



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2018

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



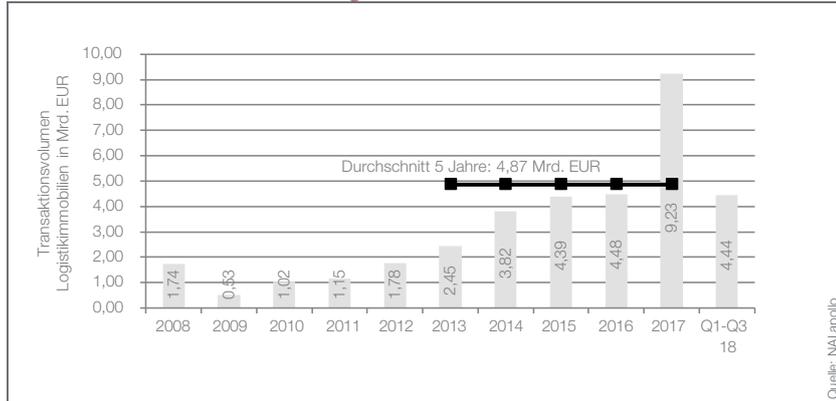
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de



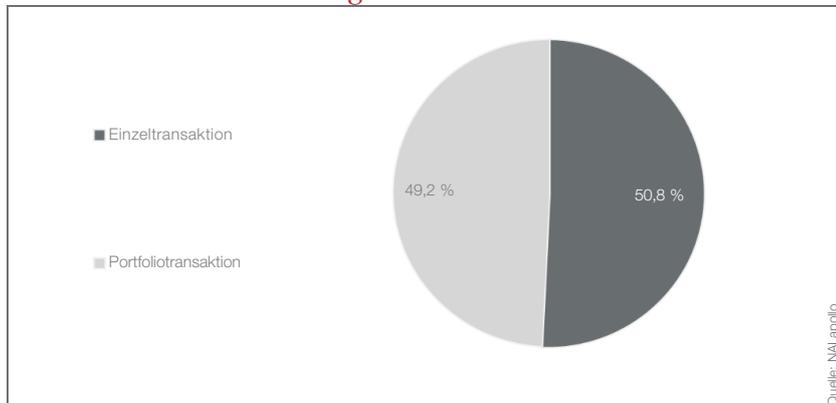
Alexander Waldmann
Associate Director – Research
+49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



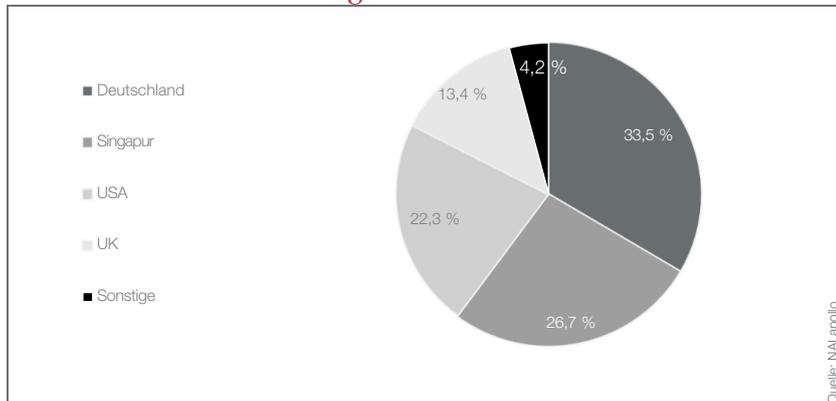
Transaktionsvolumen Logistik



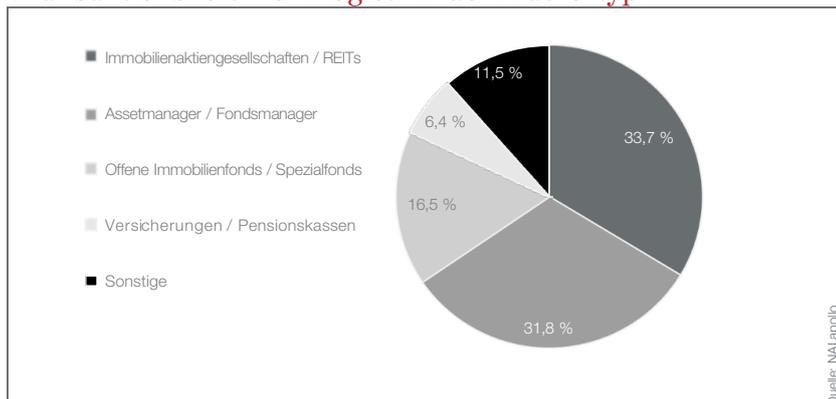
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

