

Onlinehandel: Deutschland eines der größten Wachstumsmärkte weltweit

Immobilieninvestments in Deutschland sind nach wie vor rentabel – sofern die Einstiegspreise und das langfristige Renditepotenzial stimmen. Investoren sollten daher auch einen Blick auf den **Logistiksektor** werfen. Dieser bietet als **drittgrößte Branche** Deutschlands **aussichtsreiche Investmentchancen bei vergleichsweise attraktiven Ankaufsrenditen**.

Im deutschen Immobiliensegment führt der Logistiksektor auch das Wachstumsranking an. So stieg der Investmentumsatz in der Branche von 2011 bis 2012 um 50 Prozent auf 1,75 Mrd. Euro. „**Logistikimmobilien werden auch weiterhin hohe Wachstumsquoten verzeichnen**“, so geht aus einem aktuellen Report des Immobilienspezialisten Jones Lang LaSalle hervor. Demnach liege der Bedarf an zusätzlicher Logistikfläche für den bundesdeutschen Einzelhandel allein in den kommenden fünf Jahren bei bis zu 6 Mio. Quadratmetern.

Hinter diesen Zahlen stehen zwei starke Trends. Zum einen der Trend hin zu vermehrtem Online-Versandhandel bzw. E-Commerce. So wird bereits heute fast ein Fünftel aller Einkäufe online abgewickelt – Tendenz steigend. In Deutschland verzeichnet der Bereich E-Commerce Zuwachsraten von jährlich 11 Prozent. Der zweite Trend ist im weiterhin florierenden Einzelhandel begründet, dessen Umsätze sich seit 2009 wieder positiv entwickeln.

Die vor diesem Hintergrund zunehmenden Warenströme schaffen einen immensen Bedarf an modernen Logistik- und Lagerflächen. In der Konsequenz stehen solche Flächen an den Top-Logistikstandorten in Deutschland nur noch unzureichend zur Verfügung, weder in Form von Bestandsimmobilien noch als Neubauobjekte. Gleichzeitig sind die Einstiegspreise im internationalen Vergleich und im Vergleich zu anderen Immobilienarten immer noch günstig und bieten Investoren an guten Standorten einen attraktiven Renditevorteil. Dies wird in den kommenden Jahren dazu führen, dass Logistikimmobilien zunehmend in den Fokus auch institutioneller Investoren gelangen.

Deutschlands Logistikimmobilienbranche zeigt sich folglich als aussichtsreicher Investmentmarkt mit attraktivem Renditepotenzial. Wie bei anderen Assets

gilt jedoch auch hier, dass Erfahrung und umfassende Marktkenntnis ausschlaggebend sind für die Umsetzung eines erfolgreichen Investments. Denn nur so können gezielt alle entscheidenden Faktoren analysiert und richtig bewertet werden – beispielsweise die Mieterstruktur sowie deren Bonität, die Qualität des Makro- und Mikrostandorts (z.B. verfügbare Arbeitskräfte am Standort sowie natürlich die infrastrukturelle Anbindung) sowie die Objektqualität nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Drittverwendbarkeit im Falle einer Nachvermietung.

Der **Aquila® Real EstateINVEST I** kombiniert das klassische Segment der Immobilienfonds mit zukunftsweisenden Trends: Der Fonds investiert in ein **Portfolio aus vier modernen Logistikimmobilien**, sogenannte Umschlaglager, an vier unterschiedlichen Standorten innerhalb Deutschlands, deren Mieterin - die Hermes Logistik Gruppe Deutschland GmbH - seit vielen Jahren sehr erfolgreich im Versandhandel und E-Commerce aktiv ist.

Warum Logistik?

- Größter Wachstumsmarkt im Immobiliensegment in Deutschland mit steigender Nachfrage nach Logistikflächen
- Logistikflächen bieten hohe Renditen im Immobilienbereich bei noch günstigen Einstandspreisen
- Logistikimmobilien überzeugen durch hohe Nachvermietungswahrscheinlichkeit, bei gleichzeitig niedrigen Revitalisierungs- und Nachvermietungskosten
- Logistikimmobilien weisen aktuell nur geringe Leerstandraten auf



Sicherheit

- Beteiligung an einem diversifizierten Portfolio an unterschiedlichen Standorten in Deutschland mit Genehmigung zum 24-Stundenbetrieb



Herausgeber :

FiNUM.Private
Finance AG
Tautenzienstr. 7 b/c
10789 Berlin

Tel. 030- 856213-0

www.finum.de



- Attraktive Standortauswahl: Die Immobilien, sogenannte Umschlaglager, befinden sich an etablierten Logistikstandorten in Berlin-Nord (Oranienburg), Berlin-Süd (Fredersdorf-Vogelsdorf), Rendsburg und Koblenz
- Neubauprojekte mit Greenbuilding Standard
- Bonitätsstarke Mieterin der Immobilien ist die Hermes Logistik Gruppe Deutschland GmbH, eines der erfolgreichsten Logistikunternehmen in Europa und eine 100%ige Tochter der Otto Group (Umsatz 2011: 986 Millionen Euro)
- Langfristige Einnahmesicherheit durch vertraglich vereinbarte Festmietlaufzeit von zehn Jahren ab Mietbeginn und einer Verlängerungsoption von fünf Jahren
- Zurückhaltende Kalkulation u.a. durch Sicherheitsabschläge bei der Anschlussvermietung und den kalkulierten Verkaufspreisen
- Erfahrener Projektentwickler und Assetmanager: Seit 1994 hat die Verkäuferin, die Firma Casaplan Seeliger GmbH, Saarbrücken, rd. 75 % der deut-



schon Hermes Logistikzentren errichtet.

Rendite

- Hohe Nachfrage
- Attraktiver Kaufpreisfaktor des 11,28-fachen bei einem Vermietungsstand von 100 %
- Prognostizierte Zahlungen von anfänglich 7,25 %
- Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss von 173,55 % vor Steuern bei einer Laufzeit von rd. 10 Jahren.

Markt

- Beinahe alle Warensendungen und Güter des täglichen Bedarfs finden auf dem Post- oder Verkehrsweg Einzug in unsere Briefkästen und die örtlichen Geschäfte. Logistik ist somit für entwickelte Volkswirtschaften täglich von zentraler Bedeutung und erfordert verlässliche Ablaufprozesse bei der Güterbereitstellung – sei es in der Beschaffung, Lagerung oder Distribution.

- Die Umsätze im Einzel- und Online-Handel können seit 2009 einen deutlichen Anstieg verbuchen, wengleich der Online-Handel bereits seit 2005 ein ungebremses Wachstum verzeichnet und den Markt für Kurier-, Express- und Paketdienstleistungen (kurz: KEP-Dienstleistungen) zusätzlich belebt und den Bedarf an neuen Lagerflächen ansteigen lässt.
- Der E-Commerce Markt (electronic commerce/elektronischer Handel) beeinflusst hierbei die Transport- und Logistikimmobilienwirtschaft in der Standortwahl. Die Nähe zum Konsumenten wird in Zukunft immer wichtiger werden, da Zustellungen häufig bereits von einem auf den anderen Tag erfolgen müssen.



Solides Investitionsumfeld

In der Vergangenheit haben sich Logistikimmobilien in mehrfacher Hinsicht bewährt: Innerhalb eines Zeitraums von rund. zehn Jahren ermittelte CBRE, dass die Spitzenrendite für Logistikimmobilien an den „Big Five-Standorten“ Berlin, Hamburg, Frankfurt, Düsseldorf und München kontinuierlich über der Spitzenrendite für Büroimmobilien lag. Die vergleichsweise geringe Volatilität lässt erwarten, dass Logistikimmobilien als Beimischung in ein Vermögenportfolio eine stabilisierende Wirkung ausüben können.



Für weitere Fragen und Informationen steht Ihnen Ihr FiNUM-Berater gern zur Verfügung.

Dieser Newsletter dient lediglich als verkürzte und unverbindliche Information.

Herausgeber :

FiNUM.Private
Finance AG
Tautenzienstr. 7 b/c
10789 Berlin

Tel. 030- 856213-0

www.finum.de

Disclaimer: Die dargestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Sie beruhen auf Analysen und Marktberichten Dritter. Allein durch die Zusendung dieser Informationen kommt zwischen dem Nutzer und dem Anbieter kein Vertragsverhältnis zustande. Der Anbieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass Inhalt, Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Informationen für die konkreten Bedürfnisse des Nutzers passend und richtig sind. Die Haftung des Anbieters für die falsche Verwendung der Inhalte ist ausgeschlossen.
(Quelle: Angaben der Emittenten und eigene Recherche)