



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2018

NAapollo

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



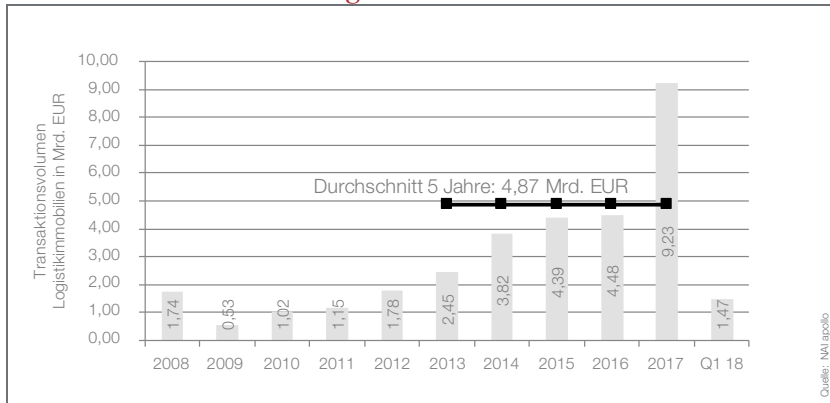
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

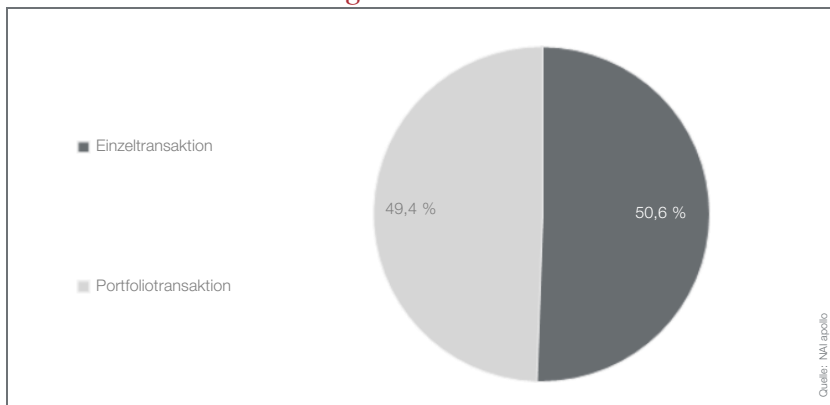


Transaktionsvolumen Logistik



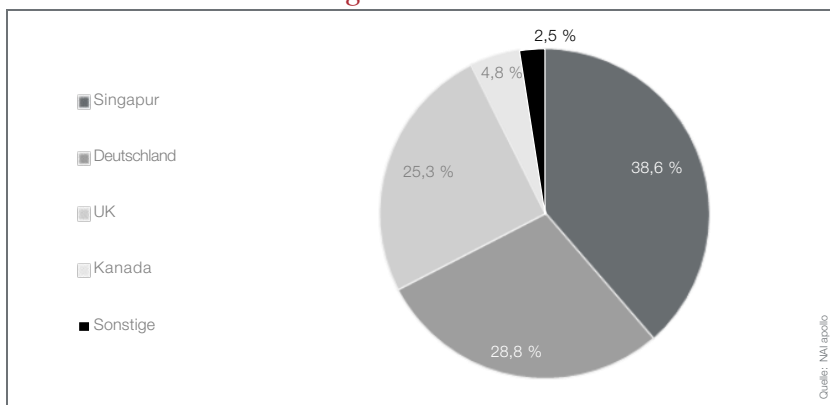
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien hat im Vergleich zum herausragenden Vorjahresstart das erste Quartal 2018 erwartungsgemäß mit einem geringeren Umsatzergebnis beendet. So beläuft sich das Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien auf ca. 1,47 Mrd. Euro, was einer Reduzierung von fast einem Drittel entspricht. Dennoch ist auch dies ein sehr gutes Ergebnis und nach 2017 der zweitbeste jemals erfasste Jahresstart.

