



LIP<sup>UP</sup> TO DATE  
LOGISTIKIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

4. QUARTAL  
2018

# Investment Market Review – Q4 2018

Der Logistikkonimmobilienmarkt stand auch 2018 wieder im Fokus vieler Anleger: Der Rekord aus 2017 von rd. 9 Mrd. EUR wurde jedoch nicht erreicht. Während in 2017 noch vorwiegend Portfoliotransaktionen zum hohen Volumen beitrugen, war 2018 mit 6,8 Mrd. EUR durch eine gestiegene Anzahl kleinerer und mittlerer Transaktionen geprägt.

Trotz Trump und Brexit setzen Investoren weiter auf Logistikkonimmobilien in Deutschland. Nachhaltige Trends wie Urbanisierung und Digitalisierung sowie die unverminderten Entwicklungen zum Outsourcing und zur Flächenkonsolidierung

sprechen für die ökonomische Zukunftsfähigkeit der Assetklasse.

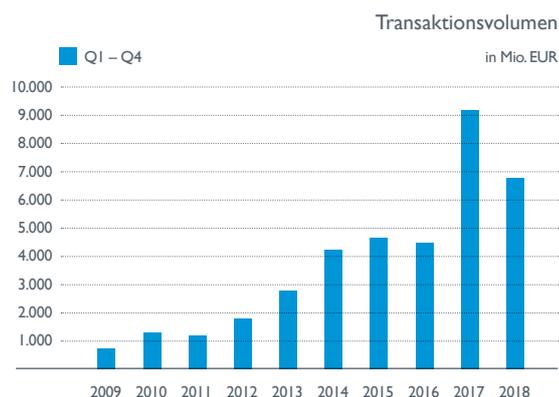
Geringer Leerstand und kaum verfügbare Bestandsflächen führten erneut zu vielen neuen Projektentwicklungen und Rekorden beim Flächenumsatz. Die Nachfrage nach Logistikneubauten verschiebt sich aufgrund der geringen Grundstücksverfügbarkeit und der gestiegenen Flächenpreise weg von den großen Metropolregionen hin zu ländlicheren Regionen mit sehr guter Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Arbeitskräfteverfügbarkeit.

## Q4 trägt zu gutem Gesamtergebnis in 2018 bei

1,9

Mrd. EUR

Zum Jahresende 2018 lag das Investmentvolumen bei rd. 6,8 Mrd. EUR. Das 4. Quartal trug mit ca. 1,9 Mrd. EUR zu diesem Ergebnis wesentlich bei. Eine bedeutende Transaktion war der Verkauf von drei Immobilien in Dortmund von Garbe an RASMALA für über 100 Mio. EUR. Logistikkonimmobilien erreichten damit wieder einen beachtlichen Anteil von über 10 % am gewerblichen Transaktionsvolumen.

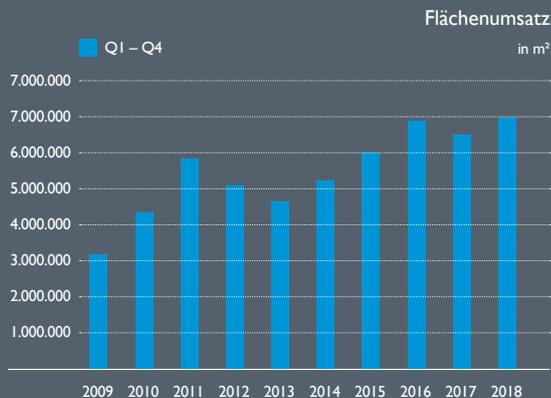


## Allzeit-Hoch bei Flächenumsatz verzeichnet

1,7

Mio. m<sup>2</sup>

Der Flächenumsatz erreichte in 2018 einen neuen Rekordwert. Mit den 1,7 Mio. m<sup>2</sup> aus dem 4. Quartal beläuft sich das Gesamtergebnis auf 7,0 Mio. m<sup>2</sup>. Die hohe Neubautätigkeit trug maßgeblich zu dem starken Ergebnis bei, u.a. mit dem 76.000 m<sup>2</sup> großen Logistikzentrum für Hermes in Ansbach. Der Flächenmangel in einigen Ballungsräumen hat verstärkt zu einer Ausweichbewegung in andere Regionen geführt, wo noch großflächige Neubauten realisiert werden konnten. Für 2019 wird trotz limitierender Faktoren wie Flächenmangel und Auslastung der Bauunternehmen mit einem ähnlich hohen Ergebnis gerechnet.

