

Marktbetrachtung

Steigende Renditen

Der Markt für Logistikdienstleistungen ist höchst attraktiv, was der zunehmende Outsourcingtrend verdeutlicht. Hier sind Logistikimmobilien ein interessantes Investment.

Die Fragmentierung der Wertschöpfungskette lässt die Nachfrage nach spezialisierten Dienstleistern steigen. Insbesondere die Logistik-Systemdienstleister übernehmen immer mehr komplexe, kundenindividuelle Aufgaben. Dabei ist die Zusammenarbeit zwischen Kunden und Dienstleistern auf mehrere Jahre angedacht und zieht in der Regel auch Investitionen in Logistik-Assets nach sich.

Die Vergabe von anspruchsvollen Logistikdienstleistungen spiegelt sich in einem hohen Outsourcing-Anteil wider: In deutschen Unternehmen werden bereits 29% der gesamten Logistikleistung durch einen erfahrenen Dienstleister erbracht. In Österreich, Frankreich, Italien und den Niederlande beträgt der Outsourcing-Anteil 27%. Bis 2005 wird eine weitere Zunahme dieses Anteils auf 30% in Europa und 32% in Deutschland erwartet.

Der Markt für Logistikdienstleistungen ist attraktiv: Mit rund 414 Mrd. Euro wird der Logistikmarkt bei einem prog-

nostizierten durchschnittlichen Wachstum von 3% bewertet. Mit dieser Entwicklung steigt auch die Bedeutung von Logistikimmobilien, die für die logistische Leistungserbringung notwendig sind.

Grundsätzlich gelten Logistikimmobilien allgemein als attraktives Investment, jedoch sind Marktsituation und Hintergründe bisher kaum genauer betrachtet worden. Vor diesem Hintergrund untersuchten die Visality Consulting GmbH, Berlin, und der Bereich Logistik der Technischen Universität Berlin in einer Studie den Gesamtmarkt für flächenrelevante Logistikleistungen. Gegenstand der Studie waren die Märkte in Deutschland und den oben genannten Anrainerstaaten. Hierbei wurden Anforderungen an zeitgemäße Logistikimmobilien definiert und attraktive Logistik-Regionen identifiziert.

Großes Potenzial für Fremdvergabe

Das Marktvolumen für flächenrelevante Logistikdienstleistungen beträgt in

Deutschland rund 75 Mrd. Euro. Davon sind bisher nur ca. 30% fremdvergeben. In Anbetracht dessen ergibt sich für die nächsten Jahre ein deutliches Outsourcingpotenzial und somit eine signifikante Nachfrageerhöhung nach zeitgemäßen Logistikimmobilien.

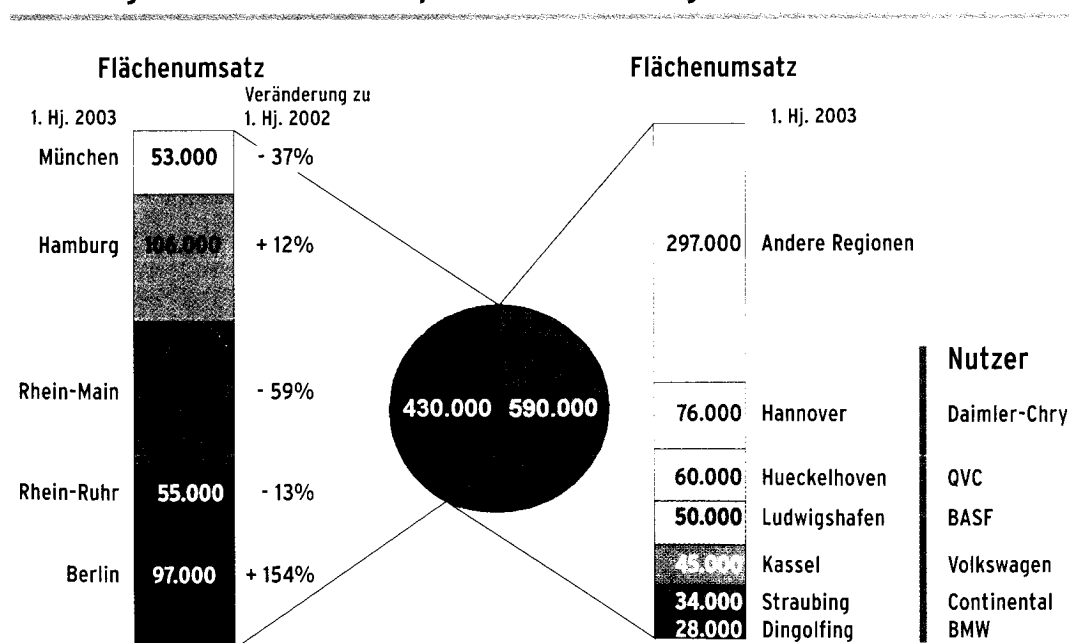
Bis 2005 wird erwartet, dass das Volumen für outgesourcte flächenrelevante Logistikdienstleistungen von 22 Mrd. auf rund 26 Mrd. Euro ansteigt. In Europa beläuft sich das relevante Marktvolumen für Logistikimmobilien auf 203 Mrd. Euro, wobei der Outsourcing-Anteil für flächenrelevante Dienstleistungen bei ca. 25% bzw. 57 Mrd. Euro liegt. Es wird erwartet, dass das Volumen bis 2005 auf etwa 68 Mrd. Euro steigt.

