



## Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland  
Q1 2022

# „Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



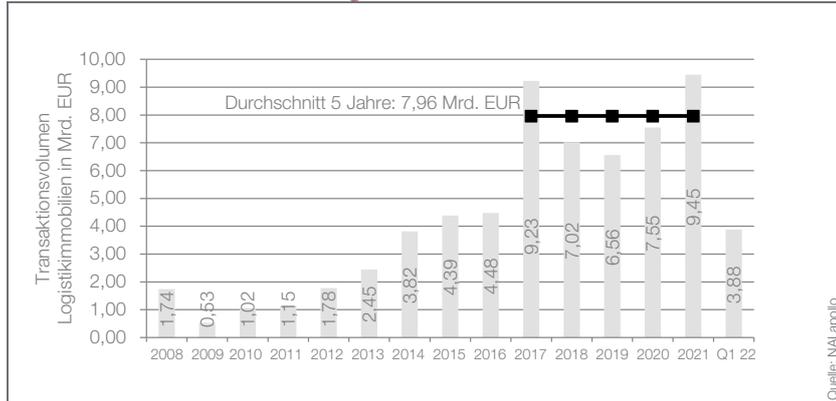
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

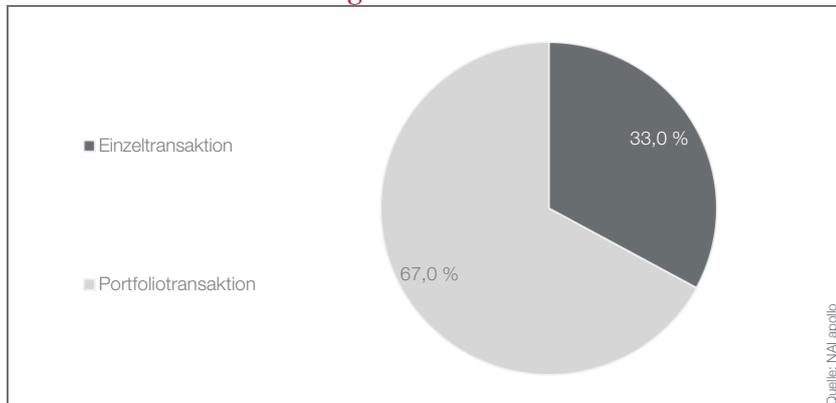


## Transaktionsvolumen Logistik



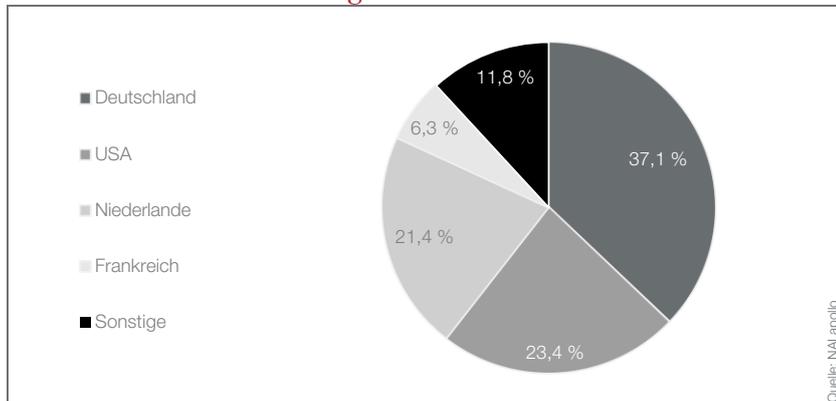
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien hat sich in den ersten drei Monaten 2022 von jeglichen äußeren Einflüssen unbeeindruckt gezeigt und einen Rekordstart hingelegt. Mit erfassten 3,88 Mrd. Euro im ersten Quartal ist der Vorjahreswert um 81 % (Q1 2021: 2,14 Mrd. Euro) sowie der Schnitt der letzten fünf Jahre sogar mehr als verdoppelt worden (Q1- 2017 – Q1 2021: 1,84 Mrd. Euro). Damit präsentiert sich die Assetklasse einmal mehr als Gewinner der letzten Jahre.

## Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart

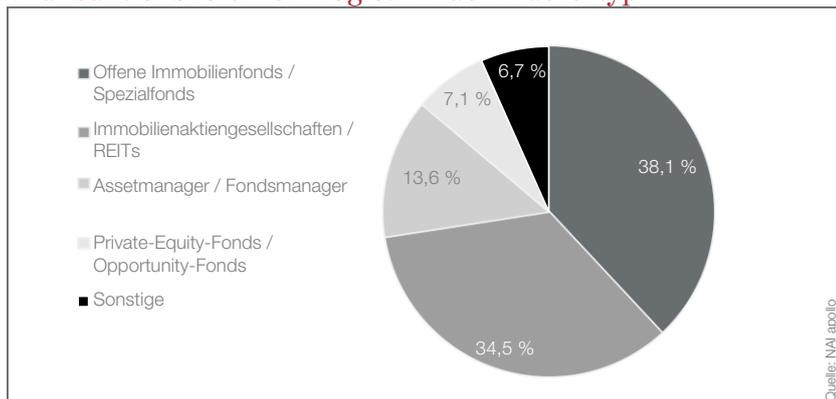


Das aktuelle Rekordergebnis ist vor allem auf einen spürbaren Anstieg von Portfolio deals zurückzuführen, die von rund 0,7 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun 2,6 Mrd. Euro zulegen konnten. Zu nennen sind hier die Übernahme der Deutschen Industrie REIT durch die niederländische CTP oder die 60 %-Übernahme der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG. Daneben gab es auch klassische Portfoliotransaktionen wie beispielsweise ein Paket aus elf Immobilien, das zuvor Bestandteil des "Ergo Trust Logistikfonds Nr. 1" war und nun für 450 Mio. Euro an Prologis veräußert worden ist. Auch die 13 durch die Nagel-Group genutzte Objekte, die Blackstone für 192 Mio. Euro übernommen hat, sind als größeres Portfolio anzuführen. Auf Einzelverkäufe entfallen 1,28 Mrd. Euro, womit das Vorjahresvolumen leicht unterschritten worden ist (Q1. 2021: 1,42 Mrd. Euro). So hat Patrizia für seinen Fonds „Patrizia Logistik-Invest Europa III“ den 72.600 m<sup>2</sup> großen "DistributionPark" in Hamm erworben. Daneben kann auch eine Logistikentwicklung in Dormagen genannt werden, die für 76 Mio. Euro von der Dietz AG an Tritax EuroBox verkauft wurde. In Bielefeld hat Lasalle IM für den französischen Pensionsfonds ERAFP das 31.200 m<sup>2</sup> umfassende Objekt „The Plus“ akquiriert.

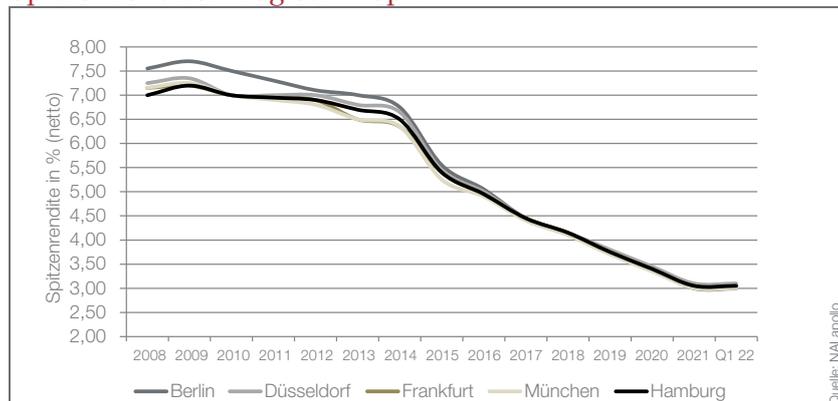
## Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



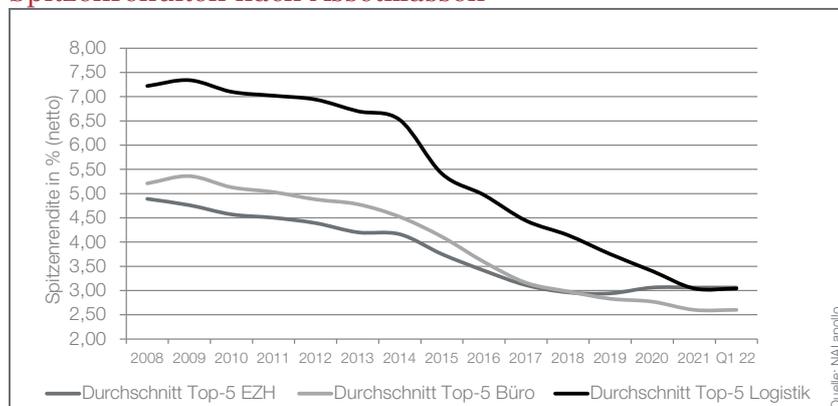
## Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



## Spitzenrenditen Logistik Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Der Logistikinvestmentmarkt ist zu Jahresbeginn klar von ausländischen Investoren dominiert worden, die sich besonders stark bei Portfoliodeals zeigten. So sind diese für 2,44 Mrd. Euro bzw. einen Marktanteil von rund 63 % verantwortlich. Hierunter sind die USA sowie die Niederlande mit den höchsten Anteilen vertreten. Deutsche Investoren haben 1,44 Mrd. Euro in einheimische Logistikimmobilien und damit fast genauso viel wie im Vorjahreszeitraum angelegt.

Infolge der Unternehmensübernahmen präsentieren sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit dem höchsten Marktanteil von 38,1 %. Dahinter reihen sich „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ ein. Diese drei Investorentypen bestimmen mit insgesamt 86,2 % maßgeblich den Gesamtmarkt in den ersten drei Monaten des Jahres.

Mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hat sich die geopolitische sowie die wirtschaftliche Lage vollends geändert. War vor Beginn des Krieges mit einem starken wirtschaftlichen Aufholprozess in Deutschland zu rechnen, ist derzeit im besten Fall von einem moderaten Wirtschaftswachstum auszugehen. Auch werden sich die hohen Inflationsraten, ausgelöst zum einen durch Versorgungsengpässe aufgrund der stark anziehenden Weltwirt-

schaft nach dem Corona-Einbruch und zum anderen durch zusätzliche Liefer-schwierigkeiten infolge des Krieges in der Ukraine, länger und stärker fortsetzen als noch zum Jahreswechsel 2021 / 2022 angenommen. Weiter anziehende Kosten für Energie, Lebensmittel, Baumaterialien etc. und die Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale sind zu nennen. Damit einhergehend wird die EZB deutlich intervenieren müssen, um ihren Auftrag der Preisstabilität zu erfüllen. Dies ist bereits teilweise durch die Kapitalmärkte eingepreist worden. Bundrenditen und Immobilienfinanzierungskosten haben in den letzten Monaten bereits spürbar zugenommen.

Damit ist auch bei der Entwicklung immer weiter sinkender Spitzenrenditen eine Umkehr zu erwarten. So präsentieren sich die Renditen gegenüber dem Vorquartal zunächst stabil, die eindeutige Tendenz sind jedoch steigende Renditen in den kommenden Quartalen. Entsprechend notiert der aktuelle Schnitt der Spitzenrendite für Lager- und Logistikimmobilien an den Top-5 Standorten weiterhin bei 3,05 %. Innerhalb der einzelnen Städte liegen die Spitzenrenditen im ersten Quartal 2022 in Berlin und München bei 3,00 %. In Frankfurt und Hamburg befinden sich diese mit 3,05 % leicht darüber, gefolgt von Düsseldorf mit 3,10 %.

Die Investorennachfrage nach Logistikimmobilien ist unverändert groß und eine Vielzahl an Vermarktungsprozessen ist derzeit im Markt. Dies wird nutzerseitig durch den Trend zum Aufbau von größeren Lagerbeständen in Deutschland gestützt. Obwohl das Transaktionsvolumen zum Jahresbeginn durch große Portfoliodeals getragen wurde, ist für den Gesamtjahresausblick 2022 eine verlässliche Prognose derzeit schwierig.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

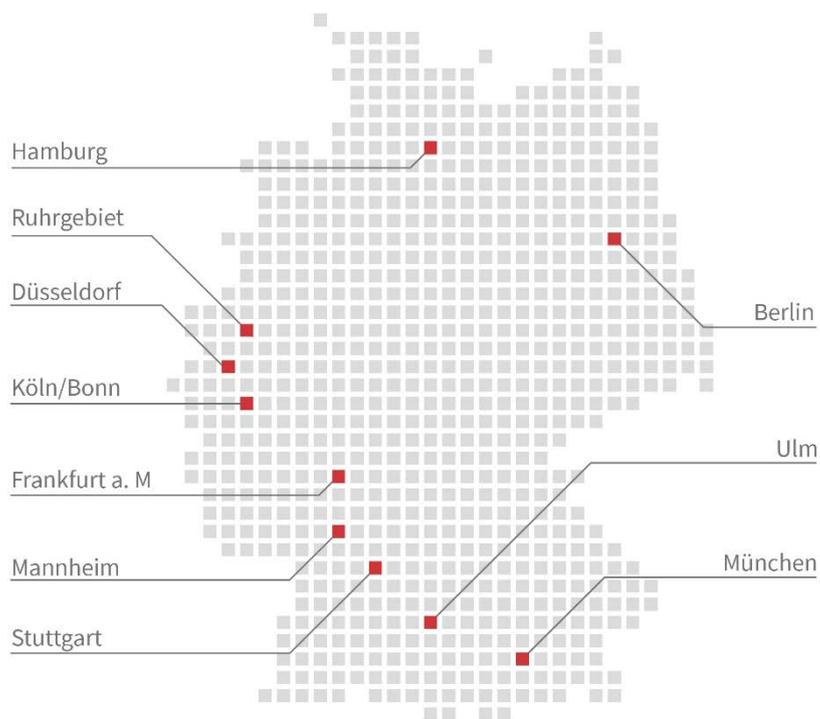
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.