



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
2020

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Dr. Marcel Crommen
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



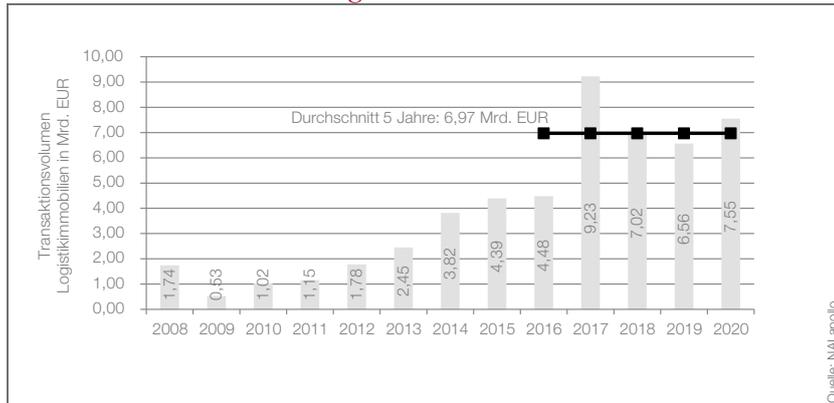
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



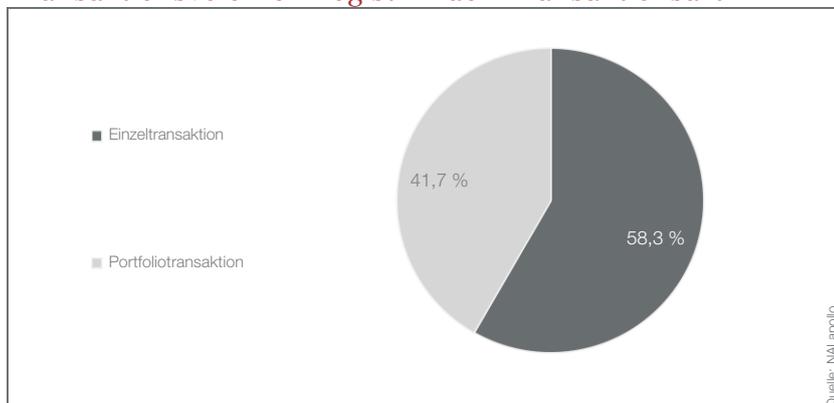
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



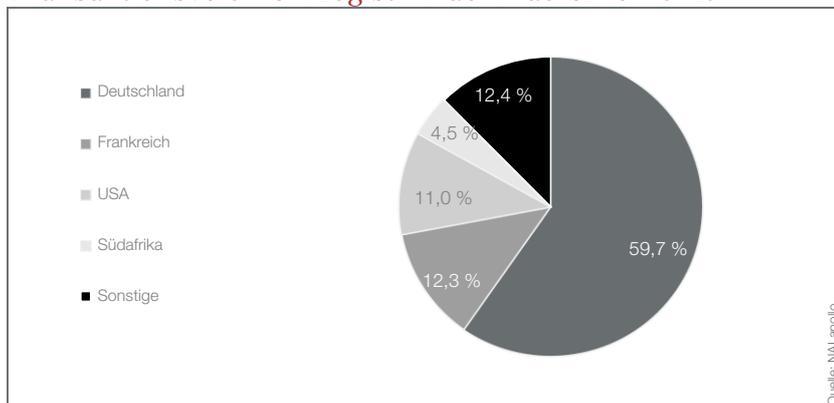
Transaktionsvolumen Logistik



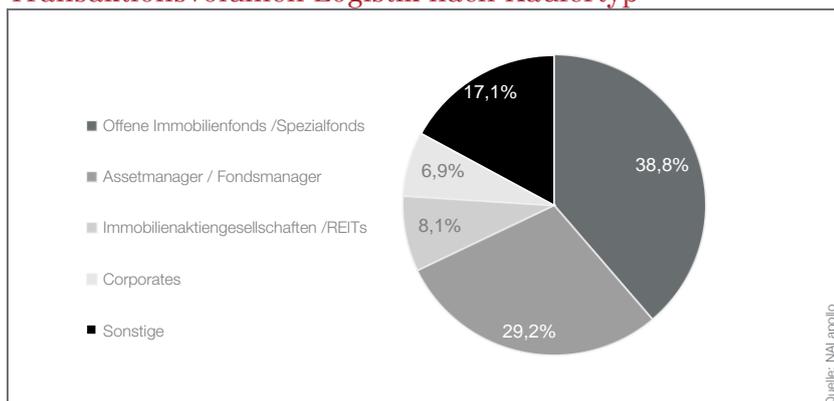
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

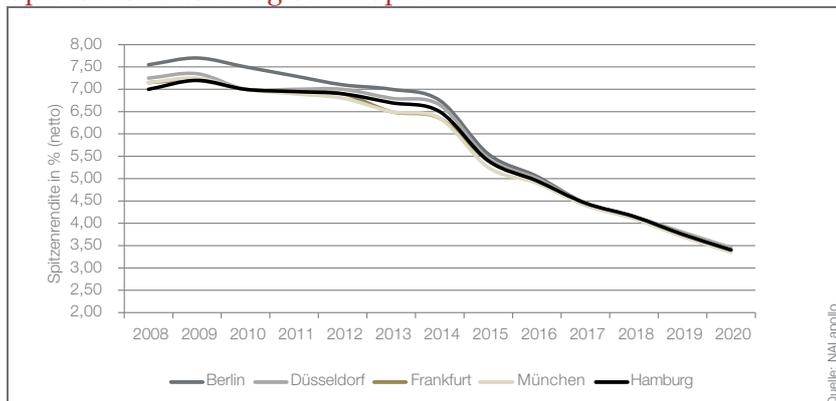


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien ist im Jahr 2020 durch einen regelrechten Run gekennzeichnet. Die Corona-Pandemie hat hier zu keinem Abbruch der Investmenttätigkeit geführt, ganz im Gegenteil. Im vierten Quartal sind weitere rund 2,2 Mrd. Euro in deutsche Lager- und Logistikimmobilien geflossen, womit es das stärkste Quartal innerhalb des Jahres 2020 ist. Für das Gesamtjahr summiert sich das Transaktionsvolumen damit auf 7,55 Mrd. Euro. Dementsprechend ist nicht nur das Vorjahr um 15,1 %, sondern auch der langfristige Schnitt um sogar 80,2 % (2010-2019: 4,19 Mrd. Euro) übertroffen worden. Damit ordnet sich 2020 als zweitbestes Jahr in die Zeitreihe ein.

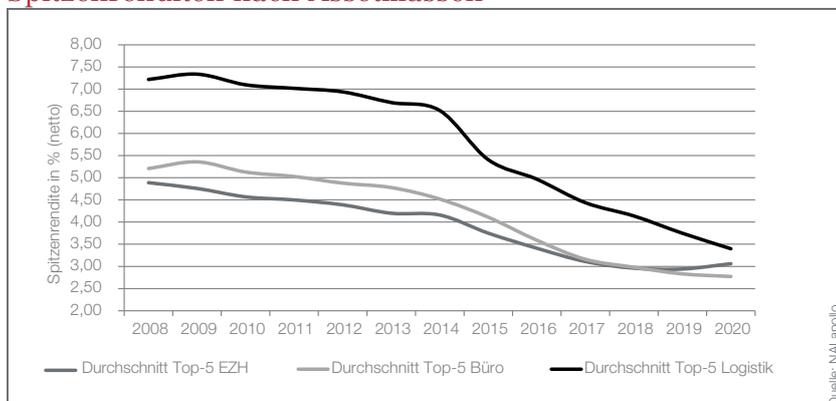
Das sehr gute Abschneiden des Logistiktransaktionsmarktes fußt auf dem deutlichen Zuwachs des Volumens bei Einzeldeals. Diese belaufen sich mit 4,40 Mrd. Euro 25,8 % über dem Vorjahresniveau (2019: ca. 3,50 Mrd. Euro). Damit hat sich der Marktanteil von 53,3 % in 2019 auf nun 58,3 % erhöht. Zu den größten Einzelverkäufen zählen die Veräußerung des AirPark Berlin für knapp 140 Mio. Euro an CBRE Global Investors sowie der Erwerb des Zalando-Logistikcenter in Lahr durch Amundi für 210 Mio. Euro.

Portfoliotransaktionen bewegen sich mit 3,15 Mrd. Euro nahezu beim Vorjahreswert (2019: 3,06 Mrd. Euro). Dazu haben einige Paketverkäufe im dreistelligen Millionenbereich beigetragen. So beispielsweise das Maple-Portfolio, das für 200 Mio. Euro an Apeiron bzw. Midas ging, das Rocket-Portfolio, das sich Union Investment für zwei Spezialfonds für 450 Mio. Euro gesichert hat, sowie zuletzt das Roots-Portfolio, das für mehr als 500 Mio. Euro an AEW verkauft wurde.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Das Gros des Logistiktransaktionsvolumens des Jahres 2020 entfällt auf deutsche Investoren. So beläuft sich deren Anteil auf 59,7 % nach 37,9 % im Vorjahr. Das absolute Investmentvolumen ist dabei um 81,4 % auf 4,51 Mrd. Euro ausgebaut worden. Dementsprechend haben ausländische Akteure 3,04 Mrd. Euro investiert, was im Jahresvergleich ein Viertel weniger ist. Maßgebliche Anteile aus dem Ausland kamen aus Frankreich, den USA, Südafrika, aber auch aus dem Vereinigten Königreich sowie Südkorea. Unter den Investorentypen zeigen sich „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ mit Jahresvolumina von 2,93 und 2,20 Mrd. Euro marktbestimmend.

Die deutsche Wirtschaft war im dritten Quartal 2020 durch spürbare Erholungstendenzen geprägt. So hatte das BIP preis-, saison- und kalenderbereinigt gegenüber dem Vorquartal um 8,5 % zugelegt. Mit den im November 2020 als Lockdown-Light gestarteten Maßnahmen, die im Dezember verschärft wurden, haben diese Entwicklungen nahezu stagniert. So ist für das vierte Quartal lediglich ein kleines Plus von nur 0,1 % gegenüber dem dritten Quartal erfasst worden. Folgerichtig prognostiziert das Statistische Bundesamt in einer vorläufigen Schätzung, dass das BIP im Jahr 2020 preis- und kalenderbereinigt um 5,3 % gesunken ist.

Lager-/Logistikimmobilien zählen bislang allerdings zu den Gewinnern der aktuellen Corona-Krise. Nutzerseitig ist vor allem durch den immens angewachsenen Onlinehandel die Flächennachfrage groß, was das Investoreninteresse an entsprechend genutzten Objekten groß hält. Infolgedessen sind beim Pricing sowohl bei Einzelverkäufen als auch bei Portfoliodeals neue Bestmarken aufgestellt worden. Einzelne Faktoren haben bereits an das 30,0-fache der Jahresmiete herangereicht. Folglich verzeichnet diese Assetklasse allein innerhalb des vierten Quartals im Schnitt der Top-5 Märkte eine Reduzierung der Spitzenrendite um 15 Basispunkte.

Unter den Top-Standorten ist München zum Jahresende unangefochten durch die niedrigste Spitzenrendite mit 3,35 % geprägt. Dahinter folgen Berlin, Frankfurt und Hamburg mit jeweils 3,40 %. Düsseldorf notiert bei 3,45 %.

Auch im Jahr 2021 wird die hohe Nachfrage nach Lager-/Logistikimmobilien anhalten. In Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit erscheint ein erneutes Übertreffen der 7 Mrd. Euro Marke möglich. Im Fokus der Investorensuche werden dabei weiterhin vor allem Premiumobjekte mit Mietern aus dem E-Commerce stehen, während bei Corona-betroffenen Immobilien, wie beispielsweise bei Produktionsimmobilien aus dem Automotive-Bereich, die wirtschaftliche Entwicklung in den kommenden Monaten ausschlaggebend für Investitionsentscheidungen sein wird.

**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

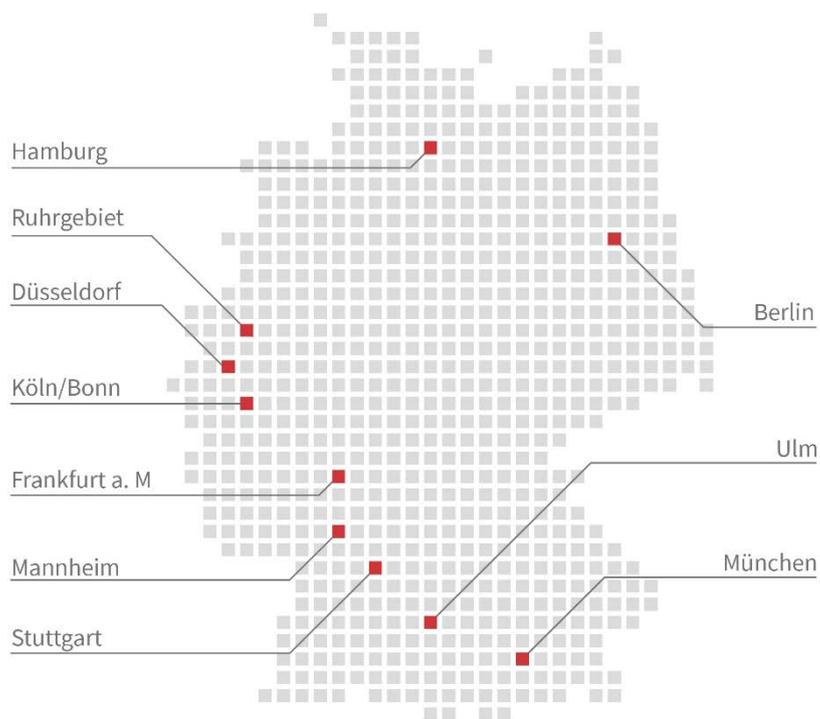
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2021.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.