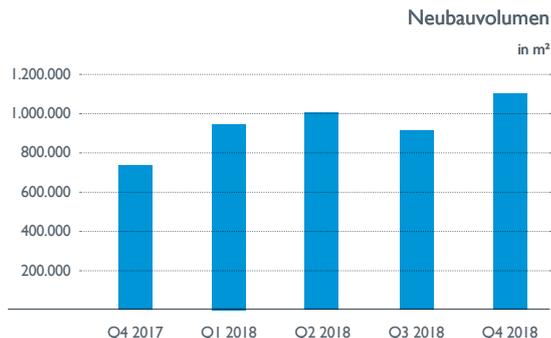


## Neubautätigkeit erreicht in 2018 Rekordniveau

1,1

Mio. m<sup>2</sup>

Die Neubautätigkeit fiel in 2018 mit 4,0 Mio. m<sup>2</sup> an neu errichteten Logistikflächen so hoch aus wie nie zuvor: Im 4. Quartal wurden die Baustarts von rund 1,1 Mio. m<sup>2</sup> verzeichnet. Die größte Projektentwicklung war im vergangenen Quartal das Amazon-Logistikzentrum in Magdeburg/Sülzetal mit rund 120.000 m<sup>2</sup> Fläche. Das Östliche Ruhrgebiet bleibt nach wie vor der Spitzenreiter unter den Logistikregionen. Für die höchste Nachfrage nach Neubauobjekten sorgten Logistikdienstleister als Nutzer.





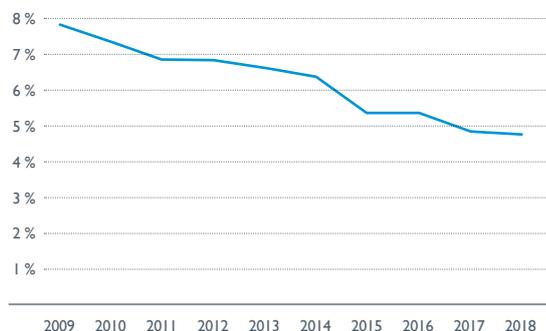
## Renditeentwicklung

Spitzenrendite (BAR)\*



Entwicklungstrend 2019

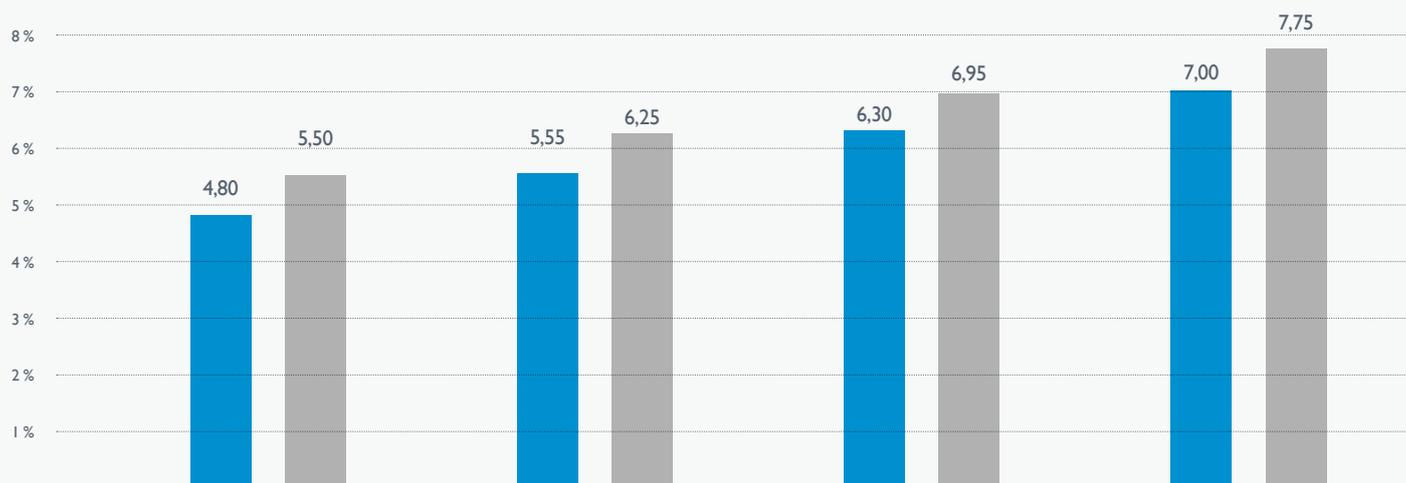
Die Renditen divergieren stark je nach Standort, Gebäudetyp, Baujahr, Mieter, Mietvertragslaufzeit etc. Hochwertige Neubauten an etablierten Standorten sind kaum noch über 5 % zu bekommen. Die Bruttoanfangsrendite hat sich in diesem Segment seit Mitte 2018 bei ca. 4,80 % eingependelt. Vorwiegend aus dem asiatischen Raum gibt es Investoren, die bereit sind, noch tiefer in die Tasche zu greifen. Hierbei muss es sich aber um Spitzenprodukte in den TOP 7-Standorten mit international bekannten Mietern und über 10-jährigen Mietvertragslaufzeiten handeln.



