

MARKTBERICHT
2017/2018



Accelerating success.

Industrie und Logistik Investment Deutschland

Fast Facts		
INVESTMENT	2017	2016
Transaktionsvolumen in Mio. €	8.662	4.579
Portfoliotransaktionen	71 %	40 %
TOP 7	21 %	40 %
Internationale Käufer	65 %	38 %
Internationale Verkäufer	60 %	30 %
Spitzenrendite	4,65 %	5,40 %

Industrie und Logistik Investment

Transaktionsvolumen

Mit einem Transaktionsvolumen von 8,7 Mrd. € im Jahr 2017 erreichten Industrie- und Logistikimmobilien einen neuen Rekord in Deutschland und stellten mit einem Marktanteil von 15 % am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt nach Büro und Einzelhandel weiterhin die drittstärkste Assetklasse dar. Bereits zur Jahresmitte sorgten Investments in Industrie- und Logistikimmobilien (Stand Juni 2017: 5,4 Mrd. €) dafür, dass das gesamte Jahresergebnis aus 2016 mit rund 4,6 Mrd. € deutlich übertroffen werden konnte.

Der Run auf Logistikimmobilien 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.

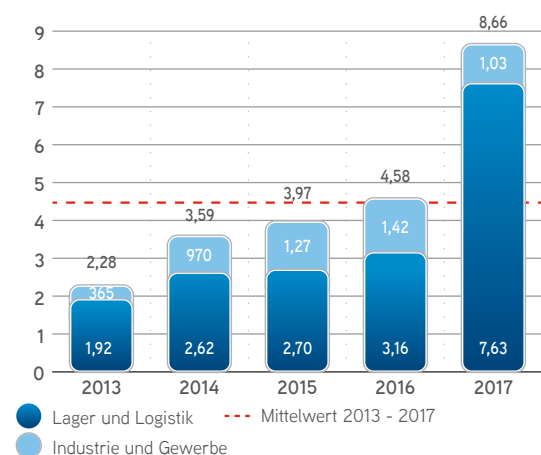
Angebot und Nachfrage

Gleich mehrere milliardenschwere Portfolio-Deals wurden in den vergangenen 12 Monaten 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 Mrd. € schwer verantwortete allein der Deutschland-Teil rund 2 Mrd. € und damit fast ein Viertel des in 2017 generierten Gesamtinvestitionsvolumens. Zum Ende des dritten Quartals verkündete GLP, der weltweit größte Anbieter für Logistikanlagen aus Singapur, außerdem seinen Markteintritt in Europa durch die Übernahme des Entwicklers und Investors Gazeley. Die Übernahme umfasst ein insgesamt rund 2,4 Mrd. € schweres Portfolio in Europa, wovon etwa 815 Mio. € auf Deutschland entfallen.

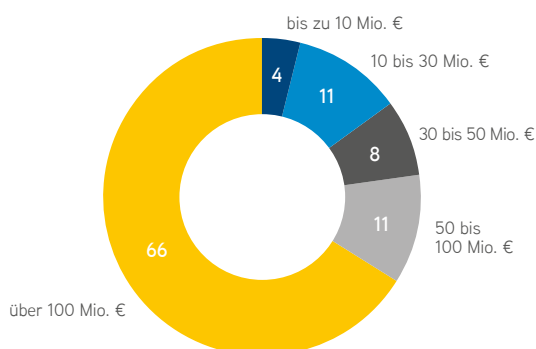
Insgesamt belief sich der Umsatz, der 2017 durch Portfolios getätigt wurde, auf rund 6,1 Mrd. € und ist damit für rund 71 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. Zudem ging der Großteil der Portfolio-Transaktionen auf das Konto von ausländischen Investoren (80 %).

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.

Transaktionsvolumen Industrie- und Logistikinvestments (in Mrd. €)



Transaktionsvolumen nach Größenklassen (in %)



Insgesamt investierten ausländische Investoren 2017 rund 5,6 Mrd. € (65 %) in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien, was im Vergleich zum Vorjahr einer satten Steigerung von 71 % 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 verdreifachten (13 %).

Renditen

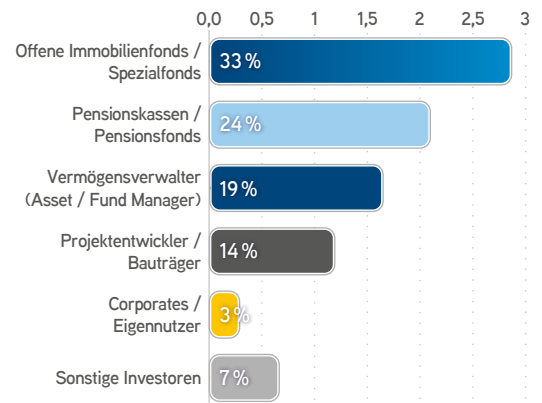
Die Kombination aus einer weiterhin steigenden Nachfrage bei Logistikinvestments und dem Mangel an kurzfristig am Markt verfügbaren Produkten sorgte auch zum Jahresende nochmal für Druck auf die Renditen. Während im Dezember 2016 die Spitzen-Brutto-Rendite für Core-Immobilien innerhalb der Top-7 Investmentmärkte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

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. 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 % innerhalb der Top-7 Märkte rechnen können.

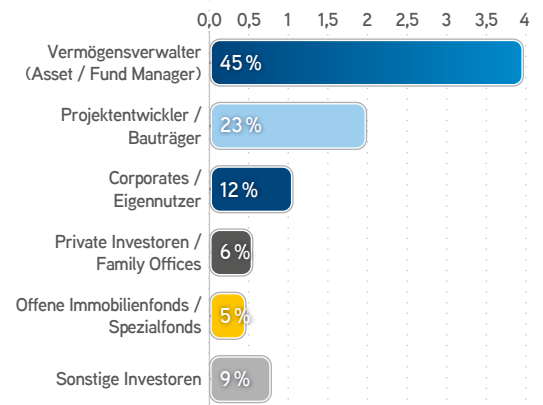
Fazit und Prognose

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 Nachfragedruck auf Logistik-Assets, der vorwiegend durch die Produktknappheit ausgebremst werden könnte.

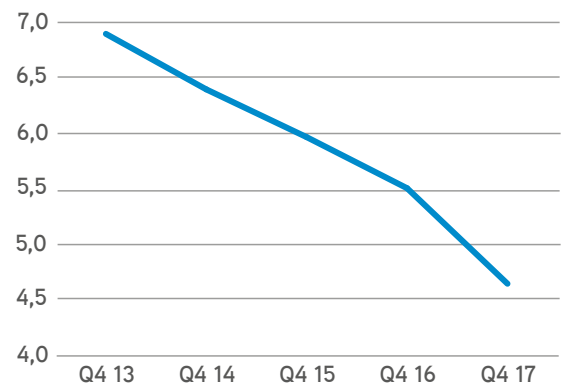
Käufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Verkäufergruppen (in Mrd. € / Anteil in %)



Spitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den TOP 7 (Mittelwert in %)



403 Büros in 68 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153
Kanada: 29
Lateinamerika: 24
Asien / Pazifik: 86
EMEA: 111

Ansprechpartner:

Nicole Kinne
Senior Consultant
Research Industrial & Logistics
+ 49 89 624 294-792

**Colliers International
Deutschland GmbH**
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt



€ 2,3

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 95

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
72.000 Investment- und Vermietungs-Deals

170

Millionen m²
unter Verwaltung

15.000

Mitarbeiter

Über Colliers International

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: CIG) mit mehr als 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

colliers.de

Copyright © 2018 Colliers International Deutschland GmbH

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 © 2018. Alle Rechte vorbehalten

