

Kontakt: Alexandra Tornow, EMEA Logistik & Industrial Research Jones Lang LaSalle
Telefon: +49 (0) 40 350011 339
E-Mail: alexandra.tornow@eu.jll.com

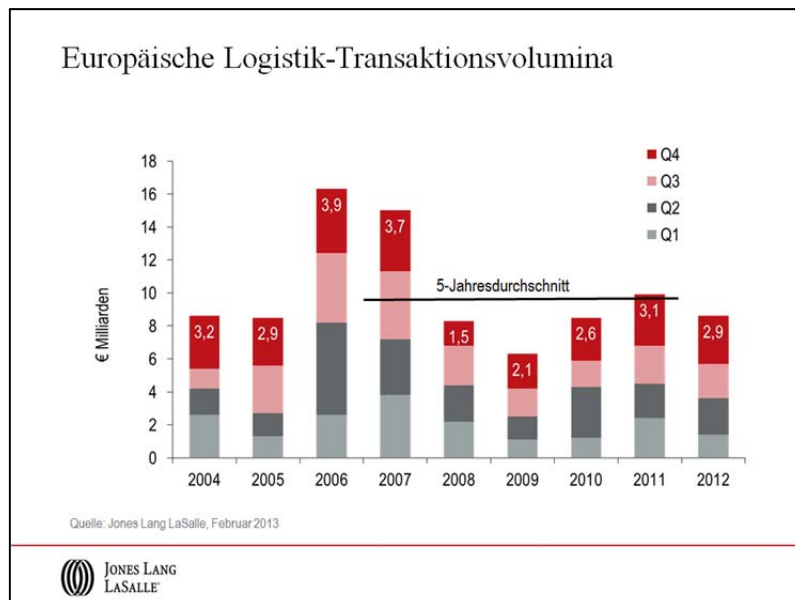
Starke Investitionsaktivitäten im letzten Quartal 2012 sorgen auf dem europäischen Logistik- und Industrie-Immobilienmarkt für ein Ergebnis über den Erwartungen

- In den letzten drei Monaten 2012 sorgten zunehmende Aktivitäten in Großbritannien, den Niederlanden, Polen und Skandinavien, sowie Investitionen von nordamerikanischen Anlegern für ein Plus von 41% gegenüber dem Vorquartal
- Damit wurde ein Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2012 von 8,6 Mrd. Euro erreicht – ein Minus zwar von 13% gegenüber dem Vorjahresergebnis, aber besser als die Erwartungen im Herbst
- Europäische Spitzenrendite stabilisierte sich im 4. Quartal bei 7,50 %, legte im Gesamtjahr um 10 Basispunkte zu

Frankfurt, 8. Februar 2013 – Die Investitionen in europäische Logistik- und Industrie-Immobilien* sorgten mit einem starken Quartalsergebnis am Ende des Jahres (Q4: 2,9 Mrd. Euro) immerhin für das zweitbeste Ergebnis seit 2008. Mit 8,6 Mrd. Euro lag das Transaktionsvolumen 13 % unter dem Vorjahr - mit einem Rückgang von einem Fünftel war noch im Herbst gerechnet worden - und 10 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt (2007 – 2011). „Die allgemeine Abschwächung der Transaktionstätigkeit in 2012 beruhte zum großen Teil auf einer ungleichen Verteilung des Angebotes und der verfügbaren Finanzierung, resultierend in Rückgängen in Südeuropa und einem starken Anstieg in europäischen Kern-Märkten wie Frankreich, Deutschland und Polen“, so **Tom Waite**, Associate Director European Capital Markets bei Jones Lang LaSalle. „Für 2013 gehen wir von einem Steigerungspotential aus, getragen u.a. durch große Portfoliotransaktionen sowie durch eine anhaltende Nachfrage nach stark ertragsgenerierenden Investitionsgelegenheiten.“

* Berücksichtigt sind Logistik- und Industrie-Immobilien in Gesamteuropa ab einer Transaktionsgröße von rund 3,5 Mio. Euro (5 Mio. USD)

Durch strukturelle Veränderungen der Logistik-Netzwerke, wie etwa die Anpassung an steigende Online-Verkäufe und Multi-Channel Retail oder die Dynamiken im Seeverkehr (größere Schiffsklassen) sowie der demographische Wandel oder die Verlagerung der Produktionsprozesse, die in vielen Ländern zu beobachten sind, würden zusätzliche Flächen benötigt - Neubauten hätten dadurch gute Karten.



Das starke letzte Quartal war auch der zunehmenden Aktivitäten in anderen Ländern jenseits der Top 3 (Großbritannien, Frankreich und Deutschland) zuzuschreiben. Nachfrage und Verhandlungen schlugen sich doch noch vor Jahresfrist in Verträgen nieder. Deutliche Zuwächse des Investitionsvolumen gegenüber dem Vorquartal konnten in den Niederlanden (+67%), Norwegen (verfünffacht), Polen (verzwölfacht) und Schweden (versechsfacht) notiert werden. Allerdings blieb das Gesamtjahresvolumen in den Niederlanden und Norwegen mit einem Minus von 35% bzw. 77% deutlich hinter dem Ergebnis des Vorjahres zurück. Schwedens Plus war mit 2% sehr moderat.

Großbritannien blieb Topscorer mit einem Transaktionsvolumen in 2012 von 3,1 Mrd. Euro und damit dem zweithöchsten Ergebnis seit 2007. Auch im britischen Markt schlug mit 920 Mio. Euro in den letzten drei Monaten ein deutliches Plus (über 40 %) gegenüber dem Vorquartal zu Buche. Trotz des Jahresendspurts zeigten nur vier Märkte ein Gesamtjahrestransaktionsvolumen mit positiven Vorzeichen gegenüber dem Vorjahr: Polen (vervierfacht auf 500 Mio. Euro), Deutschland (+44% auf 1,6 Mrd. Euro*), Frankreich (+ 38% auf 1,3 Mrd. Euro) - vor allem angekurbelt durch großvolumige Portfolio-Transaktionen, die in Frankreich 26% der Gesamttransaktionstätigkeit

* Berücksichtigt sind Logistik- und Industrieimmobilien in Gesamteuropa ab einer Transaktionsgröße von rund 3,5 Mio. Euro (5 Mio. USD)

ausmachten, in Deutschland 30% und in Polen nahezu 80%. Russland kam mit einem Plus von 14% auf 260 Mio. Euro.

Mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens grenzüberschreitend

Grenzüberschreitende Investitionen spielten mit einem Anteil von 60 % - trotz eines leichten Rückgangs gegenüber dem Vorjahr (2011: 65 %) - nach wie vor eine wesentliche Rolle auf dem europäischen Logistikinvestmentmarkt. In der Regel hatten die Investoren risikoarme, ertragsstarke Core-Immobilien im Fokus, vorwiegend in Großbritannien, Frankreich und Deutschland. Auch wenn in Polen ein leicht niedrigeres Investitionsvolumen durch ausländische Käufer zu beobachten war, so gilt das Land in der Investorenwahrnehmung mittlerweile als europäischer Kern-Markt.

Die von der US-Regierung angekündigte Erhöhung der Kapitalertragssteuern hat zur erheblichen Steigerung der Aktivitäten US-amerikanischer Investoren auf den europäischen Märkten im 4. Quartal 2012 beigetragen. Deren Investitionen in europäische Logistik- und Industrie-Immobilien erreichten sowohl im Quartal als auch im Gesamtjahr mit 810 Mio. Euro bzw. 1,3 Mrd. Euro ein Rekordniveau.

Renditekompression nur in den fünf deutschen Immobilienhochburgen

Die europäische Logistik-Spitzenrendite stabilisierte sich im 4. Quartal 2012 bei 7,50%. Veränderungen um jeweils 25 Basispunkte wurden in Budapest und Madrid registriert. Eine Renditekompression auf Jahresbasis wurde lediglich in den deutschen Big5-Ballungsräumen beobachtet: um 10bps in Düsseldorf (auf 6,70 %) und jeweils um 15 bps in Berlin (auf 7,25 %), Frankfurt und Hamburg (beide auf 6,60 %) sowie München (auf 6,70 %). Insgesamt stieg die gewichtete europäische Durchschnittsrendite während des Gesamtjahres um 10 Basispunkte, zurückzuführen auf die anhaltende Vorsicht und Risikoaversion der Investoren. Steigende Renditen wurden in Budapest (+25bps), Glasgow (+25bps), Leeds (+50bps), Madrid (+50bps), Mailand (+15bps), Moskau (+50bps), Paris (+20bps) und Stockholm (+25bps) registriert.

„Kapitalwerte in den Kern-Märkten Frankreich, Großbritannien, Polen sowie Benelux und Nordeuropa zeigten sich 2012 auf stabilem Niveau. Ein anhaltendes Wachstum wurde europaweit nur in Deutschland verzeichnet, angetrieben durch die Renditekompression und Mietpreissteigerungen in Hamburg und München. In Südeuropa sind die Kapitalwerte dagegen durch sinkende Mieten und steigende Renditen unter Druck geraten“, so **Alexandra Tornow**, EMEA Logistik & Industrial Research Jones Lang LaSalle. Und weiter: „Wir gehen davon aus, dass ein Kapitalwachstum 2013 hauptsächlich von steigenden Mietpreisen dynamisiert wird, wengleich ein anhaltend starkes Investoreninteresse in ausgewählten Teilmärkten im Verlauf des Jahres zu einer leichten Renditekompression insbesondere in den Logistikhubs der europäischen Kernländer führen könnte.“ Der Druck werde in den von der Eurozonen-Krise am stärksten betroffenen Ländern bestehen

bleiben, so dass es weitere Preisanpassungen geben dürfte. „Die Kapitalwerte in diesen Märkten bewegen sich immer noch 20-50% unter dem letzten Markt-Höhepunkt. In den nächsten 12 Monaten wird dies zu einer zunehmenden Aktivität eigenkapitalstarker Investoren führen, insbesondere in Märkten wie Italien und Spanien“, so **Tornow**.

– 4/4 –

Jones Lang LaSalle (NYSE: JLL) ist ein Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich. Das Unternehmen bietet spezialisierte Dienstleistungen für Eigentümer, Nutzer und Investoren, die im Immobilienbereich Wertzuwächse realisieren wollen. Der Jahresumsatz beträgt \$ 3,9 Milliarden. Jones Lang LaSalle ist weltweit in mehr als 1.000 Städten in 70 Ländern tätig. Das Unternehmen verantwortet im Bereich Management und Real Estate Outsourcing Services ein Portfolio von über 241 Millionen Quadratmetern. Weitere Informationen finden Sie unter <http://jll.de>.
LaSalle Investment Management, der Investment-Management Geschäftszweig des Unternehmens, verwaltet ein Vermögen von \$ 47 Milliarden.

Stand: Ende Januar 2013

Alle Presseinformationen von Jones Lang LaSalle Deutschland finden Sie unter: <http://jll.de/Presse>
Kontakt: Dorothea Koch, Media Relations, +49 (0) 69 2003 1007, <mailto:dorothea.koch@eu.jll.com>

 Folgen Sie uns auf Twitter: <http://twitter.com/#jllgermany>