



Accelerating success.

Deutschland | Industrie und Logistik | Q1 2015

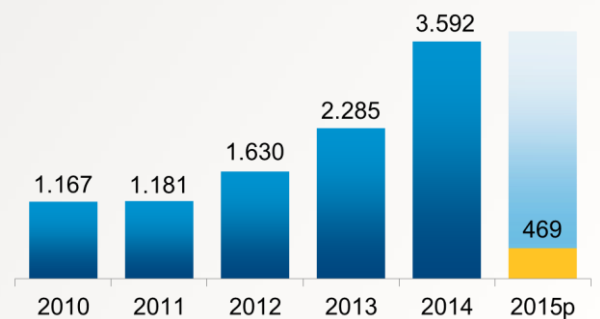
MARKTBERICHT

# Solider Jahresauftakt auf dem Logistikimmobilienmarkt

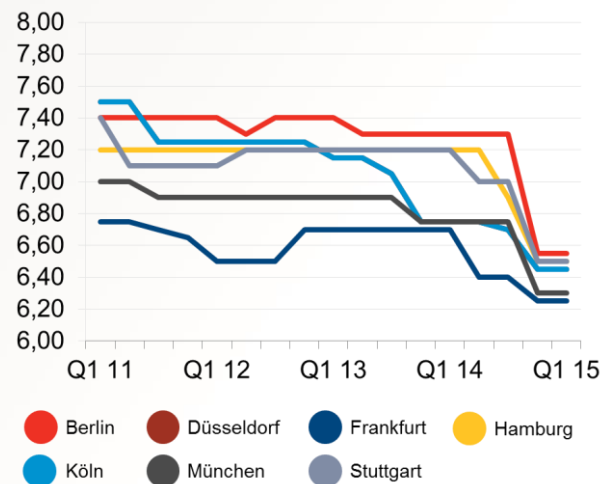
ANDREAS TRUMPP MRICS  
Head of Research | Deutschland

- > Transaktionsvolumen von knapp 470 Mio. €
- > Fehlende Groß- und Portfoliodeals sorgen für Minus im Vergleich zum Vorjahr
- > Nachfrage weiter sehr hoch, Angebot vor allem im Neubaubereich zu gering
- > Corporates und Eigennutzer investieren am meisten
- > Produktengpass limitiert das Transaktionsvolumen – Yield Compression hält an
- > Ausblick: Spürbar steigende Aktivitäten im weiteren Jahresverlauf zu erwarten

Transaktionsvolumen Logistik- und Industrieimmobilien (in Mio. €)



Bruttoanfangsrendite Logistikimmobilien (in %)





Der deutsche Logistikinvestmentmarkt ist mit einem Transaktionsvolumen von 469 Mio. € solide ins Jahr gestartet. Zwar liegt dieses Ergebnis rund zwei Drittel unter dem Vorjahreswert, allerdings war dieser außergewöhnlich stark und durch einige großvolumige Paketverkäufe beeinflusst.

Der starke Rückgang des Transaktionsvolumens im Vergleich zum Vorjahr spiegelt keinesfalls ein mangelndes Investoreninteresse wider. Vielmehr steht der hohen Nachfrage nach wie vor ein verhältnismäßig kleines Angebot gegenüber. Dies gilt insbesondere für den Neubau- und Projektentwicklungsbereich. Auf das Neubaussegment entfielen im ersten Quartal lediglich knapp 49 Mio. €. Einige Investoren sind – wie das Beispiel AEW Europe mit dem Erwerb des Logistikparks GG RheinMain zeigt – daher dazu übergegangen, sich spekulative Projekte ohne Vorvermietung im Rahmen von Forward-Funding-Deals zu sichern. Das Gesamtprojekt hat ein Investitionsvolumen von 110 Mio. €.

Ein weiterer Grund für das Transaktionsvolumen ist in der geringen Zahl von Portfolioverkäufen zu sehen. Deren Anteil betrug in den ersten drei Monaten des Jahres nur knapp 19 %, was bescheidenen 88 Mio. € entspricht. Ein nennenswertes Volumen erreichten lediglich die neun auf Deutschland entfallenden Immobilien eines aus insgesamt 17 europäischen Light-Industrial-Objekten bestehenden Portfolios, das MStar Europe für in Summe knapp 75 Mio. € erwarb sowie ein aus zwei Gewerbeparks in Würselen und Bonn bestehendes Paket, das Sirius für rund 22 Mio. € ankaufte.

## Corporates und Eigennutzer investieren am meisten

In den ersten drei Monaten des Jahres sicherten sich Corporates und Eigennutzer Immobilien für knapp 98 Mio. € und erreichten mit 21 % den höchsten Marktanteil. Ihnen knapp auf den Fersen lagen die Asset und Fund Manager, die insgesamt gut 93 Mio. € investierten. Mit über 71 Mio. € erzielten risikoaffine Opportunity und Private Equity Fonds ebenfalls noch einen nennenswerten Anteil am Transaktionsvolumen.

### ANSPRECHPARTNER



#### Industrie und Logistik

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

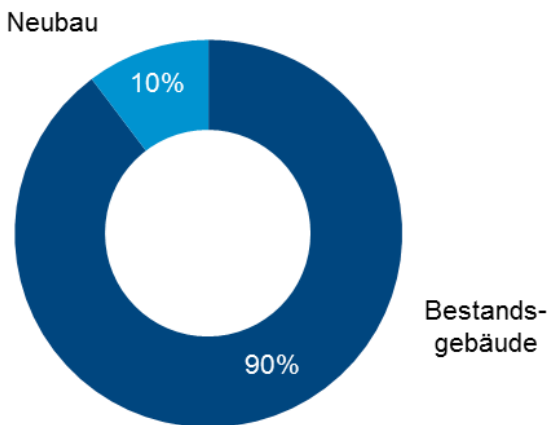


#### Research

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

Ähnlich wie im gesamten gewerblichen Investmentmarkt lag der Anteil internationaler Anleger am Transaktionsvolumen bei rund 43 %. Allerdings waren sie zu Anfang des Jahres noch deutlich zurückhaltender als vor 12 Monaten respektive im gesamten Vorjahr.

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



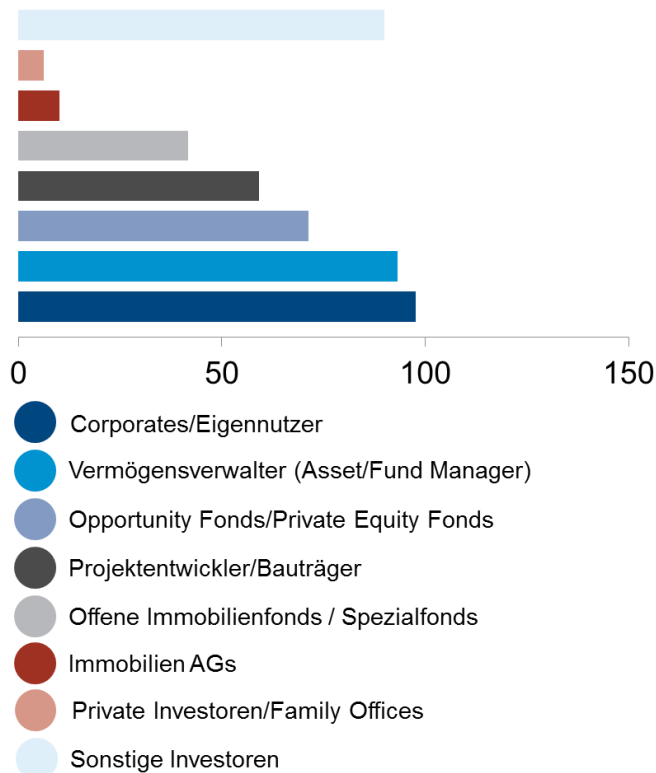
## Produktengpass limitiert das Transaktionsvolumen

59 % oder 277 Mio. € des im ersten Quartal erreichten Transaktionsvolumens flossen in Lager- und Logistikimmobilien. Die restlichen 41 % respektive knapp 193 Mio. € wurden in Industrie- und Gewerbeobjekte wie Light-Industrial-Immobilien und Gewerbeparks investiert. Das Interesse der Investoren an deutschen Logistikimmobilien ist ungebrochen groß. Bei einer höheren Produktverfügbarkeit im Neubau-Segment läge das Transaktionsvolumen deutlich höher. Bis auf weiteres konzentriert sich das überwiegende Marktgeschehen aber auf gute und sehr gute Bestandsimmobilien einerseits sowie Light-Industrial-Immobilien und Objekte mit Entwicklungsbedarf andererseits. Nur ein Merkmal ist bei allen gleich: die Lage muss passen.

## Yield Compression hält an

Die hohe Nachfrage bei dem gleichzeitig sehr limitierten Angebot im Class-A-Segment führte zu einer weiteren Yield Compression. Die durchschnittliche Bruttoanfangsrendite sank im Vergleich zum Vorquartal um drei Basispunkte und im Vergleich zum Vorjahr um deutliche 58 Basispunkte auf aktuell 6,40 %. Die Spanne der Spitzenrenditen in den sieben Immobilienhochburgen ist aufgrund der flächendeckend hohen Nachfrage sehr gering. Die niedrigste Spitzenrendite wurde Ende des ersten Quartals in der Region Frankfurt mit 6,25 % erreicht, die höchste in der Region Berlin mit 6,55 %. Die anderen Ballungsräume liegen zwischen diesen beiden Extrema.

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



## Ausblick: Deutlicher Anstieg des Transaktionsvolumens zu erwarten

In den kommenden Monaten wird sich der Markt spürbar beleben. Erste Anzeichen deuten auf einen konjunkturellen Aufschwung hin, der sich in höheren Flächenbedarfen auf Mieterseite und im zweiten Schritt einem Nachschub an Neuprodukten auf dem Investmentmarkt niederschlagen dürfte. Zudem könnte eine Reihe von Eigentümern aufgrund der weiter steigenden Preise die Gelegenheit ergreifen und sich beispielsweise nach Mietvertragsverlängerungen von ihren Bestandsimmobilien trennen. Die kurz vor Abschluss stehenden Transaktionen sowohl im Einzel- als auch Portfoliobereich lassen uns erwarten, dass sich das Transaktionsvolumen bis zur Jahresmitte deutlich erhöht.

---

# 502 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **31**

Lateinamerika: **24**

Asien / Pazifik: **199**

EMEA: **108**

---

**€ 1,75**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**€ 75**

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

**160**

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

**16.300**

Mitarbeiter

## Über Colliers International Deutschland

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist Colliers International mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.*

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

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



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.



Accelerating success.