



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2020

„Das entscheidende am Wissen ist,
dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns be-
gegnen 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



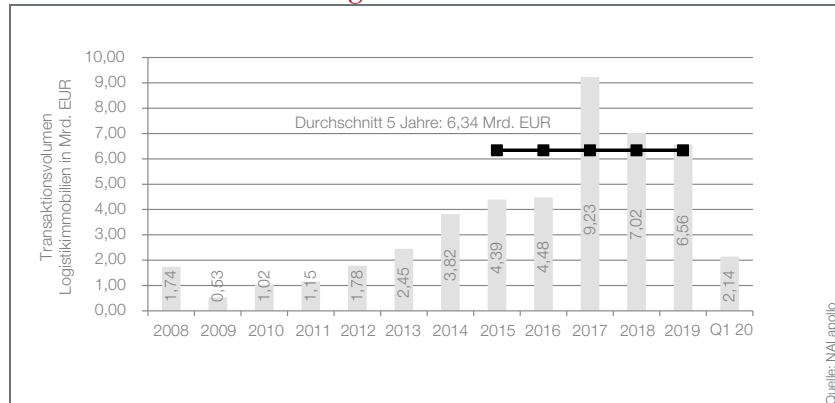
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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



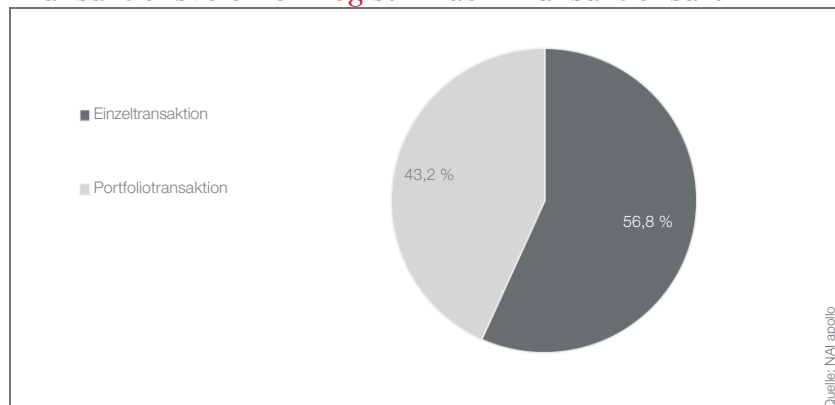
Transaktionsvolumen Logistik



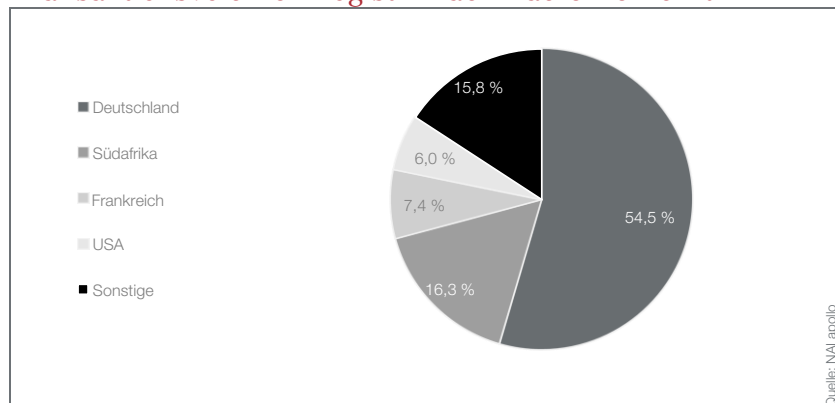
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien ist durch einen sehr lebhaften Jahresstart 2020 geprägt. Insgesamt beträgt das Investmentvolumen in den ersten drei Monaten und damit vor dem Ausbruch der COVID-19-Krise rund 2,14 Mrd. Euro. Damit ist nicht nur der Vorjahreswert (Q1 2019: 1,29 Mrd. Euro), sondern auch das fünfjährige Mittel der ersten Quartale (Q1 2015 – Q1 2019: 1,33 Mrd. Euro) um mehr als 60 % übertroffen worden.

