

# Der Boom ist gerechtfertigt

**LANGFRISTIGE TRENDS** Logistikimmobilien sind dank Online-Handel deutlich besser durch die Coronapandemie gekommen als andere Segmente. Ihre Bedeutung in der Schweiz wird zunehmen.

Adrian Schneider

Industrieimmobilien werden entweder für Lager-, Produktions- oder Logistikzwecke genutzt. Die Mieten für Logistikimmobilien haben 2020 mit steigenden Preisen der Rezession getrotzt. Damit sind sie deutlich besser durch die Coronapandemie gekommen als die beiden anderen Segmente. Grund dafür sind der boomende Online-Handel und die damit einhergehende höhere Nachfrage nach City-Logistikhallen in Ballungsräumen und sogenannten Last-Mile-Standorten.

Logistikimmobilien waren lange Zeit ein Anhängsel des Einzelhandels und der produzierenden Industrie. Die Veränderung der industriellen Produktionsprozesse, der unaufhaltsame Aufstieg des Online-Handels und die abnehmende Bedeutung des stationären Einzelhandels im Non-Food-Sektor führten schliesslich zu einer steigenden Nachfrage nach Logistikimmobilien. Das Spektrum reicht mittlerweile vom urbanen Logistikzentrum bis hin zu grossflächigen Verteilerzentren für den Handel und die Industrie entlang von Autobahnen.

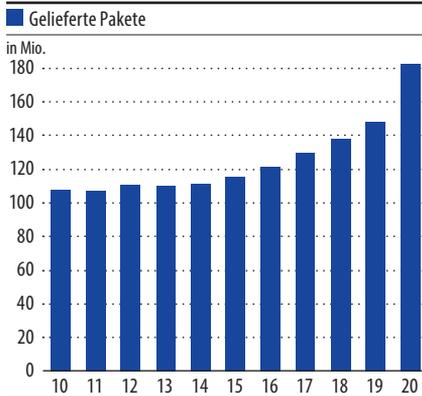
## BEDARF AN LAGERKAPAZITÄTEN

Online-Handel gab es zwar schon lange vor der Pandemie und Covid-19, aber die gesundheitspolitischen Massnahmen haben diesem Sektor einen zusätzlichen Wachstumsschub beschert. Im Weiteren wurden im globalen Handel ganze Lieferketten unterbrochen. Davon betroffen waren zum Beispiel Lieferungen für Medikamente aus dem asiatischen Raum.

Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Lagerkapazitäten steigen wird, damit sich externe Schocks in den Lieferketten besser abfedern lassen. Überdies wird das Begehren nach gleichzeitiger Lieferung von Bestellungen immer grösser. Dieses Bedürfnis verlangt nach Last-Mile-Lieferzentren, die sich nahe an den Stadtzentren befinden.

Als Ergebnis aus dem gestiegenen Online-Handel nahmen die Zusendungen

## Menge nimmt stark zu



Quelle: Schweizerische Post, Graubündner Kantonalbank. / Grafik: FuW, sp

von Paketen deutlich zu. Exemplarisch zeigt dies der Anstieg der zugestellten Pakete der Schweizerischen Post (vgl. Grafik oben). Die Anzahl Zustellungen hat in den vergangenen zehn Jahren einen Anstieg von rund 70% verzeichnet, wobei allein in den letzten drei Jahren über 30% des Zuwachses erzielt wurden. Einen weiteren Anhaltspunkt für den Anstieg des Online-Handels liefern die Zahlen des Schweizerischen Handelsverbands.

Sie verdeutlichen den Anstieg der online bestellten Waren. So wurden im Jahr 2020 Waren im Wert von rund 13 Mrd. Fr.

**«Grossprojekte haben eine Tendenz zu Spezialimmobilien mit eingeschränkter Drittverwendbarkeit.»**

online bestellt. Das entspricht einem deutlichen Anstieg von über 27% gegenüber dem Vorjahr. Gesamthaft liegt der Anteil des Online-Handels per Vorjahr bei lediglich 12% und hat somit weiteres Steigerungspotenzial. Ohne zusätzliche Logistikflächen wird der anhaltend bo-

mende Online-Handel künftig nicht zu bewältigen sein. Logistikimmobilien profitieren von diesen langfristigen strukturellen Trends. Dies lässt auch für die kommenden Jahre steigende Miet- und Immobilienpreise erwarten.

Allein die Realisation von grossen Neubauprojekten stellt wegen der geringen Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücksflächen, baurechtlicher Einschränkungen und regulatorischer Bestimmungen eine grosse Herausforderung dar. Grossprojekte bieten zwar ein höheres Renditepotenzial, haben aber eine Tendenz zu Spezialimmobilien mit eingeschränkter Drittverwendbarkeit. Sie bergen damit unschöne Klumpenrisiken. Liegenschaften mit verschiedenen Kleinflächen hingegen sind weniger konjunkturabhängig und weisen dadurch eine geringere Volatilität auf.

## SCHWEIZ ALS TRANSITREGION

Ein breit diversifiziertes Portfolio mit langfristig von einem Generalmieter genutzten Liegenschaften und Immobilien mit vielseitig nutzbaren Kleinflächen bietet daher hohe Ertragsicherheit bei geringem Risiko. Der Erfolg entsprechender Geschäftsmodelle der bekannten Internethändler von Amazon bis Zalando sowie die Wandlungsfähigkeit der Branche haben in den vergangenen Jahren Immobilieninvestoren zum Kauf von Logistikimmobilien animiert.

Es ist stark anzunehmen, dass Logistikimmobilien innerhalb der Schweizer Immobilienlandschaft zusätzlich an Bedeutung gewinnen werden. Einerseits wegen des beachtlichen Potenzials im Online-Handel, andererseits wegen der besonderen Lage der Schweiz als Transitregion für die grossen Marktwirtschaften der Eurozone. Infolge des Wachstumspotenzials, gepaart mit dem immobilienähnlichen Charakter, dürften auch in den kommenden Jahren Anlagengelder in dieses Segment der Immobilieninvestments fließen.

Adrian Schneider, Leiter Investment Center, Graubündner Kantonalbank