



PROLOGIS GERMANY

Ihr Experte für Logistikimmobilien



www.prologisgermany.de

Prologis Germany – wir sind für Sie da!

Als einer der führenden Anbieter von Logistikimmobilien entwickeln wir gemeinsam mit Ihnen hochwertige Lagerflächen, Beschaffungs- und Distributionszentren – maßgeschneidert, modern und mit Blick auf künftige Herausforderungen.

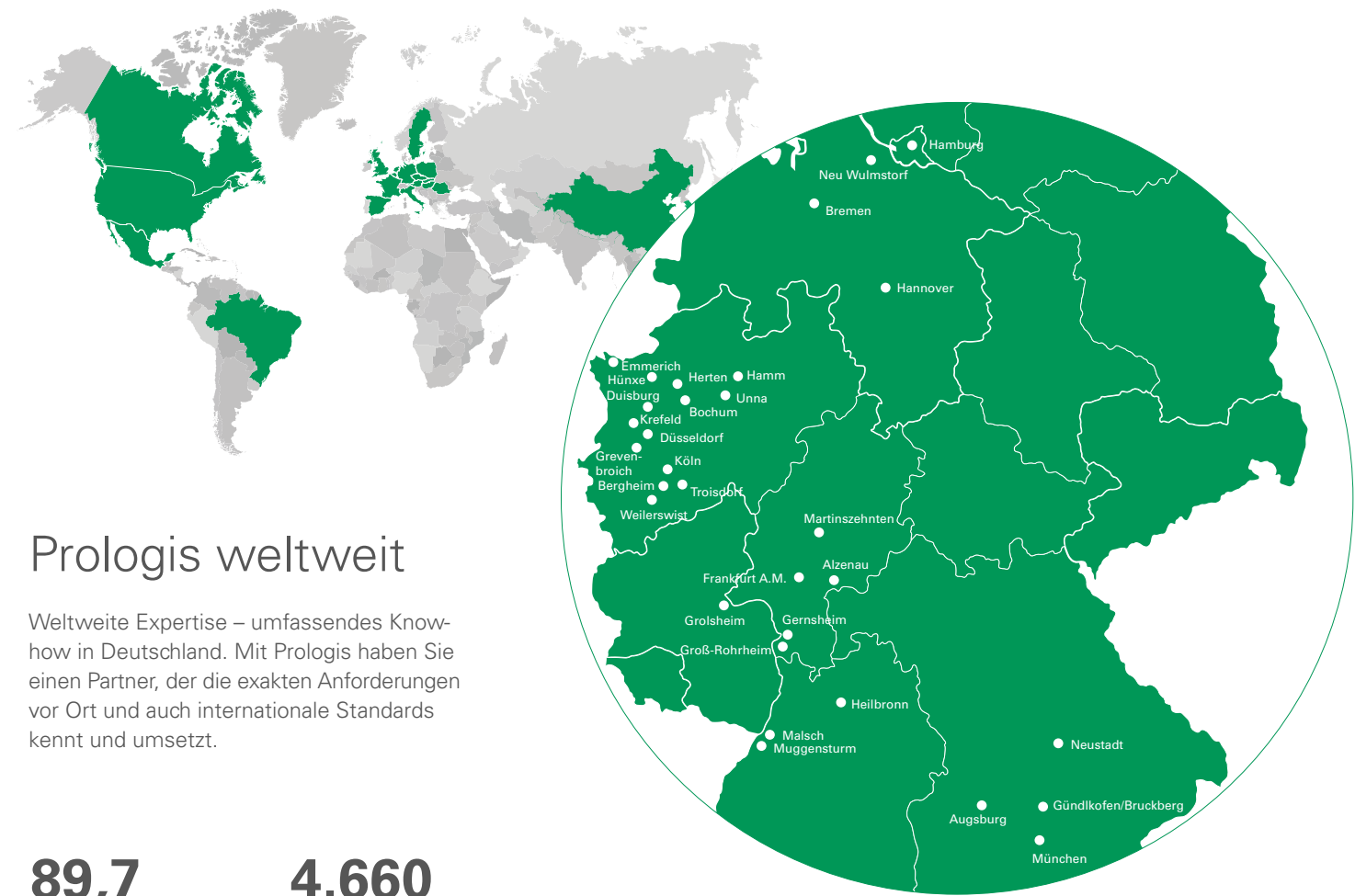
Ob Greenfield, Brownfield, spekulativ oder Build-to-Suit – wir bieten Ihnen die komplette Leistungspalette der Projektentwicklung. Zudem stehen wir für ein zuverlässiges Property Management und individuelle Vermietungslösungen.

