Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
H1 2023

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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.

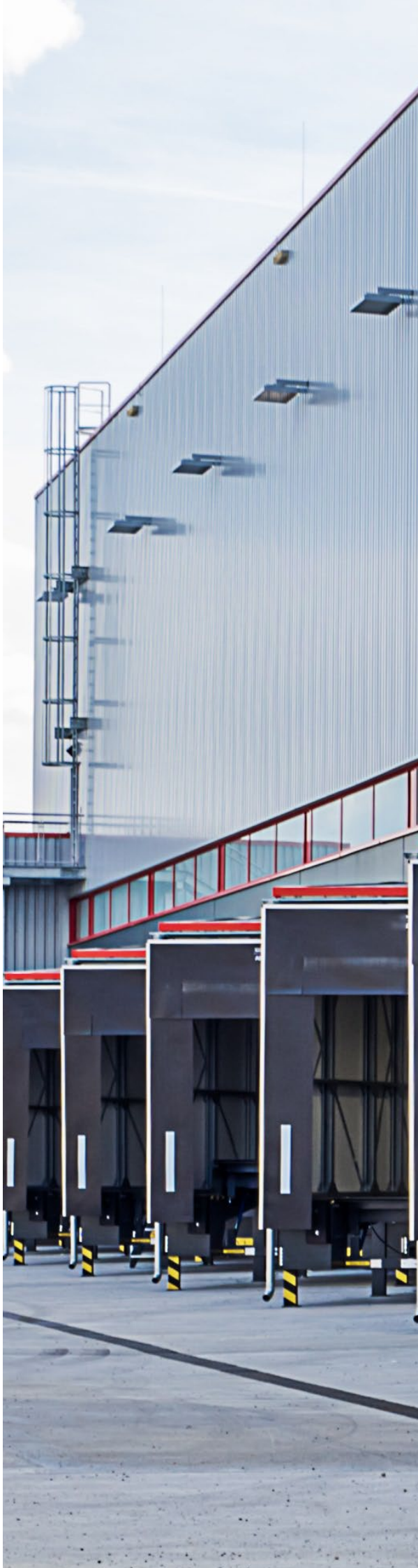
Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+ 49 (0) 69 – 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de

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

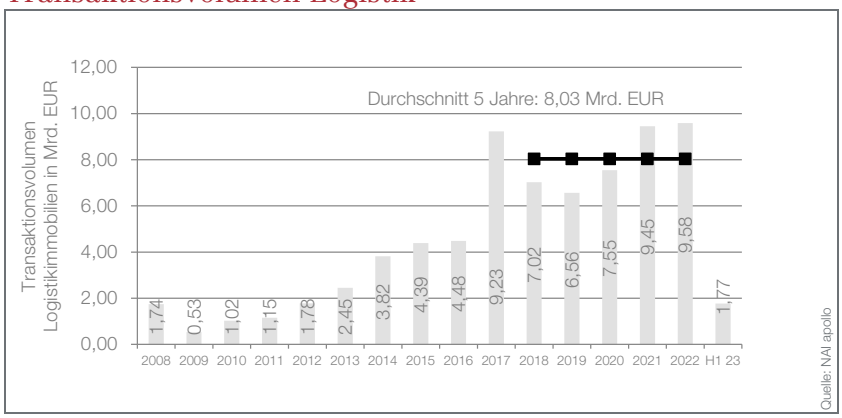
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemler@nai-apollo.de

