

vps.epas Impulse: Logistik als Investment

Lohnt sich der Einstieg (noch)?

Die aktuellen Diskussionen um Chipmangel in der Industrie und um Änderungen in den Supply Chains haben die Bedeutung der Logistik unterstrichen: Logistikimmobilien und Light-Industrial-Gebäude haben sich von einem Nischenmarkt zu einer eigenen Anlageklasse entwickelt und gehören zu den «Gewinnern» der Covid-Pandemie.

Die Blockade des Suez-Kanals durch die «Ever Given» demonstrierte die Bedeutung von zentralen Logistikrouten für den wachsenden Welthandel: Während sich das reale BIP weltweit von 1980 bis 2020 verdreifacht hat, stieg der Warenexport um das 8.5-fache. Folglich gehören monopolistische Logistikinfrastrukturen wie Häfen oder Flughäfen zu den spannenden Investitions.

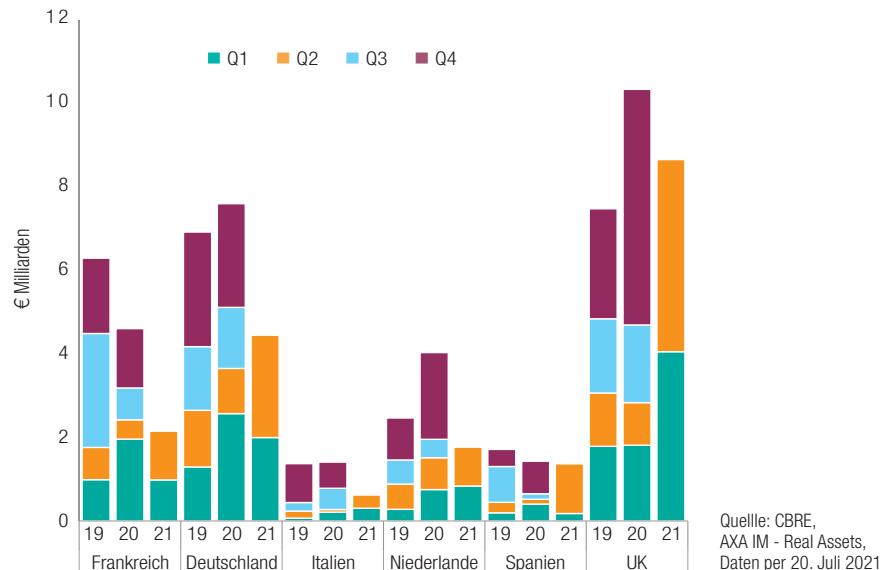
In Europa dominieren im Bereich Logistik wenige Länder: 80 % (42 Mrd. Franken) der entsprechenden Investments wurden in den fünf Ländern Deutschland, Frankreich, Niederlande, Schweden und UK durchgeführt. Mit einem Umsatz von 280 Mrd. Euro zählt Deutschland zu den wichtigsten Logistikmärkten. Für institutionelle Investoren sind Anlagen in Dienstleister oder Logistikinfrastrukturen möglich, jedoch sind Logistikimmobilien derzeit sicherlich das bevorzugte Investitionsziel.

Logistikimmobilien

Logistikimmobilien sind weltweit gefragt, da sie eine hohe und stabile Einkommensrendite ermöglichen und zugleich Diversifikation und Zugang zu neuen Mietern bringen. Das Interesse lässt sich ferner auf verschiedene weitere 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. Franken Umsatz zusätzlich 80 000 bis 100 000 m² Fläche benötigt werden. In den USA besteht eine höhere E-Commerce-Penetration, d.h. weitere Potenziale in Europa sind wahrscheinlich.

In Deutschland führte diese Entwicklung zu zahlreichen neuen Rekorden:

Industrie- und Logistikinvestitionen in ausgewählten Ländern



1.8 Mio. m² wurden im ersten Quartal 2021 vermietet, was einer Steigerung von 20 % gegenüber letztem Jahr und einer Steigerung von über 30 % im Vergleich zum langjährigen Durchschnitt entspricht.

Jedoch werden gute Lagen seltener und die Renditen sinken, zuletzt (fast) auf das Niveau von Büroimmobilien: Auf den Hauptlogistikmärkten liegen sie zwischen 3 und 5 %. Damit geht eine zunehmend kritische Haltung zu Logistikflächen und damit verbundener Emissionen einher.

Der Erhalt von Biodiversität verpflichtet Investoren zum Bereitstellen von Kompensationsflächen, dazu kommen noch die Betriebskosten. In der Summe können diese bis zu 10 % der Investitionssumme erreichen.

Ausblick

Dabei unterscheiden sich Logistikflächen und umfassen u. a. Big-Box-Logistikflächen, Distributionszentren sowie

modulare Logistikparks mit Multi-Tenant-Strukturen und einem aktiven Flächenmanagement.

Da mehr als 75 % der Europäer in Städten leben, führt eine Zunahme des E-Commerce zu steigendem Bedarf und Mietwachstum an urbanen Logistikflächen (Last-Mile-Logistik).

Wegweisend ist in der Schweiz auch das Projekt Cargo Sous Terrain, das Warenströme effizienter gestalten wird. ■



Michael Trübstein

Prof. Dr., Hochschule Luzern (HSLU)