



Accelerating success.

Deutschland 2021 / 2022

Markt- Bericht

Industrie und
Logistik Investment

Industrie und Logistik Investment

Transaktionsvolumen

Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt beendet das Jahr 2021 mit einem neuen Rekordvolumen. Insgesamt wurden über 9,2 Mrd. € in Industrie- und Logistikkassets investiert. Das bisherige Rekordjahr 2017 mit rund 8,7 Mrd. € konnte nach einer überdurchschnittlichen Jahresendrallye um etwa 8 % übertroffen werden. Bemerkenswert ist vor allem, dass das Ergebnis 2017 vorwiegend durch drei großvolumige milliardenschwere Plattform-Übernahmen erzielt wurde, während im Jahr 2021 keine einzige Transaktion in dieser Größenordnung auf dem deutschen Markt verzeichnet wurde und letztlich die hohe Marktaktivität allein zu dem herausragenden Ergebnis führte. Der fünfjährige Durchschnitt wurde mit einem Plus von 37 % deutlich überschritten, so dass die Assetklasse sich auf dem Gewerbeimmobilienmarkt als zweitstärkster Immobilientyp festigen konnte. Der gewerbliche Immobilienmarkt erlebt einen wahren Hype um die Assetklasse, was zu großen Teilen auf die äußerst vielverspre-

chende Entwicklung in den letzten 24 Monaten zurückzuführen ist. Dabei spielte vor allem die krisenresistente Nachfrage bei Logistikflächen während der Pandemie eine enorme Rolle, aber auch der damit verbundene Aufschwung im Onlinehandel und die Notwendigkeit einer gut funktionierenden urbanen Logistik, um die überdurchschnittlichen Paketvolumina bewerkstelligen zu können.

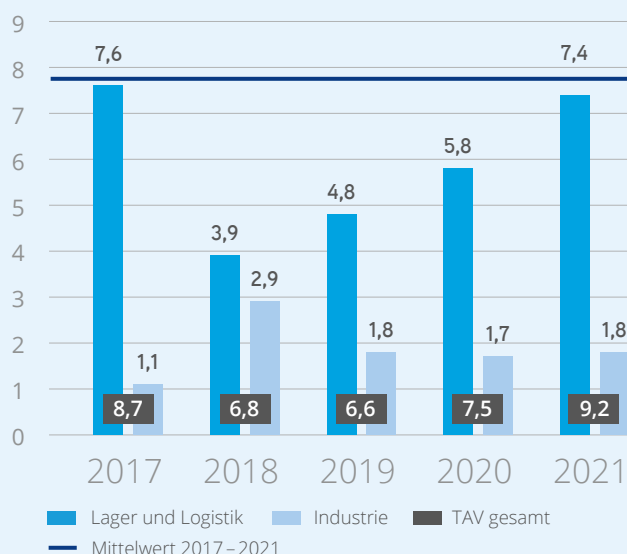
Angebot und Nachfrage

Da sich insbesondere im Core-Bereich das Angebot sehr überschaubar zeigt und nur eine geringe Anzahl an hochwertigen Neubaumobilien dem Markt zur Verfügung steht, entscheiden sich als Alternative am derzeit hart umkämpften Markt immer mehr Investoren für einen Forward Deal, bei dem Neubauprojekte noch vor Fertigstellung vom Entwickler erworben werden. Käufer versprechen sich hiervon, frühzeitig eine attraktive Anlagemöglichkeit zu sichern. Ein Beispiel hierfür ist

Fast Facts

Investment	2021	2020
Transaktionsvolumen (in Mio. €)	9.205	7.478
Portfoliotransaktionen	32 %	35 %
TOP 7	32 %	33 %
Internationale Käufer	48 %	43 %
Internationale Verkäufer	35 %	28 %
Spitzenrendite	3,25 %	3,70 %

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



unter anderem die Projektentwicklung „Coreport II“ in Reichertshofen, bei der sich die Real I.S. AG noch während der Bauphase die circa 12.400 m² große Neubau-Logistikimmobilie von Intaurus sicherte.

