



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
2023

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



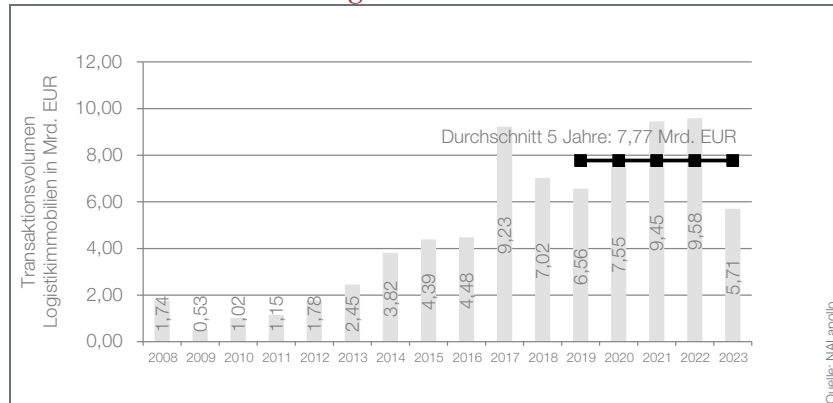
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmer@nai-apollo.de



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



Transaktionsvolumen Logistik

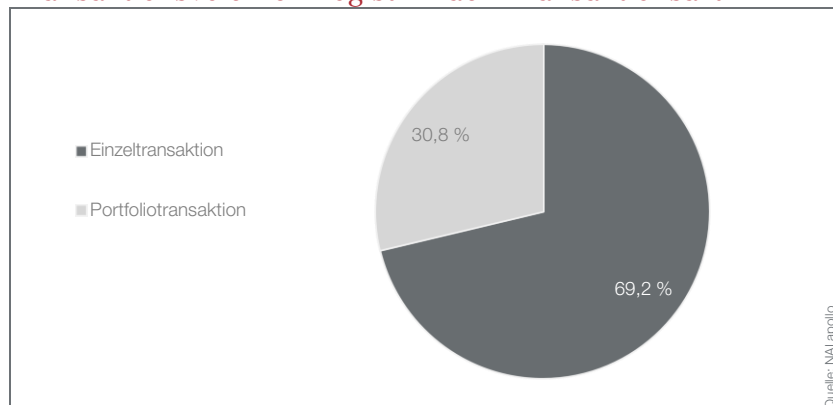


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien war 2023 vor allem aufgrund des weiteren Preisfindungsprozesses von einer geringen Investmenttätigkeit geprägt. Hierbei hat sich insbesondere das erste Halbjahr 2023 mit rund 1,77 Mrd. Euro deutlich schwächer als das zweite Halbjahr mit 3,94 Mrd. Euro gezeigt. Neben einer leicht anziehenden Marktdynamik spiegeln sich hier einige Portfolioverkäufe in den letzten sechs Monaten wider. Mit in Summe 5,71 Mrd. Euro ist 2023 zwar das schlechteste Jahr seit 2016 (4,48 Mrd. Euro) und bewegt sich 12 % unter dem zehnjährigen Mittel (2013 – 2022: 6,45 Mrd. Euro), dennoch besetzen Lager- und Logistikimmobilien damit die Pole-Position unter den Assetklassen im gewerblichen Immobiliensektor.

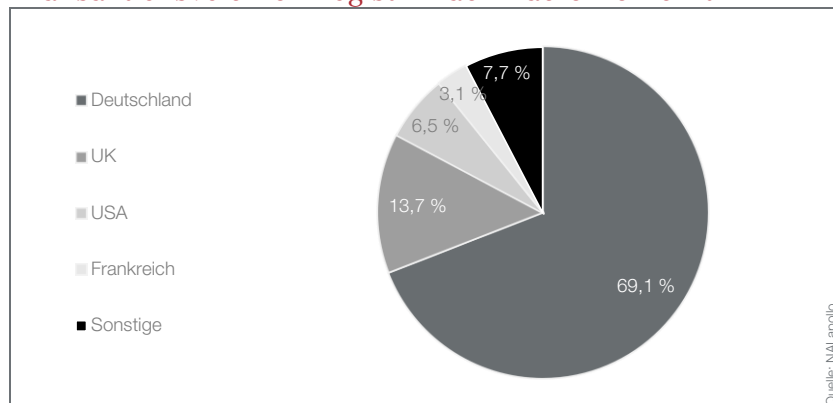
Vom Gesamtvolumen entfallen 3,95 Mrd. Euro auf Einzelverkäufe, die damit nur etwas mehr als ein Viertel unter dem Wert des Rekordvorjahres liegen (5,49 Mrd. Euro). Erwähnt werden können dabei das Logistikzentrum Bondorf, das durch Rewe gekauft wurde, der Logpark in Leipzig, der durch HHH Invest erworben wurde, oder auch der Bauknecht Business Park, den sich Quantum gesichert hat. Alle drei Assets bewegen sich bei einem Kaufpreis von je 100 Mio. Euro.

Das Portfoliovolumen beläuft sich auf insgesamt über 1,76 Mrd. Euro, womit es nicht nur 60 % unter dem Vorjahr, sondern auch 55 % unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre liegt (2018-2022: 3,63 Mrd. Euro). Größere Paketveräußerungen waren beispielsweise ein 50 %-Anteil an fünf Logistikparks, den die Deka Immobilien für ca. 560 Mio. Euro von VGP akquiriert hat. Daneben hat Clarion Partners ein Portfolio aus fünf Logistikimmobilien von Blackstone für 264 Mio. Euro erworben.

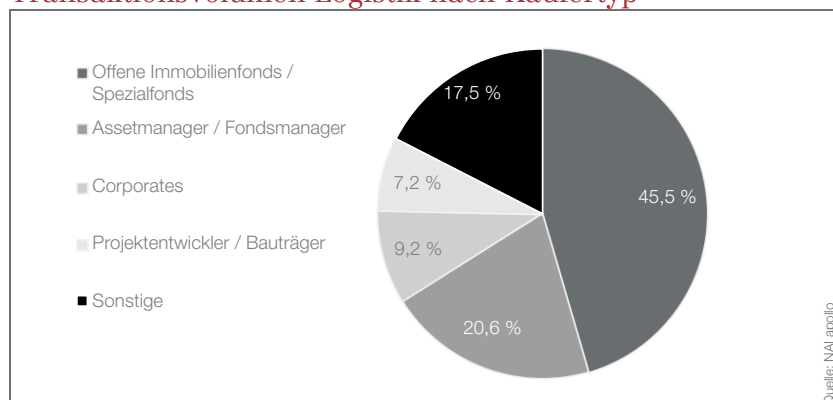
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



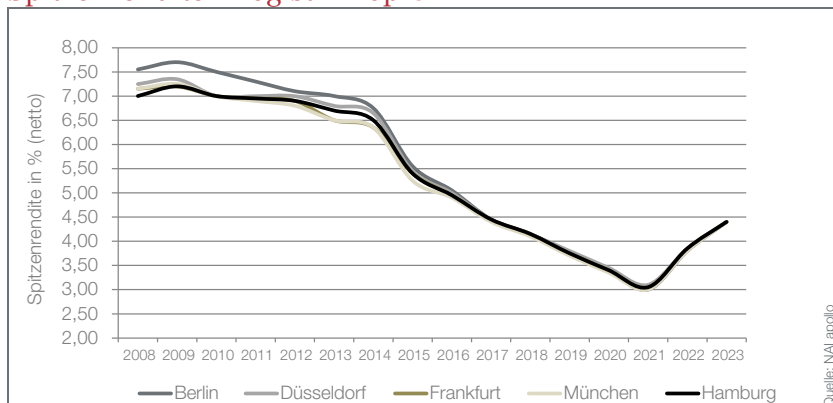
Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



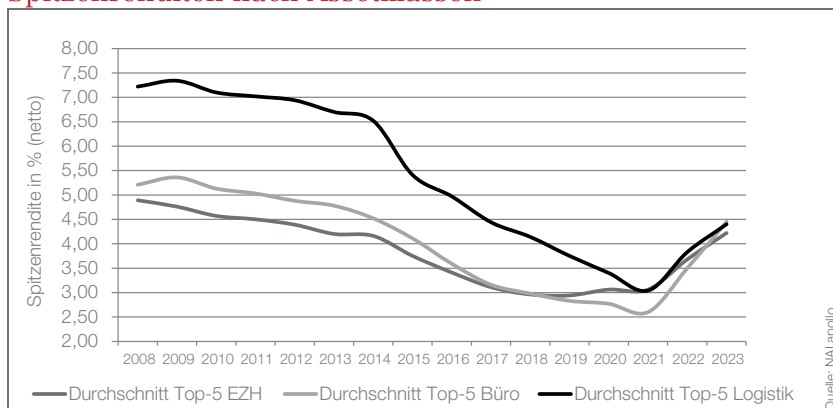
Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp



Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Hinsichtlich der Investorenherkunft sind deutsche Anleger für 3,94 Mrd. Euro bzw. einen Marktanteil von 69,1 % verantwortlich. Unter den Investorentypen stechen vor allem die „offenen Immobilienfonds / Spezialfonds“ heraus, die mit 2,60 Mrd. Euro auf einen Marktanteil von 45,5 % kommen, gefolgt von den „Asset- / Fondsmanagern“ mit 20,6 %.

Die gesamtwirtschaftliche Eintrübung in Deutschland hat sich im Jahr 2023 in einer preisbereinigten BIP-Entwicklung von -0,3 % manifestiert. Auch der Ausblick für das Jahr 2024 ist verhalten. So bewegen sich neueste Konjunkturprognosen im Schwerpunkt unterhalb der 1,0 %-Marke. Die nationale Wirtschaftsentwicklung ist durch die Kombination aus weiterhin hohen Preisen, ungünstigen Finanzierungsbedingungen sowie einer geringen Nachfrage aus dem In- und Ausland geprägt. Der Arbeitsmarkt zeigt sich trotz der derzeitigen Gemengelage vorerst robust. Im Dezember 2023 lag die Arbeitslosenquote in Deutschland bei 5,7 %, womit sich diese 0,1 %-Punkte über dem Vormonat und 0,3 %-Punkte über dem Vorjahr einordnet. Mit 5,7 % befindet sich der Jahresschnitt 0,4 %-Punkte über 2022. Der Verbraucherpreisindex lag im Jahresmittel 2023 in Deutschland bei 5,9 %. Wenngleich der Dezemberwert mit 3,7 % aufgrund eines Basiseffekts („Dezember-Soforthilfe“ im Jahr 2022) wieder

etwas höher als zuvor notierte, ist der Preistrend insgesamt rückläufig. Dementsprechend könnte 2024 die restriktive Zinspolitik der EZB etwas gelockert werden, woraus nicht nur konjunkturell, sondern auch immobilienwirtschaftlich leicht positive Impulse resultieren könnten.

Nach weiteren Anstiegen der gewerblichen Spitzenrenditen im vierten Quartal 2023 dürften in 2024 nur noch kleinere Rendite-zunahmen folgen, wozu auch der wieder größere Spread zwischen risikolosem Zins und Immobilienrenditen beiträgt.

Für Logistikimmobilien weist die Spitzenrendite in den Top-5 Märkten zum Jahresende 2023 eine durchschnittliche Zunahme von rund 55 Basispunkten innerhalb der letzten 12 Monate auf. Damit beläuft sich diese in allen fünf Märkten aktuell auf 4,40 %.

Die Perspektive für den Logistikinvestmentmarkt ist durch einige positive Vorzeichen gekennzeichnet. So ist auf den Mietmärkten die Nutzernachfrage groß und gleichzeitig die Flächenverfügbarkeit gering, so dass mit weiterhin steigenden Mieten zu rechnen ist. Investmentseitig zeigt sich, dass die Annäherung von Käufern und Verkäufern bei der Preisfindung weit vorangeschritten ist. Hieraus kann sich eine weitere Marktdynamik entwickeln, auch wenn die allgemeinen Rahmenbedingungen schwierig bleiben. Dementsprechend ist für 2024 davon auszugehen, dass sich Lager- und Logistikimmobilien wieder unter den führenden Assetklassen einordnen werden.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

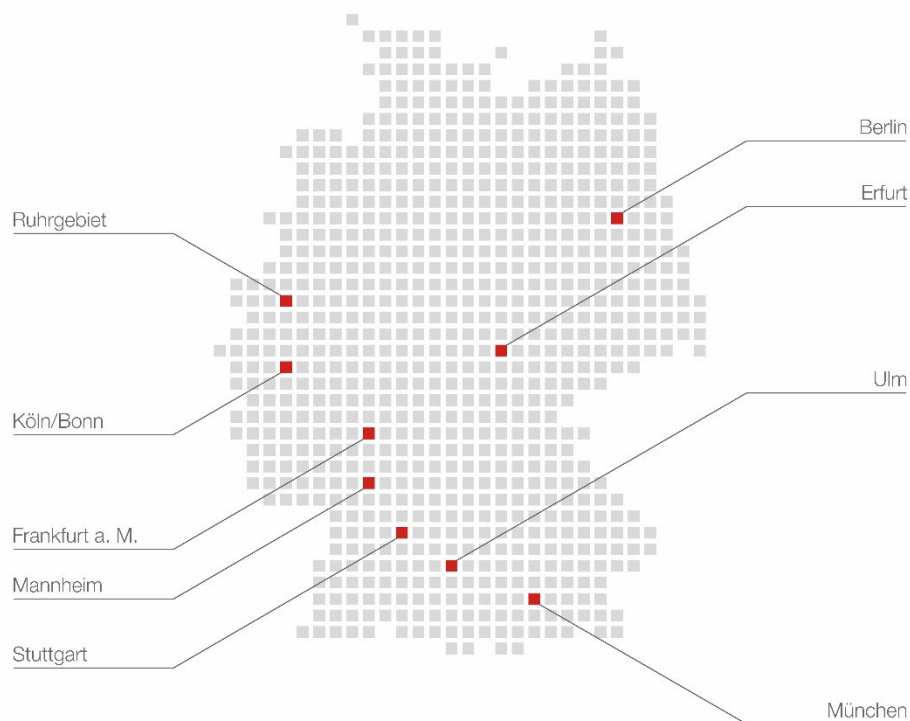
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2024.

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