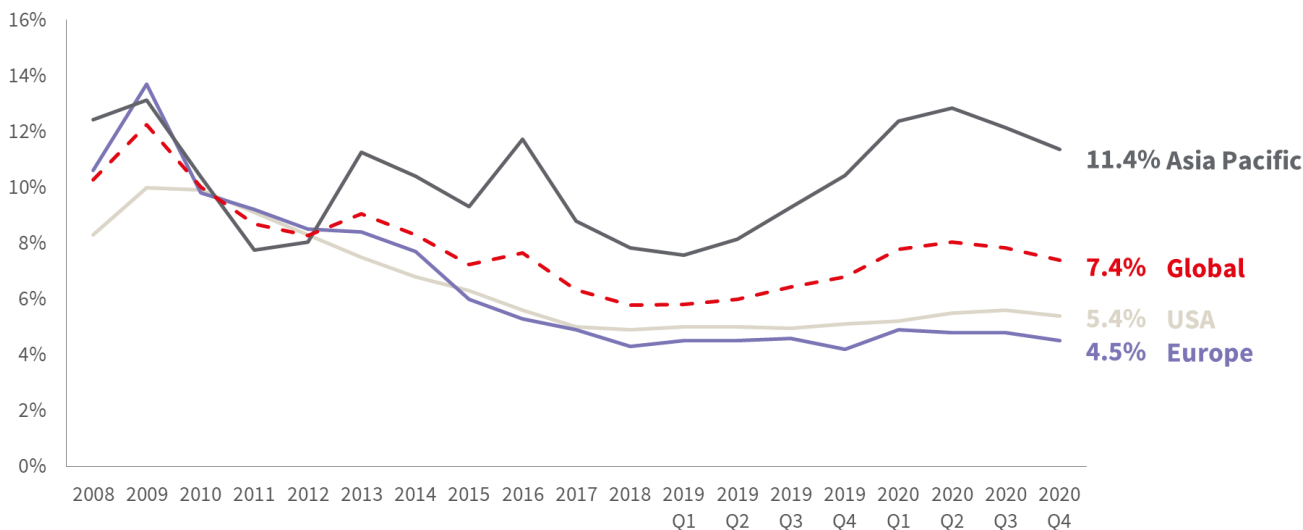


Logistik – Ein Immobiliensegment auf der Überholspur

Ein Artikel von JLL Schweiz

Während die meisten kommerziellen Immobilienanlageklassen wie Büro, stationärer Einzelhandel oder Hotels negativ von den Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen sind und diese Segmente deshalb unter einem Nachfrageeinbruch leiden, sind bei Logistikimmobilien gegensätzliche Tendenzen feststellbar. Während dem Krisenjahr 2020 wurde ein globales Allzeithoch erreicht, noch nie war die Flächennachfrage so stark. Wenig überraschend nahmen die Leerstände weltweit ab.

Abbildung 1: Leerstandsquoten bei Logistikimmobilien

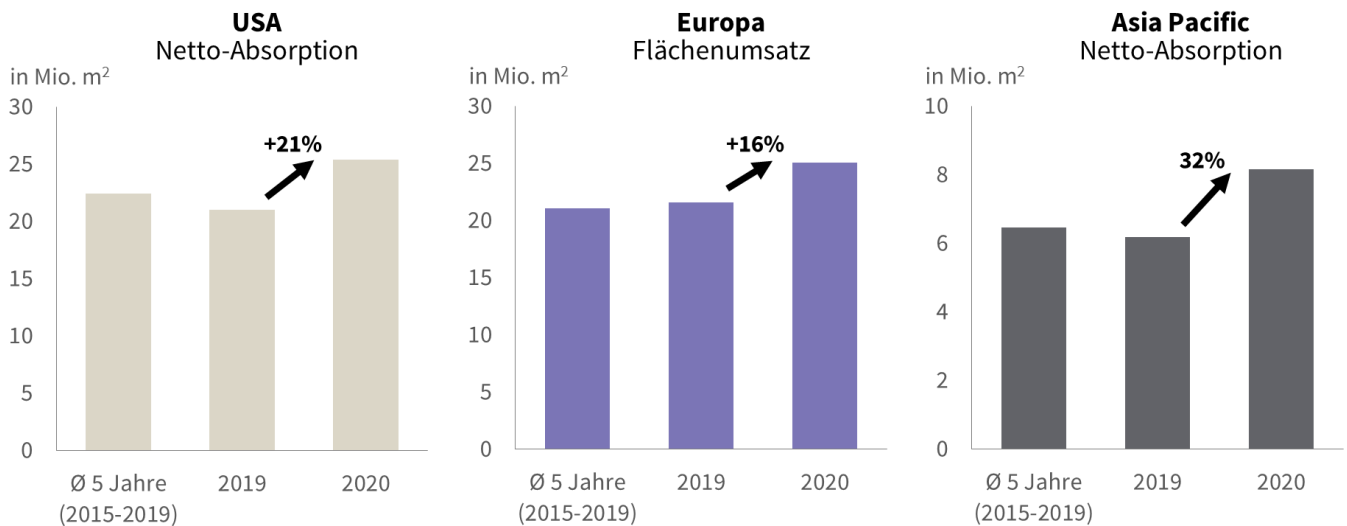


Logistikimmobilien für Schweizer Investoren neu am Attraktivsten

Dieser Trend blieb auch Schweizer Investoren nicht verborgen. Im Januar 2021 befragte JLL 90 institutionelle Investoren, welche in der Schweiz Anlageimmobilien im Wert von CHF 251 Mia. halten. Die Antworten auf die Frage, bei welcher Schweizer Immobilienanlage im Jahr 2021 das attraktivste Risiko-Rendite-Verhältnis erwartet wird, erstaunten dann aber doch: Für 63% der befragten Investoren ist dies bei Logistikimmobilien der Fall. Damit setzte sich diese Assetklasse zum ersten Mal an die Spitze, noch vor Wohnliegenschaften an A-Lagen (61%) und Wohnliegenschaften an B-/C-Lagen (42%). Im Vergleich zur letzten Umfrage ist der Anteil der Investoren, welcher bei Logistikimmobilien das attraktivste Risiko-Rendite-Verhältnis sieht, um 17 Prozentpunkte gestiegen.

Weltweit blieb die Nachfrage nach Logistikflächen im vergangenen Jahr bemerkenswert stabil und erreichte aggregiert betrachtet ein neues Rekordniveau. Der Haupttreiber dafür ist neben weiteren Faktoren der wachsende Onlinehandel. Weil der stationäre Einzelhandel durch Einschränkungen stark behindert wurde, erfuhr E-Commerce einen regelrechten Wachstumsschub.

Abbildung 2: Nachfrage nach Logistikflächen



Anita Bleiker, Head Office Leasing bei JLL in Zürich, spürt diese Trends im Arbeitsalltag schon länger: «Die Suchanfragen nach Logistikflächen und Bauparzellen, welche solche Nutzungen erlauben, haben in den letzten Jahren stetig zugenommen. Die Pandemie war nun ein Beschleuniger dieser bereits laufenden Entwicklung. Wir erhalten deutlich mehr Anfragen zu Logistikliegenschaften und der Beratungsbedarf steigt sowohl bei Nutzern wie auch Eigentümern.»

Steigende Nachfrage, knappes Angebot

Die Nachfrage wird sich zukünftig vermehrt auf Standorte richten, welche eine Sicherstellung der Lieferketten gewährleisten können, auch unter ausserordentlichen Bedingungen. Möglicherweise wird das Produktionsverlagerungen zur Folge haben. Die Lieferketten sollen darüber hinaus möglichst klimaneutral funktionieren. Auch wird der Bedarf nach Objekten nah an den urbanen Zentren steigen, um die weiterhin zunehmenden Onlinebestellungen im B2C- sowie B2B-Bereich kostengünstiger und schneller liefern zu können. Ein Treiber sind die stark zunehmenden Lebensmittelbestellungen, welche frisch und zeitnah zu den Endverbrauchern gelangen sollen.

Immobilien, welche diesen Anforderungskriterien gerecht werden, sind allerdings bereits heute dünn gesät. Logistikgebäude benötigen aufgrund der Güteranlieferungen per LKW überdurchschnittlich viel Land. Die Standortsuche gestaltet sich daher in der Regel sehr herausfordernd, weil ausreichend grosse Parzellen in der kleinräumigen Schweiz rar sind. Noch schwieriger macht es der Umstand, dass der mit einem Logistikbetrieb verbundene Schwerverkehr oftmals auf breite Ablehnung stösst und solcherlei Bauprojekte entsprechender Gegenwehr ausgesetzt sind.

Für Fragen und weitere Informationen:

JLL

Daniel Stocker

Head of Research
Zürich
+41 44 215 75 23
daniel.stocker@eu.jll.com

www.jll.ch

Jones Lang LaSalle