

Pressemitteilung

Colliers International: Logistik bricht alle Rekorde

- **Anleger investieren rund 1,9 Milliarden Euro in Industrie- und Logistikimmobilien**
- **Logistik nach Büro und Einzelhandel stärkste Assetklasse mit 15-prozentigem Anteil am gesamtgewerblichen Transaktionsvolumen**
- **Großvolumige Portfoliodeals ausschlaggebend für Rekordquartal**
- **Anlageprodukte weiterhin Mangelware**
- **Wettbewerbsdruck lässt Renditen weiter sinken**

Frankfurt, 10. April 2017 – Nach einem spektakulären Jahr 2016 lässt sich der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt auch in 2017 nicht von seinem Erfolgskurs abbringen. Nach Angaben von Colliers International wurden in den vergangenen drei Monaten insgesamt rund 1,9 Milliarden Euro umgesetzt. Damit wurde nicht nur doppelt so viel investiert wie im Jahr zuvor, sondern auch gleichzeitig das bisherige Rekordquartal aus 2014 um fast 500 Millionen Euro übertroffen. Auch auf dem gesamtgewerblichen Investmentmarkt spiegelte sich das erhöhte Interesse der Investoren wider. Industrie- und Logistikimmobilien stellten mit einem Marktanteil von 15 Prozent die wichtigste Assetklasse nach Büro und Einzelhandel dar.

Maßgeblich zu diesem Ergebnis beigetragen hatte vor allem der milliardenschwere Deal von Blackstone und M7 Real Estate, auf den mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens zurückzuführen ist. Im Rahmen des sogenannten Onyx-Joint-Ventures erwarben die beiden Assetmanager im März das gesamte Portfolio des britischen Investors Hansteen Holdings Plc. für rund 1,28 Milliarden Euro. Das Portfolio umfasst über 100 niederländische und deutsche Immobilien, wovon der Großteil auf Logistikimmobilien fällt. Der anteilige Kaufpreis für die in Deutschland gelegenen Immobilien soll etwa 974,3 Millionen Euro betragen. Sowohl auf dem Logistikinvestment- als auch auf dem gesamtgewerblichen Immobilienmarkt ist das der größte abgeschlossene Deal im ersten Quartal 2017.

Großvolumige Portfoliodeals ausschlaggebend für Rekordquartal

Insgesamt waren in den vergangenen Monaten - anders als im gleichen Vorjahreszeitraum - vor allem großvolumige Paketdeals die treibende Kraft und für rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens (ca. 1,2 Milliarden Euro) verantwortlich. Neben der Übernahme des Hansteen-Portfolios gingen außerdem zehn DHL Paketverteilzentren für rund 128 Millionen Euro an CBRE Global Investors. Als Verkäufer agierte die Hellmich Unternehmensgruppe, die die Immobilien zwischen 2014 und 2016 entwickelt hatte.

Anforderungsprofile der Investoren passen sich Marktentwicklungen an

Bereits im letzten Jahr zeigten sich Investoren besonders interessiert an kleineren Logistikzentren. Insbesondere Warenverteilzentren von Paketdienstleistern, die im Zuge des wachsenden E-Commerce eine höhere Nachfrage bei Nutzern und Projektentwicklern erfahren, wurden verstärkt auf dem Investmentmarkt gehandelt.

Peter Kunz FRICS, Head of Industrial & Logistics Germany: „Die Kauflust der Deutschen und der daraus resultierende steigende Versand von Waren krepelt die Logistikbranche kräftig um und verändert die Lieferprozesse der Logistikdienstleister. In diesem Zusammenhang lässt sich auf dem Markt auch eine Veränderung der Anforderungen an Logistikimmobilien hinsichtlich Ausstattung und Größe feststellen. So genannte Umschlagshallen bzw. Cross-Docking-Immobilien unter 10.000 Quadratmeter in der Nähe von Ballungsgebieten gewinnen immer mehr an Bedeutung bei Nutzern und Entwicklern.“

„Diese Entwicklung spiegelt sich auch auf der Investorensseite wider. Die Anforderungsprofile der Anleger haben sich ebenfalls an die Marktentwicklungen angepasst. Eine hohe Drittverwendungsfähigkeit wie auch die Lage sind zwar weiterhin entscheidende Kriterien für den Erwerb einer Immobilie, allerdings rücken kleinere Objekte mit einer Hallenhöhe unter 10 Meter UKB verstärkt in den Fokus der nationalen und internationalen Investoren“, weiß **Hubert Reck**, Head of Industrial & Logistics Investment Germany.

Internationale Investoren wieder am Zug

Internationale Investoren waren es auch die sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich aktiver zeigten und ihren Marktanteil um mehr als das Dreifache auf 61 Prozent

(1,1 Milliarden Euro) erhöhten. Den Löwenanteil generierte die US-amerikanische Investmentgesellschaft Blackstone Group in Kooperation mit M7 Real Estate durch den Erwerb des Hansteen-Portfolios aber auch ausländische Anleger wie CBRE Global Investors und der französische Vermögensverwalter AEW Europe investierten wieder fleißig in deutsche Logistikimmobilien, die vornehmlich auf das Core- / Core-Plus-Segment entfallen.

Offene Immobilien – und Spezialfonds für rund drei Viertel des Ergebnisses verantwortlich

Offene Immobilien – und Spezialfonds stellten mit einem Anteil von rund 74 Prozent (ca. 1,4 Milliarden Euro) die wichtigste Käufergruppe dar. Neben RLI Investors, die weitere Zukäufe für ihren Logistik-Fonds tätigten, erwarb unter anderem auch die Patrizia Immobilien AG Anfang des Jahres vier Logistikimmobilien in Deutschland und drei französische Objekte im Wert von 130 Millionen Euro für den „Patrizia Immobilien Logistik-Invest Europe I“-Fonds. Mit großem Abstand folgen Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) mit einem Marktanteil von rund 12 Prozent (230 Millionen Euro). Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Rückgang um satte 70 Prozent. Auf Platz 3 folgen Corporates und Eigennutzer, die in den vergangenen drei Monaten etwa 91 Millionen Euro in Industrie – und Logistikimmobilien investierten.

Investoren durstig nach neuen Anlageprodukten

Die Produktknappheit lässt sich auch zu Beginn des Jahres feststellen und die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien übersteigt weiterhin das Angebot auf dem deutschen Markt. „Derzeit sind nur wenige Investoren bereit ihre erst vor wenigen Jahren erworbenen Immobilien auch wieder zu verkaufen - dies trotz Aussicht auf außergewöhnliche Verkaufserlöse in Höhe von bis zu vier Jahresmieten. Das führt maßgeblich zu einer Produktknappheit auf dem Markt und damit auch zu einer weiteren Senkung der Renditen“, führt **Reck** aus.

In den deutschen Top-Investmentzentren werden für Class-A-Logistikimmobilien mit einer langen Mietvertragslaufzeit daher aktuell Brutto-Spitzenrenditen von durchschnittlich 5,4 Prozent erzielt. Im Vergleich zum Vorjahr sank daher der Wert nochmal um 50 Basispunkte. Auch außerhalb der Top-Lagen setzt der hohe Wettbewerb die Renditeniveaus weiter unter Druck. In bedeutenden Lagen wie



Leipzig, Bremen und Kassel und Hannover sind derzeit Renditen für moderne Logistikimmobilien bis 5,8 Prozent möglich.

„Der aktuell hohe Anlagedruck verbunden mit attraktiveren Renditen im Vergleich zu Büro und Einzelhandelsimmobilien wird nationale und internationale Investoren weiterhin auf Industrie- und Logistikimmobilien lenken und zunehmend für sich gewinnen. Die Assetklasse scheint unbeeindruckt von wirtschaftlichen Turbulenzen und der boomende Online-Handel treibt die Nachfrage nach neuen Logistikflächen weiter in die Höhe. Aufgrund des steigenden Flächenbedarfs wird der Investmentmarkt ebenfalls von neuen Anlageprodukten profitieren können, sofern geeignete Grundstücke und das dazugehörige Baurecht zügig identifiziert werden“, so **Kunz**.

„Darüber hinaus werden - anders als im Vorjahr - Paketkäufe wieder verstärkt auf dem Markt gehandelt. Speziell im Light-Industrial-Bereich rechnen wir dieses Jahr mit größeren Portfolien, die auf den Markt kommen werden. Auch in diesem Segment werden Eigentümer das hervorragende Marktumfeld zur Gewinnrealisierung nutzen. Die hohe Investitionsbereitschaft wird demnach auch in 2017 für ein dynamisches Jahr bei Industrie- und Logistikinvestments sorgen“, ergänzt **Reck**.

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 rund 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

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

Nicole Kinne
Senior Consultant | Research Industrial & Logistics
Colliers International Deutschland Holding GmbH
T +49 89 624 294-792
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