



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2017

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



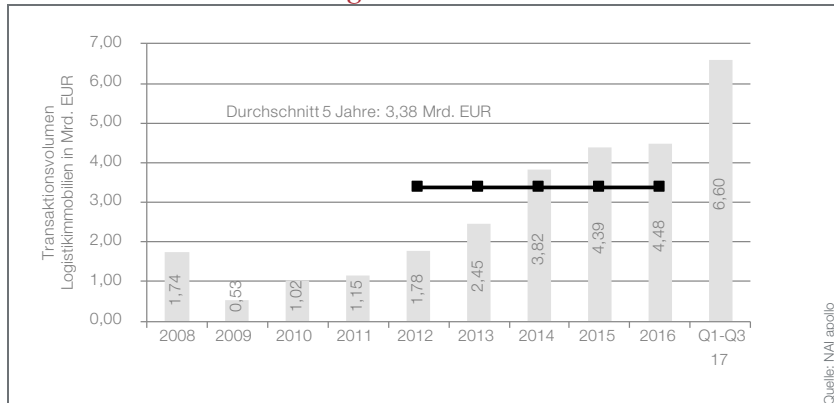
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



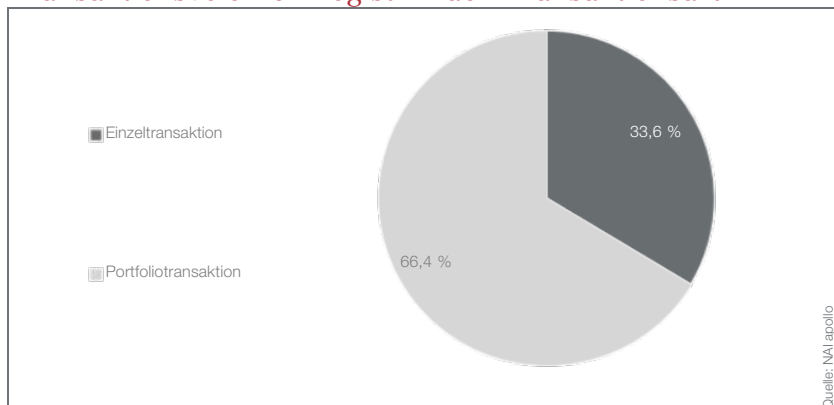
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



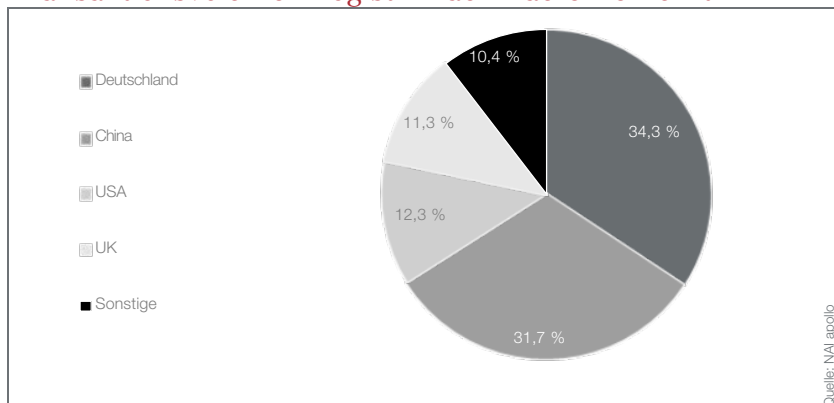
Transaktionsvolumen Logistik



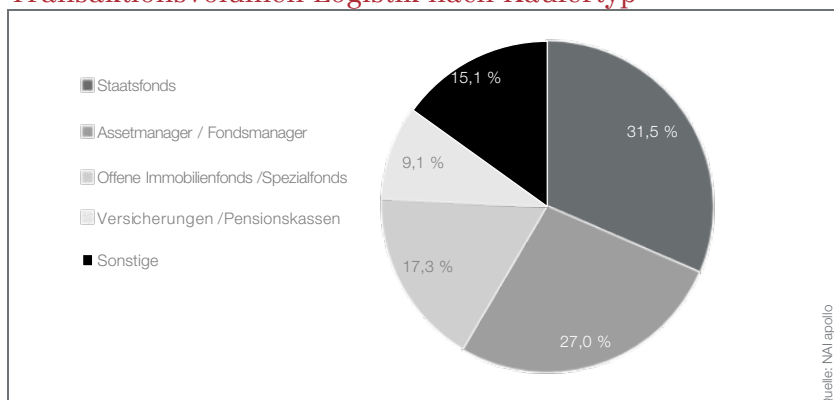
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

