

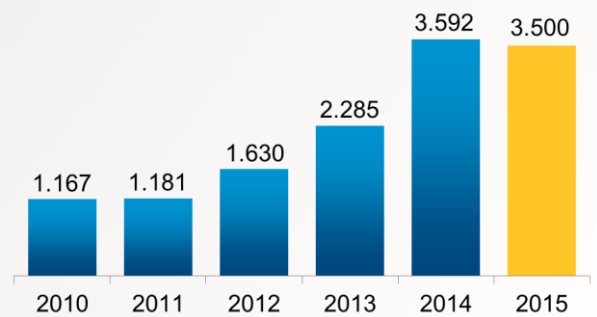


# Allzeithoch auf dem deutschen Logistikinvest-mentmarkt

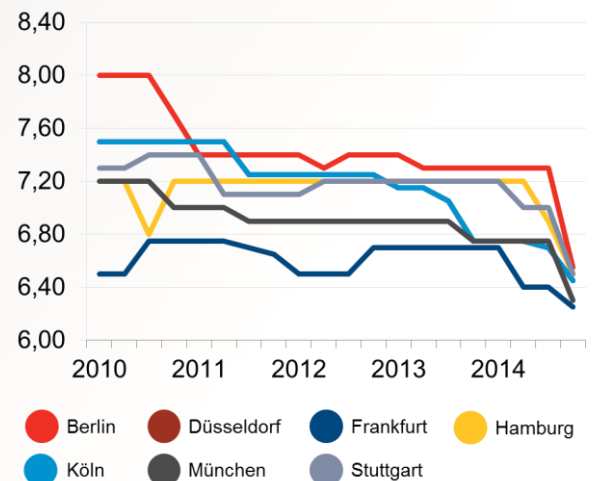
ANDREAS TRUMPP MRICS  
Head of Research | Deutschland

- > Satte Steigerung von 57 % auf knapp 3,6 Mrd. € Transaktionsvolumen
- > Marktanteil internationaler Investoren bei 62 %
- > Renditen für Spitzenobjekte nochmals deutlich niedriger
- > Ausblick: Nachfragehoch hält an

Transaktionsvolumen Logistik- und Industrieimmobilien (in Mio. €)



Bruttoanfangsrendite Logistikimmobilien (in %)





Deutschlands Logistikinvestmentsmarkt erreichte 2014 ein neues Allzeithoch. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 3,6 Mrd. € wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um 57 % überflügelt. Auch die Werte aus den Jahren 2006 und 2007 mit jeweils rund 2,5 Mrd. € wurden deutlich überschritten.

Das hohe Transaktionsvolumen wurde aus verschiedenen Gründen erzielt. Einerseits haben sich Logistikimmobilien in den vergangenen Jahren zu einem Anlageprodukt entwickelt, das nicht nur wenige Spezialisten nachfragen. Die Erhöhung der Markttransparenz erleichtert es einer zunehmenden Zahl von Anlegern in Logistikimmobilien zu investieren. Andererseits drängen immer mehr Investoren in dieses Marktsegment, weil sie hier durchschnittlich höhere Renditen als bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien erzielen können. Darüber hinaus lassen sich aufgrund der allgemeinen Produktknappheit nur durch die Erweiterung der Anlageprofile die gesteckten Investitionsziele erreichen.

Internationale Anleger waren 2014 besonders aktiv. Sie investierten insgesamt gut 2,2 Mrd. € in deutsche Logistik- und Industrieimmobilien, was einem Marktanteil von 62 % und einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 79 % entspricht. Vor allem nordamerikanische Investoren wie Blackstone oder Public Sector Pension Investment Board (PSP) hatten daran einen großen Anteil. So sicherte sich Blackstone beispielsweise zehn Logistikimmobilien von Tengelmann für über 200 Mio. €. PSP kaufte im Joint Venture mit Segro bereits in der ersten Jahreshälfte ein ebenfalls aus zehn Immobilien bestehendes Portfolio für über 300 Mio. € von Tristan Capital Partners.

Der Anteil von Portfoliotransaktionen nahm im Vergleich zum Vorjahr um fast das Doppelte zu. Insgesamt wurde knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens (1,8 Mrd. €) mit Paketverkäufen erzielt. Aber auch Einzelverkäufe standen hoch im Kurs. Union Investment sicherte sich mit dem Fiege-Logistikzentrum in Dieburg sowie mit dem Tom-Tailor-Logistikzentrum in Hamburg gleich zwei der raren Neubauten und investierte dabei jeweils deutlich über 50 Mio. €. Allerdings trennte sich das Unternehmen auch von zahlreichen Immobilien, wie beispielsweise von Gewerbeparks in Berlin und im Rhein-Main-Gebiet, die für jeweils rund 50 Mio. € an Sirius respektive Beos gingen.

#### ANSPRECHPARTNER



#### Industrie und Logistik

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

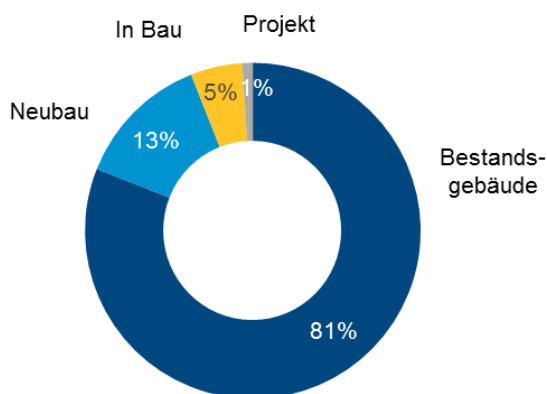


#### Research

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

Offene Immobilienfonds und Immobilien-Spezialfonds waren sowohl auf der Käufer- als auch auf der Verkäuferseite die größten Akteure. Während sie für rund 1,2 Mrd. € neu einkauften, veräußerten sie im gleichen Zeitraum Logistikimmobilien für etwa 1,1 Mrd. €. Unternehmen wie Deko Immobilien, Union Investment, Beos oder Goodman waren dabei auf beiden Seiten des Verhandlungstisches in zahlreiche Transaktionen involviert. Größere Marktanteile auf Käuferseite erzielten zudem Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) mit 585 Mio. € Transaktionsvolumen (16 % Marktanteil), Pensionskassen/Pensionsfonds mit 526 Mio. € (15 %) sowie Opportunity und Private Equity Fonds mit 485 Mio. € (14 %). Auf Verkäuferseite entfielen zweistellige Marktanteile neben den Fonds auch auf Projektentwickler, die Immobilien für knapp 755 Mio. € verkauften (21 %) und Eigennutzer mit knapp 606 Mio. € (17 %).

### Anteil der Gebäudetypen am Transaktionsvolumen (in %)

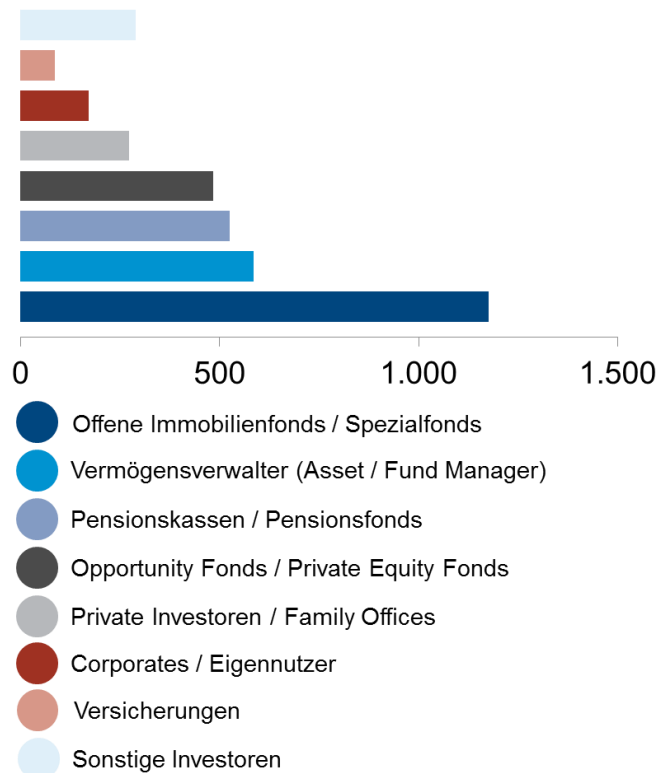


### Hohe Nachfrage führt zu weiter sinkenden Renditen

Das Rekordergebnis beim Transaktionsvolumen durch die hohe Nachfrage nach erstklassigen Logistikimmobilien hatte entsprechende Auswirkungen auf die durchschnittliche Bruttoanfangsrendite für Class-A-Immobilien. Diese gab im Vergleich zum Vorjahr deutschlandweit um 54 Basispunkte auf 6,40 % nach.

In der Region Frankfurt am Main lag die Spitzenrendite für Logistikimmobilien 45 Basispunkte unter dem Vorjahreswert bei 6,25 %. Jeweils 70 Basispunkte niedriger lag sie Ende 2014 in Hamburg und Stuttgart mit nunmehr jeweils 6,50 %. Den größten Satz machte die Spitzenrendite in der Region Berlin, wo sie mit 6,55 % ganze 75 Basispunkte unter dem Vorjahresniveau notierte. In der Region um Köln und Düsseldorf (jeweils 6,45 %) ging sie um 45 respektive 30 Basispunkte zurück. Auch in der Region München ging es mit minus 45 Basispunkten nochmals kräftig auf 6,30 % nach unten.

### Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



### Ausblick: Nachfrage bleibt hoch – 3 Mrd. € Transaktionsvolumen werden wieder erreicht

Das Hoch auf dem Logistikinvestmentmarkt wird keine einmalige Erscheinung sein, da sich Logistik- und Industrieimmobilien als Anlageprodukt etabliert haben. Zudem lassen sich in diesem Marktsegment auch weiterhin deutlich höhere Renditen erzielen als mit Büro- oder Einzelhandelsimmobilien. Internationale Investoren sind vor allem an Portfolios interessiert, was ihnen mit einer Transaktion den Markteintritt in wahrnehmbarer Größe ermöglicht. Aufgrund der anhaltend niedrigen Zinslandschaft und des deutlich geringeren Renditeniveaus bei anderen Nutzungsarten gehen wir davon aus, dass sich Logistikimmobilien auch 2015 einer regen Nachfrage erfreuen. Sofern keine externen Schocks den Kapitalmarkt erschüttern, dürfte die Marke von 3 Mrd. € wieder überschritten werden. Am ein oder anderen Standort wird dies aufgrund des Mangels an Class-A-Immobilien zu einem weiteren Absinken der Spitzenrendite führen.

---

# 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 © 2015 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 © 2015. Alle Rechte vorbehalten.

Autor:

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

**Colliers International  
Deutschland Holding GmbH**

Dachauer Str. 65  
D-80335 München

+49 89 540411-050



Accelerating success.