

# Logistikinvestiment

Q1 2016

## Neues Jahr beginnt mit starkem Auftakt auf dem Logistik-Investmentmarkt

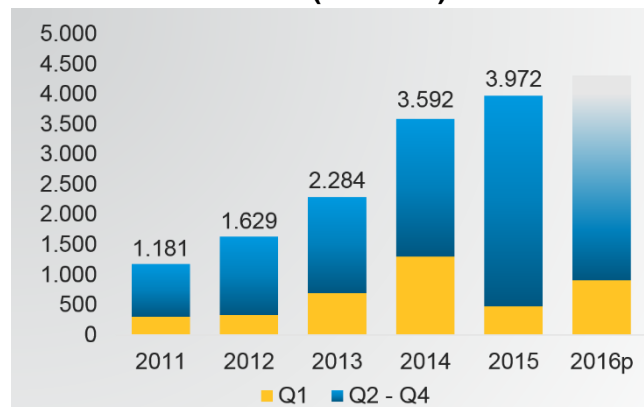
Nicole Kinne | Research Consultant | Industrial & Logistics

Nach dem Rekordjahr 2015 beginnt auch das neue Jahr mit einem außerordentlichen Ergebnis auf dem deutschen Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien. Mit rund 910 Millionen Euro wurde in den letzten drei Monaten fast doppelt so viel investiert wie noch im Jahr zuvor und darüber hinaus ein Anteil von 11 % am gesamten gewerblichen Investmentmarkt erreicht. Rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens fließen in Lager- und Logistikimmobilien, ein Drittel in Industrie- und Gewerbeimmobilien. Das mit über 1,3 Milliarden Euro bisher stärkste erste Quartal aus dem Jahr 2014 konnte dennoch nicht übertroffen werden.

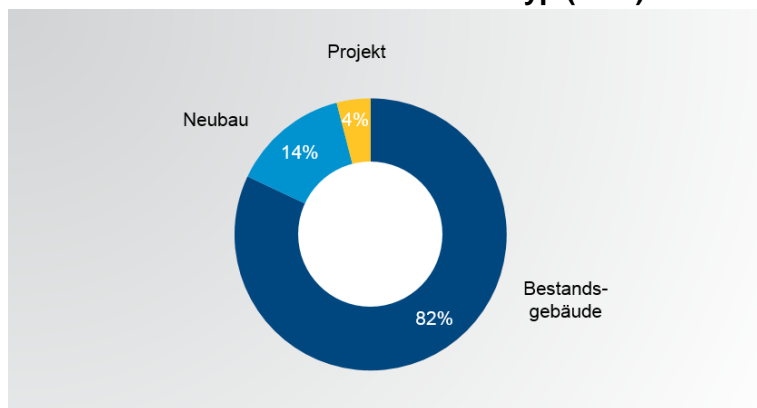
Das Interesse von Investoren an Investments in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien ist auch in diesem Jahr ungebremst und sorgt für einen fulminanten Start ins neue Jahr. Die wirtschaftliche Situation in Deutschland, die von Einflüssen wie der Flüchtlingskrise und den Konflikten in der Eurozone weitestgehend unbeeinflusst blieb, ist weiterhin sehr stabil und bietet optimale Bedingungen für Investments. Investoren sind daher in bester Kauflaune und sichern sich schnell die meist nur kurz am Markt verfügbaren Objekte.

Zudem geht der Trend dahin, dass immer mehr Logistikimmobilien außerhalb der Top-Logistikregionen in den Fokus der Investoren rücken. Der niederländische Investor Geneva Properties etwa sicherte sich in den vergangenen drei Monaten unter anderem Immobilien in Chemnitz, Amberg (Oberpfalz) und im westlich von Tübingen gelegenen Achern. Drei Viertel aller Investitionen aus den letzten drei Monaten wurden außerhalb der Top-7-Standorte getätigt.

Transaktionsvolumen Logistikinvestments (in Mio. €)



Transaktionsvolumen Logistikinvestments nach Gebäudetyp (in %)



## Einzeltransaktionen dominieren den Markt

Portfolioverkäufe trugen zum Quartalsergebnis nur einen geringen Teil bei. Insgesamt circa 307 Millionen Euro und damit rund 34 % des Investitionsvolumens entfielen auf Paketverkäufe. Die größte Transaktion erfolgte im Rahmen des Joint Ventures der Allianz mit dem Immobilienentwickler VGP, bei dem ein großer Teil des Immobilienbestands übertragen wurde. Des Weiteren sicherte sich die Eyemaxx Real Estate AG durch die Übernahme von Unternehmensanteilen der Birkart GmbH & Co. Grundstückverwaltung KG fünf Logistikimmobilien in Bayern, Hessen und Nordrhein-Westfalen. Ein weiteres nennenswertes Investment stellt der Kauf eines Portfolios mit einer Gesamtfläche von ca. 70.000 Quadratmeter durch den Asset Manager Global Gate Capital dar. Alpha Industrial trennte sich hier von fünf Immobilien, die sich im Rhein-Main-Gebiet und Nordrhein-Westfalen befinden.

