

Marktbefragung Logistikimmobilien

Logistikimmobilien als Krisengewinner - aber mit Risiken



Die Stimmung unter Anbieter von Logistikinvestments hat sich krisenbedingt zwar leicht eingetrübt, dennoch erwarten nahezu drei Viertel der Befragten in den kommenden drei Jahren Mietpreiszuwächse bei Logistikimmobilien.

Scope hat 16 Anbieter von Logistikinvestments zur Einschätzung ihrer aktuellen und künftigen Lage befragt. Zusammen verwalten die Befragten mehr als 380 Mrd. Euro in Immobilien und bieten verschiedene Investmentlösungen wie Spezial-AIF oder über verschiedene Nutzungsarten diversifizierte Immobilienfonds an. Ein Viertel der Befragten offeriert Anlegern Logistikimmobilien-Investments auch über Fremdkapitalvehikel.

Ergebnis der Befragung: Die Erwartungen der 16 Anbieter sind für 2020 und 2021 für alle Segmente, in denen sie aktiv sind, zwar weiterhin positiv, ihre Stimmung ist aber krisenbedingt im Vorjahresvergleich gedämpft. Dies gilt insbesondere für Anbieter im Bereich Projektentwicklung.

Logistikinvestments werden durch den durch die Krise beschleunigten Trend zum Online-Handel deutlich robuster eingeschätzt als etwa die Bereiche Einzelhandel und Hotel. Infolge der Krise achten Investoren verstärkt auf die Branchen, in der die Mieter der Logistikimmobilien tätig sind. Während der Online-Handel, die Lebensmittel- und Pharmalogistik relativ krisenresistent ist, sind die Vermietungsrisiken in der Automobilindustrie einschließlich ihrer Zulieferer und im Maschinenbau gestiegen.

Steigende Mieten erwartet – zumindest auf Dreijahressicht

Trotz der Corona-Krise erwarten 73% der Befragten Mietpreiszuwächse bei Logistikimmobilien in den kommenden drei Jahren. 27% rechnen mit Stagnation. Je nach Lage und Wirtschaftsstruktur wird die Mietentwicklung differenziert ausfallen. Gute Lagen in den Ballungsräumen werden teurer, während Logistikzentren in ländlichen Regionen weniger stark gefragt sind. Mit Mietpreistrückgängen müssen eher Regionen mit industrieller Prägung und Abhängigkeit von krisenanfälligen Branchen rechnen.

Kurzfristig betrachtet sind die Angebotsmieten jedoch zurückgegangen. Von Jahresbeginn bis Juni 2020 sanken die Preise um 8,6% und im Jahresvergleich um 3,4%. Lediglich der Ballungsraum Berlin, der am geringsten industriell geprägt ist, war von dieser Entwicklung ausgenommen und zeigt sogar eine deutliche Steigerung der Angebotsmieten im Juni 2020 im Vergleich zum Jahresbeginn um 14,5%.¹ Die Renditeerwartungen der Befragten liegen zu 60% zwischen 4% und 5%.

Deutschland weiterhin im Fokus

Der Logistikstandort Deutschland ist für die Investoren im europäischen Kontext weiterhin am attraktivsten. 56% der Befragten schätzen ihn als attraktiv und sogar 44% als sehr attraktiv ein. Deutschland bleibt bei weitem der größte Markt in Europa. Dafür sprechen auch die geografische Lage, die Infrastruktur, die Wirtschaftsleistung, die hohen Technologiestandards und nicht zuletzt die hohe Zahl an Einwohnern mit relativ hoher Kaufkraft, die als Konsumenten erreicht werden können.

Exkurs: Offene Immobilienpublikumsfonds planen mehr Logistikimmobilien

Neben der Umfrage unter Anbietern von Logistikimmobilienfonds hat die Ratingagentur Scope bereits im Frühjahr 2020 die Manager offener Immobilienfonds zur voraussichtlichen Entwicklung der Anteile der Nutzungsarten in den Portfolios befragt. Ergebnis: 44% der Anbieter von offenen Immobilienfonds planen in den kommenden drei Jahren verstärkt Ankäufe von Logistikimmobilien. Nur 6% gehen von Verkäufen aus. Bei den Einzelhandelsimmobilien überwiegen dagegen die Verkaufsabsichten. 22% der Befragten ziehen Verkäufe in Betracht und nur rund 17% gehen von Ankäufen aus.

Analysten

Hosna Houbani
+49 69 6677389 55
h.houbani@scopeanalysis.com

Sonja Knorr
+49 30 27891 141
s.knorr@scopeanalysis.com

Interviewpartner

Peter Salostowitz
IndustrialPort GmbH & Co. KG
+49 6126 97 69 619
salostowitz@industrialport.net

Business Development

Christian Michel
+49 69 6677389 35
c.michel@scopegroup.com

Redaktion / Presse

André Fischer
+49 30 27891 147
a.fischer@scopegroup.com

Weitere Veröffentlichungen

Institutionelle Immobilienfonds:
Wohnen statt Einzelhandel
Juli 2020

Offene Immobilienfonds – Covid-19 erhöht Risiken und drückt Ratings
Juni 2020

Marktbefragung Logistikimmobilien – E-Commerce beflügelt Logistikinvestments
Juli 2019

Scope Analysis GmbH

Lennéstraße 5
10785 Berlin
Tel. +49 30 27891 0
Fax +49 30 27891 100
Service +49 30 27891 300

info@scopeanalysis.com
www.scopeanalysis.com

Bloomberg: SCOP

¹ImmoScout24: Boom des Online-Handels spiegelt sich noch nicht in der Nachfrage nach Logistikimmobilien wider (20.07.2020)

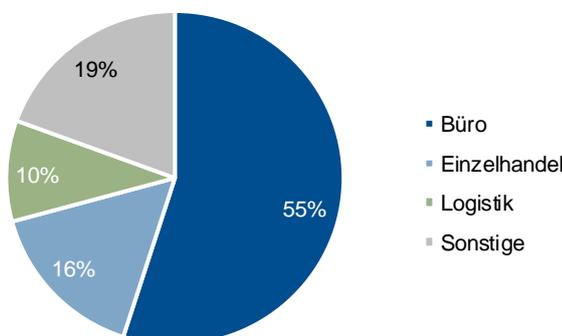
Logistikimmobilien – weiterhin hohes Transaktionsvolumen trotz Covid-19-Krise

In den Portfolios institutioneller Immobilieninvestoren steigt die Bedeutung von Logistikimmobilien stetig weiter. Auch in breiter diversifizierten Privatanlegerfonds nimmt das Gewicht dieser Spezialimmobilien zu. Ein wesentlicher Treiber dieser Entwicklung ist der stark gestiegene Marktanteil des Online-Handels und der damit einhergehende Wandel im Einzelhandel. Aber auch das reguläre Geschäft mit Kontraktlogistik läuft nach wie vor sehr gut.

Transaktionsvolumen 2019:
7,7 Mrd. Euro

Laut Frühjahrsgutachten 2020 des Zentralen Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) wurde im Jahr 2019 ein Investmentvolumen von 7,7 Mrd. Euro im deutschen Logistikbereich umgesetzt. Das entspricht nahezu dem Vorjahrswert. Betrachtet man den gesamten Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt (2018: rund 61 Mrd. Euro; 2019: 72,6 Mrd. Euro), so liegt das Logistiksegment sowohl im Jahr 2018 als auch im Jahr 2019 mit 9,2% bzw. 10,6% auf dem dritten Platz nach Büro und Einzelhandel.

