

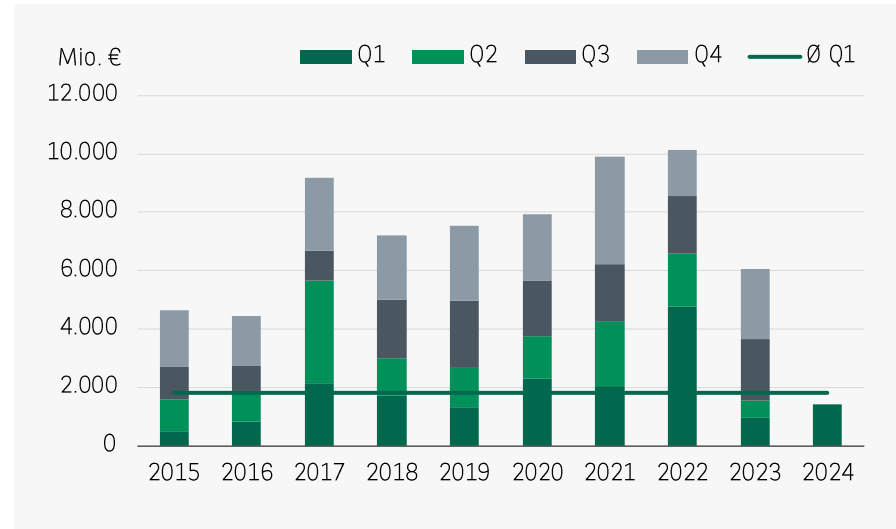
DEUTSCHLAND

REPORT

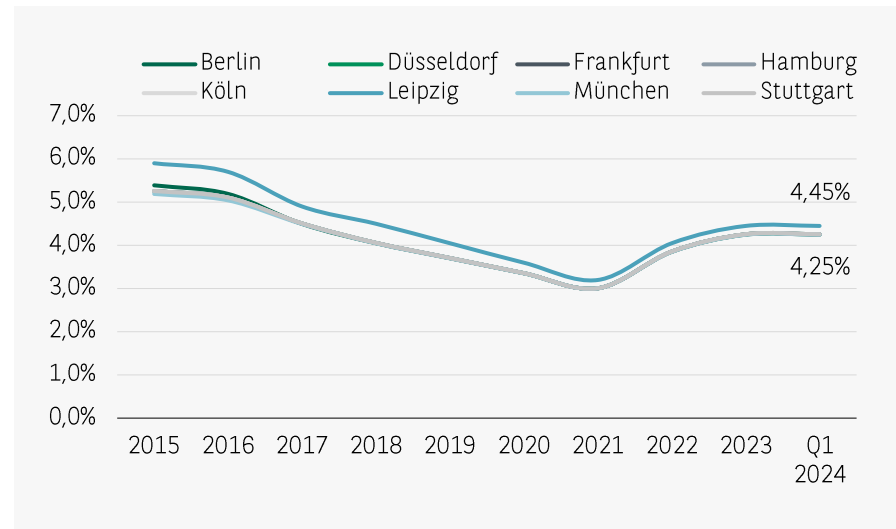
LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



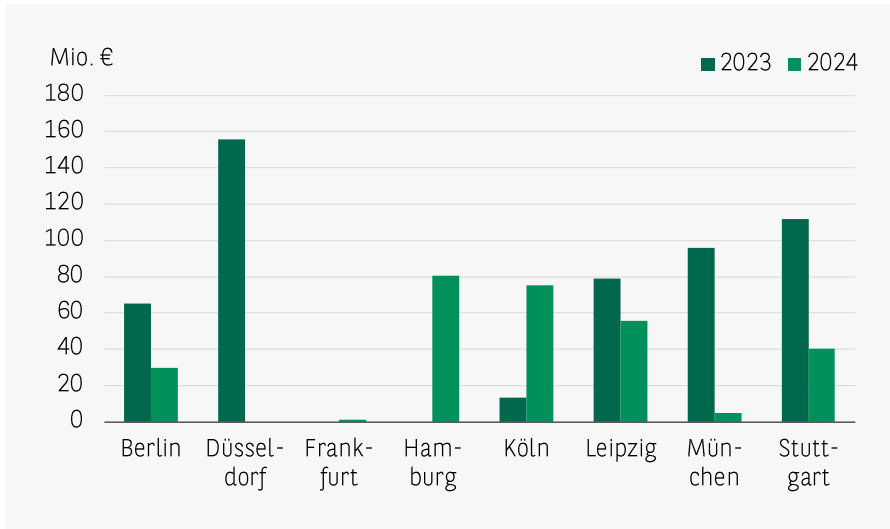
Logistik-Spitzenrenditen (netto)



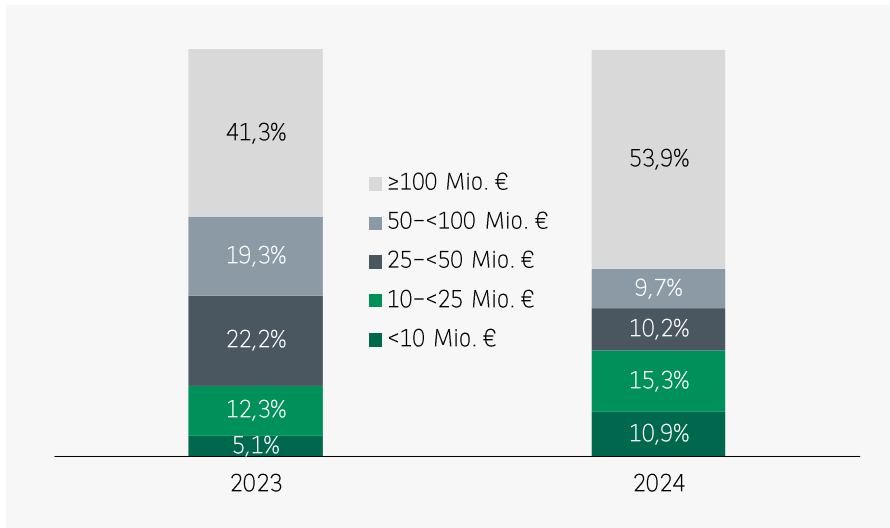
UMSATZSTEIGERUNG IM VORJAHRESVERGLEICH UND WICHTIGSTE SÄULE IM PORTFOLIOSEGMENT

- Nachdem sich das Marktgeschehen auf dem Logistik-Investmentmarkt vor allem in der zweiten Jahreshälfte 2023 sehr lebhaft gezeigt hatte, ist die Logistik-Sparte mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,4 Mrd. € im ersten Quartal zwar nicht überdurchschnittlich (- 22 %), aber dennoch mit einem guten Umsatz in das Jahr 2024 gestartet (+48 % ggü. Q1 2023).
- Unter den Top-Objektarten ordnen sich die Logistik-Investments zu Jahresbeginn mit einem Marktanteil von gut einem Viertel zwar hinter dem Retail-Sektor (36 %), aber deutlich vor den Büro-Objekten (16 %) ein.
- Betrachtet man ausschließlich das Portfoliosegment, so dominieren Logistik-Portfolios mit 647 Mio. € (anteilig 57 % des bundesweiten Volumens) im Assetklassenvergleich klar die Investmentaktivitäten in dieser Sparte.
- Das verbesserte Marktsentiment im Vergleich zum ersten Quartal 2023 spiegelt sich jedoch nicht nur im Transaktionsvolumen, sondern zusätzlich auch in der Dealanzahl wider, die ebenfalls um 38 % gestiegen ist.
- Das belebte Marktgeschehen wird dadurch unterstützt, dass aktuell alle Vorzeichen darauf hindeuten, dass sich die Preisfindungsphase dem Ende zu nähern scheint. Dementsprechend waren im ersten Quartal keine weiteren Anpassungen bei den Netto-Spitzenrenditen zu verzeichnen.
- Somit notieren die A-Standorte weiter bei 4,25 %, während in Leipzig 4,45 % anzusetzen sind.

Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1



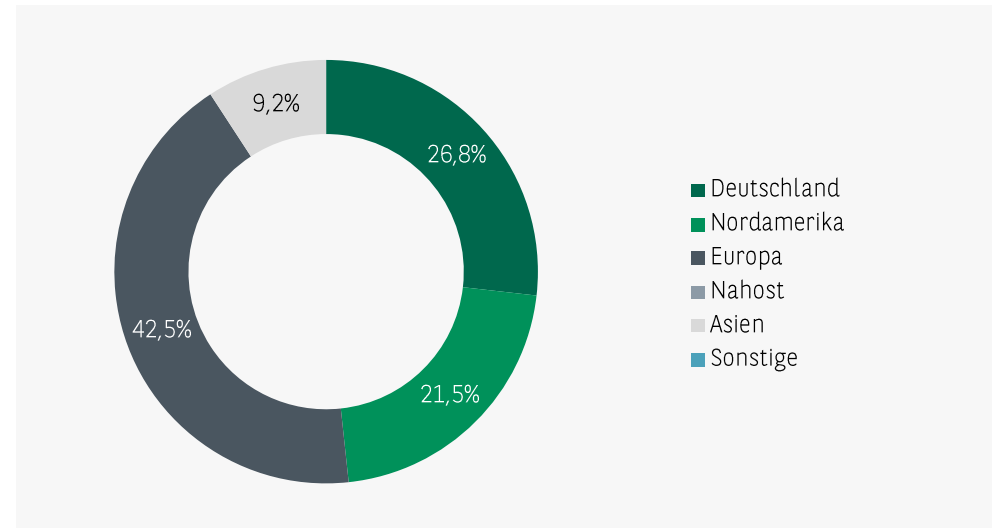
Logistik-Investments nach Größenklassen Q1



UMSATZFOKUS: ABSEITS DER A-STÄDTE, ABER AB 100 MIO. €

- Die Top-Märkte hatten im ersten Quartal bislang nur einen geringfügigen Anteil am guten Jahresauftakt auf dem Logistik-Investmentmarkt: Mit knapp 288 Mio. € entfielen in den ersten drei Monaten lediglich 20 % des Gesamtumsatzes auf die acht größten deutschen Logistikagglomerationen.
- Vor diesem Hintergrund verwundert es nicht, dass sich das Investmentgeschehen an den Top-Standorten zu Jahresbeginn lediglich im kleinteiligen Segment bis 50 Mio. € abspielt hat.
- Nichtsdestotrotz konnten zwischen Januar und April einzelne Deals mit einem Volumen von über 100 Mio. € (anteilig 54 %) im Portfoliosegment ins Ziel gebracht werden. Hierzu gehörte in erster Linie der Verkauf von vier VGP Parks sowie ein Portfolio aus sechs Objekten (zwei davon in den Niederlanden), dass von Blackstone an Clarion ging.

Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1



- Der Logistik-Investmentmarkt konnte den Schwung aus der zweiten Jahreshälfte 2023 mit in das erste Quartal transportieren und angesichts der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen ein gutes Resultat verbuchen.
- Gerade vor dem Hintergrund, dass zum Jahresende 2023 noch viele teils größere Transaktionen zum Abschluss gekommen sind, verwundert es nicht, dass die Zwischenbilanz nach den ersten drei Monaten nicht noch näher an den langjährigen Durchschnitt heranreichen konnte.
- Nicht zuletzt die insgesamt gute Dealanzahl unterstreicht dabei den Eindruck, dass sich der in den letzten Quartalen eingesetzte Aufwärtstrend auch abseits der größeren Umsatztreiber und Portfolios im dreistelligen Millionensegment weiter fortsetzen dürfte.
- Hinzu kommt, dass Logistik-Investments ihre gute Positionierung im Assetklassenvergleich und bei der Gunst der Investoren insbesondere im Vergleich zu Office-Investments in den letzten zwölf Monaten immer wieder bestätigen konnten.
- Förderlich auf ein lebhaftes Marktgeschehen wirkt sich zudem die mittlerweile deutlich verringerte Dynamik bei den Preisfindungsprozessen aus. Die Aussicht auf sich nachhaltig stabilisierende Spitzenrenditen hat hierbei positive Auswirkungen auf die Planungssicherheit und Anlagebereitschaft von Investoren.

Kennzahlen Logistik-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	951	1.408	48,0%
Portfolioanteil (%)	0,0%	46,0%	46,0%-Pkte
Anteil über 100 Mio. € (%)	16,4%	53,9%	37,5%-Pkte
Anteil bed. Märkte (%)	54,8%	20,4%	-34,4%-Pkte
Anteil ausländischer Käufer (%)	43,8%	73,2%	29,4%-Pkte

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q1 2023	Q1 2024	VERÄNDERUNG
Berlin	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte
Düsseldorf	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte
Frankfurt	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte
Hamburg	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte
Köln	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte
Leipzig	4,15%	4,45%	0,3%-Pkte
München	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte
Stuttgart	3,95%	4,25%	0,3%-Pkte

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, 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: 31.03.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR 
ERFAHREN