

UK-LOGISTIKIMMOBILIEN IM ZWEITEN HALBJAHR 2023 MIT STARKER ENTWICKLUNG

Nachdem Marktteilnehmer sich in den ersten beiden Quartalen des vergangenen Jahres bei Investitionen stark zurückhielten, haben die Transaktionen in UK-Logistikimmobilien in der zweiten Jahreshälfte 2023 wieder stark zugelegt. Insgesamt verzeichnete der Investmentmarkt in der resilienten Assetklasse der Lager- und Distributionsflächen im Jahr 2023 ein Investmentvolumen von rund 3,1 Mrd. GBP.

Nachdem verschiedenste Marktteilnehmer aus den Bereichen der Investmentmanager neue Investitionsprogramme in UK-Logistikimmobilien bekanntgaben, hat im zweiten Halbjahr 2023 die Investmentaktivität spürbar zugenommen. Das wachsende Vertrauen war in Form einer bemerkenswerten Erhöhung der Transaktionen um 110 % gegenüber dem ersten Halbjahr ablesbar, so eine aktuelle Studie des Immobilienberatungshauses Savills von Anfang Januar 2024. Insgesamt liegt das Investitionsvolumen 54 % über dem Durchschnitt vor der Covid 19-Pandemie, was als Zeichen besonderer Stärke des Sektors verstanden wird.

Auch wenn die globalen Herausforderungen derzeit weltweit das Wirtschaftswachstum bremsen, bewerten Analysten das weitere Mietwachstum für attraktive Logistikimmobilien in Großbritannien positiv. Hintergrund ist der weiterhin expansive Online-Handel, hier gehen Experten von einem jährlichen Wachstum über die nächsten Jahre von rund 7 % jährlich aus. Bis 2027 sollen die Handelsumsätze im Online-Handel damit insgesamt um mehr als 28 % zunehmen. Allein dieses Wachstum führt zu einem signifikant höheren Bedarf an Flächen für den Warenumsatz und sorgt für steigende Mieten bei begrenztem Angebot. Die zusätzliche Logistknachfrage könnte nach einer Einschätzung von Prologis, einem der führenden Logistikbetreiber weltweit, zu Mehrbedarfen von 48 Mio. qf führen, eine beträchtliche Steigerung.

Auch wenn Bestandsinvestoren aufgrund der positiven Mietentwicklung derzeit UK-Logistikbestände eher halten, werden durch verschiedene Faktoren weitere Verkaufs-Transaktionen forciert. Durch fällig werdende Darlehen, Überschreitung von Finanzierungsquoten sowie durch Fondsaufösungen dürften daher 2024 in einem rückläufigen Zinsumfeld neue und attraktive Investmentopportunitäten sowie zusätzliche, an Logistik interessierte Investoren auf den Markt kommen. Diese Entwicklung ist auch in anderen europäischen Ländern erkennbar, in Deutschland beispielsweise hat Logistik nach einer Analyse von JLL im vergangenen Jahr Büroimmobilien als führendes Immobilieninvestment verdrängt. Nachdem Logistikimmobilien bei den Spitzenrenditen unterhalb derer von Büroimmobilien liegen, werden diese vom Markt mittlerweile mit einem geringeren Risiko bewertet. Dieser Trend könnte sich weiter fortsetzen.