

LOGISTIK- UND LAGERIMMOBILIENMARKT SCHWEIZ

Einblick in eine intransparente Assetklasse

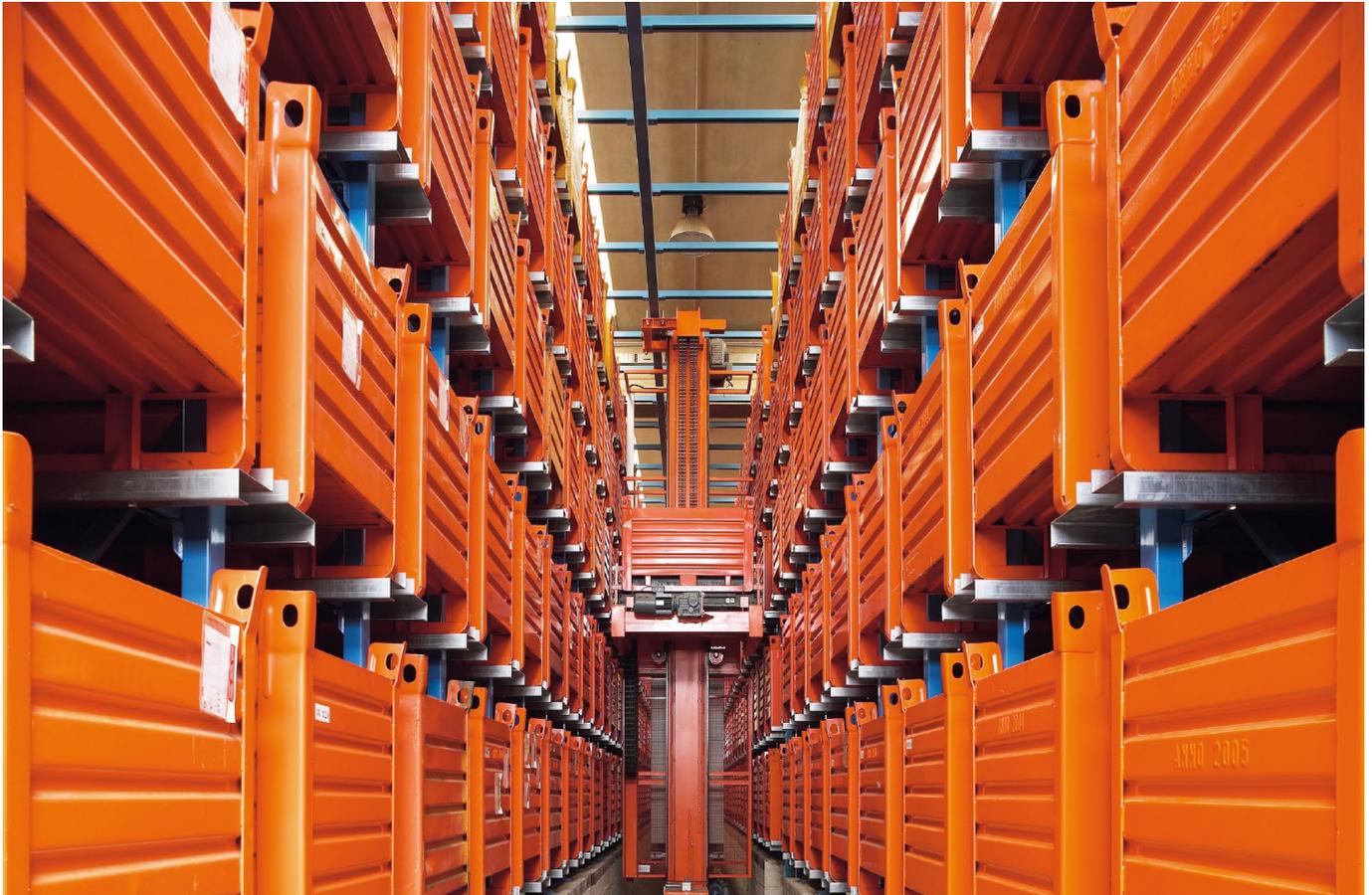


BILD: CBRE

Logistikimmobilien rücken verstärkt in den Fokus institutioneller Investoren.

