

PRESSEMITTEILUNG

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

- **Transaktionsvolumen für 2024 liegt im 10-Jahresdurchschnitt**
- **In Q4 gab es kaum Transaktionen über Faktor 20-fach**
- **Neubauaktivität übertrifft Vorjahr**

München, 13. Februar 2025 – 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 in der Assetklasse Logistikimmobilien. Neben einem Rückblick auf das vierte Quartal 2024 gibt der Bericht auch einen Ausblick auf die Entwicklung des Investmentmarktes für das erste Quartal 2025. 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/downloads/> zur Verfügung.

Marktüberblick

Der Investmentmarkt für deutsche Logistikimmobilien schließt das Jahr 2024 erfolgreich ab. Während sich das Transaktionsvolumen dank eines starken Jahresergebnisses in den 10-Jahresdurchschnitt einreicht, fällt der Flächenumsatz hingegen leicht hinter dem Vorjahresergebnis zurück.

„Die weitere Entwicklung auf dem Vermietungsmarkt hängt nicht zuletzt von den Signalen der nächsten Bundesregierung ab. Die Wirtschaft, insbesondere die Industrie, erhoffen sich mehr Verlässlichkeit nach den Neuwahlen, um ihre Expansionsentscheidungen besser abwägen zu können, infolgedessen gilt das auch für die Kontraktlogistiker. Wir rechnen daher mit einem Aufholeffekt in der zweiten Jahreshälfte, der sich im Flächenumsatz niederschlagen wird“, so **Natalie Weber**, Head of Fund Management und Prokuristin bei LIP Invest.

Das Transaktionsgeschehen im Jahresabschlussquartal war von einem hohen Anteil internationaler Investoren geprägt. Zudem profitierte der Investmentmarkt von einem

zunehmenden Angebot an attraktiven Neubauobjekten. Zugleich haben einige Projektentwickler die übliche Angebotsphase zum Jahresende ausgesetzt, sodass sich ein Teil der Investmentaktivität in das nächste Quartal verschieben wird.

Investmentmarkt

Der Investmentmarkt für deutsche Logistikkimmobilien schließt das Jahr 2024 mit einem Transaktionsvolumen von 7,0 Milliarden Euro ab und liegt damit im 10-Jahresdurchschnitt. Auf das Jahresendquartal entfallen insgesamt 2,7 Milliarden Euro. Das starke Ergebnis ist in erster Linie auf die Zunahme an großvolumigen Deals sowie Portfoliotransaktionen im vierten Quartal zurückzuführen. Zu letzterem zählt u.a. der Branicks-Verkauf von vier Logistikkimmobilien an EQT Exeter.

Die Spitzenrendite (BAR) für Neubauten hat sich im vierten Quartal kaum verändert und liegt zwischen 4,80 und 5,00 Prozent. Transaktionen, die zu Faktoren über 20-fach abgeschlossen wurden, waren im Jahresabschlussquartal eher eine Ausnahme. Die Zinssenkungen der EZB hatten bisher wenig Auswirkung auf den 10-Jahres SWAP-Satz, der maßgeblich für langfristig orientierte Investoren gilt. Ein kurzfristiger Rückgang des 10-Jahres SWAP im Oktober/November letzten Jahres hat sich kaum auf die Renditeentwicklung von Logistikkimmobilien niedergeschlagen. Perspektivisch rechnen wir im Jahresverlauf 2025 mit leicht sinkenden Renditen aufgrund kleinerer Zinsschritte zur Jahresmitte.

LIP analysiert stetig die Entwicklungen am deutschen Logistikkimmobilienmarkt. Hierzu gehört unter anderem die Beobachtung der Angebotssituation. Im vierten Quartal 2024 wurden LIP Objekte mit einem Volumen von 0,5 Milliarden Euro angeboten. Das potenzielle Investmentvolumen fällt vor allem dadurch so gering aus, dass einige Projektentwickler die übliche Angebotsphase zum Jahresende ausgesetzt und auf den Jahresanfang 2025 verschoben haben.

Flächenumsatz

Insgesamt wurden im Jahr 2024 5,1 Millionen Quadratmeter auf dem deutschen Logistikkimmobilienmarkt umgesetzt. Die Aktivität auf dem Vermietungsmarkt hielt sich im Jahresverlauf konstant auf moderatem Niveau. Das vierte Quartal schließt mit einem Flächenumsatz von 1,25 Millionen Quadratmeter ab. Angesichts anhaltender wirtschaftlicher und geopolitischer Spannungen agieren die meisten Unternehmen weiterhin zurückhaltend, insbesondere bezüglich großflächiger Anmietungen. Zum Jahresende zeigte sich allerdings wieder eine zunehmende Flächennachfrage von E-Commerce Unternehmen.

Die Neubautätigkeit summiert sich im vierten Quartal auf 1,1 Millionen Quadratmeter. Damit fällt die Neubaudynamik gegenüber 2023 insgesamt aktiver aus: Im Jahresverlauf 2024 wurde mit 4,05 Millionen Quadratmeter rund 5 Prozent mehr Logistikgebäudefläche errichtet als im Vorjahreszeitraum. Neben Projektentwicklern, die auch wieder spekulative Neubauten in Angriff nehmen, zeichnen ebenso Eigennutzer für einen relevanten Anteil am Neubauvolumen verantwortlich. So hat beispielsweise die Pfenning Gruppe mit der Erweiterung ihrer Logistikfläche in Ladbergen bei Münster begonnen. Das 20.000 Quadratmeter große Logistikzentrum entsteht auf einem Brownfield.

Trends aus der Logistik – Alternative zum Panamakanal?

Transportwege kosten Zeit und Geld. Das ist nicht zuletzt einer der Gründe, warum Containerschiffe künstlich ausgebaute Wasserstraßen befahren, die als Verbindung zwischen den Weltmeeren dienen – wie etwa der Suez- oder Panamakanal. Nicaraguas Regierung möchte eine weitere Alternative bieten und eine große Wasserstraße durch das Land bauen. Sie soll als eines der größten Infrastruktur-Projekte der Welt den Pazifischen Ozean mit dem Atlantik verbinden.

Die kürzlich vorgestellte neue Planung umfasst eine Länge von 445 Kilometer, mindestens 290 Meter Breite und 27 Meter Tiefe. Zum Vergleich: Der Panamakanal ist etwa 82 Kilometer lang und für Schiffe von maximal 51,2 Meter Breite und einem Tiefgang von 15,2 Meter zur Durchfahrt zugelassen. Die Idee zum Bau eines Nicaragua-Kanals ist nicht neu, sie kam bereits während der Kolonialzeit auf. Wann, beziehungsweise ob das ambitionierte Vorhaben fertiggestellt wird, bleibt offen – bisher gab es lediglich einen symbolischen Spatenstich im Jahr 2014.

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 sieben Jahren haben sich 60 institutionelle Anleger mit rund 960 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
M +49 162 1660 064
f.nitschke@lip-invest.com

Julia Olivia Oechsler
Head of Marketing & PR
LIP Invest GmbH
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.