

PRESSEMITTEILUNG

LIP Invest veröffentlicht Marktbericht zum Logistikkimmobilienmarkt Deutschland für das zweite Quartal 2019

- **Logistikkimmobilien werden immer beliebter**
- **Angebotsmangel bremst Investmenttätigkeit, Flächenumsatz und Neubauvolumen**
- **Objekte zwischen 10 und 20 Millionen Euro bekommen eine größere Bedeutung**

München, 19. August 2019 – LIP Invest, ein auf Logistikkimmobilien spezialisiertes Investmenthaus aus München, veröffentlicht seinen quartalsweise erscheinenden Marktbericht zum Logistikkimmobilienmarkt Deutschland für das zweite Quartal 2019. Auch in dieser Ausgabe gibt der Marktbericht auf Basis aktuell am Markt angebotener Objekte einen Ausblick auf die Entwicklung des Investmentmarktes in den kommenden Monaten. Der Bericht steht allen Interessierten kostenfrei zum Download unter <https://www.lip-invest.com/de/research-forschung#forschung> zur Verfügung.

Marktüberblick

Die Assetklasse Logistikkimmobilien ist schon lange kein Mauerblümchen mehr – ganz im Gegenteil: seit einiger Zeit steigt deren Beliebtheit ständig und spürbar an. Immer mehr Investoren und Assetmanager suchen den Markteintritt sowohl aus dem In- als auch aus dem Ausland. Der Markt ist aktuell jedoch mit einem Angebotsmangel konfrontiert, wodurch die hohe Nachfrage ausgebremst wird. Dies schlägt sich in den Zahlen für die erste Jahreshälfte nieder: Investmenttätigkeit, Flächenumsatz und Neubauvolumen fallen geringer aus im Vergleich zum Rekordjahr 2018. Trotzdem ist eine hohe Marktaktivität aufgrund der großen Anzahl von kleineren Investmentdeals deutlich zu spüren. Aktuelle politische Herausforderungen, wie der mögliche ungeregelte Brexit oder der Handelsstreit zwischen den USA und China, haben bisher keine negativen Auswirkungen auf die Logistikbranche gezeigt.

Investmentmarkt

Im ersten halben Jahr konnte hat der Markt für Logistikkimmobilien insgesamt ein Investitionsvolumen von 2,6 Milliarden Euro erreichen. Der Vorjahreswert, der außergewöhnlich hoch war, wurde somit um circa 20 Prozent verfehlt. Obwohl das Ergebnis noch deutlich über dem Durchschnitt der Vorjahre liegt, wird der Angebotsengpass deutlich. „Die Ergebnisse spiegeln den aktuell herrschenden Angebotsmangel auf dem Markt wider“, so **Bodo Hollung**, Gesellschafter und Geschäftsführer von LIP Invest. „Dringend erforderliche Projektentwicklungen zur Deckung der

hohen Flächennachfrage werden oft durch einen Mangel an geeigneten Grundstücken und einem unzureichendem Arbeitskräftepotenzial eingebremst.“ Der Rückgang des Transaktionsvolumens basiert auch auf einer geringeren Anzahl großvolumigen Deals im dreistelligen Millionenbereich. Eine starke Zunahme von Einzeltransaktionen zwischen 10 und 20 Millionen Euro konnte die Lücke nicht schließen.

Größte Transaktion im zweiten Quartal war der Kauf von drei Logistikkimmobilien, die an BMW, Daimler und Otto vermietet sind durch GreenOak und Apeiron für ca. 350 Millionen Euro. Verkäufer war das Family Office Tilad aus Dubai.

Auch im zweiten Quartal lagen die Bruttospitzenrenditen für Logistikkimmobilien noch bei 4,50 Prozent. Aufgrund des herrschenden Kapitaldrucks sind einzelne Investoren bereit tiefer in die Tasche zu greifen und für ausgewählte Produkte bereit das 25-fache zu zahlen. LIP Invest schließt somit nicht aus, dass es im weiteren Jahresverlauf zu einer Fortsetzung der Renditekompression kommen könnte.

Eine Analyse der LIP aktuell zum Ankauf vorliegender Objekte mit einem Volumen von rund 1,1 Milliarden Euro lässt ein hohes Transaktionsvolumen im kommenden Quartal erwarten. Während im ersten Quartal 2019 überwiegend Bestandsimmobilien älter als 25 Jahre am Markt angeboten wurden, dominierten im zweiten Quartal mit einem Anteil von 40 Prozent die Neubauten. Auf über 60 Prozent der angebotenen Flächen entfielen hierbei auf Logistikdienstleister als Nutzer. Während im ersten Quartal noch überwiegend Objekte mit unter 10.000 Quadratmeter den Markt dominierten, waren im zweiten Quartal über die Hälfte der Angebote Objekte mit über 25.000 Quadratmeter Nutzfläche.

Flächenumsatz

Im zweiten Quartal belief sich der Flächenumsatz auf 1,8 Millionen Quadratmeter. Zusammen mit dem ersten Quartal wurden 3,0 Millionen Euro Flächenumsatz erreicht, was ungefähr 12 Prozent unter dem ersten Halbjahr 2018 liegt. Die größte Bremse für das Umsatzvolumen ist der aktuelle Flächenmangel, mit dem der deutsche Markt konfrontiert ist. In den wichtigen Logistikregionen herrscht ein deutlicher Mangel an Bestandsflächen, weswegen viele Abschlüsse auf Neubauten entfallen. „Wir gehen davon aus, dass der Rückgang des Flächenumsatzes auch in den kommenden Monaten anhalten wird. Da die Nachfrage weiterhin die vorhandenen Flächen übersteigt, rechnen wir künftig mit deutlichen Auswirkungen auf die Mietpreise“, so **Sebastian Betz**, Head of Acquisition and Asset Management bei LIP Invest. Im zweiten Quartal waren die umsatzstärksten Logistikregionen das Ruhrgebiet mit u.a. einer Anmietung von 52.000 Quadratmetern durch den Textilgroßhändler L-Shop Team sowie der Großraum Hannover.

Auch die Neubauaktivitäten fielen im zweiten Quartal mit rund 850.000 Quadratmetern ähnlich wie zu Jahresbeginn moderat aus. Insgesamt wurden in den ersten sechs Monaten in diesem Jahr circa 1,65 Millionen Quadratmeter neue Logistikflächen gebaut. Der größte Baustart in den vergangenen drei Monaten war die Erweiterung des BMW-Ersatzteillagers in Dingolfing um rund 100.000 Quadratmeter. Nach dem außergewöhnlichen Rekordjahr 2018 hat sich die Entwicklung neuer Logistikflächen auf einem etwas niedrigeren Niveau eingependelt. Für das Gesamtjahr 2019 rechnen die Experten bei LIP Invest mit einem Volumen zwischen 3,5 bis 4,0 Millionen Quadratmetern.

Über LIP Invest

LIP Invest hat sich seit Gründung erfolgreich als Immobilien-Investmenthaus in der Assetklasse Logistikimmobilien etabliert. Mit einem großen Team aus Immobilien-, -Investment und Logistikspezialisten und einer mehr als 12-jährige Branchenerfahrung kann LIP für ihre institutionellen Kunden sicherheitsorientierte Strategien mit im Branchenvergleich sehr guten Renditen und Ausschüttungen verbinden. 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 erscheinenden Marktberichte „LIP Up-to-date“ informiert LIP regelmäßig über aktuelle Entwicklungen am Logistik- und Logistikimmobilienmarkt sowie über ihre Forschungsergebnisse. www.lip-invest.com.

Pressekontakt

Julia Olivia Oechsler
Head of Marketing & PR
LIP Invest GmbH
T +49 89 2421 0123-5
j.oechsler@lip-invest.com
www.lip-invest.com