



Das Volumen des gesamten Logistikmarktes Schweiz beläuft sich auf rund 32 Milliarden Franken.

Unterschätzter Logistik-Immobilienmarkt

Logistikimmobilien – Sie gehören zum Segment der Spezialimmobilien und sind in der Schweiz bei professionellen Investoren kaum entdeckt. Die hohe Investorennachfrage im Ausland sowie eine aktuelle statistische Aufarbeitung des Logistikmarktes in der Schweiz unterstreichen das Interesse und Potenzial in diesem Segment.

Von Oliver Hofmann *

Schätzungen zufolge soll das weltweite Wachstum des Logistiksektors dasjenige des Bruttoinlandsproduktes (BIP) zukünftig um etwa 2,5 Mal übertreffen. Laut der aktuellen «Logistikmarktstudie Schweiz», die der Lehrstuhl für Logistikmanagement (Universität St. Gallen) in Kooperation mit dem Logistikverband GS1 Schweiz im Dezember 2007 herausgegeben hat, beläuft sich das Volumen des gesamten Logistikmarktes Schweiz auf rund 32 Milliarden Franken oder etwa 6,3 Prozent des BIP. Die tragende Rolle der Schweiz als Warendreh-scheibe wird durch einen vergleichsweise hohen Anteil des Aussenhandelsvolumens von rund 76 Prozent am gesamten BIP deutlich. Die wichtigsten Handelsgüter sind dabei Chemikalien und Maschinen. Deutschland (ca. 20%), USA (ca. 10%) und Italien (ca. 9%) sind die grössten Exportpartner der Schweiz. Stark gestiegen ist auch der

Umfang der Gütertransportleistungen und das Alpen querende Güterverkehrsaufkommen, was die Wichtigkeit der Nord-Süd-Verbindung durch Europa unterstreicht. Bedeutendste Verkehrsträger bleiben dabei die Strasse und die Schiene.

Steigendes Interesse an Logistik-Immobilien

Rund zehn Prozent aller Immobilieninvestitionen in Europa werden bereits auf Logistikobjekte alloziert. In den letzten sieben Jahren hat sich das europäische Investitionsvolumen in Logistikimmobilien pro Jahr von vier Milliarden Euro auf zwölf Milliarden Euro gesteigert. Bereits seit Jahren besteht in den USA ein etablierter und professionalisierter Markt von spezialisierten Investoren in Logistikimmobilien. So wies der grösste Logistik-Reit «ProLogis» per Ende 2007 eine Marktkapitalisie-

rung von 16 Milliarden US-Dollar auf, was mehr als der fünffachen Kapitalisierung der grössten kotierten schweizerischen Immobilienaktiengesellschaft entspricht. Das Geschäftsmodell dieses Investors reicht von der Projektentwicklung, vom Investment- und Asset Management bis hin zu reinen Beratungsleistungen.

Die Schweiz – ein Sonderfall?

Im Universum von kotierten, indirekten Immobilienanlagen in der Schweiz gibt es keine auf reine Logistikimmobilien spezialisierten Gefässe. Eine der Schwierigkeiten besteht in der Definition von «Logistik». Gemäss der oben erwähnten Logistikmarktstudie versteht man darunter alle operativen Aktivitäten des Transportierens, des Umschlagens, des Lagerns und die damit zusammenhängenden Ressourcen sowie damit verbundene operative und admini-

strative Value Added Services oder an Logistikdienstleister outgesourcte Aktivitäten der Produktionslogistik. Somit werden unter Logistikimmobilien im weiteren Sinne Objekte verstanden, die der Lagerung sowie dem Umschlag von Waren und der damit verbundenen zeitlichen Gütertransformation dienen. Da die oben erwähnten Aktivitäten in diversen Branchen vorkommen, kann die Konfiguration solcher Liegenschaften sehr unterschiedlich und teilweise stark in Abhängigkeit des spezifischen Nutzers ausgestaltet sein. Dadurch mutiert dieser Immobilientyp zur Spezialimmobilie mit eingeschränkter Drittverwendbarkeit, was für den Investor ein erhöhtes Risiko aus Sicht der Wiedervermietung und Handelbarkeit des Objektes darstellt. Nebst den genannten Risiken war bisher auch das Potenzial für den Investorenmarkt verfügbaren Logistikimmobilien in der Schweiz unklar.

Grundstücksflächenangebot und Eigentumsverhältnisse

Basierend auf den Auswertungen der vorgenannten Studie geht hervor, dass das Volumen überbauter Logistikflächen knapp 163 Millionen Kubikmeter beträgt. Bei durchschnittlichen Hallenhöhen von sieben Metern macht dies rund elf Prozent der gesamten Industriearale in der Schweiz aus. Überbaute Logistikflächen finden sich vor allem in Zürich, Pratteln/Schweizerhalle sowie Winterthur, welche jeweils über zwei bis drei Millionen Kubikmeter aufweisen. Aufschlussreich ist auch die Anzahl Mitarbeiter in der Logistik, wobei sich nach diesem Kriterium Zürich, Basel, Genf und Dietlikon/Kloten in den vordersten Rängen

finden. Trotz fortschreitender Anmietung von Flächen ist die Eigentumsquote in der Schweiz immer noch hoch.

