



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
2018

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



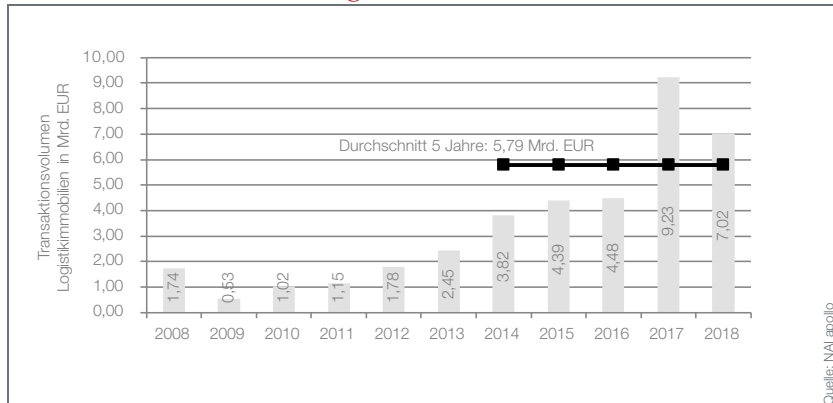
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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

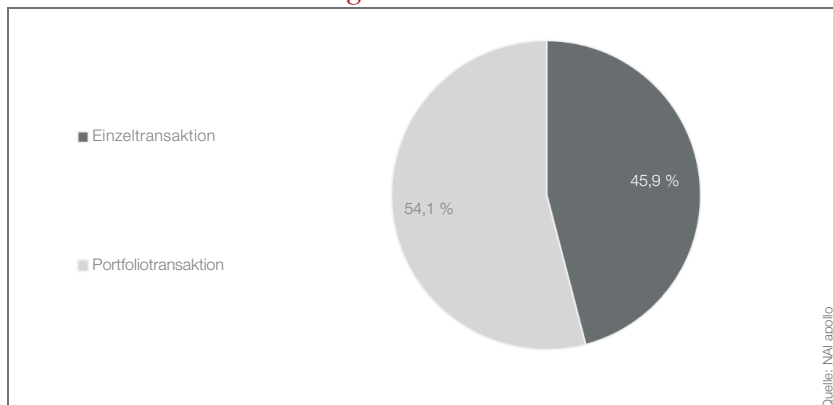


Transaktionsvolumen Logistik



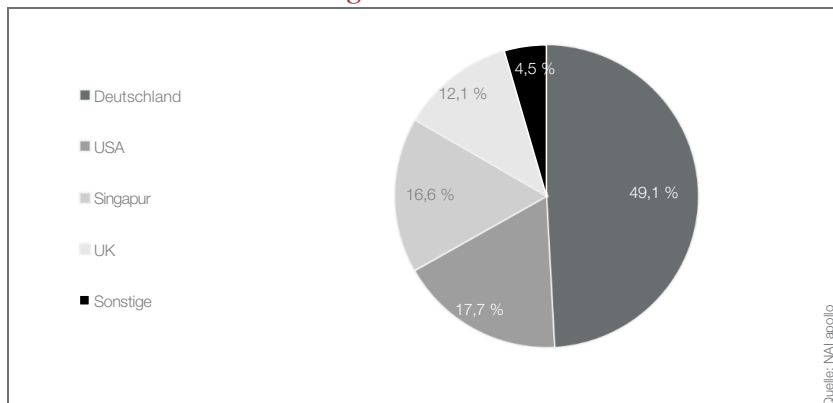
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien beendet das Jahr 2018 mit dem zweithöchsten jemals erfasstem Transaktionsvolumen. Mit 7,02 Mrd. Euro bewegt es sich zwar unter dem Rekordvorjahr, jedoch 21,3 % und damit deutlich über dem fünfjährigen Durchschnitt. Zu diesem extrem guten Ergebnis hat das finale Quartal mit 2,58 Mrd. Euro maßgeblich beigetragen.

