

DER MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND – STRUKTUREN, TRENDS, MARKTVOLUMINA & STANDORTE

NICOLAS WILLE, HERNE, 25. FEBRUAR 2010



AGENDA

I: Vorstellung SCI Verkehr

II: SCI-Logistikimmobilienstudie und Immobilienbewertungstool

III: Logistikmarkt Deutschland: Fakten und Trends

IV: Logistikimmobilien in Deutschland

MIT SCI/VERKEHR SIND SIE ERFAHREN BERATEN

- **Wir sind ein unabhängiges, weltweit aktives Beratungsunternehmen für die Mobilitätswirtschaft**
- **Wir sind spezialisiert auf strategische Beratung der Logistik- und Bahnbranche**
- **Wir verfügen über ein internationales, leistungsstarkes Netzwerk von Experten**
- **Wir bieten hocheffiziente, eigene Produkte, die wir unseren Kunden zur Verfügung stellen**

WIE WIR ENTSCHEIDUNGEN NAVIGIEREN

METHODEN & PRODUKTE

SCI  **LOGISTIKBAROMETER**

SCI
Logistikbarometer

SCI  **DATABASE**

SCI
Datenbank

SCI  **MARKTPROGNOSEN**

SCI
Marktprognosen

SCI  **BRANCHENBAROMETERBAHN**

SCI
Branchenbarometer

SCI  **MULTICLIENTSTUDIEN**

SCI
Multi Client Studien

SCI  **RAILDATA**

SCI
Raildata

STRATEGIEBERATUNG

- **Strategieberatung**
- **Markt-, Unternehmens- und Portfolio-Analysen**
- **Beratung öffentlicher Institutionen**

AGENDA

I: Vorstellung SCI Verkehr

II: SCI-Logistikimmobilienstudie und Immobilienbewertungstool

III: Logistikmarkt Deutschland: Fakten und Trends

IV: Logistikimmobilien in Deutschland

NEBEN DER SYSTEMATISCHEN ANALYSE DES MARKTES, LIEGT DER WERT DER STUDIE VOR ALLEM IN DEN BEIGEFÜGTEN DATEN



DER MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND

Marktvolumen und Prognose/Struktur der Logistikimmobilien/
Standorte von Logistikdienstleistern und Verladern

- In einer wachsenden Datenbank mit heute rd. 4.000 modernen Logistiklagerstandorten in Deutschland erfasst SCI Verkehr u.a. Baujahr, Größe, Ausstattung, Investment, Lage, Betreiber- und Kundenstruktur der Immobilien
- Die Studie bietet
 - Logistikdienstleistern einen Überblick über ihren Wettbewerb und Hinweise auf potenzielle Outsourcing-Partner
 - Investoren, Immobilienmaklern und Finanzierungsgesellschaften Aussagen über die Logistikqualität und -dichte in bestimmten Regionen, einschließlich des Leerstands niveaus
 - Lagerausstattern Hinweise auf Planungen und Investitionsvorhaben neuer Standorte
- Die Studie enthält
 - einen Überblick über den deutschen Logistikmarkt mit dem Schwerpunkt Kontraktlogistik
 - eine Marktabschätzung und Prognose zum Marktvolumen für Logistikimmobilien in Deutschland
 - einen Immobilienvergleich an deutschen Standorten
 - einen detaillierten Überblick über TOP-Investitionen
 - einen Überblick über die größten Kontraktlogistik-Dienstleister
 - eine detaillierte Darstellung zur funktionellen Ausrichtung, technischer Ausstattung sowie vorhandener Kundenstruktur von modernen Logistikimmobilien

SCI VERKEHR ANALYSIERTE RUND 4.000 DATENSÄTZE IN DER SCI LOGISTIKDATENBANK AUF DIE MIKRO- UND MAKROFAKTOREN DER LOGISTIKSTANDORTE IN DEUTSCHLAND

BSP: AUSWERTUNG SCI LOGISTIKDATENBANK
- STANDORT MODERNER LOGISTIKIMMOBILIEN

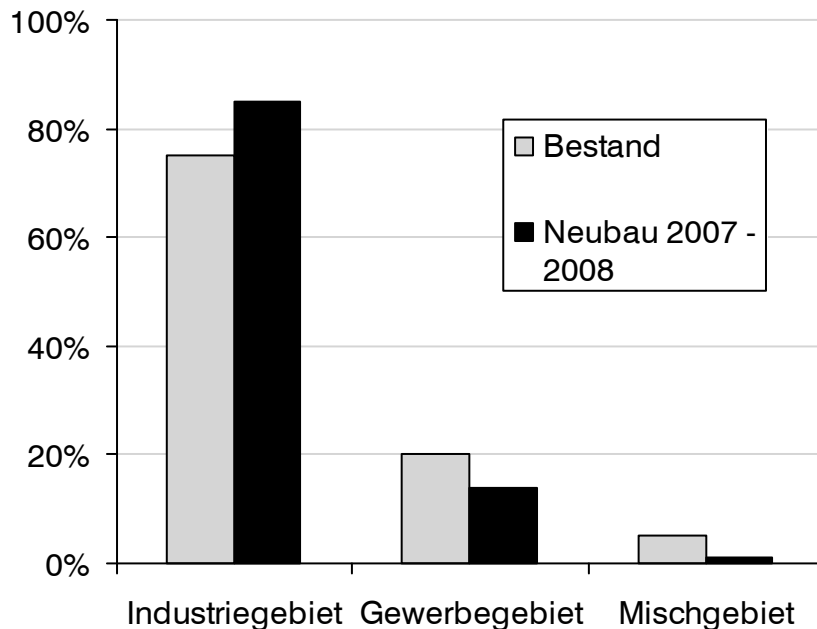
FAKTEN UND TRENDS

• Makrofaktoren

- Eine Autobahnanbindung bleibt das wichtigste Kriterium. 70% aller Neubauten in 2007 und 2008 sind direkt an eine Autobahn angesiedelt.
- Eine Betriebsgenehmigung ohne wesentliche Lärmeinschränkung an 24 Stunden an 7 Tagen machen Industriegebiete zu den gefragtesten Standorten
- Bei einer zunehmenden Konzentration sowohl in der Logistik als auch in Industrie und Handel bieten großen Zentrallager das Optimum an Wirtschaftlichkeit

