

Industrie- immobilienmarkt



Umsatzschwächstes Investmentjahr seit 2016, aber relativer Bedeutungszuwachs

Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien, Produktionsimmobilien und Gewerbe Parks ist im Jahr 2023 – insbesondere bedingt durch die Entwicklungen an den Finanzmärkten – deutlich zusammenschrumpft. Die Zahl der Verkäufe und das Transaktionsvolumen sind gesunken, die Preise ebenfalls. Das schwächelnde konjunkturelle Umfeld war hingegen maßgeblich verantwortlich für sinkende Flächenumsätze an den Nutzermärkten. Die Mieten, insbesondere im Spitzensegment, sind hingegen weiter gestiegen.

Rekordhoher Anteil am Gewerbeinvestmentumsatz

Relativ betrachtet hat das Segment der Industrieimmobilien allerdings weiter an Bedeutung gewonnen. Der Umsatzanteil am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen lag im Jahr 2023 bei 24 % und damit so hoch wie nie zuvor. Mit einem Transaktionsvolumen von 5,2 Mrd. Euro, dem umsatzschwächsten Jahr seit 2016, lag das Segment auf Platz 2 hinter Handelsimmobilien und noch vor Büros. Für den Rückgang von 46 % gegenüber dem Vorjahr waren sowohl die deutlich niedrigere Zahl an Transaktionen als auch das

gesunkene Preisniveau verantwortlich. Im Jahr 2023 sind mehr als hundert Transaktionen weniger abgeschlossen worden als im Vorjahr, was einem Rückgang von 36 % entspricht. Die Spitzenrendite stieg im Jahresverlauf um 40 Basispunkte auf 4,3%. Damit hat sich der Renditeanstieg gegenüber dem Vorjahr deutlich verlangsamt. Im Jahr 2022 stieg die Spitzenrendite von ihrem Tiefstwert von 3,0 % auf 3,9 %.

Das Jahr 2023 war geprägt von der Suche nach einem Preis, der für Käufer und Verkäufer akzeptabel ist. Ganz abgeschlossen ist diese Phase der Preisfindung noch nicht, beide Seiten sind aber immer häufiger nah beieinander. Zum Jahresende war zudem eine Zunahme der Marktaktivität spürbar, die sich im Jahr 2024 fortsetzen dürfte. Die höhere Marktdynamik lässt sich auch mit Zahlen belegen: So war das 4. Quartal mit etwas mehr als 50 Abschlüssen das Quartal mit der höchsten Anzahl an Transaktionen im letzten Jahr. Diese Entwicklung wurde insbesondere durch den vermehrten Abschluss von Einzelobjekttransaktionen getragen.

AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



40 %

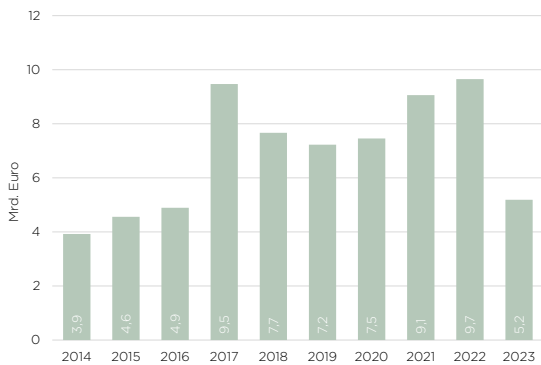
Rund 40 % des Transaktionsvolumens entfielen im Jahr 2023 auf Standorte außerhalb der etablierten 28 Logistikregionen. Dies ist der höchste Wert seit Beginn unserer Zeitreihe im Jahr 2009.



52

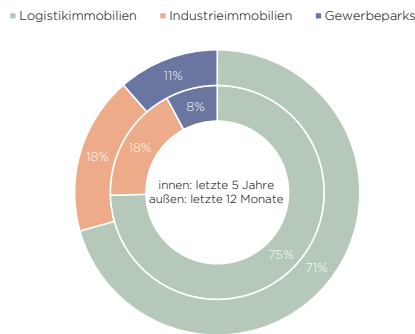
Im 4. Quartal haben wir 52 Einzelobjektverkäufe gezählt und damit deutlich mehr als in den ersten drei Quartalen des Jahres.

Abb. 1: Transaktionsvolumen



Quelle Savills

Abb. 2: Transaktionsvolumen nach Nutzung



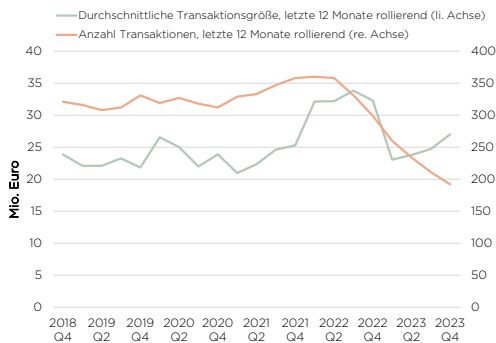
Quelle Savills

Tab.: Transaktionsvolumen im Überblick*

	Q1 - Q4 2023	GGÜ. Q1 - Q4 2022	Q1 2023 - Q4 2023	GGÜ. Q1 2022 - Q4 2022
Logistikimmobilien	3.665	- 47 %	3.665	- 47 %
Produktionsimmobilien	930	- 52 %	930	- 52 %
Gewerbeparks	593	- 25 %	593	- 25 %
Insgesamt	5.188	- 46 %	5.188	- 46 %

