



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
2021

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gegnen 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
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



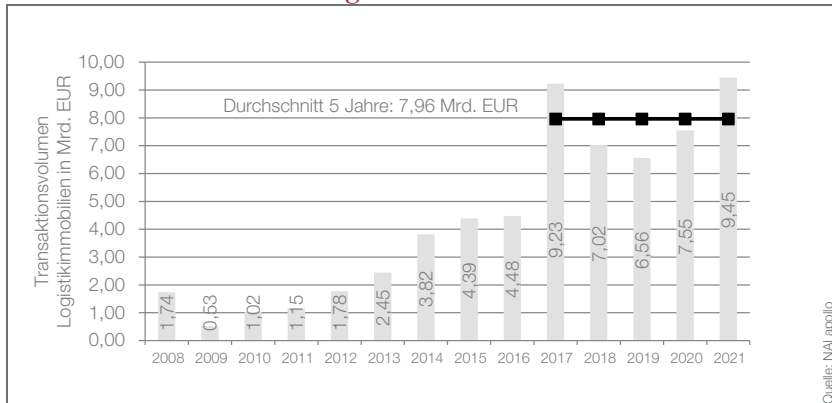
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

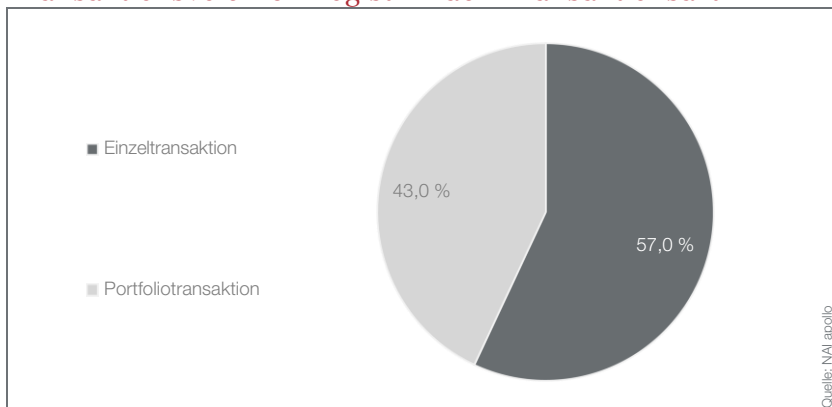


Transaktionsvolumen Logistik



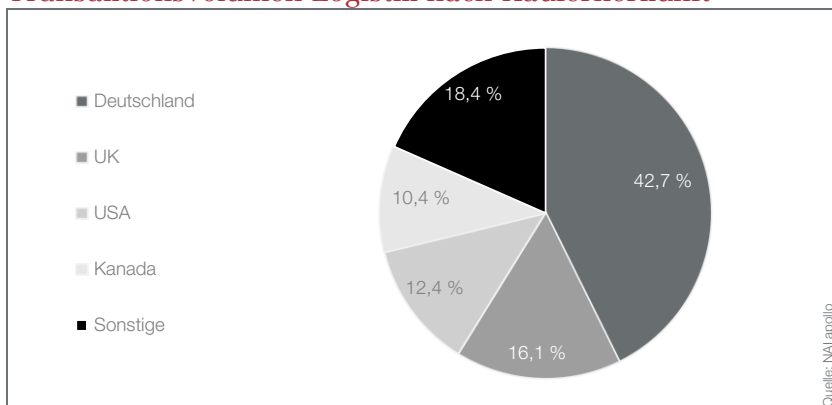
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien ist auch in den finalen Monaten 2021 durch einen hohen Nachfrageüberhang geprägt gewesen, was in einem überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen von 3,1 Mrd. Euro gemündet ist. Damit ist nicht nur das Vorjahresquartal um 38 % übertroffen, sondern auch das vierte Quartal 2017, in dem mit 2,6 Mrd. Euro bisher das höchste Quartalsvolumen jemals erfasst wurde. Für das Gesamtjahr 2021 summiert sich das Transaktionsvolumen mit Lager- und Logistikimmobilien auf 9,45 Mrd. Euro, womit der bisherige Rekord aus 2017 (9,23 Mrd. Euro) abgelöst worden ist. Dementsprechend fällt ebenfalls der Vergleich zum Vorjahr sowie dem Schnitt der letzten fünf Jahre deutlich positiv aus (2016-2020: 6,97 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart

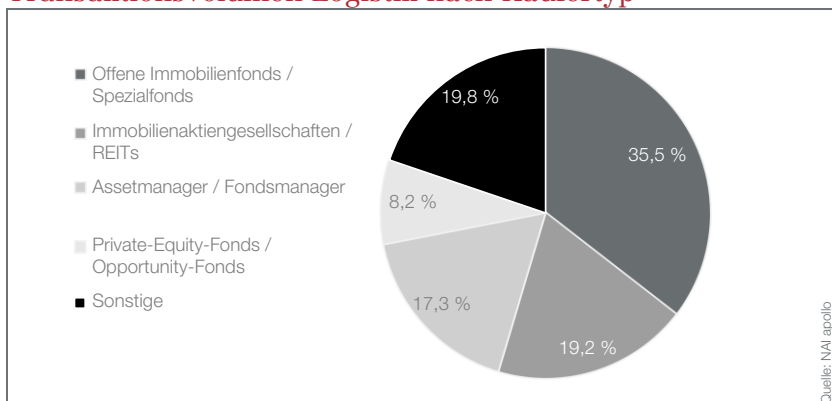


Gleichermaßen haben Portfolio- sowie Einzeldeals für dieses Rekordresultat gesorgt. So kommen Einzelverkäufe 2021 auf fast 5,4 Mrd. Euro, womit ein Plus von über 20 % verbucht wird (2020: 4,4 Mrd. Euro). Dabei haben auch größere Objekte die Umsatzentwicklung unterstützt. Genannt werden können z.B. der Verkauf einer Logistikentwicklung in Bönen an Tritax EuroBox für rund 118 Mio. Euro, der Kauf des Bosch-Zentrallagers in Worms durch BentallGreenOak für ca. 180 Mio. Euro oder auch der Erwerb des Logistikkomplexes "Spectrum" in Hamburg durch die DWS Fonds „Grundbesitz Europa“ und „Grundbesitz Fokus Deutschland“ für fast 190 Mio. Euro. Das Volumen mit Paketverkäufen beläuft sich 2021 auf über 4,0 Mrd. Euro, eine Steigerung von rund 30 % gegenüber 2020. Neben dem Logistikanteil des Summit-Portfolios zählen auch die acht deutschen Immobilien, die Arrow Capital Partners mit einem Paket von 38 Objekten übernommen hat, zu den größten Portfolioabschlüssen.

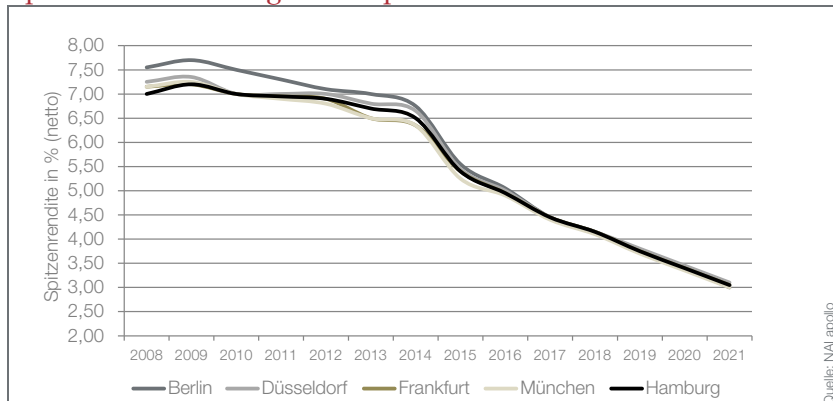
Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



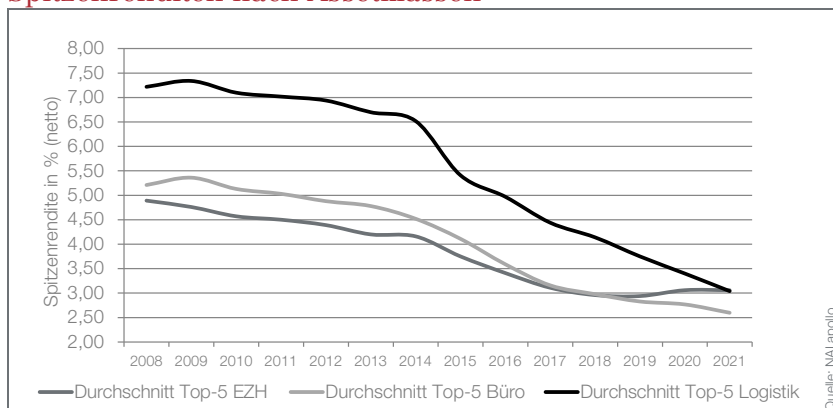
Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Auf dem Logistikinvestmentmarkt haben in der Jahresbilanz ausländische Akteure ein leichtes Übergewicht (57,3 %-Marktanteil). Im Zuge dessen hat sich der Zuwachs des ausländischen Kapitals nochmals gesteigert und beendet das Jahr mit einem Plus von 78 % im Vorjahresvergleich. Die ausländischen Nationen mit den höchsten Volumina sind das Vereinigte Königreich, die USA und Kanada. Einheimische Investoren haben rund 4,0 Mrd. Euro in deutsche Lager- und Logistikimmobilien investiert.

Zum Jahresende haben die führenden „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ unter den Investorentypen etwas an Marktanteilen eingebüßt und landen bei einem Investmentvolumen von mehr als 3,3 Mrd. Euro, was sich 14 % über dem Niveau von 2020 bewegt. Die dahinter folgenden „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ haben ihr Transaktionsvolumen mit 1,8 Mrd. Euro verdreifacht. Dahinter reihen sich „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Private-Equity-Fonds / Opportunity-Fonds“ ein.

Die weitere zukünftige wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und in Europa ist durch eine Vielzahl an Unwägbarkeiten gekennzeichnet. So werden neben der weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie, die Lieferengpässe, die steigende

Inflation, eine mögliche Zinsanpassung sowie geopolitische Themen (u.a. Ukrainekonflikt) das Jahr 2022 prägen. Dennoch dürfte die Wirtschaft in Deutschland 2022 deutlich zulegen, mit entsprechenden positiven Folgen für den Arbeitsmarkt. So erwartet die neue Bundesregierung das Erreichen des Vorkrisenniveaus beim BIP im Laufe des Jahres 2022, in dem die Wirtschaftsleistung (preisbereinigt) um 3,6 % ansteigen soll. Damit einhergehend wird der Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,1 % sowie ein Anstieg der Erwerbstätigen in Höhe von 425.000 Personen prognostiziert.

Die große Investorennachfrage nach der Anlageklasse der Lager- und Logistikimmobilien hat im vierten Quartal 2021 die Spitzenrendite in allen Top-5 Märkten weiter sinken lassen. Im Schnitt der Top-5 notiert diese nun bei rund 3,05 % und damit 35 Basispunkte unter dem Stand von 2020. Hierbei stellen Berlin und München mit 3,00 % die Spitze dar. Dahinter reihen sich Frankfurt und Hamburg mit je 3,05 % sowie Düsseldorf mit 3,10 % ein.

Die Tatsache, dass die Lager- und Logistiktachfrage auf den Nutzermärkten u.a. infolge des geänderten Konsumtenverhaltens (u.a. E-Commerce) auch in der Zukunft hoch bleiben wird, gepaart mit einer viel zu geringen Flächenverfügbarkeit in den Logistik-Hubs, befeuert weiterhin die Investorennachfrage. Diese trifft unverändert auf ein zu geringes Angebot. Insofern ist auch im Jahr 2022 mit einem vitalen Marktgeschehen zu rechnen, was mit hoher Wahrscheinlichkeit in einem überdurchschnittlichem Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien resultieren wird.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

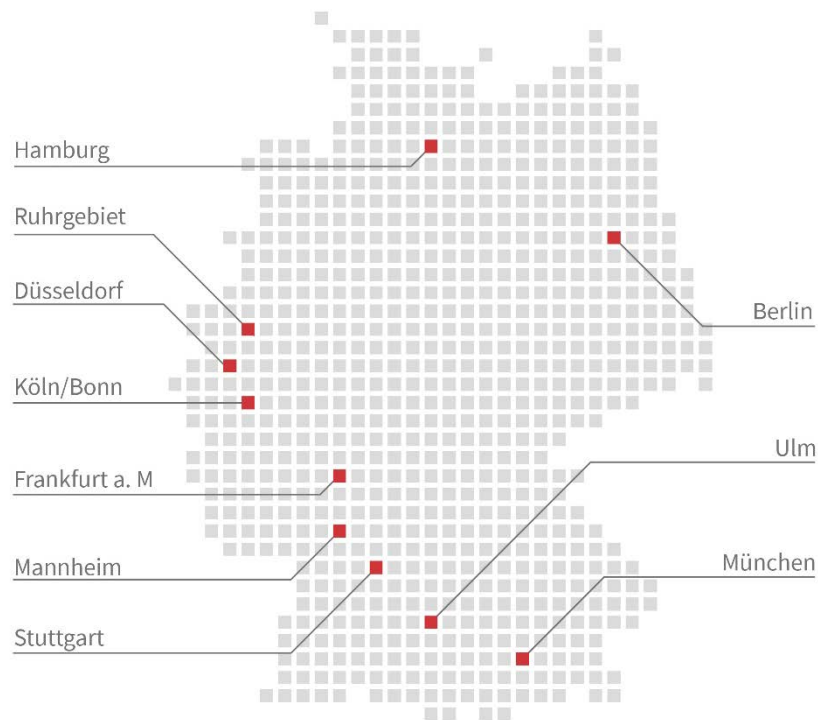
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.

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.