



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
H1 2020

„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
Chief Investment Officer
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



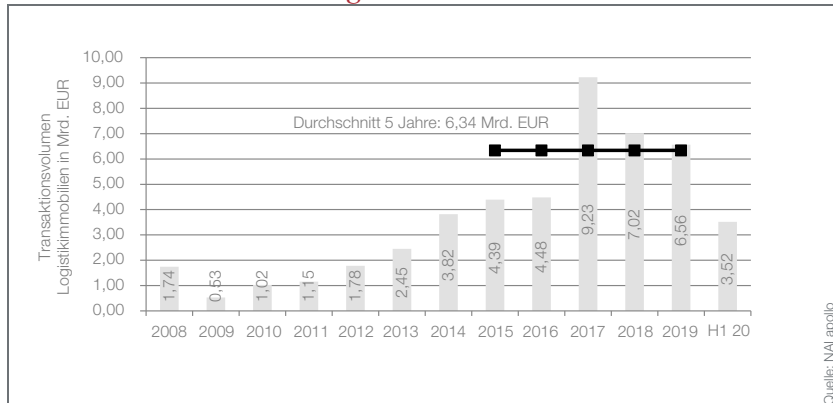
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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



Transaktionsvolumen Logistik

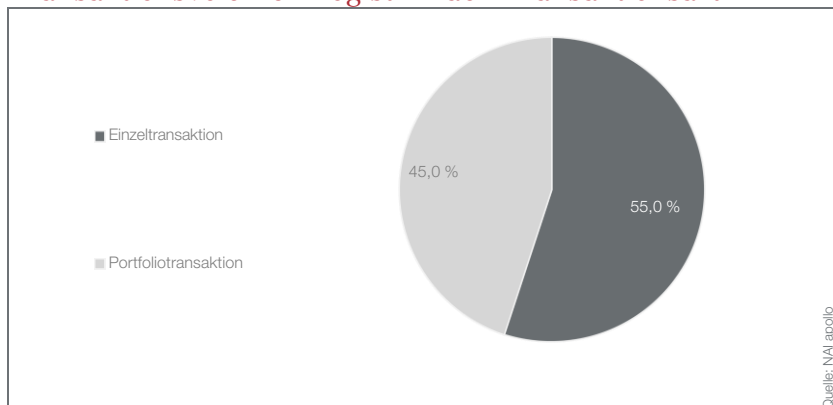


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien hat im Zuge der COVID-19-Pandemie im zweiten Quartal zwar einen leichten Dämpfer erhalten, beendet das Halbjahr aber mit einem überdurchschnittlichen Umsatzergebnis. So ist zum Ende des zweiten Quartals dank eines starken Jahresstarts ein Investmentvolumen in Höhe von 3,52 Mrd. Euro erfasst worden. Damit liegen die ersten sechs Monate 2020 sowohl 45,2 % (H1 2019: 2,42 Mrd. Euro) über dem Vorjahreszeitraum als auch 16,1 % über dem fünfjährigen Durchschnitt (H1 2015 – H1 2019: 3,03 Mrd. Euro).

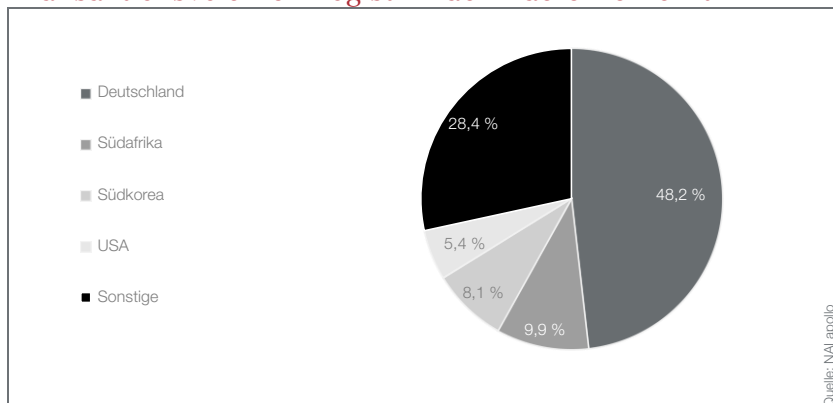
Der Logistiktransaktionsmarkt wird weiterhin von Einzelverkäufen bestimmt, durch die zum Ende des zweiten Quartals ein Volumen von rund 1,94 Mrd. Euro generiert wurden. Dieser Wert bewegt sich 42,5 % oberhalb des Vorjahresniveaus. Genannt werden können hier das Logistikzentrum im bayerischen Obernburg, das durch einen Spezialfonds von LIP Invest für 100 Mio. Euro erworben wurde. Daneben hat ein JV von Angelo Gordon und Aamundo einen 120.000 m² großen Logistik- und Industriepark in Ettlingen gekauft. Auch die Veräußerung des 130.000 m² großen Zalando-Logistikcenters in Lahr an Amundi zählt zu den größten Einzeldeals.

Portfoliotransaktionen sind insgesamt für ein Volumen von 1,58 Mrd. Euro verantwortlich, womit das Plus im Vorjahresvergleich bei 48,5 % liegt. Zu den größeren Paketverkäufen zählt das Maple-Portfolio, das durch Apeiron / Midas Asset Management für 200 Mio. Euro akquiriert wurde. Daneben kann auch der deutsche Anteil des PEL-Portfolios mit einem angenommenen anteiligen Wert von 300 Mio. Euro erwähnt werden. Dieses Paket ist durch den Investec Property Fund aus Südafrika erworben worden.

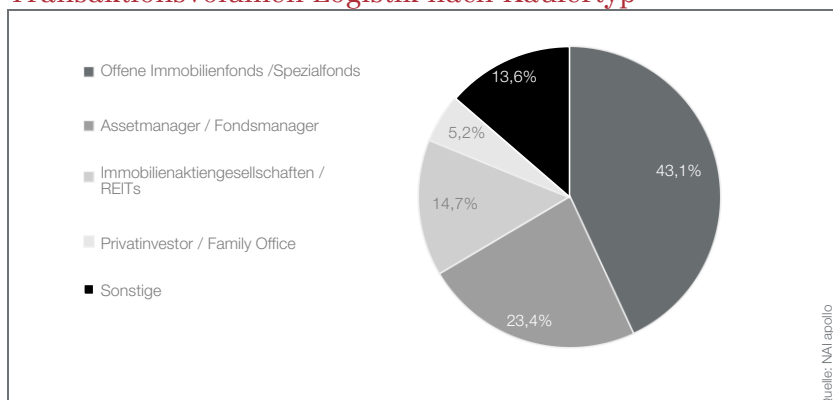
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



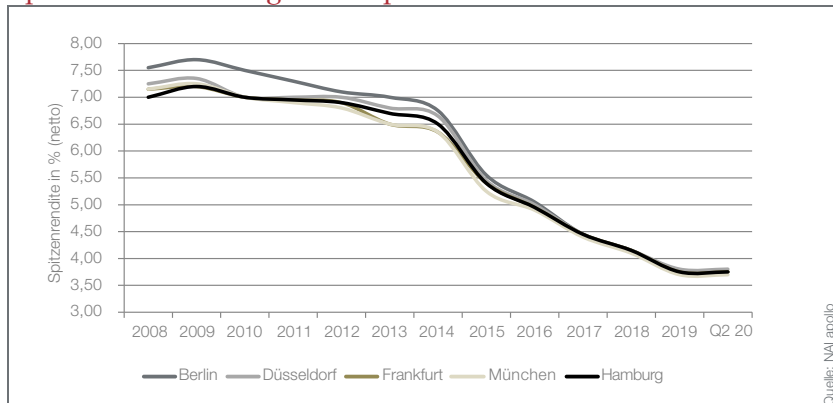
Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



Spitzenrenditen Logistik Top-5

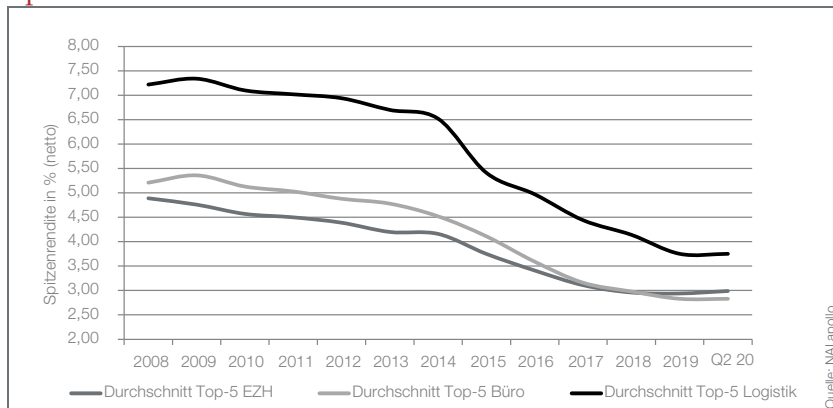


Hierbei ist zu beobachten, dass das Pricing für Core-Objekte insgesamt stabil geblieben ist.

Insofern entwickeln sich die Spitzenrenditen innerhalb der Top-5 Märkte in der Assetklasse Lager/Logistik gegenüber dem Vorquartal überwiegend linear. Im Vergleich zum Vorjahreswert bewegt sich die Spitzenrendite infolgedessen im Schnitt der Top-5 Märkte 20 Basispunkte niedriger. Damit liegen diese in München bei 3,70 %, in Berlin, Frankfurt und Hamburg jeweils bei 3,75 % und in Düsseldorf bei 3,80 %.

Der Start neuer Vermarktungsaktivitäten gepaart mit den Normalisierungstendenzen bei Ankaufsprozessen wird zu einer stetig spürbareren Belebung des Marktes vor allem zum Jahresende führen. Gestützt von erwarteten neuen Paketveräußerungen wird dementsprechend für den Logistikinvestmentmarkt aus aktueller Sicht ein Erreichen der 6 Mrd. Euro Marke durchaus für möglich gehalten.

Spitzenrenditen nach Assetklassen



Ausländische Investoren dominieren mit einem Transaktionsvolumen von 1,82 Mrd. Euro in den ersten sechs Monaten 2020 leicht das Marktgeschehen. Hierunter stechen wiederum südafrikanische, südkoreanische sowie US-amerikanische Anleger hervor. Deutsche Investoren sind für fast 1,70 Mrd. Euro verantwortlich und erreichen damit einen Marktanteil von 48,2 %. Gegenüber dem Vorjahr haben einheimische Anleger das investierte Kapital gleichzeitig um über 60 % gesteigert.

Unter den Investorentypen bestimmen wie im Vorjahr und im Vorquartal die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit weitem Abstand den Markt. So beläuft sich deren Ankaufovolumen mittlerweile auf 1,52 Mrd. Euro. Dahinter folgen „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“.

Während des Shutdowns wurden primär zuvor angestoßene Prozesse fortgesetzt, neue Aktivitäten hingegen nahezu nicht gestartet. Aktuell ist wieder eine steigende Anzahl an neuen Verkaufsprozessen und Vermarktungen wahrnehmbar. Auch nachfrageseitig ist eine erste Normalisierung feststellbar. Nach dem ersten durch den Shutdown verursachten Schock werden wieder Objekte geprüft und Kaufverhandlungen geführt.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

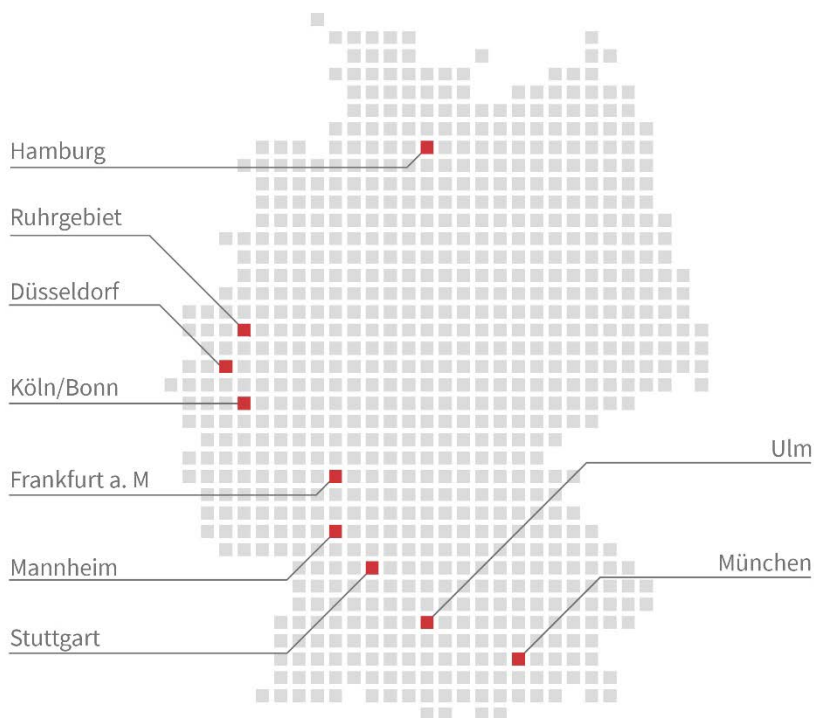
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2020.

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.