Abbildung 1: Anteil des Investmentvolumens nach Segment in Deutschland 2019



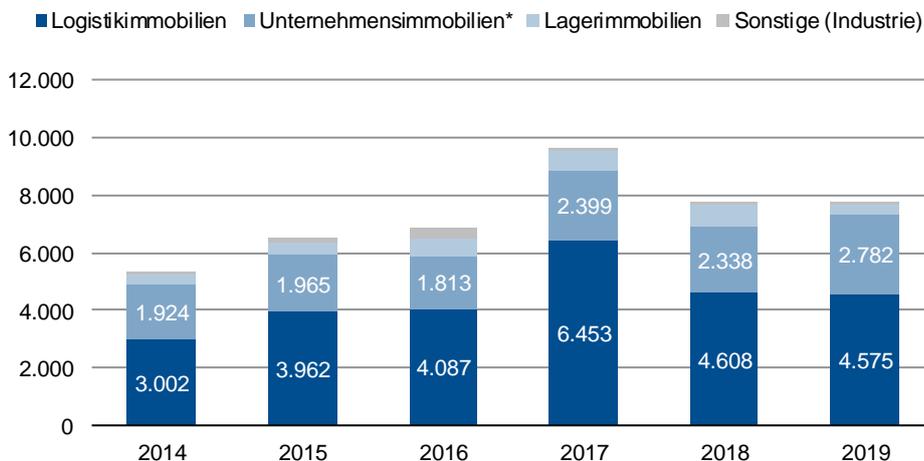
Quelle: ZIA Frühjahrsgutachten 2020; Darstellung: Scope Analysis

Transaktionsvolumen 1. HJ
2020: 3,7 Mrd. Euro

Trotz der Covid-19-Krise erreichte das Transaktionsvolumen laut den Maklergesellschaften im Bereich Logistik im ersten Halbjahr des Jahres 2020 zwischen 3,5 und 3,7 Mrd. Euro. Das entspricht dem zweitbesten Halbjahresergebnis nach 2017, als über fünf Mrd. Euro erzielt wurden. Anzumerken ist jedoch, dass vom Transaktionsvolumen des ersten Halbjahres nur rund 38% im zweiten Quartal abgesetzt wurde.

Scope geht davon aus, dass Logistikinvestments in Deutschland trotz der Covid-19-Krise für Anleger weiterhin attraktiv bleiben. Gründe: Während der Krise hat der stationäre Einzelhandel (ohne Pharma und Lebensmittel) oder das Hotelsegment besonders gelitten. Der Logistiksektor zeigt eine starke Differenzierung. Je nach Mieterbesatz sind deutliche Unterschiede bei der Höhe der Mietstundungen von bis zu 40% in den verschiedenen Logistikbereichen im Zuge der Covid-19-Krise zu verzeichnen. Das vergleichsweise eingeschränkte Angebot an Logistikimmobilien, u. a. aufgrund fehlender Grundstücke in Kernlagen, die für Bautätigkeiten zur Verfügung stehen, treibt die Preise. Investoren werden zudem zukünftig vermehrt auf die Branchen der Nutzer der Immobilien achten. Logistikimmobilien sind besonders begehrt, wenn ihre Mieter aus Branchen stammen, die weniger stark durch Covid-19 beeinträchtigt sind, wie bspw. Online-Handel, Lebensmittellogistik oder Pharma. Scope betrachtet aktuell besonders den Automobilsektor inklusive seiner Zulieferer sowie den Maschinenbau skeptisch. Zwar leidet Deutschland als Exportnation besonders unter den Folgen der Covid-19-Krise, positioniert sich im europäischen Kontext aber gut. Es muss daher genau beobachtet werden, wie sich die jeweiligen Unternehmen entwickeln.

Abbildung 2: Investitionsvolumen in gewerblich genutzte Immobilien mit logistischer Ausrichtung in Deutschland (in Mio. Euro)



*Transformations-/Produktionsimmobilien, Gewerbestellen;
Quelle: ZIA Frühjahrsgutachten 2020; Darstellung: Scope Analysis

Marktumfrage: Stimmung unter Anbietern gedämpft – auch für 2021

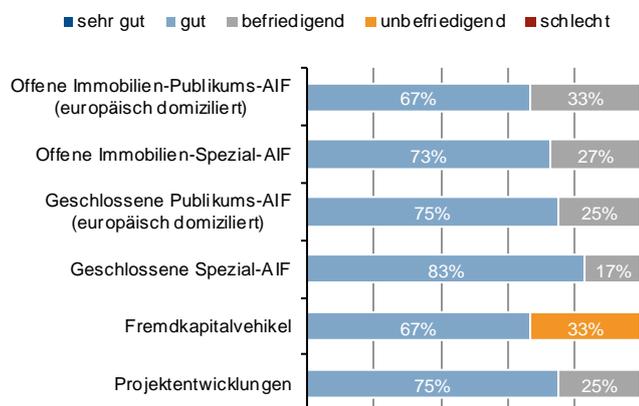
In Bezug auf das Jahr 2020 beurteilen die befragten Anbieter von Immobilieninvestments die Lage in nahezu allen Segmenten, in denen sie aktiv sind, „gut“ bzw. zumindest „neutral“. Für das Jahr 2021 erwarten sie eine Verbesserung, allerdings beurteilt kein Anbieter die Lage für das kommende Jahr als „sehr gut“. Insbesondere für Anbieter im Bereich Projektentwicklung hat sich die Lage im Vergleich zur Vorjahres-Umfrage verschlechtert. Vor einem Jahr beurteilten diese Anbieter ihre Lage für 2019 mit 90% als „gut“ oder „sehr gut“. In der aktuellen Umfrage beurteilten nur noch 75% der Befragten ihre Lage für 2020 als „gut“.

Auch Anbieter geschlossener Spezial-AIF beurteilen ihre aktuelle Lage für das Jahr 2020 mit 83% größtenteils als „gut“. Für 2021 beurteilen alle Anbieter geschlossener Spezial-AIF die Lage als „gut“. So verwundert es nicht, dass die Spezialfonds laut BNP Paribas Real Estate² mit 23,4% den größten Anteil des Transaktionsvolumens des Jahres 2019 ausgemachten. Trotz Eintrübung der Stimmung im Vergleich zum Vorjahr planen zahlreiche Anbieter, neue Produkte aufzulegen bzw. zu entwickeln. Dies liegt u. a. an den nach wie vor niedrigen Zinsen und der hohen Liquidität, die am Markt vorhanden ist, aber auch an den stark gestiegenen Risiken in anderen Immobiliennutzungsarten wie beispielsweise Einzelhandel oder Hotel. Somit bildet das Logistikimmobiliensegment eine attraktive Anlagealternative.

²BNP Paribas Real Estate: Property Report 2020 – Logistikmarkt Deutschland

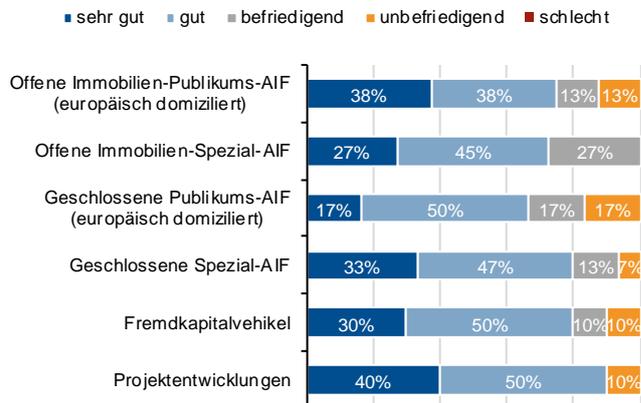
Abbildung 3: Wie beurteilen Sie im laufenden Jahr (2020) die Situation für Ihr Unternehmen in den Geschäftsfeldern, in denen Sie aktiv sind?

2020:



s

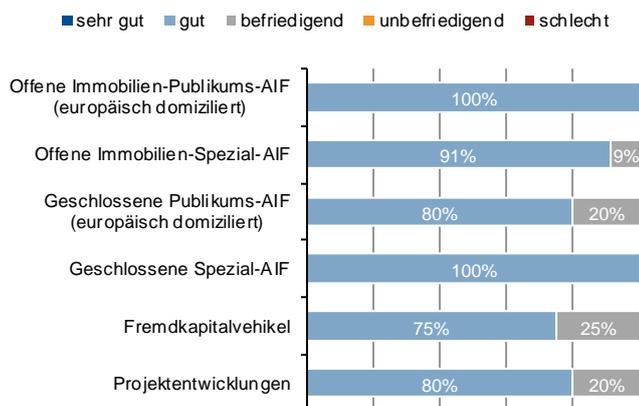
Antwort aus der Umfrage im Jahr 2019:



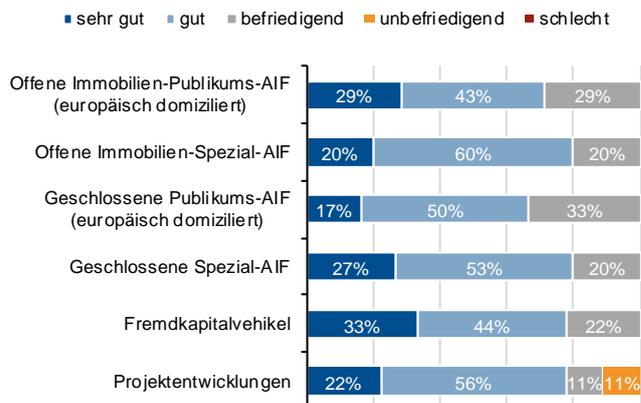
Quelle & Darstellung: Scope Analysis

Abbildung 4: Wie beurteilen Sie für das nächste Jahr (2021) die Situation für Ihr Unternehmen in den Geschäftsfeldern, in denen Sie aktiv sind?

