

Logistikinvestmentsmarkt Deutschland Q3 2024



„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



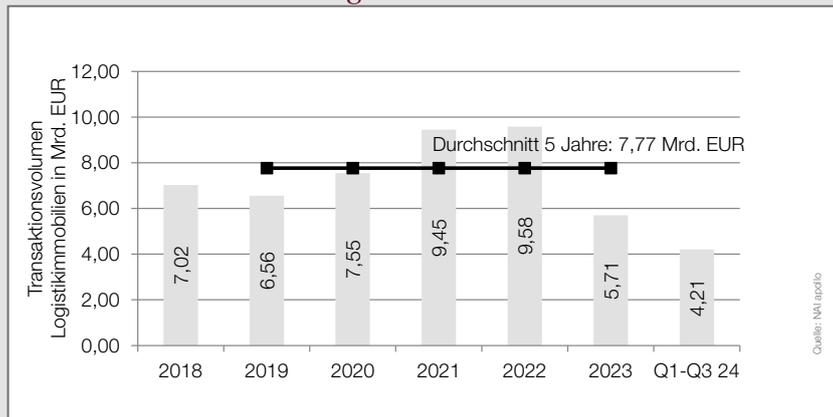
LENNY LEMLER

Director Investment / Gesellschafter

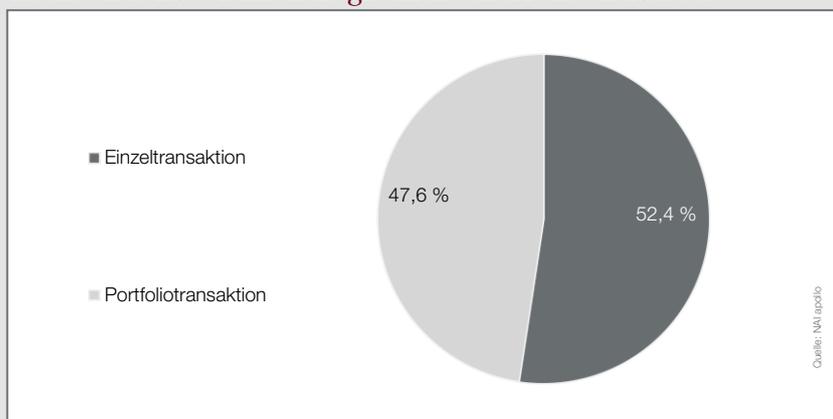
+ 49 (0) 69 970505-175

lenny.lemmer@nai-apollo.de

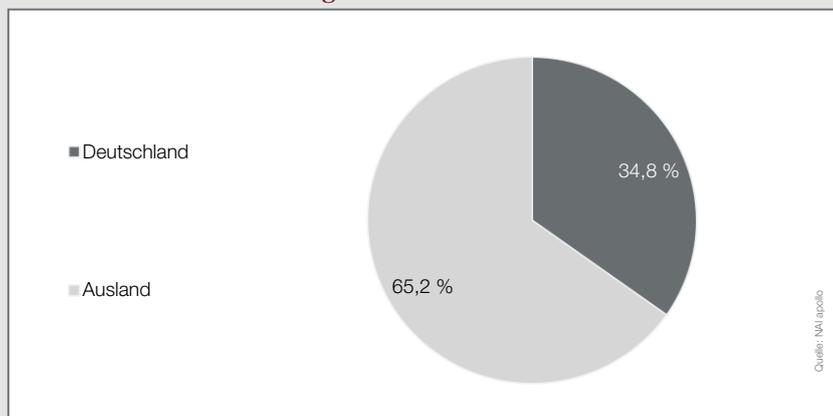
Transaktionsvolumen Logistik



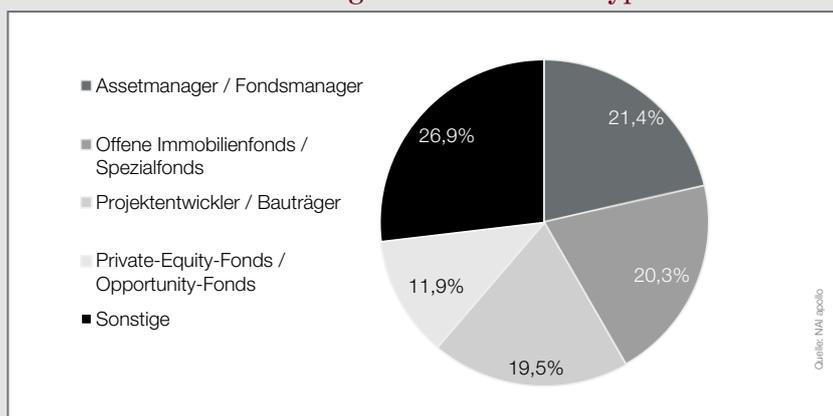
Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart



Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft



Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

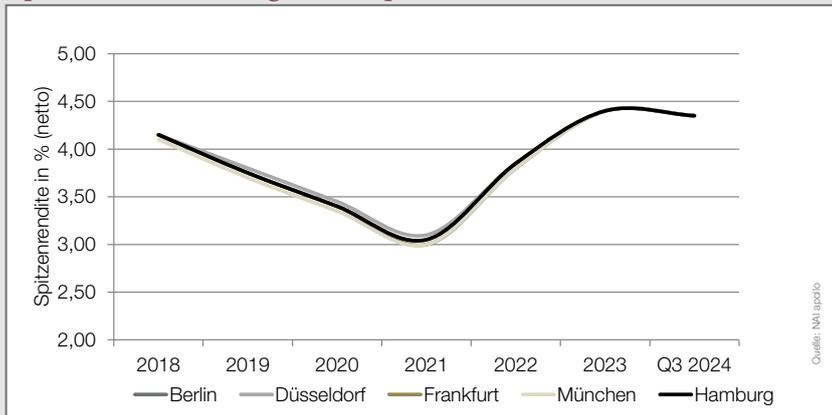


Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien setzte den eingeschlagenen Erholungskurs im dritten Quartal 2024 fort. So liegt das erfasste Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten bei 4,21 Mrd. Euro, womit es das Vorjahresniveau um 5,3 % übertrifft. Allerdings bleibt das derzeitige Resultat etwa ein Viertel unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Q1-Q3 2019 – Q1-Q3 2023: 5,50 Mrd. Euro). Angesichts der Rekordjahre 2021 und 2022, die diesen Mittelwert stark beeinflussen, ist das aktuelle Ergebnis dennoch als solide zu bewerten.

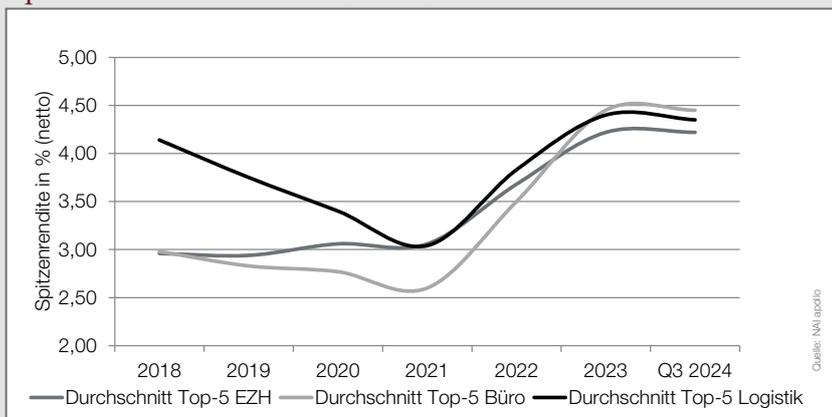
Der Anstieg im Transaktionsgeschehen ist vor allem auf eine signifikante Zunahme von Portfolioverkäufen zurückzuführen. Mit einem verzeichneten Volumen von 2,00 Mrd. Euro (47,6 %-Marktanteil) ist der Vorjahreswert um 44,2 % übertroffen worden. Hervorzuhebende Paketveräußerungen des aktuellen Jahres sind hierbei der Verkauf eines 90 %-Anteils von fünf Logistikimmobilien an LaSalle IM für über 300 Mio. Euro sowie der Erwerb eines Portfolios mit acht Logistikobjekten durch Clarion Partners Europe, wovon sich sechs in Deutschland befinden. Darüber hinaus hat Blackstone einen 80 %-igen Anteil des Burstone-Portfolios übernommen, das sieben Immobilien in Deutschland umfasst. Das Investmentvolumen mit Einzelverkäufen notiert hingegen mit 2,20 Mrd. Euro 15,5 % unter dem Vorjahr. Hierzu zählt der Verkauf eines Logistikobjekts in Dieburg an Clarion Partners Europe im Bereich von 100 Mio. Euro oder auch AEWs Erwerb eines 50.000 m² umfassenden Objekts in Sehnde für den Fonds „Eurocore2“.

Die Zunahme an Paketveräußerungen ging mit einem Anstieg an internationalen Akteuren einher. Lag deren Anteil im Vorjahr noch bei 27,3 % ist dieser nun auf 62,7 % angewachsen. Hierunter finden sich beispielsweise die USA, UK, Tschechien oder Singapur. Als stärkste Investorentypen präsentieren sich weiterhin die Gruppen „Asset- / Fondsmanager“, „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ sowie „Projektentwickler“.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Die wirtschaftlichen Aussichten Deutschlands trüben sich zunehmend ein. So wurden im Verlauf des Jahres auch verschiedene BIP-Prognosen kontinuierlich nach unten korrigiert. Die aktuelle „Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2024“, die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz erstellt wurde, hat zuletzt einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 % prognostiziert (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Für 2025 wird ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,8 % erwartet. Die verhaltene Wirtschaftsentwicklung spiegelt sich inzwischen deutlich in den Arbeitslosenzahlen wider. Im September stieg die Arbeitslosenquote in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte auf 6,0 %. Laut der Gemeinschaftsdiagnose ist mit einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosenquote in Deutschland frühestens ab 2026 zu rechnen. Eine positive Entwicklung zeigt sich hingegen bei den Verbraucherpreisen. Im September lag die Inflationsrate in Deutschland bei 1,6 %. Im Zuge dieser rückläufigen Preisentwicklung hat die Europäische Zentralbank die Zinssätze mehrmals innerhalb weniger Monate gesenkt. Weitere Zinssenkungen dürften folgen.

Die durch die Märkte antizipierten letzten Zinssenkungen der EZB spiegeln sich bereits weitgehend in den Fremdkapitalzinssätzen wider, weshalb hier kurzfristig keine signifikante Abnahme zu erwarten ist. Jedoch gehen vom Beginn des Zinssenkungszyklus und den damit verbundenen Erwartungen positive Impulse für das Marktgeschehen aus. Weitere Leitzinssenkungen werden mittel- bis langfristig auch zu einer zusätzlichen Reduktion der Fremdkapitalkosten führen und zusätzlich stimulierend auf die Märkte wirken und gleichzeitig attraktive Anlagenmöglichkeiten im festverzinslichen Bereich reduzieren.

Die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien sanken im Vergleich zum Vorquartal in allen Top-5-Märkten leicht um 5 Basispunkte. Damit liegt diese in allen fünf Märkten (Berlin, Hamburg, München, Frankfurt und Düsseldorf) bei 4,35 %. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies für alle Standorte allerdings ein Plus von 15 Basispunkten.

Mittlerweile wirft die negative wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands auch auf den Logistiknutzermärkten ihre Schatten. Vor dem Hintergrund jüngster Meldungen über Umsatzrückgang und Stellenabbau bei großen Unternehmen vor allem aus dem industriellen Sektor dürfte hier der Bedarf an Logistikflächen kritisch geprüft werden. Unabhängig davon besteht allerdings weiterhin ein Mangel an neuwertigen und modernen Flächen, was darauf hindeutet, dass der Anstieg der Mietpreise noch nicht vollständig abgeschlossen ist.

Eine sich weiter füllende Vermarktungspipeline, oft zu marktgerechten Angebotspreisen, dürfte im Schlussquartal ebenfalls zu einem erhöhtem Transaktionsgeschehen führen. Dementsprechend wird für das Gesamtjahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen über dem Vorjahresniveau gerechnet.

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
- STUTT GART
- ULM



**INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT**



**TRANSPARENTE UND
VERTRAUVENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT**



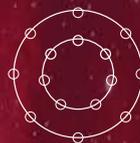
**INTERNATIONAL
VERNETZT**



**ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE**



**GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG**