

# Logistikinvestiment

Q3 2016

Accelerating success.

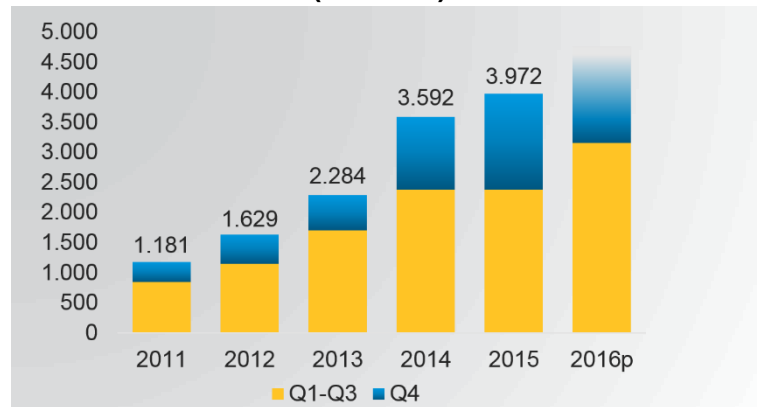
## Logistikimmobilien sind begehrte Anlageziele für Investoren

Nicole Kinne | Research Consultant | Industrial & Logistics

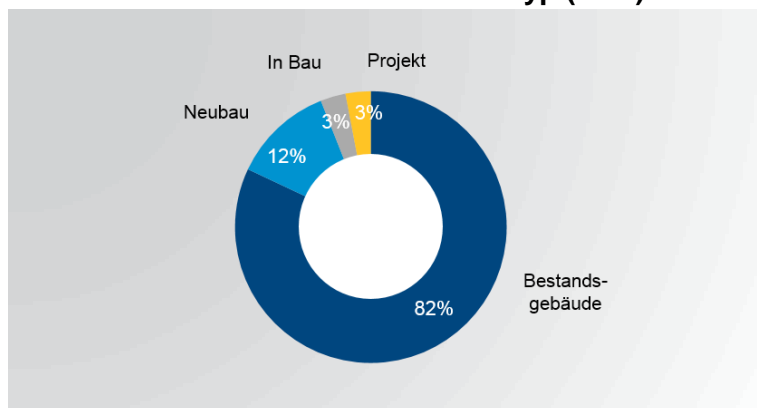
**Auf dem deutschen Markt für Industrie- und Logistikimmobilien wurden zum Ende des dritten Quartals rund 3,2 Mrd. € investiert und damit Immobilien im Wert von über 1 Mrd. € allein im letzten Quartal gehandelt. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Plus von 33 %. Rund 2,1 Mrd. € bzw. 66 % entfielen dabei auf Logistikimmobilien, während 1,1 Mrd. € (34 %) in Industrie- und Gewerbeobjekte investiert wurden.**

Logistikinvestments sind so begehrt wie nie zuvor und erzielen mit 10 % weiterhin einen zweistelligen Anteil am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen. Damit liegt die Assetklasse aktuell direkt hinter Büro- und Einzelhandelsimmobilien und mit leichtem Vorsprung vor Hotels. Insbesondere durch Trends, wie dem stetig wachsenden E-Commerce und der daraus steigenden innerstädtischen Logistikversorgung, ist die Bedeutung von Logistikimmobilien als Anlageprodukt in Deutschland immens gestiegen. Die Entwicklung führt dazu, dass verstärkt Paketverteilzentren der Kurier-, Express- und Paketdienstleister auf dem Einkaufszettel der Investoren erscheinen. So erwarb unter anderem der in diesem Jahr erst aufgelegte paneuropäische Fonds für Logistikimmobilien der Patrizia Immobilien AG für rund 23 Mio. € ein Portfolio mit vier Paketverteilzentren, die langfristig an Hermes vermietet sind.

