

Thema: Otto Immobilien

Autor: Cornelia Mayr

LOGISTIK-IMMOBILIEN

Heimische Betriebe bauen lieber anstatt zu mieten

Der Handel investierte 2011 erstmals mehr als Logistikdienstleister in Logistikimmobilien.

VON CORNELIA MAYR

„Über ein Jahr war nach der Wirtschaftskrise nötig, bevor wieder in Logistik-Neubauten investiert wurde“, sagt Alexander Nehm, stellvertretender Leiter Fraunhofer SCS in Nürnberg und Autor der im Herbst 2011 erschene Studie „Logistikimmobilien – Markt und Standorte 2011“. Infolge der Wirtschaftskrise brach das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ein. Das verursachte Leerstände, die erst wieder aufgefüllt werden mussten. Der Logistikumsatz reduzierte sich. Und man weiß, dass der Logistikmarkt eng an das BIP geknüpft ist. Sehr schnell reagiert er auf volkswirtschaftliche Veränderungen wie das des BIP. „Steigt das BIP nur wenig, nehmen auch die Aufträge nur leicht zu“, erklärt Nehm. Die wirtschaftliche Lage in Europa verliert jetzt etwas von dem Schwung der letzten zwei Jahre. Noch sprechen Experten aber nicht von einer Rezession. Verunsicherung ist dennoch da und dort zu bemerken. Das führt in der Regel zu einem sinkenden Bedarf an zusätzlichen Lagerkapazitäten, da Bestände so gering wie möglich gehalten werden. „Die Projektentwickler agieren trotz einer gut gefüllten Projektpipeline zurückhaltend, nicht zuletzt da auch die Finanzierungsmöglichkeiten eingeschränkt sind“, sagt Stefanie Steinkellner, verantwortlich für den Bereich Investment und Research bei Otto Immobilien Gewerbe. Errichtungen ohne entsprechende Vorvermietungsquoten werden wie auch in der Vergangenheit nur in besonderen Ausnahmefällen durchgeführt.

Preise bleiben stabil

Da sich Angebot und Nachfrage am Vermietungsmarkt auf moderatem Niveau bewegen, ist wei-

terhin mit stabilen Mietpreisen zu rechnen. Darüber sind sich die Experten einig. „Die Preise bleiben stabil“, stellt der Fraunhofer-Experte Nehm in Aussicht. Wenn auch die Mietpreise in stabilen Top-Standorten je nach Lage variieren. Wien ist aufgrund der großen Wirtschaftskraft ein besonders guter Logistikstandort. Die Mietpreise sind teurer als an anderen Standorten. „Und generell ziehen die Mietpreise an hochwertigen Standorten eher an“, erklärt Nehm. Innsbruck ist ein Sonderfall. Dort steht für die Logistik aufgrund der topographischen Lage nur eine sehr kleine Fläche zur Verfügung. Ein geringes Angebot steht einer größeren Nachfrage gegenüber. „Der Logistik-Immobilienmarkt funktioniert fast ausschließlich über Angebot und Nachfrage“, erklärt Nehm. Und er ist nicht so dynamisch wie der Wohnungsmarkt. Wenn die Anzahl der Leerstände sehr groß ist, sind natürlich auch die Mietpreise niedriger. „Mit der Baltisch-Adriatischen Achse wird künftig der Logistikbereich auch in Kärnten zunehmend an Bedeutung gewinnen“, ortet Steinkellner, die Expertin bei Otto. Die Konzentration von Logistikstandorten im östlichen Teil Österreichs ist auf die traditionellen Handelsbeziehungen zu Osteuropa zurückzuführen. So ist es für den einen oder anderen Entwickler für Immobilien auch deshalb interessant, nach Österreich zu kommen, um von hier auch Märkte in Osteuropa zu bedienen. Die größten Logistikscherpunkte befinden sich in Österreich rund um Wien, Linz, Salzburg und Graz. Grundsätzlich liegen die Logistik-Schwerpunkte an Autobahnen, Flug- und Binnenhäfen.

