

12. April 2017

## Logistik- und Industrieinvestmentmarkt Deutschland – Q1 2017

### Transaktionsvolumen steigt um 83 % – Knappes Angebot lässt Investoren flexibler werden

- 1,9 Mrd. Euro wurden im 1. Quartal 2017 in Logistik- und Industrieimmobilien investiert, 83 % mehr als im Vorjahresquartal
- Das Gros der Transaktionen erfolgte außerhalb der Top-7-Standorte
- Mit dem boomenden Onlinehandel steigt das Interesse an innerstädtischen Objekten

Der Investmentmarkt für Logistik- und Industrieimmobilien ist äußerst dynamisch ins Jahr 2017 gestartet. Insgesamt wechselten von Januar bis März Objekte für etwa 1,9 Mrd. Euro den Eigentümer und damit 83 % mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Getragen wurde das Wachstum vom Logistikbereich, dem 90 % des Transaktionsvolumens zuzuordnen sind und der gegenüber dem Vorjahresquartal um 136 % zugelegt hat. Gewerbeparks und Industrieimmobilien hingegen mussten mit - 81 % respektive - 14 % einen Rückgang hinnehmen.

Die mit Abstand größten Transaktionen im ersten Quartal waren der Verkauf der deutschen Hansteen-Objekte an ein Joint Venture aus Blackstone und M7 für über 970 Mio. Euro und der Erwerb von zehn DHL-Paketverteilzentren durch CBRE Global Investors für rund 128 Mio. Euro. „Der Kauf oder die Beteiligung an großen Logistik-Plattformen ist nach wie vor der einfachste Weg zum Aufbau eines großvolumigen deutschen Logistikportfolios“, sagt Ingo Spangenberg, Director und bei Savills verantwortlich für Industrial Investments. Das Angebot ist weiterhin der Engpass. „Viele Neubauprojekte wandern direkt in die Fonds der großen Entwickler. Auch dies führt dazu, dass für die steigende Investorennachfrage bei weitem nicht genügend Produkte zur Verfügung stehen“, ergänzt Spangenberg.

Das mangelnde Angebot lässt Investoren flexibler werden. „Das Gros aller Transaktionen fand außerhalb der sieben Top-Regionen statt. Somit ist es wichtiger denn je, sich mit den einzelnen Logistikregionen detailliert zu beschäftigen und Deutschland in seiner Gesamtheit zu betrachten, statt sich ausschließlich auf die Top-Regionen zu beschränken“, meint Peter Salostowitz, Geschäftsführer beim Beratungsunternehmen IndustrialPort, das den Markt für Logistik- und Industrieimmobilien gemeinsam mit Savills analysiert.

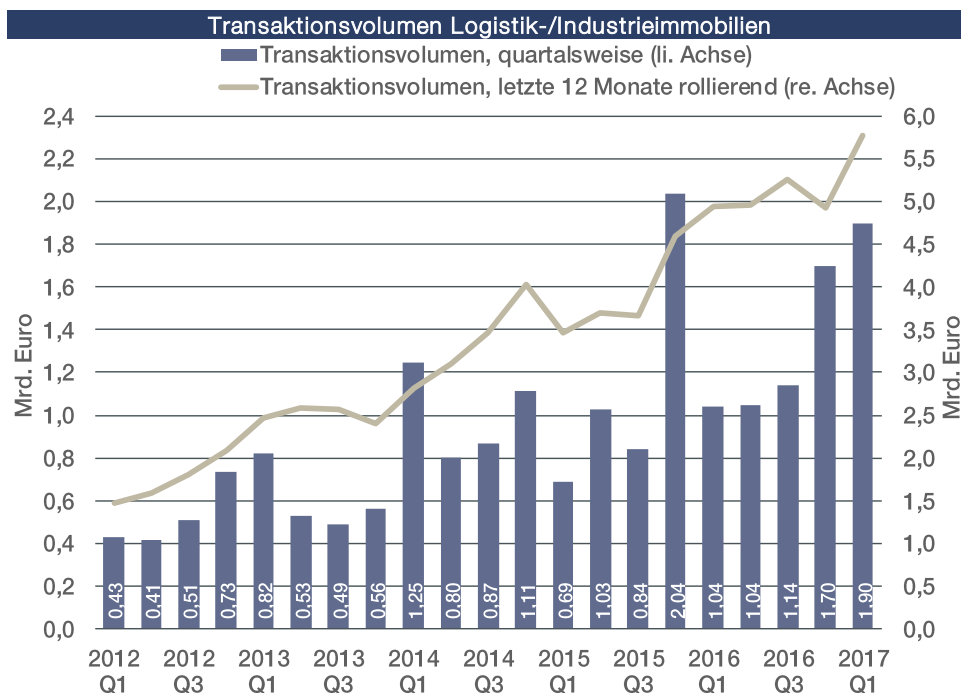
Nicht nur beim Standort machen Investoren Zugeständnisse, auch akzeptieren sie immer häufiger kürzere Mietvertragslaufzeiten. Daneben stehen neue Objekttypen auf ihren Einkaufslisten. Der Onlinehandel, das Wachstum diverser Lebensmittellieferdienste wie Amazon Fresh und die zunehmende Verbreitung von Same-Day- bzw. Same-Hour-Delivery setzen neue Trends im Logistikkimmobilienmarkt. „Die Nutzernachfrage nach zentrumsnahen und innerstädtischen Logistikflächen steigt, und damit wächst auch das Investoreninteresse an solchen Verteilzentren“, sagt Bertrand Ehm, Director und bei Savills verantwortlich für Industrial Investments. Er ergänzt: „Selbst Cross-Docks, die vor wenigen

Jahren oftmals noch geschmäht wurden, sind gefragt.“ Die Nachfrage nach innerstädtischen Logistikflächen führt auch zu baulichen Innovationen. So entwickelt beispielsweise der britische Immobilienkonzern Segro in München eine zweigeschossige und auf beiden Ebenen anfahrbare Logistikhalle.

Im weiteren Jahresverlauf dürfte sich der Bieterwettstreit um die verfügbaren Produkte intensivieren, da immer mehr Kapital nach Anlagemöglichkeiten im Logistikimmobilienmarkt sucht. „Perspektivisch ist zudem zu erwarten, dass Investoren Kapital aus dem Einzelhandels- in den Logistikmarkt umschichten, was den Anlagedruck zusätzlich verstärken dürfte“, prognostiziert Matthias Pink, Director und Head of Research bei Savills Germany. Bereits im ersten Quartal gaben sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsrendite um jeweils 10 Basispunkte nach und lagen zuletzt bei 4,8 % bzw. 5,7 %. „In den kommenden Monaten ist mit einem weiteren leichten Rückgang der Renditen zu rechnen“, sagt Pink.

Investmentmarktkennziffern Logistik- und Industrieinvestmentmarkt								
	Transaktionsvolumen (Mio. Euro), Top-7-Logistikregionen*				Transaktionsvolumen (Mio. Euro), Deutschland			
	Q1-2017	ggü. Q1-2016	letzte 12 Monate	ggü. Vorquartal	Q1-2017	ggü. Q1-2016	letzte 12 Monate	ggü. Vorquartal
Logistikimmobilien	629	+ 202 %	1.360	+ 45 %	1.716	+ 136 %	3.906	+ 34 %
Industrieimmobilien	102	+ 42 %	550	+ 6 %	158	- 14 %	1.213	- 2 %
Gewerbeparks	25	- 64 %	483	- 8 %	25	- 81 %	661	- 14 %
<b>Insgesamt</b>	<b>755</b>	<b>+ 116 %</b>	<b>2.392</b>	<b>+ 20 %</b>	<b>1.898</b>	<b>+ 83 %</b>	<b>5.780</b>	<b>+ 18 %</b>

Quelle: Savills / \* Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Rhein-Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart



Quelle: Savills

## Über Savills

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungs-Unternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 31.500 Mitarbeitern.

In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

- Investment
- Agency
- Portfolio Investment
- Debt Advisory
- Valuation

Eine einzigartige Kombination aus Branchenkenntnis und unternehmerischem Denken und Handeln bietet unseren Kunden Zugriff auf Immobilienwissen von höchster Qualität. Unsere Mitarbeiter, ihre Kreativität und ihre Leistungsbereitschaft sind unser eigentliches Kapital – sie werden sowohl für ihre innovativen Denkansätze als auch für ihre ausgeprägte Verhandlungsstärke geschätzt. Savills hat sich auf einen ausgewählten Kundenkreis spezialisiert und bietet diesen Unternehmen und Personen hochprofessionellen Service zur Erreichung der gemeinsamen Ziele. Savills steht synonym für eine Premiummarke und ein qualitativ hochwertiges Serviceangebot, das Immobilien individuell betrachtet und in strategische Beziehungen investiert.

## Über IndustrialPort

IndustrialPort ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen mit der klaren Fokussierung auf die deutsche Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilie. Grundlage der Beratungstätigkeit ist - neben jahrzehntelanger Markterfahrung der Geschäftsführer in den unterschiedlichsten Bereichen der Immobilienbranche - eine umfassende Datenbank mit allen wesentlichen Informationen über Logistik- und Industrieimmobilien. Darüber hinaus erstellt IndustrialPort Studien zu allen Hallenimmobilien, wie etwa FM-Kosten, Sanierungskosten oder Lebenszykluskosten in Kooperation mit den führenden Unternehmen der Branche. Durch diese einmalige Konstellation können individuelle Gutachten, Analysen und Reports zu einzelnen Hallenflächen, Standorten oder auch Märkten und Branchen erstellt werden.