**Transaktionsvolumen Logistikinvestments (in Mio. €)**



**Transaktionsvolumen Logistikinvestments nach Gebäudetyp (in %)**



## Investoren zögerlich beim Verkauf von Logistikpaketen

Der Verkauf von Paketdeals fiel in diesem Jahr mit einem Anteil von circa 40 % (1,25 Mrd. €) am gesamten Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig aus (- 20 %). Dies könnte vor allem auf die anhaltende knappe Produktverfügbarkeit auf dem Markt zurückzuführen sein. Das Angebot am deutschen Markt ist nach wie vor eng, insbesondere im Core-Segment gibt es kaum neue Produkte, weshalb viele Investoren sich vorerst nicht von ihren Immobilien trennen wollen. Neben den bisher in der ersten Jahreshälfte gehandelten, großvolumigen Portfolio-Deals wie dem Kauf von acht deutschen und einer französischen Logistikimmobilie durch den Immobilienfondsmanager Gramercy Europe, wechselte in den vergangenen drei Monaten unter anderem auch das sogenannte Alpine-Portfolio aus dem Segment Core Plus den Besitzer. Der Ankauf der insgesamt rund drei Immobilien mit einer Gesamtfläche von mehr als 70.000 Quadratmetern und einem Kaufpreis von rund 90 Mio. €, erfolgte für den IVG Garbe Logistik Fonds. Zwei der drei Immobilien, die sich in Nürnberg und Kornwestheim befinden, veräußerte die Seewarte-Gruppe. Verkäufer der dritten Immobilie in Hamburg ist die Provinzial Rheinland.

## Vermögensverwalter weiterhin auf Platz 1

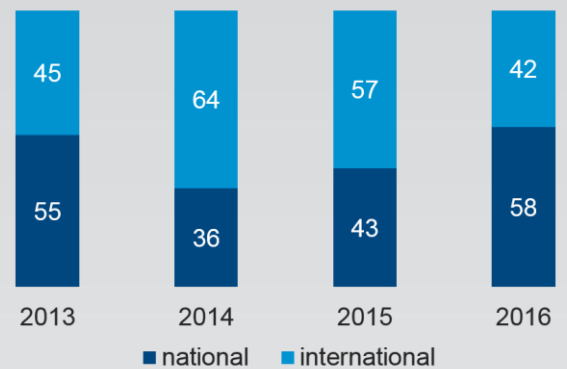
Während im Vorjahr offene Immobilienfonds und Spezialfonds am meisten in Logistikimmobilien investierten, stellten Vermögensverwalter im bisherigen Jahresverlauf den höchsten Anteil auf der Käuferseite dar und erwarben Immobilien im Wert von rund 1,5 Mrd. € (47 %). Erst kürzlich sicherte sich der britische Asset Manager M7 Real Estate unter anderem ein 172.000 m<sup>2</sup> großes Logistikzentrallager der Karstadt Warenhaus GmbH in Unna. Mit großem Abstand folgten offene Immobilienfonds und Spezialfonds, die einen Marktanteil von rund 17 % (532 Mio. €) erreichten. Auf Platz 3 folgen Projektentwickler und Bauträger mit rund 413 Mio. € und einem Marktanteil von 13,1 %.

Auf der Verkäuferseite trennten sich wieder vor allem Projektentwickler und Bauträger von Immobilien im Wert von 1,1 Mrd. € (35 %). Im dritten Quartal veräußerte der Projektentwickler Panattoni Europe eine rund 11.130 m<sup>2</sup> große Logistikimmobilie des Logistikdienstleisters Dachser in Überherrn, westlich von Saarbrücken. Das Objekt ging in den von TH Real Estate und Palmira Capital Partners aufgelegten Investoren-Club-Fonds German Logistics (ICF GLog) über.

