



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2020

„Nach dem Wissen ist das nächstebeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



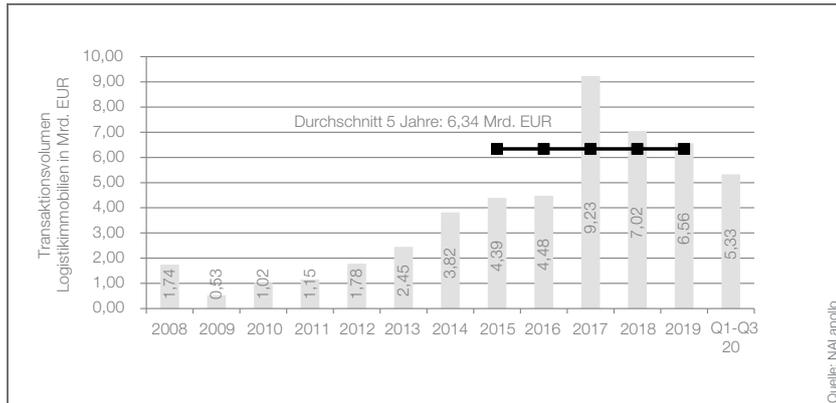
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



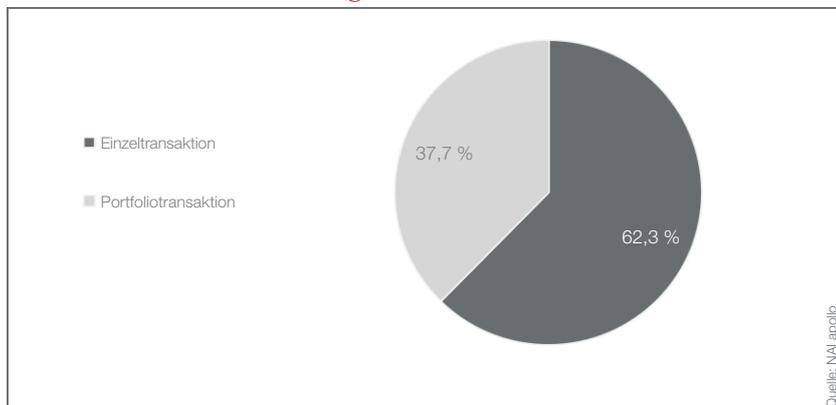
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



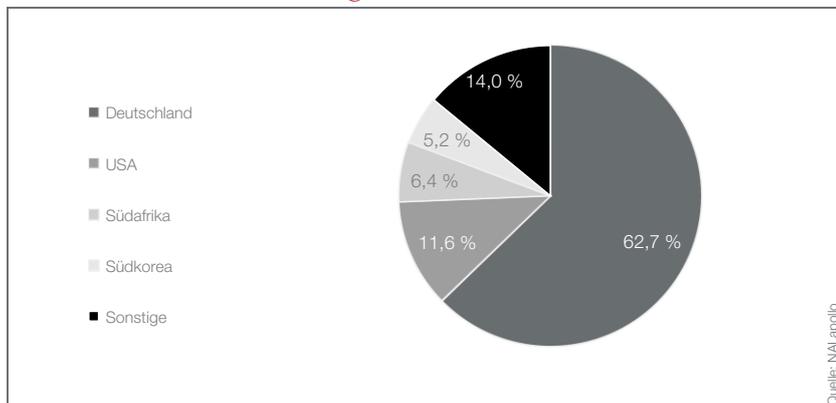
Transaktionsvolumen Logistik



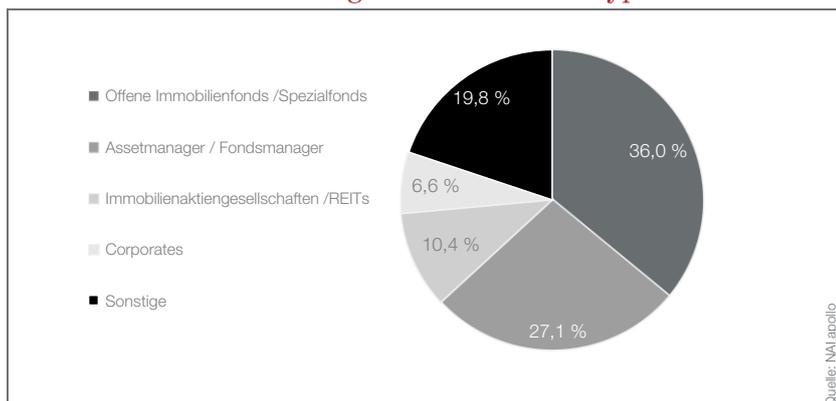
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

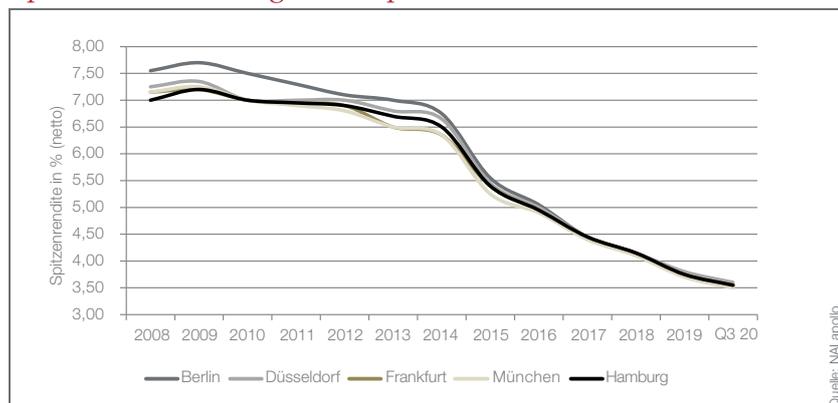


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien zeigt sich im dritten Quartal praktisch unbeeindruckt von der Corona-Pandemie. Mit einem Transaktionsvolumen von ca. 1,8 Mrd. Euro ist sowohl das Vorquartal als auch das Vorjahresresultat um mehr als ein Fünftel übertroffen worden (Q2 2020: rund 1,4 Mrd. Euro; Q3 2019: rund 1,5 Mrd. Euro). Auch das Ergebnis der ersten neun Monate 2020 bewegt sich mit 5,3 Mrd. Euro 37 % über dem Vorjahr (Q1-Q3 2019: 3,9 Mrd. Euro). Zudem ist der Fünfjahres-schnitt um 29 % getoppt worden (Q1-Q3 2015 – Q1-Q3 2019: 4,1 Mrd. Euro). Damit präsentiert sich der bisherige Jahresverlauf mit dem zweitbesten Neun-Monatsstand seit Beginn unserer Erfassung.

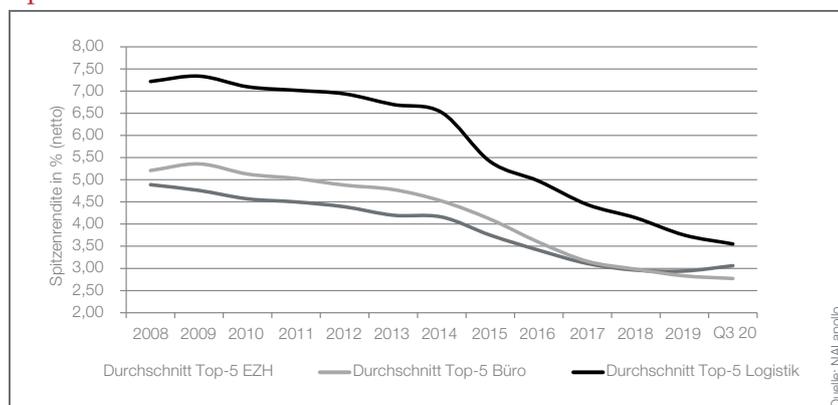
Der spürbare Zuwachs des Logistiktransaktionsvolumens wird primär von Einzeldeals getragen. So haben diese von ca. 2,1 Mrd. Euro im Vorjahr auf nun 3,3 Mrd. Euro in den ersten drei Quartalen 2020 zugelegt – ein Plus von 55 %. Große Einzelobjekte sind in den ersten neun Monaten das Zalando-Logistikcenter in Lahr, das für schätzungsweise über 200 Mio. Euro durch Amundi gekauft wurde, oder auch das 100 Mio. Euro schwere Logistikzentrum im bayerischen Obernburg, welches durch einen Spezialfonds von LIP Invest erworben wurde.

Portfoliotransaktionen verzeichnen gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ein Plus, jedoch nur von 15 %. So ist hier ein Investmentvolumen in Höhe von 2,0 Mrd. Euro erfasst worden. Zu den größten Paketdeals des laufenden Jahres gehören jeweils die deutschen Anteile des Logistrial-Portfolios sowie des PEL-Portfolios. Diese sind durch Union Investment bzw. Investec Property Fund aus Südafrika gekauft worden und bewegen sich jeweils im mittleren dreistelligen Millionenbereich.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Das Logistiktransaktionsvolumen des dritten Quartals geht maßgeblich auf einheimische Anleger zurück, weshalb diese in der Neun-Monatsbilanz wieder dominieren. In Summe haben deutsche Investoren 3,3 Mrd. Euro allokiert. Gegenüber dem Vorjahr gleicht dies nahezu einer Verdoppelung des Volumens. Ausländische Investoren bewegen sich mit fast 2,0 Mrd. Euro hingegen leicht unter dem Vorjahresniveau. Darunter stechen weiterhin Investoren aus den USA, Südafrika und Südkorea hervor.

„Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sind unverändert durch das höchste Ankaufsvolumen bei Logistikimmobilien gekennzeichnet. Zum Stand Ende September beläuft sich dieses auf mittlerweile 1,9 Mrd. Euro. Mit Abstand folgen „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“.

Nachdem die deutsche Wirtschaft infolge des durch die Corona-Pandemie ausgelösten landesweiten Shutdowns im zweiten Quartal 2020 einen historischen Rückgang des BIP von 9,7 % verkraften musste, war im dritten Quartal wieder eine spürbare Erholung zu verzeichnen. Seit Mai 2020 zeichnete sich ein Erholungsprozess ab. So hat beispielsweise die Industrie ihre Auftragseingänge und ihren Absatz wieder deutlich steigern können. Auch der ifo Geschäftsklimaindex zeigte nach dem Tiefstand im April wieder eine kontinuierlich steigende Entwicklung und

erreichte im September 93,4 Punkte. Damit schien Deutschland die Talsohle bereits durchschritten zu haben. Mit den derzeit steigenden Infektionszahlen und den entsprechenden Konsequenzen für das generelle Wirtschaftsleben wächst jetzt aber die Gefahr einer längerfristigen Rezession und die Befürchtung, dass die die fragile Entwicklung statt eines V-Verlaufes einen W-Verlauf nehmen könnte.

Hieraus könnten größere Unsicherheit und eine pessimistischere Erwartung bei Investoren und Kreditgebern erwachsen, was sich in geringeren Transaktionsvolumina und sinkenden Preisen für Corona-betroffene Immobilien, wie beispielsweise bei Produktionsimmobilien aus dem Automotive-Bereich, zeigen sollte. Auf der anderen Seite wird die Nachfrage nach nicht betroffenen Immobilien weiter zunehmen, wozu Logistikimmobilien mit Mietern aus dem E-Commerce zählen.

Die bislang weiterhin hohe Nachfrage nach Premium-Logistikobjekten hat die Spitzenrendite im dritten Quartal 2020 an allen Top-5 Standorten um weitere 20 Basispunkte sinken lassen. Damit notiert diese bei 3,50 % in München, jeweils bei 3,55 % in Berlin, Frankfurt und Hamburg sowie bei 3,60 % in Düsseldorf.

Auch für das Jahresabschlussquartal wird aktuell mit keinem Abbruch der Nachfrage nach dieser Assetklasse gerechnet. Die sehr hohe Nachfrage bei gleichzeitiger Produktverfügbarkeit, auch in Form von Paketen, wird sich erneut in hohen Marktaktivitäten niederschlagen. Dementsprechend ist derzeit, trotz der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit, für das Gesamtjahr 2020 ein Überschreiten der 7 Mrd. Euro-Marke beim Logistiktransaktionsvolumen zu erwarten.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

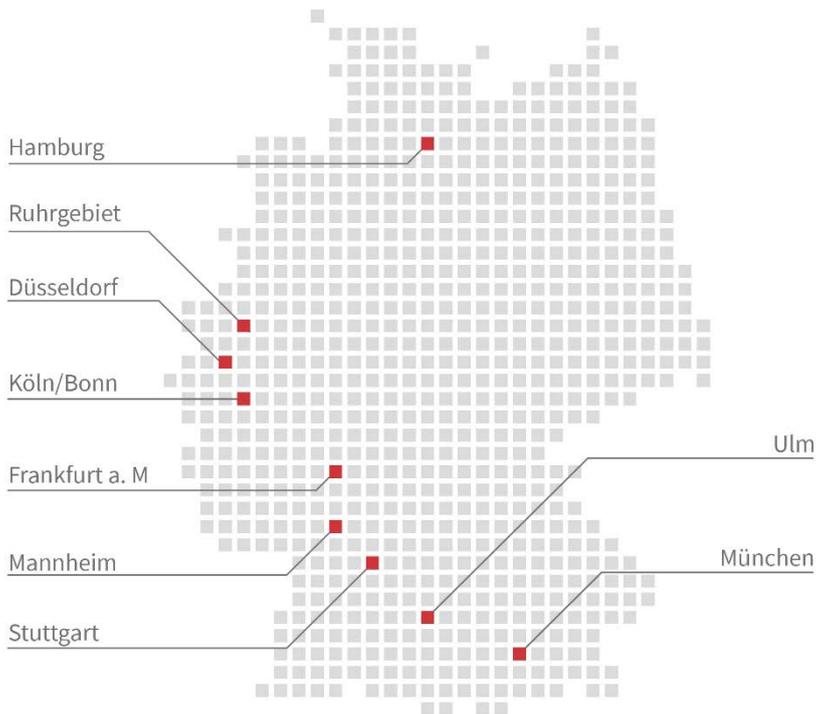
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.