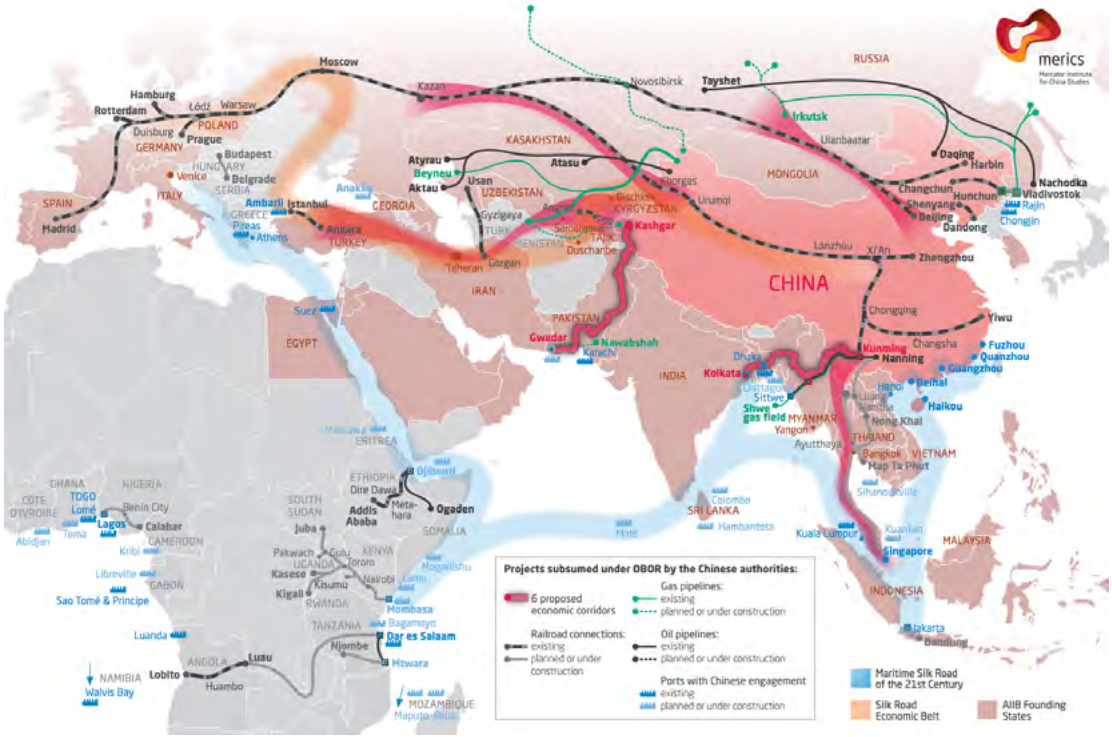
RICS / HSLU WEBINAR

Opportunitäten im Logistikimmobiliensektor



QU: MERICS (2021)

Neue Seidenstrasse im Überblick

LOGISTIKIMMOBILIEN UND LIGHT INDUSTRIAL-OBJEKTE HABEN SICH ZU EINER GEFRAGTEN ASSET-KLASSE ENTWICKELT UND GEHÖREN ZU DEN «CORONA-GEWINNERN». DIE POSITIVE ENTWICKLUNG DÜRFTE SICH MIT NEUEN HANDELSWEGEN UND GEOPOLITISCHEN STRATEGIEN VERSTÄRKEN. ALLERDINGS NEHMEN DIE HERAUSFORDERUNGEN BEI INVESTITIONEN ZU: SINKENDE RENDITEN, BEREITSTELLUNG VON AUSGLEICHSFLÄCHEN UND POLITISCHE RESTRIKTIONEN. OPPORTUNITÄTEN WERDEN SELTENER. GEFRAGT IST EINE ZIELFÜHRENDE ANALYSE.

MT. Investitionen in Logistikimmobilien sind weltweit gefragt – auch Schweizer Investoren beschäftigen sich verstärkt mit dieser neuen Asset-Klasse. Dieses lässt sich auf verschiedene Faktoren zurückführen: Die neue Seidenstrasse, «New Belt», öffnet neue Distributionswege, gleichzeitig beschleunigte Covid-19 den online-Handel und damit auch die Nachfrage nach Logistikflächen und folglich nach Logistikimmobilien. Hierbei gilt, dass pro 1 Mrd. CHF an Umsatz zusätzlich 80.000 bis 100.000 qm Fläche benötigt werden. In Deutschland führte diese Entwicklung bspw. zu zahlreichen neuen Rekorden: 1,8 Mio. qm wurden vermietet, eine Steigerung von 20 Prozent gegenüber dem letzten Jahr und eine Steigerung von über 30 Prozent gegenüber dem langjährigen Durchschnitt. Gute Lagen werden seltener und die Renditen sinken, zuletzt (fast) auf das Niveau von Büroimmobilien. Damit einher geht eine zunehmend kritische Haltung zu Logistikflächen, Stichworte in diesem Zusammenhang sind u.a. die Bereitstellung von Ausgleichsflächen mit einer hohen Biodiversität, Reduktion des Verkehrs in den Städten und bei Logistikstandorten sowie wichtiger werdende finanzielle Kriterien auf Seiten der Städte.