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



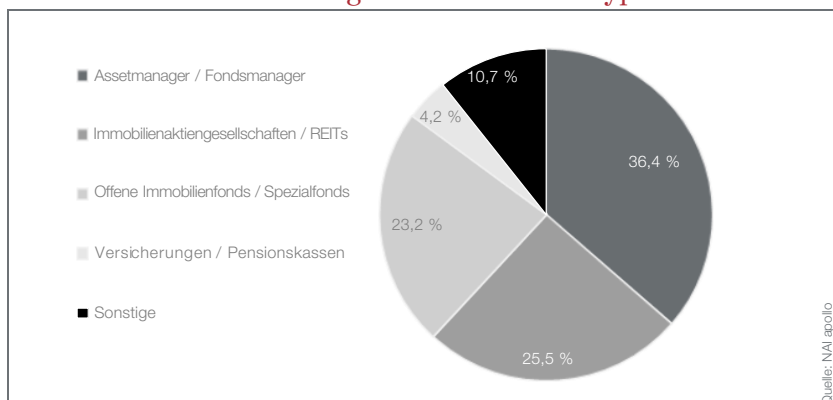
Wenngleich sich das Jahr 2018 unter dem Spitzenwert des Vorjahres bewegt, können Einzeldeals einen neuen Rekord aufstellen. Die 3,23 Mrd. Euro, die in diesen Transaktionstyp geflossen sind, stellen gleichzeitig ein Plus von 45,4 % im Vergleich zum Vorjahr dar. Hingegen ist bei Portfoliotransaktionen eine Abnahme von 13,4 % auf nun 3,80 Mrd. Euro zu verzeichnen. Infolge des durch Großportfolien getriebene Vorjahresvolumen, kommt dieser leichte Abwärtstrend wenig überraschend.

Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



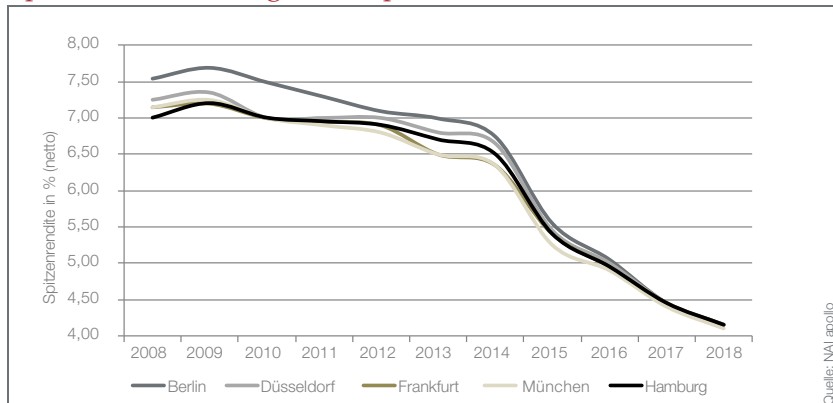
Dennoch sind auch im vierten Quartal zwei große Portfoliodeals erfasst worden. Zum einem hat Beos das "Laetitia"-Paket für ca. 630 Mio. Euro von Aurelis erworben. Zum anderen verkaufte Beos das Portfolio des "Beos Corporate Real Estate Fund Germany I" an Helaba Invest für schätzungsweise 520 Mio. Euro. Unter den größten Einzeltransaktionen können die Akquisition des Amazon Sortierzentrum in Garbsen für 86 Mio. Euro durch L'Etoile Properties und den koreanischen Asset Manager Koramco oder auch der Ankauf des neuen Action-Distributionszentrums in Peine für fast 82 Mio. Euro durch Tritax EuroBox genannt werden.

Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

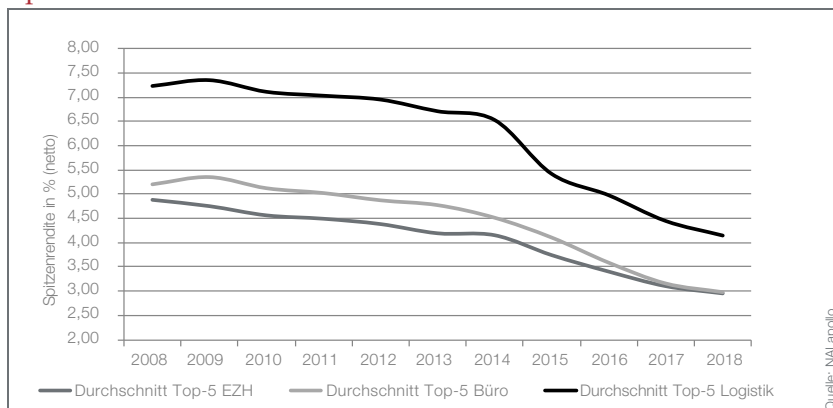


Das Marktgeschehen wird im Jahr 2018 nahezu ausgeglichen durch einheimische und ausländische Investoren bestimmt. Deutsche Anleger sind für 3,45 Mrd. Euro und damit sogar für 5,7 % mehr als im Vorjahr verantwortlich.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die klassische institutionelle Investorengruppe der „Assetmanager / Fondsmanager“ hat sich zum Jahresende auf Käuferseite wieder den ersten Rang erkämpft, was u.a. auch an den Portfolioeals lag. Insgesamt haben diese 2,56 Mrd. Euro in Lager- und Logistikimmobilien angelegt. Hieran schließen sich „Immobilienaktiengesellschaften / REITs“ mit 1,79 Mrd. Euro sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ 1,63 Mrd. Euro an.

Die hohe Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien hat sich im Schlussquartal in einer erneuten Reduktion der Spitzenrendite gezeigt. Diese hat im Segment der Logistikimmobilien in allen Top-5 Märkten um weitere 20 Basispunkte abgenommen. So liegen die Spitzenrenditen in den Top-5 bei mittlerweile 4,15 %. In München kann sogar 4,10 % erzielt werden. Nachdem die Renditen im Durchschnitt der Top-5 im Jahreslauf damit um 30 Basispunkte abgenommen haben, ist nun eine Bodenbildung bzw. nur noch eine marginale Reduzierung zu erwarten.

Die ungebrochen hohe Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen in Zeiten des boomenden Warenverkehrs bei gleichzeitig zu geringer Flächenverfügbarkeit lässt den Logistikimmobilienmarkt für Investoren auch zukünftig hoch interessant bleiben. Insofern wird diese Assetklasse auch in 2019 unverändert im Fokus der Anleger stehen. In Abhängigkeit der Produktverfügbarkeit kann dementsprechend für 2019 ein Transaktionsvolumen für Logistikimmobilien im Bereich von 6 bis 7 Mrd. Euro prognostiziert werden.

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

ASSET MANAGEMENT

ACCOUNTING

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

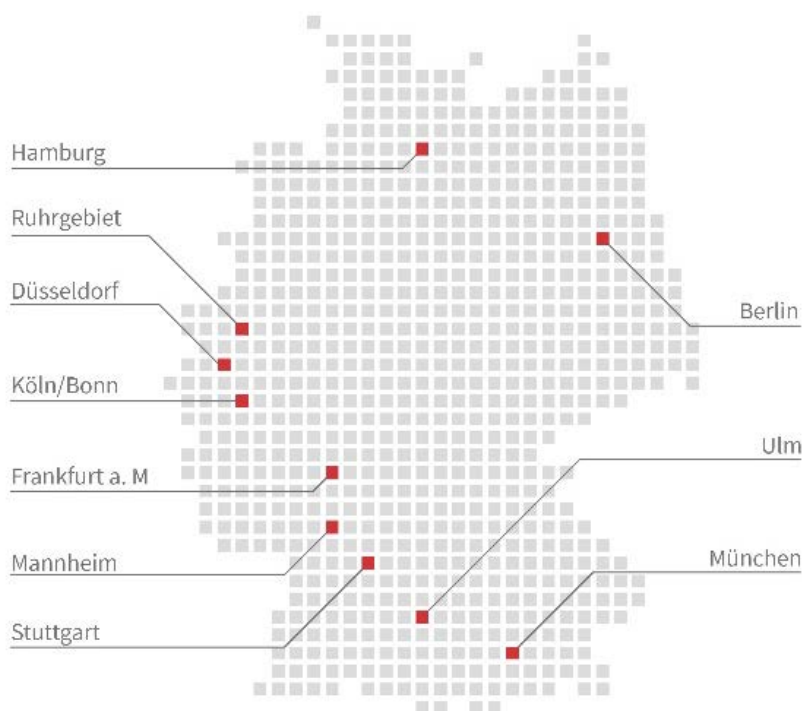
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

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

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2019.

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.