

Nr. 140 | Mittwoch, 10. Dezember 2003

Studie der TU Berlin und Visality-Unternehmensberatung

Full-Service-Dienstleister für Logistikimmobilien gefragt

▲ Die Logistik gehört mittlerweile zu den 5 größten deutschen Branchen. Das Marktwachstum bis 2010 wird mit ca. 3% pro Jahr veranschlagt. Die **TU Berlin** und die **Visality-Unternehmensberatung** haben brandaktuell im Auftrag der **Garbe Logimac**, Hamburg, und **Rothmann & Cie. AG**, Hamburg, eine Studie zur Entwicklung flächenrelevanter Logistik-Dienstleistungen erstellt. Logistik wird zunehmend zum Differenzierungsfaktor im Wettbewerb. Bei professionellen Immobilien-Investoren werden Logistikstandorte verstärkt in die Portfolios aufgenommen. Insbesondere die Logistik-Systemdienstleister, auch Third-Party-Logistics-Provider genannt, übernehmen komplexe, kundenindividuelle und auch langfristig kontrahierte Aufgaben, die Investitionen in Logistik-Gebäude nach sich ziehen. Der gesamte **Logistikmarkt in Deutschland** umfasst ein **Volumen von 156 Mrd. Euro**, davon 130 Mrd. Euro für Transport, Umschlag, Lagerung. (zum Vergleich: Fahrzeugbau 271 Mrd. Euro, Elektrotechnik 167 Mrd. Euro, Maschinenbau 157 Mrd. Euro).

Das Volumen für **flächenrelevante Logistik-Dienstleistungen** beträgt in Deutschland rd. 75 Mrd. Euro. Davon sind bisher erst ca. 30% an externe Dienstleister vergeben. Bei den Transportleistungen liegt der Outsourcing-Anteil bereits bei ca. 70%. Bis 2005 erwarten die Autoren der Studie, dass das Volumen für outgesourcte flächenrelevante Logistik-Dienstleistungen von 22 Mrd. Euro auf rd. 26 Mrd. Euro steigen wird. Das bedeutet eine Nachfragerhöhung nach zeitgemäßen Logistikimmobilien. Bei einem durchschnittlichen Outsourcing-Anteil für flächenrelevante Logistik-Dienstleistungen von ca. 25% ergibt sich ein Volumen für von externen Dienstleistern verwaltete Logistikimmobilien von 57 Mrd. Euro. Bis 2005 wird eine Zunahme auf ca. 68 Mrd. Euro erwartet.

Hinsichtlich der erzielbaren **Mieten** in Deutschland sind bundesweit die Regionen **Rhein-Ruhr**, **Rhein-Main** und **München** führend. Die Mieten liegen zwischen 5,5 bis 7,2 Euro pro qm. Die Mietanfangs-Renditen für Logistikimmobilien erreichen in Deutschland durchschnittlich 8,2%. Ausschlaggebend für die zu erzielende Rendite sind nicht nur die Lage, sondern auch die **Funktionalität** und die **Nutzungsmöglichkeiten** der Logistikimmobilie. Die Mietverträge werden aber immer kürzer (3-5 Jahre). Demgegenüber stehen Nutzungsdauern von Logistikimmobilien von zum Teil deutlich über 30 Jahren. Für Investoren ist somit die Wiederverwertbarkeit ausschlaggebend für die Wirtschaftlichkeit.

Sowohl die Nutzer als auch die Investoren suchen zunehmend **professionelle Full-Service-Logistikimmobilien-Dienstleister**. In diesem Segment werden steigende Renditemöglichkeiten mit zunehmender Wertschöpfung und Dienstleistung bei den Kunden erwartet. Den vielfältigen Anforderungen hinsichtlich zeitgemäßer Logistikimmobilien können nur spezialisierte und erfahrene Full-Service-Logistikimmobilien-Dienstleister gerecht werden. Bislang erfüllen nur wenige Immobilien-Dienstleister die Anforderungen in allen fünf Leistungsdimensionen (Projektentwicklung, Finanzierung, Vermarktung und Vermietung, Immobilienmanagement sowie Wiederverwertungsmanagement).

Platowfazit: Renditen und Wertentwicklungserwartungen aus der Branchenperspektive dürfen aus Platowsicht allerdings nicht einfach mit den Renditen anderer Immobilieninvestitionen verglichen werden. Echte Gebäudeabschreibungen, Managementkosten, Instandhaltung und viele weitere Kostenpositionen müssen ebenso wie das erhöhte Risiko durch kurze Mietbindungen berücksichtigt werden. **Besonders fatal kann es werden, wenn Logistikimmobilien kundenbezogen und nicht standortorientiert erstellt werden.** Die Eignung der Logistikimmobilie als Kapitalanlage bedarf denn auch einer detaillierten, einzelfallbezogenen Analyse, bei der der Standortperspektive Vorrang einzuräumen ist.

DID Deutsche Immobilien Datenbank

Auslandsobjekte tunen die Performance der offenen Fonds

▲ Offene Immobilienfonds unterscheiden sich in ihren Bewertungsansätzen nicht vom Verhalten anderer institutioneller Investoren, wie Versicherungen, Pensionskassen und Immobilien-Aktiengesellschaften. Zu diesem nicht unumstrittenen Ergebnis kommt zumindest die **DID Deutsche Immobilien Datenbank**, die von der institutionellen Immobilienwirtschaft finanziert wird. Bei der Bewertung dieser Aussagen sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die „Bewertungsinteressenlage“ aller Beteiligten vergleichbar ist. Niemand hat an marktbedingtem großen Abwertungsbedarf Interesse.

Die DID-Auswertungen erstrecken sich auf 2 576 in Deutschland gelegene Grundstücke, von denen sich 790 im Eigentum der offenen Fonds befinden. Diese repräsentieren **61% der Verkehrswerte**. Dies ist allerdings eine deutliche Verbesserung gegenüber früheren Studien, bei der auf Basis eines 90%igen Anteils der offenen Immobilienfonds die DID zu gleichen Ergebnissen kam, obwohl sich mit Hilfe des „Dreisatzes“ Preisunterschiede von 600 Euro pro qm hochrechnen ließen. Die offenen Immobilienfonds verfügen durch ihr hohes Einkaufsvolumen auf Grund immenser Mittelzuflüsse in den letzten Jahren bei gleichzeitiger Investitionsflaute der anderen Investorengruppen über **jüngere Objekte** und **längere Mietvertragsrestlaufzeiten** als die Benchmark. Der durchschnittliche Verkehrswert beträgt bei den offenen Immobilienfonds 32,7 Mio. Euro im Vergleich zu 16,5 Mio. Euro der Benchmark.

Die Anzahl ausländischer Liegenschaften in offenen Immobilienfonds stieg laut DID-Studie im Vergleich zum Vorjahr (211) auf 236. In die diesjährige Analyse wurden die **Niederlande** mit 85 Objekten, **Großbritannien** (47), **Belgien** (27), **Frankreich** (24) und die **USA** (15) einbezogen. Die Ergebnisse sind aus Platowsicht deutlich weniger positiv zu beurteilen als dies der erste Eindruck der Studie nahe legt. Wir warnten bereits vor höheren Kosten und zusätzlichen Risiken von Auslandsinvestments. Dazu passen die Ergebnisse der Wiesbadener Immobilienspezialisten.

Die durchschnittlichen Objektwerte der offenen Immobilienfonds sind im Ausland mehr als doppelt so hoch wie die