



SWISS  
COMMERCIAL  
INVEST

## **Kundenzitat**

### **SCI Investment Solutions / Projekt STEINER Kölliken/AG**

*„Für eine Industriebaulandparzelle dieser Grösse einen geeigneten Einzelnutzer zu finden war sicherlich die grösste Herausforderung in diesem Projekt. Herr Mandl von der SCI hat diese Aufgabe mit Engagement und Professionalität zu unserer vollsten Zufriedenheit durchgeführt.“ sagt François Bernath, Head Commercialization, Real Estate Development, Steiner AG.*

**STEF-Gruppe****Investment im Aargau**

Die STEF-Gruppe, europäischer Marktführer in temperaturgeführter Logistik, baut ihre Präsenz in der Schweiz weiter aus. In Kölliken akquirierte das Unternehmen über 25.000 m<sup>2</sup> Bauland von der Steiner AG. An strategisch optimaler Lage entlang der A1 wird an diesem Standort ab Ende 2016 ein neues Kühlzentrum mit drei Kühlbereichen von insgesamt 118.000 m<sup>3</sup> entstehen. Mit der Identifikation eines geeigneten Logistikunternehmens sowie der Vermarktung der Industrieparzelle wurde Swiss Commercial Invest AG beauftragt. (bw)

© STEF Suisse AG



Das STEF-Projekt im Aargau.

**Cargo Sous Terrain****Wirtschaftlich machbar**

Um das wachsende Verkehrsaufkommen zu bewältigen, geht die Schweiz möglicherweise bald neue Wege: Der Gütertransport soll in den Untergrund verlagert werden. Hauptgrund für das Projekt Cargo Sous Terrain (CST) ist die erwartete Zunahme beim Gütertransport, der von 2010 bis 2030 um bis zu 45 Prozent zulegen wird – dies nicht zuletzt aufgrund des Online-Handels. Ein Konsortium, dem u.a. Coop, Migros, SBB, die Schweizer Post und die Swisscom angehören, arbeitet seit zwei Jahren mit Unterstützung des Bundes an Plänen für ein unterirdisches Güterverkehrsnetz, ein Tunnelsystem zwischen Genf und St. Gallen für automatisierte Transportfahrzeuge. Eine Machbarkeitsstudie, die die Promotoren Ende Januar präsentierten, belegt, dass das CST technisch und wirtschaftlich machbar ist.

Im 24-Stunden-Betrieb sollen kleine, unbemannte Transportfahrzeuge in einem dreispurigen Tunnel verkehren – mit 30 km/h, gekühlt und elektrisch angetrieben über eine Induktionsschiene. Bis 2030 soll ein Pilot-Tunnel zwischen Härkingen/Niederbipp und Zürich realisiert werden. Die Kosten, gemäss Machbarkeitsstudie 3,5 Mrd. Franken, sollen von privaten Investoren finanziert werden; ab 2034 soll das Projekt rentabel sein. (bw)

Preissteigerungen verbucht werden, doch vor allem peripherere Standorte kämpfen mit den Folgen der Deindustrialisierung, die den lokalen Bedarf an grossen Logistikflächen deutlich senkte und zunehmend Konkurrenz durch Industriebrachen schuf», beobachtet Skoczek.

**Billige Konkurrenz im Ausland**

Auch die günstigeren Alternativen im grenznahen Ausland wirken sich negativ auf die Nachfrage nach Logistikflächen in der Schweiz aus. Im Raum Basel beispielsweise kostet der Quadratmeter Lagerfläche nach UBS-Zahlen durchschnittlich 100 bis 140 CHF/Jahr, während der Mietpreis in der deutschen Nachbarstadt Lörrach 65 bis 110 CHF/Jahr beträgt. Die Schweizer Unternehmen waren bisher mit Standortverlagerungen ins grenznahe Ausland äusserst zurückhaltend – aber stark exportorientierte Firmen könnten damit eine Menge Geld sparen.«Vom europaweiten Logistik-Boom scheint die Schweiz nur unterdurchschnittlich profitieren zu können», resümiert der UBS-Ökonom. «Gesamtschweizerisch erwarten wir, dass die Preise für Logistikflächen deshalb auch in den nächsten Jahren unter Druck bleiben, obwohl die Flächenpreise an besten Lagen noch Aufwärtspotenzial bergen. In den übrigen Regionen steht und fällt der Erfolg der Investition vor allem mit der Drittverwendbarkeit.»

**Bestlagen in Bewegung**

Die besten Lagen der Schweizer Logistikbranche befinden sich laut der UBS-Analyse an der A1 zwischen der Verzweigung Härkingen und Aarau. Diese Standorte eignen sich am besten für Lieferungen in den Grossraum Zürich und Bern sowie in die Zentral- und Nordwestschweiz.

Aus Egerkingen (SO) beispielsweise können bei freier Fahrt mehr als 90 Prozent der Schweizer Bevölkerung innerhalb von zwei Stunden erreicht werden. Bei freier Fahrt wohlgermerkt, denn die Staubebelastung auf den Schweizer Strassen ist in der Vergangenheit extrem angestiegen. Die Hauptver-

kehrsache zwischen Bern und Zürich ist während der Stosszeiten überlastet, so dass von den Standorten um die Verzweigung Härkingen und Aarau bloss 65 statt 85 Prozent der Bevölkerung innert zwei Stunden erreicht werden können.

Die für Logistiker attraktiveren Standorte verschieben sich deshalb in Richtung Zürich und in die Zentralschweiz. «Die landesweit beste Erreichbarkeit bietet unter Berücksichtigung der Staubebelastung die Aargauer Gemeinde Würenlos, von wo aus in zwei Stunden rund 70 Prozent der Schweizer Bevölkerung auch zu Hauptstosszeiten erreicht werden», sagt UBS-Experte Skoczek. In der Westschweiz sind bei steigender Belastung die zentralen Gebiete Bussigny-près-Lausanne, Crissier und Ecublens (VD) zwar auch nicht mehr ideal. Die besten Standorte verschieben sich aber nur unbedeutend in Richtung Yverdon-les-Bains und Genf. «Eine Investition in Lagerflächen in Regionen, die auch bei erhöhter Belastung die beste Reichweite sicherstellen, dürfte sich auszahlen», meint Skoczek.

Marktkenner, die nicht namentlich zitiert werden wollen, warnen allerdings vor allzu grosser Euphorie für die renditestarken Logistikinvestments. Sie geben zu bedenken, dass die höheren Renditen auch mit einem höheren Risiko einhergehen. Denn Logistikunternehmen bevorzugen kurze Mietvertragslaufzeiten, um flexibel auf neue Trends bei den Warenströmen und Lieferwegen reagieren zu können. Wird der Mietvertrag nach zwei oder drei Jahren nicht verlängert, steht der Eigentümer vor dem Problem, einen Nachmieter zu finden. Umnutzungen und Umbauten sind teuer, oftmals lässt sich das Objekt auch nur mit Verlust verkaufen.

Inzwischen zeichnet sich allerdings ein Ausweg aus dem Dilemma ab. Denn derzeit beobachten die Experten eher eine Knappheit an grossen, modernen Logistikhallen in der Schweiz. Und wenn die Mieternachfrage nach Logistikobjekten an vielen Standorten grösser ist als das Angebot, können Investoren auch längere Mietverträge durchsetzen. Vielleicht kommt der Logistikboom also doch noch in die Schweiz. 🏠