\*Verhältnis von jährlicher Vertragsmiete und Netto-Kaufpreis gemäß gif-Definition

## Bruttoanfangsrenditen

von Logistikimmobilien in Bezug auf Standort, Alter und Mietvertragsdauer (in %)



<b>Alter</b>	Neubau	Neubau	Bestandsimmobilie ab Baujahr 2000	Bestandsimmobilie ab Baujahr 2000	Bestandsimmobilie ab Baujahr 1990	Bestandsimmobilie ab Baujahr 1990	Bestandsimmobilie vor Baujahr 1990	Bestandsimmobilie vor Baujahr 1990
<b>Standort</b>	Herausragender Standort	Sehr guter Standort	Etablierte Logistikregion	Etablierte Logistikregion				
<b>Objekt</b>	Herausragende Objektqualität	Sehr gute Objektqualität					Planbare Instandhaltungsrisiken	Geringe bis mittlere Instandhaltungsrisiken
<b>Mietvertrag</b>	Beste Mieterbonität, langfristiger Mietvertrag über 10 Jahre	Gute Mieterbonität, kurz- bis mittelfristiger Mietvertrag	Mittel- bis langfristiger Mietvertrag	Kurz- bis mittelfristiger Mietvertrag	Mittel- bis langfristiger Mietvertrag	Kurz- bis mittelfristiger Mietvertrag bzw. geringer Leerstand	Kurz- bis mittelfristiger Mietvertrag bzw. hohes Wiedervermietungspotential	Kurze oder auslaufende Mietverträge, hohes Mietpotential

# Investment Market Outlook – Q1 2019

Unser Market Outlook wirft einen Blick in die nahe Zukunft. Im Rahmen unseres Researchs werden alle uns zum Kauf angebotenen Objekte analysiert. Die nachfolgenden Auswertungen zeigen die Branchenanteile der Nutzer, die regionale Verteilung, das Alter, die Gebäudefläche sowie die Mietvertragsrestlaufzeiten der im 4. Quartal 2018 am Markt

angebotenen Logistikimmobilien bei einem potentiellen Investmentvolumen von 890 Mio. EUR. Der Wert erreicht damit nahezu das gleiche Niveau wie im vorhergehenden Quartal.

