

Wider die Belastungsfaktoren

Unter dem derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld aus hoher Inflation, steigenden Energiekosten, geringerer konjunktureller Dynamik und schrumpfender realer Kaufkraft der privaten Haushalte leiden die beiden größten Nutzer am Industrieflächenmarkt – Industriebetriebe und Handelsunternehmen – in besonderem Maße. Aus Investorensicht kommt die Zinswende als Belastungsfaktor noch hinzu. Trotz dieser widrigen Umstände belief sich das Transaktionsvolumen am Investmentmarkt für Industrieimmobilien im letzten Jahr auf 9,3 Mrd. Euro – das ist nicht nur ein leichter Anstieg gegenüber 2021 (+ 2 %), sondern auch der zweithöchste jemals registrierte Umsatz. Obwohl die Liste an Belastungsfaktoren also für die Industrie- und Logistikflächenmärkte in den letzten Monaten immer länger geworden ist, scheinen die positiven strukturellen Impulse nach wie vor zu überwiegen. Vor allem das Bemühen von Industrie- und Handelsunternehmen ihre Lagerbestände aufzustocken, um für unterbrochene Lieferketten gewappnet zu sein, hat die

Logistikflächennachfrage im letzten Jahr stabilisiert. Am Investmentmarkt hat wiederum die Zinswende deutliche Spuren hinterlassen, aber auch hier wirkt stabilisierend, dass Industrieimmobilien in der Investorengunst gestiegen und viele Investoren in dem Sektor noch unterallokiert sind.

Umsatzrückgang ab dem 2. Quartal, vor allem bei Portfolios

Schon ein Blick auf die Umsatzverteilung über das vergangene Jahr verrät jedoch, dass der Investmentmarkt für Industrieimmobilien genau wie alle anderen Segmente massiv von der Zinswende beeinflusst wurde und immer noch wird. Fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens des Jahres 2022 entfiel auf das 1. Quartal (45 %). In den folgenden Quartalen blieb der Umsatz wesentlich niedriger und das Schlussquartal war mit einem Transaktionsvolumen von ca. 1,4 Mrd. Euro das umsatzschwächste. Der Umsatzrückgang ab dem Frühjahr betrifft vor allem das Portfoliosegment, das bei

Ausgewählte Kennzahlen im Fokus



9,3 Mrd. Euro

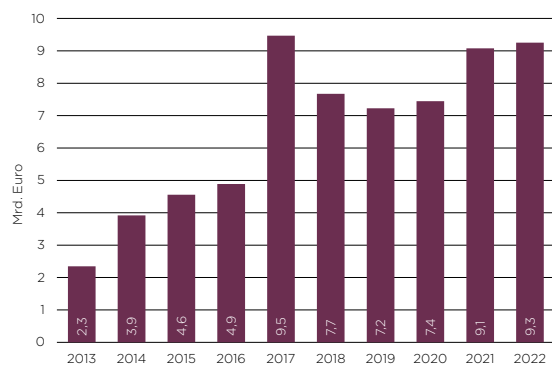
Ein Transaktionsvolumen von 9,3 Mrd. Euro bedeuten den zweithöchsten jemals registrierten Umsatz. Gegenüber dem Vorjahr ist das ein Anstieg von 2 %.



45 %

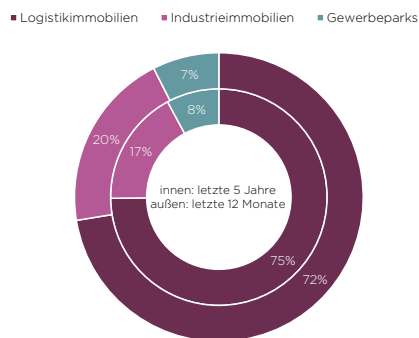
Mit 45 % entfiel fast die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens des Jahres 2022 auf das 1. Quartal.

Abb. 1: Transaktionsvolumen



Quelle Savills

Abb. 2: Transaktionsvolumen nach Nutzung



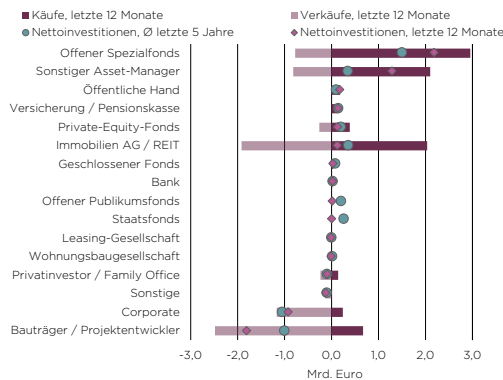
Quelle Savills

Tab. 1: Transaktionsvolumen im Überblick

	Q1 - Q4 2022	ggü. Q1 2021 - Q4 2021
Logistikimmobilien	6.703	- 8 %
Produktionsimmobilien	1.863	+ 29 %
Gewerbeparks	690	+ 100 %
Insgesamt	9.255	+ 2 %

