

Worüber wir reden wollen

*Die Assetklasse Logistikkimmobilie: Definitionen,
Markt und Herausforderungen*



*Trends in der Logistik –
Die neue industrielle
(R)Evolution*

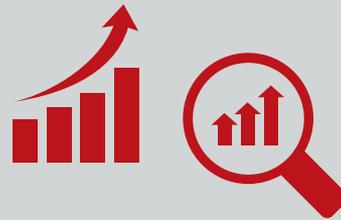


*The Speed of Change –
Beispiele für Disruption*

Vermietung Logistik in Deutschland



*Die Assetklasse
Logistikimmobilie:
Definitionen, Markt &
Herausforderungen*



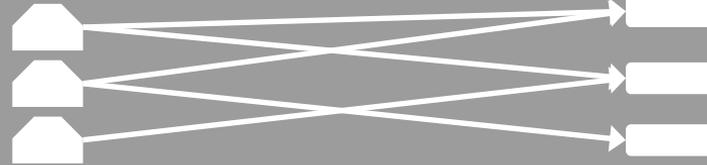
Die Entwicklung der Supply Chain – mehr Komplexität

1970er

Direkte Versorgung der Geschäfte durch Zulieferer und Großhändler

Zulieferer

Ladengeschäfte



1980er

„Zentralisierung“ von Lieferungen durch Einzelhandelszentren

Hauptsächlich einheimische Zulieferer

Einzelhandelsvertriebszentren

Ladengeschäfte



1990er

Anstieg des globalen Sourcing

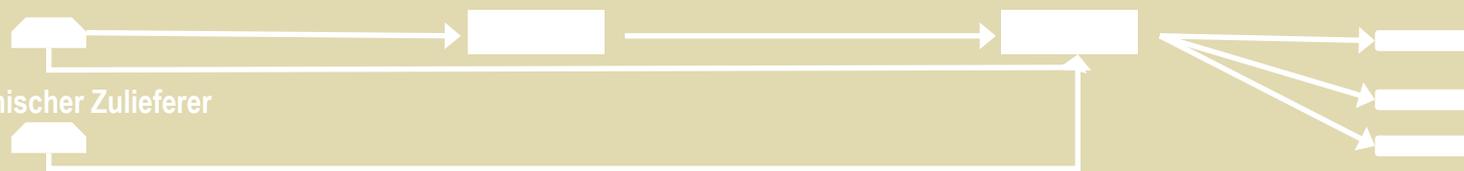
Ausländische Zulieferer

Einzelhandelsimportzentrum

Einzelhandelsvertriebszentrum

Ladengeschäfte

Einheimischer Zulieferer



2000er

E-Commerce-Model mit integriertem Paketnetz

E-Fulfillment Zentrum

Paket-Hub

Sortierzentrum

Paketauslieferungszentrum

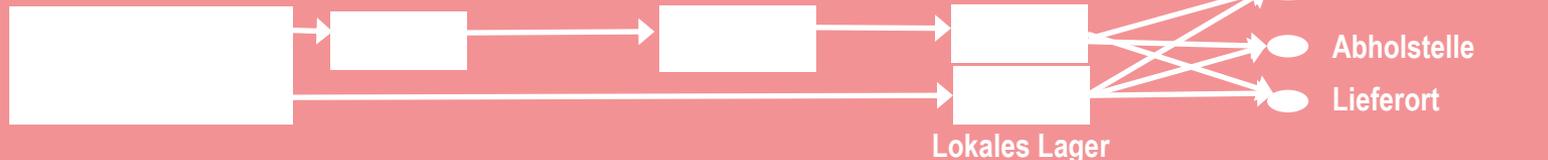
Lokales Lager

← Rücksendungen

○ Kundenadresse

○ Abholstelle

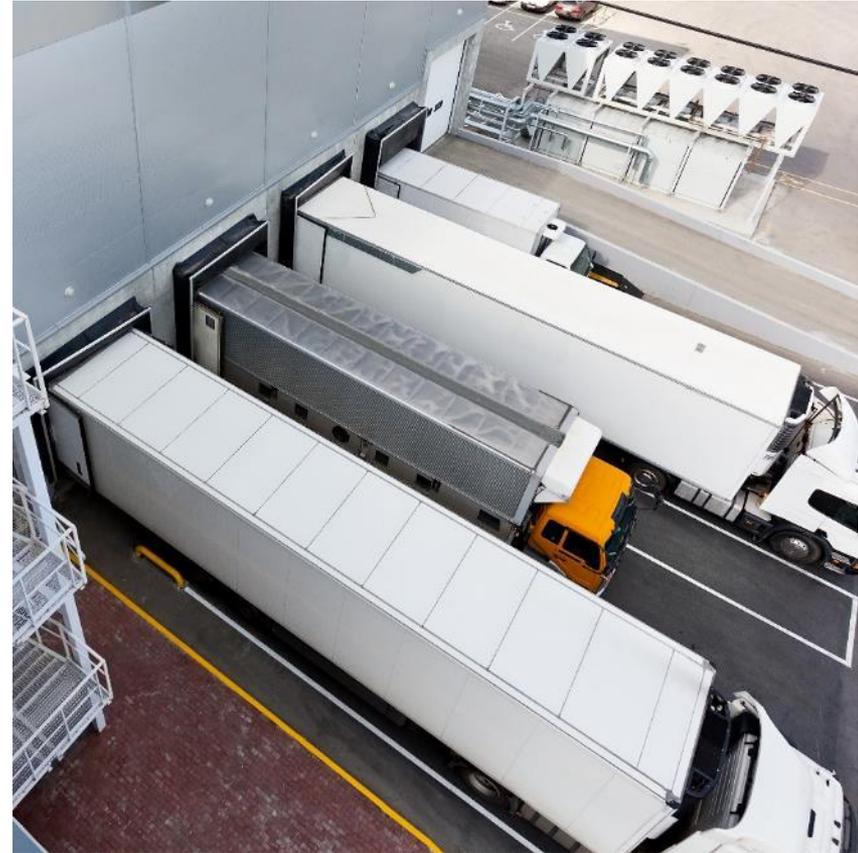
○ Lieferort



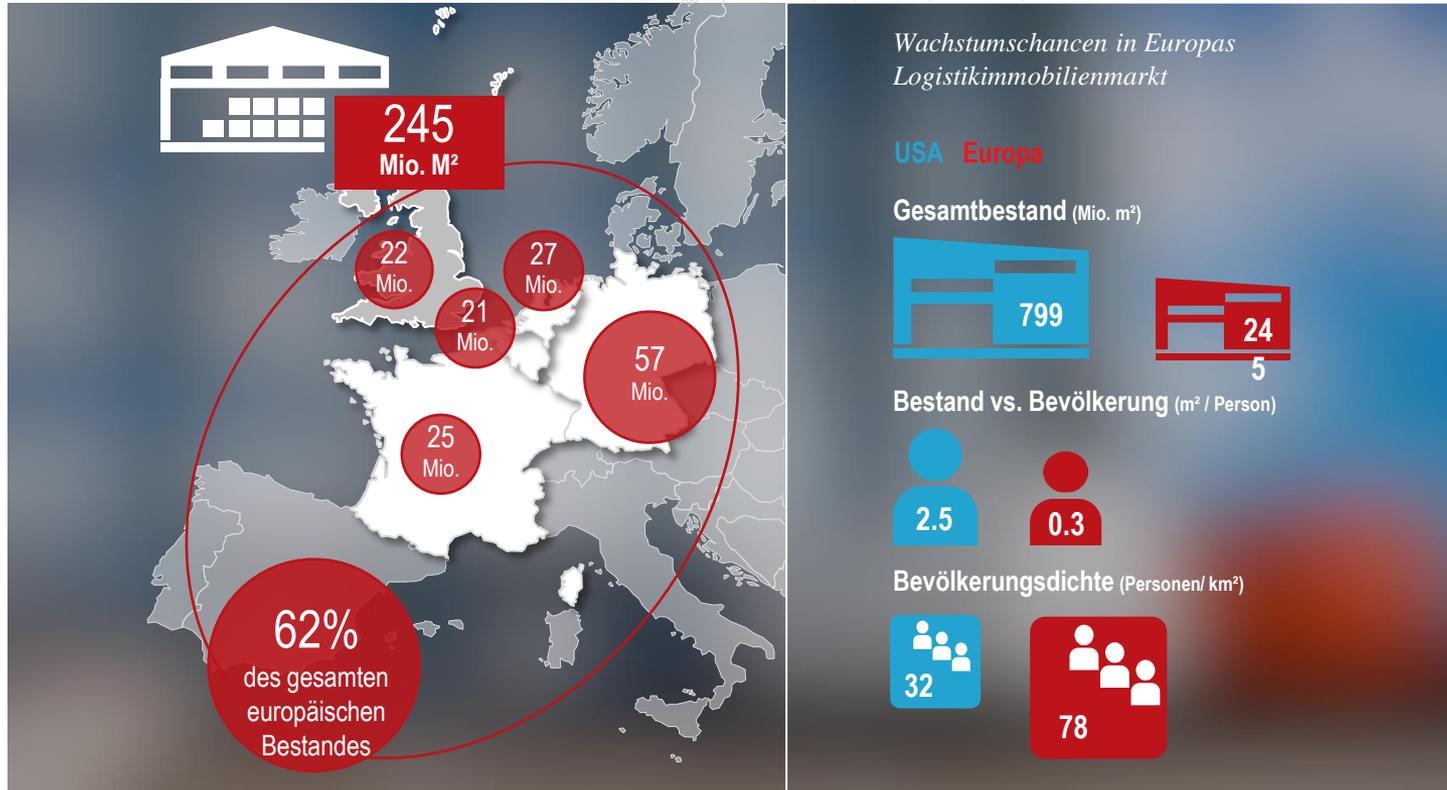
Logistikimmobilien

Definitionen

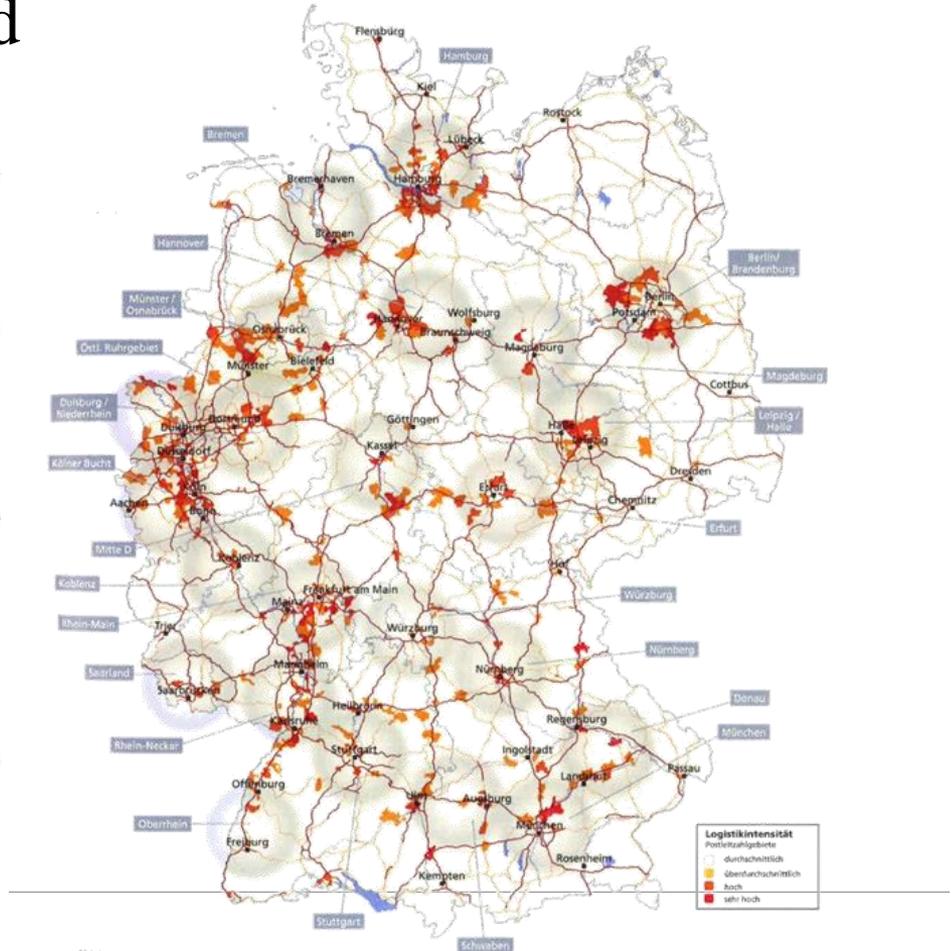
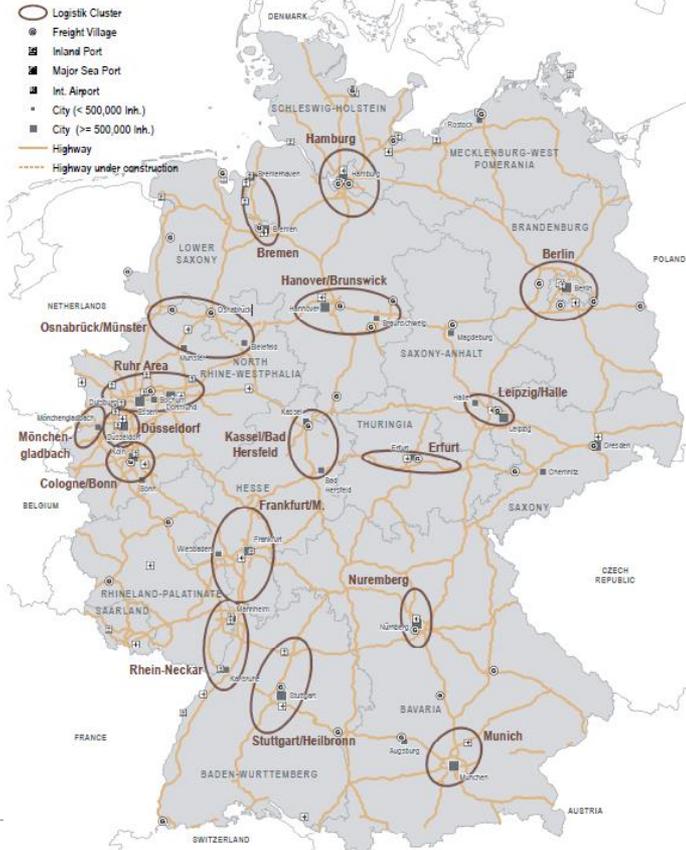
- **Distributionscenter:** Warenannahme, Zuweisung Lagerplatz, Ein-/Auslagern, Kommissionieren, Verpacken, Versandvorbereitung und Versand
- **Umschlagen:** nach DIN 30781 die Gesamtheit der Förder-/ Lagervorgänge beim Übergang auf ein Transportmittel, ...
- **Cross-Docking:** Zusammensetzung der Ladeeinheiten bereits beim Lieferanten für den Endkunden -> direkt vom Warenein- zum Warenausgang
- Für hohen Service-Level sind Umschlaghallen auf eine hohe Umschlagsleistung ausgelegt



Europäischer Flächenbestand (m²) - Luft nach oben

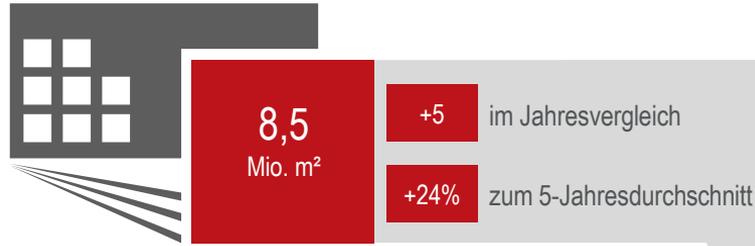


Der Logistikmarkt Deutschland



2016 mit neuem Rekordumsatz?

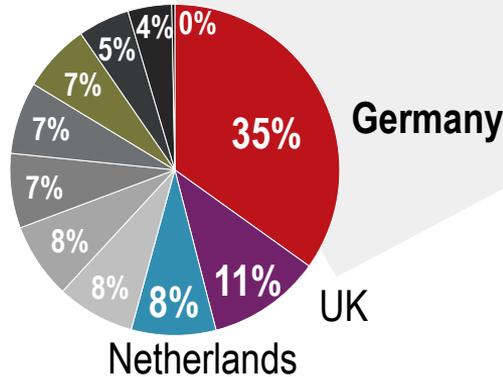
Flächennachfrage bleibt stabil auf hohem Niveau



in den Top 3 Märkten

Deutschland weiter führend

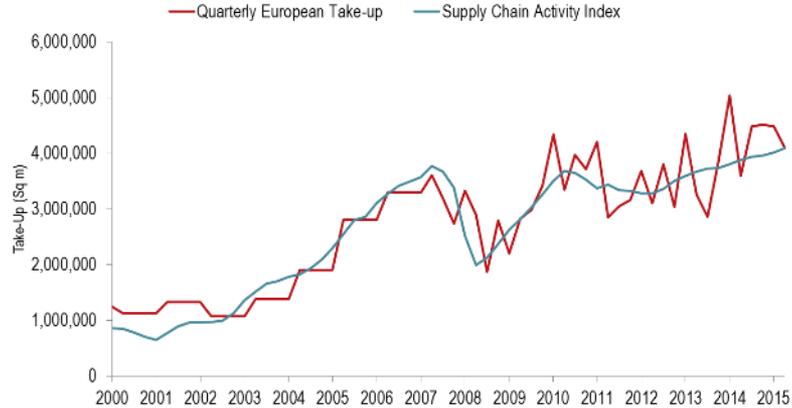
- Germany
- UK
- Netherlands
- Poland
- Russia
- Italy
- France
- Belgium
- Spain
- Czech Republic
- Hungary



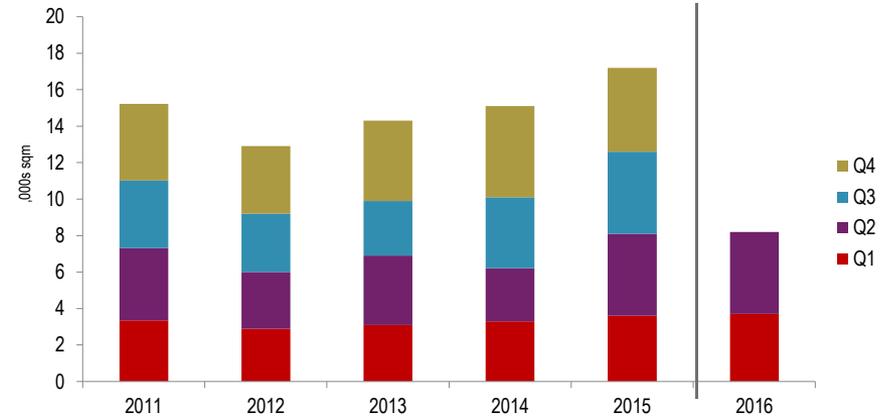
*Fast alle Märkte über dem
5-Jahresvergleich;
Deutschland, Italien
Niederlande, Russland
und Spanien mit
nationalem
Rekordvolumen in 2015*

Supply Chain Activity Index

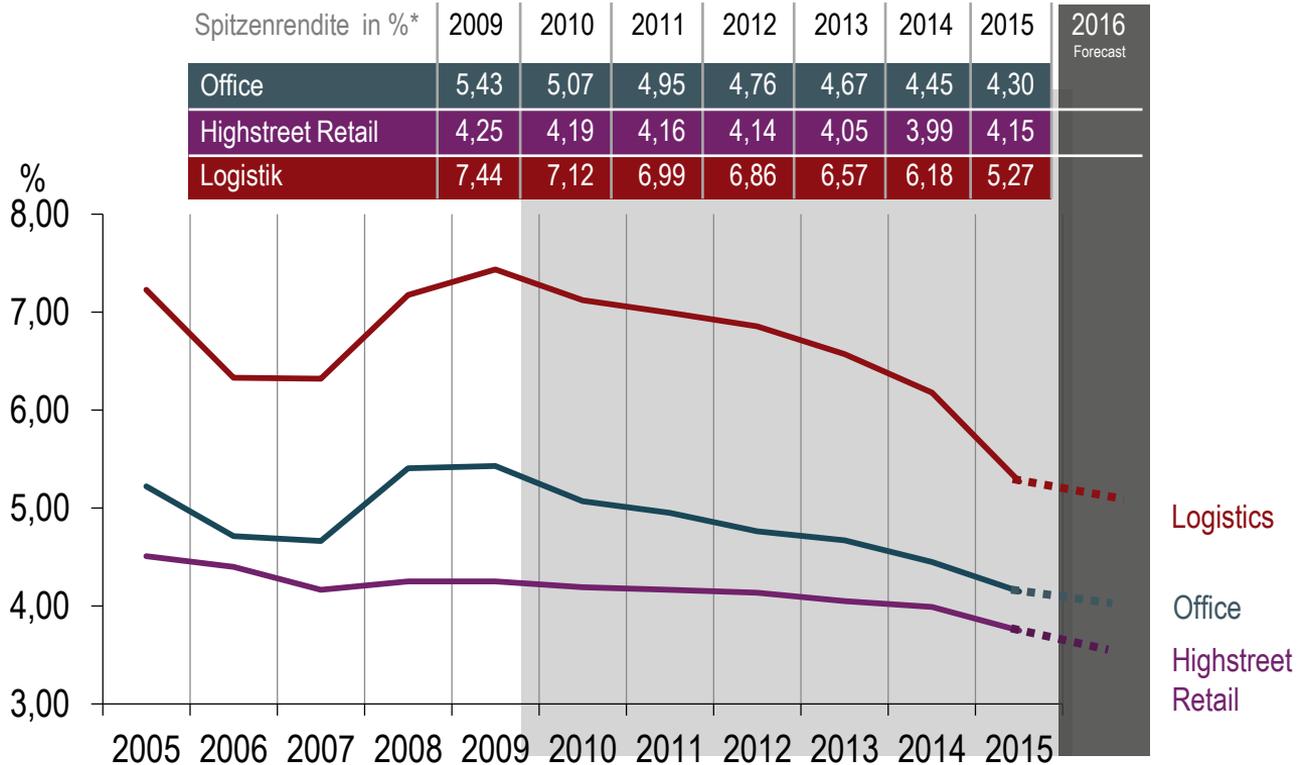
Aggregierter europäischer Lagerflächenumsatz im Verhältnis zum Supply Chain Aktivitäts-Index



JLL-Forecast des europäischen Distributions-Lagerflächenumsatz – abgeleitet aus dem Supply Chain Aktivitäts-Index



Entwicklung der Spitzenrendite in Deutschland

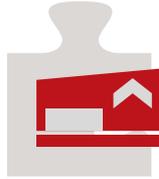


* Durchschnittsrendite Top 5

Was macht deutsche Logistikimmobilien interessant

Veränderte Einzelhandelsstrukturen

Strukturelle Veränderungen (insb. immer komplexere Liefermodelle) und positives Wachstum sorgen für
anhaltend hohen Logistikflächenbedarf



**3x mehr Logistikfläche für E-Commerce-Handel
als bei stationärem Handel – Wachstum ca. 15% p.a.**

**Mietpreiswachstum in ‚Core‘ Märkten und
weitere Renditekompression;**
ROI bleibt deutlich über anderen Assetklassen



**Steigender Bedarf an unterschiedlichen
Flächentypen und Standorten bietet**
Investments in allen Größenklassen und Lagen

**Die Neuausrichtung der Logistiknetzwerke
hat gerade erst begonnen; die Neubauproduktion
aktivität bleibt auf hohem Niveau**



**Die Qualität der Logistikflächen steigt -
trotzdem bleibt der Großteil der
Bestandsflächen weiterhin wettbewerbsfähig**

Darauf legen Internetnutzer besonderen Wert bei Webshops

- Beim online Einkaufen ist Kunden „Sehr wichtig“ und „wichtig“

86%

Einkaufen geht schnell
und einfach – 24h-Kaufhaus

41%

Besonderes Einkaufserlebnis

79%

Sehr günstige Preise bzw. gutes
Preis-Leistungs-Verhältnis

78%

Gute Auswahl,
breites Sortiment

73%

Guter Service, z.B. bei Versand,
Retouren, Rückfragen



Die Herausforderungen der Logistik

Veränderungen im Einzelhandel und wachsende Risiken halten Supply Chain Manager auf Trab



Urbanisation/
wachsende Städte



Steigendes Paketvolumen
& Lieferoptionen, inkl.
Retouren



Einschränkung für Lieferfahrzeuge
für Innenstadt / Stadtzentrum



Mehr Komplexität:
jeder Stadtteil verlangt
eine eigene Lösung



Grundstückskosten
in Städten zu hoch und
Verfügbarkeit gering



Stadtplanung/
Infrastruktur bevorzugt
Personen, keine Güter



Häufigere und extremere
Nachfragespitzen



Umwelteinflüsse



Kosten
(Löhne, Sicherheit, Transport)



Kurze Lieferzeiten

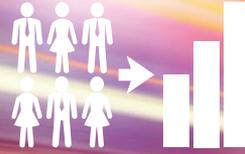


Gesetzliche
Bestimmungen

*Trends in der Logistik –
Die neue Industrielle
(R)Evolution*



3 Themen, die den größten Einfluss auf die Supply Chain Strategie und auf Immobilien in den kommenden 5-10 Jahren haben werden



**Technologischer
Fortschritt**

**Right-
shoring**

**City
logistics**



Nachfrage konzentriert sich auf e-Fulfilment und schnellen Warenumschlag

Die Entwicklung entfernt sich von der klassischen Lagerimmobilie



Starke Nachfrage nach *cross-dock facilities* um dem schnellen Warenumschlag gerecht zu werden



weiter starke Nachfrage nach *e-fulfilment* (inkl. der Hubs, Sortier- und Auslieferzentren)



sinkende Nachfragen nach *klassischen* Lagerflächen



Mäßig steigende Nachfrage nach *Industrieflächen* (Produktionen werden wieder nach Europa zurückgeführt)

steigende Nachfrage nach bestimmten Arten von Gebäudetypen

Europas Logistikimmobilien werden vielfältiger werden



*Konsolidierung-
Center*



*Multi-modale
Logistikplattformen*



*mehrgeschossig mit
Rampen* ausgestattete
Logistikimmobilien



Campus Entwicklungen
für *co-location*
für Produktion und
Forschung & Entwicklung



Zulieferzentren
für Warenrückführung

Standortanforderungen werden die Nachfrage nach bestimmten Kriterien verändern

*obwohl sich die bestehenden Logistik- und
Industrieimmobilien weiter entwickeln*



stadtnahe Lage/
Stadtrand



urbane Logistikzentren
(erreichen Stadtgrenzen)

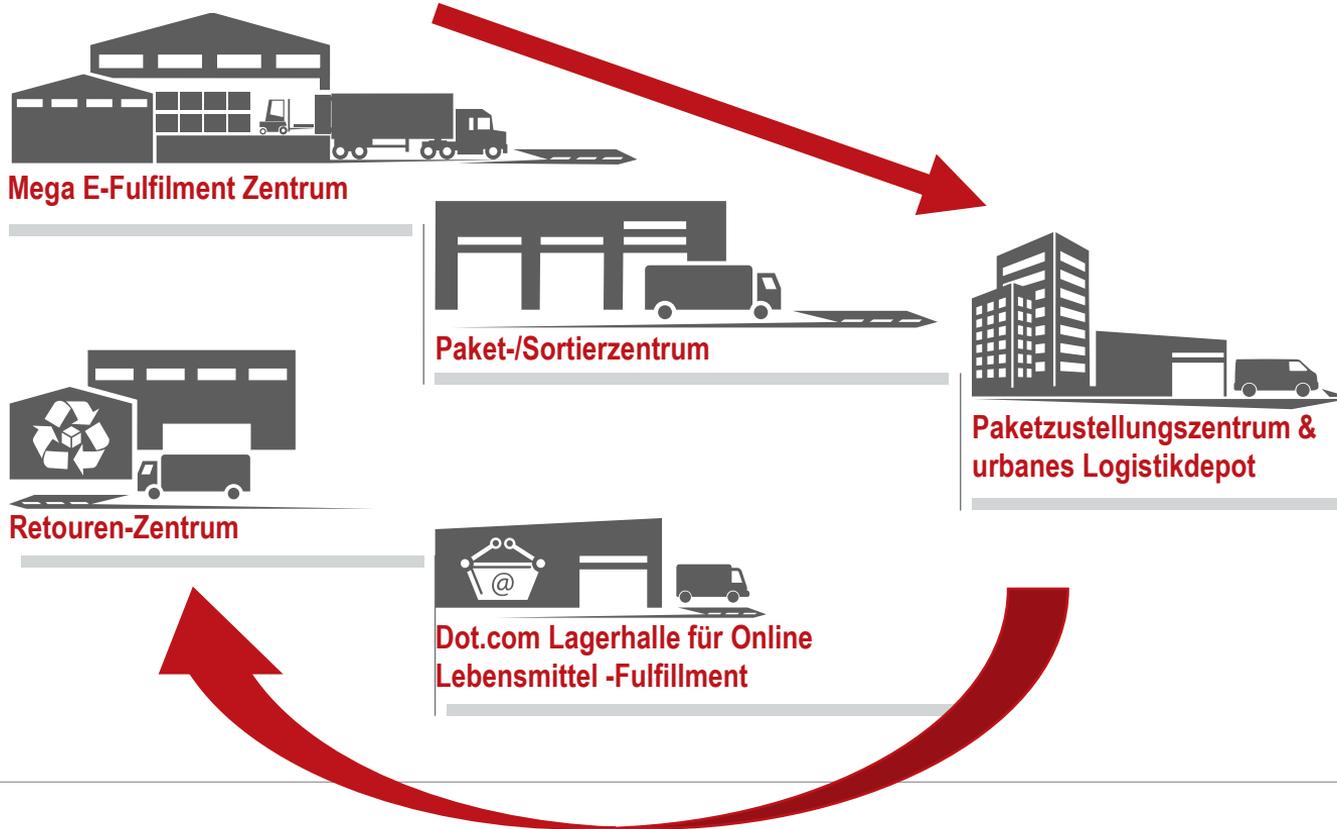


*Re-shoring /
near-shoring*
Standorte



Zugang zu
*Multi-modalen
Grundstücken*

Gebäudetypen mit Zukunftscharakter



Interlink Park Hongkong/China (Baubeginn 2009 – Bauzeit 25 Monate)

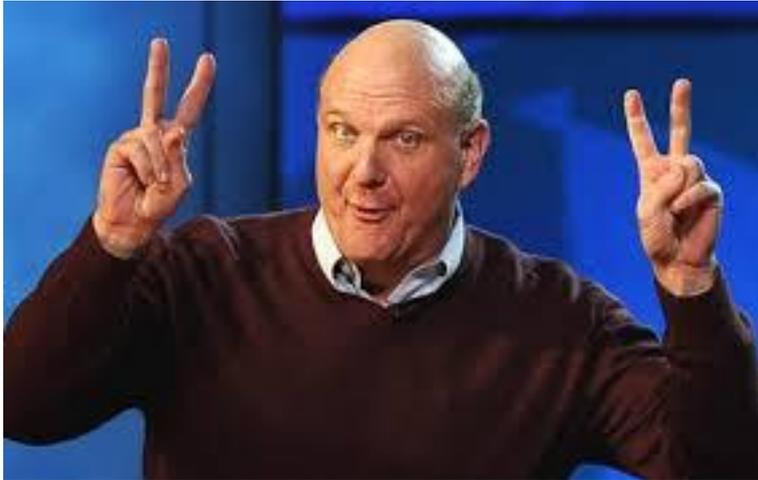


*The Speed of Change –
Beispiele
für Disruption*



Disruptive Innovation!

Ballmer said: “Five hundred dollars? Fully subsidized? With a plan? That is the most expensive phone in the world. And it doesn’t appeal to business customers because **it doesn’t have a keyboard**, which makes it not a very good email machine.”



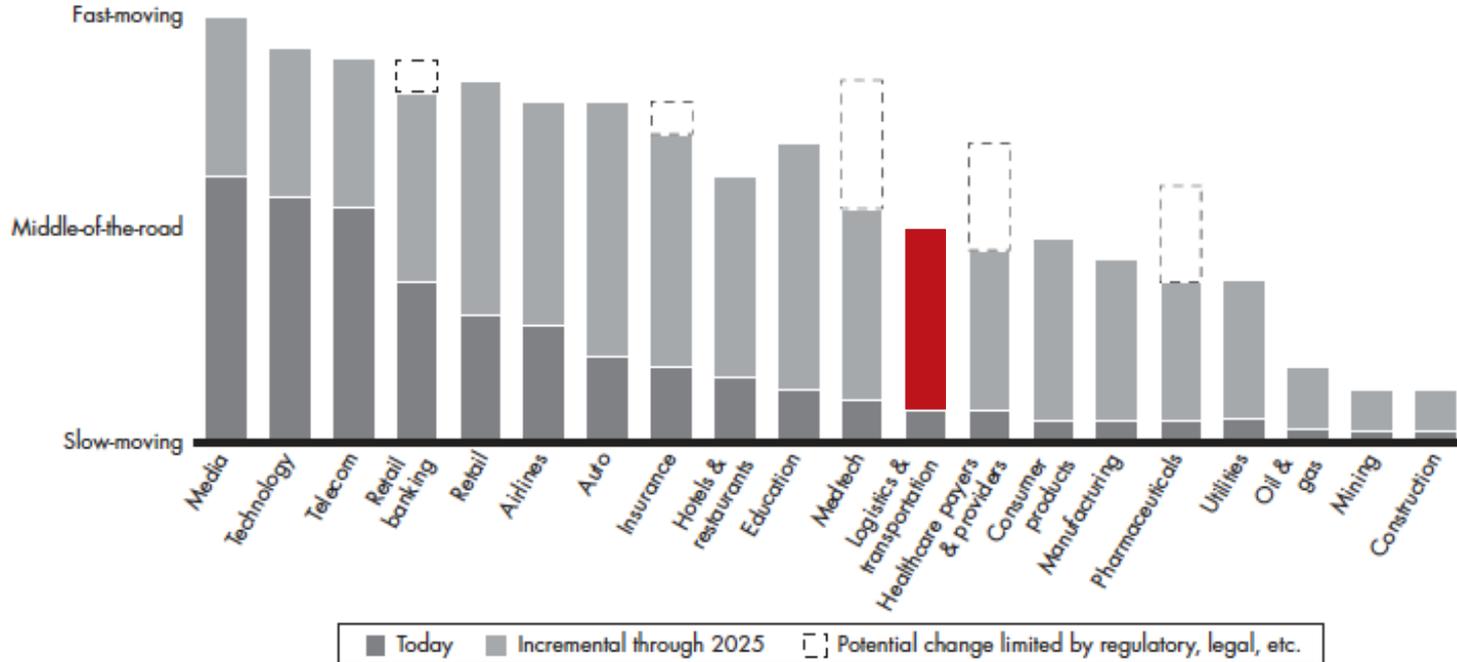
2007 - heute

896.551.000 Mio.

verkaufte iPhones

Transformationsgeschwindigkeiten in einzelnen Branchen

Total Digital transformation through 2025



Digitale Transformation – Weg zur Logistik 4.0

- Digitalisierung und Optimierung der Transport- und Logistikprozesse
- **Identifikationstechnologien**: optische, elektromagnetische, magnetische, biometrische und chemische ID-Technologien
- **Elektronische Frachttakte** für jede Sendung zur Verbesserung des Transportmanagements
- Autonome Fahrzeugtechnologien in der Transport-Logistik
- **Vernetzung** von Lager- und Transportprozessen in der Intra-Logistik
- Auswirkungen des 3D-Druckverfahrens auf die Logistikbranche
- Auswirkungen der Digitalisierung auf Führungskräfte und Mitarbeiter
- cyberphysische Angriffe auf Unternehmensnetze und Data Center



2. 3D-Drucker

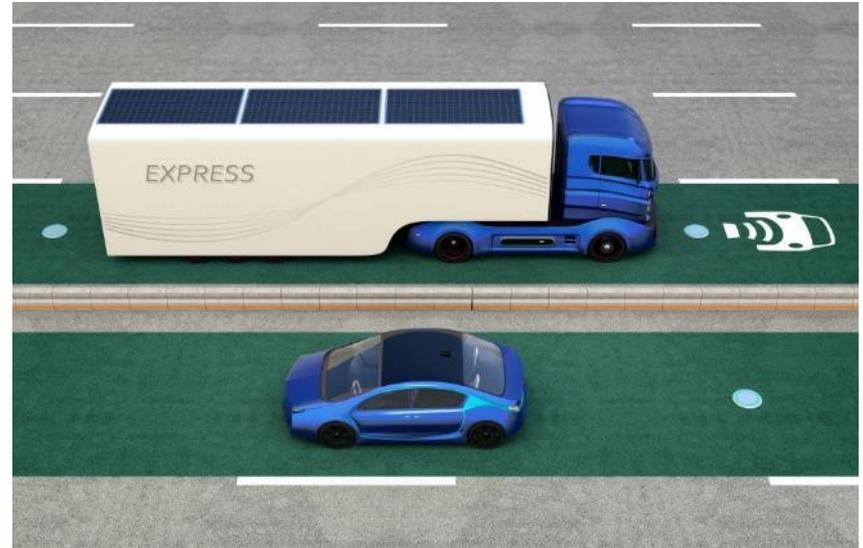
- 3D-Drucker finden vermehrt Einsatz in der Automobil-, Luft- und Raumfahrtindustrie, Medizin- und Zahntechnik
- Hersteller wie Siemens oder General Electric lassen bereits Einzelteile für ihre Turbinen oder Triebwerke im 3D-Druckverfahren herstellen
- Ersatzteile in der Automobilindustrie (Oldtimer ...) werden personalisiert und nach Bedarf gefertigt
- Mittelfristig wird dieser Prozess Auswirkungen auf die Lagerbestände und die Anforderungen an die Immobilien haben



3. Autonomes Fahren (LKW, PKW, Stapler)

Ggf. gepaart mit e-Antrieb

- Schon heute ist sehr viel Technik und Elektronik verbaut
 - Hat ihr Auto bereits einen Abstandsmesser und bremst, wenn sie zu nah auffahren?
- Es gibt bereits führerlose U-Bahnen bzw. Shuttle
- Trend wird sich rasant weiterentwickeln und die Verkehrssicherheit erhöhen
- eigene Fahrspuren für computergesteuertes Fahren ohne Ampeln
- Anforderungen an Logistikimmobilien: IT, Stromanschlüsse, Intralogistik-Design, Rampe, ...



Same Day/ Same Hour Delivery

Zulieferungsdrohne/ -roboter

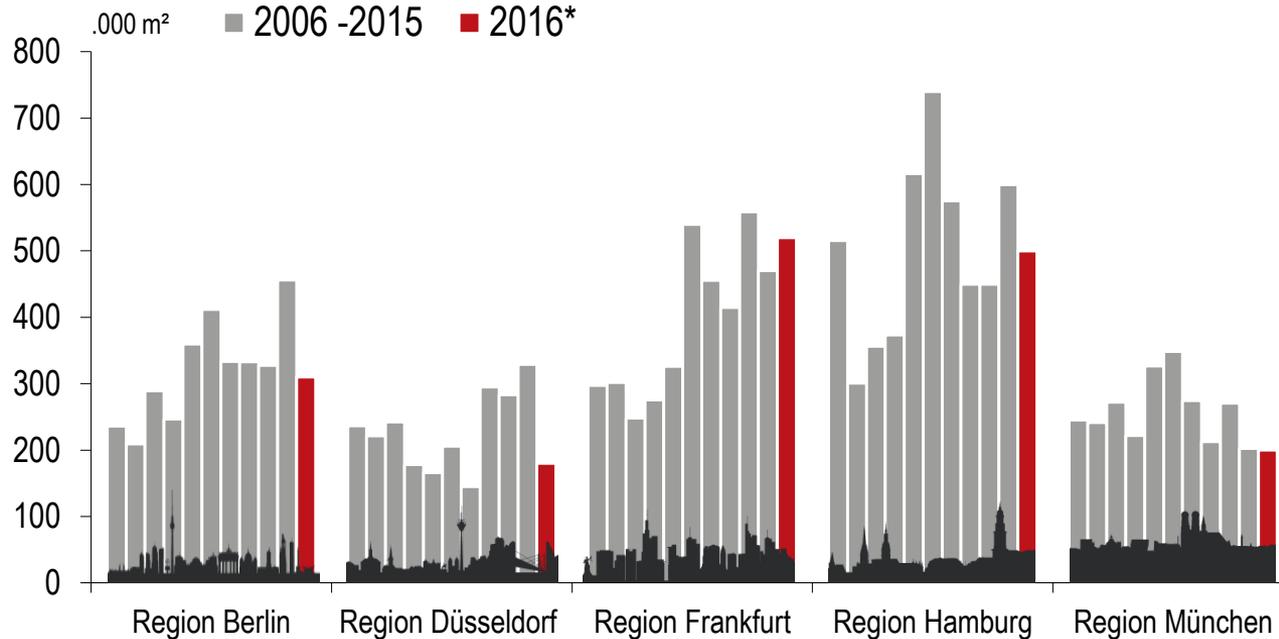
- Schätzungen zufolge werden im Jahr 2025 Paketzustellungen nahezu vollautomatisch und maschinenbasiert durch Drohnen und Roboter erfolgen
- Ursache u.a. die stetig steigenden Lohnkosten, durch die robotisierten Zustellungen ließen sich Einsparungen von bis zu 40% erzielen
- Unternehmen wie z.Bsp. Media Saturn, Media Markt oder Hermes fahren bereits erste Pilotprojekte bei der robotisierten Zustellung
- Reflektiert man die Entwicklung der Paketzustellungen der letzten Jahre, so verzeichnet man ein stetiges Wachstum von 7-10% jährlich
- Rechtliche Hürden werden fallen



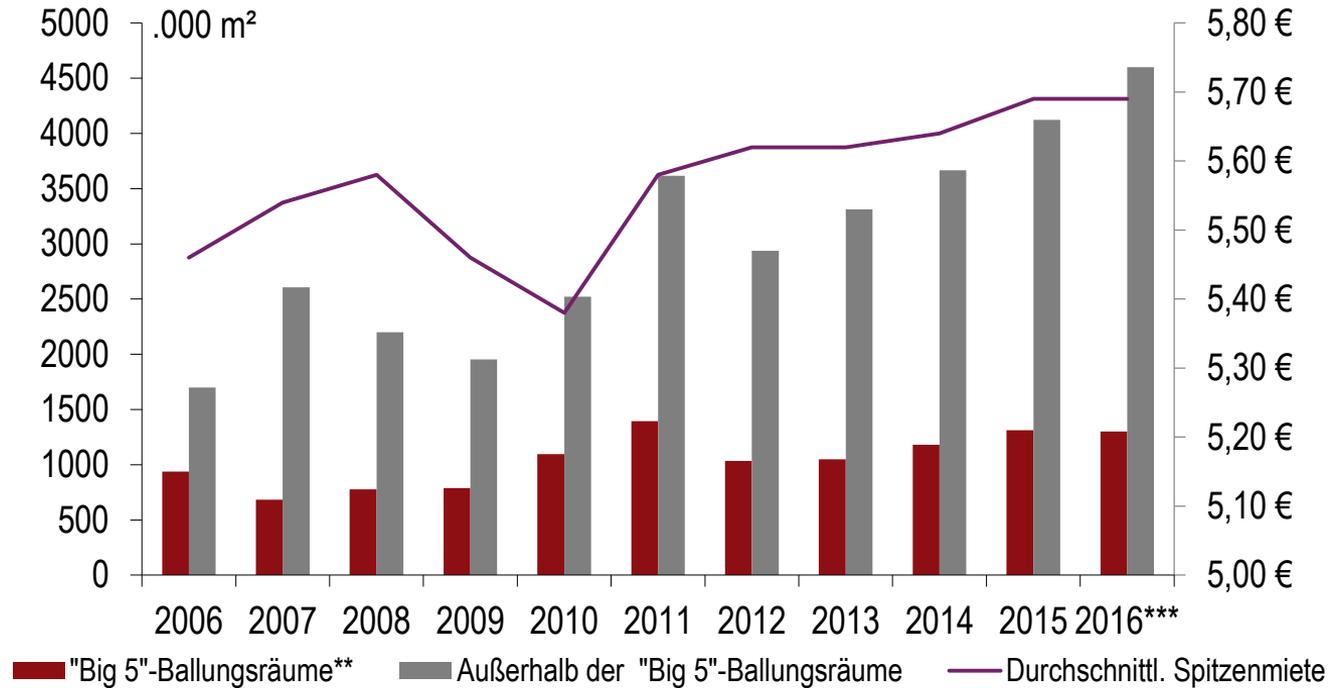
*Vermietungsmarkt
Logistik
in Deutschland*



Umsatz von Lagerflächen in den „Big 5“

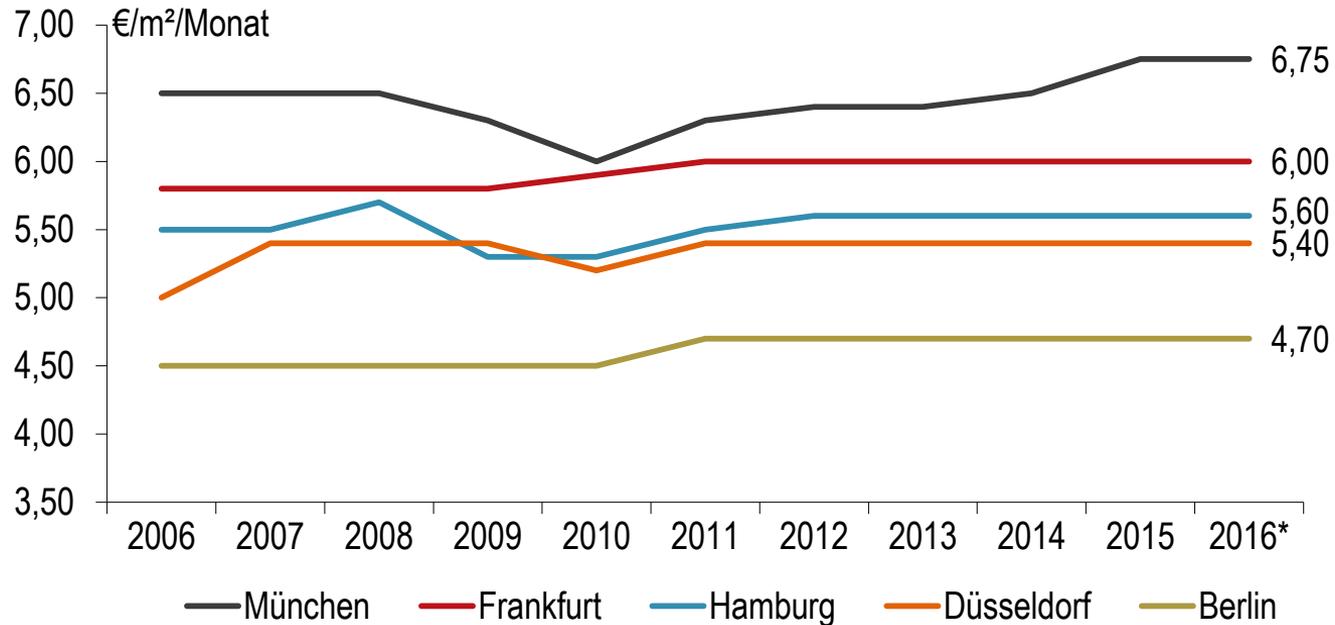


Lagerflächenumsatz und Spitzenmieten in Deutschland*



Spitzenmieten für Lagerflächen $\geq 5.000 \text{ m}^2$

Big 5





Frank Weber

Head of Industrial Agency Germany

Tel.: +49 89 290088 110

mailto: frank.weber@eu.jll.com

*Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit
Ich freue mich auf Ihre Fragen*