



Pressemitteilung

Colliers International: Industrie- und Logistikimmobilien übertreffen Vorjahresergebnis / Brutto-Renditen sinken auf Niveau von Büroimmobilien

- **Nachfrage in den letzten Monaten stark gestiegen**
- **Anteil von Logistikkassets am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt steigt auf 12 Prozent**
- **Single-Deals und nationales Kapital dominieren entgegen dem Trend der Vorjahre das Marktgeschehen**
- **Gestiegener Wettbewerbs- und Anlagedruck drücken die Brutto-Spitzenrendite auf 3,90 Prozent**
- **Angebahnte Großdeals im dreistelligen Millionenbereich versprechen positive Zuwachsraten zum Jahresende**

Frankfurt am Main, 6. Oktober 2020 – Laut Angaben von Colliers International verzeichnet der Industrie- und Logistikimmobilienmarkt in Deutschland zum Ablauf des dritten Quartals ein Transaktionsvolumen von insgesamt knapp 5 Milliarden Euro. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Plus von 16 Prozent und 25 Prozent, wenn man den Durchschnitt der letzten fünf Jahre betrachtet. Dieses Ergebnis ist nicht nur dem Rekordvolumen im ersten Quartal zu verdanken, sondern kann auch auf die deutlich gestiegene Nachfrage bei Anlegern zurückgeführt werden, die sich aufgrund der Auswirkungen durch die weltweite Covid-19-Pandemie im Laufe dieses Jahres ergab. In der Folge erzielte die Assetklasse nun trotz stark limitiertem Angebot an verfügbaren Produkten einen Marktanteil von 12 Prozent am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt.

„Im Laufe des Jahres zeichnete sich am gesamtgewerblichen Immobilienmarkt eine leichte Verschiebung der Nachfrage zugunsten von Industrie- und Logistikimmobilien ab. Bedingt durch die wirtschaftlichen Unsicherheiten insbesondere während der Monate April und Mai, haben sich viele Investoren verstärkt den Logistikkassets zugewandt, die aufgrund der nachhaltig steigenden Nachfrage im Bereich E-Commerce und dem daraus resultierenden wachsenden Bedarf an Logistikflächen starkes Potenzial und ein geringes Risiko versprechen. Zudem zeigte sich, dass nationale Investoren ihre Präsenz am Markt anders als in



den Vorjahren stärken konnten, während ausländische Investoren aufgrund von Reiseeinschränkungen durch die Covid-19 Pandemie gezwungenermaßen ausgebremst wurden“, so **Hubert Reck**, Head of Industrial & Logistics Stuttgart bei Colliers International.

Nationale Anleger stärken Marktanteil

Internationale Investoren verloren in der Folge an Marktanteilen in Deutschland und generierten mit Ablauf des dritten Quartals ein Investitionsvolumen von knapp 2 Milliarden Euro, was einem Anteil am Gesamtumsatz von rund 39 Prozent entspricht. Im Vorjahr lag dieser jedoch noch bei 58 Prozent. Insbesondere asiatische Investoren, die in den Vorjahren vor allem die klassischen Big Boxes, also großvolumige Distributionsimmobilien, als gesamte Portfolio- und Plattformübernahmen handelten. Neben der bislang größten Transaktion gleich zu Beginn des Jahres, der Übernahme des europaweiten Logistrial-Portfolios von Garbe durch die Union Investment für insgesamt rund 800 Millionen Euro (deutscher Anteil lag bei circa 60 Prozent), erwarb unter anderem die Allianz Real Estate im Rahmen eines Joint Ventures mit dem Projektentwickler VGP einen 50-prozentigen Anteil an dem im Bau befindlichen VGP Park Parsdorf bei München. Die Investitionshöhe entspricht in etwa 250 Millionen Euro. Das gesamte Objekt mit einer Größenordnung von circa 270.000 Quadratmetern Mietfläche mit den beiden Mietern BMW und dem Maschinenbauunternehmen KraussMaffei technologies befindet sich derzeit in der Realisierung und soll bis voraussichtlich 2026 final fertiggestellt werden. Die Beteiligung des Versicherers Allianz an diesem Projekt stellt somit die größte Einzelinvestition in den letzten 9 Monaten dar. Darüber hinaus erwarb der französische Investor Amundi Group das Zalando Logistikzentrum in Lahr (Schwarzwald) ebenfalls für circa 210 Millionen Euro.