Trend zu mieten hält an

In Österreich ist die Errichtung eigener Firmengebäude auf eige-

nem Grund aufgrund der relativ großen Anzahl von Familienbetrieben die Regel. „Darin unterscheidet sich Österreich von Deutschland oder anderen europäischen Ländern“, ergänzt Nehm. Großvolumige Objekte werden meist nicht oder eben nur zu geringen Teilen dem Vermietungsmarkt zugeführt. „Der derzeitige, entgegengesetzte Trend, zu mieten statt zu bauen, ist durch Kostenoptimierungen und unsichere künftige Entwicklungen begründet“, sagt Steinkellner. Diese hohe Nachfrage – vor allem nach kleinteiligen Flächen – würde allerdings durch verlangsamte Entscheidungsprozesse und strengere Auswahlkriterien nur bedingt zu Vermietungsumsätzen führen. Unternehmen, für die Flexibilität im Vordergrund steht, wählen zunehmend die Möglichkeit der Fremdvergabe an Logistikdienstleister und halten dabei die Laufzeiten dieser Outsourcing-Verträge möglichst gering, heißt es bei Otto. Interessant ist auch dieses Detail des Handels – gleichermaßen relevant in Österreich,



OTTO IMMOBILIEN

Stefanie Steinkellner, Investment und Research Otto Immobilien

Deutschland und in der Schweiz: Während der Krise nutzen die

Thema: Otto Immobilien

Autor: Cornelia Mayr

Einzelhandelsunternehmen ihren wirtschaftlichen Vorsprung – Lebensmittel wurden ja auch in der Krise gut verkauft – und errichteten ihre eigenen Logistikzentren in großem Stil, weiß Fraunhofer-Experte Nehm. Die aktuelle Fraunhofer-Studie zu Logistikimmobilien und -standorten zeigt, dass 2010 erstmals mehr als die Hälfte der Investitionen in Logistikimmobilien vom Handel getätigt wurden, weniger von Logistikdienstleistern. Früher war es genau umgekehrt.

Markt für Developer unterentwickelt

Wie interessant ist eigentlich Österreich für Developer? „Developer wissen vor allem in Zeiten unsicherer Entwicklungen die wirtschaftliche und soziale Stabilität sowie das international anerkannte Logistik-Know-how und die geographische Situation zu schätzen“, sagt Steinkellner von Otto. Vor Kurzem veröffentlichte die Weltbank den Logistics Performance Index 2010. Der bewertet unterschiedliche Leistungskriterien wie Infrastruktur und logistische Kompetenz. Und dort liegt Österreich unter mehr als 150 Ländern auf Rang 19, im Bereich internationale Transporte sogar auf Platz vier. „Für Investoren ist dort die Lage eines Standortes gut, wo das Investitionsrisiko am geringsten ist“, erklärt Nehm von Fraunhofer. Ein guter Standort muss eine Drittverwendungsfähigkeit besitzen. „Wien ist der teuerste Logistikstandort in Österreich, weil dort das Investitionsrisiko am geringsten ist“, so Nehm. Die Frage ist also: Wie gut sind die Rahmenbedingungen, damit das Investitionsrisiko am geringsten ist? Und da steht eben Wien am besten da, gefolgt von Linz, Graz, Klagenfurt mit Villach und Salzburg. „Insgesamt ist aber der österreichische Markt für Developer noch vergleichsweise uninteressant“, sagt der Fraunhofer-Experte. Das hänge eben mit den Familienbetrieben zusammen.

Nachhaltigkeit ist Top

Am Investmentmarkt steht für Käufer vor allem die Nachhaltigkeit der Objekte im Vordergrund. Dann ist garantiert, dass eine langfristige Vermietung bis zu 40 Jahren gewährleistet ist. Gefragt sind auch bonitätsstarke Mieter und eine hohe Flexibilität in der Verwendungsfähigkeit. „Für diese, die umfassenden Kriterien der Investoren erfüllenden Immobilien werden weiterhin entsprechende Preise bezahlt“, sagt Steinkellner von Otto. Außerhalb dieses Spitzensegments werden Objekte – wenn überhaupt – nur mit deutlichen Wertabschlägen gehandelt. Auch im Jahr 2012 werden die gegenläufigen Interessen von Mietern und Investoren/Projektentwicklern hinsichtlich der Mietvertragslaufzeiten eine zunehmende Herausforderung darstellen.



Alexander Nehm, stellvertretender Leiter der Fraunhofer SCS & Leiter Gruppe Markt