



Logistikimmobilien

Investieren in Assets mit Perspektive

Aareal

YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.

Management Summary

Logistikimmobilien – dynamisch, renditestark, krisenresistent

Logistikimmobilien werden immer beliebter. Früher ein Nischenprodukt, hat sich diese Anlageform inzwischen zur etablierten Assetklasse entwickelt, die wegen des interessanten Risiko- und Renditeprofils auch bei institutionellen Anlegern beliebt ist. In Deutschland hat sich der Anteil am gesamten Investmentvolumen in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht. Die Flächennachfrage und Bautätigkeit in diesem Segment bewegte sich 2019 auf Rekordniveau. In den ersten drei Quartalen des Jahres 2020 verzeichnete der Markt in Deutschland mit 2,32 Mrd. Euro Investmentvolumen eines der besten Ergebnisse für die ersten neun Monate eines Jahres.

Die Logistik ist **einer der bedeutendsten globalen Wirtschaftszweige** und macht den wirtschaftlichen Erfolg vieler Branchen erst möglich. In den letzten Jahrzehnten hat sich die Logistik von reinen Transport- und Lagerprozessen weiterentwickelt zu einem **globalen Netzwerk aus Distributions- und Fertigungszentren**. In Logistikimmobilien werden Güter konfektioniert, verpackt und versandfertig gemacht.

Die Folgen der Coronakrise haben uns die Zerbrechlichkeit von Lieferketten vor Augen geführt, die auf Just-in-time-Prozesse ausgerichtet sind. Eine **Neustrukturierung der Supply Chain** kann mehr Nähe zu den Produktionsstandorten oder zum Endabnehmer herstellen. Wer aber auf zukünftige Einbrüche schneller und flexibler reagieren will, hat einen erhöhten Bedarf an Lagerkapazitäten. Einige Marktteilnehmer sprechen bereits von einem **Trend zu „Just-in-case-Prozessen“**. Zusammen mit dem steigenden Bedarf an Gütern und dem rasant wachsenden E-Commerce wird die **Nachfrage nach Immobilien in zentralen Logistikregionen** weiter steigen.



Anleger profitieren von einem unabhängigen Vermögenswert mit hoher Auslastung und stabilem Cashflow.

Innovative Technologien, die dazu beitragen, die logistischen Abläufe noch effizienter, transparenter und nachhaltiger zu machen, verschaffen der Branche zusätzliche Dynamik.

Die Aareal Bank unterstützt interessierte Anleger mit **innovativen und maßgeschneiderten Finanzierungslösungen**, entwickelt von einem erfahrenen **Expertenteam** aus der Logistik- und Immobilienbranche.

Inhaltsverzeichnis

Logistik: Motor der Wirtschaft	04
Logistikimmobilien als begehrte Assetklasse	08
Was müssen Investoren beachten?	09
Trends: Die Zukunft der Logistik	10
Experteninterview: Der Logistikmarkt auf einen Blick	12
Investition in Logistikimmobilien	13
Die wichtigsten Erfolgskriterien	13
Die Aareal Bank als Ihr Partner	13

Logistik: Motor der Wirtschaft

Wachstumstreiber Outsourcing und E-Commerce

Die Logistikbranche ist ein wichtiges Element der Wirtschaft. Sie macht die kontinuierliche Versorgung mit lebenswichtigen Gütern und Zuliefererprodukten erst möglich. In den letzten Jahrzehnten hat die Logistikindustrie stark expandiert, vor allem durch weitgreifendes Outsourcing von Produktion, Fertigung und Kommissionierung sowie weiteren Distributionsleistungen. Ziel des Outsourcings sind optimierte Prozesse und die Schaffung von Synergien, um damit noch kostengünstiger zu produzieren sowie die Servicequalität und die Flexibilität mit Blick auf aufeinander abgestimmten Lieferketten zu erhöhen. Der boomende Onlinehandel hat die Nachfrage nach Logistikleistungen zusätzlich gesteigert.



Rückverlagerung von Prozessen: Just-in-case ist das neue Just-in-time in Zeiten von Corona

Die Zukunft rückt näher! Nach den Erfahrungen mit der Pandemie konzentrieren sich die Branchen, speziell in Bereichen wie der Automobil- oder der Medizinindustrie, auf die Stabilisierung der Lieferketten. Wer aber Produktion und Fertigung auf näher gelegene Standorte verlagern will, braucht dafür weitreichende Nearshoring-Prozesse. Experten rechnen damit, dass die Produzenten einen erhöhten Bedarf an Lagerkapazitäten nachfragen werden, um externe Schocks in den Lieferketten besser abfedern zu können: Just-in-case ist das neue Just-in-time. Die Restrukturierung der Supply Chains führt zu einer erhöhten Nachfrage nach neuen Flächen und lässt eine Wertsteigerung bei Logistikimmobilien speziell in Ballungsräumen erwarten.



5,5 Billionen Euro

Globales
Umsatzvolumen
Logistik

[Statista \(2020\): Logistics industry worldwide –
Statistics & Facts](#)



279

Milliarden Euro

Umsatzvolumen
Deutschland

[Statista \(2019\): Statistiken zum Thema
Transport und Logistik](#)



„Wer die Logistikketten der Welt steuert, steuert die Wirtschaft der Welt.“

Prof. Michael ten Hompel, TU Dortmund, geschäftsführender Leiter
des Fraunhofer-Instituts für Materialfluss und Logistik

Beschleunigter E-Commerce

Der Onlinehandel hat in den letzten Jahren zweistellig zugelegt, 2019 allein um 16,7 Prozent. In Deutschland wurden im Jahr 2019 3,46 Mrd. Sendungen verschickt, bis 2024 sollen es 4,5 Mrd. sein. Die Pandemie hat diesen Trend und die Nachfrage der Onlineretailer nach großen Lager- und Distributionshallen in Citynähe noch verstärkt.

Steigende Nachfrage trifft auf knappes Angebot

Logistikimmobilien spielen eine zentrale Rolle innerhalb reibungsloser Prozesse entlang der Wertschöpfungskette von Produktion und Verbrauch. Ob durch Restrukturierung oder verstärkte Nachfrage durch E-Commerce: Dem wachsenden Bedarf steht eine wachsende Flächenknappheit zur Verfügung und es besteht ein Mangel an modernen Lagerungsflächen an strategischen Standorten. Trotz erhöhter Bauaktivität in den vergangenen Jahren besteht noch immer hoher Investitionsbedarf. Investoren, die moderne und zeitgemäße Flächen bauen, dürfen eine hohe Auslastungsrate und stabilen Cashflow erwarten.

Logistikimmobilien als begehrte Assetklasse

Lange ein Nischenprodukt, sind Logistikimmobilien bei institutionellen Anlegern wie Fondsgesellschaften, Pensionskassen, Versicherungen und Versorgungswerken inzwischen eine beliebte und etablierte Assetklasse.

Was macht diese Anlageklasse so beliebt?

Geringe Volatilität

Logistikimmobilien verfügen über ein relativ stabiles Mietniveau und moderne Flächen an guten strategischen Standorten sind sehr gut wiedervermietbar.

Hohe Berechenbarkeit

Der Wert der Immobilie ist mit Eckdaten wie Lage, Infrastruktur und Anbindung berechenbar. Anders als bei anderen Gewerbeimmobilien gibt es keinen emotionalen Wert.

Hohe Anpassungsfähigkeit

Durch kurze Planungs- und Bauzyklen verfügt der Markt über eine hohe Reaktionsfähigkeit. Bauprojekte von Logistikimmobilien können in kurzer Zeit realisiert, gestoppt oder angepasst werden. Dadurch bleibt der Markt relativ stabil.

Geringes Risiko

Durch die vergleichsweise kleinen Investitionssummen pro Objekt können Anleger schon mit moderaten Investmentvolumina mittels Portfolios diversifizieren.



Was müssen Investoren beachten?

Logistikimmobilien sind wahre Kraftzentren. Hinter den schmucklosen Fassaden werden Tag für Tag Tonnen an Gütern bewegt, laufen hochautomatisierte Prozesse ab und sorgt eine sekundengenaue Taktung für Liefergenauigkeit und Effizienz. Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, müssen sich Logistikimmobilien in ihrer baulichen Qualität und flexiblen Funktionalität weiterentwickeln. Wo keine Flächen verfügbar sind, wird vertikal gebaut. Vor allem in Asien, wo der Boden besonders teuer ist, sind Hochhäuser (Highrisers) in der Logistik bereits gang und gäbe und werden durch eine speziell auf sie ausgerichtete Infrastruktur sowie durch ausgefeilte Technologien und Lieferfahrzeuge bedient. Grundsätzlich sollten Anleger bei der Anlage in eine Immobilie auf Folgendes achten:

- ✓ **Flexible Verwendungsmöglichkeiten**

Um das Risiko von Leerständen zu vermeiden, sollte die Logistikimmobilie eine hohe Drittverwendungsmöglichkeit aufweisen, damit sich Gebäude bei einem Mieterwechsel schnell und einfach nachvermieten lassen. Auch wenn Bestandsmieter ihre Prozesse neu ausrichten möchten, etwa im Hinblick auf eine stärkere Digitalisierung oder Automatisierung, müssen sich die Gebäude den neuen Anforderungen einfach anpassen lassen.
- ✓ **Standort**

Die Lage ist auch bei Logistikimmobilien das alles entscheidende Merkmal. Der Standort ist ein zentrales Kriterium bei der Entscheidung für ein Investment. Immer beliebter sind Distributionszentren in der City, die eine Belieferung in wenigen Stunden ermöglichen. Genauso attraktiv sind aber auch große Fertigungs- und Kommissionszentren mit guter Anbindung an Verkehrsknotenpunkte wie Autobahnen, Häfen oder Flughäfen. Wichtig ist auch, dass am Standort eventuell auch mehrere Kunden bedient werden können, um das Risiko von Leerständen zu verringern.
- ✓ **Umgebung**

Ein weiterer wichtiger Faktor bei der Entscheidung für einen bestimmten Immobilienstandort ist die direkte Umgebung. Wie sieht die Logistikagglomeration vor Ort aus? Befinden sich in der Nähe Wohngebiete? Stehen genügend Arbeitskräfte zur Verfügung? Gibt es die Möglichkeit, die Logistikfläche bei Bedarf zu erweitern oder gibt es bauliche Beschränkungen? Wie sind die Möglichkeiten in Bezug auf Energieversorgung, Licht, Digitalisierung, Netzanbindung? Was ist mit Nachhaltigkeit und Klimaschutz?



Trends: Die Zukunft der Logistik

Die Kernaufgabe der Logistik ist, die steigende Nachfrage nach der Bereitstellung von Gütern zu befriedigen. Ungeachtet dessen steht die Branche vor großen Herausforderungen.

Urbanisierung

Mitte des Jahrhunderts werden Schätzungen zufolge etwa 70 Prozent der Bevölkerung in Megacities leben. Mit höheren Einwohnerzahlen steigt auch die Nachfrage nach logistischen Dienstleistungen, sei es für den B2B- oder den B2C-Markt. Aus One Day Delivery wird One Hour Delivery. Der Aufbau von Mikrohub, also kleinen mehrgeschossigen Lagern in der Stadt, und neuen Ablagesystemen beim Empfänger bietet häufig noch Potenzial, um Wege zu verkürzen und den ökologischen Fußabdruck zu verkleinern. Auch an neuen Transportmitteln wie Drohnen und fahrerlosen Lieferwagen oder an unterirdischen Transportwegen wird gearbeitet.

Automatisierung und Digitalisierung

Bereits heute trägt die Digitalisierung in der Logistik dazu bei, Abläufe transparenter, effizienter und besser steuerbar zu machen. Autonom fahrende Transportsysteme, der Einsatz von Robotern und verkehrsübergreifende Tracking- und Tracingsysteme gehören bereits zum Alltag. Experten sehen großes Potenzial für den Einsatz von künstlicher Intelligenz. 3-D-Druck revolutioniert die Fertigung von bestimmten Produkten vor Ort und spart Zeit und Transportwege. Logistikimmobilien werden sich mit der Zeit von der Lagerhalle zum Digital Hub mit Hybridfunktionen entwickeln.

Nachhaltigkeit

Auch in Sachen Klimaschutz und Nachhaltigkeit ist die Logistik gefordert. Nahezu alle Logistikunternehmen beschäftigen sich daher aktuell bereits mit einer möglichen Elektrifizierung ihrer Flotten oder neuen autonomen Transportsystemen. Im Gebäudebereich muss über Modelle zur regenerativen Energieversorgung, Eigenstromerzeugung und Stromspeicherung, etwa zur Aufladung von Elektrolastwagen, nachgedacht werden. Auf der To-do-Liste steht darüber hinaus, Dämmung, Heizung und Kühlung klimafreundlich zu gestalten. Mit mehrgeschossigen Immobilien kann einer hohen Flächenversiegelung entgegengewirkt werden. Dieses Konzept bietet sich auch bei der Optimierung der Flächennutzung in den Megacities der Zukunft an.

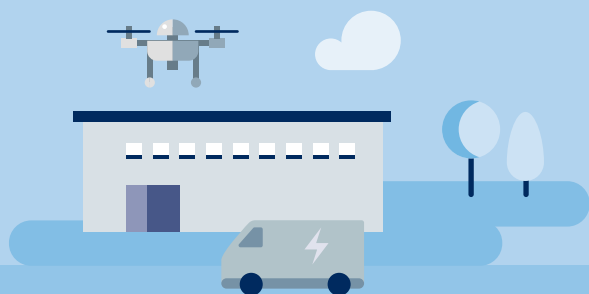


Treiber und Trends in der Logistik

Logistik ist fulminanter Wachstumsmarkt, der im Zuge steigender Nachfrage, Technisierung und Nachhaltigkeit einer starken Dynamik unterworfen ist. Moderne Logistikimmobilien mit guter Anbindung bleiben auch in Zukunft eine attraktive Anlageklasse.

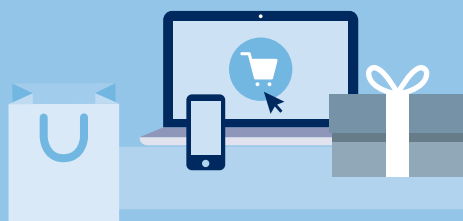
Onshoring – Nearshoring

Just-in-Case statt Just-in-Time. Basierend auf den Erfahrungen in der Coronakrise, erwarten wir eine verstärkte Bewegung von Fertigungs- und Distributionsstätten in die Nähe von Produktionsstandorten und höhere Lagerhaltung zur Schaffung widerstandsfähiger Supply Chains.



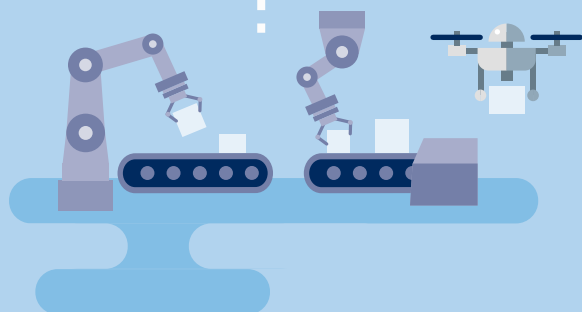
Wachsender E-Commerce

Wachstum des E-Commerce und steigende Kundenanforderungen bewirken eine erhöhte Nachfrage nach Logistikflächen in zentralen Regionen und in Citynähe.



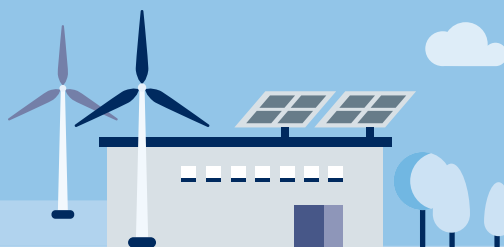
Digitalisierung/ Automatisierung

Logistikimmobilien wandeln sich von Lagerhallen zu automatisierten Digital Hubs. Mit Blick auf transparente Lieferwege und die Effizienzsteigerung besteht der Trend, die Prozesse weiter zu automatisieren und zu digitalisieren.



Nachhaltigkeit

Logistikfachkräfte sind zunehmend gefragt, Konzepte zur regenerativen Energieversorgung und zu klimafreundlichem Gebäudebetrieb vorzulegen.



Urbanisierung

2050 werden 70% der Menschen in Städten leben, gleichzeitig steigt die Nachfrage nach zuverlässiger Waren- und Güterversorgung. Innovative City-Logistik mit neuen Lieferwegen sorgt für das nötige Tempo.



Experteninterview

Der Logistikmarkt auf einen Blick



Drei Fragen an Klaus Severin Schöttmer

Managing Director
Special Property Finance
bei der Aareal Bank

Wo liegt die spezielle Expertise der Aareal Bank im Segment Logistikimmobilien?

Wir haben das Potenzial dieser Assetklasse bereits frühzeitig erkannt und vor mehr als 20 Jahren ein Team aus Finanzspezialisten und erfahrenen Logistikexperten zusammengestellt. Ziel ist es, umfassende und innovative Finanzierungslösungen für Investoren und Logistikunternehmen zu entwickeln. Unser Team hat bereits diverse großvolumige paneuropäische Finanzierungstransaktionen von bis zu 600 Mio. Euro durchgeführt. Die engen Verbindungen zu unseren Kunden werden von unserem tiefen Verständnis der lokalen Märkte getragen.

Warum sind Logistikimmobilien so attraktiv?

Die Logistik ist ein fundamentaler Wachstumsmarkt. Durch steigenden Bedarf im E-Commerce, zunehmenden Wettbewerb und neue Tech-

nologien werden permanent neue Konzepte und Optimierungsmaßnahmen entlang der Supply Chain entwickelt. Darauf zugeschnittene Logistikimmobilien sind ein zentrales Element dieser Entwicklung. Eine steigende Nachfrage trifft auf ein geringes Angebot, was zu niedrigen Leerstandsquoten und einer stabilen Mietentwicklung in zentralen Logistikregionen führt.

Welche Vorteile sehen Sie für Investoren, die in diese Anlageklasse investieren?

Investoren erwerben aufgrund der großen Anpassungsfähigkeit der Logistik an sich ändernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen einen hoch flexiblen Vermögenswert. Die Covid-19-Pandemie hat die Nachfrage nach Logistikdienstleistungen noch erhöht. Durch die Investition in Logistikimmobilien, ggf. in Portfolien, sind Investoren nicht an eine bestimmte Branche gebunden, was das Risiko weiter verringert. Anleger profitieren von einem stabilen Cashflow und einer dynamischen sowie zukunftsorientierten Branche.

Investitionen in Logistikimmobilien

Die wichtigsten Erfolgskriterien

- ✓ **Multifunktionalität**
Hat die Immobilie das Potenzial zur Drittverwendung (Belieferungswege, Bodenbelastbarkeit, Deckenhöhen etc.)?
- ✓ **Auslastungsraten**
Weist die Immobilie eine stabile Belegungsrate auf?
- ✓ **Marktsituation**
Wie haben sich die Mieten in den letzten Jahren entwickelt und wie stark ist die Konkurrenz vertreten?
- ✓ **Standort**
Wie gut ist die Verkehrsanbindung/Zugang zu Arbeitskräften/Nähe zu Absatzmärkten/Kunden?
- ✓ **Ausstattung**
Besteht die Möglichkeit, die Immobilie für digitale Technologien wie Automatisierung und Robotik aufzurüsten?
- ✓ **Nachhaltigkeit**
Wie hoch ist der Energieverbrauch? Wie klimafreundlich sind Dämmung, Heizung und Kühlung? Werden Möglichkeiten der Energiegewinnung genutzt (Photovoltaik)?

Die Areal Bank als Ihr Partner

Die Areal Bank unterstützt Anleger bei der Auswahl und Finanzierung von Logistikimmobilien. Seit 20 Jahren beschäftigt sich ein Team von international erfahrenen Bankern und Logistikexperten mit den spezifischen Anforderungen von Logistikunternehmen in Europa, Asien und den USA. Sie verfügen über große Erfahrung in der Finanzierung von komplexen paneuropäischen Logistikportfolios.

Sie haben Fragen oder wünschen eine Beratung zur Finanzierung von Logistikimmobilien?

Sprechen Sie uns gerne an.



Klaus Severin Schöttmer
Managing Director
Special Property Finance
Areal Bank AG

☎ +49 611 348 2252

@ severin.schoettmer@aareal-bank.com

Aareal Bank AG

Special Property Finance

Paulinenstraße 15 · 65189 Wiesbaden

Telefon: +49 611 348 0

E-Mail: logistics@aareal-bank.com

www.aareal-bank.com



Aareal
YOUR COMPETITIVE ADVANTAGE.