



DEUTSCHLAND

INDUSTRIE UND LOGISTIK INVESTMENT

MARKTBERICHT

2019/2020



INDUSTRIE UND LOGISTIK INVESTMENT

Transaktionsvolumen

Mit Ablauf des Jahres 2019 zeichnet sich auf dem Markt für Industrie- und Logistikimmobilien in Deutschland ein zufriedenstellendes Endergebnis ab. Insgesamt investierten Anleger rund 6,6 Mrd. € in die Assetklasse und erzielten trotz weiterhin anhaltendem Produktmangel das bislang drittstärkste Jahresergebnis nach 2018 (6,8 Mrd. €) und dem Rekordjahr 2017 (8,7 Mrd. €). Im mehrjährigen Vergleich liegt der Wert außerdem rund 19 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Auf dem gesamten gewerblichen Immobilienmarkt in Deutschland nehmen Industrie- und Logistikimmobilien mit einem Marktanteil von über 9 % erneut den dritten Platz ein. Das positive Ergebnis ist vor allem auf einen sehr umsatzstarken Jahresendspurt zurückzuführen. Zwischen Oktober und Dezember wurde fast so viel investiert wie in den beiden ersten Quartalen zusammen. Das Ergebnis könnte in der aktuellen Phase jedoch weitaus höher ausfallen, sofern mehr Produkte auf den Markt kommen würden.

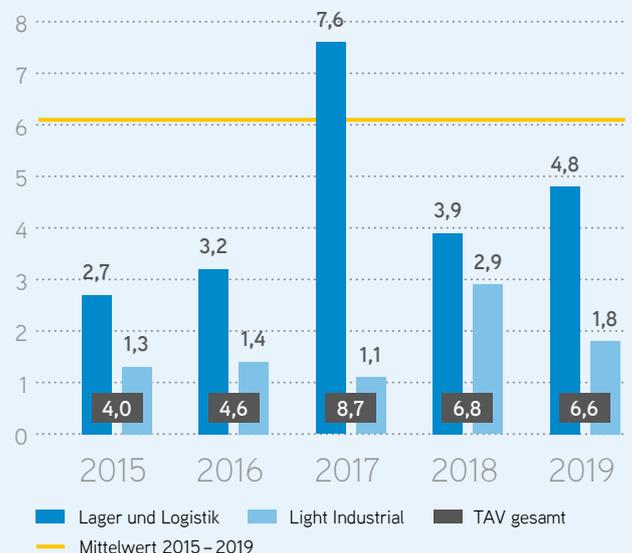
Angebot und Nachfrage

Der Umsatz durch Portfolio-Verkäufe belief sich 2019 auf insgesamt 2,6 Mrd. € bzw. 40 % des Jahresumsatzes, was einem Rückgang von 32 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Im 4. Quartal wurde das größte Logistikpaket, das sogenannte Maximus-Portfolio von Apollo Global Management und Palmira Capital Partners, veräußert. Der Staatsfonds von Singapur (GIC) erwarb das paneuropäische Logistik-Portfolio, bestehend aus insgesamt 28 Immobilien, noch vor Ablauf des Jahres. Der Kaufpreis lag insgesamt bei rund 950 Mio. €, wovon über 540 Mio. € dem deutschen Anteil zuzuordnen sind. Des Weiteren wurden das Blue-Chip-Portfolio – bestehend aus drei großen Distributionszentren – an GreenOak und Apeiron (circa 350 Mio. €) sowie neun Logistikimmobilien an den REIT des asiatischen Investors Frasers veräußert (circa 320 Mio. €). Zu einer der bedeutendsten und mit einer Brutto-Rendite von knapp über 4 % auch teuersten Einzeltransaktion gehört in diesem Jahr die

Fast Facts

Investment	2019	2018
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	6.566	6.814
Portfoliotransaktionen	40 %	56 %
TOP 7	35 %	38 %
Internationale Käufer	60 %	47 %
Internationale Verkäufer	30 %	31 %
Spitzenrendite	4,20 %	4,50 %

GRAFIK 1: Transaktionsvolumen Industrie- und Logistikinvestments in Mrd. €



Veräußerung des Amazon Logistics Centers (75.000 m²) in Dortmund, welches nur zwei Jahre nach Erwerb von arabischen Investoren wieder an Savills Investment Managers verkauft wurde (circa 140 Mio. €). Darüber hinaus wurde im September das neue, rund 150.000 m² große Amazon-Lager in Mönchengladbach zu ähnlichen Bedingungen an La Française im Auftrag der südkoreanischen Investoren Samsung und KB veräußert.

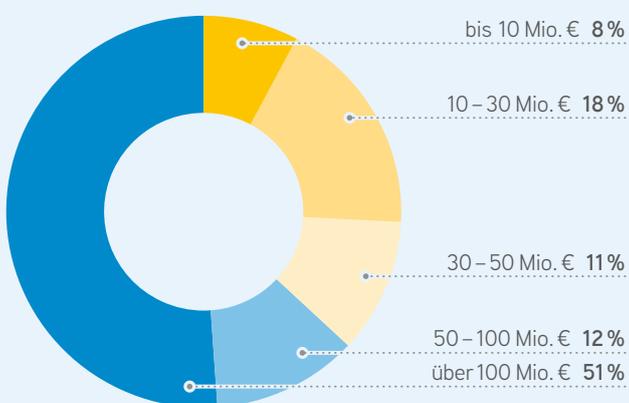
Internationale Anleger waren 2019 erneut aktiv. Sie investierten insgesamt rund 4,0 Mrd. € in deutsche Logistik- und Industrieimmobilien, was einem Marktanteil von rund 60 % und einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um 13 Prozentpunkte entspricht. 1,6 Mrd. € sind allein auf asiatische Investoren wie Frasers oder GIC (Maximus-Portfolio) zurückzuführen. Britische (1,1 Mrd. €) sowie US-amerikanische Anleger (547 Mio. €) zeigten sich ebenfalls sehr präsent am deutschen Markt. So sicherte sich der britische Investor Savills Investment Managers neben dem Amazon Logistics Center in Dortmund außerdem noch drei Umschlags-

immobilien von DHL für rund 49 Mio. € in Berlin, Leimen und St. Ingbert im Saarland. Nationale Anleger steuerten mit 2,6 Mrd. € in diesem Jahr 40 % und damit 12 Prozentpunkte weniger als im Vorjahr zu dem Jahresergebnis bei. Davon entfiel ein Drittel allein auf Light-Industrial-Objekte, während internationale Investoren weiterhin an den klassischen Logistik-Assets dranblieben.

