

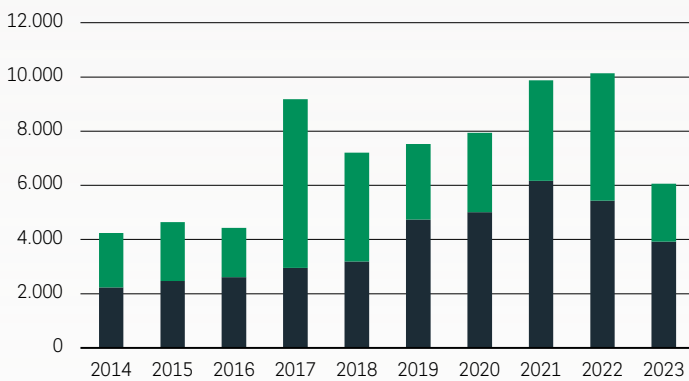


At a Glance **Q4 2023**

# LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Logistik-Investments in Deutschland

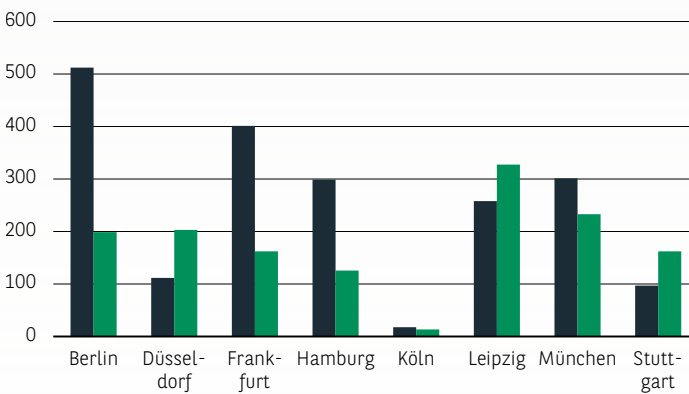
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten

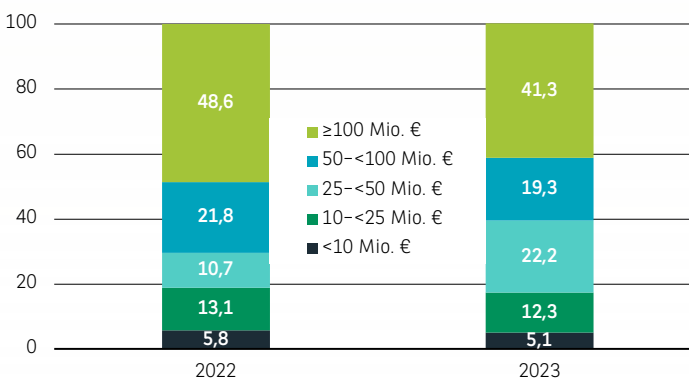
in Mio. € ■ 2022 ■ 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

## Logistik-Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2023

### ➤ SPÜRBARE BELEBUNG ZUM JAHRESENDE

Der Logistik-Investmentmarkt hat sich im vierten Quartal weiter belebt und erreicht im Gesamtjahr ein Transaktionsvolumen von 6,1 Mrd. €. Nichtsdestotrotz kann das Resultat nicht an das Rekordergebnis aus dem Vorjahr heranreichen (-40 %) und bleibt auch rund 15 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Insbesondere das erste Halbjahr war vor dem Hintergrund des stark veränderten Zinsumfelds von einem verhaltenen Marktgeschehen und einer vergleichsweise geringen Dealanzahl geprägt. Während das dritte Quartal vor allem von größeren Portfoliotransaktionen profitierte, wurde in den letzten drei Monaten auch wieder verstärkt in Einzelobjekte investiert, was das zweithöchste jemals registrierte Quartalsergebnis dieses Segments von 1,7 Mrd. € eindrucksvoll unterstreicht. Zusammen mit Paketverkäufen schließt das vierte Quartal (2,4 Mrd. €) deutlich über dem Fünfjahresschnitt (+15,2 %) ab. Durch diesen Schlusspurt und das schwache Abschneiden der Assetklasse Büro (6,0 Mrd. €) setzen sich Logistikimmobilien erstmals knapp an die Spitze der Objektarten beim gesamten gewerblichen Investmentvolumen von 23,3 Mrd. €.

