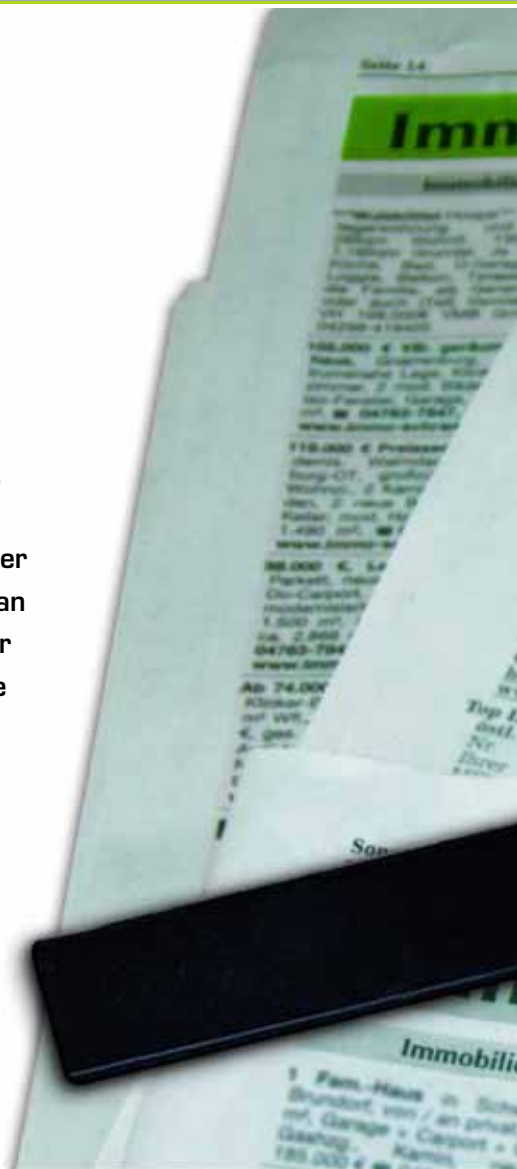


Was ist los am MARKT?



Die Märkte sind aufgrund der wirtschaftlichen Anspannung im Wandel, dies gilt auch für den Bereich der Logistik-Immobilien. Der Geschäftsführer der Realogis Holding GmbH, Umut Ertan schildert in einem Artikel, den wir hier gekürzt wiedergeben, die momentane Situation der Logistik-Immobilien.

MARKTÜBERBLICK: *Umut Ertan, der Geschäftsführer der Realogis Holding, gibt einen Überblick zum Logistik-Immobilien-Markt.*



Fotos: Pixelio/Cornerstone, Realogis Holding GmbH, sh

Wer aktuell auf der Suche nach großflächigen Logistik-Immobilien an gefragten Standorten ist, sollte sich beeilen. Die großen Flächen jenseits 10.000 oder 20.000 m² sind an den Top-Standorten wie Hamburg, München und im Ruhrgebiet. Hintergrund ist die Situation der Finanzmärkte und die daran gekoppelten Investmentmärkte, die es den großen Immobilien-Entwicklern derzeit nicht ermöglicht, spekulativ Logistik-Immobilien zu errichten. Dadurch, dass derzeit weniger Immobilien auf Vorrat gebaut werden, bleiben die Mietpreise für die in den Jahren zuvor errichteten Objekte auf stabilem Niveau. Sie werden bei bestehen-

den modernen, multi-user-fähigen Logistik-Immobilien an guten Standorten sogar noch weiter ansteigen. Maßgeschneiderte Lösungen werden nicht mehr zu subventionierten Mieten, wie noch vor eineinhalb Jahren, angeboten.

Zeit der niedrigen Mieten vorbei?

In der vom günstigen Fremdkapital bestimmten Investmenthochphase wurden Logistik-Immobilien zu sehr günstigen Konditionen entwickelt und konnten dementsprechend preiswert dem Markt in der Vermietung zur Verfügung gestellt werden. Die niedrigen Mietpreise wurden über

einen hohen Verkaufspreis oder eine hohe Bewertung bei der Überführung in Fonds abgefangen. Dieser Markt wandelt sich nun gänzlich. Viele Fonds sind mit Wertberichtigungen beschäftigt und versuchen, ihre Verluste durch erhöhte Mieten zu verringern. Spekulativ und auf Vorrat errichtete Immobilien oder Immobilienparks sind rückläufig.

Nutzer von Logistik-Immobilien wie Hersteller, Handelsunternehmen und allen voran Logistik-Dienstleistungsunternehmen sowie Spediteure, müssen umdenken. Die Zeiten, in denen für einen zweijährigen Mietvertrag auf die Schnelle eine neue Logistik-Immobilie errichtet wurde, sind