

Pressemitteilung

Colliers International: Logistikrenditen im Sinkflug

- **Starke Position von Industrie- und Logistikimmobilien am gesamtgewerblichen Markt**
- **Spitzenrenditen nähern sich Einzelhandel und Büro**
- **Portfolio- und Unternehmensübernahmen prägen den Markt**
- **Asiatische Investoren für rund 40 Prozent des Investitionsvolumens verantwortlich**

Frankfurt/Main, 12. Oktober 2017 – Der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt in Deutschland verzeichnete nach Angaben von Colliers International in den vergangenen neun Monaten ein Transaktionsvolumen von insgesamt rund 6,2 Milliarden Euro und positioniert sich mit einem Marktanteil von rund 16 Prozent am gesamtgewerblichen deutschen Immobilienmarkt aktuell auf Platz 3 nach Büro (46 Prozent) und Einzelhandel (20 Prozent). Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Investitionsvolumen von Industrie- und Logistikimmobilien von 3,2 Milliarden Euro auf 6,2 Milliarden Euro nahezu verdoppeln können.

Peter Kunz, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International: „Der deutsche Industrie- und Logistikmarkt ist so dynamisch wie nie zuvor und wird für viele Investoren, die bislang Industrie- und Logistikimmobilien skeptisch gegenüberstanden, immer attraktiver. Dies macht sich auch im starken Anteil am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt bemerkbar. Gegenüber dem Vorjahr konnten Industrie- und Logistikimmobilien ihren Marktanteil von 10 Prozent auf nun 16 Prozent steigern. Investoren sehen der Entwicklung des Onlinehandels langfristig positiv entgegen, da immer mehr Handelskonzerne auf den Online-Zug aufspringen, um ihre Waren im Internet anbieten zu können. So wächst das Paketvolumen in Deutschland in bislang ungekannte Dimensionen und in der Folge auch der Bedarf an neuen und am Markt verfügbaren Logistikflächen in Ballungsgebieten. Das wiederum kommt den Investoren zugute, die durstig nach neuen Anlagemöglichkeiten sind.“

Milliardenschwere Deals führen zu Rekordergebnis

Das Jahr wurde bislang vor allem von mehreren großvolumigen Portfolio- und gesamten Unternehmensübernahmen geprägt, so dass bereits zum Halbjahr ein neuer Rekord am deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnet werden konnte. Besonders marktprägend zeigte sich die Übernahme von Logikor durch China Investment Corporation mit rund 2 Milliarden Euro als auch der Hansteen-Deal, bei dem über 100 Immobilien für rund 1 Milliarde Euro den Eigentümer wechselten. Im Vergleich zum vergangenen Jahr stieg somit der Anteil der Portfoliokäufe von 40 Prozent auf beachtliche 71 Prozent (ca. 4,4 Milliarden Euro) an.

Offene Immobilienfonds und Spezialfonds setzen Investitionsmarathon fort

Vor allem Offene Immobilien- und Spezialfonds zeigten sich als aktivste Käufergruppe und investierten in den letzten neun Monaten rund 4,3 Milliarden Euro bzw. 69 Prozent in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien. Sie waren auch für rund 57 Prozent der Portfolio-Deals verantwortlich. Auf Platz 2 positionieren sich Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von knapp 1,1 Milliarden Euro bzw. rund 17 Prozent. Mit großem Abstand folgen Projektentwickler und Bauträger, die rund 251 Millionen Euro investierten und damit auf einen einstelligen Marktanteil von lediglich 4 Prozent kommen.

Auf Verkäuferseite zeigten sich ebenfalls Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) aktiv und veräußerten Immobilien im Wert von rund 3,6 Milliarden Euro bzw. 58 Prozent. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es noch Projektentwickler, die den meisten Anteil auf sich vereinten. Diese erreichten mit Verkäufen bislang rund 843 Millionen Euro (14 Prozent).

Asiaten für 40 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens verantwortlich

Mehr als zwei Drittel des investierten Kapitals (ca. 4 Milliarden Euro) ist auf ausländische Investoren zurückzuführen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Steigerung um satte 52 Prozent. Bedingt durch den Verkauf der Blackstone-Tochter Logikor an den chinesischen Staatsfonds China Investment Cooperation, der allein fast ein Drittel des gesamten Investitionsvolumens ausmacht (2,1 Milliarden Euro) fällt der asiatische Marktanteil in diesem Jahr außerordentlich hoch aus (40 Prozent). Das Interesse aus dem Ausland hat sich im Vergleich zu den vergangenen zwei Jahren nochmal deutlich erhöht und internationale Investoren



kommen wieder stärker zum Zug. Vor allem sind es gesamte Unternehmensübernahmen, die besonders von ausländischen Investoren bevorzugt werden, um Investitionschancen im großen Rahmen nutzen zu können.

Risikobereitschaft der Investoren wächst

Hubert Reck, Head of Industrial & Logistics Investment bei Colliers International:

„Weiterhin treibt die anhaltende Produktknappheit Investoren dazu, ein höheres Risiko beim Immobilienkauf einzugehen. Historisch niedrige Zinsen und ein stabiles Wirtschaftswachstum führen dazu, dass das Interesse an deutschen Immobilien kontinuierlich wächst. Die Investitionsmöglichkeiten sinken jedoch in der Folge, so dass auch außerhalb der typischen Core-Märkte die Nachfrage steigt und Investoren höhere Risiken in Kauf nehmen. Besonders die Top-7-Logistikregionen in Deutschland stoßen mit ihrer Flächenverfügbarkeit bereits an ihre Grenzen und Projektentwickler können aufgrund der meist fehlenden, für Logistik ausgewiesenen Grundstücksflächen nur bedingt für Nachschub am Markt sorgen. Aus diesem Grund drückt der Nachfragedruck auch weiterhin auf die Preise und damit auch auf das Renditeniveau.“

Innerhalb von nur 12 Monaten sank die erzielbare Brutto-Spitzenrendite für Logistikimmobilien in den deutschen Top 7-Investmentzentren um satte 95 Basispunkte auf aktuell 4,7 Prozent.

Reck ergänzt: „In einigen Städten wie Frankfurt und Düsseldorf haben Logistikrenditen mittlerweile das Niveau von Einzelhandelsrenditen erreichen können. Renditen für Light Industrial-Immobilien zeigten sich indes vergleichsweise stabil und sanken im Vergleich zum Vorjahr um 25 Basispunkte auf aktuell 6 Prozent. In dieser Assetklasse haben sich nach aktuellem Stand bereits großvolumige Portfolios angekündigt, die in der ersten Jahreshälfte 2018 auf den Markt kommen könnten.“

Ausblick: Logistikmarkt mit hoher Dynamik und neuen Chancen für Investoren

Der Treiber schlechthin ist der Onlinehandel, der vor allem den deutschen Logistikmarkt umkrempelt. Neue und flexible Immobilientypen, effizientere Logistikprozesse und die Digitalisierung sind nur einige von vielen neuen Impulsen, die den Markt derzeit verändern. Darüber hinaus erfordert die aktuell unter Vollauslastung stehende „Old Economy“ im Zuge des anstehenden



Technologiewandels in Richtung alternativer und umweltfreundlicher Antriebssysteme zusätzlichen Bedarf an modernen und flexiblen Hallenflächen.

Die Dynamik des Marktes hat dazu geführt, dass der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt bereits zur Jahresmitte Rekordinvestitionen verzeichnen konnte, die für zweistellige Marktanteile am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt gesorgt haben.

„Logistik hat andere Assetklassen in diesem Jahr überholen können und ist nach Büro- und Einzelhandelsimmobilien aktuell die stärkste Assetklasse am Markt. In den nächsten Monaten haben sich weitere großvolumige Transaktionen angekündigt. Demnach könnte der Markt dieses Jahr ein Investitionsvolumen von über 8 Milliarden Euro erzielen“, so **Kunz** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, 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: CIGI) 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