



## Die attraktive Logistikimmobilie – eine Investorensicht

Seit einigen Jahren wecken Logistikimmobilien vermehrt Investoreninteresse. Dieses Phänomen gründet maßgeblich auf zwei Sachverhalten: Einerseits auf hohem Anlagedruck und hochgesteckten Renditezielen vieler Immobilienanlagegesellschaften, andererseits boomt der Logistiksektor auch in lahmenden europäischen Volkswirtschaften. Wenngleich die Immobilienbranche angeregt über Logistikobjekte spricht, scheinen den Investoren wesentliche Merkmale dieses Immobiliensegmentes nur bedingt bekannt zu sein.

Denn die Bedürfnisse von Investor und Nutzer klaffen häufig auseinander. Ersterer sucht langfristig sichere Renditen, letzterer größtmögliche Flexibilität. Wurde die jeweilige Immobilie auf ein spezielles Anforderungsprofil zugeschnitten, wird die Möglichkeit der Vermietung an einen neuen Nutzer massiv eingeschränkt. Aus dem Rahmen dürften nur nicht duplizierbare Standorte bzw. einzigartige Lagen fallen, welche weltweit jedoch rar gesät sind.

Ein investitionstechnischer Vorteil ist, dass sich durchgängig vermietete Logistikimmobilien üblicherweise innerhalb von 10 - 12 Jahren amortisieren. Nur relativiert sich dieser Vorzug, fließt ein weiterer Aspekt in die Betrachtung ein: Die mittlere Nutzungsdauer dieser Objekte. Gemäß einer Studie werden Logistikimmobilien in Mitteleuropa durchschnittlich 22 Jahre genutzt. Und, die Analytiker gehen davon aus, dass die mittlere Nutzungsdauer künftig auf 15 Jahre fällt. Die Zeit zwischen Amortisationsdauer und durchschnittlicher (künftiger) Nutzungsdauer verkürzt sich also massiv. Berücksichtigt man die selten über 3 Jahre hinausgehende Vertragslaufzeit, stellt sich die Falle vermeintlich lohnender Logistikinvestments: Um sich binnen 12 Jahren amortisieren zu können, muss die jeweilige Immobilie zumindest dreimal nachvermietet werden. Kurzum: "Normale" Logistikobjekte haben außerordentlich hohe Mietausfallrisiken, da sich ihre Nachnutzungschancen tendenziell schlechter darstellen als jene zahlreicher anderer Objekttypen. Vor allem aber auch deshalb, weil Logistik-Objekte vergleichsweise günstig herzustellen sind. Oder mit anderen Worten: Aus Sicht vieler Logistiker macht es ökonomisch oft mehr Sinn, neue, den jeweiligen Betriebszwecken angepasste, Immobilien zu bauen als bestehende zu mieten.

Die Investitionssicherheit steht und fällt mit den jeweiligen Vertragslaufzeiten, Mieterbonitäten, Objekt- und Standortqualitäten. Hinsichtlich des Standortes gilt, dass für Immobilien in Regionen mit einem guten Branchenmix tendenziell höhere Nachnutzungswahrscheinlichkeiten gegeben sind als anders wo.

Bezogen auf die Objekte selbst ist festzustellen, dass folgende Merkmale die Zweitverwendungsfähigkeit erhöhen: Hohe Flächenvariabilität, Eingeschossigkeit, eine möglichst stützenfreie Konstruktion, lichte Höhen von 10 m, mindestens 5.000 kg/m<sup>2</sup> Tragfähigkeit, die Verfügbarkeit großer Rangierbereiche, ein optimales Verhältnis von Verwaltungs- zu Logistikflächen sowie - elementar - ein gesicherter "Rund-um-die-Uhr-Betrieb". Kein Witz übrigens: Verstößt die Fassadenfarbe gegen schlichte Branchenvorlieben, stehen massive Vermarktungsschwierigkeiten bevor.

Herzlichst Ihr  
Alexander Kieslinger

Alexander Kieslinger ist Consultant bei x|vise innovative logistics GmbH in Lauterach