## Branchenanteile der Nutzer

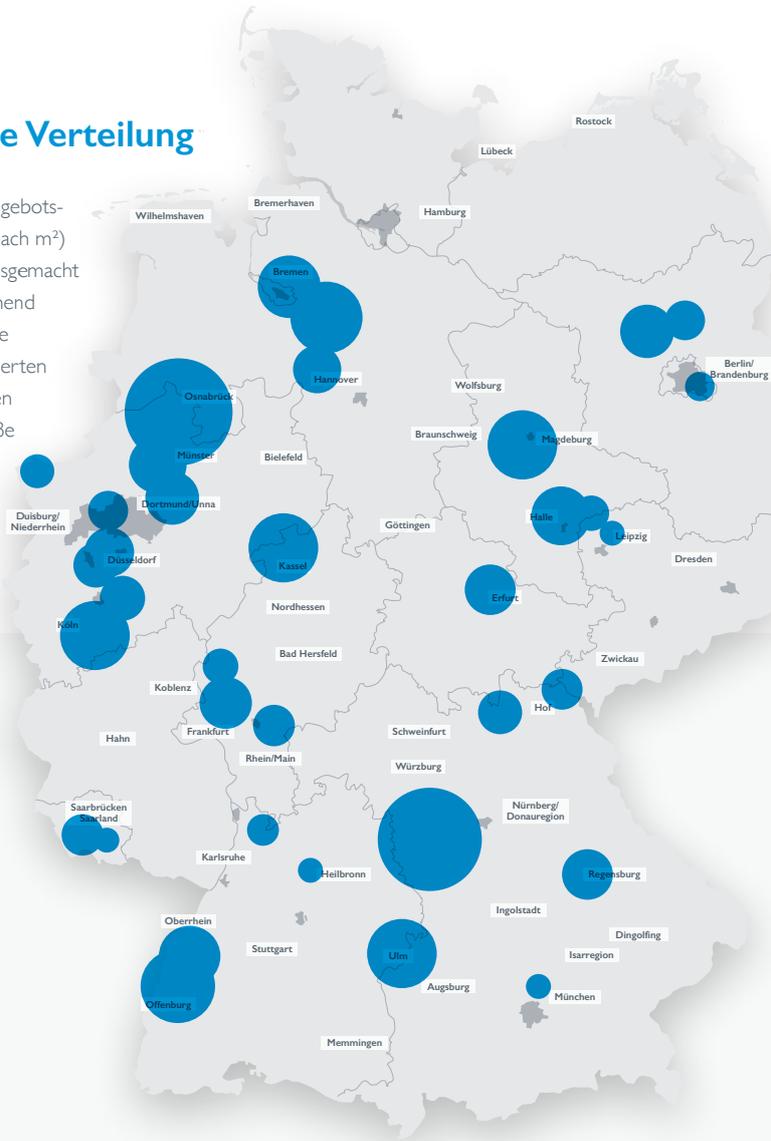


■ Industrie  
■ Handel  
■ Logistikdienstleister

Der größte Anteil der am Markt angebotenen Logistikflächen geht auf Handelsunternehmen und Logistikdienstleister als Nutzer zurück. Jeweils über 40% entfielen auf diese beiden Nutzergruppen. Gerade großflächige Handelslogistikimmobilien zwischen 40.000 und 70.000 m<sup>2</sup> werden verstärkt am Markt angeboten.

## Regionale Verteilung

Regionale Angebotschwerpunkte (nach m<sup>2</sup>) konnten nicht ausgemacht werden. Zunehmend kommen Objekte abseits der etablierten Standorte auf den Markt. Zwei große Objekte liegen in Münster/Osnabrück sowie westlich von Nürnberg.



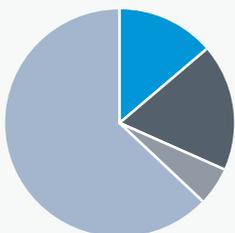
## Alter



■ < 10 Jahre  
■ 10 - 25 Jahre  
■ > 25 Jahre

Mit einem Anteil von fast 50% wurden im 4. Quartal vergleichsweise viele Neubauten auf dem Investmentmarkt angeboten. Der Anteil fällt im Vergleich zum vorhergehenden Quartal fast doppelt so hoch aus. Bestandsobjekte über 25 Jahre machen rund ein Drittel der angebotenen Logistikflächen aus.

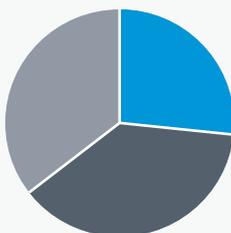
## Mietvertragsrestlaufzeit



■ < 3 Jahre  
■ 3 - 5 Jahre  
■ 6 - 8 Jahre  
■ > 8 Jahre

Die Mietvertragslaufzeiten der angebotenen Objekte fallen in Q4 sehr hoch aus: Bei über 60% beträgt die Laufzeit noch über 8 Jahre. Aufgrund der Flächenknappheit sichern sich Mieter neue Objekte wieder für längere Zeiträume.

## Gebäudefläche



■ < 10.000 m<sup>2</sup>  
■ 10.000 - 25.000 m<sup>2</sup>  
■ > 25.000 m<sup>2</sup>

Im 4. Quartal wurde auf dem Markt eine breite Mischung an Objekten unterschiedlicher Größen angeboten. Der Anteil kleinerer Objekte unter 10.000 m<sup>2</sup> fällt mit rund einem Viertel am geringsten aus.

