Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q1 2023

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de

Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de

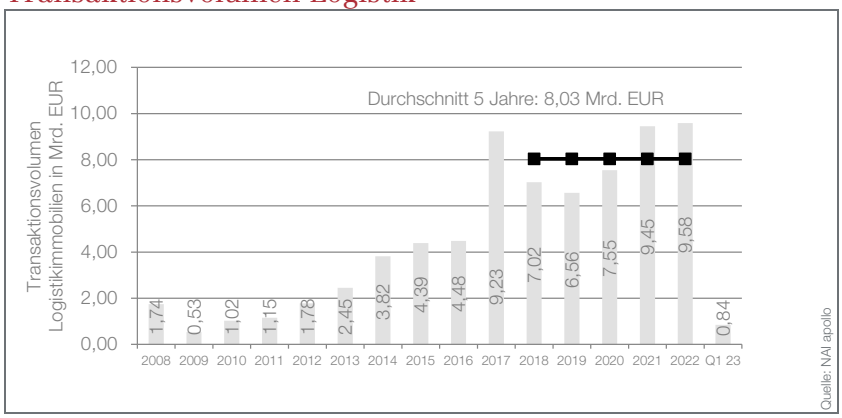
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de

Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+ 49 (0) 69 – 970 505-613
Stefan.mergen@nai-apollo.de

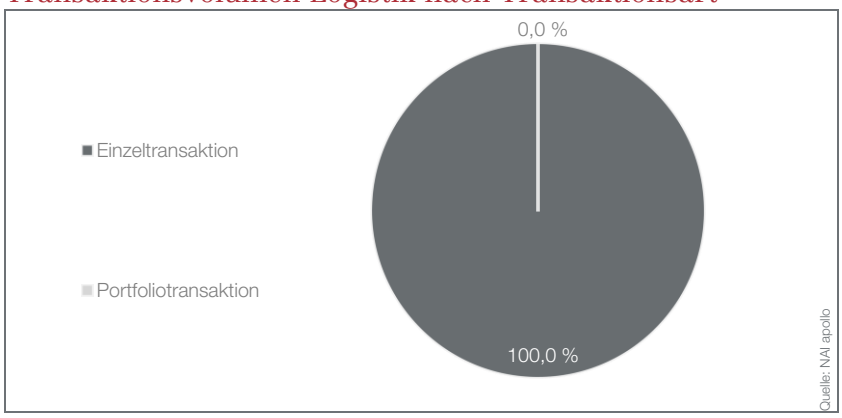
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de

NAIapollo

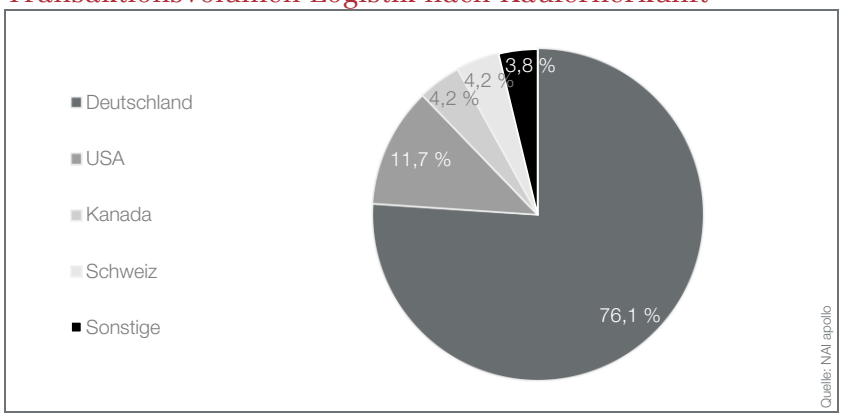
Transaktionsvolumen Logistik



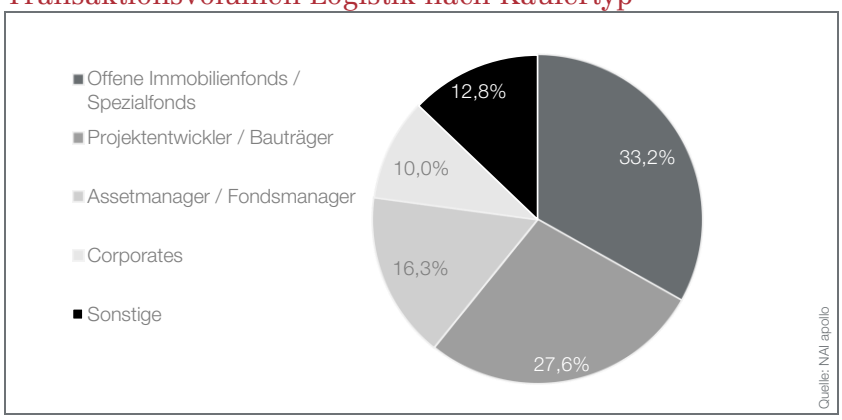
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



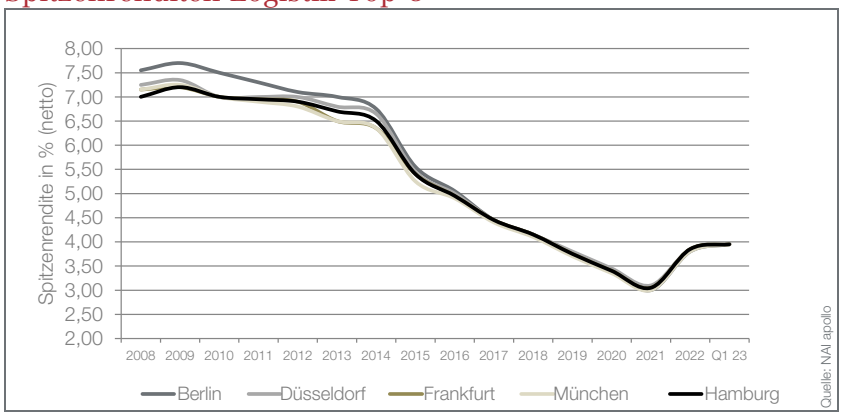
Der Investmentmarkt für Logistikimmobilien in Deutschland hat sich zum Jahresbeginn 2023 dem Einbruch der Transaktionstätigkeit infolge der Zinswende nicht entziehen können. Die erfassten rund 840 Mio. Euro stellen eines der schwächsten Quartale der letzten Jahre dar. Gegenüber dem Vorjahresvolumen (Q1 2022: 3,88 Mrd. Euro) beläuft sich der Rückgang des Marktvolumens auf 78,3 %. Der 5-jährige Schnitt der ersten Quartale (Q1 2018 – Q1 2022: 2,19 Mrd. Euro) ist um 61,4 % verfehlt worden.

Auch in der Assetklasse der Lager- und Logistikimmobilien wirkt sich das wahrnehmbare Ungleichgewicht der Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern in spürbar kleineren Tickets aus. In den ersten drei Monaten des Jahres 2023 ist dementsprechend keine Portfoliotransaktion registriert worden. Im Vorjahr konnten hier noch 2,6 Mrd. Euro an Paketverkäufen verbucht werden.

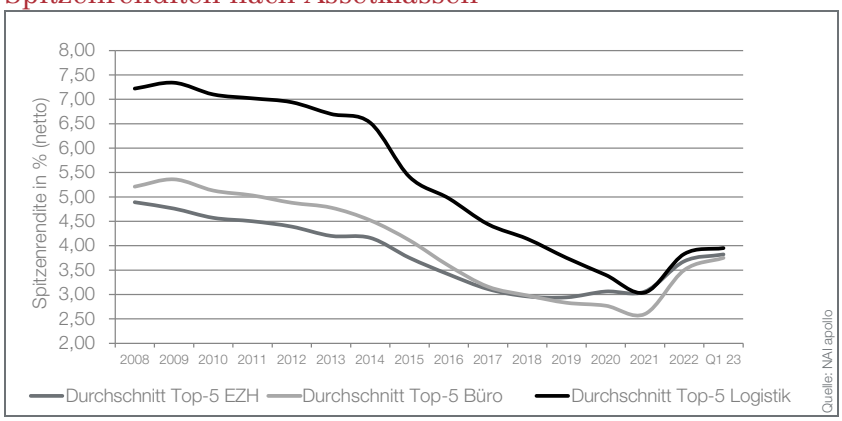
Zu den größten Transaktionen zählen der Verkauf des Panattoni-Parks in Kaltenkirchen an J.P. Morgan und die Cromwell Property Group sowie die Veräußerung des Bauknecht Business Parks in Fellbach an Quantum. Beide Deals werden im sehr hohen zweistelligen Millionenbereich eingeordnet.

Das Gros des gehandelten Volumens ist mit ca. 640 Mio. Euro auf deutsche Investoren entfallen. Damit bewegt sich deren investiertes Kapital 55,4 % unter dem Vorjahresquartal. Mit dem Fehlen von großen Verkäufen vor allem in Form von Portfoliodeals entfällt nun ein deutlich geringerer Anteil auf ausländische Anleger. Der Rückgang beträgt 92 % (y-o-y). Das meiste ausländische Kapital ist bei Lager- und Logistikimmobilien aus dem angelsächsischen Raum sowie der Schweiz gekommen.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Deutschland präsentiert sich trotz eines unverändert herausfordernden makroökonomischen Umfeldes noch in einer wirtschaftlich stabilen Lage. So beträgt die Arbeitslosenquote zum Stand März 2023 5,7 %, womit diese gegenüber den beiden Vormonaten stabil geblieben ist. Gleichzeitig entspricht der aktuelle Wert einem Plus von 0,4 %-Punkten im Vergleich zum Mittelwert des Jahres 2022 (5,3 %). Die Anzahl der Erwerbstätigen ist zum zuletzt verfügbaren Stand, Februar 2023, gegenüber dem Vorjahr um rund 424.000 bzw. 0,9 % auf nun 45,837 Mio. Erwerbstätige angewachsen. Dass sich der Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht mehr so negativ darstellt wie in den Vormonaten angenommen, zeigt sich auch in der jüngsten Konjunkturprognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die Prognose aus März 2023 erwartet für das aktuelle Jahr ein leichtes Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland in Höhe von 0,2 %. 2024 dürfte dieses auf 1,3 % ansteigen. Damit einhergehend wird eine Abnahme der Arbeitslosenquote in Deutschland bis Ende nächsten Jahres auf 5,2 % antizipiert. Gleichzeitig erwartet die Prognose einen langsamen Rückgang der Inflationsrate, die mit 6,6 % im Jahr 2023 und 3,0 % in 2024 aber weiterhin erhöht und über dem Inflationsziel der EZB liegen sollte.

Bei der Spitzenrendite ist bei Logistikimmobilien im Schnitt der Top-5 Märkte ein Zuwachs von rund 10 Basispunkten auf 3,95 % innerhalb der letzten drei Monate zu verzeichnen. Innerhalb der Einzelmärkte reichen die Anstiege zwischen 0,10 %- und 0,15 %-Punkten, womit sich die Spitzenrendite nun in allen Top-5 Städten bei 3,95 % bewegt.

Die derzeitige Zinspolitik der EZB und damit einhergehende weiter steigende Finanzierungskosten werden in den nächsten Monaten weiterhin große Auswirkungen auf das Transaktionsgeschehen haben. Eine Zunahme der Marktaktivitäten ist erst zu erwarten, wenn die weitere Zinsentwicklung absehbar und eine Stabilisierung einsetzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird sich somit frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2023 ähnlich den anderen Assetklassen ein neues Marktgleichgewicht auch bei den Logistikimmobilienpreisen finden können. Hinsichtlich des Transaktionsvolumens ist für das Gesamtjahr 2023 infolgedessen auch ein Ergebnis weit unterhalb des langjährigen Durchschnitts von 6,45 Mrd. Euro zu prognostizieren.

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

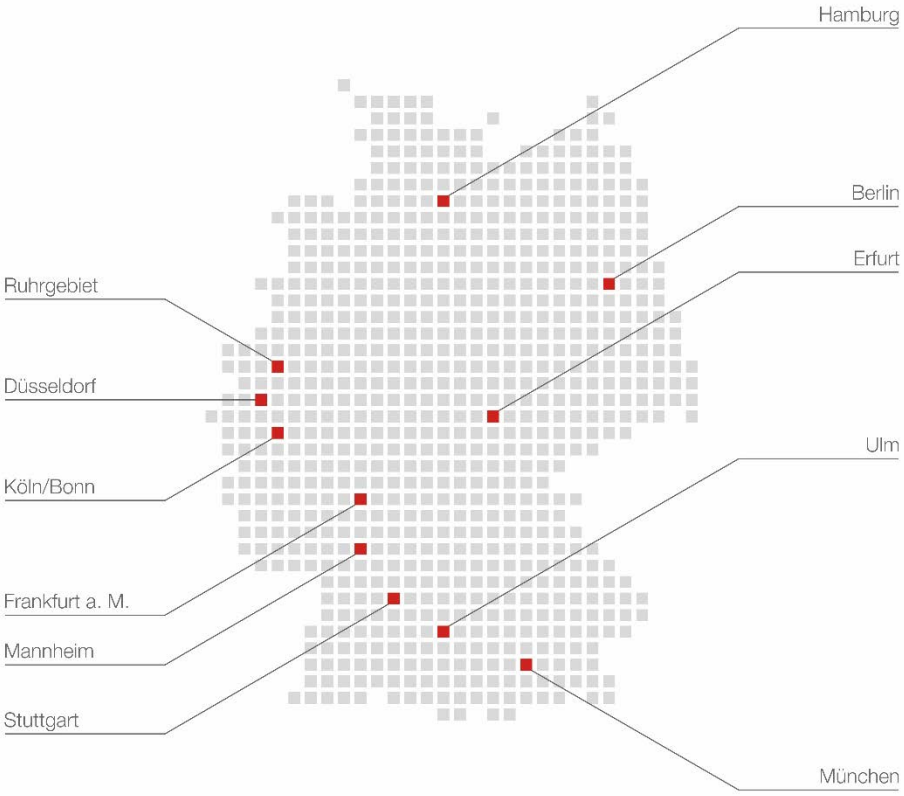
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT

Copyright © NAI apollo, 2023.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

NAIapollo