

Logistikinvestment

2015/2016

Accelerating success.

Weiteres Rekordjahr auf dem deutschen Logistikinvestmentmarkt

Nicole Kinne | Research Consultant | Industrial & Logistics

Der deutsche Logistikinvestmentmarkt erlebt in 2015 ein weiteres Rekordjahr und knüpft an den Erfolg von 2014 an. Insgesamt rund 4 Milliarden Euro und damit ca. 11 % mehr als im Vorjahr wurden in den vergangenen 12 Monaten in Logistikimmobilien und Gewerbeparks investiert. Rund zwei Drittel des Volumens (2,7 Milliarden Euro) floss in Lager- und Logistikimmobilien, ca. ein Drittel (1,3 Milliarden Euro) in Industrie- und Gewerbeflächen.

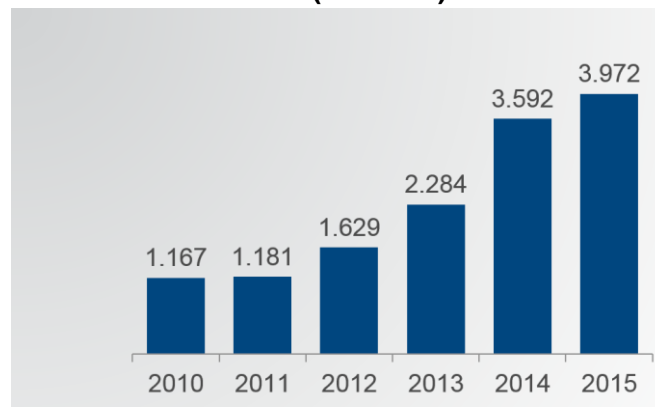
Die stabile wirtschaftliche Situation in Deutschland ruft ein großes Interesse nationaler und internationaler Investoren an Anlagemöglichkeiten hervor.

Logistikimmobilien kommt aufgrund der im Vergleich zu Büro- und Einzelhandelsimmobilien in der Regel höheren Renditen eine wichtige Bedeutung in der Anlagestrategie der Investoren zu. Bereits die ersten drei Quartale verzeichneten eine hohe Aktivität, die im vierten Quartal mit einem Transaktionsvolumen von 1,6 Milliarden Euro deutlich gesteigert wurde. Es handelt sich um das höchste je in einem Quartal erzielte Ergebnis auf dem Logistikinvestmentmarkt.

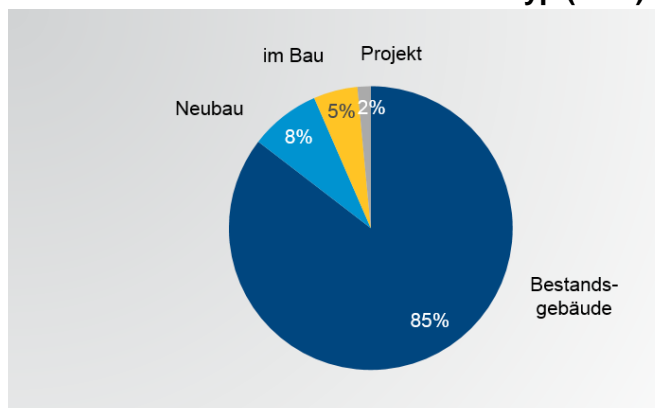
Großvolumige Portfolio-Verkäufe dominieren den Markt

Angetrieben wurde der Markt zum Jahresende von großen Portfolio-Verkäufen, wie der Übernahme von 24 deutschen Logistikimmobilien der Immofinanz AG durch Blackstone oder den Verkauf des Mammut-Portfolios bestehend aus drei Logistikimmobilien der Commerz-Real an den offenen Immobilienfonds Grundbesitz Europa der Deutschen Bank für rund 108 Millionen Euro. Fast die Hälfte der Investitionen entfiel 2015 auf Portfolios.

Transaktionsvolumen Logistikinvestments (in Mio. €)



Transaktionsvolumen Logistikinvestments nach Gebäudetyp (in %)



Neben Paketverkäufen wurden jedoch auch wieder große Summen in Einzelobjekte investiert. Vier Immobilien mit einem Volumen von je über 100 Millionen Euro wechselten in den letzten 12 Monaten den Besitzer, darunter das H&M Logistikzentrum in Hamburg, das von der CA Immo an ADF Asset Management aus Südkorea verkauft wurde.

Marktanteil ausländischer Investoren bleibt konstant

Internationale Anleger sind weiterhin in bester Kauflaune und investierten insgesamt über 2,1 Milliarden Euro in deutsche Logistik- und Industrieimmobilien. Der Marktanteil internationaler Anleger lag demnach bei mehr als 53 %. Angeführt wurde das Feld wie in den vergangenen Jahren von Investoren aus den USA, die rund 909 Millionen Euro investierten. Vor allem Blackstone trat durch seine europäische Logistikplattform Logicor mit pan-europäischen Zukäufen stark in Erscheinung. Neben den Logistikimmobilien der Immofinanz erwarb das Unternehmen 2015 auch das Shine-Portfolio vom Goodman European Logistics Fund sowie das Clover-Portfolio der Real I.S.

Kapitalsammelstellen in bester Kauflaune

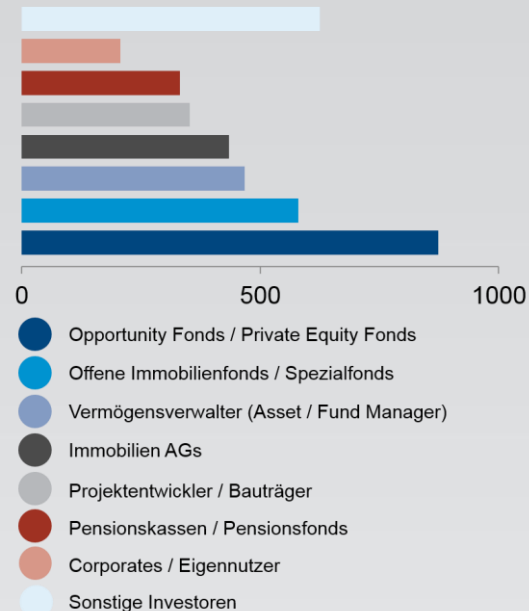
Auf der Käuferseite investierten Opportunity und Private Equity Fonds, vor allem aus den USA, mit 873 Millionen Euro das meiste Kapital. Offene Immobilienfonds und Spezialfonds (580 Millionen Euro) sowie Asset und Fund Manager (467 Millionen Euro) folgen auf den Plätzen zwei und drei. Unternehmen wie Aurelis Real Estate, Beos oder TH Real Estate traten 2015 durch mehrere Zukäufe in Erscheinung.

Projektentwickler führen das Feld auf der Verkäuferseite an. Sie trennten sich im zurückliegenden Jahr von Immobilien mit einem Volumen von 775 Millionen Euro. Auch Offene Immobilienfonds und Spezialfonds (588 Millionen Euro) sowie Immobilien AGs (504 Millionen Euro) verkauften Immobilien in größerem Umfang. Zu den aktivsten Verkäufern bei den Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds zählten Deka Immobilien und Union Investment, welche die aktuelle Marktphase zur Optimierung ihrer Portfolios nutzen.

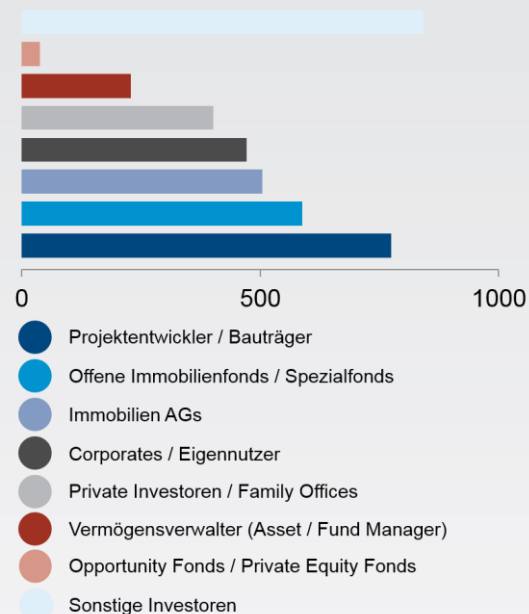
Hohe Nachfrage führt zu sinkenden Renditen

Das Rekordergebnis ist auf eine hohe Aktivität in allen Logistikregionen Deutschlands zurückzuführen. Die flächendeckend hohe Nachfrage setzt daher die Bruttoanfangsrenditen an allen Standorten weiter unter Druck. Den stärksten Rückgang verzeichneten Berlin und Düsseldorf, wo die Renditen in den vergangenen 12 Monaten um 55 Basispunkte sanken. An den weiteren Standorten waren Rückgänge zwischen 25 und 50 Basispunkten feststellbar. Die niedrigsten Werte werden aktuell mit 5,90 % in den Logistikmärkten München und Düsseldorf verzeichnet.

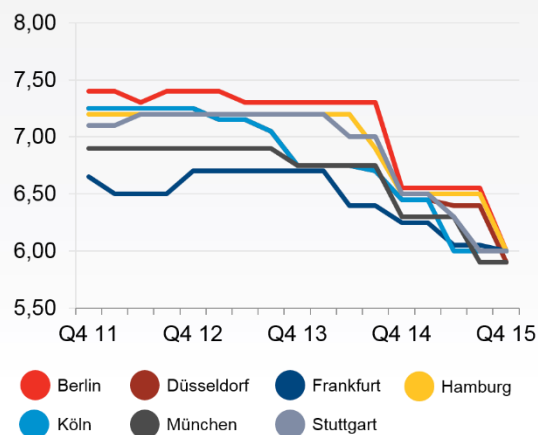
Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



Bruttoanfangsrenditen Industrie & Logistik (in %)



Mit geringem Abstand folgen die weiteren Top-Standorte Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln und Stuttgart mit Bruttoanfangsrenditen von 6,00 %. In der Spitze werden bei Top-Objekten in gefragten Lagen aktuell Kaufpreise bis zum 18-fachen der Jahresmiete erzielt.

Ausblick: Wiederholung des Rekordergebnisses möglich

Das erneute Rekordergebnis auf dem Logistikinvestmentmarkt zeigt, dass sich Logistik- und Industrieimmobilien als etablierte Assetklasse einer weiter steigenden Beliebtheit erfreuen und Investoren die wirtschaftliche Situation in Deutschland positiv einschätzen. Die im Vergleich zu den anderen Assetklassen höheren Renditen sind für viele Anleger ein wichtiges Argument für Investitionen im Industrie- und Logistiksegment. Für internationale Investoren ist die Verfügbarkeit von deutschland- und europaweiten Portfolios ein entscheidendes Kriterium, da sie so große Investitionssummen mit einer Transaktion platzieren können.

Auch im Jahr 2016 sehen wir positive Voraussetzungen für den deutschen Logistikinvestmentmarkt. Das anhaltend niedrige Zinsniveau und die deutlich geringeren Renditen bei anderen Nutzungsarten machen Investitionen in Logistikimmobilien zu einer attraktiven Option für Investoren. Weitere großvolumige Einzel- und Paketverkäufe kündigen sich bereits für die erste Jahreshälfte an, so dass auch in 2016 wieder ein Ergebnis von über 4 Milliarden Euro möglich erscheint.

HERMES HUB NORD / MAMMUT-Portfolio



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
84.000 Investment- und Vermietungs-Deals

160

Millionen m²
gemanagte Fläche

16.300

Mitarbeiter
weltweit

Autoren:

Dr. Tobias Dichtl
Senior Consultant | Research
+49 69 719192-29
tobias.dichtl@colliers.com

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 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.

colliers.com

Bildnachweis: Hermes HUB Nord, Adrian Beck Photographer

Copyright © 2015 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 © 2015. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.