REALOGIS

DIE NR. 1 BEI INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

INVESTMENT REPORT

SEPTEMBER 2022

REALOGIS Stimmungsbarometer: Ein spannender Zeitpunkt

Mit Inflationsraten im hohen einstelligen Bereich und steigenden Kreditzinsen verändert sich der Investment-Markt für Logistikimmobilien.

Seit 2011 sind die Multiplikatoren kontinuierlich in Folge gestiegen – und die Renditen befanden sich im Sinkflug. Vor elf Jahren lagen die Renditen für moderne Logistikbauten bei 7-8 %, für Trophy-Immobilien bei 6,5 %. Mit 3,1 % im ersten Halbjahr 2022 haben sie sich gegenüber 2011 mehr als halbiert.

Jetzt geht die Kurve erstmals wieder nach oben. Laut unseren Beobachtungen liegt die Spitzenrendite für Logistikimmobilien aktuell bei 3,7 %. Damit bewegt sich der Investmentmarkt im Vergleich der letzten Jahre aber immer noch auf einem sehr guten Niveau. Das ist ein Argument für den Verkauf. Für den Kauf von Objekten dieser Assetklasse spricht, dass die Nachfrage nach Logistikflächen zur Miete ungebrochen hoch ist.

Vor welchen Risiken stehen Verkäufer und Investoren?

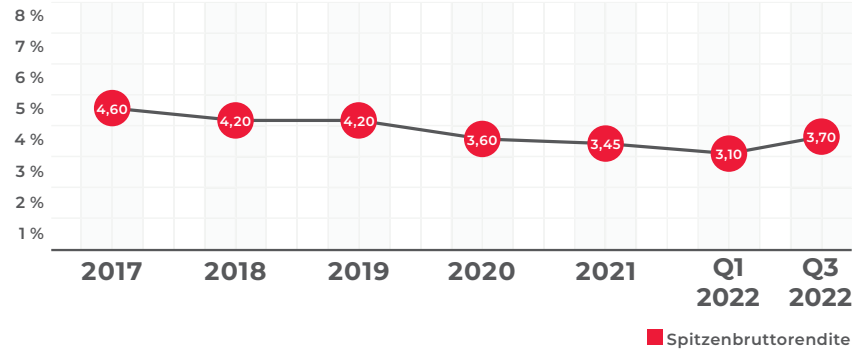
Wer heute als Projektentwickler von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks Grundstücke kauft und entwickelt, kann nach wie vor einen Gewinn machen. Für Projektentwickler ist es jedoch schwieriger geworden: Einerseits sind die Bau-/Materialpreise sowie die Immobilien- bzw. Grundstückspreise im Vergleich zu den Vorjahren deutlich gestiegen. Im Gegenzug sind allerdings die Exit-Preise im Falle eines Verkaufes gesunken. Das Risiko hat sich dadurch für die Entwickler also erhöht und den möglichen Profit verkleinert.

Käufer hingegen zahlen – nicht zuletzt auch durch gestiegene Baukosten und Kreditzinsen – zwar einen hohen Kaufpreis, können diesen aber durch weitere Mietpreissteigerungen ausgleichen. Daher ist im Ankauf aktuell die Beratung hinsichtlich der Drittverwendungsfähigkeit, Lage, ESG-Faktoren und Mietpreisentwicklung noch wichtiger geworden. Hier sind wir mit unserem bundesweiten Spezialisten-Team als Marktführer in der Vermietung von Industrie- und Logistikimmobilien sowie Gewerbeparks gefordert.

Welche weiteren Gefahren erwartet Marktteilnehmer und ihre Immobilien?

Es gibt die Gefahr der „Strandet Assets". Damit sind Immobilien gemeint, die dem Risiko einer frühzeitigen ökonomischen Überalterung ausgesetzt sind, sofern diese „Energieschleudern" sind und nicht den heutigen ESG-Anforderungen in Bezug auf Nachhaltigkeit und Klimarisiken entsprechen. Heute werden sowohl seitens der Käufer als auch der Nutzer aufgrund der Energiepreissteigerungen immer mehr Fragen an Immobilienbesitzer gestellt, da die sog." zweite Miete" für Nutzer ein wirtschaftliches Risiko darstellt.

