



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
H1 2022

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



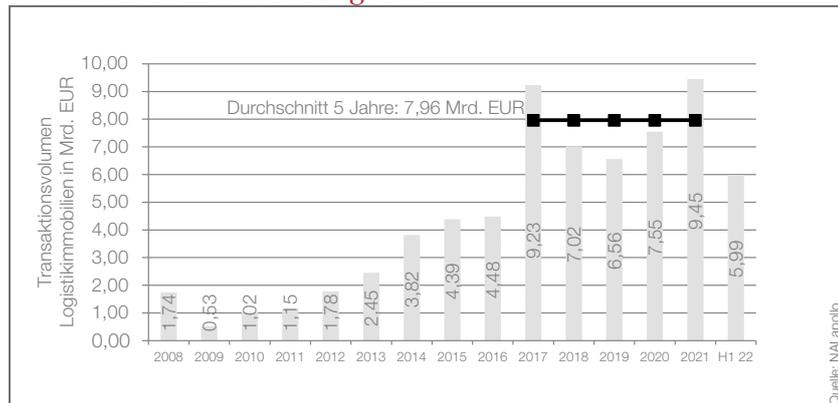
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

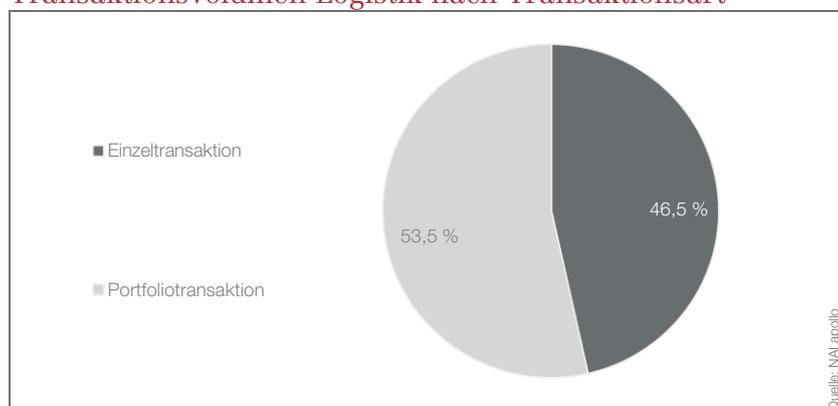


Transaktionsvolumen Logistik



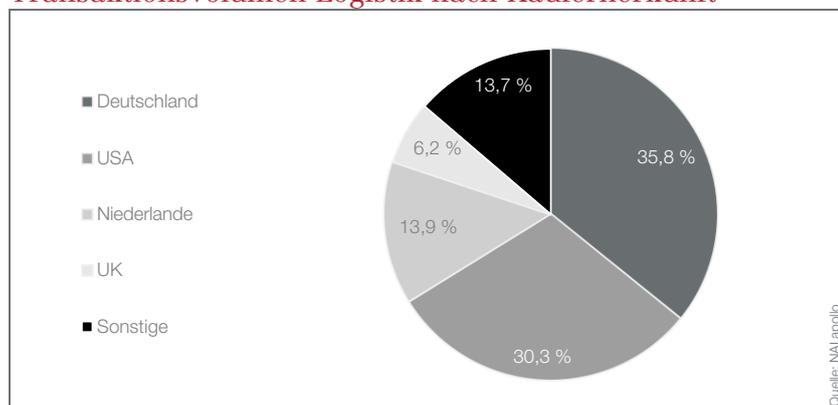
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien ist im zweiten Quartal 2022 durch eine nachlassende Dynamik gekennzeichnet gewesen. So sind in den Monaten April bis Juni rund 2,1 Mrd. Euro erfasst worden. Das aktuelle Quartalsergebnis bewegt sich damit rund 13 % unter dem Vorjahrswert. Aufgrund des sehr starken ersten Quartals, das in hohem Maße durch Portfoliodeals gepusht worden ist, beläuft sich das Halbjahresergebnis 2022 auf kumulierte 5,99 Mrd. Euro und stellt damit eine neue Bestmarke für die ersten sechs Monate dar. Dementsprechend ist nicht nur das Vorjahresergebnis um mehr als 30 % übertroffen worden, sondern bewegt sich auch 56 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (H1 2017 – H1 2021: 3,8 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart

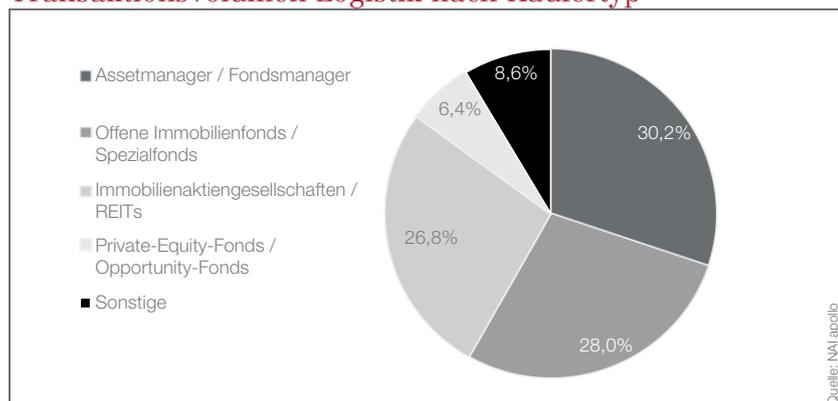


Zwar sind im zweiten Quartal deutlich mehr Einzelverkäufe erfasst worden, unter dem Strich dominieren im ersten Halbjahr 2022 jedoch weiterhin Paketverkäufe. So stehen diese für 53,5 %-Marktanteil bzw. 3,2 Mrd. Euro, was einem Plus von 61 % im Vorjahresvergleich entspricht. Hierbei stehen unverändert die Übernahme der Deutschen Industrie REIT durch die niederländische CTP oder die Übernahme der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG hervor. Darüber hinaus kann auch das Paket aus elf Immobilien, die Bestandteil des "Ergo Trust Logistikfonds Nr. 1" waren und für 450 Mio. Euro an Prologis verkauft worden sind, genannt werden.

Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

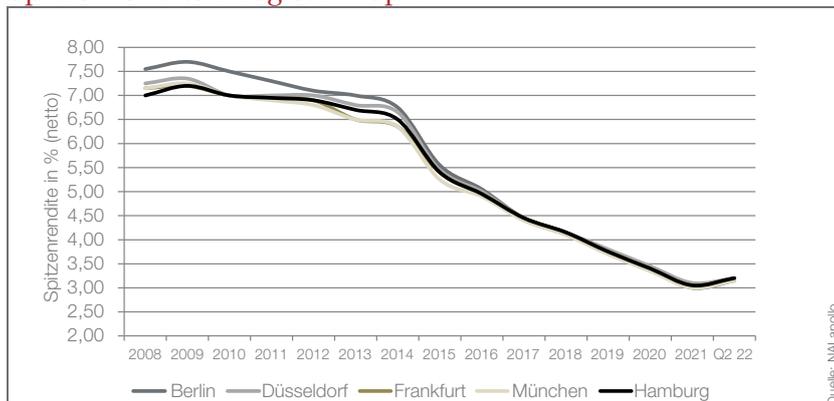


Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

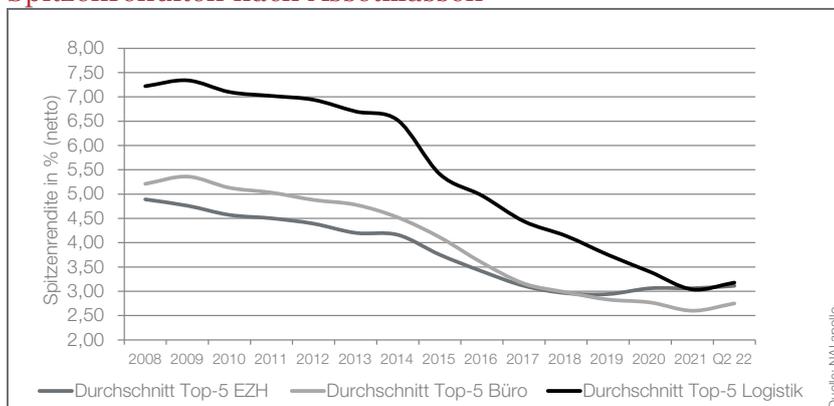


Einzeldeals sind für rund 2,8 Mrd. Euro verantwortlich. Dementsprechend notiert dieser Wert ebenfalls leicht oberhalb des Vorjahresniveaus. Zu den größten Einzelverkäufen zählt beispielsweise die H&M-Logistikimmobilie in Hamburg, die im Bereich von etwa 170 Mio. Euro an Ivanhoé Cambridge ging.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Der Logistikinvestmentmarkt wird weiterhin durch ausländische Akteure bestimmt, wozu die großen Pakete sowie teils größere Einzeldeals beigetragen haben. Infolgedessen verbuchen diese einen hohen Zuwachs des Transaktionsvolumens von 72 % und prägen damit die positive Marktentwicklung. Unter den am stärksten investierten ausländischen Investoren befinden sich die USA, die Niederlande sowie das Vereinigte Königreich. Deutsche Anleger sind für über ein Drittel des Volumens verantwortlich, womit sie sich leicht unter dem Vorjahreswert wiederfinden.

„Asset- / Fondsmanager“ und „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ verbuchen den Großteil des Transaktionsvolumens auf sich, während „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ sich vor allem infolge der Unternehmensübernahmen auf dem dritten Platz wiederfinden.

Die deutsche Wirtschaft steht vor ungewissen Zeiten. Zwar hat die Arbeitslosenquote im Juni 2022 bei 5,2 % gelegen, womit sich diese 0,5 %-Punkte unter dem Vorjahr einordnet, dennoch wird die einheimische Wirtschaft stark durch die Lieferengpässe bei Rohstoffen und Energie sowie die sehr hohe Inflation belastet. Entsprechend ist der ifo-Geschäftsklimaindex zuletzt spürbar gefallen und bewegt sich im Bereich an der Schwelle zur Rezession. Ob es hierbei wirklich zu einem Wirtschaftseinbruch kommt,

hängt vor allem an der weiteren Gasversorgung aus Russland, die sich aktuell auf einem historischen Tiefstand befindet, ab. Die Bundesbank hatte noch im Juni mit einem BIP-Wachstum von 1,9 % für 2022 gerechnet. Dass dieser Wert nicht gehalten werden kann, scheint wahrscheinlich. In dieser Gemengelage hat die EZB nun die Zinswende eingeläutet und den Hauptrefinanzierungszinssatz auf 0,5 % angehoben. Dass dieser Schritt nicht ausreichen wird, um die Rekordinflation von zuletzt 8,6 % im Juni 2022 im Euroraum zu bekämpfen, steht außer Frage. Einhergehend mit dieser Gesamtkonstellation haben sich die Immobilienfinanzierungskosten auf mittlerweile teils über 3 % verteuert. Zuletzt haben die Zinsen und die Inflation zwar wieder leicht abgenommen, insgesamt bleibt die Lage aber sehr volatil.

Die derzeitige Situation, vor allem der hohe Anstieg der Finanzierungskosten, hat zu einem Einbruch des Transaktionsgeschehens geführt. Dies ist vor allem auf die deutlich gesunkene Zahlungsbereitschaft sowie Zurückhaltung der potenziellen Käufer zurückzuführen.

Für Lager- und Logistikimmobilien beträgt die Renditezunahme im zweiten Quartal 2022 10 bis 15 Basispunkte. So ist die Spitzenrendite nun jeweils bei 3,15 % in Berlin und in München, während diese in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg bei 3,20 % liegt.

Die aktuelle Investorenzurückhaltung wird sich aller Voraussicht nach in den nächsten Monaten fortsetzen. Der starke Jahresbeginn wird somit das Gesamtjahresvolumen prägen, weshalb für 2022 insgesamt von einem überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien ausgegangen werden kann.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

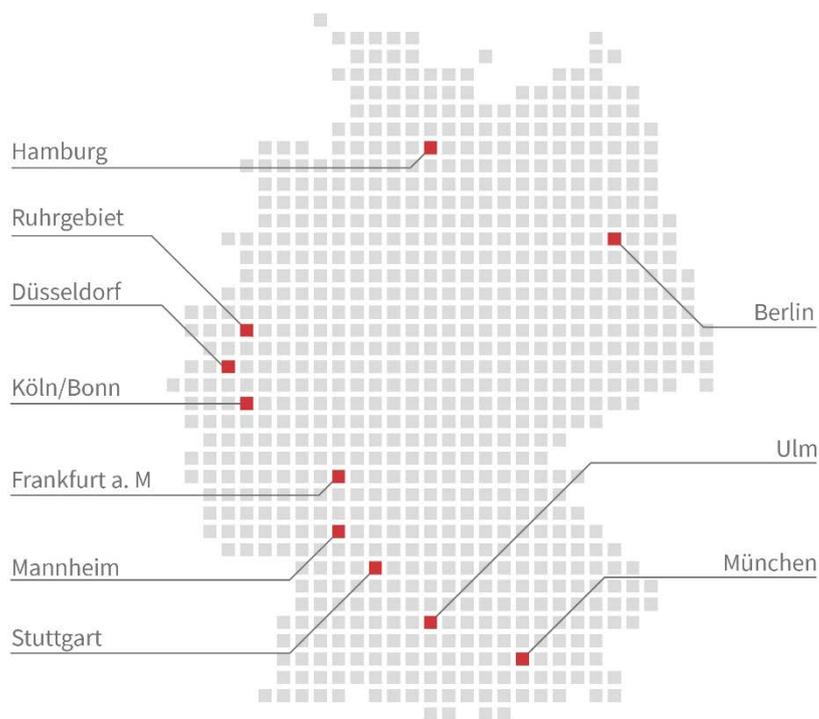
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.