## Anteil deutscher Investoren außergewöhnlich stark

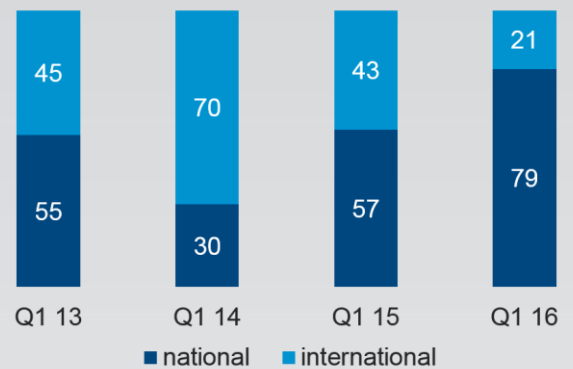
Sowohl im gesamten gewerblichen Investmentmarkt als auch bei Investments in Industrie- und Logistikimmobilien sank der Anteil der ausländischen Kapitalgeber in den ersten drei Monaten des neuen Jahres auf unter 30 Prozent. Bei Logistikinvestments entsprach der Anteil der ausländischen Investoren lediglich 21 Prozent, während im Vergleich zum Vorjahr der Anteil noch bei rund 43 Prozent lag. Viele ausländische Investoren, die von den günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem niedrigen Zinsumfeld in Deutschland angezogen werden, suchen unkomplizierte Investments wie Single-Tenant Objekte oder Off-Market Angebote. Die hohe Nachfrage auf dem Markt sorgt jedoch dafür, dass gute Produkte, also Objekte die in einem Top-Zustand sind und über einen bonitätsstarken Mieter und eine lange Mietvertragslaufzeit verfügen, immer seltener zu finden sind. Ansässige Investoren, die sich auf dem Markt auskennen, können dabei Entscheidungen schneller treffen und sich gegenüber der Konkurrenz aus dem Ausland einen Vorteil verschaffen.

## Asset- und Fondsmanager erzielen größten Marktanteil

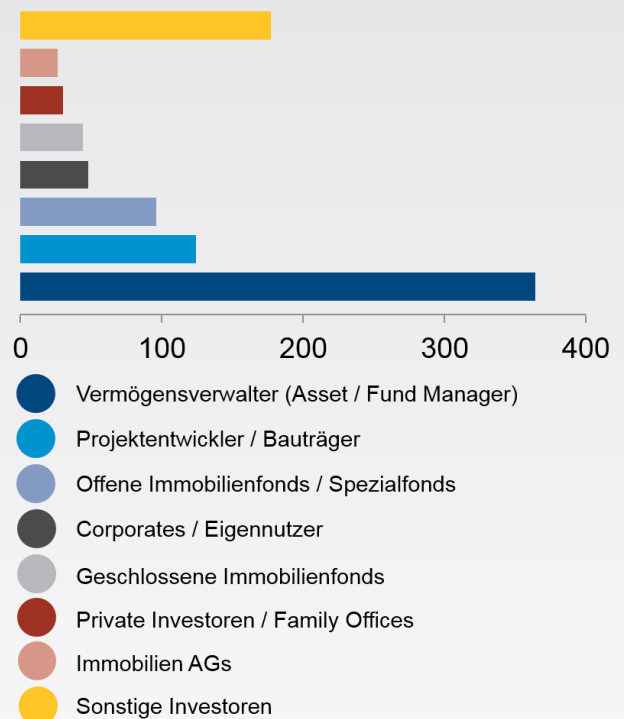
Insbesondere Vermögensverwalter wie die deutsche Allianz Real Estate und der niederländische Asset Manager Geneva Properties investierten am meisten Kapital in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien. Mit einem Investitionsvolumen von 364 Millionen Euro erreichte diese Käufergruppe mit 40 % den größten Marktanteil.

Rund 124 Millionen Euro - und somit deutlich hinter den Vermögensverwaltern liegend - trugen Projektentwickler und Bauträger rund 14 % zu dem Gesamtergebnis bei. So sicherte sich die Aurelis Real Estate beispielsweise neben einem 13.600 Quadratmeter großen Logistikzentrum im niederbayrischen Straubing auch einen vollvermieteten Industrie- und Gewerbepark in Heilbronn, der von zwei Family Offices aus Stuttgart veräußert wurde.

## Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen (in %)



## Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Auf der Verkäuferseite trennten sich vor allem Projektentwickler von ihren Immobilien und erreichten in den letzten drei Monaten einen Marktanteil von insgesamt rund 396 Millionen Euro bzw. knapp 44 %. In Ballungsräumen wie München, Stuttgart und Frankfurt akzeptieren Projektentwickler mehr und mehr komplexe und länger andauernde Logistikentwicklungen auf ehemaligen Bestandsflächen (Brownfield). Diese sind nach Beobachtungen von Colliers erst in den letzten zwei bis drei Jahren - getrieben durch den starken Investmentmarkt - bezahlbar geworden.

