



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2021

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



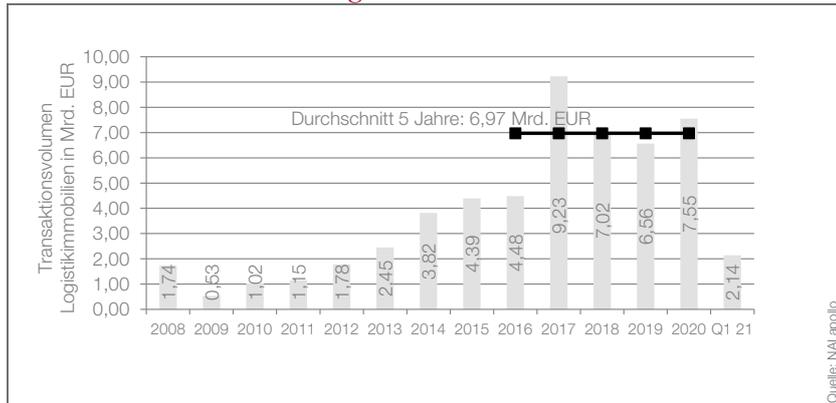
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



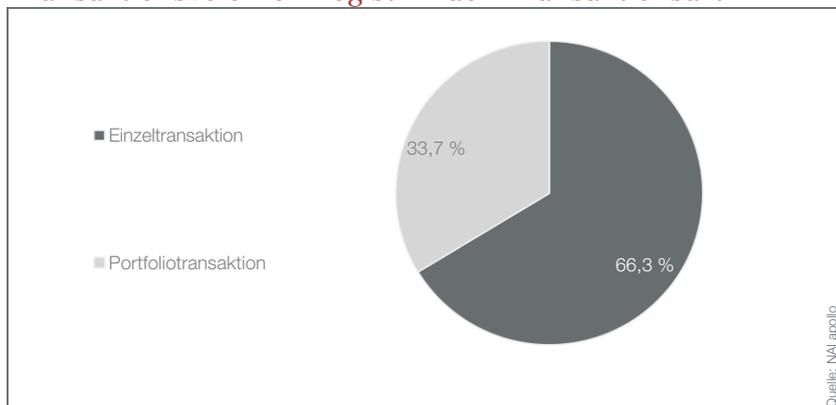
Transaktionsvolumen Logistik



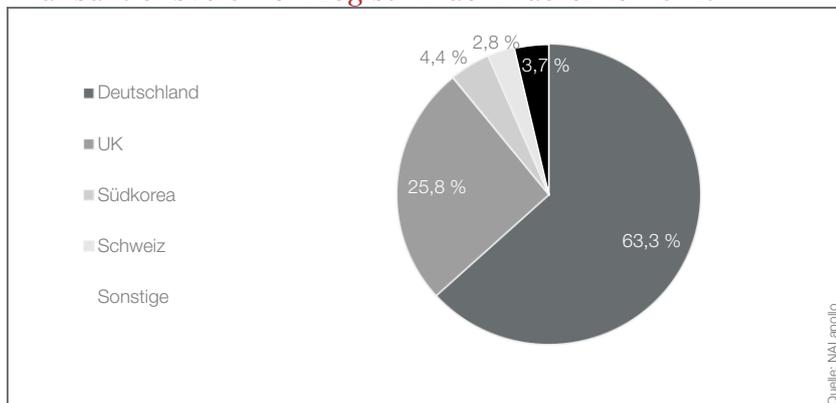
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien präsentiert sich zum Jahresbeginn praktisch unbeeindruckt von der Corona-Krise. Mit 2,14 Mrd. Euro startet das erste Quartal 2021 genauso stark wie im Vorjahr (Q1 2020: 2,14 Mrd. Euro). Der fünfjährige Durchschnitt der Monate Januar bis März ist damit um 33,5 % übertroffen worden (Q1 2016 - Q1 2020: 1,60 Mrd. Euro). Die hohe Investorennachfrage hätte bei vorhandener Produktverfügbarkeit auch ein deutlich höheres Abschneiden ermöglicht.

