

# Logistikinvestiment

2016/2017

Accelerating success.

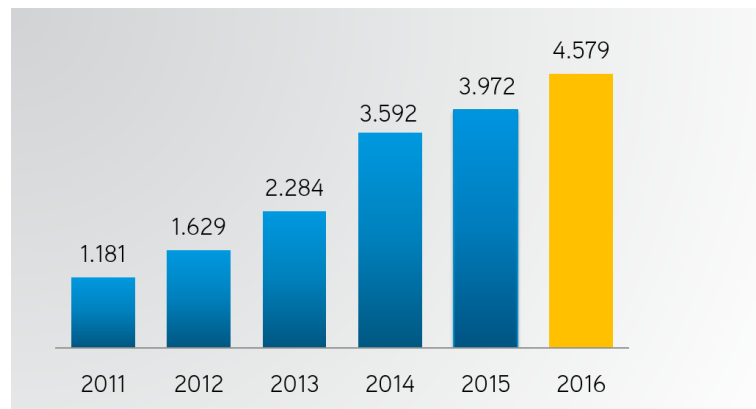
## Neuer Investmentrekord bei deutschen Logistikimmobilien

Nicole Kinne | Research Consultant | Industrial & Logistics

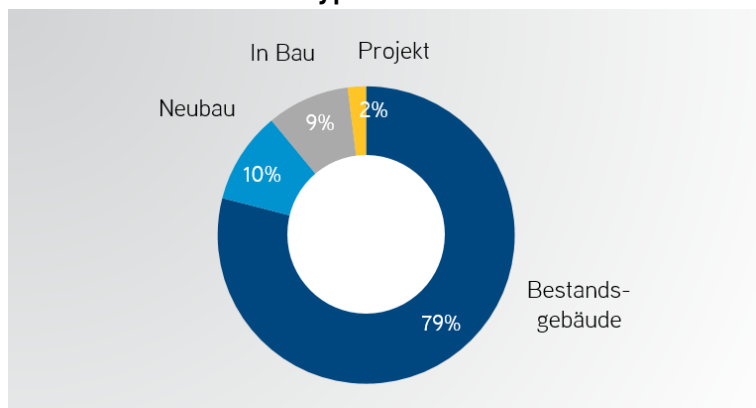
Zum wiederholten Male erreichen Investitionen in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien einen erneuten Rekord und generieren nach Angaben von Colliers International zum Jahresende hin ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 4,6 Mrd. €. Demnach wurden in 2016 über 600 Mio. € bzw. rund 15 % mehr als noch im Vorjahr investiert und damit ein Anteil von 9 % am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt erreicht. Insbesondere Investitionen von über 1,4 Mrd. € allein in den letzten drei Monaten kurbelten das Volumen noch einmal kräftig an und sorgten für ein sensationelles Jahresergebnis.

Der Hype auf deutsche Industrie- und Logistikimmobilien zeigt sich sehr deutlich in der Entwicklung der letzten fünf Jahre. Während beispielsweise in 2011 ein Jahresergebnis von gerade einmal rund 1,2 Mrd. € erzielt wurde, investieren Anleger mittlerweile die gleiche Summe in nur einem Jahresquartal. Ein wesentlicher Treiber dieser positiven Entwicklung ist der Online-Handel, der die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland weiterhin ankurbelt und damit für Flächennachschub auf dem Markt sorgt. Die zunehmenden Kundenanforderungen bei Lieferungen innerhalb eines Tages bzw. in nur einer Stunde führen dazu, dass immer mehr Kurier-, Express- und Paketdienstleister (KEP) wie Hermes und DHL kleinere Logistikzentren unter 10.000 m<sup>2</sup> in den Städten errichten. Daher rücken neben den typischen Big Boxes verstärkt neue Immobilientypen wie innerstädtische Lagerflächen und Verteilzentren in den Fokus der Anleger.

Transaktionsvolumen Logistik-investments (in Mio. €)



Transaktionsvolumen Logistik-investments nach Gebäudetyp (in %)



## Anteil großvolumiger Portfolio-Deals nimmt zum Jahresende ab

Während im Vorjahr fast die Hälfte der Investitionen auf Portfolio-Käufe entfiel, dominierten in 2016 Einzelkäufe mit einem Anteil von 60 % (ca. 2,7 Mrd. €). Zu einer der bedeutendsten Einzeltransaktionen zählte unter anderem der Kauf des 130.000 m<sup>2</sup> großen Zalando-Logistikzentrums in Lahr/Schwarzwald in Baden-Württemberg, das von Kwasa Goodman Germany, einem gemeinsamen Fonds des Logistikentwicklers Goodman und dem malaysischen Pensionsfonds EPF, erworben wurde.

Der größte Portfolio-Deal wurde erst zum Ende des Jahres hin final abgewickelt. Im Rahmen der Übernahme des Logistikentwicklers P3 durch den Singapur Staatsfonds GIC wechselte ein europäisches Logistikportfolio inklusive 10 deutschen Immobilien im Gesamtwert von 2,4 Mrd. € den Eigentümer. Des Weiteren brachte Garbe Real Estate 34 deutsche und niederländische Industrie- und Logistikimmobilien im Wert von 450 Mio. € in den Growth Industrial Asset Net-Income Trust (GIANT) ein.

## Vermögensverwalter dominieren den Markt

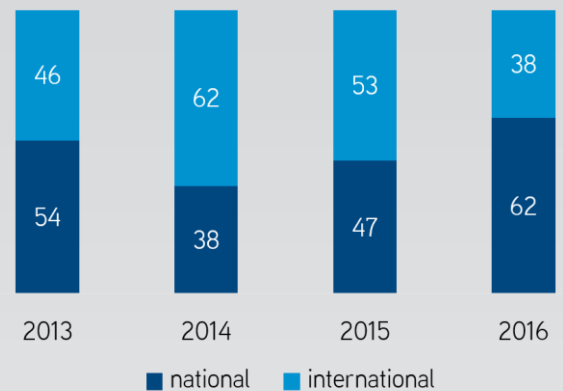
Zu den aktivsten Käufern zählten Vermögensverwalter wie Gramercy Europe und Geneva Properties, die einen Anteil von knapp 30 % (ca. 1,4 Mrd. €) auf ihr Konto verbuchten. Offene Immobilienfonds und Spezialfonds erzielten mit rund 1,2 Mrd. € einen Marktanteil von knapp 26 % (+ 53 %). So kaufte unter anderem der deutsche Fonds-Initiator RLI Investors für seinen Fonds „RLI Logistics Fund - Germany I“ in diesem Jahr kräftig ein und erwarb Logistikimmobilien im Wert von insgesamt rund 400 Mio. €.

Auf Verkäuferseite liegen auch in diesem Jahr wieder Projektentwickler und Bauträger mit 27 % (+ 35 %) auf Platz 1, gefolgt von Vermögensverwaltern mit rund 20 % Marktanteil.

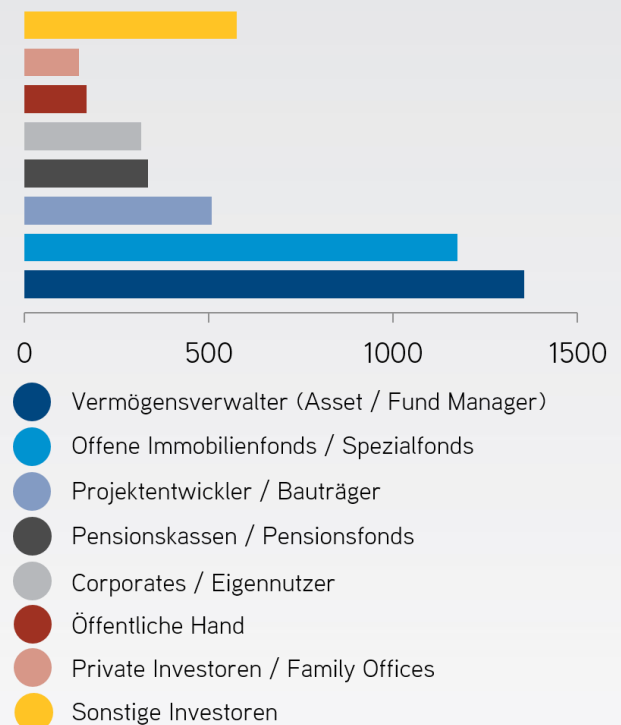
## Light-Industrial-Produkte vor allem bei deutschen Investoren beliebt

Im Laufe des Jahres zeichnete sich eine konstante Abnahme bei Investitionen aus dem Ausland ab. Rund 1,7 Mrd. € bzw. 38 % des Transaktionsvolumens wurden am Ende des Jahres durch ausländische Investoren generiert. Dies entspricht einem Rückgang von 28 % gegenüber dem Vorjahr. Internationale Investoren sind vor allem auf der Suche nach einfachen Investitionen und Sorglos-Paketen mit einer langen Mietvertragslaufzeit und einem bonitätsstarken Mieter bevorzugt in Top-Regionen wie München, Frankfurt und Hamburg. Da diese Top-Produkte immer seltener werden, fehlt vielen Investoren aus dem Ausland der Blick durch die strategische Brille und Objekte

## Anteil internationaler Investoren am Transaktionsvolumen (in %)



## Anlagevolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



in nachhaltigen und verlässlichen Lagen wie beispielsweise Karlsruhe und Hannover erscheinen nicht auf ihrem Radar.

Des Weiteren erfahren zunehmend Light-Industrial-Immobilien eine höhere Beliebtheit bei deutschen Investoren, die als Alternative zu den klassischen Logistikimmobilien gesehen werden. Zwei Drittel der gehandelten Industrie- und Gewerbeobjekte in 2016 kauften deutsche Investoren.

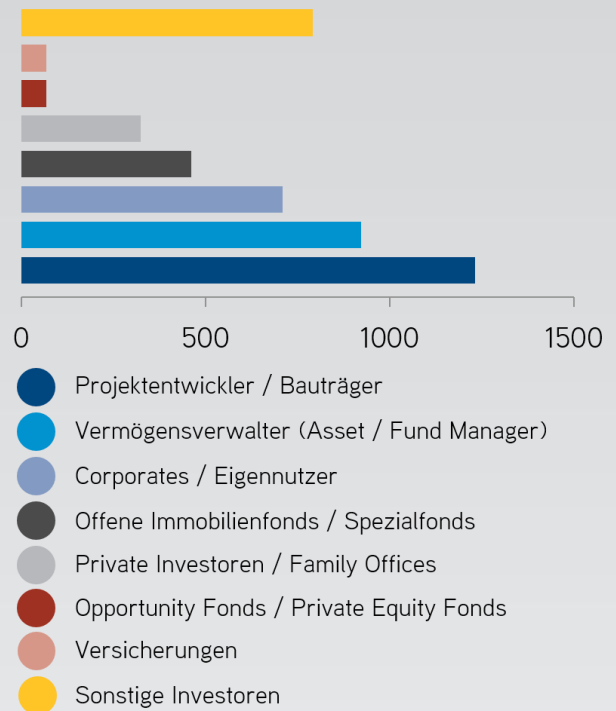
### Weiterhin knappes Angebot an Core- und Core-Plus-Immobilien

Aufgrund der steigenden Produktverknappung im Core- und Core Plus-Segment und der höheren Risikobereitschaft der Investoren erfuhr der Markt einen zunehmenden Preisanstieg bei Industrie- und Logistikimmobilien. Hinzukommen steigende Grundstücks- und Baupreise, unter anderem durch höhere Umweltauflagen, die für einen Anstieg der Kaufpreise bei Industrie- und Logistikimmobilien sorgen und in Folge dessen die Bruttoanfangsrenditen unter Druck setzen. Spitzen-Bruttorenditen für Immobilien der neuesten Generation in den deutschen Top-Investmentmärkten wie München, Hamburg, Rhein-Ruhr, Berlin und Frankfurt rangieren derzeit bei durchschnittlich 5,50 %. Im Vergleich zum Vorjahr sank das durchschnittliche Renditeniveau der Top-7 Märkte demnach um 47 Basispunkte. In Ausnahmefällen sind sogar Transaktionen bis zum 20-fachen des Kaufpreises möglich.

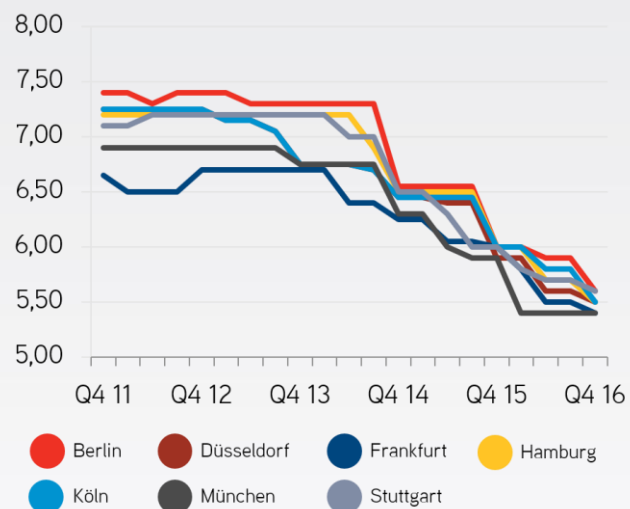
### Ausblick: Online-Handel sorgt in 2017 für Flächennachschub und weitere Anlageprodukte

Neben den Immobilienarten Büro und Einzelhandel werden Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland auch in 2017 eine zunehmende Beliebtheit bei nationalen und internationalen Investoren erfahren. Insbesondere neue Immobilientypen wie mechanisierte Zustellbasen (kurz: MechZBs), Paketverteilzentren sowie großvolumige Projektentwicklungen außerhalb der Top-7 Regionen werden im kommenden Jahr noch mehr an Bedeutung gewinnen, da der rasant wachsende Online-Handel unter anderem den Ausbau der Logistiknetze von KEP-Dienstleistern erfordert. Darüber hinaus ist Deutschland hinsichtlich der politischen und wirtschaftlichen Entwicklung im weltweiten Vergleich ein weiterhin sehr beliebtes Investmentziel, sodass wir für 2017 von einem ähnlichen Transaktionsvolumen ausgehen.

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.