Objektstruktur/Anforderungen

Dabei sind Logistikflächen nicht gleich Logistikflächen: Big Box Logistikflächen unterscheiden sich von Distributionszentren und mo- >>>

>>> dularen Logistikparks mit Multi-Tenant-Strukturen. Das Flächenmanagement und die Investmentanforderungen weisen unterschiedliche Anforderungen und Ziele auf. Für zielführende Immobilienanlagen sind folglich zahlreiche Fragen zu beantworten, beispielsweise: Wo sind Investitionen unter Rendite-/Risiko-Aspekten zielführend? Welche Bedeutung wird Nachhaltigkeit und Naturschutz beigemessen? Welches sind zielführende Investmentstrategien, Produkte und Best Cases? Welche Trends gibt es und wie können diese gezielt in die Investmentstrategie aufgenommen werden? Was sind Lessons Learnt?

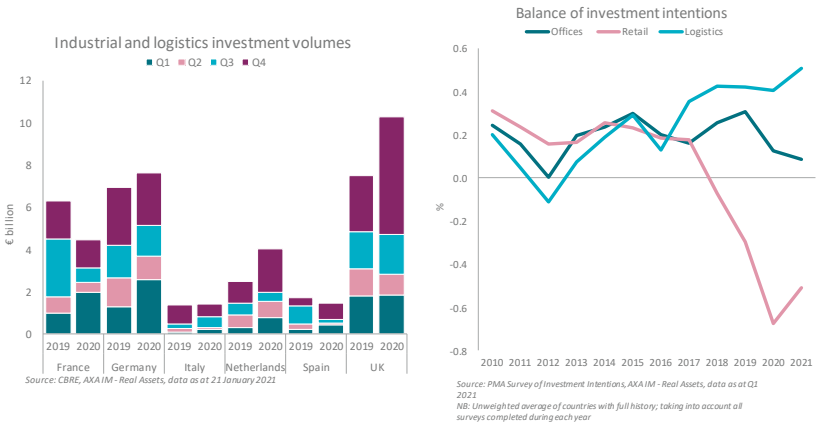
Marktstrukturen

An dieser Stelle setzte das Webinar der RICS und der Hochschule Luzern an, zu dem Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS Schweiz, eingeladen hatte und das von ihm moderiert wurde. Im Rahmen des Webinars präsentieren monatlich führende Vertreter der internationalen Immobilienwirtschaft die neuesten Erkenntnisse aus Forschung und Praxis. In seinem Impulsvortrag stellte Trübestein zunächst anhand von ausgewählten Kennzahlen dar, wie sich die Logistikmärkte und Logistikimmobilien entwickeln und welche Renditeerwartungen bestehen: Diese sind seit mehreren Jahren rückläufig und bewegen sich in den Hauptlogistikmärkten zwischen 3 und 5 Prozent.
Diese Entwicklungen griff Thomas Gütle, Founder and Managing Partner bei Primera Advisors GmbH gezielt auf und vervollständigte den Marktüberblick anhand von Investitionen in «Light Industrial». Light Industrial gilt noch als ein Nischenprodukt und ein junge Investmentmöglichkeit mit einem hohen Anteil an Owner-Occupier-Strukturen – in Deutschland sind dies bspw. 90 Prozent. Gleichzeitig finden sich zunehmend Multi-Tenant und Multi-Sektorale-Strukturen in Business Parks. Als vorteilhaft hervorzuheben ist sicherlich eine hohe Resilienz in Krisenzeiten, insbesondere bei KMU-Strukturen.
Im Bereich Logistik / Light Industrial dominieren mithin wenige Länder: 80 Prozent (42 Mrd. CHF) der Investments erfolgten in den 5 Ländern Deutschland, Frankreich, Niederlande, Schweden und UK. Mit einem Umsatz von 280 Mrd. Euro zählt Deutschland zu den wichtigsten Logistikmärkten und ist strukturell gösser als Frankreich und UK gemeinsam. Zukünftig werden sicherlich auch Aspekte der Nachhaltigkeit bei Logistikinvestments verstärkt in den Vordergrund rücken, u.a. PV-Anlagen oder Grünflächen.

Gateway Basel Nord

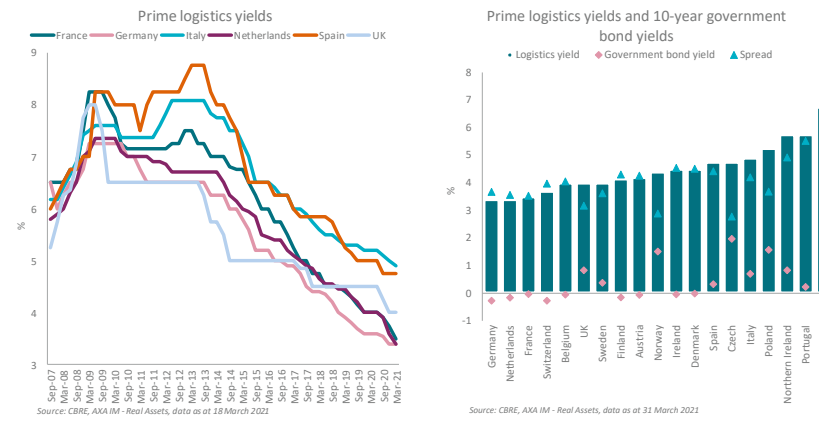
Diesen Aspekt nahm Martin Haller, Verwaltungsrat GBN / SBB Cargo, auf, der u.a. das Gateway Basel Nord verantwortet und in seinem **>>>**

GRAFIK 1: MARKTÜBERBLICK



Quelle: Thomas Karmann / AXA IM (2021)

GRAFIK 2: RENDITEN UND HERAUSFORDERUNGEN



Quelle: Thomas Karmann / AXA IM (2021)

Martin Haller

Thomas Gütle

Fabian Egg

>>> Vortrag Herausforderungen und Lösungsmöglichkeiten für Logistik Hubs analysierte.
Als Beispiel dafür diente das geplante trimodale Logistikobjekt der SBB Cargo mit Anbindung an Wasser, Schiene und Strasse. Mit diesem Projekt werden die Kosten für den Transport eines Containers vom Hafen bis zur Destination um circa 10 bis 30 Prozent reduziert. Aufgrund der Grösse des Projektes sind Kompensationsflächen notwendig. Hierbei geht es jedoch nicht nur um «reine Flächen», sondern vielmehr um die Sicherstellung der Biodiversität, das heisst die Schaffung von nachhaltigen Lebensräumen.
Das Thema Biodiversität ist in der Schweiz ein wichtiges Thema und wird zukünftig auch ein zentrales Thema für die Immobilienwirtschaft, insbesondere bei Grossprojekten, darstellen. Viele Arten sind vom Aussterben bedroht. Bei dem vorgestellten Projekt belaufen sich die zusätzlichen Kosten auf circa 10 Prozent der Investitionssumme, zuzüglich der Betriebskosten.

Vorgehen bei Investitionen

Anhand ausgewählter Fallstudien zeigte Fabian Egg, Assistant Vice President, Private Equity Real Estate, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG, Investitionsmöglichkeiten und Best Practices auf. Hierbei wurde insbesondere das Vorgehen bei Investitionen erörtert sowie über die «Lessons Learnt» bei Core, Core Plus, Value Add und opportunistischen Investitionen berichtet.
In Summe sind sich die Teilnehmer einig, dass Investitionen in Logistikimmobilien eine interessante und positive Ergänzung des Portfolios darstellen. Hierbei sind aber ein fundiertes Fachwissen, eine gute Marktkenntnis und ein selektives Vorgehen zentrale Voraussetzungen. Eine steigende Nachfrage im Online-Handel wird auch zukünftig zu einem steigenden Bedarf an Logistikflächen führen. Hierbei wird künftig sicherlich auch die demografische Entwicklung eine wichtige Rolle spielen. •

- **Webinar am 6. Oktober ab 13 Uhr**
  Der Zusammenhang zwischen demografischen Entwicklungen und erfolgreichen Investitionsstrategien wird in nächsten RICS / HSLU Webinar am 6. Oktober 2021 ab 13 Uhr behandelt: «Demography and Real Estate Investments». Anhand von neuen IT-Systemen und Künstlicher Intelligenz wird die Schweiz analysiert und nach zielführenden Investitionsobjekten untersucht. Ein Panel diskutiert die Erkenntnisse.

BILD: PD

Der Autor:
Prof. Dr. Michael Trübestein MRICS, Studiengangleiter des MScRE und Präsident der RICS Schweiz