



## Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland  
H1 2019

# „Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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



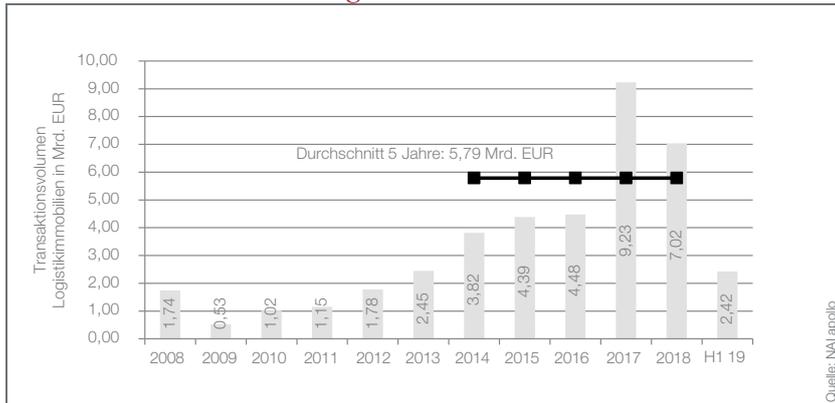
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



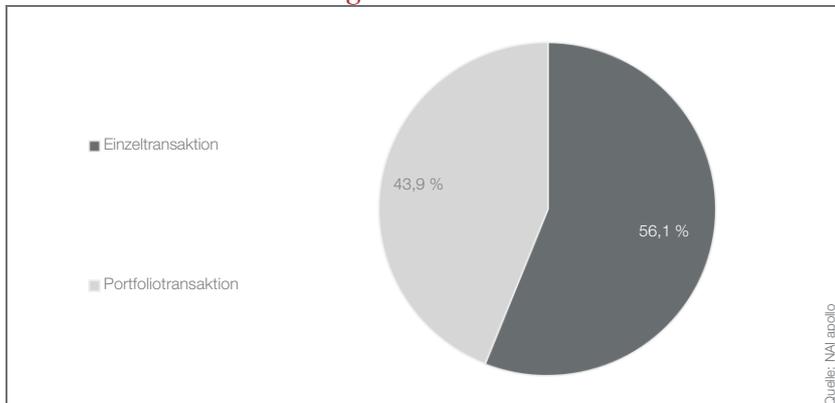
Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



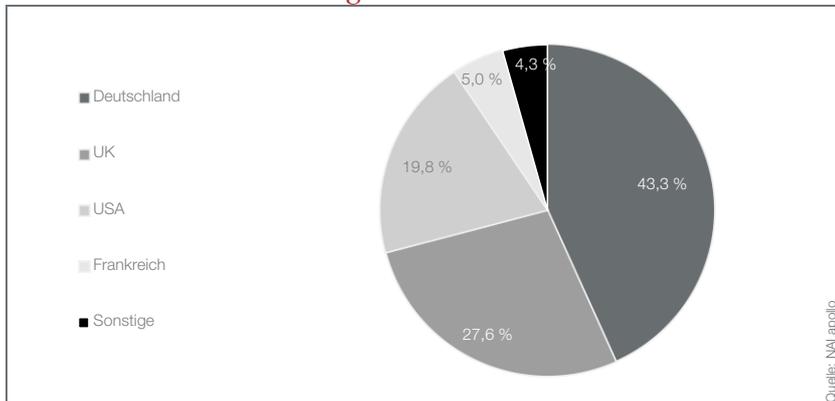
## Transaktionsvolumen Logistik



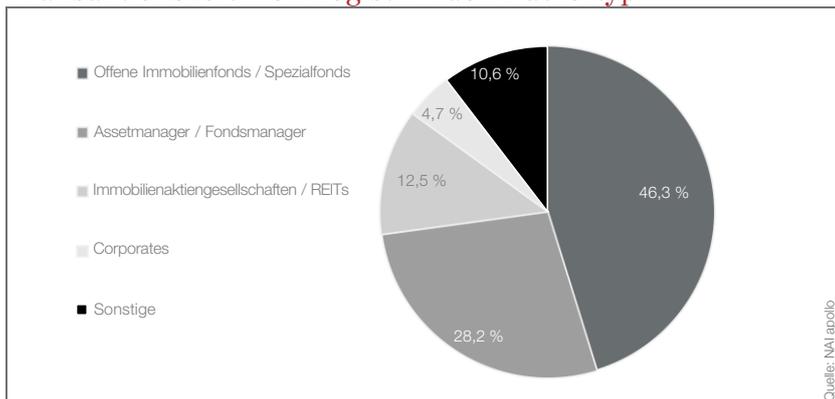
## Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

