

Pressemitteilung

Colliers International: Logistikinvestments mit 12 Prozent Anteil am gewerblichen Immobilien-Investmentmarkt in Deutschland

- **Transaktionsvolumen mit neuem Rekordergebnis zum Halbjahr**
- **Angebot an Core-Immobilien weiterhin gering**
- **Bestandsimmobilien aufgrund Produktnapppheit sehr beliebt**
- **Internationale Investoren wieder aktiver**

Frankfurt/Main, 6. Juli 2016 – Der deutsche Logistik-Investmentmarkt erfreut sich einer großen Beliebtheit bei nationalen und internationalen Investoren und erzielt nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International zur Jahresmitte ein Transaktionsvolumen von über 2,1 Milliarden Euro. Damit liegt das Ergebnis satte 45 Prozent über dem Vorjahreswert und erzielt darüber hinaus einen weiteren Rekord auf dem deutschen Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien. In der Vergangenheit wurde kein höheres Ergebnis zum Halbjahr erreicht.

Peter Kunz FRICS, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International Deutschland: „Zum Halbjahr können wir, wie schon zu Beginn des Jahres, erneut einen überaus bedeutenden Zuwachs am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt verzeichnen. In den vergangenen Jahren lag dieser Anteil im Durchschnitt bei etwa 6 Prozent. Mittlerweile liegt er nun doppelt so hoch. Diese Entwicklung zeigt auf, dass der Markt für Industrie- und Logistikimmobilien weiterhin über sehr viel Potential verfügt und das Interesse an Investments in Industrie- und Logistikimmobilien ungebrochen hoch bleibt. Obwohl auf dem Markt eine deutliche Produktnapppheit bei attraktiven Core-Immobilien zu spüren ist, wurde in den vergangenen drei Monaten mit mehr als 1,2 Milliarden Euro weiterhin fleißig investiert. In der Folge geht der Trend dahin, dass Investoren auf Immobilien mit einem höheren Anlagerisiko ausweichen und mehr Investments in Bestandsimmobilien und Immobilien außerhalb der deutschen Top-Investmentzentren wie München, Hamburg und Rhein-Main getätigt werden.“

Anteil an Portfolio-Verkäufen schwächt ab

Während in den ersten drei Monaten Portfoliokäufe nur einen geringen Anteil zum Transaktionsvolumen beisteuerten, erhöhte sich ihr Anteil mit einem Volumen von circa 945 Millionen Euro zum Halbjahr auf 44 Prozent. Der Vorjahreswert von knapp 63 Prozent konnte dennoch nicht übertroffen werden, sodass wieder Einzeltransaktionen dominierten. Zu den bedeutendsten Portfoliodeals gehörte der Kauf von acht deutschen und einer französischen Logistikkimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von fast einer halben Millionen Quadratmeter durch den Immobilienfondsmanager Gramercy Europe, der das paneuropäische Paket von Goodman erworben hatte. In den vergangenen drei Monaten trennte sich Goodman außerdem noch von weiteren Logistikkimmobilien. So sicherte sich auch Logicor, die europäische Logistikplattform des US-Investors Blackstone, von Goodman 12 Logistikkimmobilien in Deutschland, Spanien und den Benelux-Ländern. Sechs der Objekte mit einer Gesamtfläche von 362.000 Quadratmeter entfallen dabei auf Deutschland und befinden sich unter anderem in den Logistikregionen Berlin und Köln.

Zu den größten Einzeltransaktionen zählte die Übernahme des rund 120.000 Quadratmeter großen Kirschgeländes nordwestlich von München durch die Eckpfeiler und Büschl Unternehmensgruppe.

Brexit löst Umdenken bei internationalen Investoren aus

Internationale Käufer wie Gramercy Europe, der niederländische Investor Geneba und die AEW Europe mit Sitz in Frankreich engagierten sich stark am deutschen Markt für Industrie- und Logistikkimmobilien. Sie erzielten zum Halbjahr knapp 947 Millionen Euro und damit 45 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Im Vergleich zum Vorjahr konnten Investoren aus dem Ausland ihren Anteil jedoch nicht steigern und mussten knapp 24 Prozent einbüßen. Dennoch sind die ausländischen Investoren aktiver als noch in den ersten drei Monaten dieses Jahres (Q1: 21 Prozent).