Portfolioübernahmen weiterhin sehr überschaubar

Single Investments dominierten das Marktgeschehen in diesem Jahr deutlich stärker und summierten sich auf ein Volumen von insgesamt 1,6 Milliarden Euro bzw. 68 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens. Paketdeals wie das bereits genannte Logistrial-Portfolio oder das Maple-Portfolio, welches Anfang Mai für rund 200 Millionen Euro an den Londoner Investment Manager Apeiron ging, machten gerade ein Drittel des gesamten Investitionsvolumens aus. Hier mangelt es schlichtweg an Opportunitäten am Markt angesichts hoher Liquidität und starker Nachfrage. Im Laufe des dritten Quartals übernahm Blackstone zudem sechs



Logistikobjekte aus dem deutsch-französischen Proximity-Portfolio der beiden britischen Joint Venture Partner Castlelake und Melcombe Partners. Der Kaufpreis für die Immobilien, die sich in an den Top-Logistikstandorten wie Berlin, Frankfurt oder Köln befinden, lag bei mehr als 120 Millionen Euro. Derzeit befindet sich zudem das Roots-Portfolio mit 13 Logistikimmobilien in der Vermarktung, welches von den beiden Investoren Garbe und Patrizia verwaltet wird und nun einen Käufer sucht. Während der Vermarktungsphase hat sich der hohe Wettbewerbs- und Anlagedruck sehr deutlich widerspiegelt, sodass dieses Portfolio bereits ein Volumen von über 500 Millionen Euro erreicht und vermutlich im Laufe des vierten Quartales abgeschlossen wird.

Renditen fallen stark und rangieren teils auf Niveau von Büroimmobilien

Sowohl die Nachfrageverschiebung zugunsten Logistik als auch der weiterhin anhaltende Anlagedruck sind Parameter, die sich stark auf die Renditeentwicklung auf dem deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ausgewirkt haben. Bereits in der ersten Jahreshälfte wurden einige Transaktionen mit Kaufpreisfaktoren über dem 25,5-fachen aufgerufen. Dies setzt nun den Maßstab für deutsche Core-Logistikimmobilien in strategisch guten Lagen mit einem bonitätsstarken Mieter und einer hochwertigen Objektqualität, so dass dies einer derzeitigen Brutto-Spitzenrendite von 3,90 Prozent entspricht. Dies gleicht dem Durchschnitt der Spitzenrenditen in den TOP-Investmentzentren.

Transaktionen, die sich gerade in der Pipeline befinden und kurz vor Abschluss stehen, rufen bereits im Einzelfall Renditen weit über dem 28-fachen der Jahresmiete auf. Logistikrenditen befinden sich demnach auf einem Niveau, das es bisher nur bei Core-Büroobjekten in den Top-Investmentzentren Deutschlands gegeben hat. Unter Berücksichtigung der aktuellen Marktentwicklung ist eine Renditekompression für das nächste Quartal demnach vorprogrammiert.

Pipeline für viertes Quartal gut gefüllt

„Sofern das Roots-Portfolio mit etwas mehr als einer halben Milliarde Euro Volumen noch im vierten Quartal abgeschlossen wird, erwarten wir für das Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen, das im Bereich zwischen 6 und 7 Milliarden Euro liegen wird. Weder im zweiten noch dritten Quartal konnte ein Corona-bedingtes Abklingen der Nachfrage und damit ein Ausbremsen des Transaktionsvolumens verzeichnet werden. Tatsächlich führten die Folgen der



Covid-19-Krise dazu, dass die Nachfrage nun weiter anzog. Bei gleichzeitig stark begrenztem Produktangebot im gesamten Bundesgebiet – insbesondere im Core-Bereich – bleibt dies weiterhin der Flaschenhals auf dem Investmentmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien. Auch muss berücksichtigt werden, dass investitionsstarke Investoren aus dem Ausland, beispielsweise aus dem asiatischen Raum, in diesem Jahr kaum zum Zug kamen, so dass sich die Wettbewerbssituation als Konsequenz noch zuspitzen könnte“, so **Reck** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

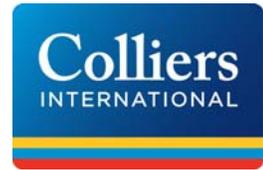
Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, 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:

Hubert Reck
Head of Industrial & Logistics Stuttgart | Investment
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 711 22733-16
hubert.reck@colliers.com

Nicole Kinne
Associate Director | Research Industrial & Logistics
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 89 624 294-792
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