

PRESSEMITTEILUNG

LIP Invest veröffentlicht Marktbericht „Logistikimmobilien Deutschland“ für das dritte Quartal 2023

- **Neustart mit angezogener Handbremse – Aktivität auf dem deutschen Investmentmarkt zieht leicht an**
- **Bruttoanfangsrenditen steigen auf bis zu 5,25 Prozent**
- **Flächenumsatz und Neubauaktivität liegen über den Vorquartalen**

München, 29. November 2023 – 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 dritte Quartal 2023 gibt der Bericht auch einen Ausblick auf die Entwicklung des Investmentmarktes für das vierte Quartal 2023. 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

Es ist ein Neustart mit angezogener Handbremse: Nach dem ruhigen ersten Halbjahr herrschte im 3. Quartal wieder mehr Aktivität auf dem deutschen Investmentmarkt für Logistikimmobilien. Insbesondere ausländische Investoren treten wieder vermehrt als Käufer auf. Der erneute Zinsanstieg im September sorgte jedoch dafür, dass es sich noch nicht um eine komplette Kehrtwende handelt. Der 10-jährige SWAP stieg im 3. Quartal stetig auf 3,50 Prozent an, was eine entsprechende Steigerung der Bruttoanfangsrenditen nach sich zog. Ein unerwarteter Zinsrückgang in Verbindung mit gesunkenen Inflationsraten im 4. Quartal lässt auf eine Zinswende für 2024 hoffen.

Betrachtet man die Kennzahlen zum Flächenumsatz und Neubauvolumen, so stehen auch hier die Zeichen auf Belebung. Große Mietabschlüsse sorgten im 3. Quartal für einen höheren Flächenumsatz als noch in den Vorquartalen. Dennoch fehlt es an Neubauten, vor allem im spekulativen Bereich, um die Flächennachfrage zu bedienen.

„Die langsame Belebung des Logistikimmobilienmarktes ist ein gutes Zeichen und entspricht unseren Erwartungen. In Anbetracht der aktuellen EZB-Prognosen rechnen wir für das erste Halbjahr 2024 mit einem weiteren Rückgang der Inflation und dementsprechend mit einer Beruhigung an den Zinsmärkten. Daher ist damit zu rechnen, dass auch die Transaktionsmärkte wieder anspringen. Vor allem Logistikimmobilien stehen ganz oben auf den Einkaufszettel der Investoren“, meint **Bodo Hollung**, Gesellschafter und Geschäftsführer von LIP Invest.

Investmentmarkt

Der Transaktionsmarkt kommt langsam wieder in Bewegung: Im 3. Quartal wurden Logistikimmobilien für 2,0 Milliarden Euro gehandelt. Das Quartalsergebnis ist in erster Linie auf Portfoliotransaktionen zurückzuführen, die bis zum Halbjahr nahezu ausgeblieben waren. Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen der ersten neun Monate daher auf 3,8 Milliarden Euro. Die größte Portfoliotransaktion verbucht Deka Immobilien mit ihrer Beteiligung von rund 560 Millionen Euro an einem 20 Immobilien umfassenden Logistikpaket der VGP.

Der erneute Anstieg des 10-Jahres SWAP für langfristige Finanzierungen zog im 3. Quartal eine weitere Steigerung der Bruttoanfangsrendite nach sich. Diese liegt für Neubauten an TOP-Standorten nun bei 4,95 bis 5,25 Prozent. Ein unerwarteter Zinsrückgang im 4. Quartal 2023 lässt auf stabile Zinsverhältnisse und damit bessere Planbarkeit für Käufer und Verkäufer ab 2024 hoffen.

LIP analysiert stetig die Entwicklungen am deutschen Logistikimmobilienmarkt. Hierzu gehört unter anderem die Beobachtung der Angebotssituation. LIP wurden im 3. Quartal 2023 Objekte mit einem Volumen von 900 Millionen Euro angeboten. Da spekulative Projektentwicklungen derzeit weniger in Angriff genommen werden, fällt auch das potenzielle Investmentvolumen geringer aus. Zusätzlich werden viele Objekte aus den vergangenen Quartalen weiterhin am Markt angeboten.

Die Neubautätigkeit summiert sich im 3. Quartal auf 1,1 Millionen Quadratmeter. Damit fällt die Bautätigkeit gegenüber den ersten sechs Monaten des Jahres aktiver aus. Insgesamt wurden im bisherigen Jahresverlauf 2,7 Millionen Quadratmeter an neuen Logistikflächen errichtet. Das Neubauvolumen liegt damit 35 Prozent unter dem Vorjahreszeitraum. Dies ist u.a. auf weniger in Angriff genommene spekulative Projektentwicklungen und erschwerte Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. Scannell Properties hingegen hat kürzlich den Bau eines 68.000 Quadratmeter großen Logistikzentrums in Diemelstadt ohne Vorvermietung verkündet.

Flächenumsatz

Im 3. Quartal beläuft sich der Flächenumsatz auf 1,6 Millionen Quadratmeter. Im Vergleich zu den zwei vorangegangenen Quartalen hat der Flächenumsatz damit wieder etwas angezogen. Das ist u.a. auf zwei Großanmietungen im Automotive-Bereich zurückzuführen: Daimler Truck mietet 260.000 Quadratmeter in Halberstadt; Volkswagen 210.000 Quadratmeter in Salzgitter. In den ersten neun Monaten wurden insgesamt 4,1 Millionen Quadratmeter Logistikfläche vermietet oder neu gebaut. Auf Nutzerseite ist weiterer Flächenbedarf vorhanden, auch wenn viele aufgrund der unsicheren politischen und wirtschaftlichen Lage bei Neuanmietung zurückhaltend agieren.

Trends aus der Logistik – Social Commerce

Sie scheinen wie für einander gemacht: E-Commerce und Social Media. Man entdeckt Produkte oder Dienstleistungen in den sozialen Medien und kann diese dank In-App-Lösungen direkt erwerben. Oftmals sind diese Käufe spontaner Natur und werden durch vereinfachte Bestellprozesse begünstigt.

Der Trend Social Commerce bedeutet hohe Anforderungen an die dahinterstehenden Logistikprozesse sowie einen erhöhten Bedarf an geeigneten Logistikimmobilien. Bereits der E-Commerce hat deren Nachfrage erheblich gepusht: Pro eine Milliarde Umsatz entsteht ein Logistikflächenbedarf von 50.000 bis 100.000 Quadratmetern. Sollte der Social Commerce auch in Deutschland an Fahrt aufnehmen, dürfte der Bedarf an Fulfillment Zentren, Paketzentren und Paketverteilzentren entsprechend weiter zunehmen.

Über LIP

LIP ist 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 fünf Jahren haben sich 60 institutionelle Anleger mit rund 950 Millionen Euro an den LIP Logistikimmobilien-Fonds beteiligt. Bei einem Investitionsvolumen von rund 1,7 Milliarden Euro besteht das LIP Portfolio inzwischen aus 60 Objekten mit einer Gesamtmietfläche von 1,2 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.