



IM BLICKFELD

Logistikkonzerne sollten grün denken

Wohl kaum etwas wird so intensiv diskutiert wie das nachhaltige Wirtschaften. Denn besonders junge Menschen legen immer größeren Wert darauf, dass Unternehmen sich um die Zukunft des Planeten kümmern. Zentrale Themen sind die globale Erderwärmung oder das Sauberhalten der Ozeane. Grüne – und damit nachhaltige – Lösungen der Industrie sind daher in aller Munde.

Auch Investoren bevorzugen zunehmend nachhaltige Investments: Environmental, Social, Governance, kurz ESG, ist unter Geldgebern mittlerweile ein weitläufig bekannter Begriff. Das Forum Nachhaltige Geldanlagen (FNG) hat vor Kurzem in seiner jährlichen Analyse herausgefunden, dass nachhaltige Anlagen 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 48 Milliarden Euro auf 219 Milliarden Euro gestiegen sind. Das ist ein Plus von rund 28 Prozent. Allein Investmentfonds und Vermögensverwalter verwalteten Ende 2018 ein Vermögen von 133,5 Milliarden Euro – 41 Milliarden Euro mehr als noch 2017.

Die Nachfrage ist also groß. Die richtigen Anlagemöglichkeiten zu finden, ist derweil schwierig. Eine interessante Nische in der Nische nachhaltiger Investments sind Logistikimmobilien. Aber was haben Lagerhallen mit grünen Anlagemöglichkeiten zu tun? Die Antwort ist vielschichtig. Logistikflächen bieten eine Menge Möglichkeiten, um ihren ökologischen Fußabdruck zu verbessern. Gleichzeitig erhöhen Logistiker potenziell ihre langfristige Wettbewerbsfähigkeit, wenn sie auf Nachhaltigkeit achten. Denn moderne Logistikkonzepte können einen wichtigen Beitrag zu einer effizienten Versorgung, zur Optimierung von Lieferwegen und damit letztlich auch zur Verringerung von Treibhausgasemissionen leisten.

Leichter lassen sich die Anwendungsbereiche grüner Technologien freilich an Beispielen erläutern: Dächer von Logistikhallen etwa eignen sich häufig zur Installation von Fotovoltaikanlagen – gerade für das sonnige Südeuropa eine interessante Option. Der erzeugte Strom kann dann entweder ins Stromnetz eingespeist und vermarktet oder den Nutzern der Logistikfläche günstig zur Verfügung gestellt werden. Besonders Rechenzentren haben einen hohen Strombedarf. Dass der Strom grün und „inhouse“ erzeugt wird, ist in dieser Hinsicht ein zusätzliches Argument. Darüber hinaus können moderne Klimatisierungs- und Beleuchtungskonzepte den Energieverbrauch senken.

Auch die im Vergleich zu Büro- und Wohngebäuden kurze Lebensdauer von Logistikimmobilien ist eine Stellschraube, um nachhaltiger zu wirtschaften. Projektentwickler können beispielsweise Rückbaukonzepte berücksichtigen und recycelte sowie recycelbare

Baumaterialien bevorzugen. Zudem kann die Lebensdauer einer Immobilie erhöht werden, indem beispielsweise eine Logistikhalle eine hohe Drittverwendungsfähigkeit aufweist sowie problemlos an neue Marktgegebenheiten oder Innovationen angepasst werden kann.

Die zahlreichen Beispiele zeigen: Ökologie und Ökonomie gehen beim Thema „Green Logistics“ Hand in Hand. Nun ist die nachhaltige Logistikwelt noch längst nicht gänzlich unkompliziert. Eine Herausforderung für solch grüne Lösungen ist, dass sie mit hohen Investitionskosten einhergehen. Die Margen im Logistikgeschäft sind aber traditionell hart umkämpft, es kommt auf jeden Cent an. Budgets für vermeintlich weiche Themen wie Nachhaltigkeit freizubekommen, ist in vielen Unternehmen daher schwierig.

Viele Logistikunternehmen sind derzeit selbst an einer Nachhaltigkeitszertifizierung interessiert und setzen daher auf eine möglichst sparsame und klimafreundliche Fahrzeugflotte. Das geht in der Regel mit höheren Investitionen einher. Wichtig ist hierbei jedoch auch das Nutzen von nachhaltigen Logistikflächen. Schon jetzt erfüllen die meisten der in Deutschland und Europa entstehenden neuen Logistikobjekte allerdings einen Großteil der Standards und könnten problemlos ein Zertifikat erhalten.

Den Herausforderungen zum Trotz: Auf Dauer kommen Logistikkonzerne kaum um das Thema Nachhaltigkeit herum, da sie von unterschiedlichsten Fronten in diese Richtung gedrängt werden. Investoren werden in Zukunft immer mehr auf nachhaltige Investments pochen, Behörden bevorzugen nachhaltige Bauvorhaben gegenüber klassischen Logistikkonzepten. Zudem achten Kunden immer stärker darauf, dass Unternehmen sozial und ökologisch verträglich agieren. Nur wer nachhaltiges Wirtschaften frühzeitig umsetzt, kann ESG-Themen auch in Zukunft überzeugend umsetzen. Ist die Glaubwürdigkeit aber erst einmal verloren, ist sie nur schwer zurückzubekommen.



Rolf Zarnekow, Head Investment Management Real Estate, Aquila Capital, Hamburg