In attraktiven Logistik-Hotspots halten wir für unsere Kunden freie Flächen für die individuelle Projektentwicklung vor. Überall dort, wo Flächen knapp sind und die Wirtschaft im Umbruch ist, meistern wir gemeinsam mit Ihnen die Revitalisierung von Industriebrachen. Kompetent und effizient.

Wir sind für Sie da – sprechen Sie uns gern an!



Wir entwickeln neue, nachhaltige Logistikimmobilien, die langfristig in unserem Eigentum verbleiben. Mit der Vermietung von Bestandsimmobilien bieten wir unseren Kunden hochwertige Flächen in gefragten Logistikmärkten. Prologis agiert als Real Estate Investment Trust (REIT). Unser Fondsmanagement garantiert ein solides finanzielles Fundament – mit breiter Risikostreuung unter anderem aufgrund geographischer Vielfalt.



89,7
Millionen Quadratmeter

4.660
Gebäude

4
Kontinente

\$125 Mrd.
Verwaltetes Portfolio

5.500
Kunden

1.700
Mitarbeiter

1983
Gründung

#26
Global Most Sustainable Corporations

19
Länder

#81
S&P 500 Mitglied

Prologis in Deutschland

Deutschland gehört für Prologis zu einem der Schlüsselmärkte weltweit. Geografisch gut gelegen, wirtschaftlich stark und politisch stabil, bietet es optimalen Anschluss an die pulsierenden Verkehrsstrecken Europas.

2,38
Millionen Quadratmeter Logistikfläche

101
Logistikimmobilien

11
Hektar Land

97,1 %
Vermietungsquote

Die Daten beziehen sich auf Liegenschaften, die Prologis auf konsolidierter Basis oder durch nicht konsolidierte Joint Ventures, über Anteile an Immobilien und Entwicklungsprojekte zum 31. März 2020 besaß.

Build-to-Suit: Raum für Effizienz und Wachstum

Maßgeschneiderte Immobilien für Industrie, Handel und Logistik: Bei der Projektentwicklung arbeiten wir eng mit Ihnen zusammen. Von der Standortanalyse über die individuelle Projektplanung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Unsere Experten begleiten Sie in jeder Bauphase – vorausschauend und zuverlässig.



Unsere Leistungen

- Komplettentwicklung
- Standortanalysen und -bewertungen
- Abwicklung von Genehmigungsverfahren
- Individuelle Planung
- Erschließung des Grundstücks, Vorbereitung der Baustelle
- Auswahl und Steuerung aller Gewerke
- Bauabnahme und schlüsselfertige Übergabe
- Vermietung und Property Management

Prologis investiert in Deutschland auch in spekulative Projektentwicklungen. So können wir Ihnen kurzfristig hochwertige Logistikimmobilien anbieten.

Verfügbare Flächen finden Sie unter:
www.prologisgermany.de/verfuegbare-logistikflaechen

Fallbeispiele: Aktuelle Projekte setzen Standards



BMW in Bruckberg (bei München)

After-Sales-Service neu geordnet: BMW lagert und versendet aus dem neuen Distributionszentrum in Bruckberg bei München spezielle Ersatz- und Zubehörteile an Kunden aus aller Welt. Prologis entwickelte die maßgeschneiderte Logistikanlage. Es entstanden ein Distributionszentrum von 118.000, ein zusätzliches Lagergebäude von 20.500 und ein Verwaltungsgebäude von 5.500 Quadratmetern. Die Bauzeit betrug weniger als ein Jahr.

Starke Wirtschaft, wachsender Online-Handel, moderne Technologien und eine gute Infrastruktur: Insbesondere in Deutschland wird derzeit massiv in die Entwicklung hocheffizienter Logistik- und Lagerflächen investiert. Unser Rückgrat für künftige Erfolge.



AO World in Bergheim (bei Köln)

AO World ist der führende Online-Anbieter von Haushaltsgeräten und Unterhaltungselektronik in Großbritannien. Ziel: die rasche Expansion in den kontinentaleuropäischen Markt. Nach nur zehn Monaten Bauzeit eröffneten Prologis und AO World den neuen europäischen Hauptsitz von AO im Gewerbepark Bergheim-Paffendorf. Der Standort liegt direkt an der Autobahn, nahe der niederländischen Grenze, und ist als Auslieferungszentrum für Deutschland und die Niederlande bestens geeignet.

