

Pressemitteilung

Colliers International: Solider Jahresauftakt auf dem Logistikimmobilienmarkt

- **Transaktionsvolumen von knapp 470 Millionen Euro**
- **Fehlende Groß- und Portfoliodeals sorgen für Minus im Vergleich zum Vorjahr**
- **Nachfrage weiter sehr hoch, Angebot vor allem im Neubaubereich zu gering**
- **Spürbar steigende Aktivitäten im weiteren Jahresverlauf zu erwarten**

München, 7. April 2015 – Der deutsche Logistikinvestmentmarkt ist nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International mit einem Transaktionsvolumen von 469 Millionen Euro 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.

Peter Kunz FRICS, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International Deutschland: „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 Neubausegment entfielen im ersten Quartal lediglich knapp 49 Millionen Euro. 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 Millionen Euro.“

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 Prozent, was bescheidenen 88 Millionen Euro 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 74,5 Millionen Euro

erwarb sowie ein aus zwei Gewerbeparks in Würselen und Bonn bestehendes Paket, das Sirius für 21,8 Millionen Euro ankaufte.

Corporates und Eigennutzer investieren am meisten

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

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

Produktengpass limitiert das Transaktionsvolumen – Yield Compression hält an

59 Prozent oder 277 Millionen Euro des im ersten Quartal erreichten Transaktionsvolumens flossen in Lager- und Logistikimmobilien. Die restlichen 41 Prozent respektive knapp 193 Millionen Euro wurden in Industrie- und Gewerbeobjekte wie Light-Industrial-Immobilien und Gewerbeparks investiert.

Andreas Trumpp MRICS, Head of Research bei Colliers International Deutschland: „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.“

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 Prozent.



„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 Prozent erreicht, die höchste in der Region **Berlin** mit 6,55 Prozent. Die anderen Ballungsräume liegen zwischen diesen beiden Extrema“, sagt **Trumpp**.

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“, sagt Peter **Kunz**. 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.

Weitere Informationen zu 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. www.colliers.de.

Ansprechpartner:

Peter Kunz FRICS
Head of Industrial & Logistics Germany
Colliers International Frankfurt GmbH
T +49 (0)69 719192-0
peter.kunz@colliers.com



Andreas Trumpp MRICS
Head of Research Germany
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 (0)89 540411-040
andreas.trumpp@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de