

LOGISTIKMARKT DEUTSCHLAND

AT A GLANCE 2022



4,83 Mio. m²

Flächenumsatz

**NEUE REKORDE
BEI GESAMT-,
NEUBAU- UND
EIGENNUTZER-
UMSATZ**

+ 51,0 %

ggü. 10 Jahres-
durchschnitt

+ 34,1 %

H1 22 vs. H1 21

Übersicht

Die Firma Schwarzenberg stellt Ihnen mit diesem Bericht einen aktuellen Markteinblick im Logistiksegment 2022 zur Verfügung.

7,4 Mrd. €

**Transaktionsvolumen
2021**

2,5 Mio. €

Leerstehende Flächen

+ 6 Mio. m²

Neubauf Flächen 2021

3,26 %

**Nettoanfangsrendite
A-Märkte**

Entwicklung des Marktes für Logistikimmobilien

Die Logistikbranche ist die Lebensader moderner Volkswirtschaften. Erst sie ermöglicht die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft innerhalb Deutschlands sowie zwischen Deutschland und der Welt mit allen notwendigen Rohstoffen und Waren. Sie stellt eine wichtige Basis für den ökonomischen Wohlstand in Deutschland dar, welcher stark vom Im- und Exportgeschäft der hiesigen Wirtschaft und Industrie abhängig ist.

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien ist ungebrochen und wird durch den Megatrend E-Commerce weiter befeuert. Zusätzlich wird der versorgungsstrukturelle Nutzen der Logistik infolge der Covid-19-Pandemie auch in der Gesellschaft höher bewertet. Auf dem Investmentmarkt kehrte das Transaktionsvolumen mit 5,8 Mrd. Euro auf das Vorkrisenniveau zurück.

Transaktionsvolumen

In den ersten drei Quartalen 2022 wurde insgesamt rund 7,4 Mrd. Euro in den deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt investiert. Das überdurchschnittliche Ergebnis resultiert vor allem aus einem sehr starken Jahresauftakt (1. Quartal: 3,7 Mrd. Euro). Insgesamt übertraf das Ergebnis den Vorjahreswert um rund 26 %. Aufgrund des Ukrainekrieges und des damit verbundenen veränderten Finanzierungsumfelds wird der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt seit dem Frühjahr ausgebremst, sodass in den Sommermonaten insgesamt lediglich 15 % des gesamten Transaktionsvolumens generiert wurden. Im Dreijahres-

durchschnitt entfielen rund 32 % des gesamten Transaktionsvolumens auf das dritte Quartal.

Im Neubau von Logistikflächen wurde 2021 mit knapp 6 Mio. m² ein neuer Fertigstellungsrekord erreicht. Das bisherige Spitzenjahr 2019 wurde um 1,7 Mio. m² übertroffen. Für 2022 wird ein Gesamtfertigungsvolumen von 6,6 Mio. m² erwartet. Der jährliche Neubaufächenbedarf wird auf etwa 7 bis 8 Mio. m² geschätzt. Periphere Lagen gewinnen zunehmend an Bedeutung, ebenso sind Brownfield-Entwicklungen von hoher Relevanz.

Neubau

Bereits der Jahresauftakt 2022 fiel außergewöhnlich dynamisch aus. Neben einem insgesamt lebhaften Anmietungs-geschehen hat allen voran eine Reihe von Großabschlüssen den Flächenumsatz auf ein bis dahin noch nicht bekanntes Niveau von 2,33 Mio. m² steigen lassen. Auffällig ist die erneute Steigerung des Flächenumsatzes um weitere 7,5 % im zweiten Quartal auf 2,50 Mio. m². Das Halbjahresergebnis von insgesamt 4,83 Mio. m² notiert damit 51 % über dem langjährigen Durchschnitt.

Flächenumsatz

Die Renditen sind wegen der hohen Nachfrage teils deutlich gesunken. Die Nettoanfangsrenditen verringerten sich in den A-Märkten auf 3,26 % (2020: 3,77 %), B-Märkte liegen bei 4,4 % (2020: 5 %) und an C- und D-Standorten erreichen sie 5,1 % bzw. 5,6 % (2020: 5,8 % bzw. 2020: 6,5 %).

Rendite

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. Euro



Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

3,60%

Ausblick 2022



TAV



Spitzenrendite

Covid-19-Pandemie Auf der Nutzerseite der Logistikimmobilien ist die Flächennachfrage weiterhin ungebrochen und wird zusätzlich durch den Megatrend E-Commerce verstärkt. Zusätzlich wird der Nutzen von Logistik infolge der Covid-19-Pandemie auch in der Gesellschaft höher bewertet. Zweifellos sind die unterschiedlichen Wertaspekte im Hinblick auf Logistikimmobilien im Verlauf der letzten Jahre und speziell vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie signifikant gestiegen – die Nachfrage nach attraktiven Lagen, hohen Gebäudequalitäten und schlicht den Logistikdienstleistungen verschiedener Art führten zu immanenten Wertsteigerungen. Ebenfalls gestiegen sind die Mieten für Logistikflächen.

