



Universität St.Gallen

Luzern, 14.11.2007
Euroforum Fachtagung

Der Markt für Logistikimmobilien - Resultate einer aktuellen Studie

Dr. Erik Hofmann
Lehrstuhl für Logistikmanagement (LOG-HSG)



in Kooperation mit



Agenda

1	Die Logistikmarktstudie Schweiz: Hintergrund, Vorgehen und Kernergebnisse
2	Gütertransportaufkommen nach Verkehrsträgern
3	Ballungsräume und Logistikzentren in der Schweiz: Standortbezogener Logistikindex
4	Ausgewählte Spezifika des Schweizer Marktes für Logistikimmobilien
5	Optionen und Instrumente für die Weiterentwicklung von Logistikimmobilien
6	Fazit

Agenda

1	Die Logistikmarktstudie Schweiz: Hintergrund, Vorgehen und Kernergebnisse
2	Gütertransportaufkommen nach Verkehrsträgern
3	Ballungsräume und Logistikzentren in der Schweiz: Standortbezogener Logistikindex
4	Ausgewählte Spezifika des Schweizer Marktes für Logistikimmobilien
5	Optionen und Instrumente für die Weiterentwicklung von Logistikimmobilien
6	Fazit

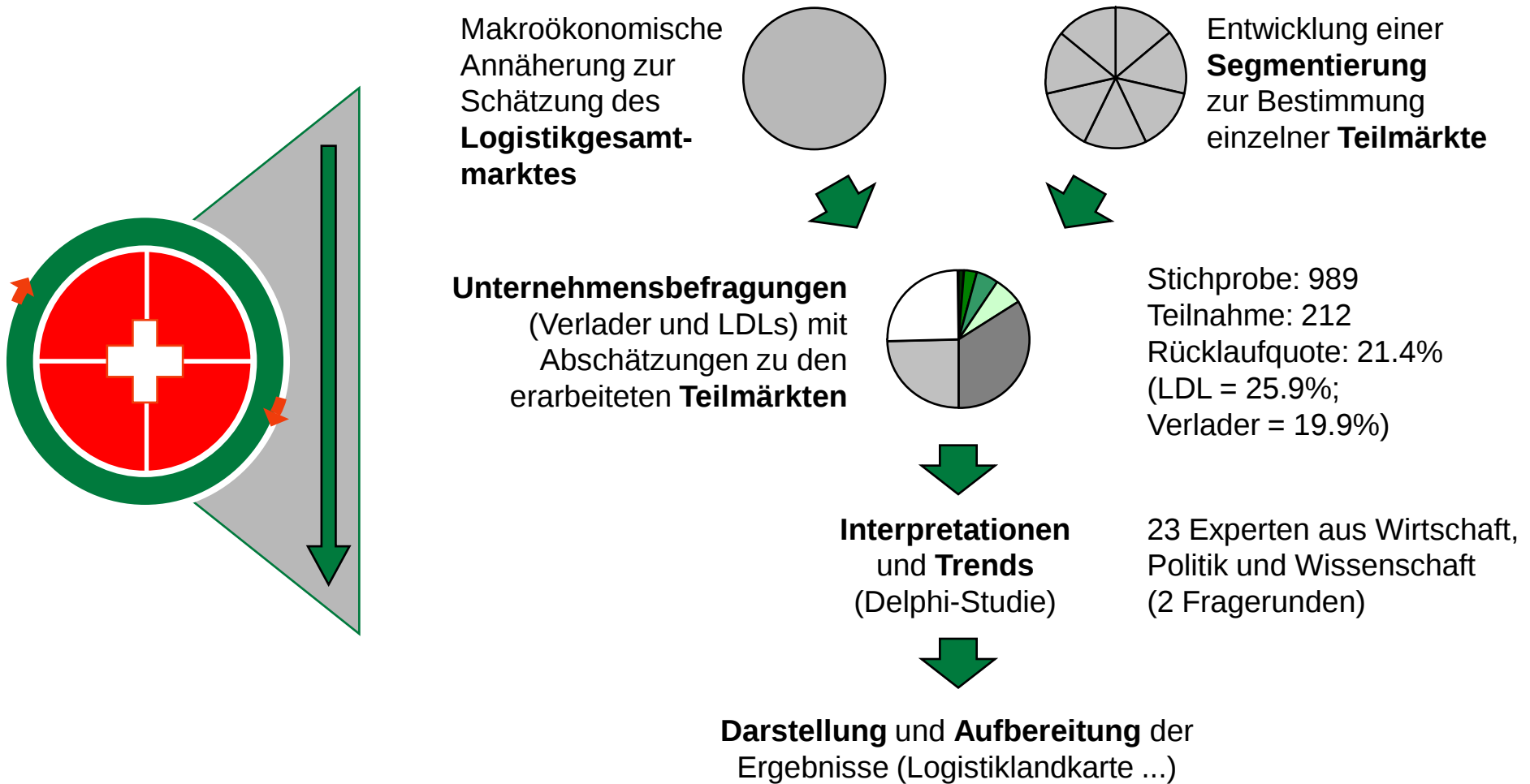
Ziele und Nutzen der Logistikmarktstudie Schweiz



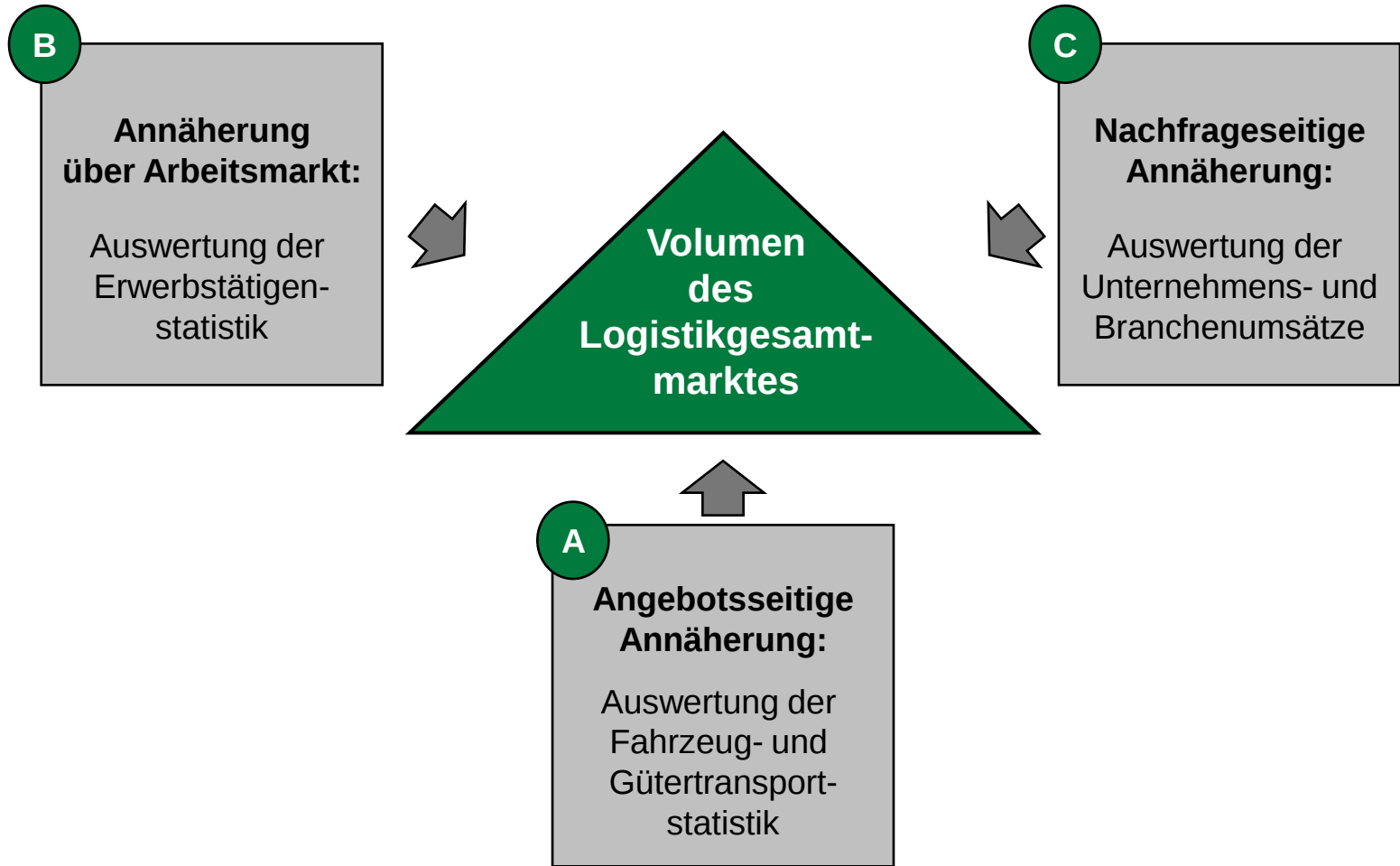
An der Logistikmarktstudie beteiligte Partner



Übersicht über das Vorgehen

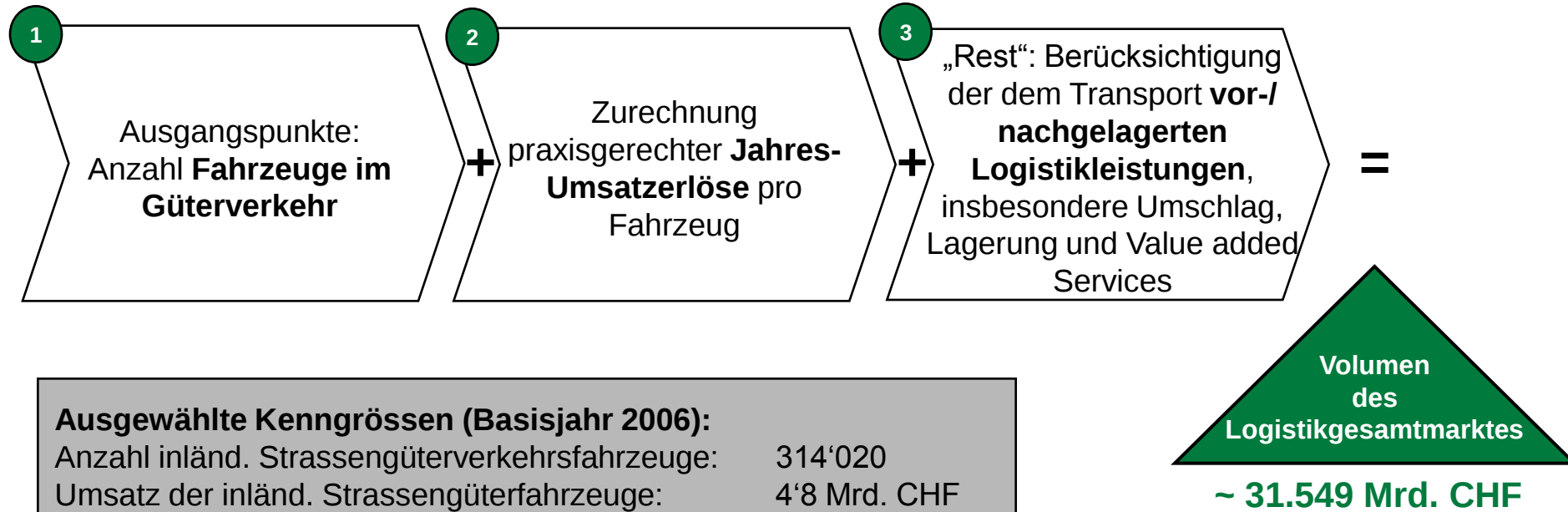


Annäherung über drei unabhängige Wege



A Angebotsseitige Annäherung: Auswertung der Fahrzeug- und Gütertransportstatistik

