

PRESSEMITTEILUNG

LIP Invest zu den Auswirkungen der Corona-Krise auf Logistikimmobilien

- **Corona-Krise führt derzeit allen vor Augen, wie wichtig Logistik, Logistikimmobilien und funktionierende Logistikketten sind**
- **Logistikimmobilienbranche wird nach der Krise noch stärkere Aufmerksamkeit erfahren und neue Investoren in diese Assetklasse drängen**

München, 9. April 2020 - LIP Invest, der in München ansässige Investmentspezialist für Logistikimmobilien, hat aufgrund der Corona-Krise die wichtigsten Fakten zu den Auswirkungen zusammengestellt. Dazu **Bodo Hollung**, Gesellschafter und Geschäftsführer von LIP Invest:

Aktuelle Nachfrage nach Logistikimmobilien steigt durch Corona-Krise. Entwicklung wird sich voraussichtlich noch verstärken

Gerade in der aktuellen Zeit steigt die Relevanz von Logistikimmobilien. Dabei zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen in den einzelnen Marktsegmenten. Der Einzelhandel (z.B. Bekleidung, Elektronik) ist aktuell von einer geringeren Konsumnachfrage und der Schließung von Läden betroffen. Die Ware bleibt in den Logistikzentren oder muss gegebenenfalls von den Läden wieder zurück in die Logistikzentren transportiert werden, wenn sie nicht abverkauft wird. Entsprechend hoch ist die derzeitige Auslastung der Lagerflächen in diesem Segment. Im Lebensmitteleinzelhandel dagegen ist die Konsumnachfrage aktuell sehr hoch. Es herrscht ein hoher Betrieb in den Lagern, um schnellen Nachschub in den Filialen zu ermöglichen. Es werden sogar kurzfristig anmietbare Logistikflächen gesucht. Der E-Commerce profitiert von der aktuellen Lage besonders, da vermehrt Online-Bestellungen getätigt werden, um soziale Kontakte in den Läden zu umgehen bzw. als Alternative bei Ladenschließungen.

Im Bereich der Produktionsversorgung sind die Logistikstandorte von strategischer Bedeutung, da die Nähe zum Werk für die Just-in-Time-Belieferung essenziell ist. Entsprechende Standorte werden auch in Krisenzeiten gehalten, da man auf die Logistikimmobilien angewiesen ist, wenn sich die Wirtschaft wieder erholt. Gegebenenfalls werden freie Flächen für andere Marktsegmente zur Überbrückung untervermietet.

Die aktuelle Situation wird auch langfristige Auswirkungen auf die Lieferketten und Logistikprozesse haben: Supply Chains wurden immer mehr so geplant, dass kaum noch

Sicherheitspuffer vorhanden waren, da Bestände teuer sind. Im Risikofall kann sich dies als nachteilig erweisen, da die vorhandenen Bestände schnell aufgebraucht sind. Vor allem in der Automobilindustrie zeigt sich, dass eine Just-in-Time-Belieferung im Krisenfall zu Lieferengpässen und sogar Produktionsunterbrechungen führen kann. In Europa wurden einige Werke komplett geschlossen. Diese Fälle zeigen, dass die aktuellen Bestandsstrategien auf den Prüfstand gestellt werden müssen, um eine durchgängige Warenverfügbarkeit sicherzustellen. Die Logistik muss sich krisenfester aufstellen.

Zukünftig wird die Tendenz voraussichtlich wieder dazu führen, mehr Sicherheitsbestände aufzubauen, um weniger krisenanfällig zu sein. Eine höhere Bestandshaltung benötigt mehr Lagerflächen. Entsprechend ist hier von einem steigenden Bedarf auszugehen. Ebenso kann es verstärkt zu einer Rückverlagerung von Produktion nach Europa kommen. Die Versorgung aus China bzw. aus dem Ausland ist derzeit zum Stocken gekommen, gleichwohl in China die Produktion - selbst in den stärksten betroffenen Regionen - mittlerweile wieder anläuft. Aber Grenzschießungen sowie Grenzkontrollen mit 60 km langen LKW-Staus zeigen, welche Bedeutung Logistik und auch Produktion in der Nähe bedeuten. Produktionsrückverlagerungen von China nach Europa, sogenanntes Nearshoring, hat schon lange vor Beginn der Krise eingesetzt. Diese Entwicklung wird sich nun voraussichtlich noch verstärken und die benötigten Logistikflächen schnell nachziehen.

Insbesondere im E-Commerce können sich auch nach der Krise langfristige Verschiebungen ergeben. Kunden, die jetzt Gefallen am Onlinehandel finden, werden womöglich auch langfristig ihr Konsumverhalten ändern. Auch der Online-Lebensmittelhandel macht bei der Angst vor leergehamsterten Regalen im Supermarkt derzeit gute Geschäfte, wofür weitere Logistikflächen benötigt werden.

Lebensmitteleinzelhändler suchen händeringend nach kurzfristig verfügbaren Logistikflächen

In einigen Bereichen, wie dem Lebensmitteleinzelhandel oder der Versorgung mit medizinischen Gütern, platzen die Lager im Moment aus allen Nähten. Hier sind jetzt flexible Lagerkapazitäten gefragt. Die Lebensmitteleinzelhändler suchen händeringend nach kurzfristig verfügbaren Logistikflächen vor allem im Umkreis der großen Ballungszentren. Auch im Onlinehandel mit Lebensmitteln hat die Nachfrage stark angezogen. Produktionsunternehmen oder Logistikdienstleister, deren Kapazitäten aktuell nicht ausgelastet sind, können ihre freien Flächen für diese Segmente untervermieten. Auch aktuell noch nicht vermietete Neubauten können in Anbetracht der Situation für eine kurzfristige Nutzung zwischenvermietet werden. Für Lebensmittel

oder auch pharmazeutische Produkte werden teilweise temperaturgeführte Logistikflächen benötigt. Dies schränkt dann allerdings die Auswahl an schnell verfügbaren Optionen deutlich ein.

Logistik unabdingbar für unser alltägliches Leben. Ohne Logistik keine Versorgung

Die Corona-Krise führt derzeit allen vor Augen, wie wichtig Logistik, Logistikimmobilien und funktionierende Logistikketten sind. Dadurch gewinnt die Logistik an Aufmerksamkeit. Durch die aktuelle Situation wird deutlich, dass die Logistik unabdingbar für unser alltägliches Leben ist. Die Supermarktregale bleiben leer, wenn die Logistik nicht für Nachschub sorgt. Ohne Logistik ist keine Versorgung möglich: Nicht nur im Bereich der Produktionsversorgung, sondern vor allem auch für die Versorgung mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs. Die entsprechende Würdigung der Logistikunternehmen und -mitarbeiter in der Öffentlichkeit trägt auch dazu bei, dass das Ansehen der Logistik in der Bevölkerung steigt. Dies ist natürlich auch förderlich für die Akzeptanz von Logistikansiedlungen.

Supply Chain krisenfester aufstellen. Renditekompression setzt sich fort

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien wird weiterhin hoch bleiben und auf ein begrenztes Angebot treffen. Viele Nutzer von Logistikimmobilien erkennen in der Krise, dass sie ihre Supply Chain krisenfester aufstellen müssen. Auch das wird zu einer weiter steigenden Nachfrage nach Logistikflächen in Deutschland führen. Somit ist davon auszugehen, dass sich die Renditekompression weiter fortsetzen wird.

Durch die anhaltende Grundstücksknappheit für Logistikansiedlungen in vielen Regionen Deutschlands und der gleichzeitig hohen Nachfrage nach Logistikflächen sind die Mietpreise in den letzten 2-3 Jahren in den meisten Regionen gestiegen. Da es zunehmend schwieriger wird, neue Industrie- und Gewerbegebiete auszuweisen und der Flächenmangel somit auch zukünftig anhalten wird, ist weiterhin von steigenden Mieten auszugehen.

In der Logistikbranche sind umsatzabhängige Mieten nicht üblich bzw. kommen gar nicht vor. Insofern wird die aktuelle Entwicklung keinen Einfluss auf die geplanten Cashflows haben. Mieter werden voraussichtlich - wie auch in den Krisenjahren 2008/2009 - versuchen, Mietkonditionen nachzuverhandeln. Hier ist entsprechendes Verhandlungsgeschick und Sensibilität auf Seiten der Asset Manager gefordert. Die Nutzer geben die Flächen nicht auf, da alle wissen, wie wichtig es nach der Krise sein wird, über geeignete Logistikflächen zu verfügen. Sofern das Leben nicht komplett zum Erliegen kommt, mit einem Stillstand aller geschäftlichen Aktivitäten, erwarten wir keine signifikanten Auswirkungen bei den Renditen, eher eine weitere Yield Compression.

Viele neue Investoren werden in Logistik drängen

Wir erwarten, dass die Logistikimmobilienbranche in der Krise und nach der Krise eine noch stärkere Aufmerksamkeit erfährt und viele neue Investoren in diese Assetklasse drängen. Auch ausländische Investoren sehen Deutschland nach wie vor als sicheren Hafen. Im Vergleich zu anderen Assetklassen wie Büro, Hotel oder Handel ist die Logistikimmobilie von der aktuellen Krise in geringerem Maße betroffen. Investoren werden zu Lasten von Büro- und Einzelhandelsimmobilien (außer Lebensmittel bzw. Güter des täglichen Bedarfs) sowie Hotelimmobilien verstärkt in Richtung Logistik gehen.

Die Liquidität in den Märkten wird sich weiter erhöhen, zumal zuletzt viel Geld aus den Aktienmärkten abgezogen wurde und in den nächsten Monaten viele höherverzinsliche Bundesanleihen auslaufen werden, für die es keine adäquate Wiederanlage am Kapitalmarkt gibt. Anleger werden deshalb in Branchen mit einer positiven Zukunftserwartung gehen und da liegt die Logistikbranche weit vorne. Wir rechnen zwar mit einem Rückgang spekulativer Developments jedoch mit einem weiteren Run auf die am Markt verfügbaren Logistikimmobilien.

Neuausweisung von Logistikflächen unabdingbar

Es bleibt zu hoffen, dass die Einstellung der Bürger und der Politiker gegenüber der Logistik und hier insbesondere gegen die Neuausweisung von Logistikflächen eine andere wird. Ministerpräsident Söder hat jetzt schon gefordert, die Logistikzentren 24 Stunden zu öffnen, die Beschränkungen für den Nachtverkehr zu lockern sowie die Lenkzeiten für die LKW-Fahrer zu erhöhen.

Standorte nahe Ballungszentren für schnelle Versorgung der Bevölkerung sehr gefragt

Wir erwarten, dass sich die Supply Chain-Strategien hin zu einer höheren Bestandshaltung verändern, so dass der Flächenbedarf zukünftig noch stärker ansteigen wird. Standorte, die noch großes Ansiedlungspotential bieten, werden dadurch sehr gefragt sein, z.B. Regionen wie das Deltaland/Walsrode

Bei einer Rückverlagerung von Produktion aus dem Ausland wird auch die Flächennachfrage rund um die industriellen Zentren zunehmen, z.B. in der Donau-Region. Standorte in der Nähe der Ballungszentren werden für eine schnelle Versorgung der Bevölkerung weiterhin sehr gefragt bleiben, insbesondere von Seiten der Online-Händler und KEP-Dienstleister.

Logistik wird voraussichtlich gestärkt aus der Krise hervorgehen

Die Logistik wird voraussichtlich gestärkt aus der Krise hervorgehen und die Nachfrage nach Logistikimmobilien weiter erhöhen. Gerade der E-Commerce wird aus dieser Situation nochmals einen Schub erhalten. Das veränderte Konsumverhalten hin zu mehr Online-Einkäufen wird wahrscheinlich auch nach der Krise Bestand haben. Und auch von der Aufwertung der Logistik im Ansehen der Bevölkerung kann die Branche langfristig profitieren. Zudem erweisen sich Logistikimmobilien als Investment aktuell im Vergleich zu anderen Assetklassen als relativ krisenfest.

Tipps für Investoren

In der Weltfinanzkrise 2008 war es wichtig einen kühlen Kopf zu bewahren und an seiner gewählten Strategie festzuhalten. Die Volatilität der Renditen betrug seinerzeit lediglich 11 Prozent, was ein mögliches Rückschlagpotenzial aktuell von nur 0,40 bis 0,50 Prozent auf die Ankaufsrenditen bedeuten würde. Allerdings sieht die Situation in der aktuellen Krise völlig anders aus. Der boomende E-Commerce sowie mögliche Rückverlagerungen von Produktion werden zum schon hohen Flächenbedarf zu weiteren Nachfragen führen. Die Attraktivität der Assetklasse mit ihren konstanten und planbaren Cash-Flows wird weitere Investoren anziehen und zu stabilen Renditen wenn nicht sogar zu einer weiteren Yield Compression führen. LIP Invest setzt weiter auf Logistik in Deutschland und wird auch in Kürze einen dritten Logistikfonds auflegen.

Über LIP Invest

LIP Invest ist ein etabliertes auf Logistikimmobilien spezialisiertes Investmenthaus. Mit einem Team aus Immobilien-, Investment- und Logistikspezialisten und einer mehr als 13-jährigen Branchenerfahrung plant LIP für ihre institutionellen Kunden werthaltungsorientierte Strategien mit im Branchenvergleich guten Renditen und Ausschüttungen. 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 (IREBS, FH Aschaffenburg, HFWU) und in verschiedenen Gremien (ZIA, BVL, HypZert) an den zukünftigen Anforderungen an Logistikimmobilien sowie der Immobilienbewertung. Im Rahmen quartalsweise erscheinender 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

M +49 162 1660 009

j.oechsler@lip-invest.com

www.lip-invest.com