



## Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland  
Q1 2017

**NA**apollo real estate

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



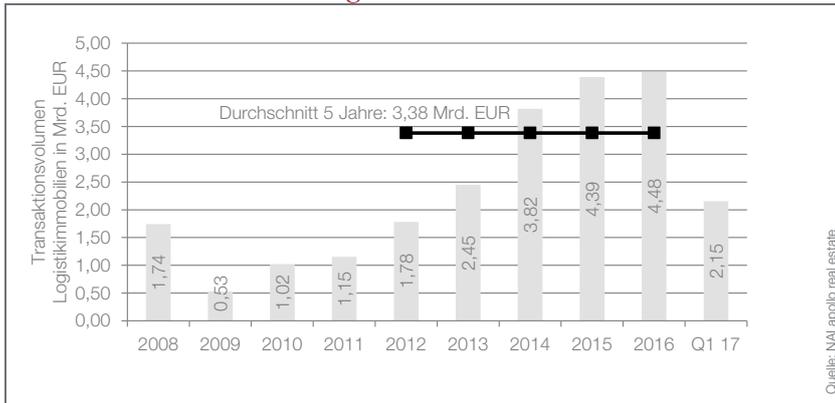
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+ 49 (0) 69 – 970 505-175  
lenny.lemler@nai-apollo.de



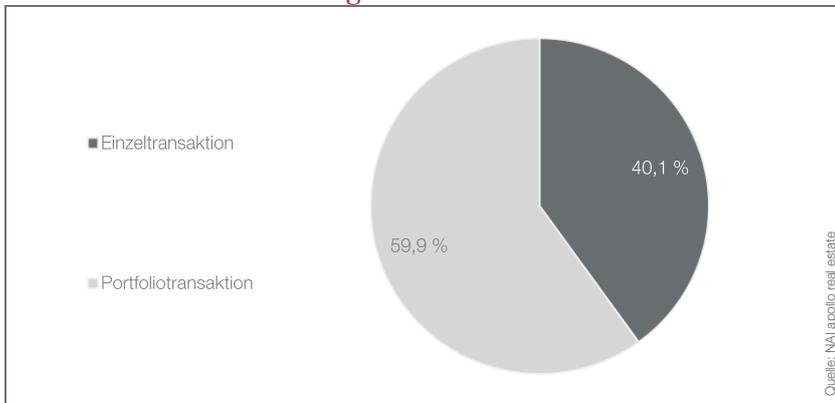
Alexander Waldmann  
Senior Consultant Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



