

Industrie- immobilienmarkt



Langfristige Wachstumsperspektiven bleiben intakt

Trotz zunehmenden konjunkturellen Gegenwinds bleibt der Industrieflächenmarkt von Knappheit geprägt und viele Investoren wollen den Logistikanteil in ihren Portfolios weiterhin erhöhen. Im 3. Quartal des laufenden Jahres blieb die Aktivität am Investmentmarkt jedoch vor dem Hintergrund der Turbulenzen an den Finanzmärkten und vor allem wegen der nochmals stark gestiegenen Zinsen gedämpft. Das Transaktionsvolumen in diesen drei Monaten belief sich auf 1,7 Mrd. Euro. Das entspricht dem Wert des vorangegangenen Quartals und liegt nur knapp unter dem Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre (ca. 2,0 Mrd. Euro), ist aber weniger als halb so viel wie im 1. Quartal dieses Jahres. Die Vermietungsmärkte profitieren weiterhin von dem Rückenwind, der den Sektor in den letzten zehn Jahren gestützt hat und der durch die Pandemie noch verstärkt wurde. Diese Triebkräfte wirken weiterhin, aber gleichzeitig verschlechtern sich die kurzfristigen Perspektiven wegen der bevorstehenden Rezession. Zusammen mit den massiv gestiegenen

und zuletzt weiter steigenden Zinsen ist das ein so herausforderndes und auch unsicheres Umfeld für Investoren, dass viele von ihnen zunächst abwarten. Wegen der nach wie vor günstigen Mietwachstumsperspektiven des Sektors dürften sie jedoch zurückkehren, sobald sich das Zinsniveau stabilisiert hat.

Im Umfeld steigender Zinsen bleibt Preisfindung schwierig

Wegen der außergewöhnlich hohen Volatilität der Zinsen ist die Preisbildung weiterhin erschwert und auch in den letzten Monaten wurden zahlreiche Verkaufsprozesse abgebrochen, weil Käufer- und Verkäuferseite ihre Preiserwartungskluft nicht überbrücken konnten. Die schon im Frühjahr begonnene Preiskorrektur hat sich jedoch fortgesetzt. Die Spitzenrendite für Logistikimmobilien stieg von zuvor 3,0 % bis 3,2 % auf nun 3,3 % bis 3,7 %. Wir weisen weiterhin Spannen aus, um die ungewöhnlich große Differenz zwischen der Zahlungsbereitschaft der Käufer

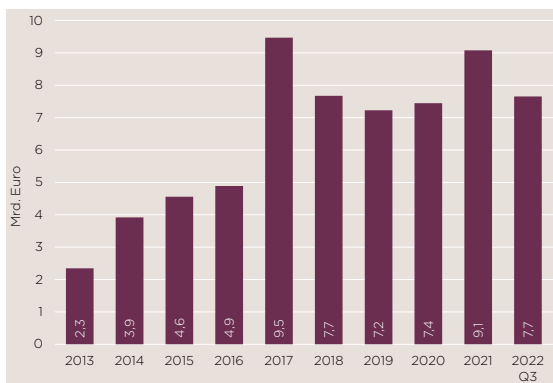
Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



19 %

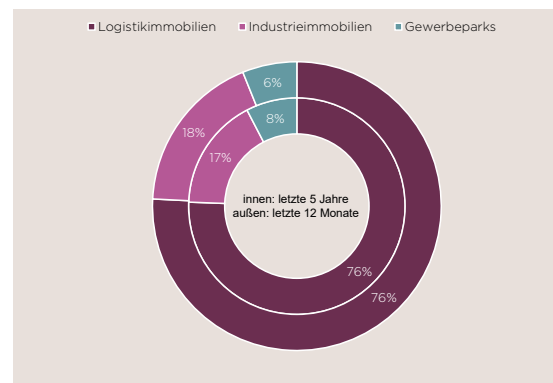
Fast ein Fünftel des gesamten mit Gewerbeimmobilien in diesem Jahr erzielten Transaktionsvolumens entfiel auf Industrieimmobilien. Bliebe es bis zum Jahresende dabei, wäre es ein neuer Höchstwert.

