

LIP^{UP} to DATE

LOGISTIKIMMOBILIEN DEUTSCHLAND



2. QUARTAL
2019

Investment Market Review – Q2 2019

Logistikimmobilien steigen weiter in ihrer Beliebtheit. Immer mehr Investoren und Assetmanager aus dem In- und Ausland suchen einen Markteintritt. Jedoch bremsen momentan der Angebotsmangel die hohe Nachfrage aus. Dies schlägt sich in den Zahlen für die erste Jahreshälfte nieder: Investmenttätigkeit, Flächenumsatz und Neubauvolumen fallen geringer aus als im Vorjahreszeitraum. Die hohe Anzahl an getätigten Investmentdeals spricht allerdings für eine anhaltend starke Marktaktivität. Aufgrund des Mangels an großvolumigen Assets

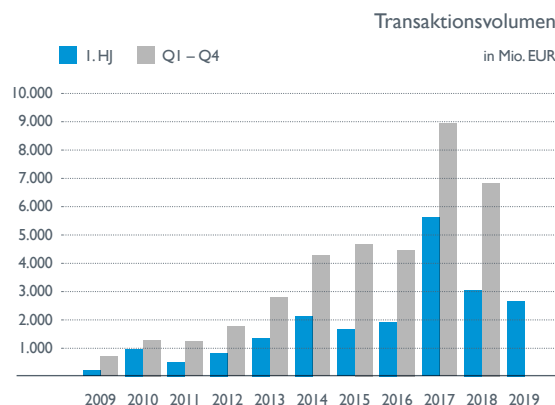
erhalten kleinere Objekte zwischen 10 und 20 Mio. EUR eine größere Bedeutung. Die Umsätze der letzten beiden Jahre konnten somit jedoch nicht erreicht werden. Ein möglicher unregelmäßiger Brexit sowie der Handelsstreit zwischen den USA und China hatten bisher keine negativen Auswirkungen auf die Logistikbranche.

Steigende Bedeutung von Einzeltransaktionen

1,3

Mrd. EUR

Im 2. Quartal wurde ein Investmentvolumen von 1,3 Mrd. EUR erreicht. Damit beläuft sich das Halbjahresergebnis auf 2,6 Mrd. EUR. Der Vorjahreswert wurde zwar um ca. 20% verfehlt, das Ergebnis liegt aber über dem langjährigen Durchschnitt. Der Angebotsmangel macht sich zunehmend bemerkbar; v.a. im Bereich großvolumiger Deals im dreistelligen Millionenbereich. Im Gegensatz dazu zeigt sich eine steigende Bedeutung von klein-volumigen Einzeltransaktionen. Größte Transaktion in Q2 war der Kauf von drei Logistikimmobilien, die an BMW, Daimler und Otto vermietet sind, durch GreenOak und Apeiron für ca. 350 Mio. EUR.

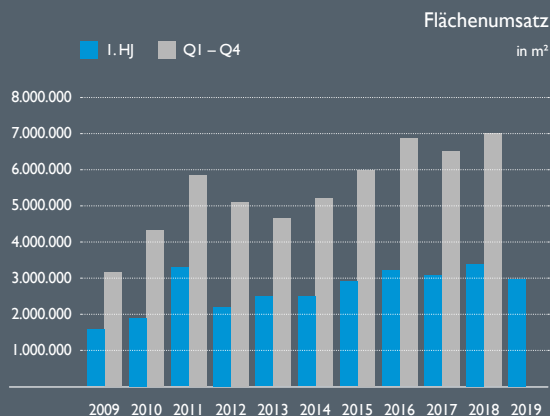


Flächenengpass begrenzt Umsatzvolumen

1,8

Mio. m²

Im ersten Halbjahr belief sich der Flächenumsatz auf 3,0 Mio. m², was ca. 12% unter dem Vorjahresergebnis liegt. 1,8 Mio. m² entfallen auf das 2. Quartal. Das Umsatzvolumen wird in erster Linie durch den Flächenmangel begrenzt, weshalb die Nachfrage das Angebot nach wie vor übersteigt. Dabei ist insbesondere ein Rückgang an Großabschlüssen zu verzeichnen. Da es an geeigneten Bestandsflächen fehlt, entfallen die größten Abschlüsse auf Neubauten. Umsatzstärkste Logistikregionen waren das Ruhrgebiet u.a. mit einer Anmietung von 52.000 m² durch den Textilgroßhändler L-Shop Team sowie der Großraum Hannover.

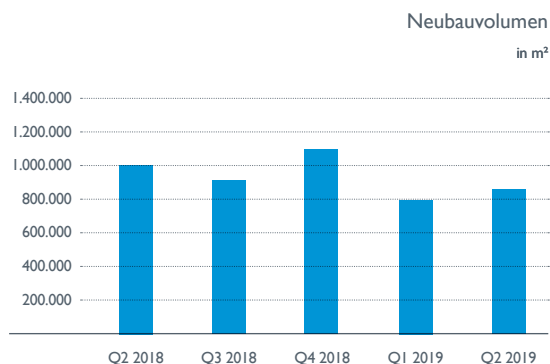


Neubautätigkeit auf moderatem Niveau

850.000

m²

Die Neubautätigkeit fiel im 2. Quartal mit 850.000 m² wie auch im vorhergehenden Quartal moderat aus. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 1,65 Mio. m² an neuen Logistikflächen gebaut. Der größte Baustart war die Erweiterung des BMW-Ersatzteillagers in Dingolfing um rund 100.000 m². Nach dem Rekordjahr 2018 hat sich die Entwicklung neuer Logistikflächen auf einem etwas niedrigeren Niveau eingependelt. Für das Gesamtjahr kann mit einem Volumen zwischen 3,5 bis 4,0 Mio. m² gerechnet werden.



Investment Market Review – Q2 2019



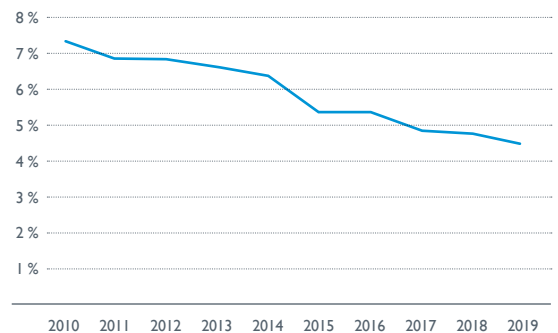
Renditeentwicklung

Spitzenrendite (BAR)*



Entwicklungs-
trend 2019

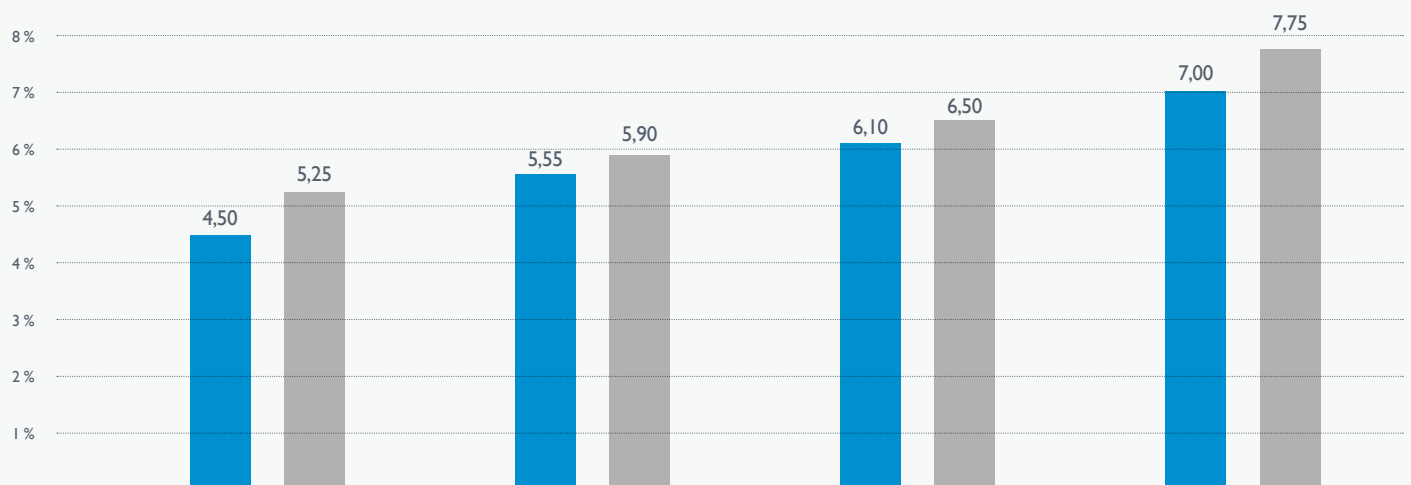
Bei den Bruttospitzenrenditen für Logistikimmobilien konnte das Niveau von 4,50% im 2. Quartal gehalten werden. Einzelne Investoren sind offenbar unter einem enormen Kapitaldruck auch bereit, tiefer in die Tasche zu greifen. So soll Savills IM nach Berichten der IZ beim Erwerb der Hermes Immobilie in Ansbach sowie des DHL-Portfolios von Aquila der 4%-Marke sehr nahe gekommen bzw. darunter gelegen sein. Es ist nicht auszuschließen, dass es im weiteren Jahresverlauf zu einer Fortsetzung der Renditekompression kommt.



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

Bruttoanfangsrenditen

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



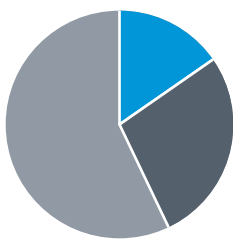
Alter	Neubau	Neubau	Bestandsimmobilie ab Baujahr 2000	Bestandsimmobilie ab Baujahr 2000	Bestandsimmobilie ab Baujahr 1990	Bestandsimmobilie ab Baujahr 1990	Bestandsimmobilie vor Baujahr 1990	Bestandsimmobilie vor Baujahr 1990
Standort	Herausragender Standort	Sehr guter Standort	Etablierte Logistikregion	Etablierte Logistikregion				
Objekt	Herausragende Objektqualität	Sehr gute Objektqualität					Planbare Instandhaltungsrisiken	Geringe bis mittlere Instandhaltungsrisiken
Mietvertrag	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 – Q3 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 2. Quartal 2019 am

Markt angebotenen Logistikimmobilien. Das potentielle Investmentvolumen fällt mit rund 1,1 Mrd. EUR sehr hoch aus und verspricht damit ein hohes Transaktionsvolumen im kommenden Quartal.

Branchenanteile der Nutzer

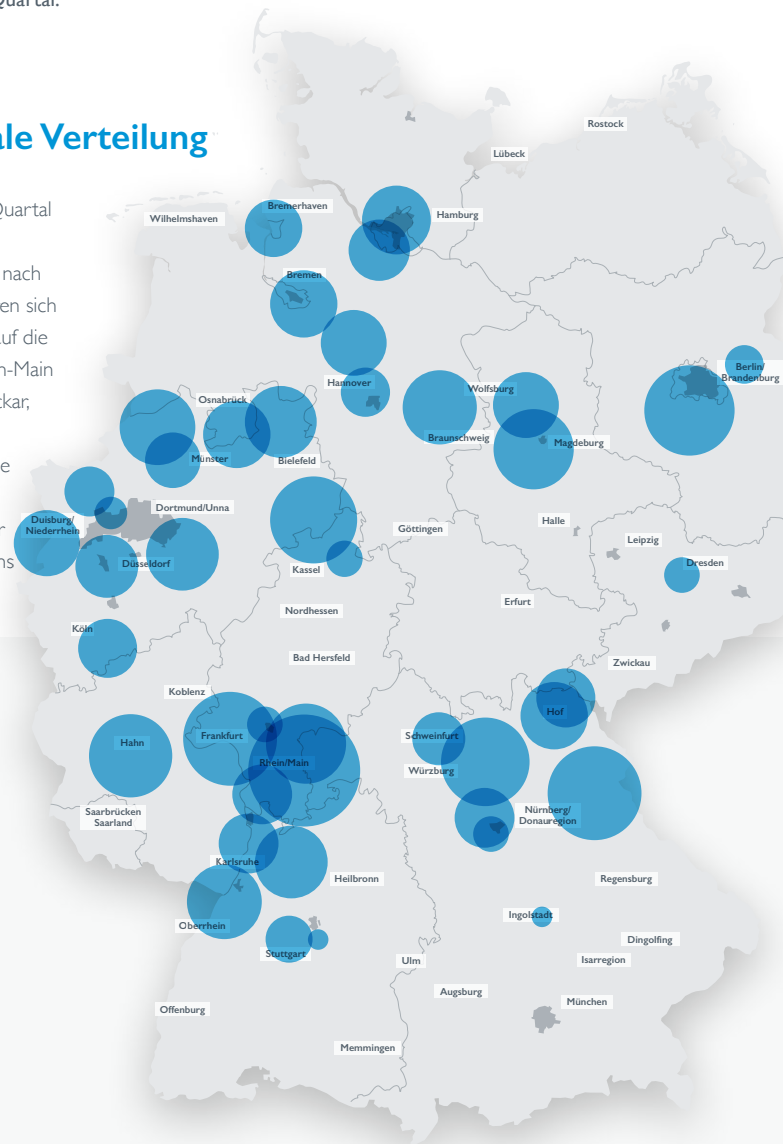


■ Industrie
■ Handel
■ Logistkdienstleister

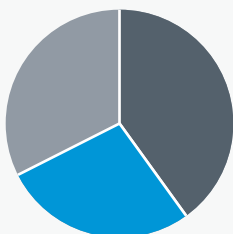
Im 2. Quartal entfielen knapp 60% der angebotenen Logistikflächen auf Immobilien mit Logistkdienstleistern als Nutzer. Von Handelsunternehmen genutzte Objekte nahmen etwa ein Viertel der am Markt verfügbaren Flächen ein. Auf Industrienutzer entfällt mit 15% der kleinste Anteil.

Regionale Verteilung

Die im 2. Quartal angebotenen Logistikflächen nach m² konzentrieren sich insbesondere auf die Regionen Rhein-Main und Rhein-Neckar, Nordbayern sowie die Achse entlang der A2 von Berlin über Hannover bis ins Ruhrgebiet.



