



# Strukturwandel in der Wirtschaft nutzen: *European Industrial & Logistics*

September 2020

- Industrie und Logistik (I&L) verbindet grosse Logistikobjekte mit Industrieimmobilien und umfasst eine grosse Anzahl an Objekten.
- Die Mieternachfrage nach I&L wird durch globale Trends, wie dem Onlinehandel und die digitale Transformation in der Produktion, getrieben.
- Die Hauptstandorte von I&L sind Ballungsgebiete, ergänzt durch spezifische Regionen für Logistik oder moderne Produktion insbesondere in Deutschland, Frankreich, dem Vereinigten Königreich und den Benelux-Staaten.
- Der Logistiksektor ist ein liquider Anlagemarkt, der jedoch in den letzten Jahren einer deutlichen Renditekompression unterlag.
- Industrieimmobilien haben sich als aufstrebende, attraktive Anlagemöglichkeit etabliert, die besonders bei Gewerbeparks und Produktionsimmobilien überdurchschnittliche Renditen erzielt.
- Kombiniert man Logistik und Industrie in einem Anlageportfolio, ergeben sich gute Marktliquidität und Renditeaussichten, basierend auf einer wohl diversifizierten Anzahl an Mietern aus verschiedenen Branchen.

## **Industrie und Logistik – Wirtschaftsdynamiken ausnutzen**

Industrie und Logistik (nachfolgend I&L) ist eine wichtige Stütze der Wirtschaft und bildet die Grundlage für die Lieferung von Gütern an Firmen und Haushalte. Im vorliegenden Bericht umfasst I&L grossflächige Logistik- und Industrieimmobilien. I&L ist zudem die Antwort auf eine Vielzahl aktueller und anhaltender Wirtschaftstrends, die zur zunehmenden Nachfrage nach Industrie- und Lagerkapazitäten in Europa beitragen. Erstens steigt der Anteil des Onlinehandels stetig an. Das prognostizierte Wachstum bis 2024 beträgt pro Jahr 6,8%.<sup>1)</sup> Zweitens treibt der Onlinehandel zusammen mit der urbanen Expansion<sup>2)</sup> und der wachsenden Nachfrage nach zeitnahen Lieferungen den Bedarf an Citylogistik. Drittens erweitert die neue industrielle Revolution (die sogenannte Industrie 4.0) die Grenzen der digitalen Transformation im verarbeitenden Gewerbe und in verwandten Industrien sowie im Wertschöpfungsprozess. Darüber hinaus bringt die Deglobalisierung die Liefer- und die Nachfrageketten wieder nach Europa zurück.

Neben seiner Zukunftsgewandtheit ist der Bestand an Logistik- und Industrieimmobilien riesig. Ihr Anteil am Gewerbeimmobilienmarkt in Europa wird auf mindestens 30% geschätzt.<sup>3)</sup> Daten aus Deutschland und dem Vereinigten Königreich belegen, dass ein Grossteil dieses Werts aus Sicht der Anleger bisher nicht ausgeschöpft worden ist. Dies gilt insbesondere für Industrieimmobilien.

## **Definition von I&L-Immobilien**

I&L-Immobilien werden in zwei Hauptsektoren unterteilt: Logistik und Industrie.

### *Logistikimmobilien*

Für die Lagerung und die Lieferung von Gütern braucht es Flächen und Infrastruktur. Logistikimmobilien – in der Regel mindestens 10 000 m<sup>2</sup> gross – erfüllen dieses Bedürfnis und ermöglichen einen Betrieb rund um die Uhr. Aus Standortsicht benötigen Logistikimmobilien gute Verkehrsanschlüsse, idealerweise ans Strassennetz, die Bahn sowie an Wasser- und Luftwege. Sie befinden sich nicht nur in Ballungsgebieten, sondern als Logistikzentren auch in abgelegeneren Regionen mit gutem Anschluss an Transportwege.

### *Industrieimmobilien*

Industrie ist der generelle Begriff für gemischt genutzte Gewerbeliegenschaften, die allgemein in oder in der Nähe von Ballungsgebieten mit gutem Verkehrsanschluss liegen. Diese Objekte weisen eine vielfältige, mittelständische Mieterstruktur auf, können aber auch einzelne, grosse Firmenmieter beinhalten. Weil mehrere Mieter bedient werden müssen, verfügen diese Objekte über grosse Flexibilität hinsichtlich der Nutzung und ihrer Mieter, was ein Alleinstellungsmerkmal darstellt. Industrieimmobilien können in folgende Kategorien unterteilt werden:

1) Lagerobjekte

Lagerobjekte bieten einfache Lagerflächen bis zu 10 000 m<sup>2</sup>. Die Grösse grenzt sie von Logistikimmobilien ab.

2) Gewerbeparks

Gewerbeparks werden zentral verwaltet. Sie setzen sich entweder aus einer Gruppe einzelner Gebäude oder aus zusammenhängenden Mieteinheiten zusammen. Gewerbeparks können unterschiedlich gross sein, wobei der Büroanteil üblicherweise 20 bis 50% beträgt. Typische Mieter sind Unternehmen, die im Produktions- und im Lager-/Logistiksektor tätig sind.

3) Produktionsimmobilien

Diese Immobilien umfassen einzelne Objekte, die für diverse Produktions- sowie alternative Zwecke wie Lagerung, Forschung, Service sowie Gross- und Einzelhandel einsetzbar sind. Sie verfügen über eine flexible und reversible Nutzungsstruktur.

4) Transformationsimmobilien

Transformationsimmobilien sind in der Regel umgenutzte und revitalisierte, ehemalige Produktionsanlagen oder Industrieariale mit Nachverdichtungspotenzial.

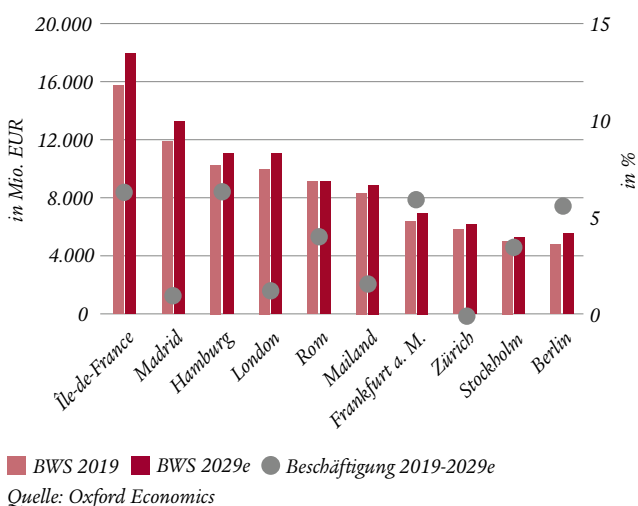
Relevante europäische Regionen für I&L-Immobilien

Ein effektiver Ansatz, die für den Logistik- und Industriesektor relevanten Regionen zu identifizieren, ist eine Analyse der aktuellen und künftigen Bruttowertschöpfung (BWS) und des damit verbundenen positiven Beschäftigungswachstums in den entsprechenden Branchen.