DIE DURCH DEN ONLINEHANDEL GETRIEBENE VERLAGERUNG DER FLÄCHENNACHFRAGE VOM LADENREGAL INS LAGERGEBÄUDE SOWIE SINKENDE EIGENNUTZERQUOTEN MACHEN LOGISTIK FÜR IMMOBILIENANLEGER INTERESSANT, DOCH FEHLENDE MARKTDATEN ERSCHWEREN BISHER DIE INVESTITIONEN. EINE STUDIE VON CBRE-RESEARCH WILL DIESES MANKO BEHEBEN.

BW/PD. Gemäss CBREs «EMEA Investor Intentions Survey 2018» erreichte der Industrie- und Logistik-

sektor erstmals Platz eins auf der Liste der gesuchtesten Renditeobjekte. Während in den grossen europäischen Immobilienmärkten rege und auch spekulativ in Logistik- sowie Lagerimmobilien investiert wird, fristet diese Assetklasse in der Schweiz nach wie vor ein Nischendasein. Erst allmählich beginnen institutionelle Investoren, sich für diesen Teilmarkt zu interessieren. Allerdings scheint die Logistik- und Lagerimmobilie auch hierzulande anlagefähiger zu werden – obwohl der hiesige Markt überschaubar ist und grosse ausländische Marktteilnehmer wie Amazon oder

Zalando nicht mit eigenen E-Fulfillment-Centern vertreten sind.

MARKT EHER INTRANSPARENT

Auf das zunehmende Investoreninteresse lässt zuletzt die vom Immobiliendienstleister CBRE ermittelte Spitzenanfangsrendite in dieser Sparte schliessen: Sie sei inzwischen auf 4,5 Prozent (netto) gesunken, heisst es in einer aktuellen und sehr leserwerten Studie zum Schweizer Markt für Logistik- und Lagerflächen. Die Untersuchung kommt gelegen, denn abgesehen von >>>

NACHRICHTEN

**BIRR
NEUER EIGENTÜMER FÜR
LOGISTIKZENTRUM**

Der Onlinehändler Brack.ch hat sein Logistikzentrum in Birr (AG) an das Handelsunternehmen Covin verkauft. Swiss Commercial Invest war mit der Vermarktung beauftragt. Die Liegenschaft an der Industriestrasse in Birr umfasst nach Angaben der mit der Vermarktung betrauten Swiss Commercial Invest AG neben 1.700 Quadratmeter Bürofläche auch 3.300 Quadratmeter Logistikfläche inklusive einem automatischen Kleinteilelager mit über 21.000 Behälterplätzen.