2020:



Antwort aus der Umfrage im Jahr 2019:



Quelle & Darstellung: Scope Analysis

Steigende Mieten erwartet

Ein auf den ersten Blick auffälliges Ergebnis der Umfrage ist, dass trotz der Covid-19-Krise noch 73% der Befragten Mietpreiszuwächse in den kommenden drei Jahren erwarten. 27% hingegen rechnen mit Stagnation.

Eine Erklärung: Mietpreissteigerungen wird es vornehmlich in guten Lagen geben. Dies betrifft vor allem Logistikzentren in Ballungsräumen. Sie bilden aber nur einen Teil des Logistikimmobilienmarktes. Für andere Segmente und Lagen – vor allem Logistikzentren in ländlichen Regionen – sind die Perspektiven weniger positiv.

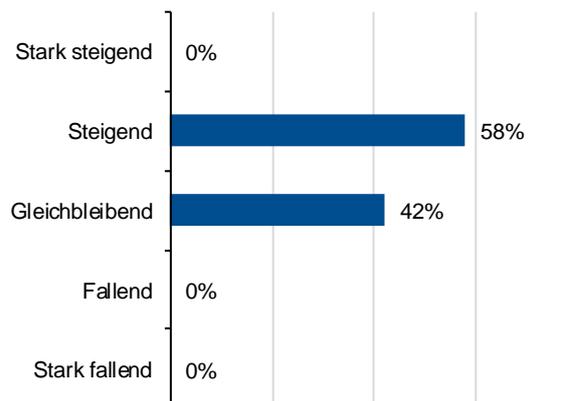
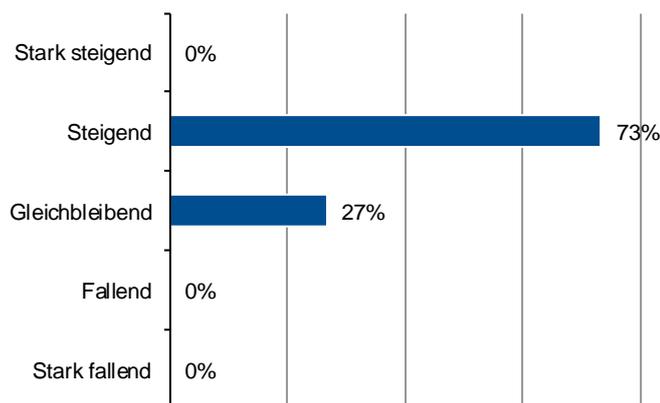
Des Weiteren hängt die Mietpreisentwicklung von der Wirtschaftsstruktur der Regionen ab. Mit Mietpreiserückgängen müssen tendenziell die Regionen rechnen, die stark industriell geprägt sind und von Branchen abhängen, die in der Krise stark leiden bspw. dem Automobilsektor. Erste Anhaltspunkte dazu liefert BNP Paribas im aktuellen Research³ zum Standort Stuttgart.⁴ Die Flächenumsätze erreichten in den beiden ersten Quartalen 2020 das niedrigste Halbjahresergebnis seit 2014.

Kurzfristig zeigt sich darüber hinaus bereits der Einfluss von Covid-19 auf die Angebotsmieten. Diese sind nach einer Analyse von ImmoScout24 seit Jahresbeginn 2020 bis Juni um 8,6% zurückgegangen und im Jahresvergleich sanken die Preise um 3,4%. Damit reagierten die Eigentümer auf einen Nachfrageeinbruch bei Lagerflächen und Verteilzentren auf dem bisherigen Höhepunkt der Covid-19-Krise in Deutschland. Lediglich der Ballungsraum Berlin, der am geringsten industriell geprägt ist, war von dieser Entwicklung ausgenommen und zeigt sogar eine deutliche Steigerung der Angebotsmieten im Juni 2020 im Vergleich zum Jahresbeginn um 14,5%.⁵

Abbildung 5: Mit welcher Mietpreisentwicklung rechnen Sie innerhalb der nächsten drei Jahre bei Logistikimmobilien?

2020:

Antwort aus der Umfrage im Jahr 2019:



Quelle & Darstellung: Scope Analysis

Renditeerwartung – 60% erwarten Renditen zwischen 4,0% und 5,0%

Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite im Logistiksektor lag im Jahr 2019 in Deutschland bei 5,3%. In den A-Städten erreichte sie laut ZIA Frühjahrsgutachten 2020 allerdings lediglich 3,9%.⁶ Im ersten Halbjahr 2020 ermittelten die Maklerhäuser für die Top-Investmentstandorte, eine durchschnittliche Nettoanfangsrendite zwischen 3,5% und

³BNP Paribas Real Estate: At a Glance Q1 2020 – Logistikmarkt Stuttgart

⁴BNP Paribas Real Estate: Logistikmarkt Stuttgart steht im Zeichen von Corona (15.07.2020)

⁵ImmoScout24: Boom des Online-Handels spiegelt sich noch nicht in der Nachfrage nach Logistikimmobilien wider (20.07.2020)

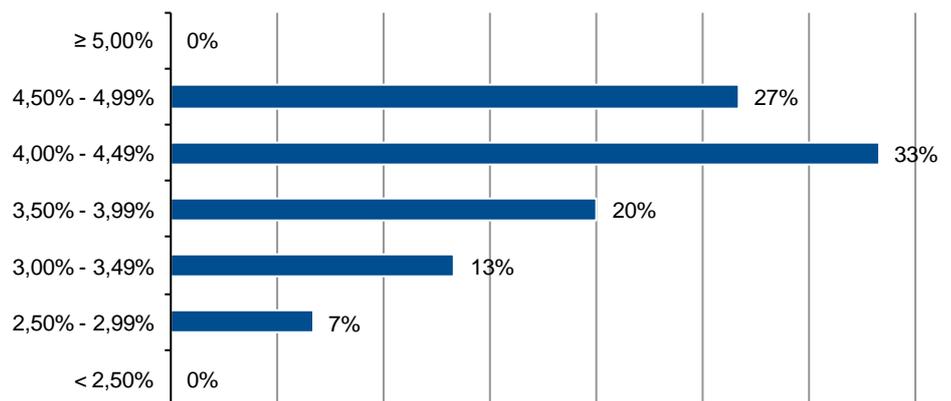
⁶ZIA: Frühjahrsgutachten 2020

4,0%. Bei Neubauimmobilien in sehr guten Lagen innerhalb etablierter Logistikregionen und mit bonitätsstarken Mietern registrierten die Maklerhäuser dabei aktuell auch Transaktionen mit Nettoanfangsrenditen, die noch deutlich darunter lagen.

Für 2020 erwartet ein Drittel der Befragten Nettoanfangsrenditen in einem Korridor von 4,0% bis 4,5%. 27% der Befragten erwarten sogar Renditen bis 5%.

Aktuell ist die Rendite im Logistikbereich schwer zu prognostizieren. Zumein werden aufgrund der Covid-19-Krise einige Logistiksegmente hoch gehandelt, wie bspw. der Lebensmittel- oder der Pharma-Bereich. Andererseits stehen andere Segmente aus der Industrie, bspw. der Automobilsektor inkl. seiner Zulieferer, unter besonders starkem Druck.

Abbildung 6: Welches Renditeniveau (Nettoanfangsrendite) werden Logistikinvestments zum Jahresende 2020 im Durchschnitt erreichen?



Quelle & Darstellung: Scope Analysis

Logistikmärkte: Deutschland weiterhin im Fokus

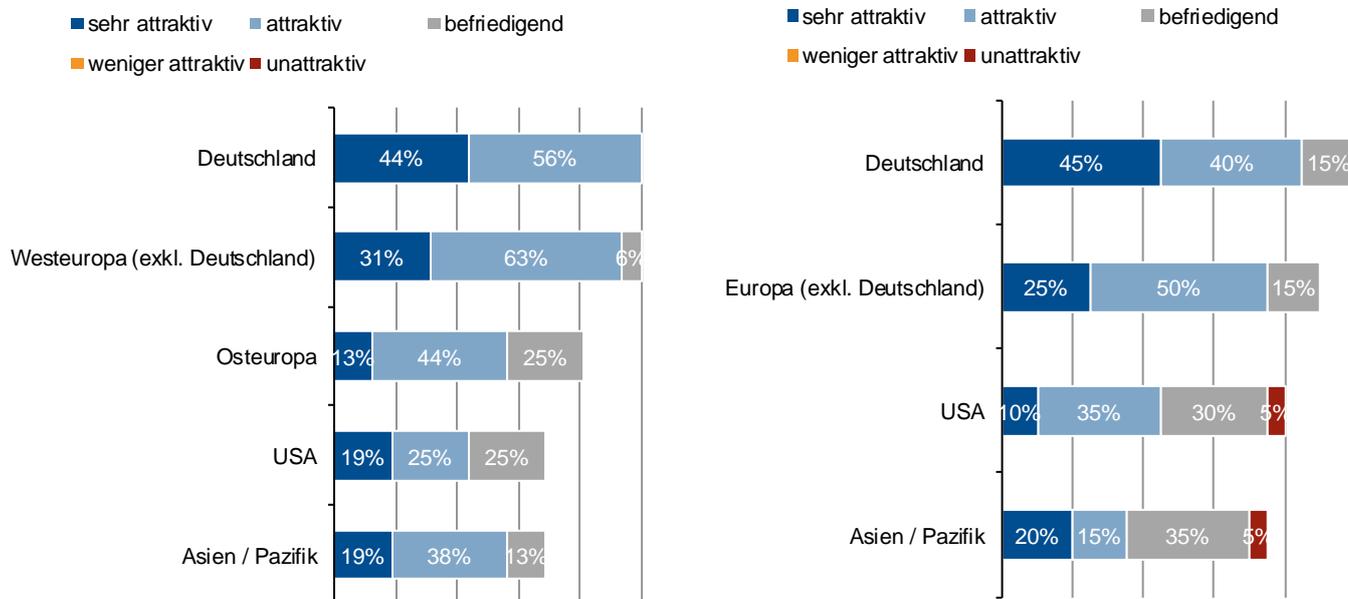
Der Logistikstandort Deutschland ist nach Ansicht der befragten Produkthanbieter für Investoren im europäischen Kontext weiterhin am attraktivsten. 56% der Befragten schätzen ihn als attraktiv und sogar 44% als sehr attraktiv ein. Ein Grund für das klare Ergebnis ist sicher, dass die Befragten schwerpunktmäßig in Deutschland aktiv sind. Deutschland ist aber auch laut Fraunhofer SCS gemessen am Logistikumsatz mit 278 Mrd. Euro im Jahr 2018 der größte Markt in Europa.⁷ Im Logistics Performance Index der Weltbank belegt Deutschland regelmäßig weltweit den ersten Platz.⁸ Auch die geografische Lage, die Infrastruktur, die Wirtschaftsleistung, die hohen Technologiestandards und nicht zuletzt die hohe Zahl an Einwohnern mit relativ hoher Kaufkraft, die als Konsumenten erreicht werden können, machen Deutschland zu einem der bedeutendsten Märkte Europas.

⁷Fraunhofer SCS: TOP 100 in European Transport and Logistics Services 2019/2020
⁸THE WORLD BANK: Logistics Performance Index

Abbildung 7: Wie beurteilen Sie grundsätzlich die folgenden Logistikmärkte aus Investorensicht?

2020:

Antwort aus der Umfrage im Jahr 2019:

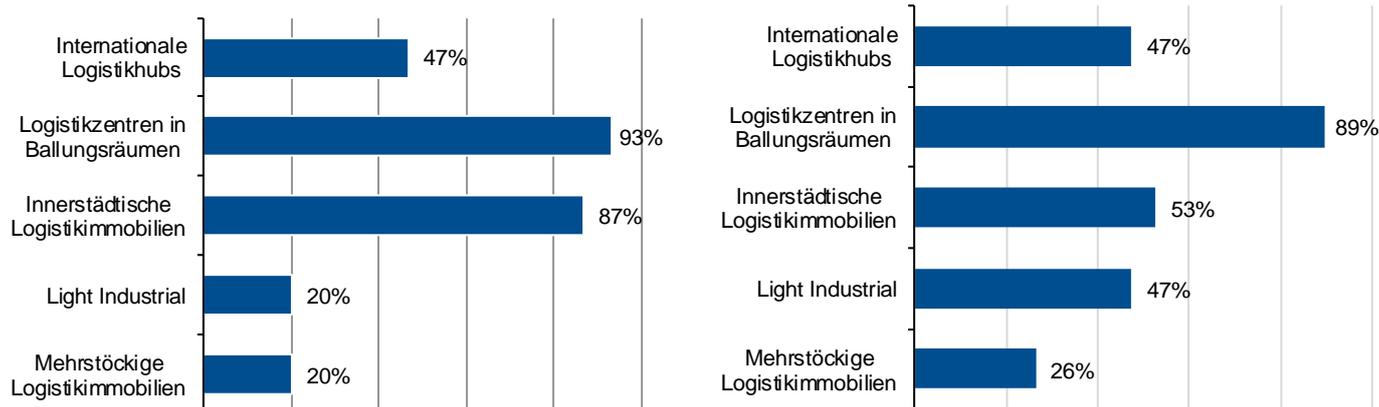


Quelle & Darstellung: Scope Analysis

Abbildung 8: Welche Logistikmärkte sind für Ihr Haus im Moment die interessantesten?

2020:

Antwort aus der Umfrage im Jahr 2019:



Quelle & Darstellung: Scope Analysis

Logistikzentren in den Ballungsräumen liegen in der Gunst der Anbieter weiterhin vorn

In Bezug auf den Logistikimmobilien-Typ liegen Logistikzentren in den sieben großen Ballungsräumen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart) weiterhin vorn in der Gunst der Anbieter. Mehr als 90% der Befragten stufen sie als interessant ein. Innerstädtische Logistikimmobilien folgen dicht mit 87%, mit etwas Abstand schließlich internationale Logistikhubs (47%). Deshalb verwundert es nicht, dass laut BNP Paribas Real Estate ca. 24% (im Jahr 2019) bzw. 28% (im ersten Halbjahr 2020) des Transaktionsvolumens im Logistiksegment auf Ballungsräume entfällt. Zum

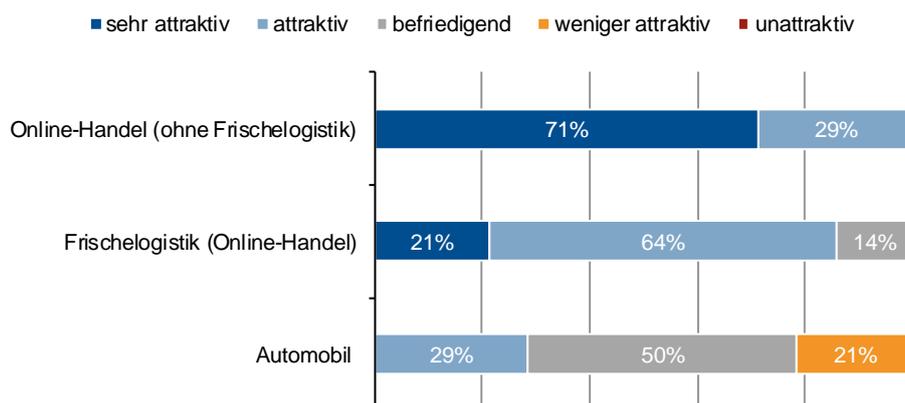
Vergleich: 2018 entfällt 1,9 Mrd. Euro bzw. 27,1% des Transaktionsvolumens auf Ballungsräume.⁹

Dass weniger als die Hälfte der Befragten auf internationale Logistikhubs setzt, deutet das kommende Ende großer „Boxen“ in den ländlichen Regionen („in der Fläche“) an. In der Vergangenheit stand dieser Logistikimmobilien-Typ stets ganz oben auf der Einkaufsliste der Asset Management Gesellschaften.

Bemerkenswert ist die Einschätzung bezüglich der mehrgeschossigen Logistikimmobilien. Nur 20% schätzt sie derzeit als interessant ein. Dabei werden zweigeschossige Hallen oft als Zukunftsmodell schlechthin gehandelt, mit dem auf steigende Grundstückskosten in den Kernlagen reagiert werden kann, die durch andere Nutzungsarten (vor allem Wohnen) stark nachgefragt werden. Derzeit sind allerdings kaum Objekte vorhanden, was den vergleichsweise geringen Umfragewert bestätigt. Dennoch ist es sehr wahrscheinlich, dass die Nachfrage hier künftig steigen wird.

Auf die Frage wie die Anbieter die zukünftige Nachfrage aus den Bereichen Online-Handel (ohne Frischelogistik), Frischelogistik (Online-Handel) und Automobil einschätzen, wurde insbesondere der Online-Handel (ohne Frischelogistik) sehr positiv beurteilt. 29% der Anbieter haben diesen Bereich als „gut“ bewertet und 71% sogar als „sehr gut“. Automobil wurde am negativsten bewertet. Es verwundert nicht, dass die Einschätzung des Online-Handels positiv ausfällt: In der Covid-19-Krise hat sich das Einkaufsverhalten der Kunden weiter vom stationären Handel zum Online-Handel verschoben. Der Automobil- und Maschinenbausektor hat durch die Corona-Pandemie und die damit verbundene Konjunkturkrise stark gelitten.

Abbildung 9: Wie sehen Sie in der Zukunft die Nachfrage aus den folgenden Bereichen:

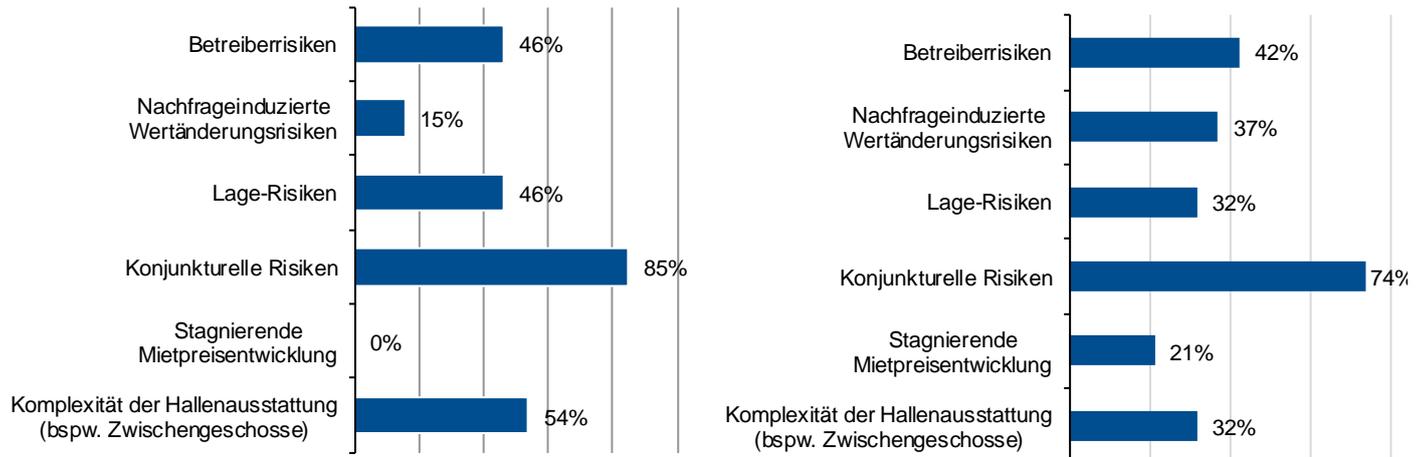


Quelle & Darstellung: Scope Analysis

Abbildung 10: Was sind aus Ihrer Sicht die größten Risiken bei Logistikinvestments?

2020:

Antwort aus der Umfrage im Jahr 2019:



Quelle & Darstellung: Scope Analysis

85% der Befragten schätzen konjunkturelle Risiken weiterhin als das größte Risiko für Logistikinvestments ein. Scope geht davon aus, dass Deutschland einen Rückgang von ca. 5,5% des realen BIP im Jahr 2020 verzeichnen wird und erwartet sogar einen Rückgang in Höhe von 9,1% für die Euro-Region (siehe dazu [Sovereign Outlook Q3 Update](#)). Auch der Logistikbereich wird nicht unbeeinflusst von dieser Entwicklung sein. Die Covid-19-Krise wird sich auf unterschiedliche Weise auf die Nutzer der Logistikimmobilien auswirken; je nachdem ob es sich um eine Innenstadtlogistik oder einen Logistik-Hub handelt. Scope rechnet insbesondere beim Industriesektor, der auch stark vom Außenhandel abhängig ist, mit Einbußen. Dieser Sektor betrifft einen Großteil der Logistikknutzer.

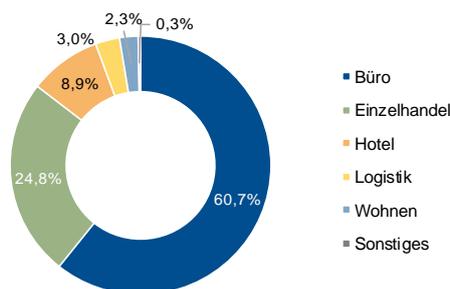
Exkurs: Offene Immobilienpublikumsfonds planen weitere Ausweitung der Investments in Logistikimmobilien

Neben der oben dargestellten Umfrage unter Anbietern von Logistikimmobilienfonds hat die Ratingagentur Scope im Frühjahr 2020 die Manager offener Immobilienfonds nach der voraussichtlichen Entwicklung der Anteile der Nutzungsarten in den Portfolios befragt. Ergebnis: 44% der Anbieter von offenen Immobilienfonds planen in den kommenden drei Jahren verstärkt Ankäufe von Logistikimmobilien. Nur 6% gehen von Verkäufen aus. Bei den Einzelhandelsimmobilien überwiegen dagegen die Verkaufsabsichten. 22% der Befragten ziehen Verkäufe in Betracht und nur rund 17% gehen von Ankäufen aus. Auch dieses Befragungsergebnis reflektiert den Strukturwandel durch den zunehmenden Marktanteil des Online-Handels. Aktuell ist das Konsumentenverhalten aufgrund der Covid-19-Krise verstärkt vom Online-Handel geprägt, worunter insbesondere der stationäre Einzelhandel im Non-Food-Bereich leidet. Einzelhandelsimmobilien – allen voran Shopping-Center – werden deshalb in diesem Jahr voraussichtlich deutlich seltener von offenen Immobilienfonds angekauft. Logistik- und Wohnimmobilien rücken dafür stärker in den Ankaufsfokus der Fondsmanger.

Logistikimmobilien entsprechen rund 3% an den Portfolios offener Immobilienfonds

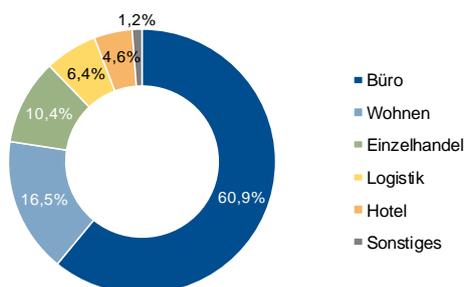
Zum Hintergrund: Offene Immobilienfonds haben im Jahr 2019 ein Verkehrswertvolumen von rund 90 Mrd. Euro verwaltet. Der Anteil von Logistikimmobilien an den Portfolios hat sich von 2,7% zum Ende 2018 auf 3,0% zum Ende 2019 erhöht. Im Jahr 2019 wurde Ankäufe in Höhe von rund acht Mrd. Euro getätigt. Der Anteil von Logistikimmobilien am Ankaufsvolumen betrug 6,4%. Das entspricht einem Plus von 3,6 Prozentpunkten im Vergleich zum Jahr 2018. Dennoch spielen Logistikimmobilien im Gesamtportfoliokontext immer noch eine untergeordnete Rolle. Aber: Fast zwei Drittel der Fondsmanger planen eine Ausweitung des Logistikanteils an den Portfolios. Rund 10% der Befragten planen sogar eine deutliche Ausweitung (siehe Abb. 12).

Abbildung 11: Allokation der Portfolios nach Nutzungsarten Ende 2019



Quelle & Darstellung: Scope Analysis; Marktstudie und Ratings 2020.