Vorgehensweise:

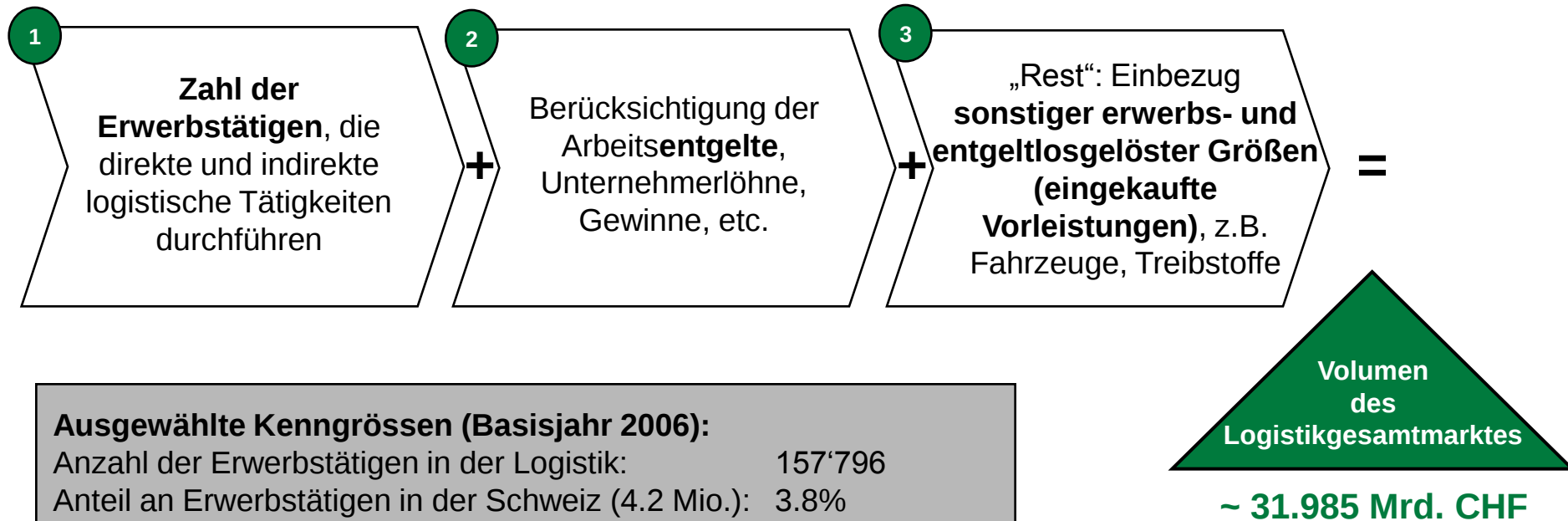


Ausgewählte Kenngrössen (Basisjahr 2006):

Anzahl inländ. Strassengüterverkehrsfahrzeuge:	314'020
Umsatz der inländ. Strassengüterfahrzeuge:	4'8 Mrd. CHF
Transportumsatz aller Fahrzeuge (Strasse, Schiene, Luft, Wasser, Rohrleitung):	13.8 Mrd. CHF
Transport	43.7%
Umschlag und Lagerwirtschaft	41.2%
Sonstiges	15.1%

B Annäherung über den Arbeitsmarkt: Auswertung der Erwerbsstatistik

Vorgehensweise:



Ausgewählte Kenngrössen (Basisjahr 2006):

Anzahl der Erwerbstätigen in der Logistik:	157'796
Anteil an Erwerbstätigen in der Schweiz (4.2 Mio.):	3.8%
Bruttolohn- und Gehaltssumme der Erwerbstätigen:	11.1 Mrd. CHF
Bruttowertschöpfung der Logistik	
(Löhne + Steuern + Abschreibungen + Zinsen):	14.5 Mrd. CHF
Eingekaufte Vorleistungen der Logistik	
(z.B. Treibstoffe, Kfz, Telekom, Versicherung, etc.):	17.5 Mrd. CHF



Nachfrageseitige Annäherung: Auswertung der Unternehmens- und Branchenumsätze

Vorgehensweise:

Branche	Umsätze in den Wertschöpfungsphasen			Logistik- kosten am Umsatz	Logistik- kosten (in CHF)
	Urproduktion	...	Dienstleistung		
Land- und Forstwirtschaft	... CHF			X%	Y
Montanindustrie, Baugewerbe				...	...
...				...	...
Bekleidungswirtschaft				...	...
Lebensmittelindustrie				...	...
Dienstleistungswirtschaft			... CHF	...	...

Ausgewählte Kenngrössen (Basisjahr 2006):

Branchengesamtumsätze Schweiz: 880 Mrd. CHF
Durchschnittlicher Anteil der Logistikkosten: 3.5%

Beispiele:

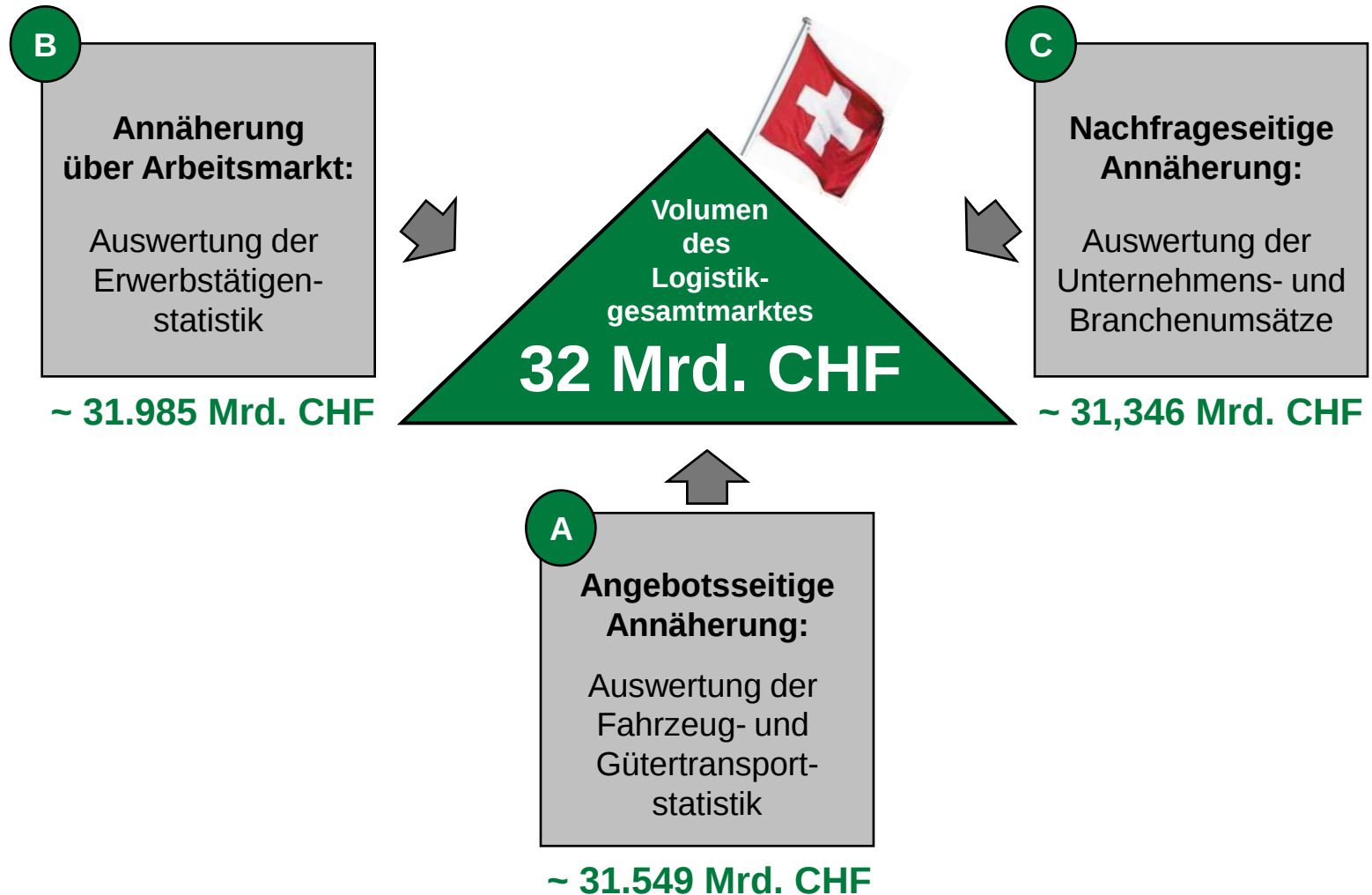
Land- & Forstwirtschaft (11.5%): 1.6 Mrd. CHF
Herstellung von Metallerzeugnisse (6.5%): 0.36 Mrd. CHF
Grosshandel (6%): 2.03 Mrd. CHF

