



LOGISTIK INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

In den ersten drei Quartalen 2023 wurden rund 4,3 Mrd. € in den deutschen Industrie- und Logistikimmobilienmarkt investiert. Das Transaktionsvolumen lag damit auf dem gleichen Niveau wie im dritten Quartal 2019 (4,3 Mrd. €). Die Abkühlung des Marktes wird im langjährigen Vergleich deutlich, so wurde der Fünfjahresdurchschnitt um rund 20 % verfehlt. Das aktuelle Ergebnis lag rund 41 % unterhalb des Rekordergebnisses aus dem Vorjahr. Nichtsdestotrotz zeigt sich der Sektor im Gesamtmarkt Kontext stark und erzielte einen Rekordmarktanteil von 25 %. Nach Einzelhandel ist Logistik der zweitstärkste Nutzungstyp. Das hohe Interesse an Industrie- und Logistikimmobilien bleibt trotz der herausfordernden wirtschaftlichen Situation ungebrochen. Dies verdeutlicht nicht nur der hohe Marktanteil, den der Sektor erzielen konnte, sondern auch das allgemeine Anziehen der Marktaktivität. Die Transaktionsvolumina (ein Plus von 37 % im Vergleich zum ersten Quartal) und die Anzahl der Deals sind in diesem Jahr von Quartal zu Quartal gestiegen. Dieses

beschleunigte Marktgeschehen wurde durch mehrere Portfolioankäufe befeuert. Insgesamt entfielen bis Ende September rund 42 % des gesamten Transaktionsvolumens auf Portfoliotransaktionen (1,8 Mrd. €). Vor allem das dritte Quartal wurde stark von Paketverkäufen geprägt. Den größten Abschluss unterzeichnete Deka, die sich mit 560 Mio. € zur Hälfte an fünf Logistiparks des Entwicklers und Joint-Venture Partners VGP beteiligte. Auf Platz zwei wurde das Startportfolio von DFI Real Estate im Wert von 270 Mio. € registriert. Das drittgrößte Portfolio aus dem dritten Quartal war das sogenannte „Trinity Portfolio“, das der Entwickler P3 für einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag erwarb. Zum Ende des dritten Quartals wurde eine Bruttospitzenrendite von 4,50 % registriert. Während die geringe Anzahl an Transaktionen die Ermittlung marktkonformer Renditen in der ersten Jahreshälfte erschwert hatte, wurden im dritten Quartal mehrere Ankäufe im Core-Bereich registriert und die Bruttospitzenrendite um 10 Basispunkte angepasst.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Ø Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

4,50 %

Ausblick 2023

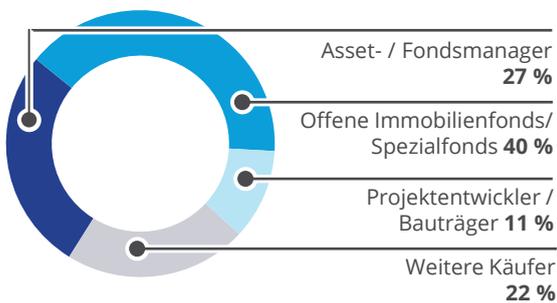


TAV



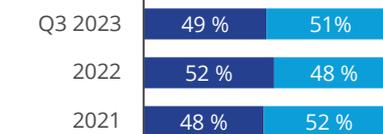
Spitzenrendite

TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

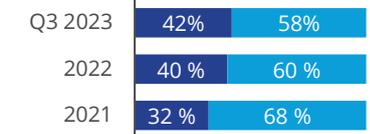
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsvolumen

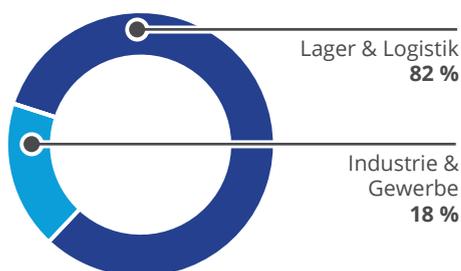
TAV in %



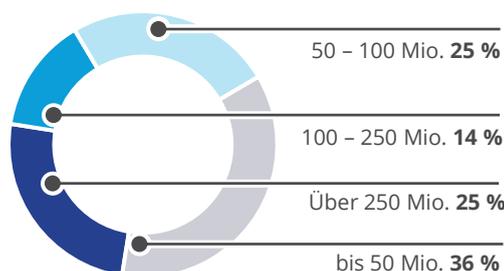
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



Anna Owczarek | Senior Consultant |
Market Intelligence & Foresight
+49 151 41448524
anna.owczarek@colliers.com