

Logistikimmobilien trotz allgemeiner Konjunkturabschwächung auf starkem Wachstumskurs

Das Geschäftsklima in der Transport- und Logistikbranche ist im Mai, getrieben durch die Diskussionen um steigende Energiepreise und das Stottern des Konjunkturmotors abermals gesunken. Der Indikator der deutschen Transport- und Logistikbranche fällt damit auf ein Drei-Jahres-Tief für den Monat Mai, wengleich der Abwärtstrend gegenüber dem Vormonat erfreulicherweise etwas an Kraft verloren hat. Von Kundenseite getrieben, haben sich die Logistiker zu stark spezialisierten Dienstleistern gewandelt, deren Nischenmärkte in der Wahrnehmung der einzelnen Unternehmen jedoch hart umkämpft sind. Der Wettbewerbsdruck hat sich demnach trotz der spürbaren Konsolidierungswelle für die verbliebenen Unternehmen weiter erhöht. Trotz dieser eher negativen Vorzeichen des Logistikmarktes, boomt der Markt für Logistikimmobilien weiter. Besonders der Bedarf an neuen kundenbezogenen Anlagen für Kontraktlogistiker beflügelt die Entwicklung und bringt neben Erweiterungen und Ersatzinvestitionen kurze wie auch langfristige Wachstumspotentiale für diesen Teil der Logistikbranche.

