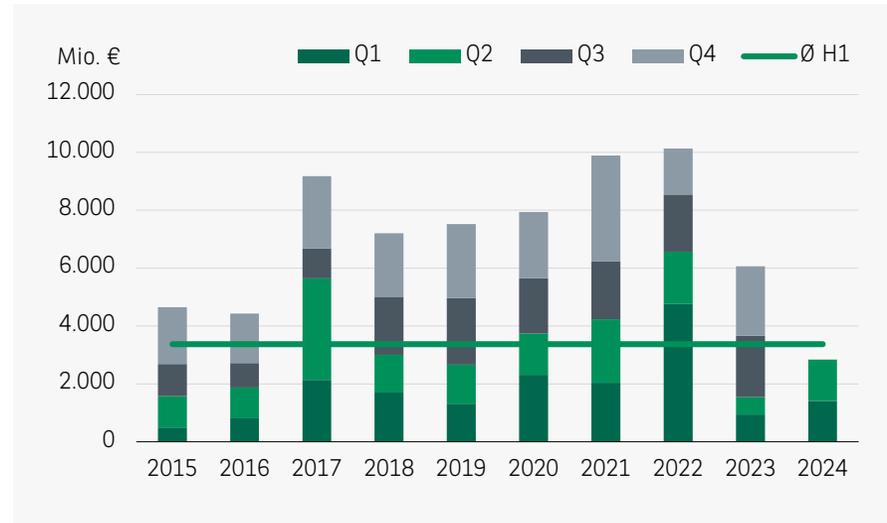


DEUTSCHLAND

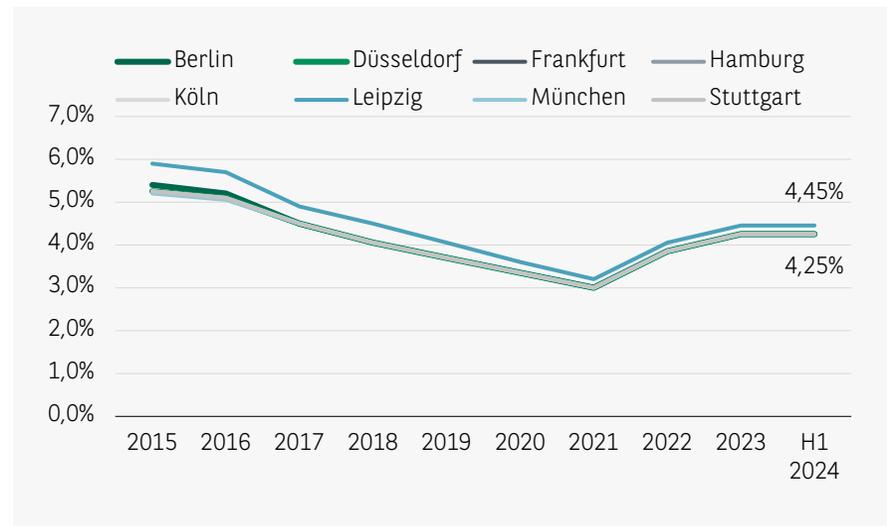
# REPORT LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

H1 2024

## Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



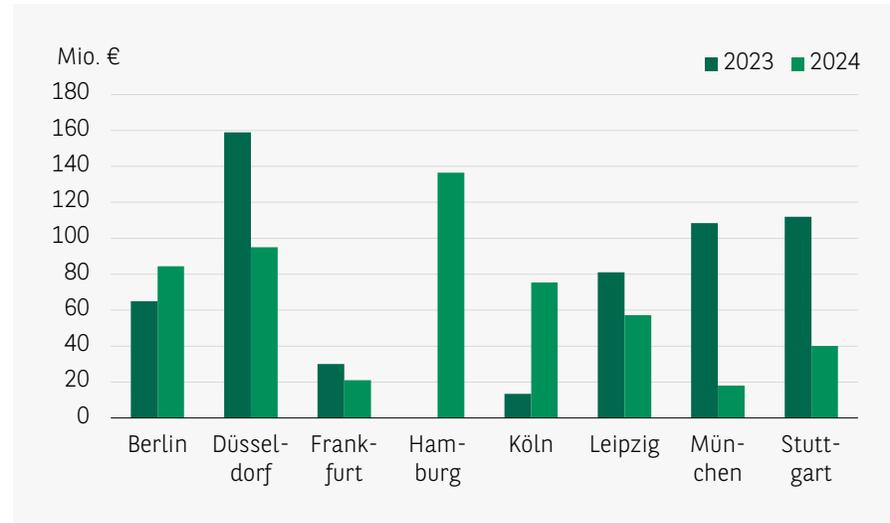
## Logistik-Spitzenrenditen (netto)



## LOGISTIK-INVESTMENTS AUF ERHOLUNGSKURS

- Der Logistik-Investmentmarkt befindet zum Ende des ersten Halbjahres weiter auf Erholungskurs. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,8 Mrd. € wurde das Vorjahresresultat um fast 84 % übertroffen. Zwar liegt die aktuelle Halbjahresbilanz damit weiterhin unterhalb des langjährigen Durchschnittswertes, jedoch ist das Delta auf nur noch -16 % zusammengeschrumpft. Der Logistik-Investmentmarkt präsentiert sich damit deutlich resilienter als die anderen großen Assetklassen, bei denen sich die Abweichung zum Langzeitschnitt noch auf -26 % (Retail) bis -75 % (Büro) beläuft.
- Im Ranking der großen Nutzungsarten reiht sich das Investitionsvolumen der Logistiksparte aktuell auf dem zweiten Rang, hinter Retail (3,7 Mrd. €) und deutlich vor dem Bürosegment (2,2 Mrd. €) ein.
- Nachdem in den beiden vergangenen Jahren der Portfolioanteil noch sukzessive rückläufig war und nur vereinzelte Großtransaktionen verzeichnet werden konnten, scheint sich dieser Trend bereits in das Gegenteil gekehrt zu haben. Mit 1,25 Mrd. € entfallen zum Halbjahr Portfoliotransaktionen mit rund 44 % Marktanteil nun wieder deutlich ins Gewicht. Hierzu beigetragen hat nicht zuletzt auch die größte Transaktion des bisherigen Jahres: der Paketerwerb von 12 Objekten durch P3 Logistics Parks für mehr als 300 Mio. €.
- Bei den Renditen kann derweil in der Spitze seit Jahresbeginn eine Stabilisierung verzeichnet werden. So liegen die Nettospitzenrenditen in den A-Standorten unverändert bei 4,25 %. Auch in Leipzig wird eine Seitwärtsbewegung verzeichnet. Dort können nach wie vor 4,45 % angesetzt werden.

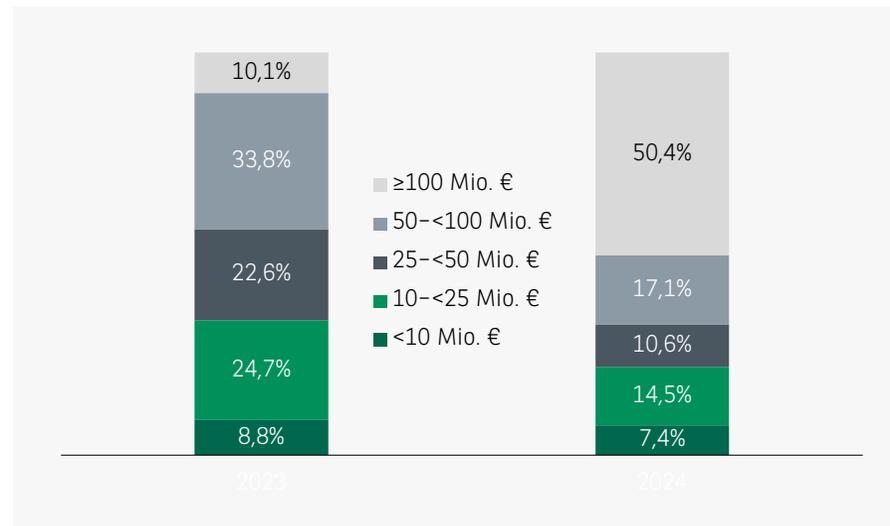
## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten H1



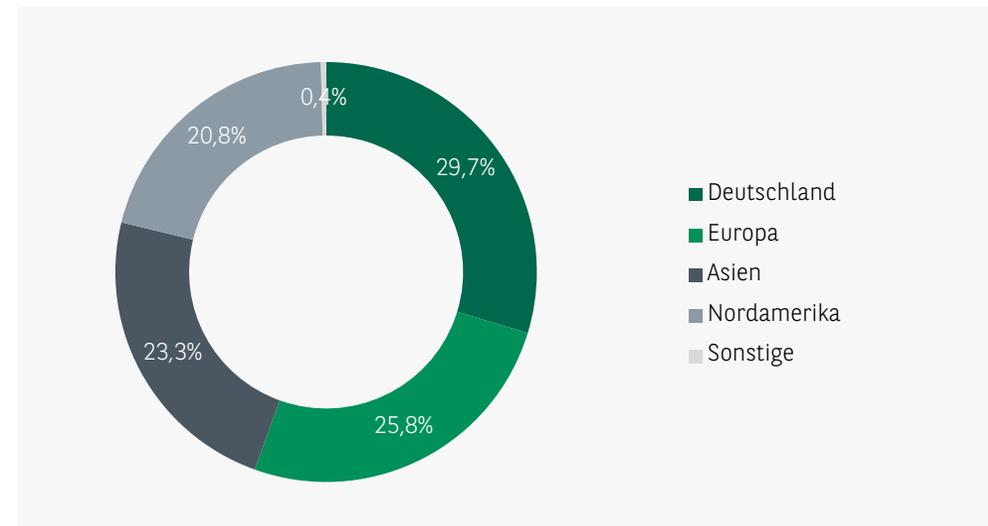
## VIEL VOLUMEN AUSSERHALB DER TOP-STANDORTE

- Die Top-Märkte hatten in der ersten Jahreshälfte einen vergleichsweise geringen Anteil am Investitionsgeschehen. Während sie üblicherweise mehr als ein Viertel des Volumens auf sich vereinen, sind es aktuell nur rund 19 % bzw. 528 Mio. €.
- Die Verteilung des Volumens nach Größenklassen spiegelt deutlich wider, dass der Logistik-Investmentmarkt aus dem Krisenmodus in die Erholungsphase übergegangen ist. Mit der zurückgekehrten Planungssicherheit bei den Finanzierungskosten sind auch Großtransaktionen wieder möglich, was der 50%-Volumenanteil von Deals im Segment oberhalb der 100-Mio.-€-Marke eindrucksvoll beweist.
- Ein weiteres wichtiges Signal ist zudem, dass ein nicht unerheblicher Anteil dieser Großtransaktionen auf internationales Kapital zurückzuführen ist. Insbesondere Investoren aus Asien und Nordamerika sind aktuell auf der Suche nach Opportunitäten.

## Logistik-Investments nach Größenklassen H1



## Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals H1



- Die spürbare Belegung der Logistik-Investmentmärkte hat sich bis zur Jahresmitte 2024 beschleunigt und dürfte auch in den kommenden Monaten weiter an Fahrt gewinnen.
- Zwar sind durch die unverändert inverse Zinsstruktur die langfristigen Finanzierungskosten immer noch deutlich höher als zu Jahresbeginn erwartet, jedoch dürfte die lang erwartete und nun vollzogene erste Leitzinssenkung der EZB insgesamt nichtsdestotrotz eine psychologische Wirkung entfalten. Für alle beteiligten Parteien ist nun ersichtlich, dass die Werte zumindest im Prime-Segment aktuell die Talsohle durchlaufen. Dies dürfte, wie bereits im ersten Halbjahr am verstärkten Auftreten von Investoren aus Südostasien und den USA abzulesen, das Startsignal für Käufer auf der Suche nach Opportunitäten sein.
- Ein gewisser Unsicherheitsfaktor könnte derweil die weitere konjunkturelle Entwicklung darstellen. So haben die Vermietungsmärkte aktuell etwas an Dynamik eingebüßt. Nichtsdestotrotz sind die Eckdaten des deutschen Logistikmarktes aus Vermietersicht immer noch sehr positiv. So werden die in der Breite sehr niedrigen Leerstände selbst bei einem deutlich gedrosselten Flächenumsatz auf absehbare Zeit kein strukturelles Problem darstellen.
- Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass Logistik-Investments in der Gunst der Investoren in den kommenden Monaten weiterhin weit oben stehen werden. Dass das Investitionsvolumen bis zum Jahresende den langjährigen Durchschnitt von 7,1 Mrd. € übersteigt, ist aus heutiger Perspektive nicht zu erwarten. Eine Annäherung an die 7-Mrd.-€-Marke ist jedoch im Bereich des Möglichen.

## Kennzahlen Logistik-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	1.547	2.839	83,5%
Portfolioanteil (%)	5,2%	44,2%	39,0%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	10,1%	50,4%	40,3%-Pkte.
Anteil bed. Märkte (%)	36,8%	18,6%	-18,2%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	38,8%	70,3%	31,4%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	H1 2023	H1 2024	VERÄNDERUNG
Berlin	4,00%	4,25%	25 bp
Düsseldorf	4,00%	4,25%	25 bp
Frankfurt	4,00%	4,25%	25 bp
Hamburg	4,00%	4,25%	25 bp
Köln	4,00%	4,25%	25 bp
Leipzig	4,20%	4,45%	25 bp
München	4,00%	4,25%	25 bp
Stuttgart	4,00%	4,25%	25 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](mailto: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: 30.06.2024  
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR   
ERFAHREN