

Logistikinvestment

1. Halbjahr 2016

Accelerating success.

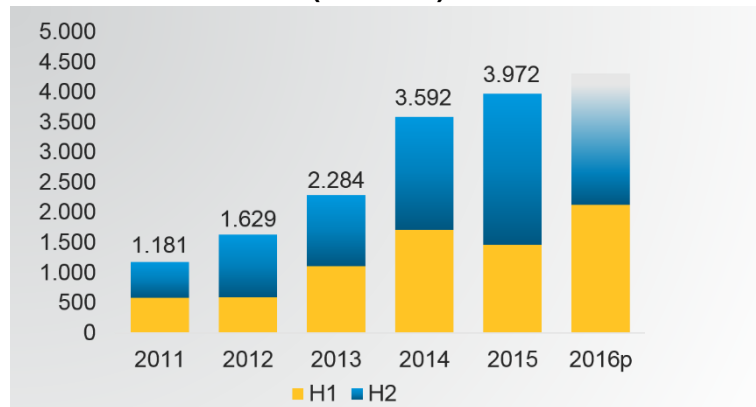
Logistikinvestments zum Halbjahr so beliebt wie nie zuvor

Nicole Kinne | Research Consultant | Industrial & Logistics

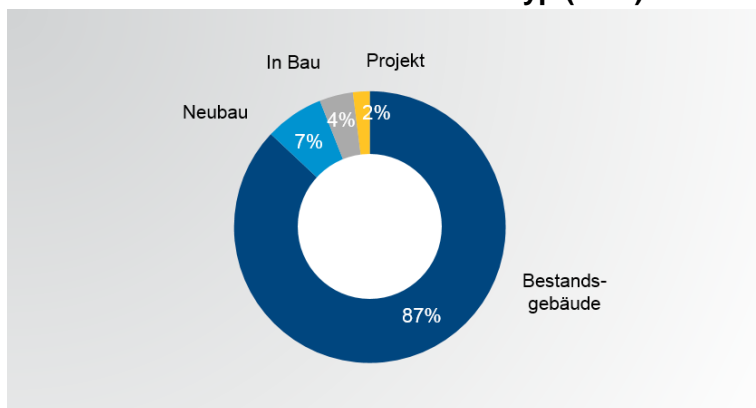
Der deutsche Logistik-Investmentmarkt erfreut sich einer großen Beliebtheit bei nationalen und internationalen Investoren und erzielt zur Jahresmitte ein Transaktionsvolumen von über 2,1 Mrd. €. Damit liegt das Ergebnis satte 45 % über dem Vorjahreswert und erzielt darüber hinaus einen weiteren Rekord auf dem deutschen Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien. In der Vergangenheit wurde kein höheres Ergebnis zum Halbjahr erreicht.

Zum Halbjahr kann, wie schon zu Beginn des Jahres, erneut ein überaus bedeutender Zuwachs am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt verzeichnet werden. In den vergangenen Jahren lag dieser Anteil im Durchschnitt bei etwa 6 %. 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 Produktknappheit bei attraktiven Core-Immobilien zu spüren ist, wurde in den vergangenen drei Monaten mit mehr als 1,2 Mrd. € 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.

Transaktionsvolumen Logistikinvestments (in Mio. €)



Transaktionsvolumen Logistikinvestments nach Gebäudetyp (in %)



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 Mio. € zum Halbjahr auf 44 %. Der Vorjahreswert von knapp 63 % konnte dennoch nicht übertroffen werden, sodass wieder Einzeltransaktionen dominierten. Zu den bedeutendsten Portfoliodeals gehörte der Kauf von acht deutschen und einer französischen Logistikimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von fast einer halben Mio. m² 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 Logistikimmobilien. So sicherte sich auch Logicator, die europäische Logistikplattform des US-Investors Blackstone, von Goodman 12 Logistikimmobilien in Deutschland, Spanien und den Benelux-Ländern. Sechs der Objekte mit einer Gesamtfläche von 362.000 m² entfallen dabei auf Deutschland. Zu den größten Einzeltransaktionen zählte die Übernahme des rund 120.000 m² großen Kirschgeländes nordwestlich von München durch die Eckpfeiler und Büschl Unternehmensgruppe.

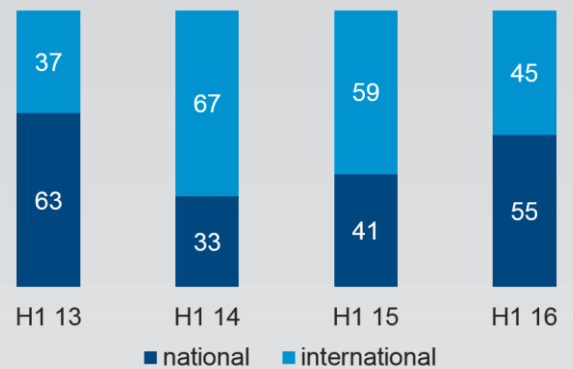
Brexit löst Umdenken bei internationalen Investoren aus

