

# Industrie- immobilienmarkt



## Stabil, aber noch ohne Schwung

Vor dem Hintergrund der schwachen deutschen Wirtschaft und damit einhergehenden Krisen einzelner Branchen war die Aktivität am Markt für Industrie- und Logistikimmobilien im 3. Quartal gering. Sowohl an den Investment- als auch an den Vermietungsmärkten fanden vergleichsweise wenige Abschlüsse statt. Industrie- und Logistikunternehmen sind bei Anmietungen derzeit aufgrund von Unsicherheiten bezüglich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklungen und regulatorischer Rahmenbedingungen zurückhaltend. Vor diesem Hintergrund sind auch die Akteure am Investmentmarkt derzeit eher vorsichtig.

### Nachfrage an den Vermietungsmärkten: Zuletzt schwach, ab 2025 Zuwachs erwartet

An den Vermietungsmärkten war das erste Halbjahr 2024 im Vergleich zu den Vorjahren umsatzschwach. Gleichwohl wird die Nachfrage nach Logistikimmobilien in Europa voraussichtlich bis 2025 und darüber hinaus erheblich zunehmen. Dies ist ein zentrales Ergebnis des vierten „[European Real Estate Logistics Census](#)“, der im Sommer 2024 von dem Supply Chain-

Beratungsunternehmen Analytiqa im Auftrag von Tritax EuroBox und Savills durchgeführt wurde. Mehr als drei Viertel der insgesamt 642 Befragten Akteure waren Nutzer von Logistikflächen. Mehr als die Hälfte der befragten Nutzer haben ihre Geschäftsbedingungen 2024 günstiger beurteilt als im Jahr zuvor. Zwar haben 69 % ihre allgemeinen Expansionspläne aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen zurückgestellt oder verschoben. Entscheidend ist jedoch, dass von den 69 % nur 6 % ihre Pläne auf unbestimmte Zeit auf Eis gelegt haben – 32 % wollen um ein bis zwei Jahre verschieben, 24 % um zwei bis fünf Jahre. In den nächsten zwölf Monaten planen 70 % der Nutzer ihre derzeitigen Flächen zu halten. Für die nächsten ein bis drei Jahre gehen 53 % der Mieter davon aus, mehr Fläche in Anspruch zu nehmen. Perspektivisch kommen weitere Nachfrageimpulse durch Reshoring hinzu. 45 % der Befragten sehen darin eine potenziell marktverändernde Entwicklung für ihre Logistikimmobilien. In den nächsten drei Jahren planen 27 % der Befragten ihre Lieferantenbasis zu diversifizieren, um so das Risiko von Unterbrechungen zu verringern. Damit dürfte auch einher gehen, dass mehr Fläche in Europa und Deutschland nachgefragt wird.

### AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN IM FOKUS



**19**

In den ersten drei Quartalen des Jahres wurden 19 Portfolio-Transaktionen abgeschlossen und damit bereits mehr als im gesamten Vorjahr (16)



**400 Mio.  
Euro**

Mit einem Transaktionsvolumen von 400 Mio. Euro war die Logistikregion Frankfurt / Rhein-Main in diesem Jahr die bisher umsatzstärkste Region, gefolgt von Hamburg (270 Mio. Euro) und Berlin (230 Mio. Euro).

Abb. 1: Transaktionsvolumen

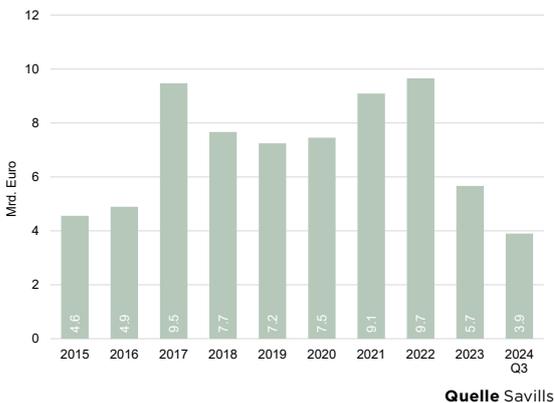
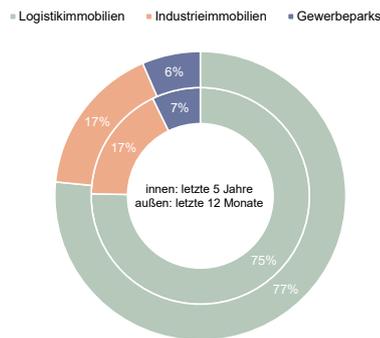


Abb. 2: Transaktionsvolumen nach Nutzung

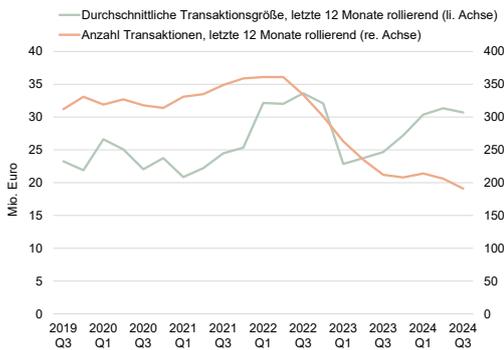


Tab. : Transaktionsvolumen im Überblick\*

	Q1 - Q3 2024	ggü. Vorjahresperiode	Q4 2023 - Q3 2024	ggü. Q4 2022 - Q3 2023
<b>Logistikimmobilien</b>	3.104	+ 17 %	4.487	+ 27 %
<b>Produktionsimmobilien</b>	569	- 7 %	995	- 7 %
<b>Gewerbeparks</b>	227	- 49 %	380	- 41 %
<b>Insgesamt</b>	3.900	+ 5 %	5.862	+ 12 %

