



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
2019

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



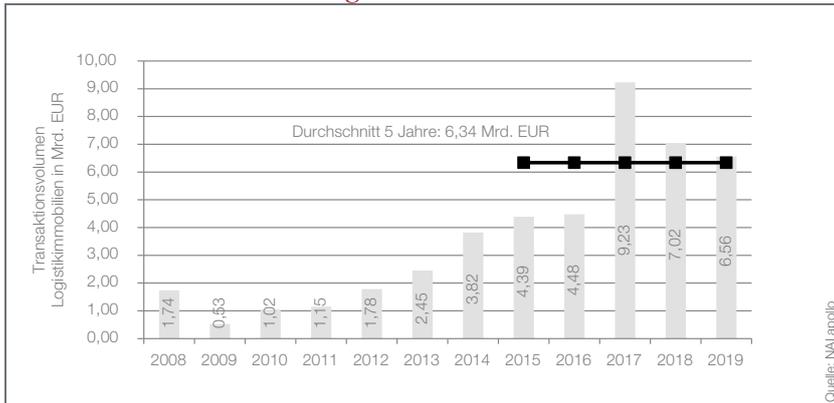
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



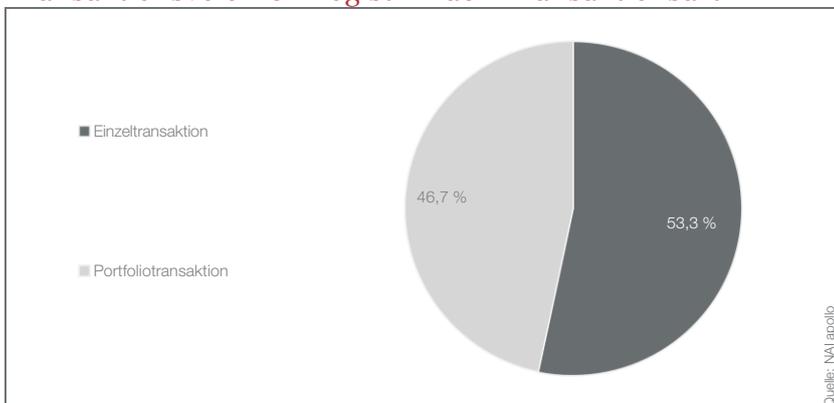
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



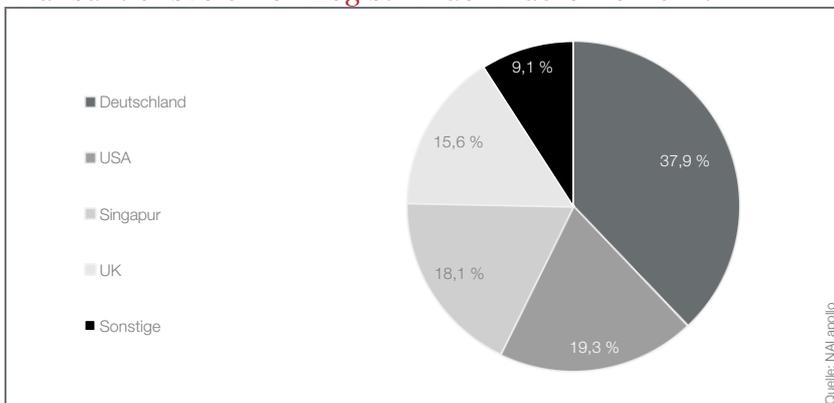
Transaktionsvolumen Logistik



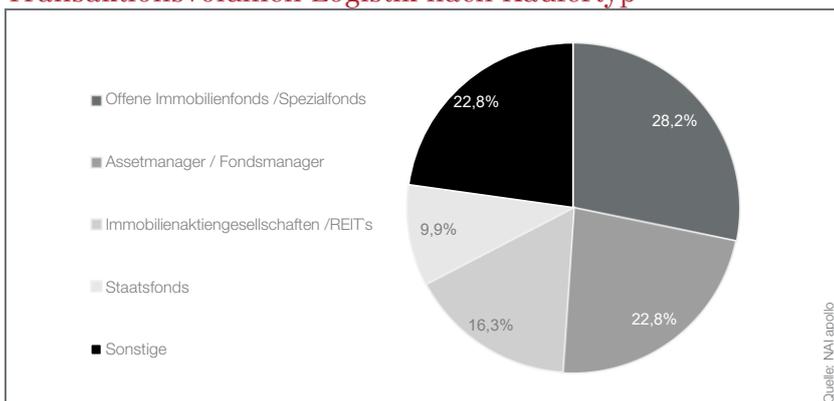
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

