



Pressemitteilung

Colliers International: Sensationsergebnis auf dem Logistikmarkt

- **Gesamtjahresergebnis aus 2016 bereits zum Halbjahr übertroffen**
- **Milliardenschwere Portfolio-Übernahmen sorgen für Sensationsergebnis auf dem Logistikinvestmentmarkt**
- **Nachfragedruck lässt Renditen weiter sinken**
- **Verschmelzung von Logistik und Handel wesentliche Triebkraft**

Frankfurt/Main, 10. Juli 2017 – 2017 ist das Logistikjahr schlechthin. Nach Angaben von Colliers International wurde in den vergangenen sechs Monaten ein Transaktionsvolumen von rund 5,4 Milliarden Euro erzielt. Mit diesem Ergebnis wurde nicht nur der Vorjahreswert (2,1 Milliarden Euro) deutlich übertroffen, auch das gesamte Transaktionsvolumen aus 2016 (4,6 Milliarden Euro) wurde bereits überschritten. Mit diesem erneuten Rekordvolumen erreichen Industrie- und Logistikimmobilien auf dem gesamtgewerblichen Immobilienmarkt erstmalig einen bedeutenden Anteil von satten 21 Prozent und liegen fast gleichauf mit Einzelhandel (22 Prozent).

Peter Kunz, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International: „Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erlebt aktuell einen wahren Höhenflug. Noch nie zuvor wurde in so kurzer Zeit so viel in diese Assetklasse investiert, wie in den letzten sechs Monaten dieses Jahres. Das ungebrochene Interesse in Logistikimmobilien in Kombination mit einer kontinuierlich wachsenden Produktknappheit in den Top-Lagen hat dazu geführt, dass sich Investoren um verfügbare Produkte reißen und sich ihnen bietende Investitionsmöglichkeiten schnell wahrnehmen. Neben dem klassischen Erwerb von einzelnen Immobilien sind es in den letzten Monaten vor allem komplette Unternehmens- und Portfolioübernahmen gewesen, die Investoren für sich genutzt haben, um an die begehrten Assets zu gelangen.“

Portfolio-Übernahmen für Rekordergebnis verantwortlich

Von Januar bis einschließlich Juni fanden diverse Übernahmen von Industrie- und Logistikportfolien statt, die in Summe für ein außerordentliches Ergebnis auf dem



Logistikimmobilienmarkt sorgten. Mehrere großvolumige Mega-Deals wie die milliardenschwere Übernahme des gesamten Hansteen-Portfolios (über 100 Immobilien in Deutschland) und auch der Verkauf der gesamten europäischen Logistikplattform Logicor an einen chinesischen Staatsfonds für insgesamt 12,25 Milliarden Euro zählten im ersten Halbjahr nicht nur zu den größten Deals auf dem Logistikimmobilienmarkt, sondern auch auf dem gesamtgewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland. Eine weitere marktprägende Transaktion stellte außerdem der Verkauf des Logistikportfolios des Fonds Gramercy Property Europe dar. Für rund eine Milliarde Euro wechselte das Logistik-Paket den Besitzer. Die Axa Versicherung kaufte mit ihrem Vehikel Axa Investment Managers Real Assets insgesamt 40 europäische Objekte, 15 davon in Deutschland.

Insgesamt generierten Portfolioverkäufe in der ersten Jahreshälfte rund 4,3 Milliarden Euro bzw. rund 80 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Während im Vorjahr noch Einzeltransaktionen dominierten und Portfolioverkäufe nur 44 Prozent des Gesamtergebnisses ausmachten, konnte hier, bedingt durch die milliardenschweren Übernahmen, ein deutlicher Zuwachs verzeichnet werden.

Hubert Reck, Head of Industrial & Logistics Investment bei Colliers International: „Die Übernahme von großvolumigen Portfolio-Paketen stellt insbesondere für ausländische Investoren eine sehr attraktive Möglichkeit dar, auf den fortbestehenden globalen Anlagedruck zu reagieren und sich mit nur einer Transaktion viele rentierliche Objekte zu sichern. Zudem sind immer mehr Eigentümer derzeit gewillt, ihre Immobilien zu verkaufen, da der Markt aufgrund der sehr starken Nachfrage bei Industrie- und Logistikimmobilien hohe Verkaufserlöse verspricht.“

Rund 3,8 Milliarden Euro bzw. 70 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens gingen auf das Konto von ausländischen Kapitalgebern, die für fast alle Portfoliotransaktionen verantwortlich waren. Aufgrund der Übernahme der Logistikplattform Logicor durch den chinesischen Staatsfonds China Investment Cooperation (CIC) zeigte sich außerdem auch ein überdurchschnittlich hoher Anteil an asiatischem Kapitalfluss, der fast 40 Prozent des gesamten Investitionsvolumens ausmachte.

Deutsche Investoren hingegen präferierten weiterhin Einzeltransaktionen (rund 856 Millionen Euro bzw. 16 Prozent). So sicherte sich unter anderem die Garbe Industrial Real Estate GmbH zwei Objekte für ihren Garbe Logistik Immobilien

Fonds Plus (GLIF+). Laut Garbe wurden die beiden Objekte für ein Gesamtinvestitionsvolumen von 52 Millionen Euro erworben.

Offene Immobilien- und Spezialfonds besonders aktiv

Bedingt durch die Übernahme der Blackstone-Tochter Logicor durch CIC dominierten in erster Linie offene Immobilien- und Spezialfonds den Markt und stellten mit einem generierten Volumen von rund 3,9 Milliarden Euro etwa 72 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens dar. Mit deutlichem Abstand folgen Vermögensverwalter (843 Millionen Euro bzw. 16 Prozent) gefolgt von Projektentwicklern und Bauträgern, die einen vergleichsweise geringen Marktanteil (2,5 Prozent) erreichten. Auf Verkäuferseite zeigten sich Vermögensverwalter ebenfalls sehr aktiv und erzielten in den vergangenen sechs Monaten rund 3,5 Milliarden Euro und damit circa 65 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens.

Renditen fallen weiter

Der weiterhin anhaltend hohe Wettbewerbsdruck, insbesondere in den Top-Investmentmärkten wie Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München, hat dafür gesorgt, dass sich Brutto-Spitzenrenditen für Logistikimmobilien der neuesten Generation mit einer guten Objektausstattung und einer langen Mietvertragslaufzeit weiterhin im Sinkflug befinden.

Während zu Beginn des Jahres die Spitzenrenditen für Core-Immobilien noch bei 5,4 Prozent rangierten, sind mittlerweile Transaktionen mit einem Kaufpreisfaktor von über 20-fach auf dem deutschen Markt keine Seltenheit. Damit haben die Renditen für Logistikimmobilien in den Top-Märkten erstmalig die 5-Prozent-Grenze unterschritten und befinden sich zum Halbjahr bei aktuell 4,9 Prozent.

„Wenn das Gesamtpaket Immobilie stimmt und noch ein bonitätsstarker Mieter dazukommt, hat das mittlerweile seinen Preis, den Anleger – vor allem aus dem Ausland – gewillt sind auch zu bezahlen. Verstärkt werden so genannte ´Big-Tickets´ mit einem Investitionsvolumen über 100 Millionen Euro nachgefragt, um dem Anlagedruck wirksam zu begegnen. Aufgrund der angespannten Produktverfügbarkeit in Kombination mit Faktoren, wie dem rasant wachsenden Online-Handel und der hohen Beliebtheit und Sicherheit Deutschlands als Investitionsziel, ist davon auszugehen, dass der Druck auf die Renditen weiter



steigen wird. Derzeit befinden sich Objekte in Verhandlungen, die diesen Wert auch unterschreiten werden“, ergänzt **Reck**.

„Zum vorgezeichneten Erfolgskurs der Logistikbranche wird insbesondere das Verschmelzen mit Funktionen des Einzelhandels beitragen. Besonders jetzt, in Zeiten des aufstrebenden Online-Handels, befindet sich die Branche in der ‘Probierphase’. Neue Immobilientypen, optimierte Logistikkonzepte und die Digitalisierung der Handelslogistik werden den Markt auch zukünftig vorantreiben und die Bedeutung der Logistik in Deutschland stärken“, 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 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 Deutschland GmbH
T +49 (0) 69 719192-0
peter.kunz@colliers.com

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



Nicole Kinne
Senior Consultant | Research Industrial & Logistics
Colliers International Deutschland 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