Wirtschaftliche Gegebenheiten Logistik

Anhand von Wirtschaftsdaten zur BWS und zur Beschäftigung im Sektor «Transport und Lagerung» können die Top-10-Logistikregionen in Europa identifiziert werden.

Abbildung 1: Top-10-Regionen Transport & Lagerung

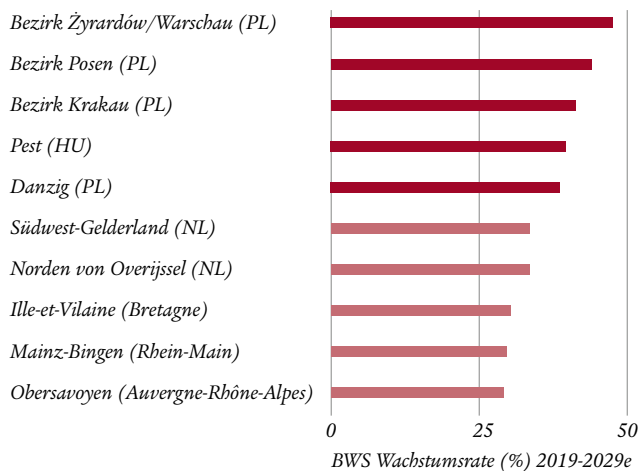


Île-de-France ist mit einer BWS von EUR 15,7 Mrd. in 2019 und einer Wachstumsrate von 15% bis 2029 die grösste Region im Sektor «Transport und Lagerung». Die durchschnittliche BWS in 2019 für die Top 10 beträgt EUR 8,7 Mrd., die dazugehörige Wachstumsrate liegt bei 0,9%. Trotz einem niedrig prognostiziertem künftigen Beschäftigungswachstum erzielt Madrid die zweithöchste BWS in Bereich «Transport und Lagerung» (EUR 12 Mrd. 2019 und +10% Wachstum bis 2029). Der Zugang zu Wasserwegen, zum Strassennetz, zu Schienen- und Luftwegen macht Hamburg (2019: EUR 10,1 Mrd.) zum Spitzenlogistikstandort Nordeuropas (dritter Rang).<sup>4)</sup>

Häfen sind eine wichtige Schnittstelle in der Lieferkette zwischen dem See- und Landverkehr und spielen eine bedeutende Rolle in der Logistik und der Güterverteilung. Rotterdam (2018: 442 Mio. Tonnen), Antwerpen (212 Mio. Tonnen) und Hamburg (118 Mio. Tonnen) sind, gemessen an dem beförderten Güter- und Containervolumen, die führenden Häfen Europas.<sup>5)</sup>

Betrachtet man die Regionen, von denen das grösste BWS-Wachstum im Bereich «Transport und Lagerung» erwartet wird, gelangt man unweigerlich nach Osteuropa. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate der fünf am schnellsten wachsenden, osteuropäischen Regionen im Bereich «Transport und Lagerung» beträgt 4,2%. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate ihrer Pendanten im Westen, hinsichtlich der am schnellsten wachsenden Regionen, liegt bei 3,1%.

Abbildung 2: Top-Wachstumsregionen im Bereich Transport und Lagerung – Ost- und Westeuropa



Quelle: Oxford Economics

Auswirkungen ausgewählter Megatrends auf die Transportarten Citylogistik und die dazugehörige Last-Mile-Lieferung sind ein Wettbewerb, der auf der Strasse gewonnen wird<sup>6)</sup> sowie in Regionen mit grosser Bevölkerungsdichte.<sup>7)</sup>



Gewerbepark in Berlin | ©BEOS AG

Insbesondere Hauptstädte und ihr Umland wie Paris, London und Berlin erfüllen beide Kriterien.<sup>8)</sup>

Die Zunahme des Onlinehandels sorgt in Europa für eine grössere Nachfrage nach Güterverkehr, wie Luftfracht.<sup>9)</sup> Die Flughäfen Charles de Gaulle (Paris) und Frankfurt am Main sind Europas führende Frachtflughäfen, mit jeweils 2,1 Mio. Tonnen Warenumsatz in 2019. Womöglich unerwartet gehört Luxemburg ebenfalls zu den grössten europäischen Frachtflughäfen (2019: 893 000 Tonnen abgefertigte Fracht).<sup>10)</sup>

Die Deglobalisierung steigert die Nachfrage nach schnellerer und robusterer Transportinfrastruktur.<sup>11)</sup> Europa verfügt über eines der dichtesten Netze aus Strassen-, Bahn- und Binnenverbindungen der Welt. Die Dichte des Transportnetzes ist in Mitteleuropa, den Benelux-Ländern sowie um Hauptstädte und Wirtschaftszentren besonders hoch.<sup>12)</sup>

#### *Wirtschaftliche Gegebenheiten Industrie*

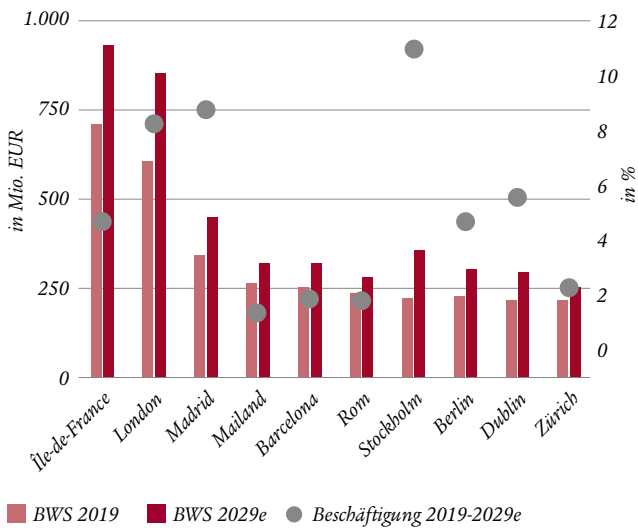
Bei der Bewertung von Industrieimmobilien ist ein Blick auf die Mieterstruktur und ihre Verteilung nützlich. Als

