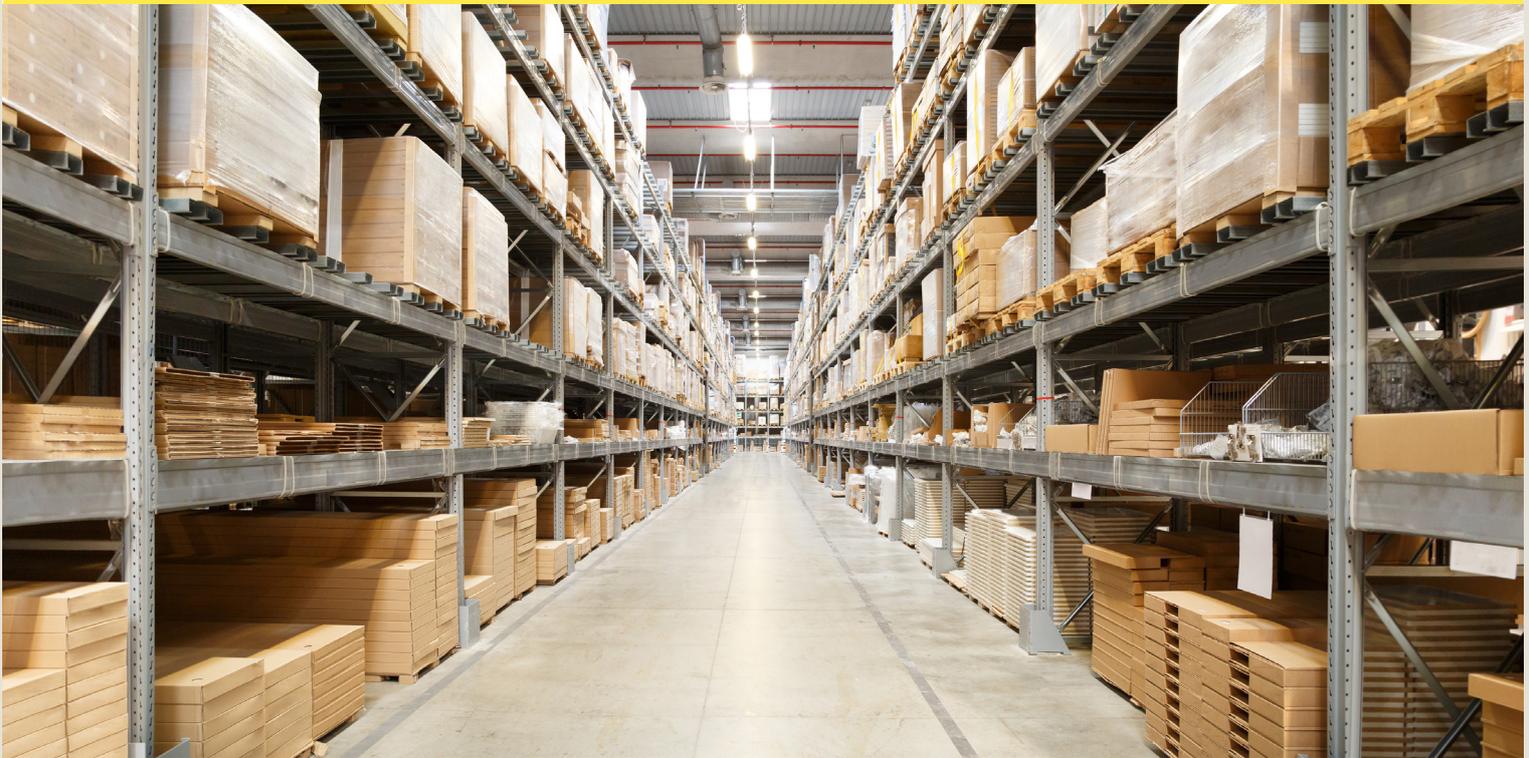


Marktüberblick

Logistik- und Industrie- immobilien Deutschland

Q4 2017



Der Markt im Überblick

Boom einer Asset-Klasse: Rekorde bei Mieten, Renditen und Transaktionsvolumen

■ Die Rahmenbedingungen für den deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt erscheinen beinahe sensationell gut (Abb. 2-5) und wenig deutet auf eine Verschlechterung des Umfeldes hin (Abb. 1).