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

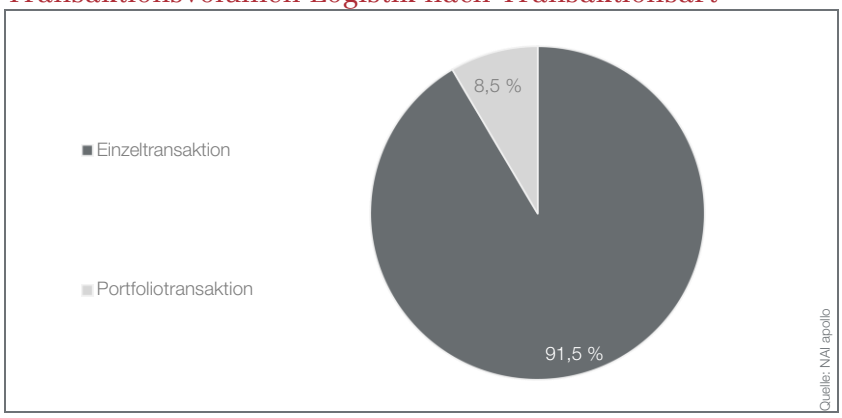
NAIapollo



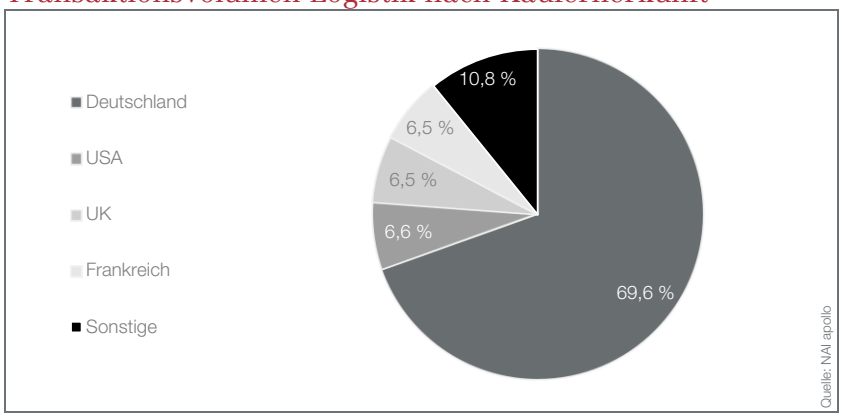
Transaktionsvolumen Logistik



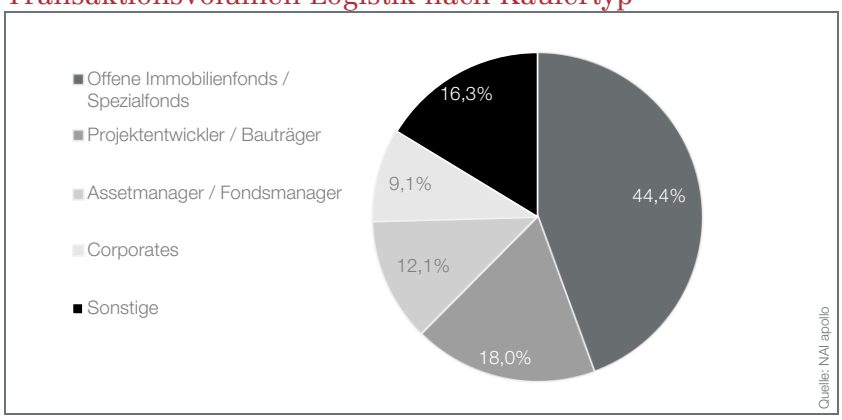
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

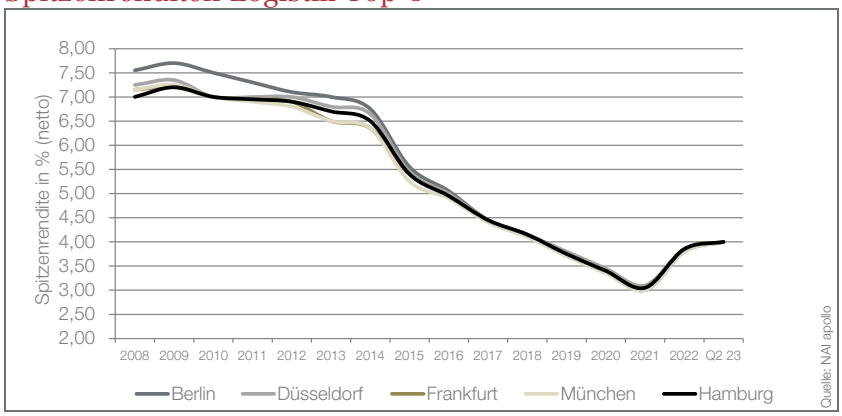


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien hat im zweiten Quartal 2023 erneut schwache Marktaktivitäten gezeigt. Vor allem infolge des anhaltenden Kaufpreisfindungsprozesses sind in den Monaten April bis Juni 2023 Investments in Höhe von lediglich rund 0,93 Mrd. Euro erfasst worden, womit das Vorquartal allerdings leicht übertroffen worden ist. Insgesamt beträgt das Halbjahresergebnis bei Logistikinvestitionen 1,77 Mrd. Euro. Im Vergleich zum sehr guten Vorjahr (H1 2022: 5,99 Mrd. Euro) ist ein Minus von 70 % auszuweisen. Auch der Schnitt der letzten fünf Jahre (H1 2018 – H1 2022: 3,93 Mrd. Euro) ist um 55 % unterboten worden.

