



Accelerating success.

Deutschland | Industrie und Logistik | 1. Halbjahr 2014

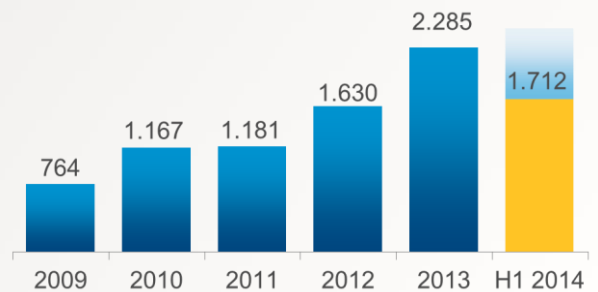
MARKTBERICHT

# Internationale Investoren bauen auf deutsche Logistikimmobilien

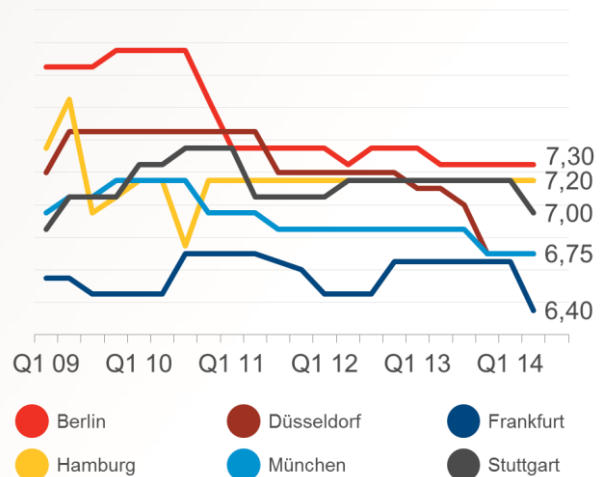
ANDREAS TRUMPP MRICS  
Head of Research | Deutschland

- > Transaktionsvolumen steigt um 55 % auf gut 1,7 Mrd. €
- > Internationale Investoren schrauben ihren Marktanteil auf 67 %
- > Über die Hälfte des angelegten Geldes fließt in Logistikportfolios
- > Renditen sinken zum Teil deutlich

Transaktionsvolumen Logistik- und Industrieimmobilien (in Mio. €)



Bruttoanfangsrendite Logistikimmobilien (in %)





Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien in Deutschland lag Ende des ersten Halbjahrs bei einem Transaktionsvolumen von gut 1,7 Mrd. € und damit rund 55 % über dem Halbjahresergebnis des Vorjahres. Nach einem rekordverdächtigen ersten Quartal beruhigte sich das Marktgeschehen in den Monaten April bis Juni und lag auf einem Normalniveau. Insgesamt wechselten in diesem Zeitraum Logistik- und Industrieimmobilien für etwa 396 Mio. € den Eigentümer.

Die ersten sechs Monate des Jahres standen im Zeichen internationaler Anleger. Diese erzielten mit mehr als 1,1 Mrd. € Transaktionsvolumen einen Marktanteil von knapp 67 %. Das große Interesse an deutschen Logistikimmobilien ist auf die strategisch hervorragende Lage sowie die bloße Marktgröße Deutschlands als wirtschaftliches Zentrum und industrielle Lokomotive in Europa zurückzuführen, da Industrieunternehmen und Logistiker auf der einen sowie der dynamische Handelsbereich auf der anderen Seite als stete Flächennachfrager am Markt auftreten und damit entsprechendes Investmentprodukt zur Verfügung steht.

Etwa 917 Mio. € wurden im ersten Halbjahr in Portfolios investiert, der Großteil davon allerdings schon im ersten Quartal. Ein kürzlich fertiggestelltes Logistikzentrum von Siemens als Teil eines aus zwei Objekten bestehenden Portfolios mit rund 32.400 m<sup>2</sup> Gesamtmietfläche zählte im zweiten Quartal bereits zu den größten Abschlüssen. Größter (Portfolio-)Abschluss des Jahres ist weiterhin die Übernahme von zehn Logistikimmobilien durch ein Joint Venture von Segro und dem kanadischen Public Sector Pension Investment Board für rund 300 Mio. € von Tristan Capital Partners.

## Nachfrage konzentriert sich auf vier Investorentypen

Die Nachfrage nach Logistik- und Industrieimmobilien kam im ersten Halbjahr überwiegend von vier Investorentypen. Mit gut 491 Mio. € investierten Pensionskassen und Pensionsfonds am meisten Kapital, gefolgt von offenen Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds mit knapp 486 Mio. €. Allein auf diese beiden Branchen entfielen 57 % des Transaktionsvolumens.

### ANSPRECHPARTNER



#### Industrie und Logistik

Peter Kunz FRICS  
Head of Industrial & Logistics  
[peter.kunz@colliers.com](mailto:peter.kunz@colliers.com)



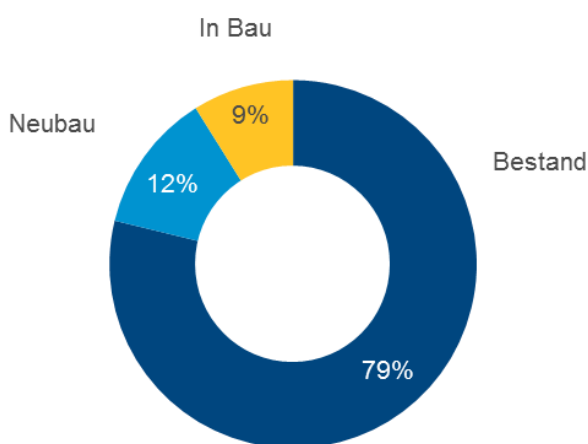
#### Research

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

Von Seiten der offenen Immobilienfonds bzw. Spezialfonds sicherten sich im zweiten Quartal beispielsweise Union Investment ein derzeit im Bau befindliches Multi-Tenant-Objekt mit rund 90.000 m<sup>2</sup> in Dieburg für rund 60 Mio. € sowie die Deko für einen WestInvest-Fonds eine Logistikimmobilie im Leipziger Güterverkehrszentrum für etwa 23 Mio. €.

Mit deutlichem Abstand auf den Plätzen drei und vier der aktivsten Investoren folgten Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) mit 271 Mio. € und die fast ausschließlich im ersten Quartal aktiven Opportunity Funds/Private Equity Funds mit 194 Mio. €.

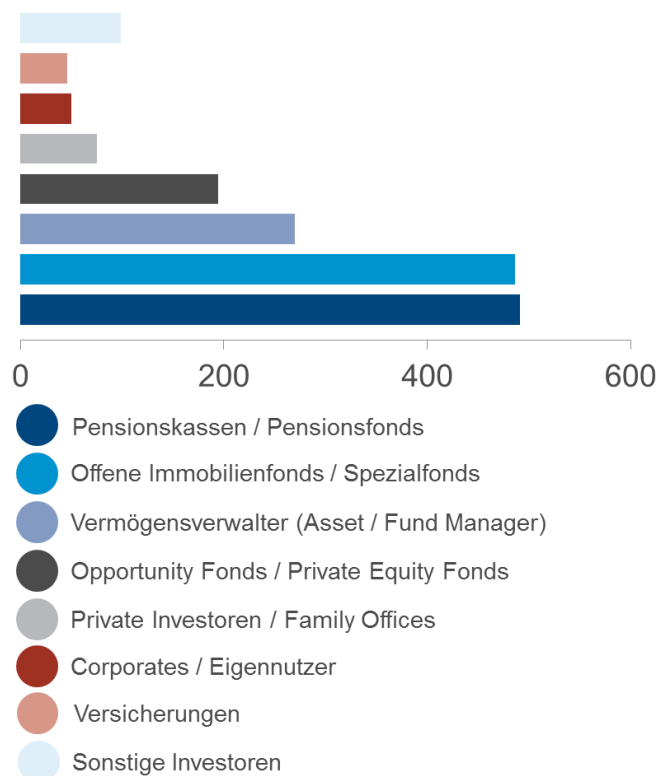
Anteil der Gebäudetypen am Transaktionsvolumen (in %)



## Anhaltend hohe Nachfrage sorgt für sinkende Spitzenrenditen

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien ließ die Spitzenrendite für erstklassige, aber rare Objekte in den Topstandorten im Vergleich zum Vorjahr zum Teil erheblich sinken. Im Schnitt der sechs untersuchten Regionen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart lag die Spitzenrendite bei 6,88 % und damit auf dem Niveau von vor drei Monaten. In der Region Frankfurt am Main erzielten Topimmobilien Ende des ersten Halbjahres mit 6,40 % eine um 30 Basispunkte niedrigere Spitzenrendite als noch vor einem Jahr. Noch deutlicher bergab ging es in Düsseldorf, wo die Spitzenrendite 40 Basispunkte auf 6,75 % sank. Etwas moderater fiel der Rückgang im Vorjahresvergleich in München und Stuttgart aus, wo es um 15 respektive 20 Basispunkte auf 6,75 % bzw. 7,00 % nach unten ging. Noch keine Bewegung gab es in Berlin und Hamburg bei nach wie vor 7,30 respektive 7,20 %.

Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



## Rahmenbedingungen lassen weiter hohe Marktaktivitäten erwarten

Die meisten Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute sehen den Standort Deutschland auf einem moderaten Wachstumskurs mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die industrielle Produktion sowie den Konsum. Davon profitieren zahlreiche Unternehmen aus dem Logistikbereich, die für eine beständige Flächennachfrage sorgen. Da sich der Handelsbereich in einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess befindet und stetig zusätzliche Standorte und auch neue Immobilientypen nachfragt, dürfte das Produktangebot sowohl im Neubau- als auch im Bestandsimmobilienbereich vielfältig bleiben. Viele sich im Bau befindliche Objekte sind daher bereits vorvermietet und stellen sehr gute Investmentprodukte dar. Aber auch bereits bestehende, moderne Class-A-Immobilien befinden sich weiter im Fokus der Investoren. Wir gehen daher davon aus, dass der deutsche Logistikinvestmentmarkt weiter in Fahrt bleibt und bis Jahresende um 2,5 Mrd. € Transaktionsvolumen erreicht werden.

---

# 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 MRICS  
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.