

Pressemitteilung

## **Colliers International: Logistikkimmobilien-Portfolios weiterhin Mangelware**

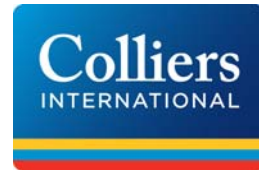
- **Bislang stärkstes drittes Quartal im Vergleich zu den Vorjahren**
- **Industrieimmobilien für ein Drittel des Umsatzes verantwortlich**
- **Einzeltransaktionen dominieren den Markt**
- **Wettkampf um begehrte Assets lässt Kaufpreise erneut steigen**
- **Brutto-Spitzenrendite sinkt um weitere 15 Basispunkte auf 4,2 Prozent**

**Frankfurt am Main, 7. Oktober 2019** – Auf dem deutschen Industrie- und Logistikkimmobilienmarkt wurden gemäß der Zahlen von Colliers International in den ersten drei Quartalen dieses Jahres ein Transaktionsvolumen von etwa 4,3 Milliarden Euro umgesetzt, vier Prozent weniger als im Vorjahr. Von Juli bis September wurden demnach insgesamt weitere 1,7 Milliarden Euro in deutsche Industrie- und Logistikkimmobilien investiert. Das diesjährige dritte Quartal stellt somit das bislang stärkste im langjährigen Vergleich dar und liegt zudem 44 Prozent über dem Vorjahresquartal. Trotz starkem Quartalsverlauf ist der Gesamtmarkt weiterhin geprägt vom Produktmangel, der das Transaktionsvolumen in Deutschland ausbremst.

**Peter Kunz** FRICS, Head of Industrial & Logistics EMEA bei Colliers International:

„Der Markt in Deutschland ist regelrecht abgegrast, und der Produktmangel insbesondere bei den Core / Core Plus-Immobilien lässt Investoren umdenken und zu risikoreicheren Transaktionen verleiten. Darüber hinaus zeigt sich neben der Bereitschaft deutlich mehr zu bezahlen, um den Zuschlag zu erhalten, auch ein weiter wachsendes Interesse an Light Industrial Assets, die sich zunehmend in den Portfolios von einigen Investoren wiederfinden. Trotz des akuten Angebotsengpasses und Ausbleibens von großvolumigen Portfolio-Transaktionen können Industrie- und Logistikkimmobilien ihren zweistelligen Marktanteil halten und sich mit erneut 10 Prozent als drittstärkste Assetklasse am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland behaupten.“

Industrieimmobilien verzeichnen erneut einen hohen Anteil am Transaktionsvolumen. Mit einem Investmentvolumen von circa 1,3 Milliarden Euro

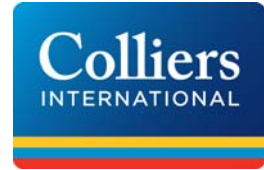


zeigte sich diese Assetklasse somit für ein Drittel des Umsatzes verantwortlich. Neben einigen kleinvolumigeren Transaktionen, wie beispielsweise der im dritten Quartal stattgefundenen Ankauf von fünf Light Industrial Immobilien durch die Deutsche Industrie REIT (Gesamtvolumen 34,3 Millionen Euro), sorgte bereits Anfang des Jahres das neu gegründete Investment-Vehikel namens „Titanium“ von Sirius Real Estate und AXA Investment Managers 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.

Dennoch spielen Paketkäufe in diesem Jahr mit einem Anteil von 38 Prozent am Gesamtvolumen weiterhin eine eher untergeordnete Rolle. Insgesamt generierten diese bis einschließlich September einen Gesamtumsatz von 1,6 Milliarden Euro. Zum Vergleich: Im gleichen Zeitraum 2018 zeigten sich Portfolio-Käufe für rund die Hälfte des Transaktionsvolumens verantwortlich. Im Jahr 2017 trugen Portfolios, einigen außergewöhnlichen Mega-Deals geschuldet, sogar satte 71 Prozent zum Umsatz bei. Dazu zählte die milliardenschwere Übernahme von Logikor durch den China Investment Cooperation (deutscher Anteil lag bei ca. 2 Milliarden Euro). In diesem Jahr konnten bislang erst eine Handvoll Portfolio-Deals verzeichnet werden, die ein Transaktionsvolumen im dreistelligen Millionen-Bereich aufweisen. Dazu gehört unter anderem das Blue-Chip Portfolio (ca. 350 Millionen Euro), bei dem GreenOak und Apeiron im Joint Venture mit einem koreanischen Investor Mitte des Jahres drei Logistikkimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 340.000 Quadratmetern erwarben. Darüber hinaus zeigte sich auch der singapurische Investor Frasers wieder aktiv im Markt. Neun deutsche sowie drei australische Logistikkimmobilien veräußerte Frasers Property Mitte des Jahres an seinen Reit Frasers Logistics & Industrial Trust (FLT). Der Kaufpreis für die erworbenen deutschen Immobilien beläuft sich auf rund 320 Millionen Euro.

Bedeutende Einzel-Transaktionen waren unter anderem der Verkauf des Hermes-Logistikzentrums in Ansbach (Kaufpreis über 100 Millionen Euro), bei dem eine Rekord-Rendite erzielt wurde, sowie der Erwerb des Amazon-Logistikzentrums in Mönchengladbach durch La Française im Auftrag der südkoreanischen Investoren Samsung und KB. Verkäufer der erst kürzlich fertiggestellten circa 150.000 Quadratmeter großen Immobilie ist der Projektentwickler Ixocon.

Die internationale Beteiligung am Transaktionsvolumen liegt mit einem Marktanteil von 58 Prozent auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr. Neben asiatischen



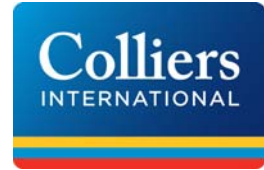
Investoren, die an den beiden Großabschlüssen Amazon Logistikzentrum Mönchengladbach und dem Übertrag des Frasers-Portfolios beteiligt waren, legten auch Investoren aus Großbritannien und den USA ihr Kapital in deutsche Immobilien an. Insgesamt wurden im laufenden Jahr über 900 Millionen Euro (21 Prozent am Gesamtvolumen) von britischen Anlegern investiert. Ausländische Investoren bevorzugen zwar weiterhin den Weg über Paketkäufe, allerdings zeigten sie sich - anders als im Vorjahr - auch für knapp die Hälfte des Umsatzes bei Einzeltransaktionen verantwortlich (1,3 Milliarden Euro).

Der hohe Wettbewerbsdruck bei den begehrten und „unkomplizierten“ Einzeltransaktionen hat hierbei auch zur Folge, dass mittlerweile Kaufpreisfaktoren über dem 23-fachen in Deutschland aufgerufen werden. Die Brutto-Spitzenrendite für Logistikimmobilien der neuesten Generation mit einer üblichen Mietvertragslaufzeit von zehn Jahren und einem bonitätsstarken Mieter ist in dem Zuge seit der Jahreshälfte nochmals um 15 Basispunkte auf 4,2 Prozent gesunken.

Bei den Core-Industrieimmobilien mit guter Mieter-Bonität und einem langfristigen WALT in den deutschen Top-Investmentzentren hat sich indes seit Anfang des Jahres keine Änderung ergeben und die Brutto-Spitzenrendite liegt unverändert bei 5,25 Prozent.

„Hier könnte sich aber in den nächsten 12 Monaten eine Tendenz nach unten ergeben, da sich immer mehr Investoren an diese Assetklasse wagen und die erhöhte Nachfrage die Kaufpreise steigen lässt. Aktuell sind es hier zwar noch verstärkt deutsche Investoren, die die Vorteile und Attraktivität dieser Assetklasse bereits erkannt haben, allerdings beschäftigen sich nun mittlerweile auch immer mehr Anleger aus dem Ausland, die getrieben vom Produktmangel bei den Core-Logistikprodukten nach Alternativen suchen, damit“, ergänzt **Hubert Reck**, Head of Industrial & Logistics Stuttgart.

„Angesichts des weiter ungebrochenen Runs auf deutsche Industrie- und Logistikimmobilien und den sich aktuell noch in der Prüfung befindlichen größeren Transaktionen rechnen wir trotz Angebotsengpass mit einem zufriedenstellenden Gesamtvolumen für das Gesamtjahr 2019“, 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, 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, Finanzierungsberatung, 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](#).

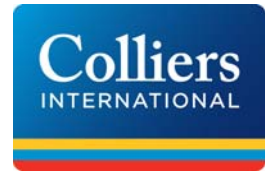
**Ansprechpartner:**

Peter Kunz FRICS  
Head of Industrial & Logistics EMEA, 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 Stuttgart | Investment  
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