



Accelerating success.

Deutschland | Industrie und Logistik | Q1 2014

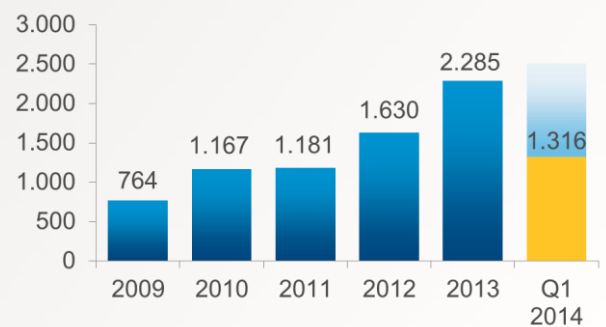
MARKTBERICHT

# Rekordergebnis von 1,3 Mrd. € Transaktionsvolumen auf dem Logistikinvest-mentmarkt

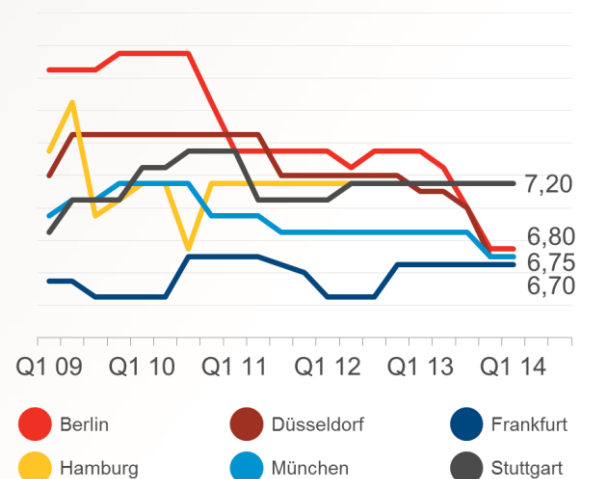
ANDREAS TRUMPP  
Head of Research | Deutschland

- > Höchstes verzeichnetes Quartalsergebnis bisher.
- > Plus von 89 % beim Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.
- > Internationale Investoren sehr aktiv – risikoaffine Anleger mit nennenswertem Marktanteil.
- > Geringes Angebot von Neubauimmobilien schlägt sich in Zahlen nieder.
- > Markt bleibt lebhaft – mehrere große Ankäufe bereits in Exklusivität.

Transaktionsvolumen Logistik- und Industrieimmobilien (in Mio. €)



Bruttoanfangsrendite Logistikimmobilien (in %)





Der deutsche Logistikinvestmentmarkt startete mit einem Rekordergebnis von über 1,3 Mrd. € Transaktionsvolumen ins Jahr 2014. Dies stellt das höchste bislang verzeichnete Quartalsergebnis dar, das noch nicht einmal in den Boomjahren 2006 und 2007 erreicht wurde. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Transaktionsvolumen damit um 89 %.

Logistik- und Industrieimmobilien erreichten im ersten Quartal einen Marktanteil von über 13 % am gesamten gewerblichen Investmentmarkt Deutschland. Vor allem internationale Investoren, deren Interesse an deutschen Logistik- und Industrieimmobilien im Jahresverlauf 2013 immer mehr zunahm, setzten ihre Investitionsvorhaben in die Tat um und kauften für fast 1 Mrd. € ein. Damit entfielen fast drei Viertel des Transaktionsvolumens auf Anleger mit Sitz im Ausland.

Transaktionen mit einem Volumen von etwa 731 Mio. € wurden in den ersten drei Monaten des Jahres im Rahmen von Portfolioankäufen durchgeführt. Hervorzuheben sind hier als größter Abschluss die Übernahme von zehn Logistikimmobilien für rund 300 Mio. € durch ein Joint Venture von Segro und dem kanadischen Public Sector Pension Investment Board von zwei Fonds von Tristan Capital Partners.

## Internationale Investoren sehr aktiv – Risikoaffine Anleger mit nennenswertem Marktanteil

Aufgrund des genannten Portfolios waren Pensionsfonds mit rund 494 Mio. € die umsatzstärkste Käufergruppe, gefolgt von offenen Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds mit etwa 220 Mio. € sowie Vermögensverwaltern mit gut 209 Mio. €. Risikoaffine Investoren erreichten mit knapp 200 Mio. € ebenfalls einen nennenswerten Marktanteil, da insbesondere einige Finanzinvestoren und Private-Equity-Unternehmen wie Blackstone interessante Investitionsgelegenheiten nutzten. Deutsche Investoren hielten sich bislang vergleichsweise zurück. Nennenswert in Erscheinung traten beispielsweise Beos mit dem Kauf des Logistik- und Industrieparks Ettlingen sowie Union Investment mit der Akquisition des neuen Tom-Tailor-Logistikzentrums.

### RESEARCH KONTAKT



#### Research

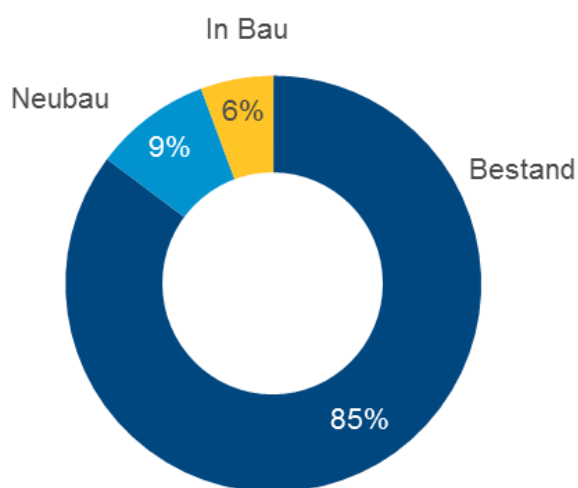
Andreas Trumpp  
Head of Research  
[andreas.trumpp@colliers.de](mailto:andreas.trumpp@colliers.de)

Auf Verkäuferseite trennten sich offene Immobilienfonds und Spezialfonds für rund 737 Mio. € von Logistik- und Industrieimmobilien, gefolgt von Projektentwicklern mit 163 Mio. € und REITs mit 122 Mio. €.

## Geringes Neubauangebot schlägt sich in Umsatzzahlen nieder

Lager- und Logistikimmobilien erreichten im ersten Quartal 2014 einen Anteil von 70 % am Transaktionsvolumen, d.h. knapp 921 Mio. €. Die restlichen 30 % (395 Mio. €) wurden in Industrie- und Produktionsimmobilien und hierbei vor allem Gewerbeparks und Light-Industrial-Immobilien angelegt. Der mit Abstand größte Teil des Transaktionsvolumens entfiel mit gut 1,1 Mrd. € auf Bestandsimmobilien (Marktanteil 85 %), wobei hochwertige Objekte mit hoher Drittverwendungsfähigkeit, die den aktuellen Anforderungen von Mietern genügen, besonders im Fokus standen.

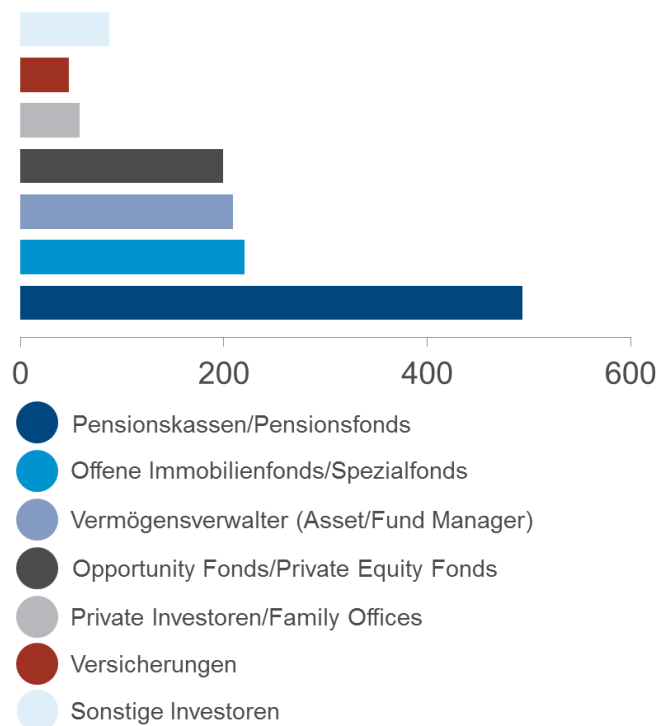
Anteil der Gebäudetypen am Transaktionsvolumen (in %)



Zu den wenigen im ersten Quartal veräußerten Neubauimmobilien gehörten das bereits erwähnte Tom-Taylor-Logistikzentrum in Hamburg sowie zwei Logistikimmobilien in der Region München (Olching und Ottobrunn). Die geringen Fertigstellungsvolumina von Logistikimmobilien in den letzten Jahren resultieren in sinkenden Anteilen am Transaktionsvolumen und limitieren dieses gleichzeitig. Das geringe Angebot von erstklassigen Logistikimmobilien machte sich durch die weitere Verteuerung im Spitzensegment bemerkbar. Im Schnitt der sechs untersuchten Ballungszentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart lag die (Brutto-)Spitzenrendite bei 6,84 % und damit rund 25 Basispunkte niedriger als vor 12 Monaten. Der teuerste Standort ist nach wie vor die Region Frankfurt am Main, wo

die (Brutto-) Spitzenrendite bei 6,70 % liegt. Dicht dahinter und um 40 Basispunkte teurer als Ende des ersten Quartals 2013 folgte die Region Düsseldorf mit 6,75 %. Die Region München lag in der Spitze ebenfalls bei 6,75 %, was im Vorjahresvergleich 15 Basispunkte weniger sind. Berlin notierte Ende des ersten Quartals 2014 sogar um 60 Basispunkte niedriger als vor 12 Monaten und erreichte 6,80 %. Gleichauf und mit im Vorjahresvergleich unveränderten Spitzenrenditen folgen die Regionen Hamburg und Stuttgart mit je 7,20 %.

Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



## Ausblick: Weiter lebhafter Logistikinvestmentmarkt

Da die konjunkturelle Talsohle in Europa mittlerweile durchschritten ist und für Deutschland in diesem Jahr deutlich höhere Wachstumsraten als in den beiden Vorjahren vorausgesagt werden, haben sich die Rahmenbedingungen für den deutschen Logistik- und Industrieinvestmentmarkt verbessert. Die Nachfrage insbesondere internationaler Investoren nach deutschen Lager-, Logistik- und Industrieflächen nahm bereits im Verlauf des letzten Jahres immer weiter zu und wird bestehen bleiben. Da wir in den kommenden Monaten mit weiteren großvolumigen Transaktionen sowohl im Single- als auch Portfolio-Deal-Bereich rechnen, wovon sich einige bereits in Exklusivität befinden, gehen wir von einem anhaltend sehr lebhaften Geschehen auf dem deutschen Logistikinvestmentmarkt aus.

---

# 485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 146

Kanada: 44

Lateinamerika: 25

Asien / Pazifik: 186

EMEA: 84

---

**€1,54**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**€57**

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als  
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

**136**

Millionen m<sup>2</sup>  
gemanagte Fläche

**15.800**

Mitarbeiter

## Über Colliers International Deutschland

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe- und Hotelgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions).*

*Weltweit sind die Mitglieder der Colliers International Property Consultants Inc. mit mehr als 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.*

[colliers.com](http://colliers.com)

Copyright © 2014 Colliers International Deutschland Holding GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2014. Alle Rechte vorbehalten.

Autor:

Andreas Trumpp  
Head of Research | Deutschland  
+49 89 540411-040  
[andreas.trumpp@colliers.de](mailto:andreas.trumpp@colliers.de)

**Colliers International  
Deutschland Holding GmbH**

Dachauer Str. 65  
D-80335 München

+49 89 540411-050



Accelerating success.