

## PRESSEMITTEILUNG

### **LIP Invest veröffentlicht Marktbericht zum Logistikkimmobilienmarkt Deutschland für das vierte Quartal 2018**

- **Hohes Investmentvolumen**
- **Renditen stagnieren**
- **Flächenumsatz und Neubautätigkeit auf Rekordniveau**

**München, 1. Februar 2019** – LIP Invest veröffentlicht seinen quartalsweise erscheinenden Marktbericht zum Logistikkimmobilienmarkt Deutschland für das vierte Quartal 2018. Der Marktbericht steht zum Download unter <https://www.lip-invest.com/de/research-forschung> kostenlos zur Verfügung.

#### **Marktüberblick**

Der Logistikkimmobilienmarkt stand auch 2018 wieder im Fokus vieler Anleger: Der Rekord aus 2017 von rund 9 Milliarden Euro wurde jedoch nicht erreicht. Während in 2017 noch vorwiegend Portfoliotransaktionen zum hohen Volumen beitrugen, war 2018 mit 6,8 Milliarden Euro durch eine gestiegene Anzahl kleinerer und mittlerer Transaktionen geprägt. **Bodo Hollung**, Gesellschafter und Geschäftsführer von LIP: „Trotz Trump und Brexit setzen Investoren weiter auf Logistikkimmobilien 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.

#### **Investmentmarkt**

Ein starkes letztes Quartal mit 1,9 Milliarden Euro Transaktionssumme führte zu einem Investitionsvolumen von 6,8 Milliarden Euro im ganzen letzten Jahr. Das überwiegend durch große Portfoliotransaktionen und Unternehmensübernahmen geprägte Jahr 2017 mit rund 9 Milliarden

Euro Umsatz konnte somit nicht ganz erreicht werden. Investments in Logistikimmobilien erreichten aber wieder einen beachtlichen Anteil von über 10 Prozent am gewerblichen Transaktionsmarkt.

**Hollung** führt aus: „Die Renditen divergierten stark nach Standort, Gebäudetyp, Baujahr, Mieter, Mietvertragslaufzeit etc. Hochwertige Neubauten an etablierten Standorten waren kaum noch über 5 Prozent zu bekommen. Die Bruttoanfangsrendite hat sich in diesem Segment seit Mitte 2018 bei ca. 4,80 Prozent eingependelt. Vorwiegend aus dem asiatischen Raum gibt es jedoch Investoren, die im Einzelfall bereit sind, noch tiefer in die Tasche zu greifen. Hierbei handelte es sich aber um Spitzenprodukte in den TOP 7-Standorten mit international bekannten Mietern und über 10-jährigen Mietvertragslaufzeiten.“

## **Mietmarkt**

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

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

## **Ausblick**

Logistikimmobilien bleiben im anhaltenden Niedrigzinsumfeld eine attraktive Anlage. Die hohe Marktliquidität wird bei begrenztem Angebot weiterhin Druck auf die Renditen ausüben. Mit einer stärkeren Renditekompression ist jedoch nicht zu rechnen. Anleger weichen vermehrt auf so genannte Produkte mit Wertschöpfungspotenzial aus, um ihre Renditeerwartungen zu erfüllen. Die Logistikbranche steht zwar unter dem Einfluss von Trump und Brexit. Dennoch entwickelt sich die Branche positiv. Die Automobilindustrie steht mit dem autonomen Fahren und der Entwicklung alternativer Antriebe vor großen Herausforderungen. Die Rolle der Logistikdienstleister wird zur

Aufrechterhaltung der Lieferkette immer wichtiger, zudem ergeben sich neue Chancen durch Zusatzaufträge wie z.B. Lösungen für den gesamten Lebenszyklus von Lithium Batterien.

„Weiterhin profitiert die Branche von weiter steigenden Bestellmengen im E-Commerce und starker Nachfrage wie aktuell aus der Fashion Branche. Urbanisierung und Digitalisierung als Flächentreiber sowie begrenzte Flächenverfügbarkeit für Neubauten von Logistikimmobilien werden Druck auf die Mieten ausüben. Investoren können somit erstmals seit Jahren auf Mietpreiswachstum setzen“, so **Hollung** in seinem Ausblick.

#### **Über LIP Invest:**

LIP Invest ist ein Investmentspezialist 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 „Bewertung von Logistikimmobilien“ 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).

#### **Pressekontakt:**

Julia Olivia Oechsler  
Head of Marketing & PR  
LIP Invest  
T +49 89 2421 0123-5  
[j.oechsler@lip-invest.com](mailto:j.oechsler@lip-invest.com)  
[www.lip-invest.com](http://www.lip-invest.com)