

Logistikinvestmentsmarkt Deutschland Q1 2025



„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



DR. MARCEL CROMMEN

Managing Partner

+ 49 (0) 69 970505-143

marcel.crommen@nai-apollo.de



ALEXANDER WALDMANN

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

alexander.waldmann@nai-apollo.de



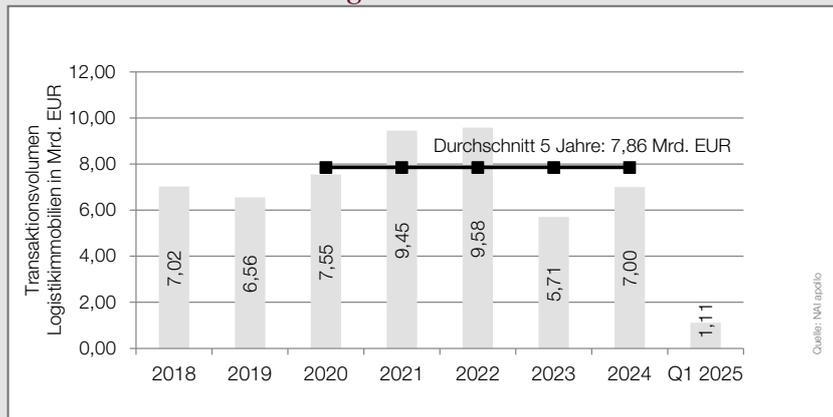
LENNY LEMLER

Director Investment / Gesellschafter

+ 49 (0) 69 970505-175

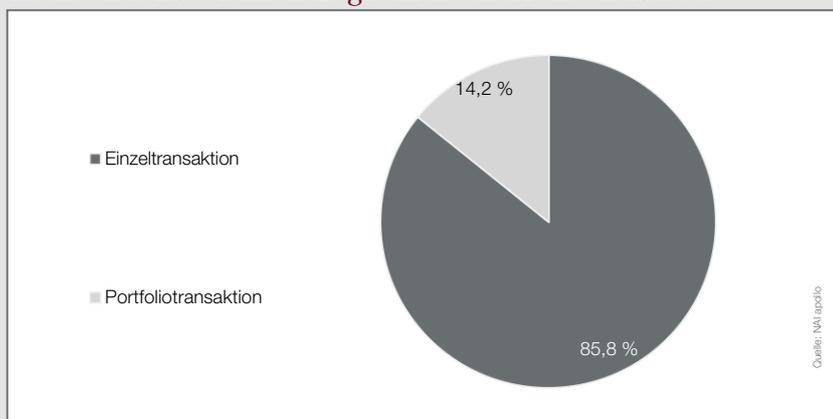
lenny.lemmer@nai-apollo.de

Transaktionsvolumen Logistik



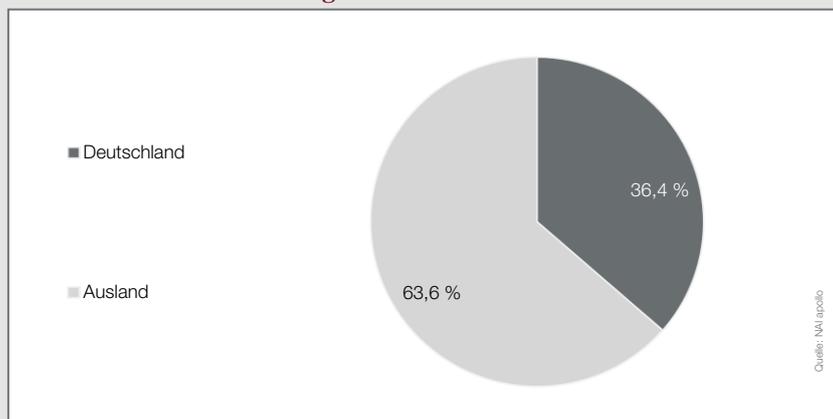
Im ersten Quartal war der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien durch eine hohe Nachfrage geprägt. Aufgrund eines begrenzten Angebots und längeren Entscheidungsprozessen ist aber dennoch ein Transaktionsvolumen von nur 1,11 Mrd. Euro erzielt worden. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer Reduzierung um 27 %, der Schnitt der letzten fünf Jahre (Q1 2020 – Q1 2024: 2,11 Mrd. Euro) ist sogar um 47 % verfehlt worden.

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



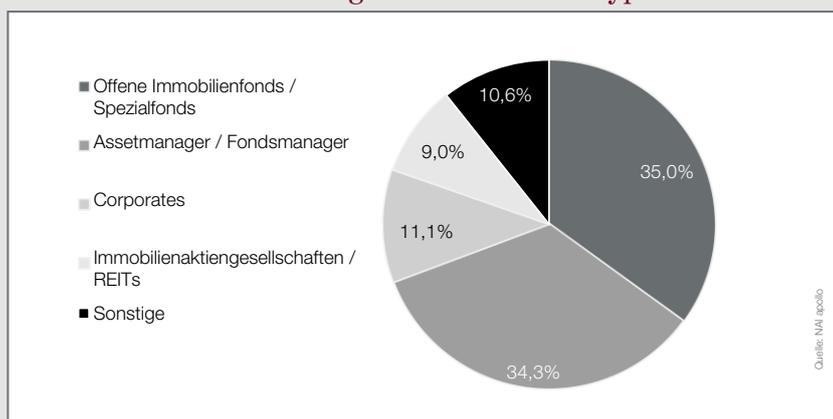
Das dennoch solide Abschneiden in den ersten drei Monaten ist auf eine Zunahme an Einzelverkäufen zurückzuführen. Diese konnten gegenüber dem Vorjahr um 15 % auf 0,95 Mrd. Euro zulegen. Hingegen ist das Volumen mit Paketen von 0,7 Mrd. Euro auf aktuell nur noch 0,16 Mrd. Euro gesunken, was jedoch mit einer geringeren Produktverfügbarkeit erklärt werden kann. Zu den markanteren Einzelverkäufen zählt beispielsweise ein neu errichtetes 61.000 m² großes Logistikzentrum in Zülpich, das von Fiege an Warehouses De Pauw ging. Daneben hat Wealthcap ein rund 50.000 m² großes Logistikzentrum in Memmingen an den Nutzer Dachser veräußert. In Raunheim, in der Nähe des Frankfurter Flughafens, hat Hines für seinen offenen Fonds „Hines European Core Fund“ eine über 38.000 m² große Logistikimmobilie erworben. Während die Kaufpreise dieser Objekte klar im oberen zweistelligen Millionenbereich lagen, spielte sich der Großteil der weiteren Logistiktransaktionen des Quartals allerdings unterhalb der 50-Mio.-Euro-Marke ab.

Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

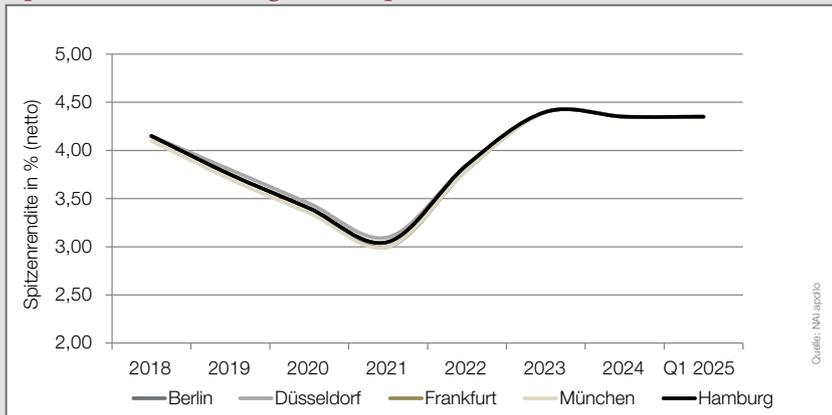


Sowohl das umgesetzte Transaktionsvolumen seitens internationaler als auch seitens einheimischer Akteure ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Die Tatsache, dass ausländische Investoren im Vorjahr einen hohen Portfolioanteil aufgewiesen haben, führt mit dem insgesamt geringen Portfoliovolumen zu einem Umsatzrückgang von 32 %. Dennoch stellen diese mit 0,71 Mrd. Euro den Löwenanteil im ersten Quartal 2025. Unter den Investorentypen liegen „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Asset- / Fondsmanager“ mit jeweils rund 0,4 Mrd. Euro nahezu gleichauf.

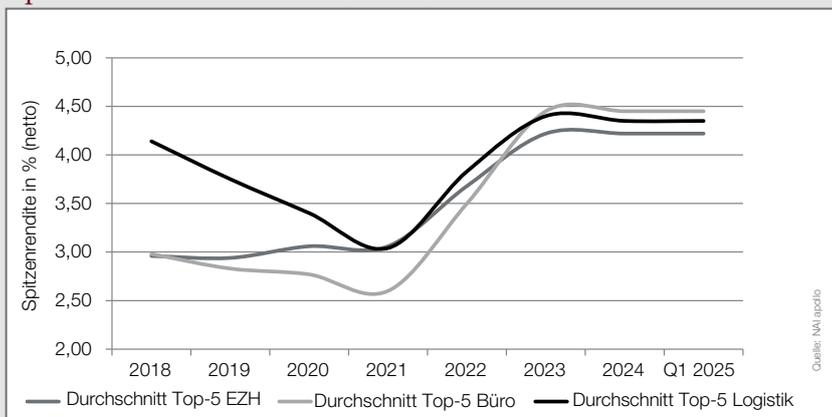
Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Das zukünftige Investitionsprogramm der neuen Bundesregierung, das sogenannte Finanzpaket, verspricht aufgrund der hohen Korrelation von BIP-Entwicklung und Gewerbeflächenumsatz auch ein Treiber für die Vermietungsmärkte zu werden. Dabei gehen die zu erwartenden Maßnahmen weit über eine antizyklische Finanzpolitik hinaus, vielmehr sollen hier strukturelle Probleme angegangen werden. Die Ausgaben des Staates für Investitionen werden auch zu einer Ausweitung des privaten Konsums führen, was sich in einer weiteren Nachfrage- und Produktionserhöhung niederschlagen dürfte. Die geplanten Maßnahmen werden sich jedoch erst mittelfristig in einem möglichen Wirtschaftswachstum niederschlagen.

Kurzfristig dürfte sich Deutschland vorerst nicht aus der derzeitigen Rezession herausbewegen. Die geopolitische Lage, u. a. durch die US-amerikanische Zollpolitik induziert, hat auch in der deutschen Wirtschaft zu einer weiteren Verunsicherung geführt. So lag das DIW-Konjunkturbarometer zum Ende des ersten Quartals 2025 mit 90,6 Punkten (März-Wert) deutlich unter der Wachstumsschwelle von 100 Punkten. Auch das ifo-Beschäftigungsbarometer erzielte mit 92,7 Punkten den zweitniedrigsten Wert seit der Corona-Krise. Gleichzeitig ist die Arbeitslosenquote in Deutschland im März auf 6,4 % (+0,4 % y-o-y) angestiegen.

Trotz geopolitischer Verwerfungen hat sich die Zuversicht in den deutschen Gewerbeinvestmentsmarkt allerdings nicht verschlechtert. Vor allem das Interesse der Investoren am Lager- und Logistikinvestmentsmarkt ist weiterhin groß. Dementsprechend sind auch die Logistikspitzenrenditen gegenüber dem Vorquartal unverändert geblieben und gegenüber dem Vorjahr gesunken.

Somit notieren diese für Lager- und Logistikimmobilien im ersten Quartal 2025 in allen Top-5-Märkten bei 4,35 %. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist an allen Standorten eine Reduktion in Höhe von 5 Basispunkten verzeichnet worden.

Die weitere kurzfristige Entwicklung der Logistiknutzermärkte ist vor dem Hintergrund des derzeitigen Zollstreits sowie des Konjunkturpakets schwer absehbar. Eine mögliche Verschärfung der Zollthematik könnte sich negativ auf die Exporte und damit auf die deutsche Wirtschaft auswirken, während das Konjunkturpaket wiederum eine zusätzliche Nachfrage induzieren wird. Derzeit ist für das Jahr 2025 von einer moderaten Umsatzentwicklung auszugehen. Unter der Prämisse, dass eine zeitnahe Einigung mit der US-amerikanischen Administration erfolgt, dürften die Nutzermärkte anschließend auch wieder merklich anziehen.

Mit einem mittelfristig positiven Ausblick bleibt die Nachfrage nach Lager- und Logistikimmobilieninvestments hoch. Dies in Kombination mit einer sich wieder füllenden Vermarktungspipeline lässt für das Gesamtjahr 2025 ein Transaktionsvolumen von 6 bis 7 Mrd. Euro realistisch erscheinen, womit es im Bereich des Vorjahres liegen würde.

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**



**TRANSPARENT UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT**



**INTERNATIONAL
VERNETZT**



**ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE**



**GROBE LOKALE
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG**