

Pressemitteilung

## **Colliers International: Angebotsengpass bremst Industrie- und Logistikinvestments aus**

- **Weiterhin stark nachgefragte Assetklasse sowohl bei nationalen und internationalen Investoren**
- **Erneut zweistelliger Marktanteil und somit drittstärkste Assetklasse nach Büro und Einzelhandel**
- **Brutto-Spitzenrenditen fallen auf 4,35 Prozent**

**Frankfurt am Main, 5. Juli 2019** – Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnet laut Colliers International zum Halbjahr 2019 ein Investmentvolumen von rund 2,5 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Rückgang von knapp 22 Prozent im Vergleich zum Vorjahr und liegt 11 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Dennoch kann sich die Assetklasse, die mittlerweile stark von einem Angebotsmangel geprägt ist, erneut als drittstärkste Assetklasse nach Büro und Einzelhandel behaupten. Ihr Marktanteil am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt liegt Ende Juni bei rund 10 Prozent.

Auch der Run auf Industrieimmobilien ist weiterhin spürbar, denn knapp ein Drittel bzw. rund 769 Millionen Euro des gesamten Investitionsvolumens gingen in der ersten Jahreshälfte auf die Sub-Assetklasse.

**Hubert Reck**, Head of Industrial & Logistics Investment bei Colliers International Deutschland: „Der Engpass bei deutschen Logistikimmobilien insbesondere im Bereich Core / Core-Plus hat dazu geführt, dass Investoren sich nach Alternativen umsehen, auch wenn das mit einem höheren Risiko einhergeht. Hier wird sich in den nächsten Jahren die Nachfrage stark zugunsten von Light Industrial-Assets erhöhen, die vorwiegend in der Nähe von Ballungszentren liegen und derzeit vermehrt auf der Einkaufsliste von Investoren zu finden sind.“

### **Portfoliokäufe flachen ab**

Während die Vorjahre noch zunehmend von großen, teilweise milliardenschweren, Portfolien geprägt waren, verhält sich der Markt 2019 deutlich zurückhaltender.

Insgesamt rund 953 Millionen Euro bzw. 38 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens entfielen auf Paketkäufe. Im Vorjahr lag dieser Anteil bei rund 56 Prozent und im Rekordjahr 2017 machten Portfolien sogar rund 71 Prozent des gesamten Umsatzes aus. Im zweiten Quartal konnte lediglich ein größeres Portfolio registriert werden. Der britische Assetmanager GreenOak Real Estate und Apeiron erwarben im Rahmen eines Joint Ventures mit einem koreanischen Investor drei Logistikimmobilien, die langfristig an führende Unternehmen aus dem Automobil- und E-Commerce-Sektor vermietet sind. Das so genannte Blue Ship-Portfolio hat eine durchschnittliche Mietfläche von rund 110.000 Quadratmeter und ist für rund 350 Millionen Euro veräußert worden. Die Immobilien liegen in den etablierten Logistikregionen Ostbayern, Karlsruhe und Dortmund.

### **Internationale Anleger festigen ihren Marktanteil in Deutschland**

Die hohe Nachfrage nach deutschen Industrie- und Logistikimmobilien aus dem Ausland bleibt bestehen. Ihr Anteil summierte sich in der ersten Jahreshälfte auf rund 61 Prozent bzw. 1,5 Milliarden Euro des gesamten Transaktionsvolumens und liegt damit auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Vor allem Anleger aus Großbritannien (ca. 796 Millionen Euro) investierten in den deutschen Markt, mit deutlichem Abstand zu Investoren aus dem asiatischen Raum (ca. 250 Millionen Euro), den USA (ca. 197 Millionen Euro) und Frankreich (ca. 110 Millionen Euro). Unter anderem erwarb der britische Investor Savills IM das ECE-Logistikzentrum im bayrischen Ansbach für seinen European Logistics Fund 2 und sorgte mit einer noch in Bau befindlichen Gesamtmietfläche von rund 76.600 Quadratmeter und einer Mietvertragslaufzeit von 20 Jahren für eine beeindruckende Transaktion. Außerdem veräußerte Goodman das 70.000 Quadratmeter große Home24-Logistikzentrum im Star Park Halle nahe Leipzig an den Investor BNPP REIM, der die Transaktion für seinen Eurozone Logistics Fund tätigte.

Der Fokus von Investoren aus dem Ausland liegt weiterhin auf den klassischen Logistikzentren, während Anleger aus Deutschland sich nun bereits intensiver mit dem Thema Light Industrial auseinandersetzen. Über die Hälfte des Umsatzes, der durch deutsche Anleger generiert wurde, entfiel in der ersten Jahreshälfte auf Industrieimmobilien.



## **Renditen sinken weiter**

Zur Jahresmitte 2019 belief sich laut Colliers International die Spitzen-Bruttorendite für eine zehn Jahre vermietete Class A-Logistikimmobilie an etablierten Standorten wie München, Frankfurt und Hamburg auf 4,35 Prozent. Die Rendite sank somit im Laufe der ersten Jahreshälfte um weitere 5 Basispunkte und könnte sich zum Jahresende hin bei knapp über 4 Prozent einpendeln. „Kaufpreiskriterien können im Einzelfall aktuell noch höher ausfallen, wenn eine überdurchschnittlich lange Mietlaufzeit (> 15 Jahre) und ein bonitätsstarker Mieter dahinterstehen.“, ergänzt **Reck**. Für Light Industrial Assets in A-Lagen liegt die derzeitige Brutto-Spitzenrendite unverändert bei 5,25 Prozent.

## **Ausblick: Steigende Nachfrage trifft auf knappes Investmentangebot**

Getrieben von Megatrends wie dem Onlinehandel nimmt die Nachfrage nach Logistikimmobilien in Deutschland weiterhin zu. Der Rendite-Spread zwischen Büro und Logistik liegt derzeit bei knapp über 100 Basispunkten, so dass diese Assetklasse weiterhin eine attraktive Alternative darstellt und sich dies auch zukünftig in zweistelligen Marktanteilen am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt bemerkbar machen wird. „Die hohe Nachfrage bei Core-Produkten, wird nach wie vor auf ein stark limitiertes Angebot treffen. Ein Stagnieren der Renditekompression für Logistik ist daher vorerst noch nicht in Sicht“, 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, Nürnberg, 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](http://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