



Unternehmensimmobilien im Fokus

Marktbelebung festigt sich im 1. Halbjahr 2024

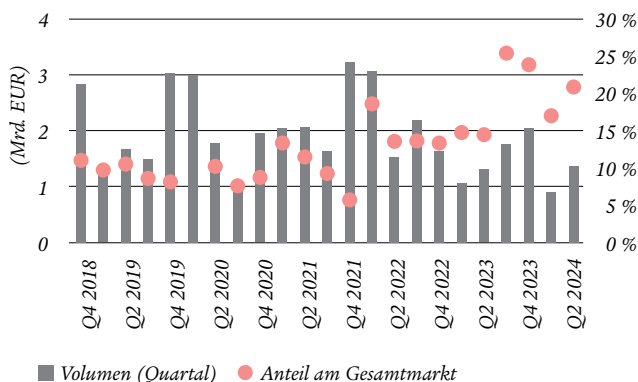
Q2/2024

Bodenbildung der Preise geht mit steigenden Transaktionsvolumen einher

Am deutschen Investmentmarkt waren 2023 Industrie- und Lagerimmobilien die am stärksten nachgefragte Nutzungsart. Im ersten Halbjahr 2024 setzte sich die Stärke des Sektors fort: Nach gedämpften ersten Monaten zogen Zahl und Volumen abgeschlossener Deals – auch gegenüber dem Vorjahreszeitraum – deutlich an. Anleger fassen wieder Vertrauen in den Markt. Für den Blick nach vorn noch wichtiger: Sowohl bei Verkäufern als auch Käufern, national wie international, ist eine deutliche Belebung der Transaktionsvorbereitungen zu beobachten. Damit ist in den kommenden Monaten ein spürbarer Anstieg von Marktliquidität und Transaktionsvolumen zu erwarten.

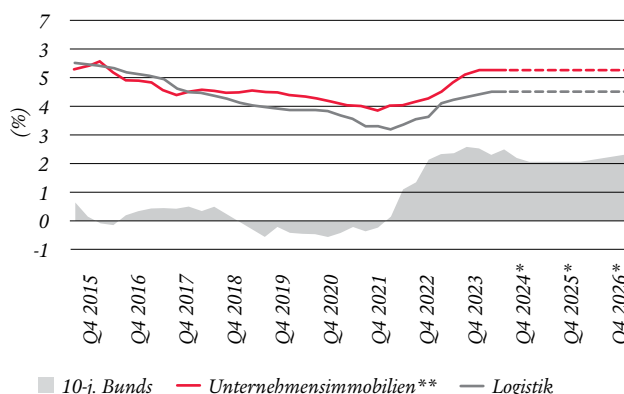
Mit steigenden Zinsen hatten die Ankaufsrenditen für Industrie- und Lagerimmobilien bis Ende 2023 deutlich angezogen. Seit Jahresbeginn 2024 ist eine Stabilisierung zu verzeichnen – dank anstehender Leitzinssenkungen wie auch überzeugender Fundamentaldaten der Mietmärkte.

Transaktionsvolumen Industrie und Logistik



Quelle: RCA (Stand: 15. Juli 2024)

Trend der Spitzenrenditen (netto)



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, RIWIS, Swiss Life Asset Managers (Prognose); *Prognose; ** Ø der 4 Segmente

Die Ankaufsrenditen moderner Unternehmensimmobilien liegen aktuell im Durchschnitt bei 5,3 % (netto), beginnend bei 4,6 % für Lager- bis 5,9 % für Produktionsimmobilien. Sinkende Zinsen und steigende Nachfrage deuten für die nächsten Quartale auf eine leichte Renditekompression hin.

