



## Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland  
2017

# „Zwar weiß ich viel, doch möchte ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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



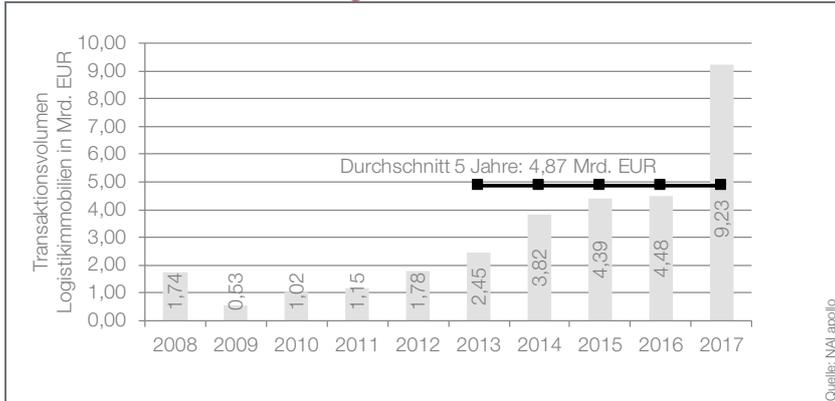
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



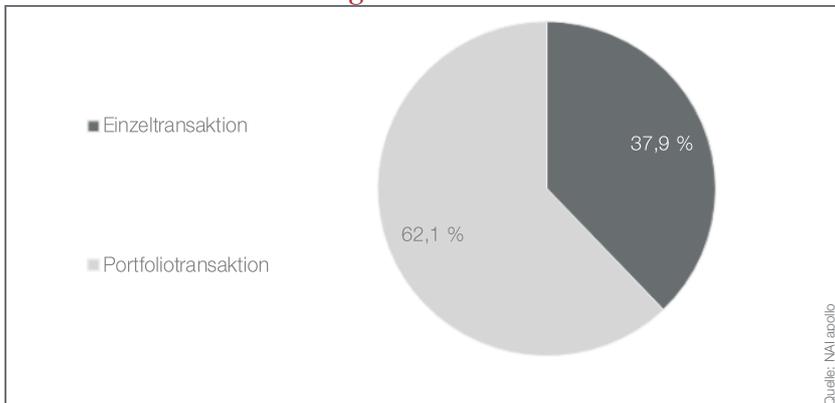
Alexander Waldmann  
Associate Director – Research  
+49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



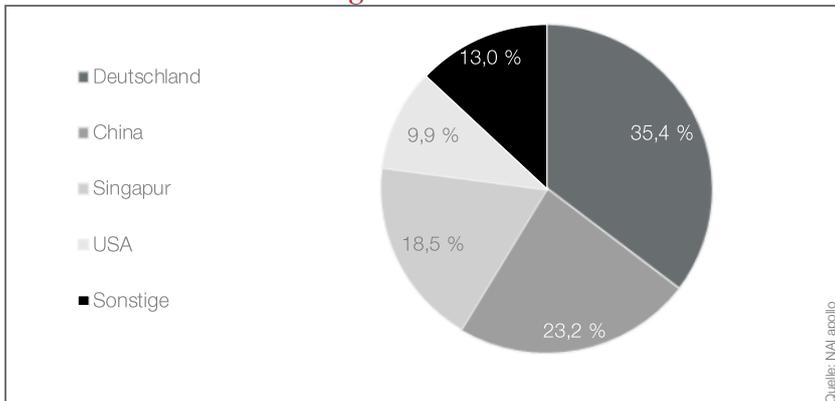
## Transaktionsvolumen Logistik



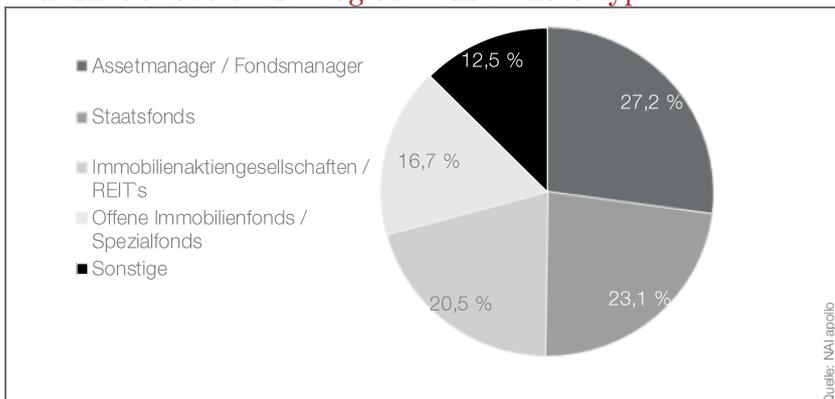
## Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

