

Pressemitteilung

Colliers International: Neues Jahr beginnt mit starkem Auftakt auf dem Logistik-Investmentmarkt

- **Transaktionsvolumen doppelt so hoch wie im Vorjahr**
- **Stärkste Assetklasse nach Büro und Einzelhandel**
- **Einzeltransaktionen dominieren den Markt**
- **Anteil deutscher Investoren außergewöhnlich stark**

Frankfurt/Main, 7. April 2016 – 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 nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International in den letzten drei Monaten fast doppelt so viel investiert wie noch im Jahr zuvor und darüber hinaus ein Anteil von 11 Prozent am gesamten gewerblichen Investmentmarkt erreicht. Rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens flossen 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.

Peter Kunz FRICS, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International Deutschland: „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 können wir den Trend beobachten, dass immer mehr Logistikimmobilien außerhalb der Top-Logistikregionen in den Fokus der Investoren rücken. Der niederländische Investor Geneba 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.“

Einzeltransaktionen dominieren den Markt

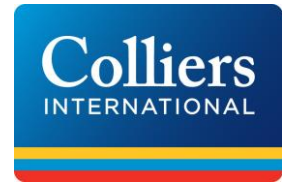
Portfolioverkäufe trugen zum Quartalsergebnis nur einen geringen Teil bei. Insgesamt circa 307 Millionen Euro und damit rund 34 Prozent des Investitionsvolumens entfielen auf Paketverkäufe. Die größte Transaktion erfolgte im Rahmen des Joint Ventures der Allianz mit dem Immobilienentwickler VGP, bei 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 Logistikkimmobilien 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 Logistikkimmobilien 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.

Hubert Reck, Head of Industrial and Logistics Investment bei Colliers International Deutschland: „Viele ausländische Investoren, die von den günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem niedrigen Zinsumfeld in Deutschland angelockt 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 Logistikkimmobilien. Mit einem Investitionsvolumen von 364 Millionen Euro erreichte diese Käufergruppe mit 40 Prozent den größten Marktanteil.

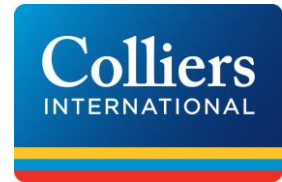
Rund 124 Millionen Euro - und somit deutlich hinter den Vermögensverwaltern liegend - trugen Projektentwickler und Bauträger rund 14 Prozent zu dem Gesamtergebnis bei. So sicherte sich die Aurelis Real Estate beispielsweise neben einem 13.600 Quadratmeter großen Logistikzentrum im niederbayrischen Straubing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

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 Prozent. 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 Logistikkimmobilien 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 Prozent lag, sank sie zu Beginn des neuen Jahres um 50 Basispunkte auf aktuell 5,90 Prozent. Die niedrigste Brutto-Spitzenrendite mit 5,40 Prozent wurde am Ende des ersten Quartals in München erreicht. In den übrigen Top-7 Investmentzentren lagen die Spitzenwerte zwischen 5,80 Prozent und 6,20 Prozent. 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“, so **Reck**.

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 Prozent 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“, so **Kunz** abschließend.

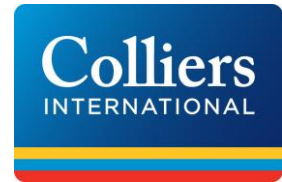
Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

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 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. 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

Hubert Reck
Head of Industrial & Logistics Investment Germany



Colliers International Stuttgart GmbH

T +49 711 22733-16

hubert.reck@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