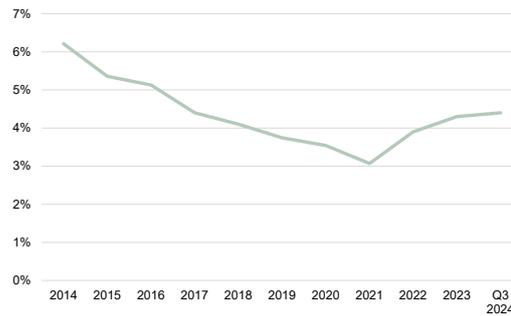
Quelle Savills / Transaktionsvolumen in Mio. Euro

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)

**Investmentmarkt aus zwei Perspektiven: relativ stark, absolut schwach**

Das 3. Quartal war mit einem Investitionsvolumen von rund 1 Mrd. Euro das umsatzschwächste Quartal des laufenden Jahres. Dies ist insbesondere auf die niedrige Zahl an Einzeltransaktionen zurückzuführen. Mit einem Transaktionsvolumen von 3,9 Mrd. Euro aus den ersten drei Quartalen 2024 lag das Ergebnis aber noch leicht über dem Wert der Vorjahresperiode. Knapp 80 % des Transaktionsvolumens entfielen auf Logistikimmobilien und 15 % auf das Light-Industrial-Segment. Investitionen in Gewerbeparks machten nur noch gut 5 % aus und damit halb so viel wie im Vorjahr (11 %). Auch wenn für das gesamte Segment im Vergleich zur Vorjahresperiode ein leichtes Plus von 5 % steht, bedarf es eines besonders starken Schlussquartals (Q4 2023: 2 Mrd. Euro), um das Vorjahresergebnis am Ende noch zu erreichen. Relativ und im Vergleich zu anderen Nutzungsarten betrachtet, zeigt sich das Segment der Logistik- und Industrieimmobilien recht resilient. Mit einem Anteil von 24 % am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen sind Industrie- und Logistikimmobilien neben dem Handelsegment weiterhin die umsatzstärkste Nutzungsart. Vergleicht man das Transaktionsvolumen der letzten zwölf Monate (5,9 Mrd. Euro) mit dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre vor Beginn der Covid-19-Pandemie (2012-2021), so stehen Industrie- und Logistikimmobilien von allen Nutzungsarten am besten da. Bei ihnen entspricht das Transaktionsvolumen der letzten zwölf Monate dem Jahresdurchschnitt der Periode 2012 bis 2021, wohingegen es bei allen anderen großen Segmenten mindestens 50 % unter diesem Niveau liegt.

**Starke Fokussierung auf Top-Lagen**

Im aktuellen Marktumfeld beobachten wir eine stärkere Fokussierung auf die Top-Logistikregionen und zentrale Lagen. Das Credo „Lage, Lage, Lage“ gilt heute wieder mehr denn je. Die Banken sind bei der Kreditvergabe nach wie vor recht restriktiv und schauen besonders auf die Lage sowie die Bonität des Mieters. Während der Anteil des Investitionsvolumens der Top-5-Logistikregionen im Jahr 2022 mit 21 % seinen Tiefpunkt erreichte, stieg dieser im bisherigen Jahresverlauf zulasten der Standorte außerhalb der etablierten Logistikregionen wieder auf 28 % an. Auch die Eigentümer bekommen eine stärkere Konzentration der Mieternachfrage auf die zentralen Lagen zu spüren. In der Folge reagieren diese mit dem Angebot von mehr mietfreien Zeiten in den peripheren Lagen. In den zentralen Lagen beobachten wir das deutlich seltener.

**Spitzenrenditen stabil**

Die erzielbaren Spitzenrenditen sind gegenüber dem Vorquartal stabil geblieben. Während in den Top-Lagen eine Nettoanfangsrendite von 4,4 % für langfristig vermietete Neubauimmobilien erzielt werden kann, ist die gleiche Immobilie in der Peripherie 50 Basispunkte günstiger. Die meisten Investoren schauen hier aktuell sehr genau hin und weichen kaum von ihren Investitionskriterien ab. Auch für die kommenden Monate ist von keiner wesentlichen Änderung der Renditen auszugehen. Mittelfristig könnten die Renditen wieder leicht sinken, sofern es zu weiteren Zinssenkungen kommt und sich die Finanzierungsbedingungen weiter verbessern.

**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

Wir helfen Menschen, ihre Immobilienziele zu verwirklichen. Und das seit über 160 Jahren.

An der Londoner Börse gelistet, über 40.000 Beraterinnen und Berater in mehr als 70 Ländern: Mit Savills bekommen Sie weltweit fundierte Expertise zu Gewerbe- und Wohnimmobilien. In Deutschland ist Savills mit mehr als 450 Mitarbeitenden 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 2024

Laden Sie hier die Abbildungen und Rohdaten herunter ↓

