



LOGISTIK INVESTMENT

DEUTSCHLAND Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Das Jahr 2024 war durch eine starke Investorenaktivität geprägt, insbesondere im 1. und 4. Quartal. Der deutsche Industrie- und Logistikimmobilienmarkt verzeichnete ein Transaktionsvolumen von rund 7,5 Mrd. €, wobei Portfoliotransaktionen mit etwa 3,9 Mrd. € dazu beitrugen. Nachdem das Transaktionsvolumen im 3. Quartal noch auf dem Niveau des Krisenjahres 2023 lag, wurde zum Jahresende ein Plus von rund 11 % erzielt. Seit Oktober wurden rund 1,9 Mrd. € durch Portfoliotransaktionen generiert, ergänzt durch 1,1 Mrd. € aus Einzeltransaktionen. Damit war das 4. Quartal mit 41 % des gesamten Transaktionsvolumens das stärkste des Jahres. Zu den größten Portfoliotransaktionen im 4. Quartal zählte die Tritax-Übernahme durch Brookfield, bei der Segro einzelne Objekte aus dem Portfolio erwarb. Zusätzlich trat Greykite mit dem Kauf eines paneuropäischen Portfolios aus 13 Objekten, davon 4 in Deutschland, für einen niedrigen dreistelligen Millionenbetrag erstmals in den Markt ein. Einzeltransaktionen machten 48 % des gesamten Transaktions-

volumens aus, wobei Verkäufe im 1. und 4. Quartal zusammen 29 % des Jahresvolumens ausmachten. Zu den bedeutendsten Einzeltransaktionen des Jahres gehörte der Erwerb einer Logistikhalle in Bondorf durch die REWE Group für knapp 150 Mio. €. Zusätzlich wurde im 3. Quartal die größte Logistikimmobilie des Mieters Fiege in Dieburg für knapp über 100 Mio. € an Clarion Partners verkauft. Die Bruttospitzenrendite für Core-Logistikimmobilien mit einer Fläche von über 3.000 m² blieb das ganze Jahr über stabil bei 4,75 %. Insbesondere für internationale Investoren, die dank der Vielzahl an Portfoliotransaktionen für rund 70 % des Transaktionsvolumens verantwortlich waren, bleibt die Anlageklasse Logistik attraktiv. Trotz der Krisenjahre bleibt die Liquidität weiterhin hoch und die Anlageklasse Logistik erzielte einen Rekordmarktanteil von 29 % am gesamtgewerblichen Investmentmarkt. Für das kommende Jahr prognostizieren wir ein leicht steigendes Transaktionsvolumen von knapp 8 Mrd. €.

Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Brutto-Spitzenrendite

für Logistikimmobilien der neuesten Generation

4,75 %

Ausblick 2025

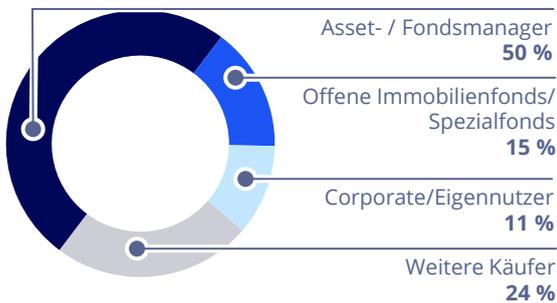


TAV



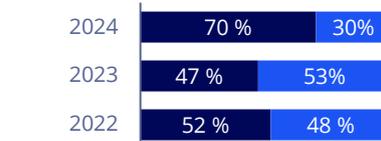
Spitzenrendite

TOP 3 Käufergruppen



Kapitalherkunft

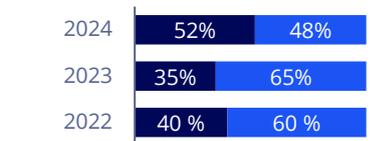
TAV in %



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Transaktionsvolumen

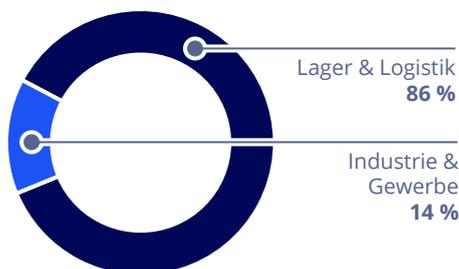
TAV in %



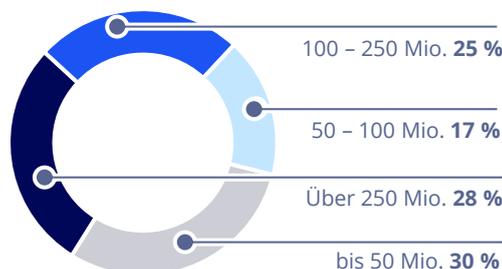
■ Portfoliokäufe
■ Einzelkäufe

Transaktionsvolumen

nach Nutzungsart



nach Größe in €



Ansprechpartner



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