



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2022

„Das Entscheidende am Wissen ist, dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



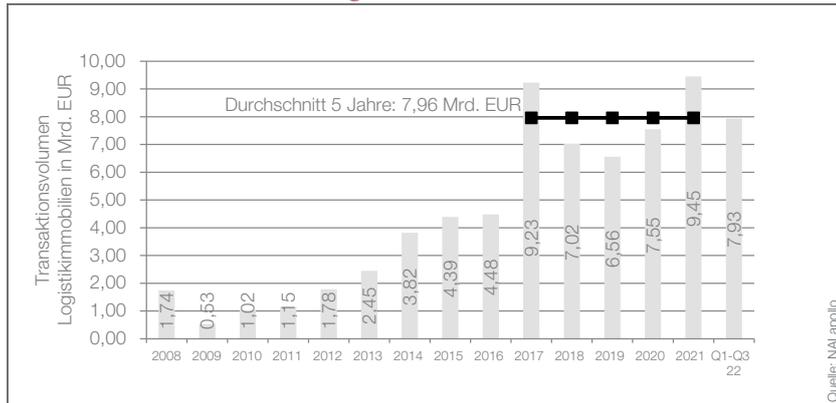
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

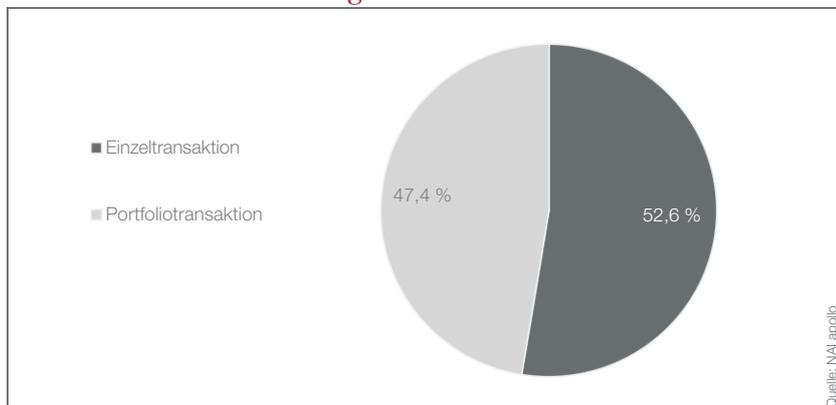


Transaktionsvolumen Logistik



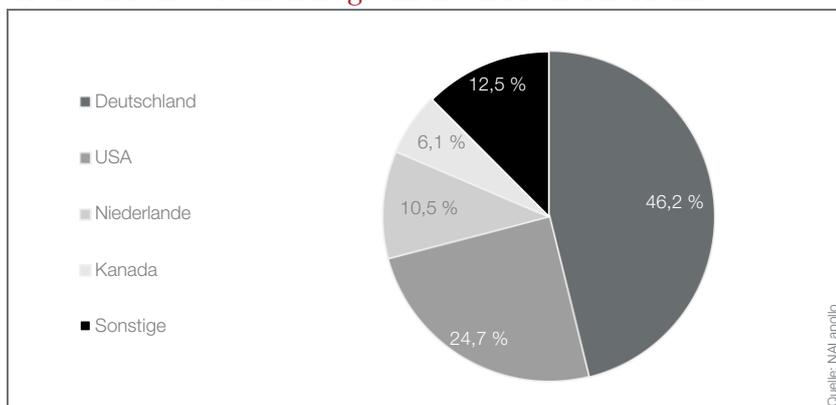
Trotz der aktuellen Gemengelage aus Ukrainekrieg, Rekordinflation, Energieknappheit und steigenden Leitzinsen der EZB hat sich der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien behaupten können und bewegt sich zum Ende des dritten Quartals zahlenmäßig weiterhin auf Rekordniveau. So sind insgesamt 7,93 Mrd. Euro erfasst worden. Damit ist nicht nur das Vorjahr um 24,5 % (Q1-Q3 2021: 6,37 Mrd. Euro), sondern auch der Schnitt der letzten fünf Jahre fast um 50 % übertroffen worden. Getragen worden ist dieses Ergebnis durch den starken Jahresstart (Q1 2022: 3,88 Mrd. Euro), während im dritten Quartal 2022 nur noch ca. 1,94 Mrd. Euro zu Buche schlugen.

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart

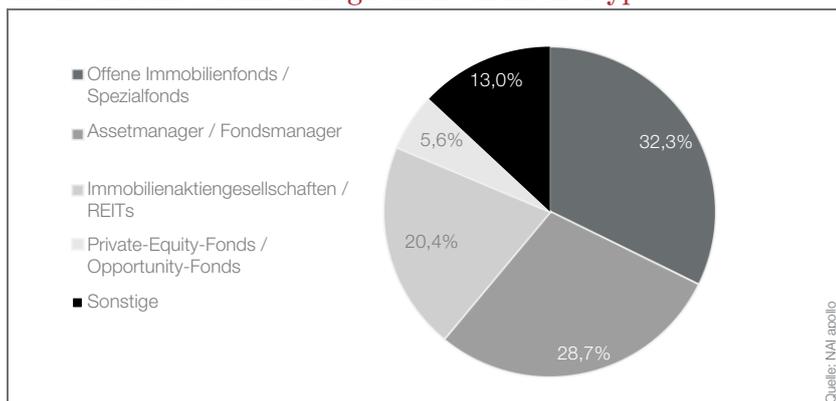


Das Neunmonatsresultat ist vor allem durch die hohe Zunahme des Portfolioinvestmentvolumens getrieben worden, das gegenüber dem Vorjahr um 42,2 % auf nun 3,76 Mrd. Euro zugenommen hat. Zu nennen ist hier weiterhin die Übernahme der Deutschen Industrie REIT durch die niederländische CTP oder die Übernahme der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG aus dem ersten Quartal. Darüber hinaus können auch die Pakete aus elf Immobilien, die Bestandteil des "Ergo Trust Logistikfonds Nr. 1" waren und für 450 Mio. Euro an Prologis veräußert wurden, sowie zwei Logistikimmobilien in Biblis und Germersheim mit 134.000 m² Fläche, die zuletzt von der Dietz AG an P3 Logistic Parks verkauft wurden, aufgeführt werden. Einzelverkäufe sind für insgesamt 4,17 Mrd. Euro verantwortlich, ein Plus von 12 % gegenüber dem Vorjahr. Hierunter fallen auch einige Deals im dreistelligen Millionenbereich, wie jüngst der Verkauf eines Logistikzentrums in Kerpen an ABG Capital. Auch zählt die H&M-Logistikimmobilie in Hamburg mit ca. 170 Mio. Euro Volumen zu den größten Einzeldeals.

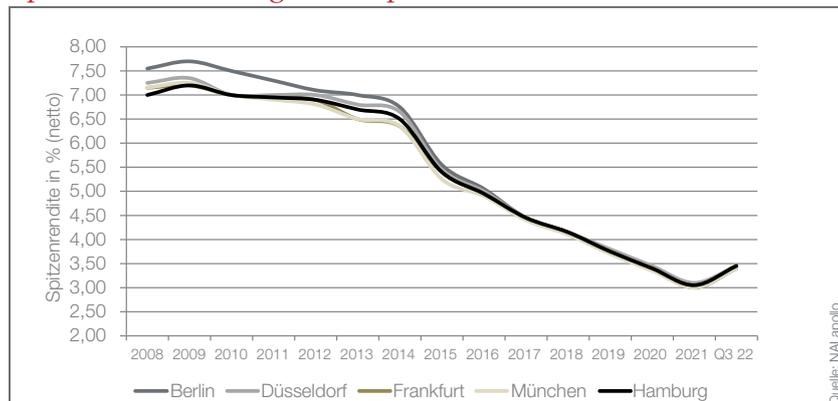
Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



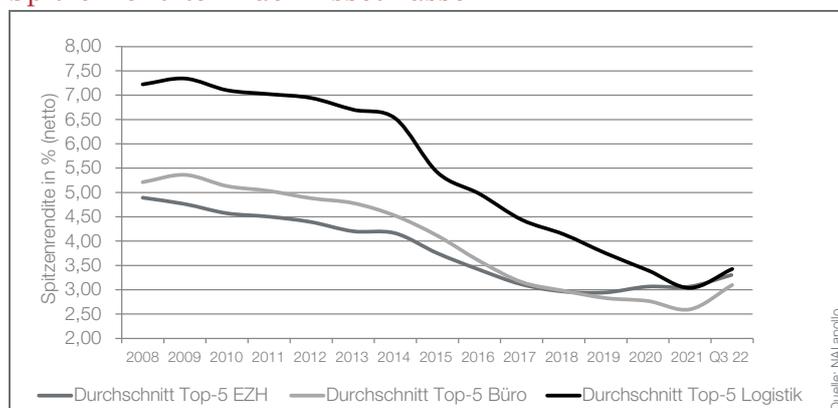
Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Infolge der großen Paketverkäufe entfällt auf ausländische Investoren mit 4,27 Mrd. Euro unverändert das Gros des Investmentvolumens. Das Volumen der einheimischen Anleger beläuft sich auf insgesamt 3,66 Mrd. Euro. Unter den Investorentypen bestimmen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“, „Asset- / Fondsmanager“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit zusammen 81,4 % Marktanteil das Geschehen. Während die beiden erstgenannten stark bei Einzelinvestments vertreten sind, hat sich der letztgenannte Investorentyp bei Portfoliodeals hervor getan.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute haben vor allem aufgrund der massiven Gaspreissteigerungen und den damit verbundenen Kaufkraftverlusten ihre BIP-Prognose gemäß der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose halbiert. Für das laufende Jahr wird so nur noch ein Wirtschaftswachstum von 1,4 % prognostiziert, was primär durch einen starken Jahresbeginn getragen wird. Für das folgende Jahr 2023 wird mit einem Wirtschaftsrückgang von 0,4 % gerechnet. Auch wird die Inflationsrate im aktuellen Jahr mit 8,4 % bei weitem über dem Inflationsziel der EZB liegen. Für 2023 wird sogar eine Zunahme der Teuerungsrate von 8,8 % angenommen. Die EZB hat den Hauptrefinanzierungszinssatz im September auf 1,25 % angehoben. Weitere Zinsschritte sind angekündigt. Inwieweit die EZB die durch exogene Faktoren verursachte

Inflation damit bekämpfen kann, bleibt abzuwarten. Größere kurzfristige Wirkung dürfte sowohl für die Wirtschaft als auch die Privathaushalte und damit den Binnenkonsum die sogenannte „Gaspreisbremse“ zeigen.

Die Gesamtsituation hat dazu geführt, dass 10-jährige Bundesanleihen im Laufe des Septembers 2022 bereits die 2,0 %-Marke überschritten haben. Damit einhergehend haben sich Immobilienfinanzierungen nochmals spürbar verteuert und bewegen sich aktuell im Bereich der 4,0 %-Marke. Die Folge daraus ist, dass Immobilieninvestoren deutlich geringere Preise zahlen können, um ihre angestrebten Eigenkapitalverzinsungen zu erreichen. Dies hat abermals zu einem starken Anstieg der Spitzenrenditen geführt.

Bei Logistikimmobilien belaufen sich die Zunahmen auf 25 Basispunkte an den Top-5 Standorten. Entsprechend liegen die Renditen zum Ende des dritten Quartals 2022 bei 3,40 % in Berlin und München sowie 3,45 % in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg. Diese Entwicklung wird sich in zunehmender Form in den nächsten Quartalen fortsetzen.

Aktuell stehen die Logistiknutzermärkte vergleichsweise positiv da. Zwar dürfte sich die Nachfrage in Teilbereichen abkühlen, parallel wird aus der Umstrukturierung von Lieferketten aber ein zunehmender Bedarf an Produktionsstätten und Lagerungsmöglichkeiten resultieren. Alles in allem ist das Investoreninteresse an Logistikimmobilien weiterhin vorhanden, wenngleich deutliche Preisnachlässe gefordert werden. Das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2022 dürfte sich im Bereich des Rekordvorjahres bewegen bzw. eventuell sogar leicht übersteigen.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

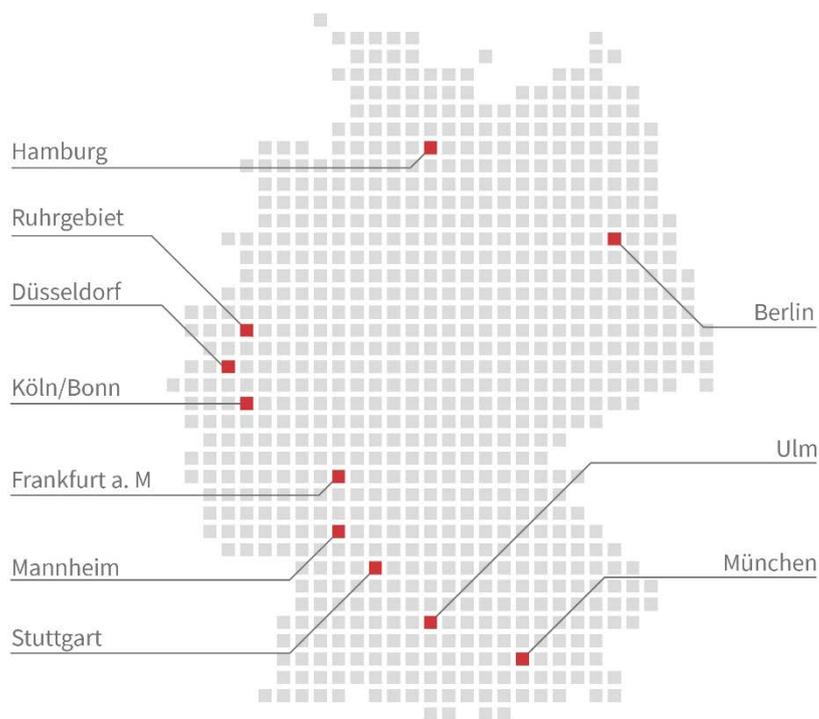
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.