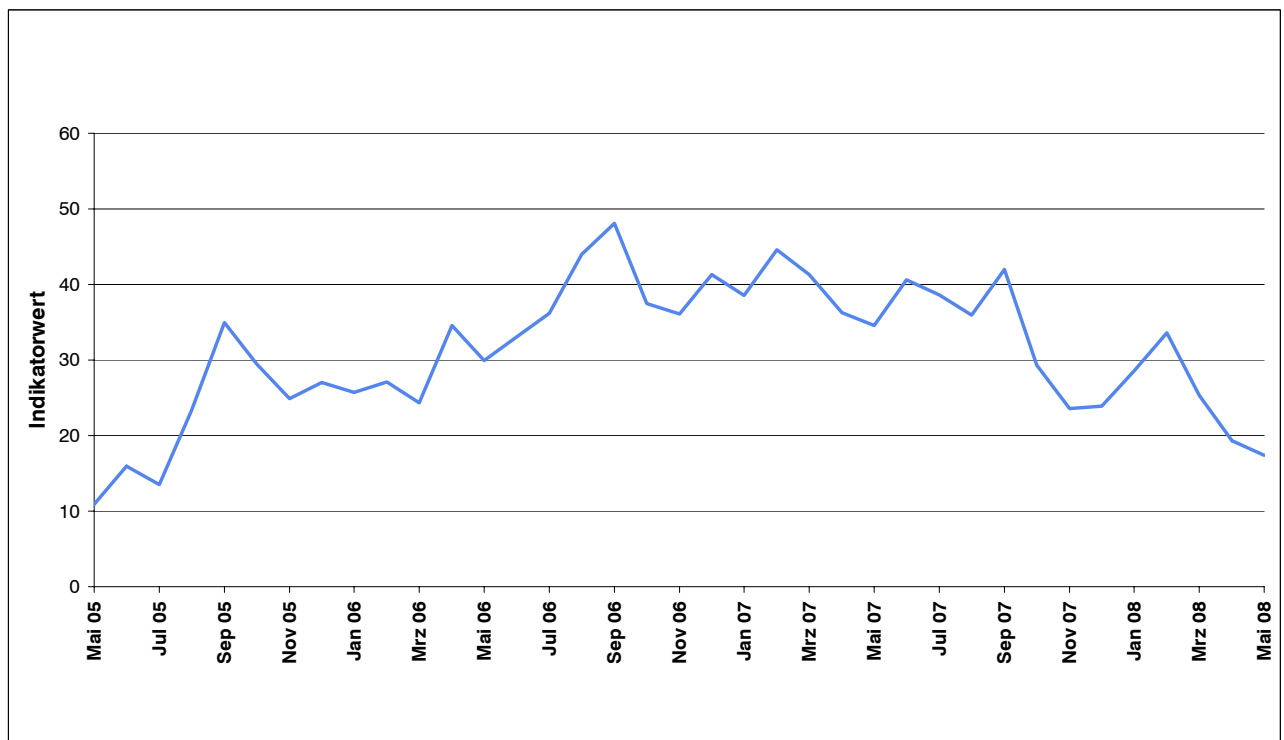


Abbildung 1:
Geschäftsklima

Logistiker blicken auf weiterhin stabile Geschäftslage

Die Mehrzahl (68%) der befragten Transport- und Logistikunternehmen gehen auch für die kommenden drei Monate von gleichbleibenden Geschäften aus. Positiv ist auch, dass im letzten Monat mehr Unternehmen eine verbesserte Geschäftslage erfuhren (29%) als bei der Umfrage des Vormonats (25%). Bei der derzeitigen Lage ist allerdings eine leichte Eintrübung festzustellen. Der Anteil derer, die von einer guten Lage berichten, ist um 3% gesunken, während gleichzeitig die Anzahl der Unternehmen, die von einer schlechten Lage sprechen, um den gleichen Prozentsatz gestiegen ist. Zusammengefasst ist die Lage aber gleichbleibend bis positiv, die Zeiten der Logistik-Hochkonjunktur scheint damit aber zumindest vorübergehend vorbei zu sein.

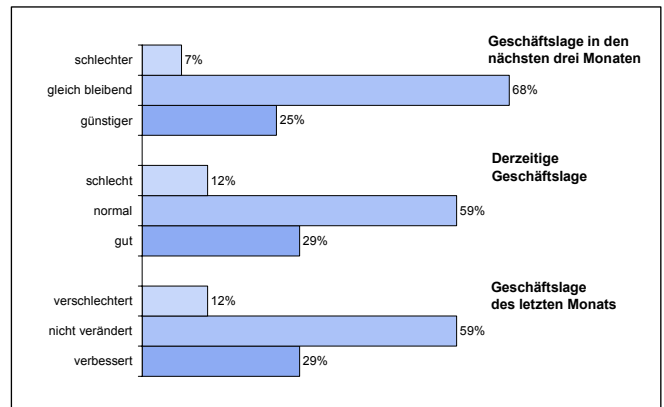


Abbildung 2:
Geschäftslage

Kosten werden auch in den Sommermonaten nicht sinken

Auch im Mai sind die steigenden Kosten das beherrschende Thema der Logistikbranche. Zwei Drittel der Unternehmen (66%) berichten im Rückblick auf den letzten Monat von zunehmenden Kosten. Dieser Anteil lag vor zwölf Monaten noch bei 42% und im April 2008 bei 57%. Auch für die kommenden drei Monate erwarten immerhin 62% der Unternehmen weiter steigende Kosten. Speziell die weiter steigenden Energiekosten stellen für die Logistiker einen besonderen Problembereich dar. Es bleibt abzuwarten, wie die Unternehmen auf diese Herausforderungen reagieren werden. Daher bleiben neben den Preisen, die Optimierung von Prozessen sowie weitere Effizienzsteigerungen wichtige Themen der Branche.