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



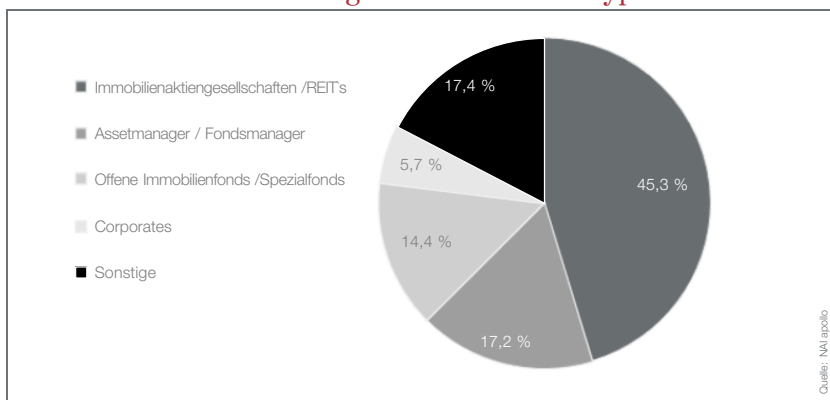
Infolge der deutlichen Reduzierung an Portfoliodeals hat der dementsprechende Marktanteil von 59,9 % im Vorjahr auf derzeit 49,4 % abgenommen. Dies entspricht einem absoluten Volumen von rund 0,73 Mrd. Euro (Q1 2017: 1,29 Mrd. Euro). Unter den Portfoliodeals sticht die Übernahme des Alpha Industrial Portfolios durch Frasers Property deutlich hervor. Der anteilige Wert der deutschen Immobilien dieses Portfolios liegt oberhalb von 500 Mio. Euro. Daneben hat der britische Immobilieninvestor Oxenwood Real Estate ein Paket aus sechs DHL-Logistikzentren für 71,6 Mio. Euro erworben. Einzeltransaktionen sind in Summe für Logistikinvestments von ca. 0,74 Mrd. Euro verantwortlich (50,6 %-Marktanteil). Zu den großen Einzeltransaktionen zählt u.a. der für Decathlon errichtete Neubau im Dortmunder Logistikpark Westfalenhütte, der für 33 Mio. Euro an Rasmala aus Dubai veräußert wurde.

Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

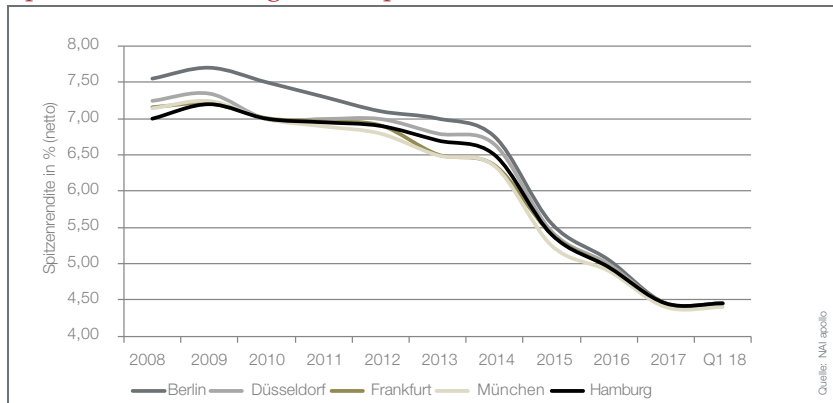


Die Portfolioverkäufe wirken sich spürbar auf die Verteilung nach Käufernationen aus. So ist Singapur mit über 500 Mio. Euro derzeit das stärkste Land. Nach deutschen Investoren mit einem Volumen von ca. 0,42 Mrd. Euro (28,8 %-Marktanteil) folgen britische Akteure mit fast 0,40 Mrd. Euro (25,3 %-Marktanteil).

