

Versorgung auf der «letzten Meile» kurbelt die Nachfrage an

LOGISTIK Die Digitalisierung Wachstumspotenzial und

verändert keinen Teilmarkt so stark wie Logistikimmobilien. Renditevorteile liefern schlagkräftige Gründe für Investments.

Rolf Zarnekow

Seit einiger Zeit dominieren zwei Schlagworte die Immobilienfachmedien – Digitalisierung und Disruption. Während die Branche im Wohn- oder im Bürosegment noch am Anfang dieses Strukturwandels steht, ist der Logistikimmobilienmarkt bereits unmittelbar von der digitalen Transformation erfasst worden.

Eine treibende Kraft dieser Entwicklung ist die E-Commerce-Branche, die Jahr für Jahr kräftiges Wachstum verzeichnet. In Deutschland beispielsweise ist der Online-Warenumsatz im vergangenen Jahr um knapp 10% auf 53,4 Mrd. € gestiegen. Auf den Gewerbeimmobilienmärkten gewinnt das Logistiksegment im Vergleich zu anderen Assets an Bedeutung. Gleichzeitig weisen Logistikimmobilien im Vergleich zu anderen Nutzungsarten eine relativ hohe Rendite auf.

SO RASCH WIE MÖGLICH LIEFERN

Aber nicht nur die Nachfrage nach Logistikimmobilien steigt, sondern auch die Anforderungen an moderne Lagerflächen. Infolge der Same-Day-Delivery-Option (tagesaktuelle Lieferung) zahlreicher Online-Händler und der neuen Angebote im Lebensmittelbereich rückt derzeit die Versorgung der «letzten Meile» stark in den Fokus. Innerstädtische Flächen und sogenannte City-Logistik-Objekte sind aufgrund ihrer grösseren Nähe zum Kunden stark gefragt.

Für die Online-Händler sowie die KEP-Dienstleister (Kurier-, Express- und Paketdienste) ist der Standort ein noch wichtigeres Kriterium als für die meisten gewerblichen Mieter im Bürobereich: Sobald die Lieferfahrzeuge eines Logistikdienstleisters zu lange Anfahrtswege zurücklegen müssen, ist der Standort für den Nutzer nicht mehr rentabel.

Das Flächenangebot in innerstädtischen Gebieten ist jedoch knapp, Logistikobjekte treten zunehmend in Konkur-

renz zu den anderen Nutzungsarten wie Wohnen und Einzelhandel (vgl. Artikel oben).

Aus Investorensicht jedoch stellen urbane Last-Mile-Objekte praktisch ein eigenständiges Segment dar. Bei den Immobilien handelt es sich meist um gemischt genutzte Gebäude, bei denen die Logistikfläche nur einen Teil der Gesamtfläche neben Wohnungen, Geschäften oder Stellplätzen ausmacht. Für den Asset-Manager sind diese Objekte wesentlich aufwendiger zu verwalten. Die reinen Logistikobjekte – grosse Lagerhallen und Distributionszentren in Gewerbegebieten und an Verkehrsknotenpunkten ausserhalb der Innenstädte – werden sie auch in Zukunft nur ergänzen, aber nicht ersetzen.

«Auch Industrien mit eng aufeinander abgestimmten Lieferketten sorgen für steigende Nachfrage.»

Logistik sollte aber nicht allein auf das Thema E-Commerce verkürzt werden. Zwar ist der Online-Handel derzeit der grosse Wachstumstreiber der Branche. Doch auch international stark verflochtene Industrien mit eng aufeinander abgestimmten Lieferketten sowie der weltweit wachsende Warenhandel sorgen für eine stetig steigende Nachfrage nach modernen Logistikkapazitäten.

Auch da ist die Rolle der Digitalisierung nicht zu unterschätzen. Dank Entwicklungen wie der Industrie 4.0 oder der immer ausgefeilteren Just-in-Time-Zulieferketten wird die Arbeitsteilung zwischen verschiedenen Standorten weiter ausgebaut – und der Bedarf an hochwertigen Logistikkapazitäten steigt.

Gleichzeitig erhöhen sich aber auch die Anforderungen an die technische Ausstattung, an eine verkehrsgünstige Lage und an eine gewisse Flexibilität bei den Nutzungsmöglichkeiten. Denn im Zuge der Disruptionen im Handel wie auch in der Industrie ändern sich die Geschäftsmodelle der Unternehmen in immer kürzerer Zeit.

BIS 7% RENDITE

Der Trend für die Logistikmärkte in Europa zeigt zwar in allen grösseren Teilmärkten in die gleiche Richtung: aufwärts. Trotzdem bewegen sich die nationalen Märkte in unterschiedlichen Geschwindigkeiten. Besonders bei E-Commerce ist Grossbritannien weiten Teilen des Kontinents voraus. Südeuropa hingegen, vor allem Spanien, hinkt Nord- und Mitteleuropa noch um zwei bis drei Jahre hinterher. Dort können Investoren eine höhere Rendite von bis zu 7% erzielen und zugleich mit einem stärkeren Wachstum von Gebäudewert und Mieteinnahmen rechnen.

Der Renditevorteil und das Wachstumspotenzial sind für Immobilieninvestoren die wesentlichen Argumente, zunehmend Logistikobjekte in ihr Portfolio aufzunehmen. Das gilt einerseits für breit diversifizierte Immobilienfonds. Andererseits steht institutionellen Anlegern auch eine Reihe spezialisierter Fondsprodukte zur Verfügung, die ein gezieltes Investment in Logistikimmobilien, zum Teil auch in einzelnen Teilmärkten wie etwa Südeuropa, ermöglichen. Der Logistikanteil sorgt für eine breitere Diversifikation und kann eine stabile Wertschöpfung ermöglichen.

Aufgrund der Angebotsknappheit und der schrumpfenden Renditen in anderen Gewerbesegmenten etablieren sich im Fondsbereich Logistikobjekte zunehmend als wichtiges Standbein.

Rolf Zarnekow, Head of Real Estate, Aquila Capital