Dennoch sind globale Lieferketten weiterhin stark beeinträchtigt. In vielen Bereichen mangelt es an Rohstoffen, Betriebsmitteln, Baumaterialien, Elektronikteilen sowie verarbeiteten Stoffen wie Stahl, chemischen Produkten und Verpackungsmaterialien. Infolge der Pandemie sind die Preise im Groß- und Außenhandel gestiegen. Steigende Energie- und Treibstoffkosten verschärfen obendrein dieses Gesamtbild. Der Einsatz von Logistikdienstleistungen wurde dementsprechend ebenfalls teuer und ein Abflachen dieser Entwicklung ist aus heutiger Sicht noch nicht abzusehen.

E-Commerce Der Immobilienmarkt war auf den durch die Pandemie ausgelösten Boom des E-Commerce und die damit einhergehende Nachfrage nicht vorbereitet. Die

Erwartungen an E-Commerce-Unternehmen sind in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Ob Same-Day-Delivery oder komfortable Retourenabwicklung, die Ansprüche der Kunden sind hoch und die Standards werden von den Branchengrößen auf ein hohes Niveau gesetzt. Die hohen Anforderungen an E-Commerce-Anbieter sind jedoch ebenso groß wie die Potenziale. Die Digitalisierung des Konsumverhaltens hat längst auch die älteren Bevölkerungsgruppen erreicht, die Pandemie selbst hat noch einmal für einen extra Schub gesorgt. Die wachsende Kundschaft will schnell, sicher und effizient beliefert werden. Entsprechend hoch liegen die Erwartungen für logistische Dienstleistungen, besonders in Bezug auf „die letzte Meile“.

Der deutsche Logistikmarkt präsentiert sich trotz der aktuell herausfordernden Rahmenbedingungen sehr dynamisch. Der Markt profitiert dabei von der anhaltend positiven Entwicklung im E-Commerce Sektor, den zu beobachtenden Umstrukturierungsprozessen in der deutschen Industrie sowie der Neustrukturierung von Lieferketten. **Perspektiven**

Dazu gehört unter anderem der Bau der Neuen Seidenstraße, mit diesem China alte Handelswege wiederbeleben möchte. Waren sollen per Straße, Eisenbahn und Schiff zwischen Asien, Afrika und Europa einfacher transportiert werden können. Daraus entstehen neue wirtschaftliche Möglichkeiten, gerade für die Logistik- und

Herausforderungen für die urbane Logistik



Urbanisierung



Wachsender Onlinehandel



Nachhaltigkeit



Geringe Flächenverfügbarkeit

Transportbranche.

China ist für Deutschland und viele weitere europäische Länder einer der wichtigsten Handelspartner. Spätestens mit dem Aufkommen des E-Commerce stieg das Handelsvolumen deutlich an. Aufgrund kürzerer Lieferzeiten, moderaten Lieferkosten und neuen Absatzmärkten ist ein Ausbau der Ost-West-Lieferketten für viele Unternehmen und Volkswirtschaften attraktiv. Zudem können über die neuen Transportwege können in Zukunft weitaus mehr Waren verschickt werden. Die Deutsche Bahn geht davon aus, ihren Warentransport über den Landweg deutlich zu steigern. Für 2020 rechnet das Unternehmen mit 100.000 zu transportierenden Containern – im Vergleich dazu waren es 2018 noch 90.000.

Angesichts der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten bleibt allerdings abzuwarten, wie sich die Nachfrage im Jahresverlauf entwickelt. Auf der Basis des sehr guten Halbjahresergebnisses und der weiter kurshaltenden deutschen Wirtschaft, dürfte die Gesamtjahresbilanz deutlich über dem langjährigen Durchschnitt von rund 6,6 Mio. m² ausfallen. Beim Mietpreisniveau ist angesichts des weiter vorherrschenden Angebotsmangels insbesondere im modernen Flächensegment und der steigenden Baukosten davon auszugehen, dass sich der Aufwärtstrend weiter fortsetzt.

Alles auf einen Blick*

- 01 Trotz der sich verschlechternden Konjunkturaussichten ist die Flächennachfrage sehr robust. Die Restrukturierung der Lieferkette bleibt dennoch eine zentrale Herausforderung. Gesuche können aufgrund des latent knappen Angebots nur mittels eines gut ausgebauten Netzwerkes bedient werden.
- 02 In den stark nachgefragten Top-Logistikmärkten führt die zukünftige weitere Angebotsverknappung zu weiterhin steigenden Mieten. Regionale Logistikregionen profitieren von Ausweichbewegungen dank attraktiver Marktparameter hinsichtlich verfügbarer Flächen, Grundstückskosten, Einstandsmieten und Arbeitskräfteangebot.
- 03 Es besteht weiterhin ein hohes Investoreninteresse an Industrie- und Logistikimmobilien. Allerdings erfordern geopolitische Verwerfungen, steigende Finanzierungskosten und eine Neubewertung der Risiko-Chancen-Profile Anpassungen der Ankaufskriterien und Anlagestrategien.
- 04 Erhöhte Unsicherheit aufgrund steigender Zinsen hat zu Diskrepanzen in den Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern geführt, und damit für eine gewisse Nachjustierung der Marktpreise gesorgt. Entsprechend steigen die Spitzenrenditen für Core-Logistikimmobilien zur Jahresmitte um 0,15 %-Punkte auf 3,15 %.
- 05 ESG wird für Investoren, Entwickler und Nutzer immer wichtiger. Dies gilt besonders neben technischen Ausstattungsmerkmalen unter Nachhaltigkeitsaspekten auch für soziale Kriterien. Zukünftig wird erwartet, dass sich der Arbeitskräftemangel in der Handels- und Logistikbranche verschärfen wird.