Spitzenbruttorendite* von Logistikimmobilien an deutschen Top-Standorten**



* Spitzenbruttorendite für Prime Produkte (Neubau, Marktwert > 20 Mio. €, Top-7-Standort, AAA-Bonität, Laufzeit > 10 Jahre)

** München, Stuttgart, Frankfurt a.M., Köln, Düsseldorf, Hamburg und Berlin

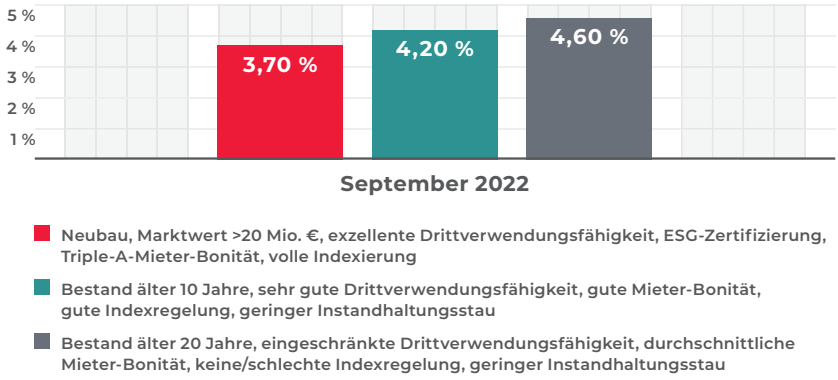
Quelle: Realogis

Was bedeutet diese Entwicklung für Bestandshalter?

Wer seine Bestandsimmobilien erhalten möchte, wird nicht umhinkommen, Geld für die Nachbesserungen in die Hand zu nehmen. Hierzu zählen u.a. eine zeitgemäße Dämmung und moderne Systeme für das Heizen und die Beleuchtung. Werden Hallen völlig unwirtschaftlich, hilft nur der Abriss – und der Neubau von klima- und ressourcenfreundlichen Immobilien.

Die Frage ist, ob ein Eigentümer den Abriss und Neubau selbst stemmen will, das Areal veräußern will

Brutto-Rendite von Logistikimmobilien an den deutschen Top-7 Standorten* nach Klassifizierung

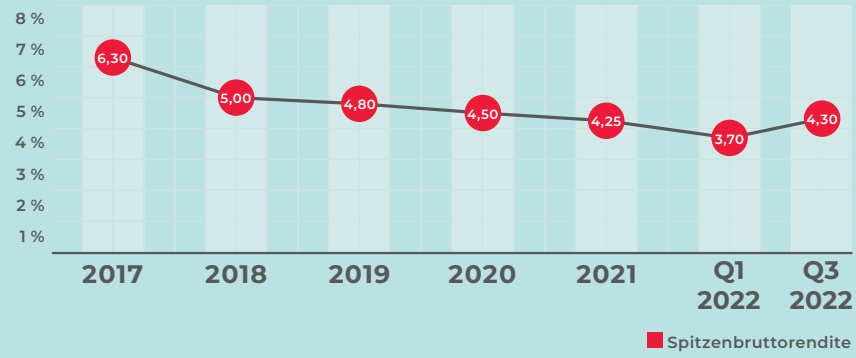


Copyright: Realogis *Top-Standorte: Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart, München

Quelle: Realogis

oder ob er den Abriss und Neubau mit einem Joint Venture Partner zusammen angehen möchte. Jetzt wohlgemerkt noch zu einem sehr guten Zeitpunkt, bevor die Zinsen ggfs. noch weiter steigen und sich die Verschiebung der Kapitalallokation am Immobilienmarkt hin zu nachhaltigen Assets weiter fortsetzt. Denn mit zunehmender Transaktionstätigkeit wird sich auch dieser Einfluss auf die Verkehrswerte niederschlagen.

Spitzenbruttorendite* von Industrie- und Gewerbeparks an deutschen Top-Standorten**



* Spitzenbruttorendite für Prime Produkte (Neubau, Marktwert > 20 Mio. €, Top-7-Standort, AAA-Bonität, Laufzeit > 10 Jahre)

** München, Stuttgart, Frankfurt a.M., Köln, Düsseldorf, Hamburg und Berlin

Quelle: Realogis

Was kommt in den kommenden Monaten auf den Transaktionsmarkt zu?

Wir sind mit einer Vielzahl an Marktteilnehmern in laufenden Gesprächen. Die einen sagen, die Renditen gehen jetzt nach der Trendumkehr weiter in die Höhe – und freuen sich. Andere befürchten noch stärker fallende Renditen.

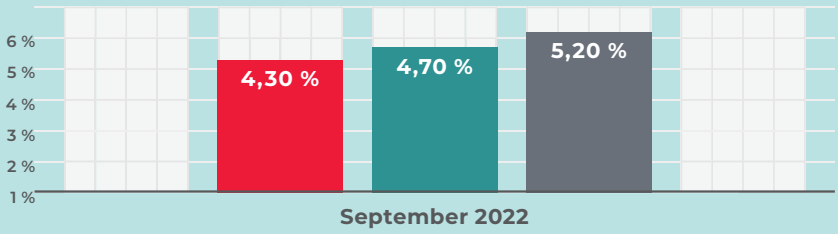
Wir stellen fest, dass alle Verkaufsverträge, die gezeichnet wurden, auch geclosed werden. Notartermine hingegen wackeln. Es herrscht eine große Verunsicherung. Damit wird ein umgekehrter Dominoeffekt in Gang gesetzt: Verkäufer und Investoren fragen nach Vergleichstransaktionen. Da es diese derzeit je nach Lage kaum oder gar nicht gibt, sagen sie: „Ok, dann machen wir auch nichts“. Sobald also wieder mehr Transaktionen durchgeführt werden, wird sich der Automatismus auch bei den anderen einstellen.

Finden deswegen gar keine Deals mehr statt?

Light Industrial Immobilien und kleine Gewerbeparks mit Investmentvolumina zwischen 5 bis 20 Millionen Euro werden weiterhin gehandelt. Viele Privatinvestoren und Family Offices haben diese Assetklasse für sich entdeckt und investieren gern weiterhin. Auch Logistikobjekte bis zu einem Verkaufsvolumen von 40 Millionen Euro erfreuen sich nach wie vor einer großen Nachfrage, fast ausschließlich durch institutionelle Investoren. Für Transaktionen im großvolumigeren Bereich ist es derzeit schwieriger geworden, viele institutionelle Investoren befinden sich derzeit aufgrund der Verunsicherung in einem Zustand der Schockstarre. Diese wird sich zum Jahresende hin aber aller Voraussicht nach wieder legen.

Wir sehen eine Preisdiskrepanz zwischen den teilweise zu hohen Vorstellungen der Verkäufer, welche noch auf Basis vor dem Ukraine-Krieg und vor dem Zinsanstieg basiert, und dem tatsächlichen neuen Marktpreis, welcher real gesunken ist. Das Marktgleichgewicht

Brutto-Rendite von Industrie-/und Gewerbeparks an den deutschen Top-7* Standorten nach Klassifizierung



- Neubau, Marktwert >20 Mio. €, exzellente Drittverwendungsfähigkeit, ESG-Zertifizierung, Triple-A-Bonität, volle Indexierung
- Bestand älter 10 Jahre, sehr gute Drittverwendungsfähigkeit, gute Mieter-Bonität, gute Indexregelung, geringer Instandhaltungsstau
- Bestand älter 20 Jahre, eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit, durchschnittliche Mieter-Bonität, keine/schlechte Indexregelung, geringer Instandhaltungsstau

*Top-Standorte: Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart, München

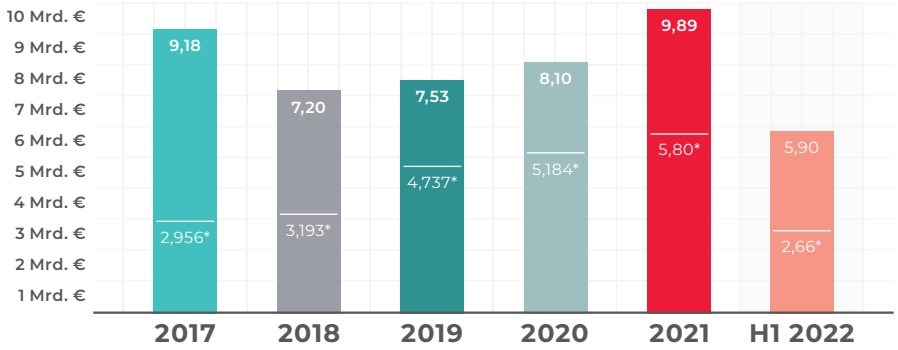
Quelle: Realogis

zwischen Angebot und Nachfrage muss sich teilweise erst wieder finden.

Wann kommen die großvolumigen Transaktionen zurück?

Wir gehen davon aus, dass zum Jahresende, also im vierten Quartal, auch wieder großvolumigere Einzelobjekte und Immobilienpakete den Besitzer wechseln. Die bevorstehende Expo Real wird in diesem Jahr, wichtiger denn je, ein Stimmungsbarometer sein. Hier wird sich die Branche intensiv über die neue Preislandschaft austauschen.

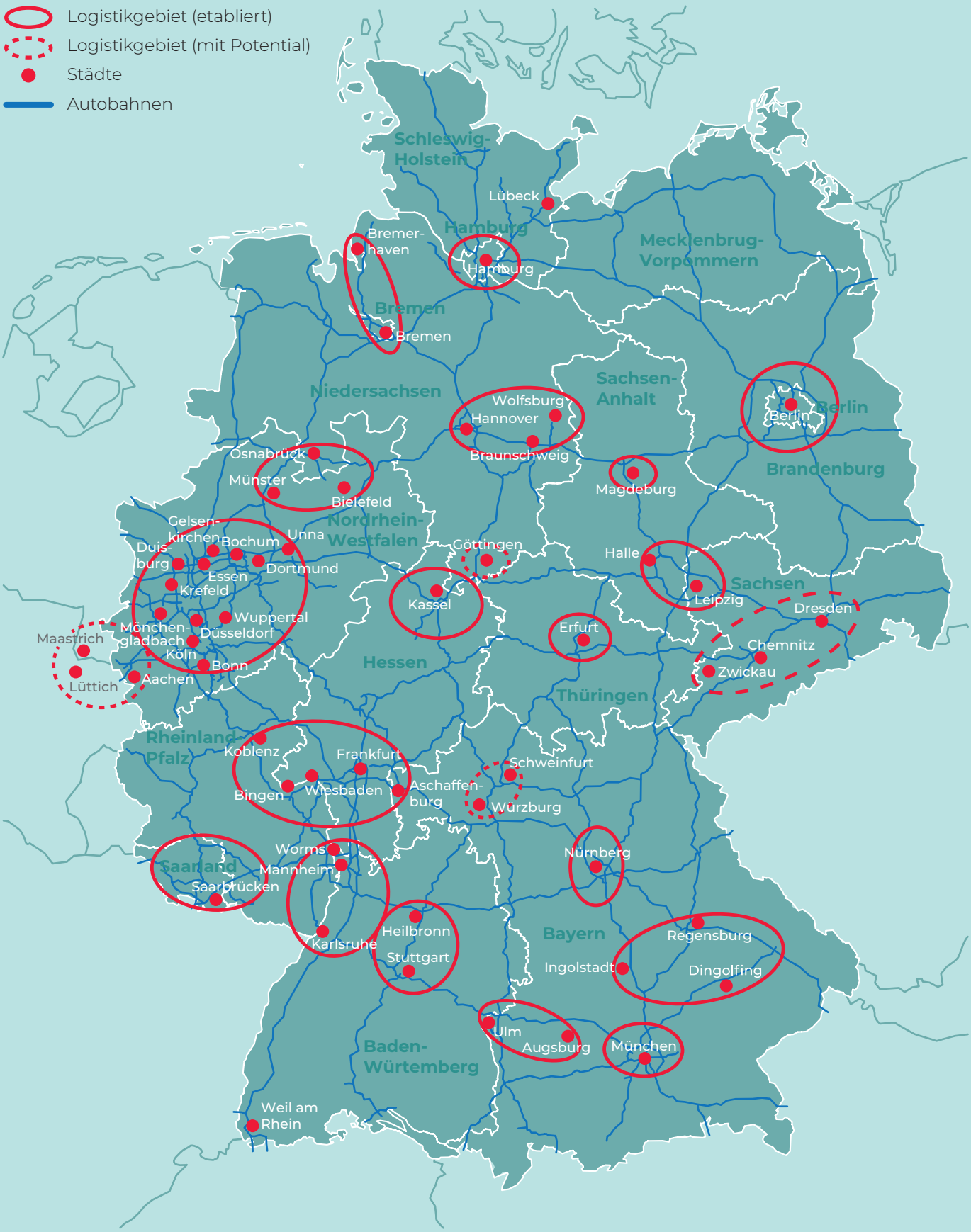
Transaktionsvolumen Deutschland (Logistik und Industrie) in Mrd. €



* davon Einzeltransaktionen

Quelle: Realogis

Bedeutende Logistikmärkte im Überblick



REALOGIS

DIE NR. 1 BEI INDUSTRIE- UND LOGISTIKIMMOBILIEN

IHRE ANSPRECHPARTNER RUND UM INVESTMENT-THEMEN IN DER REGION

Bülent Alemdag
Hansaallee 247b | D-40549 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 – 52 28 45-0
b.alemdag@realogis.de

Investment in den Bundesländern:
Saarland, Rheinland-Pfalz, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Bremen, Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern

Adriano Borgia
Bockenheimer Landstraße 39
D-60325 Frankfurt
Tel.: +49 (0)69 – 8 700 401-50
Kranstraße 8 | D-70499 Stuttgart
Tel.: +49 (0)711 – 8 388 95-90
a.borgia@realogis.de

Investment in den Bundesländern:
Baden-Württernberg und Hessen

Clemens Kerscher
Rundfunkplatz 4 | D-80335 München
Tel.: +49 (0)89 – 51 55 69-0
c.kerscher@realogis.de

Investment in den Bundesländern:
Hessen, Bayern, Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Berlin

---

Lennart Ahrens
Rundfunkplatz 4 | D-80335 München
Tel.: +49 (0)89 – 51 55 69-281
l.ahrens@realogis.de

Ansprechpartner für den Bereich Research und Marktanalyse

Copyright © 2021 REALOGIS, Die in diesem Marktbericht enthaltenen Daten stammen aus verschiedenen Quellen, die aus unserer Sicht zuverlässig sind, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Fehlerfreiheit wir aber keine Garantie und Haftung übernehmen. Die Aussagen und Prognosen spiegeln unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Marktberichtserstellung wider. Der vorliegende Marktbericht dient zu Marketingzwecken und ist keine explizite Grundlage oder Empfehlung für jegliche Kauf- und Mietentscheidung. Der Marktbericht ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von REALOGIS, deren Verwertung mitschriftlicher Zustimmung von REALOGIS in einzelnen Fällen genehmigt werden kann. Stand: 23..09.2022