



# LOGISTIK INVESTMENT

## DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



### Der Markt im Überblick

In den ersten drei Monaten des Jahres 2023 wurden rund 848 Mio. € in den deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt investiert. Die Eintrübung des Marktes, die seit Mitte des Jahres 2022 andauert, führte zum zweitschwächsten Jahresauftakt seit 2015 (zum Vergleich: 1. Quartal 2015 rund 469 Mio. €). Die veränderten Finanzierungsbedingungen und die jüngsten Finanzmarkturbulenzen haben dazu geführt, dass sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Anzahl der Transaktionen die langjährigen Durchschnitte deutlich verfehlt haben. Weitere Folgen der Abkühlung des Marktgeschehens waren der Rückgang an Portfoliotransaktionen, die lediglich 18 % am gesamten Transaktionsgeschehen ausmachten. Insgesamt wurden deutlich weniger Objekte gehandelt, unabhängig davon ob als Single- oder Portfoliotransaktion. Im Vergleich der letzten fünf Jahre haben rund 52 % weniger Objekte den Eigentümer gewechselt. Im 1. Quartal 2023 wurden knapp 50 Objekte gehandelt. Auffallend war der Schwerpunkt der getätigten Transaktionen hinsichtlich der Risikoklassenverteilung

und der Transaktionsgrößen. Dank des dynamischen Mietmarktes zeigten sich vor allem die Value-Add-Käufer besonders resilient und anpassungsfähig. Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnete zum Ende des 1. Quartals eine Bruttospitzenrendite für Core-Logistikimmobilien mit einer Fläche von mehr als 3.000 m<sup>2</sup> von 4,40 %. Logistikimmobilien haben sich im Verlauf des letzten Jahres als idealer Inflationsschutz erwiesen, da das Mietwachstum seit vielen Jahren über der Inflation liegt. Die dynamischen Marktmieten wirken als stabilisierender Faktor für die Total Returns und bieten im Gegensatz zu Anleihen ein Aufwärtspotenzial. Der nachlassenden Mieternachfrage stehen eine reduzierte Pipeline und ein geringer Leerstand gegenüber, sodass die Nachfrage weiterhin das Angebot übersteigen wird. Die Preisanpassung im Logistikbereich ist sehr schnell vorstättengegangen und Verkäufer haben zunehmend realistische Erwartungen an den Markt, sodass im Laufe des Jahres wieder vermehrte Aktivität erwartet werden kann.

### Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



### Ø Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

# 4,40 %

### Ausblick 2023

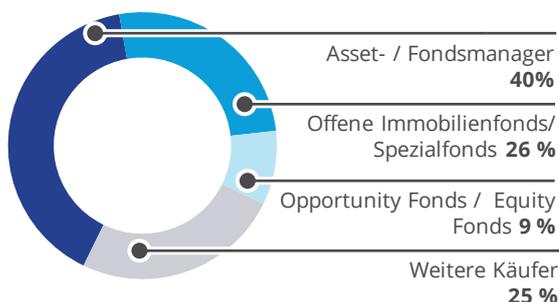


TAV



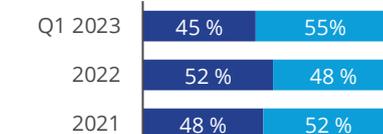
Spitzenrendite

### TOP 3 Käufergruppen



### Kapitalherkunft

TAV in %



■ Internationale Käufer  
■ Nationale Käufer

### Transaktionsvolumen

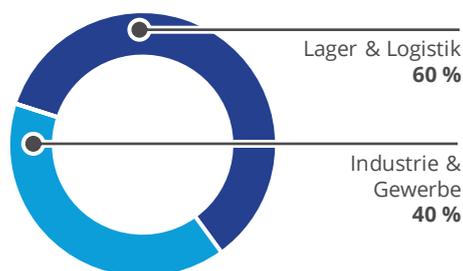
TAV %



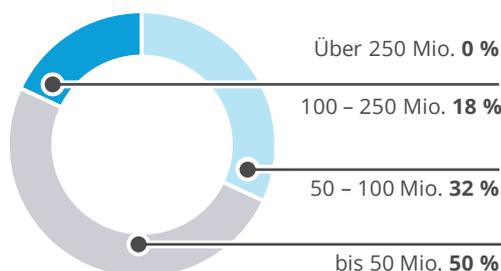
■ Portfoliokäufe  
■ Einzelkäufe

### Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



### Ansprechpartner



**Anna Owczarek** | Senior Consultant |  
Market Intelligence & Foresight  
+49 89 624 294 794  
anna.owczarek@colliers.com