### Hohe Nachfrage senkt Renditen

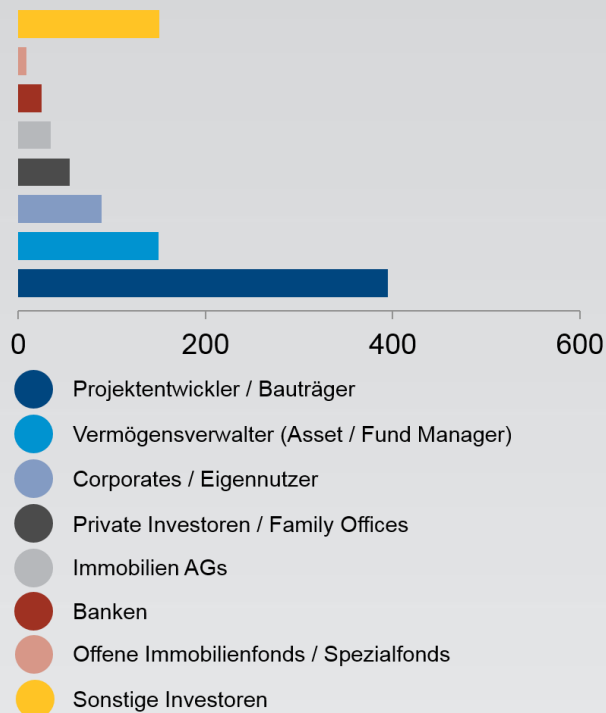
Die stetig hohe Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien und das geringe Angebot an Class-A-Objekten sorgen weiterhin für eine Senkung der Renditen. Während im ersten Quartal des Vorjahres die durchschnittliche Bruttoanfangsrendite noch bei rund 6,40 % lag, sank sie zu Beginn des neuen Jahres um 50 Basispunkte auf aktuell 5,90 %. Ebenfalls bei 5,90 % liegt aktuell die Spitzenrendite in Düsseldorf. In Frankfurt und Stuttgart sind die Spitzenrenditen auf 5,80 % gesunken. Die niedrigste Brutto-Spitzenrendite mit 5,40 % wurde am Ende des ersten Quartals in München erreicht. Damit sank die Rendite in München im Vergleich zum Vorjahr um satte 90 Basispunkte. Momentan ist der Wettbewerb so stark, dass auf dem Markt Kaufpreise für Top-Produkte bis zum 19-fachen keine Seltenheit mehr sind und Investoren sich mit solch hohen Preisen arrangieren müssen.

### Ausblick: Transaktionsvolumen mit voller Kraft voraus

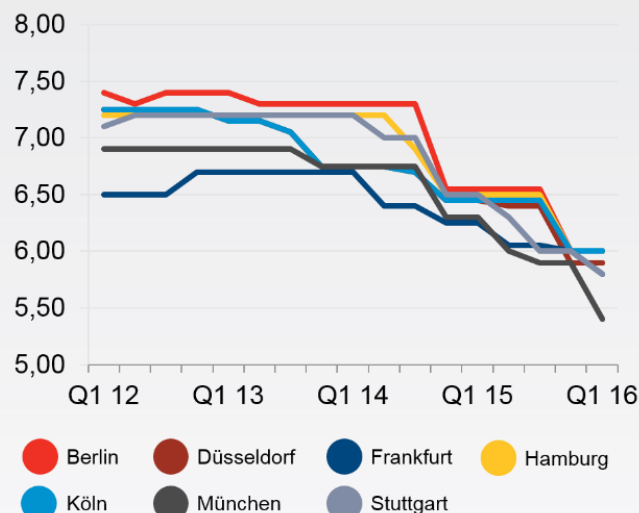
Der Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien befindet sich in einem langanhaltenden Aufschwung und das Interesse bei den Investoren sowohl aus Deutschland als auch aus dem Ausland bleibt groß. Bei einem Anteil von 11 % am gesamten gewerblichen Investmentmarkt im aktuellen Quartal stellen Industrie- und Logistikimmobilien nach Büro- und Einzelhandelsimmobilien derzeit die drittstärkste Assetklasse dar.

Der deutsche Logistiksektor ist mit einem Umsatz von rund 240 Milliarden Euro in 2015 der mit Abstand wichtigste Logistikmarkt in Europa. In Zeiten von neuen Handels- und Vertriebskanälen, wie etwa dem E-Commerce, wird dieser Markt weiterwachsen. Durch diese Entwicklung wiederum werden mehr Produkte für Investoren geschaffen, die für ein starkes Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien sorgen. Zudem sehen wir vermehrt Paketverkäufe im Bereich Light-Industrial kommen.

### Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



### Bruttoanfangsrenditen Industrie & Logistik (in %)



# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien-Pazifik: **231**

EMEA: **112**

**€ 2,30**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**€ 103**

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

**186**

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

**16.000**

Mitarbeiter  
weltweit

Autor:

Nicole Kinne  
Research Consultant | Industrial & Logistics  
+49 89 442384-340  
nicole.kinne@colliers.com

Colliers International  
Deutschland Holding GmbH  
Dachauer Str. 65  
80335 München  
+49 89 540411-050



## Über Colliers International

*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 die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

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

Copyright © 2016 Colliers International.

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 © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.