

## Krise stoppt Planungen . . .

Immobilienentwickler bereiten sich in der Konjunkturpause auf eine für 2010 erwartete Wiederbelebung des Marktes vor. Die Aktivitäten verlagern sich weg von den Zentren in die Außenbezirke.

Von Dr. Joachim Koch und Julia Bakukin

In den zurückliegenden Jahren erlebte Russlands Gewerbeimmobilienmarkt einen regelrechten Boom. Neben der Entwicklung von Business-Zentren liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung moderner Lagerinfrastruktur. Speziell für Moskau und die Moskauer Region ist diese Entwicklung auf mehrere Faktoren zurückzuführen:

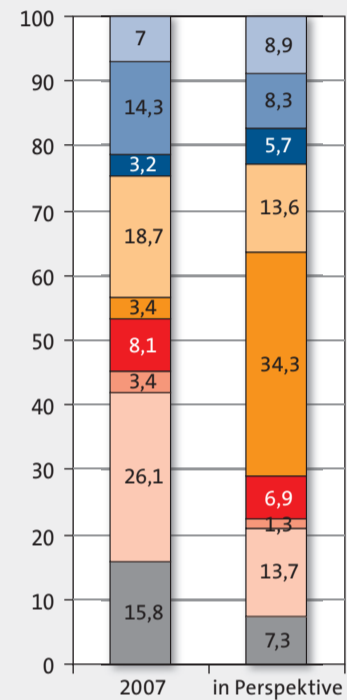
- zentrale Lage der Region Moskaus und eine hohe Aktivität der Verbraucher
- über ein Viertel der russischen Güterströme fließen über Moskau
- erfolgreiche Entwicklung in den Bereichen Wirtschaft, Import und Handel
- positive Entwicklung der heimischen Industrie
- hohe Nachfrage nach Lagerkapazitäten, speziell in den Lagerklassen A und B
- Standortplanung und Ansiedlung vieler Unternehmen in der Region Moskaus.

Die gegenwärtige Finanz- und Weltwirtschaftskrise macht allerdings auch vor Russlands Logistikplanungen nicht halt. Waren beispielsweise bis September 2008 noch zahlreiche Logistikareale beziehungsweise Logistikparks im Großraum Moskau



### Logistikareale an den Autobahnen

Anteil in Prozent



Quelle: CIA Moskau

**Zwei Szenarien für die Zukunft.** Das russische Marktforschungsunternehmen CIA unterscheidet zwei Szenarien (pessimistische und optimistische Variante) in Bezug auf die Dynamik des Volumens moderner Lagerflächen in der Region Moskau im Jahre 2012.

Danach ist in der pessimistischen Variante davon auszugehen, dass bis 2012 mindestens 5,14 Mio. m<sup>2</sup> Lagerfläche der Klassen A und B erreicht werden. Die optimistische Variante geht davon aus, dass bis zu 7,38 Mio. m<sup>2</sup> erreicht werden. Aufgrund der gegenwärtigen Finanz- und Wirtschaftskrise rechnen die Experten eher mit dem Eintreten der pessimistischen Variante.

Sie rechnen nicht damit, dass sich die aktuelle Lage schnell verändert. So gibt es Projektentwickler, die jegliche Planungsaktivitäten für dieses Jahr zurückgestellt haben und die Zeit nutzen,

sich auf eine Verbesserung der wirtschaftlichen Lage im Jahr 2010 vorzubereiten.

Die Aufteilung der Lagerkapazitäten der Klasse A und B in einzelnen Zonen in der Region Moskaus deutet darauf hin, dass künftig Areale mit einer Entfernung von mehr als 30 Kilometer um Moskau gefragt sein werden. Der Logistikradius um Moskau herum wird größer. Das liegt einerseits an den Preisen für Grund und Boden, andererseits an den Fahrbeschränkungen für Lkw auf den Straßen innerhalb der dritten Ringautobahn in Moskau. Bedingt durch diese Restriktionen werden zukünftig verstärkt vom Stadtkern entfernte Autobahnen von Logistikansiedlungen profitieren.

Sowohl Infrastrukturplaner als auch die Entwickler von Logistikparks machen sich zurzeit intensive Gedanken um innovative Zukunftsszenarien und

-konzepte. Die Engpässe, die beispielsweise in den russischen Seehäfen mit der Abwicklung der seeseitigen Im- und Exporte bestehen, haben zu konkreten Planungen für die Einrichtung von Inlandgateways geführt. Dabei werden Hinterlandhubs zukünftig sowohl schienenseitig als auch wasserseitig mit den Seehäfen vernetzt sein.

Die Anzahl der Unternehmen im Bereich der Projektentwicklung wird zukünftig wachsen. Gefragt ist allerdings nicht der separat agierende Projektentwickler, sondern Unternehmen, die den Bauprozess der Logistikareale begleiten können, werden gebraucht. Erfahrungen zurückliegender Bauvorhaben zeigen auch auf, dass Projektentwickler ohne Erfahrungen bei der Planung von Lagerhäusern Mühe haben, Lagerprojekte zielgerichtet und professionell umzusetzen. In vielen Fällen wird zu schnell geplant. Das heißt, es werden unter Umständen wesentliche Analysen und Planungsschritte nicht oder nur halbherzig bearbeitet.

Ein weiteres Problem ist der in ganz Russland mangelnde Platz an Lagerstandorten für kleinere und mittelständische Unternehmen. Projektentwickler konzentrieren sich auf Großunternehmen als Mieter, so dass die Suche kleinerer Unternehmen nach geeignetem Lagerraum zu einer, buchstäblich gesagt, logistischen Herausforderung wird. Über 80 Prozent der Lagerfläche wurden im Jahre 2008 an große international operierende Unternehmen vermietet.

**Immer noch viele Barrieren.** Der Boom in der Logistikbranche Russlands in den vergangenen Jahren soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Entwicklung immer noch durch viele Barrieren gehemmt wird. Das erste große Problem ist die zum Teil immer noch unzureichende Verkehrsinfrastruktur, die aus einem maroden und schlecht ausgebauten Straßennetz, einer Reihe von Engpässen im Schienennetz und dem Mangel an Güterwaggons, Verschlackung der Binnenschiffahrtswege und geringer Kapazität der Seehäfen besteht.

Hinzu kommt das Problem mangelnder erstklassiger Lagerflächen. Die hohe Nachfrage und das geringe

Angebot an hochwertigen Lagerflächen treiben die Mietpreise in Russland nach oben. Der landesweit durchschnittliche Mietpreis lag Ende 2008 bei zirka 130 USD/m<sup>2</sup> Fläche im Jahr.

Ein sehr großes Problem bei der Entwicklung von Lagerimmobilien ist das Fehlen von sicheren Regeln für den Erwerb von Grundstücken. Das gilt zum Beispiel für die Nutzung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen als Industrieflächen. Bis alle erforderlichen Genehmigungen vorhanden sind, können bis zu zwei Jahre vergehen.

Ein anderes Problem, das die zielgerichtete und zügige Entwicklung von Lagerimmobilien behindert, sind Verfahrensänderungen, die einen bereits laufenden Baugenehmigungsprozess für Logistikzentren stören. So ist es schon vorgekommen, dass sich Genehmigungsverfahren mehrmals im Jahr grundlegend verändert haben, was zu Verschiebungen des Zeitplanes eines Logistikzentrums führt.

Ferner gibt es nach wie vor Schwierigkeiten bei der Einrichtung von Gas- und Stromversorgung und höhere Kosten für die Projekte von durchschnittlich 25 bis 40 Prozent. Gründe

■ Fortsetzung Seite 5

## heavy lifts

www.groning.com  
e-mail: schwergut@groning.de

projektiert, hat sich die Planungs- und Baulage seit Dezember 2008 verändert. Internationale Projektentwicklungsgesellschaften sprechen von einem Einstellen oder Zurückstellen der Planungsvorhaben von bis zu 60 Prozent und rechnen erst wieder zum Jahresbeginn 2010 mit einer Besserung der Lage.

## Sie haben Ihr Ziel definiert.



Der Rest ist LOXX!

### Ihr zuverlässiger Partner

- Stückgut, Teil- und Komplettladungen
- Hohe Transportsicherheit
- Zollabwicklung
- Schwer- und Spezialtransporte
- Rail-Cargo

für Ihren Geschäftserfolg!

# LOXX

Sie haben Ihr Ziel erreicht!

www.loxx.ru

### HINTERGRUND

#### Railistics GmbH

Die Railistics GmbH, Wiesbaden, versteht sich als Mittelpunkt eines globalen Netzwerkes unabhängiger Beratungsunternehmen aus der Logistikbranche. Seit mehr als vier Jahren berät sie internationale Projektentwickler und Investoren auf dem russischen Markt. Dr. Joachim Koch verstärkt seit Herbst vergangenen Jahres die Geschäftsleitung des Unternehmens. Schwerpunkte seiner Beratungstätigkeit sind der Schienengüterverkehr sowie die Infrastruktur und Flächenentwicklung. Koch war zuvor für den Aufbau von Logistikstandorten und deren infrastrukturelle Verknüpfung in der russischen Föderation verantwortlich.

www.railistics.de



## ... für Moskauer Logistikzentren

Fortsetzung von Seite 4

dafür liegen in den gestiegenen Preisen für elektrische Energie (ein Plus von 30 bis 40 Prozent in den Jahren 2007/08) und den höheren Kosten für Baumaterialien (20 bis 40 Prozent).

Probleme schafft letztlich aber auch der Mangel an qualifiziertem Personal für den Logistiksektor, das den modernen Anforderungen der Branche entspricht. Gerade dieser Punkt hat zukünftig eine große Bedeutung. Die rasanten Veränderungen in der Logistik und in ihrem Umfeld haben Konsequenzen für die logistischen Berufsbilder und Qualifikationen. Es erhöht sich der Bedarf an Mitarbeitern mit operativ zu nutzenden fachlogistischen Kenntnissen und Fähigkeiten. Zunehmend werden auch Mitarbeiter mit Fremdsprachen- und IT-Kenntnissen gesucht.

Die Nachfrage nach qualifizierten Logistikspezialisten in Russland steigt kontinuierlich und übertrifft das Angebot. Der Anteil der unbesetzten Stellenangebote im logistischen Bereich am Gesamtbedarf auf dem Arbeitsmarkt betrug 2007 etwa 12 Prozent.

**Hoher Bedarf an Fachpersonal.** Die russischen Hochschulen haben auf die zunehmende Bedeutung der Logistik reagiert und bieten entsprechende Qualifizierungsschwerpunkte und Abschlüsse für Logistikspezialisten an. Aber diese Angebote zeichnen sich zum größten Teil durch eine un-

zureichende inhaltliche Anpassung an den Bedarf der Unternehmen aus. Damit können die Arbeitgeber ihre steigende Nachfrage nach qualifizierten Mitarbeitern nur nach einer aufwendigen Suche und durch ein bestimmtes Maß an Kompromissbereitschaft decken. Vor allem kleine und mittlere Betriebe, deren finanziellen Spielräume begrenzt sind, haben Schwierigkeiten, gutes Personal zu finden. Aber auch große Konzerne müssen – unter anderem auch aufgrund vertraglicher Bestimmungen – in

Russland mit einer hohen Fluktuation in ihren Belegschaften rechnen. Die Unternehmen haben den Widerspruch zwischen erhöhten Praxisbeziehungswise Qualitätsanforderungen zwar erkannt und versuchen ihm teilweise mit selbst ausgearbeiteten oder auch externen Weiterbildungsmaßnahmen (zum Beispiel Coaching, Fachkonferenzen, Seminare, Trainings on the job) entgegenzuwirken, jedoch sind sie aus Gründen der Größe, unzureichender Ressourcen sowie fehlender oder intransparenter Angebote bislang nicht in der Lage, dieses gewaltige Personalproblem allein zu bewältigen. Außerdem klafft die Schere gewaltig zwischen der Produktivität von Lagerarbeitern, Büropersonal, sachkundigen Managern und deren steigenden Lohnanforderungen.

Die russische Organisation Euro-Asian Logistics Association (EALA) fördert und unterstützt Mitarbeiter, die sich insbesondere auf dem zweiten Bildungsweg in moderne Logistikstrukturen einarbeiten wollen. Kooperationen zwischen russischen und deutschen beziehungsweise europäischen Hochschulen helfen, praxisnahe Studienaustauschprogramme zu initiieren. Die Region Moskau ist und bleibt auch zukünftig das wichtigste Gebiet für logistische Gewerbeimmobilien im gesamten europäischen Teil Russlands. Projektentwickler sind sich einig, dass die Planung von Logistikzentren insbesondere an Standorten wie dem Podmoskovny Ring forciert wird. Neben der Metropole Moskau entwickelt sich aber auch die Logistik in anderen Regionen weiter. Das gilt vor allem für Jekaterinburg, Nowosibirsk, Rostow am Don, Kazan und Samara. Nach Experteneinschätzung wird sich in den kommenden Jahren St. Petersburg nicht nur als Tran-

sitregion, sondern hauptsächlich als Produktionsstandort für den schnell wachsenden lokalen und regionalen Automobilmarkt entwickeln. Bei allen zukünftigen Planungen stehen logistische Serviceangebote im Mittelpunkt, die sich nicht mehr im jeweiligen Kern einer Stadt etablieren werden.

Über 60 Prozent der Entwicklungen konzentrieren sich nicht mehr nur einseitig auf den Straßenverkehr, sondern beziehen von Anfang an den multimodalen Verkehr mit ein. Das heißt, beim Transport von dem Volumen nach größeren Sendungen steht die Schiene im Mittelpunkt der Infrastrukturplanung.

Dies bedeutet, dass grundsätzlich alle zukünftigen logistischen Planungen die Anbindung der Schiene mit einbeziehen. Damit zeichnet sich ab, dass die Bedeutung des Schienengüterverkehrs in Russland stetig weiter ansteigt. Das Beratungsunternehmen Railistics

ist sich aus diesen Gründen sicher, dass eine enorme Nachfrage nach methodisch abgesicherten und fachlich zukunftsweisenden Ideen und Konzeptionen in Russlands Logistikbereichen benötigt wird. DVZ 21.4.2009



**Julia Bakukin, Junior Consultant, Railistics GmbH, Wiesbaden.**

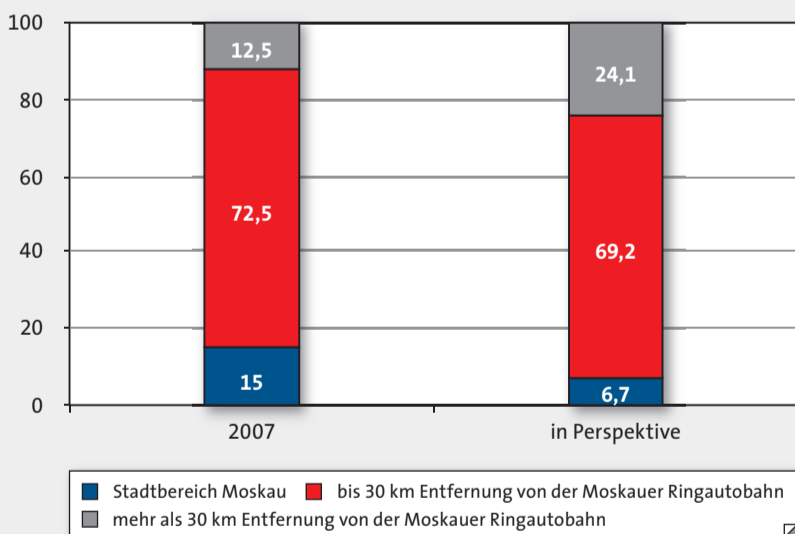


**Dr. Joachim Koch, Mitglied der Geschäftsleitung, Railistics GmbH, Wiesbaden.**

### Die Region Moskau ist und bleibt wichtigstes Gebiet für Logistikimmobilien im europäischen Teil Russlands

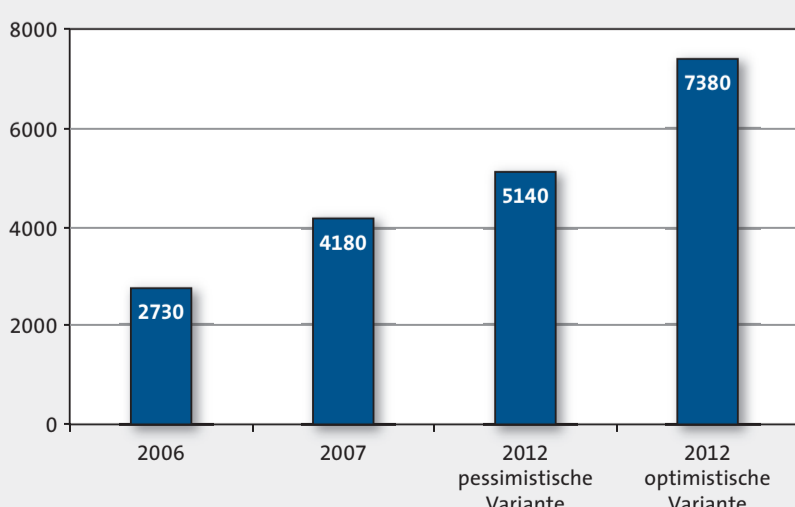
### Regionale Aufteilung der Lagerflächen

Klassen A und B im Raum Moskau. Anteile in Prozent



### Lagerkapazität in der Region Moskau

Entwicklung und Prognose von Lagerflächen in Tausend Quadratmetern



Mit uns...

... gute Voraussetzungen für komplexe Transportlösungen.



#### WIR GEHEN MIT DER ZUKUNFT.

Unser Routennetz bietet Ihnen beste Alternativen, Ihre Fracht zeit- und kostensparend ans Ziel zu bringen. Für Ihre Transporte Richtung Osten bieten unsere Verbindungen und Hubs effiziente Transportlösungen für eine flexible Disposition – ausgezeichnete Transitverbindungen inklusive. Und aufgrund der hohen Sicherheitsstandards bei Scandlines sind Ihre Güter immer bestens aufgehoben. Zukunftsorientiert, flexibel und hervorragend organisiert haben wir auch für Sie das ideale Angebot.

Mit uns unterwegs auf der Ostsee – wann kommen Sie an Bord?

Besuchen Sie uns auf der **TransRussia in Moskau** vom 21. bis 24. April 2009.

Sie finden uns auf dem **Gemeinschaftsstand des Landesverbandes der Häfen Mecklenburg-Vorpommerns im Deutschen Pavillon.**

[www.scandlines.com](http://www.scandlines.com)

Scandlines Deutschland GmbH  
Hochhaus am Fährhafen | 18119 Rostock  
Tel. +49 381 5435-827 | Fax -839  
katrin.kaestner@scandlines.com



Experten für Lkw-, Trailer- und Eisenbahnverkehre – mit uns die perfekte Lösung!

henkelkommunikation.com