



Pressemitteilung

## **Colliers International: Industrie- und Logistikimmobilien mit zweithöchstem je erreichten Halbjahres-Ergebnis**

- **Transaktionsvolumen doppelt so hoch wie der 5-Jahres-Durchschnitt**
- **Industrieimmobilien erwecken zunehmend das Interesse der Anleger**
- **Portfolio-Übernahmen für die Hälfte des Investitionsvolumens verantwortlich**
- **Brutto-Spitzenrenditen für Logistikkassets seit Ende 2017 stabil**

**Frankfurt/Main, 5. Juli 2018** – Nach einem erfolgreichen 2017 setzt sich der Trend auf dem deutschen Industrie- und Logistikinvestmentmarkt fort. In den ersten sechs Monaten dieses Jahres flossen nach Angaben von Colliers International insgesamt rund 3,2 Milliarden Euro in diese Assetklasse. Mit einem Marktanteil von 13 Prozent am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt zählt sie weiterhin zu den drei beliebtesten in Deutschland.

**Hubert Reck**, Head of Industrial & Logistics Investment bei Colliers International: „Wie erwartet konnte zwar das außerordentliche Vorjahresniveau (H1 2017: 5,4 Milliarden Euro), das vor allem mit Hilfe von mehreren großvolumigen Paketkäufen erzielt wurde, nicht übertroffen werden. Dennoch hebt sich auch 2018 im Vergleich zu den bislang erzielten Halbjahresergebnissen deutlich ab. Im Vergleich zum 5-Jahres-Durchschnitt etwa, wurde in diesem Jahr doppelt so viel in Industrie- und Logistikimmobilien investiert und somit das bislang zweithöchste Ergebnis am Markt erzielt.“

**Peter Kunz**, Head of Industrial & Logistics bei Colliers International, ergänzt: „Das wesentliche Problem stellt weiterhin das Fehlen von neuen Produkten am Markt dar. Entwicklungsgrundstücke sind besonders in den Ballungsräumen Mangelware, und die Baukosten steigen jährlich, was sich wiederum langfristig in den Mietpreisen widerspiegeln muss. Hinzu kommt, dass Gemeinden Wohn- und Bürobauprojekte deutlich mehr bevorzugen als reine Logistiksiedlungen.“

Neben den klassischen Logistikimmobilien, die mehr als zwei Drittel des Gesamtergebnisses ausmachten, regten erneut Industrieimmobilien und



Gewerbeparks das Interesse der Anleger. Insgesamt gingen in der ersten Jahreshälfte über 1 Milliarde Euro auf ihr Konto. Das entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Verdopplung des Anteils am Gesamtinvestitionsvolumen.

### **Portfolio-Übernahmen für Hälfte des Investmentvolumens verantwortlich**

Während im vergangenen Jahr diverse großvolumige Immobilien-Pakete gehandelt wurden und zu dem Rekordergebnis schlechthin führten, zeigte sich dieses Jahr ein etwas ausgewogeneres Verhältnis zwischen Einzel- und Portfoliodeals. Etwa 56 Prozent des Halbjahresergebnisses (circa 1,8 Milliarden Euro) entfielen auf Portfoliotransaktionen, darunter zählt die im ersten Quartal getätigte Übernahme von Alpha Industrial durch den asiatischen Vermögensverwalter Frasers Property mit einem Gesamtwert von 600 Millionen Euro. Im Anschluss daran sorgte Frasers darüber hinaus für den bislang zweitgrößten Portfolio-Deal des Jahres. Die bereits im Jahr 2017 vom niederländischen Assetmanager Geneba erworbenen 21 deutschen und niederländischen Immobilien übertrug Frasers an seinen in Singapur gelisteten Reit „Frasers Logistics & Industrial Trust (FLT)“. Geneba hatte den Wert seines Portfolios vor der Übernahme 2017 zuletzt auf 534 Millionen Euro beziffert. 75 Prozent des Kaufpreises entfallen auf Deutschland.

Einzeltransaktionen, die ein Volumen von 1,4 Milliarden Euro aufsummierten, wurden hingegen vor allem von Anlegern aus Deutschland getätigt.

### **Internationale Anleger weiterhin heiß auf deutsche Assets**

Mit knapp 2 Milliarden Euro (61 Prozent) dominierten erneut Anleger aus dem Ausland das Marktgeschehen. Das ist zwar ein Fünftel weniger als im Vergleich zum Vorjahr, betrachtet man den Durchschnitt der letzten fünf Jahre, entspricht das jedoch einem Plus von neun Prozent. Besonders aktiv zeigten sich Investoren aus den Ländern USA (ca. 369 Millionen Euro), Großbritannien (ca. 362 Millionen Euro) und Singapur. Letzteres ist auf den Investor Frasers Property zurückzuführen, der alleine für fast ein Drittel des Gesamtumsatzes verantwortlich ist.

Aktivste Käufergruppe waren erneut Vermögensverwalter (1,3 Milliarden Euro) und offene Immobilienfonds / Spezialfonds (586 Millionen Euro), die wie auch schon im Vorjahr den Großteil ausmachten. Real Estate Investment Trust(kurz: REIT) stellten die bislang drittstärkste Gruppe in diesem Jahr dar. Unter anderem zeigte sich der

Deutsche Industrie REIT besonders aktiv und investierte 2018 in mehrere deutsche Light-Industrial-Objekte.

### **Logistik-Renditen vorerst stabil bei 4,65 Prozent**

Das Angebot an Core-Produkten ist weiterhin sehr gering am deutschen Markt, weshalb sich viele Investoren auch an risikoreichere und alternative Investments heranwagen. Das hat dazu geführt, dass die Brutto-Spitzenrendite bei Industrieimmobilien in A-Lagen leicht um 10 Basispunkte sank und somit aktuell bei 5,9 Prozent liegt.

Für Logistikimmobilien hingegen zeigt sich – anders als im vergangenen Jahr – ein Abklingen der Renditekompression. Weiterhin können Kaufpreiskriterien über das 20-fache hinaus aufgerufen werden. Die Rendite hat sich jedoch auf einem niedrigen Niveau stabilisiert und rangiert seit Ende 2017 unverändert bei 4,65 Prozent.

### **Industrie- & Logistikimmobilien weiterhin hart umkämpft**

„Die Rahmenbedingungen für Investoren halten sich weiterhin konstant günstig. Der Fokus vieler internationaler Anleger richtet sich dabei vor allem auf die Kernmärkte Europas, die attraktive Anlagemöglichkeiten und eine hohe Sicherheit versprechen. Das hohe Interesse aus dem Ausland, vor allem aus den asiatischen Ländern, wird den deutschen Markt auch weiterhin auf Trab halten. Darüber hinaus zeigt sich ein immer höheres Interesse der Investoren für Light-Industrial-Objekte, die in Deutschland stärker nachgefragt werden und im Vergleich zu den klassischen Logistikimmobilien eine höhere Toleranz bei Gemeinden und Städten aufweisen. Diese werden aufgrund der besseren NOI-Generierung in Verbindung mit den hohen Grundstückspreisen und Hürden bei der Baugenehmigung von klassischen Logistikentwicklern häufiger bevorzugt.“

Der zweiten Jahreshälfte stehen wir positiv gegenüber. Einige größere Logistik- und Light-Industrial-Portfolien befinden sich in der Pipeline und versprechen Kapitalnachschub. Darüber hinaus werden weitere Portfolien für die Vermarktung vorbereitet. Wir gehen aktuell davon aus, dass die hohe Motivation der Anleger für ein zufriedenstellendes Jahresergebnis sorgen wird und die 6 Milliarden-Euro-Grenze 2018 durchaus übertroffen werden kann“, 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 15.400 Experten in 69 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](#).

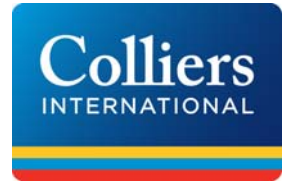
**Ansprechpartner:**

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