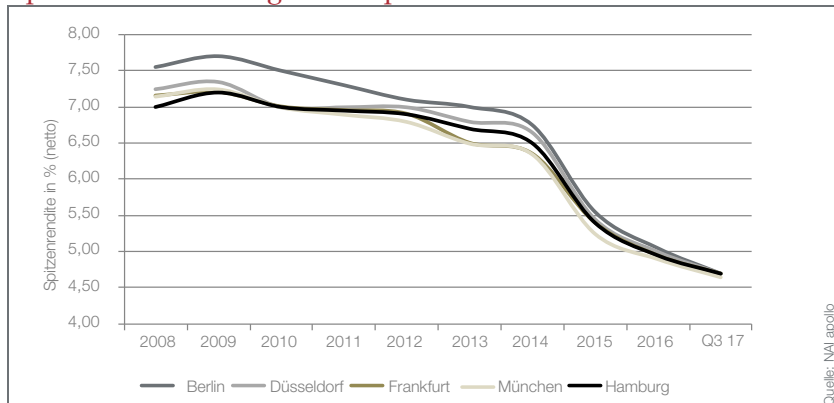


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien hat im dritten Quartal 2017 den Rekordkurs fortgesetzt. So sind weitere 1,11 Mrd. Euro in deutsche Logistikimmobilien investiert worden. Dies ist fast ein Drittel mehr als im Vorjahreszeitraum. Für die ersten neun Monate 2017 summiert sich das Volumen auf insgesamt 6,60 Mrd. Euro und spiegelt den bis dato höchsten Investmentwert in dieser Assetklasse wider. Im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2016 beläuft sich das Plus auf fast 120 %.

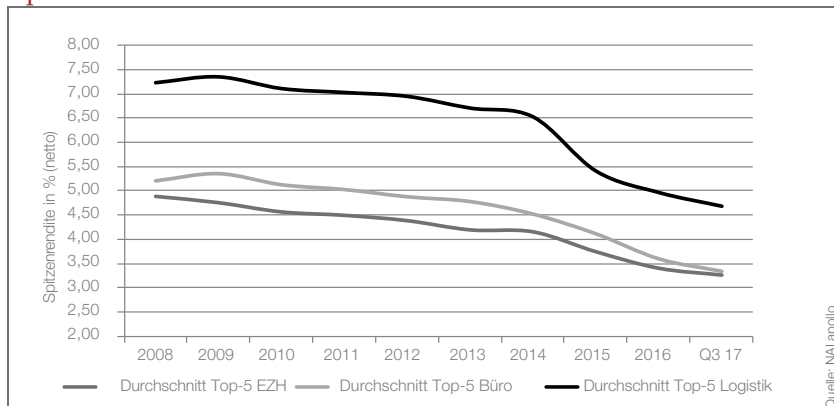
Unverändert wird das Marktgeschehen durch den Megadeal des zweiten Quartals bestimmt, dem Verkauf der Logistikplattform Logisor an den chinesischen Staatsfonds China Investment Corporation (CIC). Der deutsche Anteil des Portfolios hat einen geschätzten Wert von ca. zwei Mrd. Euro. Das dritte Quartal 2017 ist primär durch Einzeltransaktionen geprägt worden. Infolgedessen hat der Anteil der Einzeleals am Gesamtvolumen von 24,6 % zum Ende des zweiten Quartals auf aktuell 33,6 % zugenommen (2,22 Mrd. Euro). Auf Portfoliotransaktionen entfallen nun insgesamt 4,38 Mrd. Euro (66,4 %-Marktanteil).

Der Großabschluss durch CIC bestimmt unverändert die Verteilung des Volumens nach Käufergruppen. So weisen „Staatsfonds“ mit rund 31,5 % den höchsten Marktanteil auf. Hingegen sind die zweit- und drittplatzierten „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „Offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ nicht nur durch hohe Zuwachsraten gegenüber dem Vorjahreszeitraum charakterisiert, sondern auch maßgeblich für das Transaktionsgeschehen des dritten Quartals 2017 verantwortlich.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Auch in der Verteilung des Investmentvolumens nach Käufernation spiegelt sich der Großdeal durch CIC unverändert wider. Wenngleich China in den ersten drei Quartalen 2017 auf einen Marktanteil von 31,7 % kommt, hat Deutschland zuletzt aber die erste Position zurückerobert. Deutsche Investoren sind für ein Volumen von 2,26 Mrd. Euro bzw. 34,3 % verantwortlich. Des Weiteren haben im bisherigen Jahresverlauf vor allem angelsächsische Investoren aus den USA und UK stark in Logistikimmobilien investiert.

Infolge der hohen Nachfrage auf dem deutschen gewerblichen Investmentmarkt hat sich die Renditekompression im Segment der Logistikimmobilien im dritten Quartal 2017 weiter fortgesetzt. Hierbei ist die Reduktion der durchschnittlichen Spitzenrendite der Top-5 Märkte mit 10 Basispunkten bei Logistikimmobilien am stärksten unter allen Assetklassen ausgefallen.

Die Top-5 Logistikmärkte sind im dritten Quartal 2017 allesamt durch eine Abnahme von 10 Basispunkten gekennzeichnet. Entsprechend bleibt München mit 4,65 % unverändert der teuerste Logistikstandort in Deutschland. Für die anderen Top-5 Standorte liegt die Spitzenrendite aktuell bei jeweils 4,70 %.

Neue Investmentvehikel, wie beispielsweise der Fonds „Gramercy Property Europe III“, der europaweit Logistikimmobilien für 650 Mio. Euro erwerben will und dessen Deutschlandanteil bei 50 % liegen soll, werden auch in den nächsten Monaten die Nachfrage auf einem hohen Niveau belassen.

Dies wird sich zum einen in einer weiteren und vor allem noch stärkeren Renditekompression für Prime-Objekte niederschlagen. Mit einem Volumen von deutlich über 8 Mrd. Euro prognostiziert NAI apollo für das Gesamtjahr 2017 zum anderen das beste jemals dagewesene Transaktionsjahr für Logistikimmobilien in Deutschland.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

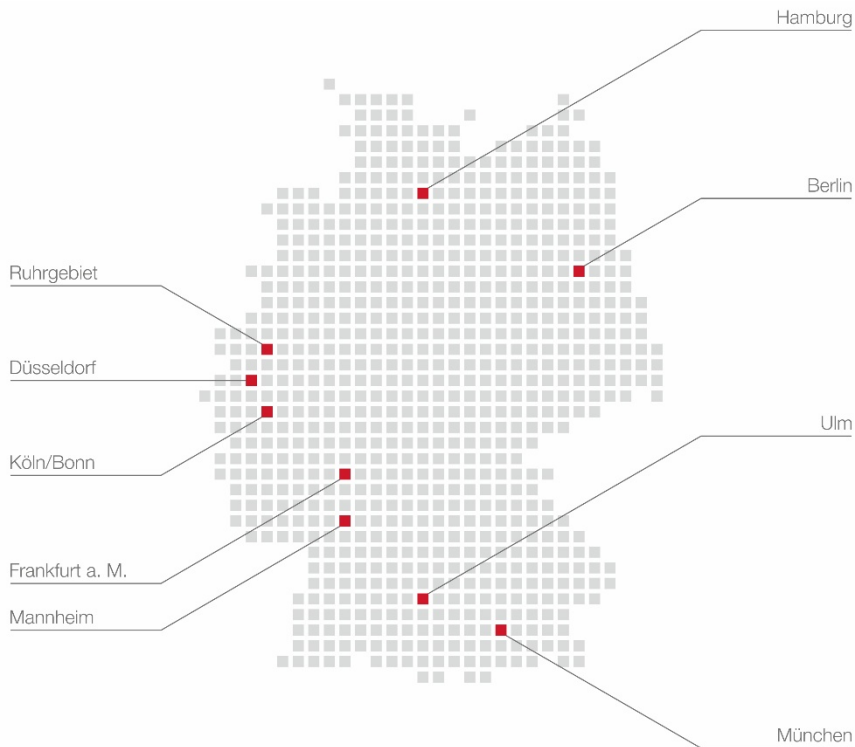
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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. 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 von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.