

Boom bei Logistikimmobilien hält an

Die gute Lage am Logistikmarkt beflügelt weiter die Nachfrage nach großflächigeren und vor allem zeitgemäßen Logistikimmobilien. Auch Immobilienwirtschaft und Finanzdienstleister haben die Logistikimmobilie als besonders profitables Investment entdeckt und ein Ende des Booms ist nicht absehbar. Vor allem die Kontraktlogistik wirkt als Motor, der Neubau von kundenbezogenen Anlagen zeigt das größte Wachstumspotential. Auch beim Neubau von Multi-User-Zentren und der Erweiterung bestehender Flächen lässt das Wachstum nicht nach. Allein der Neubau von Hubs und Umschlagzentren nähert sich nach großen Investitionen in den letzten Jahren der Sättigung. Bei der Finanzierung öffnen sich die deutschen Transport- und Logistikunternehmen unter dem Druck der schwieriger gewordenen Beschaffung von Eigenkapital (Basel II) allmählich neuen Finanzierungsformen wie Leasing und Investoren. Immobilienfonds, Finanzanbieter und Investoren drängen vermehrt auf den Logistikmarkt. Das Geschäftsklima der Branche geht in diesem Monat zwar aufgrund schlechterer Zukunftserwartungen weiter leicht zurück, befindet sich jedoch noch immer auf einem deutlich höheren Niveau als in den Vergleichsmonaten der vergangenen Jahre.

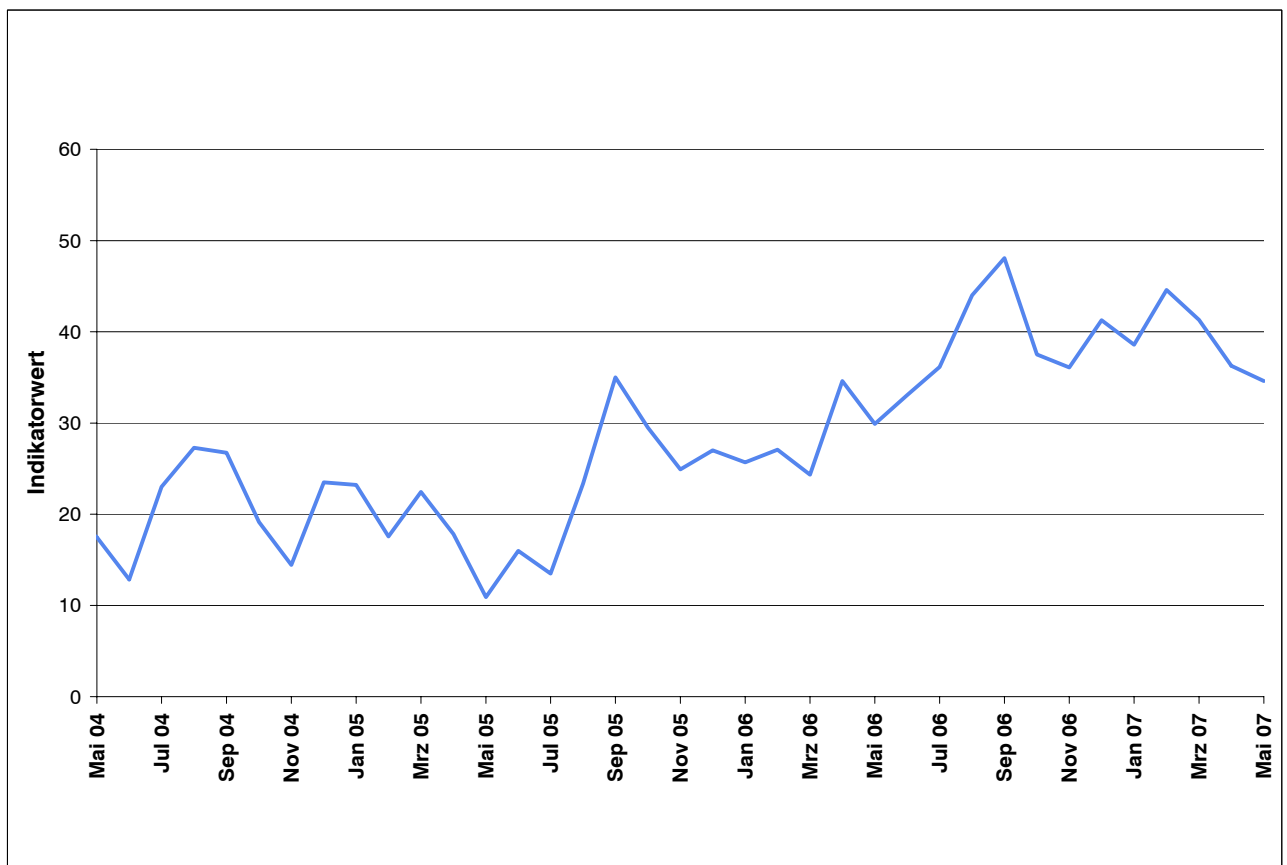


Abbildung 1:
Geschäftsklima

Geschäftslage stabil

Die Geschäftslage in der Transport- und Logistikbranche stabilisiert sich auf hohem Niveau. Wie im Vormonat beurteilt im Mai fast die Hälfte der befragten Unternehmen die derzeitige Geschäftslage als gut, der Anteil derer, die sich derzeit in einer schlechten Lage sehen, liegt weiterhin bei Null. Die Geschäftslage des letzten Monats blieb bei 70% der Unternehmen unverändert, bei 30% verbesserte sie sich weiter. Etwas zurückgehende Zukunftserwartungen schwächen jedoch das Klima. Nur noch 30% gehen von einer noch günstigeren Entwicklung in den nächsten drei Monaten aus, 63% rechnen mit einer gleich bleibenden Geschäftslage.

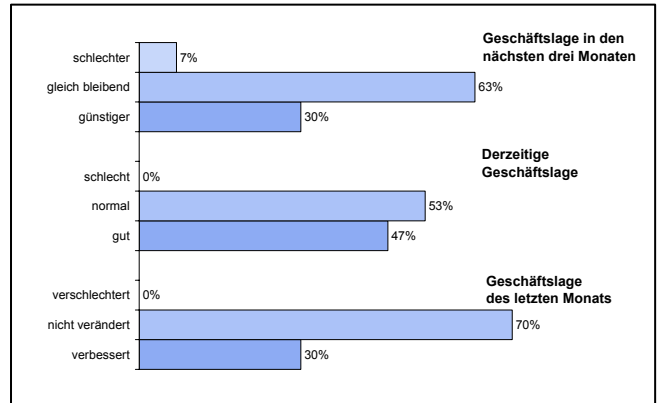


Abbildung 2:
Geschäftslage

Kosten steigen leicht

Die Kosten in der Transport- und Logistikbranche sind im letzten Monat weiter gestiegen. Während im April noch 77% der Unternehmen von gleich gebliebenen Kosten berichteten, sind es im Mai nur noch 58%. Der Anteil derer, die von gestiegenen Kosten berichten, stieg gleichzeitig auf 42%. Trotzdem bleiben die Tendenzen in der Branche im Bereich der Zukunftserwartungen unverändert. Weiterhin geht über die Hälfte der Unternehmen von gleich bleibenden Kosten aus, 5% jetzt sogar von sinkenden.

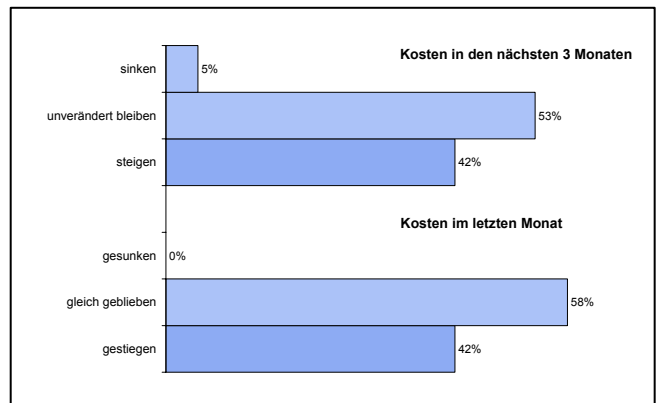


Abbildung 3:
Kosten

Preise noch stabil

Die Preissituation in der Transport- und Logistikbranche hat sich im Vergleich zum Vormonat kaum verändert. Weiterhin sind bei drei Vierteln der Unternehmen die Preise stabil. Allerdings erwartet fast die Hälfte der Unternehmen steigende Preise in den nächsten drei Monaten. Mit neuen Preisgesprächen und einer signifikanten Veränderung der Preissituation ist jedoch erst im Rahmen der üblichen Jahresgespräche zwischen Kunden und Dienstleistern im Herbst zu rechnen.

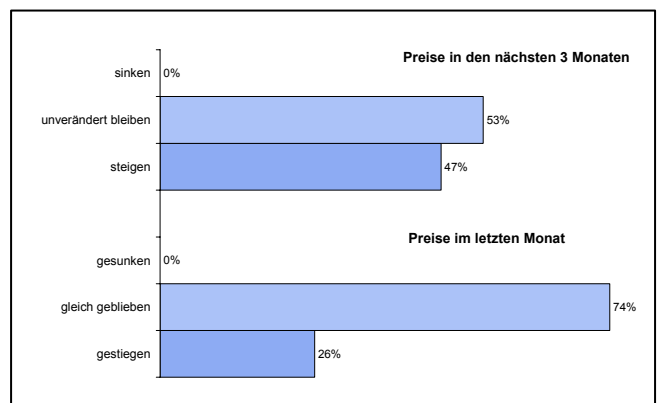


Abbildung 4:
Preise

Logistikmarkt Polen

Das Nachbarland Polen ist als Tor nach Osteuropa einer der bedeutendsten Auslandsmärkte für die deutschen Transport- und Logistikunternehmen. Fast 90% der befragten Unternehmen bestätigen wie schon bei der letzten Befragung im Dezember 2003 die immer noch wachsende Bedeutung des Logistikmarktes in Polen. Über 60% der Unternehmen sind bereits auf dem polnischen Logistikmarkt tätig, weitere 10% planen, ihr Geschäft nach Polen zu erweitern. Die EU-Osterweiterung hat den osteuropäischen Markt für Logistikdienstleister noch attraktiver gemacht, da neben großen Industriekunden auch deutsche Mittelständler zunehmend auf diesen Märkten aktiv werden.

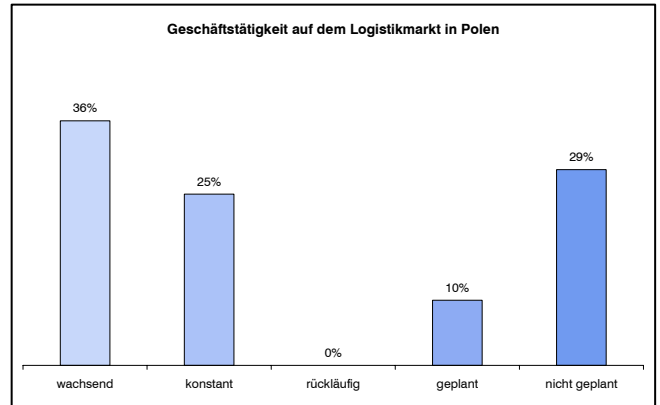


Abbildung 5:
Logistikmarkt Polen

Wettbewerberzahl konsolidiert sich

Aufgrund der Marktkonsolidierung in der Transport- und Logistikbranche wird die Wettbewerbssituation konstanter. Eine große Mehrheit von 69% der befragten Unternehmen gibt an, dass die Anzahl der Wettbewerber in den letzten sechs Monaten gleich geblieben ist. Im Vorjahr waren es 60%, im Mai 2005 unter dem Eindruck der EU-Osterweiterung nur 53% gewesen. Allerdings hat sich der Anteil der Unternehmen, die in den nächsten sechs Monaten eine steigende Zahl von Wettbewerbern erwarten, wieder gesteigert. Diese Entwicklung ist durch die Verstärkte Präsenz der Konzerne auch in Nischenmärkten der Logistik sowie die zunehmende ausländische Konkurrenz speisen zu erklären.

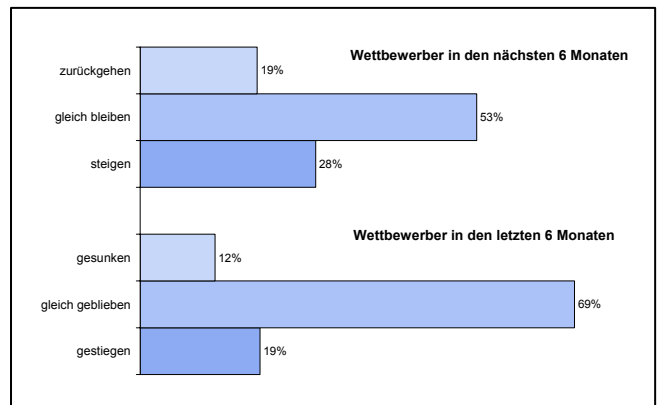


Abbildung 6:
Wettbewerber

Anhaltender Boom am Transportmarkt

Die hohe Nachfrage nach Laderaum hält an und die Transportumsätze steigen weiter. Erneut konnten über 70% der befragten Unternehmen ihren Transportumsatz in den letzten drei Monaten erhöhen, der Anteil der Unternehmen mit verringertem Transportumsatz sank erstmals auf Null. Vor allem saisonal gesehen ist die derzeitige Lage ausgesprochen gut und übertrifft alle Werte des letzten Jahres. Auch für die Zukunft sind die Transport- und Logistikunternehmen zuversichtlich, über 70% rechnen mit einem weiteren Anstieg in den nächsten drei Monaten. An Ende des Booms am Transportmarkt ist nicht abzusehen.

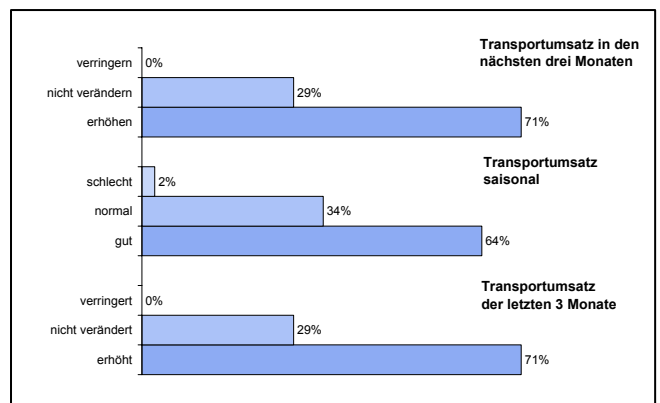


Abbildung 7:
Transportumsatz

Markt für Logistikimmobilien boomt

Der wachsende Logistikmarkt beflügelt weiter auch die Nachfrage nach zeitgemäßen Logistikimmobilien. Immobilienwirtschaft wie Banken haben die Logistikimmobilie als besonders profitables Investment entdeckt. Die große Mehrheit der Unternehmen der Transport- und Logistikbranche (68%) sehen uneingeschränkt weitere Wachstumsperspektiven in diesem Bereich. Wichtigster Motor bleibt die Kontraktlogistik: über die Hälfte der Unternehmen erwartet weiteres Wachstum beim Neubau von kundenbezogenen Anlagen. Doch auch bei der Erweiterung bestehender Anlagen und dem Neubau von Multi-User-Zentren gibt es noch Potential. Allein der Neubau von Hubs und Umschlagzentren scheint nach großer Aktivität in den letzten Jahren allmählich gesättigt.

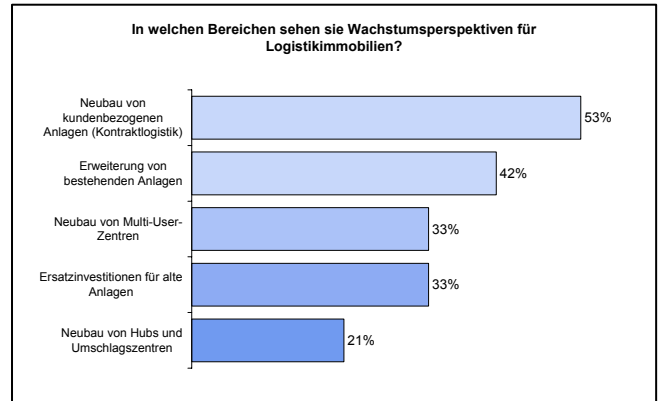


Abbildung 8:
Logistikimmobilien

Bedarf an alternative Finanzierungsformen steigt

Die deutschen Transport- und Logistikunternehmen müssen sich aufgrund der sich verschärfenden Rahmenbedingungen bei der Beschaffung von Eigenkapital (Basel II) zunehmend mit alternativen Finanzierungsformen auseinandersetzen. Obwohl immer noch 19% der befragten Unternehmen keine Meinung zu diesem Thema haben und 23% keinen Bedarf sehen, stellt die Mehrheit inzwischen einen stetig wachsenden Bedarf an alternativen Finanzierungsformen fest. Hierzu gehört die Finanzierung von Logistikimmobilien über Immobilienfonds, Sell and Lease Back oder Mietverträge, Leasing für Fuhrparks und andere Investitionsgüter, aber auch die Suche nach Investoren. Auch die Anbieter dieser Finanzierungsformen zeigen ein wachsendes Interesse am Transport- und Logistikmarkt, wie sich zum Beispiel im vermehrten Auftreten von Private Equity Firmen und dem Boom am Logistikimmobilienmarkt zeigt.

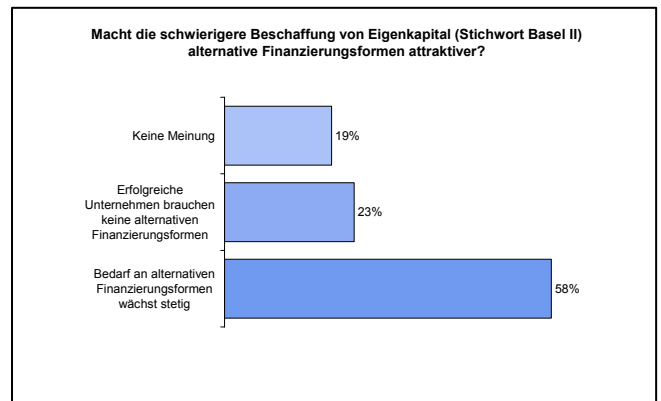


Abbildung 9:
Finanzierungsformen



Das SCI/Logistikbarometer

Das SCI/Logistikbarometer ist ein regelmäßig ermittelter Indikator, der die brancheninterne Wirtschaftslage und -zukunft zeigt. Im Juni 2003 startete das Barometer mit der Befragung von 200 in Bezug auf Größe, Produkte und weitere Indikatoren repräsentative Unternehmen der Logistikbranche.

Mit Hilfe von ausgewählten Entscheidern der Logistikbranche hat SCI Verkehr eine schnelle und unkomplizierte Abfragemethode entwickelt. Die Befragung erfolgt mittels eines zweiseitigen Bogens. Innerhalb weniger Minuten können die kurzen, prägnanten Aussagen bzw. Einschätzungsabfragen beantwortet werden. Die Analyse erfolgt zum Teil in methodischer Anlehnung an den Ifo-Geschäftsklimaindex. Die Zielsetzung des SCI/Logistikbarometers geht jedoch über den Ansatz des Ifo-Institutes hinaus. Es werden nicht nur kurzfristige, konjunkturellbedingte Erwartungen abgefragt; vielmehr verfolgt dieses Barometer darüber hinaus das Ziel, langfristige, wachstumsbedingte Tendenzen aufzudecken.

Die Befragungsergebnisse werden analysiert, interpretiert und in der Deutschen Verkehrs-Zeitung veröffentlicht. Dies soll interessierten Unternehmen helfen, die Entwicklungen in der Logistikbranche bei ihrer Planung zu berücksichtigen und dementsprechend zu agieren. Des Weiteren können sich auch Dritte mit Hilfe des SCI/Logistikbarometers über die aktuelle und die zukünftig erwartete Marktlage der Logistikbranche informieren.

Weitere Informationen:

Herr Peter Abelmann
SCI Verkehr GmbH
Hardefuststraße 10–13
50677 Köln
Tel.: 0221 931 78-11