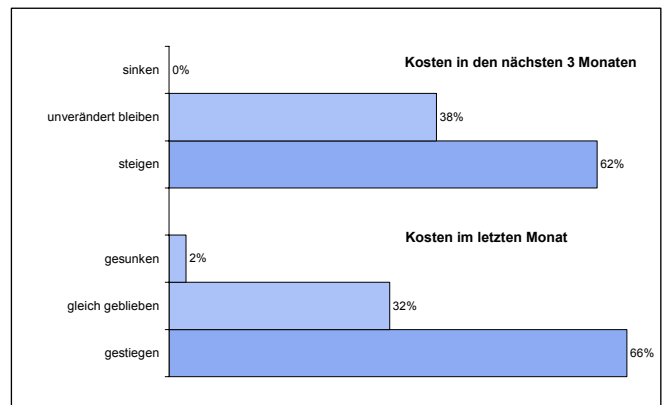


Abbildung 3:
Kosten

Ruhe vor dem Sturm bei der Preisentwicklung

Während bei den Kosten eine hohe Dynamik zu beobachten ist, scheint die Preissituation derzeit sehr stabil zu sein. Für 70% der Transport- und Logistikunternehmen sind demnach im letzten Monat keine Änderungen eingetreten, während der Anteil derjenigen, mit gesunkenen oder gestiegenen Preisen jeweils abnahm. Anders sieht es bei den Preiserwartungen aus. Gingen im vergangenen Monat noch die Mehrheit der Unternehmen (56%) von unveränderten Preisen aus, glauben nun die meisten Unternehmen, in den kommenden drei Monaten die Preise anheben zu können. Es bahnt sich somit für die Branche ein heisser Sommer mit harten Preisverhandlungen an.

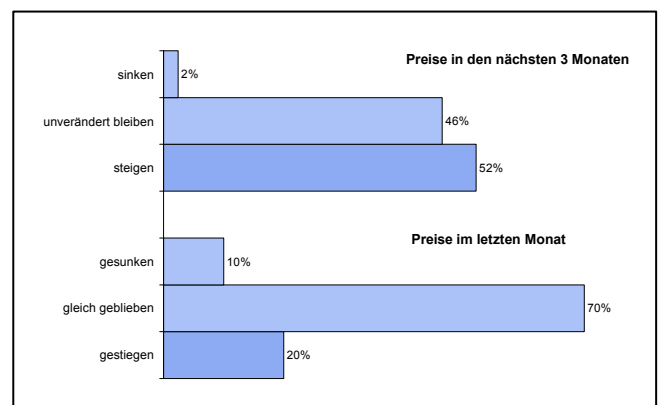


Abbildung 4:
Preise

Leistungsvielfalt erhöht Wettbewerbsdynamik in der Logistikbranche

Ungeachtet der Konsolidierungswelle der letzten Monate und Jahre sehen sich wiederum mehr Unternehmen einer steigenden Zahl von Wettbewerbern im Markt ausgesetzt. Im Vergleich zur Mai-Umfrage 2007, ist sowohl der Anteil derjenigen gestiegen, die eine Intensivierung der Wettbewerberzahl im vergangenen Jahr feststellten als auch derjenigen, die dies für das nächste Jahr annehmen. Diese Einschätzung lässt sich nicht mit dem massenhaften Neueintritten von Unternehmen in den Logistikmarkt erklären. Es ist eher der auch im SCI/Logistikbarometer zu beobachtende Branchentrend zur dauernden Ausweitung der Leistungsvielfalt, der neue Wettbewerber in den differenzierten Teilmärkten der Branche schafft. Für die einzelnen Unternehmen entsteht dadurch neuer Wettbewerb, gerade innerhalb von Nischen.

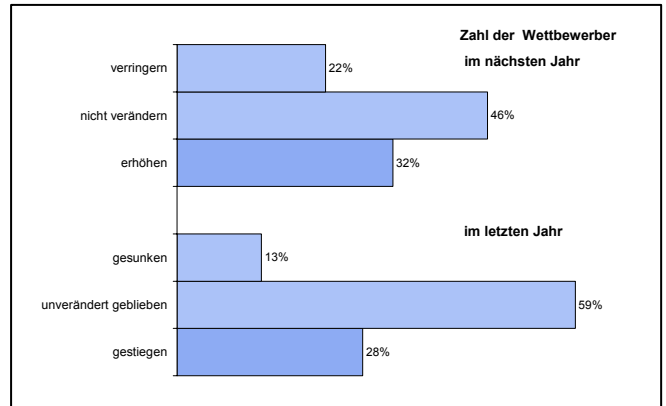


Abbildung 5:
Wettbewerber

Solide Auftragslage aber deutlicher Rückgang im Vergleich zum Vorjahr

Getragen von der guten Exportnachfrage blickt die Logistikbranche auf überwiegend unveränderte Transportumsätze in den letzten drei Monaten zurück. Gleichlautend sieht die Einschätzung für die nächsten drei Monate aus. Auch saisonal wird die aktuelle Lage bei den Transportumsätzen als normal eingeschätzt. Im Vergleich zum Vorjahr können die Transportumsätze jedoch höchstens als solide charakterisiert werden, denn damals überwog jeweils der optimistische Rück- und Ausblick. In 2007 stellten 71% der Unternehmen eine Verbesserung der Umsätze in den letzten drei Monaten fest und nur 29% verbuchten konstante Umsätze. Der im Geschäftsklima zu beobachtende Konjunkturbruch setzt sich somit auch beim Transportumsatz fort.

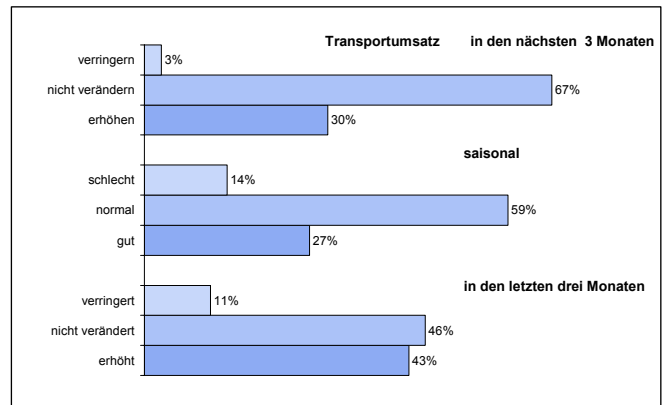


Abbildung 6:
Transportumsätze

Transportsicherung als beherrschendes Thema bei Schäden

Insbesondere die Vermeidung von Transportschäden ist für die deutschen Logistikunternehmen in den Fokus gerückt. 65% der Unternehmen sehen hier den größten Handlungsdruck. Dagegen erscheint die in der Logistikbranche eingesetzte IT-Infrastruktur relativ zuverlässig zu sein. Ebenfalls ein Problem ist das Thema Diebstahl, allerdings deutlich mehr bei fremden Personen (26%) als bei den eigenen Mitarbeitern (13%). Insbesondere an diesen Punkten müssen (und können) die Logistiker weiter arbeiten, denn die Vermeidung von Schäden wirkt sich positiv auf die ja allgemein angespannte Kostensituation aus.

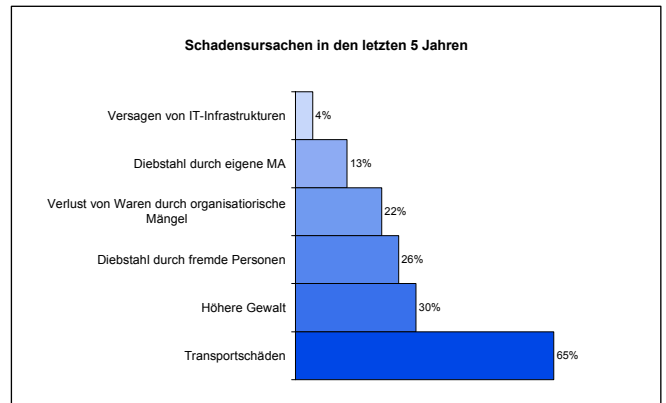


Abbildung 7:
Schadensursachen

Slowenien – Logistikmarkt mit Perspektive für Spezialisten

Durch hohe Investitionen in die Infrastruktur sowie der steigenden Nachfrage im Transportsektor wächst die Bedeutung Sloweniens als Logistikstandort. Eine Mehrheit von 60% der befragten Unternehmen sieht bereits heute eine wachsende Bedeutung Sloweniens für die Branche. Mit dem Hafen Koper bietet das Land eine echte Alternative zu den mit Kapazitätsproblemen kämpfenden Häfen der Nordrange (z.B. Rotterdam). Gerade im Container- und Kfz-Umschlag werden dort hohe Zuwächse verzeichnet. Die Transportleistung auf der Straße hat zudem um fast 14% und im Schienenverkehr um rund 7% innerhalb eines Jahres zugenommen. Insbesondere für die in den direkten Nachbarländern ansässigen Logistiker in Österreich und Ungarn hat das Land eine Transitfunktion für Transporte in die Slowakei und nach Tschechien. Entsprechend sind auch nur insgesamt 31% der befragten deutschen Unternehmen bereits heute in Slowenien tätig. Slowenien ist deshalb im Gegensatz zu den stark expandierenden Märkten in Polen oder Tschechien nur für Spezialisten mit besonderem lokalen Kundenbezug unter den deutschen Logistikern von Bedeutung.

