

PRESSEMITTEILUNG

LIP Invest veröffentlicht Marktbericht „Logistikimmobilien Deutschland“ für das erste Quartal 2024

- **Mehr Aktivität auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistikimmobilien**
- **Sinkende Renditen nicht vor Q4 2024 zu erwarten**
- **Logistikimmobilien erneut vor Büroimmobilien**

München, 15. Mai 2024 – LIP Invest, ein führender Anbieter von Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Investoren in der Assetklasse Logistikimmobilien Deutschland, veröffentlicht im Rahmen seines quartalsweise erscheinenden Marktberichts „LIP UP TO DATE – Logistikimmobilien Deutschland“ aktuelle Entwicklungen der stark nachgefragten Assetklasse Logistikimmobilien. Neben einem Rückblick auf das erste Quartal 2024 gibt der Bericht auch einen Ausblick auf die Entwicklung des Investmentmarktes für das zweite Quartal 2024. Der Marktbericht beinhaltet Zahlen und Informationen zum Transaktionsvolumen, zum Flächenumsatz und Neubauvolumen, zur Renditeentwicklung in Abhängigkeit von Gebäudealter, Standort, Objektqualität und Mietvertragslaufzeit sowie zum Zins- und Marktgeschehen.

Allen Interessierten steht der Marktbericht kostenfrei zum Download unter <https://www.lip-invest.com/de/research-forschung#forschung> zur Verfügung.

Marktüberblick

Zum Jahresauftakt ist sowohl gemessen an der Dealanzahl als auch der Investitionsbereitschaft der Investoren wieder mehr Aktivität auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistikimmobilien zu spüren. Im 1. Quartal 2024 haben sich Logistikimmobilien mit einem soliden Transaktionsvolumen unter den Top 3 der gewerblichen Assetklassen erneut vor Büroimmobilien gesetzt. Das liegt vor allem daran, dass der Bewertungszyklus bei Logistikimmobilien bereits durchschritten ist, was auch die konstanten Renditen der letzten Quartale verdeutlichen.

„Wann und wie sehr die Kaufpreise für Logistikimmobilien wieder anziehen werden, hängt stark vom weiteren Zinsgeschehen ab. Aufgrund der engen Verflechtungen der Kapitalmärkte beobachten wir auch immer die Entwicklung des amerikanischen Marktes. Das schwächere Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in den USA, begleitet von einer höheren Inflation, führte zuletzt wieder zu einem Anstieg der amerikanischen Staatsanleihen. Auch im Euroraum stiegen die Renditen der Staatsanleihen an. Die Europäische Zentralbank hat zwar eine Senkung des Leitzinses für Juni in Aussicht gestellt. Jedoch lieferte sie nur begrenzte Einblicke, wie es mit den

geldpolitischen Lockerungen danach weiter geht. Angesichts dieser Entwicklungen und der verzögerten Zinssenkungen rechnen wir auch in den nächsten sechs Monaten mit einer Seitwärtsbewegung der Ankaufsfaktoren“, so **Bodo Hollung**, Gesellschafter und Geschäftsführer von LIP Invest.

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für deutsche Logistikimmobilien startet mit einem Transaktionsvolumen von 1,6 Milliarden Euro positiv in das Jahr. Im 1. Quartal haben einige Portfoliotransaktionen stattgefunden, die zu dem stabilen Ergebnis beitragen. Auffällig ist die rege Aktivität ausländischer Investoren. Auch einer der größten Einzeldeals, der Ankauf eines 63.500 Quadratmeter großen Logistikparks im Hamburger Hafen durch Montea, zählt dazu. Das Immobilienunternehmen legte dafür rund 50 Millionen EUR auf den Tisch.

Die Renditen haben sich im 1. Quartal nahezu konstant gehalten. Viele Marktbeteiligte warten momentan die geplante EZB-Zinssenkung im Juni ab. Aufgrund eines einzelnen Zinsschrittes ist indes nicht mit einer sofortigen Preisveränderung zu rechnen, da die Kapitalmarktentscheidungen in der Regel verzögert am Immobilienmarkt ankommen. Wir rechnen zunächst mit stabilen und zum 4. Quartal gegebenenfalls mit leicht sinkenden Renditen.

