



## Zahlen und Fakten

Logistikinvestmentmarkt Deutschland  
Q1 2024

# „Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



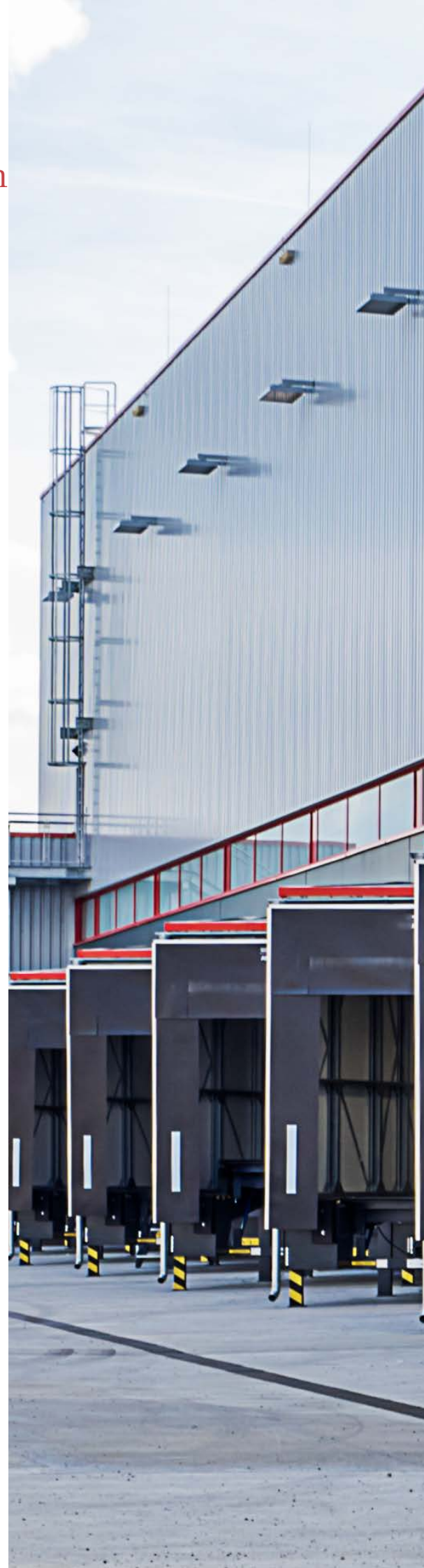
Dr. Marcel Crommen  
Managing Partner  
+ 49 (0) 69 – 970 505-143  
marcel.crommen@nai-apollo.de



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

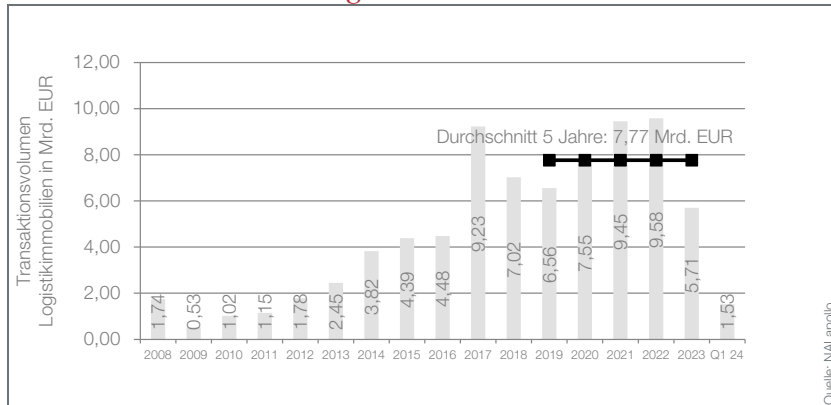


Alexander Waldmann  
Director – Research  
+ 49 (0) 69 – 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



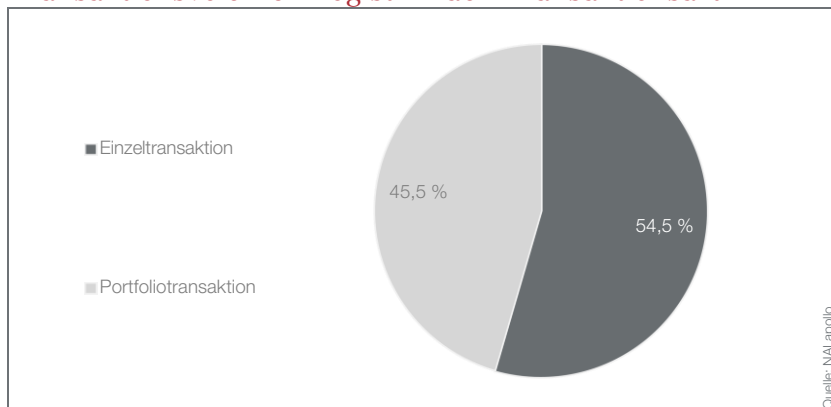


### Transaktionsvolumen Logistik



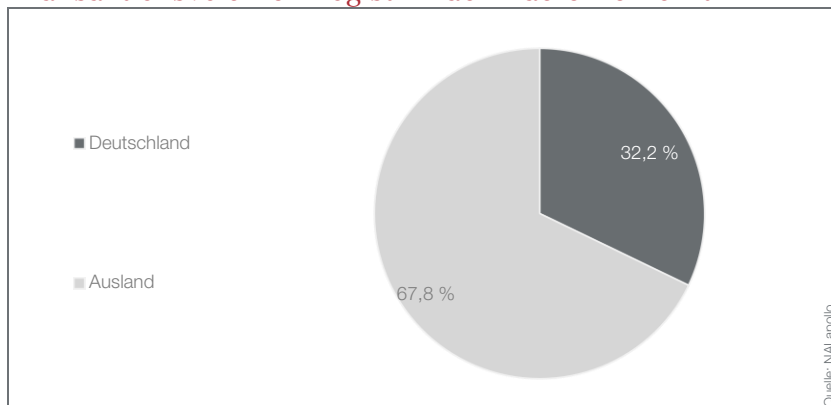
Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien ist in den ersten drei Monaten 2024 durch lebhaftere Marktaktivitäten gekennzeichnet gewesen. So konnte ein Transaktionsvolumen von 1,53 Mrd. Euro verzeichnet werden, das dementsprechend um 81 % über dem Vorjahresergebnis notiert (Q1 2023: 0,84 Mrd. Euro). Der Schnitt der ersten Quartale der letzten fünf Jahre ist allerdings um ein Viertel unterschritten worden (Q1 2019 – Q1 2023: 2,06 Mrd. Euro). Im jetzigen Resultat spiegelt sich die fortgeschrittene Preisfindungsphase wider, was zu generell höheren Marktaktivitäten geführt hat. Dabei haben vor allem auch wieder größere Transaktionen stattgefunden.

### Transaktionsvolumen Logistik nach Transaktionsart

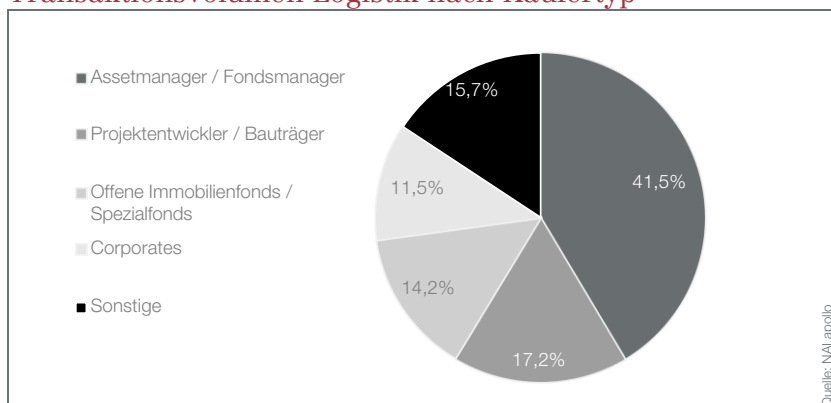


So ist die positive Performance zum Jahresbeginn 2024 auch komplett durch die Marktbelegung im Portfoliosegment getragen worden. Wurden im Vorjahreszeitraum keine Paketverkäufe registriert, beträgt das entsprechende Volumen nun fast wieder 0,7 Mrd. Euro. Dazu beigetragen haben größere Pakete, wie ein 90 %-Anteil an einem aus fünf vermieteten Logistikimmobilien bestehenden Portfolio im Wert von ca. 320 Mio. Euro, das Lallsale akquiriert hat. Daneben sind auch kleinere Pakete erfasst worden, wie beispielsweise der Verkauf von vier Umschlaghallen von DWS an Values Real Estate für den Spezial-AIF Values Logistikimmobilienfonds für rund 44 Mio. Euro.

### Transaktionsvolumen Logistik nach Käuferherkunft

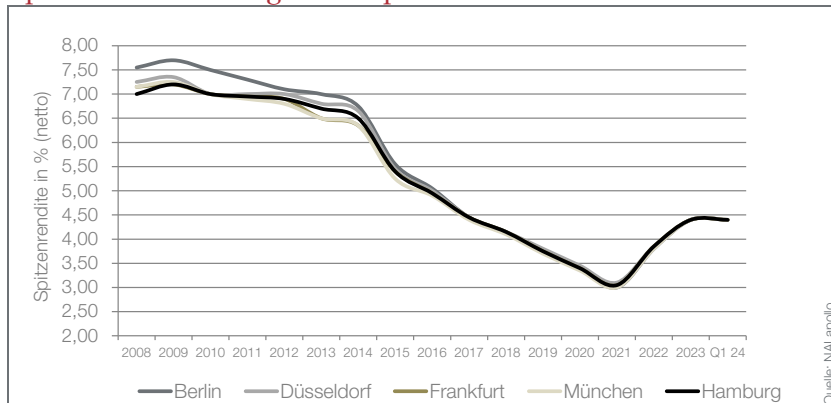


### Transaktionsvolumen Logistik nach Käufertyp

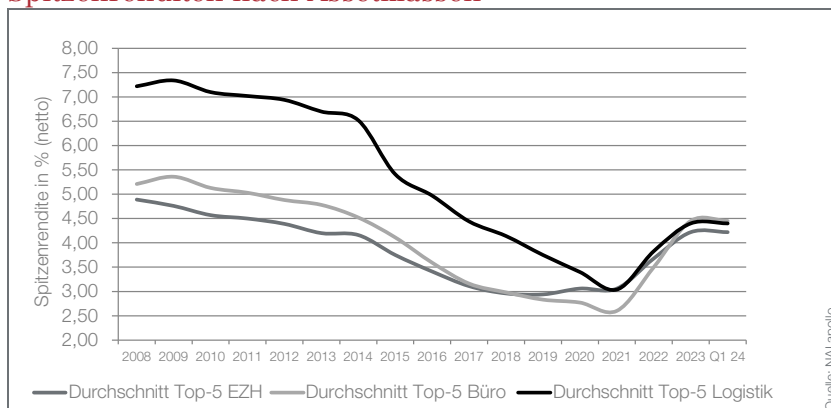


Mit der Zunahme an Portfoliodeals zeigt sich der Logistikinvestmentmarkt wieder deutlich internationaler. Rund zwei Drittel des Transaktionsvolumens entfallen auf Länder wie die USA, UK oder Frankreich. Damit hat sich das Anlagevolumen internationaler Anleger gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als verfünffacht.

## Spitzenrenditen Logistik Top-5



## Spitzenrenditen nach Assetklassen



Unter den Investorentypen stechen neben „Projektentwicklern“ vor allem „Asset- / Fondsmanager“ sowie „offene Immobilienfonds / Spezialfonds“ hervor.

Die wirtschaftlichen Kennzahlen für Deutschland zeigen sich in den ersten Monaten des Jahres 2024 durchwachsen. So bewegt sich die aktuelle Arbeitslosenquote mit 6,0 % im März 2024 0,3 %-Punkte über dem Vorjahreswert. Eine weitere Zunahme ist in Anbetracht der makroökonomischen Entwicklung in Deutschland sehr wahrscheinlich. Für das Gesamtjahr 2024 geht die Bundesregierung von einem marginalen BIP-Wachstum von 0,2 % aus. Führende Forschungsinstitute sehen die Wirtschaft im Bereich einer Stagnation. Zwar kommen von der Inflationsentwicklung positive Impulse – in Deutschland lag diese im März 2024 bei 2,2 %, was den niedrigsten Wert seit April 2021 darstellt – jedoch agieren die Konsumenten mit ihren Ausgaben äußerst zurückhaltend. Dementsprechend dürfte der Binnenkonsum als Stütze der Wirtschaft weiterhin ausfallen. Andererseits scheint sich die Stimmung der Unternehmen zuletzt immerhin leicht aufgehellt zu haben. Zum Stand März 2024 stieg der ifo Geschäftsklimaindex auf 87,8 Punkte, nach 85,7 Punkten im Februar. Vor allem die Einschätzung zur zukünftigen Lage zeigte sich mit 87,5 Punkten weniger pessimistisch und erreichte den höchsten Wert der letzten zehn Monate.

Die erwartete Zinssenkung der EZB im Juni 2024 dürfte sowohl für die Konjunktur als auch für die Immobilienwirtschaft positiv wirken. Antizipierte Zinssenkungsschritte sind bereits in den aktuellen Fremdfinanzierungskosten für Immobilien eingepreist, woraus eine höhere Planungssicherheit für Immobilieninvestoren resultiert. Somit ist davon auszugehen, dass kurz- bis mittelfristig die Fremdfinanzierungskosten im Bereich des aktuellen Niveaus verbleiben.

Dies in Kombination mit der bereits erfolgten Preisanpassung hat dazu geführt, dass sich die Logistikspitzenrenditen in den Top-5 Märkten innerhalb des ersten Quartals 2024 nicht verändert haben. Damit liegen diese weiterhin bei 4,40 %. Im Vergleich zum ersten Quartal 2023 sind die Renditen somit um 45 Basispunkte angestiegen.

Wenngleich die deutschen Logistikmärkte vermietungsseitig verhalten ins Jahr 2024 gestartet sind, sprechen die langfristigen Fundamentaldaten unverändert für Logistikinvestments. Dies sowie die wieder marktgerechteren Verkaufspreise lassen aktuell die Anzahl an kaufwilligen Investoren ansteigen. Gleichzeitig ist auch auf der Vermarktungsseite eine Belebung feststellbar. Infolgedessen dürfte sich die Markterholung auf dem Logistikinvestmentmarkt auch in den nächsten Quartalen kontinuierlich fortsetzen.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

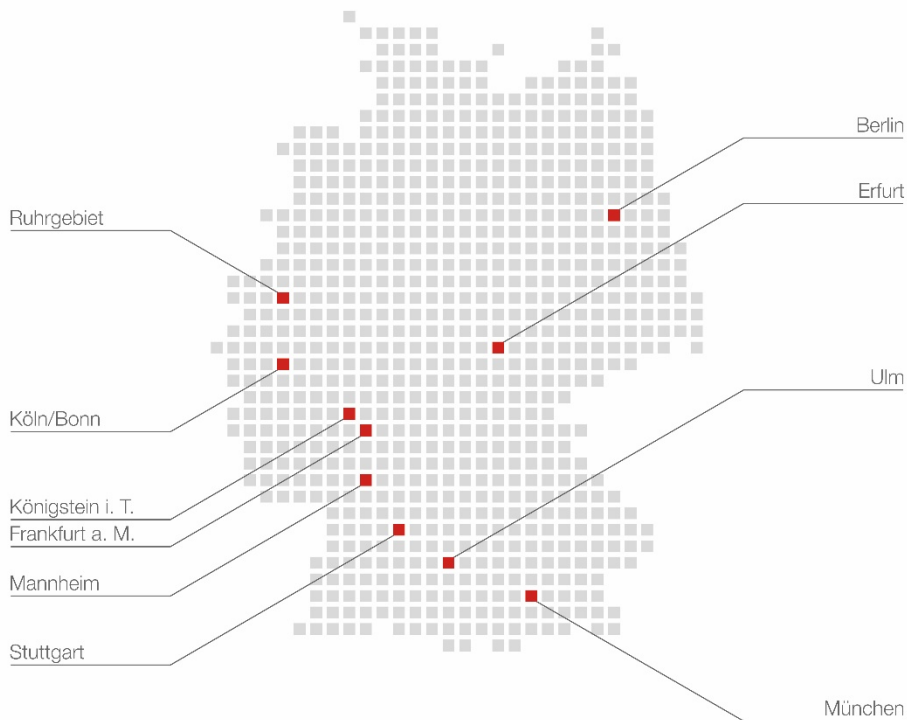
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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.