Ausgewählte Transaktionen im Sektor Unternehmensimmobilien im 1. Halbjahr 2024

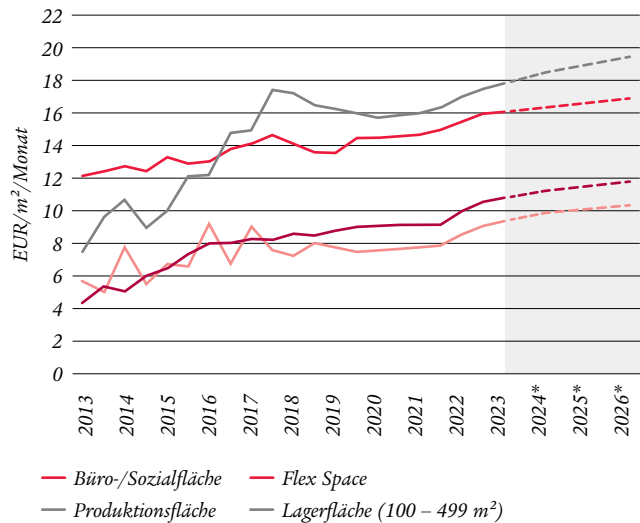
Datum	Objekt	Standort	Größe (m ²)	Käufer	Verkäufer	Mieter / Branche
Mai 2024	Medien- und Gewerbepark	Ismaning	103.000	SRE Holding	RFR Holding	Antenne Bayern; HSE24; Sport 1 / Medien
Apr 2024	C-View-Offices	Düsseldorf	18.900	BEOS AG	Rialto Capital	Asahi Kasei Europe / Chemie, Pharma
Mrz 2024	Henri-Dunant-Str. 100	Erlangen	5.180	Arkea, Transitions Europe	Savills IM, Le Masurier	WS Audiology / Life Science
Feb 2024	Mahle Behr HQ, Mauserstr. 3	Stuttgart	64.000	CTP Invest	Mahle	Mahle Behr / Automotive
Jan 2024	Max-Planck-Str. 35	Köln	14.000	Inbright Development, Patron Capital	Mura Deutschland	Reproplan / Medien, Sobo / Handel

Quelle: RCA

Resilienter Vermietungsmarkt trotz Konjunkturschwäche

Die Mietmärkte für Unternehmensimmobilien zeigten sich im 1. Halbjahr 2024 anhaltend robust, teils eingebremst durch die schwächelnde Konjunktur und differenziert nach Branchen. Folge sind teils längere Vermarktungszeiten, aber auch kürzere Mietvertragszeiten bei Unternehmen in der Transformation, v.a. in der Automobilbranche. Dagegen zeigt sich weiterhin steigender Flächenbedarf durch Wachstum am Standort oder Verlagerung z.B. in Branchen wie Technologie und Life Science. Aktuelle Vermietungen unterlegen indes den wichtigsten Markttrend: die Expansion oder Verlagerung in hochmoderne Flächen, sei es von der technischen Ausstattung oder aufgrund von ESG-Anforderungen. Für solche Flächen lassen sich weiterhin sowohl hohe Mietniveaus als auch Mietsteigerungen durchsetzen. Die Knappheit moderner Flächen, verbunden mit hohen Bau- bzw. Sanierungskosten, dürfte auf kurze wie auf lange Sicht zu anhaltendem Mietwachstum führen.

Entwicklung der Spitzenmieten nach Segmenten



Quelle: Initiative Unternehmensimmobilien, Swiss Life Asset Managers (Prognose); *Prognose

Ausgewählte Vermietungen in Unternehmensimmobilien im 2. Quartal 2024

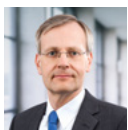
Datum	Objekt	Standort	Größe (m²)	Eigentümer	Mieter / Branche
Jun 2024	Air Tech Campus	Oberpfaffenhofen	3.000	BEOS, TRIWO	Safran Passenger Innovations / Luft- und Raumfahrt
Jun 2024	Gewerbepark Düsseldorf-Hellerhof	Düsseldorf	1.350	Mileway	Orthomol (Lager + Büro) / Lebensmittel
Mai 2024	VGP Park München	Vaterstetten	40.000	VGP	Isar Aerospace / Luft- und Raumfahrt
Mai 2024	Württembergische Allee 2	Köln	2.600	Familie Kubina	Nio (Werkstatt, Lager, Showroom) / Automotive
Apr 2024	Sophie-Opel-Str. 20 (ehem. Opel-Werk)	Bochum	17.600	Accolade	Waterkotte (HQ, Lager, Produktion) / Heiztechnik, Wärmepumpen

Quelle: IZ Research

Ausblick – deutlich mehr Investmentaktivitäten im 2. Halbjahr 2024 erwartet

- Aussicht auf weitere Lockerungen der Geldpolitik, gesunkene Preisniveaus und robuste Vermietungsmärkte sorgen für eine Rückkehr von Anlegern an den Investmentmarkt.
- Transaktionsvorbereitungen weiterer Akteure weisen auf steigende Marktaktivität in den kommenden Quartalen hin.
- Anziehende Nachfrage und Transaktionen bilden die Basis für stabile, tendenziell sinkende Ankaufsrenditen auf mittlere Sicht.
- Ankaufsrenditen von über 5 % bieten deutlichen Renditevorsprung gegenüber Bundesanleihen.
- Aufhellende Konjunktur und anhaltender Flächenbedarf in Wachstumsbranchen stützen die Mietmärkte.
- Knappheit moderner Flächen in Unternehmensimmobilien lässt weiteres Mietwachstum und steigende Cashflows erwarten.

Kontakt



Dr. Andri Eglitis
Head Research AM DE
Telefon +49 69 240031438
andri.eglitis@swisslife-am.com

Haftungsausschluss

Dieses Dokument wurde von Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (nachfolgend „Swiss Life“) erstellt. Dieses Dokument ist eine Marketingpräsentation, die nur zu Diskussions- und Informationszwecken dient. Sie ist vertraulich und steht im Eigentum von Swiss Life. Sie darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Swiss Life an eine andere Person als den ursprünglichen Adressaten weitergegeben werden.

Dieses Dokument wurde bei keiner Aufsichtsbehörde (einschließlich der CSSF, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der Autorité des Marchés Financiers, der Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA) eingereicht oder von dieser genehmigt. Keine Regulierungsbehörde hat die Richtigkeit oder Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen bestätigt. Jeder Adressat dieses Dokuments muss internen und / oder externen Rat einholen, auch von einem Finanz-, Rechts-, Steuer- oder Anlageberater oder einem anderen Spezialisten, um zu überprüfen, ob eine potenzielle Investition seinen Zielen und rechtlichen und steuerlichen Anforderungen entspricht.

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots dar, (i) Aktien, Anteile oder andere finanzielle Beteiligungen an Anlagen zu zeichnen oder zu kaufen oder (ii) Wertpapierdienstleistungen zu erbringen. Dieses Dokument wird jedem Empfänger nur zu Informationszwecken übermittelt und stellt keine persönliche Anlageempfehlung dar. Darüber hinaus stellen die in diesem Dokument enthaltenen Informationen keine Anlageberatung, Anlagevermittlung, Anlageempfehlung oder Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf von Investmentanteilen dar, sondern dienen lediglich als kurze Zusammenfassung der Hauptmerkmale des Investmentfonds. Dieses Dokument behandelt nicht unbedingt jedes wichtige Thema oder jeden Aspekt der Themen, mit denen es sich befasst. Es wurde ohne Rücksicht auf die individuellen finanziellen und sonstigen Umstände der Personen erstellt, die es erhalten. Es wird keine Garantie für die Eignung und Angemessenheit des hier vorgestellten Investmentfonds sowie für die wirtschaftlichen und steuerlichen Folgen einer Anlage in diesen Investmentfonds und für dessen zukünftige Wertentwicklung übernommen. Anlegern wird empfohlen, vor einer Anlageentscheidung unabhängigen Rat einzuholen. Weder die Swiss Life noch die Swiss Life-Gruppe oder einer ihrer Direktoren, Angestellten, Vertreter und / oder Aktionäre haften für finanzielle Verluste oder Entscheidungen, die getroffen werden auf Grundlage der in diesem Dokument enthaltenen Informationen. Der Erwerb von Investmentanteilen erfolgt ausschließlich auf Basis der jeweils gültigen Verkaufsunterlagen.

Swiss Life hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder die Swiss Life noch die Swiss Life-Gruppe oder eine andere Person (einschließlich eines der Direktoren der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einen bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Für Anleger mit Wohnsitz in Deutschland

Dieses Dokument richtet sich an "professionelle Anleger" und „semi-professionelle Anleger“ im Sinne von § 1 Abs. 19 Nr. 33 KAGB jedoch nicht an "Privatkunden" im Sinne von Anhang II der Richtlinie 2014/65 / EU (Richtlinie über Märkte für Finanzinstrumente) bzw. § 67 des Wertpapierhandelsgesetz (WpHG). Bitte beachten Sie, dass dieses Dokument nicht den gesetzlichen und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen für Informationen für Privatkunden entspricht. Wenn Sie Privatkunde sind und / oder dieses Dokument irrtümlich erhalten haben, löschen oder vernichten Sie es.

Weitere Informationen finden Sie auf auf
www.swisslife-am.com

In Kooperation mit

