

Neue Aufgaben für Logistik-Immobilien

Die Logistik gilt als einer der wenigen Wachstumsmärkte der Immobilienbranche und rückt daher stärker in den Vordergrund.

VON CHRISTIANE HARRIEHAUSEN

FRANKFURT. Noch vor wenigen Jahren waren Lagerhallen ein Markt für wenige Spezialisten. Mittlerweile hat sich diese Nische in eine Wachstumsbranche par excellence verwandelt. Dabei geht es weniger um die Lagerhallen von einst, sondern um moderne Logistik-Einrichtungen. Vor dem Hintergrund der EU-Ost-Erweiterung und der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs- und Handelsströme, dem verstärkten Outsourcing von Logistik-Dienstleistungen und der durch Basel II zunehmenden Tendenz zu „Sale and Lease Back“-Verträgen steigt der Bedarf an solchen Betreiber-Immobilien an zentralen Verkehrsknotenpunkten.

Vor diesem Hintergrund hat Helmut Baumgarten, Inhaber des Lehrstuhls für Technologie und Management an der TU Berlin, gemeinsam mit der Visality-Unternehmensberatung eine Studie erstellt, in der der Gesamtmarkt und dessen Entwicklung für flächenrelevante Logistik-Dienstleistungen in Deutschland und ausgewählten Ländern Europas untersucht wird. Als Logistik-Regionen weist die Studie Berlin, Duisburg/Rhein-Ruhr, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart mit dem höchsten Bestand an Logistik-Flächen aus. „Hier existiert zwar ein hoher Bestand an Objekten, der jedoch den heutigen und künftigen Anforderungen der Logistik nicht immer gewachsen ist“, berichtet Hartmut Zadek, Mitau-

tor der Studie und Partner bei Visality. So stehen selbst in Regionen mit hohen Flächenumsätzen Logistik-Immobilien mit mehr als 5000 Quadratmetern und 8 Meter Nutzhöhe leer.

Insgesamt schlummern bei den Logistik-Dienstleistungen viele ungenutzte Möglichkeiten. Der Logistik-Markt teilt sich auf in zwei Segmente: den Transportmarkt und die sogenannte Kontraktlogistik, ein kundenindividualisiertes Paket von Dienstleistungen, das in einer längerfristig angelegten Vertragsbeziehung abgewickelt wird. Das Volumen für flächenrelevante Logistik-Dienstleistungen liegt nach Angaben der Studie bei 75 Milliarden Euro in Deutschland. Allerdings sind davon erst etwa 30 Prozent ausgelagert. „Nehme man den Outsourcing-Anteil von etwa 70 Prozent bei den Transportleistungen zum Maßstab, ergebe sich für die kommenden Jahre ein deutliches Fremdvergabe-Potential und somit eine signifikante Nachfrageerhöhung nach zeitgemäßen Logistik-Immobilien, meint Helmut Baumgarten. Die Entwicklung gehe weg vom Eigentum - hin zu Miete und zum Leasing. Bis 2005 geht die Studie davon aus, daß das Volumen für ausgelagerte, flächenrelevante Logistik-Dienstleistungen von 22 Milliarden Euro auf 26 Milliarden Euro steigen wird. Insgesamt umfaßt der Logistik-Markt in Deutschland ein Volumen von 156 Milliarden Euro, davon 130 Milliarden Euro für Transport, Umschlag und Lagerung. Dabei gehen die Autoren der Studie, auch aufgrund des Outsourcing-Potentials und der Erweiterung des logistischen Leistungsfelds, bis 2010 von einem jährlichen Marktwachstum von etwa 3 Prozent aus.

„Die Renditen für Logistik-Immobilien liegen in Deutschland mit durchschnittlich 8,2 Prozent

deutlich über den Renditen für andere Gewerbe-Immobilien“, meint der Mitautor der Studie und Partner bei Visality, Jörg Risse. Allerdings komme es bei der Renditeentwicklung entscheidend auf die Lage, die Funktionalität und die Nutzungsmöglichkeit der Logistik-Immobilie an. Die Mieten liegen in den Metropolen zwischen 5,0 und 7,2 Euro je Quadratmeter und sind im Rhein-Main-Gebiet und in München am höchsten. Bei den Mietlaufzeiten geht die Entwicklung hin zu immer kürzeren

Zeiträumen von drei bis fünf Jahren. Die potentiellen Mieter müssen aufgrund der Dienstleistungsverträge mit ihren Kunden bei Standortwahl und Kapazität flexibler sein“, erläutert Risse diese Entwicklung. „Für Investoren sind somit die Wiederverwertbarkeit der Logistik-Immobilie und die Flexibilität der Nutzung ausschlaggebend für die Wirtschaftlichkeit.“

Insgesamt gilt der Kontraktlogistik-Markt als sehr fragmentiert. Selbst die ganz großen Logistik-Dienstleister haben in diesem Seg-

ment Marktanteile von allenfalls 2 bis 3 Prozent. Daher gebe es viele Akteure. Bei den etwa 10 000 relevanten Logistik-Dienstleistern im Segment Kontraktlogistik handelt es sich um eine stark mittelständisch geprägte Branche. Um die Nachfrage kümmern sich Immobilien-Dienstleister. Der überwiegende Teil dieser Dienstleister biete nur einzelne Service-Bausteine an, heißt es in der Studie. Logistikdienstleister suchen jedoch einen Ansprechpartner für ihr Immobilien-Management, und Investoren

möchten einen Full-Service-Anbieter, der neben der Projektentwicklung und Vermarktung auch schlüssige Konzepte zur Zweit- und Drittnutzung einer Logistik-Immobilie mitliefern könne.

Hier setzt auch das amerikanische Unternehmen ProLogis an, das seit dem Jahr 2000 in Deutschland tätig ist und bisher rund 230 Millionen Euro in Standorte investiert hat. „Wir beobachten eine stark gestiegene Nachfrage nach unserem Produkt und rechnen mit einem Wachstum von jährlich etwa 25 Prozent“, berichtet Geschäftsführer Jörg Schröder. Allerdings sei der deutsche Markt noch intransparent, und es gebe - anders als im angelsächsischen Raum - kaum Datenmaterial. Auch der Wettbewerb habe stark zugenommen, da viele neue Anbieter auf den Markt gekommen seien. Schröder geht davon aus, daß das Interesse an Logistik-Immobilien weiter steigen wird. „Vor allem die offenen Immobilienfonds werden verstärkt versuchen, mehr Kapital in Logistik-Immobilien zu investieren, und zwar nicht nur in Deutschland.“ Der am stärksten wachsende Markt befinde sich zur Zeit in Osteuropa. „Hier sieht man auch größere Logistikprojekte als in Deutschland“, meint Schröder.

Doch auch in Deutschland sind die Zahlen beeindruckend. Wie das Maklerunternehmen Jones Lang LaSalle berichtet, wurden im Jahr 2003 bundesweit fast zwei Millionen Quadratmeter Lagerflächen vermietet oder zur Eigennutzung errichtet. Insgesamt legten die Lagerflächenmärkte 2003 im Vergleich zum Vorjahr um fast 18 Prozent zu, während die peripheren Büroflächenumsätze außerhalb der städtischen Büroflächenmärkte weiterhin auf niedrigem Niveau stabil blieben. Allerdings ist die Entwicklung in den einzelnen Regionen sehr unterschiedlich.

RECHT & RATGEBER

Plakatieren

Ist der Mieter berechtigt, einen Bettbezug in einer Größe von 140 mal 111 cm am Balkongeländer zu befestigen, auf welchem in rund 30 cm großen Buchstaben und schwarzer sowie roter Beschriftung gegen den Irak-Krieg demonstriert wird? Nein, sagt das Amtsgericht Wiesbaden in einem Urteil vom 15. 4. 2003 (Aktenzeichen 93 C 465/03). Der Mieter hat zwar grundsätzlich das Recht zur freien Meinungsäußerung, wie dieses auch in Artikel 5 des Grundgesetzes niedergelegt ist. Man mag streitig darüber diskutieren, ob der Mieter dieses auch in Form eines Plakates an der Innenseite eines Fensters ausüben kann. Jedenfalls ist aber die Außenfassade des Hauses, und zwar auch die Umrandung außen eines Balkons, nicht mit vermietet.

