



DER IMMOBILIEN *Brief*

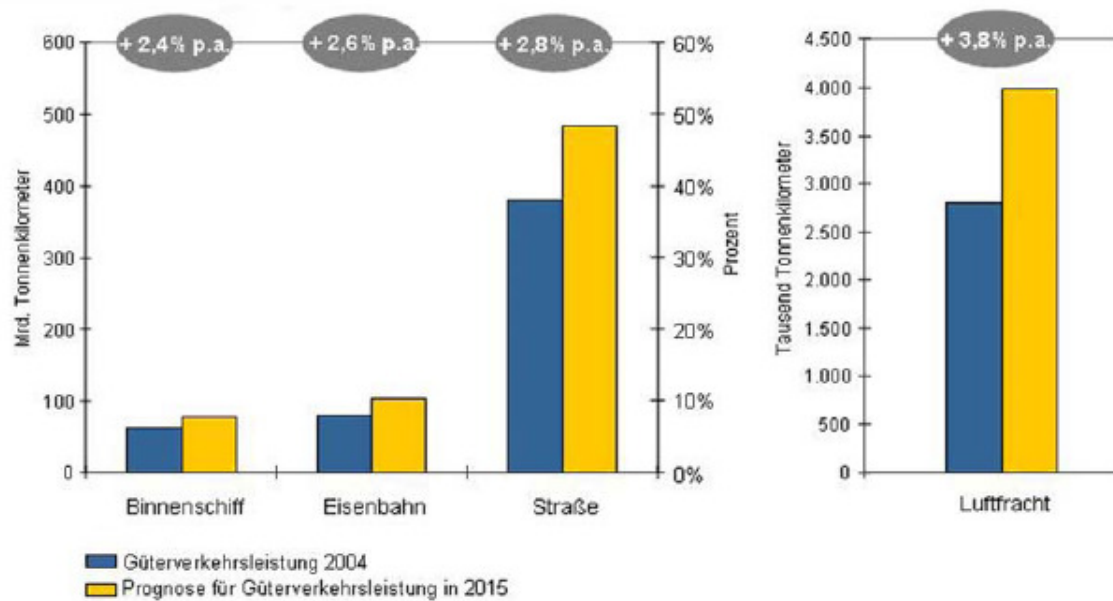
Garbe-Studien zu Logistik-Immobilien - Logistik benötigt erst- klassige Standorte

**Arne Degener,
stv. Chefredakteur**

Die Logistikindustrie gehört in Deutschland und Europa zu den führenden Wachstumstreibern. Mit einem Umsatz von rund 166 Milliarden Euro pro Jahr zählt die Branche in der Bundesrepublik zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen und belegt hinter dem Fahrzeugbau, der Elektrotechnik und dem Maschinenbau Platz vier.

Mehr als 2,6 Millionen Menschen in 60.000 Unternehmen sind in diesem Bereich beschäftigt. Damit ist einer aktuellen Studie der TU Berlin zufolge **Deutschland weltweit Logistikstandort Nummer eins.**

Eine wesentliche Voraussetzung für diese Spitzenposition sind moderne Logistikimmobilien. Welche Standorte das



Quelle: Statistisches Bundesamt, Februar 2005; Logistik Europa TransportReport 2004

größte Potenzial haben und wo sich Logistikschwerpunkte in Europa entwickeln, zeigen zwei neue Studien, die im Auftrag der **Garbe Logistic AG**, Hamburg, erstellt wurden.

Den Logistikmarkt und dessen Entwicklung für flächenrelevante Logistik-Dienstleistungen in Deutschland und Österreich hat die **Visality Consulting GmbH**, Berlin, untersucht. Nach Berechnungen der Unternehmensberatung umfasst der Logistikmarkt in Deutschland 166 Milliarden Euro, in Österreich 20 Milliarden Euro. Erwartet wird bis 2007 in beiden Ländern ein durchschnittliches Wachstum von zwei Prozent pro Jahr. Mit dieser Entwicklung steigt auch die Bedeutung von Logistik-Immobilien, die für die Erbringung logistischer Dienstleistungen erforderlich sind.