Treibende Kraft dieser positiven Marktpartenance ist die signifikante Zunahme von Einzelverkäufen. Diese haben gegenüber dem Vergleichszeitraum um rund 90,6 % auf 1,22 Mrd. Euro zugelegt. Zu den größten Einzeldeals zählen beispielsweise die Veräußerung des 130.000 m² großen Zalando-Logistikcenters in Lahr an Amundi. Daneben hat sich CBRE Global Investors in Trebur einen 106.000 m² großen Logistikkomplex gesichert. Bei Paketverkäufen summiert sich das Transaktionsvolumen auf 0,93 Mrd. Euro, womit ein Plus von rund 40,8 % erzielt wird. Größere Portfoliotransaktionen sind die deutschen Anteile des Logistrial-Portfolios sowie des PEL-Portfolios mit jeweils angenommenen anteiligen Werten von über 440 Mio. Euro bzw. 300 Mio. Euro. Käufer des erstgenannten Pakets ist Union Investment, während das zweite an Investec Property Fund aus Südafrika ging.

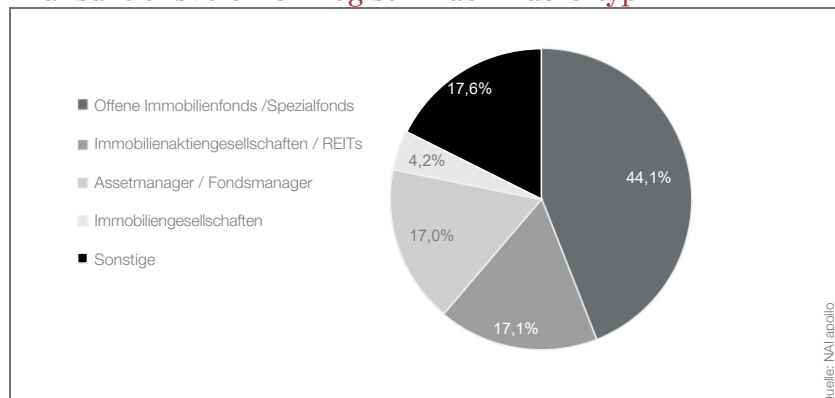
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