* * *

Verlust des Schlüssels

Der Verlust des Wohnungsschlüssels spricht dafür, daß der Mieter seine aus dem Mietverhältnis resultierende Sorgfaltspflichten nicht erfüllt und damit den Verlust des Schlüssels verschuldet hat. Folgerichtig hat das Amtsgericht Münster mit Urteil vom 17. 2. 2003 (Aktenzeichen 48 C 2430/02) dem Vermieter einen Schadenersatzanspruch zugesprochen. Nach dieser Entscheidung kann sich der Mieter insbesondere nicht darauf berufen, daß seit dem Bemerken des Fehlens eines Schlüssels eine erhebliche Zeit vergangen sei, ohne daß ein Unbefugter die Wohnung mit Hilfe des verlorenen Schlüssels betreten habe und daß die Schlüssel auch nicht mit einem Namensschild oder ähnlichem gekennzeichnet gewesen seien. Der Vermieter kann in einem solchen Fall auf Kosten des Mieters neue Schlösser und die erforderliche Anzahl von Schlüsseln anfertigen lassen.

Von Peter Breiholdt und Babo von Rohr, Rechtsanwälte in Hamburg (www.breiholdt.de).

DER MARKT FÜR INDUSTRIE- UND GEWERBEIMMOBILIEN

Stand 4. Quartal 2003	Büro		Lager		Service		Gesamt	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Berlin 1)	35 100	16 000	78 300	149 200	0	5 000	113 400	170 300
davon in Gewerbebarks	15 600	8 800	33 100	31 500	0	2 100	48 700	42 400
davon Lagerflächen >=5 000 m²			49 400	80 800				
Düsseldorf 2)	39 400	52 300	118 800	95 000	2 200	4 100	160 400	151 400
davon in Gewerbebarks	11 100	9 900	12 600	29 700	1 700	1 400	25 400	41 000
davon Lagerflächen >=5 000 m²			69 100	31 300				
Frankfurt/M 3)	122 800	107 000	146 200	223 700	17 000	5 200	286 000	335 900
davon in Gewerbebarks	16 100	19 600	13 700	30 700	2 000	2 100	31 800	52 400
davon Lagerflächen >=5 000 m²			64 800	103 000				
Hamburg 4)	60 700	39 700	227 900	242 300	2 200	1 500	290 800	283 300
davon in Gewerbebarks	4 400	1 300	5 100	5 000	2 200	1 000	11 700	7 300
davon Lagerflächen >=5 000 m²			160 700	132 500				
München Region 5)	128 300	166 000	152 000	152 500	9 200	6 900	289 500	325 400
davon in Gewerbebarks	4 000	9 300	2 300	14 800	1 100	2 700	7 400	26 800
davon Lagerflächen >=5 000 m²			87 500	43 400				
Wiesbaden/Mainz 6)	16 100	10 100	33 400	29 100	2 000	3 300	51 500	42 500
davon in Gewerbebarks	1 700	2 100	4 000	7 500	600	600	6 300	10 200
davon Lagerflächen >=5 000 m²			11 500	0				
Gesamt	402 400	351 100	736 500	811 400	32 000	16 000	1 131 400	1 208 900
davon in Gewerbebarks	52 900	51 000	70 800	119 200	7 600	9 900	131 300	160 100
davon Lagerflächen >=5 000 m²			443 000	391 000				

1) betrachtet werden Büroflächen außerhalb des Büromarktes Berlin und der Markt für Lager- und Serviceflächen in der gesamten Region (inkl. der Stadt Berlin) bis zum Berliner Autobahnring A10. 2) betrachtet werden folgende Gemeinden: Erkrath, Hilden, Ratingen, Neuss, Krefeld, Kaarst, Haan, Grevenbroich, Langenfeld, Meerbusch, Willich. Bei Lager- und Serviceflächen beziehen wir auch das Stadtgebiet Düsseldorf in unsere Betrachtung mit ein. 3) betrachtet werden Büroflächen außerhalb des Büromarktes Frankfurt und der Markt für Lager- und Serviceflächen in der gesamten Region (inkl. der Stadt Frankfurt). 4) betrachtet werden Büroflächen außerhalb des Büromarktes Hamburg und der Markt für Lager- und Serviceflächen in Gewerbegebieten in der gesamten Region (inkl. der Stadt Hamburg). 5) betrachtet werden Büroflächen außerhalb des Münchener Stadtgebiets und Lager- und Serviceflächen in der gesamten Region München (inkl. Stadt München). 6) bei Büroflächen werden die Mainzer Teilmärkte Gonsenheim, Hecksheim und Mombach, Wiesbadener Gewerbebarks sowie die Gemeinden Hochheim, Wallau und Walluf betrachtet. Bei Lager-/Produktions- und Serviceflächen wird neben den o.g. Gemeinden das gesamte Stadtgebiet von Wiesbaden und Mainz betrachtet. Quelle: Jones Lang LaSalle