



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2019

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



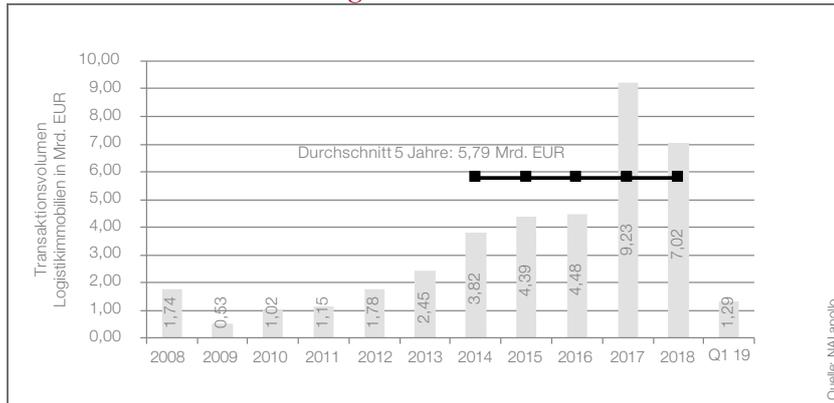
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

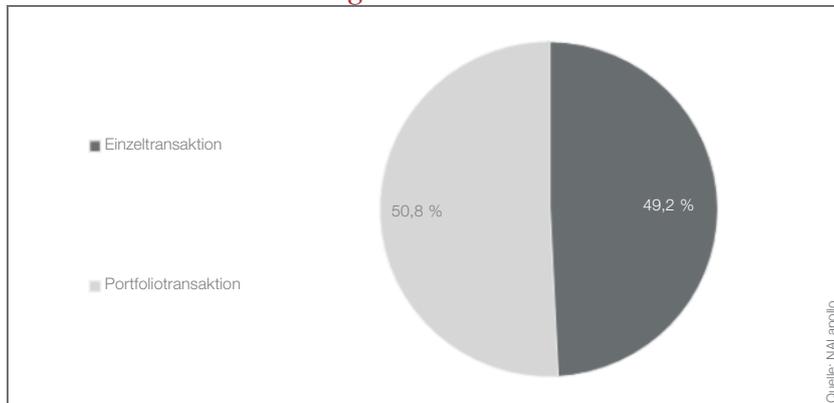


Transaktionsvolumen Logistik



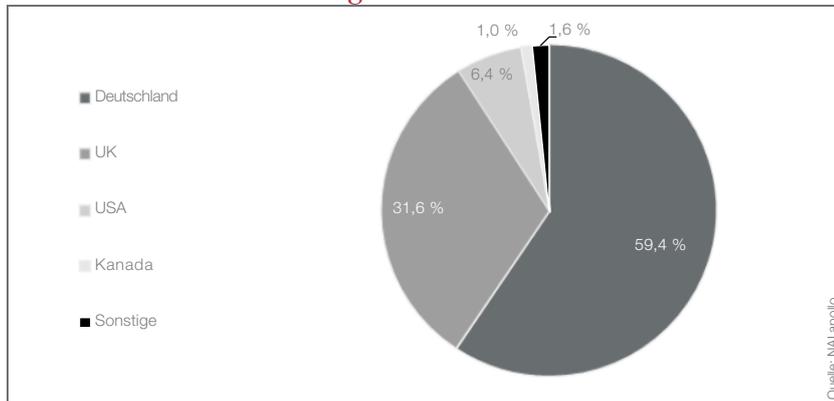
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien beginnt das Jahr 2019 mit einem soliden Ergebnis. So bewegt sich das gehandelte Investmentvolumen mit 1,29 Mrd. Euro in den ersten drei Monaten 2019 zwar 11,9 % unter dem sehr guten Vorjahreswert, dennoch stellt dieses Volumen den viertbesten jemals erfassten Jahresbeginn dar. Zudem liegt das Ergebnis nur minimal unter dem Durchschnitt der ersten Quartale der letzten fünf Jahre (Q1 2014 – Q1 2018: 1,34 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



