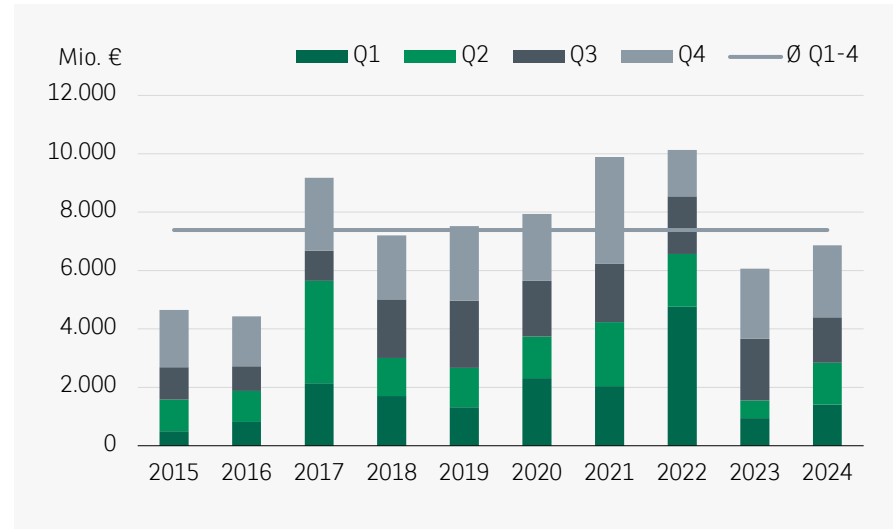


DEUTSCHLAND

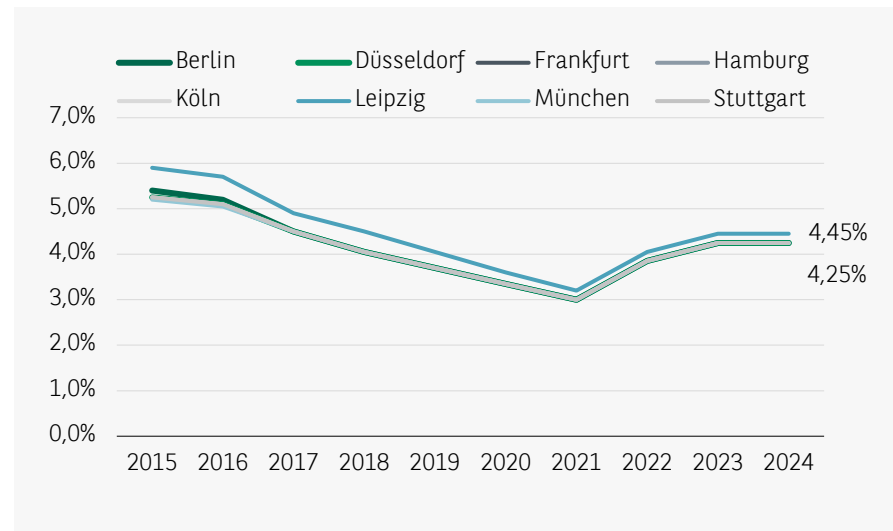
REPORT LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

2024

Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



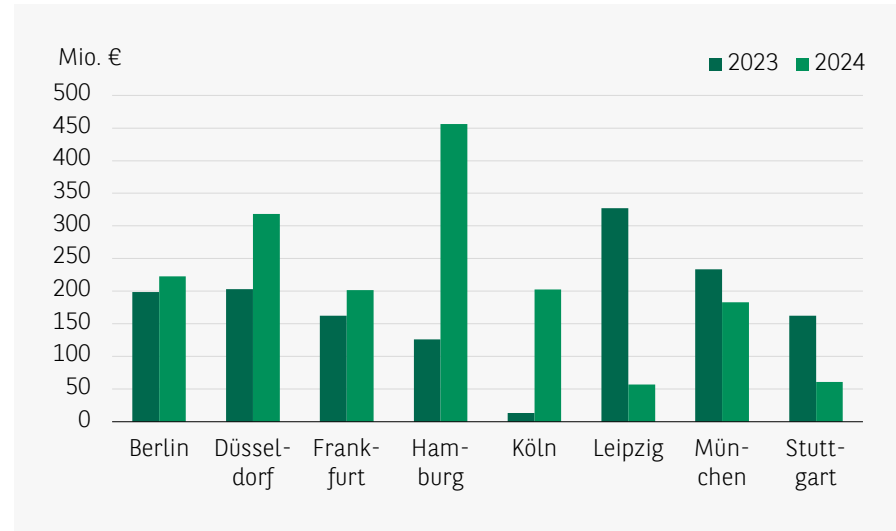
Logistik-Spitzenrenditen (netto)



