



## Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland  
Q3 2019

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



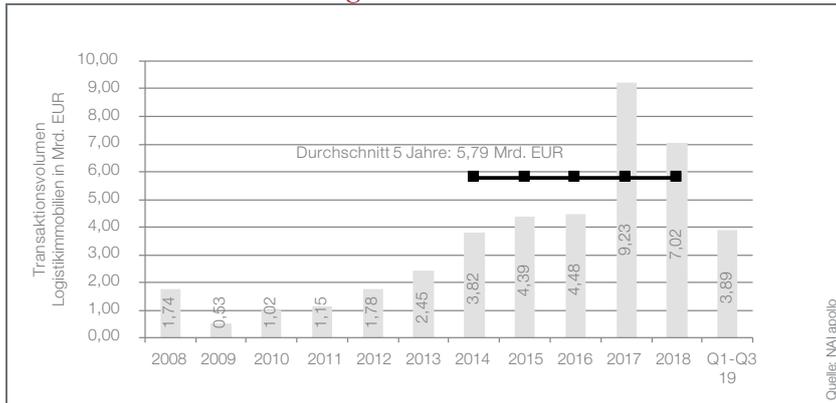
Lenny Lemler  
Director Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



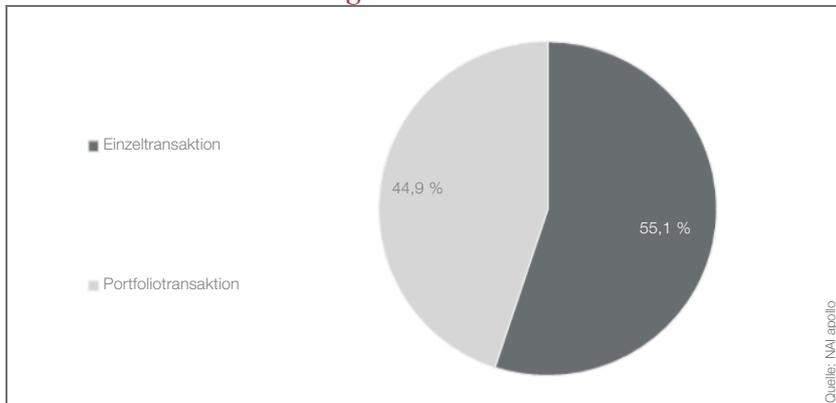
Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



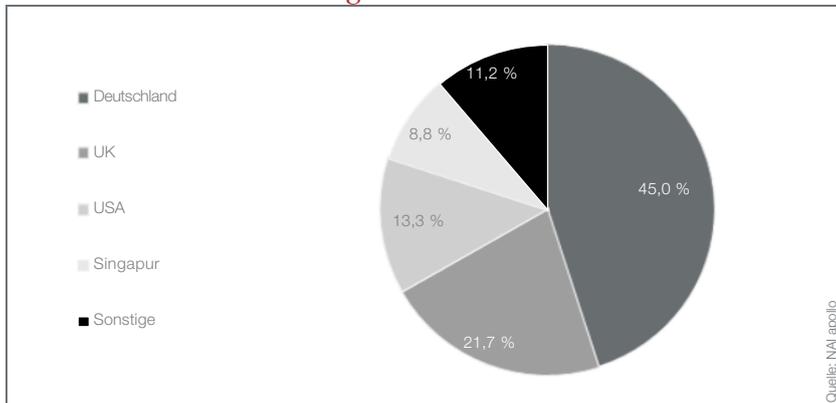
## Transaktionsvolumen Logistik



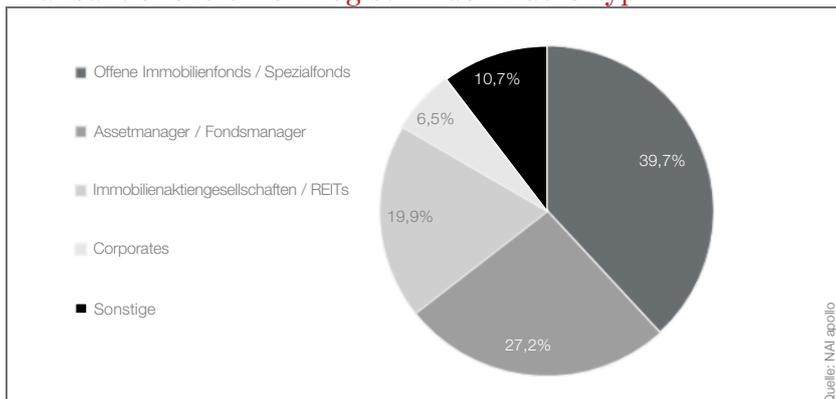
## Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



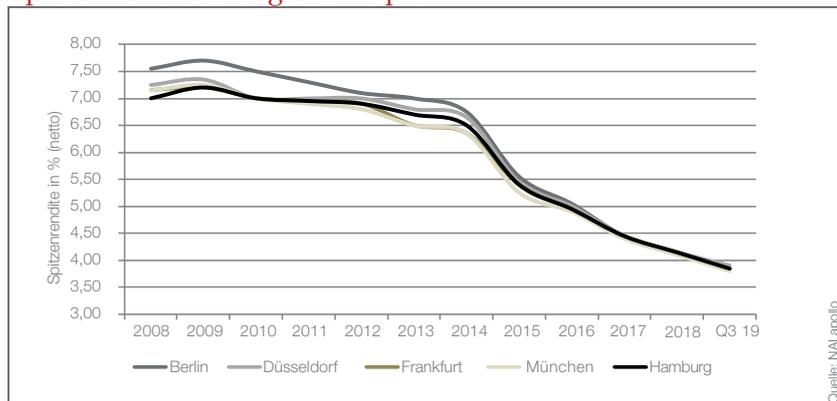
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien ist auch im dritten Quartal 2019 durch eine ungebrochen hohe Nachfrage geprägt. In den Monaten Juli bis September sind weitere 1,5 Mrd. Euro in diese Assetklasse geflossen. Für die ersten drei Quartale summiert sich das Transaktionsvolumen für Lager- und Logistikimmobilien auf rund 3,9 Mrd. Euro. Mit diesem Ergebnis liegt es zwar 12,5 % unter dem Vorjahreswert, jedoch stellen 2018 und 2017 absolute Ausnahmejahre dar. Das vierte Quartal wird dafür sorgen, dass das Jahr 2019 nach den beiden genannten Jahren ebenfalls einen Podiumsplatz einnehmen wird.

Das leicht rückläufige Ergebnis ist auf eine Reduzierung des Portfoliotransaktionsvolumens zurückzuführen. So sind hier insgesamt mehr als 1,7 Mrd. Euro erfasst worden, womit es sich ein Fünftel unter dem Vorjahreswert in Höhe von fast 2,2 Mrd. Euro bewegt. Einzeldeals verzeichnen ein Transaktionsvolumen von über 2,1 Mrd. Euro und befinden sich damit nahezu auf dem Niveau der ersten drei Quartale 2018.

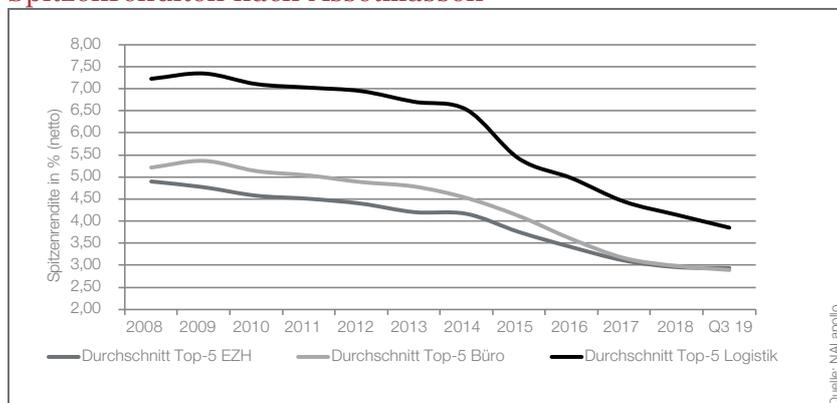
Zu den nennenswerten Deals des dritten Quartals zählt beispielsweise der Erwerb eines Logistikportfolios von Trans Service Team, welches für mehr als 120 Mio. Euro durch Union Investment für den Fonds Unilmmo Europa erworben wurde. Zu den markantesten Einzeldeals zählt die Veräußerung des 152.000 m<sup>2</sup> großen Amazon-Logistikzentrums in Mönchengladbach an Samsung Securities und KB Securities aus Südkorea.

Deutsche Investoren sind mit einem Volumen von rund 1,8 Mrd. Euro markprägend und haben gegenüber dem Vorjahr das investierte Kapital sogar um weitere 17,8 % ausbauen können. Das Minus ausländischer Akteure beläuft sich demgegenüber auf 27,6 %.

## Spitzenrenditen Logistik Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Hinsichtlich des Investorentyps ist der Transaktionsmarkt für Logistikimmobilien in den ersten neun Monaten 2019 stark von „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ geprägt, die insgesamt über 1,5 Mrd. Euro investiert haben. Damit weisen diese nicht nur den größten Marktanteil mit 39,7 % auf, sondern haben ihr Volumen gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ folgen mit rund 1,1 Mrd. Euro bzw. 0,8 Mrd. Euro.

Erste leichte Anzeichen einer möglichen Rezession in Deutschland sowie die Wiederaufnahme des Anleihenkaufprogramms lassen eine Beibehaltung der Nullzinspolitik seitens der EZB auch über das Jahr 2020 äußerst wahrscheinlich erscheinen. Infolgedessen ist es nicht verwunderlich, dass Immobilieninvestoren ihre Renditeanforderung immer weiter anpassen. So konnte im dritten Quartal eine weitere deutliche Renditereduktion erfasst werden. Im Durchschnitt der Top-5 Märkte bewegt sich die Spitzenrendite für Logistikimmobilien nun weitere 10 Basispunkte unter dem Vorquartal.

Dabei sind alle Top-5 Standorte durch eine Abnahme von jeweils 0,10 %-Punkten gekennzeichnet. Damit bewegen sich diese nun zwischen 3,80 % in München und 3,90 % in Düsseldorf.

Das weiterhin ungebrochene Interesse der Investoren an der Assetklasse der Logistikimmobilien wird sich auch im vierten Quartal zeigen. Hierdurch wird sich die Renditekompression weiter fortsetzen.

In der Vermarktung befindliche Produkte, teilweise auch Pakete, sollten zum Abschluss gebracht werden. Dementsprechend wird seitens NAI apollo für das Gesamtjahr 2019 ein überdurchschnittliches Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien im Bereich von 6,0 bis 7,0 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

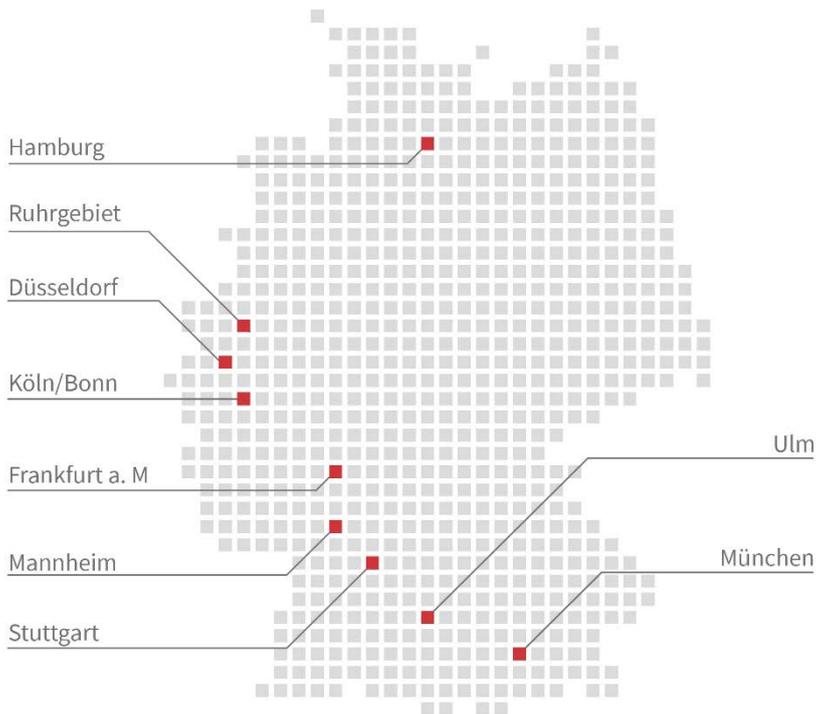
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.