Quelle Savills / Transaktionsvolumen in Mio. Euro

Abb. 3: Volumen nach Investorentyp



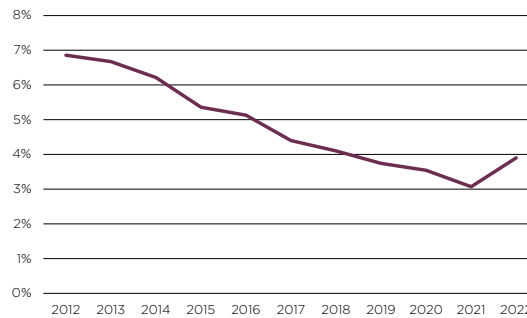
Quelle Savills

Industrieimmobilien traditionell einen erheblichen Teil des Gesamtumsatzes ausmacht. Wurden im 1. Quartal noch Portfolios für gut 2 Mrd. Euro gehandelt, kamen im restlichen Jahr nur noch 1,6 Mrd. Euro an Portfolioumsatz hinzu. Nach unserer Beobachtung sind vor allem die großen institutionellen Investoren nach wie vor sehr zurückhaltend und einige hatten bis zuletzt alle Ankaufaktivitäten ausgesetzt. Dadurch fanden in der zweiten Jahreshälfte nur noch sehr wenige großvolumige Transaktionen statt.

Anfangsrenditen steigen auch im 4. Quartal deutlich – größter Teil der Preiskorrektur dürfte erfolgt sein

Die Zinswende drückt sich nicht nur in gesunkenen Umsätzen, sondern auch in gestiegenen Anfangsrenditen aus. Die Preiskorrektur setzte sich auch im 4. Quartal 2022 fort und scheint noch nicht abgeschlossen, zumal die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern weiterhin recht weit auseinander liegen. Um diese Preisunklarheit abzubauen, weisen wir weiterhin Renditespannen aus. Das Band für die Spitzenrendite stieg in den letzten drei Monaten des Jahres 2022 im Durchschnitt der Top-7-Logistikregionen um weitere 40 Basispunkte auf 3,7 % bis 4,1 %. Damit liegt die Spitzenrendite nun 70 bis 110 Basispunkte über dem Wert aus dem 1. Quartal 2022. Wir gehen davon aus, dass damit nun der größte Teil des zu erwartenden Renditeanstiegs erfolgt ist.

Abb. 4: Renditen für Logistikimmobilien



Quelle Savills / Hinweis: Die für Q4-2022 gezeigte Rendite reflektiert die Mitte der von uns beobachteten Spanne zwischen angebotenen und nachgefragten Preisen. Diese liegt zwischen 3,7% und 4,1%.

Steigender Leerstand könnte Aufwertungschancen für Investoren eröffnen

Der negative Kapitalwerteffekt gestiegener Anfangsrenditen wurde zumindest teilweise durch wachsende Mieten kompensiert. Denn nach wie vor sind vor allem moderne Logistikflächen an den Top-Standorten knapp und es besteht ein Nachfrageüberhang. Der Flächenumsatz dürfte im vergangenen Jahr einen neuen Rekordwert erreicht haben. Für das laufende Jahr rechnen wir mit einem geringeren Flächenumsatz und auch der Leerstand könnte vor allem im kleinflächigen Segment aufgrund einer steigenden Zahl von Insolvenzen erstmals seit vielen Jahren wieder zunehmen. Dennoch dürfte die Nachfrage das Angebot an modernen Flächen weiterhin übersteigen und der Leerstand im restriktiven Bereich bleiben. Zumindest die Spitzenmieten dürften daher, wenn gleich zunächst langsamer, unverändert steigen. Sollte der Leerstand in diesem Jahr tatsächlich steigen, eröffnen sich für Eigentümer und Investoren Chancen, diese Flächen zu modernisieren und anschließend bei wieder anziehender Nachfrage an den Markt zu bringen. Denn mittelfristig dürfte die Nachfrage und mit ihr die Knappheit wieder zunehmen.

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 700 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 40.000 Beschäftigten. In Deutschland ist Savills mit mehr als 400 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 Januar 2023