LIP analysiert stetig die Entwicklungen am deutschen Logistikimmobilienmarkt. Hierzu gehört unter anderem die Beobachtung der Angebotssituation. LIP wurden im 1. Quartal 2024 Objekte mit einem Volumen von 700 Millionen Euro angeboten. Das potenzielle Investmentvolumen für das zweite Quartal 2024 fällt vor allem deswegen moderat aus, da sich unter den Angeboten einige ältere sowie viele kleinflächige Logistikimmobilien befinden.

Flächenumsatz

In den ersten drei Monaten wurden wie im Vorjahreszeitraum rund 1,2 Millionen Quadratmeter auf dem deutschen Logistikimmobilienmarkt umgesetzt. Die Aktivität auf dem Vermietungsmarkt fällt zum einen konjunkturbedingt noch etwas verhalten aus. Zum anderen, weil nur wenige Bestandsflächen zur Vermietung frei werden, da viele Mieter ihre Verlängerungsoptionen wahrnehmen. Mietabschlüsse fanden daher zum Großteil für Neubauten statt. So mietet die Fressnapf-Gruppe eine 65.000 Quadratmeter große Projektentwicklung in Nörvenich.

Im 1. Quartal wurden 1,0 Millionen Quadratmeter an neuen Logistikimmobilien errichtet. Nach der zurückhaltenden Phase im 1. Halbjahr 2023 werden wieder vermehrt spekulative Neubauten begonnen, die meist bereits vor Fertigstellung vermietet sind. Daneben trugen auch Eigennutzer zu

dem Quartalsergebnis bei: Die Fricke-Gruppe hat im saarländischen Tholey mit dem Bau eines 80.000 Quadratmeter großen Logistikzentrums begonnen. Das Familienunternehmen, das mit dem Neubau seinen Marktzugang in Süddeutschland und Frankreich verbessern möchte, wendet ein Investitionsvolumen von 160 Millionen Euro auf.

Trends aus der Logistik – Resilienz von Lieferketten

Was steckt hinter dem Begriff Resilienz und wie wird sie erreicht? Grundsätzlich können mit widerstandsfähigeren Lieferketten Abhängigkeiten vermieden und Risiken reduziert werden. Alternative Transportwege und -mittel sorgen dafür, dass bei Störungen dennoch auf das benötigte Material zurückgegriffen werden kann. Unter dem Prinzip Multisourcing setzen Unternehmen auf Lieferanten aus verschiedenen Kontinenten und vor allem auf Alternativen zu China, bspw. Indien oder Mexiko. Auch die sogenannte Local-for-local-Produktion, bei der die Lieferketten regional gestaltet werden, sorgt für mehr Resilienz. Unternehmen wählen Lieferanten, die möglichst nah an ihren Produktionsstätten angesiedelt sind. Für versorgungskritische Produkte werden mitunter höhere Bestände vorgehalten.

Über LIP

LIP ist ein führender Anbieter von Immobilien-Spezialfonds in der Assetklasse Logistikimmobilien. Mit insgesamt fünf Fonds bietet LIP institutionellen Investoren Zugang zu der attraktiven Assetklasse. Allein in den letzten sechs Jahren haben sich 60 institutionelle Anleger mit rund 950 Millionen Euro an den LIP Logistikimmobilien-Fonds beteiligt. Bei einem Investitionsvolumen von rund 1,8 Milliarden Euro besteht das LIP Portfolio inzwischen aus 61 Objekten mit einer Gesamtmietfläche von 1,4 Millionen Quadratmetern. Der gesamte Immobilienbestand ist vollständig vermietet. www.lip-invest.com

Pressekontakt

Fiona Nitschke
Referentin Unternehmenskommunikation
LIP Invest GmbH
T +49 89 2421 0123-96
M +49 162 1660 064
f.nitschke@lip-invest.com

Julia Olivia Oechsler
Head of Marketing & PR
LIP Invest GmbH
T +49 89 2421 0123-5
M +49 162 1660 009
j.oechsler@lip-invest.com

Bildnachweis

Der Absender des überlassenen Bildmaterials ist berechtigt, Ihnen dieses Bildmaterial zur weiteren Nutzung (insb. Veröffentlichung/Vervielfältigung in Ihren Medien, sowohl Print als auch in elektronischer Form) zu überlassen, und räumt Ihnen hiermit die erforderlichen Rechte ein. Wir bestätigen Ihnen, dass keine Rechte Dritter (insb. vom Urheber/Fotograf) entgegenstehen. Wir bestätigen Ihnen außerdem, dass die Frage der Urheberbenennung geklärt ist. Folgende Angaben müssen danach am Bildmaterial angebracht werden: LIP Invest GmbH.