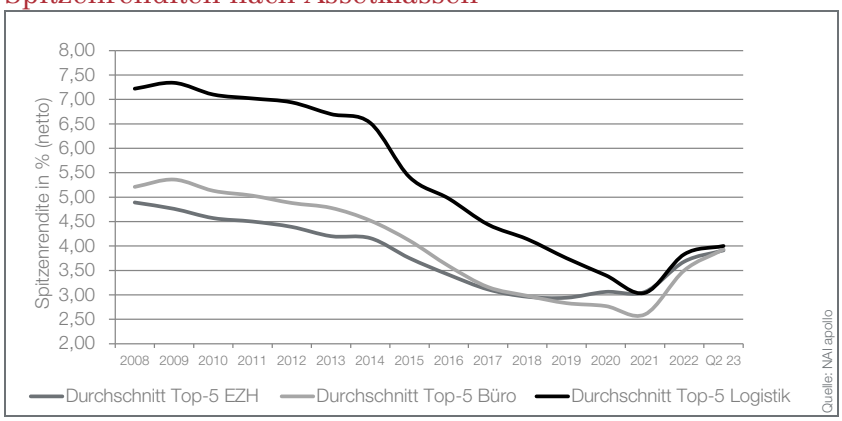
Der Rückgang ist vor allem durch den Einbruch bei Portfoliodeals verursacht worden. Ein marginaler Marktanteil von 8,5 % ist in den ersten sechs Monaten 2023 erfasst worden – vor einem Jahr betrug dieser 53,5 %. Zu den registrierten Paketverkäufen zählt beispielsweise der Erwerb von fünf Unternehmensimmobilien für 80 Mio. Euro durch einen von Lodge Quai Advisors LLP beratenen Fonds. Einzelverkäufe sind für 1,62 Mrd. Euro verantwortlich, womit das Vorjahresergebnis um 42 % unterschritten wird (H1 2022: 2,79 Mrd. Euro). Zu den größten Transaktionen zählen der Verkauf des Logistikpark Coreport II in Schkeuditz an Values Real Estate, die Veräußerung des Bauknecht Business Parks in Fellbach an Quantum sowie der Erwerb des Panattoni-Parks in Kaltenkirchen durch J.P. Morgan und die Cromwell Property Group.

Deutsche Anleger sind mit 1,23 Mrd. Euro für das Gros des gehandelten Transaktionsvolumens verantwortlich. Dabei fällt deren Abnahme mit -43 % nur halb so hoch aus, wie die der ausländischen Akteure, die für 540 Mio. Euro investiert haben.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Deutschland haben sich im zweiten Quartal 2023 wieder eingetrübt. Nach jüngsten Konjunkturprognosen wird nun für das laufende Jahr mit einem BIP-Rückgang zwischen 0,3 und 0,5 % gerechnet – zu Jahresbeginn wurde noch ein geringes Wachstum prognostiziert. Für das Jahr 2024 wird von einem moderaten BIP-Anstieg oberhalb der 1,0 %-Marke ausgegangen. Die derzeitige Eintrübung zeigt sich auf Bundesebene nicht nur in einer Abnahme des ifo-Geschäftsklimaindexes, der im Juni 2023 um 3,0 Punkte gefallen ist und bei 88,5 Punkten liegt, auch bewegt sich der GfK Konsumklimaindex mit -25,4 Punkten (Ende Juni 2023) weiterhin deutlich im negativen Bereich und hat damit zuletzt wieder abgenommen. Dies ist u.a. auf die unverändert hohe Inflation zurückzuführen. Zum Stand Juni 2023 lag diese in Deutschland bei 6,4 %. Der Arbeitsmarkt bekommt die schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen zu spüren, zeigt sich bislang aber noch weitestgehend stabil. So ist die Arbeitslosenquote in Deutschland im Juni 2023 im Vergleich zum Vormonat unverändert geblieben. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von 0,3 %-Punkten auf 5,5 %. Damit einhergehend ist die Erwerbstätigkeit in Deutschland vorerst noch robust. Im Juni lag die Anzahl der Erwerbstätigten bei ca. 46 Mio. Personen und damit auf dem Niveau des Vormonats.

Nachdem die EZB den Leitzins mittlerweile zum neunten Mal innerhalb eines Jahres erhöht hat und dieser nun bei 4,25 % notiert, haben sich die Renditen von 10-jährigen Bundesanleihen zuletzt oberhalb der 2,50 %-Marke gezeigt. Dies hatte im zweiten Quartal abermals teils deutliche Auswirkungen auf die Kaufpreisfaktoren im Immobiliensektor. So sind in den Top-5 Märkten die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien um 5 Basispunkte angestiegen. Im Vergleich zu anderen Assetklassen (Büro, Einzelhandel) haben Logistikimmobilien den geringsten Anstieg verbucht, jedoch erreichen diese das höchste Niveau. Die Spitzenrendite liegt nun in allen Top-5 Märkten bei 4,00 %.

Die Preisfindungsphase auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt hat bislang kein Ende gefunden. Hiermit ist erst zu rechnen, wenn eine Stabilisierung bei der Zinsentwicklung absehbar wird. Bis dahin ist von einer weiteren Renditezunahme, bei gleichzeitig niedriger Investmenttätigkeit auszugehen. Die aktuell schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen bremsen Marktaktivitäten zusätzlich aus. Trotz einer weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Investmentmöglichkeiten im Logistiksegment wird eine signifikante Marktbelebung noch in diesem Jahr damit immer unwahrscheinlicher und ist stattdessen frühestens im kommenden Jahr zu erwarten. Insofern ist aktuell für das Gesamtjahr ein Logistiktransaktionsvolumen lediglich im Bereich der Jahre 2014 bis 2016 prognostizierbar.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

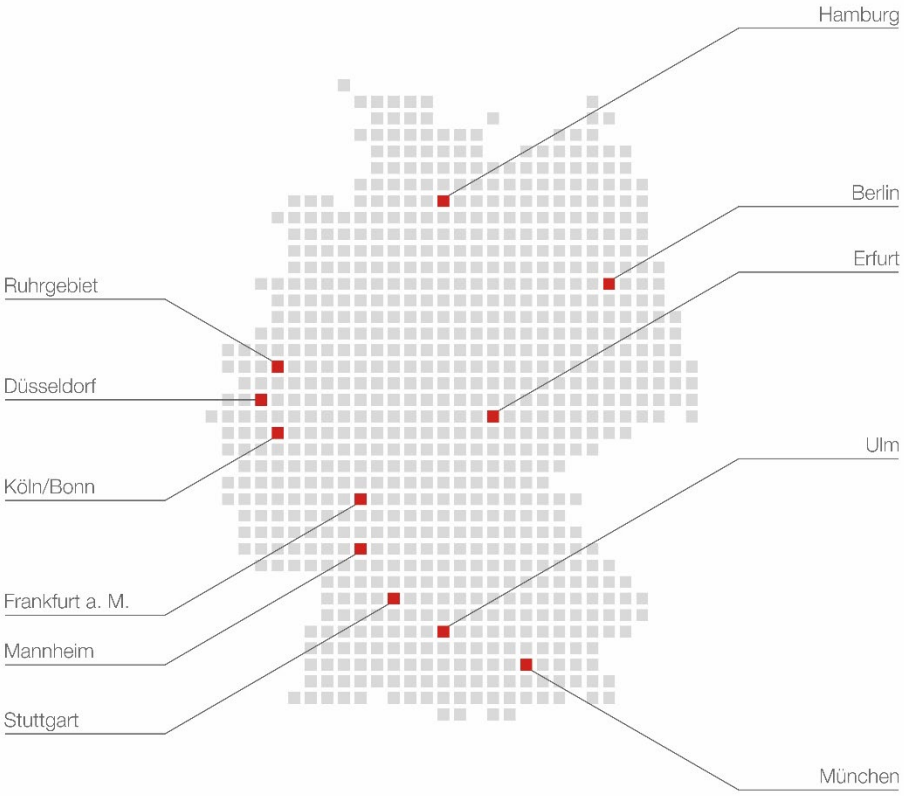
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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