

# Lagerhallen sind Investors Liebling

SCI Verkehr GmbH stellt Marktstudie „Logistikimmobilien in Deutschland“ vor

Von Sven Bennühr

Der wachsende Logistikmarkt in Deutschland beflügelt die Nachfrage nach zeitgemäßen Logistikimmobilien. Peter Abelman und Anna Wedig von der Kölner Unternehmensberatung SCI Verkehr haben in einer aktuellen Studie untersucht, welche Faktoren dabei von Bedeutung sind und wo sich der Immobilienmarkt hin entwickelt.

Das Standortranking, das SCI im Sommer 2006 ermittelt hat, ergab ein klares Bild: Die Mehrzahl der befragten Logistiker beurteilten damals Hamburg als dynamischste Logistikregion, gefolgt vom Ruhrgebiet und Halle-Leipzig. Ein Image, das vor allem durch die Diskussion in der Öffentlichkeit bestimmt war.

**Image an zweiter Stelle.** Die Auswertung im Rahmen der Studie „Logistikimmobilien in Deutschland“ zeigt dagegen, dass die tatsächlichen Schwerpunkte für die Ansiedlung von Logistikimmobilien nicht immer dem Image einer Region folgen. Logistikimmobilien entstehen in der Regel in Ballungsräumen mit hoher Bevölkerungsdichte (zur Distribution) oder in der Nähe von Produktionsunternehmen. Daher befinden sich die meisten modernen Logistikimmobilien (25 Prozent) in Nordrhein-Westfalen, dem Bundesland mit dem bedeutendsten industriellen Ballungsraum (Rhein-Ruhr) in Deutschland. Auf

den nächsten Plätzen folgen Bayern mit 20 Prozent und Baden-Württemberg mit 16 Prozent. Die Stärken dieser Bundesländer liegen vor allem im Bereich der Produktionslogistik. Interessant ist, dass die Standorte, die im Fokus der logistischen Diskussion stehen, wie Hamburg und Bremen, von der Anzahl der neu angesiedelten, modernen Logistikimmobilien her bei weitem nicht mit den drei Spitzenreitern mithalten können.

**Modernität gefragt.** Der Grad der Modernität und Ausstattung einer Logistikimmobilie hat wesentlichen Einfluss auf das Geschäft eines Logistikdienstleisters. Die steigenden Anforderungen der Kunden lassen sich oft nur mit



Moderne Anlagen gehören zu den Dauerbrennern am Markt für Logistikimmobilien.

zeitgemäßen Anlagen erfüllen. Daher sehen sich die Logistikdienstleister zunehmend damit konfrontiert, ihre veralteten Logistikflächen durch neue Anlagen zu ersetzen. Aber auch Handels- und Industrieunternehmen, die ihre Logistik noch in Eigenregie betreiben, sehen sich gezwungen, bestehende Logistikimmobilien zu modernisieren oder in neue Immobilien zu investieren. Seit einigen Jahren ist in Deutschland daher ein regelrechter „Hype“ auf dem Immobilienmarkt für Lager- und Logistikflächen zu beobachten.

Viele Bank- und Investmentgesellschaften haben die Logistikimmobilie als profitables Geschäftsfeld insbesondere für Finanzierung und Leasing, aber auch als Investment entdeckt. Die Umschlag- und Lagerhallen erbringen seit mehr als zehn Jahren eine um rund 30 Prozent höhere Rendite als Büro- und Handelsimmobilien. Zudem hat auch die EU-Osterweiterung in 2004 deutlich positive Auswirkungen auf dem Markt für Logistikimmobilien. Innerhalb der dadurch entstandenen größten Freihandelszone der Welt zählen Logistikimmobilien an europäischen Verkehrsknoten-

punkten zu den wichtigsten Faktoren im Wettbewerb der prinzipiell geeigneten Logistikstandorte. Deutschland besitzt dank seiner Infrastruktur sehr gute Voraussetzungen, um sich im europäischen Wettbewerb der Logistikstandorte zu behaupten.

**Chance Multi-User-Zentren.** SCI Verkehr geht davon aus, dass als Folge des anhaltenden Outsourcingbooms künftig vor allem Logistikdienstleister als Betreiber von modernen Logistikimmobilien auftreten werden. Nur in so genannten Multi-User-Zentren lassen sich wirklich Synergien zwischen den verschiedenen Geschäften der Dienstleister erzielen und somit echte Kostenvorteile, die nicht nur auf einem Lohngefälle zwischen Auftraggeber und Dienstleister basieren, generieren. Der in den vergangenen Jahren erkennbare Trend zu tendenziell größeren Einheiten und Hochregallagern mit einer Höhe von über 8 m wird auch weiterhin den Markt der neuen Logistikimmobilien bestimmen.

Weiterhin wird der Trend der Verlagerung industrieller Produktion aus Deutschland dazu führen, dass insbesondere das Distributionslager mit Kommissionierung weiter an Bedeutung gewinnen wird. Steigende Transportkosten durch höhere Energie-

preise und Straßenbenutzungsgebühren können jedoch auch dazu führen, dass sich der Trend zu zentralisierten Lagerstrukturen, der in den vergangenen zehn Jahren vorherrschte, umkehrt. Zentrale Strukturen haben immer erhöhte Transportweiten zur Folge. Der Trend in Richtung europäischer Distributionszentren könnte sich daher absehbar dem Ende zuneigen und wieder durch dezentralere Strukturen ersetzt werden.

**Weiteres Wachstum.** Die Nachfrage nach marktfähigen Logistikimmobilien übersteigt derzeit das Angebot. SCI Verkehr geht auch weiterhin von einem konstanten Wachstum bei der Neuerrichtung von Logistikimmobilien innerhalb der nächsten drei Jahre aus. Für den Zeitraum bis 2010 prognostiziert die SCI-Studie ein Wachstum bei Logistikimmobilien von 2 bis 3 Prozent.

DVZ 18.5.2007

[www.sci.de](http://www.sci.de)

6.500 HALLEN  
BUNDESWEIT ZU VERMIETEN  
WWW.LAGERHALLEN.DE