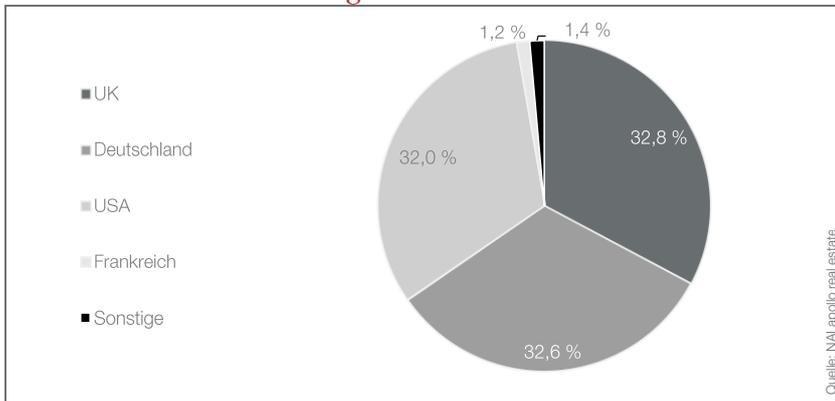
## Transaktionsvolumen Logistik



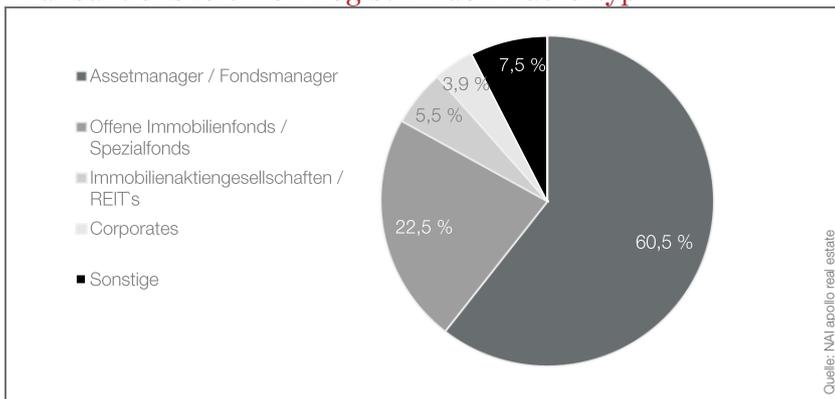
## Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



## Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



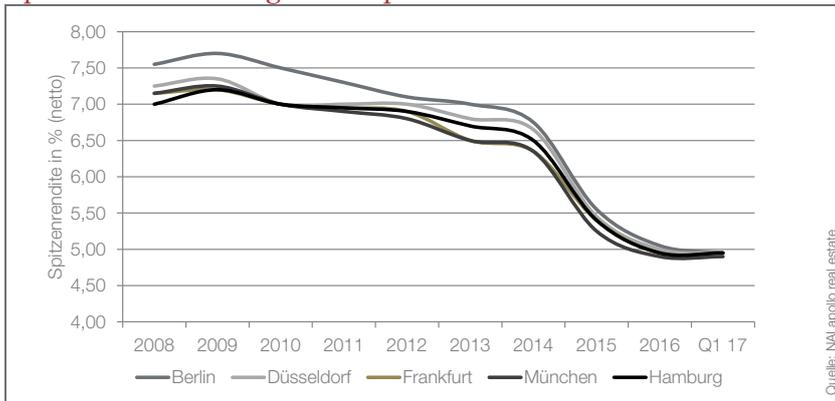
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien ist in den ersten drei Monaten 2017 durch den stärksten jemals erfassten Jahresstart geprägt. So ist im ersten Quartal 2017 insgesamt ein Transaktionsvolumen von rund 2,15 Mrd. Euro erfasst worden, womit das Vorjahresergebnis um 123,3 % übertroffen wird.

Dieses außerordentliche Ergebnis ist maßgeblich durch den größten Logistikdeal, den Verkauf des Hansteen-Portfolios an ein Joint-Venture von Blackstone und M7, getrieben worden. Der Wert des Deutschlandanteils dieses Portfolios beläuft sich auf über 970 Mio. Euro.

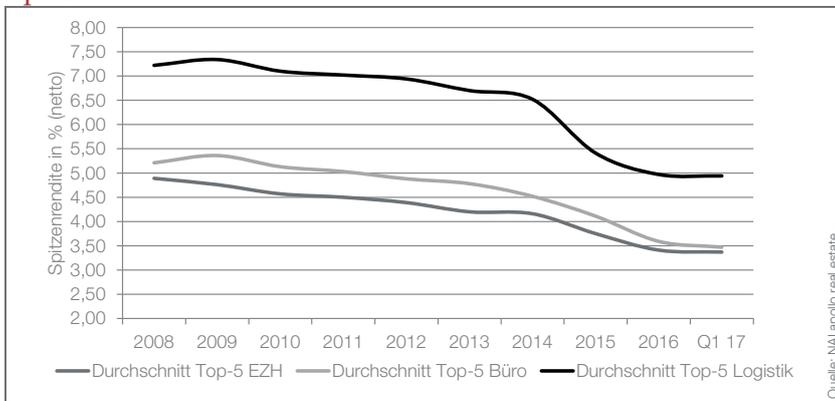
Weitere Großdeals sind u.a. der Verkauf eines Portfolios mit 10 DHL-Objekten für 128 Mio. Euro an CBRE Global Investors oder auch der Erwerb von zwei Logistik-Portfolios mit vier deutschen und drei französischen Immobilien im Gesamtwert von rd. 130 Mio. Euro durch den "Logistik-Invest Europe I" von Patrizia. Daneben ist der Jahresstart vor allem durch die Veräußerung mittelgroßer Deals im Bereich bis 50 Mio. Euro geprägt.