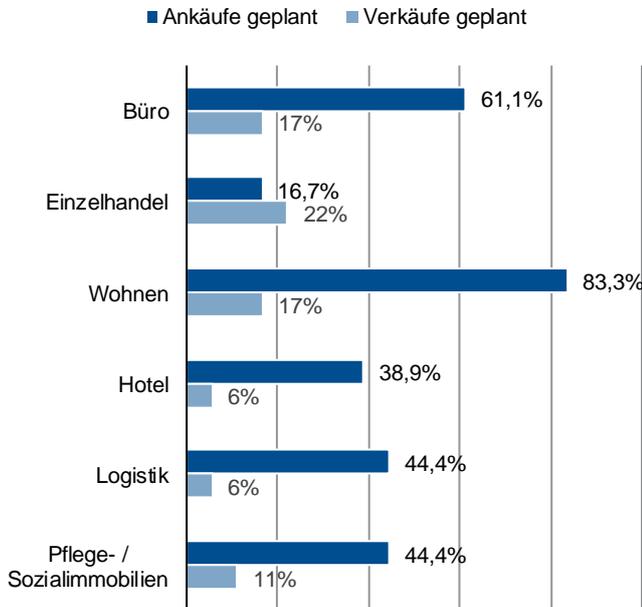
Abbildung 12: Investitionen nach Nutzungsarten 2019



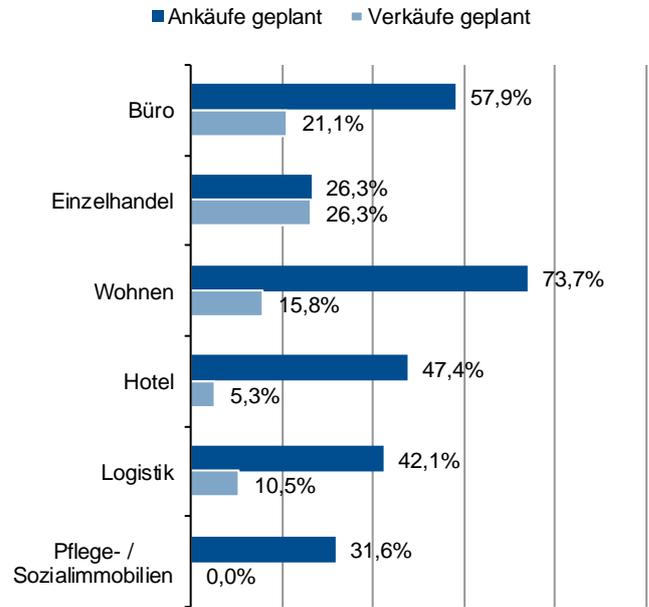
Quelle & Darstellung: Scope Analysis; Marktstudie und Ratings 2020.

Abbildung 13: Welche Nutzungsarten werden in den kommenden drei Jahren (2020 - 2022) verstärkt im Fokus Ihrer Transaktionen stehen?

2020:



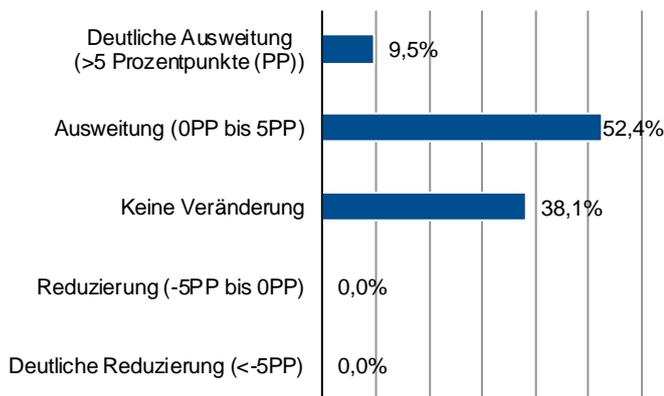
Antwort aus der Umfrage im Jahr 2019:



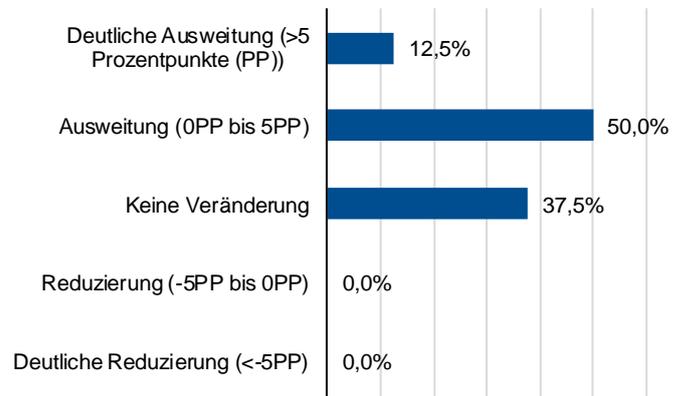
Quelle & Darstellung: Scope Analysis, Marktstudie und Ratings 2020.

Abbildung 14: Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung von E-Commerce: Wie wird sich Ihre Zielallokation für die Nutzungsart "Logistik" in den kommenden drei Jahren (2020 - 2022) verändern?

2020:



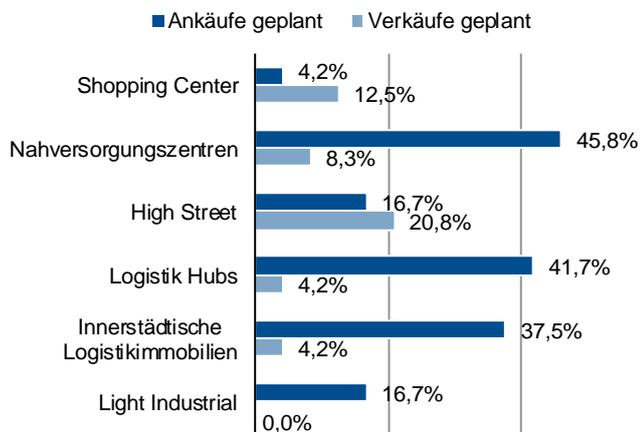
Antwort aus der Umfrage im Jahr 2019:



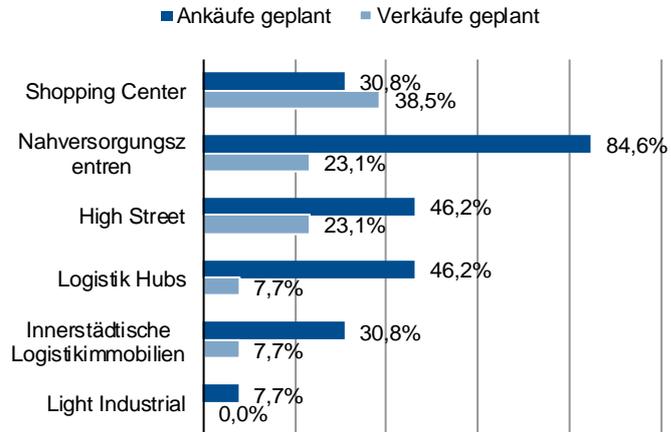
Quelle & Darstellung: Scope Analysis, Marktstudie und Ratings 2020.

Abbildung 15: Welchen Einfluss hat dies konkret auf Ihr Investitionsverhalten?

2020:



Antwort aus der Umfrage im Jahr 2019:



Quelle & Darstellung: Scope Analysis, Marktstudie und Ratings 2020.

Interview mit Peter Salostowitz, IndustrialPort GmbH & Co. KG



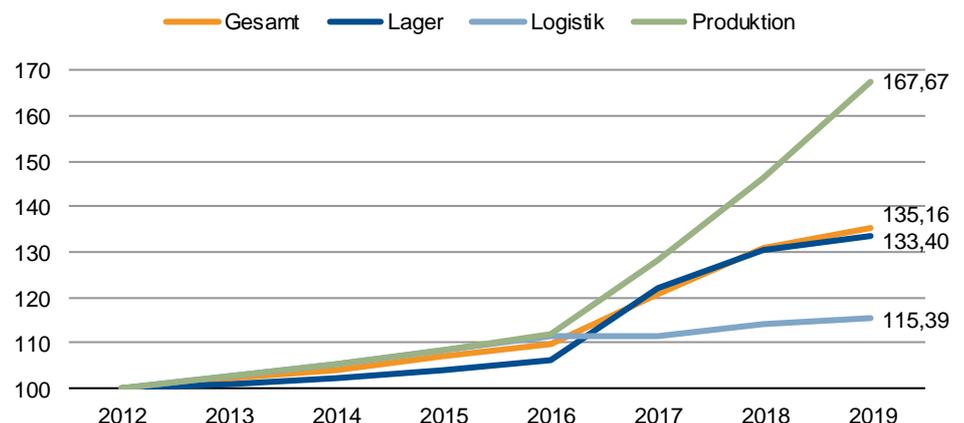
IndustrialPort ist Deutschlands führendes Unternehmen für die Analyse und Bereitstellung von flächendeckenden Fachinformationen über Hallengebäude und Logistikimmobilien und veröffentlicht regelmäßig deutschlandweite Marktberichte gemeinsam mit den internationalen Immobilienberatungsunternehmen Catella und Savills.