■ Diese seit vielen Jahren günstigen Bedingungen schlugen sich in einem stetigen Mietwachstum nieder, wie der IWIP-Mietindex von IW Köln und IndustrialPort zeigt ([zum IW-Kurzbericht](#)). Während sich das Mietwachstum bei Logistikflächen letztes Jahr abflachte, beschleunigte es sich bei Lager- und Produktionsflächen (Abb. 8).

■ Das sprunghafte Mietwachstum bei Lager- und Produktionsflächen liegt wohl auch daran, dass zum Beispiel Online-Händler solche Flächen innerhalb der Städte in ihre Verteilnetze einbinden und für Logistikzwecke nutzen. Hierin zeigt sich also sowohl die Knappheit „echter“ innerstädtischer Logistikflächen als auch die insgesamt rasant steigende Bedeutung der City-Logistik, vor allem in den größten deutschen Städten.

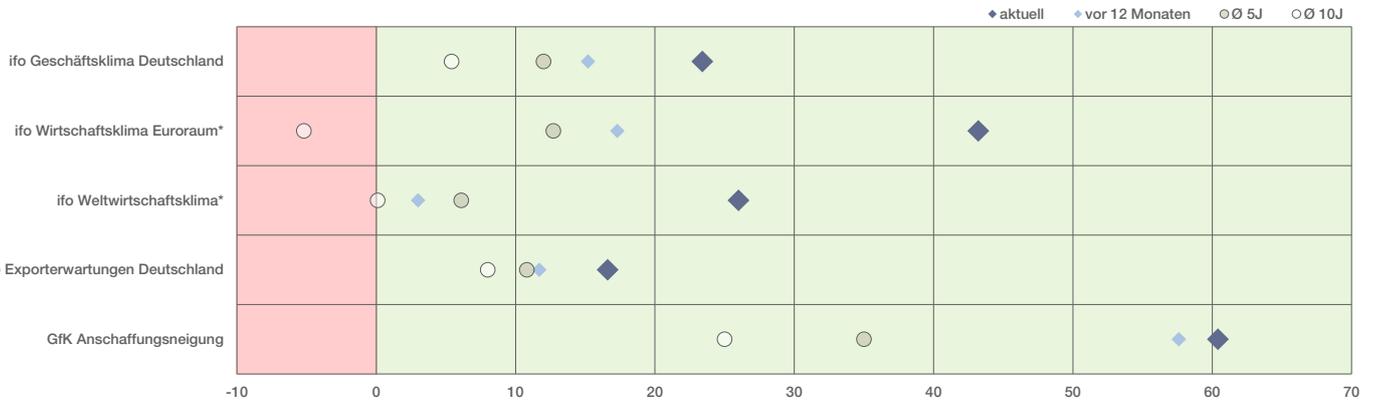
■ Am Investmentmarkt erlebte das Industrie- und Logistikimmobiliensegment mit einem Transaktionsvolumen von fast 9 Mrd.

Euro in 2017 ein Ausnahmejahr. So viele Transaktionen ab 100 Mio. Euro hat es zuvor an diesem Markt noch nicht gegeben (Tab. 2).

■ Ein ähnlich hohes Transaktionsvolumen dürfte es so schnell nicht wieder geben, aber wir gehen davon aus, dass sich die Institutionalisierung der Asset-Klasse fortsetzen und die Renditen folglich noch weiter zurückgehen werden (Abb. 7). Trotz rekordniedriger Anfangsrenditen bleiben die Investoren offenbar recht risikoavers (Abb. 10).

