



Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland
H1 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 be-
gennen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unter-
stützen. Wir freuen uns auf Sie.



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



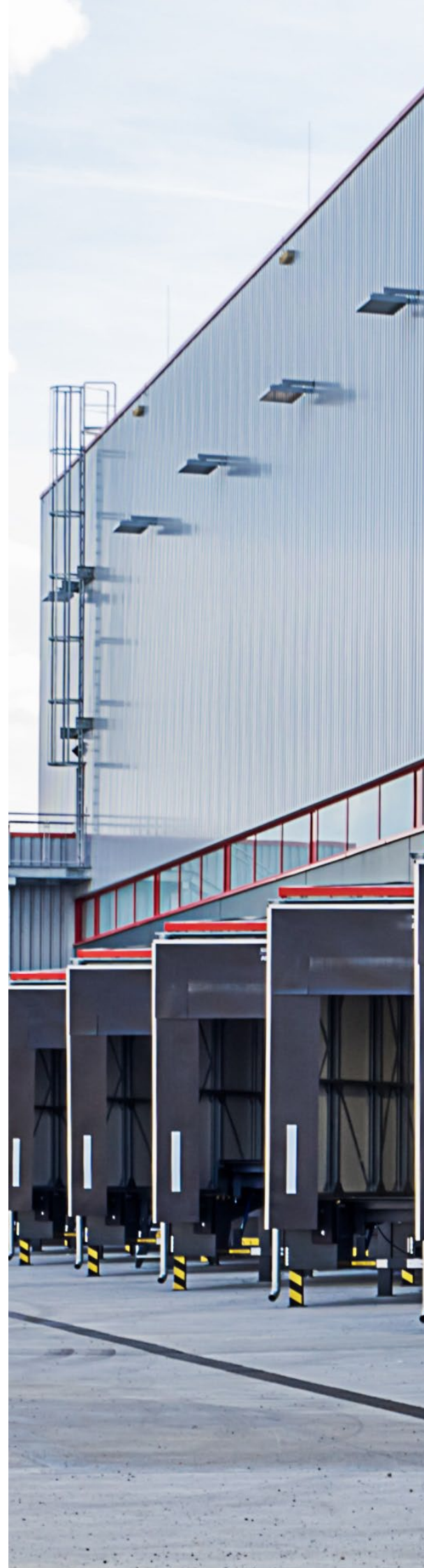
Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 – 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



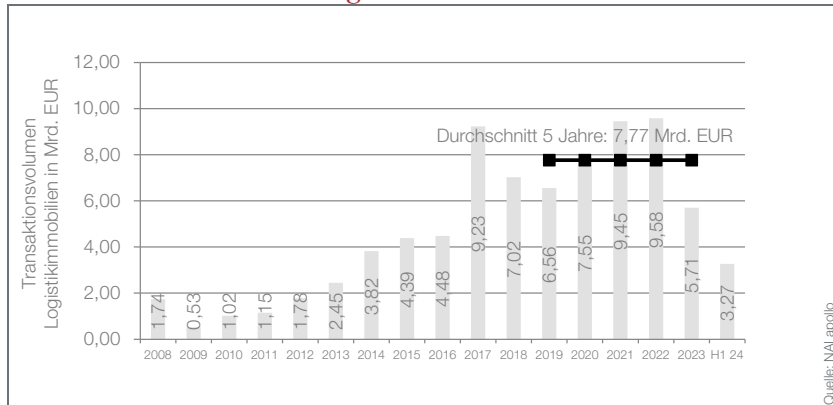
Lenny Lemler
Director Investment
+ 49 (0) 69 – 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



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

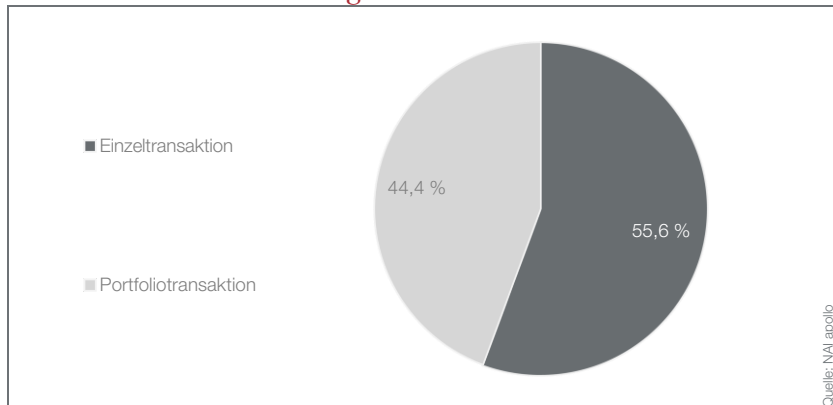


Transaktionsvolumen Logistik



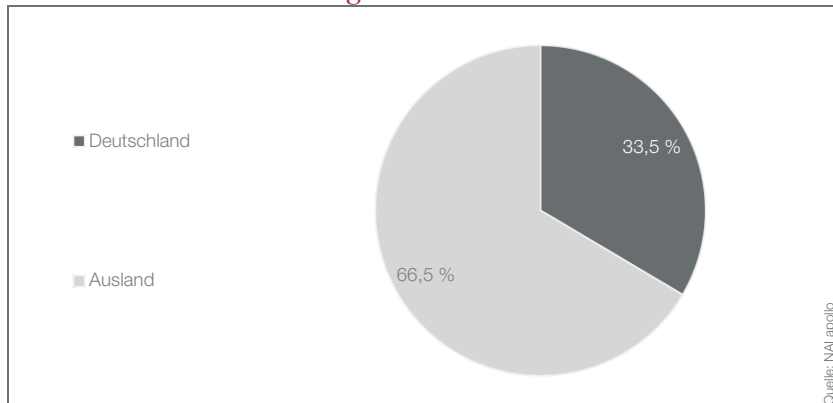
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien hat sich im zweiten Quartal 2024 weiter belebt und scheint die Talsohle mittlerweile durchschritten zu haben. Im ersten Halbjahr 2024 summierte sich das Logistikvolumen auf 3,27 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 85 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Der Durchschnitt der letzten fünf Jahre ist dennoch um 10,5 % verfehlt worden (H1 2019 – H1 2023: 3,65 Mrd. Euro).

Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart

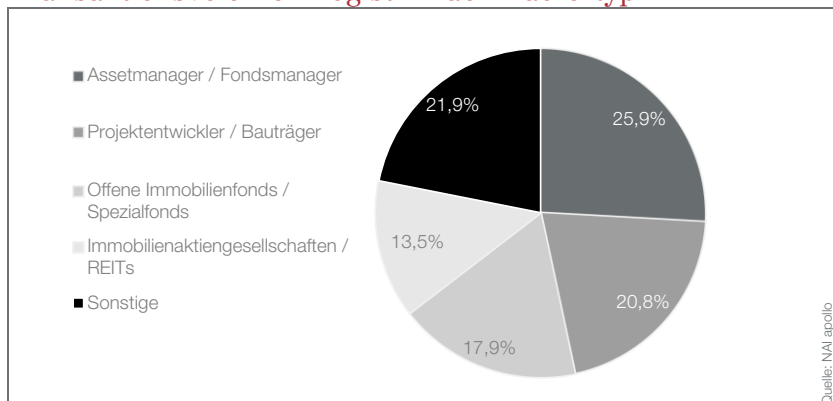


Die ausgeprägte Marktbelebung ist vor allem auf den Handel von Portfolios zurückzuführen. Das erfasste Volumen von 1,45 Mrd. Euro entspricht nahezu einer Verzehnfachung gegenüber dem Vorjahr. Besonders erwähnenswert ist dabei ein Paket aus 12 Logistikimmobilien, das für etwa 310 Mio. Euro von VIB Vermögen an P3 Logistics Parks verkauft wurde. Bereits zu Jahresbeginn erwarb Lasalle einen 90 %-Anteil an einem Portfolio, das aus fünf vermieteten Logistikimmobilien besteht und einen Wert von rund 320 Mio. Euro hat. Zu den großen Einzelverkäufen in den ersten sechs Monaten zählt der Panattoni Park in Voerde, der für 75 Mio. Euro an Clarion Partners veräußert wurde. Weitere bedeutende Transaktionen umfassen den Ankauf des 54.000 m² großen Amazon-Distributionszentrums in Helmstedt durch Ampega, den Erwerb eines 49.000 m² großen Logistikobjekts in Burgwedel durch Mirastar (KKR Real Estate) sowie AEWs Kauf eines 50.000 m² umfassenden Objekts in Sehnde für den Fonds „Eurocore2“.

Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

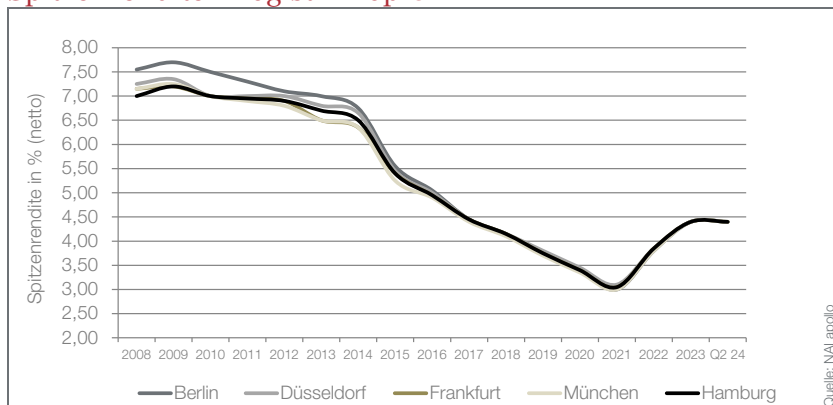


Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

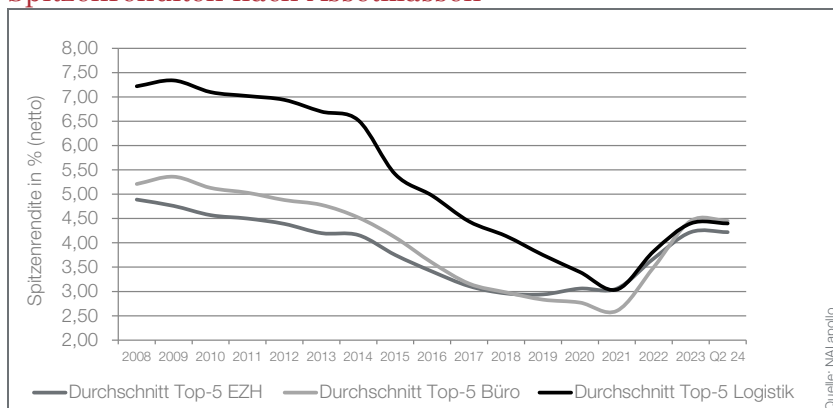


Der Großteil der Portfolios sowie einige größere Einzelobjekte sind an internationale Marktteilnehmer veräußert worden. Dementsprechend dominieren ausländische Investoren mit einem Anteil von rund zwei Dritteln bzw. 2,2 Mrd. Euro das Marktgeschehen. Das Wachstum des Investmentvolumens basiert maßgeblich auf diesen Akteuren, die ihr Volumen im Jahresvergleich vervierfacht haben.

Spitzenrenditen Logistik Top-5



Spitzenrenditen nach Assetklassen



Als stärkste Investorentypen haben sich „Asset- / Fondsmanager“, „Projektentwicklern“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ positioniert.

Die deutsche Wirtschaft ist im zweiten Quartal 2024 durch negative Kennzahlen geprägt gewesen. So hat das Bruttoinlandsprodukt preis- und kalenderbereinigt im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,1 % abgenommen. Aktuelle Indikatoren, wie der ifo Geschäftsklimaindex oder das ifo Beschäftigungsbarometer, sind im Juni 2024 leicht gesunken. Der GfK Konsumklimaindex bleibt weiterhin im negativen Bereich, mit zuletzt abnehmender Anschaffungsneigung. Entsprechend ist kurzfristig weder mit positiven Impulsen aus der Privatwirtschaft noch vom Binnenkonsum zu rechnen. Die Arbeitslosenquote in Deutschland stieg bis Ende Juni 2024 um 0,3 %-Punkte (y-o-y) auf 5,8 %. Ein Lichtblick ist jedoch die Stabilisierung der Verbraucherpreise, deren Index sich im Juni mit 2,2 % nahezu im angestrebten Korridor befindet. Insgesamt dürfte die deutsche Wirtschaft das Jahr 2024 mit einer Stagnation oder nur einem marginalen Wachstum abschließen..

Die weiteren erwarteten Zinssenkungen seitens der EZB dürften in Deutschland nicht nur den Immobilienmarkt, sondern auch die

Gesamtwirtschaft beleben. Wenn auch teilweise bereits eingepreist, werden sich die Fremdfinanzierungskosten für Immobilien in der kurzen bis mittleren Frist stabilisieren bzw. leicht nachgeben, was wiederum die Kalkulierbarkeit von Immobilieninvestments erhöht. Im weiteren Verlauf dürften Immobilienrenditen mittelfristig ebenfalls wieder abnehmen.

Zum Ende des zweiten Quartals 2024 sind die Spitzenrenditen auf dem Gewerbeinvestmentmarkt im Vergleich zum Vorquartal unverändert geblieben. So liegt im Durchschnitt der Top-5 Märkte die Rendite im Logistiksegment weiterhin bei 4,40 %. Damit beträgt das Delta des risikolosen Zinssatzes (10-jährige Bundesanleihen) zum Durchschnitt der Logistikrenditen in den Top-5 etwa 180 Basispunkte, wodurch sich die Risikoprämie für Logistikinvestments wieder zu einem angemessenen Niveau hinbewegt.

Bei Differenzierung nach Standorten weisen alle Top-5-Märkte derzeit ein zuletzt stabiles Spitzenrenditeniveau von 4,40 % auf. Gegenüber dem zweiten Quartal 2023 entspricht dies für alle Märkte einer Zunahme von 0,40 %-Punkten.

Die deutschen Logistiknutzermärkte konnten sich der konjunkturellen Lage nicht entziehen und verzeichneten im ersten Halbjahr 2024 größtenteils unterdurchschnittliche Flächenumsätze. Aus Investorensicht spricht jedoch weiterhin ein Mangel an modernen und neuen Flächen sowie die anhaltende Erhöhung des Mietniveaus für Logistikinvestments. Langfristig positivere Fundamentaldaten, gepaart mit einer Zunahme an Vermarktungen, darunter auch weitere große Pakete, lassen für das Gesamtjahr ein Volumen von 6 bis 7 Mrd. Euro realistisch erscheinen.

**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.