



BILD: THINKSTOCK/DE

Online-Händler und E-Commerce-Unternehmen, aber auch immer mehr Einzelhändler brauchen Platz für ihre Waren – und Platz für große Lagerhallen.

Alles eine Platzfrage

Der Bedarf an großen Logistikhallen steigt. Anbieter müssen auf wenig besiedelte Gebiete ausweichen und effizient planen. VON SUSANNE TRÖSSER

In Deutschland steigt die Nachfrage nach besonders großen Logistikhallen. Befeuert wird diese Entwicklung vom Onlinehandel, der immer größere Flächen mit teils über 50 000 Quadratmetern benötigt. Die Nachfrage ist deshalb so hoch, weil Kunden für ihre Bestellungen immer kürzere Lieferzeiten wünschen. Auf der anderen Seite genehmigen Kommunen kaum neue Hallen. Sie verbrauchen viel Fläche, schaffen kaum Arbeitsplätze und der Lkw-Verkehr rund um die Uhr und an sieben Tagen die Woche stört Anwohner und verstopft Straßen.

Deshalb blicken immer mehr Anbieter aus dichtbesiedelten Regionen wie Ruhrgebiet, Rheinland, Rhein-Main-Gebiet und Stuttgart zusehends auf mitteldeutsche Regionen wie Kassel, Erfurt und Leipzig. Diese haben mehr Freiflächen und noch ist dort auf den Fernstraßen weniger Verkehr. Dabei setzen nicht nur große Online-Kaufhäuser auf E-Commerce, auch immer mehr Einzelhändler unterhalten neben ihren Geschäften in den Fußgängerzonen Webshops, für die sie Kommissionierungshallen benötigen. Viele gehen dazu über, dass Kunden die Waren online bestellen und im Laden abholen und auch dort umtauschen können. Die Kunden sparen Versandkosten und die Händler können darauf vertrauen, dass sie im Laden zusätzliche Spon-tankäufe tätigen.

Moderne Logistikhallen verfügen lediglich über eine Erdgeschossenebene. Nur so lassen sich die Abläufe, also die Anlieferung, Verteilung mit Gabelstaplern, Kommissionierung und das Beladen der Lkw, effizient gestalten.

Einzelhändler brauchen immer häufiger große Hallen

Da die Mietverträge immer kürzer werden, benötigen die finanzierenden Banken für die Hallen ein Nachnutzungskonzept, um eine lange Vermietbarkeit und anhaltende Rendite zu erzielen. Wurden bis vor einigen Jahren noch Mietverträge über zehn Jahre geschlossen, laufen sie heute nur noch über drei bis fünf Jahre.

Eine gute Nachnutzung wird erreicht, wenn die Halle teilbar ist, weitere Brandschutztüre eingebaut werden können, um an mehrere Mieter vermieten zu können. Auch zusätzliche Versorgungsleitungen sollten eingeplant werden, um diese bei Bedarf anzuschließen, falls ein Nachmieter zusätzliche Toiletten oder Büroräume benötigt. Vorrichtungen zum Wieder-Verschließen von Lkw-Rampen sind sinnvoll, wenn der Nachmieter we-

nig Anlieferverkehr hat. Denn möglicherweise sind heute zeitgemäße Logistikhallen in einigen Jahren zu klein. Immerhin soll die Zahl der täglich verschickten gewerblichen Pakete bis 2025 um 30 Prozent auf 10,4 Millionen Sendungen steigen. Dies geht aus einer Studie von IVG-Research hervor. Im Privatbereich soll die Paketzahl um 50 Prozent auf 1,2 Millionen klettern.

Im gleichen Maße nehmen die Retouren zu. Deshalb sind immer mehr Komplett-Dienstleister gefragt, die insbesondere für kleinere Händler die gesamte Abwicklung nach der Bestellung vornehmen, also Waren sammeln, verpacken, verschicken und Retouren annehmen und prüfen. Investoren und Fonds interessieren sich zusehends für Produktions- und Logistikhallen, sind sie doch stabile Renditebringer. An gefragten Standorten mit guter Nachverwertung liegt ihr Ertrag bei sechs bis zehn Prozent. Seit über sieben Jahren sind die Logistikierten stabil, die bei etwa fünf bis sechs Euro pro Quadratmeter Nettokaltmiete liegen.

DIE EXPERTIN

Susanne Trösser ist Geschäftsführerin der RIS Rheinischer Immobilienservice GmbH in Leverkusen und Vorstandsmitglied im Immobilienverband IVD-West.