

Die Logistik will in die Städte zurück

In Österreich gibt es viele veraltete Logistik-Immobilien, das Potenzial für neue Entwicklungen wird als groß eingeschätzt. Dank des Trends zur Same-Day-Delivery wollen Logistik-Anbieter in die Stadt – und scheitern oft an Anrainern.

Franziska Zokoll

Wien – Neun Prozent der Logistikflächen im Großraum Wien sind so weit in die Jahre gekommen, dass sie wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll einer Nachnutzung zuzuführen sind. Das geht aus einer Erhebung von CBRE aus dem Jahr 2015 hervor. Und ganze 66 Prozent des Gesamtbestandes genügen laut dieser Erhebung den Anforderungen an moderne Logistikimmobilien nicht mehr. „Die wenigsten vermietbaren Flächen in und um Wien fallen in die Klasse A“, urteilt Franz Kastner, Logistikimmobilienexperte bei CBRE – und sieht darin zugleich eine Chance für Entwickler.

Denn wachsende Städte brauchen nicht nur mehr Wohnungen, sondern auch mehr Logistikflächen, ist man beim Logistikimmobilienentwickler Go Asset überzeugt – auch wenn dieses Thema eben „nicht so sexy wie der Wohnbau ist“, wie Geschäftsführer Andreas Liebsch sagt. Problematisch findet er die hohen Grundstückskosten in Kombination mit den vergleichsweise niedrigen marktüblichen Mieten. Überhaupt mangle es an passenden Flächen: „Es wird immer schwieriger, zusammenhängende Grundstücke zu finden, die entsprechend gewidmet sind.“

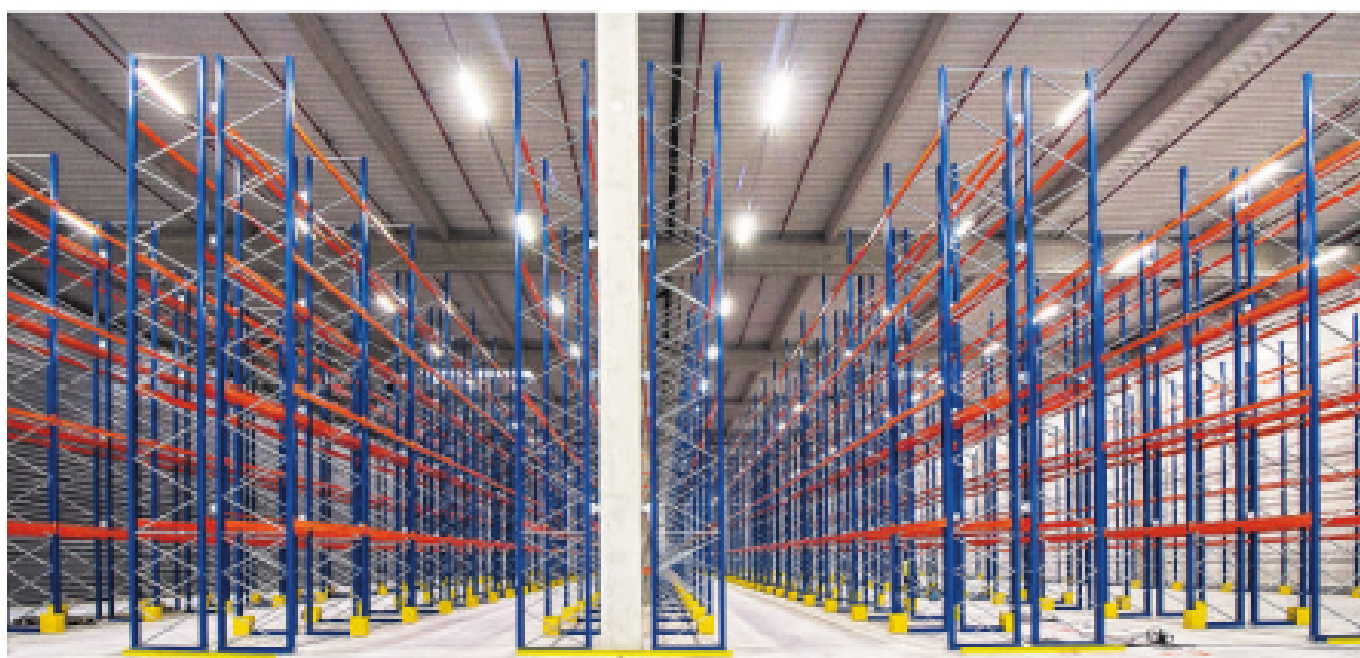
Die spekulative Entwicklung von Logistikimmobilien ist in Österreich nach wie vor eine Seltenheit, betont Kastner. Eine Ausnahme bildet das Logistikzentrum Wien-Nord, wo derzeit Nutzer wie A1, Kühne & Nagel und Schachinger eingeplant sind. In einer dritten Baustufe werden nun weitere 24.000 Quadratmeter Logistikflächen gebaut. „Es ist davon auszugehen, dass dem Beispiel Hagenbrunn künftig andere Developer in ähnlich attraktiven Lagen folgen werden“, sagt Kastner.