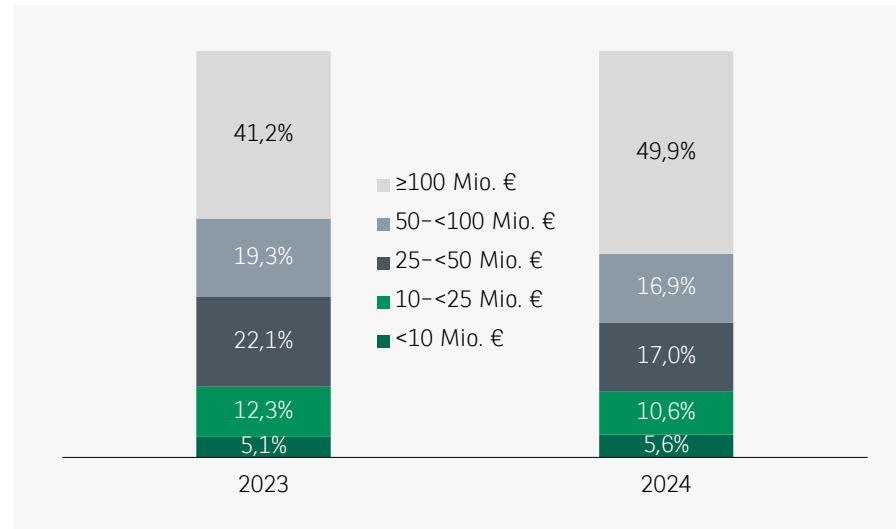
LOGISTIK BESTÄTIGT SPITZENPOSITION IM ASSETKLASSEN-RANKING

- Die Investitionen in Logistikimmobilien konnten ihren im Vorjahr erstmals erreichten Spitzenplatz in 2024 erfolgreich verteidigen. Das bundesweite Transaktionsvolumen beläuft sich auf 6,87 Mrd. €, was nicht nur den Spitzenplatz unter den Assetklassen bedeutet, sondern auch einen Umsatzanteil am gesamten Investmentumsatz von 27 %. Auch dies ist ein im langjährigen Vergleich absoluter Spitzenwert. Gleichzeitig konnte mit dem Resultat der Vorjahrsumsatz um 13 % gesteigert werden. Dass die Logistikmärkte aus Investorensicht momentan sehr attraktiv sind, zeigt sich auch daran, dass der erzielte Investmentumsatz nur noch sieben Prozent unter dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. In keiner anderen Assetklasse ist ein auch nur annähernd vergleichbarer Wert zu verzeichnen.
- Erfreulich ist vor allem auch, dass die positive Umsatzentwicklung sowohl von Einzeltransaktionen (Anteil: 52 %) als auch Portfoliodeals (Anteil: 48 %) getragen wird. Insbesondere im Portfoliosegment nehmen Logistikobjekte eine herausragende Stellung ein. Mit einem Investmentvolumen von gut 3,3 Mrd. € zeichnen sie für 54 % aller Portfoliotransaktionen im gewerblichen Investmentmarkt verantwortlich. Gleichzeitig konnten sie ihr absolutes Umsatzvolumen mit Paketverkäufen im Vorjahresvergleich um über die Hälfte steigern.
- Erwartungsgemäß haben sich die leicht gesenkten Leitzinsen der Notenbanken noch nicht unmittelbar in den Kaufpreisniveaus niedergeschlagen. Demzufolge war auch im vierten Quartal überwiegend eine Stabilisierung zu beobachten, sodass sich die meisten Renditen nicht verändert haben. Die Netto-Spitzenrenditen für Logistikobjekte liegen im Durchschnitt der A-Standorte weiterhin bei 4,25 %.