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

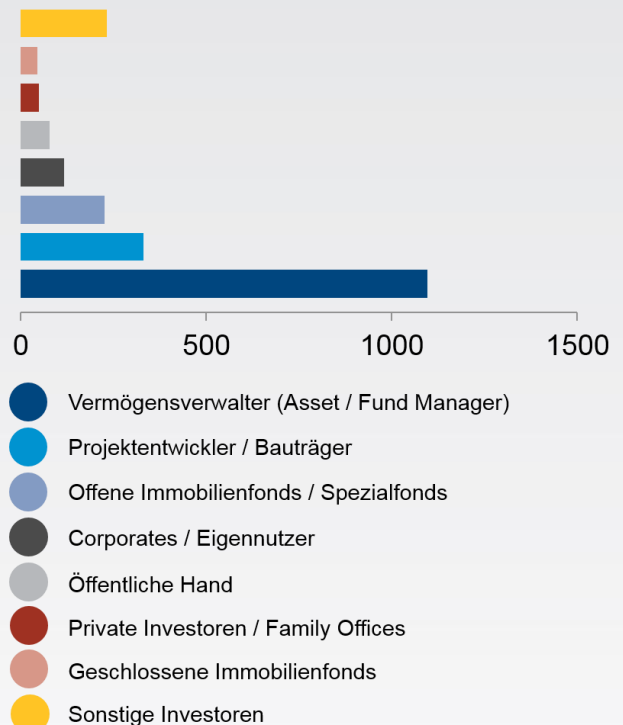
Asset- und Fondsmanager weiterhin sehr aktiv

Zu den aktivsten Käufern gehören weiterhin Asset- und Fondsmanager wie Gramercy Europe, Logicator und der niederländische Investor Geneva 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 € über die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens. Auf den Plätzen zwei und drei folgen mit deutlichem Abstand Projektentwickler und Bauträger (330 Mio. €) sowie offene Immobilien- und Spezialfonds (225 Mio. €).

Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen (in %)



Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



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 % (967 Mio. €). 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 m² ist die AEW Europe, die die Immobilie für ihren Logistikfonds erworben hatte.

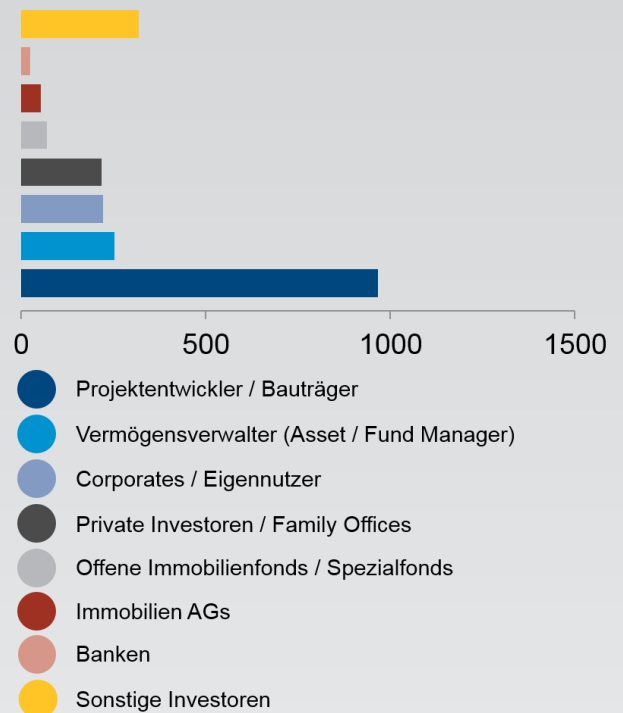
Hohe Nachfrage löst eine bundesweite Renditekompression aus

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 %. 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 % 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 Kaufpreiskoeffizienten zwischen dem 14- und 16-fachen erreicht werden.

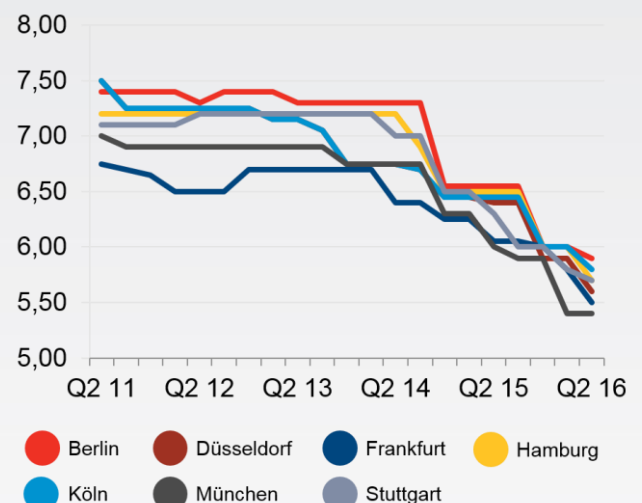
Ausblick: Neue Produkte auf dem Markt sind gefragt

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.

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

Mrd.
Umsatz weltweit

€ 103

Mrd. Transaktionsvolumen bei mehr als
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

186

Mio. m²
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

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.