Infolge der Großverkäufe erzielen Portfoliotransaktionen ein Transaktionsvolumen in Höhe von 1,29 Mrd. Euro (59,9 %-Anteil). Gegenüber dem Vorjahr hat deren Anteil nicht nur um 25,8 %-Punkte zugenommen, sondern auch das absolute Volumen konnte um über 290 % gesteigert werden. Auf Einzeldeals entfallen somit 863 Mio. Euro (40,1 %-Anteil), ein Plus von 35,9 %.

## Spitzenrenditen Logistik Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Auch in der Umsatzverteilung nach Käufernationen spiegelt sich der Megadeal wider, der hälftig den beiden Käufern zugeteilt wurde. Infolgedessen liegen Investoren aus dem Vereinigten Königreich und den USA nahezu gleichauf mit deutschen Anlegern. Zusammen vereinen diese drei Nationen 97,4 % des gehandelten Volumens mit Anteilen von 32,0 bis 32,8 %.

Unter den Käufergruppen sind entsprechend auch „Assetmanager / Fondsmanager“ mit 60,5 % (1,30 Mrd. Euro) marktdominierend. Dahinter reihen sich „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit Investments von über 480 Mio. Euro ein. Die drittplatzierten „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ erzielen ein Volumen von fast 120 Mio. Euro.

Nachdem zum Jahresende eine deutliche Reduzierung der Spitzenrenditen an den Top-5 Standorten erfasst wurde, sind im ersten Quartal 2017 die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien durch eine kleine Verschnaufpause charakterisiert. In Frankfurt, Hamburg und München ist die Spitzenrendite im Vergleich zum Vorquartal unverändert (Frankfurt: 4,95 %; Hamburg: 4,95 %; München: 4,90 %). In Berlin und Düsseldorf beträgt die Redu-

zierung nur 10 bzw. 5 Basispunkte (Berlin: 4,95 %; Düsseldorf: 4,95 %).

Die unverändert hohe Nachfrage nach Logistikmietflächen, insbesondere in den Ballungsgebieten, stützt die Assetklasse als solides Investment.

Die aktuell in Vermarktung befindlichen Objekte, und hierbei insbesondere Portfolios, wovon einige im deutlich dreistelligen Millionenbereich sind, werden den weiteren Jahresverlauf kennzeichnen. Hier werden sich abermals ausgeprägt Bieterunden zeigen, die eindrucksvoll die hohe Nachfrage nach der Assetklasse belegen. Hand in Hand damit sollte auch die Dominanz der ausländische Anleger bestehen bleiben.

Insofern kann seitens der NAI apollo real estate für das Jahr 2017 ein neuer Transaktionsrekord für den Logistikinvestmentmarkt prognostiziert werden, der signifikant über der 5 Mrd. Euro Marke liegen wird. Parallel wird sich in den nächsten Quartalen die Rendite-Kompression wieder verstärkt zeigen.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

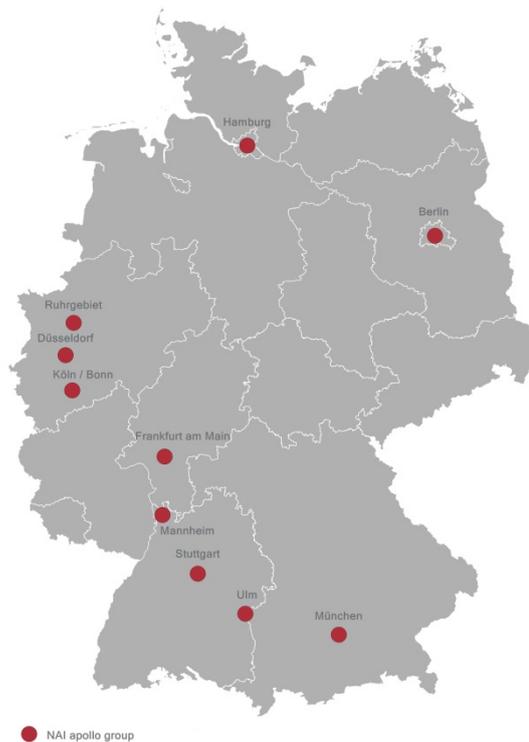
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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 real estate, 2017.

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 estate 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 estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.