

Pressemitteilung

Colliers International zum Logistikimmobilienmarkt: Angebotsengpass bremst Transaktionsvolumen aus

- **Großvolumige Transaktionen größer 300 Millionen Euro blieben aus**
- **Quartalsergebnis 42 Prozent über 10-Jahres-Durchschnitt, aber 38 Prozent hinter Vorjahreswert**
- **Erneut drittstärkste Assetklasse auf dem gesamtgewerblichen Immobilienmarkt**
- **Sinkende Renditen sowohl bei Industrie- als auch bei Logistikkassetts**

Frankfurt am Main, 5. April 2019 – Der Start ins Jahr 2019 zeigte sich auf dem Logistikimmobilienmarkt vergleichsweise zurückhaltend. Laut Colliers International wurden in den ersten drei Monaten rund 1,1 Milliarden Euro in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien investiert. Das entspricht einem Rückgang von 38 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und einem Minus von 10 Prozent in Bezug auf den Durchschnitt der letzten fünf Vorjahres-Werte. Dennoch konnte sich die Assetklasse auf dem gesamtgewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland erneut auf Platz 3 positionieren und einen Marktanteil von 10 Prozent verzeichnen.

Hubert Reck, Head of Industrial & Logistics Investment bei Colliers International Deutschland: „Seit einigen Jahren hat sich die Nutzungskategorie mit stets zweistelligen Marktanteilen zu einer wesentlichen Säule des deutschen Investmentmarkts entwickelt. Das vorhandene Nachfragepotenzial steht in der jetzigen Phase eines ausgeprägten Verkäufermarktes einem sehr limitierten Angebot sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauimmobilien gegenüber, was das Transaktionsvolumen ausbremst.“

So setzt sich insbesondere der Nachfragetrend hin zu Industrieimmobilien fort. Rund ein Drittel bzw. 357 Millionen Euro des Gesamtvolumens wurden bereits im ersten Quartal in Industrieimmobilien investiert. Unter anderem zeigte sich die Deutsche Industrie REIT-AG weiterhin in Kauflaune und erwarb drei Produktionsstandorte in Remscheid (NRW) und Freisen (Saarland) für zusammen 15,4 Millionen Euro bei einer Rendite von 9,70 Prozent. Darüber hinaus sorgte das Joint Venture namens „Titanium“ (AXA Investment Managers und Sirius Real Estate) für weiteren Umsatz.



AXA beteiligte sich mit einem Anteil von 65 Prozent an fünf Sirius Business-Parks (Gesamtwert rund 168 Millionen Euro), die in Berlin, Mainz, Nürnberg und Bayreuth liegen.

Großvolumige Paketdeals größer 300 Millionen Euro blieben aus

Insgesamt wurden für Paketkäufe im ersten Quartal rund 613 Millionen Euro bzw. 54 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens ausgegeben. Zu den bedeutendsten Käufen zählte bislang der gemeinsame Erwerb von 25 deutschen und dänischen Kühllagern („Project Coldplay“) der Nagel-Group durch Barings und Tristan. Der Kaufpreis für das Gesamtportfolio mit einer Mietfläche von 260.000 Quadratmeter wird auf über 250 Millionen Euro geschätzt.

Wie auch schon im vergangenen Jahr setzen sich bei Ankäufen nationale Investoren gegenüber Anlegern aus dem Ausland durch und generierten zusammen knapp 54 Prozent bzw. 603 Millionen Euro des Gesamtergebnisses. Unter anderem erwarb Invesco Real Estate im Auftrag der bayerischen Versorgungskammer ein Portfolio aus sechs Logistik-Neubauimmobilien des Entwickler Joint Ventures MP Holding und Isarkies. Der Kaufpreis soll hierfür bei insgesamt über 100 Millionen Euro liegen.

Ausländisches Kapital floss in den ersten beiden Monaten insbesondere aus den Ländern Großbritannien (ca. 203 Millionen Euro), USA (178 Millionen Euro) und Frankreich (112 Millionen Euro). Asiatische Investoren zeigten sich in den ersten Monaten dieses Jahres vergleichsweise zurückhaltend, was sich im Jahresverlauf allerdings noch deutlich steigern wird, da die Nachfrage nach deutschen Logistikimmobilien weiterhin ungebrochen ist.

Brutto-Renditen erstmals unter 4,5 Prozent

Reck: „Ein Abklingen der Renditekompression ist auch 2019 nicht in Sicht. Wir erwarten auf Basis von aktuellen Kaufpreisverhandlungen, dass die Spitzen-Bruttorendite für Logistikimmobilien der neuesten Generation mit einer üblichen Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren und einem bonitätsstarken Mieter im Jahresverlauf weiter sinken könnte. Aktuell können an den Top-Logistikstandorten Kaufpreisfaktoren bis zu dem 22,7-fachen aufgerufen werden, was derzeit einer Rendite (Brutto) von 4,4 Prozent entspricht.“



Darüber hinaus zeigt sich, bedingt durch die stark zunehmende Nachfrage nach Light-Industrial-Objekten, dass hier ebenfalls noch kein Stagnieren der Spitzen-Bruttorenditen in Aussicht ist. Im Vergleich zu Ende 2018 ist diese nochmals um 50 Basispunkte auf aktuell 5,25 Prozent gesunken.

Ausblick 2019: Hype um Logistikimmobilien setzt sich fort

„Dem weiteren Jahresverlauf sehen wir trotz weiter bestehendem Angebotsengpass sehr positiv entgegen. Derzeitige Ankaufsprüfungen versprechen weiteren Umsatz für die kommenden Monate. Außerdem lässt sich beobachten, dass mittlerweile auch deutlich mehr Eigennutzer die günstige Marktlage zum Exit und zur Erhöhung der eigenen Liquidität nutzen und ihren Bestand oftmals im Rahmen einer Sale-and-Lease-Back-Transaktion zurückmieten, wie es bei der Nagel Group der Fall war“, so **Reck** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, 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 14.000 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:

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