Σ =
Logistikgesamt-
markt der
Schweiz

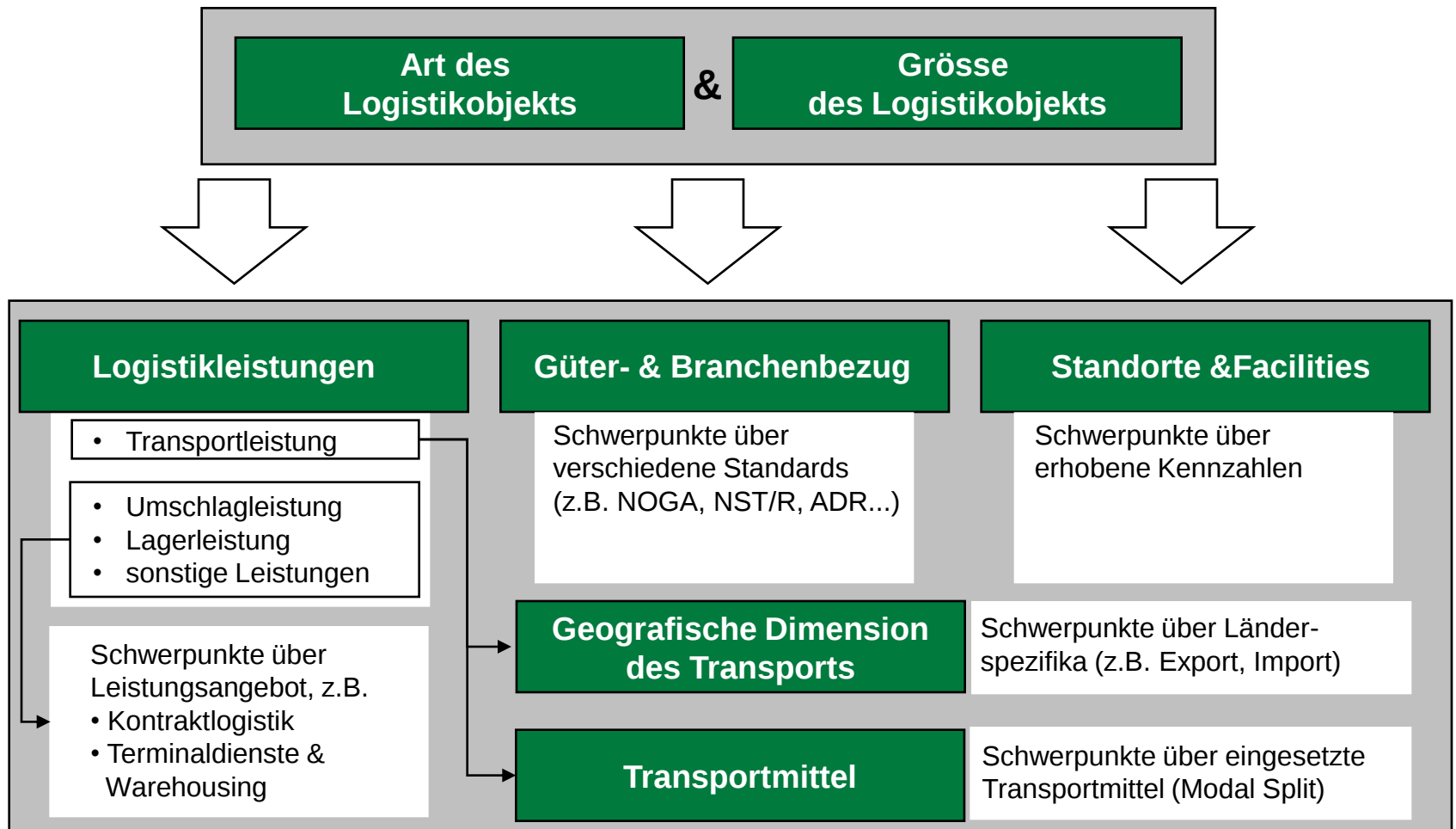


~ 31,346 Mrd. CHF

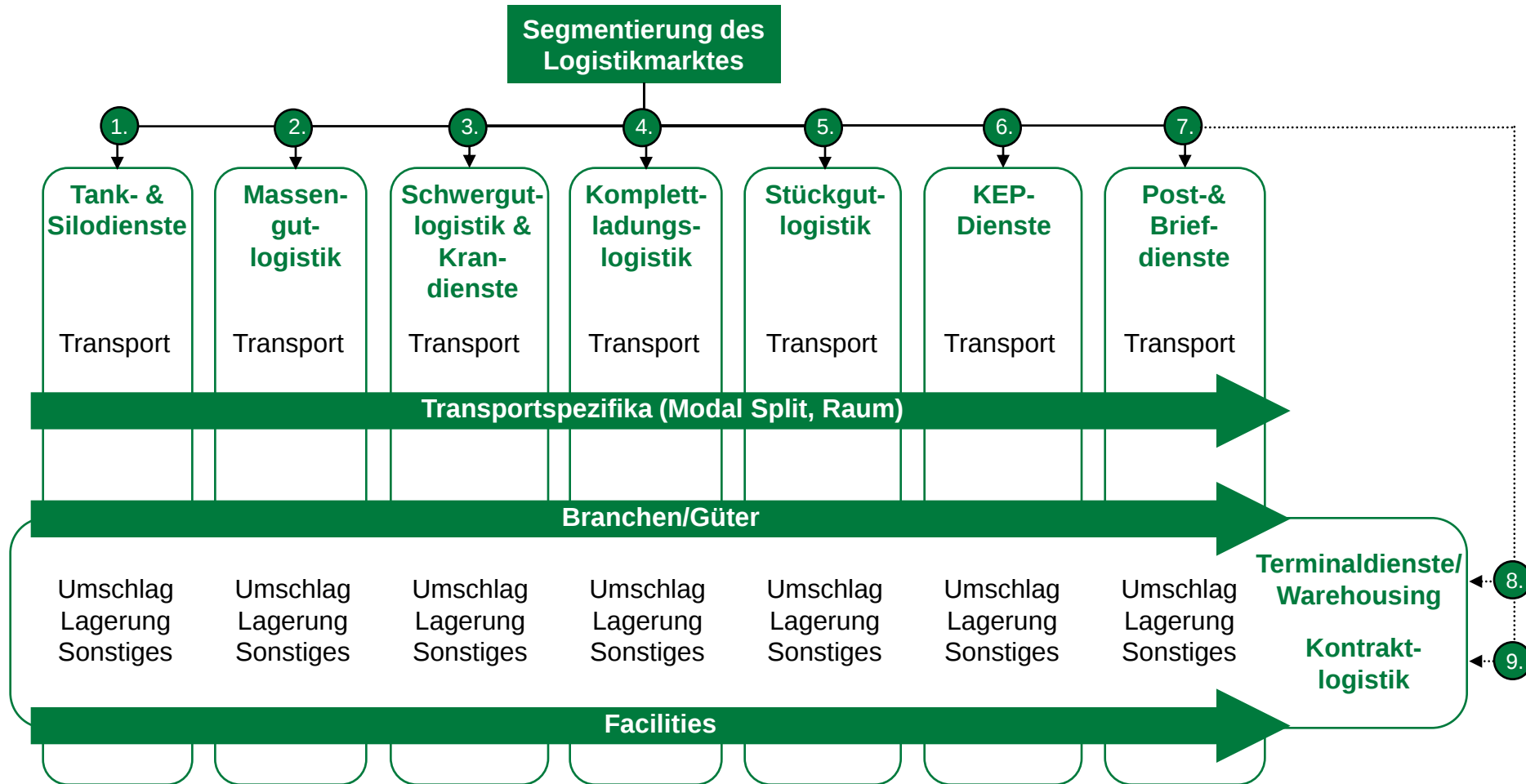
Das Volumen des Logistikgesamtmarktes in der Schweiz



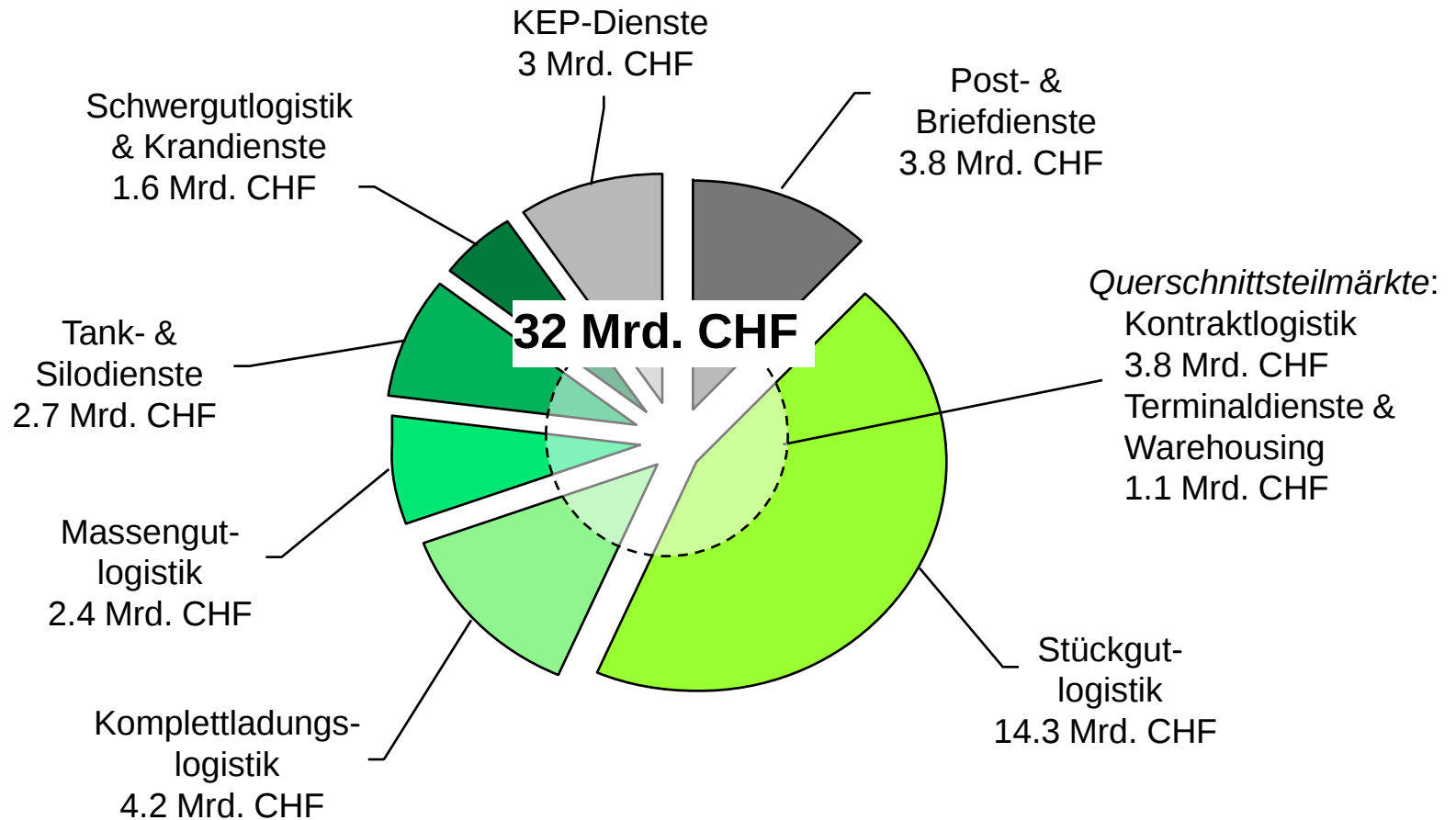
Konzeptioneller Ansatz der Segmentierungssystematik