Welche Kernaussagen lassen sich aus Ihrem Industrieimmobilien-Index im Jahr 2019 herleiten? Sind Veränderungen erkennbar?

Das Mietpreiswachstum hat sich spürbar verlangsamt. In den Kernlagen steigen die Mieten noch deutlich. In den weniger etablierten Lagen hingegen lässt sich eine Stagnation feststellen, wobei sich die absolute Miethöhe jedoch in den letzten Jahren teilweise an das Mietpreinsniveau der Kernlage angenähert hat. Interessant ist aber, dass in den peripheren Lagen das Mietpreiswachstum am stärksten ist. Hier handelt es sich um Nachholeffekte. Hintergrund hierfür ist vor allem die geringe Grundstücksverfügbarkeit in den Ballungsräumen.

Das Mietpreiswachstum hat sich spürbar verlangsamt, wobei in den peripheren Lagen das relative Mietpreiswachstum am stärksten ist. Hier handelt es sich um Nachholeffekte. Hintergrund hierfür ist vor allem die geringe Grundstücksverfügbarkeit in den Ballungsräumen, die zu Ansiedlungen in der Peripherie führen.

Die Mietdynamiken sind in den drei Nutzungskategorien Lager, Logistik und Produktion unterschiedlich. Im Jahr 2019 sind die Mieten der Produktionshallen am stärksten gestiegen. Der Anstieg lag mit 14,6% auf dem Niveau der beiden Vorjahre. Die Mieten für Lagerhallen stiegen 2019 nur noch um 2,2%. Das Wachstum hat sich damit, wie bereits im Vorjahr, deutlich abgeschwächt. Am schwächsten entwickelten sich die Mieten der Logistikhallen. Hier kann mit einem Plus von 1,0% nur noch ein leichter Anstieg identifiziert werden. Der schwache Aufwärtstrend der Vorjahre setzte sich damit weiter fort. Ein wesentlicher Grund für den besonders starken Anstieg der Lager- und Produktionshallen im Vergleich zu den Logistikhallen ist, dass zunehmend die beiden Hallentypen Lager und Produktion mit als Logistikflächen genutzt werden, für die eine höhere Miete verlangt werden kann. Es zeigt sich hierbei ein großer Vorteil von Gebäuden, die einfach und robuster sind, dafür aber eine flexiblere Nutzung ermöglichen.

Abbildung 16: Industrieimmobilien-Index (IWIP): 2012 = 100


Quelle: IndustrialPort; Darstellung: ScopeAnalysis

Zu welcher Marktentwicklung im Sektor Logistik hat die Covid-19-Krise in den letzten Wochen bzw. Monaten geführt?

Logistikimmobilien sind nach wie vor bei den Investoren gefragt. Allerdings haben aufgrund der Aussage der Bundesregierung, dass Mieten für Gewerbeflächen unter Umständen erst zu einem späteren Zeitpunkt gezahlt werden müssen, einige Mieter die Mietzahlungen verringert bzw. eingestellt. Das hat zu teilweise erheblichen Ausfällen geführt. Diese sind aber auch branchenabhängig zu sehen, so dass sich feststellen lässt, dass die Fondsgesellschaften, je nach Mieterbesatz, recht unterschiedlich davon getroffen wurden. Besonders der Automobilsektor leidet stark. Lebensmittellogistik, Pharmalogistik und Versandlogistik haben auf der anderen Seite einen höheren Nachfrage und damit Bedarf. Dadurch entsteht der Wunsch der Eigentümer, frei werdende Flächen bevorzugt an „krisenfeste“ Branchen zu vermieten

Herr Salostowitz, welche Entwicklung erwarten Sie in diesem und im nächsten Jahr im Logistiksektor in Bezug auf die Flächennachfrage?

Viele Marktteilnehmer gehen davon aus, dass Logistik zwar besser durch die Krise und dem damit verbundenen Shutdown kommt als andere Immobilienarten wie etwa Einzelhandel oder Hotel. Aber schon vor der Krise schwächte sich die Industrieproduktion ab – als Folge einer Abschwächung der Gesamtkonjunktur. Nun kommen zusätzlich weitere Industrieunternehmen in Schieflage – wie etwa die Flugzeugindustrie. Die Schätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute gehen von deutlichen Rückgängen des deutschen Bruttoinlandsproduktes aus. Zwar boomen einige Bereiche der Logistik, wie etwa der Online-Handel sowie Pharma und Gesundheit, ob diese allerdings die zu erwartenden Rückgänge in anderen Wirtschaftsbereichen der Industrie und des Handels auffangen werden, ist eher unwahrscheinlich.

Zu dieser Ansicht kommen auch einige Szenarien bzgl. des Gesamtumsatzes, wie etwa die von BCI Global, die von Einbrüchen, je nachdem wann wieder in den Normalbetrieb zurückgekehrt wird, von bis zu rund 40% Umsatzrückgang ausgehen. Erste „Unterstützung“ bekamen diese Szenarien durch die Take-up-Veröffentlichungen seitens der Makler oder Untermietangeboten von großen Logistikdienstleistern. Somit wird die Nachfrage nach Flächen eher rückläufig sein.

Und wie lautet Ihre Prognose zum Transaktionsvolumen?

Trotz aller Negativmeldungen aus der Wirtschaft, wie steigende Arbeitslosigkeit und hohe Unsicherheit bzgl. der Zukunft, kann man feststellen, dass immer noch sehr viel Geld im Markt ist und dieses nun seinen Weg sucht.

Bedingt durch die Entwicklungen der letzten Wochen wenden sich die Investoren verstärkt von Hotel oder Einzelhandel ab. Auch Büroflächen werden mittlerweile kritischer gesehen. Somit geht der Fokus Richtung Logistik.

Hinzu kommt, dass gefühlt jede zweite Woche ein großer neuer Fonds auf den Markt kommt, der sich auf Logistikimmobilien spezialisiert hat. Die neuen Fonds haben zudem in der Mehrheit das gleiche Ankaufsprofil, so dass die gefragten Objekte weiterhin positive Marktentwicklungen durchlaufen werden.

Fonds, die in diesen Lagen nicht mitspielen wollen oder können, werden vermehrt in die peripheren Lagen gehen und dort bislang eher weniger marktgängige Gebäude mit erhöhtem Risikoprofil erwerben, wie bspw. Produktionsimmobilien oder aber mehrgeschossige Logistikobjekte.

Somit werden wir 2020 – bis weit in 2021 – ein weiterhin hohes Transaktionsvolumen erleben.

Welche Veränderungen bzw. Trends an den Logistikmärkten erwarten Sie kurzfristig, aber auch mittelfristig vor dem Hintergrund der Covid-19-Krise?

Vor dem Hintergrund, dass rund die Hälfte der logistischen Leistung in Deutschland Industrielogistik ist und die Schlüsselindustrie der Maschinenbau/Automobilwirtschaft ist, wird es an dieser Stelle erstmal tiefere Einschnitte geben. Die bisherige wirtschaftliche Entwicklung, die mietpreisdämpfend gewirkt hat, belegt dies ja schon. Der DIHK rechnet für 2020 mit einem Einbruch der deutschen Wirtschaftsleistung von 10%, für die Exportindustrie sogar auf einen Rückgang von 15%. Dies wird nicht spurlos an der hierfür notwendigen Logistik vorbeigehen, vor allem, sollten die stetig steigende Anzahl von Wirtschaftsexperten recht haben, die eine V-förmige Erholung der Wirtschaft ausschließen. Somit werden die Standorte, die für diese Art der Logistik interessant sind und einen hohen Hallenflächenbestand für diese Industriezweige haben, mit Leerständen zu kämpfen haben.

Weitere rund 30% der logistischen Leistung entfallen auf Handelslogistik. Bedingt durch die Covid-19-Krise wird es wahrscheinlich zu einer Zunahme der Home-Office-Tätigkeit kommen, aber auch zu einer erhöhten Arbeitslosigkeit. Aufgrund dessen wird zum einen weniger konsumiert und zum anderen stellt sich die Frage, ob die heutigen Hallen immer an den richtigen Standorten stehen bzw. die vorhandenen Flächen den sich ändernden Nutzungswünschen gerecht werden. Ich würde das nicht in jedem Fall bejahen.