Revitalisierung gegen Flächenknappheit

Die Bedeutung moderner, effizienter Logistikimmobilien steigt – und damit auch die Nachfrage nach geeigneten Grundstücken. Logistik-Hotspots sind Hamburg, München, Hannover, die Regionen Rhein-Ruhr und Rhein-Main – doch geeignete Flächen sind knapp.

Die Alternative: brachliegende Gewerbeflächen, ehemalige Industrie- oder Militärgelände. Die Revitalisierung und Investition

in Brownfields bietet die Chance, hochwertige Logistikimmobilien an Top-Standorten zu errichten.

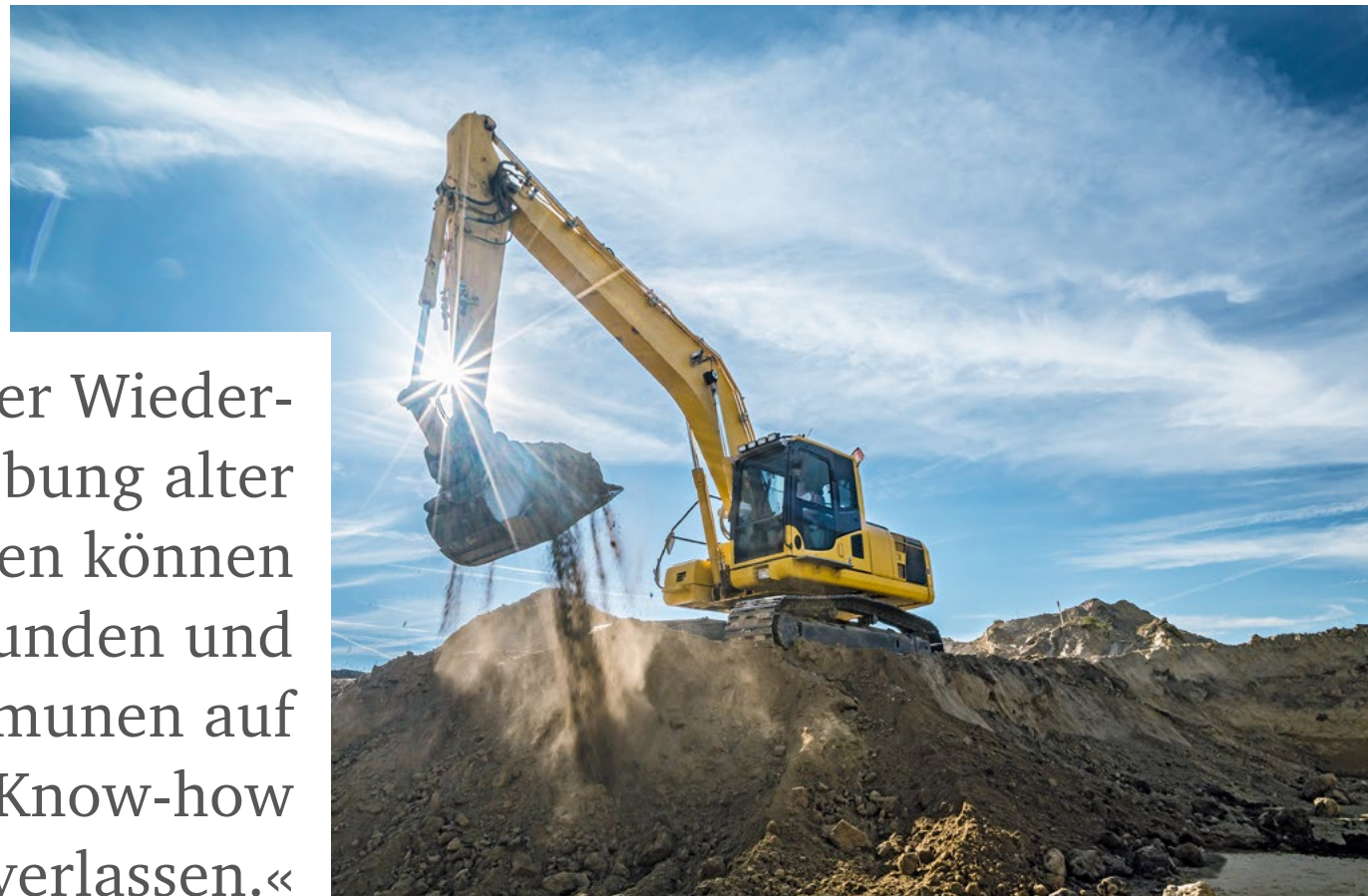
Die Zusammenarbeit mit Prologis eröffnet Kunden und auch Kommunen neue Perspektiven. Ungenutzte Grundstücke werden dekontaminiert und nutzbar gemacht – auch dank aufwändiger Sanierungsmaßnahmen, die der bisherige Eigentümer oft scheut.



Ein Gewinn für die regionale Wirtschaft

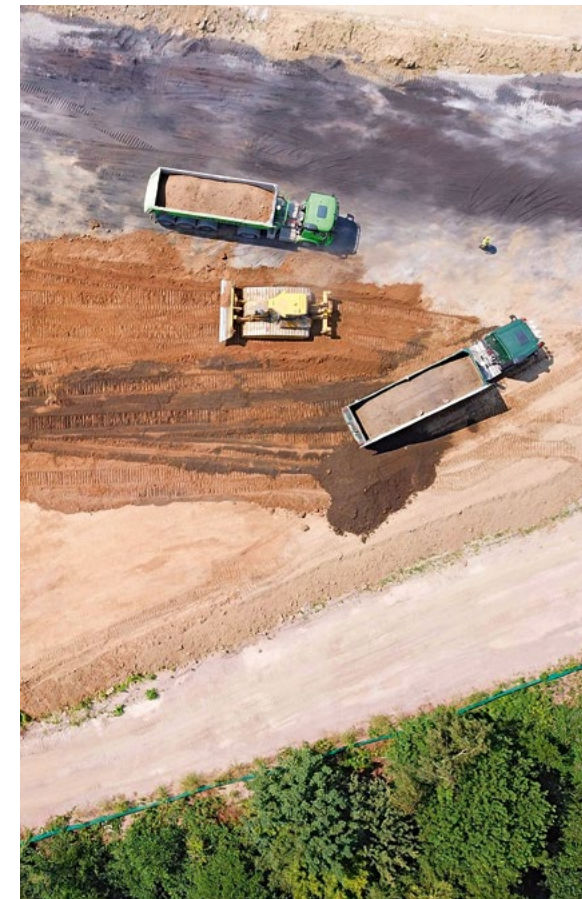
Pulheim – Metropolregion Köln

In Pulheim hat Prologis eine Industriehalle erworben, die mit ihrer Lage an der A1 und der Nähe zu Belgien und den Niederlanden für Logistikdienstleister besonders attraktiv ist. Die Herausforderung: das mit Beton versiegelte Gelände wieder nutzbar zu machen. Mit der Entwicklung eines modernen Logistikparks und Raum für zahlreiche neu geschaffene Arbeitsplätze trägt Prologis maßgeblich zur wirtschaftlichen Förderung der Region bei.



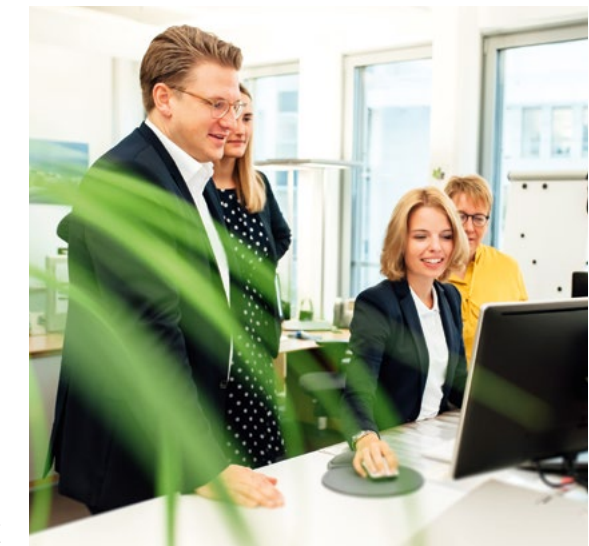
»Bei der Wiederbelebung alter Flächen können sich Kunden und Kommunen auf unser Know-how verlassen.«

