

SCI Verkehr GmbH

Logistikstandorte in Deutschland

Der Logistikimmobilienmarkt war im Krisenjahr 2009/2010 weniger stark von der Wirtschaftskrise betroffen als angenommen. Logistikdienstleister haben zwar nicht in dem Maße wie in den Jahren zuvor investiert und Projektentwickler nur noch bereits vermietete Logistikflächen gebaut. Jedoch haben gerade Handelsunternehmen ihre bereits geplanten Lagerkonsolidierungen realisiert.

Trotz Wirtschaftskrise wurden 2009/2010 in Deutschland 4,5 Millionen Quadratmeter moderne Logistklagerflächen und rund 210 Neu- und Ausbauten errichtet. Rund ein Drittel der in Deutschland betriebenen 310 Millionen Quadratmeter Logistklagerflächen sind moderne Logistikimmobilien. Dabei werden unter modernen Logistikimmobilien diejenigen Lagerstandorte verstanden, die definierte Mindestanforderungen an Ausstattung, Qualität und Lage erfüllen und damit grundsätzlich als gut zu vermarkten gelten. Diese Immobilien haben in der Regel folgende Merkmale: gute Verkehrsanbindung, Logistklagerflächen über 10.000 Quadratmeter und eine Deckenhöhe zwischen 10 und 15 Metern.

Regionale Verteilung

Der Bestand an modernen Logistikimmobilien stieg auch in den Krisenjahren, jedoch regional verschieden. Die SCI/Logistikdatenbank mit rund 5.000 der modernsten Logistikstandorte Deutschlands zeigt einen besonderen regionalen Schwerpunkt in Nordrhein-Westfalen. Knapp 25 Prozent der analysierten Standorte sind in diesem westlichen Bundesland anzutreffen. Eine weitere Balung liegt in Süddeutschland. Mit einem Anteil von 17 Prozent an den bundesweit untersuchten Immobilien weist der Freistaat Bayern einen hohen Anteil auf, dicht gefolgt von dem Nachbarland Baden-Württemberg mit fast 16 Prozent. Alle anderen Bundesländer halten nur einstellige Anteile am Gesamtmarkt.

Trends

Die Ergebnisse der aktuellen Studie zeigen einen Trend zu werthaltigen und nachhaltig gebauten Objekten sowie zu größeren Einheiten. Auch die Anforderungen der Nutzer haben sich verändert. Logistikdienstleister suchen sich vermehrt Standorte aus, die einen Dreischichtbetrieb ermöglichen.

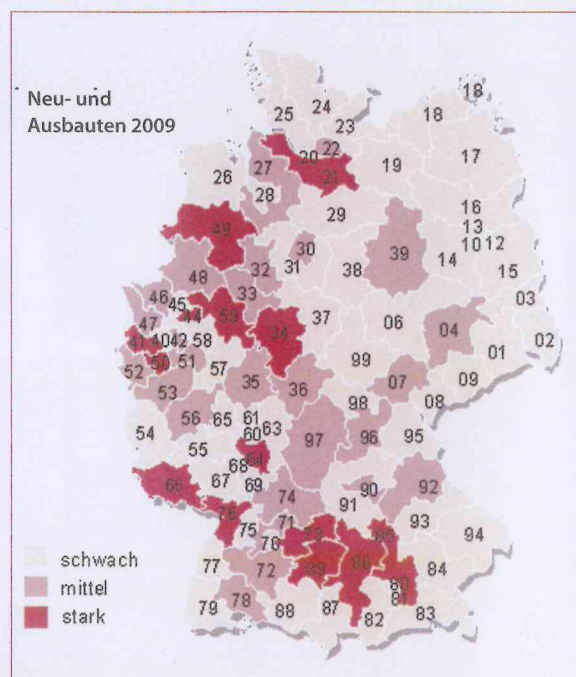
Des Weiteren ist die deutsche Logistikbranche nach wie vor stark auf Eigentum fokussiert. Neue Logistikimmobilien werden zu etwa der Hälfte mittels spezialisierter Investorenmodelle finanziert, neben dem klassischen Bankdarlehen und dem Eigeninvest. Rund ein Viertel der Logistikdienstleister nutzen mittlerweile jedoch auch die Finanzierung durch Immobilienfonds, oftmals über Projektentwickler.

Besondere Bedeutung bekommt der Zukunftstrend Green Logistics. Viele Immobilienbesitzer sind mit Blick auf die steigende zweite Miete mittlerweile bereit, in nachhaltige Maßnahmen zu investieren. Immobilien mit hoher Energieeffizienz haben zudem generell eine bessere Drittverwendbarkeit.

Blick auf den Markt

SCI/Verkehr analysiert kontinuierlich den Logistikimmobilienmarkt in Deutschland und bietet neben Auswertungen zu Marktvolumen und Prognose eine fundierte Wettbewerbsanalyse des

Mikrostandortes. Logistikstandorte in Deutschland werden in Bezug auf Lage, funktionelle Ausrichtung, technische Ausstattung, Finanzierung sowie vorhandene Kundenstrukturen analysiert. Die Basis bildet die umfassende, neutrale SCI/Logistikdatenbank, ergänzt und verifiziert durch Marktanalysen und Ergebnisse aus fünf Jahren SCI/Logistikbarometer. Im Anhang der Studie sind alle untersuchten Logistikimmobilien transparent dargestellt – unterschieden nach Verladern und Dienstleistern. Das ermöglicht einen faktenbasierten Blick auf Wettbewerber, Märkte und Standorte. ■



M.A. Dipl.-Bw. (FH)

Katja Wittke

Senior Consultant

SCI Verkehr GmbH

Autorin der Studie „Logistikstandorte Deutschland 2010“

Kontakt über:

redaktion@privatbahn-magazin.com