



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
Q3 2023

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



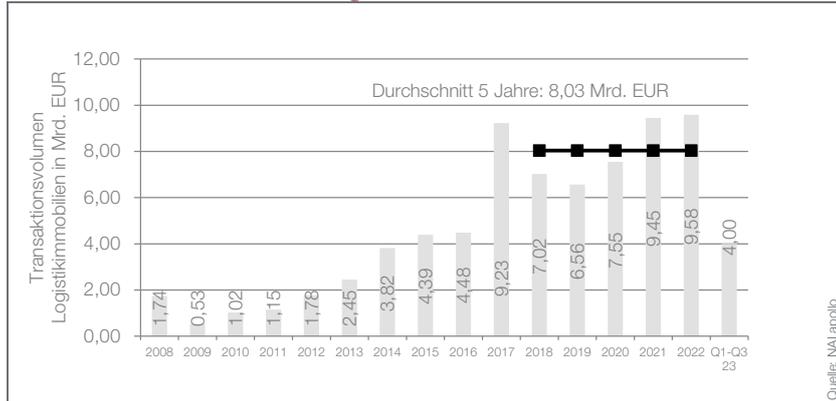
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

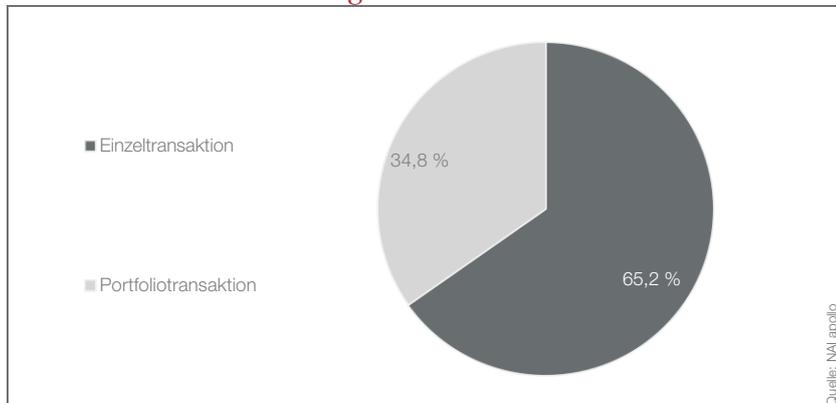


Transaktionsvolumen Logistik



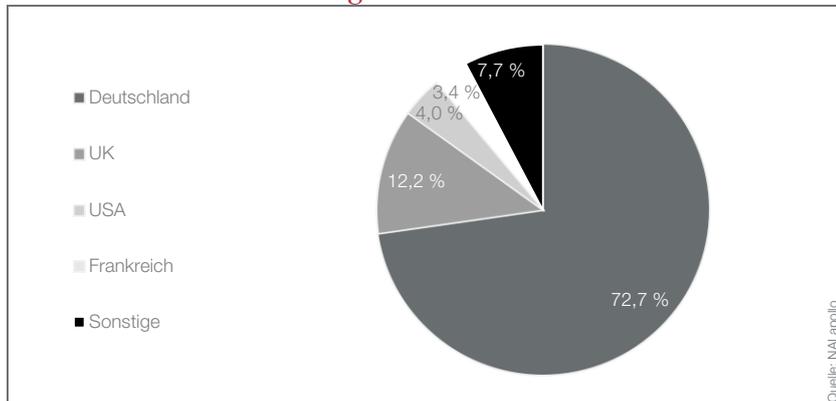
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien hat sich im dritten Quartal 2023 durch lebhaftere Marktaktivitäten hervorgerufen. Zwar ist weiterhin noch eine Diskrepanz zwischen Verkäufern und Käufern zu vernehmen, dennoch scheint bei Logistikimmobilien der Preisfindungsprozess im gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt am weitesten vorangeschritten. Einige größere Pakete haben hierbei das Quartalsergebnis deutlich gepusht. Nach den ersten neun Monaten 2023 steht in Summe ein Transaktionsvolumen mit Logistikimmobilien in Höhe von 4,00 Mrd. Euro. Dieses Resultat ordnet sich 49,6 % unter dem Vorjahreswert (7,93 Mrd. Euro) sowie 28,6 % unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre ein (Q1-Q3 2018 – Q1-Q3 2022: 5,59 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart

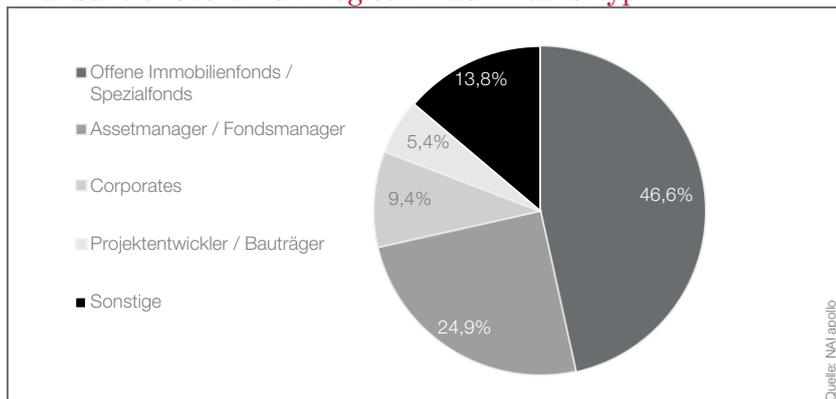


Zu den größeren Paketverkäufen, die zur Marktbelegung in den vergangenen drei Monaten beigetragen haben, zählt beispielsweise ein 50 %-Anteil an fünf Logistikparks, den die Deka Immobilien für ca. 560 Mio. Euro von VGP übernommen hat. Hervorzuheben ist zudem ein Portfolio aus fünf Logistikimmobilien, das Clarion Partners von Blackstone für 264 Mio. Euro erworben hat. Insgesamt sind im aktuellen Jahr bis dato bei Paketverkäufen ca. 1,4 Mrd. Euro erfasst worden, was allerdings einen Rückgang von 63 % gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Weniger ausgeprägt zeigt sich die Reduzierung bei Einzelverkäufen. 2,61 Mrd. Euro sind hier umgesetzt worden, was einer Abnahme in Höhe von 37,5 % entspricht.

Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

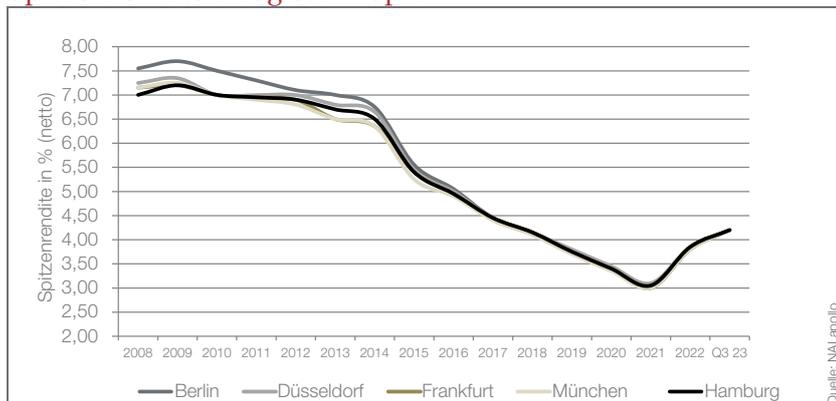


Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

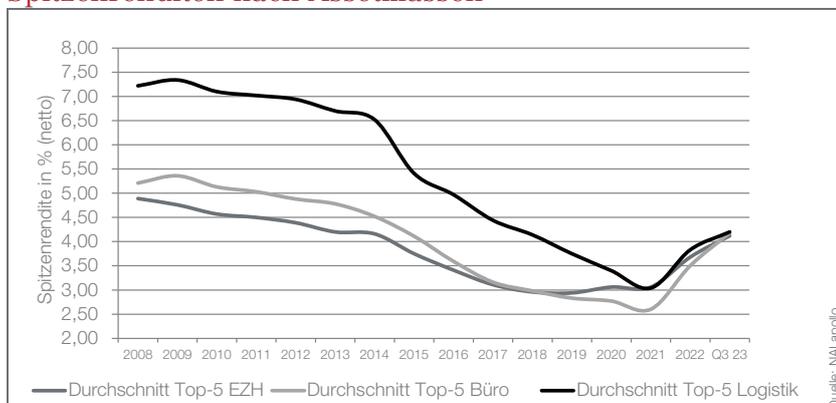


Vor allem deutsche Anleger haben in den letzten drei Quartalen in deutsche Logistikimmobilien investiert, wobei unter dem Strich 2,91 Mrd. Euro stehen. Auf ausländische Akteure entfallen ca. 1,09 Mrd. Euro; ein Minus von 75 % gegenüber Q1-Q3 2022.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Nach der neuesten Gemeinschaftsdiagnose führender Wirtschaftsinstitute im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz wird der Wirtschaftseinbruch in Deutschland 2023 mit 0,6 % deutlich stärker ausfallen als noch in der Voruntersuchung erwartet. Für das kommende Jahr 2024 wurden die Wachstumserwartungen auf 1,3 % gesenkt. Gleichzeitig dürfte die Inflation in diesem Jahr noch auf hohem Niveau verbleiben. Diese Einschätzungen decken sich mit anderen Konjunkturindikatoren bzw. Umfragen. So ist der ifo-Geschäftsklimaindex nochmals gesunken und liegt im September bei 85,7 Punkten. Innerhalb der Wirtschaftsbereiche ist die Lage besonders im Bauhauptgewerbe negativ, hier ist der Geschäftsklimaindikator auf den niedrigsten Wert seit Januar 2009 gefallen. Die Auswirkungen dieser Gemengelage spiegeln sich mittlerweile auch auf den Arbeitsmarkt in Deutschland wider. So beträgt die Arbeitslosenquote im September 2023 5,7 %, womit diese gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,3 %-Punkte zugelegt hat. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland präsentiert sich in den zuletzt verfügbaren Monaten (Mai, Juni und Juli 2023) jeweils gegenüber dem Vormonat nahezu ohne merkliche Zuwächse.

Im September 2023 hat die EZB den Leitzins abermals angehoben, womit dieser nun bei 4,50 % notiert. Damit einhergehend bewegen sich 10-jährige Bundesanleihen im September im Bereich von 2,8 %, während Hypothekendarlehen mit gleichlautender Laufzeit auf rund 3,4 % gestiegen sind. Bauzinsen mit 10-jähriger Laufzeit haben mittlerweile die 4,0 %-Marke überschritten. Infolgedessen haben die Spitzenrenditen bei Gewerbeimmobilien im dritten Quartal ebenfalls weiter zugenommen. So ist diese auch im Logistiksegment im Durchschnitt der Top-5 Märkte Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main und Düsseldorf jeweils um 20 Basispunkte auf nun 4,20 % angestiegen.

Die Logistiknutzermärkte sind derzeit zwar durch geringe Flächenumsätze gekennzeichnet. Dies ist jedoch weniger in einer nachlassenden Nachfrage begründet, sondern ist vielmehr Folge des begrenzten verfügbaren Flächenangebots. Hieraus resultiert Mietwachstumspotenzial. Das Problem für den Investmentmarkt sind somit weniger die Nutzermärkte, sondern weiterhin die abweichenden Preisvorstellungen zwischen Verkäufern und Käufern. Hier zeigt sich gerade bei Logistikimmobilien allerdings bereits eine starke Annäherung, so dass sich diese in den nächsten Monaten mit am besten unter den gewerblichen Assetklassen positionieren dürften.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

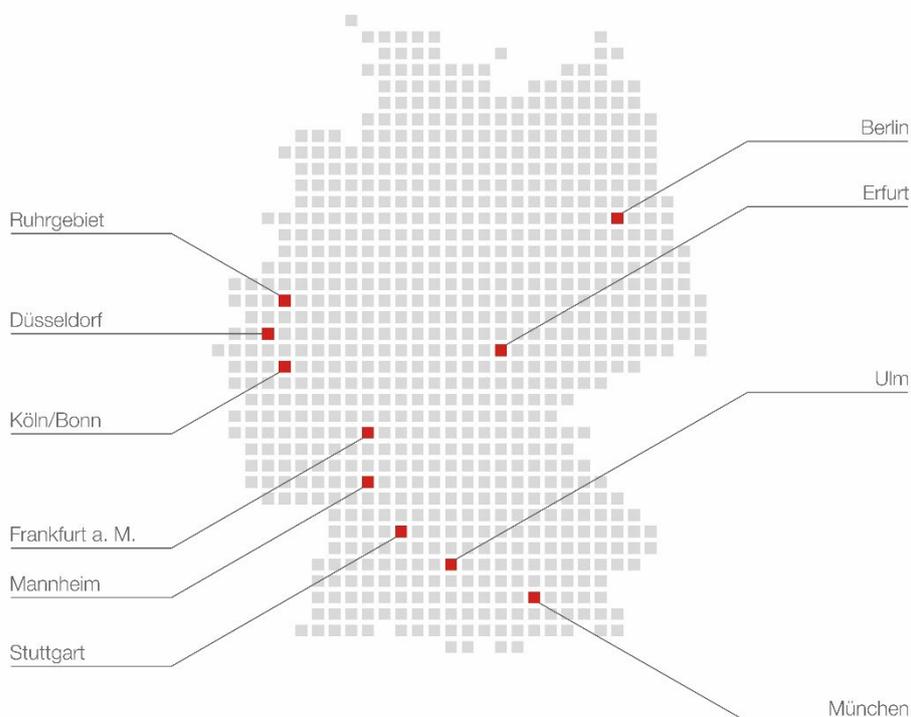
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.