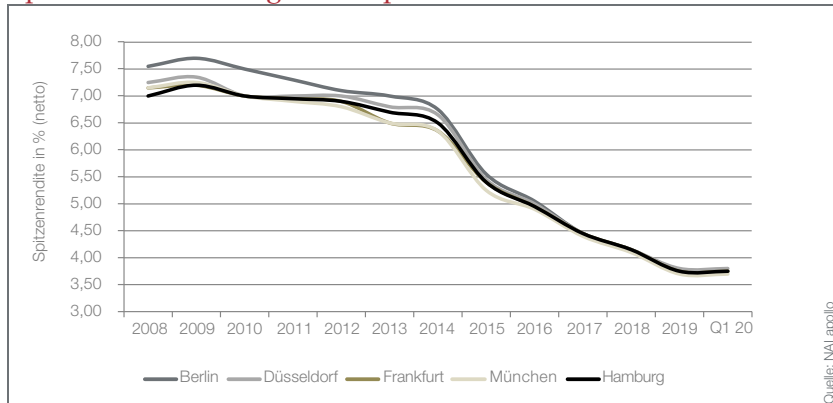


Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

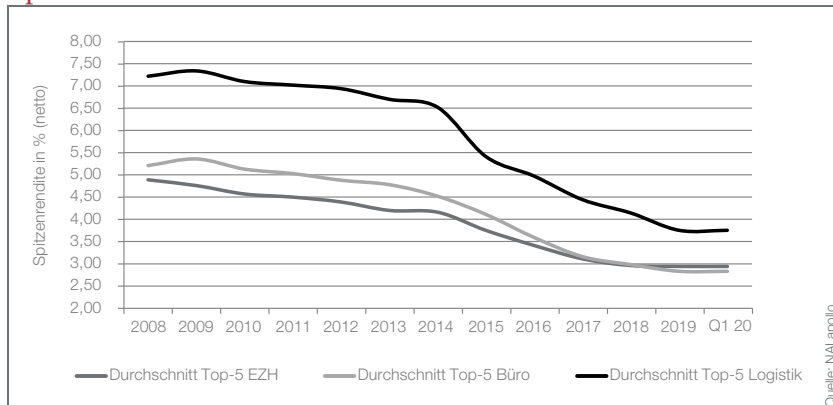


Obwohl deutsche Anleger mit einem Volumen von fast 1,2 Mrd. Euro marktpregend sind, haben die Aktivitäten ausländischer Akteure in Summe im Vergleich zum Vorjahr sowohl absolut als auch prozentual stärker zugenommen. Mit rund einer Mrd. Euro verzeichnen diese einen Zuwachs von rund 85,3 %. Als investimentfreudigste ausländische Investorenationen stehen hierbei Südafrika, Frankreich sowie die USA hervor.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Zu den stärksten Investorentypen zählen einmal mehr die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit einem Transaktionsvolumen von über 0,9 Mrd. Euro. Zurückzuführen ist dies u.a. darauf, dass Union Investment das Logistrial-Portfolio für die Fonds Unilmmo: Europa sowie Unilmmo: Global gekauft hat. Dahinter reihen sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ sowie „Assetmanager / Fondsmanager“ ein.

Infolge der unverändert anhaltenden Nullzinspolitik der EZB und mangels Investmentalternativen hatten deutsche Logistikimmobilien zu Jahresbeginn weiterhin große Bedeutung für Investoren. Mit der aufkommenden COVID-19 Pandemie kam es Mitte März 2020 allerdings praktisch zum Erliegen des Logistikinvestmentmarktes. Dies war weniger durch ein nachlassendes Interesse an Assets bedingt, sondern resultierte vielmehr aufgrund des Stillstandes an Prozessen durch den deutschlandweiten Lockdown.

Die Spitzenrenditen sind bei Logistikimmobilien im ersten Quartal 2020 gegenüber dem Schlussquartal 2019 stabil geblieben, weisen jedoch im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der Top-5 Märkte eine Reduktion von 26 Basispunkten auf. Aktuell notieren die Spitzenrenditen damit in München bei 3,70 %, in Berlin, Frankfurt und Hamburg jeweils bei 3,75 % und in Düsseldorf bei 3,80 %.

Die weitere Entwicklung des deutschen Investmentmarktes für Logistikimmobilien in den kommenden Monaten ist trotz der positiven Grundstimmung gegenüber dieser Assetklasse – gerade in der laufenden Krise – schwer abzuschätzen. Eine generelle Markterholung ist im großen Maße abhängig von dem Anlaufen und der Stabilisierung der jeweiligen Vermietungs- sowie gleichzeitig der Finanzierungsmärkte. Klar ist jedoch schon jetzt, dass das Transaktionsvolumen des Jahres 2019 nicht zu erreichen sein wird.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

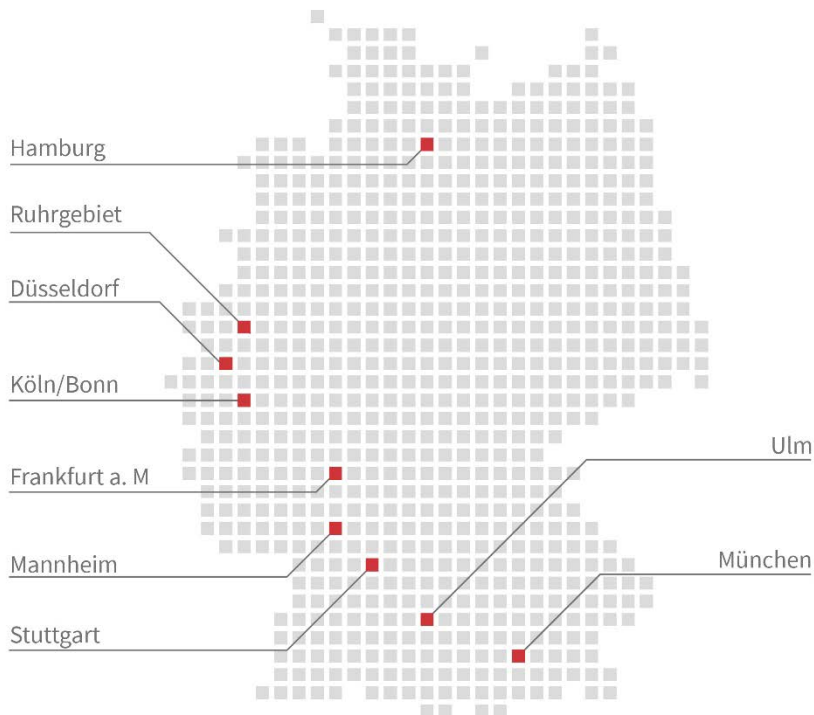
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.