Philipp Feige
MRICS, VP, Head of Capital Deployment



Nachhaltig von der Planung bis zum Spatenstich

- Langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Brownfields – national und international
- Ganzheitliche Planung – von der Standortanalyse über die Beseitigung von Altlasten bis zur Entwicklung neuer nachhaltiger Logistikflächen
- Enge und langfristige Zusammenarbeit mit externen Spezialisten



In Deutschland und weltweit haben wir bereits zahlreiche Brownfield-Projekte erfolgreich umgesetzt

Flächenvergabe – mit Prologis in guter Nachbarschaft



Flächen an der Autobahn, in Gewerbezentren, in Logistik-Hotspots oder Metropolregionen – wir sind stets auf der Suche nach Grundstücken in Deutschland. Denn für eine effiziente Supply Chain sind strategische Standorte entscheidend.

Bei der Entwicklung von Logistikimmobilien verstehen wir uns immer auch als Partner der Kommunen. Wir legen Wert auf eine gute Nachbarschaft, übernehmen Verantwortung für die Umwelt und agieren nachhaltig. Für unsere Logistikparks entwickeln wir intelligente Verkehrskonzepte. Dafür investieren wir auch in die Infrastruktur, zum Beispiel in den Bau von Kreisverkehren und Erschließungsstraßen.

Um möglichst wenige Flächen neu zu versiegeln, setzen wir auf die Revitalisierung von brachliegenden Arealen. Die Kommunen profitieren von unserer Investition in die Region – zum Beispiel durch die Entstehung neuer Arbeitsplätze oder die Optimierung der umliegenden Infrastruktur.

Wenn Sie Flächen veräußern möchten, sprechen Sie uns gern an!



Vorteile für Gemeinden und Kommunen

- 1 **Wirtschaftsbelebung und Arbeitsplätze:** Die Logistik ist der drittgrößte Wirtschaftsbereich in Deutschland. Die Arbeitsfelder sind vielfältig und schaffen Jobs und Steuereinnahmen.
- 2 **Revitalisierung:** Ungenutzte Grundstücke werden wieder nutzbar gemacht – dank aufwändiger Sanierungsmaßnahmen, die der bisherige Eigentümer oft scheut. Dabei müssen Kommunen nicht selbst investieren, sondern können auf unsere finanzielle Stärke setzen.
- 3 **Nachhaltigkeit und Umweltschutz:** Bevor wir mit der Entwicklung einer Immobilie beginnen, prüfen wir, ob auf dem Grundstück geschützte Tierarten leben. Tiere umzusiedeln und Artenschutz- sowie Umweltausgleichsmaßnahmen einzuleiten, sind für uns selbstverständlich. Wie das nachhaltige Bauen selbst: Wir erfüllen oder übertreffen anerkannte Standards.
- 4 **Einvernehmliches Miteinander:** Zuhören, Verständnis und Kompromissfähigkeit – wir sind mit den Städten und Gemeinden in einem kontinuierlichen Dialog. Wir bleiben langfristiger Eigentümer unserer Gebäude und haben großes Interesse daran, dass Immobiliennutzer und Gemeinde zusammenpassen – und beide Seiten profitieren.



»Die neue CO₂-neutral betriebene Immobilie von L'Oréal wertet unsere Gemeinde als modernen Gewerbe- und Industriestandort weiter auf.«

Dietmar Späth, Bürgermeister von Muggensturm

Professionelles Property Management – zum Wohl Ihrer Immobilie

Effiziente Gebäudeverwaltung, nachhaltige Instandhaltung, ungestörter Betrieb: Unser erfahrenes Team in Deutschland erfüllt Ihre Wünsche und bietet Ihnen umfassende Dienstleistungen rund um das Property Management. Mit unserem Büro in Düsseldorf sowie einer 24-Stunden-Notfallhotline sind wir immer für Sie da.