# Vorwärts denken – Trends aus der Logistik

## Die nachhaltige Logistikimmobilie

Um die Auswirkungen des Klimawandels einzudämmen, muss der weltweite CO<sub>2</sub>-Ausstoß reduziert werden. Da die Logistikbranche in Deutschland stetig wächst, steigt auch die Notwendigkeit, den ökologischen Fußabdruck von Logistikimmobilien zu verbessern.

Objekte, die energieoptimiert und emissionsarm sind, bieten im Vergleich zu konventionellen Gebäuden - über die ökologischen Überlegungen hinaus - einen wichtigen Marktvorteil. So können Nebenkosten reduziert und die

Drittverwendungsfähigkeit erhöht werden. Zudem lassen sich teure Instandhaltungs- und Investitionsmaßnahmen für Nachrüstungen vermeiden. Es gibt viele Maßnahmen, die zur Nachhaltigkeit einer Immobilie beitragen. Der Bezug von grünem Strom ist bei der Bewirtschaftung der Immobilie ein schnell umsetzbarer Faktor. Andere Maßnahmen hingegen, wie der Einsatz intelligenter Gebäudesysteme, benötigen eine intensive Planung und sind oftmals mit hohen Investitionen verbunden.

Bei Neubauten sollten Projektentwickler bei der Auswahl der Baumaterialien auf nachhaltige Konzepte setzen. Sowohl die Herstellung als auch der Transport der Materialien muss berücksichtigt werden. Zum Beispiel ist der Bezug von Materialien lokaler Anbieter sinnvoll.

Eine Logistikimmobilie kann durch die Nutzung von Sonnenenergie als eigener Energieproduzent fungieren. Mit Hilfe von Photovoltaikpaneelen können Objekte selbst Energie produzieren. Zwar sind Photovoltaikanlagen teuer in der Anschaffung und Installation, dafür sind die Betriebskosten sehr gering. Die Stromerzeugungskosten für Photovoltaikanlagen sind inzwischen niedriger als bei der konventionellen Energiegewinnung auf Basis fossiler Brennstoffe. Außerdem beträgt deren Lebensdauer bis zu 20 Jahre. Überschüssige Energie kann in das lokale Stromnetz eingespeist werden und unterstützt so die örtliche Energieinfrastruktur. Sonnenenergie kann in Form von Solarthermie auch zum Heizen verwendet werden.



Installation von Solarpaneelen auf dem Dach (Quelle: Frontier Renewables)

## Besonderheiten bei der Bewertung von Logistikimmobilien

Logistikimmobilien stellen aufgrund ihrer unterschiedlichen Anforderungen an Standort und Gebäudeausstattung eine besondere Herausforderung für Gutachter im Rahmen der Ermittlung von Verkehrs- oder Beleihungswerten dar: Im Mittelpunkt der Objektbewertung steht die Beurteilung der Drittverwendungsfähigkeit in Bezug auf Nachvermietungschancen und die Höhe der marktüblichen Miete.

In der Logistikbranche werden unterschiedliche Gebäudetypen zur Erfüllung verschiedener logistischer Aufgaben benötigt. Zur Abwicklung des Online-Shoppings werden z.B. oft große

Fulfillment Center sowie regionale bzw. überregionale Umschlaghallen und kleine Paketverteilzentren zur Auslieferung der Pakete benötigt. Zur Beurteilung der Drittverwendungsfähigkeit wird deshalb das Vorhandensein eines ausreichend großen Interessenten-/Nutzerkreises für dieselbe Nutzung geprüft.

So wirken sich die Lage in einer etablierten Logistikregion, standardisierte Gebäudemerkmalen und die Teilbarkeit von Hallenflächen besonders positiv auf die Drittverwendungsfähigkeit aus. Zudem kann die Immobilie auch auf ihre Eignung für eine zukünftig andere als die ursprünglich geplante Nutzung (Umnutzungsfähigkeit) untersucht werden.

Der Wert einer Logistikimmobilie wird stark durch die Parameter Markt, Standort, Objektqualität und Mieter definiert. Bei einer Analyse wird nicht nur die Angebots- und Nachfragesituation des Investmentmarktes beurteilt, sondern die gesamte Situation auf dem Vermietungs- und Grundstücksmarkt. Die potentielle Nachfrage von Nutzern nach Logistikimmobilien wird hierbei den aktuellen Angeboten gegenübergestellt. Für Gutachter ist daher eine regelmäßige Kommunikation mit allen Marktteilnehmern von besonderer Bedeutung.

Weitere interessante Beiträge finden Sie auf unserem Blog „Vorwärts denken“ unter [www.lip-invest.com](http://www.lip-invest.com).



Drittverwendungsfähigkeit als maßgeblicher Faktor für die Bewertung (Quelle: LIP Invest)

## Über LIP Invest

LIP Invest ist ein Investmentsspezialist für Logistikimmobilien. Gesellschafter und Geschäftsführer ist Bodo Hollung MRICS. Das Unternehmen entwickelt als unabhängiger Fonds- und Asset Manager Investmentlösungen für institutionelle Investoren. Durch langjährige Erfahrung über viele Konjunkturzyklen hinweg, eine genaue Marktkennntnis, intensiven Research und eine hohe Produktverfügbarkeit ist LIP Invest in der Lage, die Märkte fundiert zu analysieren, die richtigen Investmententscheidungen zu treffen und hierdurch Mehrwert für ihre Investoren zu schaffen.

LIP Invest engagiert sich stark in Forschung und Lehre. Sie steht in engem Austausch mit Universitäten und Immobilienakademien, an denen LIP als Lehrbeauftragter und Dozent für immobilienwirtschaftliche Studiengänge tätig ist. In der HypZert engagiert sich die Unternehmensführung in der Fachgruppe Logistik als Gründungsmitglied bereits seit 2009 und konnte in diesem Gremium durch zahlreiche Veröffentlichungen Standards für die Bewertung von Logistikimmobilien setzen. In der Bundesvereinigung Logistik (BVL) arbeitet LIP in Themengruppen an den zukünftigen Anforderungen an Logistikimmobilien.

[www.lip-invest.com](http://www.lip-invest.com)



LIP INVEST GmbH  
Rosental 6  
80331 München  
[www.lip-invest.com](http://www.lip-invest.com)



**Bodo Hollung MRICS**  
Managing Partner  
+49 89 2421 0123-4  
+49 162 63 20 000  
[b.hollung@lip-invest.com](mailto:b.hollung@lip-invest.com)



**Natalie Weber (M.A.)**  
Head of Logistics & Research  
+49 89 2421 0123-7  
+49 162 1660 010  
[n.weber@lip-invest.com](mailto:n.weber@lip-invest.com)

## LIP Investment News

Aufgrund niedriger Zinsen, einer hohen Marktliquidität und guter Konjunkturaussichten stand in den letzten Jahren der Immobilienstandort Deutschland im Fokus deutscher und internationaler Investoren. Dies hat in allen Assetklassen zu einem Renditerückgang geführt. Trotzdem weisen Investments in Logistikimmobilien noch immer einen positiven Spread zwischen 1 und 2 % zu allen anderen Assetklassen auf. Globale Märkte, die durch technische Möglichkeiten wie Internet, Digitalisierung und Blockchain immer enger zusammenrücken, machen die Logistik zu einem unverzichtbaren Bestandteil aller Wirtschaftskreisläufe.

Positive Zukunftsaussichten der Logistik mit vielen Treibern wie E-Commerce, Outsourcing und einer weiteren Flexibilisierung der Produktion in Verbindung mit einer planbaren Ausschüttungsrendite bei geringerer Volatilität gegenüber anderen Assetklassen machen Logistikimmobilien weiterhin zu einer attraktiven und nachhaltigen Anlage.

### Rechtshinweis

Dieser Marktbericht ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der LIP Invest GmbH möglich. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Für deren Richtigkeit und Genauigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. LIP Invest übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Ein erfahrener Asset Manager mit einer diversifizierten Anlagestrategie, die vor allem auf den richtigen Standort und auf ein hohes Nachvermietungspotential setzt, sind die besten Voraussetzungen für ein erfolgreiches Investment.

LIP Invest – mit ihrem 10-köpfigen, hoch qualifizierten Team aus Logistik- und Investmentsspezialisten hat als sogenannte Investmentboutique einen ausschließlichen Fokus auf die Assetklasse Logistikimmobilien. Sie kann somit gerade gegenüber den großen traditionellen Häusern, die alle Assetklassen abdecken, mit Schnelligkeit, Flexibilität und einer guten Performance punkten.

Gern informieren wir Sie über aktuelle Fondsprodukte oder über Möglichkeiten der direkten Anlage.