

31. Juli 2018

Logistik- und Industrieinvestmentmarkt Deutschland H1-2018:

Handelspolitische Auseinandersetzungen dämpfen die Euphorie, doch die Investoren bleiben weiter aktiv

- Verschärfte handelspolitische Auseinandersetzungen der USA mit China und Europa sorgen für eine Verschlechterung der Frühindikatoren
- E-Commerce wirkt der leicht getrüben Stimmung entgegen
- Mehrheit der Objekte wurde in den Top-7 gehandelt
- 10 % aller Transaktionen im ersten Halbjahr entfielen auf Projektentwicklungen

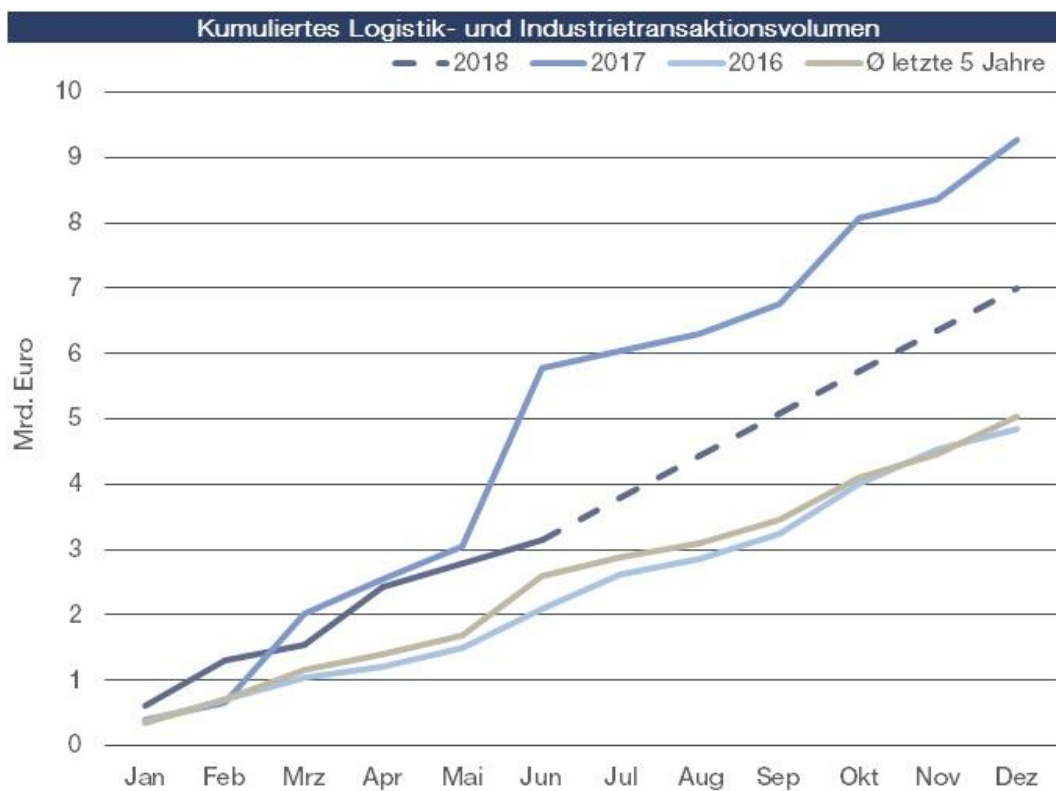
Die Rahmenbedingungen am deutschen Markt für Logistik- und Industrieimmobilien befinden sich im Wandel. Während das Umfeld zum Jahresbeginn noch äußerst gut war, könnten sich die handelspolitischen Auseinandersetzungen der USA mit China und Europa negativ auswirken. Einige konjunkturelle Frühindikatoren haben sich bereits eingetrübt. Zwar ist die Euphorie aus dem letzten Jahr deshalb verflogen, doch schlagen sich die politischen Unstimmigkeiten noch nicht spürbar auf das Marktgeschehen am Immobilieninvestmentmarkt nieder. Das Transaktionsvolumen belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf 3,15 Mrd. Euro – ein Rückgang von 45 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres, der angesichts der Rekordumsätze im Jahr 2017 jedoch zu erwarten war. In den Top-7-Logistikregionen, wo immerhin knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens erwirtschaftet wurde, nahm der Umsatz demgegenüber lediglich um 14 % ab. „Obwohl die handelspolitischen Verwerfungen zwischen den USA einerseits und China sowie Europa andererseits über kurz oder lang wohl auch die deutsche Exportwirtschaft in Mitleidenschaft ziehen dürften, ist am Logistikimmobilienmarkt von einer getrüben Stimmung bislang nichts zu spüren. Der E-Commerce-Boom befeuert hingegen die Flächennachfrage und die Mieten gleichermaßen und das lockt immer mehr Investoren ins Logistiksegment“, konstatiert Matthias Pink, Director / Head of Research Germany bei Savills.

Begründet liegt die Abnahme insbesondere im Rückgang der Transaktionen bei Logistikimmobilien (- 58 %), wohingegen die Umsätze bei Industrieimmobilien (+ 27 %) und speziell bei Gewerbeparks (+ 153 %) zunahm. Auch hier wurden die Objekte überwiegend in den Top-7-Regionen gehandelt. Im Fokus der Investoren standen dabei fast ausnahmslos Produkte mit hoher Qualität in guten Makrolagen. So entfielen knapp 10 % des gesamten Transaktionsvolumens im ersten Halbjahr 2018 auf Projektentwicklungen. „Trotz der sehr guten Marktlage und des damit verbundenen Angebotsmangels in den Logistikregionen gibt es kaum Nachfrage nach Objekten in der logistischen Peripherie. Das Geld fließt vor allem in jene Lagen, in denen die Bevölkerungs- und Industriedichte am höchsten sind“, sagt Peter Salostowitz, Geschäftsführer beim Beratungsunternehmen IndustrialPort, das den Logistik- und Industrieinvestmentmarkt in Deutschland gemeinsam mit Savills analysiert.

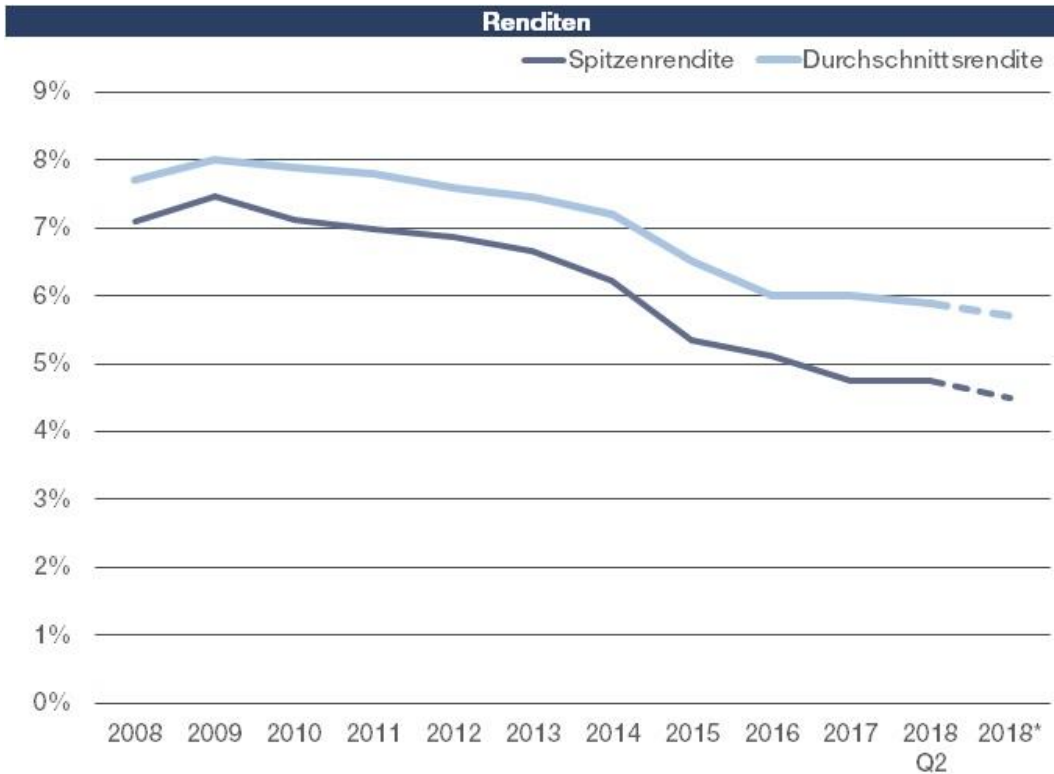
Diese Verteilung der Aktivitäten ist primär auf die anhaltende Risikoaversion der Investoren zurückzuführen. „Angesichts des durch die politischen Umstände getrüben Umfeldes gehen wir davon aus, dass die Investoren risikoavers bleiben. Da zugleich von langfristig steigenden Mieten auszugehen ist, dürften die Spitzenrenditen in den kommenden Quartalen noch leicht zurückgehen“, so die Prognose von Marcus Lemli, CEO Germany und Head of Investment Europe bei Savills zum weiteren Marktgeschehen. Aktuell liegen diese bei 4,7 %.

Investmentmarktkennziffern Logistik- und Industrieinvestmentmarkt								
	Transaktionsvolumen (Mio. Euro), Top-7-Logistikregionen*				Transaktionsvolumen (Mio. Euro), Deutschland			
	H1 18	ggü. H1 17	H2 17 - H1 18	ggü. H2 16 - H1 17	H1 18	ggü. H1 17	H2 17 - H1 18	ggü. H2 16 - H1 17
Logistikimmobilien	896	- 41 %	1.875	- 5 %	2.193	- 58 %	4.921	- 27 %
Industrieimmobilien	294	+ 27 %	614	+ 22 %	478	+ 27 %	958	- 15 %
Gewerbeparks	459	+ 186 %	573	+ 13 %	481	+ 153 %	768	+ 18 %
Insgesamt	1.649	- 14 %	3.062	+ 3 %	3.152	- 45 %	6.648	- 22 %

Quelle: Savills / * Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Rhein-Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart



Quelle: Savills / Hinweis: gerissene Linie = Prognose



Quelle: Savills / * Prognose

Über Savills

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 600 Büros und Partner in Amerika, Europa, Afrika, dem asiatisch-pazifischen-Raum sowie dem Nahen Osten mit über 35.000 Mitarbeitern.

In Deutschland ist Savills mit rund 200 Mitarbeitern in sieben Büros an den wichtigsten Immobilienstandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart präsent. Savills bietet seinen Kunden heute Expertise und Markttransparenz in folgenden Bereichen an:

- Investment
- Agency
- Portfolio Investment
- Debt Advisory
- Valuation

Eine einzigartige Kombination aus Branchenkenntnis und unternehmerischem Denken und Handeln bietet unseren Kunden Zugriff auf Immobilienwissen von höchster Qualität. Unsere Mitarbeiter, ihre Kreativität und ihre Leistungsbereitschaft sind unser eigentliches Kapital – sie werden sowohl für ihre innovativen Denkansätze als auch für ihre ausgeprägte Verhandlungsstärke geschätzt. Savills hat sich auf einen ausgewählten Kundenkreis spezialisiert und bietet diesen Unternehmen und Personen hochprofessionellen Service zur Erreichung der gemeinsamen Ziele. Savills steht synonym für eine Premiummarke und ein qualitativ hochwertiges Serviceangebot, das Immobilien individuell betrachtet und in strategische Beziehungen investiert.

Über IndustrialPort

IndustrialPort ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen mit der klaren Fokussierung auf die Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilie sowie den dazu gehörigen Büroflächen und deren Standorte. Grundlage der Beratungstätigkeit ist eine umfassende Datenbank mit allen wesentlichen und kostenbeeinflussenden Informationen über Industrieimmobilien.

IndustrialPort verfolgt einen wissenschaftlich begründeten Ansatz. Die daraus resultierenden, indizierten Aussagen werden kombiniert mit jahrelanger Berufserfahrung in den unterschiedlichsten Bereichen der Immobilienwirtschaft. Durch diese einmalige Konstellation können individuelle Marktwertermittlungen, Analysen und Prognosen zu einzelnen Hallenflächen, Standorten oder auch Märkten und Branchen erstellt werden.

Die zweite Dienstleistung des Unternehmens ist Deutschlands umfangreichster Online-shop zu allen werttreibenden Parametern rund um die Hallenimmobilie und deren Standorten. In diesen fließen - neben eigenen Daten - in Kooperation mit den führenden Unternehmen der Branche ermittelte Daten wie Energie-, Sanierungs-, Lebenszyklus, FM- oder Personalkosten ein.

www.industrialport.net