Hubert Reck, Head of Industrial and Logistics Investment bei Colliers International Deutschland: „Die stabile wirtschaftliche Lage sowie die Funktion Deutschlands als treibender Motor des europäischen Logistikmarktes sind für Investoren aus dem Ausland hervorragende Bedingungen, um sichere Investments zu tätigen. Allerdings löst der beabsichtigte Ausstieg Großbritanniens aus der EU aktuell ein Umdenken bei den Investitionsstrategien sowohl bei deutschen als auch internationalen Investoren aus. Ein möglicher positiver Effekt könnte sein, dass

viele Investoren aus den USA und dem asiatischen Raum, die vorher vermehrt Investitionen in Großbritannien getätigt haben, diese nun nach Deutschland auslagern und den Logistikimmobilienmarkt in Deutschland weiter ankurbeln könnten. Noch ist nicht ganz klar abzusehen, welche Folgen der Brexit tatsächlich auf den Immobilienmarkt haben wird und wie sich das auf die Käufer auswirken wird.“

Asset- und Fondsmanager weiterhin sehr aktiv

Zu den aktivsten Käufern gehören weiterhin Asset- und Fondsmanager wie Gramercy Europe, Logikor und der niederländische Investor Geneba Properties N.V. der alleine acht Immobilien in den vergangenen sechs Monaten auf dem Einkaufszettel stehen hatte. Darunter fällt der im zweiten Quartal getätigte Kauf des Siemens Areals in Mülheim an der Ruhr mit einem Investitionsvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich. Insgesamt erzielten Asset- und Fondsmanager mit mehr als einer Milliarde Euro über die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens. Auf den Plätzen zwei und drei folgen mit deutlichem Abstand Projektentwickler und Bauträger (330 Millionen Euro) sowie offene Immobilien- und Spezialfonds (225 Millionen Euro). Zu den aktivsten Käufern bei den Projektentwicklern zählte die Aurelis Real Estate, die sich in den vergangenen Monaten ebenfalls acht Immobilien sicherte, darunter drei Gewerbeparks in Nordrhein-Westfalen.

Projektentwickler waren auf der Verkäuferseite ebenfalls sehr aktiv und erreichten zum Halbjahr einen Marktanteil von insgesamt rund 45 Prozent (967 Millionen Euro). Unter anderem trennte sich im zweiten Quartal der in Deutschland ansässige Logistikimmobilienentwickler Ixocon von einem Logistikzentrum in Hamburg in direkter Nachbarschaft zum Airbus-Werk. Käufer der Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt knapp 17.000 Quadratmetern ist die AEW Europe, die die Immobilie für ihren Logistikfonds erworben hatte.

Hohe Nachfrage löst eine bundesweite Renditekompression aus

„Aufgrund des anhaltenden knappen Angebots an Class-A-Immobilien sind viele Investoren bereit, tiefer in die Tasche zu greifen, um sich gegenüber anderen potenziellen Investoren durchzusetzen und den finalen Zuschlag zu bekommen. Das drückt bundesweit auf die Renditen und führt darüber hinaus auch zu einer Konvergenz der Renditen an den Top-7-Investmentzentren. Mittlerweile macht es kaum noch einen Unterschied, ob sich die Immobilie in München oder in Hamburg

befindet. Stärker differenzierend wirken vielmehr Kriterien wie das Objektalter und die Vertragsdetails. Wir sehen daher die Spitzen-Bruttorendite für Logistikimmobilien der neuesten Generation mit einer guten Objektausstattung und einer langen Mietvertragslaufzeit mit Lage innerhalb der Top-Investmentzentren wie München, Frankfurt und Hamburg bei durchschnittlich 5,65 Prozent. Außerhalb der Top-Investmentzentren, aber innerhalb einer bedeutenden Logistikregion wie Bremen, Leipzig, Kassel und Nürnberg können bei Logistikimmobilien mit ähnlichen Kriterien Spitzenrenditen bis 5,85 Prozent und damit mehr als dem 17-fachen des Kaufpreises erzielt werden. Auch das Interesse an Light-Industrial-Immobilien und Gewerbeparks hat spürbar zugelegt. In diesem Segment können für Spitzenobjekte in den Top-Investmentzentren derzeit Kaufpreisfaktoren zwischen dem 14- und 16-fachen erreicht werden“, so **Reck**.

Ausblick: Neue Produkte auf dem Markt sind gefragt

„Der Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien erfreut sich aktuell einer herausragenden Entwicklung, jedoch mangelt es weiterhin an einer ausreichenden Anzahl von Projektentwicklungen und damit an neuen und interessanten Produkten für Investoren, um in Deutschland ihr Kapital sicher zu platzieren. Darüber hinaus sind durch den bevorstehenden Ausstieg der Briten aus der EU viele ausländische Investoren gezwungen ihre Investitionen umzulenken, womit sich Deutschland als krisensicherer Staat wiederum einen Vorteil verschaffen könnte. Es gilt dennoch abzuwarten, welche Auswirkungen der Brexit auf die Wirtschaft und Politik haben wird. Wir sehen der Entwicklung auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt weiterhin sehr positiv entgegen und erwarten für die zweite Jahreshälfte mehrere großvolumige Transaktionen und damit einhergehend ein zufriedenstellendes Jahresergebnis“ 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
www.colliers.de

Hubert Reck
Head of Industrial & Logistics Investment Germany
Colliers International Stuttgart GmbH
T +49 711 22733-16
hubert.reck@colliers.com
www.colliers.de

Nicole Kinne
Research Consultant Industrial & Logistics Germany
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 89 442384-340
nicole.kinne@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