Quelle Savills / Transaktionsvolumen in Mio. Euro

Abb. 3: Transaktionszahl und -größe



Quelle Savills

Differenzierte Nachfrage am Investmentmarkt

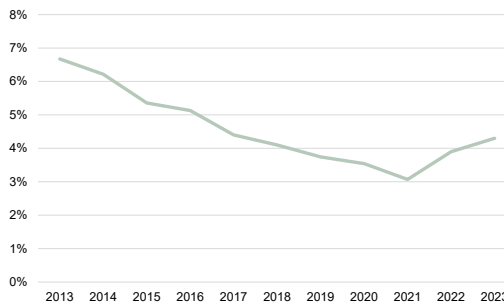
Viele Investoren sind derzeit auf der Suche nach passenden Produkten. Die am Markt angebotenen Immobilien entsprechen aber nicht immer dem, was sie nachfragen. Für institutionelle Investoren gilt zumeist: Nur Immobilien in guter Lage mit einem hohen Standard in puncto ESG und Energieversorgung sind investmentfähiges Produkt. Daneben sind von Value-Add-Investoren noch solche Produkte gefragt, die auf ESG-Standard gehoben werden können. Aber auch solche Transaktionen kommen nur dann zustande, wenn sich Käufer und Verkäufer auf einen für beide Seiten akzeptablen Preis verständigen können, was nach unserer Beobachtung bei einigen Verkaufsprozessen noch nicht der Fall war. Grundsätzlich besteht laut aktuellen Investorenumfragen aber ein Interesse, verstärkt in das Logistiksegment zu investieren. Im vergangenen Jahr hat beispielsweise die Meag nach längerer Abstinenz wieder in Deutschland investiert und für die nächsten Jahre weitere Investitionen angekündigt.

Das bevorzugte Volumen der Investoren lag im vergangenen Jahr bei Einzelobjekten zwischen 25 und 50 Mio. Euro. Größere Abschlüsse waren selten und sind auch von vielen Investoren aktuell nicht gewünscht. Insgesamt ist die Zahl der Käufer, die 2023 am Markt aktiv waren, um rund 30 % gesunken, von etwa 130 im Vorjahr auf etwa 90. Inländische Käufer waren im vergangenen Jahr dominant: Sie zeichneten für einen Anteil von 60 % des Volumens verantwortlich (2022: 53%).

Nutzermarkt bleibt auch im schwierigen konjunkturellen Umfeld robust

Der Investmentmarkt wird weiterhin von der aus Investorensicht günstigen Situation an den Nutzermärkten getragen. Wenngleich das im vergangenen Jahr eher schlechte Geschäftsklima auch dort seine Spuren hinterlassen und für sinkende Flächenumsätze gesorgt hat, ist die Leerstandsquote mit weniger als 3 % sehr niedrig

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)

und auch das Mietniveau ist im Jahr 2023 weiter gestiegen. Die Neubauaktivität ist hingegen eingebrochen, sodass rund ein Drittel weniger Fläche fertig gestellt wurde als im Vorjahr. Unter anderem haben die hohen Grundstücks- und Baukosten und erschwerte Finanzierungsbedingungen dafür gesorgt, dass weniger Neubauten fertig gestellt und auf den Weg gebracht wurden. Auf spekulative Entwicklungen trifft dies im Besonderen zu. Solange die Neubauzahlen auf niedrigem Niveau bleiben, gewinnt der Bestand an Bedeutung. Hinzu kommt, dass das Potential an Greenfields vor dem Hintergrund der immer restriktiveren Regelungen zur Flächenversiegelung sowie der vielen Einschränkungen bei der Schaffung von Logistikflächen begrenzt ist.

Zeichen für vorsichtigen Optimismus im Jahr 2024

Für das Jahr 2024 lassen einige Anzeichen vorsichtigen Optimismus zu. Der Immobilienklimaindex der Deutschen Hypo ist für das Logistiksegment seit August kontinuierlich gestiegen und übertrifft als einziges Gewerbesegment den Schwellenwert von 100. Zudem ist die mittelfristige Perspektive der Logistikbranche gut: Der E-Commerce-Sektor und damit die Nachfrage nach entsprechenden Logistikflächen werden weiter wachsen. Auch Reshoring-Bestrebungen dürften zukünftig für zusätzlichen Bedarf sorgen. Von Seiten der Finanzmärkte kommen ebenfalls leichte Signale der Entspannung: Der Leitzins ist seit September nicht weiter erhöht worden und Prognosen gehen von einem Rückgang in 2024 aus. Auch die SWAP-Sätze sind seit Oktober stark gesunken. Dies lässt niedrigere Fremdkapitalzinsen erwarten, wenngleich die Finanzierungsbedingungen ähnlich restriktiv wie im vergangenen Jahr bleiben dürften. Sollte sich das Finanzmarktumfeld stabilisieren, ist im Jahr 2024 von mehr Akteuren und Transaktionen als im Vorjahr auszugehen, auch wenn sich diese Belebung vielleicht erst zum Jahresende einstellen könnte.

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 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 Januar 2024

