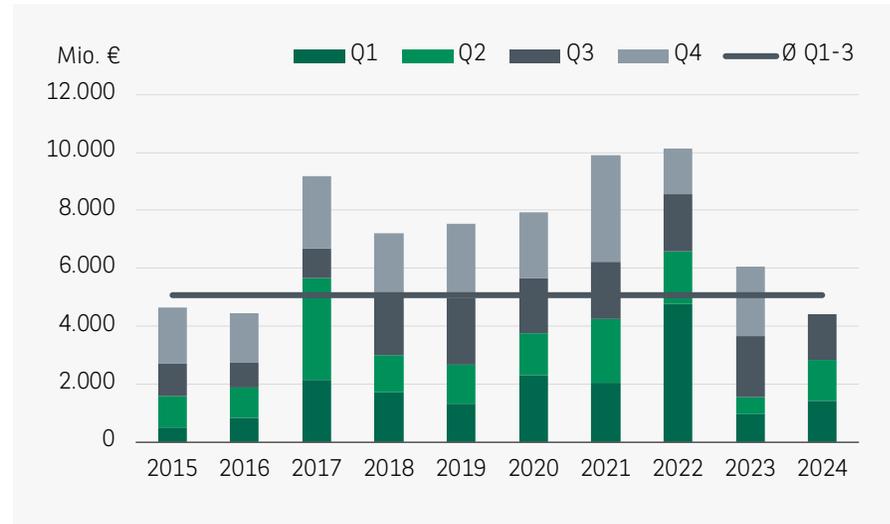


DEUTSCHLAND

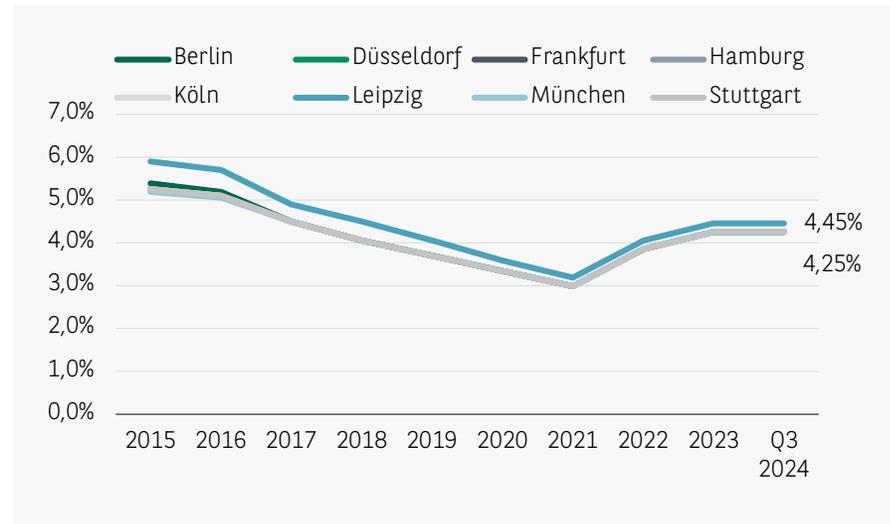
REPORT LOGISTIK-INVESTMENTMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Logistik-Investmentvolumens



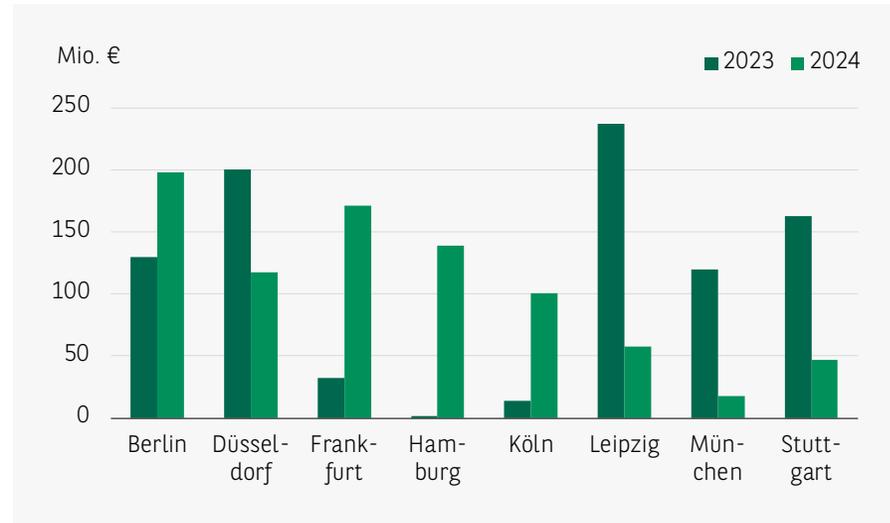
Logistik-Spitzenrenditen (netto)



IM ASSETKLASSEN-RANKING AUF RANG ZWEI, IM PORTFOLIOSEGMENT NICHT ZU TOPPEN

- Auch wenn die sehr guten Rahmenbedingungen aus dem Rekordjahr 2022 (rund 8,5 Mrd. € in Q1-3) noch nicht wieder erreichbar sind, befindet sich der Logistik-Investmentmarkt im laufenden Jahr spürbar im Aufwind. So konnten Logistik-Investments mit einem Transaktionsvolumen von knapp 4,4 Mrd. € ihren Vorjahresumsatz um fast 20 % übertreffen.
- Erfreulich ist hierbei vor allem, dass nicht nur die Vorjahresbilanz deutlich gesteigert wurde, sondern auch der Rückgang zum langjährigen Durchschnitt vergleichsweise niedrig ausgefallen ist. Mit einer Abweichung von lediglich -13 % weisen Logistik-Investments unter den Top-Objektarten die kleinste Differenz zu ihrem jeweiligen Durchschnittswert auf, wobei Retail-Objekte bei -38 % und Büro-Assets sogar bei -75 % notieren. Dies beschert dem Logistik-Investmentmarkt (anteilig 25 % an den Gewerbe-Investments) eine gute zweite Platzierung knapp hinter der Retail-Sparte (27 %) und noch vor den Bürotransaktionen (20 %).
- Assetklassenübergreifend führend ist der Logistik-Investmentmarkt dagegen im Portfoliosegment, in das knapp 2,1 Mrd. € und damit 47 % des Gesamtvolumens investiert wurden. Insgesamt wurden in allen drei Quartalen Paketverkäufe im dreistelligen Millionenbereich registriert. Zu den größten Transaktionen der letzten drei Monate sowie auch des Gesamtjahres gehörte dabei die Blackstone-Übernahme von 80 % an der paneuropäischen Logistikplattform der Burstone Group, wovon sich sieben Immobilien in Deutschland befinden.
- 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 Q1-3



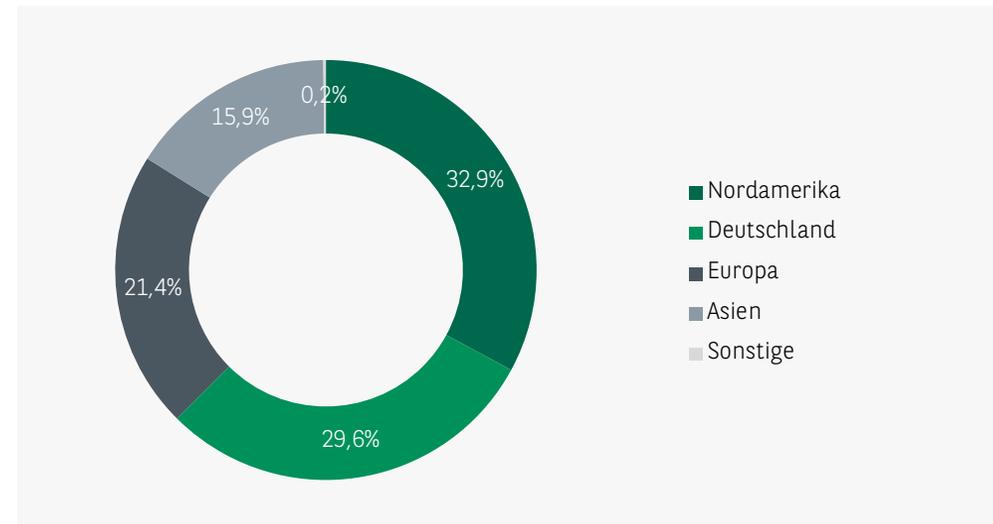
81 % AUSSERHALB DER STANDORTE, BIG DEALS BEI 49 %

- In der Umsatzverteilung auf die Top-Märkte spiegelt sich deutlich wider, dass nicht die größten Logistikregionen, sondern die Standorte außerhalb der bedeutendsten Agglomerationen maßgeblich für das Umsatzplus verantwortlich zeichnen. So konnten die wichtigsten Logistik-Hubs zusammen rund 848 Mio. € beitragen (-5 %), während die übrigen Standorte um 28 % auf 3,5 Mrd. € zulegen. Das Führungstrio innerhalb der Top-Märkte bilden Berlin (198 Mio. €), Frankfurt (171 Mio. €) und Hamburg (139 Mio. €).
- Der Blick auf die Größenkategorien bestätigt das verbesserte Marktsektiment insofern, dass inzwischen auch wieder Großdeals möglich sind. Mit insgesamt mehr als zehn Transaktionen im Einzeldeal- und Portfoliosegment kommen Investments im dreistelligen Millionenbereich auf einen Marktanteil von gut 49 %. Ein nicht unerheblicher Anteil dieser Verkäufe ist auf internationales Kapital zurückzuführen. Vor allem Investoren aus Nordamerika (anteilig 33 %) und dem europäischen Ausland (21 %) zeigen sich derzeit aktiv.

Logistik-Investments nach Größenklassen Q1-3



Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3



- Der Logistik-Investmentmarkt konnte die verbesserten Rahmenbedingungen in den ersten drei Quartalen für sich nutzen und dabei sogar in Schlagdistanz zu seinem langjährigen Durchschnittswert vorrücken. Dies veranlasst zu der Annahme, dass das Investorenvertrauen auf eine baldige Beendigung der Preisfindungsphase im Logistiksegment schneller zurückkehrt als zum Beispiel im Office-Sektor.
- Die zurückgewonnene Stabilität ist in diesem Zusammenhang unter anderem dadurch gekennzeichnet, dass der Markt im Laufe des Jahres nicht ausschließlich von einem einzelnen guten Quartalsergebnis profitiert hat, sondern gleich drei Jahresabschnitte mit jeweils guten Volumina verbuchen konnte. Dass zudem in allen drei Quartalen Großdeals über die Ziellinie gebracht wurden, bestätigt die anhaltend aufstrebende Tendenz.
- Als ein weiterer positiver Faktor ist darüber hinaus auch das rege Marktgeschehen im Portfoliosektor zu werten: Insgesamt gehen rund 53 % des bundesweiten Portfolioumsatzes auf das Konto der Logistiksparte, was die Beobachtung bestätigt, dass Logistik-Investments bei Paketverkäufen ganz oben auf der Liste von Investoren stehen. Demzufolge befinden sich bereits weitere Portfolios bzw. Unternehmensübernahmen in der Finalisierungsphase, was den Umsatz im Schlussquartal ankurbeln dürfte.
- Auch wenn der langjährige Durchschnittswert von rund 7,1 Mrd. € für das Gesamtjahr in den kommenden Monaten wohl nur schwer zu erreichen ist, muss aus heutiger Sicht von einem ebenfalls guten vierten Quartal und einer im Assetklassenvergleich überzeugenden Gesamtbilanz zum Jahresende ausgegangen werden. Weitere Preisrückgänge zeichnen sich hierbei aktuell jedenfalls nicht ab.

Kennzahlen Logistik-Investmentmarkt Deutschland

INVESTMENTVOLUMEN	Q1-3 2023	Q1-3 2024	VERÄNDERUNG
Gesamt (Mio. €)	3.670	4.394	19,8%
Portfolioanteil (%)	40,4%	47,2%	6,8%-Pkte.
Anteil über 100 Mio. € (%)	39,7%	49,3%	9,6%-Pkte.
Anteil bed. Märkte (%)	24,4%	19,3%	-5,1%-Pkte.
Anteil ausländischer Käufer (%)	41,3%	70,4%	29,1%-Pkte.

NETTO-SPITZENRENDITEN	Q3 2023	Q3 2024	VERÄNDERUNG
Berlin	4,10%	4,25%	15 bp
Düsseldorf	4,10%	4,25%	15 bp
Frankfurt	4,10%	4,25%	15 bp
Hamburg	4,10%	4,25%	15 bp
Köln	4,10%	4,25%	15 bp
Leipzig	4,30%	4,45%	15 bp
München	4,10%	4,25%	15 bp
Stuttgart	4,10%	4,25%	15 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: 30.09.2024
Bildnachweis: ©TensorSpark - stock.adobe.com

MEHR ►
ERFAHREN