

PRESSEMITTEILUNG

LIP Invest veröffentlicht Marktbericht zum Logistikimmobilienmarkt Deutschland für das dritte Quartal 2019

- **Logistikimmobilienmarkt bislang noch unberührt von der rückläufigen konjunkturellen Entwicklung**
- **Bedarf an geeigneten Logistikflächen weiterhin hoch**
- **Investoreninteresse ungebrochen stark**

München, 12. November 2019 – LIP Invest, ein auf Logistikimmobilien spezialisiertes Investmenthaus aus München, veröffentlicht seinen quartalsweise erscheinenden Marktbericht zum Logistikimmobilienmarkt Deutschland für das dritte 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 Logistikimmobilien steht bei Investoren aufgrund ihrer gut planbaren Erträge und ihrer geringen Volatilität weiterhin hoch im Kurs. Der Logistikimmobilienmarkt zeigt sich von der rückläufigen Konjunktur bisher wenig beeindruckt. Selbst die angeschlagene Automotive-Branche sucht verstärkt neue Flächen zur Abwicklung einer Flut neuer Modelle – gerade im Segment der E-Autos, die in den nächsten Jahren auf sie zukommt. Zudem wächst der E-Commerce weiterhin zweistellig und benötigt für die immer kürzer angebotenen Lieferfristen neue Fulfillment-Center sowie Paketverteilager. Auf dem Investmentmarkt macht sich der Produktmangel immer mehr bemerkbar. Einzeldeals dominierten das Marktgeschehen, während größere Portfolios nicht zum Verkauf standen.

Investmentmarkt

Das Investmentvolumen im dritten Quartal beläuft sich auf 1,7 Milliarden Euro, was es zum stärksten Quartal in diesem Jahr macht. Weiterhin dominieren Einzeldeals den Investmentmarkt und nicht wie im vergangenen Jahr große Portfolio Deals, die hauptsächlich von ausländischen Investoren abgeschlossen wurden. „Das Transaktionsvolumen liegt knapp 12 Prozent unter dem Volumen im Vorjahreszeitraum. Das liegt jedoch nicht an einer sinkenden Beliebtheit der Assetklasse. Ganz im Gegenteil: Die Nachfrage übertrifft das Angebot um ein Vielfaches“, so

Natalie Weber, Head of Logistics & Research bei LIP Invest, „als Investmenthaus für Logistikimmobilien erleben wir ein stark wachsendes Interesse auf Investoreenseite, sehen aber auch die immer größer werdende Herausforderung passende Grundstücke für Neubauten oder Bestandsimmobilien für die hohe Flächennachfrage zu finden. Eine eingeschränkte Arbeitskräfteverfügbarkeit und eine zunehmend negative Einstellung der Bevölkerung gegenüber Neubauprojekten verstärken diese Entwicklung.“

Trotz weiter leicht gesunkener Renditen weisen Investments in neue moderne Objekte noch immer eine hohe Überschussrendite aus. Die Kaufpreise haben sich weiterhin deutlich unter ihren Fundamentalwerten eingependelt.

Aktuell liegen die Bruttospitzenrenditen bei rund 4,40 Prozent, was ein leichter Rückgang bedeutet. Investoren werden mit einem hohen Anlagedruck konfrontiert, weswegen einzelne Anleger durchaus bereit sind auch tiefer in die Tasche zu greifen. „Wir beobachten derzeit auf dem Markt, dass Investoren teilweise für ausgewählte Produkte bereit sind das 25-fache zu zahlen“, so **Natalie Weber**, „gerade Portfoliomanager von Einzelhandels- oder Bürofonds können so mit einer Beimischung von Logistikimmobilien ihrer Gesamtrendite verbessern. Wir schließen nicht aus, dass es in den kommenden Monaten auch zu einer Fortsetzung dieser Renditekompression kommen könnte“.

Zu einer der größten Transaktionen im dritten Quartal gehört zum Beispiel das neu erbaute rund 150.000 Quadratmeter große Amazon-Logistikzentrum in Rheindahlen, das La Francaise für Investoren aus Südkorea erworben hat.

LIP analysiert stetig den Logistikimmobilien Markt. Ein Teil dieser Analyse beobachtet die Angebotssituation auf dem Markt. Aktuell wurden LIP Objekte zum Kauf angeboten mit einem Volumen von rund einer Milliarde Euro. Daraus lässt sich auf ein hohes Transaktionsvolumen im kommenden Quartal schließen. Derzeit dominieren Neubauten den Angebotsmarkt mit einem Anteil von rund 56 Prozent. Wovon etwa ein Drittel noch geplante Projektentwicklungen für das kommende Jahr sind. Letztes Jahr dominierten Bestandsimmobilien mit einem Alter von über 25 Jahren den Markt. Große Logistikflächen wurden vor allem in den Regionen Rhein-Main und Rhein-Neckar sowie im Großraum Berlin angeboten. Ein Cluster kleinerer Objektangebote findet sich im Rhein-Ruhr-Gebiet.

Flächenumsatz

Das Jahr 2019 ist in den ersten drei Monaten besonders stark gestartet: Im ersten Quartal wurde ein Flächenumsatz von 4,9 Millionen Quadratmetern erzielt. Im Vergleich zum Rekordjahr 2018

liegt das Ergebnis ungefähr 7 Prozent darunter. Im dritten Quartal belief sich der Flächenumsatz auf rund 1,9 Millionen Quadratmetern. Standorte außerhalb der Ballungsräume, die noch vor ein paar Jahren nicht im Fokus standen, profitieren vom dortigen Flächenmangel und können steigende Ansiedlungen verzeichnen. Zwei Drittel des Flächenumsatzes wird durch Neubauten generiert, da moderne Bestandsflächen Mangelware sind. Größter Vertragsabschluss war die Anmietung einer 230.000 Quadratmeter großen Fläche vom Maschinenbauunternehmen Krauss Maffei in Vaterstetten bei München, wo der neue Hauptsitz mit Werks- und Logistikhallen errichtet wird.

Die Neubauaktivität fällt im dritten Quartal vergleichsweise verhalten aus. Im Zeitraum zwischen Juli und September wurden rund 705.000 Quadratmeter Logistikimmobilien errichtet. Insgesamt wurden im bisherigen Jahresverlauf ca. 2,4 Millionen Quadratmeter neue Flächen entwickelt. Größtes Neubauobjekt war im dritten Quartal das EDEKA-Zentrallager in Oberhausen mit 90.000 Quadratmetern Logistikfläche, von dem aus zukünftig Lebensmittel- und Getränkemärkte in der Rhein-Ruhr-Region versorgt werden.

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