Logistik-Investments in bedeutenden Märkten



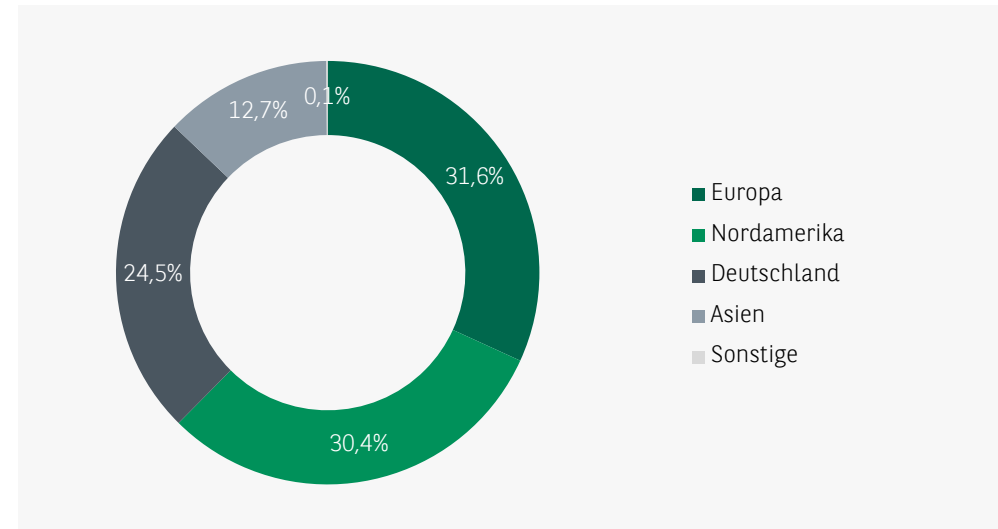
Logistik-Investments nach Größenklassen



AUSLÄNDISCHE INVESTOREN BESONDERS AKTIV

- Vom Gesamtumsatz entfallen gut 1,7 Mrd. € auf die großen Logistik-Hubs. Dies entspricht einem Anteil von rund einem Viertel am Transaktionsvolumen. Mit Ausnahme von München und Stuttgart wurde in allen Marktregionen mehr investiert als im Vorjahr. Am meisten angelegt wurde in Hamburg mit 456 Mio. € sowie in Düsseldorf mit 318 Mio. €. Ergebnisse in einer Größenordnung von jeweils um die 200 Mio. € wurden in Berlin (223 Mio. €), Köln (203 Mio. €), Frankfurt (202 Mio. €) und München mit 183 Mio. € erzielt.
- Das Interesse der Investoren, gerade an großvolumigen Objekten und Paketen hat spürbar zugelegt. Insgesamt konnten 19 Abschlüsse im dreistelligen Millionenbereich erfasst werden. Hiervon entfallen gut 94 % auf ausländische Käufer. Dies spricht dafür, dass gerade großvolumige Logistiktransaktionen für ausländische Investoren weiterhin eine ausgesprochen attraktive Assetklasse darstellen. Bezogen auf das gesamte Volumen der Logistikinvestments liegt der Anteil ausländischer Anleger bei gut 75 %.

Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 2024



- Die Logistikmärkte haben mit Abstand am meisten von den Aufwärtstendenzen und der Stimmungsaufhellung auf den Investmentmärkten profitiert. Besonders erfreulich ist, dass sich diese Tendenz im Jahresverlauf 2024 noch beschleunigt hat. Allein im vierten Quartal wurden 2,47 Mrd. € investiert, was einem Anteil von 36 % am Jahresergebnis entspricht. Bemerkenswert ist vor allem, dass damit auch der zehnjährige Durchschnitt des vierten Quartals um 6 % übertroffen wurde.
- Diese Entwicklung spricht dafür, dass die Preisfindungsphase abgeschlossen sein dürfte und Käufer und Verkäufer sich auf ein für beide Seiten annehmbares Preisniveau geeinigt haben. Unterstützt wird diese These durch den sehr hohen Anteil ausländischer Anleger, der mit 75 % einen der höchsten jemals registrierten Werte aufweist. Gerade international agierende Investoren gehen von erheblichen zukünftigen Wertsteigerungspotentialen aus und halten die aktuelle Phase für ein ausgesprochen gutes Timing, um in den deutschen Logistikmarkt einzusteigen.
- Vor diesem Hintergrund spricht vieles dafür, dass die Logistikinvestmentmärkte von der insgesamt besseren Stimmung sowie steigenden Kaufpreisen in Verbindung mit weiter sinkenden Leitzinsen auch 2025 profitieren sollten. Damit steht einem erneuten Anstieg des Transaktionsvolumens kaum etwas entgegen. Wie hoch dieser ausfallen wird, bleibt aber noch abzuwarten und ist nicht zuletzt abhängig von der konjunkturellen Entwicklung Deutschlands.
- Neben einem höheren Investmentvolumen ist auch in der Breite von rückläufigen Renditen auszugehen. Hierfür sprechen vor allem die vermutlich weiter sinkenden Leitzinsen sowie der steigende Wettbewerb auf Anlegerseite. Das wahrscheinlichste Szenario ist eine Renditekompression um 10 bis 20 Basispunkte im Jahresverlauf.

Kennzahlen Logistik-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	6.064	6.868	13,3%
Portfolioanteil (%)	35,2%	48,3%	13,1%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	41,2%	49,9%	8,7%-Pkte.
Anteil bed. Märkte (%)	23,5%	24,8%	1,3%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	47,7%	75,5%	27,8%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	2023	2024	VERÄNDERUNG
Berlin	4,25%	4,25%	0 bp
Düsseldorf	4,25%	4,25%	0 bp
Frankfurt	4,25%	4,25%	0 bp
Hamburg	4,25%	4,25%	0 bp
Köln	4,25%	4,25%	0 bp
Leipzig	4,45%	4,45%	0 bp
München	4,25%	4,25%	0 bp
Stuttgart	4,25%	4,25%	0 bp

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Christopher Raabe
Head of Logistics & Industrial
Managing Director

Hohe Bleichen 12 | 20354 Hamburg

Tel.: +49 (0)40-348 48-0

E-Mail: christopher.raabe@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN