

38

39

40

41

Vorausschauendes Mieterverhalten in einem Vermietermarkt

GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE - SNAPSHOT

Überblick

- ✓ 57 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche, davon über 30 Jahre Erfahrung in der Logistik- und Industrieimmobilienbranche
- ✓ Etabliertes Partnernetzwerk in der Logistikbranche
- ✓ Bewährte Asset Management Kompetenz; gesamte AuM in der GARBE Industrial in Höhe von > 10,3 Mrd. EUR inklusive der mehr als 2,2 Mio. qm Projektentwicklungs-Pipeline
- ✓ Mehr als 20 Jahre Erfahrung mit europäischen Fonds
- ✓ Flexible Plattform mit mehr als 240 Mitarbeitern in 16 Büros und ca. 400 Mietern
- ✓ Entwicklung von Logistik- und Industrieimmobilien

Kernkompetenzen

-  Portfolio Management
-  Investment Management
-  Asset- und Property Management
-  Projektentwicklung

ca. 5,9 Mrd. EUR

Transaktionsvolumen 2015-2021

7,4 Mrd. EUR

Verwaltete Assets

2,2 Mio. qm

PE-Pipeline

5,3 Mio. qm

Vermietbare Fläche

194 Objekte

Standorte



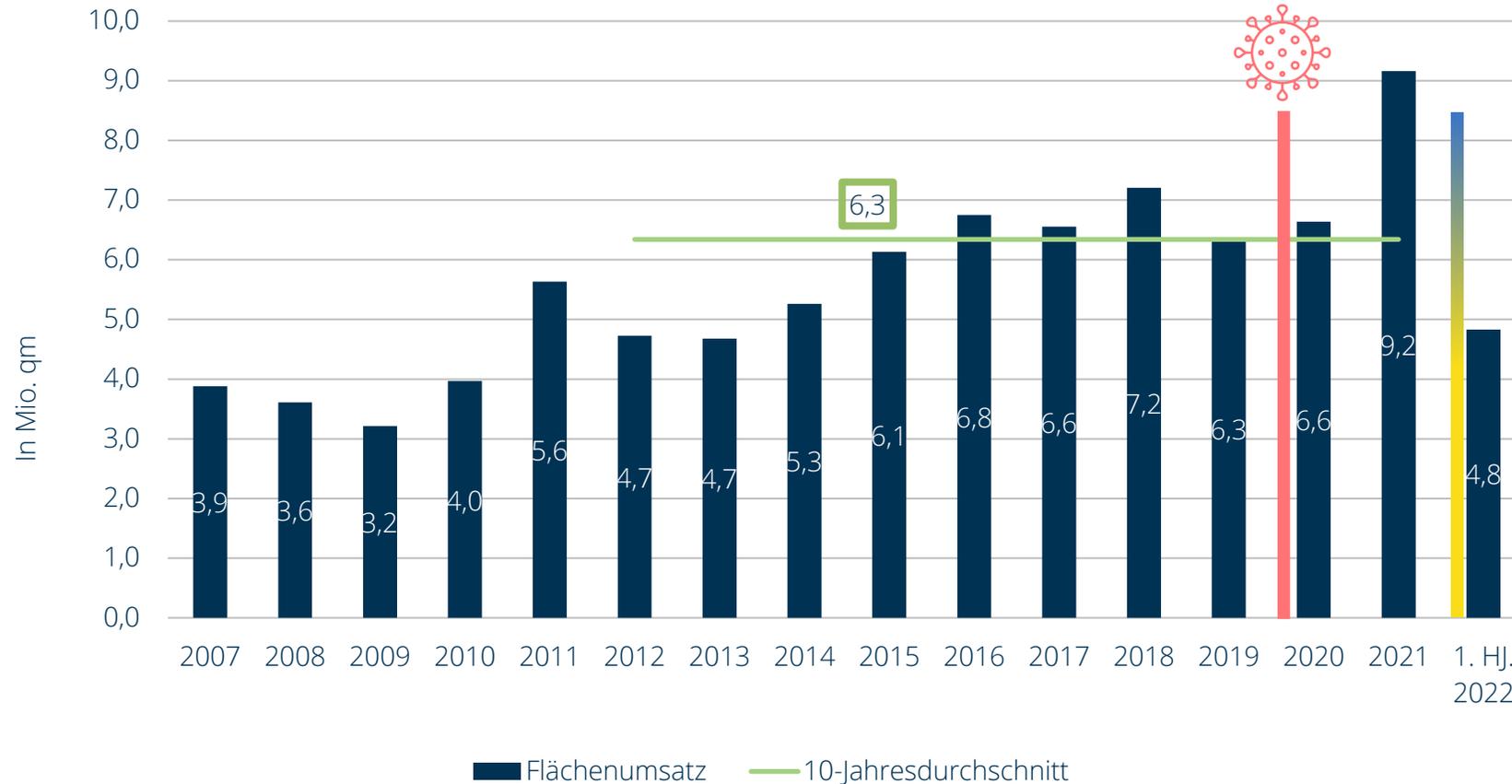
GARBE Industrial Real Estate ist eine führende, integrierte und paneuropäische Plattform mit mehr als 30 Jahren Erfahrung im Management von Logistik- und Industrieimmobilien