Logistik als Assetklasse

Denn international betrachtet gelten Logistikimmobilien längst als spannende Assetklasse für Investoren. Auch in Österreich wächst laut Experten das Interesse, was sich auch durch Transaktionen in jüngster Zeit bestätigen dürfte: Vor wenigen Tagen erst verkaufte die UBM das Magna-Logistik- und -Betriebszentrum für 17 Millionen Euro an Palmira Capital Partners, eine Immobilieninvestmentgesellschaft für Industrieimmobilien. Es ist für 15 Jahre an den Namensgeber des Areals vermietet, heißt es in einer Aussendung.

Auch das Unternehmen Go Asset, das seit zehn Jahren in der CEE-Region Logistikimmobilien entwickelt, will nun vermehrt in Österreich aktiv werden: „Wir arbeiten gerade an Projekten in den österreichischen Städten Wien, Linz und Graz“, sagt Liebsch.

Wichtig sei bei modernen Logistikimmobilien, an die Drittverwertbarkeit zu denken, erklärt Carmen Dilch, Prokuristin bei Go Asset. Eine in der Slowakei erbaute Lagerhalle für Kik sei beispielsweise so geplant worden, dass die 25.000 Quadratmeter große Halle auch in 2000 Quadratmeter große Einheiten unterteilt werden kann, falls sich die Mieterstruktur in Zukunft ändert.



Vergangenen Herbst wurde eine von Go Asset gebaute Logistikhalle 45 Kilometer östlich von Bratislava eröffnet, in die sich das deutsche Unternehmen Kik eingemietet hat, das von hier aus den CEE-Raum beliefert. Solche modernen Flächen sind in Österreich Mangelware.

Was heute außerdem Standard bei modernen Logistikimmobilien ist: Das Stützenraster muss sich laut Dilch in Sechsmeter-Schritten bewegen, die Mindesthöhe einer Halle liegt bei 10,5 Metern. Und Zertifizierungen wie beispielsweise ein DGNB-Zertifikat seien Add-ons, auf die besonders internationale Mieter zunehmend Wert legen.

Nicht nur Mieter, auch die Anbieter der Flächen werden immer internationaler: Seit dem Vorjahr

ist der britische Logistikimmobilien-Player Segro in Österreich vertreten, der mit dem Segro Park Wien-Liesing in mehreren Schritten einen Gewerbepark mit 55.000 Quadratmetern Gewerbe-, Logistik- und Büroflächen errichten will. Eine Österreich-Zentrale für DHL Paket Austria wurde bereits errichtet.

Auf den restlichen Grundstücksflächen sollen nun „hochwertige Gewerbe- und Logistikflächen“ entstehen, heißt es von-

seiten des Unternehmens. Einen konkreten Zeitplan gebe es aufgrund der noch ausstehenden Baugenehmigung dafür noch nicht. Aktuell schaue man sich auch in Linz und Graz um.

Mit der wachsenden Beliebtheit von E-Commerce und dem Bedarf an Same-Day-Delivery rücken besonders Logistikflächen in Stadtnähe immer mehr in den Fokus. Diesbezügliche Anfragen würde es zwar immer wieder geben, erzählt Franz Kastner aus seinem

Alltag. Weil aber die passenden Produkte fehlen würden und es immer wieder Probleme mit Anrainern gebe, die sich vor mehr Lärm und Verkehrsaufkommen fürchten, würden viele Unternehmen lieber lange Anfahrten in Kauf nehmen und nach Niederösterreich ausweichen.

Kastner rechnet aber damit, dass sich dieses Problem in den nächsten Jahren lösen wird: Eine solche Lärmproblematik gebe es mit Elektroautos nicht mehr.