Mieter treten Firmen aller Grössen auf – von Grossunternehmen bis hin zu kleinen und mittleren Unternehmen (KMU).<sup>13)</sup> In Europa gibt es 1,7 Mio. KMU.<sup>14)</sup> Die höchste Anzahl an KMU verzeichnen Deutschland (388 000), das Vereinigte Königreich (202 000), Italien (182 000), Spanien (125 000) und die Benelux-Länder (89 000).<sup>15)</sup> Zudem sind Industriemieter primär in folgenden sechs Branchen tätig:<sup>16)</sup>

- Produktion
- Gross- und Einzelhandel
- Information und Kommunikation
- Transport und Lagerung
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten
- Öffentliche Verwaltung und Verteidigung

Durch filtern dieser sechs Branchen nach ihrer BWS und der Beschäftigungsrate können effektiv die Regionen identifiziert werden, die besonders wichtig für Industrieimmobilien sind. Daraus resultiert eine Top-10-Liste, die von Île-de-France angeführt wird und mit Zürich schliesst.<sup>17)</sup>

**Abbildung 3: Die 10 wichtigsten Industrieregionen**

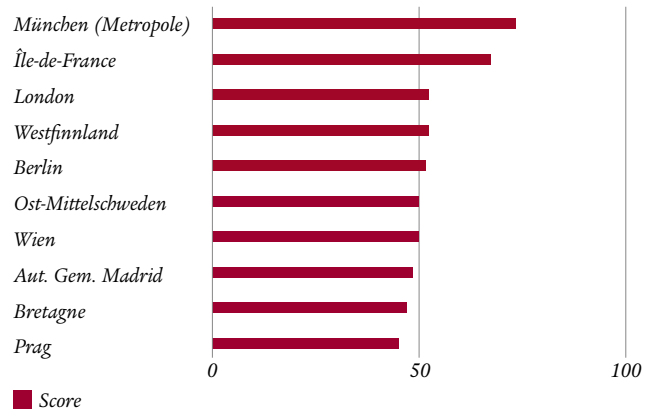


Quelle: Oxford Economics

Da Industriemietler auch in neuen Produktionsformen, bekannt als «Industrie 4.0», tätig sind, sollten Informationen zu den Top-Industrie-4.0-Regionen in einer umfassenden Analyse berücksichtigt werden. Eine neue Studie hat die aktuellen Top-20-Industrie-4.0-Zentren

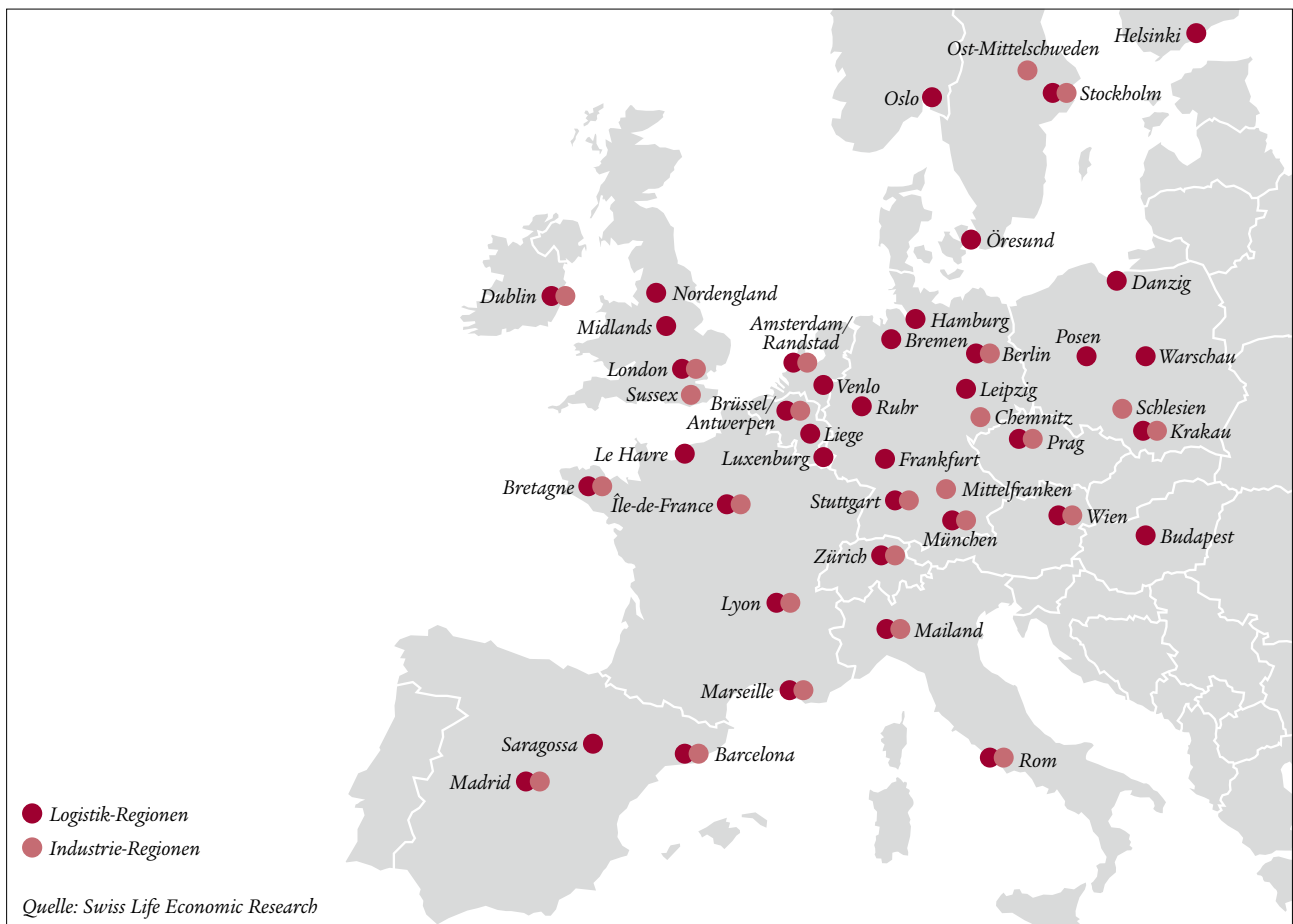
in Europa und ihr Potenzial hinsichtlich des technologischen Fortschritts identifiziert. Die führenden Regionen sind über zehn verschiedene Länder verteilt, wobei auf Deutschland, Frankreich und das Vereinigte Königreich ein Anteil von 58% entfällt. Die Regionen mit dem grössten Industrie-4.0-Potenzial sind München (Metropolregion), Île-de-France und London.<sup>18)</sup>

**Abbildung 4: Top-10-Regionen mit dem grössten Industrie-4.0-Potenzial**



Quelle: Balland and Boschma (2019)

**Abbildung 5: Top-Regionen für I&L-Objekte in Europa**



Quelle: Swiss Life Economic Research



Zusammenfassend identifiziert Swiss Life Asset Managers führende I&L-Regionen in Europa anhand einer Reihe von relevanten Kennzahlen. Diese beinhalten die aktuelle und die künftige BWS sowie die Beschäftigung in den jeweiligen Branchen, die Bevölkerungsdichte, die Fähigkeit, sich an Wirtschaftsdynamiken anzupassen, den Zugang zu und die Qualität der Infrastruktur sowie das Industrie-4.0-Potenzial. Die Erkenntnisse werden in Abbildung 5 dargestellt.