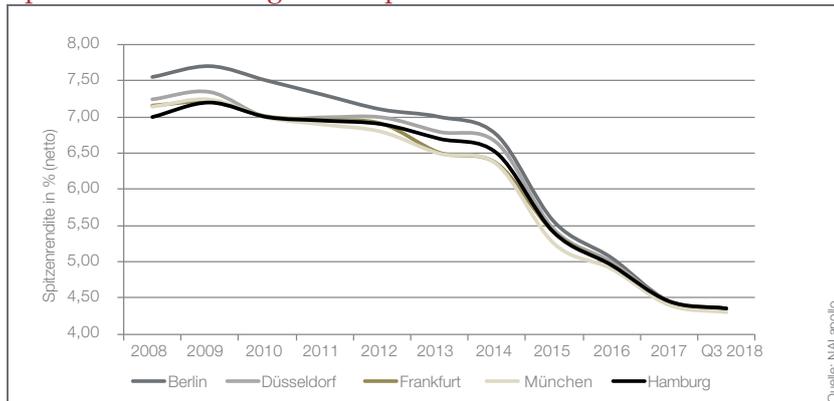


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien ist auch im dritten Quartal 2018 durch ein äußerst positives Ergebnis gekennzeichnet. Entsprechend sind in den Monaten Juli bis September rund 1,28 Mrd. Euro in deutsche Lager- und Logistikimmobilien geflossen, womit der Wert des Vorjahreszeitraums um 15,4 % übertroffen wird. Für die ersten neun Monate summiert sich das Transaktionsvolumen auf 4,44 Mrd. Euro. Hiermit bewegt es sich allerdings fast ein Drittel unter dem Vorjahrsniveau. Dies ist jedoch nicht mit einer nachlassenden Marktdynamik zu erklären, sondern liegt an dem Rekordvorjahr mit großvolumigen Portfoliodeals. Dementsprechend reiht sich das Neunmonatsergebnis 2018 als zweitbestes seit der Datenerfassung ein.

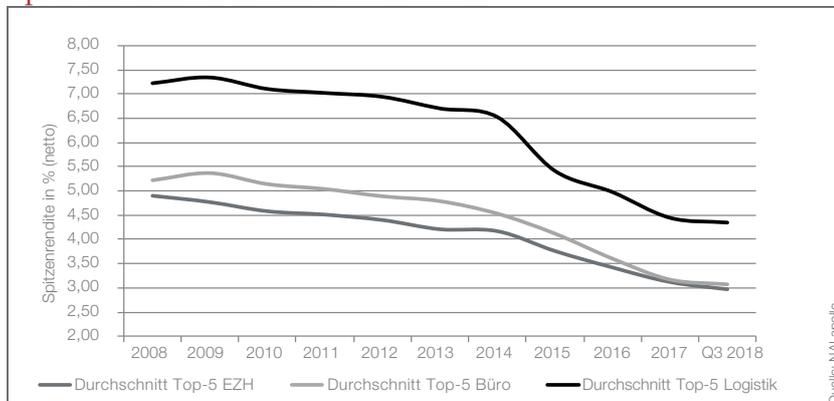
Während Portfoliodeals gegenüber den ersten drei Quartalen 2017 um über 50 % eingebüßt haben, können Einzeltransaktionen sogar ein Investmentvolumen leicht über dem Vorjahreswert aufweisen. So belaufen sich die Investments bei Einzeldeals auf 2,25 Mrd. Euro (+1,6 %). Zu den größten Einzeltransaktionen im laufenden Jahr zählen der Verkauf des Log Plaza Brandenburg 1 in Großbeeren für 110 Mio. Euro an Invesco oder auch die Veräußerung eines Logistikparks in Hoppegarten an RLI Investors für 70 Mio. Euro. Portfoliodeals summieren sich auf insgesamt 2,19 Mrd. Euro. Nennenswerte Akquisitionen sind das europ. Portfolio des MStar Europe, dessen Schwerpunkt u.a. in Deutschland liegt, sowie ein Portfolio des Hines Global REIT. Beide Pakete gingen an Blackstone.

