



Pressemitteilung

## **Colliers International: Rekordjahr 2017 – Industrie- und Logistikkimmobilien knacken 8 Milliarden Euro-Marke um Längen**

- **Mehrere milliarden schwere Deals sorgen für neues Rekordvolumen**
- **Logistik festigt sich als drittstärkste Assetklasse nach Büro und Einzelhandel**
- **Ausländische Investoren mischen den deutschen Markt kräftig auf**
- **Renditen weiter im Sinkflug**
- **Es fehlt weiterhin an verfügbaren Produkten am Markt**

**Frankfurt am Main, 5. Januar 2018** – Mit einem Transaktionsvolumen von 8,7 Milliarden Euro im Jahr 2017 erreichen Industrie- und Logistikkimmobilien einen neuen Rekord in Deutschland und stellen mit einem Marktanteil von 15 Prozent am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt nach Büro und Einzelhandel weiterhin die drittstärkste Assetklasse dar. Bereits zur Jahresmitte sorgten Investments in Industrie- und Logistikkimmobilien (Stand Juni 2017: 5,4 Milliarden Euro) dafür, dass das gesamte Jahresergebnis aus 2016 mit rund 4,6 Milliarden Euro deutlich übertroffen werden konnte.

**Peter Kunz**, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International: „Es ist vor allem das Jahr der großvolumigen Portfolio- und Unternehmensübernahmen gewesen, die einen wesentlichen Teil zu diesem außerordentlichen Ergebnis beisteuerten. Die Branche erfährt einen wahren Wachstumsschub und Logistik ist für viele Investoren aufgrund der im Vergleich zu anderen Assetklassen höheren Renditen eine attraktive Anlagemöglichkeit.“

Der Run auf Logistikkimmobilien steht in Verbindung mit dem Boom im Online-Handel, der für eine steigende Nachfrage bei neuen und modernen Logistikflächen in Deutschland sorgt und die Mietpreise in den Logistikregionen steigen lässt. Top-Core Immobilien – also Neubauten mit einem bonitätsstarken Mieter und einer langen Mietvertragslaufzeit – werden teilweise bereits vor Realisierung vom Markt absorbiert.

Hinzu kommt das große Interesse aus dem Ausland, insbesondere aus dem asiatischen Raum, das sich 2017 besonders deutlich zeigte. Ausländische Investoren sind auf der Suche nach attraktiven Anlagemöglichkeiten in einem wirtschaftlich, stabilen Umfeld und demnach bereit mehr dafür auszugeben. In 2017 hat das unter anderem für einen erhöhten Wettbewerb gesorgt, der die Kaufpreise deutlich nach oben drückte.“

### **Das Jahr der Mega-Deals**

Gleich mehrere milliardenschwere Portfolio-Deals wurden in den vergangenen 12 Monaten auf dem deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt abgewickelt. Den größten Deal in 2017 stellte der Verkauf der europäischen Logistikplattform Logisor von Blackstone an die China Investment Corporation dar. Insgesamt über 12,2 Milliarden Euro schwer verantwortete allein der Deutschland-Teil rund 2 Milliarden Euro und damit fast ein Viertel des in 2017 generierten Gesamtinvestitionsvolumens. Hinzu kam der Erwerb des gesamten Hansteen-Portfolios Anfang des Jahres, bei dem über 100 Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland den Eigentümer wechselten und nun im Besitz von einem Joint Venture aus Blackstone und M7 Real Estate sind. Zum Ende des dritten Quartals verkündete GLP, der weltweit größte Anbieter für Logistikanlagen aus Singapur, seinen Markteintritt in Europa durch die Übernahme des Entwicklers und Investors Gazeley. Die Übernahme umfasst ein insgesamt rund 2,4 Milliarden Euro schweres Portfolio in Europa, wovon etwa 815 Millionen Euro auf Deutschland entfallen.

Insgesamt belief sich der Umsatz, der in 2017 getätigten Portfolios, auf rund 6,1 Milliarden Euro und ist damit für rund 71 Prozent des gesamten Umsatzes verantwortlich. Zum Ende des Jahres konnten in Summe 18 Portfoliotransaktionen in Deutschland registriert werden, wovon etwa zwei Drittel des Volumens auf Lager- und Logistikimmobilien entfallen. Die in 2017 getätigten Portfoliokäufe gingen außerdem zum Großteil auf das Konto von ausländischen Investoren (80 Prozent), Zum Vergleich: Am gewerblichen Investmentmarkt Deutschland lag dieser Anteil insgesamt bei 45 Prozent, der Portfolioanteil bei 36 Prozent.

### **Hohes Interesse aus Asien – Ausländische Investoren wirbeln den Markt kräftig auf**

Es waren letztes Jahr vor allem asiatische Investoren wie GLP und China Investment Corporation, die sich mit nur einer Transaktion gleich mehrere

Immobilien in Europa bzw. Deutschland sicherten und damit in relativ kurzer Zeit signifikante Marktanteile erwerben konnten. Aber auch Investoren aus dem Nahen Osten zeigen sich sehr interessiert an deutschen Anlagemöglichkeiten. Erst kürzlich sicherte sich das in den Vereinigten Arabischen Emiraten ansässige Finanzdienstleistungsunternehmen Gulf Islamic Investments (GII) in Dortmund mehrere Logistikneubauten, die vom Entwickler Garbe im Logistikpark „Westfalenhütte“ errichtet wurden.

Insgesamt investierten ausländische Investoren 2017 rund 5,6 Milliarden Euro (65 Prozent) in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien, was im Vergleich zum Vorjahr einer satten Steigerung von 71 Prozent entspricht. Darüber hinaus zeigte sich, dass ausländische Investoren auch ein höheres Risiko bei ihren Investitionen in Deutschland eingehen und neben den klassischen Core- und Core-Plus Objekten verstärkt in Value-Add-Objekte investierten und diesen Anteil im Vergleich zum Vorjahr fast verdreifachen konnten (13 Prozent).

### **Staatsfonds und offene Immobilienfonds stärkste Käufergruppen**

Bedingt durch die milliardenschwere Übernahme der China Investment Corporation mischten Staatsfonds im Jahr 2017 den deutschen Markt kräftig auf, so dass diese Käufergruppe einen Marktanteil von 25 Prozent erzielen konnte. In Summe entfiel jedoch der Löwenanteil auf die Käufergruppe der Offenen Immobilien- und Spezialfonds. Insgesamt rund 2,9 Milliarden Euro und damit etwa ein Drittel des in 2017 generierten Umsatzvolumens vereinte diese Käufergruppe auf sich.

**Hubert Reck**, Head of Industrial & Logistics Investment bei Colliers International:  
„Die Beimischung von Logistikimmobilien in Offene Immobilienfonds findet sowohl in deutschen als auch in internationalen Märkten zunehmend mehr Anklang. Die Deutsche Bank beispielsweise hat unter anderem große Logistikzentren von Kawasaki in Japan und Adidas in Südkorea in ihrem Fonds Grundbesitz global. Der Anteil von Logistikimmobilien in dem Deutsche Bank-Fonds wurde durch diese Zukäufe auf 7,7 Prozent erhöht und ist aktuell die drittstärkste Nutzungsart im Fonds. Außerdem werden immer mehr auf Logistik spezialisierte Immobilienfonds auf den Markt gebracht, wie unter anderem der in 2017 aufgelegte Logistik-Spezialfonds von Triuva in Zusammenarbeit mit der Garbe Industrial Real Estate GmbH.“

### **Renditen weiterhin im Tiefflug**

Die Kombination aus einer weiterhin steigenden Nachfrage bei Logistikinvestments und dem Mangel an kurzfristig am Markt verfügbaren Produkten sorgt auch zum Jahresende nochmal für Druck auf die Renditen. Während im Dezember 2016 die Spitzen-Brutto-Rendite für Core-Immobilien in den Top-7 Investmentmärkten bei rund 5,4 Prozent lag, sank diese in den vergangenen Monaten um satte 75 Basispunkte auf 4,65 Prozent. Im Vergleich zu anderen Assetklassen wie Büro und Einzelhandel konnten Logistikimmobilien hier die größte Kompression in den vergangenen 12 Monaten verzeichnen.

**Reck** ergänzt: „Auch im Light-Industrial-Bereich sehen wir eine nachhaltig positive Entwicklung und erwarten für 2018 einen sehr aktiven Käufer- und Verkäufermarkt. Mega-Trends wie Globalisierung und Digitalisierung und die daraus wachsende Industrie 4.0 sorgen dafür, dass in der deutschen Industrie ein Umbruch stattfindet. Neben den Industrieriesen wie Bosch und Siemens ziehen traditionell mittelständische Unternehmen bei zukunftsweisenden technologischen Entwicklungen mit, um den Anschluss auf dem Weltmarkt nicht zu verpassen.“

Deutschland hat großes Interesse daran, seine führende Position im produzierenden Gewerbe zu festigen und weiter auszubauen. Aus diesem Grund geht mit dem technologischen Fortschritt auch einher, dass zukünftig verstärkt innovative und flexible Hallen- und Bürokonzepte benötigt werden, die beispielsweise den zunehmenden Einsatz von Robotern in Werkshallen gewährleisten. Das weckt wiederum das Interesse der Anleger, die für Light-Industrial-Objekte mit attraktiven Renditen bis 6 Prozent innerhalb der Top-7 Märkte rechnen können.“

„Rückblickend zeigt sich, dass Deutschland auch weiterhin weltweit zu einem bevorzugten Standort für Investments zählt und aktuell immer mehr Anleger, die unter anderem von der hohen wirtschaftlichen Stabilität angezogen werden, den Blick nach Deutschland richten. Der Andrang bei Logistikimmobilien ist ungebrochen hoch durch den rasant wachsenden Online-Handel, der für eine steigende Nachfrage bei Lager- und Logistikflächen in Deutschland sorgt. Der Markt kommt jedoch mit neuen Projektentwicklungen bzw. neuen am Markt verfügbaren Anlageprodukten kaum hinterher, so dass beispielsweise Forward Funding eine zunehmend größere Rolle auf dem Industrie- und Logistikinvestmentmarkt spielen wird. Für 2018 erwarten wir einen ähnlich hohen Ansturm auf Logistik-Assets, der vorwiegend durch eine Produktnaptheit ausgebremst werden könnte“, 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](http://www.colliers.de/newsroom) oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

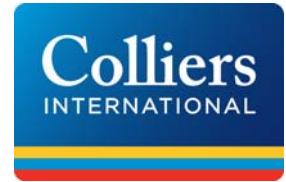
**Ansprechpartner:**

Peter Kunz FRICS  
Head of Industrial & Logistics Germany  
Colliers International Deutschland GmbH  
T +49 (0) 69 719192-0  
[peter.kunz@colliers.com](mailto: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](mailto: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](mailto:nicole.kinne@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://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