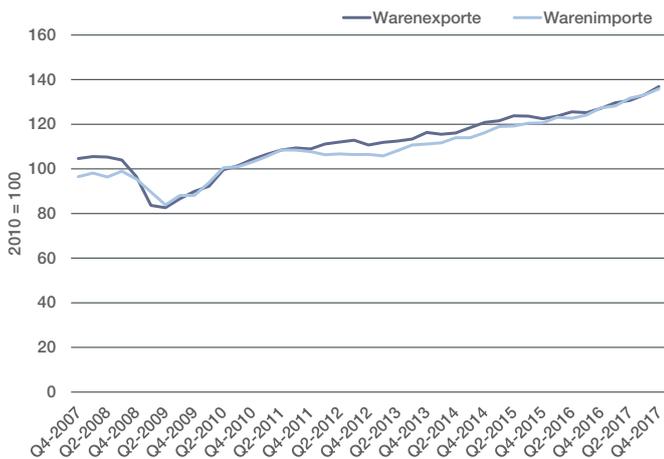
Rahmendaten

ABB. 1
Frühindikatoren



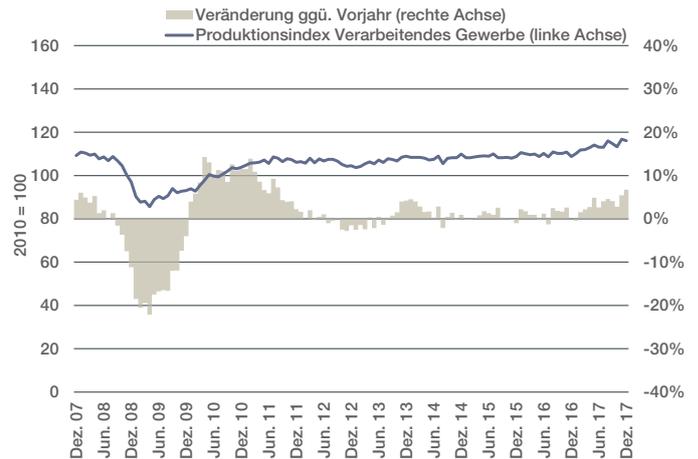
Quelle: CESifo, GfK / * Quartalswerte (alle anderen Werte auf Monatsbasis); es handelt sich bei allen Werten um die Salden aus positiven und negativen Einschätzungen

ABB. 2
Deutsche Außenwirtschaft



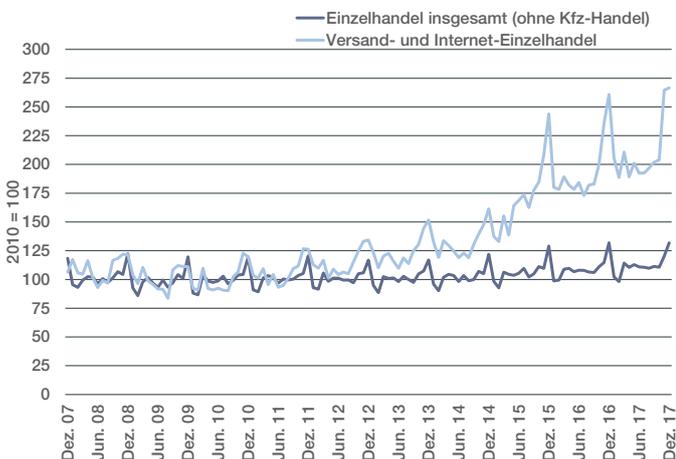
Quelle: Statistisches Bundesamt / kalender-, saison- und preisbereinigte Daten

ABB. 3
Industrielle Produktion in Deutschland



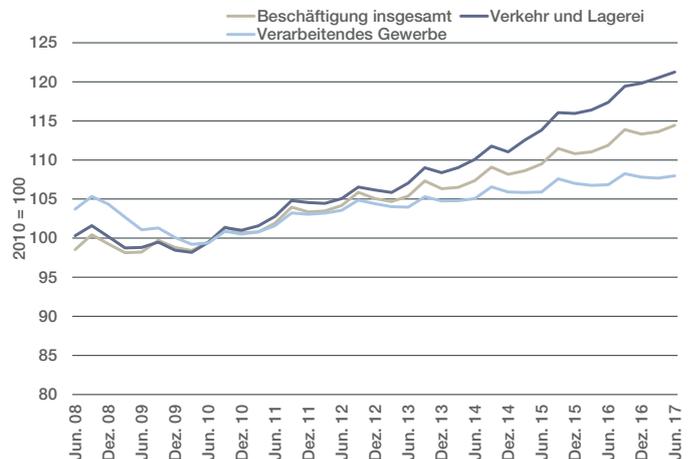
Quelle: Statistisches Bundesamt / arbeitstägig- und saisonbereinigte Daten

ABB. 4
Umsatz im deutschen Einzelhandel



Quelle: Statistisches Bundesamt / kalender- und saisonbereinigte Daten

ABB. 5
Deutscher Arbeitsmarkt



Quelle: Statistisches Bundesamt / nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

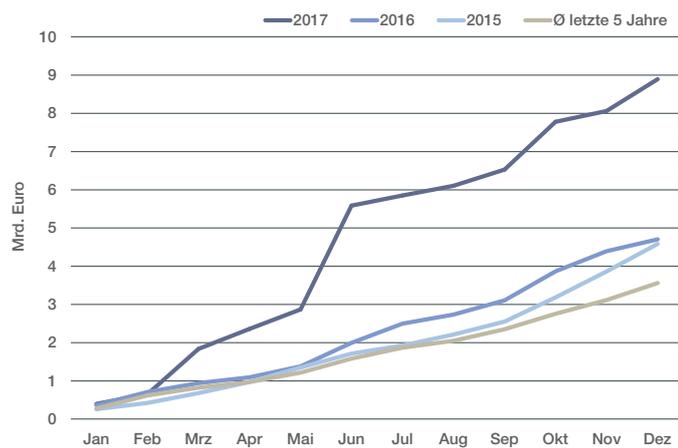
Marktkennziffern im Überblick

TAB. 1 **Transaktionsvolumina im Überblick**

	Transaktionsvolumen (Mio. Euro), Top-7-Logistikregionen*			Transaktionsvolumen (Mio. Euro), Deutschland		
	2017	ggü. 2016	ggü. H2 16 - H1 17	2017	ggü. 2016	ggü. H2 16 - H1 17
Logistikimmobilien	2.443	+ 174 %	+ 24 %	7.655	+ 178 %	+ 17 %
Industrieimmobilien	549	- 5 %	+ 10 %	851	- 28 %	- 24 %
Gewerbeparks	188	- 45 %	- 59 %	390	- 49 %	- 35 %
Insgesamt	3.179	+ 76 %	+ 9 %	8.896	+ 89 %	+ 7 %

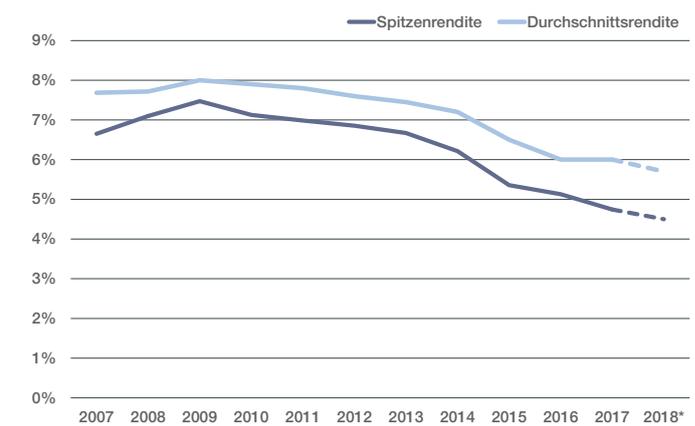
Quelle: Savills / * Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Rhein-Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