Der Markt für Logistikimmobilien zeichnete sich in den Jahren von 1998 bis 2000 durch hohe Wachstumsraten im Vergleich zu anderen Märkten für Gewerbeimmobilien aus. Seit 2001 reduzierte sich die Nachfrage insbesondere durch die konjunkturelle Entwicklung in Deutsch-

land. Aufgrund des Logistikmarktwachstums und des zunehmenden Outsourcings flächenrelevanter Logistikleistungen kann in den nächsten Jahren von einer Nachfragesteigerung nach zeitgemäßen Logistikimmobilien ausgegangen werden.

Neubauten entstehen in der Regel erst, wenn Nutzer für das jeweilige Objekt gefunden sind. Damit orientiert sich die Standortwahl bei Logistikimmobilien an den Standorten der Kunden und des eigenen Netzwerkes. Als besonders interessante Standorte wurden auf Basis eines Kriterienkataloges Berlin,

Nachfragewachstum auch außerhalb der Ballungsräume

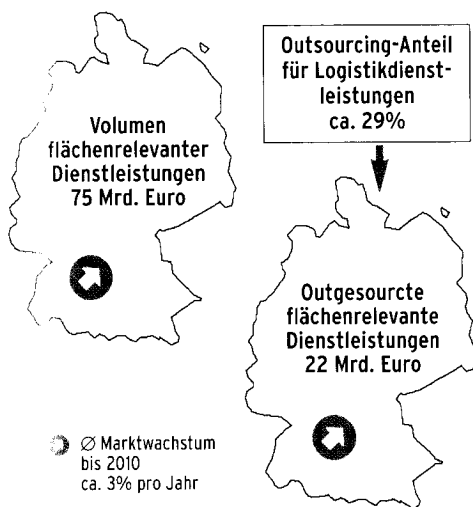


Hamburg, München, Stuttgart, das Rhein-Main-Gebiet und das Rhein-Ruhr-Gebiet als Logistik-Regionen identifiziert. Als aufstrebende Regionen gelten Halle/Leipzig, Kassel/Bad Hersfeld und Nürnberg.

Attraktive Renditen

Insgesamt beträgt der Bestand an zeitgemäßen Immobilien in Deutschland rund 11,4 Mio. m², wobei Berlin und Frankfurt/Main über das größte Angebot an Logistikflächen verfügen. In diesen Regionen sind Mieten zwischen 5,5 und 7,0 Euro pro m² und Monat zu erzielen. Die Renditen für zeitgemäße Logistikimmo-

Logistikmarkt Deutschland 2002



bilien liegen in Deutschland mit durchschnittlich 8,2% deutlich über den Renditen für andere Gewerbeimmobilien mit durchschnittlich 5,5%, und stellen somit eine zukunftsträchtige Investition dar.

Damit erreichen die deutschen Mietpreise und die erzielbaren Renditen das Niveau anderer europäischer Logistik-Regionen, wie beispielsweise Wien, Mailand, Nord-pas-de-Calais und Rotterdam. Aber auch in osteuropäischen Staaten, beispielsweise in Polen, Ungarn und Tschechien, haben sich erste Logistik-Regionen entwickelt.

Die Attraktivität einer Immobilie und damit auch die Renditehöhe wird durch die Lage einerseits und durch die Funktionalität und Nutzungsmöglichkeit andererseits bestimmt. Dabei darf die Bewertung einer Logistikimmobilie nicht nur eindimensional erfolgen, sondern muss sowohl finanzwirtschaftliche als auch logistische Kriterien in verschiedenen Bewertungsklassen berücksichtigen. Ein entscheidender Faktor für die Amortisa-

tion ist die Mietlaufzeit. Hierbei lässt sich der Trend zu immer kürzeren Zeiträumen erkennen. Die potenziellen Mieter wollen aufgrund der eigenen kurzen Dienstleistungsverträge mit ihren Kunden keine langfristige Bindung an den Standorten eingehen. Demgegenüber stehen die Nutzungsdauern von Logistikimmobilien von zum Teil deutlich über 30 Jahren. Für Investoren stellt somit die Wiederverwertbarkeit ein ausschlaggebendes Kriterium für die Wirtschaftlichkeit der Logistikimmobilie dar. Damit sind höchste Anforderungen an die Flexibilität einer Immobilie gestellt.

Trend zur Miete

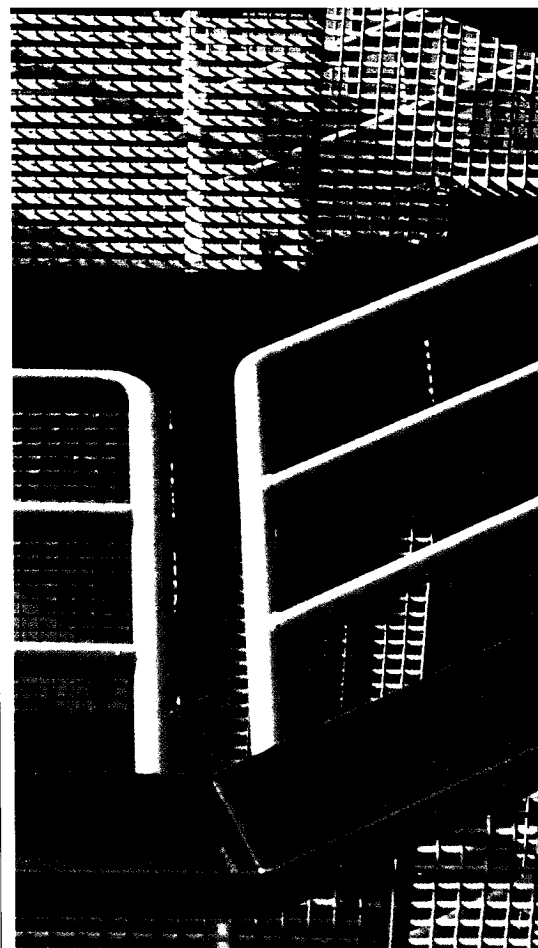
Die schwierigen wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen verstärken den Trend, zeitgemäße Logistikimmobilien zu mieten, um trotzdem den Anforderungen der Kunden gerecht werden zu können. Außerdem werden veränderte Rahmenbedingungen wie die restriktivere Kreditvergabe nach Basel II dazu führen, dass insbesondere mittelständische Logistikdienstleister vom Eigentumsmodell Abstand nehmen und neuartige Finanzierungskonzepte stark nachgefragt werden.

Dieser Sachverhalt spiegelt sich auch in den Entscheidungen von Nutzern und Investoren wider, die zunehmend professionelle Full-Service-Logistikimmobilien-Dienstleister einsetzen. In diesem Segment werden laut Marktstudie steigende Renditemöglichkeiten mit zunehmender Wertschöpfung und Dienstleistung bei den Kunden erwartet.

Für die Identifizierung der Full-Service-Provider-for-Logistics-Real-Estates (kurz FSP-LRE genannt) ist ein Leistungs- und Performance-Check hinsichtlich der Leistungskriterien Projektentwicklung, Finanzierung, Immobilienmanagement, Vermietung und Vermarktung sowie Wiederverwertungsmanagement erforderlich. Auf Basis der durchgeführten Marktanalyse kann die Garbe Gruppe als einer der innovativen FSP-LRE in Deutschland angesehen werden. Insgesamt erfüllen aber nur wenige Immobilien-Dienstleister die Anforderungen in allen fünf Leistungsdimensionen, die meisten Akteure sind bislang nur auf einzelne Leistungsbereiche fokussiert.

Weitere Informationen zur Studie unter Tel. 030/351 99-660. ps.

Autoren: Dr. Jörg Risse und Dr. Hartmut Zadek, beide Partner, Visality Consulting GmbH, Berlin.



**AUFTRAG
ERHALTEN.
STANDORT
SACHSEN-
ANHALT.
DIE HALLE
KEIN PROBLEM.**

TLG
IMMOBILIEN

Atmen Sie durch! Mit IMMOkompakt finden, finanzieren und bauen wir Ihren neuen Standort samt Produktionsstätte.

TLG IMMOBILIEN GmbH, Sachsen-Anhalt.

Kostenfrei anrufen: 0800-854 854 5

www.kopf-frei-fuers-kerngeschaefte.de