



LIP INVEST

logistics investment partners

LIP^{UP} to DATE

LOGISTIKIMMOBILIEN DEUTSCHLAND



QUARTAL
4.2019

Investment Market Review – Q4 2019

Zum Jahresende hin hat die Dynamik auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt noch einmal deutlich angezogen: Sowohl bei den Transaktionen als auch den Vermietungsumsätzen und Neubauaktivitäten sorgte das 4. Quartal für einen starken Jahresendspurt und trug zu sehr guten Gesamtjahresergebnissen bei. Die konjunkturelle Abkühlung, die sich im vergangenen Jahr auf einige Industriesektoren mit hohen Exportquoten ausgewirkt hat, konnte die Nachfrage nach Logistikimmobilien auf Investoren- und Nutzerseite nicht dämpfen. Die starke Binnenwirtschaft und hohe Konsumnachfrage,

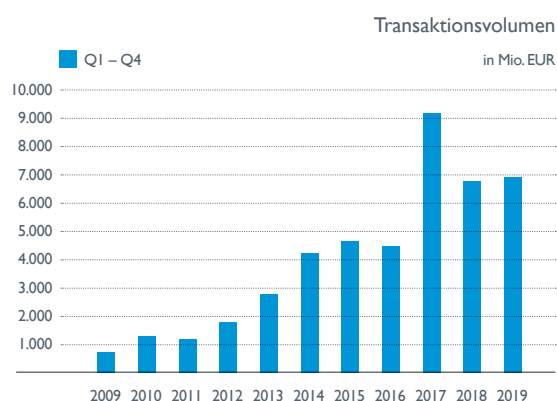
die insbesondere dem Handel und dem E-Commerce zu Gute kamen, haben für Ausgleich gesorgt. Entsprechend hoch fiel der Anteil dieser Nutzergruppe am Flächenumsatz aus. Logistikdienstleister waren bei der schwächelnden Konjunktur etwas zurückhaltender in der Anmietung oder Entwicklung neuer Objekte. Der Bedarf an Logistikflächen wird weiterhin durch nachhaltige Trends, wie den E-Commerce-Boom oder das Outsourcing von Logistikdienstleistungen gestützt und somit auch im Jahr 2020 für Wachstum sorgen.

Starkes 4. Quartal pusht Investmentvolumen 2019

2,6

Mrd. EUR

Das Jahr 2019 endete mit einem starken Schlussquartal, in welchem 2,6 Mrd. EUR in Logistikimmobilien investiert wurden. Das Transaktionsvolumen im letzten Quartal war damit genauso hoch wie in den ersten beiden Quartalen zusammen. Der Gesamtumsatz von 2019 konnte sogar noch leicht das Vorjahresergebnis toppen und erreichte mit 6,9 Mrd. EUR den zweithöchsten Wert aller Zeiten nach dem Ausnahmejahr 2017. Größter Deal im 4. Quartal und auch für das Gesamtjahr war mit 570 Mio. EUR der Verkauf eines Portfolios mit 14 deutschen Immobilien an Singapurs Staatsfonds GIC.

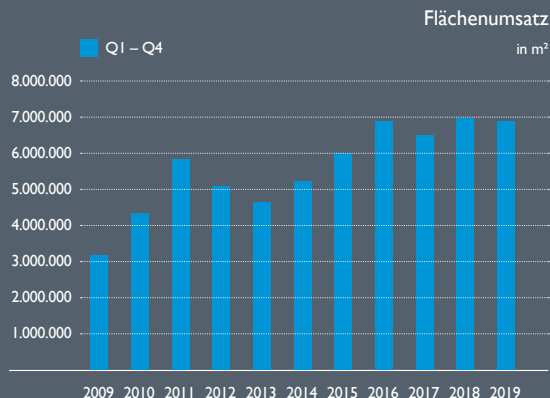


Flächenumsatz knapp unter Rekordwert

2,0

Mio. m²

Der Flächenumsatz bei Logistikimmobilien erreichte im Jahr 2019 6,9 Mio. m² und lag damit nur leicht unter dem Rekordwert des Vorjahres von 7,0 Mio. m². Gebremst wurde der Flächenumsatz bei der anhaltend hohen Nachfrage hauptsächlich durch den Mangel an Grundstücken und verfügbaren Bestandsflächen. Aktivste Region war das Ruhrgebiet. Auch Berlin konnte enorme Zuwächse verzeichnen. Der Neubauanteil lag insgesamt bei rund 60%. Im 4. Quartal wurde mit 2,0 Mio. m² am meisten umgesetzt. Hier floss unter anderem die Vermietung einer 120.000 m² großen Projektentwicklung in Achim an Amazon ein.

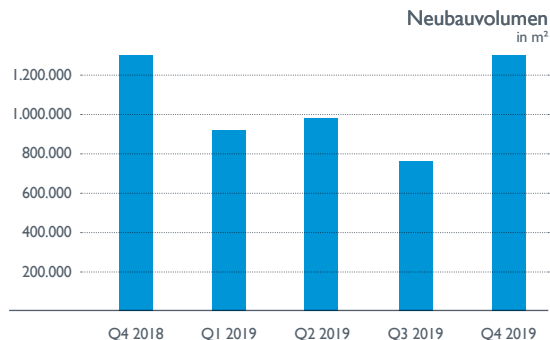


Neubautätigkeit im langjährigen Durchschnitt

1,3

Mio. m²

Im 4. Quartal wurden 1,3 Mio. m² an neuen Logistikflächen errichtet, womit zum Jahresende hin das stärkste Quartalsergebnis erzielt werden konnte. Mit einer Neubautätigkeit von insgesamt rund 4,0 Mio. m² liegt das Ergebnis im langjährigen Durchschnitt. Größter Baustart im Schlussquartal war der 2. Bauabschnitt des Logistikparks von P3 in Kamen im Östlichen Ruhrgebiet mit über 80.000 m².



Investment Market Review – Q4 2019



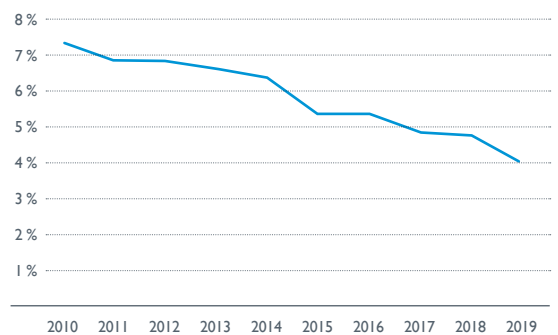
Renditeentwicklung

Spitzenrendite (BAR)*



Entwicklungs-
trend 2020

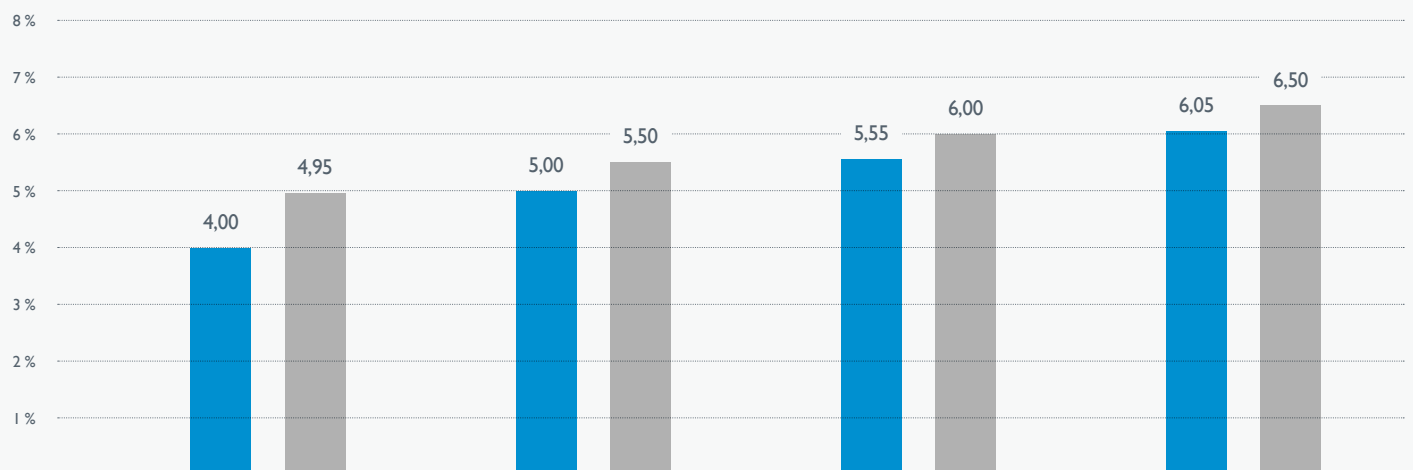
Durch das anhaltend hohe Interesse an Investments in Logistikimmobilien hat sich die Renditekompression im Jahresverlauf 2019 fortgesetzt. Gerade Deutschland bleibt aufgrund seiner breit diversifizierten und stabilen Wirtschaft ein attraktiver Investment-Markt. Die Bruttospitzenrenditen für Logistikimmobilien lagen zum Jahresende bei 4,00%. Für 2020 erwarten wir zunächst eine Seitwärtsbewegung, gleichwohl niedrige Zinsen und eine hohe Marktliquidität zu einem weiteren Anstieg der Preise führen werden.



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

Bruttoanfangsrenditen

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



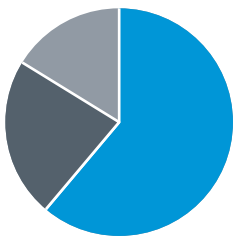
Alter	Neubau	Neubau	Bestandsimmobilie ab Baujahr 2000	Bestandsimmobilie ab Baujahr 2000	Bestandsimmobilie ab Baujahr 1990	Bestandsimmobilie ab Baujahr 1990	Bestandsimmobilie vor Baujahr 1990	Bestandsimmobilie vor Baujahr 1990
Standort	Herausragender Standort	Sehr guter Standort	Etablierte Logistikregion	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 – Q1 2020

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 2019 am

Markt angebotenen Logistikimmobilien. Das potentielle Investmentvolumen für des kommende Quartal beläuft sich auf rund 760 Mio. EUR. Das Angebotsvolumen zum Jahresende hin war deutlich geringer als in den vorhergehenden Quartalen.

Branchenanteile der Nutzer

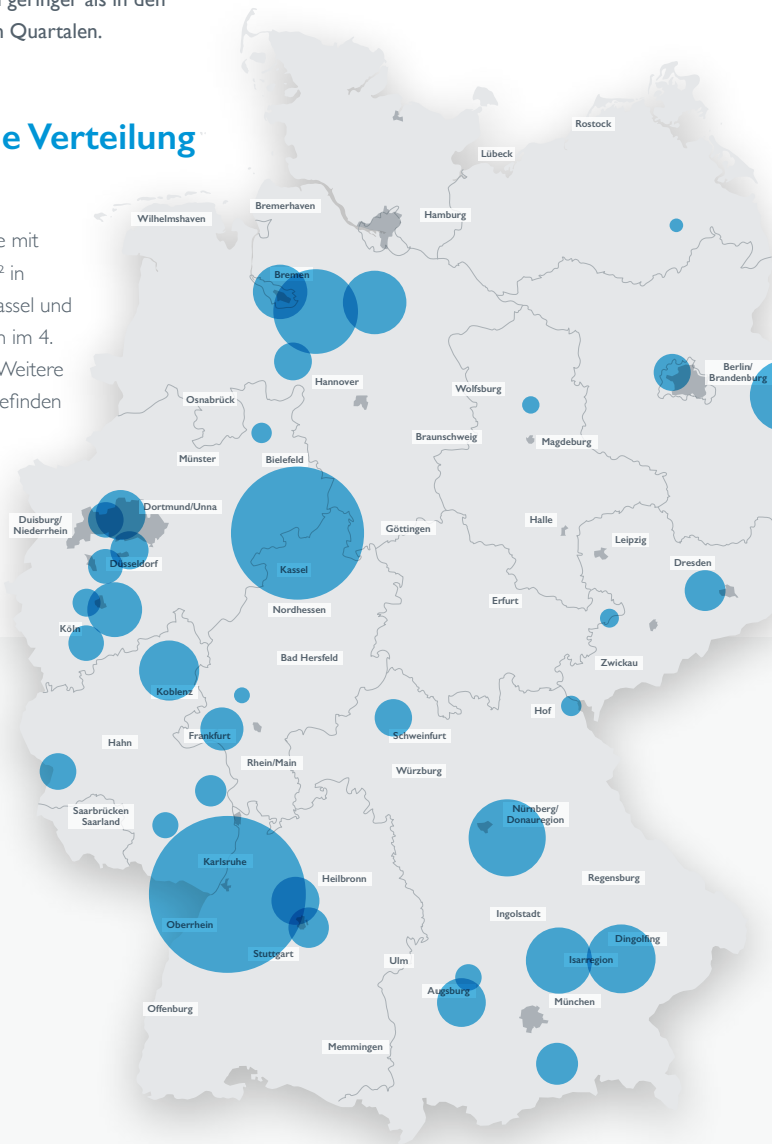


■ Industrie
■ Handel
■ Logistikdienstleister

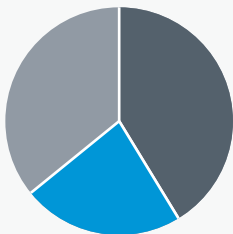
Der Anteil der von Industrieunternehmen genutzten Logistikflächen, die im 4. Quartal am Markt angeboten wurden, fiel mit rund 60% außerordentlich hoch aus. Dies ist vor allem auf zwei großflächige von Automobilherstellern genutzte Angebotsobjekte zurückzuführen.

Regionale Verteilung

Zwei große Angebotsobjekte mit über 100.000 m² in den Regionen Kassel und Stuttgart stehen im 4. Quartal hervor. Weitere Schwerpunkte befinden sich im Raum Bremen, dem Rhein-Ruhr-Gebiet und Bayern.



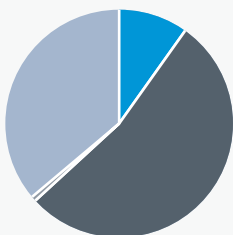
Alter



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

Mit rund 40% entfiel der größte Teil der angebotenen Objekte zum Jahresende auf Neubauten. Bestandsobjekte mit einem Alter von über 25 Jahren waren fast gleich stark am Markt vertreten. Objekte mit einem Alter von 10 - 25 Jahren waren dagegen weniger verfügbar.

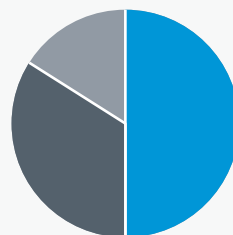
Mietvertragsrestlaufzeit



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

Mit über einem Drittel wurden viele Objekte mit langen Mietvertragslaufzeiten von mehr als 8 Jahren angeboten. Über die Hälfte

Gebäudefläche



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

Kleinere Objekte dominierten den Logistikimmobilienmarkt im letzten Quartal 2019. Auf Immobilien mit Gebäudeflächen bis 10.000 m² entfiel die Hälfte der angebotenen Objekte.

der Logistikflächen am Markt wies eine für Logistikimmobilien typische Mietvertragslaufzeit von 3-5 Jahren auf.

WEITER DENKEN NÄHER DRAN

Trends aus der Logistik

C-/D-Standorte: Neues Potential für Logistikansiedlungen?

In den großen Ballungsräumen wird es immer schwieriger, geeignete Ansiedlungsflächen für Logistik zu finden. Der Flächenumsatz in den Regionen Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München ist 2019 deutlich eingebrochen. Die Nachfrage ist da, aber das Angebot fehlt. Gleichzeitig profitieren andere Standorte von dieser Entwicklung.

C- und D-Standorte können im Vergleich zu den großen Ballungszentren und etablierten Logistikregionen meist mit einer hohen Grundstücksverfügbarkeit punkten. Eine klar abgrenzbare Standortklassifizierung gibt es zwar nicht, das Label C und D kann aber generell Regionen zugeordnet werden, die bislang über einen geringen Logistikflächenbestand verfügen, eine moderate Neubau- und Vermietungstätigkeit aufweisen und häufig nur auf eine Logistikaufgabe ausgerichtet sind. Standorte wie Hof, Dresden/Chemnitz/Zwickau, Fulda oder Frankfurt (Oder) können diesem

Segment zugeordnet werden. Andere Regionen wie Leipzig/Halle, Erfurt, Kassel, Münster/Osnabrück oder Oberrhein sind inzwischen in die B-Klasse aufgestiegen.

Eine Logistikansiedlung bringt meist weitere Logistikansiedlungen mit sich. Oft braucht es nur eine Art Initialzündung. Entscheidend für die Entwicklung entsprechender Standorte zu Logistikregionen ist die Ausweisung geeigneter Grundstücke für die Logistikknutzung, eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie kurze Entscheidungswege der Kommunen und eine positive Grundhaltung gegenüber Logistik.

Die Unternehmerrunde Logistik, initiiert vom Fachmedium Immobilienmanager und dem Logistikprojektentwickler Alcaro Invest GmbH, hat zum Jahresbeginn 2020 intensiv diskutiert, welche C- und D-Standorte gute Zukunftsaussichten für Logistikansiedlungen bieten. LIP Invest steuerte hier ihre Einschätzungen aus Sicht des Investors bei. Einen ausführlichen Artikel dazu gibt es in der nächsten Ausgabe des immobilienmanagers im März 2020.



Unternehmerrunde Logistik im Januar 2020 in Rösrath
(Fotograf: Studio Mike Christian - Köln)

LIP Invest plant dritten Logistikimmobilien-Fonds

LIP Invest baut das Fondsgeschäft mit Logistikimmobilien für institutionelle Investoren weiter aus. Der Logistikimmobilien-Spezialist setzt dabei mit Deutschland weiter auf den größten und stabilsten Logistikmarkt innerhalb Europas. Deutschland zeichnet sich durch ein deutlich besseres Risiko-/ Renditeverhältnis gegenüber anderen europäischen Ländern aus und bleibt daher für LIP das bevorzugte Investitionsland.

Der in Planung befindliche Fonds soll im Rahmen einer Core/Core+ Strategie vorwiegend hochwertige Logistikimmobilien in etablierten und zukunftssträchtigen Standorten erwerben. Drittverwendungsfähigkeit, Nachvermietungs-

nur auf Nachhaltigkeitsaspekte zu setzen, sondern auch auf soziale Themen und eine faire Unternehmenskultur.

Der Fonds soll sich wieder an institutionelle Anleger aus den Kreisen der Versorgungswerke, Pensionskassen, Banken, Sparkassen und Family Offices mit einem Anlagevolumen von 5 bis 30 Mio. Euro richten.

LIP möchte mit der Neuauflage ihres dritten Logistikimmobilien-Fonds nahtlos an ihre erfolgreichen Vorgänger anknüpfen. Einschließlich aktuell im Ankaufsprozess befindlicher Objekte investierte LIP in den letzten eineinhalb Jahren rund 570 Mio. EUR in 20 Logistikimmobilien.

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



Jüngstes Ankaufsobjekt von LIP Invest in Braunschweig mit der Deutschen Post DHL Group als Mieter (Quelle: LIP Invest)

potential und eine breite Diversifizierung sowohl was Standorte, Objekttypen, Mietvertragslaufzeiten, Nutzer als auch Logistikknutzungen betrifft, sollen im Mittelpunkt der Portfoliostrategie stehen. Der Fonds plant im Rahmen seiner ESG-Strategie nicht

Über LIP Invest

LIP Invest ist ein etabliertes auf Logistikimmobilien spezialisiertes Investmenthaus. Mit einem Team aus Immobilien-, Investment- und Logistikspezialisten und einer mehr als 12-jährigen Branchenerfahrung plant LIP für ihre institutionellen Kunden werthaltungsorientierte Strategien mit im Branchenvergleich guten Renditen und Ausschüttungen. LIP managt ihre Immobilien ganzheitlich. Lebenszyklus, Nachhaltigkeit und Exit stehen hierbei über alle Wertschöpfungsstufen im Vordergrund.

LIP forscht und arbeitet im Rahmen von Lehraufträgen an Universitäten und in verschiedenen Gremien (ZIA, BVL, HypZert) an den zukünftigen Anforderungen an Logistikimmobilien sowie der Immobilienbewertung. Im Rahmen quartalsweise erscheinender Marktberichte „LIP Up-to-date“ informiert LIP regelmäßig über aktuelle Entwicklungen am Logistik- und Logistikimmobilienmarkt sowie über ihre Forschungsergebnisse.

www.lip-invest.com

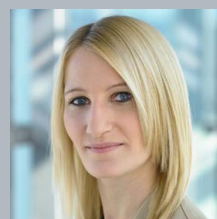


LIP INVEST GmbH
Rosental 6
80331 München
www.lip-invest.com



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

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.