



# LOGISTIK INVESTMENT

## DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



### Der Markt im Überblick

Nach Ablauf des 3. Quartals verzeichnete der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt ein Transaktionsvolumen von rund 4,5 Mrd. €. Das Ergebnis lag auf dem Niveau des Vorjahrs (4,4 Mrd. €, + 1 %). Im langjährigen Vergleich bewegt sich das Transaktionsvolumen auf dem Niveau vom 3. Quartal der Jahre 2018 und 2019 (4,4 Mrd. bzw. 4,3 Mrd. €) und 2 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Der Anteil von 26 % am gesamtgewerblichen Investmentmarkt verdeutlicht die Beliebtheit der Anlageklasse Logistik im Vergleich zu den anderen Nutzungsarten. Das 3. Quartal war von Single-Transaktionen geprägt. Ähnlich wie im 2. Quartal fehlten großvolumige Portfolio-Transaktionen. Stattdessen fanden einige größere Beteiligungen statt. So erwarb Brookfield eine Mehrheitsbeteiligung an einem Garbe-Bestandsportfolio in Deutschland und Österreich für einen niedrigen dreistelligen Millionenbereich. Darüber hinaus erwarb Blackstone eine 80 %-ige Beteiligung an der Pan-Europäischen Logistik-Plattform (PEL) der Burstone Group. Rund ein Viertel der 32 Immobilien entfiel auf den

Standort Deutschland. Trotz des portfoliostigen 1. Quartals und der genannten Beteiligungen entfielen in den letzten 3. Quartalen rund 57 % des Transaktionsvolumens auf Single-Transaktionen. Dank der Beteiligungsübernahmen stieg der Anteil der internationalen Investoren auf solide 60 %. Im Bereich der Single-Transaktionen ist die Verteilung mit rund 1,3 Mrd. € (internationale Investoren) zu 1,2 Mrd. € (nationale Investoren) ausgeglichen. Bei der regionalen Verteilung lässt sich, aufgrund des Produktmangels innerhalb der TOP-7-Investmentmärkte, ein klarer Fokus auf Standorte außerhalb der TOP-Regionen feststellen. Die letzte Anpassung des Leitzinses Mitte September war ein positives Zeichen an die Investoren. Insgesamt sind Spitzenrenditen von 4,75 % weiterhin erzielbar, obwohl die Liquidität im Markt über 20-fach der Jahresnettokaltmiete stark abnimmt. Für die kommenden Monate erwarten wir dennoch keine Erholung der Kaufpreise, da sich das Mietwachstum an vielen Standorten im Verlauf des Jahres verlangsamt und in der Quartalsbetrachtung stagniert hat.

### Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



### Ø Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

# 4,75 %

### Ausblick 2024

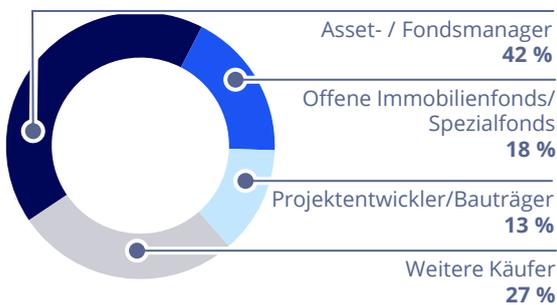


TAV



Spitzenrendite

### TOP 3 Käufergruppen



### Kapitalherkunft

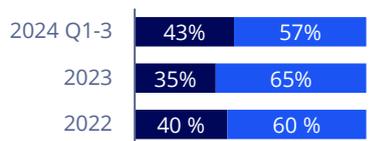
TAV in %



■ Internationale Käufer  
■ Nationale Käufer

### Transaktionsvolumen

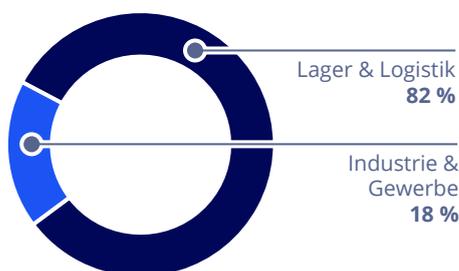
TAV in %



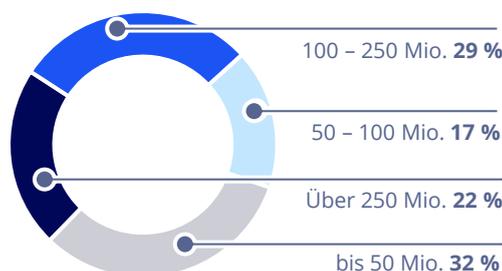
■ Portfoliokäufe  
■ Einzelkäufe

### Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



### Ansprechpartner



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