Bei den verladenden Unternehmen ist die Eigentumsquote im Unterschied zu Logistikdienstleistern etwa fünf bis zehn Prozent höher und variiert in Abhängigkeit des Lagertyps. Hochregallager scheinen von zentraler Wichtigkeit zu sein, weshalb das Eigentum an dieser Immobilie besonders oft gehalten wird.

Mietpreise für Immobilien mit Flächen von über 2000 qm reichen von 30 Franken pro qm pro Jahr bis 140 Franken pro qm je nach Objekttyp. Bei Hochregallagern werden Mieten von bis zu 150 Franken pro Stellplatz pro Jahr bezahlt. Dabei fällt auf, dass das Mietpreisniveau insbesondere in der Nordwestschweiz im schweizerischen Vergleich durchschnittlich die höchsten Werte aufweist. Im europäischen Vergleich werden 300 Franken pro qm pro Jahr gezahlt.

Hohes Transaktionsvolumen

Lohnt es sich für einen Logistiker, seine Immobilien selbst im Eigentum zu halten? Diese Frage hängt wesentlich davon ab, ob er «Best Owner» für diese Liegenschaft ist und ob das Objekt aus strategischen Gründen gehalten werden muss. Sollten die Antworten negativ sein, ist eine An- beziehungsweise Rückmiete unter ökonomischen Gesichtspunkten zu prüfen. Hierbei können entweder die Erfolgsrechnung schonende oder verkaufspreismaximierende Strukturen erarbeitet werden. Verkaufspreiserlöse können unter anderem zum Wachstum des Kerngeschäfts, strategischen Akquisitionen, Nennwertrückzahlungen, Dividen-

denausschüttungen oder zur Reduktion von Schulden eingesetzt werden. Grobe Schätzungen ergeben einen möglichen Wert der im Eigentum gehaltenen Logistikimmobilien von rund dreissig Milliarden Franken in der Schweiz. Sollten hiervon in der Zukunft pro Jahr ein bis zwei Prozent die Hand wechseln, entstünde ein jährliches Transaktionsvolumen von 300- bis 600 Millionen Franken. Ebenfalls darf mit einem zusätzlichen, jährlichen Investitionsbedarf von 500 Millionen bis 1 Milliarde Franken für Neu- und Umbauten gerechnet werden.

Schwierige Prognose

Das Verhalten der Marktteilnehmer und insbesondere der heutigen Eigentümer ohne «Best Owner»-Qualitäten ist schwierig abzuschätzen. Die fachmännische Bewirtschaftung stellt viele Unternehmen vor beträchtliche Herausforderungen und teilweise Kapazitätsengpässe. Kulturell und historisch bedingt wird in der Schweiz jedoch der eigene Immobilienbestand als «Tafelsilber» und Sicherheitspolster gesehen. Auf Seite der Kapitalgeber darf vermutet werden, dass ein latentes Interesse an Logistikliegenschaften oder Anteilen an diesbezüglichen Anlagevehikeln besteht. Da in der Schweiz noch keine etablierten Anlagevehikel existieren, werden die Handänderungen grösstenteils durch Direktinvestoren abgewickelt.

Die wirtschaftlichen Indikatoren sowie nachfrageorientierten Treiber aus dem Kapitalmarkt in Europa und anderen Regionen der Welt sind grundsätzlich weiterhin positiv. Allerdings ist es fraglich, ob sich in der Schweiz spezialisierte Investoren mit Fokus auf indirekte schweizerische Logistik-Immobilienanlagen formieren und entwickeln werden. Strategisch agierende Logistikunternehmen werden vor dem Hintergrund steigender Rohstoff- und Transportkosten, der kürzlich auftretenden restriktiveren Kreditpolitik der Banken und ihren eigenen Fachkompetenzen die Frage zum Eigentum oder zur Miete von Logistikimmobilien kritisch aufgreifen müssen. Aufgrund der erläuterten Tendenzen und vielschichtigen Interessen im Logistik- und Kapitalmarkt ist dieses Immobilien-Anlagesegment auch in Zukunft mit Potenzialen versehen. ■

* Oliver Hofmann leitet die Abteilung Real Estate M&A bei UBS Global Wealth Management & Business Banking. Er ist Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors RICS und hält einen Master of Science in Real Estate des CUREM. UBS Real Estate M&A ist Teil-Sponsorin der «Logistikmarktstudie Schweiz».