Insgesamt baut die Entwicklung auf einem großen Anteil an Einzeltransaktionen auf. Diese haben von 1,22 Mrd. Euro in 2020 nochmals auf nun über 1,42 Mrd. Euro zugelegt, ein Plus von 17,0 %. Größter Einzeldeal ist der Kauf eines Logistikzentrums in Meerane für einen dreistelligen Millionenbetrag durch den Spezialfonds „Deka-Immobilien Fokus Logistik Deutschland“. Hingegen ist das Transaktionsvolumen mit Portfoliodeals auf ca. 0,7 Mrd. Euro gesunken. Hier dürfte der Anteil in den nächsten Monaten allerdings wieder zunehmen, da sich weitere Pakete im Markt befinden. Im ersten Quartal 2021 sicherte L'Etoile Properties für die koreanische Midas International drei Amazon-Verteilzentren im hohen zweistelligen Millionenbereich. Größter Abschluss war der Kauf zweier Logistikneubauten durch Tritax Eurobox vom Projektentwickler Dietz für 291 Mio. Euro.

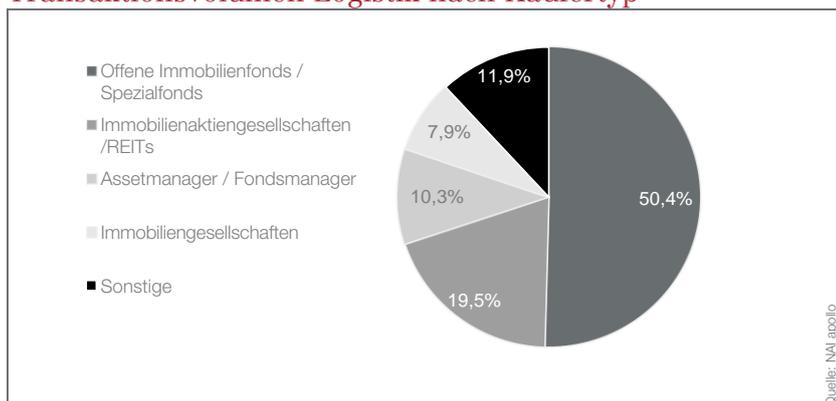
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

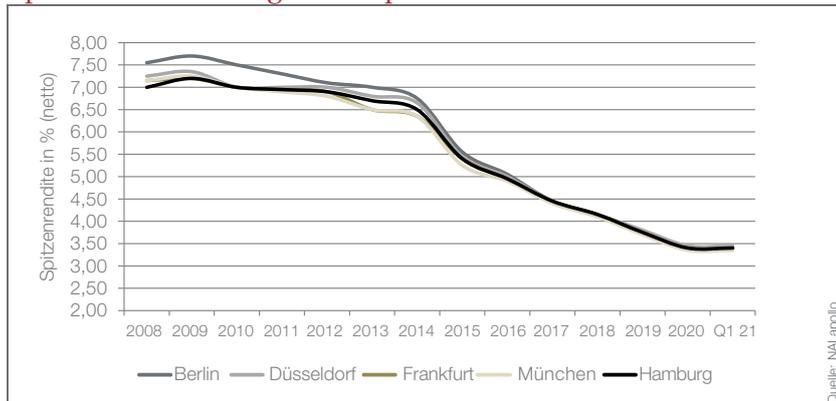


Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

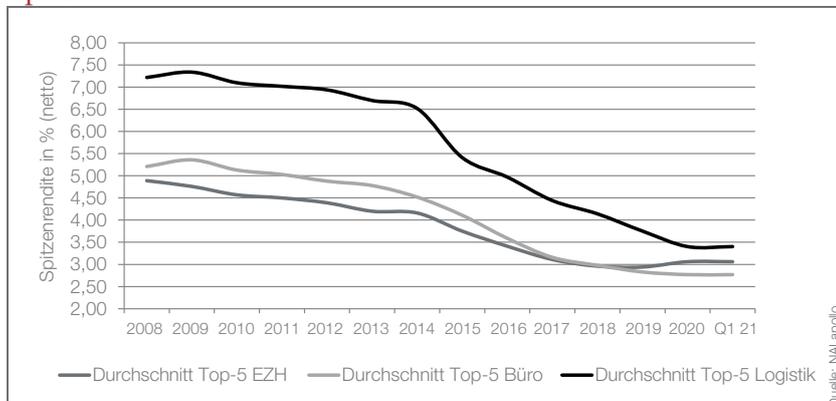


Deutsche Anleger konnten im ersten Quartal 2021 das absolut investierte Kapital gegenüber dem Vorjahr ausbauen und erreichen damit einen deutlich höheren Marktanteil. Insgesamt sind einheimische Investoren für 1,36 Mrd. Euro verantwortlich. Dies entspricht einem Plus von nahezu 0,2 Mrd. Euro.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Unter den ausländischen Anlegern präsentieren sich das Vereinigte Königreich, Südkorea oder auch die Schweiz mit merklichen Anteilen. In Summe haben ausländische Akteure jedoch fast ein Fünftel weniger in deutsche Logistikimmobilien als im Vorjahreszeitraum investiert.

Marktbestimmende Investorengruppe auf dem Logistikinvestmentmarkt sind weiterhin die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“. So entfällt auf diese mit 50,4 % bzw. 1,08 Mrd. Euro knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens. Hieran schließen sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, denen der Ankauf durch Tritax Eurobox zugeordnet wurde, sowie „Asset- / Fondsmanager“ an.

Die wirtschaftliche Lage Deutschlands ist unverändert an die Entwicklung der Corona-Pandemie und die Maßnahmen zu deren Eindämmung gekoppelt. So ist die Wirtschaft innerhalb des ersten Quartals 2021 weiterhin durch diverse Maßnahmen eingeschränkt. Nichtsdestotrotz prognostiziert der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in der „Konjunkturprognose März 2021“, dass auf Jahressicht das BIP preis- und kalenderbereinigt im laufenden Jahr um 3,1 % wachsen sollte. Für das Jahr 2022 wird sogar ein Wachstum von 4,1 % antizipiert. Dabei dürfte sich die Arbeitslosenquote vorerst

auf dem Niveau von 2020 halten und erst in 2022 spürbar auf 5,3 % sinken. Dementsprechend erholt sich die Zahl der Erwerbstätigen auch erst im nächsten Jahr und sollte dann wieder oberhalb von 45 Mio. liegen.

Die Renditeentwicklung innerhalb des Logistiksegmentes hat in den ersten Monaten 2020 eine Verschnaufpause eingelegt. Da das Investoreninteresse nach dieser Assetklasse ungebrochen ist, neue Marktteilnehmer hinzukommen und diese Immobilien größtenteils zu den Profiteuren der aktuellen Corona-Krise zählen, dürften die Spitzenrenditen im Jahresverlauf aber erneut abnehmen.

Unter den Top-5 Standorten weist München unverändert die niedrigste Spitzenrendite mit 3,35 % auf. In Berlin, Frankfurt und Hamburg notiert diese weiterhin bei jeweils 3,40 %. In Düsseldorf beträgt die Spitzenrendite 3,45 %. Damit bewegen sich die Spitzenrenditen innerhalb der Top-5 Märkte 35 Basispunkte unterhalb des Vorjahresniveaus.

Die hohe Investorennachfrage wird im weiteren Jahresverlauf auf eine höhere Produktverfügbarkeit, auch in Form von Paketen, treffen. Dementsprechend ist für das Gesamtjahr 2021 nach aktuellem Stand ein Logistiktransaktionsvolumen in Höhe von bis zu 7 Mrd. Euro möglich.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

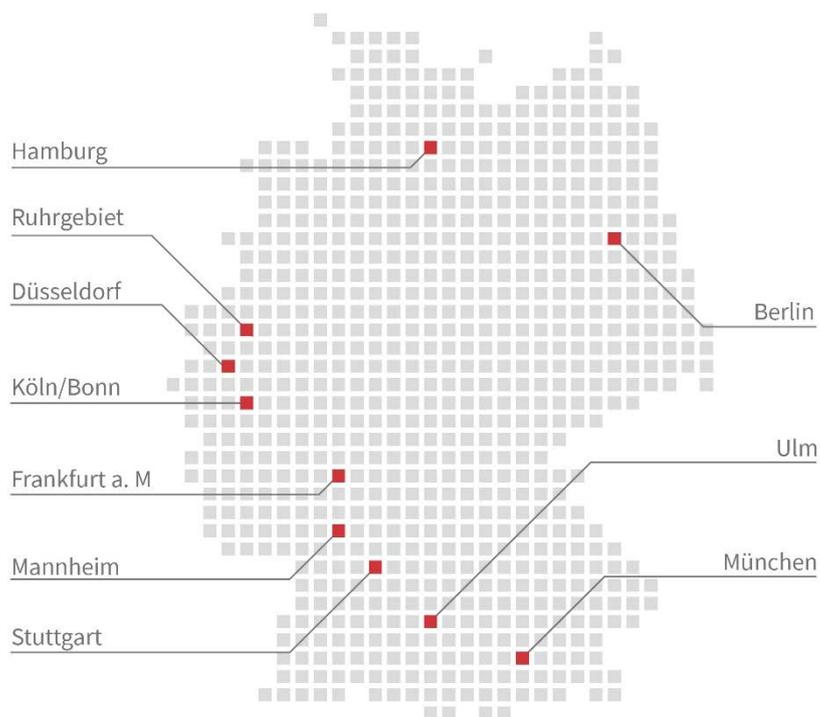
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.