

05.02.2008 – 12:10 Uhr

Logistikimmobilien - Die heimlichen Stars

Hannover (ots) -

- Steigende Nachfrage trifft knappes Angebot
 - Anforderungen an Logistikdienstleister steigen
 - Projektlaufzeiten werden kürzer
 - Logistikimmobilien neu auf der CeMAT

Jährliche Renditen von drei bis vier Prozent im Durchschnitt und ausgesprochen stabile Mietpreise in den attraktiven Lagen - der Markt für Logistikimmobilien nimmt in Deutschland eine immer prominentere Rolle ein. Doch er weist einige grundlegende Besonderheiten auf, die bei einer Investitionsentscheidung unbedingt beachtet werden sollten. Aktuellen Prognosen zufolge gehen die Vermietungsumsätze zukünftig dabei bundesweit gegenüber den Vorjahren tendenziell eher etwas zurück, während die Transaktionsvolumina wieder ansteigen.

Geprägt ist der Markt momentan durch eine steigende Nachfrage vor allem nach Top-Logistikflächen und ein immer knapper werdendes Angebot an Grundstücken in den Ballungsräumen wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München oder Stuttgart. Denn die Verkehrsanbindung ist nach wie vor ein ganz entscheidender Faktor für die Attraktivität von Immobilienansiedlungen. Was die Rangordnung der einzelnen Bundesländer angeht, hat sich nach einer aktuellen Studie der Kölner SCI Verkehr GmbH Nordrhein-Westfalen zum Logistikimmobilien-Standort Nummer eins entwickelt, gefolgt von Bayern und Baden-Württemberg. Immerhin 24 Prozent der in der Studie untersuchten neu entstandenen Logistikzentren liegen in Nordrhein-Westfalen. Mit 19 beziehungsweise 16 Prozent folgen dann Bayern und Baden-Württemberg. Alle drei Länder weisen dabei laut SCI Stärken insbesondere im Bereich der produktionsnahen Logistikleistung auf.

Nachbarländer erfreuen sich zunehmender Beliebtheit

Die steigenden Anforderungen an Logistikdienstleister sowie der vorhandene Wettbewerbsdruck in Industrie und Handel steigerten die Nachfrage nach modernen Logistikimmobilien, die den heutigen Herausforderungen hinsichtlich Wertschöpfungstiefe und Flexibilität auch gerecht werden können. Da die Flächen in Deutschland jedoch tendenziell immer knapper werden, siedeln sich Unternehmen zunehmend in Nachbarländern wie Polen, Tschechien oder Österreich an.

Für Logistikdienstleister kann es sich in Zukunft zunehmend lohnen, wenn sie bei der Neuvergabe eines Logistikkontrakts über eine entsprechende Immobilie verfügen und diese ihren Kunden als Teil eines Gesamtpakets anbieten können. Hierbei sind vor allem fremdfinanzierte Objekte gefragt, da die Laufzeiten von Kontraktlogistikverträgen häufig eher kurz gehalten sind und sich eine eigenfinanzierte Immobilie in aller Regel nicht rechnet.

"Insgesamt sind die Mietpreise für Logistikimmobilien in den Ballungsräumen in den vergangenen Jahren sehr stabil geblieben", weiß Steffen Schroth von Engel & Völkers Commercial. "Je weiter man in die einzelnen Regionen geht, haben wir es mit sehr großen Unterschieden zu tun - das ist auch sehr stark abhängig von der Anbindung an das Verkehrs- beziehungsweise Autobahnnetz." Außerdem spiele natürlich das Baujahr der Immobilie eine ganz entscheidende Rolle.

Unverändert hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien erwartet

Bezogen auf das reine Transaktionsvolumen ist der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien derzeit leicht rückläufig. Nach dem Rekordjahr 2006 mit einem Volumen von 2,38 Milliarden Euro wurde im Jahr 2007 ein Ergebnis in Höhe von rund zwei Milliarden

erzielt. Zurückzuführen sei dies laut Rainer Koepke, Leiter Industrie Immobilien bei der Frankfurter Beratungsfirma Jones Lang LaSalle, nicht zuletzt auf die Praxis der Entwickler, neue Objekte überwiegend in eigene Fonds zu stellen. "Die wenig spekulativen Developments", so Koepke, "werden häufig mit Co.-Investoren durchgeführt." Für 2008 rechnet Koepke wieder mit einer insgesamt hohen Nachfrage nach Logistikimmobilien. "Im Prime-Segment werden sich die Renditen auf einem Niveau von etwa sechs Prozent einpendeln." Um höhere Renditen zu erreichen, würden auch ältere Bestandsgebäude mit Wertschöpfungspotenzial erworben oder sogar multifunktionale Produktionsflächen verstärkt nachgefragt mit dann entsprechend höheren Renditeerwartungen.

Schnelle Reaktionszeiten im Mittelstand gefragt

Doch auch andere Faktoren spielen bei der Investitionsentscheidung eine wichtige Rolle. "Gerade im deutschen Mittelstand ist es notwendig, schnell auf veränderte Rahmenbedingungen zu reagieren", sagt Matthias Ronge, Geschäftsführer beim CeMAT-Aussteller Ronge Industriebau. "Daraus folgte in den vergangenen Jahren, dass die Projektabläufe von der Idee bis zur vollständigen Umsetzung immer kürzer wurden." Hinzu komme, dass die Anforderungen an eine Logistikbeziehungsweise Gewerbeimmobilie seitens der Nutzer und Anlagelieferanten stark gestiegen seien, ebenso die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Umweltimmissionen und Brandschutz. "Außerdem gibt es häufig Zwänge durch die bestehende Bebauung, besondere Grundstücksgegebenheiten oder die erforderliche Prozessintegration", ergänzt Ronge. Durch die Spezialisierung auf Logistik- und Gewerbeimmobilien sieht sich sein Unternehmen in der Lage, für diese Anforderungen mit Hilfe von geeigneten Baustoffen und Bauverfahren die optimale Lösung zu entwickeln und schlüsselfertig umzusetzen. "Basis dafür ist eine gesamtheitliche Betrachtung der Immobilie", so Ronge weiter. "Und da die größt-mögliche Optimierung bereits in der Projektentwicklung erreicht werden kann, ist darüber hinaus eine zielgerichtete Zusammenarbeit aller Beteiligten enorm wichtig."

Logistikimmoblien neu auf der CeMAT

Die CeMAT ist die Weltleitmesse der Intralogistik und gleichzeitig weltweit wichtigster Branchenspiegel. Vom 27. bis 31. Mai präsentiert sich die Branche erneut auf dem Messegelände in Hannover. Mit rund 1 100 Ausstellern auf einer Fläche von 80 000 Quadratmetern verzeichnet die Messe gegenüber 2005 ein Wachstum von über zehn Prozent. Rund 50 Prozent der Aussteller kommen aus dem Ausland, um im Rahmen der CeMAT 2008 ihre Produktinnovationen einem internationalen Publikum zu präsentieren. Die CeMAT 2008 präsentiert sich nicht nur größer, sondern auch vielfältiger als im Jahr 2005. Logistikimmobilien sind ein neues CeMAT-Thema.

Pressekontakt:

Ansprechpartnerin für die Redaktion:

Brigitte Mahnken

Tel.: +49 511 89-31024

E-Mail: brigitte.mahnken@messe.de

Weitere Presstexte und Fotos finden Sie unter:

www.cemat.de/presseservice