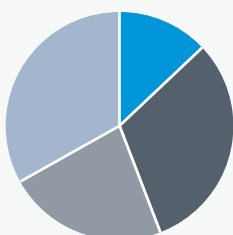
Alter



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

Mit einem Anteil von 40% waren im 2. Quartal vergleichsweise viele Neubauten auf dem Markt verfügbar. Der Großteil davon entfällt auf Projektentwicklungen mit geplantem Baustart im Jahr 2020. Bestandsbauten mit einem Alter von über 25 Jahren machten ein Drittel der Angebotsflächen aus.

Mietvertragsrestlaufzeit

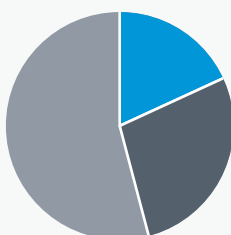


■ < 3 Jahre
■ 3 - 5 Jahre
■ 6 - 8 Jahre
■ > 8 Jahre

Die größten Anteile nahmen mit jeweils einem Drittel Mietvertragslaufzeiten über 8 Jahre sowie Restlaufzeiten von

3-5 Jahren ein. Laufzeiten von unter 3 Jahren entfielen vor allem auf ältere Bestandsobjekte.

Gebäudefläche



■ < 10.000 m²
■ 10.000 - 25.000 m²
■ > 25.000 m²

Über die Hälfte der angebotenen Logistikimmobilien waren großflächige Objekte mit über 25.000 m² Gebäudefläche. Kleinere Immobilien unter 10.000 m², die den Markt im 1. Quartal dominierten, waren dagegen nur wenige verfügbar.

Einsatz von Augmented Reality in der Logistik

Arbeitsprozesse in der Logistik können durch Augmented Reality (AR) effizienter gestaltet werden. AR beschreibt die visuelle durch Computer unterstützte Erweiterung der Realität. Konkret handelt es sich um die Einblendung von virtuellen Objekten oder Textinformationen in realen Situationen. Für den Nutzer macht es den Anschein, als würden Realität und Virtualität miteinander verschmelzen. AR kommt mittlerweile in vielen Bereichen zum Einsatz – auch in der Logistik.



Augmented Reality beim Kommissionierprozess (Quelle: Fotolia)

Vor allem bei der Lagerhaltung, der Transportoptimierung, auf der letzten Meile und bei Value Added Services bietet die Technologie Mehrwerte. Kommissionierer bekommen über eine AR-Datenbrille Informationen eingeblendet, die ihren Arbeitsablauf vereinfachen. Das Verfahren wird Pick-by-Vision genannt und löst die klassische Packliste oder Sprachansagen über Pick-by-Voice ab. Durch das Scannen von Barcodes auf den Waren mit Hilfe der Datenbrille werden Packfehler weitestgehend vermieden und der

Lagerist hat beide Hände zum Greifen frei. Die Steuerung erfolgt durch Gesten-, Wisch- und Sprachbefehle.

Bei der Lagerplanung kann AR helfen, neue Layouts und geplante Änderungen in Logistikkimmobilien in vollem Umfang zu visualisieren. So kann vorab überprüft werden, ob die potentiellen Umbauten den Anforderungen entsprechen und neue Arbeitsabläufe wie erwünscht umgesetzt werden können.

Auf der letzten Meile können enorme Effizienzsteigerungen durch AR erreicht werden. Zustellfahrer benötigen oft unnötig Zeit, um das richtige Paket für die nächste Lieferung im Sprinter zu finden. In Zukunft wird es möglich sein, durch das Betrachten eines Pakets mit Hilfe eines AR-Geräts z.B. Brille oder Smartphone wichtige Informationen zu den einzelnen Sendungen angezeigt zu bekommen, um schnell das richtige Paket zu identifizieren. AR kann auch dabei helfen, den Transporter sinnvoll zu beladen, um Beschädigungen der einzelnen Sendungen zu vermeiden und die Auslastung von Verkehren zu erhöhen.

HypZert-Fachgruppe Logistik feiert 10-jähriges Jubiläum

Seit 10 Jahren setzt die HypZert-Fachgruppe Logistik nun bereits Maßstäbe für die Bewertung von Logistikkimmobilien. Die elf Mitglieder, die sich 2009 aus den Kreisen der Gutachter und Marktexperten zusammengefunden haben, sind noch fast in der ursprünglichen Konstellation vertreten. Bodo Hollung ist Gründungsmitglied der Fachgruppe und steuert Erkenntnisse aus der Investmentsicht bei.

Das 33. Treffen der Fachgruppe fand am 19. Juli 2019 bei LIP Invest in München statt. Diskutierte Themen waren die aktuellen Entwicklungen auf dem Logistikkimmobilienmarkt,

Selfstorage, mehrgeschossige Logistikkimmobilien, Liegenschaftszinssätze, Flächenverfügbarkeit in den Ballungsräumen, Baupreise, Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer, Mietsteigerungen bei Bestandsobjekten, Auswirkungen der CO₂-Thematik auf die Logistik

sowie Umgang mit befestigten Außenanlagen, Stellplätzen für LKW/PKW sowie Betriebseinrichtungen und Einbauten in der Bewertung.

Vor allem der Umgang mit mehrgeschossigen Logistikkimmobilien stellt die Gutachter vor Herausforderungen. Potentielle Nachnutzungen wurden rege diskutiert, da es aufgrund der zunehmenden Flächenknappheit zukünftig doch verstärkt zu mehrstöckigen Logistikansiedlungen kommen könnte. Auch Nachhaltigkeitsaspekte werden wichtiger beim Ankauf von Logistikkimmobilien, da Investoren zunehmend ESG-Kriterien berücksichtigen müssen.

Für das nächste Jahr ist eine Aktualisierung der Typenblätter zur Bewertung von Logistikkimmobilien geplant. Diese enthalten Kennzahlen zur Gebäudekonzeption sowie Ansätze für die Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten zu den unterschiedlichen Logistikkimmobilientypen.

Weitere interessante Beiträge finden Sie auf unserem Blog „Weiter denken“ unter www.lip-invest.com.



33. Treffen der HypZert-Fachgruppe Logistik in München (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



LIP INVEST GmbH
Rosental 6
80331 München
www.lip-invest.com



Bodo Hollung MRICS
Managing Partner
+49 89 2421 0123-4
+49 162 63 20 000
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

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 all 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 Einspeicherung 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.