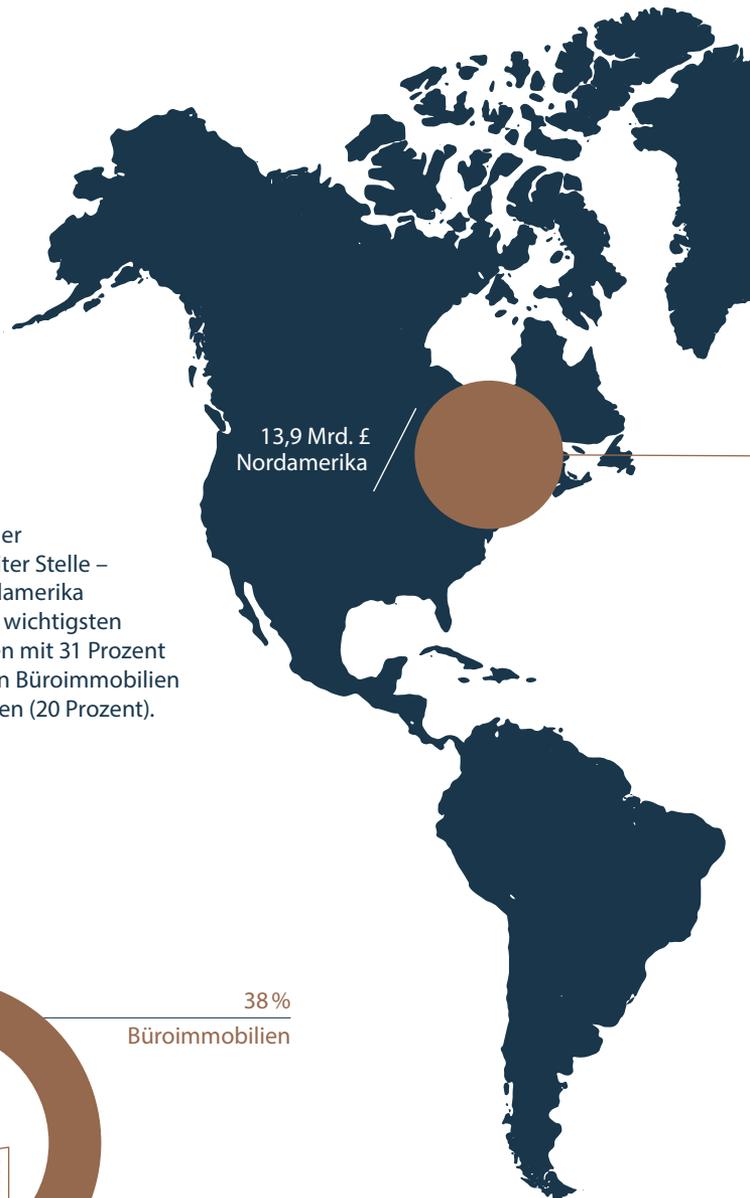
Ausländische Immobilien-Investitionen  
in Großbritannien 2022

Quelle: CBRE

8,5  
Mrd. £

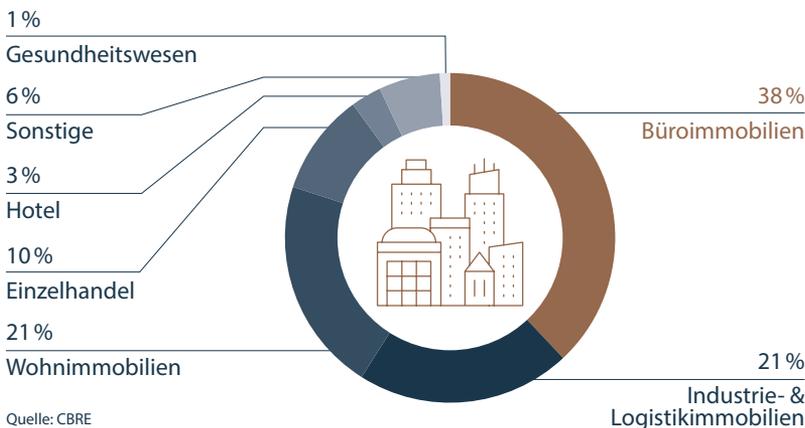
Europa war das wichtigste Ziel der britischen Investitionen, an zweiter Stelle – weit abgeschlagen – stand Nordamerika mit 0,9 Milliarden Pfund. Zu den wichtigsten Investment-Segmenten gehörten mit 31 Prozent Industrieimmobilien, gefolgt von Büroimmobilien (29 Prozent) und Wohnimmobilien (20 Prozent).

Quelle: CBRE



## Bürowelt zieht an

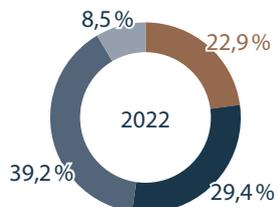
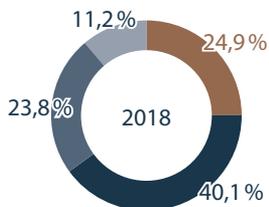
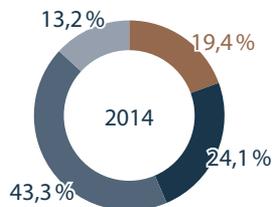
Investment (Zuflüsse) nach Vermögensart



## Investitionsflüsse

Anteile der jeweiligen Regionen an Investitionsflüssen nach Großbritannien

■ Asien ■ Europa ■ Nordamerika ■ Sonstige



Quelle: CBRE

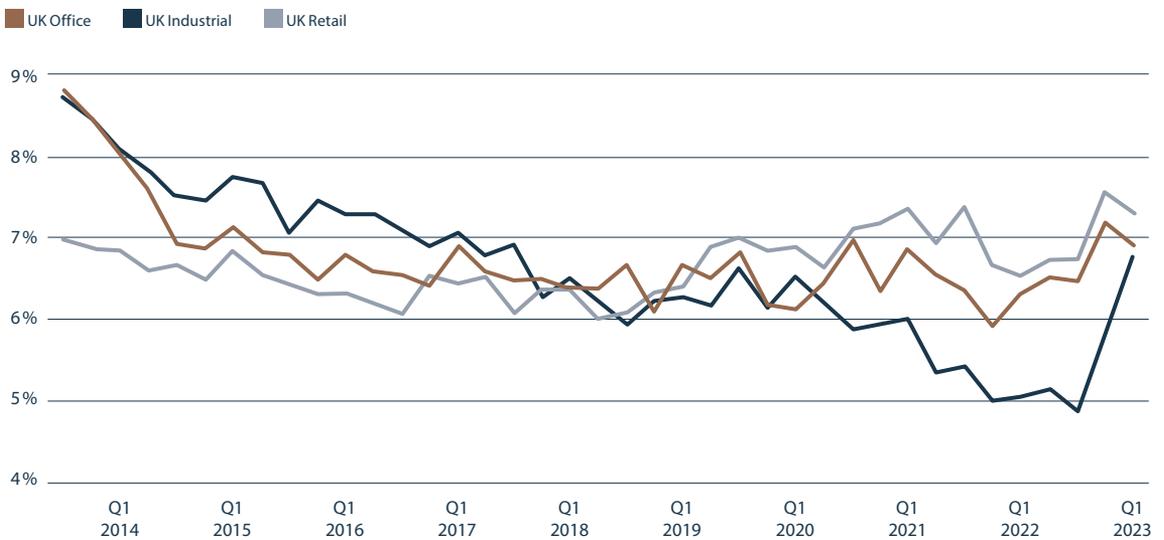


# INVESTOR:INNEN

Trotz einer herausfordernden makroökonomischen und geopolitischen Situation sind laut Umfragen Investoren im Hinblick auf die Entwicklung in Immobilienmärkten positiv gestimmt. Beim Investieren setzen sie auf unterschiedliche Strategien, Value-Add gehört dabei zu den meistgenutzten. Dabei wird ein Großteil der Rendite durch Wertsteigerungsstrategien und damit durch aktives Asset-Management erzielt.

## Renditen im positiven Trend

Durchschnittliche Rendite



Quelle: CoStar Group, April 2023

## Starke Geldgeber:innen aus dem Ausland

Verteilung der jeweiligen Investorengruppen

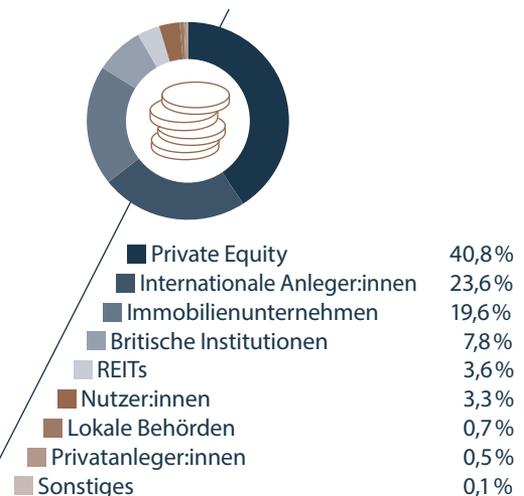


Quelle: CBRE

/ Ausländische Investor:innen sind aktuell aktiver als einheimische. Den größten Anteil hält Nordamerika mit 23 Prozent des gesamten investierten Kapitals aus dem Ausland (2022). Der Anteil europäischer Investor:innen liegt bei 29 Prozent aller eingehenden Mittel. Die Investments aus Asien haben sich mit 8,1 Milliarden Pfund gegenüber 2021 mehr als verdoppelt.

## Private Equity als größter Investor

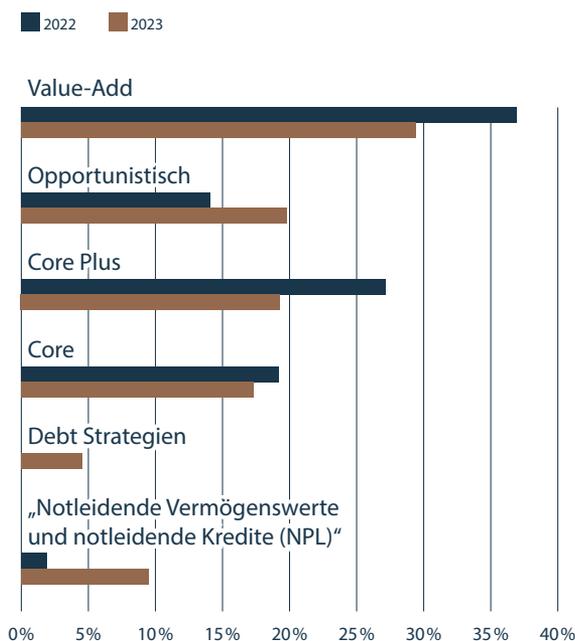
Anteile der jeweiligen Käufer:innengruppen, 12 Monate zum 1. Quartal 2023



Quelle: CBRE

## Investmentstrategien

Bevorzugte Investmentstrategien



Quelle: CBRE

## Industrie- und Logistiksegment sind gefragt

Anteil des Bereiches Industrie und Logistik am gesamten UK Immobilieninvestment



Quelle: CBRE

/ Im Bereich des Immobilieninvestments unterscheidet man zwischen den Risikoklassen Core, Core Plus, Value-Add und Opportunistic. Im Gegensatz zu Cashflow-orientierten Core-/Core Plus-Strategien, bei denen sich die Gesamrendite nicht selten auf die laufenden Mieteinkünfte beschränkt, wird der Großteil der Rendite bei Wertsteigerungsstrategien (Value-Add/Opportunistic) durch aktives Asset-Management erzielt. Die Kombination beider Ansätze sorgt für Stabilität und Renditechancen zugleich.

### /Core

Im Vergleich zu anderen Risikoklassen weisen Core-Immobilien die geringsten Ausfallwahrscheinlichkeiten auf und werden daher vom Großteil institutioneller Investoren bevorzugt. Sie zeichnen sich meist durch ihre Lage sowie die Qualität der Mieter:innen aus. Es sind hochwertige Bestandsimmobilien und Neubautentwicklungen. Aufgrund des in der Regel hohen Kaufpreises bewegen sich die Renditeerwartungen für Investor:innen auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau, das Wertsteigerungspotenzial ist zudem gering.

### /Core Plus

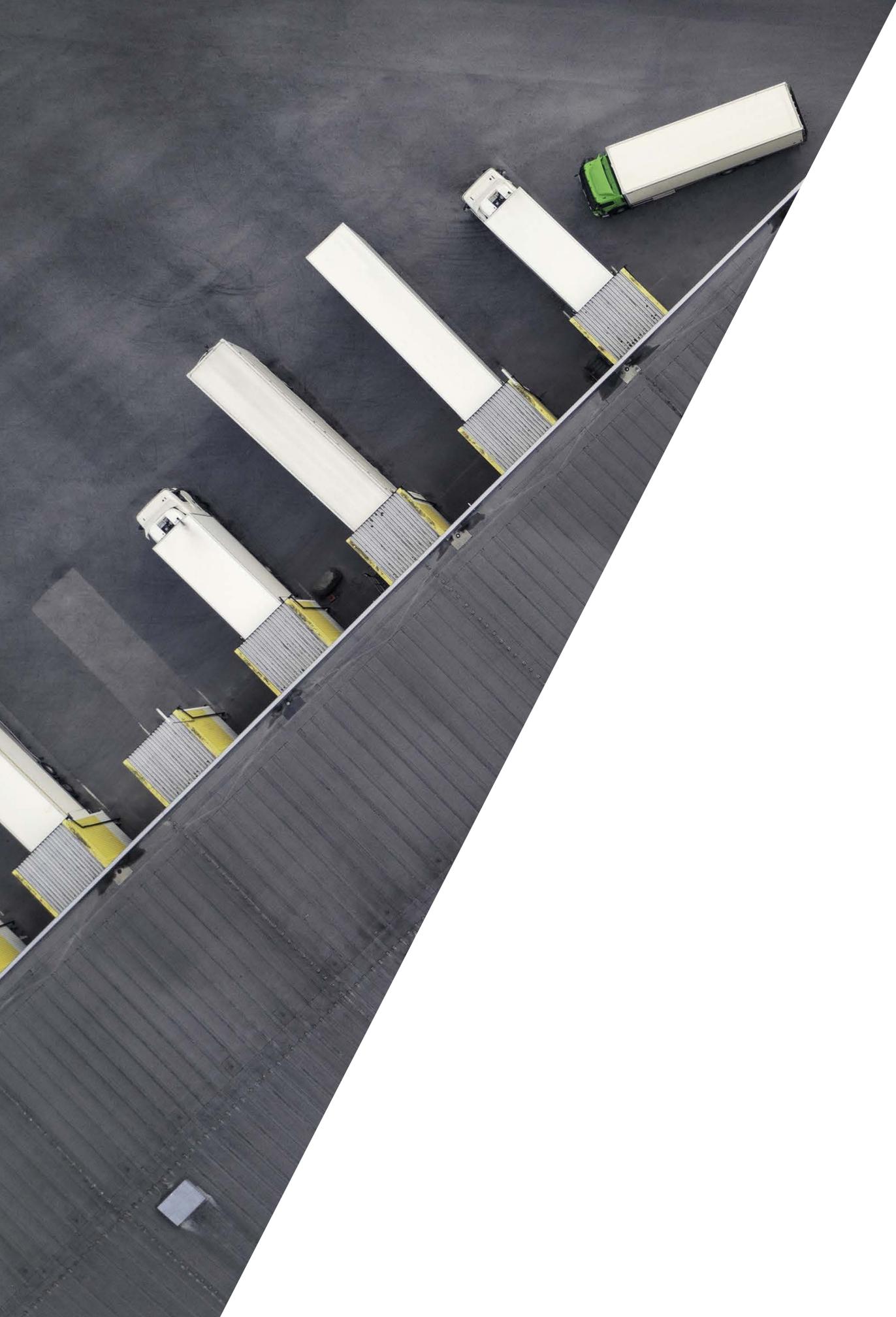
„Core Plus“ ist eine Risikoklasse, die ein moderates Risiko bei relativ niedriger Renditeerwartung aufweist. Diese Immobilien befinden sich meist in 1B-Lagen mit Potenzial. Regelmäßig kurze Mietlaufzeiten der Bestandsmieter:innen ermöglichen eine Steigerung der Mieteinnahmen aufgrund neuer Vertragsabschlüsse bei höheren Mieten. Mieter:innen können jedoch eine geringere Bonität und somit eine höhere Ausfallwahrscheinlichkeit haben.

### /Value-Add

Mit dem Begriff „Value-Add“ wird eine Risikoklasse bezeichnet, bei der ein Großteil der Rendite durch Wertsteigerungsstrategien, und damit durch aktives Asset-Management erzielt wird. Die Renditeerwartung bei Value-Add-Strategien rechtfertigt sich durch einen meist höheren Asset Management-Aufwand, mit dem Potenziale der Immobilie gehoben werden. Es sind meist Immobilien in angemessener Lage, die jedoch signifikantes Optimierungspotenzial rechtlicher, infrastruktureller, finanzieller, bautechnischer und/oder vermietungstechnischer Art aufweisen. Die Objekte werden dabei durch adäquates und aktives Management eine signifikante Wertsteigerung erfahren und neu am Markt positioniert.

### /Opportunistic

Bei der Risikoklasse „Opportunistic“ wird die Rendite nahezu ausschließlich durch Wertsteigungsmaßnahmen erzielt. Eine solche Strategie kann sich auf Projektentwicklungen, auf Repositionierungen sowie auf Bestandsimmobilien mit hohem Optimierungspotenzial beziehen und versteht sich somit als anti-zyklischer Investmentansatz. Oft sind weitreichende Asset Management-Maßnahmen nötig.



# 4

## FAZIT

### Logistikimmobilien bieten Chancen

Der Austritt aus der Europäischen Union im Jahr 2020 markierte für Großbritannien eine besonders große Veränderung, nicht nur für die Politik, sondern auch die Menschen und die Unternehmen. Doch getreu dem Motto: Jede Krise birgt auch eine große Chance konnte die zweitgrößte Wirtschaft Europas ihre Position behaupten und in vielen Bereichen ergab sich mit dem Umbruch ein großer Wachstumsmarkt.

Dazu gehört auch die Segmente der Logistik und Logistikimmobilien, die gleich auf zwei starke Fundamente aufbauen können: die weiterhin anhaltende Nachfrage der Konsumenten am Online-shopping und das große Bedürfnis der Unternehmen nach Absicherung der

Wertschöpfungskette in herausfordernden Zeiten der Globalisierung. Denn ein effizientes Logistiknetzwerk kann die Produktionskosten senken und die Lieferzeiten verkürzen, was die Wettbewerbsfähigkeit der Industrie steigert.

Dieses Potenzial sehen auch Investoren, die trotz einer herausfordernden makroökonomischen und geopolitischen Situation laut Umfragen im Hinblick auf die Entwicklung in Immobilienmärkten positiv gestimmt sind. Beim Investieren setzen sie auf unterschiedliche Strategien, wobei Wertsteigerungsstrategien oft im Fokus stehen. Dabei werden Immobilien in angemessener Lage signifikant optimiert und neu am Markt positioniert.

/Die wichtigsten Wachstumstreiber für den Markt der Logistikimmobilien sind der starke Onlinehandel und die Absicherung der Lieferketten.

/Die hohe Industrialisierung sowie das Import-/Exportwesen sorgen – nicht nur in Großbritannien – langfristig für eine stabile Nachfrage nach innovativen Logistikkonzepten.

/Logistikimmobilien stehen im Fokus von institutionellen Investoren. Die Investitionsvolumina steigen in den letzten Jahren kontinuierlich, gleichzeitig wird die Rolle ausländischer Geldgeber immer größer.

# QUELLEN UND IMPRESSUM

## Herausgeber

DF Deutsche Finance Investment GmbH  
Leopoldstraße 156  
80804 München  
[www.deutsche-finance-group.de](http://www.deutsche-finance-group.de)

## Konzept

Handelsblatt GmbH  
Handelsblatt Research Institute  
Toulouser Allee 27  
40211 Düsseldorf  
[www.handelsblatt-research.com](http://www.handelsblatt-research.com)

## Redaktion & Recherche

Handelsblatt GmbH  
Handelsblatt Research Institute  
Barbara Burk  
Gudrun Matthee-Will

## Gestaltung

Handelsblatt GmbH  
Handelsblatt Research Institute  
Christina Wiesen  
Kristine Reimann

## Redaktionsschluss

Juli 2023



DEUTSCHE FINANCE GROUP

Handelsblatt  
**RESEARCH** INSTITUTE

## WIRTSCHAFT/ALLGEMEIN

UK economic outlook 2023

PwC, Januar 2023

<https://www.pwc.co.uk/economic-services/documents/uk-key-predictions-2023.pdf>

Where next?

The future of the UK-EU relationship UK in a changing europe, Januar 2023

<https://ukandeu.ac.uk/wp-content/uploads/2023/01/UKICE-Where-Next-the-Future-of-the-UK-EU-Relationship-3.pdf>

## INDUSTRIE

UK Manufacturing The Facts: 2022

Make UK, The Manufacturers' Organisation, 2022

<https://www.makeuk.org/insights/publications/uk-manufacturing-the-facts--2022#/>

## LOGISTIKIMMOBILIEN

UK Real Estate: Market Outlook 2023

CBRE, 2022

<https://www.cbre.co.uk/-/media/project/cbre/shared-site/insights/books/uk-real-estate-market-outlook-2023/uk-real-estate-market-outlook-2023.pdf>

UK Logistics Real Estate The year ahead

Knight Frank, 2023

<https://content.knightfrank.com/research/2202/documents/en/uk-logistics-outlook-2023-10119.pdf>

## TRANSPORT

Future of freight: a long-term plan

Department for Transport, Juni 2022

[https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/1085917/future-of-freight-plan.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1085917/future-of-freight-plan.pdf)

The rise of the UK warehouse

Office for National Statistics, April 2022

<https://www.ons.gov.uk/businessindustryandtrade/business/activitysizeandlocation/articles/theriseoftheukwarehouseandthegoldenlogisticstriangle/2022-04-11>

The Logistics Report Summary 2022

Logistics UK, Freight Transport Association Limited, 2022

<https://logistics.org.uk/CMSPages/GetFile.aspx?guid=00bc1e0b-531d-4eba-98bb-8199ff100573&lang=en-GB>

Logistics Konzepte für mehr Nachhaltigkeit

JLL, Mai 2022

<https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/urban-logistics-konzepte-fuer-nachhaltigkeit-und-kundenbindung>

UK maritime statistics: interactive

dashboard Departement for Transport

<https://maps.dft.gov.uk/maritime-statistics/index.html>