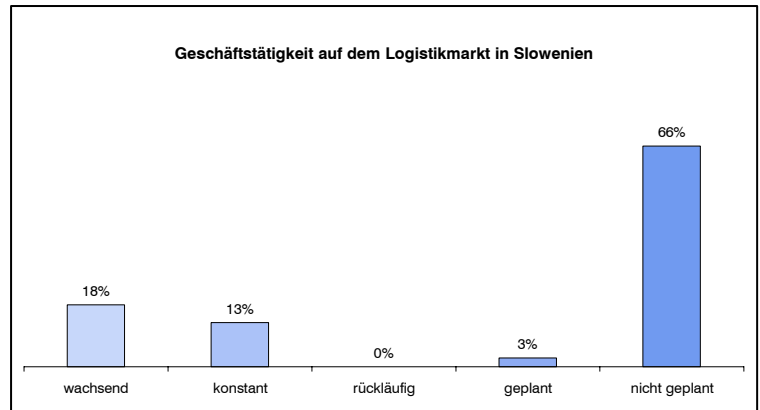


Abbildung 8:
Logistikmarkt Slowenien

Markt für Logistikimmobilien floriert weiter

Der Boom bei Logistikimmobilien hält auch weiterhin an. So glauben 89% der Befragten des SCI/Logistikbarometers, dass weiterhin gute Wachstumsperspektiven bei Logistikimmobilien bestehen. Zwar steigt der Anteil derer, die dieses Wachstum eher kurzfristig einschätzen, insgesamt erscheint dieses Marktsegment jedoch für Investoren weiterhin interessant. Das größte Potenzial für neue Logistikimmobilien wird von den Befragten im Neubau von kundenbezogenen Anlagen für die Kontraktlogistiker gesehen. Allerdings sind auch die Erweiterung bestehender Anlagen, der Neubau von Multi-User-Zentren oder Ersatzinvestitionen für alte Anlagen wichtige Wachstumsperspektiven. Im Vergleich zur gleichlautenden Umfrage aus dem Mai 2007 sind nun alle Bereiche für Logistikimmobilien durchgängig häufiger erwähnt worden, die Reihenfolge der verschiedenen Segmente hat sich allerdings nicht verändert. Dieses Ergebnis deutet auf die hohe Relevanz des Themas innerhalb der Branche hin. Damit liegen die Ergebnisse auf einer Linie mit den Ergebnissen der aktuellen Multi-Client-Studie „Logistikimmobilien in Deutschland“, in der SCI Verkehr Markt, Akteure und Trends rund um ca. 2.500 Logistikimmobilien detailliert analysiert hat.

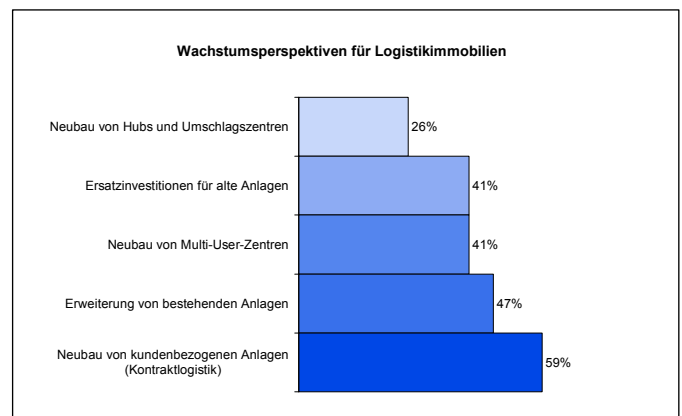


Abbildung 9:
Wachstumsbereiche bei
Logistikimmobilien



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, konjunkturrellbedingte 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
Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln
Tel.: 0221 931 78-11