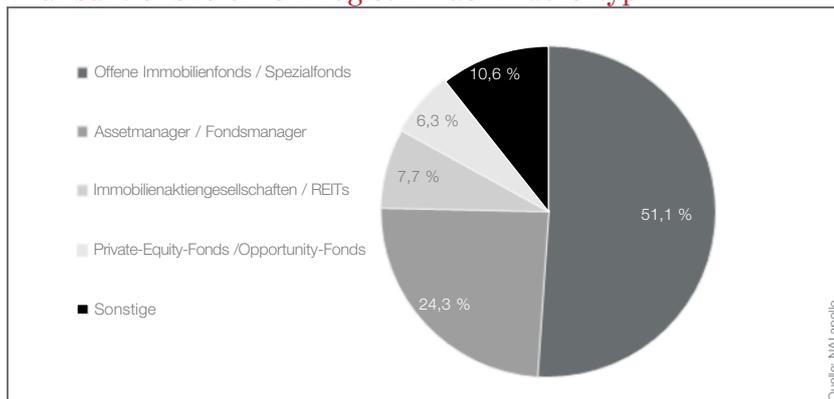
Der Transaktionsmarkt wird fast ausgeglichen sowohl von Einzel- als auch von Portfoliodeals geprägt. Einzelverkäufe haben im ersten Quartal 2019 ein Volumen von ca. 0,64 Mrd. Euro verbucht, was einer Abnahme von 14,2 % im Vorjahresvergleich entspricht. Portfolioverkäufe summieren sich auf insgesamt 0,66 Mrd. Euro, ein Minus von 9,5 % gegenüber dem ersten Quartal 2018. Zu den größten Paketen zählen der Kauf des Portfolios „Project Coldplay“ durch Barings und Tristan für mehr als 250 Mio. Euro. Von den hier verkauften 34 Lebensmittel-Kühlagern befindet sich der Großteil in Deutschland. Daneben hat Invesco für die BVK ein Paket aus sechs Logistikneubauten für ca. 100 Mio. Euro erworben.

Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

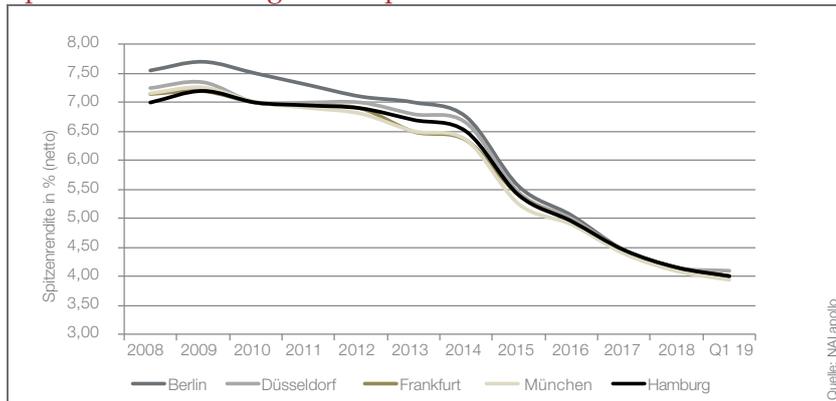


Der überwiegende Anteil des Investmentvolumens ist in den ersten drei Monaten auf das Konto deutscher Investoren gegangen. So sind diese für ca. 0,77 Mrd. Euro verantwortlich, womit das investierte Kapital um 35,5 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesteigert wurde. Auf ausländische Investoren entfällt in den ersten drei Monaten 2019 mit 0,53 Mrd. Euro ein weitaus geringeres Volumen als noch zwölf Monate zuvor mit 0,90 Mrd. Euro. Zu den am stärksten investierten ausländischen Nationen zählen UK und die USA.

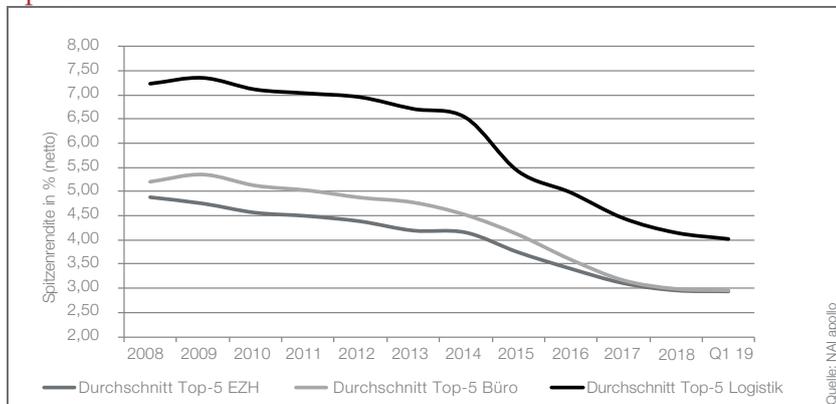
Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Sowohl durch Portfolioverkäufe als auch durch Einzeldeals dominieren „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ bei weitem das Marktgeschehen mit einem Volumen von 0,66 Mrd. Euro. Hierzu haben u.a. der RLI Logistics Fund-Germany II von RLI Investors, der Logistics Germany von LIP Invest, der Savills IM European Logistics Fund 2 von Savills IM oder aber auch der Eurozone Logistics Fund von BNP Paribas REIM beigetragen. Dahinter folgen „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“.

Infolge der unverändert hohen Nachfrage bei gleichzeitiger Produktknappheit haben die Spitzenrenditen generell für Gewerbeimmobilien in Deutschland nochmals nachgegeben. Die größte Reduktion ist bei Logistikkimmobilien erfasst worden. In den Top-5 Märkten hat die extreme Nachfrage sowohl seitens deutscher als auch ausländischer Investoren hier zu einer Abnahme von 5 bis 15 Basispunkten geführt. Damit liegen die Renditen in diesen aktuell jeweils bei 4,00 % in Berlin, Frankfurt und Hamburg. In Düsseldorf beträgt die Spitzenrendite 4,10 %, wohingegen in München sogar 3,95 % aufgerufen wird.

Auch ist im weiteren Jahresverlauf eine abermalige Renditekompression äußerst wahrscheinlich, da die Assetklasse der Logistikkimmobilien auch im Jahr 2019 deutlich im Fokus der Investoren stehen wird. Dementsprechend kommen auch neue Anlagevehikel auf den Markt, die in diese Assetklasse investieren. Somit werden die in derzeitiger Vermarktung befindlichen Objekte schnell auf Käufer treffen.

Auf Gesamtjahressicht 2019 kann seitens NAI apollo ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen für Logistikkimmobilien im Bereich von 6,5 bis 7,5 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

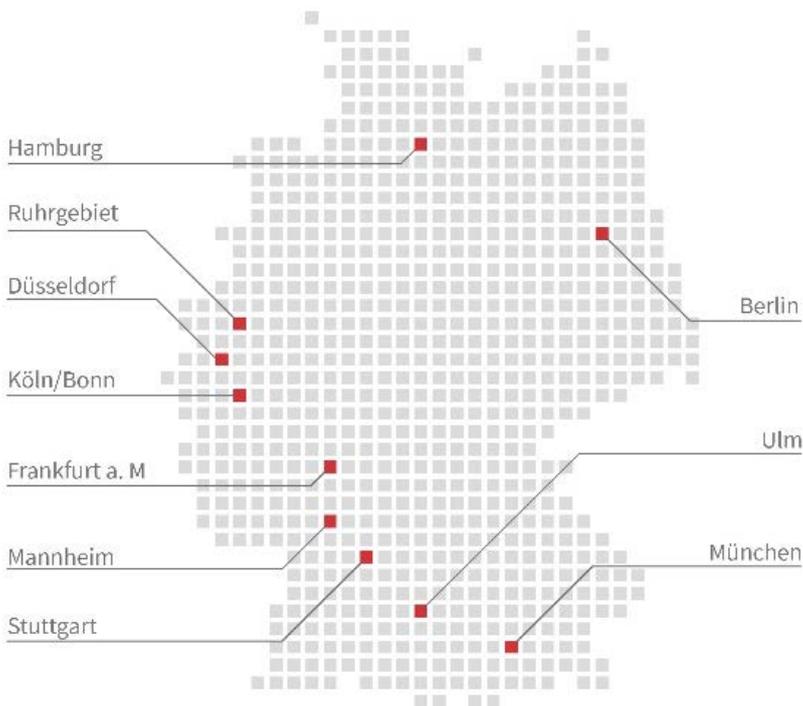
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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 von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.