

38

39

40

41

Europäische Logistikimmobilienmärkte – Geht der Boom weiter?

MODERATION



NICHOLAS VON RAGGAMBY

RUECKERCONSULT

MANAGING DIRECTOR

REFERENTEN



TOBIAS KASSNER

GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE

MEMBER OF THE EXECUTIVE BOARD
HEAD OF RESEARCH

t.kassner@garbe.de

T +49 (0)40/35 613 - 1072



JANICA GERECKE

GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE

MEMBER OF THE EXECUTIVE BOARD
INTERNATIONAL BUSINESS

j.gerecke@garbe.de

T +49 (0)40/35 613 - 1077



JAN PHILIPP DAUN

GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE

MANAGING DIRECTOR

jp.daun@garbe.de

T +49 (0)40/35 613 - 1980

PROGRAMM

Europäische Logistikimmobilienmärkte – Geht der Boom weiter?

11:00 GARBE Industrial Real Estate GmbH

11:00 Begrüßung und Moderation
Nikolaus von Raggamby | Managing Director
RUECKERCONSULT

11:05 GARBE PYRAMID 2023 – Key Takeaways
Tobias Kassner | Member of the Executive Board – Head of Research
GARBE Industrial Real Estate

11:25 Investitionsschwerpunkt Europa: Wo liegen die Investitionsmöglichkeiten?
Janica Gerecke | Member of the Executive Board – International Business
GARBE Industrial Real Estate

11:35 Institutionelle Investitionen: Sind Logistikimmobilien noch attraktiv?
Jan Philipp Daun | Managing Director
GARBE Industrial Real Estate

11:45 Diskussion und Fragerunde



TOBIAS KASSNER

Member of the Executive Board

Head of Research

GARBE PYRAMID 2023 – Key Takeaways

GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE – SNAPSHOT

Überblick

- ✓ 58 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 > 10,2 Mrd. EUR inklusive der mehr als 2,8 Mio. qm Projektentwicklungs-Pipeline
- ✓ Mehr als 20 Jahre Erfahrung mit europäischen Fonds
- ✓ Flexible Plattform mit mehr als 250 Mitarbeitern in 16 Büros und mehr als 400 Mietern
- ✓ Entwicklung von Logistik- und Industrieimmobilien

Kernkompetenzen



Portfoliomanagement



Investmentmanagement



Immobilienmanagement



Projektentwicklung

7,9 Mrd. EUR

Transaktionsvolumen 2015–2022

7,6 Mrd. EUR

Verwaltete Assets

2,8 Mio. qm

PE-Pipeline*

5,8 Mio. qm

Vermietbare Fläche*

204 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

IHR SPEZIALIST FÜR LOGISTIK- UND UNTERNEHMENSIMMOBILIEN SEIT MEHR ALS 30 JAHREN

// INVESTITIONSMANAGEMENT

Das Transaktionsvolumen von 1,97 Mrd. € im Jahr 2022 ist das Ergebnis jahrelanger intensiver Analysen der einzelnen Märkte. Gerade deshalb sind wir ständig auf der Suche nach Grundstücken, aber auch nach leerstehenden oder vermieteten Immobilien in Europa. Diese sind nicht nur für unsere Mieter, sondern auch für unsere Investoren.

// PORTFOLIOVERWALTUNG

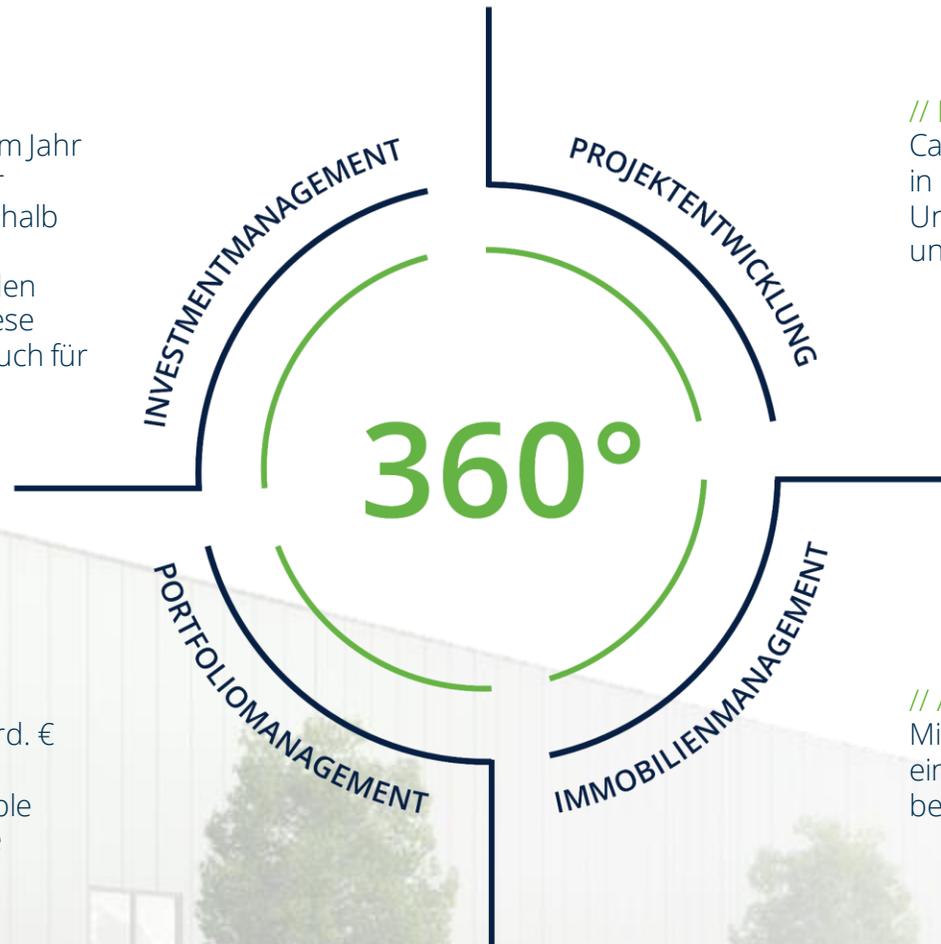
Mit einem verwalteten Vermögen von 7,6 Mrd. € verfügen wir über einen umfassenden Marktüberblick. Dies ermöglicht es uns, flexible und individuelle Anlagestrategien für unsere Anleger zu finden.

// PROJEKTENTWICKLUNG

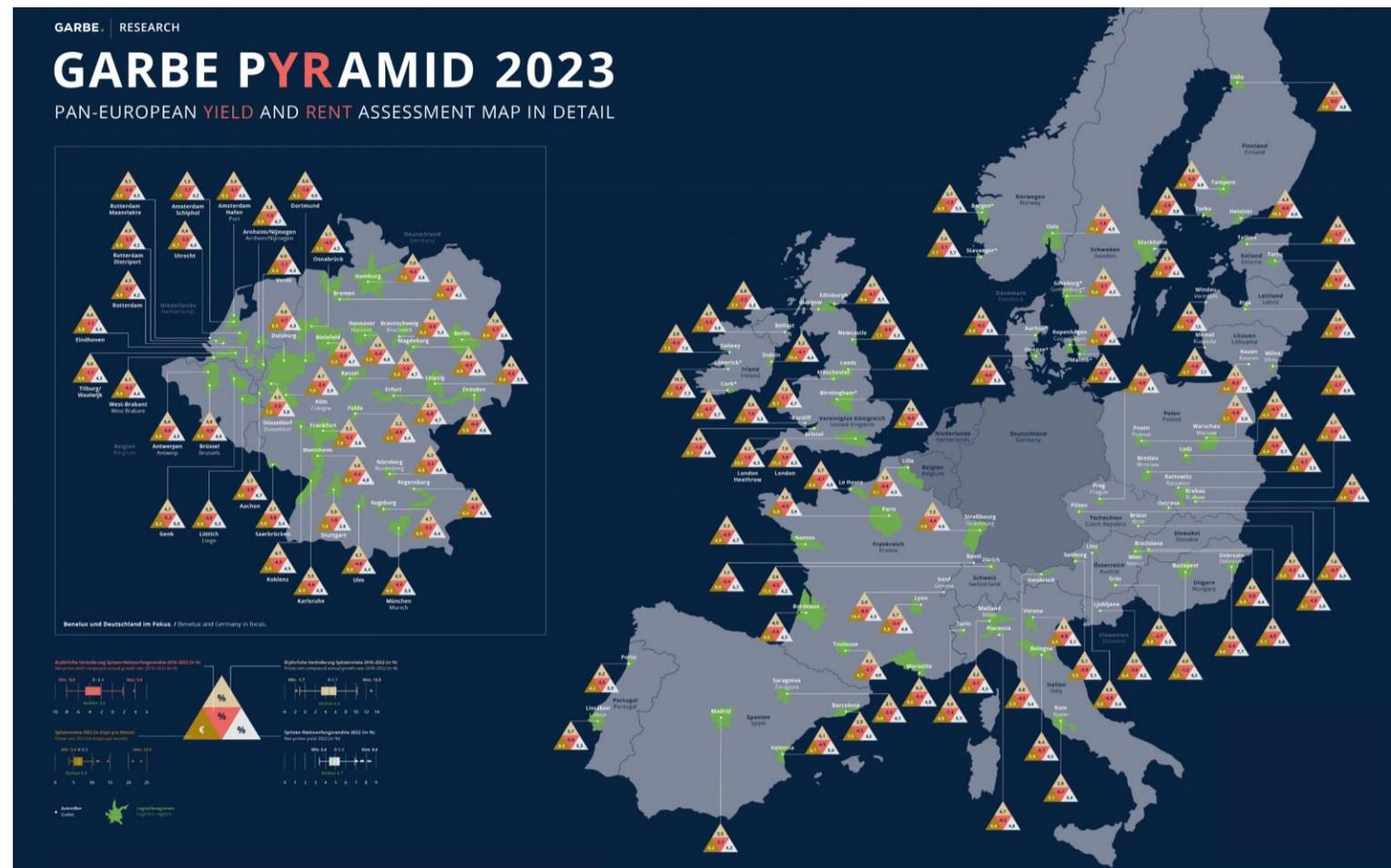
Ca. 2,8 Mio. qm Projektentwicklungspipeline-Volumen in den Bereichen Logistik, Produktion und Unternehmensimmobilien in Deutschland und Europa unterstreichen unser Know-how.

// ASSET MANAGEMENT

Mit mehr als 5,8 Mio. qm Mietfläche verfügen wir über einen großen Bestand, der zur kurzfristigen Anmietung bereitsteht - in ganz Europa!



GARBE PYRAMID 2023



- Einzigartiges GARBE-Produkt bietet einen pan-europäischen Marktüberblick
- Fokus auf Schlüsselindikatoren von Investment- und Mietermarkt
- 122 Märkte, 23 Länder – Mieten, Renditen, durchschnittliche 5-Jahres Wachstumsraten
- Halbjährliche Updates mit moderierten Webinaren und Versand an wichtige Investoren und Kunden
- [Online interaktiv einsehbar unter garbe-industrial.de/pyramid-map](https://garbe-industrial.de/pyramid-map)
- [Updates via Research-Newsletter: Anmeldung](#)

GARBE PYRAMID 2023

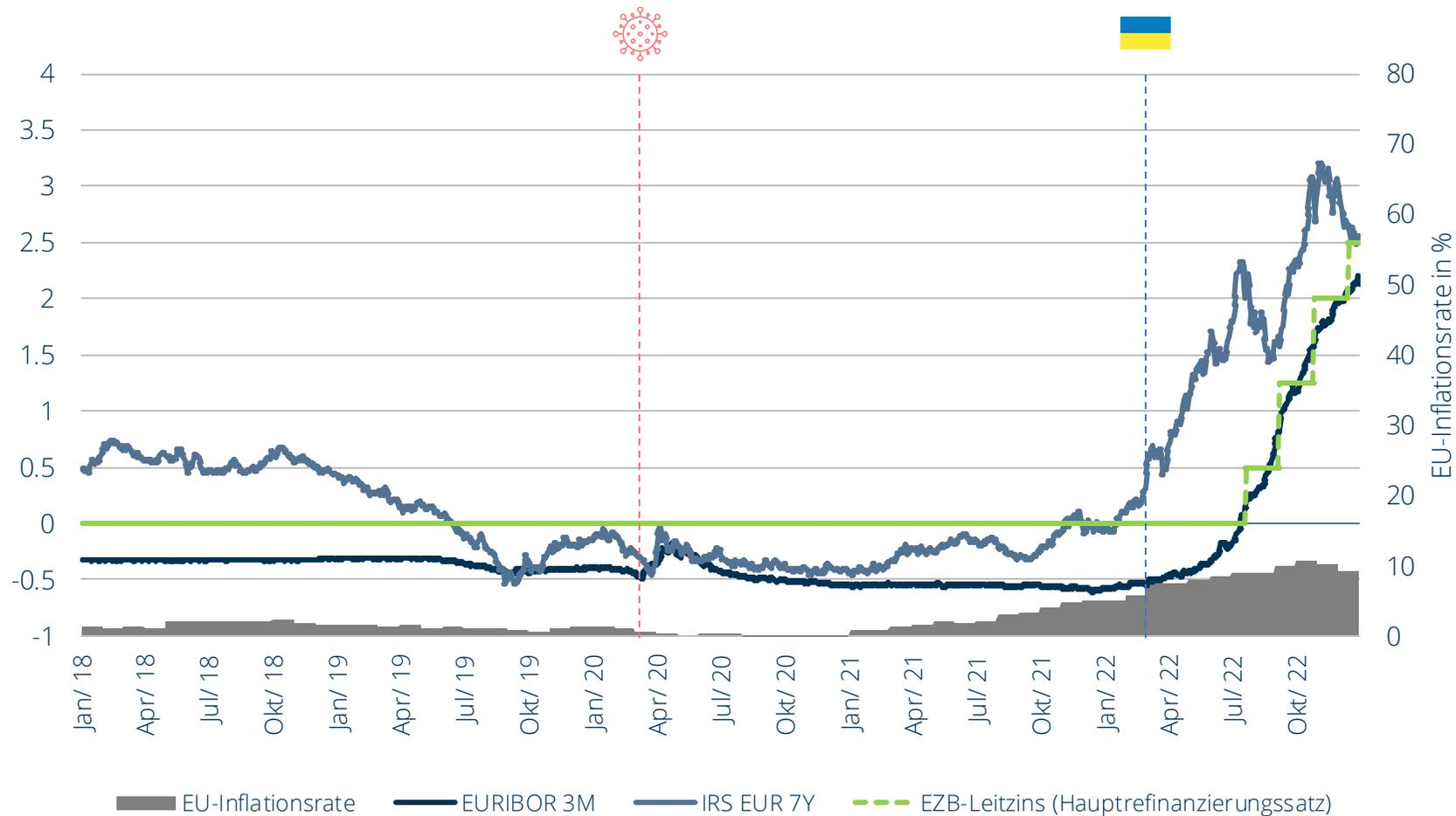


DIE DIGITALE UND INTERAKTIVE PYRAMID-MAP.

