



Pressemitteilung

Colliers International: Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien profitiert von Corona-bedingtem Nachfrageschub

- **Starkes erstes Quartal sorgt zum Halbjahr für Transaktionsvolumen über Vorjahresniveau**
- **Im Logistikbereich überwiegen positive Auswirkungen der Covid-19-Pandemie gegenüber den negativen**
- **Mehr und mehr Anleger an Logistik interessiert**
- **Weiterhin drittstärkste Assetklasse mit erneut zweistelligem Marktanteil (11 Prozent)**
- **Weitere Renditekompression zu erwarten**

Frankfurt am Main, 7. Juli 2020 – Der deutsche Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien verzeichnet zum ersten Halbjahr 2020 nach Angaben von Colliers International ein Transaktionsvolumen von rund 3 Milliarden Euro und übertrifft somit das Vorjahresniveau um 22 Prozent und den 5-Jahres-Durchschnitt um 3 Prozent. Dank des ersten Quartals, welches mit rund 1,9 Milliarden Euro einen neuen Rekord erreichte, konnte der Markt der Covid-19-Krise trotzen und im Vorjahresvergleich positive Zuwachsraten im Transaktionsvolumen verzeichnen, auch wenn die Monate April bis Juni eine eher gebremste Dynamik aufwiesen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass bereits zum Jahresanfang eine gut gefüllte Deal-Pipeline vorherrschte und während der Krisenmonate vor allem die Transaktionen abgeschlossen wurden, die bereits in finalen Verhandlungen standen und in einigen Fällen mit Verzögerungen unterzeichnet wurden. Die Assetklasse kann sich auf dem gesamtgewerblichen Immobilienmarkt weiterhin als eine der drei wichtigsten Immobilientypen in Deutschland beweisen und den zweistelligen Marktanteil (11 Prozent) der letzten drei Jahre aufrechterhalten.

Peter Kunz FRICS, Head of Industrial & Logistics EMEA bei Colliers International, kommentiert: „Industrie- und Logistikimmobilien haben sich in den vergangenen Monaten als robuste und krisenfeste Assetklasse gezeigt. Trotz der Unsicherheiten, die die Covid-19-Pandemie auf den deutschen Investmentmarkt ausgelöst hat, setzt sich der Erfolgskurs dieser Assetklasse fort. Zu Beginn der Krise zeichnete sich



bereits ab, dass der Logistiksektor als Gewinner hervorgehen könnte und als unterstützender Pfeiler im Gesamtsystem der deutschen Wirtschaft fungiert. Neben dem stabilen Vertrauen der gängigen Anleger in Logistikkassets haben sich nunmehr weitere Investoren, die bislang gar nicht oder nur kaum in Berührung mit diesem Immobilientypen kamen, dieser Assetklasse verstärkt zugewandt. Wir erwarten demnach, dass dieser Kriseneffekt zukünftig für noch mehr Wettbewerbsdruck und dementsprechend für eine weitere Renditekompression auf dem Logistikkommerzienmarkt sorgen wird.“

Portfolio-Deals blieben vorerst aus

Während zu Beginn des Jahres zwei größere Portfolio-Transaktionen über den Tisch gingen, verzeichnete das zweite Quartal keinen einzigen Paket-Deal über 500 Millionen Euro. Ein Deal im dreistelligen Millionen-Bereich, das so genannte Maple-Portfolio, wurde Anfang Mai für rund 200 Millionen Euro registriert. Dabei gingen das Amazon-Fulfillment-Center in Werne, das Chemnitzer Siemens-Werk und die Lager- und Produktionsstätte von Materion in Alzenau mit einer Gesamt-Mietfläche von circa 150.000 Quadratmeter als Gesamtpaket an den Londoner Investment Manager Apeiron. Darüber hinaus sorgte der Verkauf von vier Immobilien der Complemus Real Estate für weiteren Umsatz in Höhe von rund 60 Millionen Euro. Zu dem Portfolio zählten drei kleinere Neubau-Verteilzentren von Amazon in Wuppertal, Trier und Euskirchen und ein Multi-Tenant-Objekt in Solingen.

Insgesamt belief sich das Volumen, das bis zur Jahresmitte durch Paketverkäufe generiert, wurde auf 1,2 Milliarden Euro, was einem Marktanteil von 39 Prozent und dem Vorjahreswert entspricht.