ABB. 6 **Kumuliertes Transaktionsvolumen**



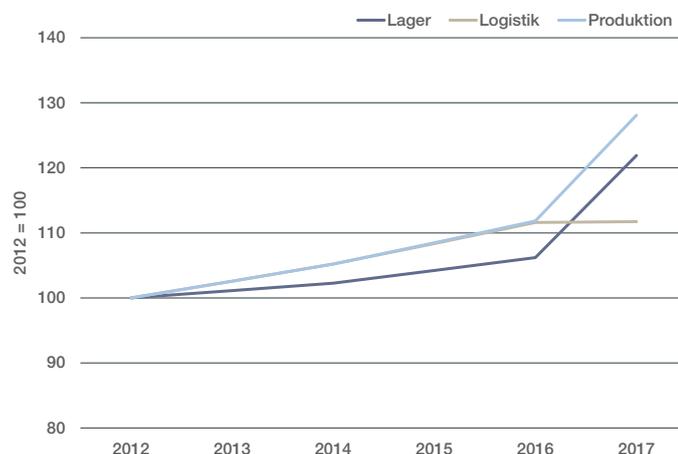
Quelle: Savills

ABB. 7 **Renditen Logistik****



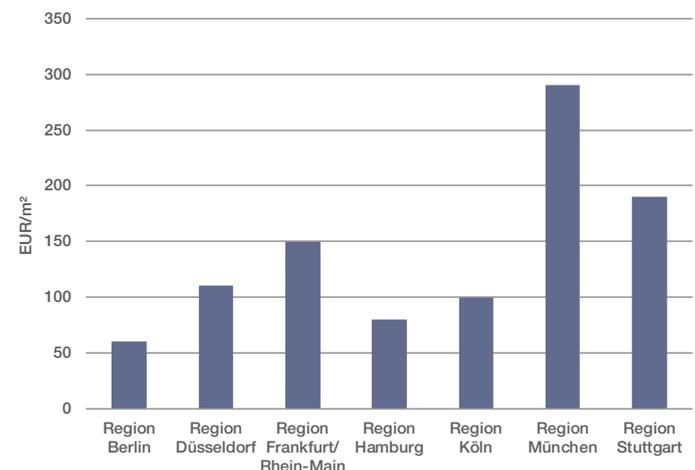
Quelle: Savills / * Prognose / ** jeweils Durchschnitt der Top-7-Regionen

