



DEUTSCHLAND

INDUSTRIE UND LOGISTIK INVESTMENT

MARKTBERICHT

2020/2021



INDUSTRIE UND LOGISTIK INVESTMENT

Transaktionsvolumen

Der deutsche Industrie- und Logistikinvestmentmarkt beendete das Jahr 2020 mit einem außergewöhnlichen Investitionsvolumen von insgesamt rund 7,5 Mrd. €. Das Ergebnis übertrifft somit den Vorjahreswert um 14 % und gilt demnach als das bislang zweitstärkste je gemessene Jahresergebnis nach dem Rekordjahr 2017 mit 8,7 Mrd. €. Auf dem gesamten gewerblichen Immobilienmarkt positionierte sich die Assetklasse weiterhin auf Platz 3, konnte ihren Marktanteil jedoch von 9 % im Vorjahr auf nunmehr 13 % steigern. Das Jahr 2020 war geprägt von außergewöhnlichen Transaktionen, die die Stärke und Attraktivität dieser Assetklasse deutlicher als je zuvor zum Vorschein brachte. Die weltweite Covid-19-Pandemie hatte auf dem Investmentmarkt für einen zusätzlichen Aufschwung bei Logistikimmobilien gesorgt und viele neue Investoren dazu bewegt, mit der Assetklasse Logistik in Berührung zu kommen. So wurden mehr und mehr Investoren bei Bieterunden registriert, die

bislang kaum oder gar nicht in Logistikimmobilien investierten. Zusätzlich sorgte der weiterhin vorherrschende Produktmangel insbesondere im Core-Bereich dafür, dass die ohnehin schon überschaubaren Transaktionen am Markt den harten Wettbewerb verstärkten und 2020 Kaufpreisfaktoren aufgerufen wurden, die wir bislang nur von Büroinvestments kannten.

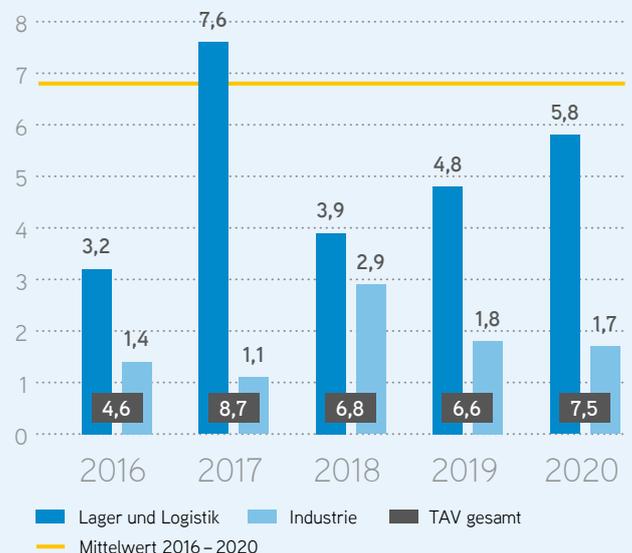
Angebot und Nachfrage

Für ein wenig Produktnachschub sorgten im Laufe des Jahres überdurchschnittlich viele Sale-and-Lease-Back-Transaktionen. Der Anstieg solcher Transaktionen ist größtenteils auf die Einflüsse der wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie zurückzuführen, da sich einige Unternehmen mit dem Verkauf ihrer eigenen Immobilien im derzeitigen attraktiven Marktumfeld Liquidität verschaffen, unter anderem auch, um ihr operatives Wachstum und ihre Wettbewerbssituation durch Unternehmensübernahmen zu stärken. Dieser Trend sorgte für einen leichten

Fast Facts

Investment	2020	2019
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	7.478	6.566
Portfoliotransaktionen	35 %	40 %
TOP 7	33 %	35 %
Internationale Käufer	43 %	60 %
Internationale Verkäufer	28 %	30 %
Spitzenrendite	3,70 %	4,20 %

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

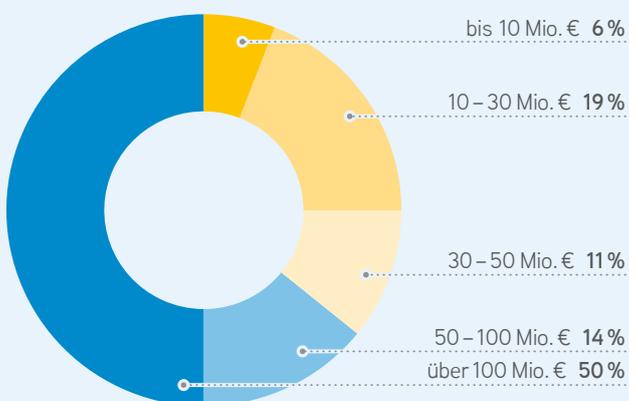


Nachschub bei Anlagemöglichkeiten und kam vor allem den Investoren zugute, die im ohnehin schon recht leergefegten Logistikinvestmentmarkt nach neuen, teils risikoreicheren und rentableren Opportunitäten suchen.

Der überwiegende Teil des Jahresumsatzes wurde zudem weitestgehend durch nationale Investoren erzielt. Diese investierten rund 4,2 Mrd. € in Industrie- und Logistikimmobilien, sodass sich ihr Marktanteil im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 18 Prozentpunkte erhöhte und auf 57 % stieg. Ausländische Investoren hatten aufgrund der Restriktionen im Reiseverkehr nur bedingt Möglichkeiten, Besichtigungen von zu erwerbenden Objekten oder Termine vor Ort wahrzunehmen, sodass ihr Marktanteil im Verlauf des Jahres deutlich zurückging. Bemerkenswert ist, dass der Logistikinvestmentmarkt ohne die Hilfe größerer milliarden-schwerer Plattformdeals zu solch einem starken Jahresergebnis kam und sich direkt hinter dem außergewöhnlichen und von Portfoliakäufen geprägten Rekordjahr 2017 positionierte. Insgesamt erzielten

Portfoliotransaktionen rund 2,6 Mrd. €, was einem Anteil von 35 % am Gesamtumsatz entspricht. Zu den größten Paketdeals 2020 zählte unter anderem die Übernahme des europäischen Logistrial-Portfolios durch die Union Investment zu Beginn des Jahres. Das Gesamtvolumen lag bei rund 800 Mio. €, davon entfällt mehr als die Hälfte auf die deutschen Objekte. Auch der Verkauf des Roots-Portfolios mit 14 Immobilien und einem Kaufpreis von über 500 Mio. € an AEW Europe im 4. Quartal sowie die Übernahme des Rocket-Portfolios, welches von der Union Investment für einen Kaufpreis im mittleren dreistelligen Millionen-Euro-Bereich erworben wurde.

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2020 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

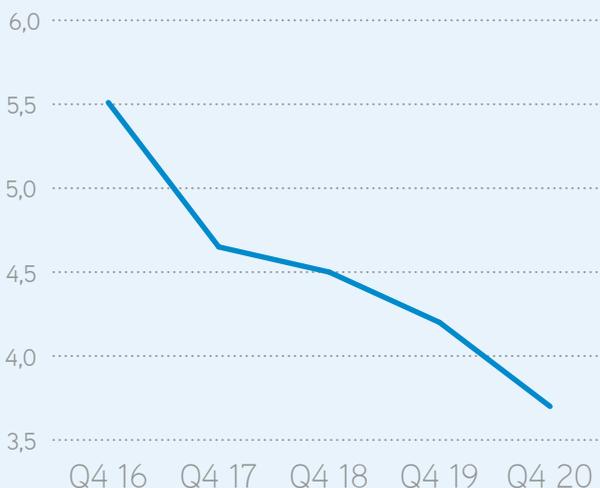
Renditen

Der Nachfrageboom bei Logistikinvestments und der daraus resultierende Wettbewerb löste im vergangenen Jahr enormen Druck auf die Renditen in Deutschland aus. Während die durchschnittliche Brutto-Spitzenrendite für moderne Logistikimmobilien in den bedeutendsten Logistikregionen Deutschlands im Vorjahr 2019 bei rund 4,20 % lag, sank diese im Laufe des Jahres um weitere 50 Basispunkte auf unter 3,70 %, was einer Nettorendite von circa 3,30 % entspricht. Im abgelaufenen Jahr wurden vereinzelt Transaktionen registriert, die durch ihr Gesamtpaket absolute Outperformer waren und Kaufpreise über dem 28-fachen der Jahresnettomiete erzielten, die es normalerweise nur auf dem Büro- und Wohnimmobilienmarkt gibt. So kam es dazu, dass die dabei erzielten Kaufpreise pro Quadratmeter teilweise die 2.000-€-Marke überschritten und den Maßstab für zukünftige vergleichbare Transaktionen setzten.

Ausblick

Das Wachstum im E-Commerce spricht für die zunehmende Attraktivität und Bedeutung von Logistikimmobilien in Deutschland. Bedingt durch die sich ausbreitende Covid-19-Pandemie im Jahr 2020 und die daraus entstandenen Einschränkungen im Alltag entschieden sich immer mehr Haushalte, online zu bestellen und Einkäufe nach Hause liefern zu lassen. Das führte zu einem beachtlichen Anstieg des Paketvolumens in Deutschland und zu einem weiterwachsenden Bedarf an Lager- und Logistikflächen. Zudem erwarten wir durch Optimierungs- und Innovationsdruck in einigen Bereichen der klassischen Industrie in der Zeit nach Covid-19 den Ruf nach schlanken Betriebsabläufen in modernen Hallen. Der Logistiksektor zeigt sich erneut äußerst krisensicher, sodass wir von einem nachhaltig anhaltenden Run auf Industrie- und Logistikimmobilien ausgehen und somit auch eine weitere Renditekompression im Jahr 2021 möglich ist.

GRAFIK 4: Spitzenrendite Lager- und Logistikimmobilien in den Top-Logistikregionen Mittelwert in %



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Anna Owczarek
Consultant | Research Industrial & Logistics
+49 89 624294-794
anna.owczarek@colliers.com

Bildnachweis
Titelseite: Shutterstock, Inc.

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

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

