



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
2022

„Zwar weiß ich viel,
doch möchte ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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



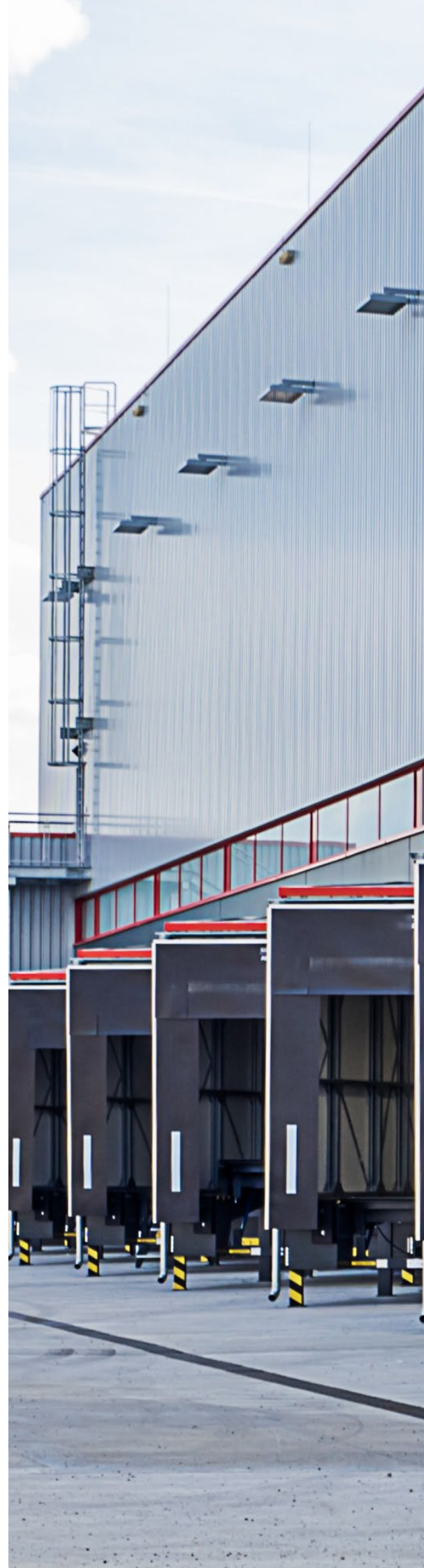
Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



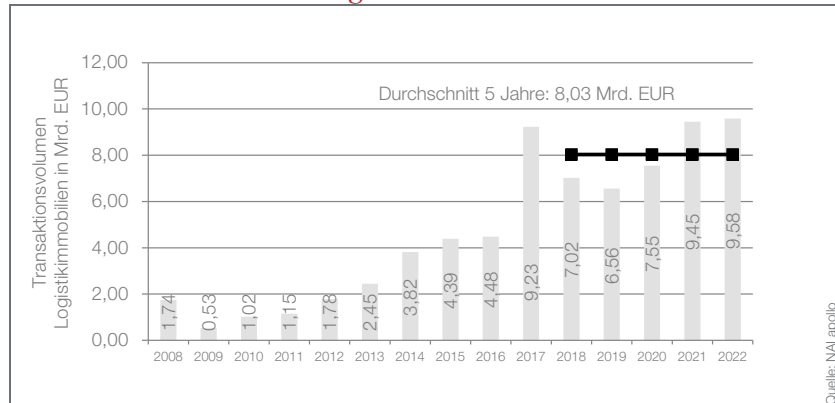
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

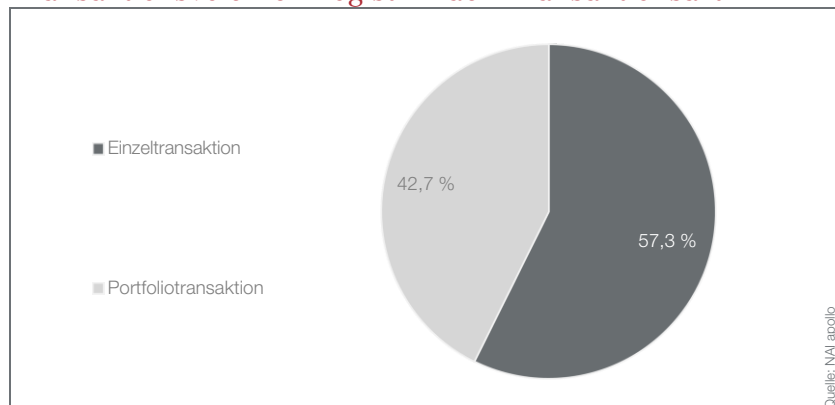


Transaktionsvolumen Logistik



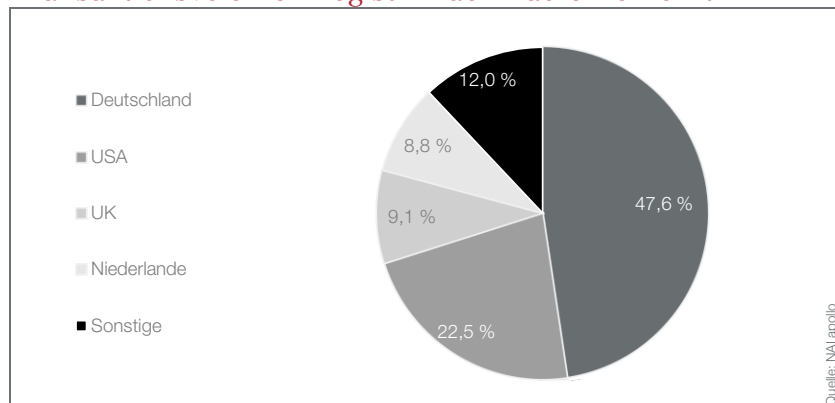
Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien in Deutschland hat sich im Jahr 2022 entgegen der aktuellen Marktstimmung äußerst krisenresistent gezeigt. Das starke Ergebnis, welches sich bereits in den Vorquartalen abgezeichnete, kann nun für das Gesamtjahr 2022 mit einem neuen Rekordtransaktionsvolumen von 9,58 Mrd. Euro bestätigt werden. Dies bedeutet ein Wachstum von 1,4 % gegenüber dem Vorjahreswert und ein Volumen, das 20,4 % über dem letzten 5-jährigen Mittel liegt (2017-2021: 7,96 Mrd. Euro). Das Ergebnis basiert allerdings größtenteils auf einer starken ersten Jahreshälfte (H1 2022: 5,99 Mrd. Euro), welche 63 % des Gesamtvolumens ausmacht. Die darauffolgenden Quartale zeigen ein weniger dynamisches Transaktionsgeschehen auf (Q3 2022: 1,94 Mrd. Euro, Q4 2022: 1,65 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



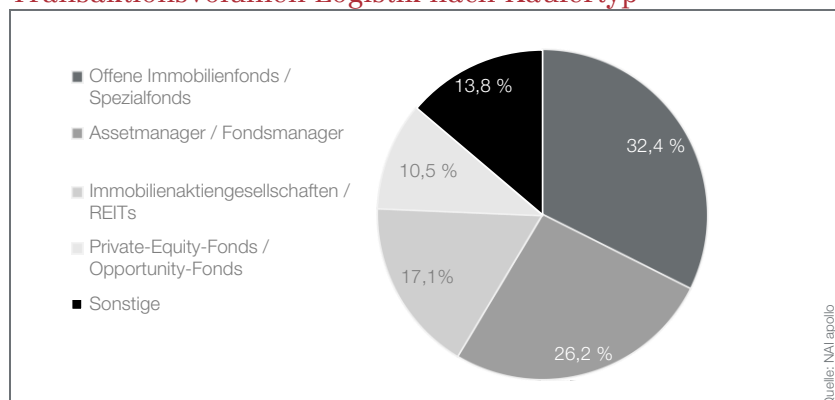
Der aktuelle Rekordwert ist sowohl durch eine Zunahme des Einzeltransaktions- als auch des Portfoliotransaktionsvolumen positiv beeinflusst worden. Mit den erfassten 5,49 Mrd. Euro bei Einzeldeals ist hier ebenfalls ein neuer Rekord erzielt

Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

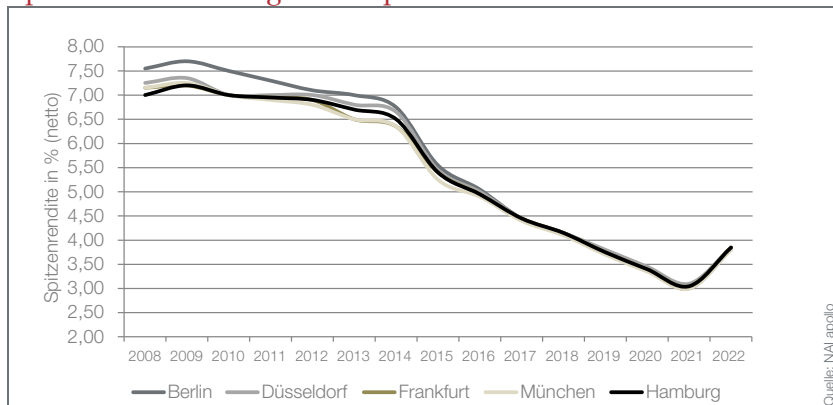


worden, der sich 2,1 % über dem Vorjahreswert einordnet. Hierzu haben beispielsweise der Verkauf der H&M-Logistikimmobilie in Hamburg für ca. 170 Mio. Euro an Ivanhoé Cambridge oder auch die Veräußerung des LogPark in Leipzig für ca. 121 Mio. Euro an den Hausinvest der Commerz Real beigetragen. Beim Portfoliotransaktionsvolumen ist mit ca. 4,09 Mrd. Euro nach 2017 (5,73 Mrd. Euro) das zweithöchste Volumen verzeichnet worden. Die bedeutendsten Deals sind hierbei die Übernahme der Deutschen Industrie REIT durch die niederländische CTP sowie die Übernahme der VIB Vermögen AG durch die DIC Asset AG, welche bereits im ersten Quartal des Jahres stattfanden.

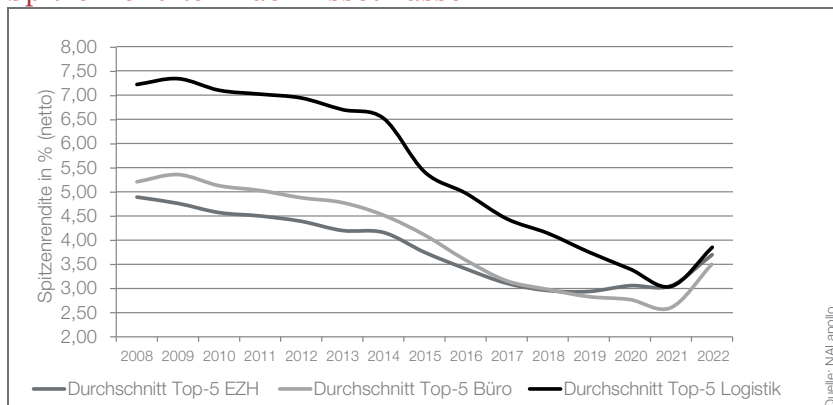
Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Bezüglich der Investorenherkunft zeigt sich im Jahr 2022 eine Bedeutungszunahme einheimischer Anleger. Zwar sind die Marktanteile mit 47,6 % deutscher Investoren und 52,4 % ausländischer Investoren nahezu gleichverteilt, jedoch konnten einheimische Akteure das Volumen um 13,2 % steigern. Bei ausländischen Anlegern steht hingegen ein Minus in Höhe von 7,3 %. Unter den Investorentypen dominierten im Jahr 2022 die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ mit 32,4 % bzw. 26,2 %.

In den Wintermonaten hat sich die deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger präsentiert als zunächst angenommen. Mittlerweile gehen einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2023 nicht mehr von einem tiefen Wirtschaftseinbruch aus. Beispielsweise hat das Institut für Weltwirtschaft (IfW) jüngst sogar ein Plus von 0,3 % prognostiziert. Ein weniger pessimistischer Ausblick deckt sich mit den Ergebnissen des ifo Geschäftsklimaindex im Dezember 2022, der im Vergleich zum Vormonat um 2,4 Punkte auf 88,6 Punkte gestiegen ist. Auch scheint die Inflation in Deutschland im Oktober 2022 mit einem Plus von 10,4 % im Vergleich zum Vorjahr ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht zu haben. Seitdem nimmt diese ab (November 10,0 %, Dezember 8,6 %). Darüber hinaus hat sich auch der Arbeitsmarkt zum Jahresende 2022 weiterhin als stützender Faktor für die heimische Wirtschaft

erwiesen. Ende Dezember 2022 lag die Arbeitslosenquote bei 5,4 %, was einen Anstieg von nur 0,3 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahresmonat darstellt. Auf Gesamtjahressicht 2022 notiert die Quote mit 5,3 % sogar 0,4 %-Punkte unter 2021. Damit einhergehend ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum zuletzt verfügbaren Stand (Oktober 2022) auf den Rekordwert von 34,62 Mio. gestiegen.

Mit den Zinsanpassungen der EZB sowie dem Anstieg des risikolosen Zinses in Form von 10-jährigen Staatsanleihen der Bundesrepublik, die sich mittlerweile wieder deutlich über der 2 %-Marke bewegen, hat auch der Anpassungsdruck bei den Spitzenrenditen angehalten. So ist diese im vierten Quartal 2022 im Schnitt der Top-5 Märkte für Logistikimmobilien um 40 Basispunkte angestiegen. Im gesamten Jahresverlauf 2022 haben diese um bis zu 80 Basispunkte zugenommen und liegen nun bei 3,80 % in Berlin und München sowie bei 3,85 % in Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg.

Trotz eines Rekordtransaktionsvolumens zeigte sich im Jahresverlauf eine Abkühlung auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistikimmobilien. Die verhaltene Marktstimmung wird wahrscheinlich noch in der ersten Jahreshälfte 2023 anhalten. Vor allem die Themen rund um Re- und Nearshoring werden aber die Nachfrage nach deutschen Logistikimmobilien auch in den kommenden Jahren untermauern. Dementsprechend kann im langfristigen Vergleich auch für das Jahr 2023 von einem überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen ausgegangen werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

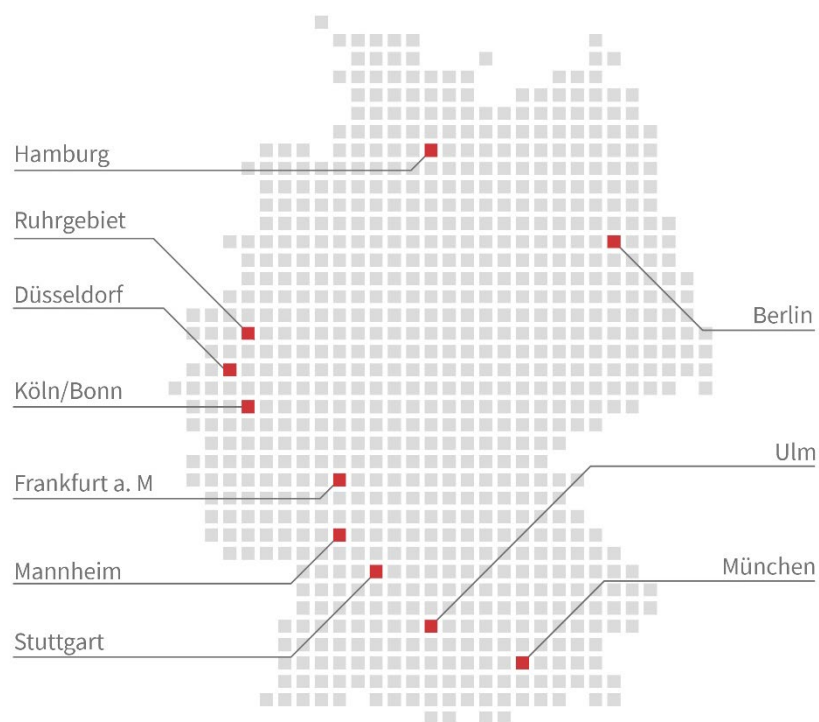
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2023.

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.

NAIapollo