ABB. 8 **Mieten**



Quelle: IndustrialPort, IW Köln

ABB. 9 **Bodenrichtwerte Logistikgrundstücke***

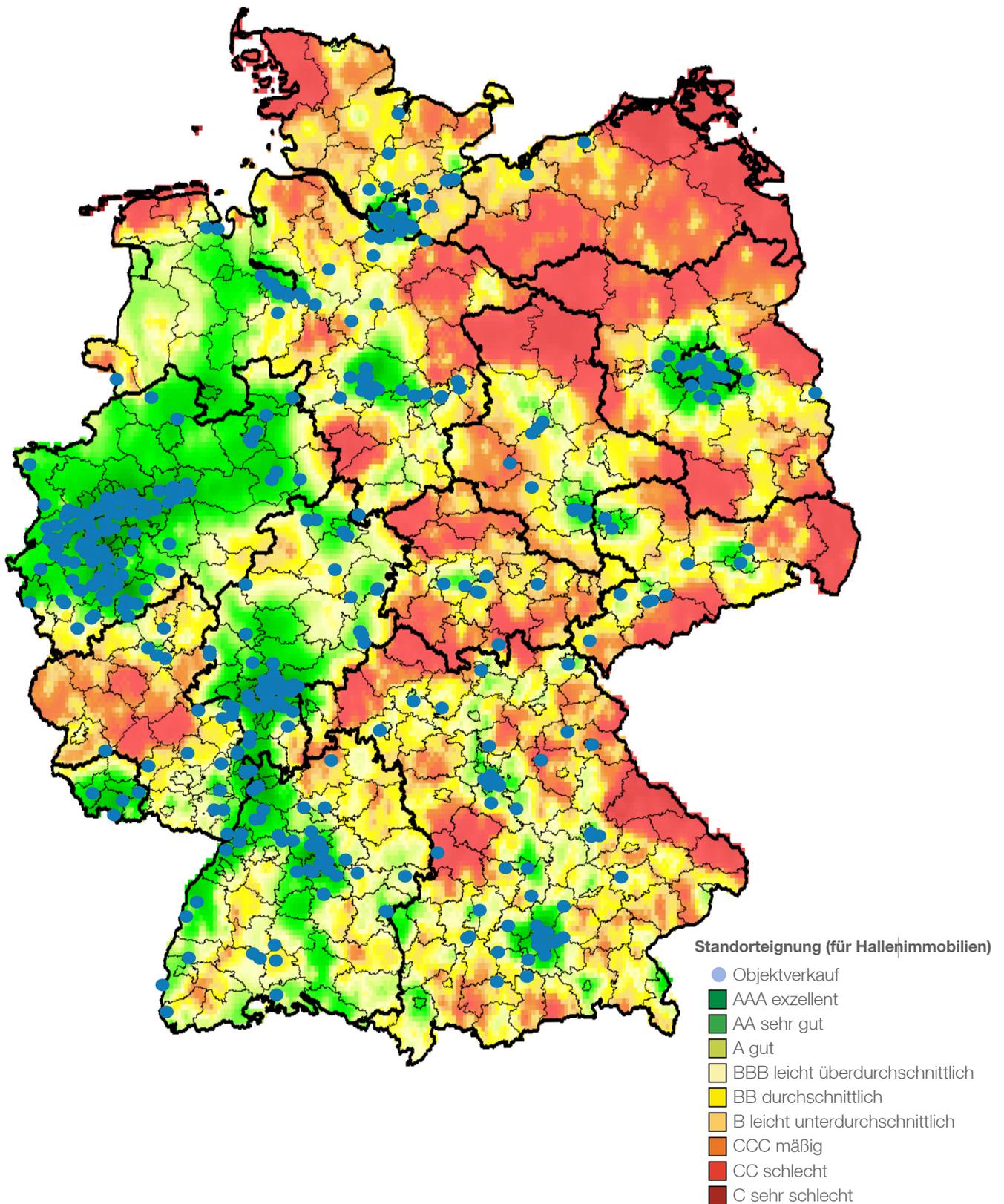


Quelle: Gutachterausschüsse, IndustrialPort / * Mittelwerte

Transaktionsaktivität und Standortattraktivität

ABB. 10

Standorteignung der Gemeinden und Investment-Transaktionen 2017



Quelle: Hochschule Fresenius, IndustrialPort, Savills

Überblick Transaktionen

TAB. 2

Top-20-Transaktionen der letzten zwölf Monate*

Datum	Objekt / Portfolio	Standort(e)	(Haupt-) Nutzung	Volumen (Mio. Euro) ↓	Fläche (m ²)	Käufer	Verkäufer
Jun 17	Logicor-Übernahme	bundesweit	Logistikimmobilie	ca. 2.000	2.295.096	China Investment Corporation (CIC)	Blackstone Group Deutschland GmbH
Mrz 17	Hansteen-Portfolio	bundesweit	Logistikimmobilie	ca. 974	1.624.000	Blackstone Group Deutschland GmbH, M7 Real Estate	Hansteen Holdings PLC
Okt 17	Gazeley-Portfolio	Kandel, Kassel, Werder, Winsen	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	n/a	Global Logistic Properties (GLP)	Brookfield Europe LP
Apr 17	Portfolio	u. a. Berlin, Bodenheim, Bremen	Logistikimmobilie	ca. 465	n/a	Axa Investment Managers	Gramercy Property Trust Inc.
Jun 17	Geneba-Übernahme	u. a. Gottmadingen, Mülheim, Nürnberg	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	n/a	Frasers Centrepoint Limited	Catalyst Capital GmbH
Dez 17	Portfolio	Bad Rappenau, Graben, Mainz	Logistikimmobilie	ca. 257	75.470	Frasers Centrepoint Limited	ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG
Dez 17	Azurite-Portfolio	u. a. Bremke, Dohnsen, Dortmund	Produktionsimmobilie	ca. 250	n/a	Blackstone Group Deutschland GmbH	Goodman Property Investors
Sep 17	Portfolio	bundesweit	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	n/a	GARBE Holding AG & Co. KG.	Doblinger Unternehmensgruppe
Nov 17	Zündapp-Areal	München	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	n/a	Pandion Real Estate	Quantum Immobilien AG
Mrz 17	Portfolio	Kassel	Logistikimmobilie	ca. 128	51.015	CBRE Investors	Hellmich
Dez 17	-	Dortmund	Logistikimmobilie	ca. 121	75.000	Gulf Islamic Investments (GII), Rasmala	GARBE Holding AG & Co. KG.
Jun 17	-	Wolfsburg	Logistikimmobilie	ca. 100	80.000	Summit Germany Limited	Dazzle Group
Sep 17	-	Hörsel	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	159.218	UBS Real Estate KAG	Metro Group Asset Management GmbH & Co. KG
Jan 17	-	unveröffentlicht	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	n/a	RLI investors (RLI)	unveröffentlicht
Okt 17	-	Unna	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	172.000	unveröffentlicht	M7 Real Estate
Jul 17	Portfolio	Bochum, Homburg, Peine	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	84.000	Deka Immobilien Investment GmbH	DSV A/S
Mai 17	Metro Zentrallager	Kirchheim an der Weinstraße	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	49.000	AEW Europe	Ixocon
Sep 17	Thyssen-Areal	Hamburg	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	n/a	unveröffentlicht	ThyssenKrupp Real Estate GmbH
Feb 17	Casio-Europazentrale	Norderstedt	Logistikimmobilie	unveröffentlicht	25.000	Berenberg Bank u. a.	Wüstenrot & Württembergische AG
Dez 17	-	Kamp-Lintfort	Gewerbepark	ca. 66	57.900	Union Investment Real Estate GmbH	Habacker LogPark Holding

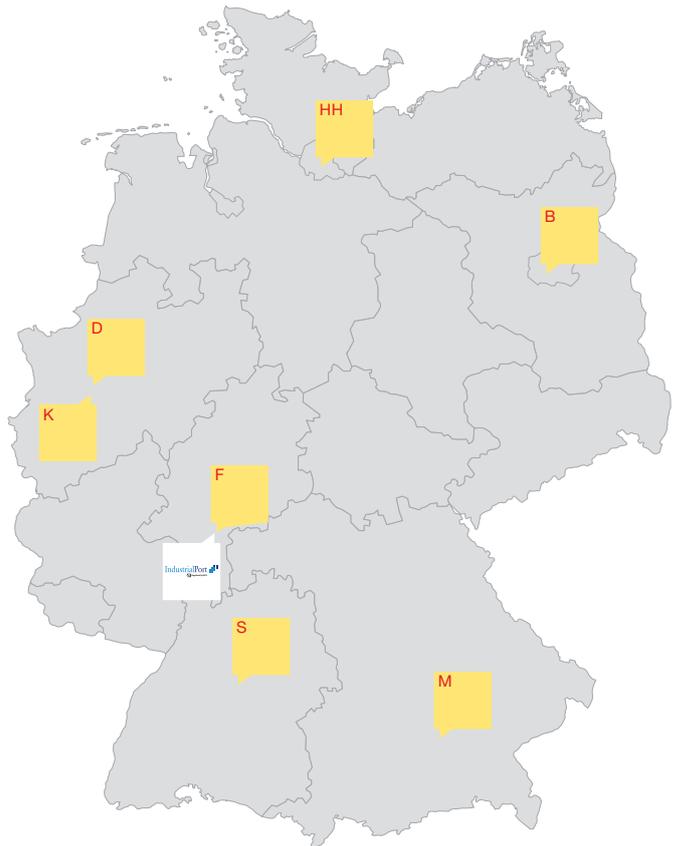
Quelle: Savills / * dargestellt sind nur bereits veröffentlichte Transaktionen

Savills Deutschland

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:

Unsere Dienstleistungen

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



IndustrialPort

IndustrialPort ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen mit der klaren Fokussierung auf die Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilie sowie den dazu gehörigen Büroflächen und deren Standorte. Grundlage der Beratungstätigkeit ist eine umfassende Datenbank mit allen wesentlichen und kostenbeeinflussenden Informationen über Industrieimmobilien. IndustrialPort verfolgt einen wissenschaftlich begründeten Ansatz. Die daraus resultierenden, indizierten Aussagen werden kombiniert mit jahrelanger Berufserfahrung in den unterschiedlichsten Bereichen der Immobilienwirtschaft. Durch diese einmalige Konstellation können individuelle Marktwertermittlungen, Analysen und Prognosen zu einzelnen Hallenflächen, Standorten oder auch Märkten und Branchen erstellt werden. Die zweite Dienstleistung des Unternehmens ist Deutschlands umfangreichster Online-Shop zu allen werttreibenden Parametern rund um die Hallenimmobilie und deren Standorten. In diesen fließen in Kooperation mit den führenden Unternehmen der Branche ermittelte Daten wie Energie-, Sanierungs-, Lebenszyklus, FM- oder Personalkosten ein.

www.industrialport.net

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Savills Deutschland



Marcus Lemli
CEO Germany
+49 (0) 69 273 000 12
mlemli@savills.de



Bertrand Ehm
Industrial Investment
+49 (0) 40 309 977 140
behm@savills.de



Jan Stemshorn
Industrial Agency
+49 (0) 221 933 313 13
jstemshorn@savills.de



Matthias Pink
Research
+49 (0) 30 726 165 134
mpink@savills.de



Peter Salostowitz
Geschäftsführer
+49 (0) 6126 97 69 619
salostowitz@industrialport.net

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 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 35.000 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.

Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.
© Savills März 2018

