



LOGISTIK INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Insgesamt wurden rund 9,3 Mrd. € in deutsche Industrie- und Logistikimmobilien investiert. Dies entspricht einem Plus von 1 % im Vergleich zum Vorjahr. Haupttreiber des Rekordergebnisses war das überdurchschnittliche erste Quartal, auf das rund 38 % des Transaktionsvolumens entfiel. Ab dem zweiten Quartal führten die hohe Unsicherheit nach Beginn des Ukrainekriegs sowie die Trendwende in der EZB-Politik mit in Folge deutlich veränderter Finanzierungsbedingungen zu einer Abkühlung des Marktgeschehens. Nach einem Tiefpunkt der Aktivität im dritten Quartal war im vierten Quartal mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,7 Mrd. € eine leichte Belebung des Marktes zu beobachten. Die rückläufige Marktaktivität folgt dem Trend des Gesamtmarkts. Der Anteil von Logistik- und Industrieimmobilien am Transaktionsvolumen lag 2022 bei 18 % und somit auf dem Gesamtmarkt auf Rang zwei hinter Büro. Im Verlauf des Jahres haben die veränderten Finanzierungsbedingungen zu veränderten Preisvorstellungen geführt.

Der Anteil internationaler Käufer betrug zum Ende des Jahres rund 52 % und stieg damit zum ersten Mal seit dem Beginn der Pandemie wieder auf über 50 %. Die vor der Pandemie sehr aktiven asiatischen Investoren zeigten sich im vergangenen Jahr hingegen zurückhaltend. Der dynamische Mietmarkt wird die Assetklasse Logistik weiterhin attraktiv für die Investoren machen. Dennoch werden die erneuerten Anhebungen des Leitzinssatzes durch die EZB im Dezember die Investoren 2023 vor weitere Herausforderungen stellen. Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnet zum Ende des Jahres 2022 eine Bruttospitzenrendite für Core-Logistikobjekte mit einer Fläche von mehr als 3.000 m² von 4,30 %. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Rendite damit um insgesamt 105 Basispunkte. Die Bruttospitzenrendite für Light-Industrial-Objekte rangiert am Ende des vierten Quartals bei 5,30 %. Insgesamt wird eine gut gefüllte Investitionspipeline für das Jahr 2023 erwartet, die sich spätestens ab Mitte des Jahres zeigen wird.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Ø Brutto-Spitzenrendite

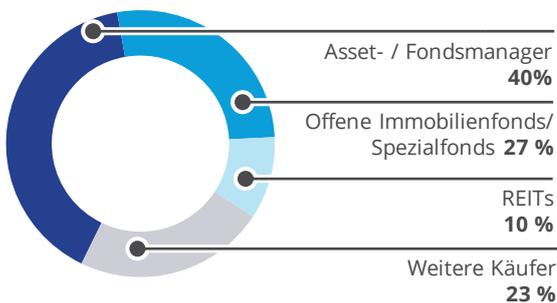
für Logistikimmobilien der neuesten Generation

4,30 %

Ausblick 2023

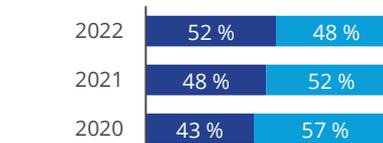


TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

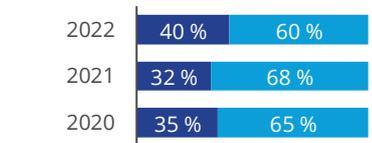
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsvolumen

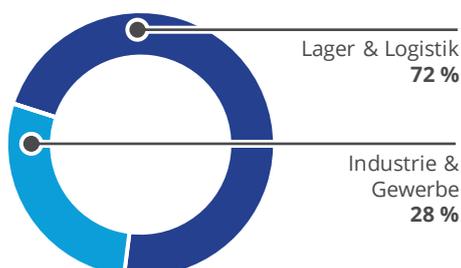
TAV %



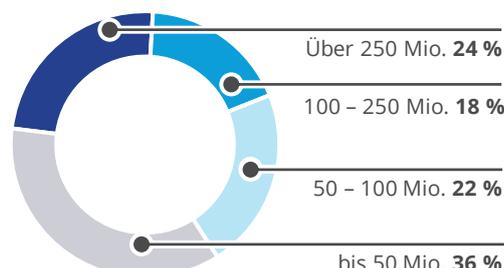
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



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