



Eingebtrübte Konjunktur bremst den Industrieimmobilienmarkt

Mit knapp 1,5 Mrd. Euro Transaktionsvolumen war das 3. Quartal am Investmentmarkt für Logistikimmobilien, Produktionsimmobilien und Gewerbeparks das umsatzstärkste in diesem Jahr. In Summe der ersten neun Monate beträgt das Volumen knapp 3,6 Mrd. Euro und liegt damit 56 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Während 72 % des Volumens auf Logistikimmobilien entfielen, zeichneten Produktionsimmobilien für 16 % und Gewerbeparks für 12 % verantwortlich. Letztere stehen bei Investoren weiter hoch im Kurs, weshalb der Rückgang im Vorjahresvergleich mit 29 % auch mit Abstand am geringsten ausfällt. Trotz des starken Umsatzrückgangs erreichten Logistik- und Industrieimmobilien einen Rekordanteil von 22 % am Gewerbetransaktionsvolumen und liegen hinter Einzelhandelsimmobilien (29 %) auf Rang zwei, knapp vor dem Bürosegment (ebenfalls 22 %). Relativ betrachtet sind Logistik- und Industrieimmobilien aktuell damit zwar ein Gewinner und stehen vom Niveau her gleichwertig neben Handels- und Büroimmobilien. Gleichwohl

kann dieser Fakt nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Transaktionsaktivität auch im Logistik- und Industriesegment deutlich abgenommen hat und die Auswirkungen der Zinswende auch hier die Marktaktivität stark bremst.

Weniger und kleinere Abschlüsse

Die geringere Aktivität lässt sich auch an der Zahl der abgeschlossenen Transaktionen festmachen. Seit dem 3. Quartal 2022 ist die Zahl der Abschlüsse kontinuierlich gesunken. Im Jahr 2023 haben wir bis Ende September 126 Transaktionen von Logistik- und Industrieimmobilien gezählt, was einem Rückgang von 44 % im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres entspricht. Im Portfoliosegment fällt der Rückgang mit 60 % sogar noch stärker aus. Die durchschnittliche Transaktionsgröße ist ebenfalls gesunken und lag zuletzt bei 25 Mio. Euro. Dies deckt sich mit der aktuellen Präferenz der Investoren, die wieder kleinere Deals in eben jener Größenordnung bevorzugen. Auch Investoren, die vormals gerne

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



22 %

Mit einem Rekordanteil von 22 % war das Segment von Logistik- und Industrieimmobilien nach Einzelhandel im Jahr 2023 die zweitumsatzstärkste gewerbliche Nutzungsart.



201

In den letzten zwölf Monaten wurden etwas mehr als 200 Transaktionen abgeschlossen – dies ist der niedrigste Wert seit dem 3. Quartal 2014.

Abb. 1: Transaktionsvolumen

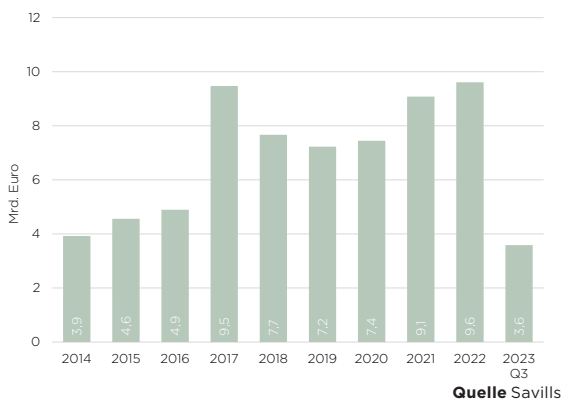
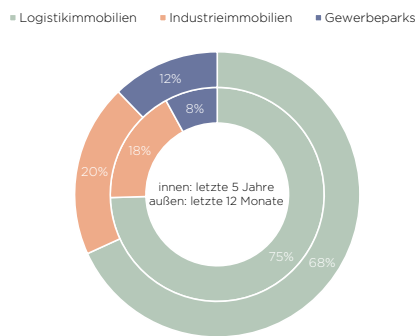


Abb. 2: Transaktionsvolumen nach Nutzung

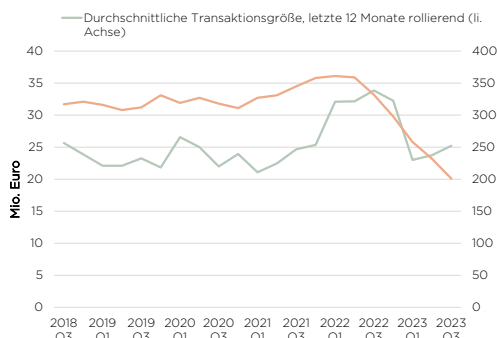


Tab.: Transaktionsvolumen im Überblick*

	Q1 - Q3 2023	ggü. Vorjahresperiode	Q4 2022 - Q3 2023	ggü. Q4 2021 - Q3 2022
Logistikimmobilien	2.577	- 57 %	3.456	- 59 %
Produktionsimmobilien	578	- 61 %	994	- 50 %
Gewerbeparks	428	- 29 %	619	- 17 %
Insgesamt	3.584	- 56 %	5.069	- 55 %