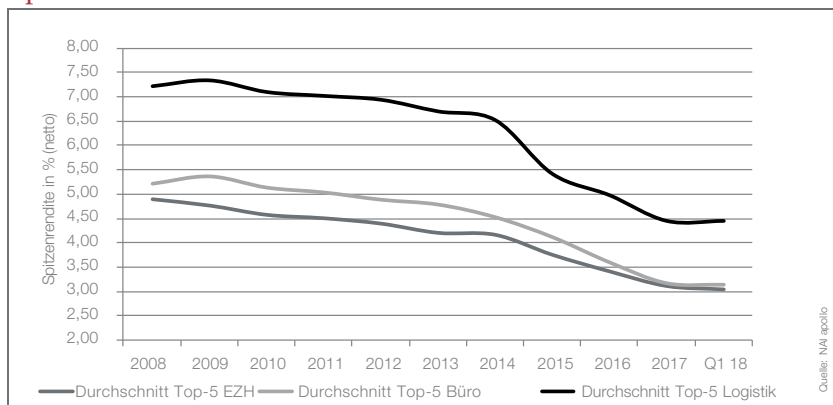
Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferfunktyp



Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Ebenso wirkt sich der Großabschluss durch Frasers Property auch auf die Verteilung des Volumens nach Käufergruppen aus. So wird das Marktgeschehen durch „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit einem Logistiktransaktionsvolumen in Höhe von ca. 0,67 Mrd. Euro bestimmt. Dahinter folgen „Assetmanager / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ mit Marktanteilen von 17,2 % bzw. 14,4 %. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum haben diese beiden Akteursgruppen jedoch deutlich an Investmentvolumen eingebüßt.

Trotz der ungebrochen hohen Nachfrage nach deutschen Logistikimmobilien ist eine Stabilisierung der Spitzenrendite innerhalb des ersten Quartals erfasst worden. Entsprechend rangiert die Spitzenrendite für Berlin, Düsseldorf, Frankfurt und Hamburg stabil bei 4,45 %. Unverändert zeigt sich auch München mit 4,40 %, womit die bayerische Landeshauptstadt der teuerste Logistikstandort in Deutschland bleibt.

Die Kombination aus florierender Wirtschaft und damit zunehmendem Warenverkehr, die steigende Kaufkraft der Verbraucher im Zuge einer absehbaren Vollbeschäftigung sowie die immer höheren Ausgaben im Bereich des E-Commerce führen zu einer ungebremsen Nachfrage nach Lager und Logistikflächen in Deutschland. Infolgedessen verstärkt sich auch der Trend seitens der Investoren, nicht nur Core-Objekte ins Portfolio zu nehmen, sondern auch vermehrt Value-Add Objekte zu erwerben. Somit wird seitens NAI apollo aufgrund der hohen Nachfrage für den weiteren Jahresverlauf eine erneute, wenn auch nur leichte, Renditekompression erwartet. Zudem wird für das Gesamtjahr 2018 ein Logistiktransaktionsvolumen 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

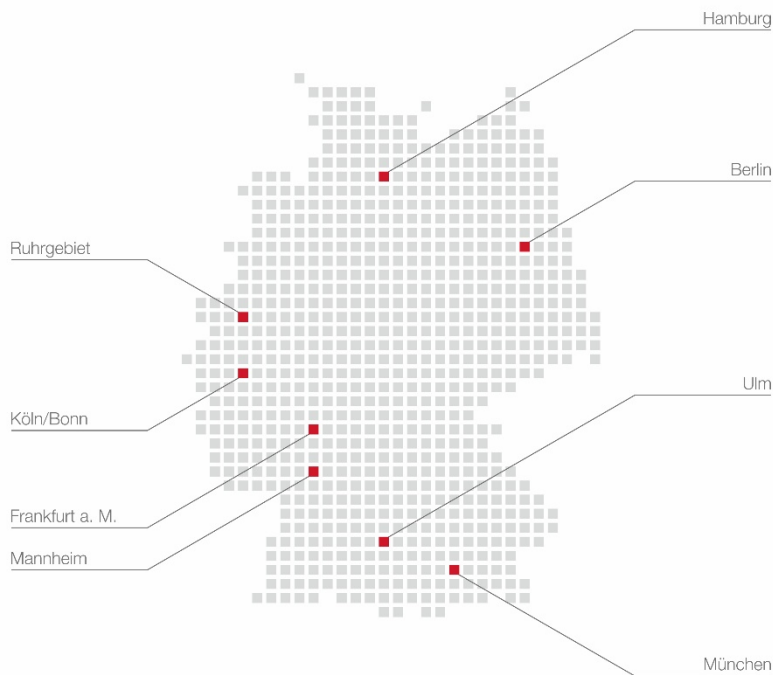
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30

JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK



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. 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.