



## Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland  
H1 2021

# „Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-  
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-  
stützen. 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



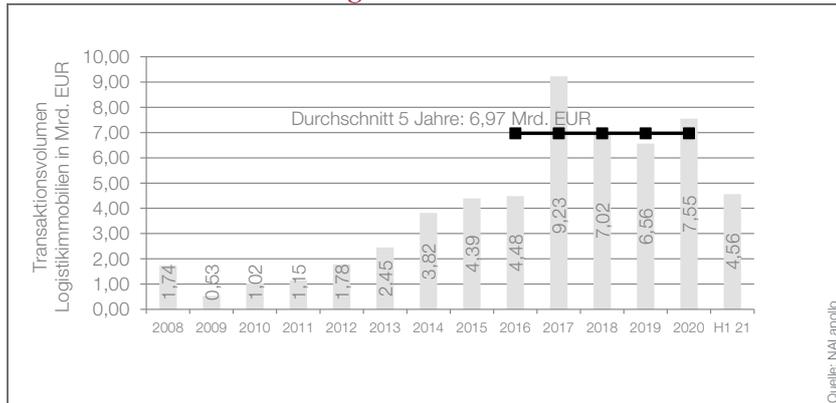
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmer@nai-apollo.de



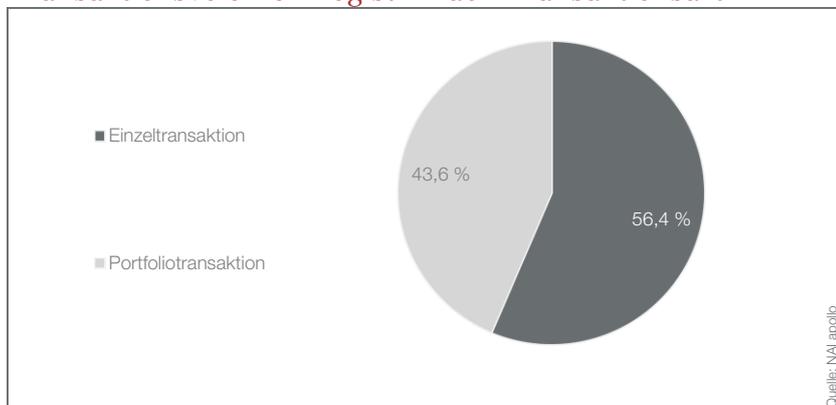
Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



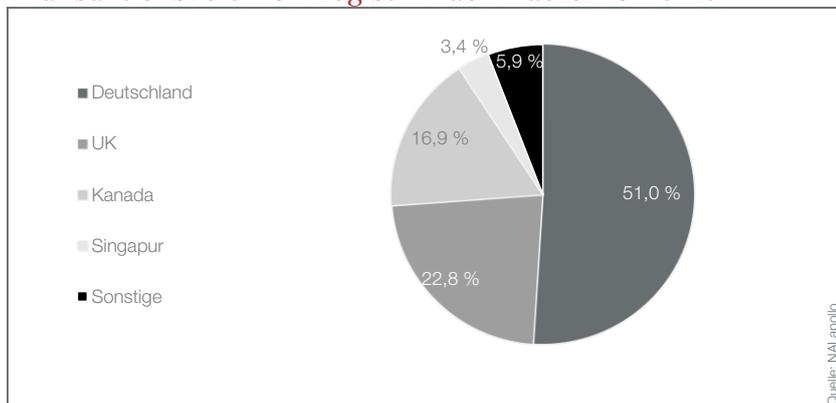
## Transaktionsvolumen Logistik



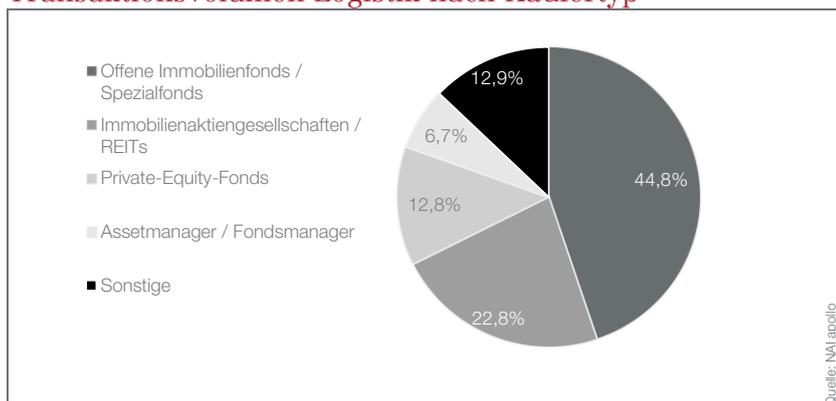
## Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

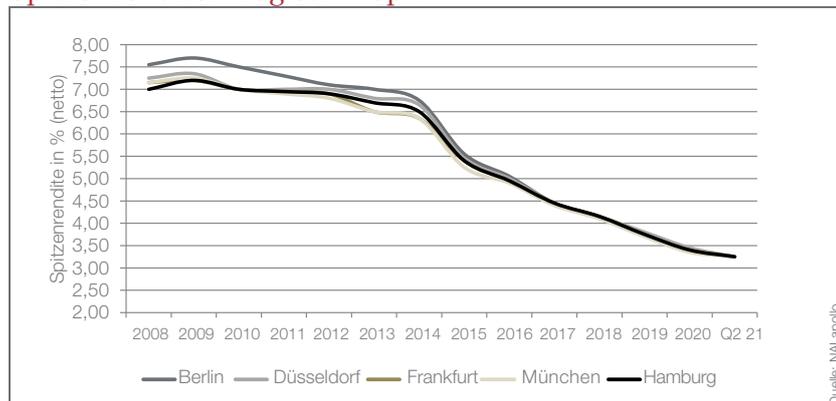


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien zeigt zum Ende des ersten Halbjahres 2021 eine fulminante Bilanz. So sind insgesamt 4,56 Mrd. Euro erfasst worden, womit es nach H1 2017 (5,49 Mrd. Euro) das zweitbeste jemals erfasste erste Halbjahresergebnis ist. Gleichzeitig wird der Schnitt der letzten fünf Jahre um mehr als ein Drittel überflügelt (H1 2016 - H1 2020: 3,35 Mrd. Euro). Von diesem Resultat entfallen rund 2,4 Mrd. Euro auf das zweite Quartal, während das erste Quartal für mehr als 2,1 Mrd. Euro verantwortlich ist.

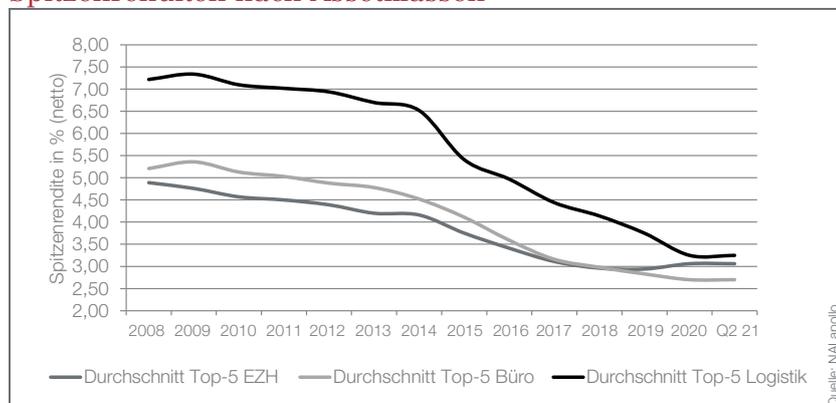
Der Großteil des Marktgeschehens basiert auf Einzeltransaktionen mit rund 2,6 Mrd. Euro bzw. einem Marktanteil von 56,4 %. Mit diesem Resultat haben Einzelverkäufe um ca. ein Drittel gegenüber dem Vorjahr zugenommen. Unter diesen stechen beispielsweise der Kauf eines Logistikzentrums in Meerane für einen dreistelligen Millionenbetrag durch den Spezialfonds „Deka-Immobilien Fokus Logistik Deutschland“ sowie der Verkauf des Bosch Zentrallagers in Worms für fast 180 Mio. Euro an BentallGreenOak hervor. Auch Portfoliodeals haben gegenüber dem Vorjahr um ein Viertel auf aktuell fast 2,0 Mrd. Euro zugenommen. Dieser Zuwachs fußt maßgeblich auf dem zweiten Quartal, in dem beispielsweise der Verkauf des Summit-Portfolios an den Tristan-Fonds Episo 5 erfasst worden ist. Dessen Bestand besteht zu ca. 40 % aus Lager- und Logistikimmobilien. Daneben hat Warburg-HIH für den Spezialfonds „Deutschland Logistik Invest“ drei Objekte von Goodman erworben.

Unverändert wird der Logistikinvestmentmarkt durch deutsche Anleger bestimmt. Rund 2,3 Mrd. Euro entsprechen einem Anteil von 51 %. Insgesamt haben einheimische Investoren damit 37,3 % mehr als in den ersten sechs Monaten des Vorjahres investiert.

## Spitzenrenditen Logistik Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Ausländische Akteure haben im Vergleich zum Vorjahr um ein Fünftel zugelegt. Unter diesen stechen Investoren aus dem Vereinigten Königreich, Kanada oder Singapur hervor.

Hinsichtlich des Investorentyps entfällt nahezu die Hälfte des Transaktionsvolumens zum Ende des zweiten Quartals auf „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“. Dahinter folgen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“, „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“.

Die spürbare Aufhellung der wirtschaftlichen Lage sowie der Stimmung der Unternehmen dürfte sich auch in einem größeren Wirtschaftswachstum als bislang angenommen widerspiegeln. So prognostiziert die Bundesregierung in der Frühjahrsprojektion mittlerweile ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von 3,5 % in 2021. Für 2022 schätzt die Bundesregierung ein Plus von 3,6 %. Neben der Erholung der Binnennachfrage wird dieses zudem durch Impulse aus dem Export getragen.

Infolge der hohen Nachfrage nach Lager- und Logistikobjekten ist für diese eine erneute Renditereduktion erfasst worden. Im Schnitt der Top-5 Märkte beträgt die Abnahme der Spitzenrendite 0,15 %-Punkte im Vergleich zum Vorquartal auf nun 3,25 %. Dabei reicht die Renditereduktion von 10 Basispunkten in München bis zu 20 Basispunkten in Düsseldorf.

Für die zweite Jahreshälfte 2021 wird mit einer unverändert hohen Investoren- nachfrage gerechnet, so dass eine sich teilweise weiter füllende Vermarktungs- pipeline zeitnah Abnehmer finden wird. Insofern ist für das Gesamtjahr 2021 weiter mit einem überdurchschnittlichen Logistiktransaktionsvolumen zu rechnen.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

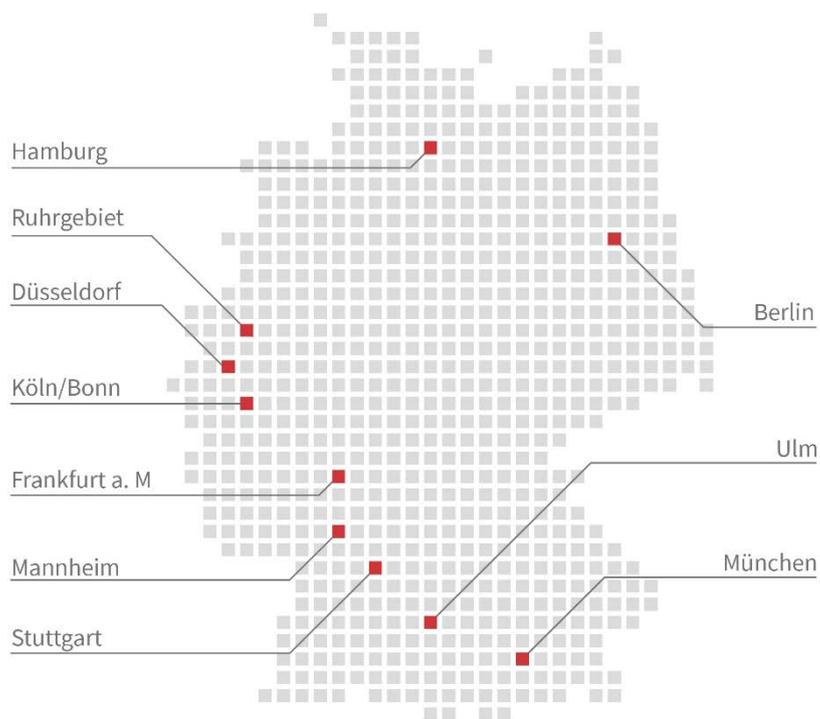
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.