

# Quantum veröffentlicht aktuelle Studie über die Effekte der „Slowbalisation“ auf Produktions- und Logistikstandorte

- Die Rekonfiguration globaler Wertschöpfungs- und Lieferketten im Zuge der verlangsamten Globalisierung hat deutliche Effekte auf die Flächennachfrage im Light Industrial Bereich.
- Produktions- und Logistikimmobilien weisen insgesamt eine nachhaltig hohe Nachfrage auf und sind auch in Krisenzeiten vergleichsweise resilient.
- Einzelne Regionen profitieren von der Neuordnung der Wertschöpfungsketten besonders.

Hamburg, 23.02.2021 — Die rasant zunehmende globale Verflechtung der industriellen Produktion war in den vergangenen 30 Jahren prägend für die Entwicklung der Weltwirtschaft. Doch die Handelswelt wandelt sich. Nicht erst die Corona-Krise hat zu einem Überdenken der mitunter anfälligen länderübergreifenden Wertschöpfungsketten geführt. Auch Entwicklungen wie die wieder aufkommenden protektionistischen Tendenzen oder neue Produktionsmöglichkeiten durch die Industrie 4.0 haben eine Verlangsamung der Globalisierung – die sogenannte „Slowbalisation“ – bewirkt. „Schwarze-Schwan-Ereignisse“, wie wir sie immer häufiger durchlaufen, machen deutlich, dass der alleinige Fokus auf Effizienz im Sinne von Kostenoptimierung in der strategischen Ausrichtung weltweit agierender Unternehmen heute nicht mehr ausreicht. Es braucht vielmehr resiliente Lieferketten und eine robuste Wertschöpfung.

Der aktuelle Quantum Focus No. 35 „Slowbalisation – Effekte auf Produktions- und Logistikstandorte“ skizziert die Gründe und Folgen dieser verlangsamten Globalisierung und zeigt auf, wie sich die Assetklasse Light Industrial (Produktions-, Lager-, Logistik- und Transformationsimmobilien sowie Gewerbeparks) in einer sich wandelnden Handelswelt zukünftig entwickeln wird. Dabei kristallisieren sich in Deutschland regionale Schwerpunkte für diese Anlageklasse heraus, die von den aktuellen Veränderungen besonders profitieren und damit für Investoren zunehmend und nachhaltig attraktiv sein dürften.

Die Neuordnung der Wertschöpfungsketten im Zuge der „Slowbalisation“ bringt Veränderungen für die weltweite Landkarte der Industrie- und Logistikstandorte mit sich. Denn wer seine Abhängigkeit von den globalen Lieferwegen reduzieren will, hat im Grunde zwei Möglichkeiten: Eine mögliche Reaktion der Unternehmen könnte erstens eine zumindest teilweise Rückverlagerung von einzelnen Produktionsschritten in die Industrieländer sein. Das gilt vor allem für Bereiche, in denen der Anteil der Arbeitskosten durch Automatisierung zunehmend sinkt bzw. dort, wo nationale Interessen eine Rückverlagerung einleiten (unter anderem für systemkritische Güter). Um die Resilienz zu stärken, werden Unternehmen aber zweitens vor allem ihre Lagerbestände für Vorleistungen und fertig hergestellte Produkte aufstocken. Zur Reduzierung des Ausfallrisikos von Vorleistungen setzt man in der Industrie dazu auch vermehrt auf Multi-Sourcing-Strategien und lokale Lieferketten. Beide Optionen werden auch in Deutschland die Nachfrage nach Produktions- und Logistikimmobilien befeuern.

Mit der stärkeren Diversifizierung der Lieferketten und dem Trend zum Multisourcing sieht die Quantum Research Unit eine steigende Nachfrage nach intermodalen Standorten, die eine Verknüpfung unterschiedlicher Verkehrsmittel ermöglichen. Gerade vor dem Hintergrund des Green Deals der

Europäischen Union wird die Nähe zu Schienengüterverkehrskorridoren wichtiger. Zusätzlich erfordert der Aufbau resilienter Wertschöpfungsketten in der Logistik und Produktion leistungsfähige Datennetze. Eine gute digitale Infrastruktur ist daher ein Muss – zum Beispiel für die Auswertung umfassender (Echtzeit-) Informationen über globale Lieferketten oder die neuen Möglichkeiten der Automatisierung und Vernetzung im Produktionsbereich. Auch ausreichende Stromkapazitäten für die Elektromobilität entwickeln sich zunehmend zu einem entscheidenden Standortfaktor. Aktuell profitieren gerade im Kontext der Corona-Krise Standorte, die auf die Versorgung der Ballungsräume mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgerichtet sind. Nachgefragt werden Lagen mit schnellem Zugang zu den bevölkerungsstarken Gebieten. Insgesamt erwartet die Quantum Research Unit, dass der Bedarf der urbanen Wirtschaft nach Light Industrial Immobilien zunehmen wird. So gewinnen durch den wachsenden Onlinehandel (vor allem durch same day oder instant delivery) die „letzte Meile“ und damit auch Lagerflächen in Stadtnähe an Relevanz. Neben Lagerflächen werden Flächen für kreative Handwerksbetriebe, Manufakturen und Start-ups in innerstädtischen Lagen gesucht. Aber auch High-Tech-Distrikte im randstädtischen Raum sowie die industrielle Fabrikproduktion im Randbereich städtischer Agglomerationen zählen zum urbanen Produktionsgefüge, das die Nachfrage nach Light Industrial Immobilien nachhaltig antreiben wird.

Dr. André Scharmanski, Leiter der Quantum Research Unit, sagt: „Unternehmen, die ihre Abhängigkeiten von globalen Lieferketten reduzieren wollen, haben im Grunde zwei Möglichkeiten: mehr lokale Produktion oder eine höhere Vorratshaltung bzw. den Aufbau von Sicherheitsbeständen. Beide Optionen werden in Deutschland die Nachfrage nach sogenannten Light Industrial Immobilien befeuern“.

Die gesamte Quantum-Focus-Ausgabe „Slowbalisation – Effekte auf Produktions- und Logistikstandorte“ finden Sie unter [www.quantum.ag/immobilien-ag/research](http://www.quantum.ag/immobilien-ag/research)

Dr. André Scharmanski steht Ihnen gerne für Einschätzungen zur Studie zur Verfügung. Kommen Sie bei allen Rückfragen per E-Mail [as@quantum.ag](mailto:as@quantum.ag) auf uns zu.

## ÜBER QUANTUM

Die unabhängige, 1999 gegründete, Immobiliengruppe vereint umfangreiche Kompetenzen in den Bereichen Projektentwicklung, institutionelle Anlageprodukte sowie im Management von Immobilieninvestments. Die Metropolregionen in Deutschland stehen im Fokus der Aktivitäten.

Im Fondsgeschäft bietet die Quantum Immobilien AG institutionellen Investoren über die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft Immobilien-Spezialfonds sowie alternative Investmentprodukte an. Die Assets under Management belaufen sich auf ca. EUR 8,2 Mrd.

Das Geschäftsfeld Projektentwicklung umfasst die Realisierung von eigenen Immobilienprojekten sowie Joint Ventures im Rahmen unternehmerischer Beteiligungen. Bisher wurden Entwicklungsprojekte mit über 1.250.000 qm Fläche realisiert. Weitere Projekte mit über 350.000 qm Fläche befinden sich aktuell im Bau oder in der Planung. Das Transaktionsvolumen beträgt rund EUR 4,9 Mrd.

## PRESSEKONTAKT

Quantum Immobilien AG  
Nadine Wiencke  
+49 40 41 43 30 – 542  
nwi@quantum.ag