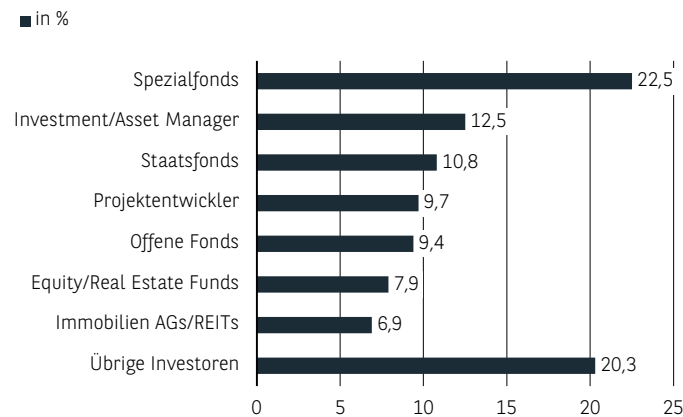
### ➤ LEIPZIG FÜHRT DAS RANKING DER TOP-STANDORTE AN

An den acht bedeutenden Standorten wurde 2023 insgesamt spürbar weniger investiert als in den Vorjahren. Mit 1,43 Mrd. € beläuft sich der Rückgang gegenüber 2022 auf 29 %. Leipzig setzt sich mit einem Volumen von 327 Mio. € an die Spitze und erzielt damit einen neuen Rekordwert. Der Verkauf der Logistikimmobilie LogPark von Demire an die HIH Invest Real Estate hat hierzu u. a. einen wesentlichen Beitrag geleistet. Es folgen München mit 233 Mio. € auf dem zweiten Platz (-23 %) sowie Düsseldorf, das mit 203 Mio. € das Podest komplettiert und von dem bereits im ersten Quartal erfolgten Verkauf des „Areal Böhler“ an Jamestown profitiert. Berlin liegt mit knapp 200 Mio. € sehr dicht dahinter (-61 %). Stuttgart (163 Mio. €), Frankfurt (162 Mio. €) und Hamburg (126 Mio. €) schließen sich an, während in Köln nur ein sehr geringes Resultat registriert werden konnte (14 Mio. €).

### ➤ GROSSTRANSAKTIONEN BESTIMMEN DAS BILD

Auf Großtransaktionen im dreistelligen Millionenbereich entfällt auch 2023 mit gut 41 % der höchste Anteil – drei Viertel des Volumens in dieser Kategorie wurden dabei durch eingerechnete Portfoliodeals erzielt. Bemerkenswert ist der hohe Wert von Investments zwischen 25 und 50 Millionen Euro, die mit einem Anteil von rund 22 % gegenüber dem Vorjahr zulegen können und auch absolut das zweitbeste Ergebnis der letzten zehn Jahre aufweisen.

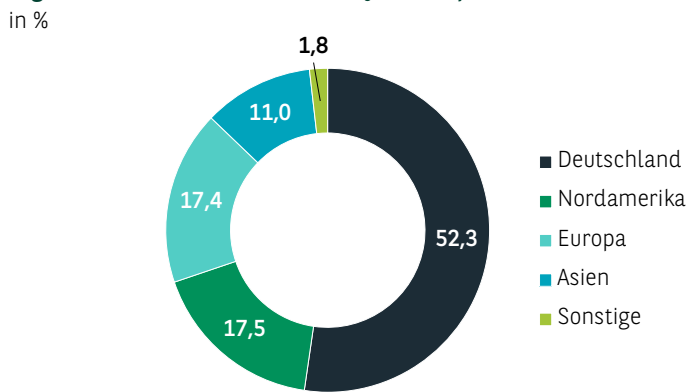
**Logistik-Investments nach Käufergruppen 2023**