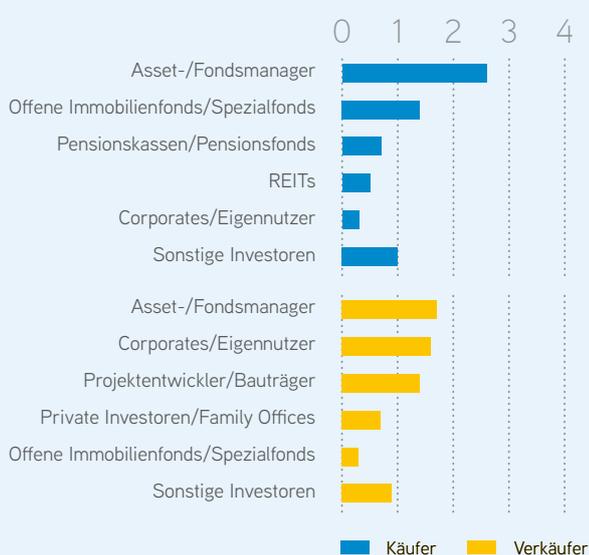
Renditen

Hochwertige Assets mit langfristigen Mietverträgen und einem risikoarmen Mieter stellen in Deutschland mittlerweile die Ausnahme dar. Die Nachfrage nach Logistik ist aktuell immens und selbst Investoren mit wenig Erfahrung im Industrie- und Logistikbereich interessieren sich vermehrt für die Assetklasse. Das drückt die Preise nach oben und Kaufpreisfaktoren steigen in der Folge weiter an. Zum Ende des Jahres 2019 lag die Brutto-Spitzenrendite für Logistikimmobilien der neuesten Generation in den Top Locations mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren bei 4,20 %, was einer

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2019 Anteil in %



GRAFIK 3: Käufer- und Verkäufergruppen in Deutschland in Mrd. €





Nicole Kinne

Associate Director I
Research Industrial & Logistics
+49 89 624294-792
nicole.kinne@colliers.com

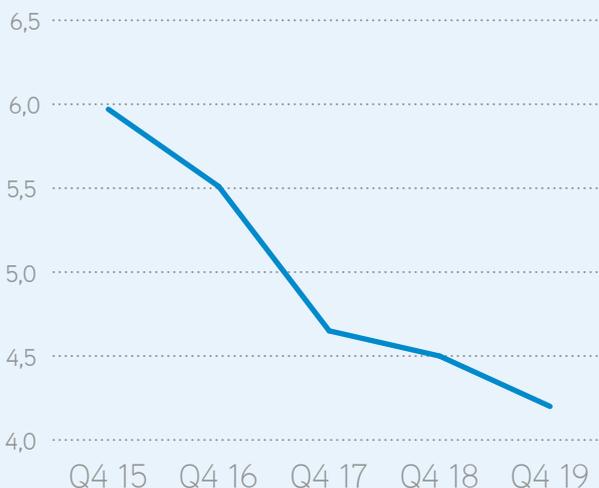
Netto-Rendite von etwa 3,70 % entspricht. Im Laufe des Jahres sank sie somit um weitere 30 Basispunkte – und ein Ende ist noch nicht in Sicht.

Fazit und Prognose

Die aktuellen Verhandlungen und Bieterunden für Core-Objekte lassen erwarten, dass die Spitzenrendite noch nicht ihr Ende erreicht hat und in den nächsten Monaten Kaufpreisfaktoren über dem 24-fachen aufgerufen werden. Die Brutto-Spitzenrendite nähert sich in diesem Jahr somit weiter der 4 %-Marke. Die derzeitige Marktlage lässt zudem vermuten, dass einige Eigennutzer in Form von Sale-and-lease-back-Transaktionen die Gelegenheit nutzen könnten, ihre Immobilien zu veräußern, die aufgrund der hohen Nachfrage und des Wettbewerbsdrucks aktuell hohe Gewinne in Aussicht stellen. Anleger werden zudem hinsichtlich ihrer Preisvorstellungen kompromissbereiter sein müssen, um an die begehrten Assets heranzukommen. Selbst Bestandsimmobilien erreichen derzeit Kaufpreisfaktoren, die in der Vergangenheit bislang für neu entwickelte

Core-Produkte aufgerufen wurden. Trotz derzeitiger Turbulenzen in der industriellen Produktion verspürt der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt in Deutschland bislang keine Auswirkungen, die hohe Nachfrage bleibt auch dieses Jahr bestehen. Anleger sind für 2020 weiterhin sehr positiv gestimmt, auch weil vor allem das Thema E-Commerce und der hohe Konsum in Deutschland die Nachfrage nach Logistikflächen weiterhin auf Wachstumskurs hält.

GRAFIK 4: Spitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den TOP 7 Mittelwert in %



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

Nicole Kinne

Associate Director | Research Industrial & Logistics

+49 89 624294-792

nicole.kinne@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Shutterstock, Inc.

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