Einheimische Investoren haben in den ersten drei Quartalen mit 1,49 Mrd. Euro den größten Anteil am Transaktionsvolumen gestemmt. Dahinter folgen Anleger aus Singapur mit weit über einer Mrd. Euro. Der Großteil davon ist auf Deals von Frasers zurückzuführen.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Unverändert zum Halbjahr dominieren unter den Käufergruppen „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit 33,7 %, wenngleich diese Marktanteile verloren haben. Deutlich hinzugewonnen haben hingegen „Assetmanager / Fondsmanager“ von vormals 24,9 % (H1 2018) auf nun 31,8 %. Dahinter folgen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Versicherungen / Pensionskassen“ mit Anteilen von 16,5 % bzw. 6,4 %.

Das immense Interesse nach deutschen Gewerbeimmobilien zeigt sich weiterhin in einer Abnahme der Spitzenrendite. Innerhalb der Assetklasse Logistik sind alle Top-5 Märkte jeweils durch eine Reduzierung der Spitzenrendite von 0,05 %-Punkten charakterisiert. Damit verbleibt München mit 4,30 % der teuerste Logistikstandort in Deutschland. Die extrem hohe Nachfrage nach diesem Immobilientyp wird voraussichtlich auch im Schlussquartal zu einer weiteren Abnahme bei den Renditen führen.

Die dynamische Entwicklung des Lager- und Logistikvermietungsmarktes mit hoher Flächennachfrage bei begrenztem Angebot und teilweise steigenden Mieten zementiert das Interesse der Anleger an dieser Assetklasse. Diese Entwicklung führt zudem auch zu einer stärkeren Hinwendung zu Value-Add Objekten. Das Schlussquartal wird dabei durch die im Markt bevorstehenden großvolumigen Transaktionen befeuert. Entsprechend kann für das Gesamtjahr 2018 mit einem Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien im Bereich von 6 bis 7 Mrd. Euro prognostiziert werden. Dies wäre das zweitbeste 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

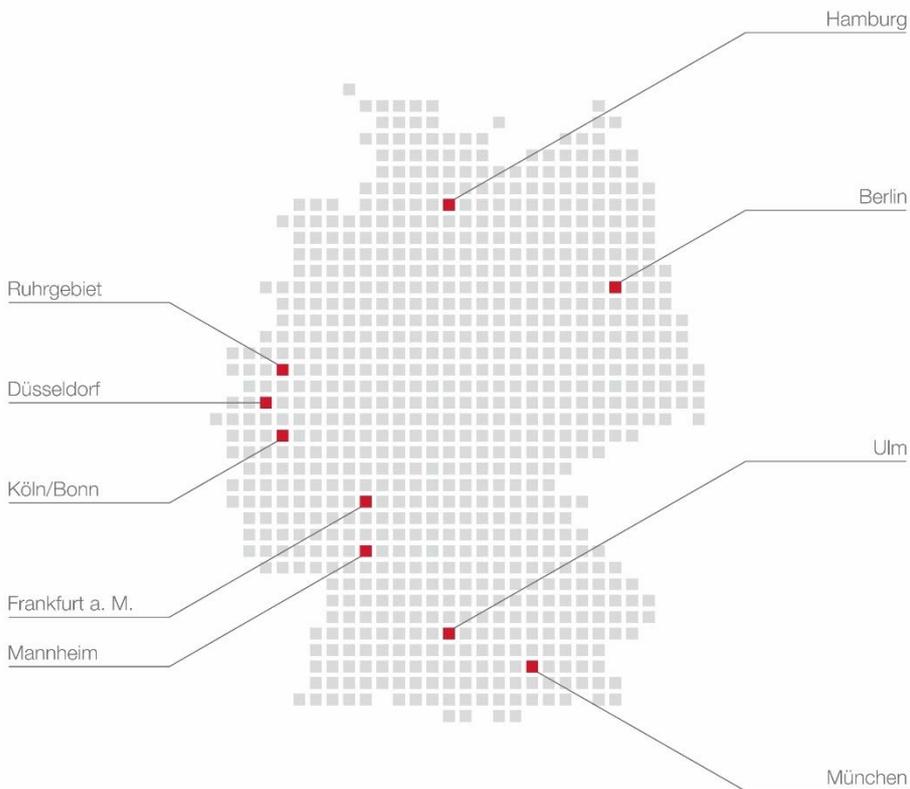
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 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.