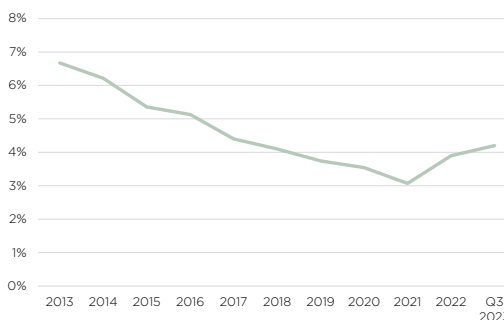
Quelle Savills / Transaktionsvolumen in Mio. Euro

Abb. 3: Transaktionszahl und -größe



Quelle Savills

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)

große Hallen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich erworben haben, setzen mittlerweile auf kleinere Losgrößen, um ihr Risiko zu diversifizieren.

Höhepunkt bei Spitzenrendite wohl noch nicht erreicht

Das Transaktionsvolumen ist nicht nur aufgrund einer niedrigeren Zahl an Deals rückläufig. Auch das gesunkene Preisniveau hat dazu beigetragen. Während wir zu Jahresbeginn für hochwertige Logistikimmobilien noch Quadratmeterpreise von etwas unter 2.000 Euro beobachtet haben, sind diese zur Jahresmitte auf ca. 1.500 Euro gefallen und tendierten zuletzt sogar Richtung 1.000 Euro. Die Spitzenrendite stieg zum Ende des 3. Quartals gegenüber dem Vorquartal um 20 Basispunkte auf 4,2 %. Da die Zinswende wohl nach wie vor noch nicht vollständig in den Immobilienpreisen reflektiert ist und sich die wirtschaftlichen Aussichten zuletzt eingetrübt haben, dürfte die Korrektur bei den Renditen noch nicht abgeschlossen sein.

Stimmung und Umsatz an den Nutzermärkten trübt sich ein

Während der Investmentmarkt durch die Zinswende unter Druck geraten ist, glänzten die Nutzermärkte bisher mit guten Fundamentaldaten. Nach zwei Boom-Jahren scheint sich die Entwicklung nun hier wieder zu normalisieren. Wir beobachten zwar insgesamt eine weiterhin solide Flächennachfrage, wengleich die Nachfrage insbesondere nach großen Flächen gesunken ist. Das Flächenangebot bleibt absehbar knapp, zumal das Ausbleiben spekulativer Entwicklungen und die schwierige Lage einiger Projektentwickler das Angebotswachstum

begrenzen dürften. Zuletzt sind die Mieten im Logistiksegment weiter gestiegen, wenn auch langsamer. Dieser Trend dürfte sich abgeschwächt fortsetzen. Dass viele Unternehmen bei Neuanmietungen zurückhaltend sind, zeigt sich bereits in den Flächenumsätzen, die im 1. Halbjahr rund 60 % unter dem starken Vorjahresniveau lagen. Viele Unternehmen warten erstmal ab und nehmen Optimierungen in ihren Bestandsflächen vor. Auch wenn die Fundamentaldaten für das Logistiksegment grundsätzlich für eine positive Entwicklung stehen, ging das Branchenklima zuletzt wieder abwärts. Die Geschäftserwartungen werden zudem so schlecht eingeschätzt wie zu Beginn des Ukraine-Kriegs, als sie einen historischen Tiefstand erreichten.

Steigende Aktivität erst im nächsten Jahr zu erwarten

Sowohl am Nutzer- als auch am Investmentmarkt ist im Schlussquartal nicht mit einer höheren Aktivität zu rechnen. Am Investmentmarkt ist und kommt zwar einiges an Produkt an den Markt, allerdings ist noch offen, wie groß die Nachfrage dafür ist, da es sich in vielen Fällen um ältere Bestandsobjekte handelt. Zugleich besteht immer noch eine Lücke zwischen der Kaufpreiserwartung der Eigentümer und den Angeboten seitens potenzieller Käufer. Zudem sind auch die Banken angesichts der gestiegenen Risiken restriktiver bei der Kreditvergabe geworden, was Transaktionen zusätzlich erschwert. Mit einer Belebung des Investmentmarktes rechnen wir frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2024.

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter ↓

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 Immobiliendienstleistungs-Unternehmen 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 Oktober 2023