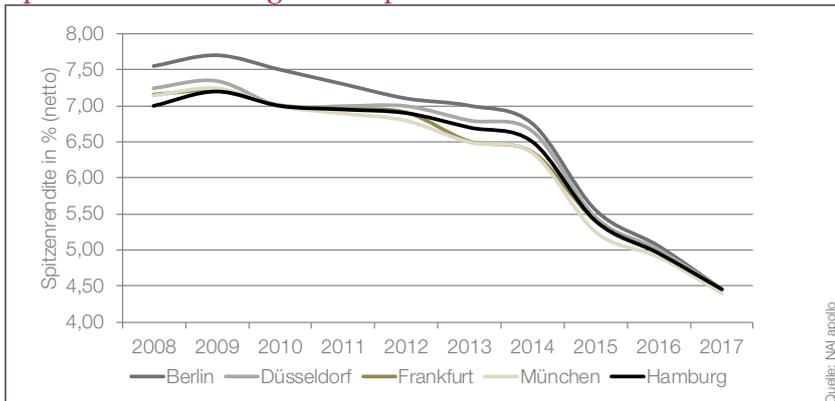


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien hat erwartungsgemäß den Rekordkurs auch im finalen Quartal 2017 fortgesetzt. Entsprechend sind zusätzliche 2,63 Mrd. Euro in deutsche Logistikimmobilien geflossen. Damit beläuft sich das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2017 auf 9,23 Mrd. Euro, womit es als absolutes Ausnahmehjahr bezeichnet werden kann. Das außerordentlich positive Marktgeschehen hat damit nicht nur den Vorjahresrekord übertroffen, sondern diesen mehr als verdoppelt.

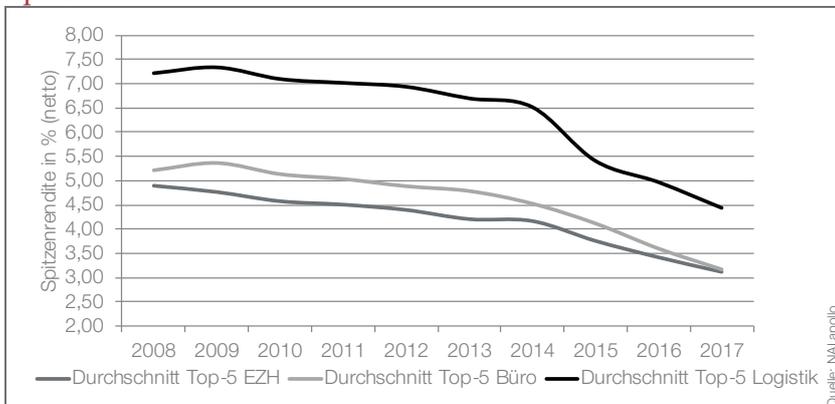
Auch in den letzten drei Monaten des Jahres sind einige größere Portfoliodeals abgeschlossen worden. Hierzu zählt u.a. der deutsche Anteil des IDI Gazeley Portfolios mit einem geschätzten Wert von über 800 Mio. Euro, das von GLP aus Singapur erworben wurde. Auch die Akquisition von sechs Hermes-Logistikzentren durch Frasers Centrepoint, ebenfalls aus Singapur, für rund 257 Mio Euro ist anzuführen. Infolgedessen hat sich das Transaktionsvolumen, das in Portfoliosdeals geflossen ist im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifacht und erreicht nun 5,73 Mrd. Euro. Auf Einzeldeals entfällt demnach ein Umsatz von rund 3,50 Mrd. Euro (+ 45,4 % ggü. 2016).