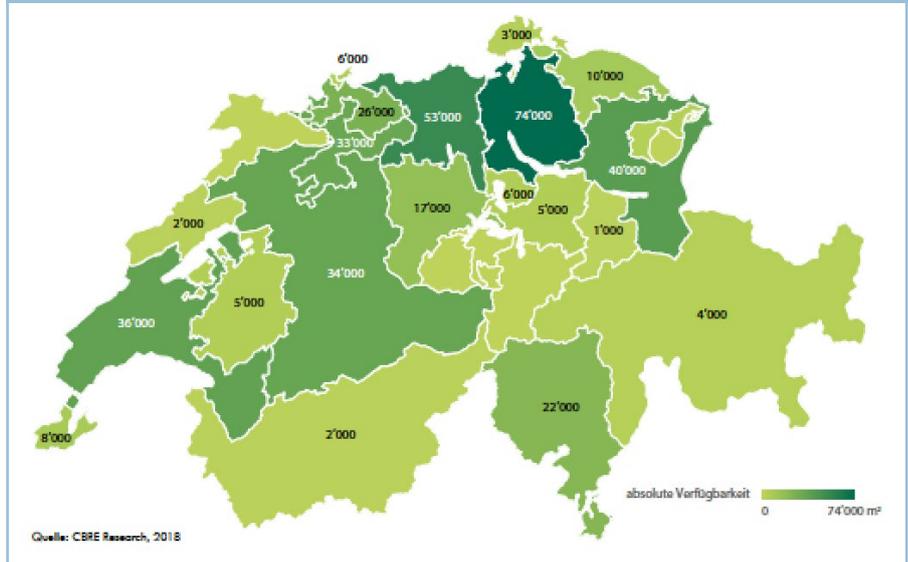
Das Büro- und Logistikgebäude sei 1993 als Schweizer Hauptsitz des französischen Elektrotechnikkonzerns Legrand errichtet worden und 2009 im Rahmen einer Sale-and-lease-back-Transaktion an Brack.ch verkauft worden, teilt Swiss Commercial Invest mit. Nachdem der Onlinehändler seine Logistikaktivitäten nach Willisau (LU) verlagerte, sei der Standort in Birr aufgelöst worden. Im Rahmen eines strukturierten Verkaufsprozesses ist nun mit der Covin AG, einem Handelsunternehmen aus der Lebensmittelbranche, ein Einzelnutzer gefunden worden.



Das Logistikzentrum
in Birr wurde verkauft

BILD: SWISS COMMERCIAL INVEST AG

KANTONALE VERFÜGBARKEITEN VON LOGISTIK- / LAGERFLÄCHEN (M2)



>>> makroökonomischen Kennzahlen zur Logistikbranche (Handelsvolumen, Beschäftigungsentwicklung, Wertschöpfungsbeitrag, etc.) ist kaum etwas über den Schweizer Markt der Logistik- und Lagerimmobilien bekannt. Die Gründe liegen auf der Hand: Erstens sind die für Logistik- und Lagerzwecke verwendeten Gebäude sehr heterogen und die Grenzen zu anderen Flächentypen wie beispielsweise Produktionsräumen oft verwischt. Zweitens ist dieses Immobiliensegment durch eine hohe Anzahl an Eigennutzern gekennzeichnet. Während für den Wohnungs- und Büromarkt reihenweise Leerstands- und Verfügbarkeitsziffern herungereicht werden, existieren kaum solche Zahlen zum Logistik- und Lagerimmobilienmarkt. Die Transparenz ist also gering, und institutionelle Investoren beginnen – zumindest in der Schweiz – erst allmählich, sich für diesen Teilmarkt zu interessieren. Die CBRE-Studie trägt somit nicht zuletzt dazu bei, dass Anlageentscheide auch in der Schweiz vermehrt mit Fundamentaldaten gestützt werden können.

**SEHR GERINGE
VERFÜGBARKEITSQUOTE**

Die im Rahmen der CBRE-Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse bergen die eine oder andere Überraschung. So zeigt die erstmalige Erhebung der Verfügbarkeit von Logistik- und Lagerflächen in der Schweiz sehr trockene Marktverhältnisse. Wie die CBRE-Researcher ermittelten, entsprechen die im August 2018 auf Online-Plattformen ausgeschriebenen 390.000 Quadratmeter bei einem geschätzten Bestand von 24 Millionen Quadratmetern (HNF) einer Verfügbarkeitsquote von lediglich 1,6 Prozent. Damit ist der Logistik- und Lagermarkt – auch wegen den vielen Eigennutzern – also ähnlich trocken wie der Wohnmarkt mit einer Leerwohnungsziffer von 1,6 Prozent per 1. Juni 2018 (Bundesamt für Statistik, 2018).

Allerdings gibt es beim Logistik- und Lagerflächenbestand wesentliche Unterschiede zwischen den Kantonen: Der Kanton Zürich dürfte gemäss der Studie mit rund 4,7 Millionen Quadratmetern mit Abstand den höchsten Bestand aufweisen, ge-

