

Logistikmarkt Deutschland 2020

Nachfrage am Vermietungsmarkt

Im Jahr 2019 wurde bundesweit im Segment Logistik ein Flächenumsatz von 6,8 Mio. m² erzielt. Bezogen auf das Jahr 2018 war der Flächenumsatz um 8 % zurückgegangen. Der langjährige Mittelwert wurde aber dennoch um mehr als 15 % übertroffen.

Mit Ausnahme von leichten Schwankungen zeigte sich seit 2017 ein steigender Trend beim Flächenumsatz. Ursächlich für diese anhaltend hohe Nachfrage ist unter anderem der weiter wachsende E-Commerce sowie der Trend zu Outsourcing-Maßnahmen der Industrie. Der Rückgang im Jahr 2019 basierte unter anderem auf einer sich abzeichnenden Unsicherheit über die Entwicklung der globalen Wirtschaft.

In den Top 7 Standorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) wurden 2019 rund 31 % vom gesamten Flächenumsatz erzielt, was einem Umsatz von ca. 2,1 Mio. m² entspricht. Im restlichen Bundesgebiet war mit 69 % der Großteil des Umsatzes registriert worden.

Ursächlich für den Rückgang des Flächenumsatzes in den Top 7 ist unter anderem der Umstand, dass die hohen Grundstückspreise in diesen Verdichtungsräumen Projektentwicklungen mit am Markt akzeptierten Mietpreisen erschweren.

Der höchste Flächenumsatz unter den Top 7 wurde in Berlin mit rund 494.000 m² erzielt. Danach folgten München mit ca. 413.000 m² und Frankfurt mit 411.000 m².

Aufgrund der hohen Grundstückspreise und dem Mangel an Bauflächen für Logistikprojekte in den Top 7 Regionen rücken für Neubauvorhaben vermehrt Standorte außerhalb der Logistik-Hubs in den Blickpunkt. Diese Entwicklung zeichnet sich auch in einem steigenden Flächenumsatz außerhalb der Top 7 Standorte, welcher sich im Jahr 2019 auf ca. 4,7 Mio. m² belaufen hat, ab. Im Vergleich zu 2018 zeigte sich aufgrund des insgesamt niedrigeren Flächenumsatzes ein Rückgang von ca. 5 %.

Trend

Im ersten Quartal 2020 wurde bundesweit ein Flächenumsatz von rund 1,2 Mio. m² erzielt. Im Vergleich zum Vorjahreswert stellte das Quartalsergebnis einen Rückgang dar.

Die Anfang 2020 ausgebrochene Corona-Pandemie hatte zunächst zu einem Nachfrageanstieg nach Flächen in Ballungs- und Verdichtungsräumen geführt. Ursächlich hierfür war der durch den Coronavirus angestiegene E-Commerce-Handel. Da es aufgrund der Pandemie auch zu Lieferengpässen gekommen war, kann es zukünftig zu einem Anstieg des Lagerflächenbedarfs wegen einer wieder zunehmenden Lagerhaltung sowie einer Rückverlagerung von Teil-Fertigungen / Produktionen kommen.

Mietpreisentwicklung

Bei den Logistik-Spitzenmieten zeigte sich 2019 mit Ausnahme von Leipzig ein Mietpreisanstieg. In Leipzig waren die Mieten zunächst stabil geblieben, bevor sich diese im ersten Quartal 2020 ebenso erhöhten. Den höchsten Mietpreisanstiege verzeichneten dabei Hamburg (+7,6 %) und Düsseldorf (+6,5 %).

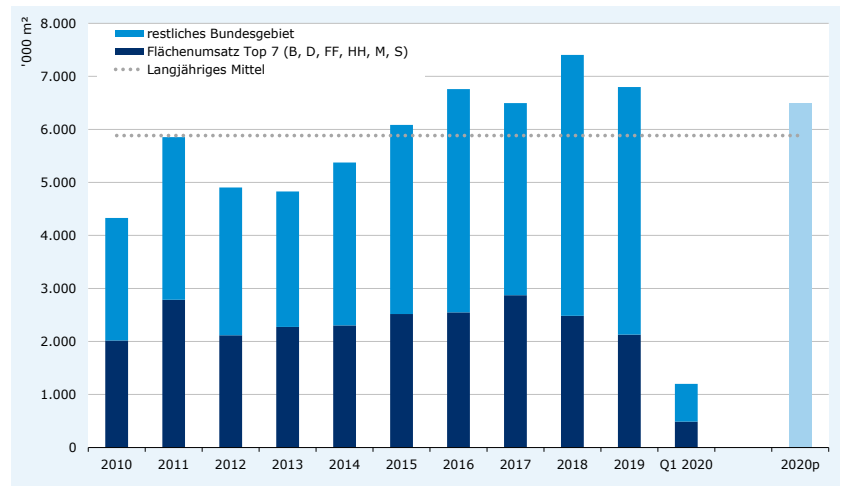
Im Großraum München werden mit 7,15 EUR/m² die höchsten Logistikmieten erzielt.

Trend

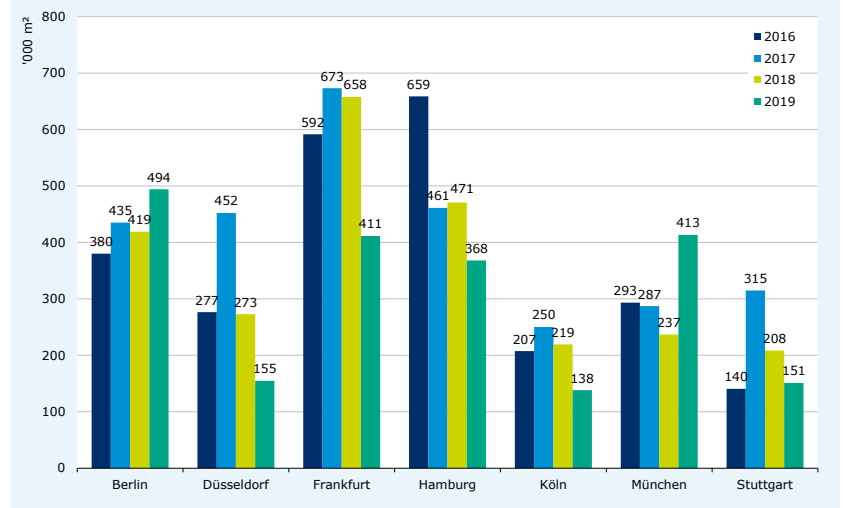
Im ersten Quartal 2020 war eine überwiegend stabile Mietpreisentwicklung zu beobachten. Ein leichter Mietpreisanstieg im weiteren Verlauf von 2020 ist trotz der Corona-Pandemie aufgrund der gestiegenen Nachfrage bei dieser Assetklasse möglich.

Quellen: Markakteure (bnp, cbre, JLL, LIP Invest etc.) Riwis, L.IMMO online

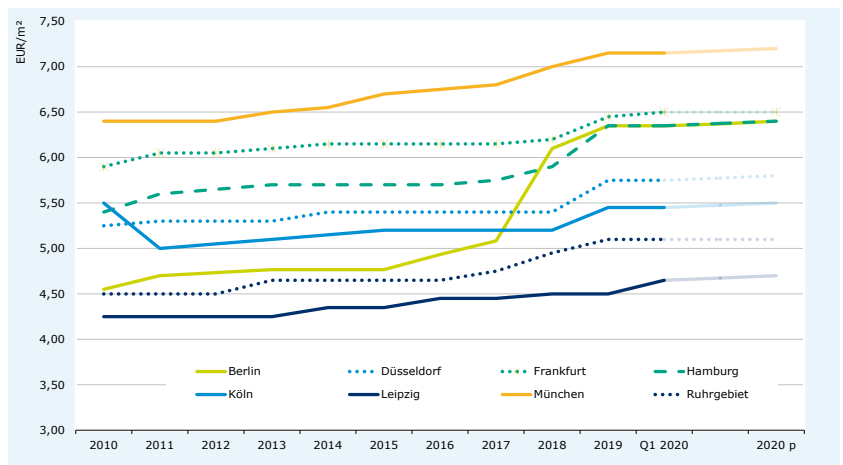
Bundesweiter Logistik-Flächenumsatz



Logistik-Flächenumsatz Top 7



Mietpreisentwicklung Top 7



Bedeutende Mietvertragsabschlüsse 2019 / 2020

Name	Adresse	Baujahr	Fläche in m ²	Mieter
VGP Park München - KraussMaffei Firmenzentrale Parsdorf	85599 Vaterstetten	2022	230.000	Krauss Maffei Technologies GmbH
DHL Logistikzentrum - Neubau	85465 Langenpreising	2022	130.000	DHL
Amazon Logistikzentrum Sülzetal	Bielefelder Straße 9, 39171 Sülzetal	2021	120.000	Amazon
Dynamikzentrum Dynamic Center BMW - Erweiterung	Industriestraße, 84130 Dingolfing	2020	100.000	BMW

Logistikmarkt Deutschland 2020

Investmentnachfrage

Mit einem Investitionsvolumen von 7,5 Mrd. EUR konnte das Jahresergebnis nicht an den Rekordwert aus dem Jahr 2017 mit einem Investitionsvolumen von 9,2 Mrd. EUR anschließen. Das Vorjahresergebnis wurde um 4,2 % übertroffen. Das Jahresergebnis 2019 lag zudem deutlich über dem langjährigen Mittelwert. Im Jahr 2019 waren insbesondere die am Markt getätigten Einzeltransaktionen ausschlaggebend für dieses sehr gute Ergebnis. Anders stellte sich die Marktsituation 2017 dar, hier hatten großvolumige Logistikportfolien das Investitionsergebnis stark geprägt. In den Top 7 Standorten wurde ein Investitionsumsatz von ca. 1,7 Mrd. EUR erzielt, was einem Anteil von rund 23 % des gesamten Investmentumsatzes entspricht. Im Jahr 2018 war der Anteil der Top 7 Regionen mit rund 27 % höher ausgefallen. Der höchste Investmentumsatz wurde im Jahr 2019 mit rund 465 Mio. EUR in Frankfurt erzielt. Auf Platz 2 lag München mit ca. 445 Mio. EUR. Bundeshauptstadt Berlin erreichte mit ca. 322 Mio. EUR Platz 3.

Trend

Das erste Quartal 2020 startete mit einem phänomenalen Logistik-Investmentumsatz von rund 2,3 Mrd. EUR in das Jahr. Der sehr gute Vorjahreswert wurde mit mehr als 70 % übertroffen. Zu diesem sehr guten Ergebnis haben unter anderem zwei Portfoliotransaktionen beigetragen. Dennoch hatten im ersten Quartal 2020 auch Einzeltransaktionen das starke Quartalsergebnis mitgetragen. Aufgrund des sich langfristig abzeichnenden Bedarfs an Unternehmens- und Logistikflächen wird diese Immobilienart bei Investoren weiterhin sehr gefragt sein.

Renditeentwicklung

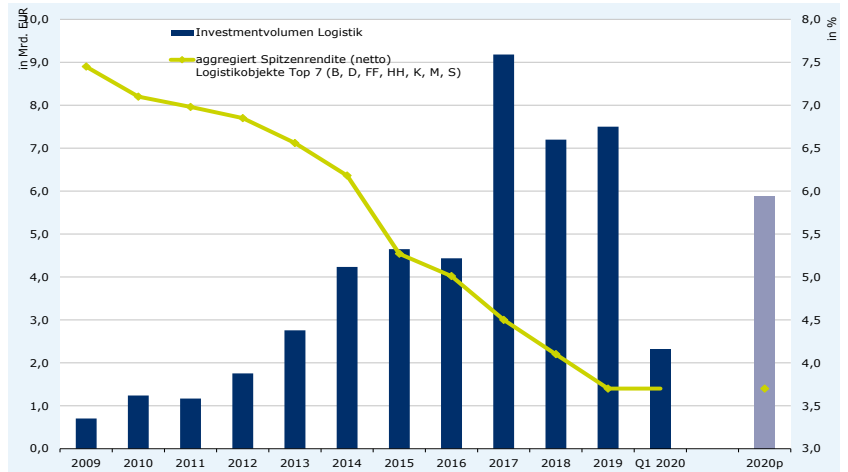
Bei der über die Top 7 Standorte aggregierten Spitzenrendite zeigte sich seit 2010 ein deutlicher Renditerückgang. Die über die Top 7 Städte aggregierte Spitzenrendite lag im Jahr 2010 bei rund 7,10 % netto. Im Jahr 2019 ergab sich eine Netto-Spitzenrendite von 3,7 %. Nachdem die Top 7 Logistik-Renditen bis 2013 überwiegend nur geringe Rückgänge zeigten, kam es ab diesen Zeitpunkt dann zu einem beschleunigten Renditerückgang und die Top 7 Renditen rückten näher zusammen. So reichte die Renditespanne im Jahr 2020 nur noch von 3,7 % in Berlin, Frankfurt, Hamburg und München, bis hin zu 3,8 % in Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Die Rendite für Bestandsimmobilien in etablierten Logistikregion bewegt sich aktuell im Bereich von rund 4,3 % bis 4,7 % netto.

Trend

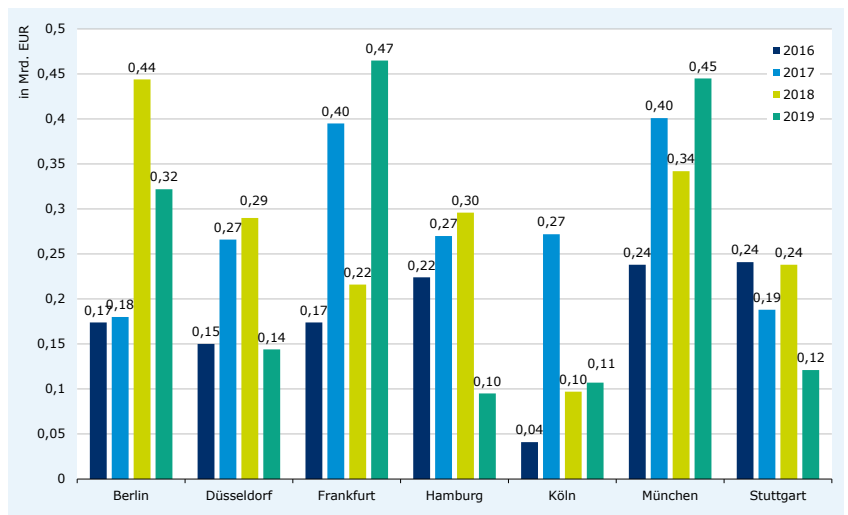
Im ersten Quartal 2020 blieben die Renditen auf dem erreichten Niveau. Kurzfristig können Mietstundungen Unternehmen in der Corona-Krise helfen, dennoch werden aufgrund der sich abzeichnenden Wirtschaftseintrübung Insolvenzen und Betriebs-schließungen befürchtet, was zu einem verminderten Mieterlös führen kann. Daher werden Investoren zukünftig Kaufobjekte einer umfangreichen Prüfung unterziehen. Aufgrund des sich langfristig abzeichnenden Bedarfs an Unternehmens- und Logistikflächen wird diese Immobilienart bei Investoren weiterhin sehr gefragt sein, was zu einer stabilen Renditeentwicklung bzw. bei einer hohen Investorennachfrage auch zu sinkenden Renditen führen kann.

Quellen: Markakteure (bnp, cbre, JLL, LIP Invest etc.) Riwis, L.IMMO online

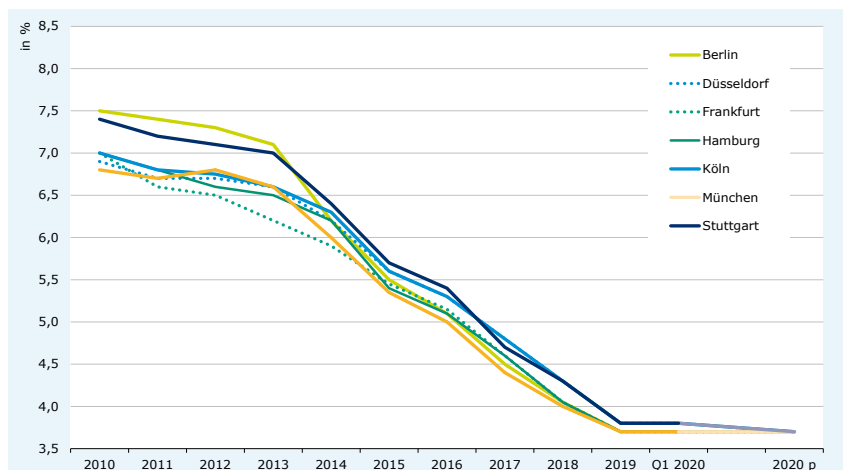
Bundesweiter Logistik-Investmentumsatz



Investmentumsatz Top 7



Renditeentwicklung Top 7



Bedeutende Verkaufstransaktionen 2019 / 2020

Name	Adresse	Baujahr	Fläche in m ²	Kaufpreis in Mio. EUR
Amazon Logistikzentrum DUS4	Hamburgring, 41179 Mönchengladbach	2019	150.000	300,0
Logistikzentrum Hermes Fulfilment	Am Scheidkamp, 32584 Löhne	2016	105.100	108,2
Interpark 37 - Daimler AG Zentrallager (1. & 2. BA)	Interpark , 76877 Offenbach an der Queich	2001	91.000	93,7
Garbe Logistikpark Westfalenhütte Amazon Logistikzentrum	Kaltbandstraße 4, 44145 Dortmund	2017	54.099	83,6