



LOGISTIK INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Nach Ablauf der ersten Jahreshälfte summiert sich das Transaktionsvolumen auf rund 6,2 Mrd. €. Dies entspricht zwar einem deutlichen Plus von 41 % im Vergleich zum Vorjahr, allerdings ist das Resultat vor allem auf das Rekordergebnis zu Beginn des Jahres zurückzuführen (Q1: 3,7 Mrd. €). Von April bis einschließlich Juni wurden deutschlandweit Transaktionen in Höhe von 2,5 Mrd. € abgewickelt und damit fast exakt so viel wie im vergangenen Vorjahreszeitraum (- 1 %). Das Investitionsvolumen wäre jedoch aufgrund der hohen Nachfrage und Beliebtheit bei Investoren, insbesondere in den letzten beiden Jahren, durchaus höher ausgefallen, wenn nicht die Folgen der derzeitigen wirtschaftlichen Ereignisse zu einer wachsenden Zurückhaltung am Investmentmarkt geführt hätten. Mit der Erhöhung des Leitzinses um 0,25 % ab Ende Juli durch die EZB steht die Immobilienbranche vor einer aktuellen Trendwende, welche mit einer spürbaren Veränderung des Preisniveaus einhergeht. Bereits im Laufe des zweiten Quartals deut-

eten Preiskorrekturen durch gestiegene Finanzierungskosten nicht nur ein vorzeitiges Ende der Renditekompression an, sondern auch einen Anstieg der Spitzenrendite für Core Logistik um 25 Basispunkte. Core Logistikimmobilien in den Prime Lagen Deutschlands werden demnach derzeit knapp unter dem 30-fachen der Jahresmiete gehandelt (3,35 %). Mit einer Preiskorrektur in Form von leicht sinkenden Kaufpreisen und einer geringeren Investitionstätigkeit ist aktuell weiter zu rechnen. Die derzeitige Unsicherheit insbesondere auf der Finanzierungsseite, könnte daher noch eine Weile das Marktumfeld bestimmen. Bei laufenden Prozessen sind Anleger aufgrund der sich kurzfristig verändernden Finanzierungskosten gezwungen, die Sachlage neu zu bewerten und gehen in eine abwartende Haltung über. Das führt aktuell auch zu Unsicherheiten bei Eigentümern, die ihre Erwartungen an Verkaufserlöse nun umstellen müssen. Es könnte daher eine Zeit dauern bis sich die Marktteilnehmer mit den neuen Gegebenheiten zurecht finden und sich strategisch neu ausrichten können.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Ø Brutto-Spitzenrendite

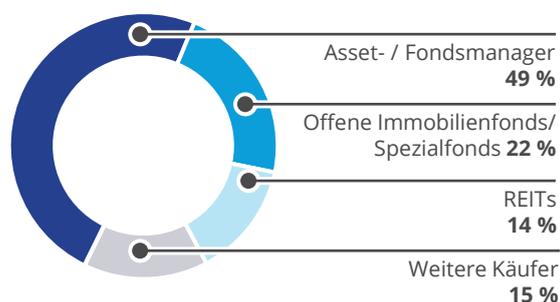
für Logistikimmobilien der neuesten Generation

3,35 %

Ausblick 2022

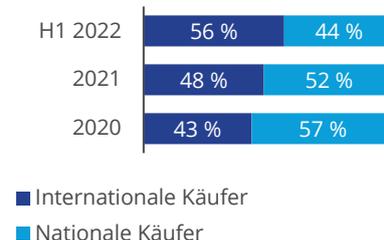


TOP 3 Käufergruppen



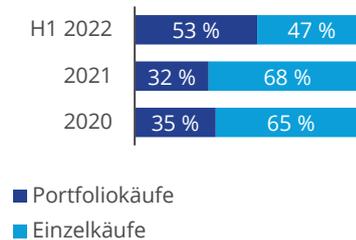
Kapitalherkunft

TAV in %



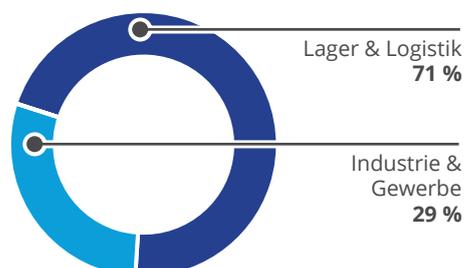
Transaktionsvolumen

TAV %

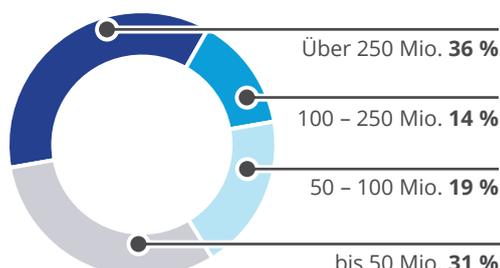


Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



Anna Owczarek | Senior Consultant |
Research Deutschland
+49 89 624 294 794
anna.owczarek@colliers.com