

SELFSTORAGE DEUTSCHLAND: HOHER CASH-FLOW BEI NIEDRIGEN INVESTITIONSKOSTEN

Die nachfolgenden Ausführungen sind zitiert aus der Kurzfassung einer Marktstudie der BulwienGesa AG, die Teil des Pickens 1 Verkaufsprospektes ist.

„In der Zusammenschau betrachtet ist die Flächeneffizienz von Selfstorage-Immobilien mit einem durchschnittlichen Verhältnis von Bruttogeschossfläche (BGF) zu Nutzfläche (NF) im Verhältnis 1:0,65 im Vergleich mit anderen Immobilien-Segmenten relativ gering ausgeprägt. Hier ist, besonders bei modernen Immobilien ein Verhältnis von 0,85-0,9 BGF zu NF üblich. Diese Ineffizienz liegt u.a. im großzügigen internen Wegesystem begründet, welches notwendig ist, um die hohe Anzahl an vergleichsweise kleinen Räumen zu erschließen. Aufgewogen wird dies durch relativ geringe Hochbaukosten von Selfstorage-Immobilien. Lediglich bei Logistik-Immobilien sind noch günstigere Kostenansätze die Regel. Dieser Immobilientyp (wie auch z.B. Discounter) wird jedoch eingeschossig errichtet, so dass bei gleicher Nutzfläche wesentlich größere Grundstücksflächen notwendig sind. Selfstorage-Immobilien werden dagegen mit 5-7 Stockwerken gebaut, es sind daher nur relativ kleine Grundstücke notwendig.

Selfstorage-Mietansätze sind Pauschalansätze, vom Mieter werden keine weiteren Nebenkosten getragen. Die auf den Vermieter entfallenden Bewirtschaftungskosten pro m² Mietfläche liegen insofern höher als bei anderen Immobilien-Segmenten. Da jedoch andererseits verhältnismäßig hohe Mieten angesetzt werden können, fällt der Net-Operating-Income (NOI) pro m² Nutzfläche im Vergleich zu den anderen betrachteten Segmenten am höchsten aus. Selfstorage-Immobilien weisen derzeit deutliche Vorteile in der Kosten/Ertragsrelation auf.

Die im Immobilienvergleich dargestellte Gegenüberstellung von Selfstorage-Immobilien mit anderen Nutzungssegmenten belegt das günstige Verhältnis von Erstellungskosten zu Erträgen (also der Mieten abzüglich aller vermietetseitiger Kosten). Wie in den anderen Immobiliensegmenten auch hängt hierbei der wirtschaftliche Erfolg sehr stark von der Auslastungsquote der Selfstorage-Immobilie ab.

Selfstorage-Immobilien im Vergleich zu anderen Immobilien-Segmenten in Berlin ¹⁾

	Büro	Einzelhandel	Wohnen	Logistik/Lager	Selfstorage
Monatl. ø-Miete in EUR/m ² MF ²⁾	22	30	13,2	4,5	20,4
Operative Kosten in EUR/m ² MF/Monat ³⁾	12,00 %	15,00 %	15,00 %	11,00 %	19,00 %
Verhältnis m ² BGF/m ² NF ⁴⁾	0,82	0,8	0,85	0,9	0,65
monatl. NOI m ² MF ⁵⁾	15,8	20,4	9,5	3,6	10,7
Hochbaukosten/m ² BGF ⁶⁾	2.000	2.000	1.000	500	715
Grundstückspreis in EUR/m ² ⁷⁾	5.200	1.500	1.000	100	400
Grundstückskostengesamt in EUR	5.720.000	5.625.000	700.000	1.200.000	1.000.000
Erstellungskosten in EUR/m ² BGF	2.715	2.563	1.200	620	826
NOI p.a./ Erstellungskosten	5,68 %	7,64 %	8,11 %	6,28 %	10,14 %

- 1) Pauschalisierte Betrachtung für idealtypische Immobilien aus den jeweiligen Topsegmenten; starke Abweichungen möglich; unterschiedliche Annahmen (z.B. in Bezug auf Parkdecks u.ä.) führen zu unterschiedlichen Ergebnissen; Stand: Q2 2009
- 2) Die Mietansätze sind Nettoansätze und entsprechen dem Berliner Niveau nach RIWIS und beziehen sich auf m² MF; Büro=Spitze City, Einzelhandel=Shopping Center, Wohnen=Erstbezug Spitze, Logistik=Spitze Lagerflächen, Selfstorage: allgemeiner Mietansatz entspricht EUR 22,00- 26,00/m²; angegeben sind Mietansätze bei umgerechnet 85 % Auslastung; keine zusätzliche Berücksichtigung des Mietausfallwagnisses bei den operativen Kosten; Ansätze operative Kosten gemäß Angaben Pickens
- 3) pauschale Annahme für alle, nicht mit der Miete abgedeckten Kosten; Selfstorage Angaben Pickens
- 4) gemäß allgemeinen, marktüblichen pauschalen Annahmen
- 5) NOI - Net Operating Income
- 6) Baukosten angelehnt an BKI; Marktangaben; Baukosten Selfstorage nach Pickens Selfstorage GmbH
- 7) Grundstücksmarktbericht Berlin, eigene Annahmen

Fazit

Selfstorage-Immobilien bieten für einen wachsenden privaten Nutzerkreis in außergewöhnlichen Lebensumständen die Möglichkeit, nicht vorhandenen Stauraum schnell und flexibel zu nutzen. Verbreitert wird die Nutzerbasis durch Gewerbetreibende, die aufgrund hoher Büromieten oder aus flexiblen Anpassungsgründen zusätzliche Lagerfläche benötigen.

Objekte, die als Selfstorage-Zentren geeignet sind, müssen keine außergewöhnlich hohen Anforderungen erfüllen. Da ihre Mikrolokation jedoch mit anderen Nutzungsgruppen konkurriert und nur selten bestehende Objekte (z.B. Bürogebäude) umgenutzt werden können, kommt der Standortwahl gleichwohl eine hohe Bedeutung zu.

Die vergleichsweise geringen Herstellungskosten bei gleichzeitig hohem Cash-Flow bergen attraktive unternehmerische Chancen. Im immobilienökonomischen Vergleich weisen Selfstorage-Immobilien in dieser Hinsicht aktuell deutliche Vorteile gegenüber anderen Immobilienklassen auf. Dies liegt in der sehr günstigen Kosten-/Ertragsrelation begründet. Schlüsselfaktor ist in diesem Zusammenhang die Auslastungsquote eines Centers. Bis zur Vollaustung werden ca. 3-4 Jahre benötigt. Bei zunehmender Produktwahrnehmung kann davon ausgegangen werden, dass sowohl Gesamtnachfrage wie auch Nachfragegeschwindigkeit ansteigen."