Unsere Leistungen

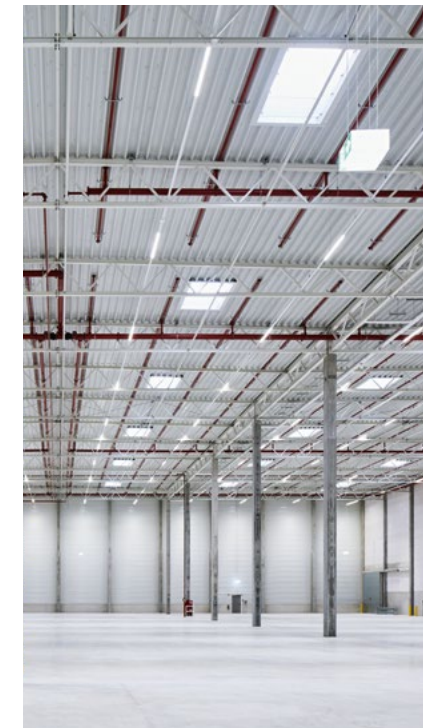
- Koordination von Instandhaltungs- oder Erweiterungsmaßnahmen
- Schnelle und professionelle Abwicklung von Versicherungsschäden
- Leitung und Überwachung von Drittdienstleistern wie z. B. Reinigungs-, Dachdecker- oder Facility-Management-Unternehmen
- Transparente Betriebskostenabrechnung
- Programme zur Kostensenkung, einschließlich Mengenrabatt und kontinuierlicher Ausschreibung von Dienstleistungen
- Notfallvorsorge, um einen kontinuierlichen Betrieb für unsere Kunden sicherzustellen
- Saisonale Dienste, z. B. Grünflächenpflege, Schneeräumarbeiten

Keine Überraschungen: Betriebskosten haben wir fest im Griff

Clear Lease™

Prologis vereinfacht Mietverträge mit Clear Lease™. Die Vorteile: Unsere Verträge beinhalten neben den Regelungen zur Miete eine Nebenkostenpauschale für die gesamte Laufzeit.

Die Pauschale deckt alle marktüblichen, vertraglich definierten Betriebskosten, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die Verwaltungskosten ab. Lediglich die öffentlichen Abgaben und die Energiekosten werden gemäß Bescheid beziehungsweise Verbrauch direkt abgerechnet. www.prologisgermany.de/clear-lease



Nachhaltigkeit ist Teil unserer Unternehmens-DNA

Für uns ist es selbstverständlich, in den Bereichen Umweltschutz, soziale Verantwortung, Ethik und Unternehmensführung mit gutem Beispiel voranzugehen. Nachhaltigkeit ist Grundlage unseres Denkens und Handelns.



Unsere Nachhaltigkeitsziele

- 1

Die Bereitstellung von branchenführenden und energieeffizienten Logistikimmobilien, die die Betriebskosten für unsere Kunden senken und zugleich mehr Nachhaltigkeit für die Gemeinden bringen.
- 2

Wir erfüllen oder übertreffen anerkannte Standards des nachhaltigen Bauens, um Projekte zu entwickeln, die für unsere Kunden mehr Effizienz und für die Gemeinden mehr Nachhaltigkeit bedeuten.
- 3

Wir motivieren unsere Mitarbeiter an allen Standorten, den Verbrauch von Energie und Wasser sowie das Abfallaufkommen zu senken, um unsere Betriebskosten und Umweltauswirkungen zu reduzieren.
- 4

Unterstützung gemeinnütziger Organisationen bei der Umsetzung von Umwelt-, Bildungs- und Sozialprojekten.
- 5

Verpflichtung unserer Lieferanten zur Einhaltung unseres Verhaltenskodex.

Mit Blick auf Gesundheit und Lebensqualität: die Prologis Logistikimmobilie DC5 in Tilburg, Niederlande, nach WELL Building Standard



Einfach schön für die Umwelt.
L'Oréal Logistik Muggensturm agiert CO₂-neutral* – dank PROLOGIS.

Ausgezeichnet
Die Immobilie wird mit DGNB Gold zertifiziert.

Sonnepower
7.400 Module mit einer Maximalleistung von 2,0 Megawatt.

Aktives Dach
30.000qm Gründachfläche mit einheimischen Pflanzen bieten der Feldlerche ein neues Habitat.

Effizient beheizt
Gasdunkelstrahler sorgen für bis zu 50% Energieeinsparung.

Grüne Energie
Zusätzlicher Strom stammt aus umweltfreundlichen erneuerbaren Energiequellen.

Nachhaltiger Wasserhaushalt
Bewässerung der Grünanlagen, Hallenreinigung und WC-Spülungen – alles läuft mit Regenwasser!

Lichteffizienz: Top!
Effiziente LED-Beleuchtung zur Reduzierung des Stromverbrauchs.

Hochwertige Isolierung
Die verbaute Wärmedämmung übertrifft die Vorgaben der Energieverordnung und sorgt somit für weniger Energieverlust (Winter) und bessere Hitze-Isolierung (Sommer).

