

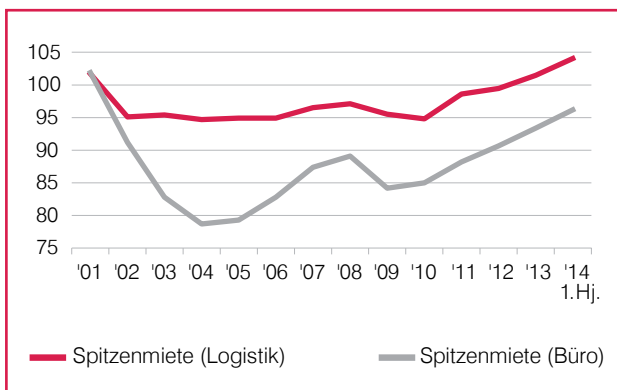
Christopher Garbe

Vorstand, Garbe Logistic AG

Logistikimmobilien - Quo Vadis?

Im Allgemeinen sind Logistikimmobilien aufgrund ihrer wenig volatilen Mieten ein sehr stabiles Investment mit einer überdurchschnittlichen Rendite im Vergleich zu anderen gewerblichen Assetklassen wie Retail und Office.

Verlauf Spitzenmietenindex (Index 2001=100)



(Quelle: BNP Paribas Real Estate)

Trotz dieser guten Voraussetzungen hat es vielen Investoren bisher an der Fantasie bzw. an dem Rollenverständnis dieser Assetklasse gefehlt, denn oft fehlte die Vorstellung, was in einer Logistikimmobilie konkret abläuft. Viele Investoren störte das Einzelmieterrisiko und sie sorgten sich um die Nachnutzung des Objektes.

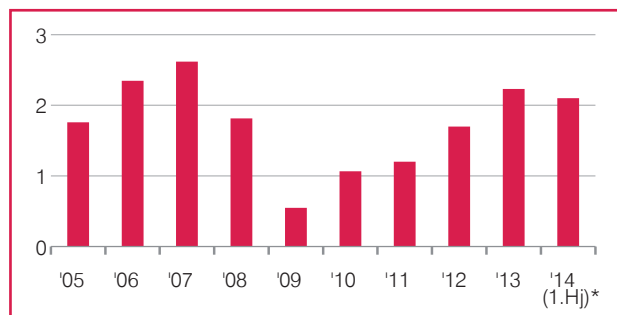
Dabei wird oft vernachlässigt, dass knapp 90% der Mieter weit über 10 Jahre in der Immobilie bleiben und dass die zusätzlichen Investitionen für einen Neumieter im Vergleich mit anderen Assetklassen eher gering sind. Trotzdem war das Investment in Logistikimmobilien bis vor wenigen Jahren etwas für Spezialisten.

Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren schnell verändert - und inzwischen gehören Logistikimmobilien zum „Mainstream“ für jeden institutionellen Immobilien-Investor.

Daher stellt sich die Frage - wie konnte sich die Assetklasse in so kurzer Zeit vom Aschenputtel des Immobilieninvest in „Germany's Next Topmodel“ verwandeln? Die Gründe liegen zum einem im verbesserten Image der Logistikimmobilien. Dies ist vor allem durch den verstärkten E-Commerce-Handel entstanden, welcher ein besseres Verständnis für die Logistik und die Rolle der Lagerhaltung in der Wertschöpfungskette hervorgerufen hat. Der im angelsächsischen Raum sehr beliebte Spruch: „The Shed is the new Shop“ beschreibt ganz zutreffend die neue Rolle der Logistikimmobilie bei den Investoren. Die Aussage, dass die Waren nicht mehr in den Regalen eines Geschäftes liegen müssen, sondern direkt aus der Lagerhalle an unsere Haustür gelangen, beschreibt ganz richtig die neue Bedeutung der Logistikimmobilie bei den Investoren.

Insofern hat sich die Nachfrage nach Logistikimmobilien in den vergangenen Jahren stark erhöht. Nachdem im Jahr 2013 ca. 2,23 Mrd. Euro an Logistikimmobilien am Markt umgesetzt wurden und dies das drittbeste jemals erfasste Ergebnis war, ist auch im Jahr 2014 die Nachfrage bisher ungebrochen – im 1. Halbjahr 2014 wurde das Jahresergebnis 2013 bereits fast erreicht.