### Immobilienmärkte

Solide Fundamentaldaten und ein positiver Ausblick für I&L schaffen Anlagemöglichkeiten in den Immobilienmärkten. Logistik ist ein bekannter, etablierter Sektor, während Industrieanlagen an Popularität gewinnen. Allgemein nimmt das I&L-Investitionsvolumen stetig zu – von EUR 12,7 Mrd. in 2011 auf EUR 36,4 Mrd. in 2019. Das Vereinigte Königreich, Frankreich und Deutschland ziehen mit einem Anteil von mehr als 50% des in Europa platzierten Kapitals die meisten Anleger an. Zusammen mit den Niederlanden beträgt ihr Anteil am Gesamtvolumen 69%.

### Top I&L-Regionen anhand des durchschnittlichen 5-Jahres-Investitionsvolumens

| Region                  | Ø 5-Jahres-Volumen<br>in Mio. EUR |
|-------------------------|-----------------------------------|
| Amsterdam/Randstad      | 1.490                             |
| Paris                   | 1.450                             |
| London (Metropolregion) | 1.388                             |
| Rhein-Ruhr              | 1.030                             |
| Frankfurt/Rhein-Main    | 523                               |

Quelle: RCA

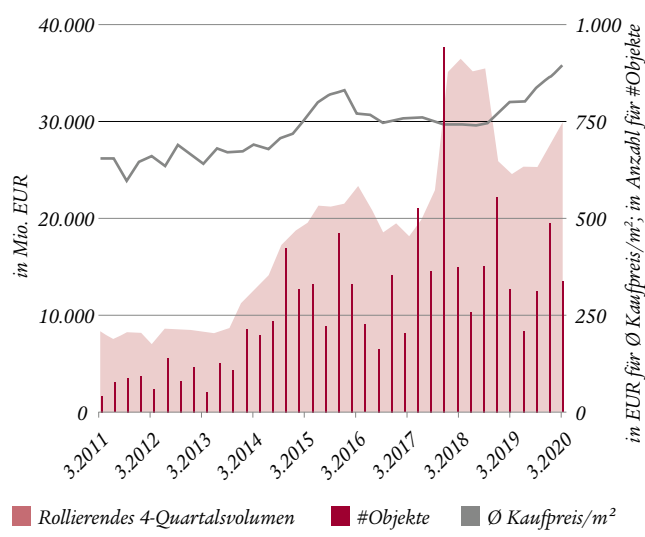
In den Top-Regionen haben sich I&L-Immobilien während der Coronakrise als relativ robust erwiesen. Obwohl die Investitionsvolumina auf europäischer Ebene im ersten Halbjahr 2020 (EUR 13,8 Mrd.) gegenüber der Vergleichsperiode aus 2019 um 6% tiefer lagen, verzeichneten die Top-5-Regionen (EUR 2,6 Mrd.) im ersten Halbjahr 2020 einen Volumenanstieg von 6% gegenüber der Vorjahresperiode.

### Europäischer Logistikimmobilienmarkt

Im Jahr 2019 betrug das europäische Logistiktransaktionsvolumen EUR 27,7 Mrd. (+7% vs. 2018; +230% vs. 2011).<sup>19)</sup> Logistik machte 2019 mehr als zwei Drittel des I&L-Immobilienmarkts aus. Nach Jahren der Stabilität steigen die Preise pro m<sup>2</sup> wieder an (2019: +12% vs. 2018; +34% vs. 2011). Die Spitze im Transaktionsvolumen im Jahr 2017 ist auf einen ausserordentlich grossen Portfo-

liodeal zurückzuführen, der sich über mehrere Regionen in ganz Europa erstreckte.<sup>20)</sup>

### Abbildung 6: Transaktionsvolumen und durchschnittlicher Kaufpreis/m<sup>2</sup> im europäischen Logistikimmobilienmarkt

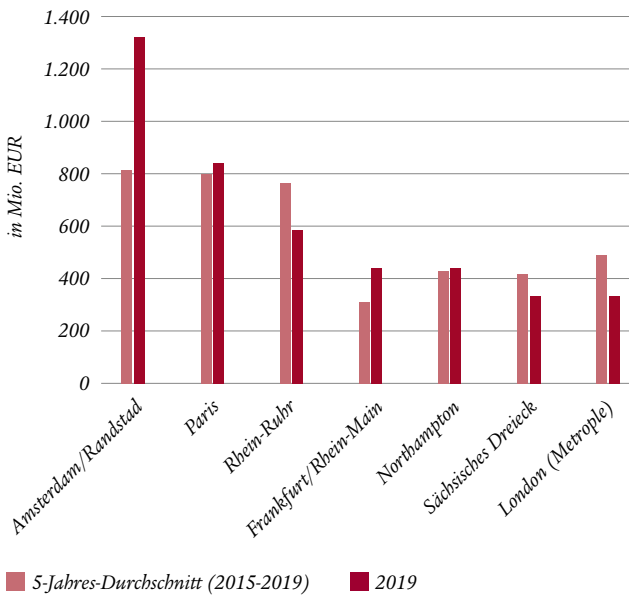


Quelle: RCA

Die Anzahl verkaufter Objekte pro Jahr nimmt zu – trotz der normalen Schwankungen zwischen den Quartalen. Die Daten zeigen auch, dass die verkauften Nutzflächen mit der Anzahl der verkauften Objekte korreliert. Zwischen dem ersten Quartal 2011 und Q1 2020 stieg die Nutzfläche um 110% auf 9,5 Mio. m<sup>2</sup>. Im gleichen Zeitraum stieg die Anzahl verkaufter Objekte um 180% auf 339.