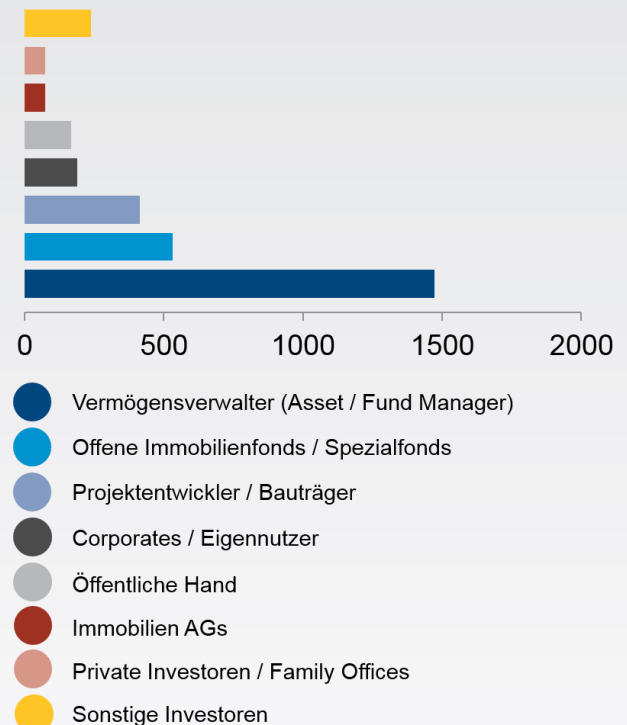
## Deutsche Investoren setzen sich bei Ankäufen zunehmend durch

Gute Marktkenntnisse sind unabdingbar, um sich gegenüber der starken Konkurrenz durchzusetzen, weshalb sich deutsche Investoren immer leichter tun, gute Investments zu tätigen. In den vergangenen neun Monaten stieg der Anteil der internationalen Investoren zwar von anfangs schwachen 21 % (Q1 2016) auf aktuell rund 42 %. Dennoch konnten ausländische Investoren bisher nicht an den Vorjahreswert anknüpfen (-26 %).

## Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen Q1-Q3 (in %)



## Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



## Mangel an Produkten führt zu höherer Risikobereitschaft

Weiterhin lässt sich auf dem Markt eine anhaltende Produktverknappung feststellen, die auf einen hohen Anlagedruck bei den Investoren trifft. Vor allem in den deutschen Top-Investmentzentren sind Neubauprodukte Mangelware, weshalb die Preise für Bestandsimmobilien steigen und Investoren auch bereit sind, eine höhere Risikobereitschaft einzugehen, um den Zuschlag für eine Immobilie zu erhalten. Die aktuellen Bedingungen auf den Finanzmärkten lösen bei den meisten Investorengruppen eine zunehmende Flexibilität aus, sodass diese immer offener für Bestandsimmobilien werden und bereit sind, Renditen unter 6 % in Kauf zu nehmen, wenn der Objektzustand stimmt und das Objekt sich in einer guten bis sehr guten Lage befindet. Zusätzlich werden, getrieben von dem hohen Wettbewerbsdruck auf dem Markt, Forward Deals für Investoren immer attraktiver, um früher in Projekte einsteigen zu können – trotz der größeren Risiken. Dieser Trend wird sich weiter verstärken.

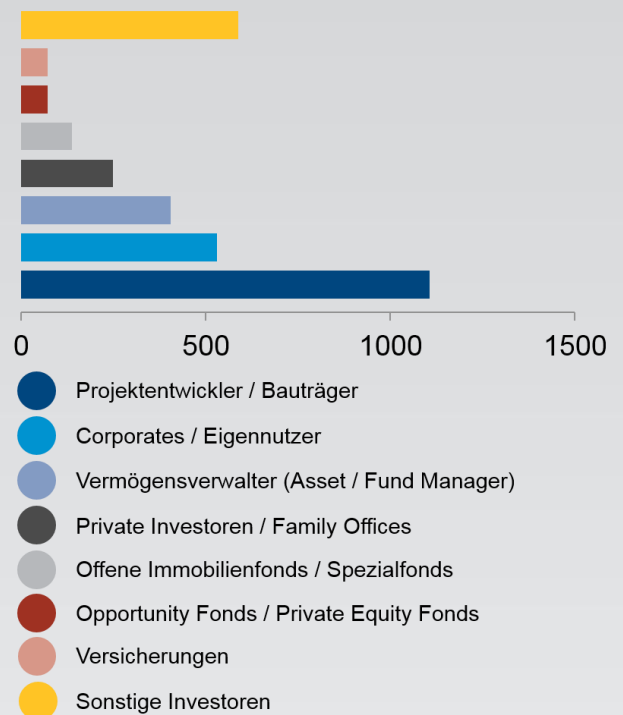
Das Renditeniveau bei klassischen Core-Immobilien hält sich indes vorerst stabil. Die Spitzen-Bruttorenditen für Logistikimmobilien der neuesten Generation mit einer guten Objektausstattung und einer langen Mietvertragslaufzeit mit Lage innerhalb der Top-Investmentzentren wie München, Frankfurt und Hamburg liegen weiterhin bei durchschnittlich 5,65 %.

## Ausblick: Hohe Investitionsbereitschaft lässt auf neues Rekordvolumen für 2016 schließen

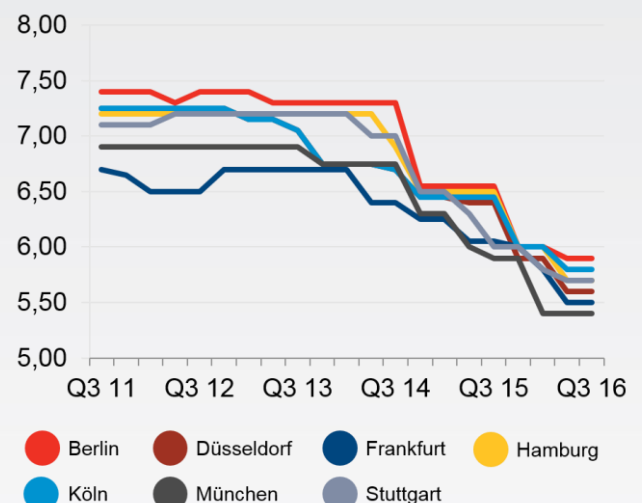
Die bisherige hohe Investitionsbereitschaft in Industrie- und Logistikimmobilien ist mehr als zufriedenstellend und lässt positiv auf die nächsten drei Monate blicken. Nach unserem Kenntnisstand befinden sich aktuell mehrere, großvolumige Portfolio-Deals mit einem Volumen über 100 Mio. € in der Vermarktung, die das Transaktionsvolumen noch einmal kräftig aufmischen könnten. Dies, in Kombination mit der stabilen Wirtschaftslage, den jährlichen Wachstumsraten im E-Commerce und dem hohen Anlagedruck bei Investoren, wird den Investmentmarkt weiterhin voran treiben, so dass in 2016 ein neues Rekordvolumen auf dem Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erzielt werden könnte.

Die anhaltend stabile positive Entwicklung macht Investitionen in Logistikimmobilien vor allem für Investoren interessant, die sich bisher zurückgehalten haben und ihre Investitionen nun möglicherweise überdenken obgleich nun aus dem Ausland oder auf nationaler Ebene. Gerade angesichts der Renditekompression für Büro- und Einzelhandelsimmobilien unter die 5%-Marke fällt die Suche nach auskömmlichen Renditen immer stärker zugunsten von Logistikimmobilien aus. Darüber hinaus hat sich der bisher geplante Ausstieg der Briten aus der EU noch nicht auf den deutschen Markt ausgewirkt. Mögliche Verschiebungen von Kapitalströmen sind erst auf mittel- bis langfristiger Sicht zu erwarten.

## 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. m<sup>2</sup>  
gemanagte Fläche

**16.000**

Mitarbeiter  
weltweit

Autor:

Nicole Kinne  
Research Consultant | Industrial & Logistics  
+49 89 624 294 - 792  
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.