

PRESSEMITTEILUNG

LIP Invest veröffentlicht Marktbericht zum Logistikkimmobilienmarkt in Deutschland für das 1. Quartal 2019

- Zunahme kleinerer Deals bei rückläufigem Transaktionsvolumen
- Steigender Anteil deutscher Investoren
- Flächennachfrage übersteigt weiter das vorhandene Angebot

München, 28. Mai 2019 – Das auf Logistikkimmobilien spezialisierte Investmenthaus LIP Invest veröffentlicht seinen quartalsweise erscheinenden Marktbericht zum Logistikkimmobilienmarkt Deutschland für das erste 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 – in dieser Form einmalig auf dem Markt. Der Bericht steht allen Interessierten kostenfrei zum Download unter <https://www.lip-invest.com/de/research-forschung#forschung> zur Verfügung.

Marktüberblick

Der Markt für Logistikkimmobilien profitiert auch Anfang 2019 trotz geringer Wachstumsprognosen von einer weiterhin guten Konjunkturlage, einem voraussichtlich noch länger anhaltenden niedrigen Zinsniveau sowie einer hohen Marktliquidität. Nach zwei außergewöhnlich starken Jahren fällt der Jahresauftakt in 2019 etwas moderater aus. Das geringere Transaktionsvolumen im Vergleich zu den beiden Vorjahreszeiträumen ist insbesondere auf den Rückgang großer Portfolio-Deals zurückzuführen. Im Gegensatz dazu hat die Zahl kleinerer Transaktionen deutlich zugelegt. Die hohe Anzahl aktuell am Markt angebotener Objekte lässt für das kommende Quartal wieder steigende Umsätze erwarten. Bodo **Hollung**, Gesellschafter und Geschäftsführer von LIP sagt: „Investoren setzen weiter auf Logistikkimmobilien, gerade die attraktive Ausschüttungsrendite und die geringe Volatilität der Renditen locken inzwischen auch viele konservative Anleger in diese Assetklasse.“

Die Flächennachfrage von Mietern und Nutzern ist nach wie vor sehr hoch. Trotzdem waren der Flächenumsatz und auch die Neubautätigkeit im 1. Quartal rückläufig. „Der unvermindert hohen Nachfrage standen einfach zu wenige verfügbare Bestandsflächen beziehungsweise geeignete Neubauf Flächen gegenüber. Dies betrifft vorwiegend Süddeutschland, weshalb die meisten Neubautwicklungen inzwischen in Nord- und Westdeutschland entstehen,“ so **Hollung** weiter.

Investmentmarkt

Zum Jahresauftakt wurden ungefähr 1,3 Milliarden Euro in Logistikimmobilien auf dem deutschen Markt investiert, damit rund 500 Millionen weniger als in Q1 2018. Hintergrund ist der rückläufige Anteil an Großtransaktionen, Portfoliodeals beziehungsweise Unternehmensübernahmen. Viele Fonds- und Asset Manager setzen inzwischen auf eine längere Halteperiode, angesichts fehlender Alternativen am Markt. Größter Deal war der Paketverkauf von 34 Kühlhallen der Nagel Group in Deutschland und Dänemark für über 250 Millionen Euro. Insgesamt wurde mehr als die Hälfte der Investments von deutschen Investoren getätigt.

Die anhaltend starke Nachfrage nach Logistikimmobilien hat zu einem weiteren Rückgang der Renditen zum Jahresbeginn geführt. Die Bruttospitzenrendite liegt mittlerweile bei 4,50% für Neubauten an Top-Standorten. „Investoren, die Logistikimmobilien mehr als Portfolio-Beimischung sehen beziehungsweise erstmalig einen Markteintritt in Deutschland suchen, sind auch bereit, noch höhere Preise zu zahlen, allerdings nur bei äußerst langfristigen Mietverträgen und bester Mieterbonität. Die Nachfrage wird das Angebot voraussichtlich noch auf Jahre übersteigen und weiter Druck auf die Renditen ausüben“, so **Hollung** weiter.

Viele Logistikimmobilien werden noch von Logistikern im eigenen Bestand gehalten. Gerade die Anforderungen aus dem Online-Handel nach immer kürzeren Lieferzeiten werden enorme technische Investitionen in automatische Förderanlagen, automatische Regalanlagen und Robotik erfordern. Dies bringt eine enorme finanzielle Belastung für die Logistikdienstleister mit sich. LIP erwartet deshalb im laufenden Jahr, dass Eigennutzer die Marktlage verstärkt für Sale-and-Lease-Back-Transaktionen nutzen und damit das Immobilienangebot erhöhen.

Eine Analyse der LIP aktuell zum Ankauf vorliegender Objekte mit einem Volumen von rund 820 Millionen Euro lässt einen dynamischen Markt im 2. Quartal 2019 erwarten. Nachdem im letzten Quartal noch überwiegend Neubauten zum Kauf angeboten wurden, suchen aktuell Objekte mit einem Alter von über 25 Jahren einen Käufer. Die regionalen Schwerpunkte liegen hierbei vorwiegend im Ruhrgebiet sowie den Regionen Köln/Bonn, Rhein/Main und Stuttgart.

Flächenumsatz

In den ersten drei Monaten wurden rund 1,2 Millionen Quadratmeter Flächen auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt umgesetzt. Das Allzeithoch aus dem Vorjahresquartal wurde damit um 25% unterschritten. Die Aktivitäten auf dem Vermietungsmarkt fielen im 1. Quartal 2019 relativ verhalten aus, da nur wenige Bestandsflächen zur Vermietung frei waren und auch kaum spekulativ gebaute Flächen am Markt verfügbar waren. Eine Ausnahme bildet hier der Großraum

Berlin, wo viele Entwickler auf die Eröffnung des Großflughafens Berlin setzen und aktuell ihre spekulativ errichteten Flächen nicht vollständig vermietet haben. Der Nachfrageüberhang in anderen Logistikregionen hat inzwischen zu deutlichen Mietsteigerungen geführt. „Geringe Leerstände und eine weiter eingeschränkte Flächenverfügbarkeit für Neubauten werden auch künftig einen bisher nicht gekannten Druck auf die Mieten ausüben“, so Bodo **Hollung**.

Über LIP Invest

LIP Invest ist ein Investmentspezialist für Logistikimmobilien. Das Unternehmen entwickelt als unabhängiger Fonds- und Asset Manager Investmentlösungen für institutionelle Investoren. 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. Mehr Informationen finden Sie hier auf unserer Homepage: 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