• Mikrofaktoren

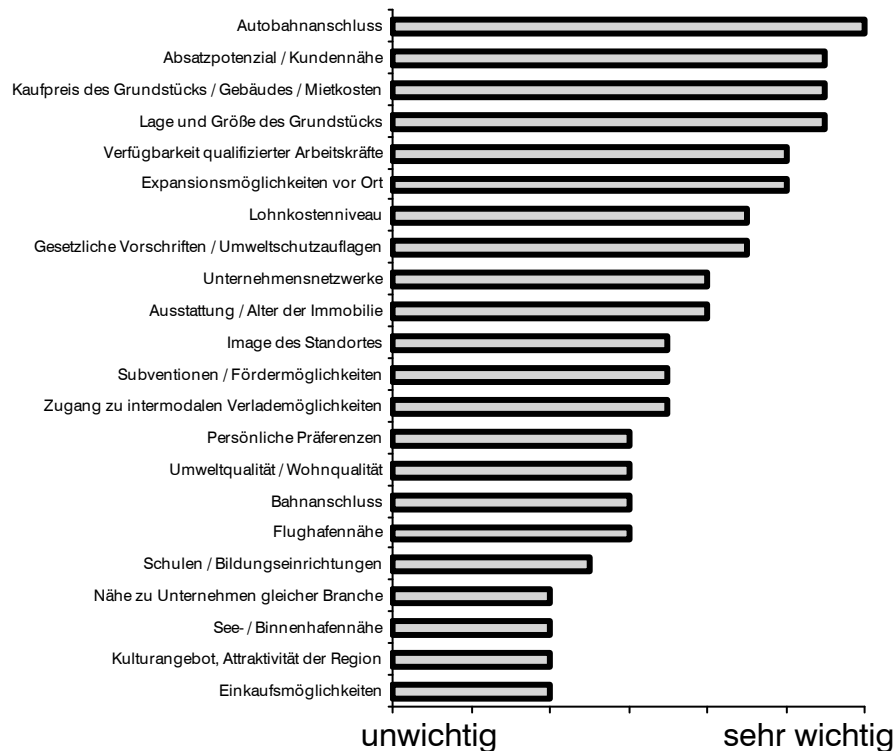
- Fast 80% aller Neubauten in 2007 und 2008 besitzen eine Logistikkagerfläche von mehr als 10.000 qm
- Der Technisierungsgrad ist bei Logistikimmobilien der Verlager generell höher als bei Lagerhallen der Dienstleister



Quelle: SCI Verkehr GmbH

SORGFÄLTIGE PLANUNG BEI STANDORTAUSWAHL UND AUSSTATTUNG SIND IN KRISENZEIT UND WETTBEWERB UNERLÄSSLICH

BEFRAGUNG SCI LOGISTIKBAROMETER - BEWERTUNG VON STANDORTFAKTOREN



Quelle: SCI Logistikbarometer

MEGA TREND LOGISTIKIMMOBILIEN

- **Drittverwertbarkeit:** Neue Logistikimmobilien werden nicht nur auf die Bedürfnisse des Mieters ausgerichtet, sondern immer häufiger als Multi-User und multifunktionale Einheiten konzipiert
- **Nachhaltigkeit:** Die Einführung des seit Juli 2008 verpflichtenden Energieausweises in Deutschland und ökonomischer Druck bei der Finanzierung werden den neuen Trend zur Energieeffizienz beschleunigen. Immobilien mit hoher Energieeffizienz können zukünftig zu höheren Preisen vermietet und verkauft werden und haben generell eine bessere Drittverwertbarkeit.

LOGISTIKIMMOBILIEN – VERSCHIEDENE TYPEN ERSCHWEREN EINE EINHEITLICHE BEWERTUNG

GENERELL SIND VIER GRUNDTYPEN
ZU UNTERSCHIEDEN:

UMSCHLAGSIMMOBILIE

- Kaum Bestände aufgrund der hohen Umschlagsgeschwindigkeit
- zwei Seiten andienbar
- Verhältnis zwischen Grundstück und Gebäudefläche circa 3/1
- Anzahl der Verladetore pro 250 qm
-

LAGERIMMOBILIE

- Stark an der Produktion orientiert
- Räumliche Nähe zur Produktionsstätte von entscheidender Bedeutung
- Drittverwendungsfähigkeit teilweise eingeschränkt, wenn die Immobilien auf dem Werksgelände stehen

DISTRIBUTIONS- IMMOBILIE

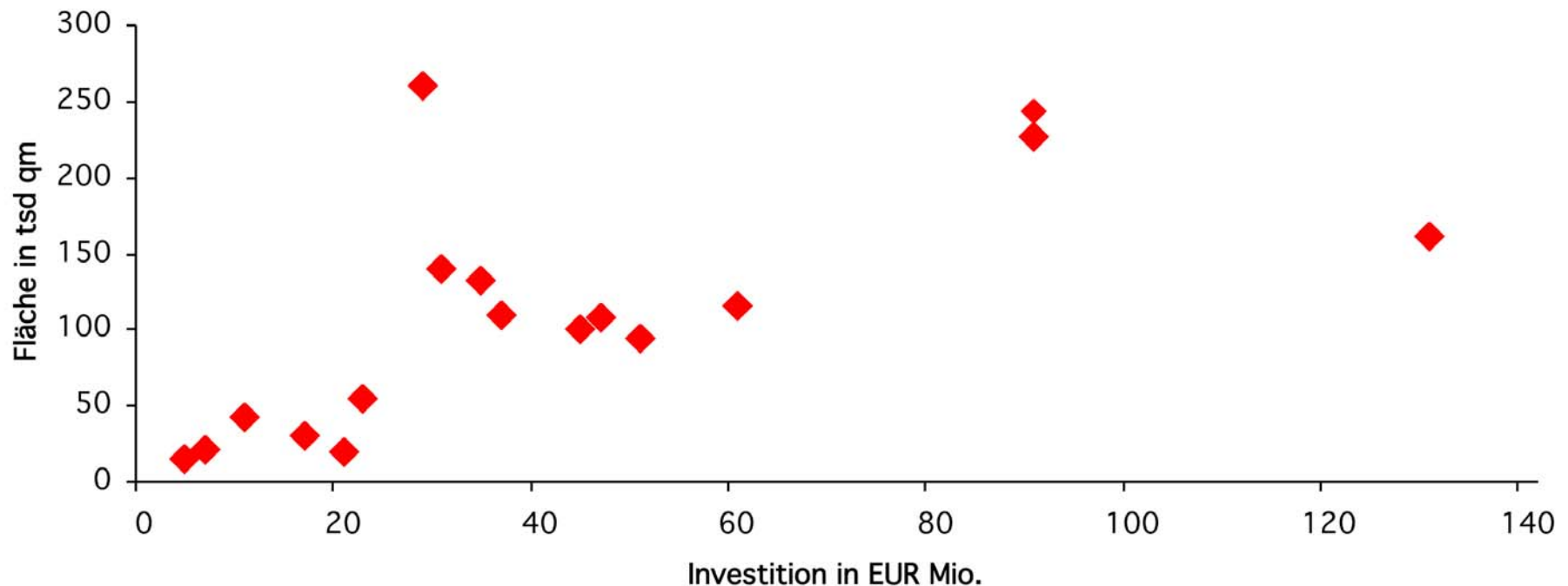
- Begriff umfasst Zentrallager, Logistikzentren, Warenverteilzentren etc
- Optimale Lage – Zentrum der zu beliefernden Kunden
- Immobilie meist sehr groß

SPEZIAL LOGISTIKIMMOBILIE

- Bestimmte Funktionen erfordern eine spezielle Lagerhaltung
- Hochregallager
- Kühllager
- Gefahrgutlager
- ...

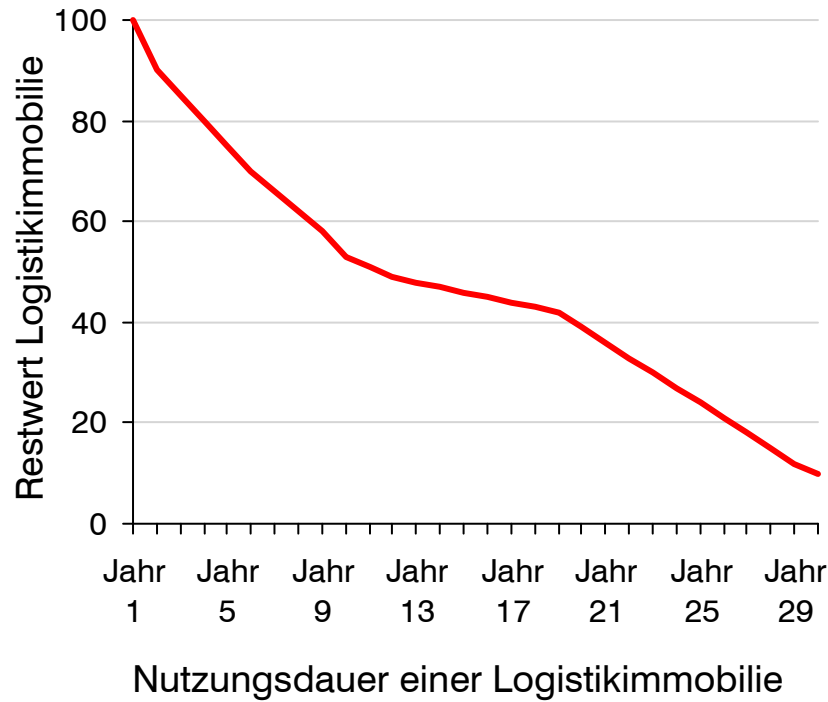
WERTIGKEIT EINER IMMOBILIE VON VIELEN FAKTOREN ABHÄNGIG – FÜR DIE FINANZIERUNG IST DIE RESTWERTBESTIMMUNG VON ZENTRALER BEDEUTUNG

ANFANGSINVESTITION LOGISTIKIMMOBILIEN



SCI VERKEHR ENTWICKELT EIN BEWERTUNGSTOOL, UM DEN RESTWERT EINER LOGISTIKIMMOBILIE SYSTEMATISCH ZU ERMITTELN

BEWERTUNG RESTWERT LOGISTIKIMMOBILIE



Quelle: SCI Verkehr GmbH

BEWERTUNGSTOOL SCI

Marktseitige Bewertung als Ergänzung zum Substanzwert

Wichtige Einflussfaktoren auf die Restwertentwicklung einer Immobilie sind:

- Megatrends Drittverwendbarkeit und Nachhaltigkeit
- Wettbewerb in der Region
- Nähe zu Kunden
- Demographische Entwicklung einer Region
- Verkehrsentwicklung in der Region
- Flächenknappheit in der Region

Immobilien spezifische Abschreibung

AGENDA

I: Vorstellung SCI Verkehr

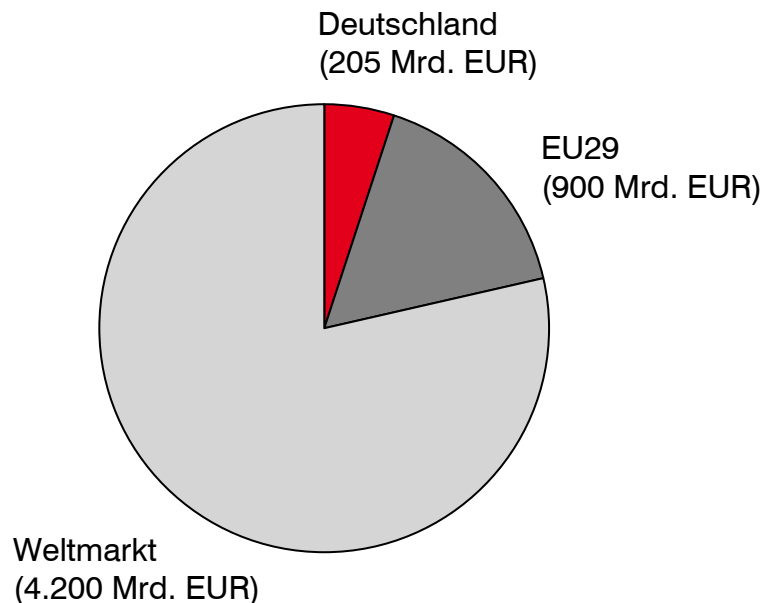
II: SCI-Logistikimmobilienstudie und Immobilienbewertungstool

III: Logistikmarkt Deutschland: Fakten und Trends

IV: Logistikimmobilien in Deutschland

RUND 205 MILLIARDEN EURO LOGISTIK-MARKTVOLUMEN IN DEUTSCHLAND – 22% DER EU(29) UND 5% DES WELTMARKTES

WELTMARKTVOLUMEN: ~ 4.200 MRD. EUR

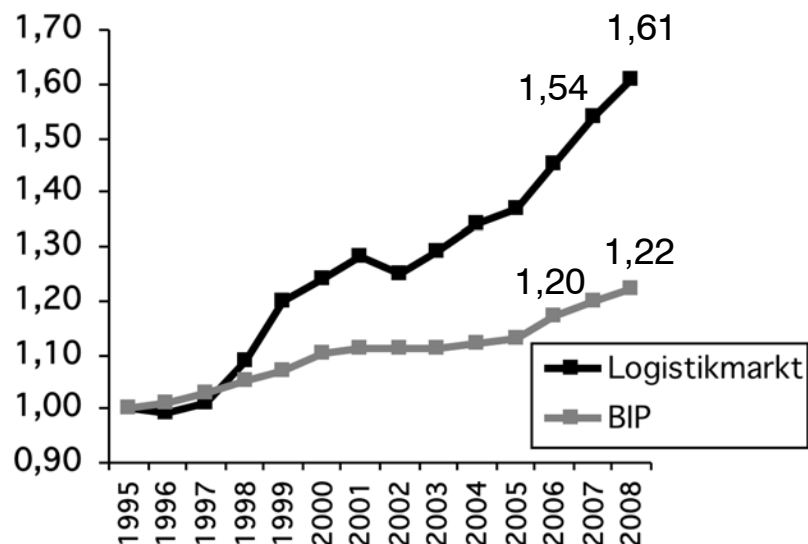


- Deutschland: 205 Mrd. EUR Umsatzvolumen und 2,67 Mio. Arbeitsplätze in der Logistikwirtschaft. Davon:
 - Transport: 44%
 - Lagerwirtschaft und Umschlag: 25%
 - Logistikplanung, Administration: 5%
 - Auftragsabwicklung: 5%
 - Beständekosten: 21%
- EU(29): 900 Mrd. EUR Umsatzvolumen in der Logistikwirtschaft
 - Anteil Deutschland: 22%
- Welt: 4.200 Mrd. EUR Umsatzvolumen in der Logistikwirtschaft
 - Anteil Deutschland: 5%

Quelle: Die TOP100 der Logistik 2008/2009

GLOBALISIERUNG UND OUTSOURCING ALS MOTOR FÜR ÜBERPROPORTIONALES WACHSTUM DER LETZTEN JAHRE

BIP UND LOGISTIKMARKT IN DEUTSCHLAND



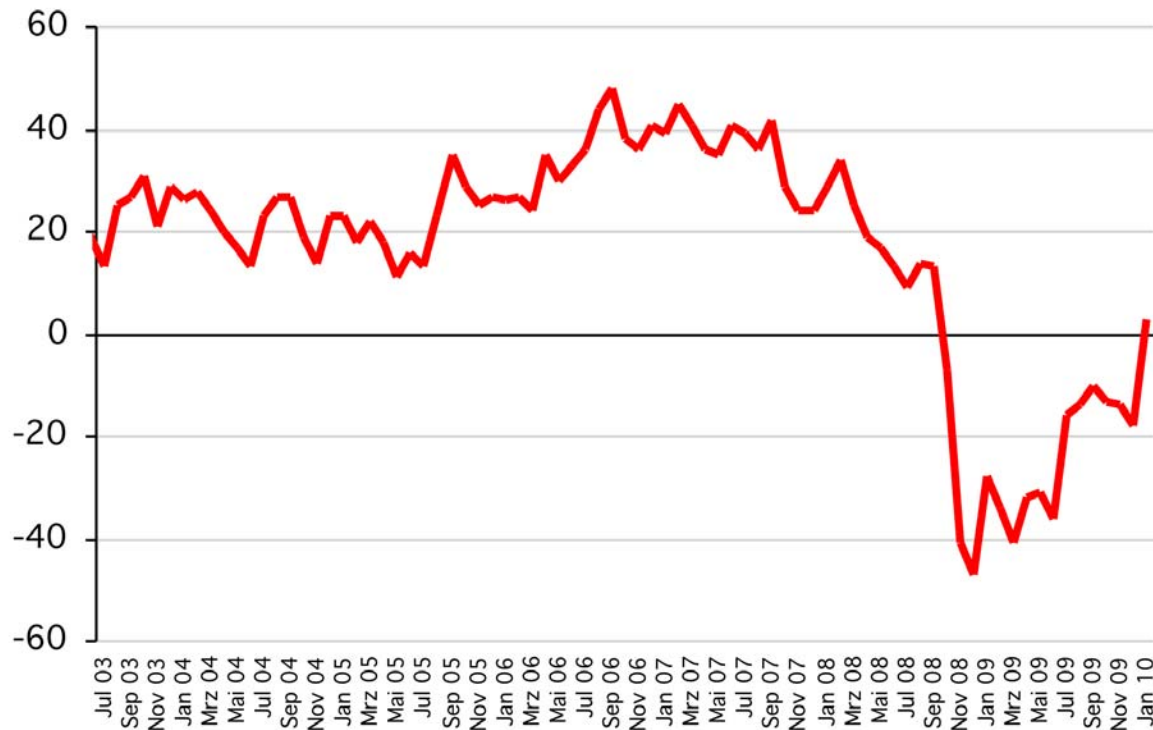
LOGISTIK - EIN MARKT IN STÄNDIGER BEWEGUNG

- Internationalisierung der Märkte
- Grenzüberschreitende Logistikleistungen
- Konsolidierung der Märkte
- Outsourcing
- Leistungsvielfalt
- One-Stop-Shopping
- Entwicklung von Nischenmärkten
- E-Commerce

Quelle: Die TOP100 der Logistik 2008/2009 & IMF Outlook 02/2008

BOOM GESTOPPT DURCH FINANZ- UND WIRTSCHAFTSKRISE – 2009 WAR EIN SCHWIERIGES JAHR FÜR DIE LOGISTIKBRANCHE

GESCHÄFTSKLIMA LOGISTIKBRANCHE IN DEUTSCHLAND - INDIKATORWERT



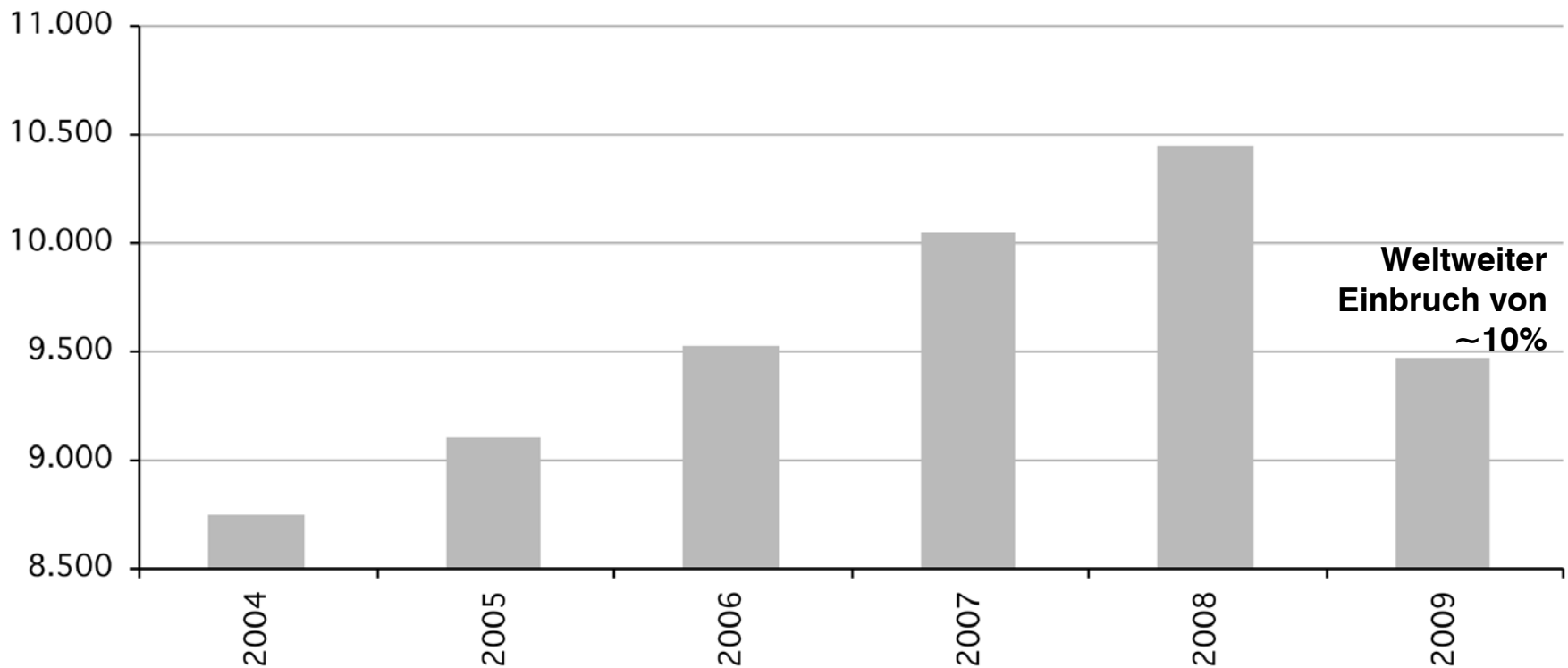
Quelle: SCI Logistikbarometer Jan 2010

KRISENSTIMMUNG IN DER LOGISTIKBRANCHE

- Logistikbranche als Dienstleister mit Querschnittsfunktion unmittelbar und sofort von der Wirtschaftskrise betroffen
- Unternehmen berichten in SCI Logistikbarometer Umsatzrückgängen, Verzögerung geplanter Logistikprojekte und Insolvenzen von Kunden
- Zeichen der Erholung: Januar 2010 Geschäftsklima erstmals wieder im positiven Bereich

HAUPTURSACHE: TRANSPORTVOLUMINA GINGEN ZURÜCK, INSBESONDERE IM GÜTERVERKEHR

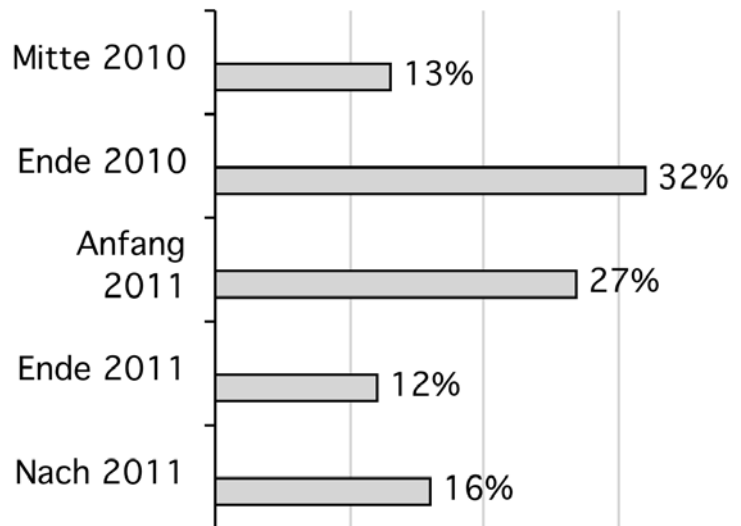
VERKEHRSLEISTUNG GÜTERVERKEHR WELTWEIT [IN MRD. TKM]



Quelle: SCI Verkehr GmbH

DIE UNTERNEHMEN DER BRANCHE ERWARTEN EIN ENDE DER KRISE ERST ENDE 2010 / ANFANG 2011

Wann wird nach ihrer Meinung die Krise vorbei sein und die Konjunktur wieder anspringen?



Quelle: SCI Logistikbarometer 12/2009

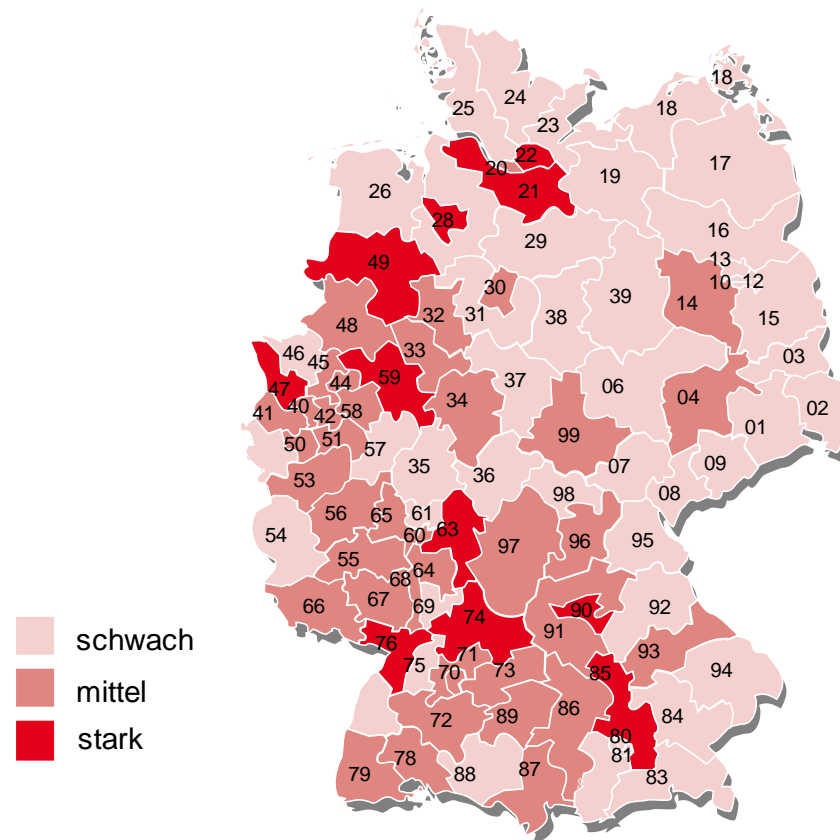
SCI LOGISTIKBAROMETER JAN 2010

- Nur noch rund ein Drittel der Unternehmen bewertet die derzeitige Geschäftslage als schlecht. Im letzten Monat hat sich die Lage bei keinem Unternehmen weiter verschlechtert. 44% der Unternehmen rechnen mit einer Verbesserung in den nächsten drei Monaten.
- 45% der Unternehmen geben an, dass das Krisenjahr 2009 besser war als erwartet. Größtes Problem im Krisenjahr war der Preisverfall.
- Eine Konjunkturerholung erwarten die Logistikunternehmen erst Ende 2010 / Anfang 2011

AGENDA

- I: Vorstellung SCI Verkehr**
- II: SCI-Logistikimmobilienstudie und Immobilienbewertungstool**
- III: Logistikmarkt Deutschland: Fakten und Trends**
- IV: Logistikimmobilien in Deutschland**

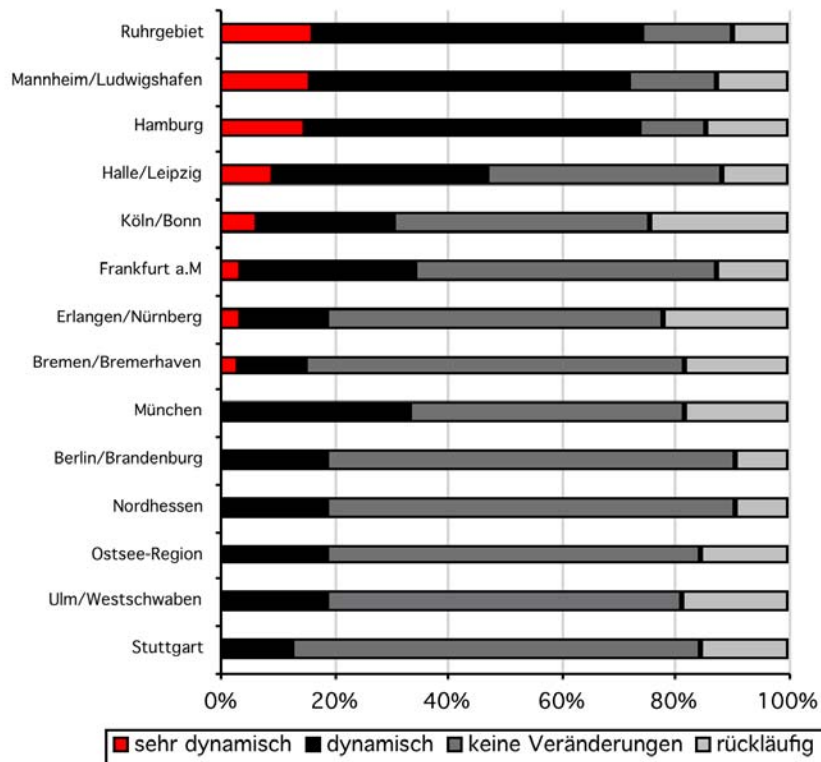
BESTAND MODERNER LOGISTIKIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND - BALLUNGSGEBIETE IN NRW, BAYERN UND BADEN-WÜRTTEMBERG



Quelle: SCI MultiClient Studie: Der Markt für Logistikimmobilien in Deutschland

TOP REGIONEN IN DEUTSCHLAND – RUHRGEBIET LÖST HAMBURG ALS FÜHRENDE LOGISTIKREGION AB

DYNAMIK DER LOGISTIKREGION



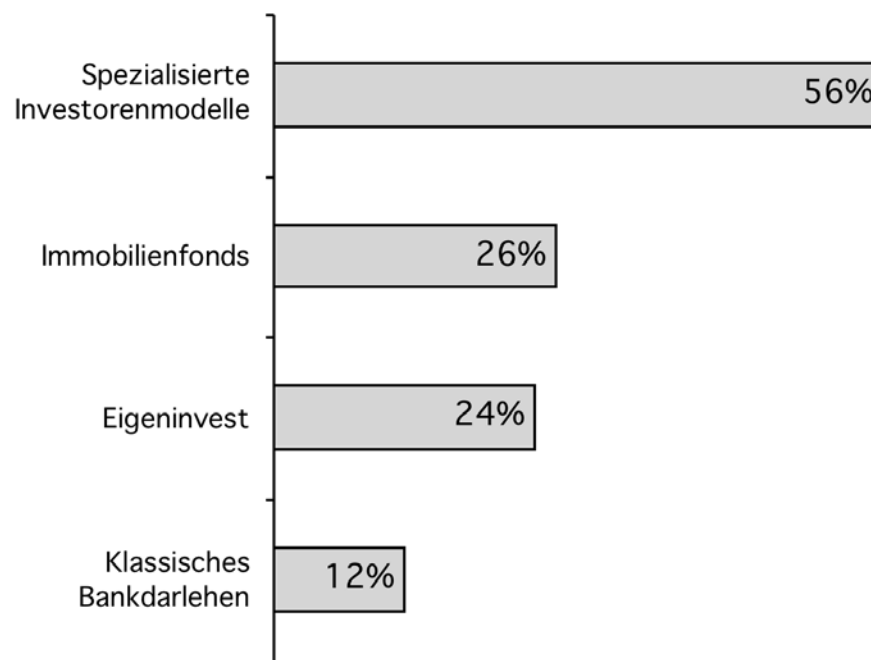
Quelle: SCI Logistikbarometer 9/2009

DYNAMISCHE LOGISTIKREGIONEN

- Ruhrgebiet: Mit einer aktiven Standortpolitik, Ansiedlung von Logistikzentren und Wachstum der Rheinhäfen ist das Ruhrgebiet die dynamischste Logistikregion in Deutschland geworden
- Mannheim/Ludwigshafen: Rasantes Wachstum in den letzten Jahren. Nicht nur die großen Rheinhäfen, auch die starke industrielle Basis und die exzellente Schienenanbindung sind wichtige Argumente
- Hamburg: Fällt nach mehreren Jahren als Nr. 1 in Deutschland auf den dritten Platz zurück – stark betroffen von der Krise und von strukturellem Flächenmangel
- Halle/Leipzig: Ausschlaggebend das neue Logistikkreuz von DHL am Flughafen

FÜR INVESTOREN HABEN SICH LOGISTIKIMMOBILIEN IN DEN VERGANGENEN JAHREN ZU INTERESSANTEN TARGETS ENTWICKELT

WELCHE FINANZIERUNGSFORMEN FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN WERDEN SICH IN KOMMENDEN JAHREN DURCHSETZEN?

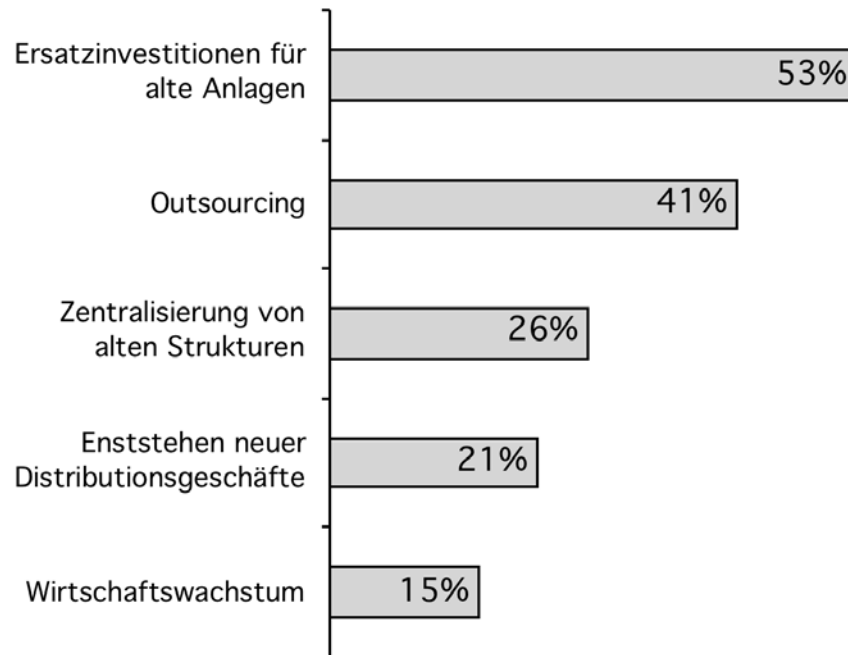


Quelle: SCI Logistikbarometer 9/2009

- In der Vergangenheit wurden Finanzierungen vorwiegend durch Eigeninvestitionen des Nutzers oder ein klassisches Bankdarlehen realisiert
- In den vergangenen fünf bis zehn Jahren hat sich die Finanzierung von Logistikimmobilien stetig verändert
- Eine Logistikimmobilie ist ein langfristiges Anlagegut mit bleibendem Wert für Logistikdienstleister sowie Industrie- und Handelsunternehmen
- Das Aufkommen von Miet- oder Leasingkonzepten wurde von Industrie und Handel – mit etwas zeitlicher Verzögerung auch von den Logistikdienstleistern – immer stärker angenommen
- Die zunehmende Kurzfristigkeit von Logistikverträgen verlangt auch bei den Logistikimmobilien eine Flexibilität, die mit eigenfinanzierten Objekten immer weniger zu erreichen ist
- Auch übersteigen die Investitionen im Millionenbereich oftmals die freien Budgets der Dienstleister, die schon aus diesem Grund einen Investor mit ins Boot nehmen müssen.

BEDARF AN NEUEN UND MODERNEN LOGISTIKIMMOBILIEN BESTEHT TROTZ WIRTSCHAFTSKRISE

WELCHES SIND DIE WICHTIGSTEN GRÜNDE FÜR DIE ENTSTEHUNG NEUER LOGISTIKIMMOBILIEN?

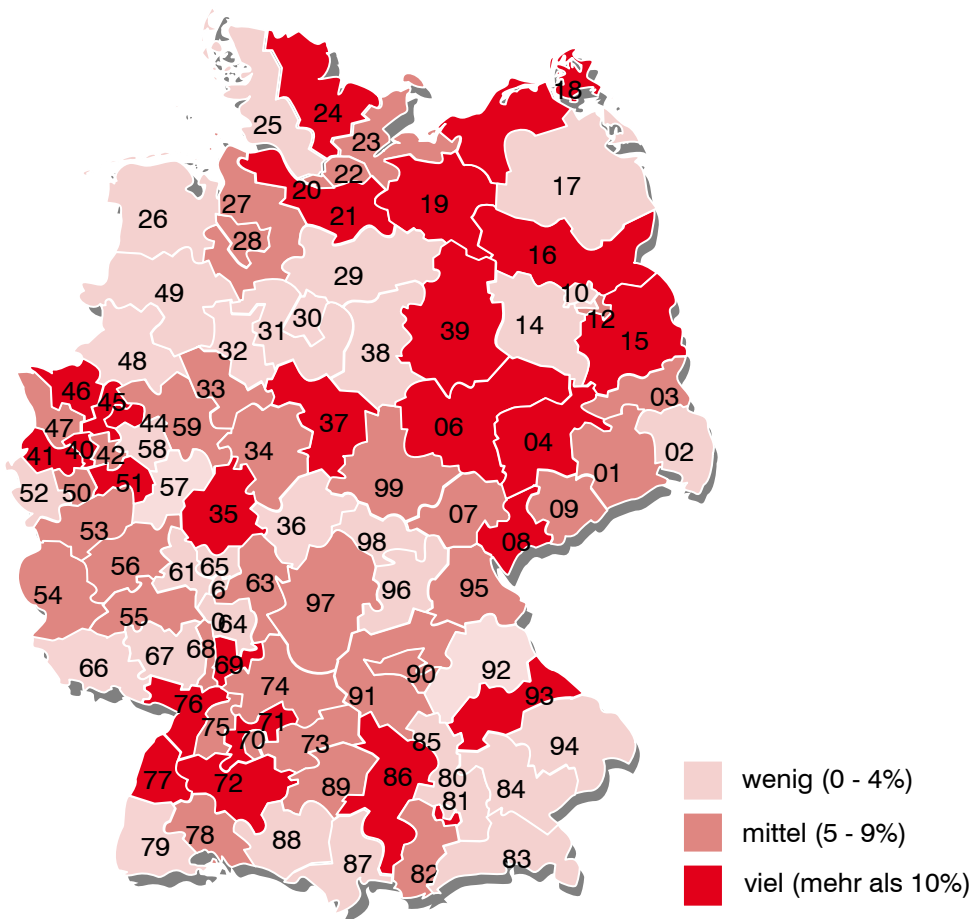


Quelle: SCI Logistikbarometer 9/2009

MODERNE LOGISTIKIMMOBILIEN

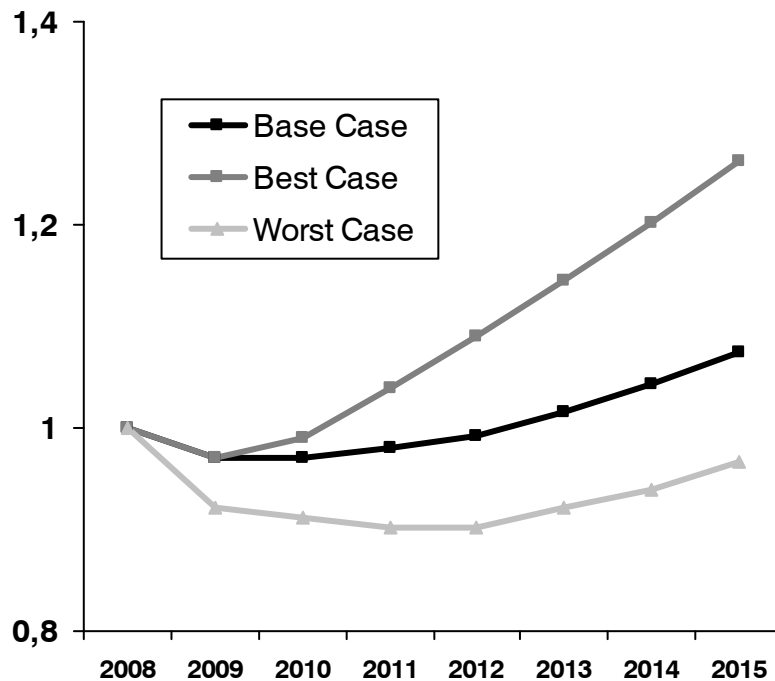
- Bedarf für Ersatzinvestitionen für alte Anlagen besteht auch in der Krise
- Outsourcing und Kontraktlogistik weiterhin wichtigstes Thema in der Logistikbranche – moderne Logistikimmobilien sind Voraussetzung

AKTUELLER LEERSTAND IN DEUTSCHLAND – SOWOHL LÄNDLICHE RÄUME ALS AUCH BALLUNGSRÄUME BETROFFEN



LOGISTIKIMMOBILIEN ALS LANGFRISTIGE ANLAGE – TROTZ WIRTSCHAFTSKRISE MITTELFRISTIG EINE POSITIVE ENTWICKLUNG

WACHSTUMSRATEN LOGISTIKIMMOBILIEN - PROGNOSE IN DREI SZENARIEN



Quelle: SCI Logistikimmobilienstudie

TREIBER MARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN

- BIP Entwicklung und Konjunkturzyklen – Auswirkung auf den Logistikimmobilienmarkt erfolgt zeitverzögert
- Finanzentwicklung wichtiger Branchen, insbesondere Automobil, Handel, Lebensmittelbranche, Finanzinvestoren
- Gütertransportvolumen und somit die Notwendigkeit von Logistikdienstleistung
- Entwicklung der Kontraktlogistik – spezialisierten Ansprüche des Kontraktlogistikgeschäfts erfordern Neuinvestitionen in Logistikimmobilien



SCI Verkehr erwartet für den Markt von Logistikimmobilien ein moderates Wachstum von 7-8% bis 2015

LOGISTIKIMMOBILIEN – WESENTLICHE TRENDS

GRÖßE

- Die Nachfrage nach größeren und modernen Logistikimmobilien (Logistiklagerfläche ab 10.000 qm) hat zugenommen. Dieser Trend wird auch zukünftig anhalten.

DRITTNUTZUNG

- Neue Logistikimmobilien werden nicht nur auf die Bedürfnisse des Mieters ausgerichtet, sondern erfüllen bei entsprechender Planung zusätzlich auch die Anlagekriterien der Investoren (z. B. Nachvermietbarkeit und Teilbarkeit / Drittverwertbarkeit)

MIETE STATT KAUF

- Kontraktlogistikdienstleister verzichten verstärkt auf eigene Investitionen und mieten Logistikimmobilien von Eigentümern und Logistikimmobilienspezialisten mit Mietvertragslaufzeiten analog den Dienstleistungskontraktlaufzeiten

AUTOBAHN

- Eine Autobahnanbindung bleibt das wichtigste Lage-Kriterium

24 STUNDEN BETRIEB

- Eine Betriebsgenehmigung ohne eine wesentliche Lärmeinschränkung an 24 Stunden / 7 Tagen in der Woche ist notwendig, um dauerhaft Logistik in der Immobilie zu betreiben

FLÄCHENKNAPPHEIT

- Die Lagerhallen in deutschen Ballungsräumen werden zunehmend knapp

NACHHALTIGKEIT

- Besondere Bedeutung kommt zunehmend dem Thema „Nachhaltigkeit / Green Logistics“ zu

KONTAKT

Nicolas Wille
SCI Verkehr GmbH

Vor den Siebenburgen 2
50676 Köln

Tel.: +49 (221) 931 78-0

Fax: +49 (221) 931 78-78

E-Mail: n.wille@sci.de