Jetzt online verfügbar unter
garbe-industrial.de/pyramid-map

THE DIGITAL AND INTERACTIVE PYRAMID MAP.
Now available online at: garbe-industrial.de/pyramid-map

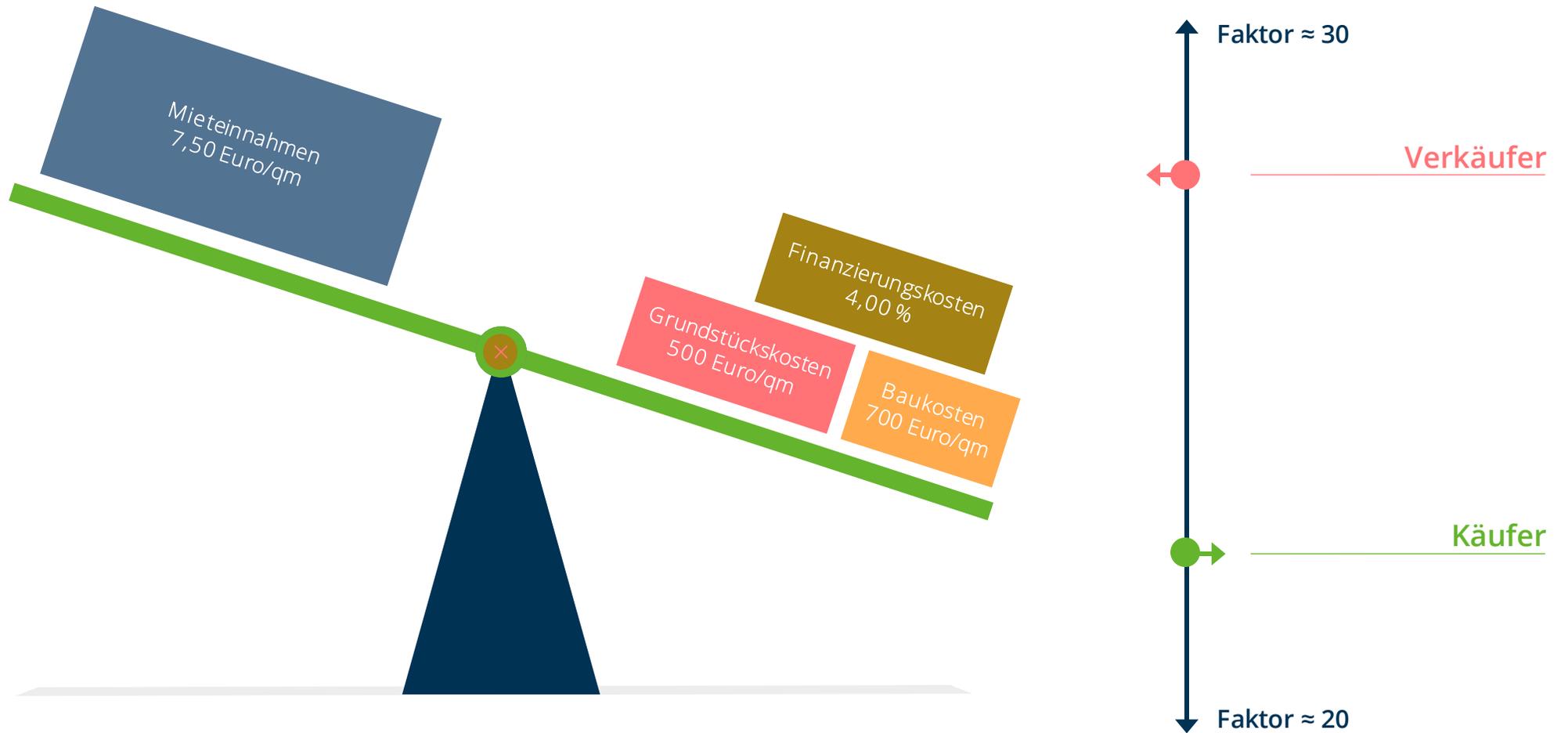
EU-Inflationsrate in %, EURIBOR, 7Y-Interest Swap Rate in % und EZB-Leitzins



- Der EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) bezeichnet die durchschnittlichen Zinssätze, zu denen viele europäische Banken einander Anleihen in Euro gewähren
- Der EURIBOR (3M) ist seit vielen Jahren mehrheitlich stabil ausgeprägt, ab Mitte 2022 stieg der EURIBOR stark
- Die 7Y-Interest Swap Rate oszillierte im letzten Jahr stark, so dass Darlehensbedingungen sich deutlich verändert haben
- Die Inflationsrate ist seit Ende 2021 massiv angestiegen
- Auch der EZB-Leitzins steigt in H2 2022 stark

UNGLEICHGEWICHT: UNTERSCHIEDLICHE PERSPEKTIVEN*

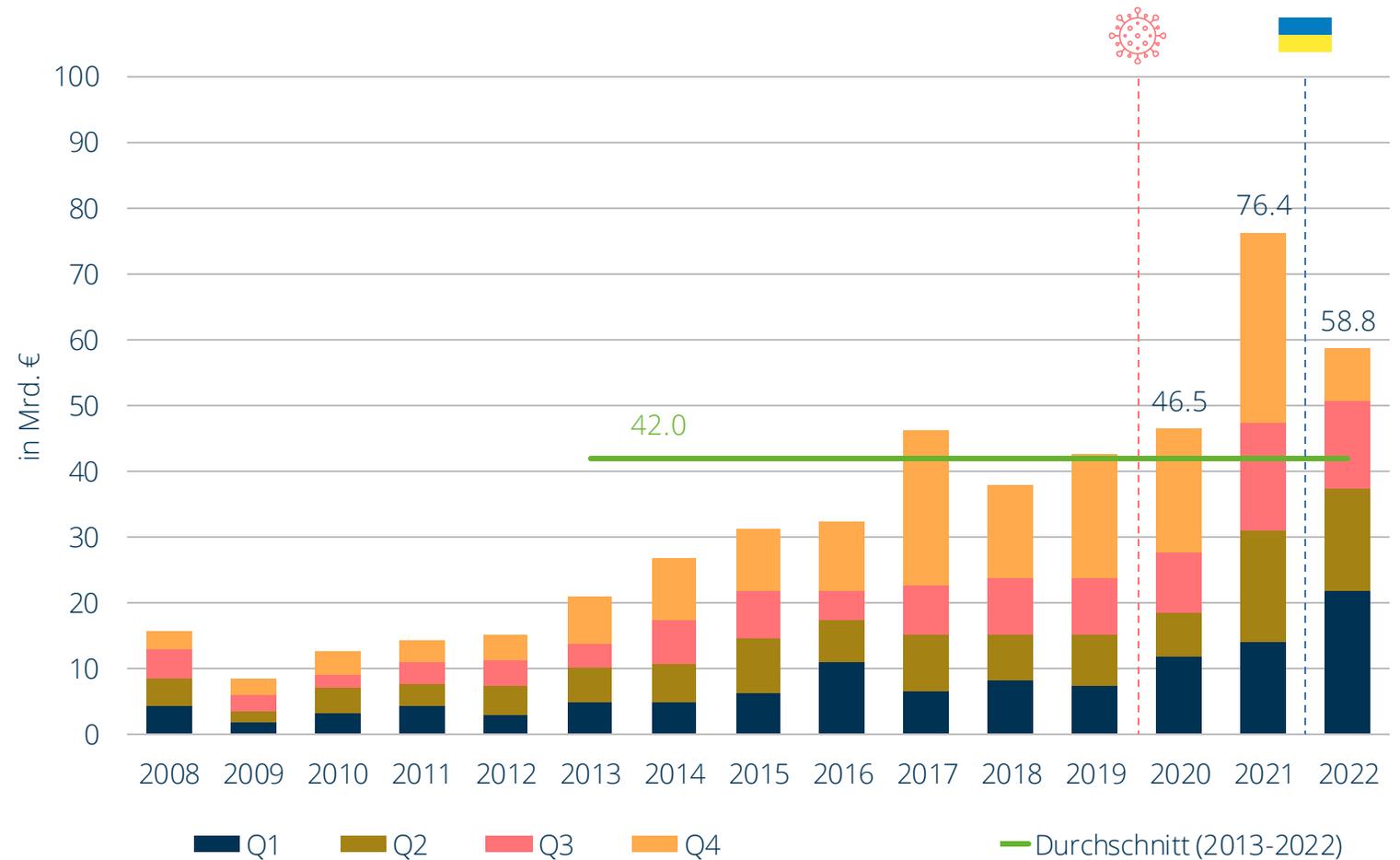
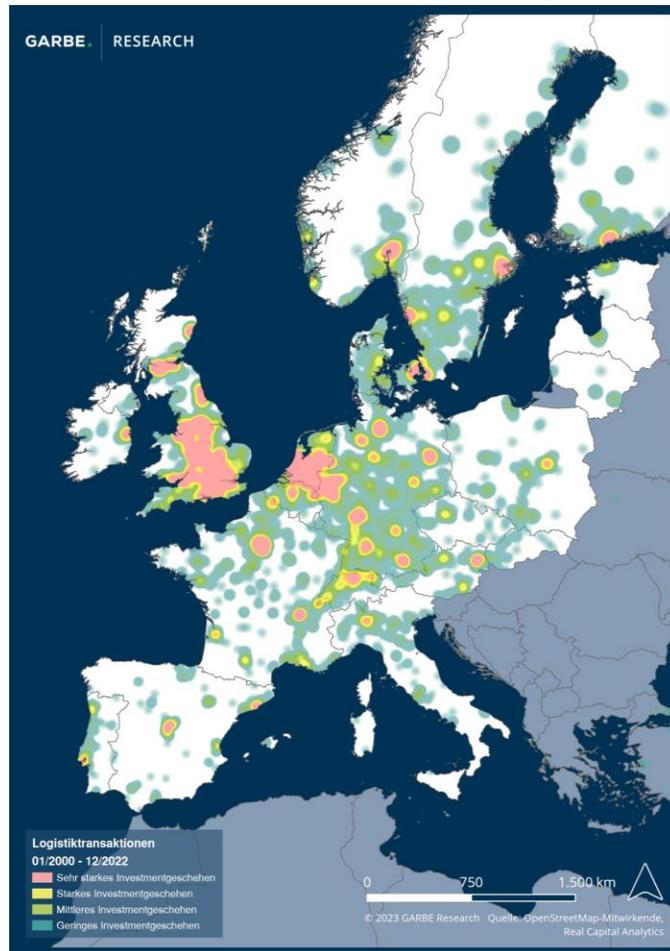
GARBE PYRAMID 2023 – WO STEHT DER MARKT?



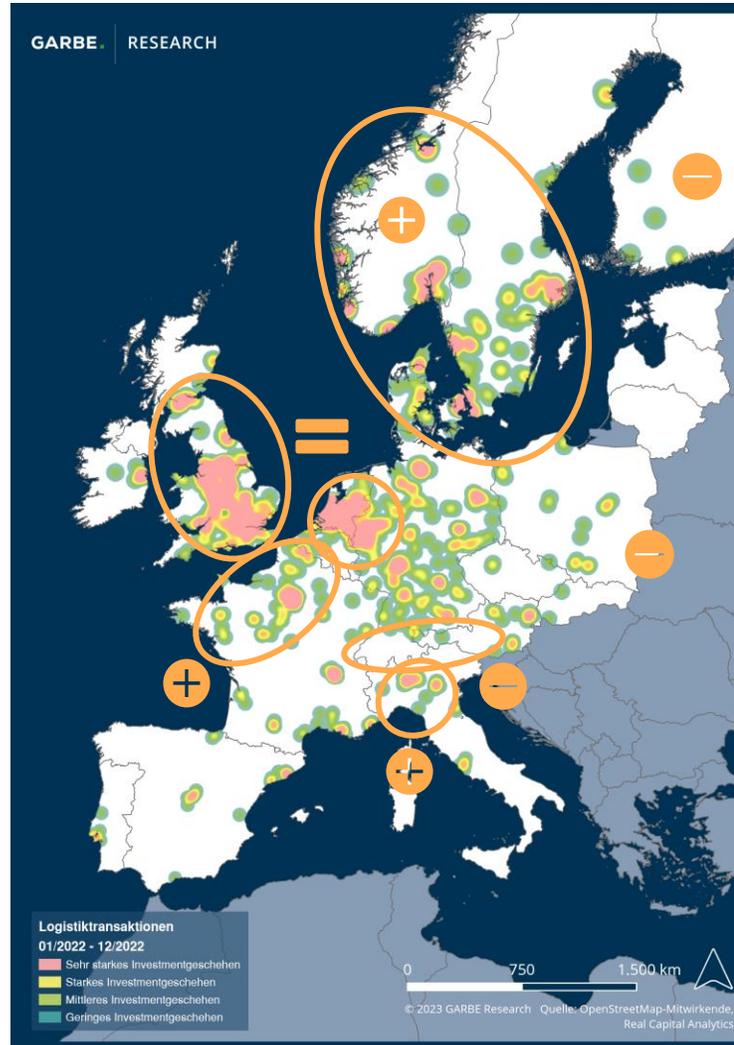
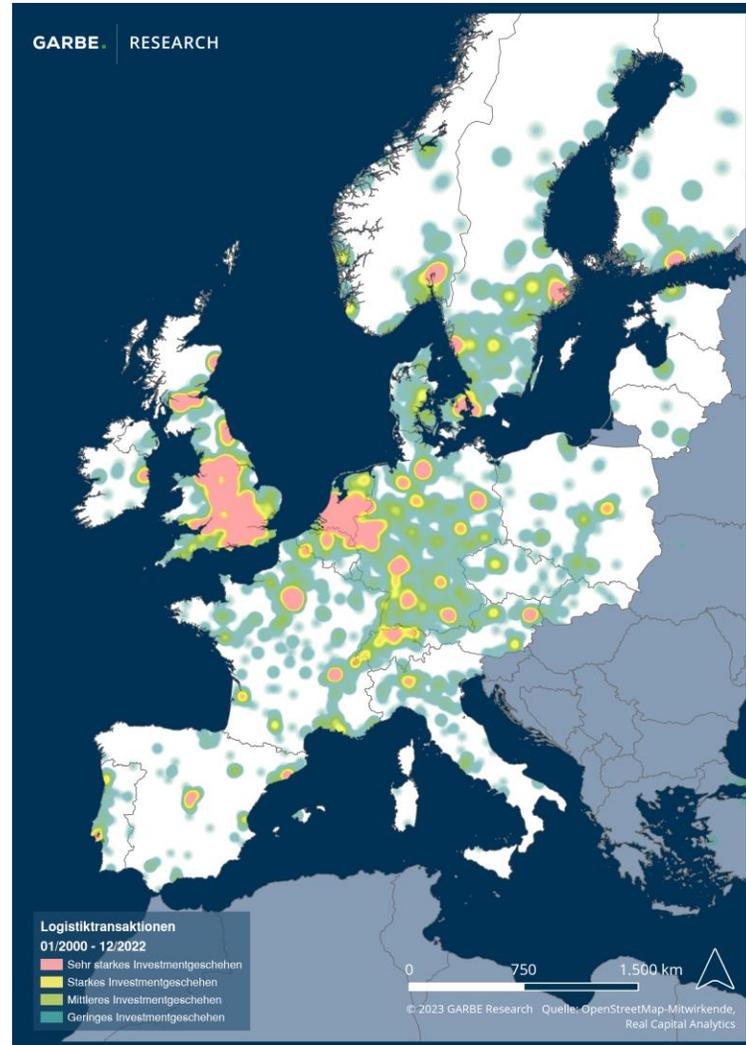
* Indikative Werte

GARBE PYRAMID 2023 – Fokus Europa

Transaktionsvolumen europäischer Logistikimmobilien

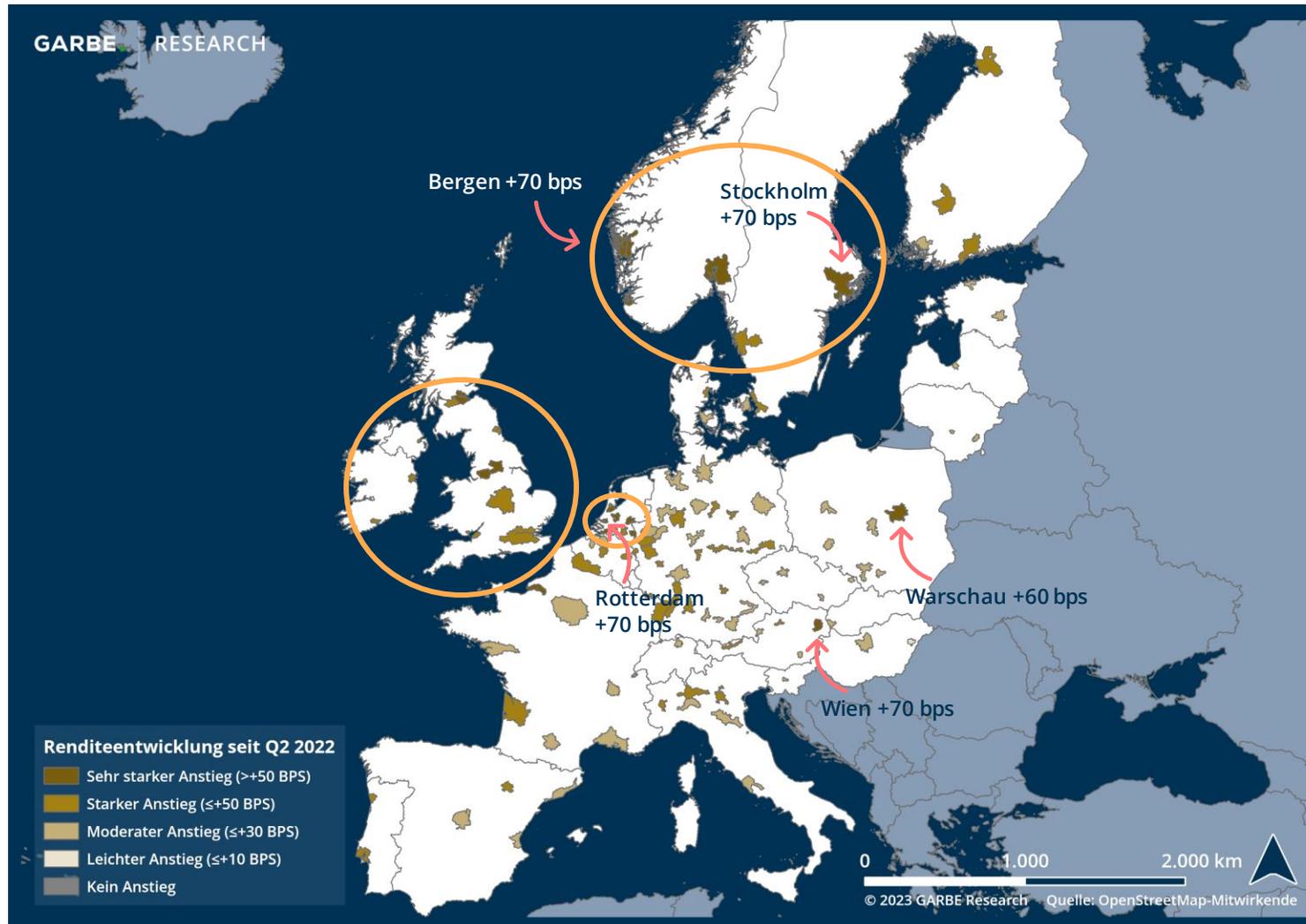


GARBE PYRAMID 2023 – KEY TAKEAWAYS



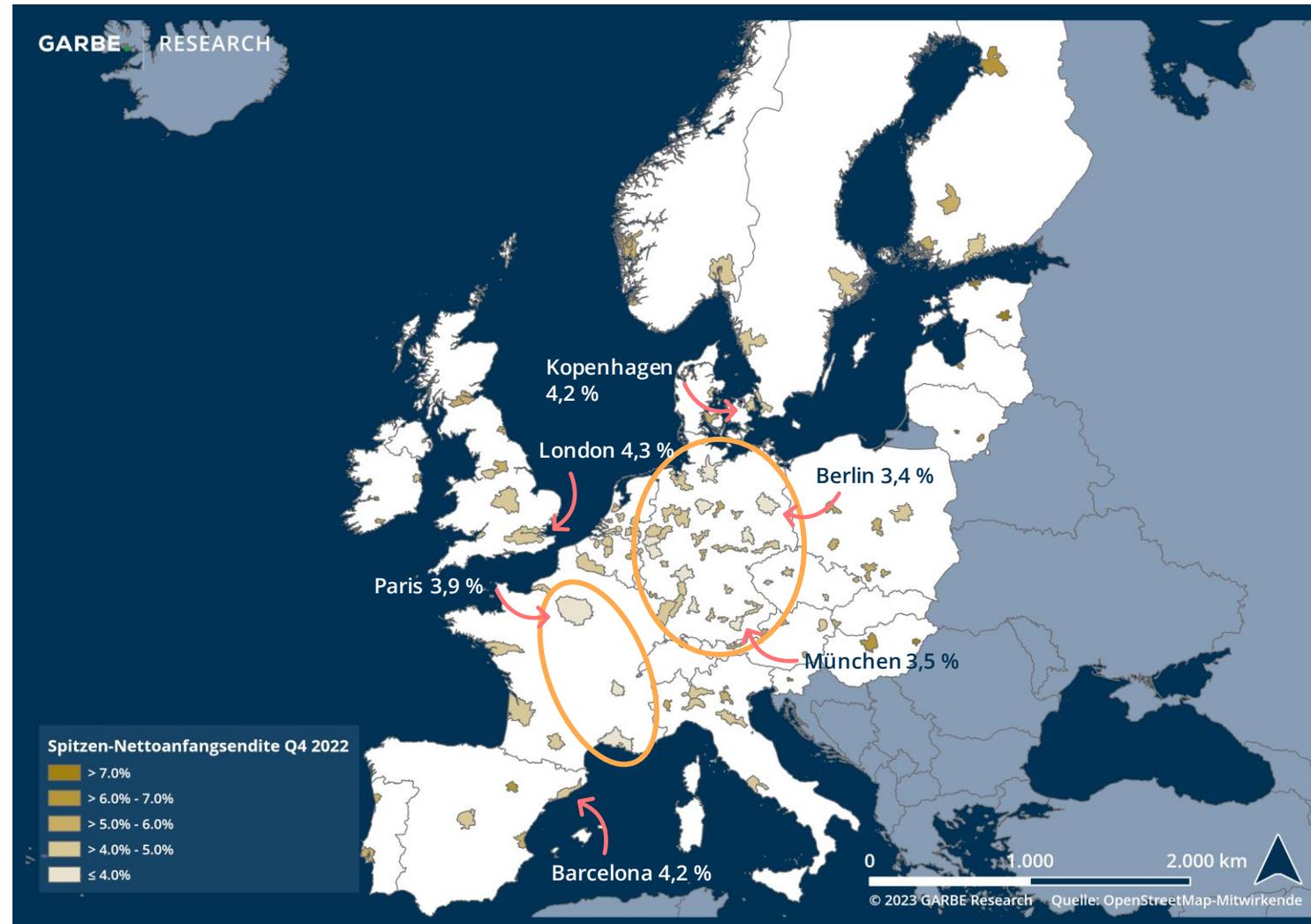
- Vereinigtes Königreich, Niederlande sowie der Ballungsraum Rhein-Ruhr waren auch im Jahr 2022 weiterhin die bedeutendsten Logistikmärkte für Investoren
- Eine vergleichsweise höhere Aktivität auf dem Investmentmarkt für Logistikimmobilien gab es in Teilen Skandinaviens – hier insbesondere in den Großstädten Dänemarks, Norwegens und Schwedens
- Eine positive Entwicklung auf dem Investmentmarkt gab es ebenfalls im Norden Frankreichs sowie in Norditalien
- In Finnland, dem Baltikum und CEE wurden im Jahr 2022 hingegen verhältnismäßig wenige Transaktionen getätigt. Gleiches gilt für die Schweiz sowie den Westen Österreichs

GARBE PYRAMID 2023 – KEY TAKEAWAYS



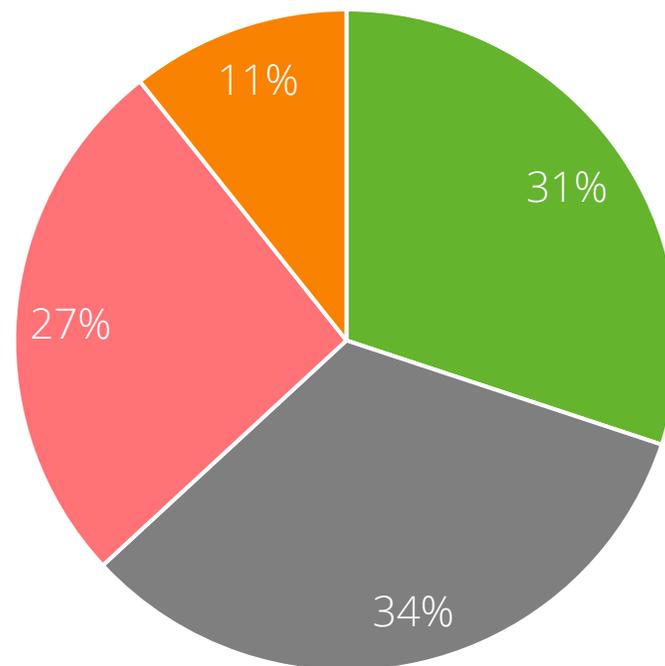
- Die Rahmenbedingungen auf dem Finanzierungsmarkt in Europa haben sich im Verlauf des Jahres 2022 fundamental geändert
- Nachdem das erste Halbjahr durch bereits geplante Transaktionen geprägt war, kühlte das Marktgeschehen nach der Sommerpause deutlich ab
- Die Folge war eine spürbare Dekompression der Spitzen-Nettoanfangsrenditen des zweiten Halbjahres 2022
- Innerhalb Europas zeigen sich dabei unterschiedliche Dynamiken
- Gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 legten zum Beispiel Topmärkte wie Wien, Rotterdam und Stockholm bei den Nettoanfangsrenditen um 70 Basispunkte zu

GARBE PYRAMID 2023 – KEY TAKEAWAYS



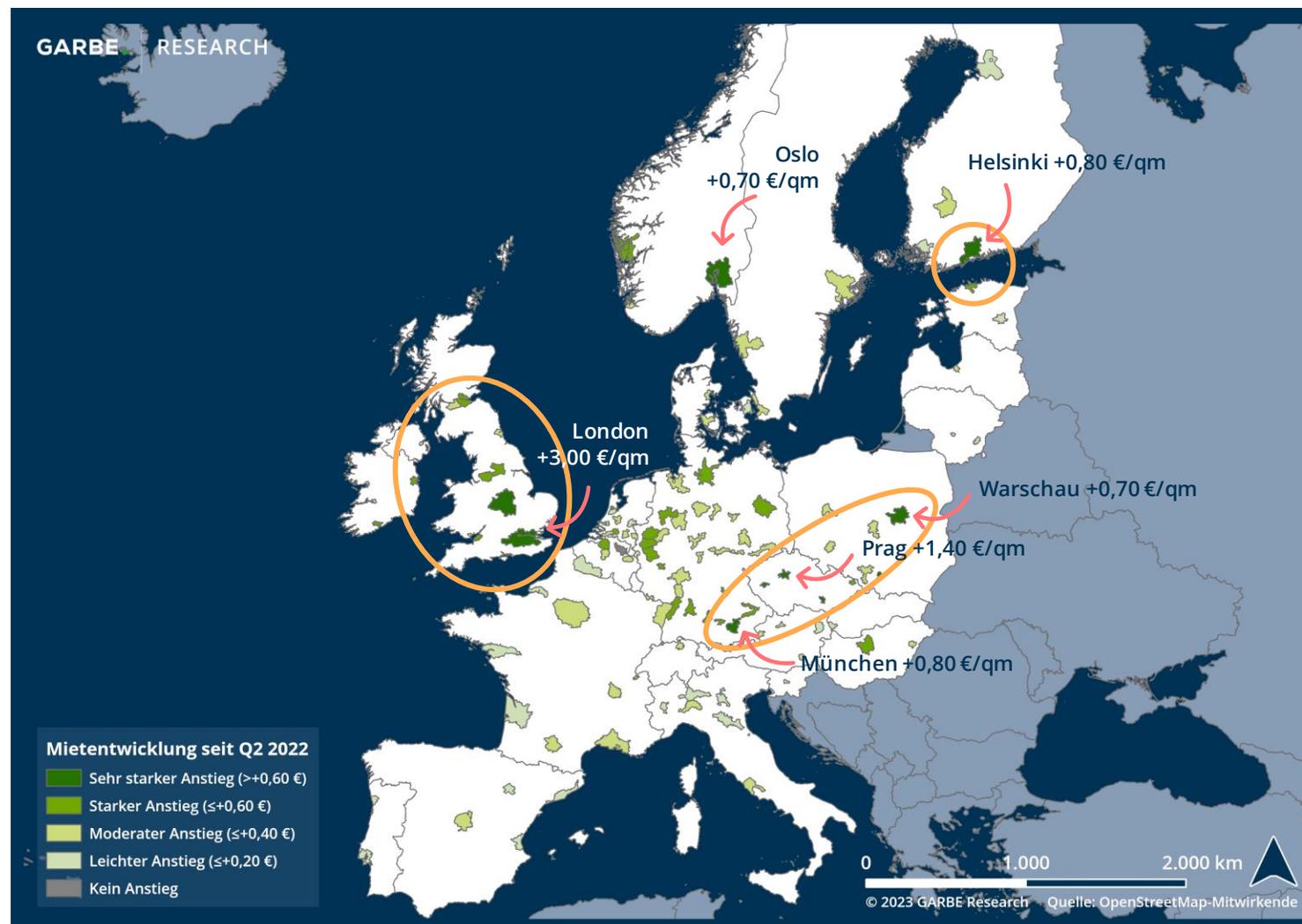
- Obwohl die Renditen zuletzt stark angestiegen sind, zeigt sich im Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre in nahezu allen europäischen Logistikregionen eine Renditekompression
- Dabei gibt es Renditen unter vier Prozent noch in den deutschen Topmärkten, Leipzig und Paris
- Logistikmarktregionen, die bereits ein hohes Renditeniveau aufweisen, wie etwa osteuropäische Sekundärmärkte (z. B. Ljubljana, Debrecin) verzeichneten mit einem Zuwachs von zehn bis 20 Basispunkten nur eine moderate Dekompression

Wie werden sich die Netto-Spitzenanfangsrenditen für europäische Logistikimmobilien im Jahr 2023 im Durchschnitt entwickeln?



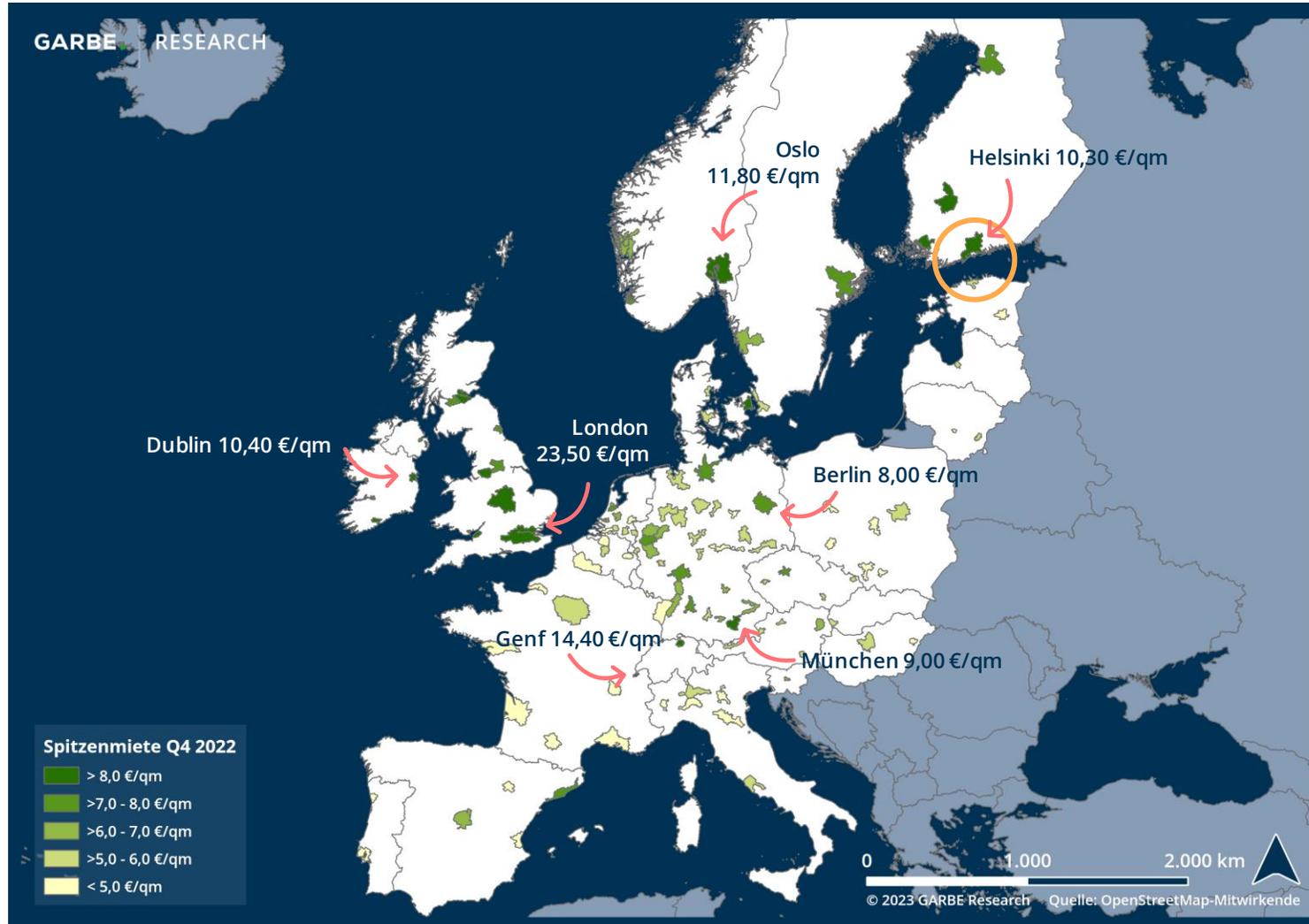
- Renditen sinken weiter
- Renditen bleiben konstant
- Renditen steigen weiter an
- Konträr, steigend und fallend

GARBE PYRAMID 2023 – KEY TAKEAWAYS



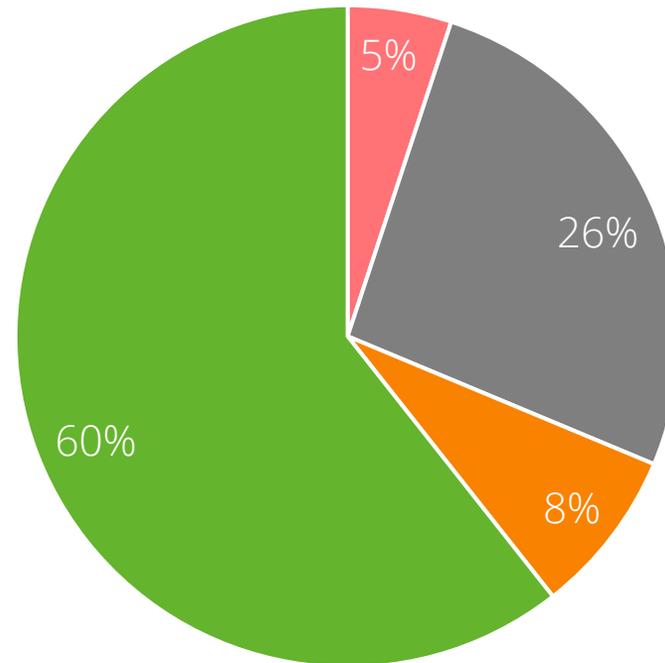
- Trotz der geopolitischen Krisen zeigt sich die Flächennachfrage für Logistikkimmobilien im Jahr 2022 äußerst robust
- Der hohe Bedarf trifft in vielen Teilmärkten Europas auf ein knappes Flächenangebot
- So kommt es zu anhaltenden Steigerungen der Spitzenmieten für Logistikkimmobilien
- Getrieben wird diese Entwicklung auch durch deutliche Zuwächse der Finanzierungs- und Baukosten
- Besonders starke Mietpreisanstiege verzeichneten vor allem die Teilmärkte im Vereinigten Königreich und Irland
- Daneben gibt es einen breiten Bereich an Teilmärkten zwischen München und Warschau
- Insgesamt lagen die Mietpreissteigerungen auf den Logistikkimmobilienmärkten in Europa im Mittel bei 0,40 Euro/qm

GARBE PYRAMID 2023 – KEY TAKEAWAYS



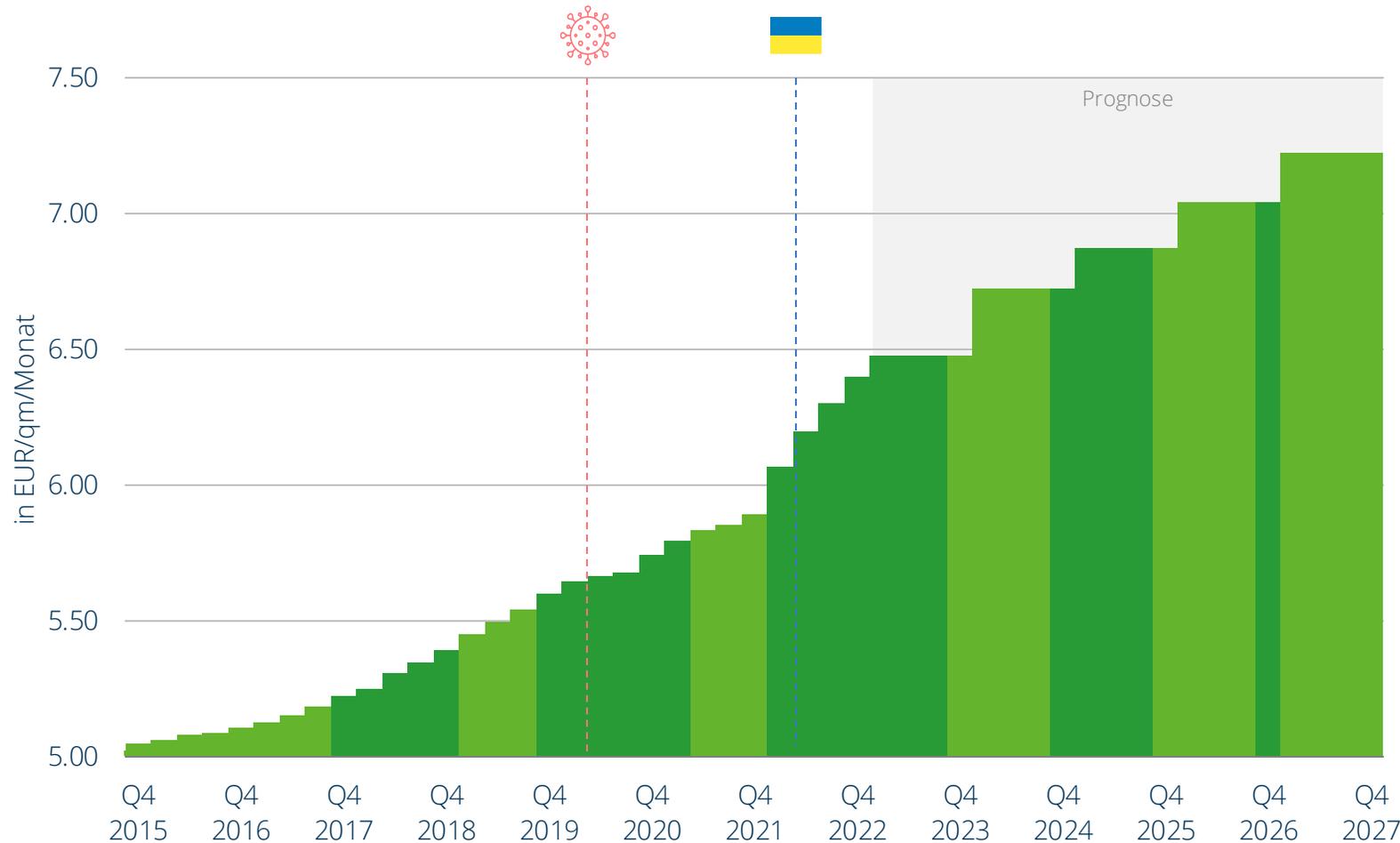
- Die Spitzenmiete für Logistikflächen variieren in Europa deutlich
- Die teuersten Teilmärkte befinden sich vor allem außerhalb der Eurozone, wie Genf, Zürich und Oslo
- Die mit Abstand höchsten Spitzenmieten werden in London erzielt
- Aber auch in anderen britischen Teilmärkte, wie Birmingham und Manchester, werden Spitzenmieten von über 9,00 Euro/qm erzielt
- Innerhalb der Eurozone werden die höchsten Spitzenmieten in Dublin und Helsinki realisiert
- Die günstigsten Spitzenmieten wurden zuletzt u. a. in Belgien, Frankreich, Italien, Polen und Portugal aufgerufen

Wie werden sich Ihrer Meinung nach die Spitzenmieten für Logistikimmobilien in Europa im Jahr 2023 entwickeln? Die Mieten werden...



- Mieten sinken wieder
- Mieten bleiben konstant
- Konträr - steigend und fallend
- Mieten steigen weiter an

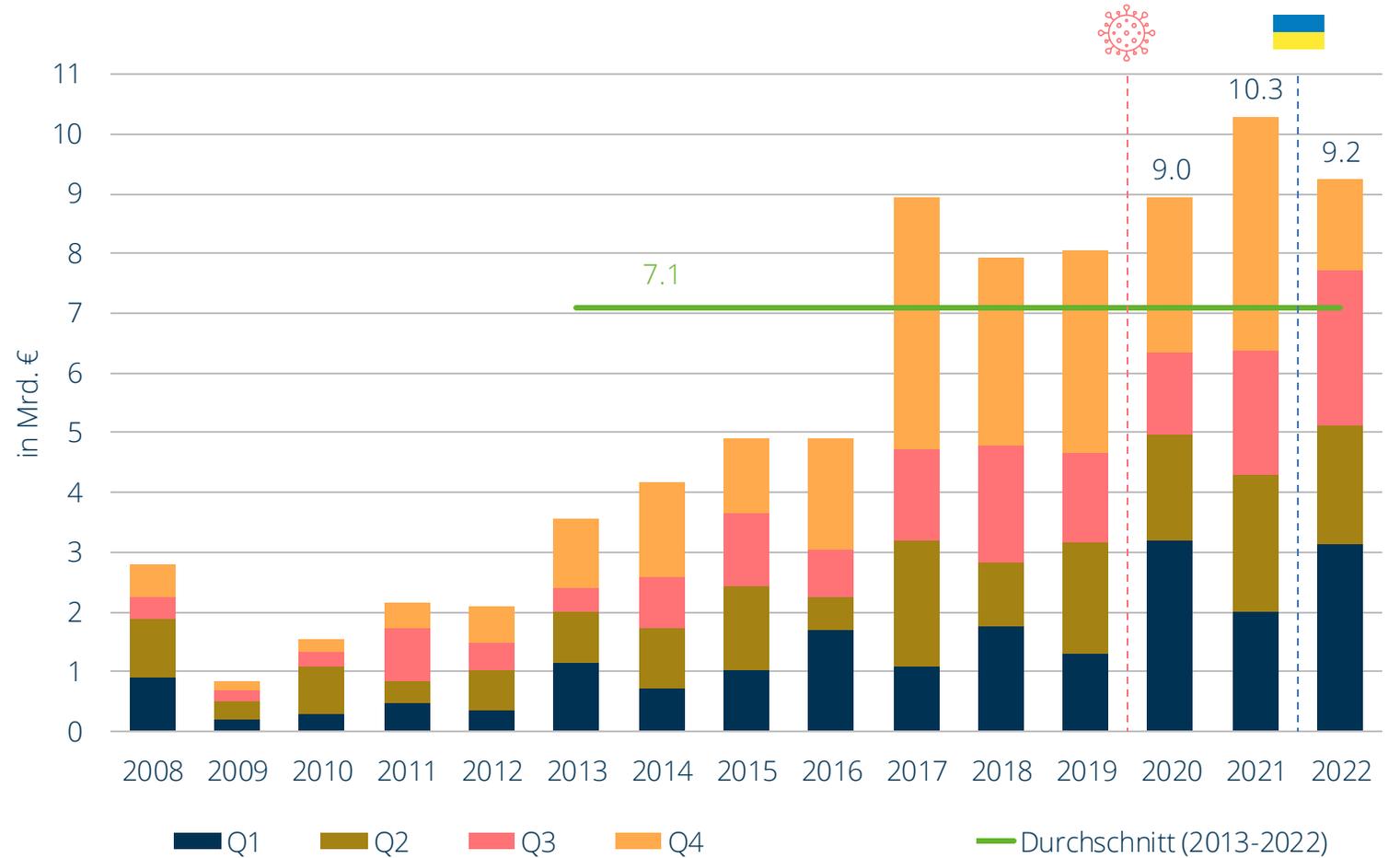
Farbcodierte Mietpreisiterationen bis zu einer Erhöhung um 20 Cent | Ø Logistik-/Industriemieten in den 122 europäischen Regionen



- Flächenmangel in Verbindung mit hoher Nachfrage ließ die Mieten in Europa in den vergangenen Jahren immer schneller steigen
- Während es im Jahr 2015 11 Quartale dauerte, bis ein Sprung von 20 Cent erreicht wurde, waren es im Jahr 2022 lediglich 4 Quartale
- Kürzere Iterationen sind in auch Zukunft zu erwarten (Prognosemodelle klassisch konservativ formuliert)
- Zwischen Ende 2022 und Ende 2023 wird die Spitzenmiete voraussichtlich um 24 Cent/qm (+4,1 %) steigen
- Bis zum 4. Quartal 2027 wird die Durchschnittsmiete voraussichtlich 7,23 EUR/qm/Monat betragen

GARBE PYRAMID 2023 – Fokus Deutschland

Transaktionsvolumen Logistikimmobilien Deutschland



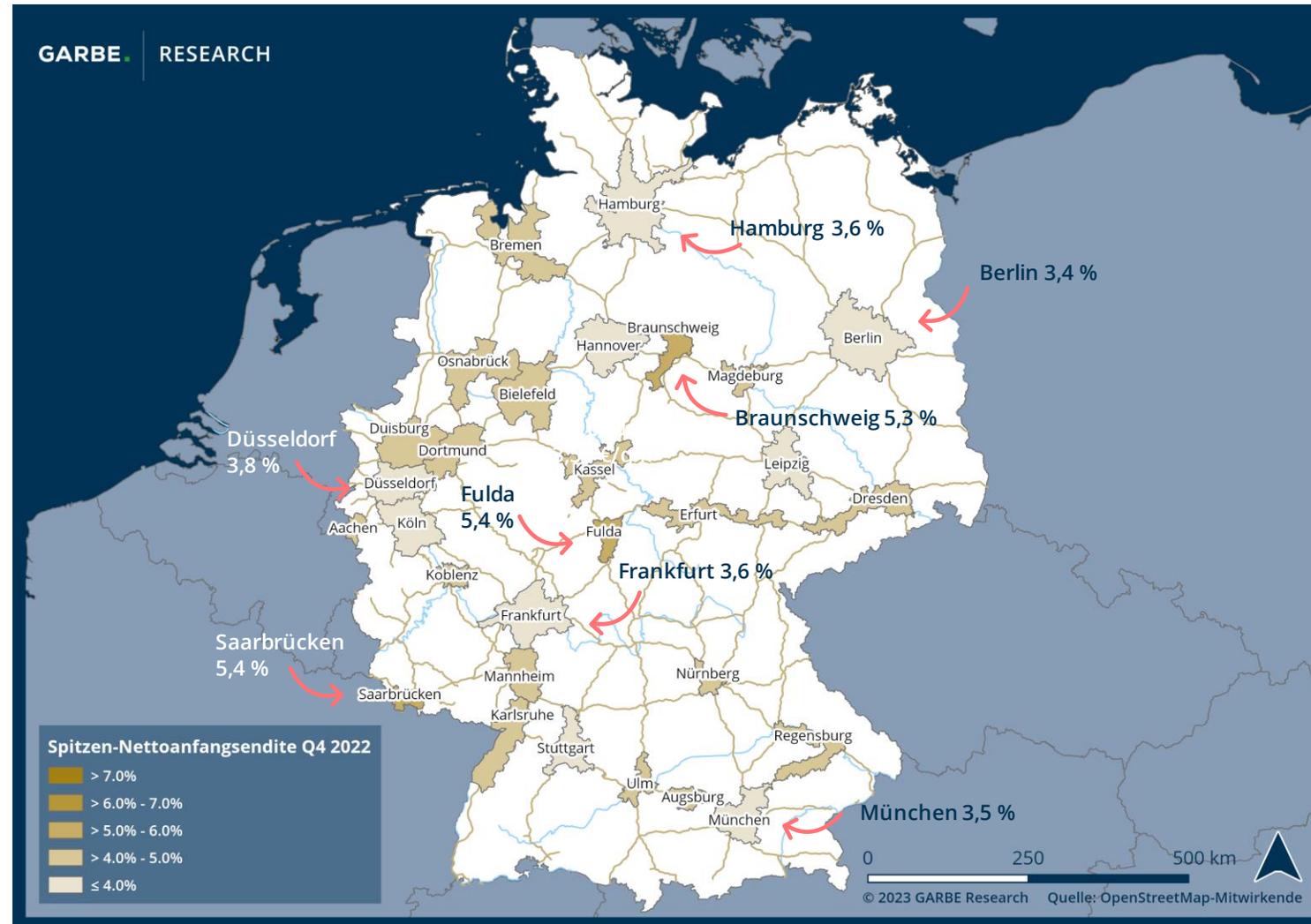
PERIPHERE LAGEN GEWINNEN WEITERHIN AN BEDEUTUNG

GARBE PYRAMID 2023 – KEY TAKEAWAYS



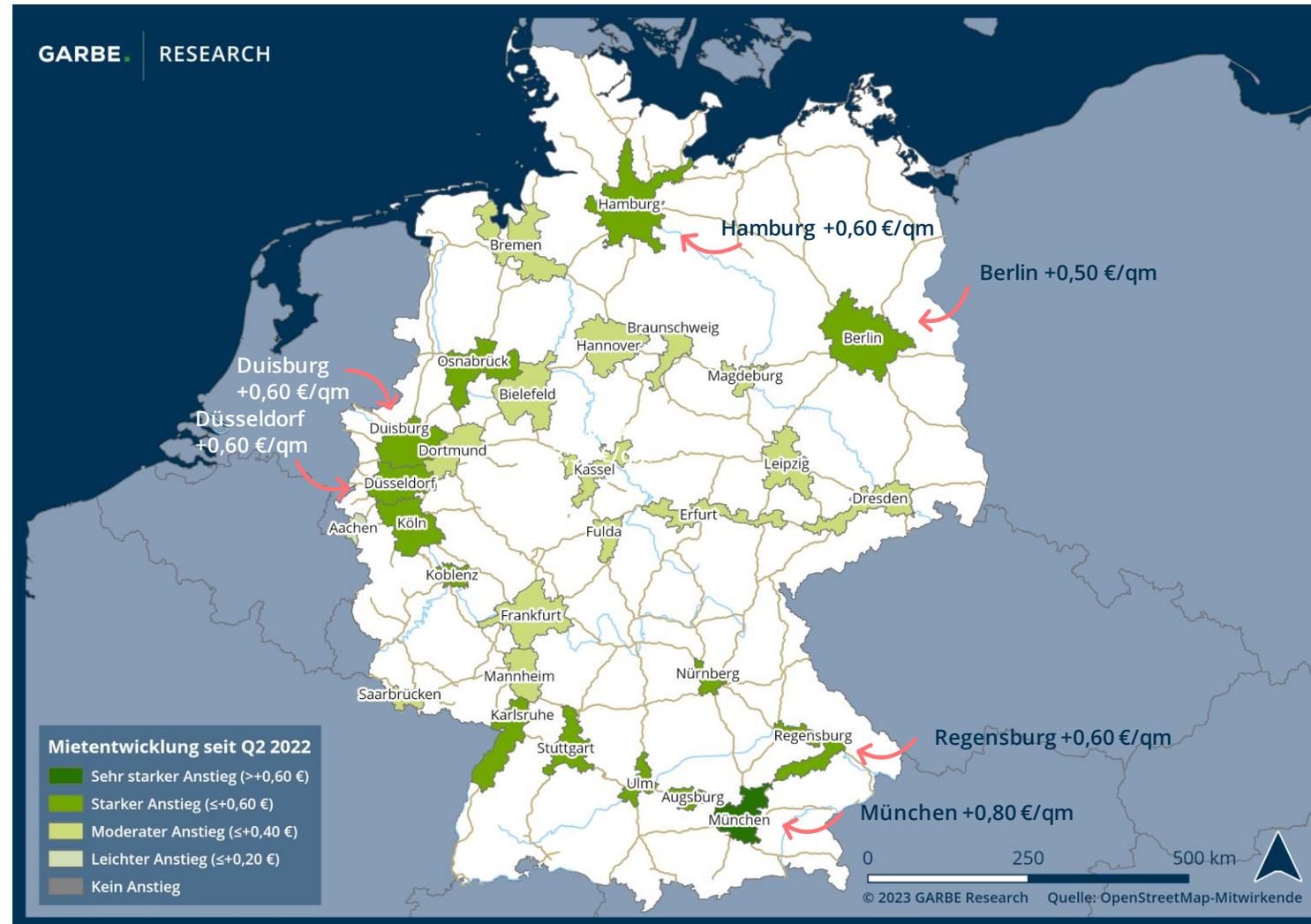
- Ehemalige Sekundärmärkte erfahren aufgrund steigender Preise in den Top- und Hauptmärkten eine erhöhte Investitionsfrequenz – hierzu zählen etwa Kassel und Leipzig
- In einigen Top-Märkten, wie München, Stuttgart und Berlin wurden zuletzt deutlich weniger Investments getätigt
- Gleichzeitig zeigte sich im Jahr 2022 eine vergleichsweise hohe Bauaktivität in einigen peripheren Regionen, wie etwa südlich von Hamburg oder zwischen Dresden und Erfurt
- Entlang der A3 zwischen Frankfurt und Nürnberg bildet sich rund um Würzburg ein Transaktionscluster

GARBE PYRAMID 2023 – KEY TAKEAWAYS



- Auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistikimmobilien zeigt sich eine verminderte Dynamik bei der Dekompression
- Je nach Region stiegen die Spitzen-Nettoanfangsrenditen zwischen 30 und 40 Basispunkte an
- Die geringsten Spitzen-Nettoanfangsrenditen wurden in den Top-Märkten Berlin, München, Frankfurt und Hamburg erzielt
- Die höchsten Renditen werden auf Sekundärmärkten wie Saarbrücken, Fulda und Braunschweig aufgerufen

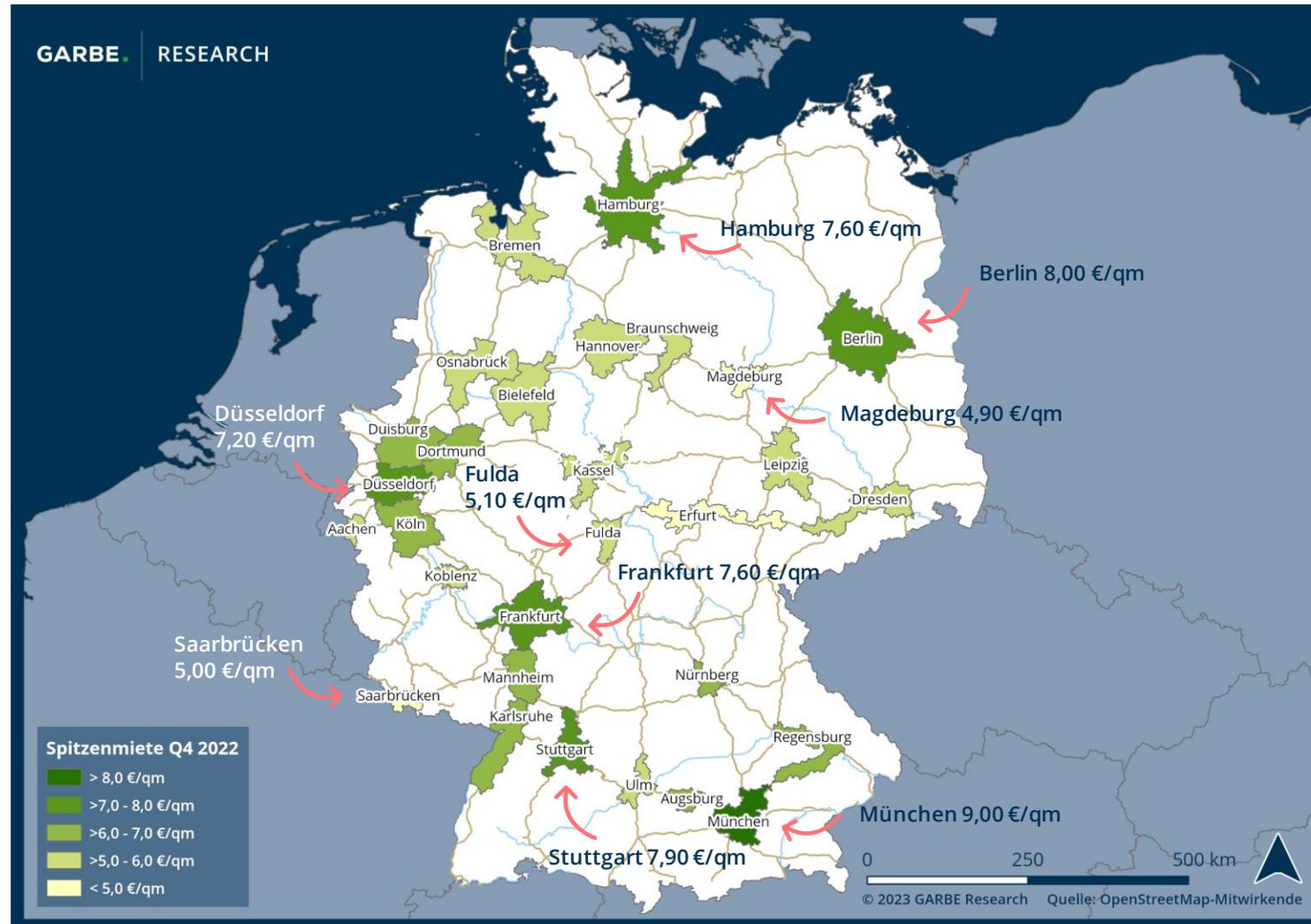
GARBE PYRAMID 2023 – KEY TAKEAWAYS



- Der bereits seit Jahren andauernde Zuwachs der Spitzenmieten setzt sich auch auf dem deutschen Markt im zweiten Halbjahr 2022 fort
- Die Märkte mit der höchsten Dynamik sind neben München weitere Top-Standorte wie Hamburg, Düsseldorf und Stuttgart (+0,60 Euro/qm)
- Aber auch in Sekundärmärkten wie Duisburg, Koblenz und Regensburg gibt es entsprechende Zunahmen bei Prime-Objekten

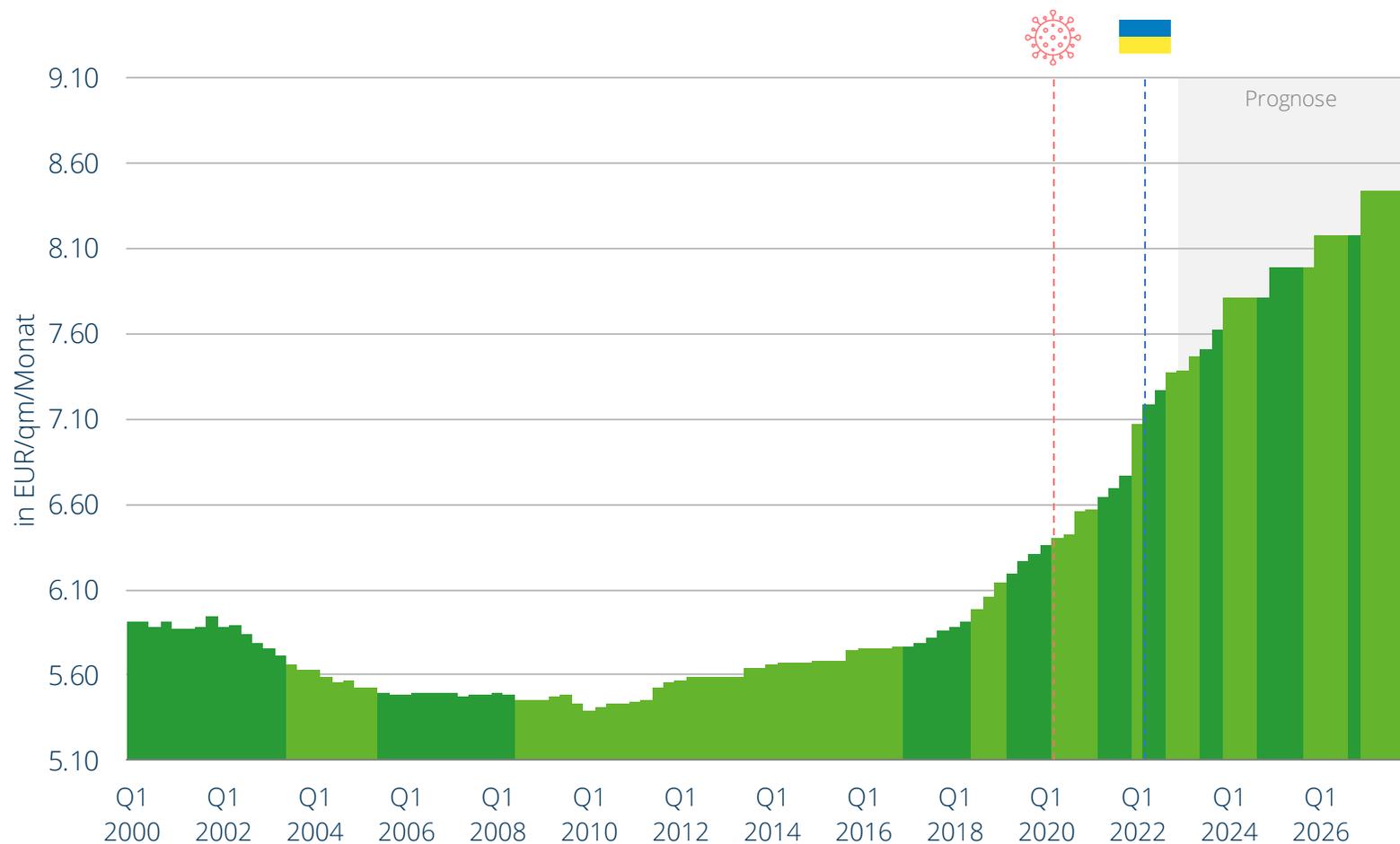
BIG-7-STÄDTE MIT DEN HÖCHSTEN SPITZENMIETEN

GARBE PYRAMID 2023 – KEY TAKEAWAYS



- Die höchsten Spitzenmieten wurden zuletzt in den sieben Top-Standorten erzielt
- Sie variieren zwischen 7,00 Euro/qm in Köln und 9,00 Euro/qm in München
- Der Mangel an Flächenpotenzialen und Arbeitskräften in den Top-Logistikregionen führt dazu, dass die Mieter immer stärker auf Sekundärmärkte und Nebenlagen ausweichen
- Die zunehmende Akzeptanz dieser Standorte zeigt sich auch in der Mietendynamik
- Beispiele hierfür sind Dortmund, Duisburg und Dresden mit jährlichen durchschnittlichen Wachstumsraten von bis zu zehn Prozent in den vergangenen fünf Jahren

Farbcodierte Mietpreisiterationen bis zu einer Erhöhung um 20 Cent | Ø Logistik-/Gewerbemieten in den 7 deutschen Top-Märkten

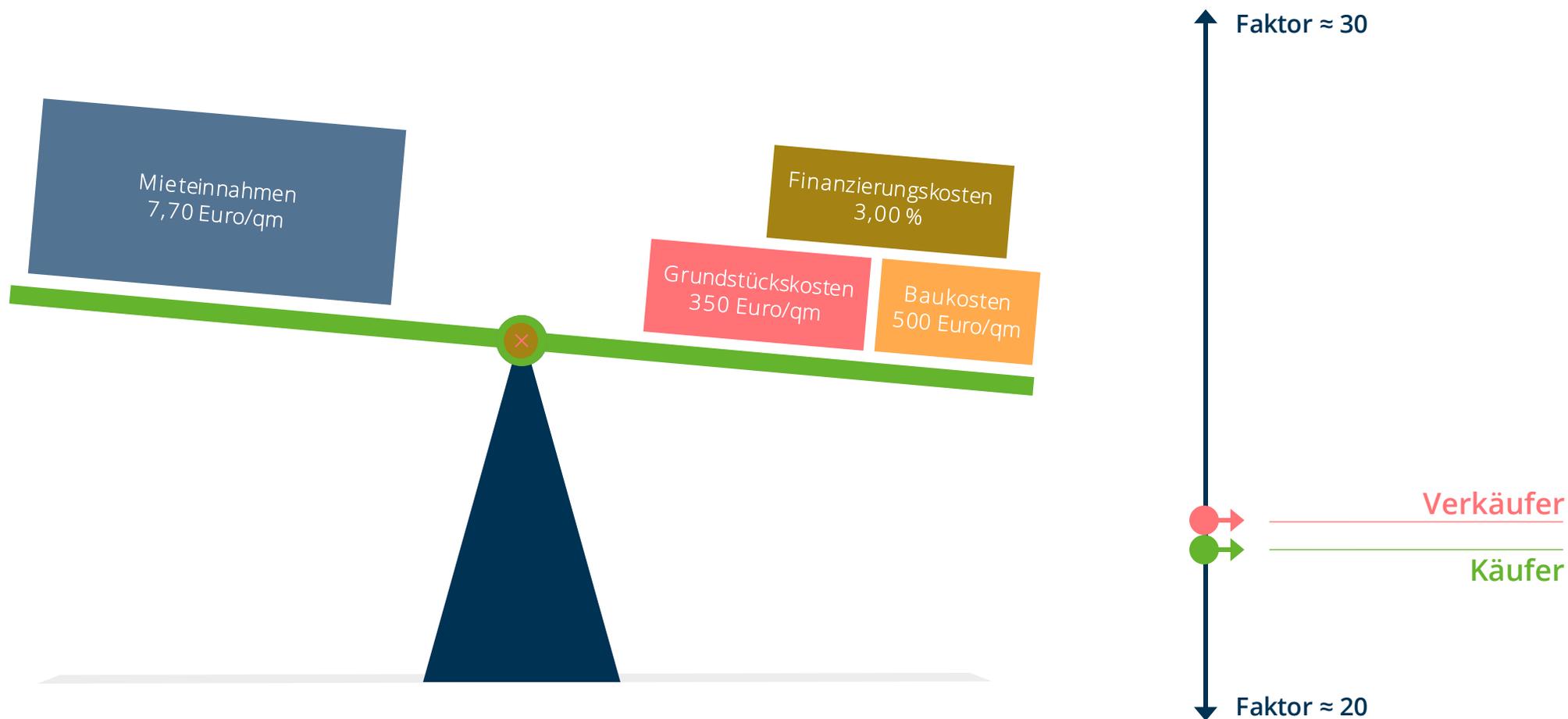


- Flächenmangel und hohe Nachfrage lassen die Mieten in immer kürzeren Abständen steigen
- Während es Ende 2008 noch 35 Quartale für einen 20-Cent-Sprung brauchte, sind es jetzt nur noch 1-2 Quartale
- Zwischen Ende 2021 und Ende 2022 wird die Spitzenmiete voraussichtlich um 60 Cent/qm steigen (+8,9 %). Bis Ende 2023 sind weitere 26 Cent/qm möglich (+3,5 %)
- Bis zum 4. Quartal 2023 wird die Durchschnittsmiete voraussichtlich 7,63 EUR/qm/Monat betragen

Anmerkung: Durchschnitt der Spitzenmieten in den 7 Top-Märkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart)

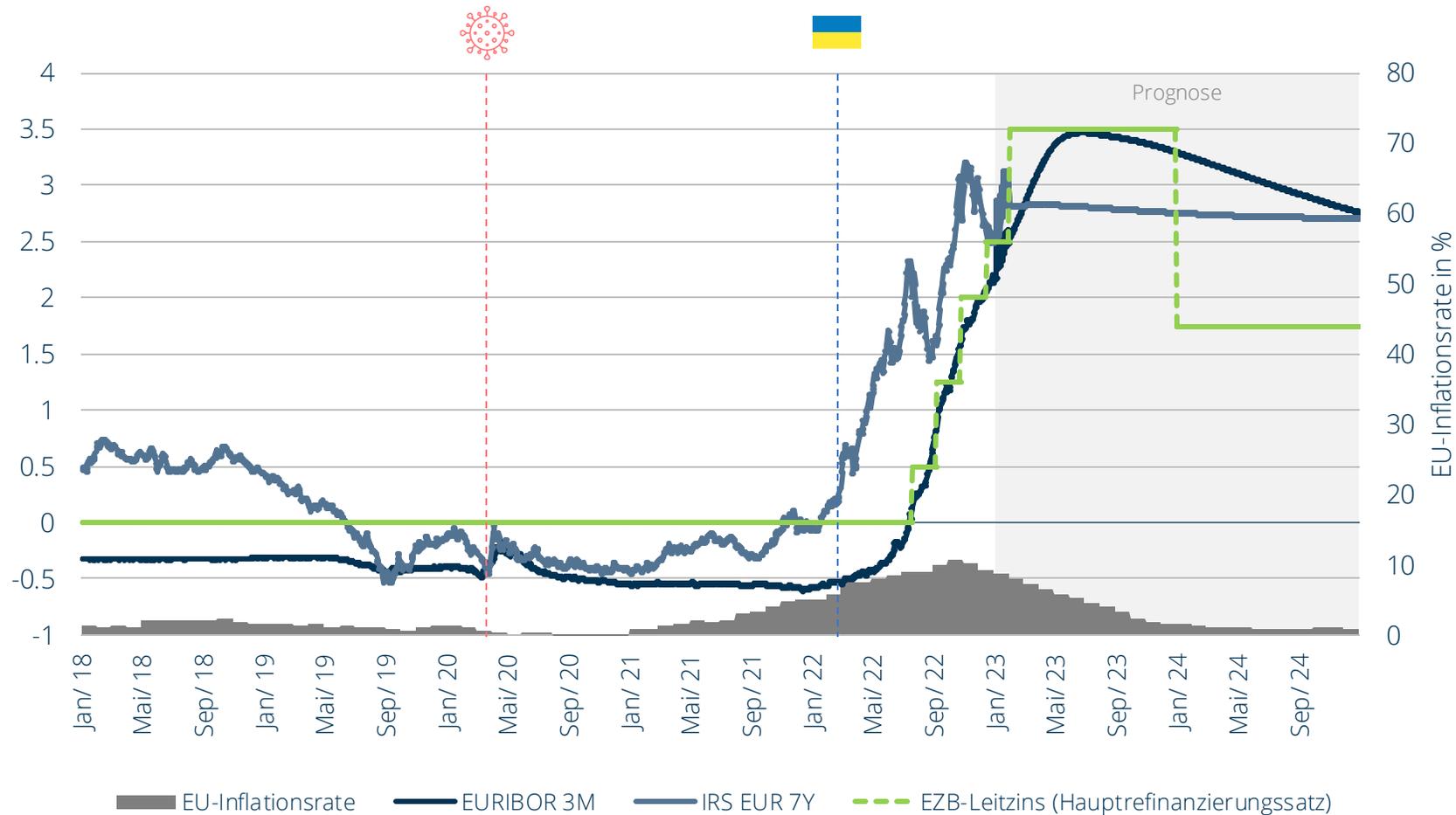
WANN UND WO FINDEN KÄUFER UND VERKÄUFER WIEDER ZUSAMMEN?*

GARBE PYRAMID 2023 – WO STEHT DER MARKT?



* Indikative Werte

EU-Inflationsrate in %, EURIBOR, 7Y-Interest Swap Rate in % und EZB-Leitzins inkl. Forecast

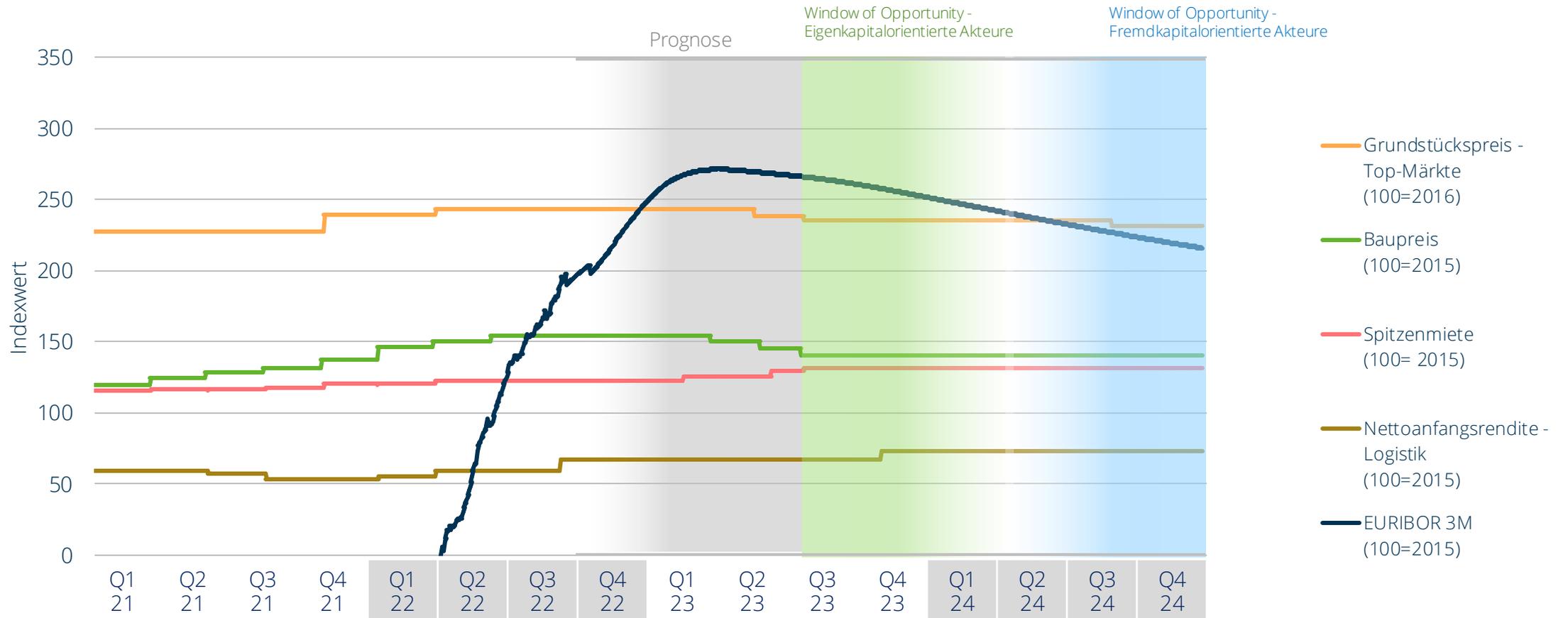


- Der EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) bezeichnet die durchschnittlichen Zinssätze, zu denen viele europäische Banken einander Anleihen in Euro gewähren
- Der EURIBOR (3M) ist seit vielen Jahren mehrheitlich stabil ausgeprägt, ab Mitte 2022 stieg der EURIBOR stark und soll sich in Q2 2023 voraussichtlich stabilisieren bzw. rückläufig entwickeln
- Die 7Y-Interest Swap Rate oszillierte im letzten Jahr stark, so dass Darlehensbedingungen sich deutlich verändert haben
- Die Inflationsrate ist seit Ende 2021 massiv angestiegen, es wird jedoch von einer positiven Entwicklung ausgegangen
- Auch der EZB-Leitzins steigt in H2 2022 stark, wobei ab 2024 eine signifikante Abnahme erwartet wird

AB ENDE Q2 2023 KANN DAS GESCHÄFT SICH WIEDER BELEBEN

GARBE PYRAMID 2023 – WO STEHT DER MARKT?

Prognose zentraler Logistikimmobilien-Indikatoren im Zeitverlauf (Deutschland)



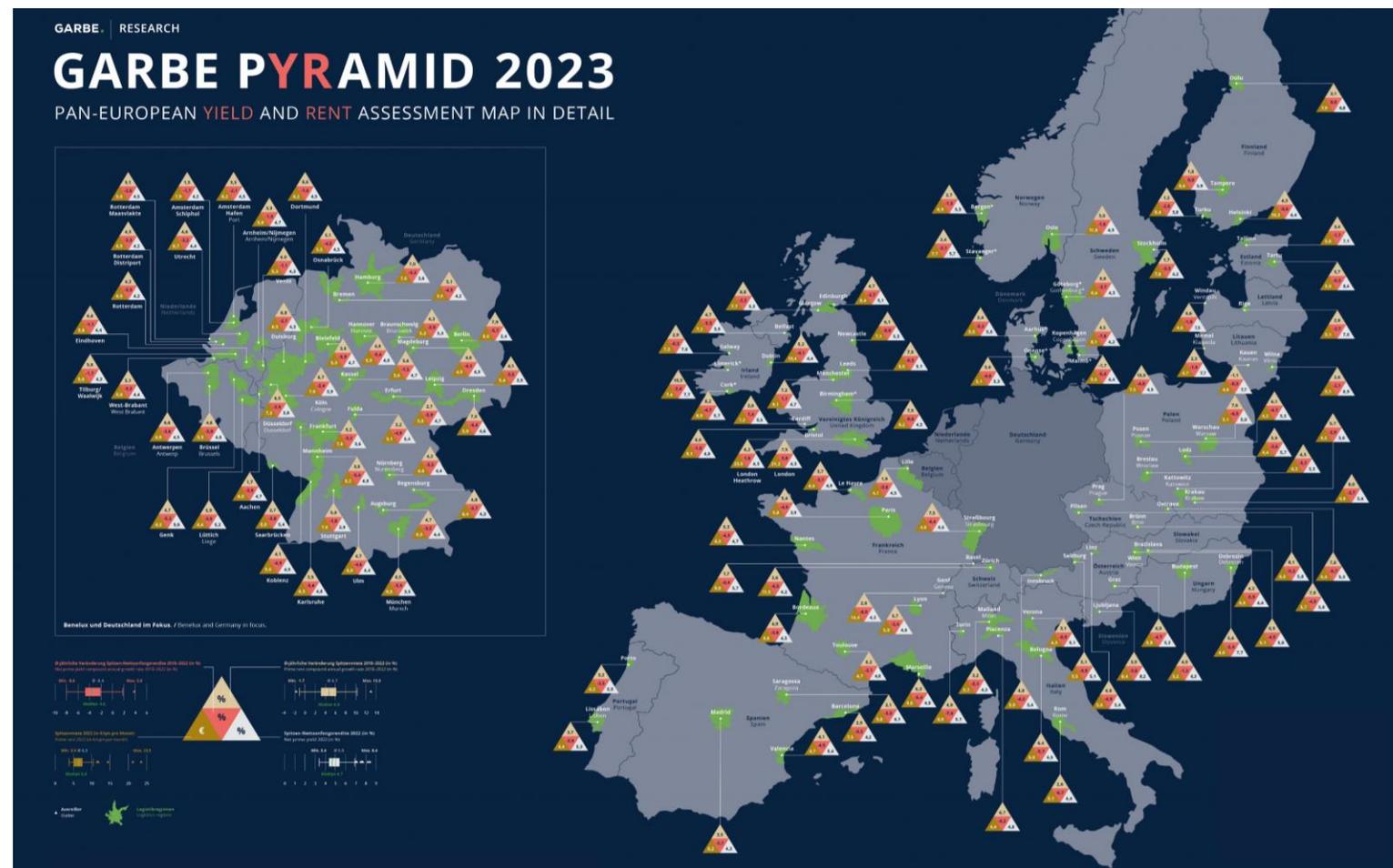


Janica Gerecke

Member of the Executive Board
International Business

Investitionsschwerpunkt Europa: Wo liegen die Investitionsmöglichkeiten?

INVESTITIONSSCHWERPUNKT EUROPA: WO LIEGEN DIE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN?



- Diskrepanz zwischen den Erwartungen von Käufern und Verkäufern an die Preisgestaltung von Immobilien
- Änderung der Finanzierungsbedingungen und der Verfügbarkeit von Finanzierungen (z. B. spekulative Projektentwicklungen)
- Inflationsprognosen mit Unsicherheiten behaftet
- Geopolitische Rahmenbedingungen sind unsicher
- Gestiegene Baukosten

Potenzielle Investitionsmöglichkeiten für aktive Investoren aufgrund dieser Herausforderungen

INVESTITIONSSCHWERPUNKT EUROPA: WO LIEGEN DIE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN?

1

WEITERHIN STEIGENDE NACHFRAGE NACH LOGISTIKIMMOBILIEN IN GANZ EUROPA

- Die COVID-19-Pandemie beeinträchtigte die Logistikflächennachfrage nicht
- Es herrscht ein begrenztes Angebot an Grundstücken und Logistikflächen
- Sekundärmärkte/-standorte gewinnen an Bedeutung
- Reorganisation der globalen Lieferketten – Re- und Nearshoringpotenzial in Europa, Paradigmenwechsel von JIT zu JIC, Lagerhaltung und E-Commerce sind zusätzlich zum Brot- und Buttergeschäft die wichtigsten Treiber

2

HOHE DYNAMIK DER MIETSTEIGERUNGEN

- Die CoC-Renditen für Logistikimmobilien sind weiterhin positiv und übertreffen die der meisten anderen Immobiliensegmente
- Das Mietniveau hat sich in den letzten fünf Jahren auf allen Märkten positiv entwickelt und es wird erwartet, dass dies mittelfristig anhält
- Höhere Mietniveaus werden in immer kürzeren Abständen erzielt
- Einige Sekundärmärkte weisen eine wesentlich höhere Wachstumsdynamik auf als etablierte Kernmärkte

3

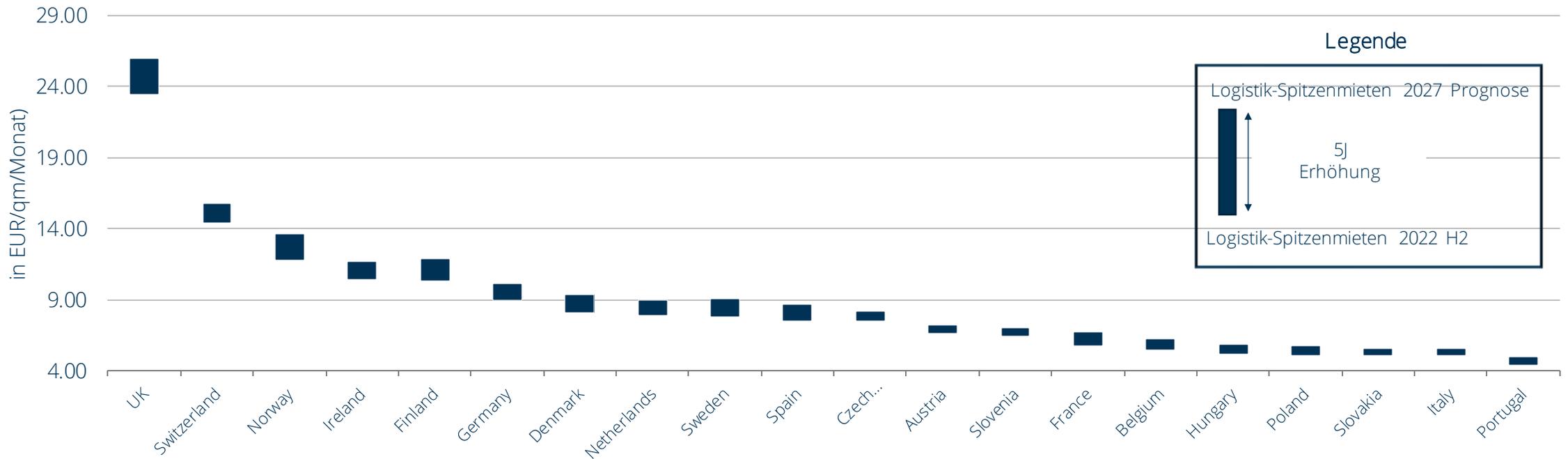
WACHSENDE BEDEUTUNG VON NACHHALTIGKEIT UND GERINGERER FLÄCHENVERSIEGELUNG

- Politische Agenda zur Reduzierung der Flächenversiegelung limitiert neue Projektentwicklungen – Bestandsimmobilien rücken in den Fokus
- Sanierte Bestandsimmobilien spielen eine wichtige Rolle für die CO2-Bilanz des Gesamtportfolios
- Die Ökobilanz in Bezug auf den Lebenszyklus sanierter Bestandsimmobilien ist oft besser als der von Neubauten

Um Investitionsmöglichkeiten zu erschließen, ist die Reichweite lokaler Netzwerke von großer Bedeutung → "boots-on-the-ground"-Ansatz in Fokusländern

UNABHÄNGIG VON DEN MARKTSCHWANKUNGEN ERWARTEN WIR BIS 2027 EIN STABILES MITTELFRISTIGES MIETWACHSTUM VON ~2,4% PRO JAHR

Logistik-Spitzenmieten in Europa 2022 H2 - 2027



- Investitions- und Projektentwicklungsmöglichkeiten sind in allen unseren Fokusländern zu finden
- Das Vereinigte Königreich ist dem europäischen Zyklus voraus → die Transaktionsaktivitäten nehmen wieder zu
- Erste Transaktionen auf dem neuen Preisniveau haben auch in Deutschland und Polen stattgefunden



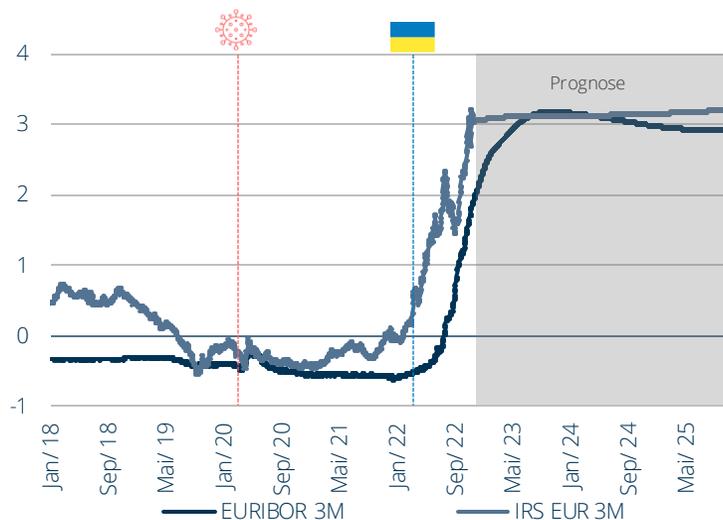
Jan Philipp Daun
Managing Director

Institutionelle Investitionen: Sind Logistikimmobilien noch attraktiv?

INSTITUTIONELLE INVESTITIONEN: SIND LOGISTIKIMMOBILIEN NOCH ATTRAKTIV?

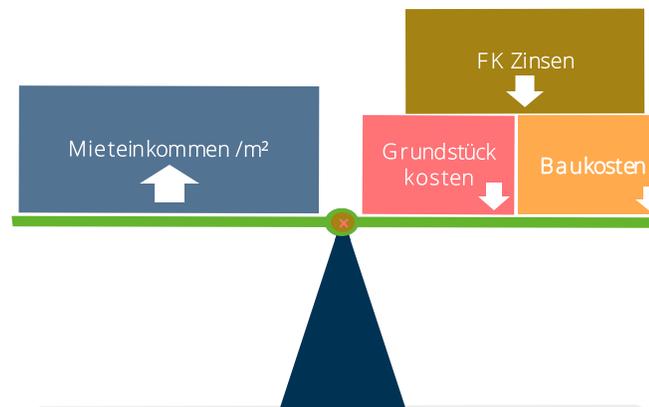
Herausforderungen

- Inflation von über 10 % im Jahr 2022. Für 2023 wird eine Inflation von ca. 6% erwartet
- Ende der Niedrigzinsphase - Zinserhöhung um mehr als 300 Basispunkte seit Anfang 2022
- Erhöhte Vorsicht der Banken
- Ende der Renditekompression
- Allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit
- EUR SWAP Rate (5 Jahre / 10 Jahre): 2,87% / 2,86%



Chancen

- Anhaltend hohe Nachfrage nach Flächen im Logistiksektor
- Erwartung eines weiteren Mietanstiegs, der zusätzlich durch die Inflation getrieben wird
- Anhaltende Knappheit an verfügbaren Flächen und Grundstücken
- Verlangsamung des Kaufpreizrückgangs in den kommenden Monaten
- Anstieg der Investitionsnachfrage in Verbindung mit möglichen Preissteigerungen ab Q2 2023



Zusammenfassung

- Die Knappheit an verfügbaren Grundstücken und Mietflächen führt zu höheren Marktmieten
- Die Mietverträge sind in der Regel langfristig und vollständig CPI-indexiert und somit inflationsgeschützt
- Gute Zahlungsfähigkeit der Logistikmieter
- Investitionen an strategisch wertvollen Standorten
- Langfristiger Cashflow
- Möglichkeiten zur Sicherstellung der ESG-Strategie (z. B. Solarpaneele auf Dachflächen)
- Hohe Drittverwendungsfähigkeit von Logistikobjekten

INSTITUTIONELLE INVESTITIONEN: SIND LOGISTIKIMMOBILIEN NOCH ATTRAKTIV?

ANHALTENDE NACHFRAGE NACH TRANSAKTIONEN

- Das Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien war im 4. Quartal 2022 immer noch sehr hoch

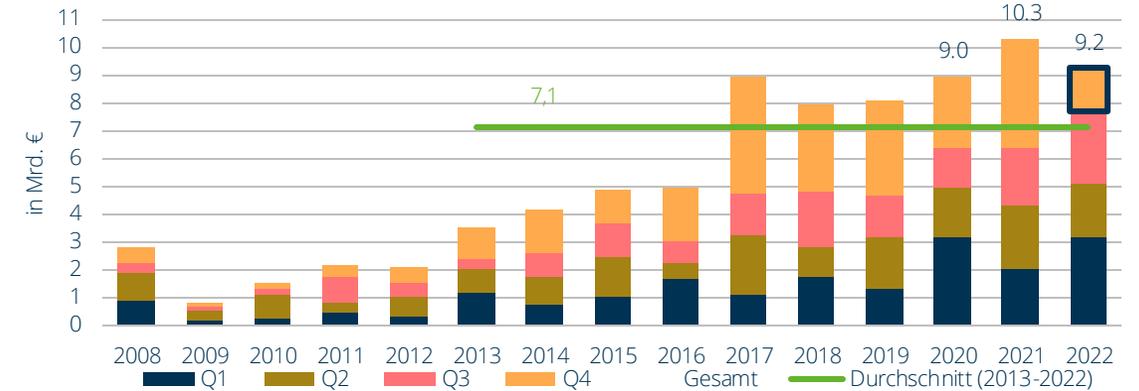
INFLATIONSAUSGLEICH

- Marktmietenwachstum aufgrund des Mangels an verfügbaren Flächen
- Vollständig CPI-indexierte Mietverträge
- Solvente Logistikmieter
- Geringere politische Risiken in Bezug auf indexbasiertes Mietwachstum im Vergleich zu anderen Anlageklassen (z. B. Wohnen)

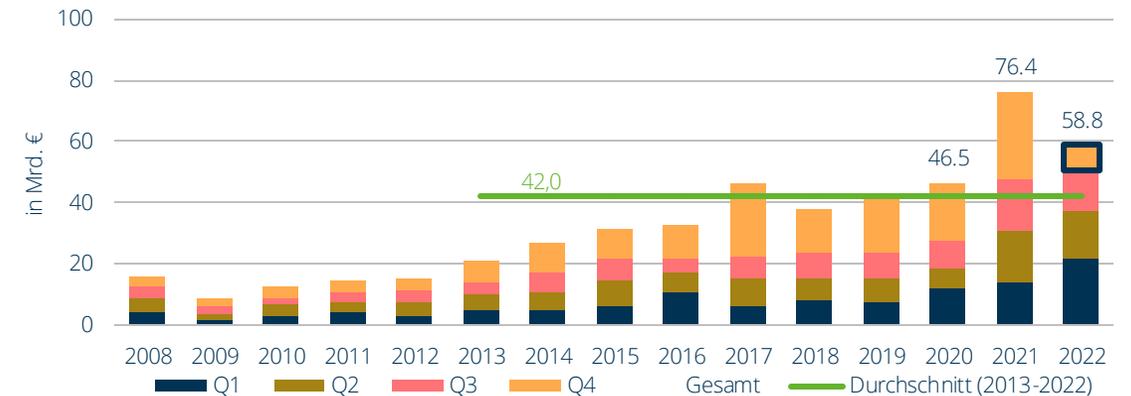
STABILE ERTRÄGE

- Stabile CoC-Renditen von Logistikanlagen kompensieren das Inflationsrisiko, das z.B. Bundesanleihen nicht bieten können
- Langfristiges Ziel des Core Asset CoC ist 3,5 % - 4,0 %

Transaktionsvolumen Deutschland Logistik



Transaktionsvolumen Europa Logistik



WANN WIRD SICH DER INVESTITIONSMARKT ERHOLEN?

INSTITUTIONELLE INVESTITIONEN: SIND LOGISTIKIMMOBILIEN NOCH ATTRAKTIV?



CoC > 3,5 % noch immer möglich

Stabile Kapitalwerte durch Mieterhöhung

	Feb. 21	Feb. 21	Jan. 23
	Unvermietet bei Ankauf	Vermietet bei Ankauf	Aktuell
Mietfläche (m ²)	23.039	23.039	23.039
Ankaufsfaktor	20,0x	27,0x	21,0x
Bruttorendite	5,00%	3,70%	4,76%
Miete /m ² (EUR)	3,75	3,75	5,00
Miete p.a. (k EUR)	1.037	1.037	1.382
Nettokaufpreis (k EUR)	20.735	27.992	29.029
Kapitalwert/m ² (EUR)	900	1.215	1.260

GARBE BEISPIELFALL

- Im Jahr 2021 kauften wir ein unvermietetes Objekt zu einem Multiplikator von weniger als 20x, während der Preis des vollständig vermieteten Objekts beim 27-fachen gelegen hätte

AKTUELLE MARKTMIETE

- Die derzeitige Marktmiete beträgt 5 EUR pro Quadratmeter

ZUSAMMENFASSUNG

- Der Cap Value ist seit 2021 stabil

MODERATION



NICHOLAS VON RAGGAMBY
RUECKERCONSULT
MANAGING DIRECTOR

REFERENTEN



TOBIAS KASSNER
GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE
MEMBER OF THE EXECUTIVE BOARD
HEAD OF RESEARCH
t.kassner@garbe.de
T +49 (0)40/35 613 - 1072



JANICA GERECKE
GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE
MEMBER OF THE EXECUTIVE BOARD
INTERNATIONAL BUSINESS
j.gerecke@garbe.de
T +49 (0)40/35 613 - 1077



JAN PHILIPP DAUN
GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE
MANAGING DIRECTOR
jp.daun@garbe.de
T +49 (0)40/35 613 - 1980

Bei Fragen oder Anmerkungen wenden Sie sich bitte an



TOBIAS KASSNER

GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE
MEMBER OF THE EXECUTIVE BOARD
HEAD OF RESEARCH

t.kassner@garbe.de

T +49 (0)40/35 613 - 1072



JANICA GERECKE

GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE
MEMBER OF THE EXECUTIVE BOARD
INTERNATIONAL BUSINESS

j.gerecke@garbe.de

T +49 (0)40/35 613 - 1077



JAN PHILIPP DAUN

GARBE INDUSTRIAL REAL ESTATE
MANAGING DIRECTOR

jp.daun@garbe.de

T +49 (0)40/35 613 - 1980

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 in 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 hiervon ist die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit.

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH behält sich vor, ohne Ankündigung Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen oder Daten vorzunehmen. Soweit die Präsentation zukunftsgerichtete Aussagen enthält, beruhen diese Aussagen auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Unternehmens und unterliegen einer Reihe von Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass eine zukunftsgerichtete Einschätzung oder Aussage unzutreffend wird.

Die GARBE Industrial Real Estate GmbH übernimmt keine Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben und an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Mit der Nutzung der Präsentation der GARBE Industrial Real Estate GmbH kommt keinerlei Vertragsverhältnis zwischen dem Nutzer und GARBE Industrial Real Estate zustande.

COPYRIGHT

Inhalt und Struktur der GARBE Industrial Real Estate GmbH Präsentation 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 Zustimmung der GARBE Industrial Real Estate GmbH.

GARBE.

Industrial Real Estate