

## Hintergrundinformation

### Ballungsräume und Logistikzentren in der Schweiz

#### Wenig Platz für Logistikzentren

Die Logistik zählt zu einem der wachstumsstärksten Sektoren der Schweizer Wirtschaft. Die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur und eine stabile Binnennachfrage stellen attraktive Rahmenbedingungen für viele nationale und internationale Unternehmen dar. Innerhalb der Schweiz haben sich bedeutende Logistikregionen herausgebildet – weitere sind am entstehen. Von dieser Entwicklung profitiert insbesondere der Immobiliensektor, da mit dem Anstieg der Nachfrage nach Güterumschlag auch die Nachfrage nach Logistikimmobilien steigt. Eine Datenbank für Logistikobjekte befindet sich im **Aufbau**.

Der Schweizer Logistikmarkt wächst und wird in Zukunft weiter wachsen. Aufgrund der Wachstumsaussichten auf dem Logistikmarkt wird auch die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Lager- und Logistikflächen in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Die Dynamik im Immobilien und Standortbereich hatte bereits die erste Auflage der Logistikmarktstudie Schweiz bestätigt. 13 Prozent der Verlagerer streben in den nächsten drei Jahren eine Konsolidierung bzw. Zusammenlegung ihrer Logistikstandorte an; 24 Prozent der verladenden Industrie- und Handelsunternehmen rechnen mit dem Ausbau oder der Erweiterung einzelner Logistikstandorte. Bei den Logistikdienstleistern sind dies sogar 30 Prozent. Eine beachtliche Zahl an Standortneugründungen und -übernahmen sind in den nächsten drei Jahren ebenfalls zu erwarten.

#### Knappes Flächenangebot

Obwohl nach dem Rückgang der Nachfrage nach Grundstücken für Industriebauten die für die Logistik nutzbaren Grundstücke in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen haben, übersteigt die Nachfrage nach Logistikflächen vor allem in bestimmten Regionen das Angebot. Das derzeitige Angebot überbauter

Logistikflächen lässt sich auf knapp 163 Mio m<sup>3</sup> schätzen. Jährlich kommen Objekte im Wert zwischen 445 und knapp 550 Mio CHF (exkl. Erschliessungs- und Grundstückskosten) hinzu. Ein Nachfrageüberhang besteht insbesondere am Standort Basel. Wegen des knappen verfügbaren Bodens auf Stadtgebiet weichen Unternehmen jetzt auf den verfügbaren Raum in Richtung Pratteln aus. So hat die Planzer Transport AG beispielsweise hier im Juni 2007 ein Logistikzentrum mit einer Grundfläche von 50'000 m<sup>2</sup> eröffnet. Ähnlich stellt sich die Situation im Raum Zürich dar. Hier sind in den letzten Jahren neue Logistikzentren in Regensdorf (Scana bzw. DHL) entstanden. Es sind vor allem die grösseren Objekte, die aus den zentralen Lagen der Ballungsräume verdrängt werden. Dies nicht nur wegen dem fehlenden Angebot an grösseren geeigneten Flächen sondern auch infolge des zunehmenden Wachstums- und Kostenwettbewerbs. Die Errichtung spekulativer Gebäude in der Nähe von Logistik-Hotspots ist eine weitere Folge dieser Entwicklung.

### Nur Basel europäisch

Neben den klassischen Ballungsräumen Basel, Genf und Zürich haben sich in den letzten Jahren weitere Standorte in der Schweiz im Bereich der Logistik etabliert. Die Logistikmarktstudie Schweiz 2009 hat die verschiedenen Regionen der Schweiz aufgrund der Anzahl Transportunternehmen, der Anzahl Gleisanschlüsse, der Anzahl Mitarbeiter der Logistik und der überbauten Logistikflächen analysiert. Die vier bedeutendsten Logistikplattformen sind demnach die Grossräume Basel, Bern, Genf und Zürich. Basel ist jedoch der einzige Logistikstandort, der im europäischen Kontext von Bedeutung ist. Dies ist eine Folge der geografischen Lage Basels im Dreiländereck Schweiz, Deutschland und Frankreich und auf der Nord-Süd-Achse sowie die gute Anbindung an die Ost-West-Güterverkehrsströme über die Autobahnen A2 und A3. Genf kommt seine Nähe zu Frankreich zugute. Zürich ist aufgrund seiner Nähe zum Flughafen Kloten und der in diesem Einzugsgebiet lebenden Menschen von Bedeutung und Bern wiederum ist der Hauptsitz der Post, der SBB und der Logistikbasis der Armee und verfügt daher über eine grosse Zahl an Mitarbeitern des Logistikbereichs.

Neben diesen Stadtregionen hat in jüngster Zeit unter anderem die Region Mittelland am Drei-Kantons-Eck Basel-Landschaft, Solothurn und Aargau mit den

Orten Härkingen, Oftringen und Egerkingen an Bedeutung gewonnen. Diese Region – in der auch Olten liegt – besitzt aufgrund der guten Infrastrukturanbindung (A2 und A1) eine beachtliche Bedeutung als nationale Logistikplattform mit Zukunftsaussicht.

### Neuer Logistik-Hotspot Aargau

Vor allem im Kanton Aargau mehren sich die Anzeichen, dass sich hier in naher Zukunft ein weiterer Logistik-Hotspot in der Schweiz entwickelt. Dies geht aus den Arbeiten für eine Datenbank für Logistikimmobilien hervor, welche sich im Rahmen der Logistikmarktstudie im Aufbau befindet. Deren Ziel ist es, ein möglichst umfassendes Bild über den Bestand sowie die zukünftige Entwicklung von Logistikobjekten in der Schweiz zu erhalten. Nach der Auswertung von 2500 Pressemitteilungen wurden für 2007 und 2008 insgesamt 170 Datensätze – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – zu geplanten, im Bau befindlichen oder jüngst fertiggestellten Logistikobjekten erhoben. Der Kanton Aargau liegt, was die Zahl der im Bau befindlichen und geplanten Objekte angeht, deutlich vor den Grossräumen Bern, St. Gallen und Zürich.

### Kasten 1:

---

#### Steigender Mietanteil

Ähnlich wie in den Nachbarländern sinkt auch in der Schweiz der Anteil der eigengenutzten Flächen von Logistikimmobilien, wenn auch nach wie vor der Eigentumsanteil bei verladenden Industrie- und Handelsunternehmen überwiegt. Den niedrigsten Besitzanteil weisen Umschlaghallen auf: bei Logistikdienstleistern sind 46 Prozent der Fläche Eigentum, bei verladenden Unternehmen sind es 56 Prozent.

### Kasten 2:

---

#### Durchschnittliche Mietpreise

- Offene Lagerfläche: 30 bis 60 Franken pro m<sup>2</sup>/Jahr
- Einfache Lagerhalle: 60 bis 100 Franken pro 2/Jahr
- Umschlaghalle: 90 bis 140 Franken pro 2/Jahr
- Hochregallager: 100 bis 150 Franken pro 2/Jahr

Die konkret anzutreffenden Mietpreise variieren je nach Standort, Ausstattung des Lagers etc. So sind die durchschnittlichen Mietpreise in der Nordwestschweiz am höchsten, gefolgt von Zürich und dem Espace Mittelland.

### Kasten 3:

---

#### Typen von Logistikimmobilien

Logistikimmobilien sind Objekte, die der Lagerung sowie dem Umschlag von Waren dienen. Zunehmend werden in den Logistikimmobilien wertvermehrnde Leistungen erbracht, wie zum Beispiel Kommissionier- und Verpackungsleistungen, Qualitätskontrollen, Preislabelling oder Vormontagen. Solche value added services erhöhen die baulichen und technologischen Anforderungen an die Logistikimmobilien.

Logistikimmobilien lassen sich in folgende Typen einteilen: Offene Lagerflächen, einfache Lagerhallen (auch Lagerhaus), Umschlaghallen und Hochregallager.

---

Standardisation  
Collaboration  
Information  
Learning  
Support  
Events  
Network

#### Autor

Bernhard Stricker

#### Weitere Informationen

GS1 Schweiz  
Länggassstrasse 21  
3012 Bern  
[www.gs1.ch](http://www.gs1.ch)

Kathrin Allemann  
Telefon 0041 (0)58 800 77 42  
Fax 0041 (0)58 800 70 99  
Mobile 0041 (0)79 460 60 54  
E-mail: [kathrin.allemann@gs1.ch](mailto:kathrin.allemann@gs1.ch)