Energiespar-Zentrale
Das zentrale System der Gebäudetechnik steuert den Energieverbrauch und erkennt Einsparungspotenziale.

*CO₂-Neutralität in diesem Projekt: Um CO₂-Neutralität im Betrieb der Immobilie zu erreichen, muss die Gesamtdifferenz zwischen Emissionen und der Kompensation von CO₂ gleich Null sein. Das kann durch verschiedene Maßnahmen wie Photovoltaikanlagen, effiziente Beleuchtung und eine höhere Dämmung erreicht werden.

PROLOGIS

CO₂-neutrales Logistikzentrum für L'Oréal

Unser Vorzeigeprojekt in Sachen Nachhaltigkeit befindet sich in Muggensturm bei Karlsruhe – mit beeindruckenden Features: entwickelt nach Gold-Standard der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), 2,0 Megawatt Peak Photovoltaikanlage mit 7.400 Solarmodulen, zusätzliche Nutzung grüner Energie, eine begrünte Dachfläche von rund 30.000 Quadratmetern für unterschiedliche Tierarten, Regenwassernutzung zur Bewässerung der Grünanlagen und für die Hallenreinigung, die Umsetzung unterschiedlicher Artenschutzmaßnahmen sowie die Förderung der Murgtal-Werkstätten & Wohngemeinschaften (mww) mit einer Spende in Höhe von 10.000 Euro gemeinsam mit L'Oréal.

Nachhaltigkeitsberichte

Unsere jährlichen Nachhaltigkeitsberichte spiegeln unseren stetigen Einsatz für Umweltschutz, soziale Verantwortung und Unternehmensführung wider. Für ihre Erstellung wenden wir die GRI-Richtlinien sowie die branchenspezifische Berichterstattung des Bau- und Immobiliensektors (CRE) an.

Corporate Social Responsibility

Mit Beginn jedes Neubauprojekts in Deutschland spendet Prologis einen Geldbetrag an eine lokale gemeinnützige Organisation. So helfen wir bei der Umsetzung von Umwelt-, Bildungs- und Sozialprojekten.

Akquisitionen

Bei Prologis sind wir stets bestrebt, unser Portfolio zu erweitern, um unseren Kunden moderne Logistikanlagen an begehrten Standorten anzubieten. Dabei können wir uns nicht nur auf Neuentwicklungen verlassen. Der Erwerb von Bestandsgebäuden an Logistik-Hotspots ist ein wesentlicher Teil unserer Strategie.



Wonach wir suchen

Es spielt keine Rolle, wie alt das Industriegelände ist oder ob die Logistikimmobilie vermietet ist – was zählt, ist der Standort.

- Unser Ziel ist es, vor allem in Regionen zu wachsen, in denen wir bereits aktiv sind.
- Mit unseren Expertenteams bringen wir jedes Gebäude in unserem Portfolio auf die neuesten Industriestandards.
- Die Modernisierung oder sogar Sanierung von Infill-Industrieanlagen und Logistikimmobilien schafft Wert für uns und unsere Kunden.

Sie haben Fragen zu unseren Transaktionen oder möchten eine Immobilie verkaufen? Sprechen Sie uns gern an.

Jack Geurtjens

Director, Transactions Manager Northern Europe
Tel.: +31 (0) 20 7971935
E-Mail: JGeurtjens@prologis.com

Aktuelle Transaktionen

Zu unserer Erfolgsstrategie gehört es, Logistikimmobilien in Top-Lagen zu erwerben. Jedes Grundstück hat individuelle Eigenschaften, jeder Standort etwas Besonderes zu bieten.

Köln

16.800 Quadratmeter Logistikfläche in optimaler Lage: In Köln-Niehl haben wir eine Distributionsanlage auf einem 35.000 Quadratmeter großen Grundstück erworben. Die Akquisition entspricht unserer Infill-Strategie: Wir setzen auf Immobilien in zentraler Lage und ermöglichen unseren Kunden damit optimierte Supply Chains und dank kürzerer Transportwege reduzierte CO₂-Emissionen. Köln-Niehl verfügt über direkten Zugang zu vielen Ballungszentren mit hoher Produktionsdichte – ideale Voraussetzungen für eine Logistik der kurzen Wege und Zugang zu qualifizierten Arbeitskräften.



Eemhaven

Die Nachfrage nach Logistikimmobilien in Benelux ist groß. Eemhaven im Hafen von Rotterdam ist für Prologis ein wichtiger Markt. In den vergangenen Jahren haben wir unser dortiges Portfolio zu einem umfangreichen Logistikpark ausgebaut. Zusätzlich zu den bestehenden Distributionszentren haben wir drei weitere Logistikanlagen auf benachbarten Grundstücken erworben und renoviert. Nach der Renovierung haben wir die Gebäude in das Logistikparkkonzept integriert.





Arbeiten bei Prologis

Die E-Commerce-Branche boomt, Supply Chains verändern sich und Logistikimmobilien gehören zu den beliebtesten Kapitalanlagen von Investoren. Die Logistikimmobilienbranche befindet sich in einem massiven Wandel.

Sind Sie bereit, die Zukunft aktiv mitzugestalten? Wir bieten sowohl jungen Talenten als auch erfahrenen Immobilienexperten die Möglichkeit, Teil unseres internationalen Erfolgsteams zu sein.

Unser Unternehmen ist offen für neue Denkweisen und auf der Suche nach Menschen, die bereit sind, ihre Ideen mit uns zu teilen. Innovation treibt uns an. Deshalb suchen wir nach kreativen Köpfen, die Dinge gerne aus einem anderen Blickwinkel betrachten.

Bei Prologis arbeiten Sie eng mit den Experten der Branche zusammen. Sie übernehmen Verantwortung und können Ihre Stärken unter Beweis stellen. Auf dem Weg von der ersten Idee bis zur fertigen Logistikanlage spielt jeder Einzelne eine entscheidende Rolle.



Junge Talente gesucht!



»Bei Prologis haben Berufseinsteiger und Trainees von Anfang an die Chance, Verantwortung für eigene Projekte zu übernehmen.«

Maren Zütphen, Property Manager Germany

Für eine erfolgreiche Karriere in der Logistikimmobilienbranche sind vielfältige Kompetenzen gefragt. Wir müssen in der Lage sein, sowohl wirtschaftlich als auch technisch zu denken. Der Kunde steht für unser Team stets im Mittelpunkt – ein ausgezeichneter Kundenservice ist für uns selbstverständlich.

Bei Prologis haben junge Menschen die Chance, sich diese Kompetenzen anzueignen. Unter anderem über unser Graduate Program bieten wir einen intensiven Einblick in unsere Geschäftsbereiche:

- Business Development
- Project Management
- Leasing
- Property Management

Mehr Informationen zum Graduate Program und weiteren Einstiegsmöglichkeiten finden Sie auf unserer Website unter

www.prologisgermany.de/ueber-uns/karriere



Prologis Research: Die Chancen von heute und die Trends von morgen

Fundierte Analysen zu aktuellen Entwicklungen: Das bietet Ihnen unser internes Research-Team. Es ist branchenweit das einzige seiner Art.

Prologis Research kombiniert Branchendaten aus der internen Datenbank mit Erkenntnissen aus dem täglichen Austausch mit führenden Produktions- und Logistikunternehmen. So können wir Ihnen effiziente Distributionslösungen vor dem Hintergrund aktueller Trends aufzeigen.



Aktuelle Themen

- Auswirkungen des E-Commerce auf Logistikimmobilien
- Entwicklung des internationalen Mietpreisspiegels
- Die begehrtesten Logistikstandorte in Europa
- Top-Lösungen zur Gewinnung, Ausbildung und Bindung von Arbeitskräften in Logistikanlagen
- Die Bedeutung von Logistikflächen in der Supply Chain

Wir arbeiten für die besten Marken der Welt – und für Sie!

Kein Projekt ist zu komplex und kein Zeitrahmen zu knapp. Ob Sie mehr Lagerfläche oder eine andere Art von Lagerfläche benötigen – wir helfen Ihnen weiter. Wir nehmen uns die Zeit, Sie kennenzulernen, Ihre Bedürfnisse zu verstehen, Ihre Ansprüche zu erkennen und die richtige Lösung für Ihr Unternehmen zu finden.





Prologis Germany Management GmbH

Peter-Müller-Straße 22
40468 Düsseldorf (Airport City)

Tel.: +49 (0) 211 542310
E-Mail: info-de@prologis.com

www.prologisgermany.de

Copyright: [istockphoto.de/amriphoto](https://www.istockphoto.de/amriphoto) (S. 5); J. Schmidt-Kieninger (S. 6)