Über die Hälfte des Investitionsvolumens aus 2019 entfiel auf das Vereinigte Königreich (19%), Frankreich (19%) und Deutschland (17%). Auf regionaler Ebene zeigt sich jedoch ein anderer Trend. So war 2019 die Region Amsterdam/Randstad in den Niederlanden mit einem Investitionsvolumen von EUR 1,3 Mrd. führend im Logistikanlagenmarkt. Insgesamt vereint Amsterdam/Randstad ein Drittel des am niederländischen Logistikmarktes investierten Kapitals (2019: EUR 3,4 Mrd.). Der zweit- und der drittgrösste regionale Anlagenmarkt waren 2019 Paris (EUR 0,8 Mrd.) und Rhein-Ruhr (EUR 0,6 Mrd.). Diese Märkte machen beide mit 16% und 12% einen viel geringeren Anteil an ihrem inländischen Anlagenmarkt aus (Frankreich: EUR 5,1 Mrd.; Deutschland: EUR 4,7 Mrd.). Folglich sind diese Märkte weniger geclustert und bieten eine stärkere regionale Diversifikation.<sup>21)</sup>

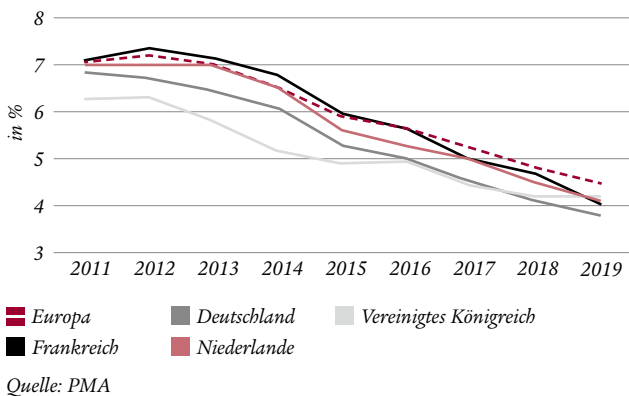
**Abbildung 7: Größte Regionen anhand des Transaktionsvolumens im Logistikimmobilienmarkt**



Quelle: RCA

Die zunehmende Anlegernachfrage führt zu steigenden Preisen und Renditekompressionen. 2019 sanken die durchschnittlichen Spitzenrenditen in den europäischen Hauptmärkten um 30 Basispunkte auf 4,5%. Dennoch sind die Renditen relativ hoch im Vergleich zu anderen Sektoren. So notieren sie zum Beispiel fast 100 Basispunkte oberhalb der Spitzenrendite für Büroimmobilien.<sup>22)</sup> In Deutschland sanken die Renditen unter die 4%-Marke, in den Niederlanden und Frankreich liegen sie nach wie vor über 4,0%. Im Vereinigten Königreich blieben die Renditen 2019 stabil bei 4,2%.

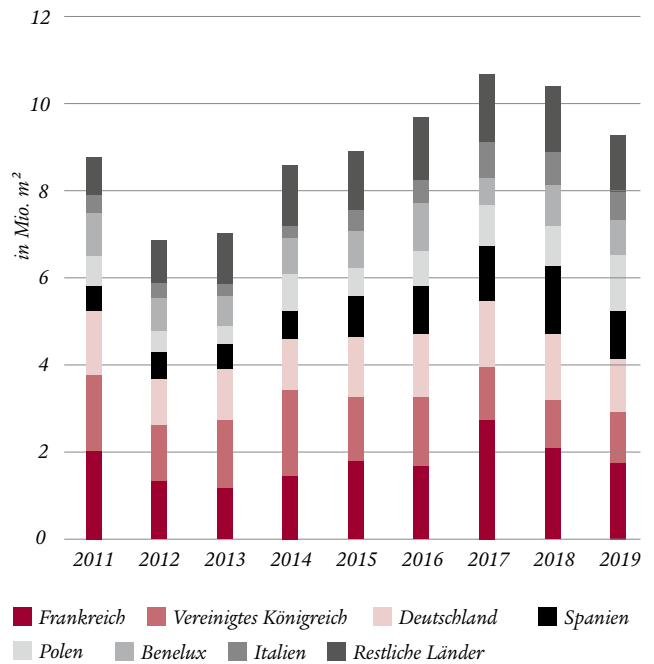
**Abbildung 8: Nettoanfangsrenditen am europäischen Logistikmarkt**



Quelle: PMA

Die zunehmende wirtschaftliche Bedeutung von Logistik und die inhärente Mieternachfrage nach geeigneten Immobilien spiegelt sich ebenfalls im Vermietungsmarkt wider. Letztlich ist es ein gesunder Mietmarkt, der den Anlagemarkt antreibt.

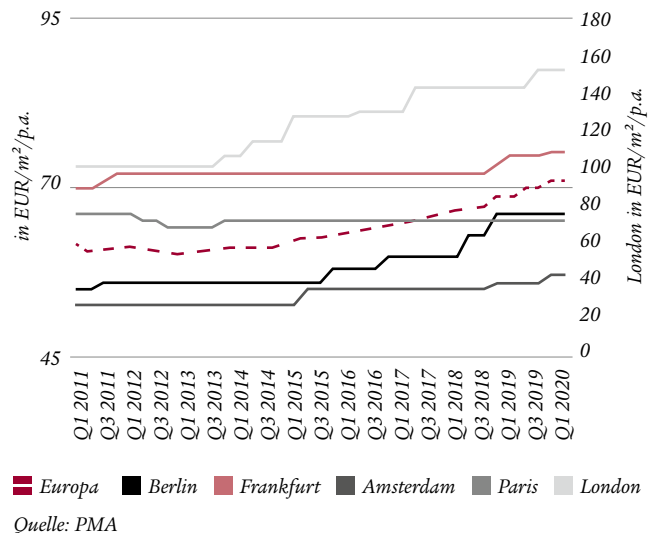
**Abbildung 9: Flächenumsatz im europäischen Logistikimmobilienmarkt**



Quelle: PMA

Die starke Nachfrage nach Logistikflächen führte im letzten Jahrzehnt zu steigenden Flächenumsatzvolumina. Seit 2018 geht der Flächenumsatz jedoch in den Kernmärkten, aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit, insbesondere in größeren westlichen Märkten, zurück. Folglich hat sich die Nachfrage auf Sekundärmärkte verlagert. Aufgrund der Verfügbarkeit von Flächen und der Existenz niedriger Löhne profitieren auch osteuropäische Standorte von der sich verschiebenden Nachfrage. Als Folge stiegen die Flächenumsatzvolumina in Polen (+33% vs. 2018; +15% p.a. im Drei-Jahres-Durchschnitt).

**Abbildung 10: Spitzenmieten im europäischen Logistikmarkt**



Quelle: PMA



Logistikimmobilie in Hannover | ©BEOS AG

Die Mieternachfrage nach Flächen treibt die Spitzenmieten in Europa nach oben. London verzeichnete in Q1 2020 mit 152,0 EUR/m<sup>2</sup>/p. a. die teuersten Logistikflächen (europäischer Durchschnitt: 70,6 EUR/m<sup>2</sup>/p.a.).

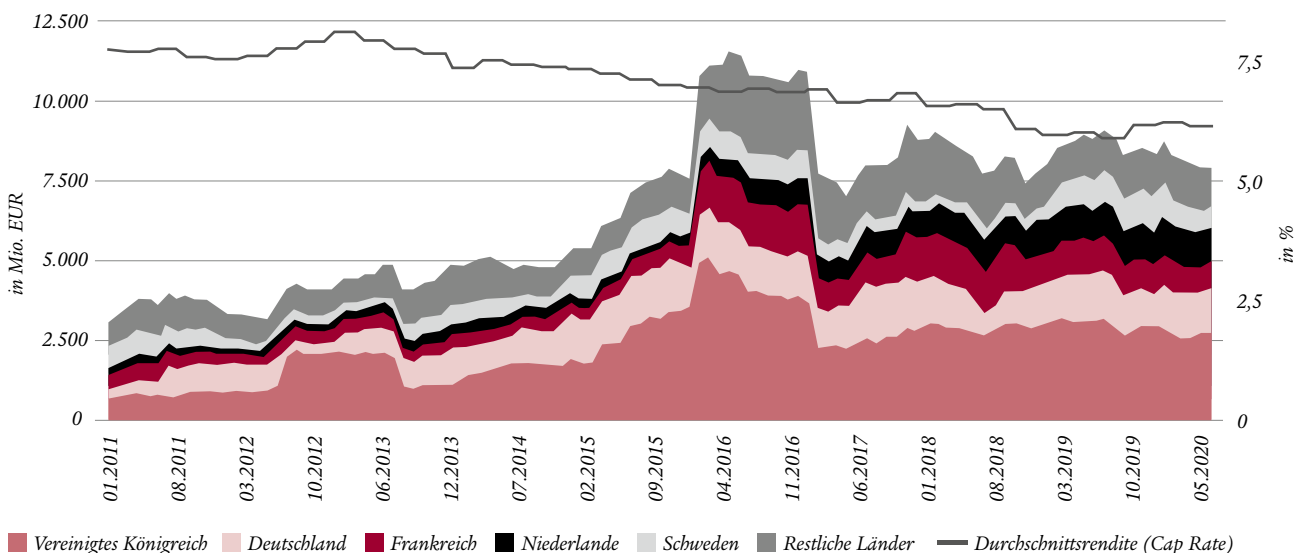
Charakter, die Nähe zu Metropolregionen sowie ihre Flexibilität, Mehrfachnutzungs- und heterogene Mieterstruktur zurückzuführen. Diese Eigenschaften bedeuten ebenfalls, dass der Sektor Risikodiversifikation ermöglicht.

**Europäischer Industrieimmobilienmarkt**

Industrieimmobilien werden immer präsenter am Markt. Dies ist auf ihren in die Bedürfnisse der Zeit passenden

Dennoch sind Daten zu Industrieimmobilien nur knapp verfügbar. Auf europäischer Ebene sind Daten zu Flex- und Lagerobjekten (<10 000 m<sup>2</sup>) vorhanden.<sup>23)</sup> Obwohl

**Abbildung 11: Rollierendes 12-Monats-Investitionsvolumen und Rendite von Industrieimmobilien**



Quelle: RCA; Daten für Flex- und Lagerobjekte (<10 000 m<sup>2</sup>)



der Gesamtmarkt für Industrieimmobilien deshalb nicht voll erfasst und folglich unterschätzt wird, erlauben die verfügbaren Daten ein Verständnis der Marktentwicklungen.<sup>24)</sup>

Seit 2011 haben sich die Transaktionsvolumina, von EUR 3,5 Mrd. auf EUR 8,7 Mrd. in 2019, mehr als verdoppelt. Die Gewichtung zwischen Flex- und Lagerobjekten blieb mit 60% bzw. 40% relativ stabil. Zwar wird der Sektor bei Anlegern immer beliebter, dennoch handelt es sich weiterhin um einen Nischenmarkt. Hierfür gibt es zwei Hauptgründe: Erstens wurde das volle Anlagepotenzial noch nicht ausgeschöpft, weil sich Industrieimmobilien oftmals im Besitz von KMU befinden, welche sich der Vorteile eines Verkaufs ihrer Immobilien nur erst langsam bewusst werden. Zweitens erfordert die Verwaltung von Industrieimmobilien fachliches Knowhow, über das nur wenige Anleger verfügen.<sup>25)</sup>

Insgesamt wurden seit 2011 EUR 65 Mrd. in Flex- und Lagerobjekte (<10 000 m<sup>2</sup>) investiert. Die grössten Volumina entfielen auf das Vereinigte Königreich (36%) und Deutschland (17%), gefolgt von Frankreich (11%) und den Niederlanden (9%). Auf regionaler Ebene sind die Investitionspräferenzen ähnlich die im I&L-Sektor verteilt.

#### Top-Investitionsregionen für Flexobjekte

| Region               | 2019<br>Volumen in<br>Mio. EUR | Ø 5-Jahres-<br>Volumen in<br>Mio. EUR |
|----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| Amsterdam/Randstad   | 576                            | 523                                   |
| Paris                | 326                            | 273                                   |
| London (Metropole)   | 241                            | 511                                   |
| Rhein-Ruhr           | 176                            | 113                                   |
| Frankfurt/Rhein-Main | 113                            | 176                                   |

Quelle: RCA

#### Top-Investitionsregionen für Lagerobjekte (<10 000 m<sup>2</sup>)

| Region                 | 2019<br>Volumen in<br>Mio. EUR | Ø 5-Jahres-<br>Volumen in<br>Mio. EUR |
|------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| London (Metropole)     | 379                            | 331                                   |
| Amsterdam/Randstad     | 344                            | 240                                   |
| Birmingham             | 115                            | 95                                    |
| Manchester (Metropole) | 88                             | 65                                    |
| Paris                  | 87                             | 100                                   |

Quelle: RCA



Gewerbepark in Köln | ©BEOS AG

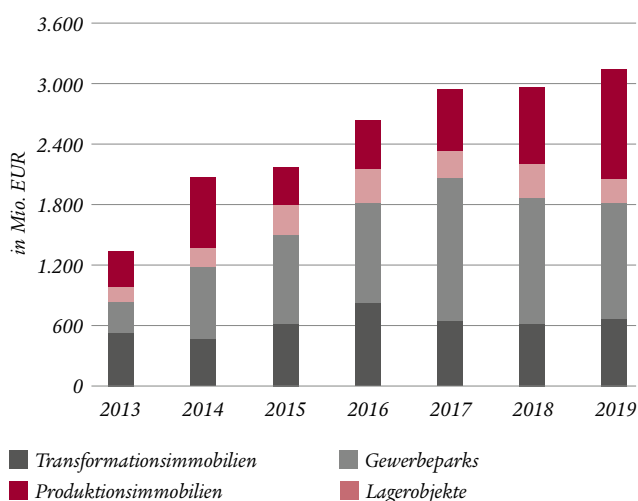


Da die Anlegernachfrage zu Wertänderungen und Renditekompressionen führt, ist die durchschnittliche Rendite (Cap Rate) von Industrieimmobilien in Europa von 7,9% in Q1 2011 auf 6,3% in Q1 2020 gesunken. Die Rendite von Lagerobjekten ist gemäss RCA 10 Basispunkte höher als jene von Flexobjekten. In einem nachgefragten Markt wie London gingen die Renditen 2020 gar auf 4% zurück.<sup>26)</sup>

Eine Analyse des deutschen Industriemarkts sorgt, aufgrund einer besseren Datengranularität sowohl im Anlage- als auch im Vermietungsmarkt, für ein besseres Verständnis des Sektors. Ebenfalls veranschaulicht der deutsche Markt beispielhaft das grosse, unrealisierte Potenzial von Industrieimmobilien in Europa.

Der Marktwert deutscher Industrieimmobilien beträgt über EUR 560 Mrd., wovon rund EUR 280 Mrd. investmentfähig sind. Nur in einen Bruchteil dieses Volumens wurde bis dato investiert – die Mehrheit wird von KMU selbst gehalten. Jedoch bringen immer mehr KMU ihre Objekte auf den Markt,<sup>27)</sup> sodass sich der Sektor für Anleger öffnet. Von den EUR 280 Mrd. an investmentfähigen Objekten waren seit 2013 lediglich EUR 17 Mrd. im Anlagemarkt im Umlauf. Daraus lässt sich das enorme ungenutzte Anlagepotenzial allein im deutschen Markt ableiten. Dasselbe dürfte für andere europäische Märkte gelten.<sup>28)</sup>

**Abbildung 12: Investitionsvolumen im deutschen Industrieimmobilienmarkt**

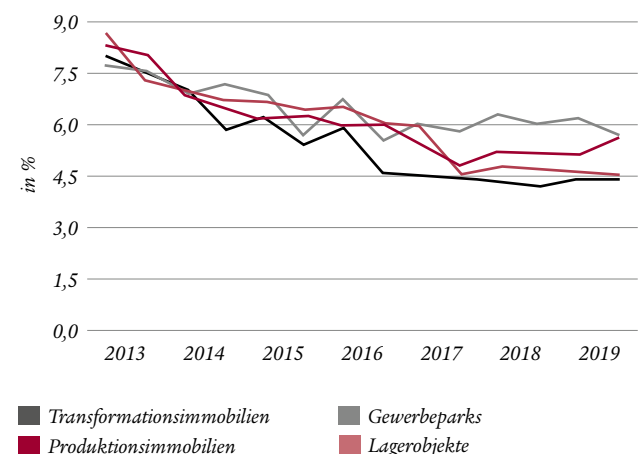


Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

Das Transaktionsvolumen im deutschen Markt belief sich 2019 insgesamt auf über EUR 3 Mrd. Das bedeutet, dass der Industrieimmobilienmarkt in Europa viel grösser ist, als es die Daten auf europäischer Ebene vermuten lassen. Laut RCA betragen die Investitionsvolumen in Flex- und Lagerobjekte (<10 000 m<sup>2</sup>) in Deutschland 2019 EUR 1,6 Mrd.

Deutsche Industrieimmobiliendaten geben zudem Aufschluss über die heterogenen Spitzenrenditen der einzelnen Objektklassen und ihre Entwicklung.

**Abbildung 13: Spitzenrenditen (brutto) im deutschen Industrieimmobilienmarkt**

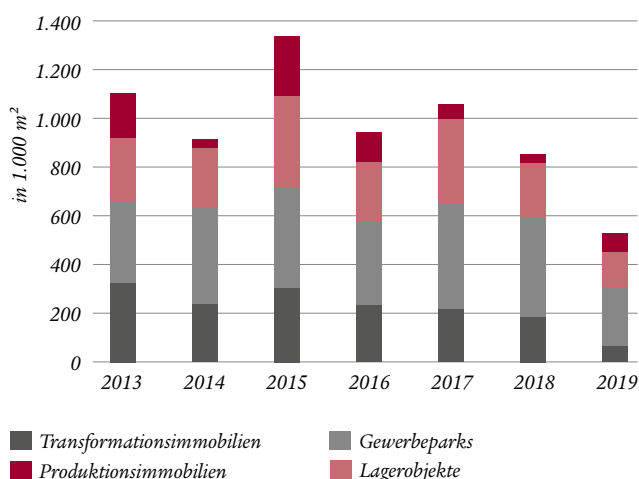


Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

Die höchsten Spitzenrenditen werden bei Gewerbe parks und Produktionsimmobilien verzeichnet (beide 5,6% im Jahr 2019). Die Renditen von Lagerobjekten und Transformationsimmobilien lagen über 100 Basispunkte tiefer bei 4,5%. Die Spitzenrenditen von Transformations- und Lagerimmobilien haben sich stabilisiert. Bei Gewerbe parks gehen die Spitzenrenditen von einem hohen Niveau aus zurück.

Die grosse Flächennachfrage, zusammen mit der beschränkten Verfügbarkeit und unzureichenden Fertigstellungen von Objekten zur Bedienung der Nachfrage, führen zu sinkenden Flächenumsätzen. 2019 lag der Flächenumsatz in Deutschland 38% unter dem Vorjahr.

**Abbildung 14: Flächenumsatz im deutschen Industrieimmobilienmarkt**



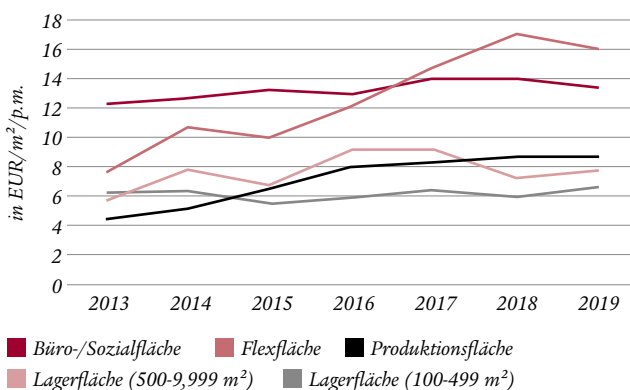
Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien



Logistikimmobilie in Hannover | ©BEOS AG

Ein ähnliches Muster zeigt sich in anderen europäischen Regionen wie Paris und Dänemark, wo die Flächenumsatzvolumina und die Leerstandsquoten zurückgehen.<sup>29)</sup> Steigende Mieten lassen darauf schliessen, dass es das knappe Angebot ist, das den Flächenumsatz dämpft, und nicht die Nachfrage.

Abbildung 15: Spitzenmieten für deutsche Industrieimmobilien



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien

Die Mieten von Industrieimmobilien sind seit 2013 durchschnittlich um 54% gestiegen. Die Mieten für Flexflächen haben sich ebenfalls mehr als verdoppelt und stellen die teuersten Industrieflächen dar (2019: 16,30 EUR/

m<sup>2</sup>/p.m.). Es ist davon auszugehen, dass relativ teure Flächen ihren Höchststände erreicht haben dürften.

### Zusammenfassung

Die Kombination aus Logistik- und Industrieimmobilien gibt Anlegern Zugang zu einem gut über Nutzungsarten und Regionen diversifizierten Markt. Der Markt profitiert von aktuellen und künftigen Wirtschaftsdynamiken. Gleichzeitig nimmt die Mieter- und Anlegernachfrage zu. Der Logistikmarkt bietet Anlegern die Möglichkeit, in einen hochliquiden und grossvolumigen Sektor zu investieren, wobei er in den Hauptmärkten tiefe Renditen aufweist. Industrieimmobilien hingegen sind ein aufkommender Sektor mit grossem künftigen Anlagepotenzial, das genutzt werden kann. Da Eigentümer von Logistik- und Industrieimmobilien ihre Objekte vermehrt auf den Markt bringen, bieten sich zunehmend Anlagemöglichkeiten. Wobei Industrie eine Anlageklasse für Spezialisten ist: Nur wenige Anleger können die Wettbewerbsvorteile heben und von den höheren Renditen profitieren. Ein Portfolio mit einer ausgewogenen Asset Allocation aus I&L-Objekten mit Fokus auf die europäischen Kernmärkte wie dem Vereinigten Königreich, Frankreich, Deutschland und den Niederlanden sowie wichtige Metropolregionen und Hauptstädte bietet Rendite- und gleichzeitig Diversifikationsvorteile.

- 1) Statista
- 2) McKinsey&Company 2018
- 3) ECB Monthly Bulletin, Februar 2010
- 4) Logistik-Initiative Hamburg
- 5) Eurostat, Maritime ports freight and passenger statistics, März 2020
- 6) European Commission (2012): Study on Urban Freight Transport
- 7) Dablanc et al. (2016): Observatory of Strategic Developments Impacting Urban Logistics
- 8) McKeen and Miller (2020): Classification of Regions of Europe and the Mediterranean Region by Road Density; Eurostat, News April 2020, How closely do people live together in your region?
- 9) Saraceno and Cerniglia (eds), A European Public Investment Outlook, Cambridge, UK: Open Book Publishers, 2020; European Investment Bank, Stories, Does This Change Everything? Air travel and coronavirus, April 2020; Europe Air Cargo Market to 2027 - Regional Analysis and Forecasts by Type, Service, and End User
- 10) International Airport Review, Article, January 2020; Cargo Trends, News, Februar 2020
- 11) Dowell and Victoria-Jaramillo (2017), The Evolving Role of Transportation in Economic Development
- 12) Eurostat, Inland transport infrastructure at regional level, April 2020; European Commission, Trans-European Transport Network (TEN-T)
- 13) Initiative Unternehmensimmobilien Marktbericht H2 2019
- 14) Ohne Mikrounternehmen mit weniger als zehn Mitarbeitern; Statista, November 2019
- 15) Institut der Deutschen Wirtschaft (2017)
- 16) Swiss Life Asset Managers
- 17) Die BWS ist die Summe der jeweiligen BWS-Werte der sechs zuvor definierten Branchen. Île-de-France umfasst die Regionen FR101, FR105, FR106; London: UKI31-UKI34, UKI41-UKI45
- 18) Balland and Boschma (2019)
- 19) Real Capital Analytics (RCA). Wir definieren Logistikimmobilien als Lagerobjekte mit einer Fläche von mindestens 10 000 m<sup>2</sup>
- 20) Blackstone, Press Release, June 2017
- 21) RCA
- 22) Property Market Analysis (PMA)
- 23) RCA-Definition von «Flex»: Logistikimmobilien gelten als flexibel, wenn sie zu Logistik- und Büro Zwecken genutzt werden können. Diese Objekte werden oft als Forschungslabore, Tech/Telecom-Räumlichkeiten und zu anderen gemischten Büro-Industriezwecken genutzt.
- 24) Der Begriff «Industrieimmobilien» bezieht sich in diesem Abschnitt auf Flex- und Lagerobjekte.
- 25) Initiative Unternehmensimmobilien Marktbericht H2 2019
- 26) RCA
- 27) Initiative Unternehmensimmobilien Marktbericht H2 2019; JLL, Medienmitteilung, Mai 2019
- 28) JLL, Medienmitteilung, Mai 2019
- 29) CBRE, Paris Region Light Industrial MarketView, Q4 2019; CBRE: Bigger Not Always Better: The Case for Light Industrial in Denmark, November 2019



**Gudrun Rolle**

gudrun.rolle@swisslife-am.com



**Andri Eglitis**

andri.eglitis@swisslife-am.com



**Francesca Boucard**

francesca.boucard@swisslife.ch

### **Haben Sie Fragen?**

Senden Sie eine E-Mail an: [info@swisslife-am.com](mailto:info@swisslife-am.com).

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website: [www.swisslife-am.com/research](http://www.swisslife-am.com/research)



**Impressum:** *Herausgeber:* Erstellt und verabschiedet durch das Economics Department, Swiss Life Asset Management AG, Zürich • *Redaktion:* Gudrun Rolle  
*Layout/Design:* Thomas Grommes

**Disclaimer:** Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen. Frankreich: Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint Honoré, F-75001 Paris. Deutschland: Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch die Corpus Sireo Real Estate GmbH, Aachener Strasse 186, D-50931 Köln, die Swiss Life Invest GmbH, Zeppelinstrasse 1, D-85748 Garching b. München und die BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. Grossbritannien: Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Mayfair Capital Investment Management Ltd., 2 Cavendish Square, London W1G 0PU. Schweiz: Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zürich. publication is distributed by Swiss Life Asset Management Ltd., General Guisan Quai 40, CH-8002 Zurich.