Die weiteren 20% der logistischen Leistung sind breit gefächert. Hier lassen sich keine eindeutigen Aussagen treffen.

Welche Logistik-Konzepte sind am stärksten von der Covid-19-Krise positiv wie negativ betroffen?

Bislang gab es zwei Auffassungen, die sich mehr oder weniger diametral gegenüberstanden: Lagerhaltung versus Just-in-time. Während die Lagerhaltung teurer ist, bot sie einen vermeintlichen Vorteil bei Streiks oder in Fällen von „Unpünktlichkeiten“. In Corona-Zeiten wurde sie für deren Nutzer allerdings zum echten Wettbewerbsvorteil, weil nur dadurch gewährleistet war, weiterproduzieren zu können, während die vornehmlich aus dem asiatischen Raum just-in-time kommenden Waren wegen Werksschließungen, zusammenbrechender Lieferketten oder geschlossener Grenzen nicht mehr ankamen. Somit machen sich nicht ohne Grund viele Unternehmen Gedanken, wieder zu einer Lagerhaltung zurückzukehren – in welcher Form und in welchem Ausmaß auch immer.

Verbunden mit dieser Erkenntnis trat bei manchem Industrieunternehmen – aber auch der Politik – der Wunsch auf, gewisse Produkte wieder in Deutschland zu fertigen, wie etwa lebensnotwendige Pharmaprodukte (z. B. Antibiotika), medizinische Geräte (z. B. Beatmungsgeräte) oder Hygieneartikel (z. B. Masken und Handschuhe), um Abhängigkeiten vom „Reich der Mitte“ zu begrenzen.

Und zu guter Letzt führten die über Wochen geschlossenen Grenzen zu der Einsicht, dass Logistikanlagen, die aus Kostengründen auf der „osteuropäischen“ Seite der Grenze stehen, in Zeiten geschlossener Grenzen oftmals ihren finanziellen Vorteil verlieren.

Somit ist davon auszugehen, dass es – zumindest für eine Schrecksekunde – zu einem Umdenken in der Industrie und der Logistik führen wird, was die Lagerhaltung und die Standortfrage betrifft. Ob die alten Denkmuster dann ob des Kostendrucks siegen oder ob es zu tatsächlich neuen Handlungsmustern führt, ist allerdings komplett offen.

Was sind aus Ihrer Sicht die größten Risiken für den Logistiksektor und warum?

Ein gewaltiges Thema ist, ob die ehemals vorhandenen Lieferketten noch funktionieren bzw. wann sie wieder funktionieren. Nicht funktionierende Logistikketten können sehr schnell zu unverschuldeten Produktionsstopps führen – verbunden mit einem hohen Insolvenzrisiko. Hierauf hat die Politik reagiert und dafür Sorge getragen, dass Insolvenzen seitens der Gerichte „nicht angenommen“ werden dürfen. Dies führt aber nur zu einer Verlagerung. Somit werden wir ein hohes Maß an Insolvenzen zum Ende 2020 erleben, verbunden mit einer stark steigenden Arbeitslosigkeit. Diese wiederum führt zu einem Nachfragerückgang – und somit werden auch weniger logistische Leistungen benötigt.

Dieser Effekt wird auch noch verstärkt durch die nachlassende Industrie-Produktion. Diese ist immerhin das Rückgrat der deutschen Logistik.

Auch das Thema Homeoffice wird sich sehr deutlich auf die Logistik auswirken – nicht nur beim Transport von Konferenzgebäck.

Wenig Beachtung finden Themen wie Baustellenlogistik bei einem Auftragsrückgang in der Bauindustrie, sollte sich die aufgezeigte Krise realisieren.

Es gibt also viele Aspekte, die auf die Logistik wirken – der schwerwiegendste allerdings wäre ein starker Einbruch der deutschen Wirtschaft – wie auch der weltweiten Wirtschaft für eine Exportnation wie Deutschland. Und danach sieht es im Moment leider aus.

Sehen Sie eine Veränderung des Investorenverhaltens aufgrund Covid-19? Wenn ja, welche?

Der Trend geht eindeutig zu Logistikimmobilien – in Verbindung mit der Gründung neuer Logistikimmobilienfonds – und zu Lasten von Hotel- und Einzelhandelsimmobilien.

Dabei ist Deutschland in den meisten Fällen nur noch ein Teilmarkt. Das heißt, die Ausrichtung wird vermehrt europäisch. Allerdings gibt es keine einheitliche Tendenz für ost- oder westeuropäische Märkte. Auch werden aufgrund der Knappheit des Produktes in den gewünschten Lagen „hilfsweise“ Produktionsimmobilien und Lagen, die bislang eher gemieden wurden, gekauft. Der Trend nach den Top-Lagen wird anhalten, allerdings zwingt der Produktmangel die Firmen in die Randlagen.

Bei der Betrachtung der Nutzer wird verstärkt nach Branchen geschaut, die als Gewinner der Krise gelten, also vor allem Medizin, Pharma und Online-Handel. Die Automobil- und Flugindustrie werden eher gemieden. Gar keine Veränderung wird es bezüglich der wachsenden Bedeutung von ESG geben, was die Gewinner-/Verlierer-Thematik in der Branchenauswahl nochmal verstärkt.

Herr Salostowitz, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.



Marktbefragung Logistikimmobilien

Logistikimmobilien als neue Krisengewinner mit Risiken

Scope Analysis GmbH

Headquarters Berlin

Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Tel. +49 30 27891 0

info@scopeanalysis.com

www.scopeanalysis.com

Frankfurt am Main

Neue Mainzer Straße 66-68
D-60311 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 66 77 389 0

Nutzungsbedingungen / Haftungsausschluss

© 2020 Scope SE & Co. KGaA und sämtliche Tochtergesellschaften, einschließlich Scope Ratings GmbH, Scope Analysis GmbH, Scope Investor Services GmbH (zusammen Scope). Alle Rechte vorbehalten. Die Informationen und Daten, die Scopes Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen und die damit verbundenen Recherchen und Kreditbewertungen begleiten, stammen aus Quellen, die Scope als verlässlich und genau erachtet. Scope kann die Verlässlichkeit und Genauigkeit der Informationen und Daten jedoch nicht eigenständig nachprüfen. Scopes Ratings, Rating-Berichte, Rating-Beurteilungen oder damit verbundene Recherchen und Kreditbewertungen werden in der vorliegenden Form ohne Zusicherungen oder Gewährleistungen jeglicher Art bereitgestellt. Unter keinen Umständen haftet Scope bzw. haften ihre Direktoren, leitenden Angestellten, Mitarbeiter und andere Vertreter gegenüber Dritten für direkte, indirekte, zufällige oder sonstige Schäden, Kosten jeglicher Art oder Verluste, die sich aus der Verwendung von Scopes Ratings, Rating-Berichten, Rating-Beurteilungen, damit verbundenen Recherchen oder Kreditbewertungen ergeben. Ratings und andere damit verbundene, von Scope veröffentlichte Kreditbewertungen werden und müssen von jedweder Partei als Beurteilungen des relativen Kreditrisikos und nicht als Tatsachenbehauptung oder Empfehlung zum Kauf, Halten oder Verkauf von Wertpapieren angesehen werden. Die Performance in der Vergangenheit prognostiziert nicht unbedingt zukünftige Ergebnisse. Ein von Scope ausgegebener Bericht stellt kein Emissionsprospekt oder ähnliches Dokument in Bezug auf eine Schuldverschreibung oder ein emittierendes Unternehmen dar. Scope publiziert Ratings und damit verbundene Recherchen und Beurteilungen unter der Voraussetzung und Erwartung, dass die Parteien, die diese nutzen, die Eignung jedes einzelnen Wertpapiers für Investitions- oder Transaktionszwecke selbständig beurteilen werden. Scopes Credit Ratings beschäftigen sich mit einem relativen Kreditrisiko, nicht mit anderen Risiken wie Markt-, Liquiditäts-, Rechts- oder Volatilitätsrisiken. Die hierin enthaltenen Informationen und Daten sind durch Urheberrechte und andere Gesetze geschützt. Um hierin enthaltene Informationen und Daten zu reproduzieren, zu übermitteln, zu übertragen, zu verbreiten, zu übersetzen, weiterzuverkaufen oder für eine spätere Verwendung für solche Zwecke zu speichern, kontaktieren Sie bitte Scope Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlin.