



LOGISTIK INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt beendete das Jahr 2023 trotz des schwierigen Marktumfelds mit einem soliden Transaktionsvolumen von insgesamt rund 6,7 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr wurde das Jahresergebnis um 28 % verfehlt. Im langjährigen Vergleich lag das Transaktionsvolumen von 2023 auf dem Niveau des Zehnjahresdurchschnitts (6,3 Mrd. €). Das Transaktionsgeschehen wurde im ersten Halbjahr maßgeblich von der Zinsentwicklung und den Finanzierungskosten beeinflusst. Das Ende der Zinsrally wurde erst im Herbst 2023 eingeläutet. Portfoliotransaktionen waren im dritten und vierten Quartal der Hauptantreiber des Transaktionsgeschehen. Insgesamt machten sie rund 35 % des Transaktionsvolumens aus. Insgesamt wurden mit knapp 25 Paketverkäufen ein solides Ergebnis erzielt. Die größten Portfoliotransaktionen fanden im dritten Quartal statt. Der marktprägendste Deal war mit rund 560 Mio. € die Beteiligung von Deka an acht VGP-Projektentwicklungen. Im vierten Quartal fanden

zwei Portfolioverkäufe über 100 Mio. € statt, u.a. der Kauf von mehreren Objekten im Hamburger Stadtteil Billbrook, den die Kaldox Group für einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag getätigt hat. Bezogen auf das gesamte Transaktionsgeschehen waren die nationalen Käufer die aktivste Gruppe und für rund 53 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Im Vorjahr betrug der Anteil der inländischen Käufer rund 48 %. Zum Ende des Jahres wurde eine Bruttospitzenrendite für Core-Logistikimmobilien mit einer Fläche von mehr als 3.000 Quadratmetern von 4,70 % registriert. Während die erste Jahreshälfte von Unsicherheiten geprägt war und die geringe Anzahl an Transaktionen die Ermittlung marktconformer Renditen erschwert hatte, waren die allgemeinen Marktbedingungen dank der Stabilisierung des Zinsumfeldes und der Finanzierungskonditionen in der zweiten Jahreshälfte spürbar günstiger, sodass eine Vielzahl an Core- und Core-Plus-Transaktionen stattgefunden hat.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Ø Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

4,70 %

Ausblick 2024

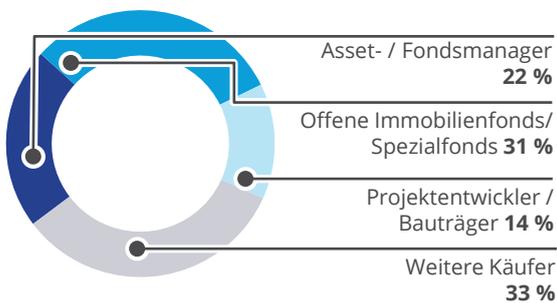


TAV



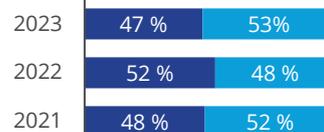
Spitzenrendite

TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

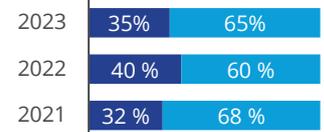
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsvolumen

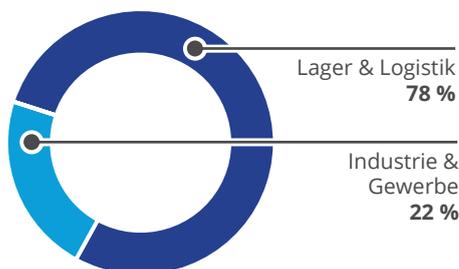
TAV in %



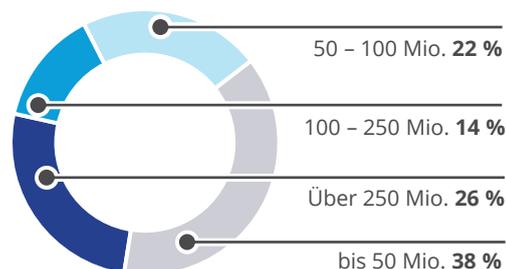
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



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