Der Verkauf des Zalando-Logistikzentrums in Lahr bei Offenburg erwies sich im zweiten Quartal als bislang bedeutendste Einzeltransaktion im Markt. Der bisherige Eigentümer Goodman KWASA Germany, ein Joint Venture von Goodman und dem malaysischen Pensionsfonds EPF, übergab das moderne Logistikzentrum an den französischen Asset & Fund Manager Amundi Group, der die rund 130.000 Quadratmeter große und langfristig vermietete Immobilie laut Einschätzung für einen Faktor deutlich über dem 24-fachen der Jahresmiete erwarb. Des Weiteren erwarb der ausländische Anleger Angelo Gordon im Joint Venture mit dem deutschen Investmentmanager Aamundo den Beos Industriepark in Ettlingen bei Karlsruhe für einen hohen zweistelligen Millionenbetrag.



Nationale Anleger verstärken Marktpräsenz

Internationale Anleger hatten in diesem Jahr dennoch einen geringeren Marktanteil als es noch 2019 der Fall war (H1 2019: 61 Prozent). Trotz einiger Übernahmen wie die des bereits genannten Maple-Portfolios, des Zalando-Logistikzentrums und der Erwerb des Beos Industrieparks in Ettlingen verringerte sich der Anteil des internationalen Kapitals zum Halbjahr auf 45 Prozent (circa 1,3 Milliarden Euro). Dadurch erhöhte sich der Anteil heimischen Kapitals, was vor allem auch auf die Übernahme des Logistrial-Portfolios (Deutschlandanteil lag bei rund 480 Millionen Euro) durch den Fonds der Union Investment Unilmmo Deutschland im Januar dieses Jahres zurückzuführen ist.

Weitere Rendite-Kompression zu erwarten

Die durchschnittliche Brutto-Spitzenrendite in den TOP-Investmentzentren liegt derzeit noch stabil bei 4,2 Prozent liegt (entspricht einer Netto-Rendite von etwa 3,75 %). **Kunz** ergänzt: „Aktuell konnten wir auch Transaktionen registrieren, die deutlich darunter lagen, wenn es sich um eine Neubauimmobilie in einer sehr guten Lage innerhalb einer etablierten Logistikregion und mit einem bonitätsstarken Mieter handelt. Vor allem die Rolle des Mieters wird bei zukünftigen Transaktionen wieder stärker ins Gewicht fallen als es noch vor ein paar Monaten der Fall war.“

Aufgrund der bisherigen Marktentwicklungen, die Logistikimmobilien tendenziell begünstigt, erwartet Colliers International eine weiterwachsende Nachfrage nach Logistikkassetts und demnach einen Fortlauf der Rendite-Kompression in den kommenden 12 Monaten. Insbesondere der wachsende E-Commerce, der aufgrund der Krise einen weiteren Nachfrageschub erlebte und bereits jetzt die Vorjahreswerte übertrifft, wird einen wesentlichen Einfluss auf die Nachfrage auf dem Investmentmarkt ausüben. Bereits seit einiger Zeit sind vor allem Verteilzentren und Umschlagimmobilien stark bei Anlegern nachgefragt und versprechen aufgrund der zunehmenden Bedeutung des Onlinehandels Wertzuwächse und Sicherheit.

Pipeline für zweite Jahreshälfte gut gefüllt

„Derzeit befinden sich einige größere Tickets in der Vermarktung, so dass wir von einer soliden Entwicklung der Investmenttätigkeiten in der zweiten Jahreshälfte ausgehen. Wir beobachten zudem, dass (potenzielle) Käufer vermehrt Verstärkung in Form von Buy-Side Consulting einholen, was sich unter anderem durch die



Unsicherheiten und die derzeitigen erhöhten Anforderungen bei der Finanzierung aufgrund der wirtschaftlichen Schwankungen der letzten Monate erklären lässt. Auch ist zu erwarten, dass sich die Folgen der Krise im dritten Quartal bemerkbar machen könnten, da in den Monaten des Lockdowns nur wenige neue Investmentmöglichkeiten durch Investoren geprüft wurden und sich dies demnach bremsend auf die Entwicklung des Transaktionsvolumens zeigen könnte. Nach aktuellem Stand erwarten wir ein Transaktionsvolumen, das zwischen 5 und 6 Milliarden Euro liegen dürfte und aufgrund der Covid-19-Krise und der weiterhin hohen Produktnaptheit im Markt nicht an das sehr hohe Jahresniveau des Vorjahres anknüpfen wird“, so **Kunz** abschließend.

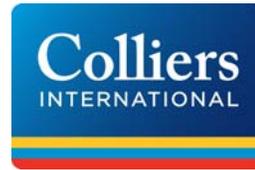
Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, 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, Finanzierungsberatung, 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 15.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter @ColliersGermany](https://twitter.com/ColliersGermany), [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/profile/colliers-international).

Ansprechpartner:

Peter Kunz FRICS
Head of Industrial & Logistics | EMEA
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 69 719192-23
peter.kunz@colliers.com

Nicole Kinne
Associate Director | Research Industrial & Logistics
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 89 624294792
nicole.kinne@colliers.com
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