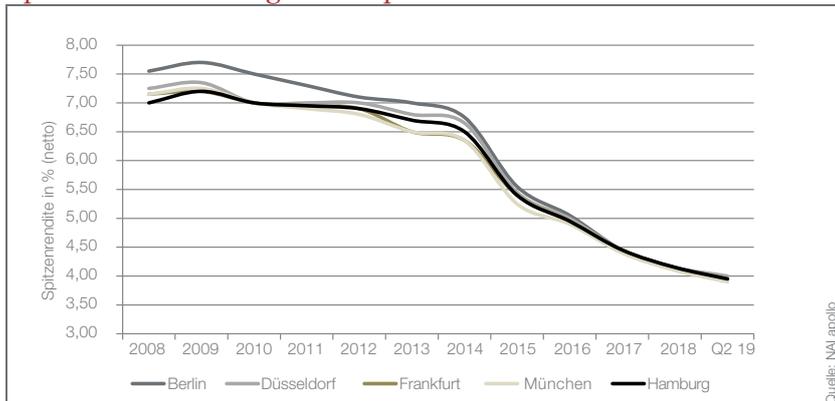


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien präsentiert sich in der ersten Jahreshälfte 2019 mit einem sehr guten Ergebnis. Obwohl das erfasste Transaktionsvolumen mit rund 2,4 Mrd. Euro fast ein Viertel unter dem Vorjahreswert liegt, ist es dennoch das drittbeste jemals erfasste Resultat einer ersten Jahreshälfte. Lediglich in den Rekordjahren 2018 und 2017 wurden höhere Investmenttätigkeiten verzeichnet. Wäre eine größere Produktverfügbarkeit vorhanden, hätte auch der Vorjahreswert (H1 2018: rund 3,2 Mrd. Euro) getoppt werden können.

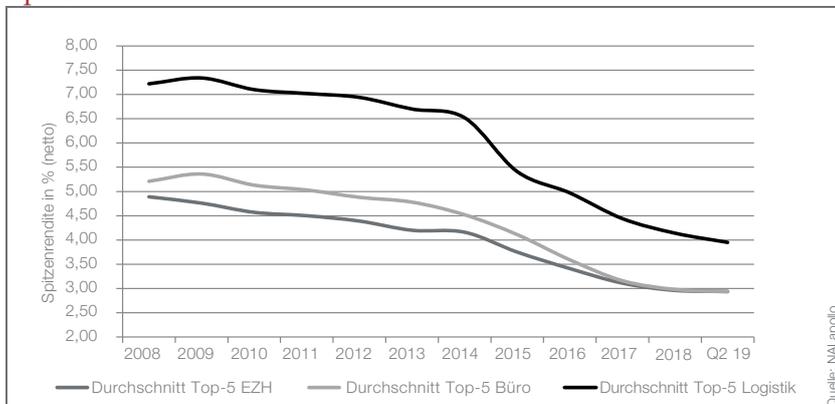
Die Marktentwicklung fußt maßgeblich in einem überproportionalen Rückgang der Investmentaktivitäten bei Portfoliodeals. So beträgt das hier erfasste Volumen ca. 1,1 Mrd. Euro, womit es fast ein Drittel unter dem Vorjahresniveau liegt. Auf Einzeltransaktionen entfällt ein Anteil von 56,1 % bzw. etwas weniger als 1,4 Mrd. Euro. Dies entspricht einer Abnahme von 14,4 % (H1 2018: ca. 1,6 Mrd. Euro). Der größte bisher erfasste Logistikdeal ist der Verkauf des Blue Chip Portfolios für 350 Mio. Euro. GreenOak und Apeiron haben im Joint Venture mit koreanischen Investoren die drei Big-Box-Lager in Löhne, in Niederaichbach/Wörth an der Isar und in Offenbach an der Queich erworben.

Das Marktgeschehen wird unverändert durch deutsche Anleger mit einem Volumen von deutlich über 1,0 Mrd. Euro bestimmt. Damit bewegt sich deren investiertes Kapital annähernd beim Vorjahreswert. Dementsprechend sind ausländische Investoren zu einem Drittel weniger stark investiert als ein Jahr zuvor. Zu den ausländischen Nationen mit den höchsten Investmentvolumen zählen nach wie vor UK und die USA.

## Spitzenrenditen Logistik Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



„Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ haben im Vergleich zum Vorjahr über 70 % mehr in der Assetklasse Logistik angelegt und erreichen im ersten Halbjahr 2019 ein Investmentvolumen von über 1,1 Mrd. Euro. Zu diesem sehr guten Ergebnis haben u.a. Vehikel von BNP Paribas REIM, Patrizia, Nuveen, LIP Invest, Savills IM oder auch RLI Investors beigetragen. Dahinter reißen sich „Assetmanager / Fondsmanager“ mit 0,7 Mrd. Euro sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit 0,3 Mrd. Euro ein.

Die derzeitige Finanzmarktkonstellation mit einer unveränderten Nullzinspolitik der EZB bei gleichzeitiger Rekordbeschäftigung sowie die weiter wachsende Nutzernachfrage nach Lager- und Logistikflächen machen Logistikimmobilien in Deutschland trotz moderaten Konjunkturprognosen unverändert zu einem gefragten Anlageziel. So hat sich die Spitzenrendite in den Top-5 gegenüber dem Vorquartal zwischen 0,05 %- und 0,10 %-Punkten reduziert. Aktuell rangieren die Spitzenrenditen damit bei 3,95 % in Berlin, 4,00 % in Düsseldorf, 3,95 % jeweils in Frankfurt und Hamburg sowie 3,90 % in München.

Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Renditekompression bei Logistikimmobilien noch nicht abgeschlossen ist. Bei den momentan im Markt befindlichen Produkten dürfte sich der Bieterwettbewerb in erneuten Renditerückgängen zeigen.

Da sich unter den aktuellen Produkten auch größere Portfolios befinden, sollte sich die zweite Jahreshälfte 2019 mit einem deutlich höheren Volumen zeigen. Insofern prognostiziert NAI apollo auf Gesamtjahressicht 2019 unverändert ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien im Bereich von 6,5 bis 7,5 Mrd. Euro.

**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, 2019.

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. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigheiten 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 von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.