Teilmärkte des Schweizer Logistikmarktes



Die Teilmärkte des Schweizer Logistikmarktes

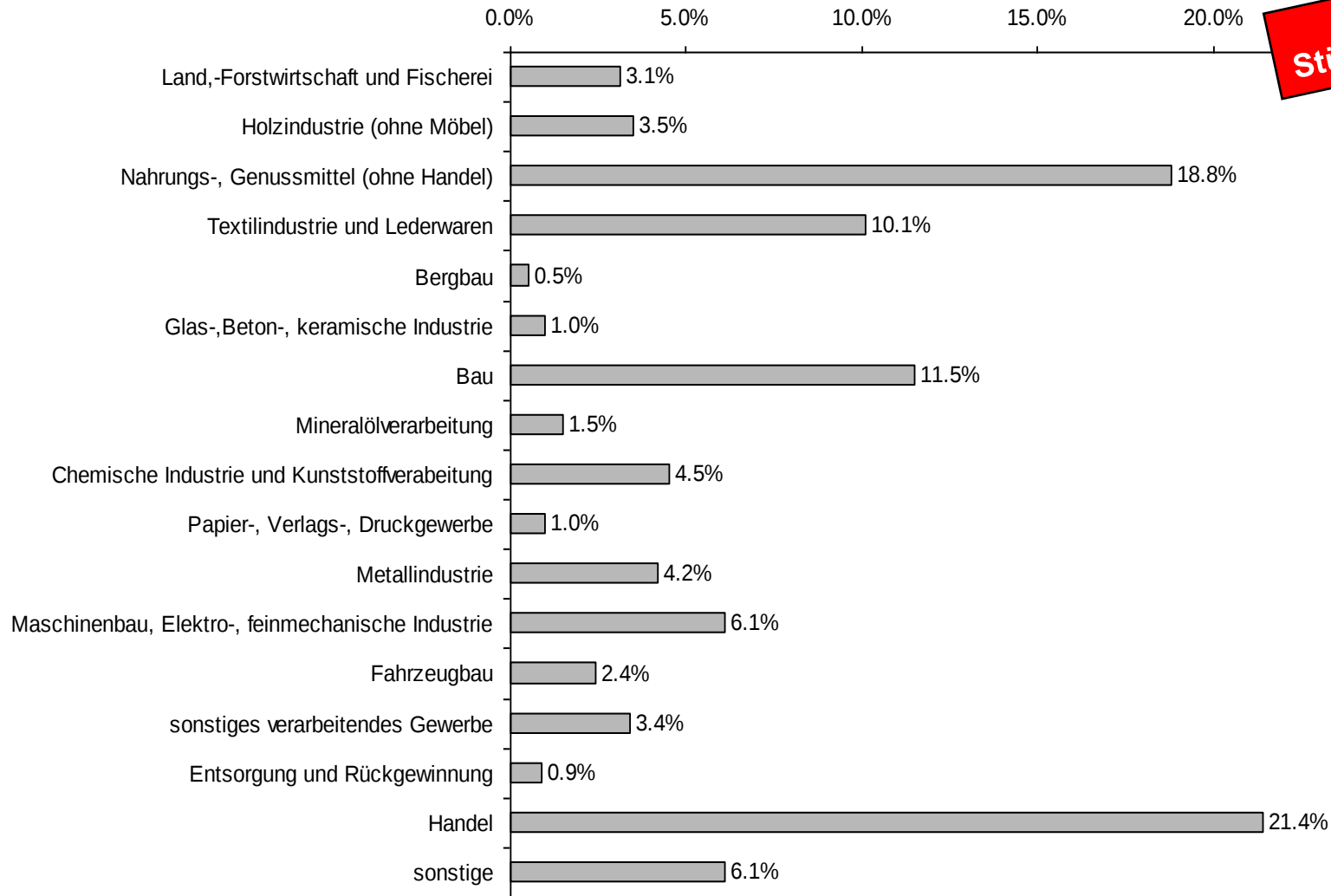


Der Teilmarkt Stückgutlogistik im Detail - Basiszahlen

**Beispiel
Stückgutlogistik**

Marktvolumen (CHF) p.a.	absolut		in %	
gesamtes Teilsegment	14.3 Mrd.	CHF	44.5%	(vom Logistikgesamtmarkt)
davon outsourced	5.1 Mrd.	CHF	36%	(von Stückgutlogistik)
Güteraufkommen (t) p.a.				
gesamtes Teilsegment	76.3 Mio.	t	18%	(vom Logistikgesamtmarkt)
davon outsourced	27.5 Mio.	t	36%	(von Stückgutlogistik)
Ø Umsatz pro Tonne	187	CHF/t		
Mitarbeiter (Anzahl)				
gesamtes Teilsegment	67'800	MA		
davon outsourced	24'400	MA		
Ø Umsatz pro MA	210'000	CHF		
Anteil der Querschnittsmärkte an der Stückgutlogistik				
Anteil Kontraktlogistik	2'010 Mio.	CHF	39%	(an Stückgutlogistik, outsourced)
Anteil Terminaldienste & Warehousing	487 Mio.	CHF	9.5%	(an Stückgutlogistik, outsourced)

Der Teilmarkt Stückgutlogistik im Detail - Nachfragebranchen



**Beispiel
Stückgutlogistik**

Nachfragebranchen der Stückgutlogistik (in Prozent vom Marktvolumen)

Agenda

1	Die Logistikmarktstudie Schweiz: Hintergrund, Vorgehen und Kernergebnisse
2	Gütertransportaufkommen nach Verkehrsträgern
3	Ballungsräume und Logistikzentren in der Schweiz: Standortbezogener Logistikindex
4	Ausgewählte Spezifika des Schweizer Marktes für Logistikimmobilien
5	Optionen und Instrumente für die Weiterentwicklung von Logistikimmobilien
6	Fazit

Gütertransportaufkommen nach Verkehrsträgern

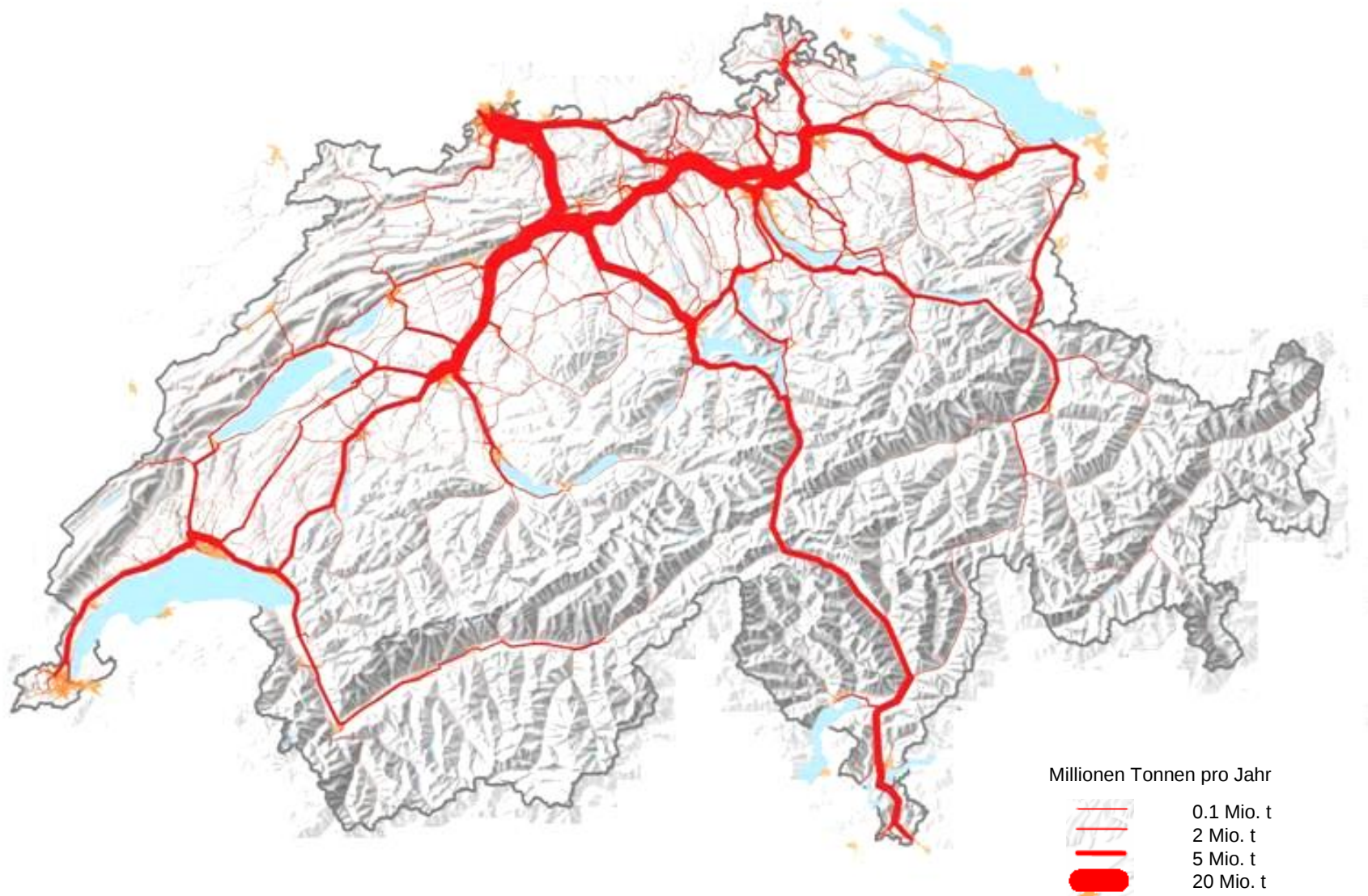
Verkehrsträger	Beförderte Güter 2004 [in Mio. t]	Beförderte Güter 2005 [in Mio. t]	Anteil am Gesamt- aufkommen
Strassengüterverkehr	322.9	338.6	79.2%
Schienengüterverkehr	69.3	67.9	15.9%
Schiffsgüterverkehr	15.1	15.2	3.6%
Luftfrachtverkehr ^[1]	0.33 ^[2]	0.34	0.1%
Rohrleitungen	5.8	5.4	1.3%
gesamt	413.4	427.4	100%

[1] Das angegebene Luftfrachtaufkommen bezieht sich auf die tatsächlich von Schweizer Flughäfen verflogene Tonnage. Luftfracht, die über ausländische Flughäfen befördert wird, ist nicht erfasst.

[2] Die angegebene Gütermenge ist exklusive des Kerosins der Flugzeuge.

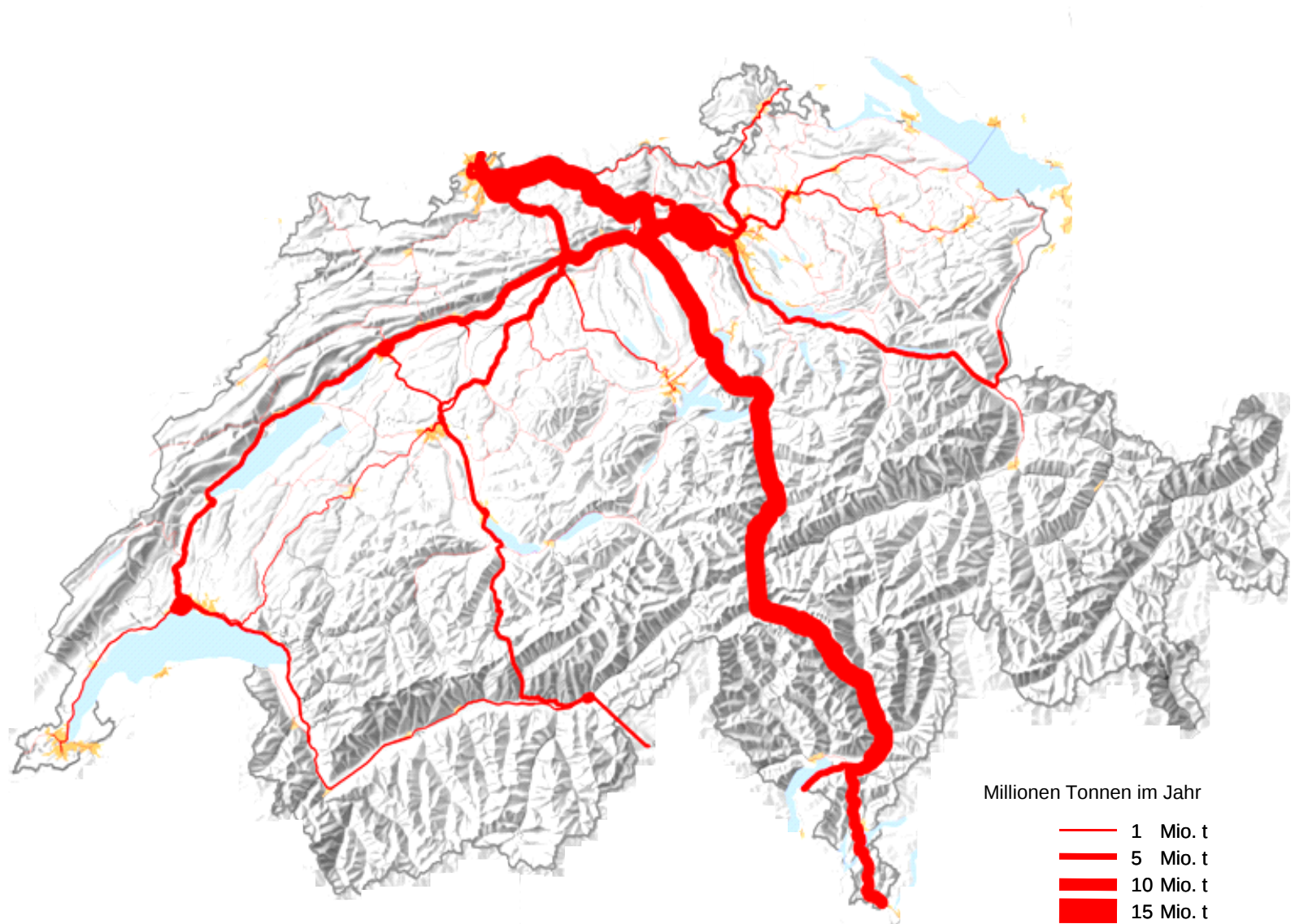
Quelle: Bundesamt für Statistik (2006): Verkehrsaufkommen und Verkehrsleistung im Güterverkehr,
Bundesamt für Statistik (2007): Fracht und Post im Linien- und Charterverkehr seit 1950, Eidgenössische Zollverwaltung (2006)

Schweizer Güterverkehr auf der Strasse



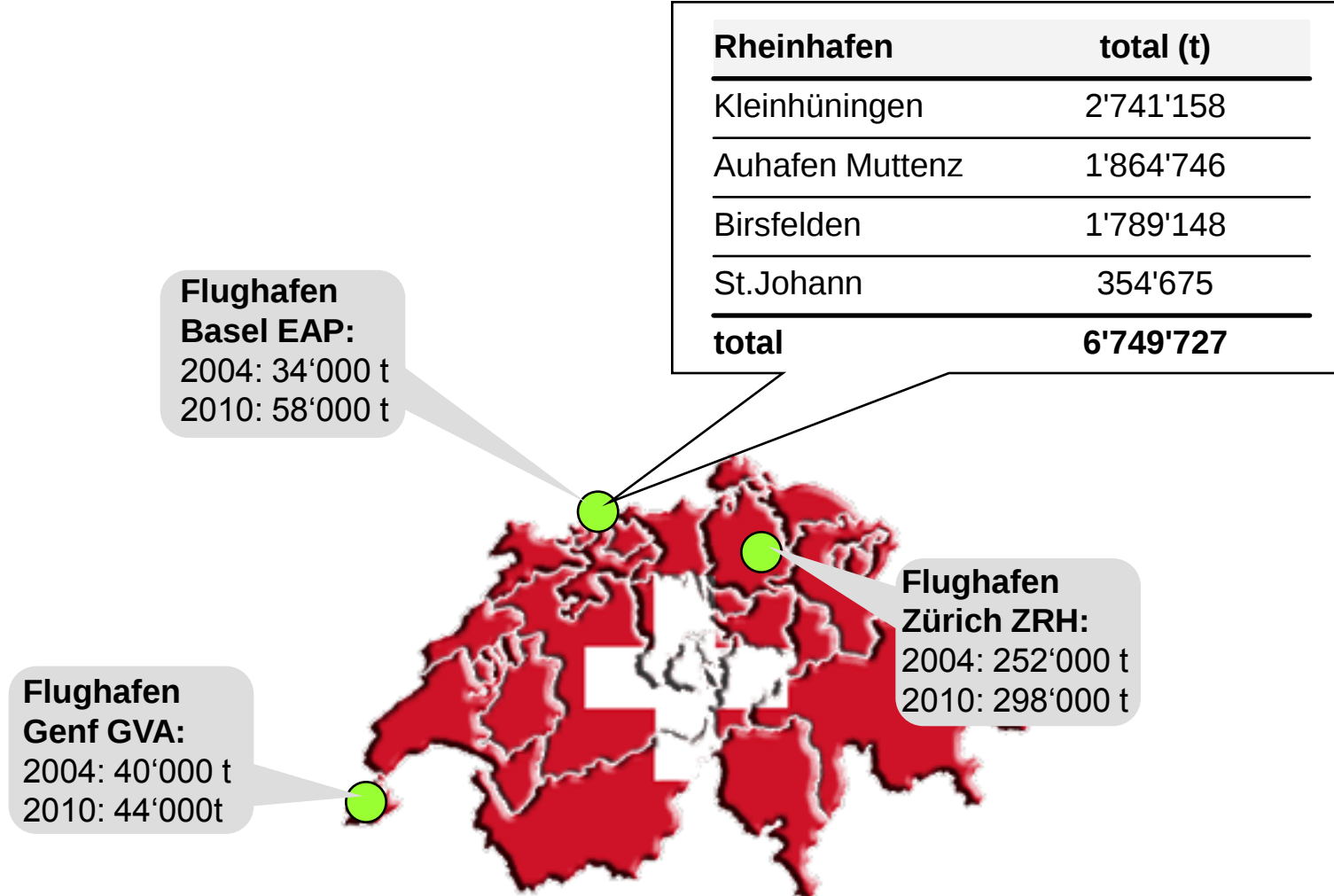
Quelle: Amt für Raumentwicklung 2000

Schweizer Güterverkehr auf der Schiene

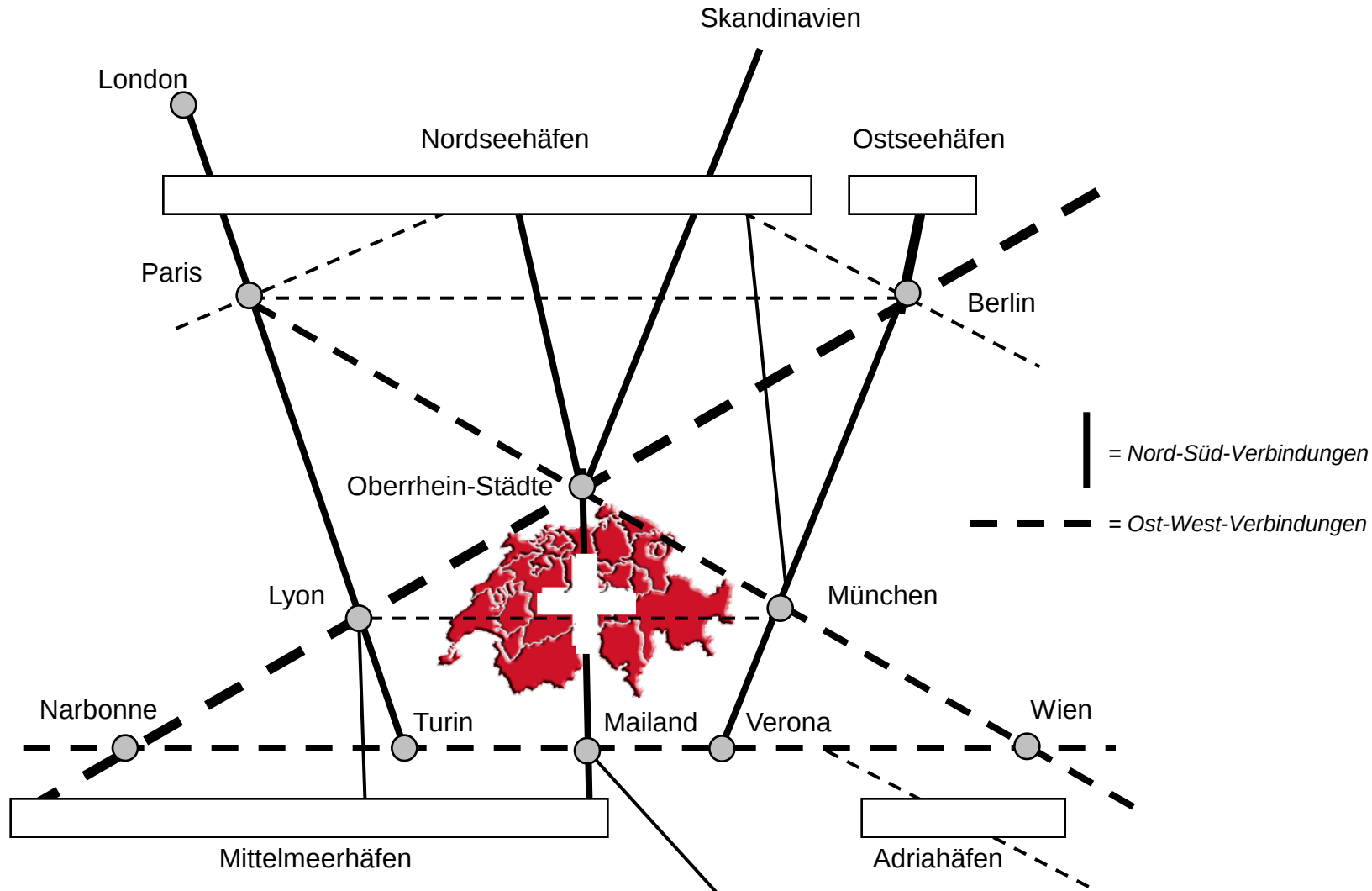


Quelle: Amt für Raumentwicklung 2003

Schiffsgüter- und Luftfrachtverkehr in der Schweiz



Schematische Positionierung der Schweiz in den transeuropäischen Verkehrsnetzen

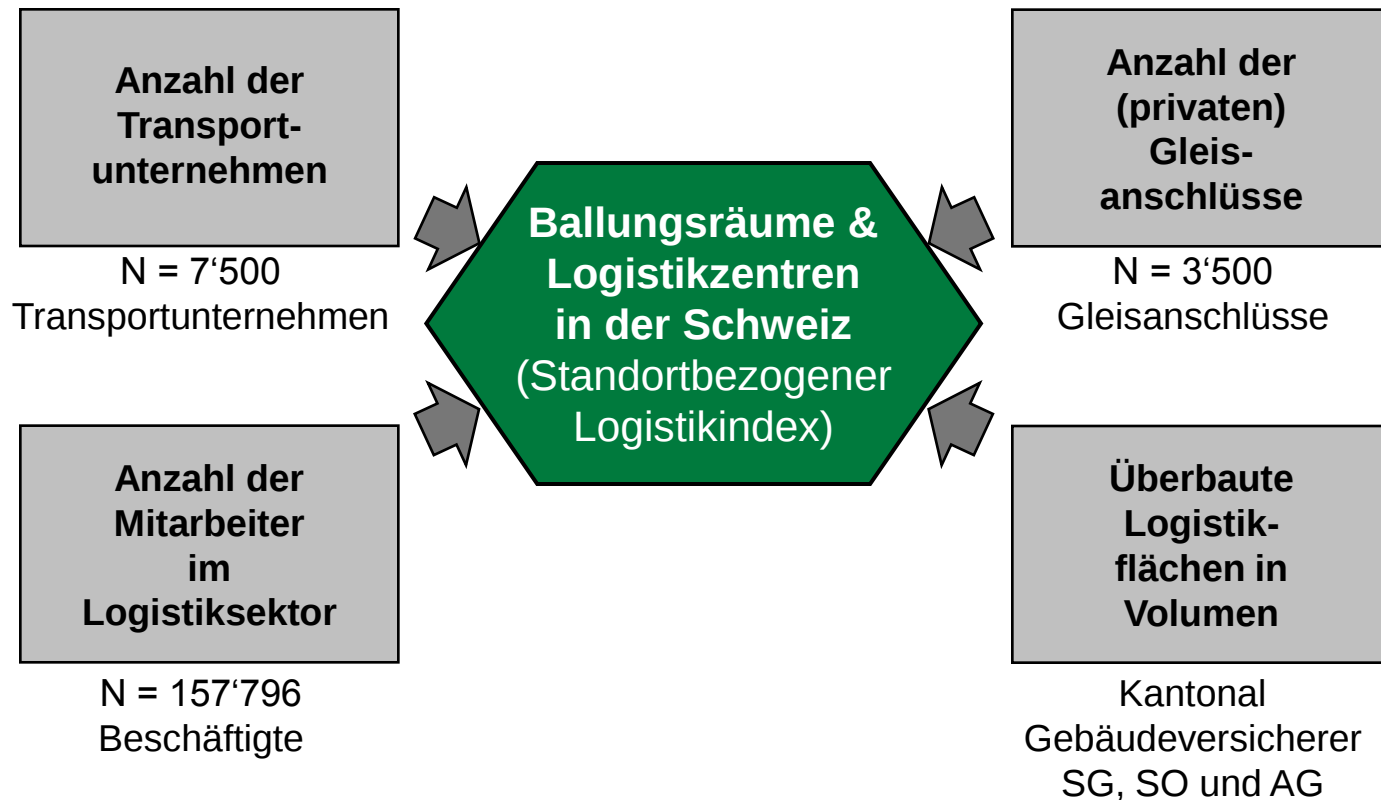


Quelle: in Anlehnung an Güller (1998), S. 64

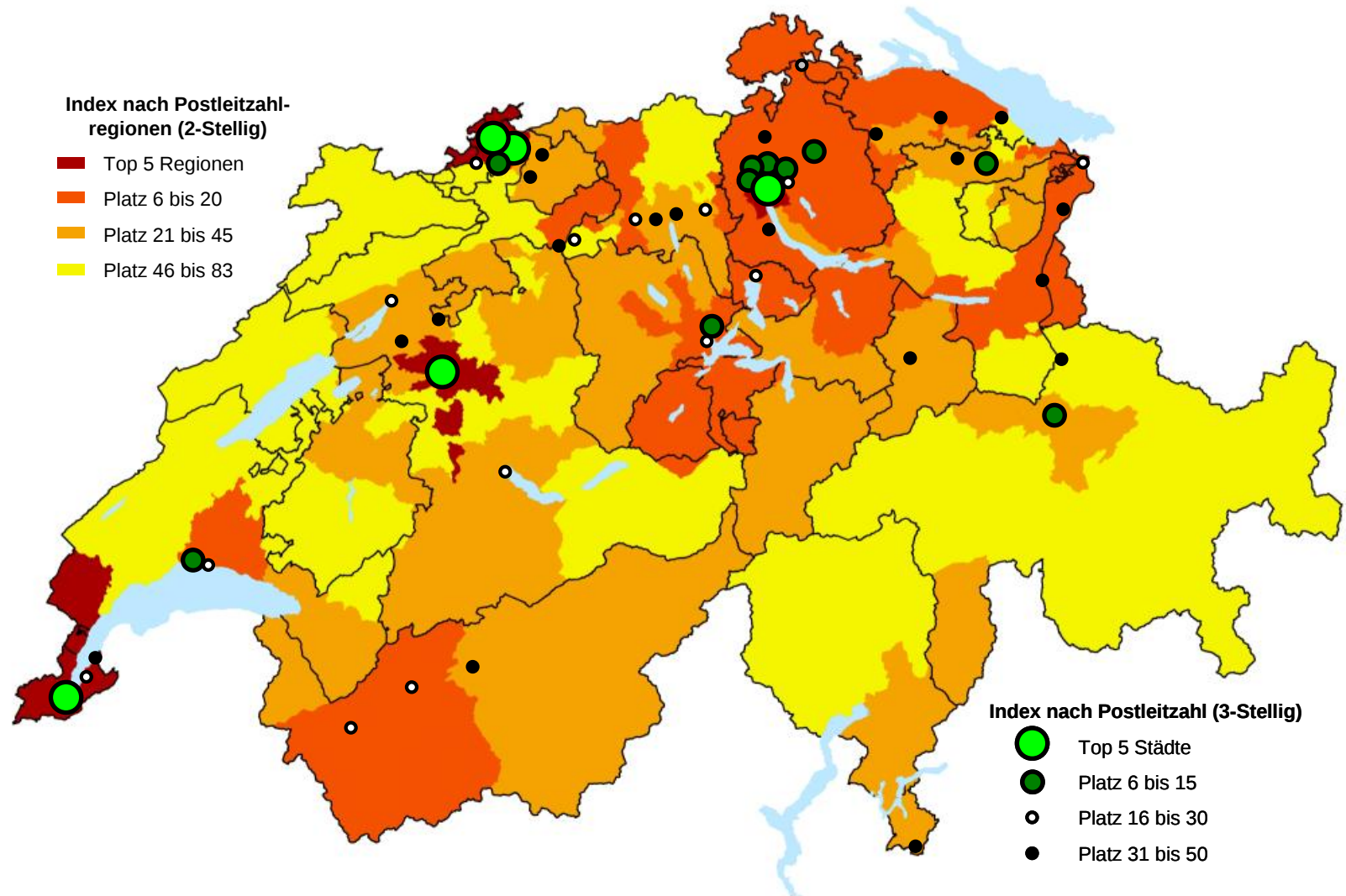
Agenda

1	Die Logistikmarktstudie Schweiz: Hintergrund, Vorgehen und Kernergebnisse
2	Gütertransportaufkommen nach Verkehrsträgern
3	Ballungsräume und Logistikzentren in der Schweiz: Standortbezogener Logistikindex
4	Ausgewählte Spezifika des Schweizer Marktes für Logistikimmobilien
5	Optionen und Instrumente für die Weiterentwicklung von Logistikimmobilien
6	Fazit

Ballungsräume und Logistikzentren in der Schweiz



Standortbezogener Logistikindex der Schweiz



Top 5 Standorte („Hotspots“) der Schweiz

Nr.	PLZ-Bereich (3 Stellen)	Ort	Anzahl Transport- unternehmen	Anzahl Gleisan- schlüsse	Anzahl Mitarbeiter in der Logistik	Überbaute Logistik- flächen in 1'000 m ³
1	800	Zürich	337	154	12007	2610
2	400	Basel	427	63	8776	2130
3	300	Bern	100	174	5879	2120
4	120	Genf	279	39	6187	2010
5	413	Pratteln / Schweizerhalle	94	34	2999	2560

Agenda

1	Die Logistikmarktstudie Schweiz: Hintergrund, Vorgehen und Kernergebnisse
2	Gütertransportaufkommen nach Verkehrsträgern
3	Ballungsräume und Logistikzentren in der Schweiz
4	Ausgewählte Spezifika des Schweizer Marktes für Logistikimmobilien
5	Optionen und Instrumente für die Weiterentwicklung von Logistikimmobilien
6	Fazit

Definition und gängige Typen von Logistikimmobilien

Logistikimmobilien sind Spezialimmobilien...

- ... für Lagerung, Umschlag und Kommissionierung von Waren und Gütern, verbunden mit notwendiger Technik und Equipment
- ... an einem speziellen Standort mit guter Infrastrukturanbindung
- ... , die i.d.R. von Logistikunternehmen betrieben werden
- ... in denen auch wertsteigernde „Veredelungen“ vorgenommen werden (z.B. Preisauszeichnung, Konfektionierung, Verpackung)

Gängige Typen

- Offene Lagerflächen
- Einfache Lagerhalle
- Umschlagshalle
- Hochregallager



*In der Studie
untersucht!*

Branchenbezogene Kategorisierung

- Industrie (z.B. Fertigwarenlager, Ersatzteilzentrum)
- Handel (z.B. Versandhandelszentrum, Kühlhalle)
- Dienstleistung (z.B. KEP-Depot, Güterverkehrszentrum)

Besitzverhältnisse bei Logistikimmobilien in der Schweiz

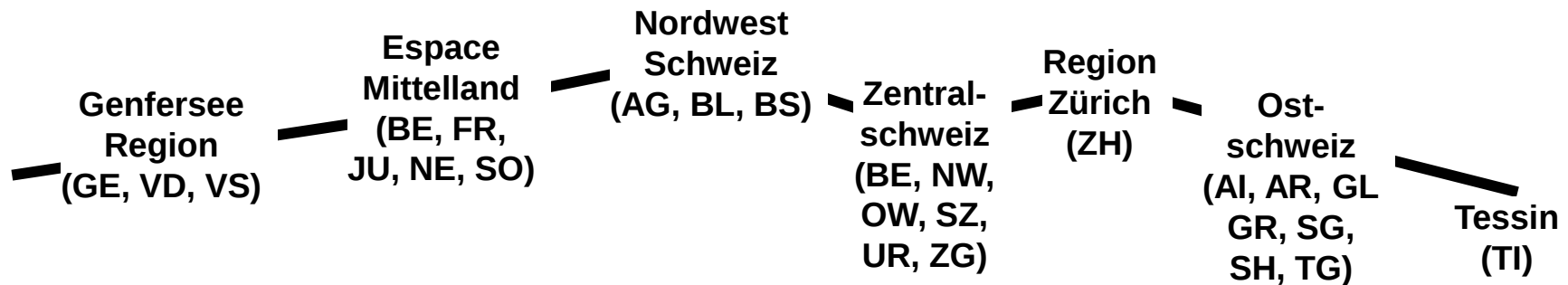
Eigentumsverhältnis bei				
Lagertyp	verladenden Unternehmen		Logistikdienstleistern	
	Miete	Eigentum	Miete	Eigentum
Offene Lagerfläche	35%	65%	45%	55%
Einfache Lagerhalle	32%	68%	47%	53%
Umschlagshalle	44%	56%	54%	46%
Hochregallager	29%	71%	45%	55%

Durchschnittliche Mietpreisspanne für Logistikimmobilien in der Schweiz

Durchschnittliche Mietpreisspanne für Logistikimmobilien:

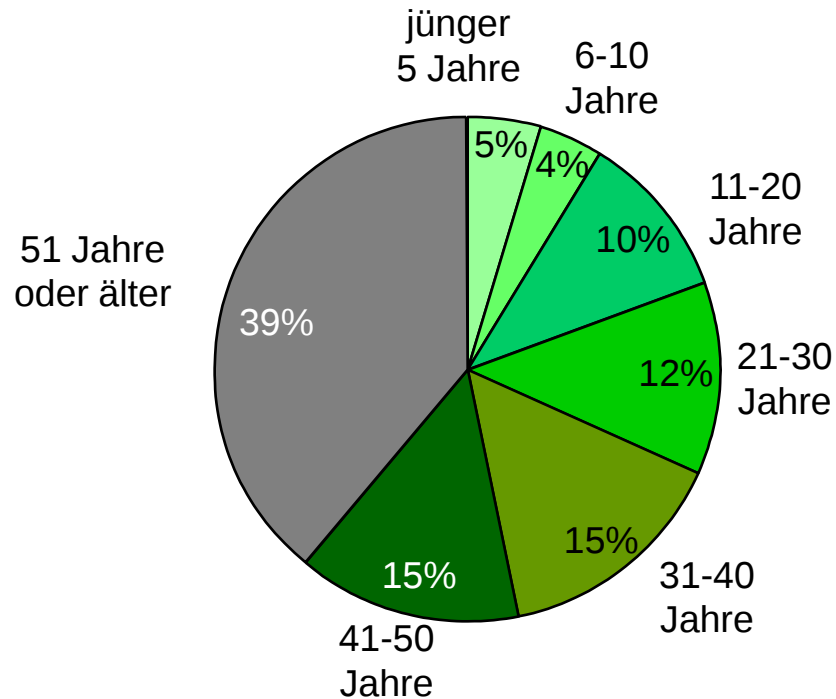
- . Offene Lagerflächen: 30 bis 60 CHF pro m²/Jahr
- . Einfache Lagerhallen: 60 bis 100 CHF pro m²/Jahr
- . Umschlaghalle: 90 bis 140 CHF pro m²/Jahr
- . Hochregallager: 100 bis 150 CHF pro Stellplatz/Jahr

Mietpreisgefälle in der Schweiz:



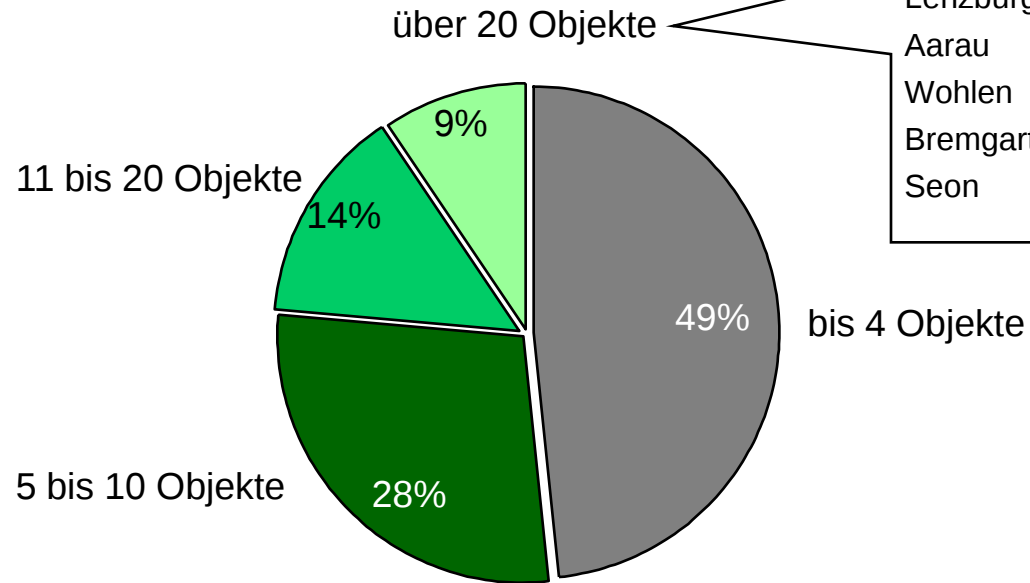
Altersstruktur der Logistikimmobilien: Beispiel Kanton Aargau (N = 1'650 Objekte)

**Beispiel
Aargau**



Dichte der Logistikimmobilien pro Postleitzahl: Beispiel Kanton Aargau (N = 1'650 Objekte)

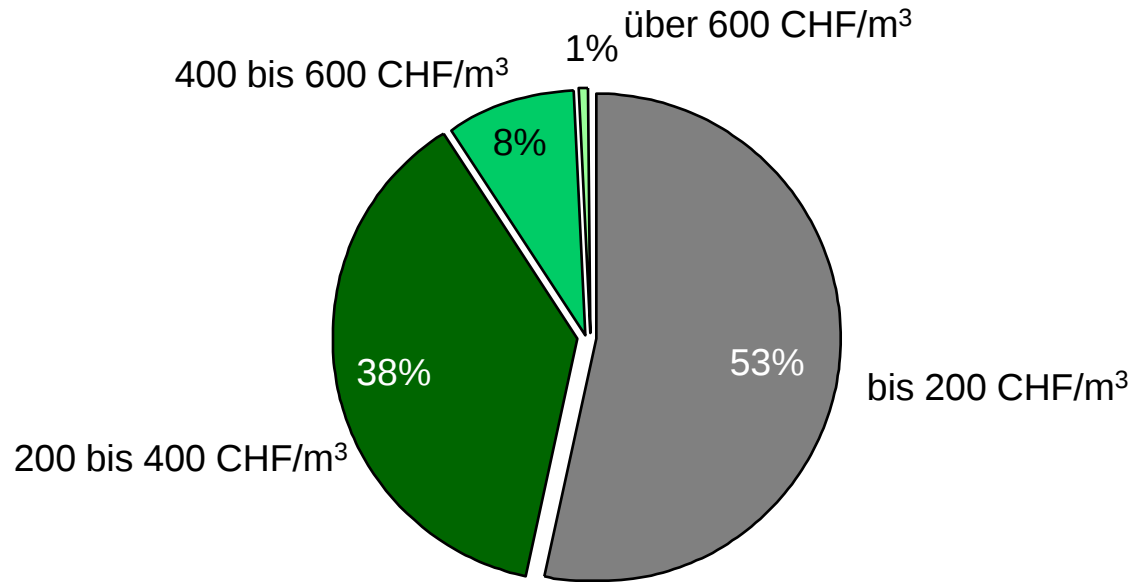
**Beispiel
Aargau**



Top 5 Städte/Gemeinden Anzahl	
Lenzburg	53
Aarau	47
Wohlen	45
Bremgarten	37
Seon	35

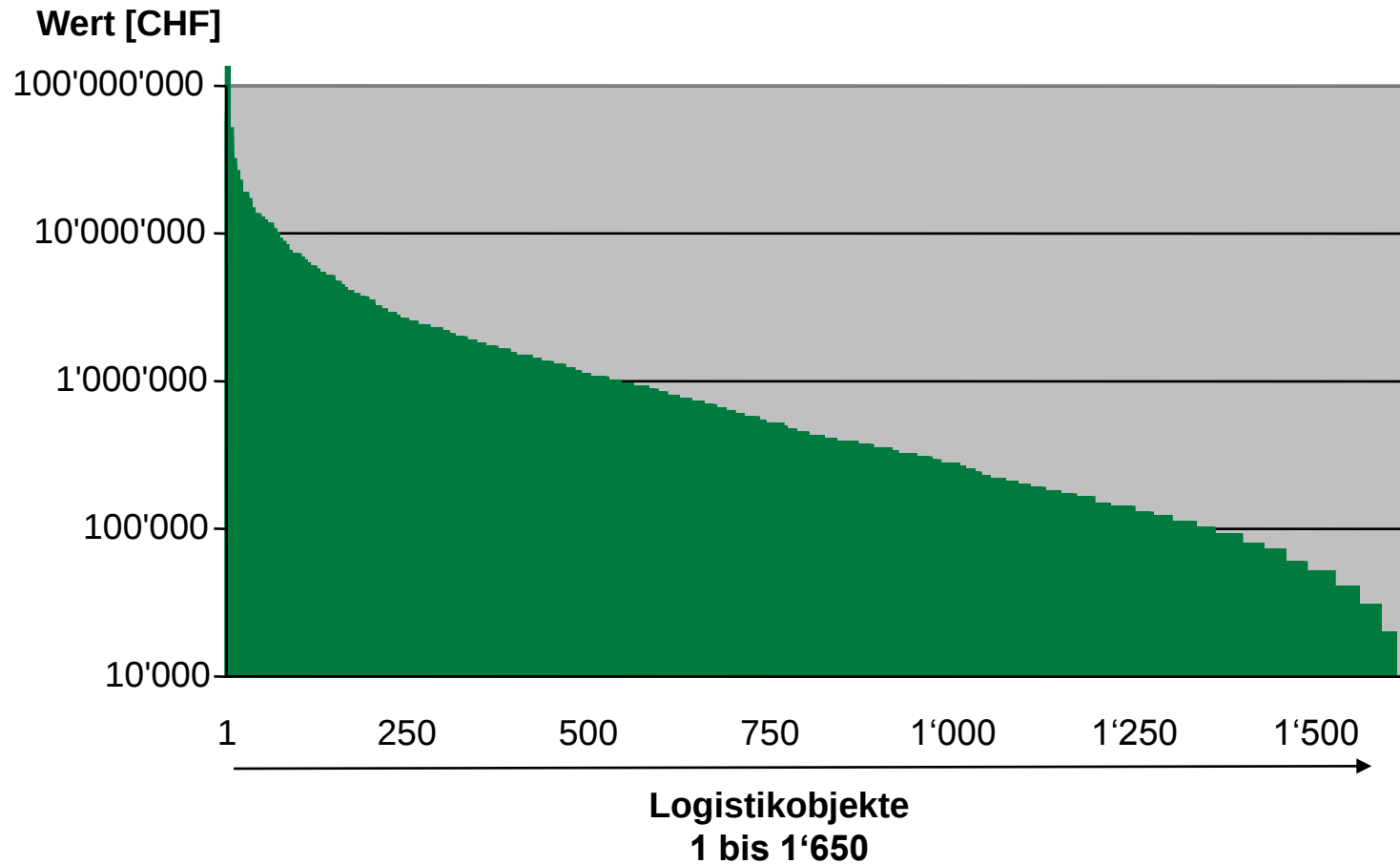
Wertestruktur der Logistikimmobilien: Beispiel Kanton Aargau (N = 1'650 Objekte)

**Beispiel
Aargau**

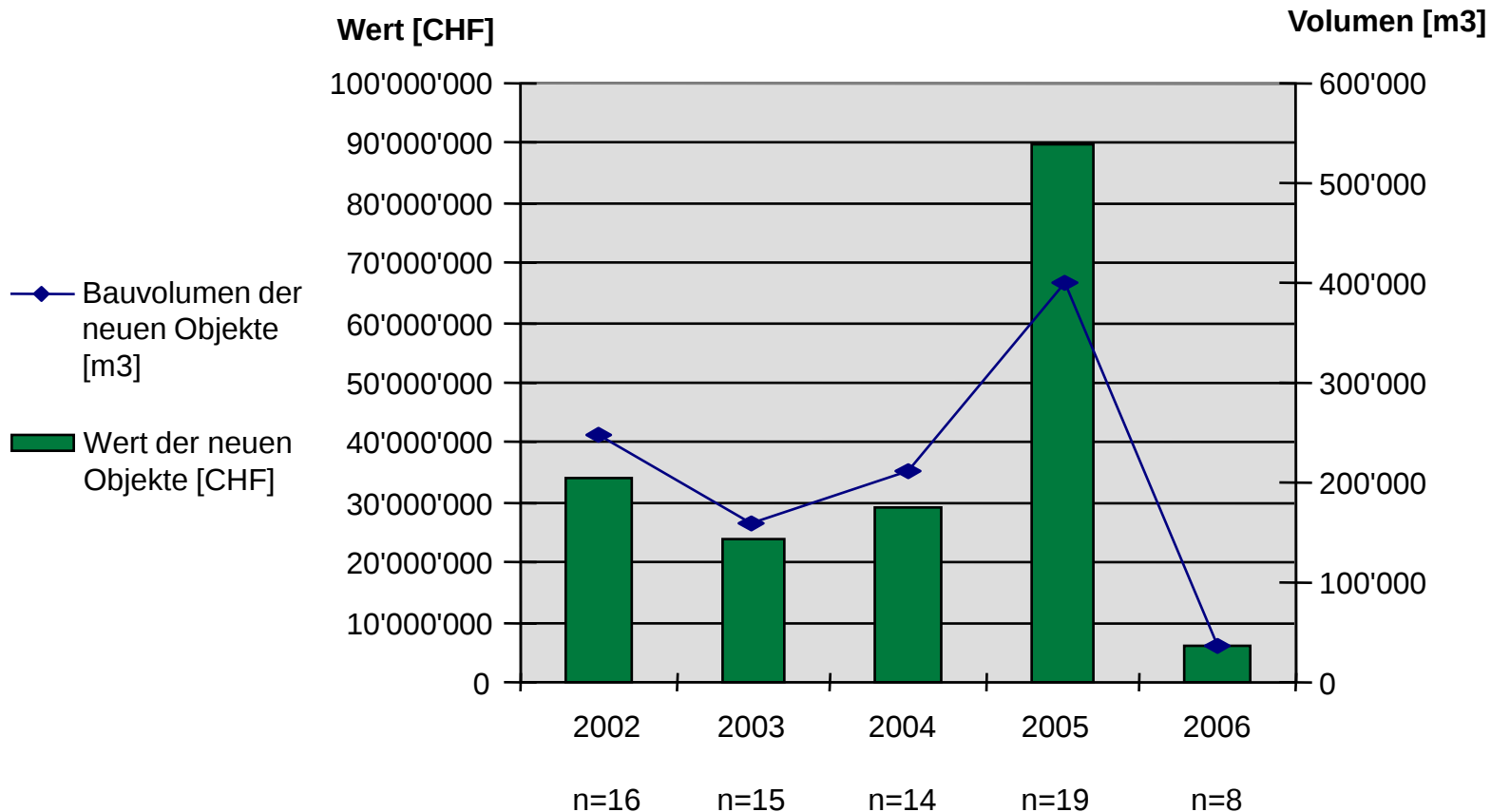


Detaillierte Werteverteilung der Logistikimmobilien: Beispiel Kanton Aargau (N = 1'650 Objekte)

**Beispiel
Aargau**



Bauaktivitäten im Sektor der Logistikimmobilien: Beispiel Kanton Aargau

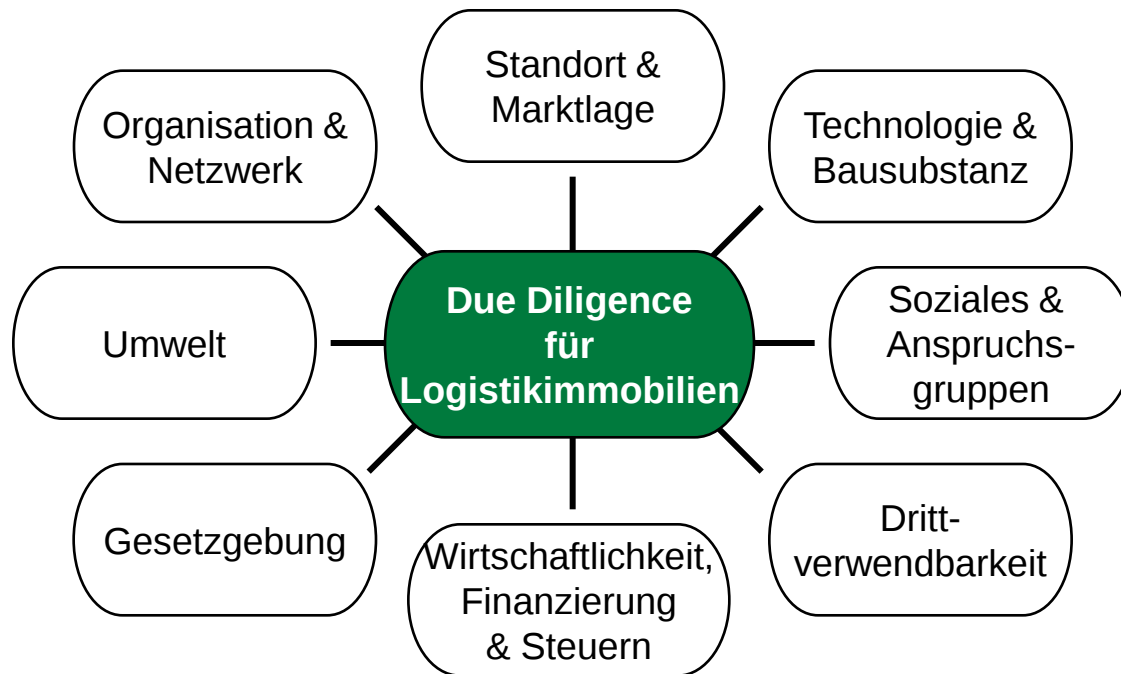


- Durchschn. jährliches Bauvolumen im Kanton AG: 210'916 m³
- Durchschn. jährlicher Wert der Neuobjekte im Kanton AG: ca. 36.6 Mio. CHF
- Schätzung jährlicher Neubauwert (exkl. Grundstücke) in der Schweiz:
450 bis 550 Mio. CHF (punktuelle Schwankungen bei Grossprojekten möglich)

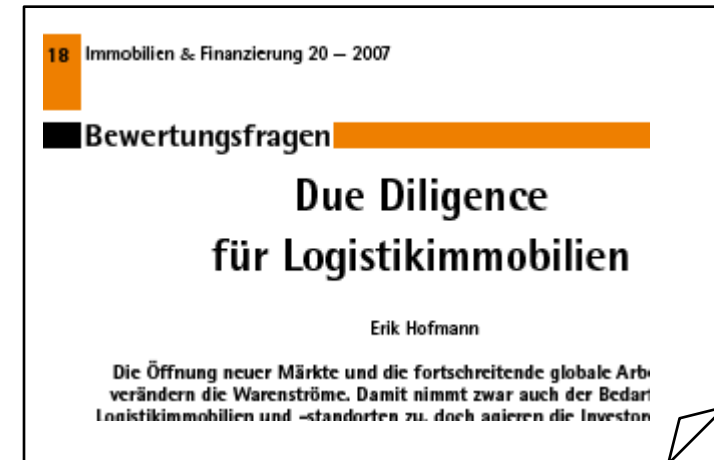
Agenda

1	Die Logistikmarktstudie Schweiz: Hintergrund, Vorgehen und Kernergebnisse
2	Gütertransportaufkommen nach Verkehrsträgern
3	Ballungsräume und Logistikzentren in der Schweiz
4	Ausgewählte Spezifika des Schweizer Marktes für Logistikimmobilien
5	Optionen und Instrumente für die Weiterentwicklung von Logistikimmobilien
6	Fazit

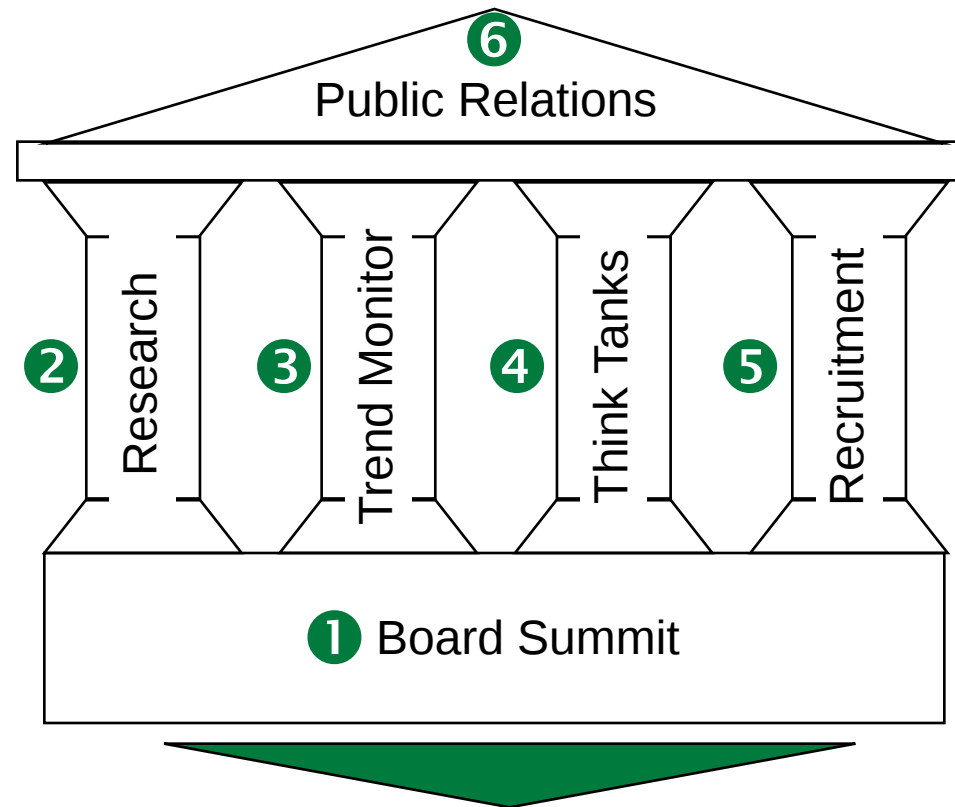
Due Diligence für Logistikimmobilien



Siehe Beitrag:



HSG-Center of Competence Real Estate & Logistics (CoREL): Gesamtkonzept



➔ COREL-HSG bietet einen Zugang zu den neuesten Trends im Bereich Bewertung, Finanzierung und Management von Gewerbe- und Logistikimmobilien sowie der (Logistik-)Kompetenz der Universität St.Gallen

HSG-Center of Competence Real Estate & Logistics (CoREL): Leistungspakte

3 Trend Monitor

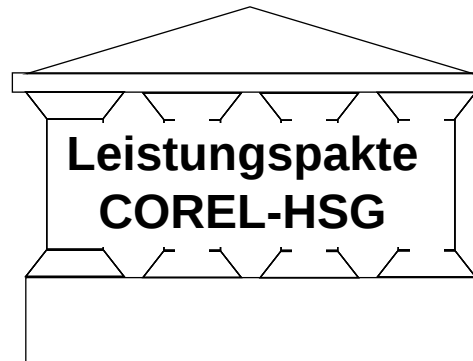
- Gezielter Zugang zum Marktumfeld
- Erkennen und Forcierung eigener Branchentrends

2 Research

- Unternehmens-individuelle Auftragsforschung
- Vergabe von spezifizierten Mehrwertanalysen

4 Think Tanks

- Anwendung praxisrelevanter Forschungsergebnisse
- Abschätzung der Implikationen zukünftiger Entwicklungen



1 Board Summit

- Networking sowie Erfahrung- und Ideenaustausch zu hochrelevanten Zukunftsfragen
- Mitprägung der Ausrichtung des Kompetenzzentrums

5 Recruitment

- Mitwirkung in Lehrveranstaltungen
- Steigerung der Bekanntheit als Arbeitgeber und Rekrutierung von High-Potentials

6 Public Relations

- Teilnahme an der Jahrestagung
- Ausstrahlungseffekte und Marketing über die Kooperation mit der Universität St.Gallen

Agenda

1	Die Logistikmarktstudie Schweiz: Hintergrund, Vorgehen und Kernergebnisse
2	Gütertransportaufkommen nach Verkehrsträgern
3	Ballungsräume und Logistikzentren in der Schweiz
4	Ausgewählte Spezifika des Schweizer Marktes für Logistikimmobilien
5	Optionen und Instrumente für die Weiterentwicklung von Logistikimmobilien
6	Fazit

Fazit: Der Markt für Logistikimmobilien in der Schweiz

Aktuelle Situation und Trends:

- Ab Januar 2008 liegen erstmals konkrete Daten zum Logistikmarkt Schweiz vor (auch zum Standort- und Immobilienteil)
- Der Wert einer Logistikimmobilie hängt vom Standort ab
- Logistikimmobilien sind (und bleiben) Spezialimmobilien mit spezifischen Anforderungen
- Verkürzte Vertragslaufzeiten und steigender Bedarf nach flexiblen Kapazitäten (in Zukunft: verstärkt Miete statt Eigentum)
- In der Schweiz herrscht eine spürbare Knappheit nach modernen, sofort verfügbaren Objekten (siehe Altersstruktur)
- Logistik- und Gewerbeimmobilien werden zunehmend als Investitionsobjekt gesehen (angestrebte Nettorenditen: 6 bis 7% pro Jahr)
- Neben der klassischen Immobilienfinanzierung (z.B. Leasing) spielen Investorenmodell, Fonds und Private-Placements eine zunehmende Rolle



**Der Markt für Logistikimmobilien
befindet sich im Wandel und wird den Trends in der Logistik und
den Entwicklungen im Supply Chain Management folgen!**

Ansprechpartner für die inhaltliche Ausgestaltung der Logistikmarktstudie Schweiz am Lehrstuhl für Logistikmanagement der Universität St. Gallen



- **Dr. Erik Hofmann**
Projektleiter
Email: Erik.Hofmann@unisg.ch
Telefon: +41 (0)71 224 72 95