Abb. 1: Transaktionsvolumen

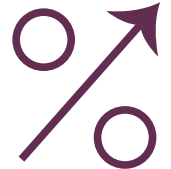


Quelle Savills

Abb. 2: Transaktionsvolumen nach Nutzung



Quelle Savills



40 %

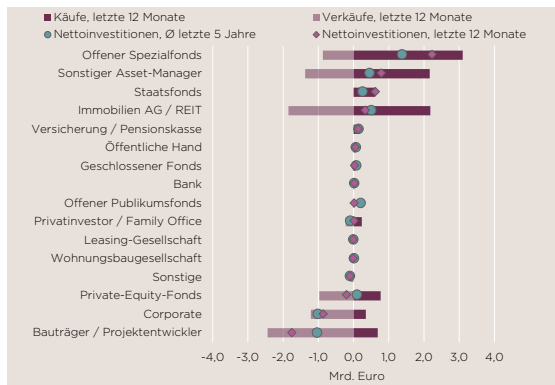
Mehr als 40 % der Nutzer gehen davon aus, dass sie in den kommenden drei Jahren mehr Lagerfläche benötigen werden.

Tab. 1: Transaktionsvolumen im Überblick

	Q1 - Q3 2022	ggü. Vorjahresperiode	Q4 2021 - Q3 2022	ggü. Q4 2020 - Q3 2021
Logistikimmobilien	5.721	+ 18 %	8.163	+ 18 %
Produktionsimmobilien	1.423	+ 56 %	1.950	+ 65 %
Gewerbeparks	509	+ 159 %	657	+ 66 %
Insgesamt	7.653	+ 28 %	10.770	+ 27 %

Quelle Savills / Transaktionsvolumen in Mio. Euro

Abb. 3: Volumen nach Investorentyp



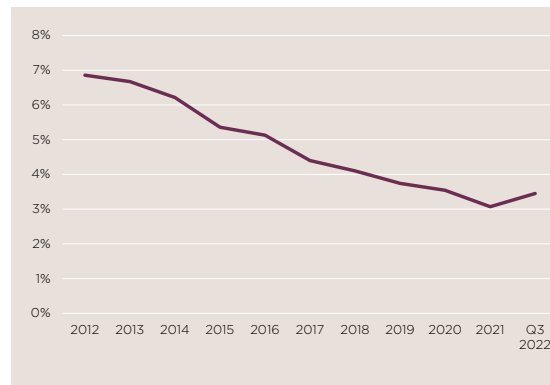
Quelle Savills

und den Preiserwartungen der Verkäufer zu reflektieren. Verfestigt sich das derzeitige Zinsniveau oder steigen die Zinsen gar noch weiter, dürfte sich die Preiskorrektur in den kommenden Monaten fortsetzen. Spitzenpreise erzielen nur noch Objekte, die ohne jeden Kratzer sind. Schon kleine Makel an Objekt- oder Lagequalität oder der Vermietungssituation nehmen die Bieter zum Anlass für vergleichsweise hohe Preisabschläge. Das war in der Vergangenheit nicht so und das führt zu entsprechend langen und manchmal auch erfolglosen Preisverhandlungen zwischen Käufer und Verkäufer. Wer hier am Ende in der stärkeren Position ist, bleibt abzuwarten.

Industrieimmobilien etablieren sich nach Büros als zweitgrößte Anlageklasse

Obwohl sich die Investmentaktivität deutlich abgekühlt hat, ist der Industrieimmobilienmarkt weniger stark betroffen als viele andere Gewerbeimmobiliensegmente. Folglich hat sich der Anteil von Industrieimmobilien am gesamten mit Gewerbeimmobilien erzielten Investmentumsatz erhöht. In den ersten drei Monaten des laufenden Jahres lag er bei 19 %. Blicke es bis zum Jahresende dabei, wäre das der höchste jemals erreichte Wert. Darüber hinaus wären Industrieimmobilien dann im zweiten Jahr in Folge die Nutzungsart mit dem zweithöchsten Anteil nach Büroimmobilien. Die kurzfristigen Turbulenzen ändern nichts daran, dass Industrieimmobilien generell und Logistikimmobilien im Besonderen in den Portfolios vieler Investoren an Bedeutung gewonnen haben und wahrscheinlich auch weiterhin gewinnen werden. Knapp

Abb. 4: Renditen für Logistikimmobilien



Quelle Savills / Hinweis: Die für Q3-2022 gezeigte Rendite reflektiert die Mitte der von uns beobachteten Spanne zwischen angebotenen und nachgefragten Preisen. Diese liegt zwischen 3,3% und 3,7%.

ein Drittel der von uns im Sommer im 'European Real Estate Logistics Census' befragten Investoren gab an, im Logistikimmobiliensegment noch unterallokiert zu sein.

Flächennachfrage könnte kurzfristig sinken

Kurzfristig dürften jedoch andere Themen im Vordergrund stehen. Mit dem Handel ist einer der Hauptabnehmer von Logistikflächen tief in der Krise und auch Teile der Industrie geraten nicht zuletzt wegen der hohen Energiekosten in Schwierigkeiten. Das dürfte die Flächennachfrage in den kommenden Monaten mindern. Dem stehen jedoch nachfrageerhöhende Effekte gegenüber, vor allem der Umbau der Lieferketten vom Just-In-Time- auf Just-In-Case-Modelle. Kurzfristig könnten die Negativeffekte überwiegen, mittel- bis langfristig werden es die positiven sein. Der einfachste Weg hin zu resilienteren Lieferketten ist für viele Unternehmen das Aufstocken ihrer Lagerbestände. Etwa 40 % aller europäischen Logistiknutzer wollen genau das tun. Ebenso viele Nutzer rechnen damit, dass sie in den kommenden drei Jahren mehr Lagerfläche benötigen werden und nur gut ein Zehntel geht davon aus, dass sie mit weniger Fläche auskommen werden. Das dürfte die ohnehin schon bestehende Flächenknappheit eher noch verschärfen, zumal für Logistikimmobilien geeignete Grundstücke ein Flaschenhals bleiben dürften. Vor diesem Hintergrund werden die Mieten, die zuletzt schon stark gestiegen sind, auch in den kommenden Monaten und Jahren weiter wachsen.

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter 

Savills Team

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

Panajotis Aspiotis

Managing Director / Chief Commercial Officer
+49 211 22 962 220
paspiotis@savills.de

Bertrand Ehm

Director / Industrial Investment
+49 40 309 977 140
behm@savills.de

Matthias Pink

Director / Head of Research Germany
+49 30 726 165 134
mpink@savills.de

Savills ist eines der führenden, weltweit tätigen Immobiliendienstleistungsunternehmen mit Hauptsitz und Börsennotierung in London. Das Unternehmen wurde 1855 gegründet und blickt auf eine lange Geschichte mit überwältigendem Wachstum zurück. Savills setzt Trends statt ihnen zu folgen und verfügt heute über mehr als 600 Büros und Partnerbüros in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 39.000 Beschäftigten. In Deutschland ist Savills mit mehr als 350 Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten präsent.

Diese Publikation dient allein informativen Zwecken. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder sonstige Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Die Informationen beruhen auf Quellen, die von uns als verlässlich eingestuft wurden, wir können jedoch nicht dafür garantieren, dass diese Informationen korrekt oder vollständig sind. Eine Vervielfältigung dieser Publikation oder von Teilen davon bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung durch Savills.
© Savills Oktober 2022