Investmentvolumen bei Logistik-/Industrieimmobilien



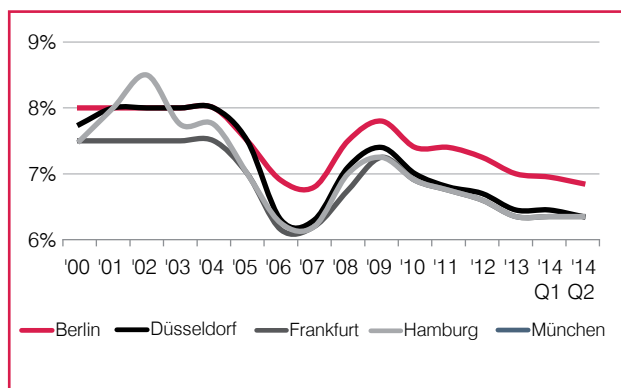
(Quelle: Jones Lang LaSalle)

* (Quelle: BNP Paribas Real Estate)

Im Jahr 2013 war der Logistiksektor mit 57% Umsatzwachstum die dynamischste Assetklasse, vor Büro mit +27% und Einzelhandel mit +13%. Dabei sind neben deutschen Spezialfonds vor allem Investoren aus dem amerikanischen und asiatischen Ausland sowie aus dem mittleren Osten die häufigsten Erwerber von Logistikimmobilien.

Insofern ist es nun extrem herausfordernd geworden, die geeigneten Produkte für interessierte Investoren am Markt zu finden. Denn durch die hohe Nachfrage sind die Renditen stark gefallen. Die Spitzenanfangsrenditen sind nur noch knapp unter Vorkrisenniveau, und auch in Zukunft kann – aufgrund des starken Interesses bedingt durch niedrige Zinsen – mit einer steten hohen Nachfrage nach Logistikimmobilien gerechnet werden.

Spitzenanfangsrenditen



(Quelle: Jones Lang LaSalle)

Für Produkte in guten Lagen, mit einer hohen Nutzbarkeit und Mietvertragslängen um die 10 Jahre werden momentan Renditen weit unter 7% bezahlt. Interessant ist hierbei, dass sich die Transaktionsbemühungen zum großen Teil - zu 40% - auf Core-Standorte beschränken und wir bisher nur eine geringe Erhöhung der Nachfrage an „Secondary“ bzw. „Value Add“-Produkten beobachten. Daher kann man in diesen Segmenten sicherlich noch Immobilien zu sehr attraktiven Renditen erwerben.

Dieser Umstand ist neben den historisch niedrigen Zinsen immer noch der große Unterschied zu den Vorkrisenjahren, wo zwar ähnliche Renditen bei einem latent höheren Zinsniveau bezahlt wurden, aber eben auch für die „Secondaries“ ein Premiumpreis gezahlt wurde. Insofern sind wir, relativ zu dem heutigen Zinsniveau, noch nicht wieder auf dem Preisniveau von 2007.

Zusammenfassend ist daher nicht davon auszugehen, dass es in Zukunft zu Entspannung bei den Preisen für Logistikimmobilien kommt. Denn selbst bei diesen hohen Preisen sind Logistikimmobilien, so sie denn vernünftig finanziert sind, weiterhin ein lohnendes Investment mit Ausschüttungsrenditen von bis zu 8%.

Die größte Herausforderung in diesem Umfeld ist daher, die richtigen Produkte zum Investieren zu finden. Dabei sind neben dem Mieter und dem Mietvertrag vor allem die Gebäudequalität und die Lage der Immobilie entscheidend. Um diese Produkte zu finden, sind vor allem ein guter Marktzugang und die erforderlichen Marktkenntnisse notwendig, denn ohne diese Voraussetzungen wird eine Investition in diesem Immobiliensegment schwierig.

Gerade in diesem sehr dynamischen Marktumfeld ist es notwendig, auf die grundlegenden Qualitäten einer Logistikliegenschaft zu achten, denn nur ein Spitzenprodukt rechtfertigt Spitzenpreise.