FLÄCHENUMSATZ IST ANHALTEND HOCH UND SCHREIBT NEUE REKORDE

NACHFRAGE FÜR LOGISTIKFLÄCHEN KONTINUIERLICH STEIGEND

Flächenumsatz Logistikimmobilien Deutschland

Quelle: Cushman & Wakefield, BNP, JLL
Geprüft am: 15.03.2022

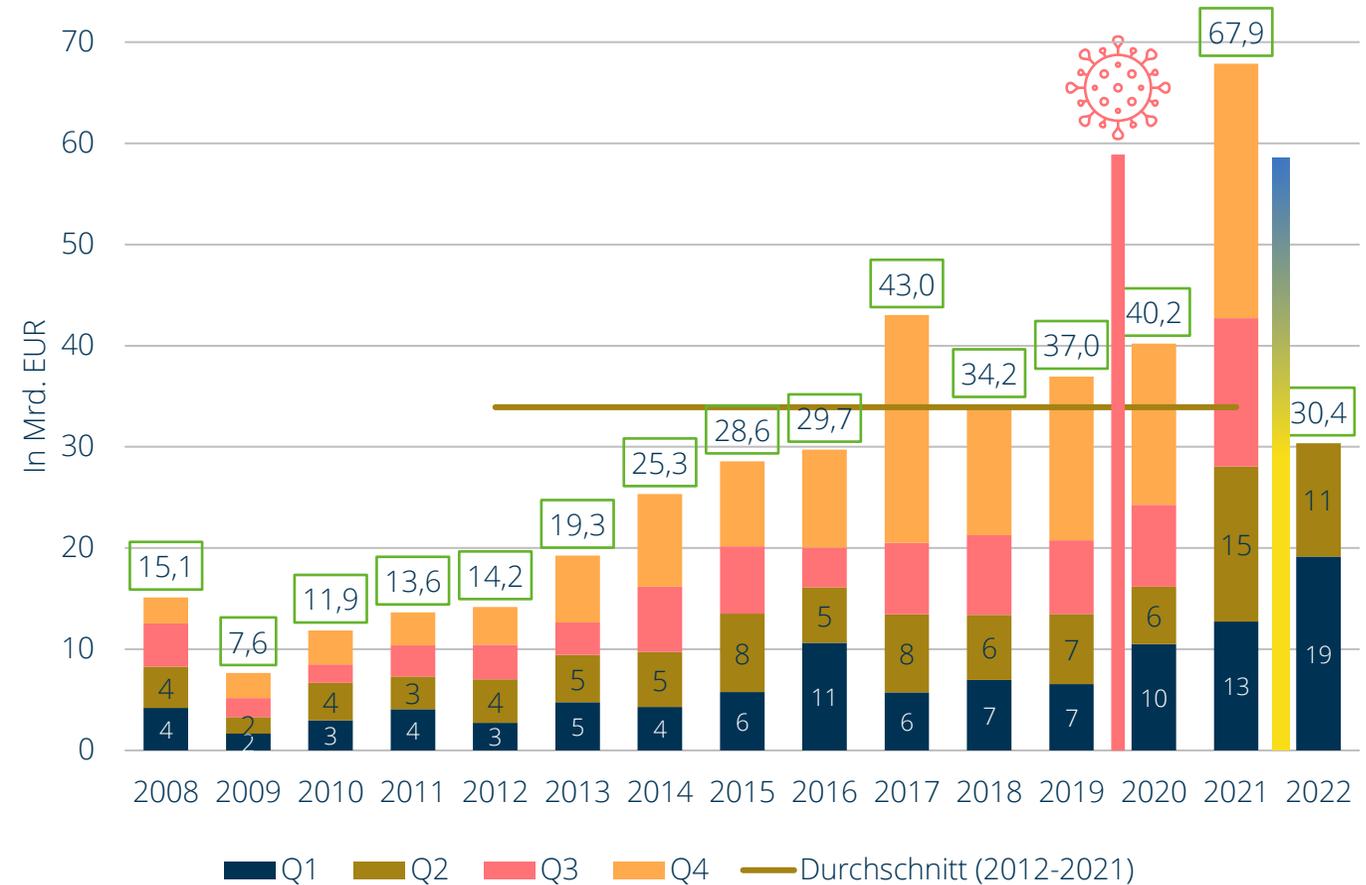
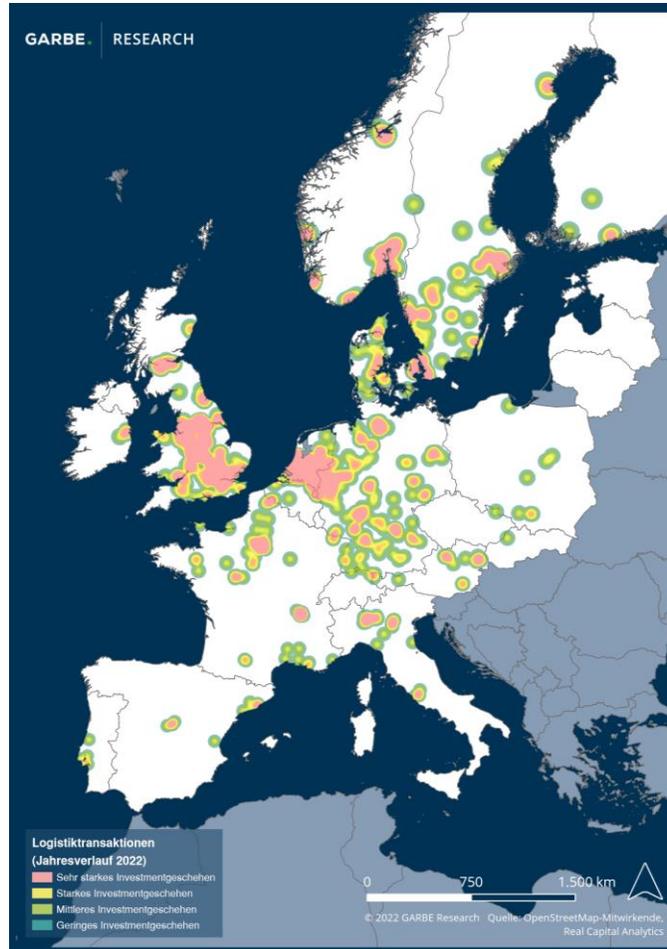


- Bis ca. 2010 lag der durchschnittliche Flächenumsatz bei 3,5 bis 4,0 Mio. qm p. a.
- E-Commerce, Industrie 4.0 und Auslagerung von Bestandteilen der industriellen Wertschöpfungskette an Logistikunternehmen lässt die Nachfrage massiv ansteigen
- 2018 markierte mit 7,2 Mio. qm ein Rekordjahr – viel mehr Umsatzleistung wurde nicht mehr für möglich gehalten
- Mit 9,2 Mio. qm markierte das Corona-Jahr 2021 abermals einen neuen Rekord

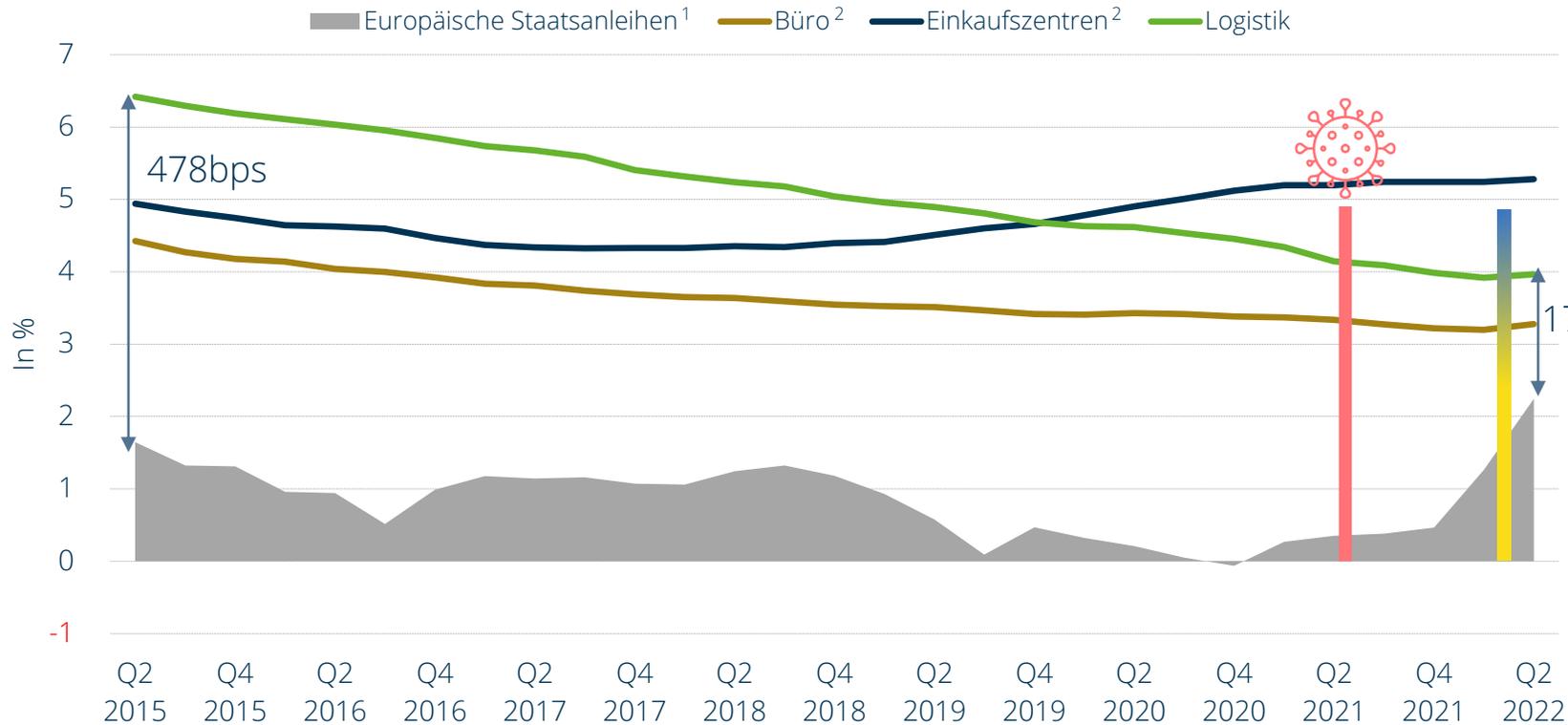
1. HALBJAHR SETZT TROTZ UNSICHERHEITEN NEUE BESTMARKE

AUSBLICK LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

Transaktionsvolumen von Logistikimmobilien in Europa



Renditespreads verschiedener Assetklassen vs. europäische Staatsanleihen



- Konstant hohe Nachfrage im Zeitverlauf hat die Preise in allen Segmenten deutlich getrieben
- Logistik hat insbesondere in den letzten Jahren eine höhere Preissteigerung erfahren
- Nach wie vor attraktiver als Büro und im Vergleich zum risikolosen Zins ohnehin
- Einkaufszentren enthalten hohe Risiken aufgrund geringer Nachfrage
- Einkaufszentren als Proxy für den Einzelhandel aufgrund geringer Datenverfügbarkeit

Δ Logistik vs.	Q2 2015	Q2 2022
Einkaufszentren	+148 bps	-132 bps
Büro	+199 bps	+69 bps

¹ Europäische Staatsanleihen gewichtet nach Marktgröße, die sich auf den Mittelwert der jeweiligen Länderbonds beziehen. Datenquelle: Property Market Analytics, ² Aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit für den europäischen Einzelhandel werden Einkaufszentren als Proxy genommen. Datenquelle: Property Market Analytics, ³ Datenquelle: GARBE Research

MÜNCHEN BLEIBT UNGESCHLAGEN, STARKES MIETWACHSTUM IM RUHRGEBIET

AUSBLICK LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND



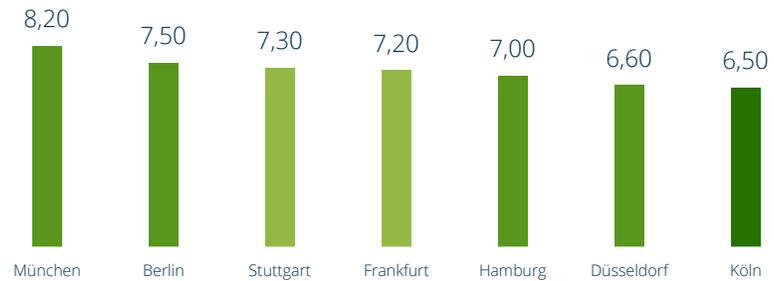
Wachsender Flächenbedarf beschleunigt durchschnittliches 5-Jahresmietwachstum

in %



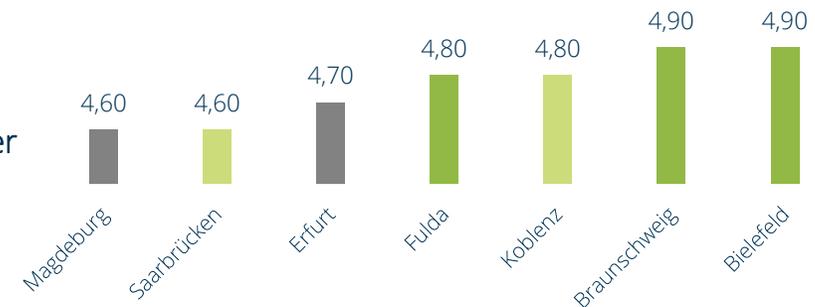
Spitzenmieten in dicht besiedelten Großstädten mit hoher Nachfrage

in Euro pro Quadratmeter



Günstigste Spitzenmieten besonders in Nebenmärkten

in Euro pro Quadratmeter

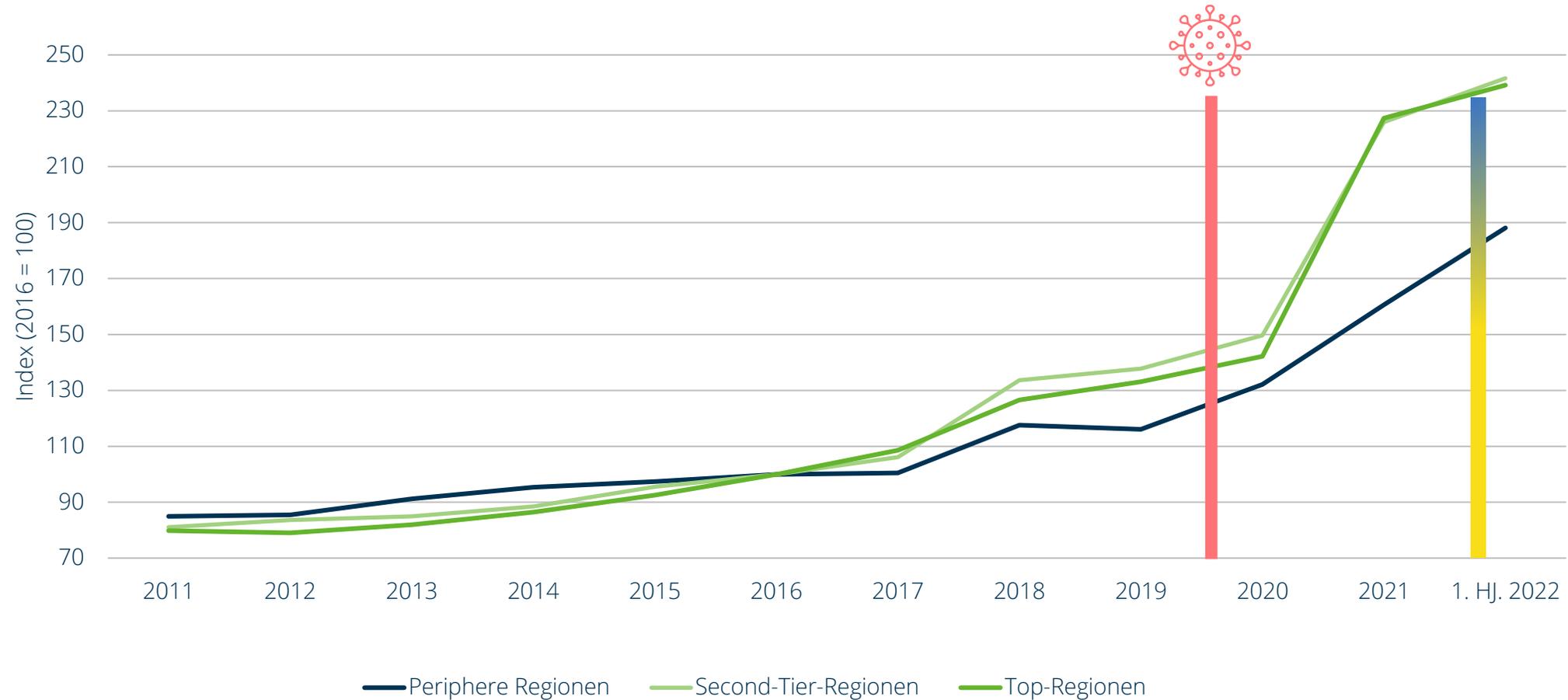


GRUNDSTÜCKS- UND BAUPREISE IN TOP-REGIONEN STEIGEN AUßERORDENTLICH

DIE MÄRKTE REAGIEREN

Entwicklung der Grundstückspreise

Quelle: CBRE Research
Geprüft am: 14.04.2022

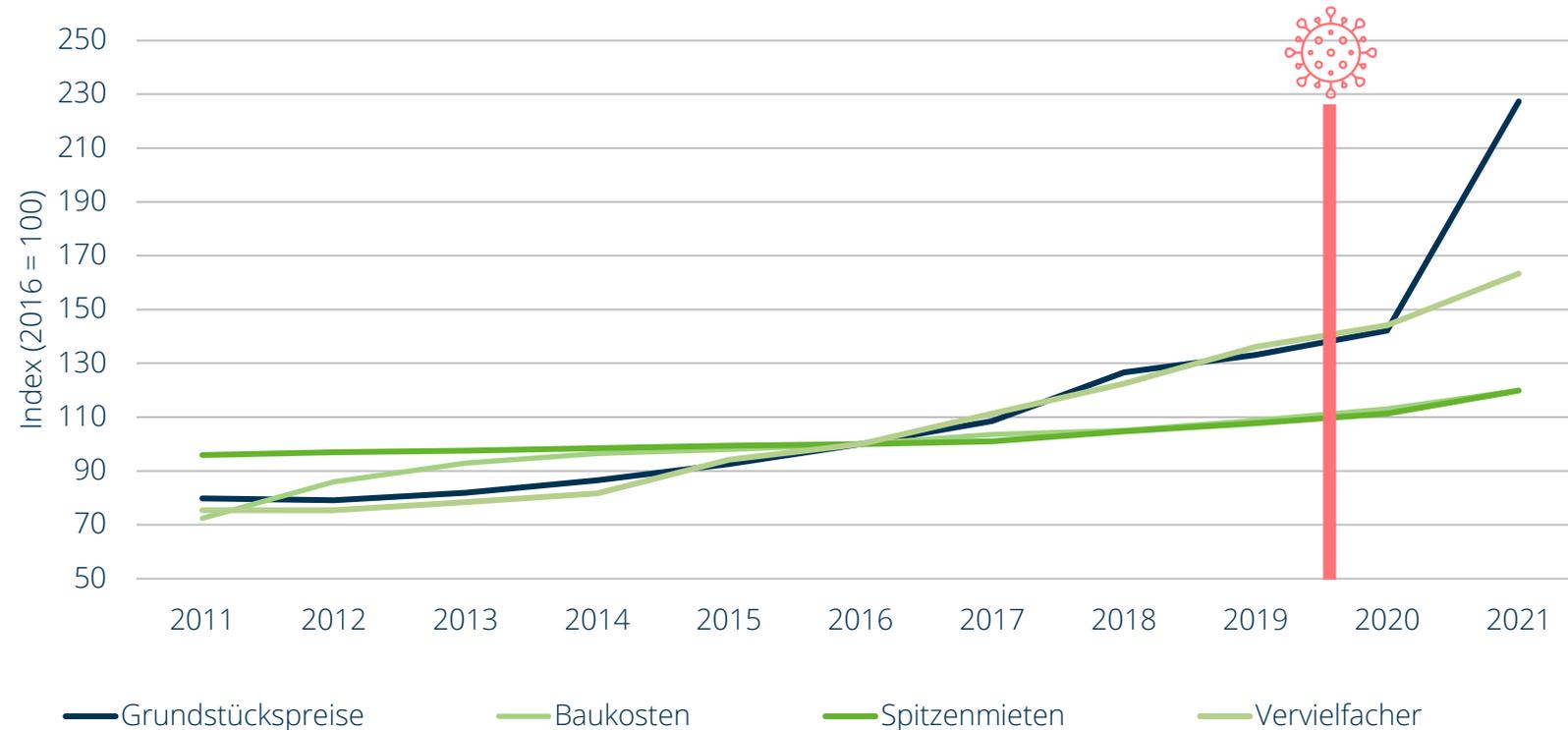


IN TOP-REGIONEN EXORBITANTER ANSTIEG DER GRUNDSTÜCKSPREISE

DIE MÄRKTE REAGIEREN

Entwicklung der wertbildenden Komponenten in Top-Regionen

Quelle: : CBRE Research, Logistik und Immobilien 2021
Geprüft am: 14.04.2022, 27.01.2022



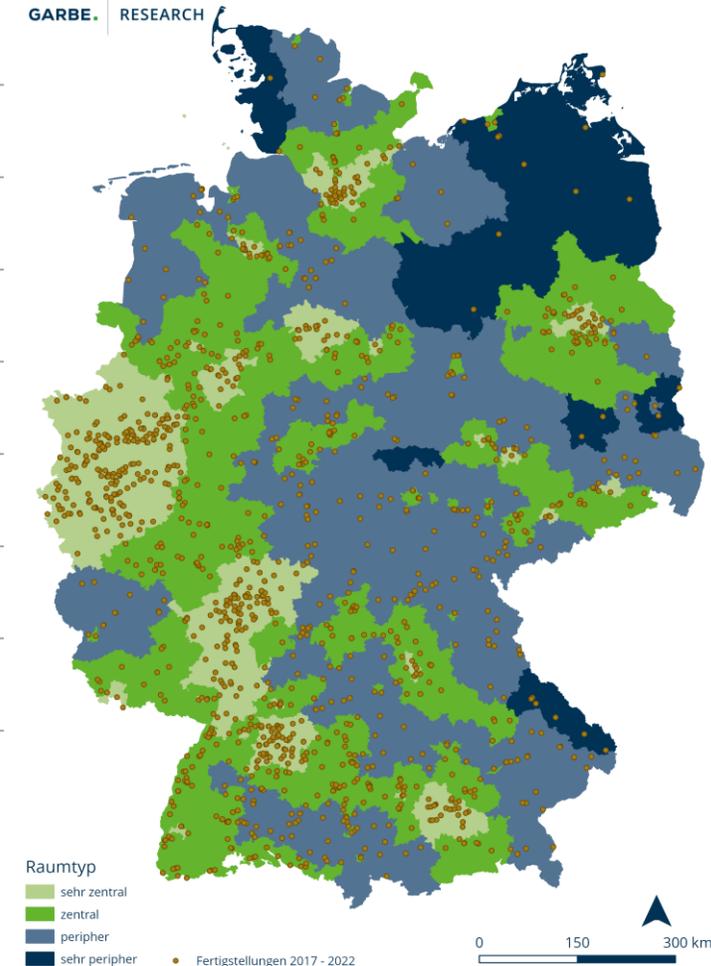
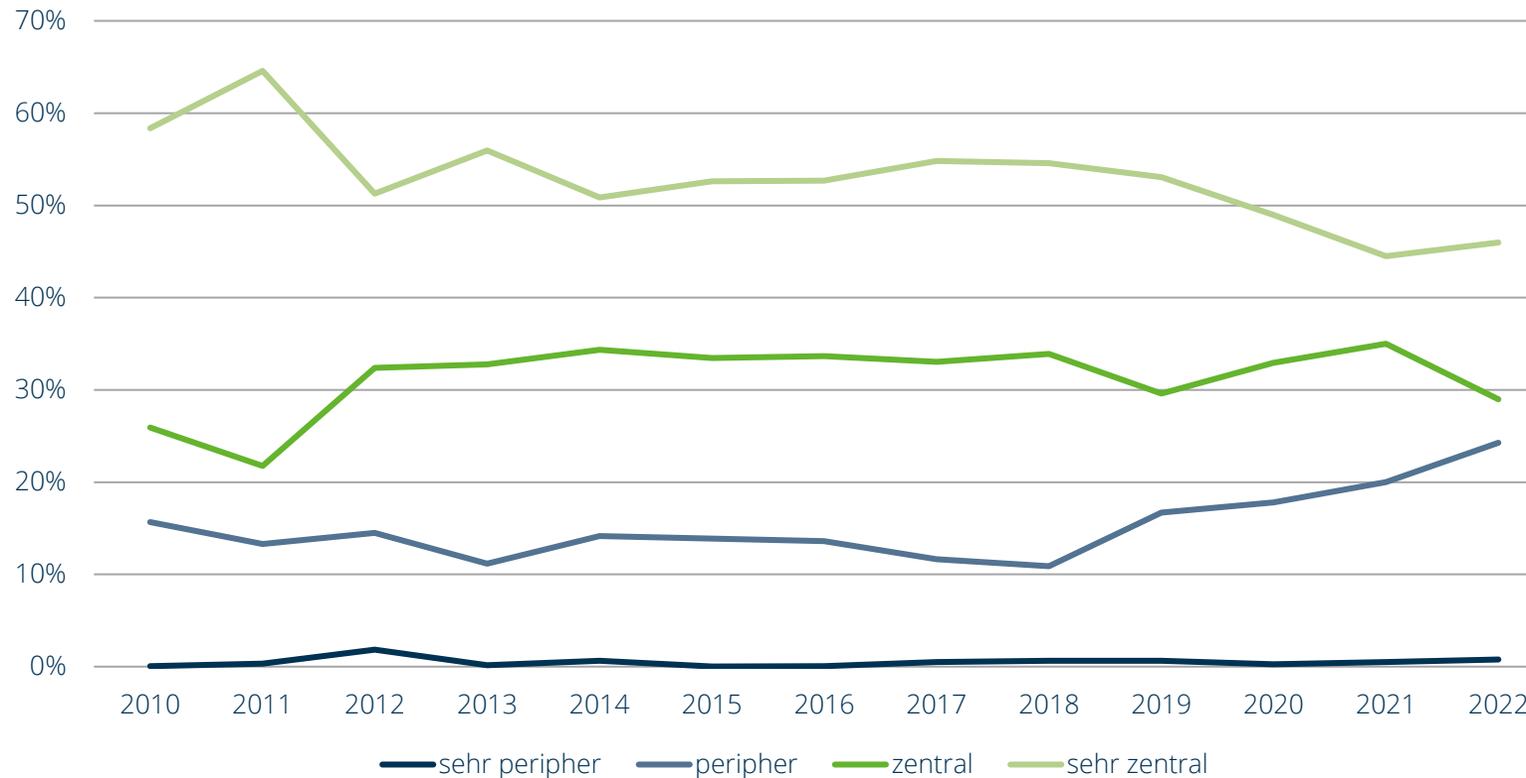
- Durch Wettbewerb mit anderen Nutzungsarten werden Grundstücke in Topregionen zum Luxusgut
- Geringe Neuausweisungen bei gewerblichem Bauland erzeugt keine Entlastung
- Nicht nur Nutzer/Mieter, sondern auch Projektentwickler/Investoren suchen verstärkt im erweiterten Umland bis hin zu peripheren Lagen an geeigneten Standorten nach Ausweichmöglichkeiten

PERIPHERE LAGEN GEWINNEN DURCH FLÄCHENMANGEL IN TOP-REGIONEN AN BEDEUTUNG

DIE MÄRKTE REAGIEREN

Anteil der Raumtypen am gesamten Fertigstellungsvolumen von Logistikimmobilien in Deutschland

Quelle: : Logistik und Immobilien 2021
Geprüft am: 31.01.2022

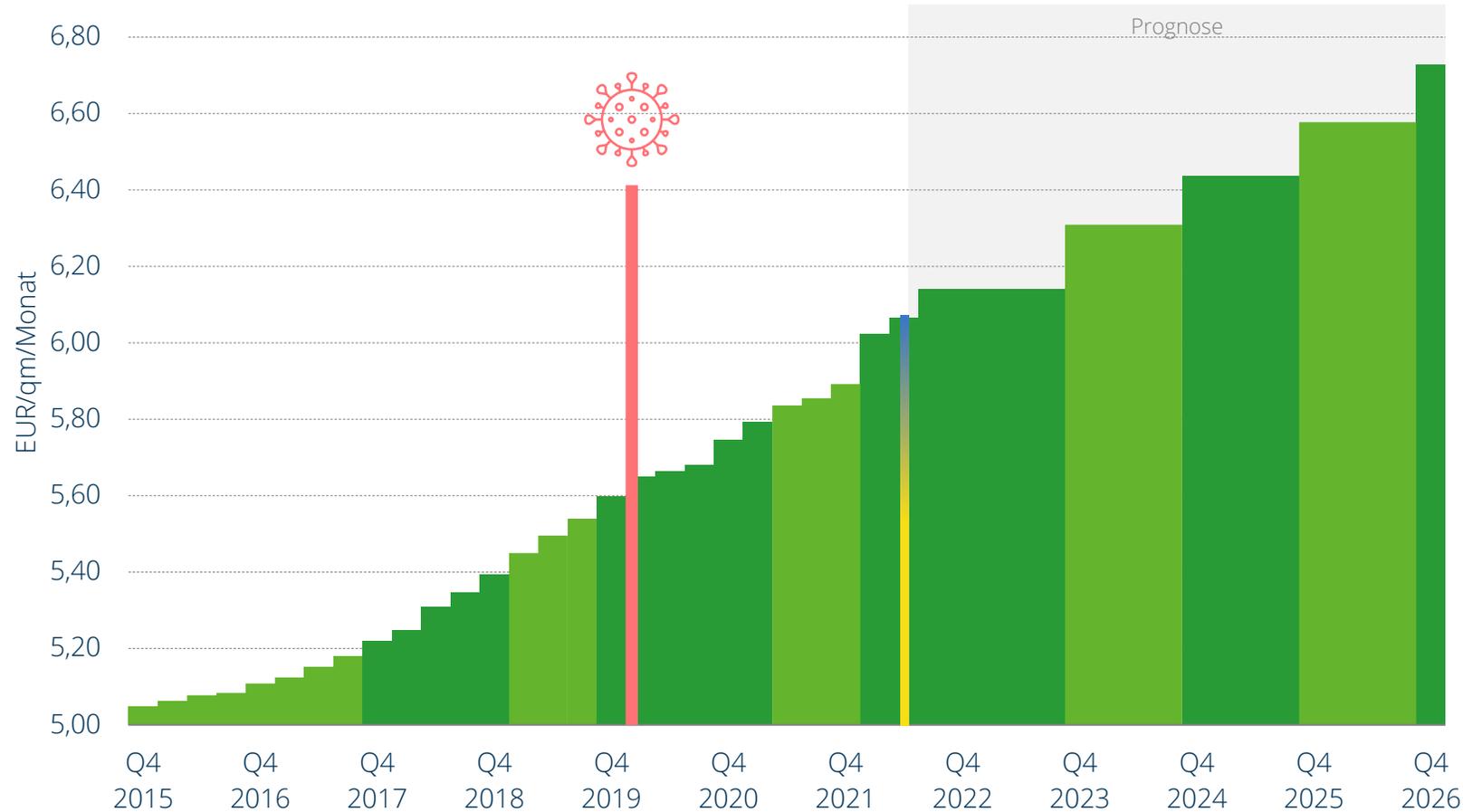


Hinweis: Die BBSR-Abgrenzung basiert auf der erreichbaren Tagesbevölkerung innerhalb von zwei Stunden Fahrzeit im motorisierten Individualverkehr. Sehr zentrale Lagen beinhaltet ab 410.000 erreichbaren Personen, zentrale Lagen zwischen 183.000 und 410.000, periphere Lagen zwischen 81.000 und 183.000 und sehr periphere Lagen unter 81.000 Personen.

HOHE MIETPREISDYNAMIK SETZT SICH UNBEIRRT FORT

AUSBLICK LOGISTIKMARKT EUROPA

Farblich gekennzeichnete Mietpreisiterationen bis zum Erreichen eines 20-Cent-Anstieges
Ø Logistik-/ Industriemieten in den 122 europäischen Regionen

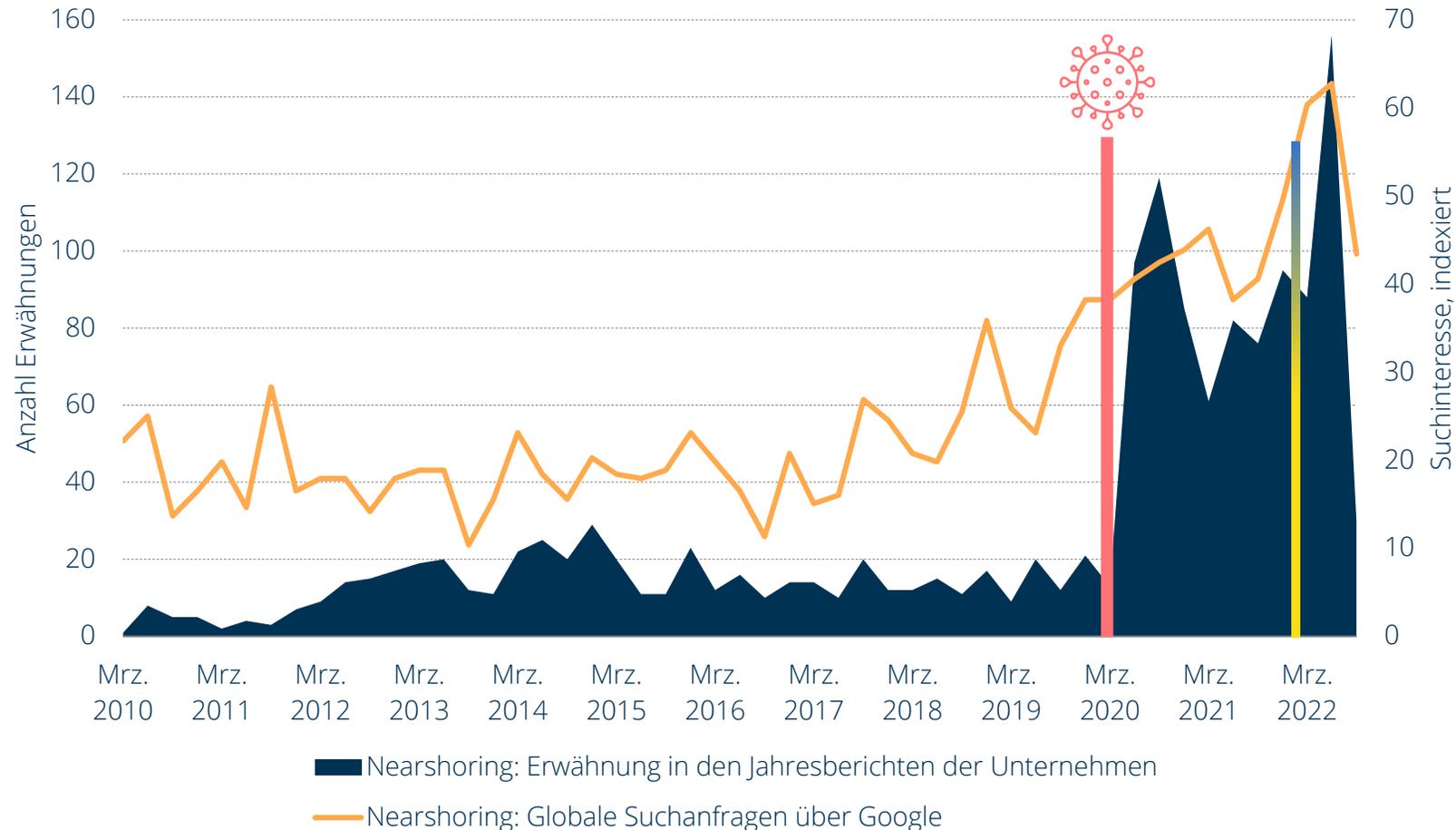


- Flächenmangel bei hoher Nachfrage lassen die Mieten auch in Europa immer schneller steigen
- Während es 2015 noch 11 Quartale benötigt hat für einen 20-Cent Sprung sind es aktuell 3-4 Quartale
- Zukünftig ist mit kürzeren Iterationen zu rechnen (Prognosemodelle klassischerweise konservativ formuliert)
- Zwischen Ende 2021 und Ende 2022 steigt die Spitzenmiete voraussichtlich um 25 Cent/qm (+4,2 %). Bis Ende 2023 sind weitere 17 Cent/qm möglich (+2,8 %)
- Bis Q4 2023 wird der durchschnittliche Mietpreis voraussichtlich bei 6,31 EUR/qm/Monat liegen

NUTZER PASSEN SICH DEN UNTERBROCHENEN LIEFERKETTEN AN

RE- /NEARSHORING: WIE STARK WIRD WIEDER „DE-GLOBALISIERT“?

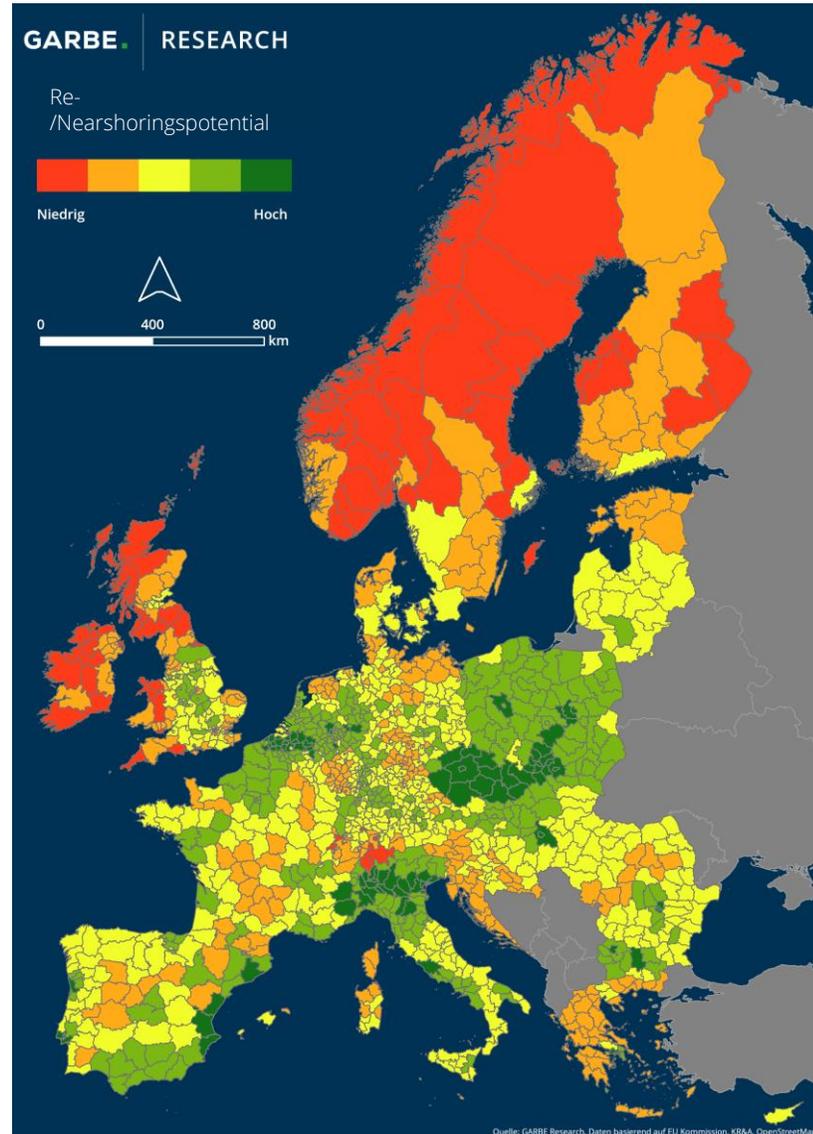
Nearshoring-Erwähnungen in den Jahresberichten der Unternehmen



- Globale Lieferketten bleiben weiterhin angespannt, vor allem durch die aktuellen Ereignisse in der Ukraine und durch die chinesische Null-Covid-Politik
- Unternehmen suchen aktiv nach Möglichkeiten, die Produktion näher an den Verkaufsort zu bringen und die Lagerbestände zu erhöhen, um wettbewerbsfähig zu bleiben
- Jüngste Daten von Sentieo, das die Geschäftsberichte börsennotierter Unternehmen analysiert, haben gezeigt, dass der Begriff "Nearshoring" im Jahr 2022 drastisch zugenommen hat
- Auch in der allgemeinen Bevölkerung wird der Begriff Nearshoring immer bekannter wie man anhand von Google Trends erkennen kann

THESE: TENDENZ ZUR RÜCKKEHR DURCH FRAGILITÄT DER SUPPLY CHAINS

WAS KOMMT AUF DIE NUTZER ZU?

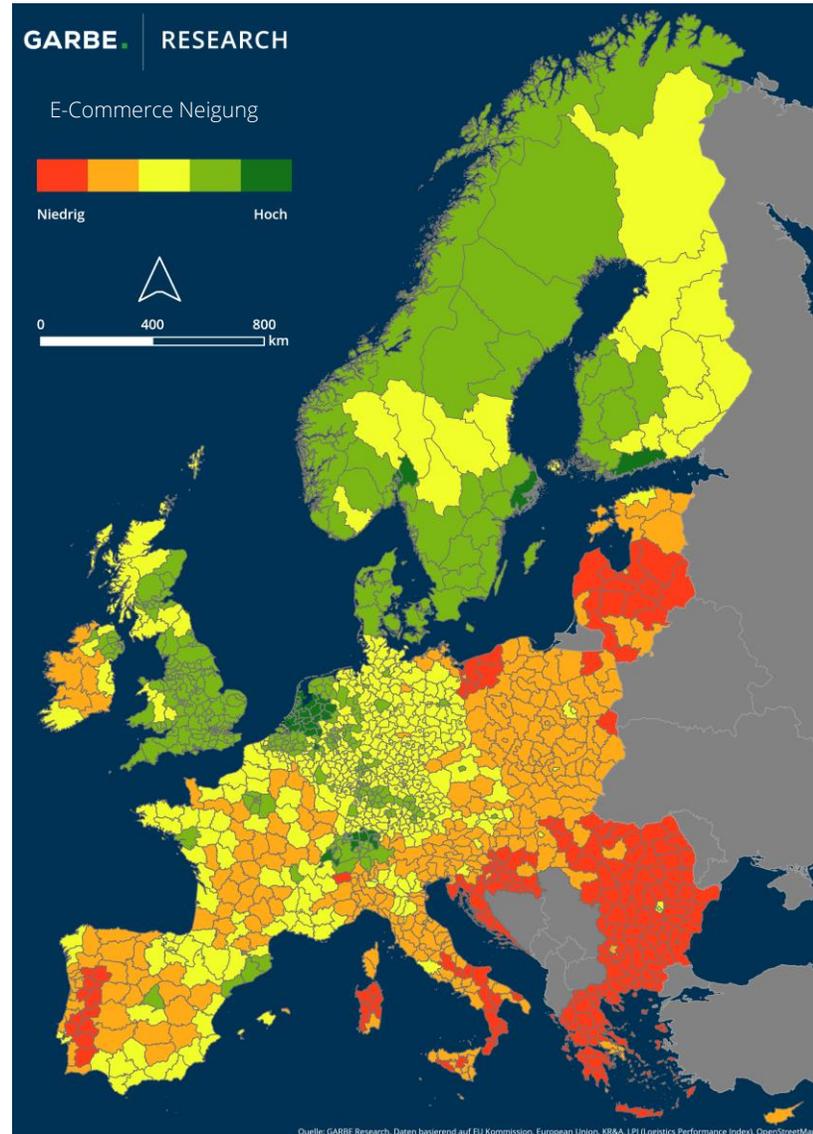


- Lieferketten haben sich im Zuge der Corona-Pandemie als nicht resilient erwiesen
- Dies würd durch die aktuelle Ukraine-Krise weiterhin verstärkt

Variable	Eingangsgröße	Gewichtung
 Infrastruktur	Normalisierter Index	Voll
 Lohnkostenniveau	Stundenlohn in EUR	Voll
 Arbeitskräfteverfügbarkeit	Anzahl verfügbarer Arbeitskräfte	Voll
 Energiekosten	EUR pro kWh	Voll
 Logistikmietpreis	EUR pro qm pro Monat	Halb
 Fahrzeitsochronen	Erreichbare Einwohner im 120 min Umkreis	Halb
 Industrieller Bestand	Gesamtfläche in qm	Halb

THESE: E-COMMERCE-POTENTIAL NOCH LÄNGST NICHT AUSGESCHÖPFT

WAS KOMMT AUF DIE NUTZER ZU?



- E-Commerce wird weiterhin in Europa stark zunehmen
- In diesem Zusammenhang bieten vor allem die Nordics, Benelux-Staaten und das vereinigte Königreich noch optimale Bedingungen

Variable	Eingangsgröße	Gewichtung
Pünktlichkeit der Sendungen	Normalisierter Index	Voll
Bevölkerungsdichte	Einwohner pro qkm	Voll
Digitale Fähigkeiten	Normalisierter Index zu den digitalen Fähigkeiten der Bevölkerung	Voll
Internetzugang	Anteil der Bevölkerung mit Internetzugang von Zuhause	Voll
Einzelhandelsdichte	Dichte Einzelhandel auf qkm	Invertiert, halb
Infrastruktur	Normalisierter Index	Halb
Bevölkerungsprognose	Geschätzte Bevölkerung 2100	Halb
Kaufkraft	Kaufkraft pro Einwohner in Prozent des EU-Durchschnitts	Halb
Breitbandanschluss	Breitbandanschlüsse pro Einwohner	Halb
Dienstleistungssektor	Anteil tertiären Sektor am BIP	Halb

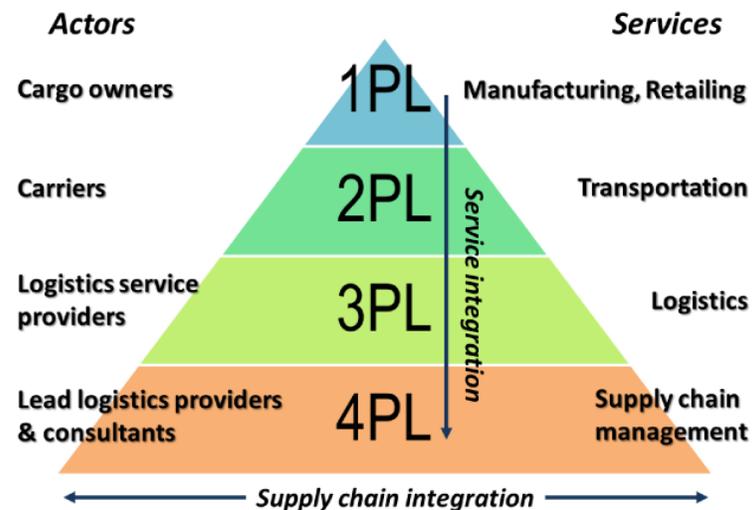
ENGER MARKT, SCHLECHTE KARTEN? NEIN.

WAS KANN DER NUTZER/MIETER JETZT NOCH TUN?

Anmerkung vom Ex-Logistiker J.D. Hempel vorweg:

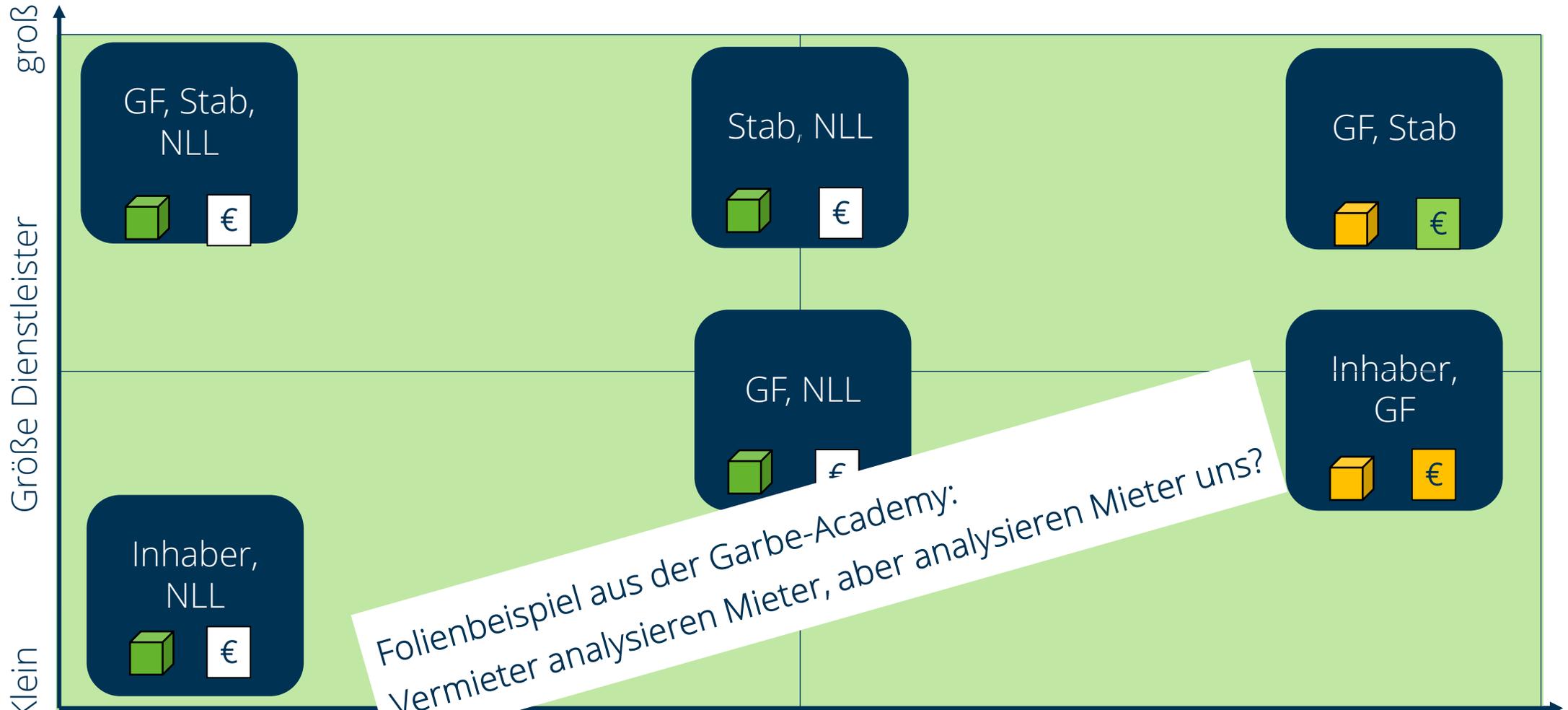
- Systematische (eigene) Marktanalyse bei der Ressource Immobilie ist bei Logistikern noch wenig zu beobachten. Das ist ein Fehler.
- Wenige Logistiker interessieren sich für Motive des Entscheidungsverhaltens von Immobilien-Fonds. Das ist auch ein Fehler.

Wichtig zu wissen: Wer bin ich eigentlich? Verschiedene Logistiker, verschiedene Notwendigkeiten und Taktiken.



WELCHEN GESPRÄCHSPARTNER FINDE ICH VOR?

WAS KANN DER NUTZER/MIETER JETZT NOCH TUN?



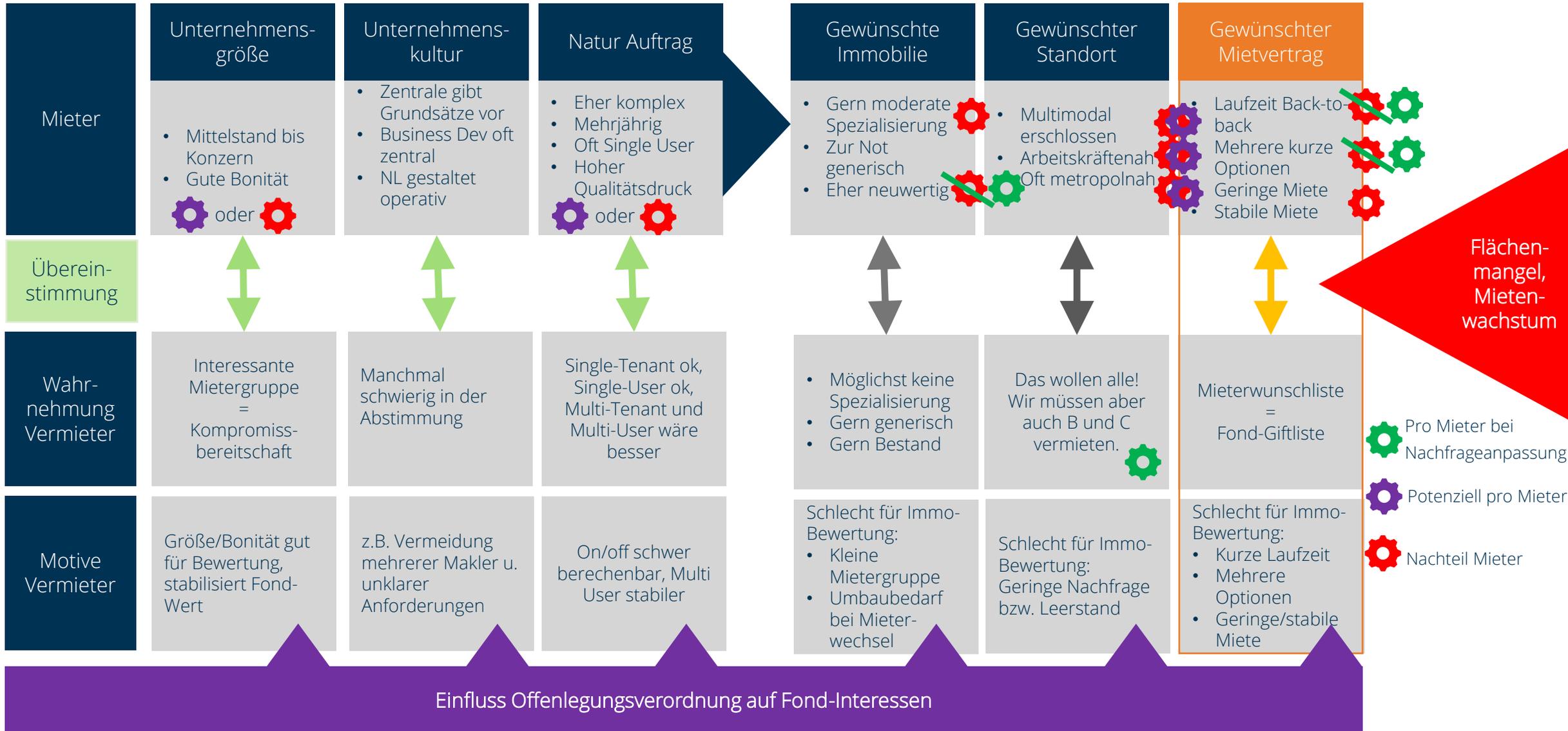
Folienbeispiel aus der Garbe-Academy:
Vermieter analysieren Mieter, aber analysieren Mieter uns?

Komplexität Dienstleistung im Gebäude

- Immobilienwissen: [White cube] wenig [Green cube] mittelmäßig [Yellow cube] professionell
- Investorenwissen: [White €] wenig [Green €] mittelmäßig [Yellow €] professionell

EIN DENKMUSTER-BEISPIEL: KONTRAKTLOGISTIK

WAS KANN DER NUTZER/MIETER JETZT NOCH TUN?



WAS KANN DER NUTZER/MIETER JETZT NOCH TUN?

Wo noch nicht geschehen:

- Immobilienmarkt priorisieren wie andere wichtige Beschaffungsmärkte, z.B. für Transportraum
- Immobilienmanagement professionalisieren – nicht umsonst gibt's da Studiengänge...
- Regelmäßige *direkte* Kontakte mit großen Bestandshaltern und Entwicklern pflegen, Player und deren Interessen kenne

Eigene Rolle verstehen, Verhalten anpassen:

- Wie wird meine Organisation von Anbietern gesehen? Welchen Stellenwert hat sie?
- U.U. Rolle verändern, z.B. durch Grundstückssicherung und JV mit Investor

Glaubenssätze hinterfragen, Verhalten anpassen:

- Nachfrage erzwingt Neubewertung: Ist Leerstand ein unannehmbares Risiko, oder aber die Kontrolle über strategische Kapazitäten ein Wettbewerbsvorteil? Untervermietung verdient notfalls Geld!
- Bau, Standort und Technik hinterfragen: Geht nicht doch auch B-Standort oder niedrigere Halle?
- Guter Mieter geht heute anders: Gemeinsam ESG umsetzen!

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

KONTAKT

Bei Fragen oder Anmerkungen bitte melden bei



Jan Dietrich Hempel

Geschäftsführer

E-Mail: jd.hempel@garbe.de

Tel.-Nr.: +49 (0)40/35 613 – 1870

KONTAKT

GARBE Industrial Real Estate GmbH
Versmannstraße 2
20457 Hamburg

+49 (0) 40 – 35 613 – 0

+49 (0) 40 – 35 613 -2810

Info@garbe.de

www.garbe-industrial.de

ALLGEMEINER HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH prüft und aktualisiert die Informationen dieser Präsentation regelmäßig. Trotz aller Sorgfalt können sich die Daten zwischenzeitlich verändert haben. Eine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen kann daher nicht übernommen werden; ausgenommen ist die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH behält sich das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen oder Daten ohne Ankündigung vorzunehmen. Soweit die Präsentation in die Zukunft gerichtete Aussagen enthält, beruhen diese Aussagen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen der Gesellschaft und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen könnten, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird. Die GARBE Industrial Real Estate GmbH übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben und an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Durch die Benutzung der Präsentation der GARBE Industrial Real Estate GmbH kommen keine vertraglichen Beziehungen zwischen dem Nutzer und der GARBE Industrial Real Estate zustande.

URHEBERRECHT

Inhalt und Aufbau der Präsentation der GARBE Industrial Real Estate GmbH unterliegen dem Schutz des Urheberrechts und anderer Gesetze zum Schutz geistigen Eigentums. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, sowie die Weiterverwendung von Bildmaterial, bedarf der ausdrücklichen vorherigen Genehmigung seitens der GARBE Industrial Real Estate GmbH.

GARBE.

Industrial Real Estate