Die großen Portfoliodeals spiegeln sich auch in der Verteilung nach Käufernationen wieder. Demnach vereinen Investoren aus Singapur mit 1,71 Mrd. Euro bei internationaler Differenzierung mittlerweile das dritthöchste Volumen auf. Unangefochten dominieren jedoch weiterhin deutsche Anleger mit 3,27 Mrd. Euro, gefolgt von chinesischen Investoren mit über 2 Mrd. Euro. In Summe bestimmen ausländische Marktteilnehmer das Geschehen mit 5,96 Mrd. Euro, womit diese ihr Engagement im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifacht haben.

### Spitzenrenditen Logistik Top-5



### Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die Großabschlüsse des Jahres 2017 wirken sich auch in der Verteilung des Volumens nach Käufergruppen aus. So haben sich „Assetmanager / Fondsmanager“ (27,2 %-Anteil) wieder vor die zweitplatzierten „Staatsfonds“ (23,1 %-Anteil) geschoben. Eine starke Steigerung der Investmenttätigkeit verbuchen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ (16,7 %-Anteil), u.a. in Folge der genannten Portfoliodeals. Mit rund 1,54 Mrd. Euro sind die viertplatzierten „Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ nahezu so aktiv wie im Vorjahr.

Mit der fulminanten Entwicklung im Schlussquartal geht ein erneuter Preisanstieg für Logistikimmobilien einher. So hat die ungebrochen hohe Nachfrage die Spitzenrendite in diesem Marktsegment in den Top-5 Märkten jeweils um weitere 25 Basispunkte sinken lassen. Unverändert ist dabei München mit 4,40 % der teuerste Logistikstandort in Deutschland.

Im Jahr 2018 wird das Interesse an deutschen Logistikimmobilien unverändert hoch bleiben. So reißen die Meldungen nicht ab, wonach neue Fonds bzw. Vehikel für diese Assetklasse initiiert werden. Als aktuelle Beispiele können der Logistik-REIT von Aberdeen Standard Investments, der einen deutschen Schwerpunkt verfolgt, der US-Investmentmanager Exeter Property Group oder auch das Joint Venture von Apollo und Palmira Capital Partners genannt werden. Entsprechend wird seitens NAI apollo eine weitere Renditekompression für Prime-Objekte sowie für das Gesamtjahr 2018 ein Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien in Deutschland in Höhe von rund 5 Mrd. Euro prognostiziert.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

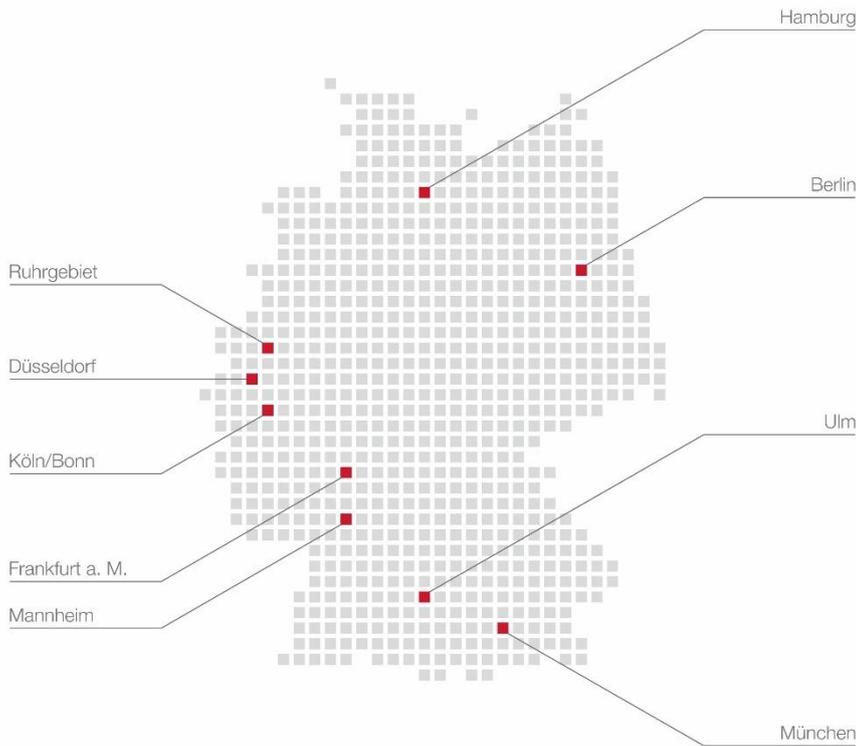
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –  
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2018.

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, Unvollständigkeitsen 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.