

Industrie- immobilienmarkt

savills

Stabilisierung auf niedrigem Niveau

Der Investmentmarktmarkt für Logistikimmobilien, Produktionsimmobilien und Gewerbeparks ist im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich geschrumpft. Dies betrifft alle Kennzahlen von der Anzahl der Transaktionen über das gehandelte Volumen bis hin zur Zahl der aktiven Käufer. Wenngleich das 2. Quartal etwas umsatzstärker war als die ersten drei Monate des Jahres, wurden am Ende mit gut 1,5 Mrd. Euro rund drei Viertel weniger investiert als im 1. Halbjahr des Vorjahres. Der Rückgang ist vor allem auf eine geringe Anzahl an Core- und großvolumigen Transaktionen sowie gesunkene Preise zurückzuführen. Im Größensegment ab 50 Mio. Euro haben in den ersten sechs Monaten nur wenige Transaktionen stattgefunden. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Gemengelage schauen viele Investoren mittlerweile lieber auf kleinere Hallen unterhalb von 50.000 m² Mietfläche. Zudem ist die Finanzierung, insbesondere von größeren Objekten, deutlich schwieriger geworden, sodass hier mit viel Eigenkapital agiert werden muss.

Branchenstimmung trübte sich zuletzt merklich ein

Die wirtschaftliche Lage ist vor allem für die Nutzer von Logistikimmobilien entscheidend. Wenngleich die Auslastung der Immobilien nahe an der Vollvermietung ist, trübte sich das Branchenklima zuletzt laut zwei Erhebungen des ifo Instituts merklich ein. Zum einen registrierten die Wirtschaftsforscher:innen vor dem Hintergrund von zum Teil deutlich gestiegenen Preisen für Transport- und Logistikdienstleistungen eine gesunkene Nachfrage nach eben jenen Dienstleistungen. Dies schlägt sich zum anderen auch in der Branchenstimmung nieder. Im Logistik-Indikator vom Juni 2023 beurteilten die Unternehmen ihre Geschäftslage so schlecht wie seit Februar 2021 nicht mehr. Auch die Geschäftserwartungen werden von den Unternehmen aktuell wieder etwas negativer beurteilt. Gleichwohl gibt es auch stabilisierende Faktoren: Konsum und Konsumklima haben sich auf niedrigem Niveau stabilisiert, und auch einige Branchen wie der Automotive-Sektor melden positive Signale. Ein Zeichen dafür,

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



434 Mio. €

Offene Spezialfonds gehörten mit einem Ankaufovolumen von 434 Mio. Euro zur mit Abstand aktivsten Käufergruppe im 1. Halbjahr.



22 %

Der Anteil von Gewerbeparks lag im 1. Halbjahr mit 22 % am Transaktionsvolumen so hoch wie noch nie.

Abb. 1: Transaktionsvolumen

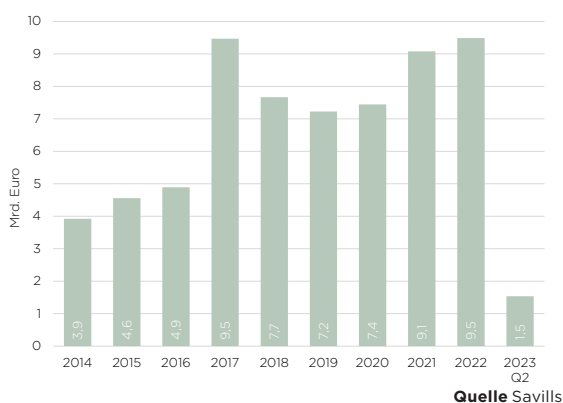
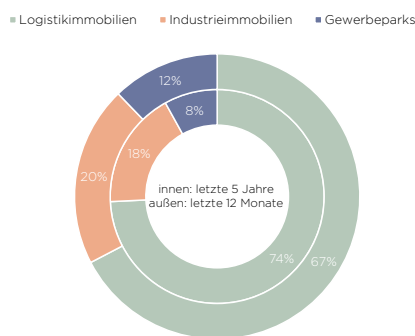


Abb. 2: Transaktionsvolumen nach Nutzung

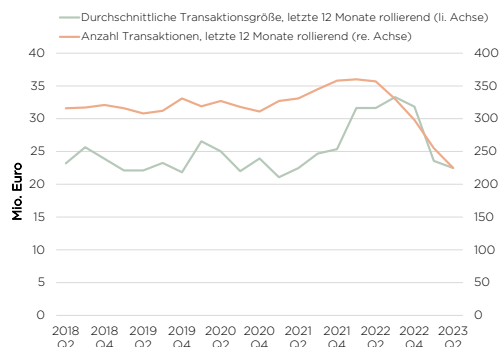


Tab. 1: Transaktionsvolumen im Überblick*

	Q1 - Q2 2023	ggü. Vorjahresperiode	Q3 2022 - Q2 2023	ggü. Q3 2021 - Q2 2022
Logistikimmobilien	853	- 80 %	3.407	- 60 %
Produktionsimmobilien	351	- 71 %	1.035	- 51 %
Gewerbeparks	332	- 34 %	617	- 13 %
Insgesamt	1.535	- 74 %	5.058	- 55 %

Quelle Savills / Transaktionsvolumen in Mio. Euro

Abb. 3: Transaktionszahl und -größe



Quelle Savills

dass es nicht in allen Branchen rund läuft, ist die steigende Zahl an Flächen, die zur Untervermietung angeboten werden. Insbesondere aus den Bereichen E-Commerce und Quick Commerce werden vermehrt Flächen in den Markt gegeben, die vom aktuellen Nutzer derzeit nicht benötigt werden.

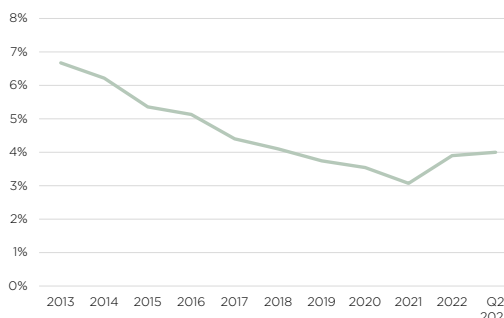
Rückläufige Zahl an Transaktionen und Käufern

Auch auf der Investmentseite sind die konjunkturellen und finanzwirtschaftlichen Auswirkungen spürbar. Die Zahl der Transaktionen insgesamt war im 1. Halbjahr 2023 mit etwa 80 Einzelobjekttransaktionen und 2 Portfolioabschlüssen deutlich niedriger als im Vorjahreszeitraum (ca. 140 bzw. 16). Damit setzte sich der im 2. Quartal 2022 begonnene Rückgang der Zahl der Transaktionen unvermindert fort. Mit der gesunkenen Anzahl an Transaktionen ist auch die Zahl der Käufer zurückgegangen. Im 1. Halbjahr zählten wir etwa 40 unterschiedliche Käufer. Im Vorjahreszeitraum waren es noch mehr als doppelt so viele. Von den in den fünf vergangenen Jahren aktiven Käufern sind knapp 400 Investoren in diesem Jahr bislang nicht aktiv gewesen, darunter zum Beispiel auch einige größere Investmentmanager. Trotz dieser Zahlen gibt es eine zunehmende Aktivität bei gestarteten und sich anbahnenden Prozessen, die sich mittelfristig wieder in eine höhere Anzahl an Transaktionen übersetzen werden.

Gewerbeparks und Light Industrial stärker im Fokus

Auch wenn nur wenige Core-Transaktionen Relativ betrachtet ist das Segment mit Logistik- und Industrieimmobilien unverändert umsatzstark. Gut 16 % des am gesamten Gewerbeinvestmentmarktes investierten Volumens entfielen auf Logistik- und Industrieimmobilien. Die Nachfrage der Investoren hat sich aber über das Interesse an reinen

Abb. 4: Spitzenrendite Logistik



Quelle Savills / Hinweis: Die für 2022 gezeigten Renditen reflektieren die Mitte der von uns beobachteten Spanne von +/- 20 Basispunkten (Spannen reflektieren unterschiedl. Kaufpreisvorstellungen von Verkäufern und Käufern)

Logistikhallen erweitert. Schon seit einigen Quartalen sind auch Gewerbeparks und Light-Industrial-Immobilien stärker im Anlagefokus. Der Anteil dieser beiden Teilsegmente lag im 1. Halbjahr bei jeweils über 20 % und damit in Summe so hoch wie noch nie seit Beginn der Erfassung dieser Zahlen durch Savills im Jahr 2009. Die Gründe für das verstärkte Interesse sind in einer größeren Risikodiversifikation, der Nachfrage nach Objekten mit kleineren Volumina sowie als Anlagealternative für andere Immobiliennutzungsarten zu suchen.

Spitzenrendite steigt auf 4 %

Auch wenn nur wenige Core-Transaktionen stattgefunden haben, so gibt es mittlerweile genügend Evidenz, bei welchem Preis Käufer und Verkäufer zusammenfinden. Deshalb weisen wir wieder einen Punktwert für die Spitzenrendite für Logistikimmobilien aus, nachdem wir zuletzt mangels Transaktionen immer eine Spanne von +/- 20 Basispunkten angegeben hatten. Die Spitzenrendite lag Ende des 2. Quartals bei 4,0 % und damit 10 Basispunkte oberhalb des mittleren Werts der Spanne des Vorquartals. Sobald eine Immobilie bestimmte Bewertungskriterien aber nicht vollumfänglich erfüllt, beispielsweise in puncto ESG, muss der Verkäufer mit deutlichen Abschlägen rechnen. Beachtenswert ist, dass es im Spitzensegment aktuell kaum einen Unterschied zwischen Büros, Geschäftshäusern oder Logistikimmobilien gibt, die alle bei einer Spitzenrendite um die Marke von 4 % liegen. Das angegliche Renditeniveau unterstreicht die in den letzten Jahren gestiegene Attraktivität und Relevanz der Assetklasse Logistik.

SAVILLS TEAM

Für weitere
Informationen wenden
Sie sich bitte an



PANAJOTIS ASPIOTIS

Managing Director
COO
+49 211 22 962 220
paspiotis@savills.de

BERTRAND EHM

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

FABIAN SPERBER

Associate
Research
+49 30 726 165 139
fsperber@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 Partnerbüros 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 Juli 2023

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter