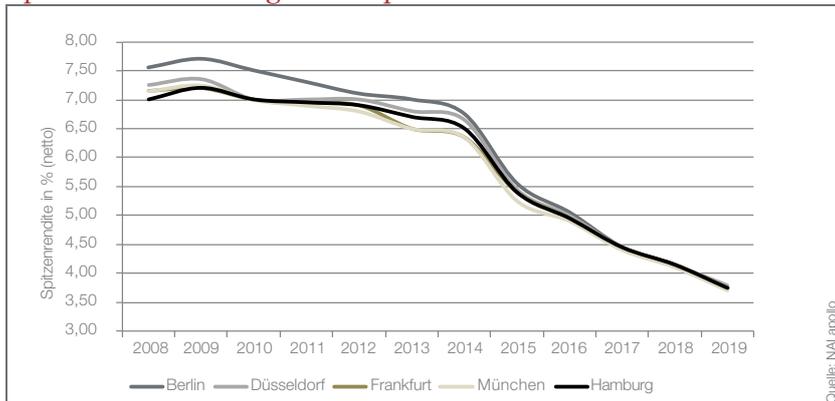


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien erzielt durch den erwarteten Jahresendspurt das dritthöchste jemals erfasste Transaktionsvolumen. In Summe stehen für das Jahr 2019 fast 6,6 Mrd. Euro unter dem Strich. Mit diesem Ergebnis muss es sich nur den beiden absoluten Ausnahmejahren 2017 und 2018 geschlagen geben und bewegt sich 56,6 % oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts. Vom Gesamtjahresvolumen entfallen rund 2,7 Mrd. Euro auf die letzten drei Monate, womit dieses sehr gute Abschneiden erst ermöglicht wurde.

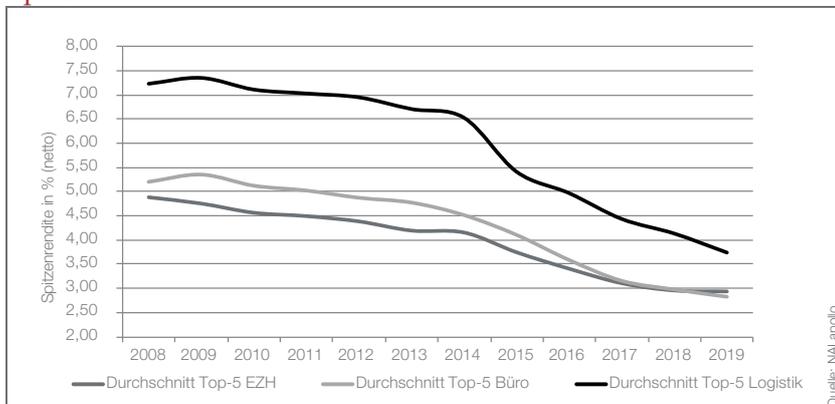
Auch zum Jahresende ist das rückläufige Transaktionsvolumen bei Portfolio-deals sichtbar. So notiert der entsprechende Wert mit ca. 3,1 Mrd. rund ein Fünftel unter dem Vorjahresniveau, obwohl eine Vielzahl an großen Paketen den Eigentümer wechselte, wie beispielsweise der deutsche Anteil des Maximus-Portfolios oder der deutsche Logistikanteil des Dream Global REIT Portfolios. Hingegen verbuchten Einzeldeals in den letzten 12 Monaten ein Plus von 8,4 % auf 3,5 Mrd. Euro. Zu den größten Einzeldeals des Jahres zählt der Verkauf des Amazon-Logistikzentrums in Mönchengladbach an Samsung Securities und KB Securities aus Südkorea für geschätzte 200 Mio. Euro. Auch der Erwerb des Amazon-Logistikzentrums in Dortmund für 137 Mio. Euro sowie des Hermes-Logistikzentrums in Ansbach für ca. 120 Mio. Euro sind hervorzuheben, die beide durch Savills IM akquiriert wurden.

Während ausländische Investoren das investierte Logistiktransaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahr um 14,7 % auf rund 4,1 Mrd. Euro gesteigert haben, steht bei deutschen Anlegern mit 2,5 Mrd. Euro ein Minus von nahezu 30 %.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Unter den Investorentypen haben im Jahr 2019 die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ das höchste Transaktionsvolumen mit rund 1,9 Mrd. Euro umgesetzt. Dies stellt eine Steigerung von 13,7 % dar. Dahinter folgen die traditionell starken „Assetmanager / Fondsmanager“ mit 1,5 Mrd. Euro. sowie die „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit ca. 1,1 Mrd. Euro.

Geopolitische Ungewissheiten, gepaart mit einem liquiden Kapitalmarkt machen deutsche Gewerbeimmobilien unverändert zu einem stark nachgefragten Asset. Dies wird durch die anhaltende Nullzinspolitik der EZB weiterhin befeuert. Insofern verwundert es nicht, dass auch im Schlussquartal für einzelne Standorte und Assetklassen die Spitzenrenditen nochmals nachgegeben haben. Hierbei ist die stärkste Abnahme bei Logistikimmobilien erfasst worden. So sank diese im Durchschnitt der Top-5 Märkte um 10 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal.

Der Rückgang von 0,10 %-Punkten hat sich im vierten Quartal an allen Top-5 Standorten gezeigt. Damit weist München mit 3,70 % weiterhin die geringste Spitzenrendite auf, die innerhalb der letzten 12 Monate um insgesamt 0,40 %-Punkte gesunken ist. An den anderen Standorten betragen die Renditen jeweils 3,75 % in Berlin, Frankfurt und Hamburg sowie 3,80 % in Düsseldorf. Die jeweilige Kompression im Jahresverlauf 2019 liegt bei 35 bis 40 Basispunkten.

Infolge des weiterhin großen Flächenmangels und der hohen Nachfrage wird diese Assetklasse auch im Jahr 2020 im Fokus der Investoren stehen. Auch ist eine weitere Renditereduktion äußerst wahrscheinlich.

Dabei werden sich aktuelle sowie noch folgende Produktvermarktungen im Jahresvolumen 2020 niederschlagen. Insofern wird seitens NAI apollo für das Gesamtjahr 2020 ein Transaktionsvolumen im Bereich von 5,0 bis 6,0 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

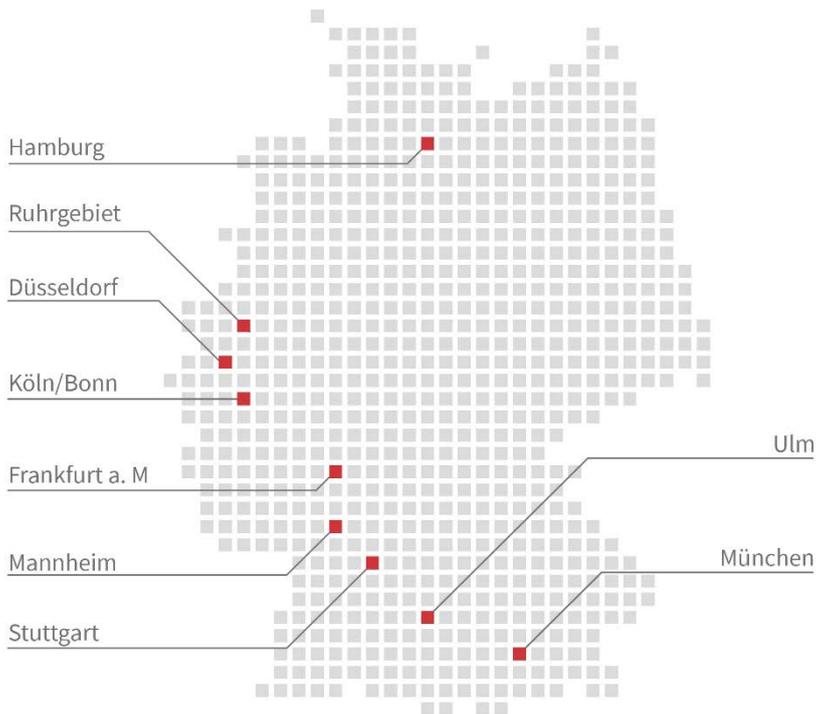
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.