Rund 2,9 Mrd. € bzw. knapp ein Drittel des Umsatzes konnten Paketverkäufen zugeordnet werden. Der Anteil an Portfolio-Deals am Gesamtumsatz verzeichnet jedoch wie auch schon im Vorjahr eine rückläufige Entwicklung (2020: 35 % versus 2019: 40 %). Insgesamt wurden zwar mehr Portfolios gezählt als in den letzten beiden Jahren, der Anteil am gesamten Volumen lag dennoch unter dem Durchschnitt. Zurückzuführen ist dies vor allem auf den überproportional hohen Anteil an Single-Investments, die 2021 getätigt wurden und für rund 68 % des gesamten Umsatzes verantwortlich waren.

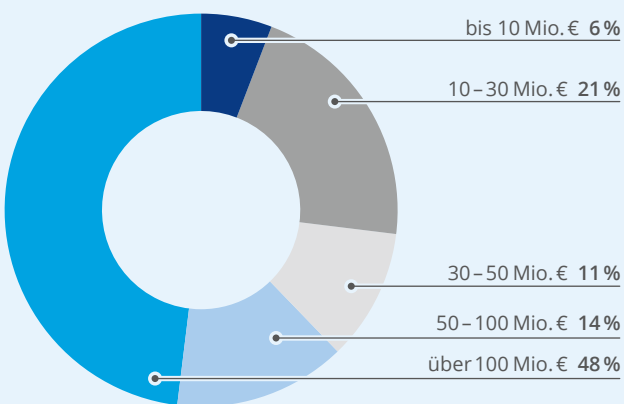
Zu den im Jahr 2021 größten Portfolio-Transaktionen zählte unter anderem die milliardenschwere Übernahme des paneuropäischen EQT/Exeter Fonds „Europe Value Venture Fund III“ für insgesamt rund 3,1 Mrd. € durch den asiatischen Staats-

fonds GIC aus Singapur, bei der etwa 20 % auf den deutschen Markt entfielen.

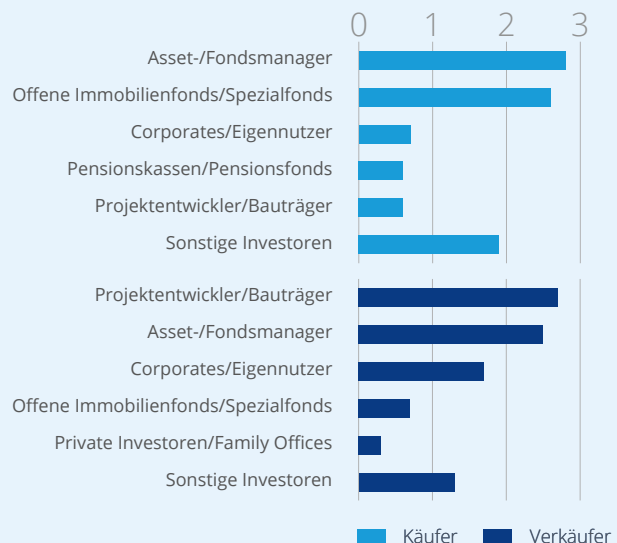
Außerdem erfolgte Mitte des Jahres der Erwerb des insgesamt über 800 Mio. € schweren Clarion-Portfolios durch den kanadischen Investor Dream Global, bei dem auch einige deutsche Assets den Besitzer wechselten. Der Anteil an Portfolios im dreistelligen Millionenbereich, die sich 2021 auf dem deutschen Markt abspielten, summierte sich nach Ablauf des 4. Quartals auf rund 2,4 Mrd. €, was ein Viertel des Gesamtinvestitionsvolumens ausmachte. Die größte Einzeltransaktion des Jahres tätigte Deka Immobilien mit dem Erwerb des Metawerk Logistikparks in Meerane (Sachsen) für rund 280 Mio. €.

Der Anteil an ausländischen Investoren hat sich nach Ablauf des 4. Quartals auf einem ähnlichen Niveau wie zum Vorjahr eingependelt, sodass rund 4,4 Mrd. € bzw. 48 % des gesamten Transaktionsvolumens internationalen Kapitalgebern zuzuordnen sind. Etwa die Hälfte davon wurden durch Portfolio-Übernahmen generiert. Eine weiterhin hohe Marktpräsenz verzeichneten Investoren aus Großbritannien mit rund 28 %.

GRAFIK 2: Transaktionsvolumen nach Größenklassen 2021 Anteil in %



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



Renditen

Wie zu erwarten, zeigte sich die Renditeentwicklung bei einem gleichzeitig limitierten Angebot im Laufe des Jahres weiterhin auf Talfahrt, sodass die Bruttospitzenrendite von 3,70 % zu Beginn des Jahres auf aktuell 3,25 % sank. Dabei lässt sich über das Jahr hinweg beobachten, dass Investoren auch bei Immobilien mit kurzen Mietvertragslaufzeiten kaum noch Risiken sehen, sofern diese in Lagen mit prognostiziertem Mietwachstum liegen. Insofern können kurze Laufzeiten vielmehr als Chance gesehen werden, die jährlichen Mieteinnahmen der Immobilie nach Ablauf der Mietverträge nochmals zu steigern. Die neue Risikobewertung bestätigt sich auch in den Kaufpreisfaktoren, die über dem 30-fachen liegen und in den letzten zwölf Monaten von zahlreichen Transaktionen erzielt wurden.



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

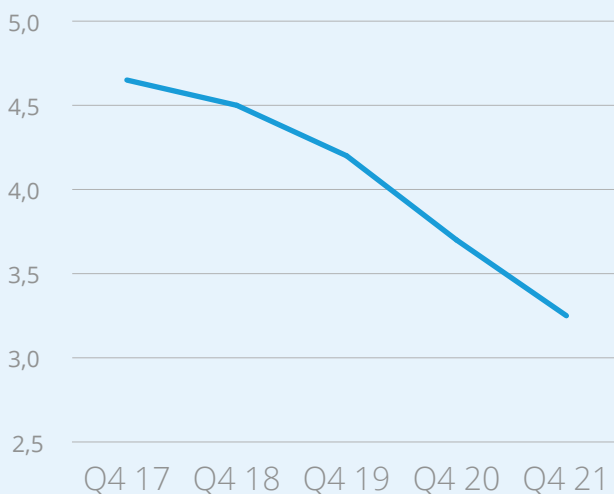
Neben den klassischen Logistikkassetts ist die Investorennachfrage bei Light-Industrial-Immobilien weiterhin hoch, die jedoch aufgrund fehlender Objekte am Markt mit 1,8 Mrd. € bzw. circa 20 % Marktanteil erneut nur einen kleinen Anteil am gesamten Investitionsvolumen ausmachen. Die

Renditekompression zeigte sich auch hier fortlaufend. Für Core-Immobilien mit Lage in den Topinvestmentzentren rangiert die Spitzenrendite Ende Dezember 2021 mittlerweile bei 4,25 %, 65 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

Fazit und Prognose

Es steht mittlerweile außer Frage, dass das Interesse an Logistikimmobilien weiterhin anhält und auf einem sehr hohen Niveau bleibt. Zunehmend mehr Investmenthäuser legen ihren Fokus nun auf Logistik, sodass ausreichend Kapital zur Verfügung steht und platziert werden könnte. Mit Sicherheit wäre das Transaktionsvolumen auch deutlich höher ausgefallen, sofern mehr Produkte dem Markt zur Verfügung gestanden hätten. Investoren, die bei Bieterverfahren nicht zum Zuge gekommen sind, stehen daher unter Druck, ihre Zielallokationen zu erreichen. Unter diesen Aspekten sind die Erwartungen für das neue Jahr hoch, welches unter anderem durch eine weiterführende Renditekompression geprägt sein wird.

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



Ansprechpartner

RESEARCH

Nicole Kinne

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

RESEARCH

Anna Owczarek

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

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis

Titelseite: AdobeStock_90491148