Rund 45 Prozent der Unternehmen in Deutschland und Österreich setzen heute externe Logistik-Dienstleister ein. Das Marktvolumen für flächenrelevante Logistik-Dienstleistungen beträgt in Deutschland 81 Milliarden Euro, in Österreich zehn Milliarden Euro. Davon sind in Deutschland 30 Prozent fremd vergeben, in Österreich 26 Prozent. Tendenz steigend: Visality ermittelt, dass dieser Anteil bis 2007 in Deutschland auf durchschnittlich 33 Prozent, in Österreich auf 29 Prozent zunehmen wird.

Langfristig sieht die Unternehmensberatung in Deutschland für flächenrelevante Logistik-Dienstleistungen ein Potenzial von 37 Milliarden Euro, in Österreich von 5,1

Milliarden Euro, das die Nachfrage nach zeitgemäßen Logistik-Immobilien in beiden Ländern auf lange Sicht sichern wird. Die Studie kommt zu dem Schluss, dass nur spezialisierte und erfahrene Full-Service-Logistik-Immobilien-Dienstleister den vielfältigen Anforderungen gerecht werden.

Standorte: Als aufstrebende Logistik-Regionen in Deutschland weist die Untersuchung Kassel/Bad Hersfeld, Stuttgart sowie Halle/Leipzig aus. An dem letztgenannten Standort errichtet DHL einen neuen europäischen Hauptumschlagplatz für Luftfracht. Als anerkannte Logistik-Regionen in Deutschland gelten außerdem das Rhein-Ruhr-Gebiet, Hamburg und München, die Visalinity zufolge ihren hohen Stellenwert in den kommenden Jahren behalten werden. Eine gebremste Entwicklung erwartet die Studie im Rhein-Main-Gebiet, das von den Regionen Berlin und Nürnberg überholt wird.

Renditen zwischen 7,5 und 8 Prozent: Die Mietanfangsrenditen für Logistik-Immobilien liegen in Deutschland mit durchschnittlich 7,5 bis 8 Prozent deutlich über denen für Büroimmobilien mit rund 5,5 Prozent. Ausschlaggebend für die Höhe ist nicht nur die Lage, sondern auch die Funktionalität und Wiederverwertbarkeit der Immobilie. Der Trend geht lt. Garbe-Vorstand **Jens-Uwe Wittern** zu kürzeren Mietlaufzeiten.

Logistikmarkt Osteuropas gewinnt an Attraktivität: Die **TU Berlin** hat unter Federführung von **Prof. Dr.-Ing. Frank Straube** die Logistikmärkte in ausgewählten europäischen Ländern untersucht. Im Fokus standen dabei die neuen EU-Mitgliedsstaaten und die Beitrittskandidaten Bulgarien und Rumänien. Mit einem Volumen von 30 Milliarden Euro ist der Logistikmarkt Osteuropas im Vergleich zum westeuropäischen Markt noch auf niedrigem Niveau. Er wächst aber durchschnittlich um 14,3 Prozent pro Jahr (5,7 Prozent in den übrigen EU-Staaten) und gewinnt damit an Attraktivität.

Dieses Wachstum zieht eine steigende Nachfrage nach modernen Logistikimmobilien nach sich, die aus dem Angebot nicht gedeckt werden kann. Die größten Wachstumschancen räumt die Studie den Kernländern Polen, Tschechien, Ungarn und der Slowakei ein. In erster Linie konzentrieren sich die Logistikimmobilien auf die Ballungsräume rund um die Hauptstädte.

Überdurchschnittliches Wachstum in Westeuropa: Die Logistikmärkte Westeuropas verzeichnen im Vergleich zu anderen Industriesegmenten überdurchschnittliche Wachstumsraten. Zunehmend werden höherwertige und komplexere logistische Dienstleistungen nachgefragt. Auch in Westeuropa gibt es regionale Unterschiede, die eine differenzierte Analyse vor der Wahl logistischer Standorte erfordert. Die Studie hält ein Engagement in **Italien** nur im Norden des Landes für sinnvoll und empfiehlt insbesondere die Regionen Lombardia, Veneto und Emilia-Romagna.

In **Frankreich** sind für die Entwicklung von Logistikimmobilien vor allem die Standorte Ile-de-France, Rhône-Alpes, Bretagne, Nord-Pas-de-Calais und Provence-Alpes-Côte d'Azur attraktiv. Für die Ansiedlung logistischer Immobilien in **Spanien** kommen der Studie zufolge Madrid, Katalonien, Valencia und das Baskenland in Frage. Dreh- und Angelpunkt des europäischen Warenverkehrs sind die Niederlande und Belgien.