

# Logistikinvestmentsmarkt Deutschland 2024



# „Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten,  
die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



**DR. KONRAD KANZLER**

Head of Research

+ 49 (0) 69 970505-614

[konrad.kanzker@nai-apollo.de](mailto:konrad.kanzker@nai-apollo.de)



**DR. MARCEL CROMMEN**

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970505-143

[marcel.crommen@nai-apollo.de](mailto:marcel.crommen@nai-apollo.de)



**ALEXANDER WALDMANN**

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

[alexander.waldmann@nai-apollo.de](mailto:alexander.waldmann@nai-apollo.de)



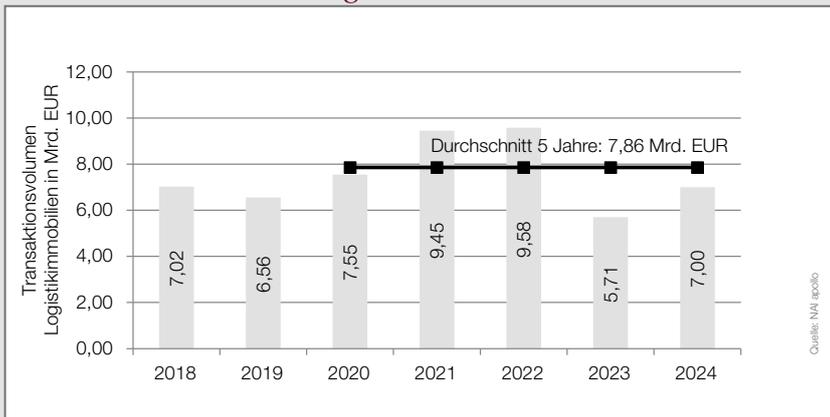
**LENNY LEMLER**

Director Investment / Gesellschafter

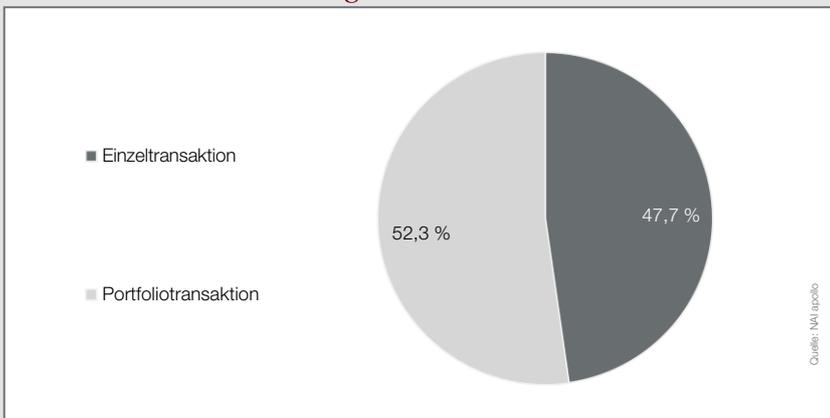
+ 49 (0) 69 970505-175

[lenny.lemmer@nai-apollo.de](mailto:lenny.lemmer@nai-apollo.de)

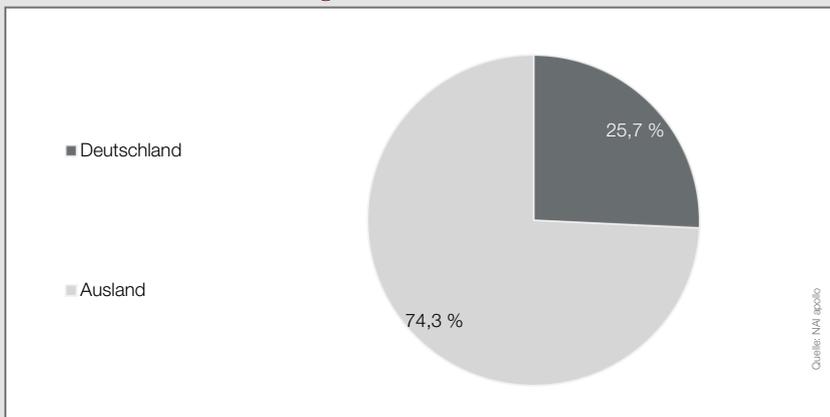
### Transaktionsvolumen Logistik



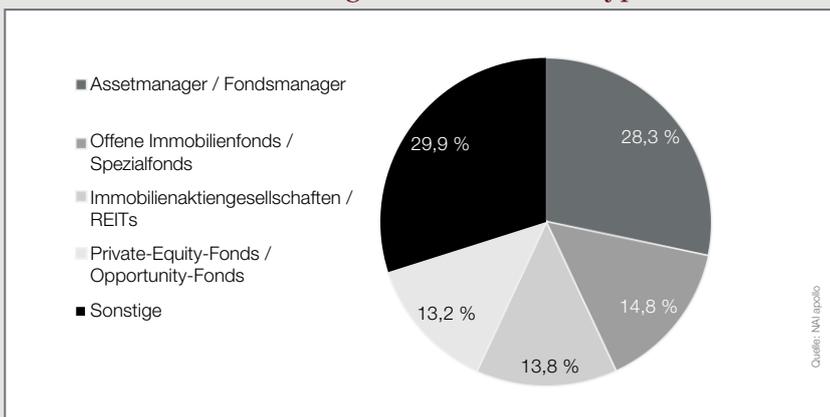
### Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



### Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



### Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

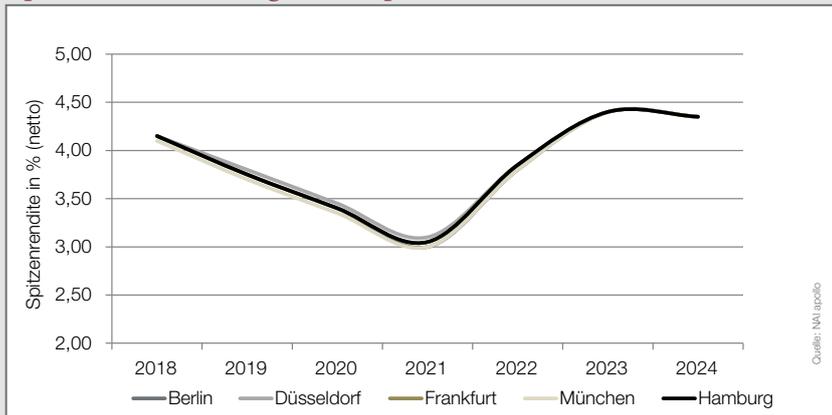


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien konnte im vierten Quartal 2024 ein starkes Wachstum verzeichnen und setzte damit seinen eingeschlagenen Erholungskurs fort. Im Gesamtjahr 2024 wurden rund 7,00 Mrd. Euro in Lager- und Logistikimmobilien investiert. Mit einem Plus von über 20 % (y-o-y) wird das hohe Interesse und die Zuversicht in diese Assetklasse deutlich, was sich ebenfalls im Übertreffen des Durchschnitts der letzten 10 Jahre zeigt (2014–2023: 6,78 Mrd. Euro).

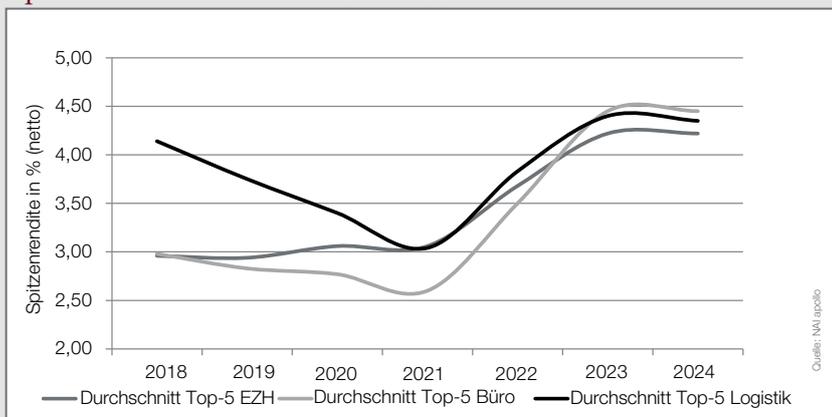
Die starke Marktdynamik spiegelt sich besonders in der hohen Portfolioquote von 52,3 % wider, die das Gesamtvolumen maßgeblich beeinflusste. So hat sich das Transaktionsvolumen mit Paketen von 1,76 Mrd. Euro in 2023 auf aktuell 3,66 Mrd. Euro weit mehr als verdoppelt. Zu den bedeutendsten Paketverkäufen zählen ein 90 %-Anteil an fünf Logistikimmobilien, erworben von LaSalle IM, die Veräußerung eines Portfolios mit zwölf Logistikimmobilien durch Branicks an P3 Logistics Parks (für jeweils über 300 Mio. Euro), drei Logistikobjekte, die Union Investment für rund 350 Mio. Euro an Prologis verkaufte, oder das FOX-Portfolio mit vier Logistikimmobilien, das von NAI apollo an EQT Exeter für einen dreistelligen Millionenbetrag vermittelt wurde. Einzelverkäufe haben 3,34 Mrd. Euro bzw. 47,7 % zum Gesamtvolumen beigetragen, ein Rückgang von 15 % im Vergleich zum Vorjahr. Zu den größeren Einzeldeals zählen der Erwerb des Panattoni-Parks in Voerde für ca. 75 Mio. Euro und eines Logistikobjekts in Dieburg für ca. 100 Mio. Euro, beide erworben von Clarion Partners Europe.

Das gestiegene Gesamtvolumen ist ausschließlich auf verstärkte Aktivitäten internationaler Investoren zurückzuführen, die vor allem im Portfoliosegment aktiv waren. Deren Investments stiegen von 1,76 Mrd. Euro in 2023 auf nun 5,20 Mrd. Euro. Deutsche Anleger hingegen reduzierten das Ankaufsvolumen deutlich auf 1,80 Mrd. Euro. Zu den aktivsten Investorentypen gehörten „Asset-/Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds/Spezialfonds“.

### Spitzenrenditen Logistik Top-5



### Spitzenrenditen nach Assetklassen



Ein wirtschaftlicher Aufschwung Deutschlands lässt weiterhin auf sich warten. So prognostiziert das ifo-Institut in seiner „Konjunkturprognose Winter 2024“ für das Jahr 2024 einen preisbereinigten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,1 %. Damit verzeichnet die deutsche Wirtschaft das fünfte Jahr in Folge kein nennenswertes Wachstum. Neben konjunkturellen Ursachen sind die Gründe vor allem struktureller Natur. So machen laut ifo-Institut Aspekte der Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie sowie Deglobalisierung eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionsstrukturen notwendig. In seinem Basisszenario geht das ifo-Institut davon aus, dass sich die schleichende Deindustrialisierung fortsetzen wird und in den kommenden Jahren keine grundlegenden Veränderungen zu erwarten sind. In diesem Szenario wird für 2025 ein BIP-Wachstum von lediglich 0,4 % und für 2026 von 0,8 % prognostiziert. Die Arbeitslosigkeit dürfte 2025 mit 2,96 Millionen bzw. 6,3 % den Höhepunkt des aktuellen Zyklus erreichen und 2026 nur leicht auf 6,2 % sinken. Dementsprechend sind hier nur wenige positive Impulse für die deutsche Immobilienwirtschaft zu erwarten.

Wenngleich in 2025 mit EZB-Zinssenkungen im Bereich von 100 Basispunkten gerechnet werden kann, dürften zum Jahresende 2025 hin sowohl der risikolose Zinssatz als auch der 5- und 10-Jahres-Euroswap im Bereich des Niveaus vom Jahresende 2024 liegen (vgl. Helaba-Research: Wochenausblick 10. Januar 2025).

Die langfristige Zinsentwicklung bleibt vor allem angesichts der aktuellen globalen Unsicherheiten abzuwarten. Trumps potenzielle Zollpläne in Kombination mit einer möglichen expansiven Geldpolitik und damit steigender Inflation sowie den daraus resultierenden Wechselkurs- und Zinsveränderungen im Vergleich zum Euroraum lassen sich derzeit schwer abschätzen. Ebenso könnte eine Eskalation des Konflikts zwischen China und Taiwan die Inflation in Europa wieder anheizen und damit Auswirkungen auf die Zinspolitik haben.

Die Logistikspitzenrenditen sind im vierten Quartal 2024 in den Top-Standorten stabil gegenüber dem Vorquartal geblieben. Im Vergleich zum Vorjahr steht insgesamt nur eine marginale Abnahme von 5 Basispunkten. Damit kann für alle Top-5 Märkte gleichermaßen eine Spitzenrendite von 4,35 % ausgewiesen werden.

Am Logistikmarkt zu beobachten sind ebenso die negativen Auswirkungen der schwachen wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands, vor allem des industriellen Sektors, auf die Logistiknutzermärkte. Während Leerstände vor Kurzem noch sehr selten waren, nehmen die Flächenverfügbarkeiten, insbesondere in peripheren Lagen, mittlerweile zu. Dies betrifft derzeit vor allem Bestandsflächen. In nachgefragten Lagen bleibt das Angebot an modernen und neuwertigen Flächen bislang weiterhin knapp, was sich vorerst noch positiv auf die Mietpreise auswirkt.

Angesichts des hohen Interesses an Lager- und Logistikimmobilieninvestments ist für 2025 eine leichte Renditekompression möglich. Weitere Vermarktungen könnten das Transaktionsgeschehen zusätzlich beleben, weshalb für die kommenden Monate eine Fortführung des Erholungskurses auf dem Logistikinvestmentsmarkt zu erwarten ist.

## Dienstleistungen

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

## ASSETKLASSEN

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

## STANDORTE

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



**INHABERGEFÜHRT,  
PERSÖNLICH ENGAGIERT**



**TRANSPARENTE UND  
VERTRAUVENSVOLLE  
ZUSAMMENARBEIT**



**INTERNATIONAL  
VERNETZT**



**ESG-KONFORME  
UNTERNEHMENS-  
PHILOSOPHIE**



**GROßE LOKALE  
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES  
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH  
ZUVERLÄSSIG**