**➤ SPEZIALFONDS BLEIBEN TOP-KÄUFERGRUPPE**

Die Verteilung der Investments nach Käufergruppen wird wie in den Vorjahren von Spezialfonds angeführt. Mit 22,5 % liegen sie mit großem Abstand an der Spitze, was im Wesentlichen auf zahlreiche Einzeldeals zurückzuführen ist. Investment/Asset Manager erreichen 12,5 %, womit sie den zweiten Rang belegen. Staatsfonds haben dagegen vor allem in Portfolios investiert und erreichen knapp 11 %. Fast 10 % entfallen darüber hinaus auf Projektentwickler, die sich kleinere und größere Objekte zur Um- und Neuentwicklung gesichert haben. Offene Fonds steuern insgesamt gut 9 % bei und zeichnen für den größten Deal des Jahres verantwortlich: Deka Immobilien erwarb im dritten Quartal 50 % der Anteile aus einem fünf Objekte umfassenden Portfolio von VGP für rund 560 Mio. €.

**Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 2023**



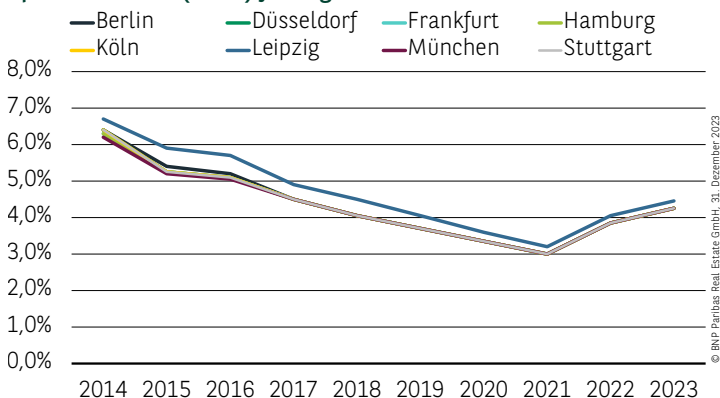
**➤ NATIONALE INVESTOREN KNAPP VORN**

Etwas mehr als die Hälfte der Investments entfällt auf deutsche Anleger, die mit einem absoluten Volumen von rund 3,2 Mrd. € zwar auch deutlich weniger investieren als im Rekordjahr 2022, aber dennoch ihren zehnjährigen Durchschnitt erreichen. Internationale Investoren bleiben insgesamt dagegen spürbar unter ihrem langjährigen Schnitt, in der zweiten Jahreshälfte legten sie jedoch auch kräftig zu und kamen im vierten Quartal wieder auf ein überdurchschnittliches Volumen. Nordamerikanische und europäische Käufer lagen im Gesamtjahr mit gut 17 % gleichauf, aus Asien wurden rund 11 % investiert.

**➤ RENDITEN WIE ERWARTET GESTIEGEN**

Im Jahr 2023 haben die Netto-Spitzenrenditen im Zuge der Zinsschritte der großen Notenbanken weiter angezogen. Im vierten Quartal sind sie an den A-Standorten um 15 Basispunkte auf nunmehr 4,25 % angestiegen, für Leipzig sind 4,45 % anzusetzen. Diese Entwicklung war vor dem Hintergrund des noch nicht vollständig abgeschlossenen Zinszyklus der großen Notenbanken erwartet worden.

**Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien**



**➤ PERSPEKTIVEN**

Die positive Entwicklung der vergangenen Monate lässt optimistisch auf das Jahr 2024 blicken. Zwar kann nur von einer verhaltenen Konjunkturentwicklung ausgegangen werden, mit Erreichen des Zinsgipfels und voraussichtlich verbesserten Finanzierungsbedingungen spricht jedoch vieles dafür, dass wieder eine deutlich beschleunigte Dynamik einsetzt und das Investitionsvolumen im Gesamtjahr spürbar anziehen wird. Logistikimmobilien haben sich als Anlageklasse etabliert und profitieren vor allem in den großen Logistik-Hubs aufgrund der bestehenden Angebotsengpässe weiterhin von einem Wachstumspotenzial bei den Mietpreisen.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner 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, 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 für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. 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: 31.12.2023

**Weitere Informationen** BNP Paribas Real Estate GmbH | Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial Advisory | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | christopher.raabe@bnpparibas.com | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)