

Logistikimmobilien
Deutschland

LIP ^{UP} TO DATE

Q2/2025



Investment Market Review

Q2/2025

Der deutsche Investmentmarkt für Logistikimmobilien war im 2. Quartal geprägt von einer hohen Angebotsdynamik und einer Vielzahl an Einzeldeals. Während Immobilieneigentümer Verkaufsbereitschaft signalisieren, erweisen sich die finanzierenden Banken zum Teil durch hohe Margen und Aufschläge gewissermaßen als Kaufbremse. Zwar hat die EZB die kurzfristigen Zinsen erwartungsgemäß weiter gesenkt, bislang profitieren davon jedoch vor allem die Projektentwickler. Die langfristigen Zinsen hingegen bleiben auf einem deutlich höheren und zudem volatilen Niveau. Das verteuert die Finanzierung für langfristig orientierte Investoren.

Der Umsatz auf dem Flächenmarkt bleibt stabil. Einige Logistiker agieren bei Neuanmietungen expansiv, andere leben weiterhin

vom Bestandsgeschäft. Für Planungsunsicherheit sorgt dabei u.a. der fiskalische Kurs der USA mit einer sprunghaften Handelspolitik und ungewissen Auswirkungen des Steuer- und Haushaltsgesetzes. Wenngleich das kürzlich unterzeichnete Handelsabkommen zwischen der EU und den USA den Handelskonflikt vorerst beigelegt hat, sind die Folgen der vereinbarten Zölle nicht vollumfänglich absehbar.

Zuversicht versprechen die leicht erhöhten Konjunkturprognosen für 2025 und 2026. Die Investitionsbereitschaft großer Unternehmen in Deutschland wird durch die neue Initiative „Made for Germany“ verdeutlicht und setzt ein Zeichen für mehr Wirtschaftswachstum und die Zukunftsfähigkeit des Standorts.

Hohe Angebotsdynamik, kaum Portfolio-Deals

Im 2. Quartal wurden rund 1,4 Mrd. € in deutsche Logistikimmobilien investiert. Das Transaktionsvolumen des 1. Halbjahres summiert sich insgesamt auf 2,6 Mrd. € und liegt damit leicht unter dem Vorjahreszeitraum. Grund hierfür ist, dass große Portfolioideals ausgeblieben bzw. aufgrund der aktuell deutlich längeren Transaktionszeiträume noch nicht zum Abschluss gekommen sind. Gleichwohl ist gemessen an der Anzahl an Einzeldeals viel Aktivität am Markt zu beobachten. Unter anderem wurde das regionale Distributionszentrum des Möbelhändlers XXXLutz in Groß-Gerau für 22 Mio. € verkauft.

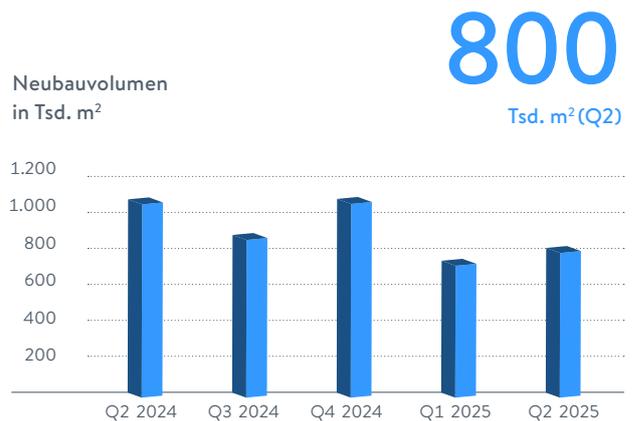


Konstante Nachfrage nach Logistikflächen

Der Flächenumsatz beläuft sich für das 2. Quartal auf 1,4 Mio. m². Insgesamt wurden im 1. Halbjahr rund 2,6 Mio. m² Logistikflächen vermietet oder neugebaut. Damit hält die stabile Entwicklung auf dem Vermietungsmarkt an. Während chinesische Unternehmen in den vorhergehenden Quartalen teilweise bereits als Untermieter aufgetreten waren, mieten sie nun vermehrt direkt Hallenflächen an. So hat der in Deutschland als SK Express Germany auftretende chinesische Logistikdienstleister Shaoke 40.000 m² in Greven angemietet und betreibt damit insgesamt 68.000 m² Logistikfläche in Nordrhein-Westfalen.

Neubauvolumen stagniert

Die Neubautätigkeit fiel im 2. Quartal mit 800.000 m² ähnlich moderat aus wie im vorhergehenden Quartal. Insgesamt wurden im ersten Halbjahr 1,55 Mio. m² an neuen Logistikflächen gebaut. Panattoni beispielsweise hat mit den Bauarbeiten für eine Logistikliegenschaft in Lübeck begonnen. Ein Großteil der insgesamt 46.000 m² ist bereits an den Medizintechnikhersteller Dräger vermietet. Unternehmen aus der Pharmabranche sorgen zunehmend für Nachfrage nach Logistikflächen. Darauf reagiert u.a. auch DHL: Im Mai hat der Logistikdienstleister eine 30.000 m² große Logistikimmobilie im hessischen Florstadt eröffnet, die mit mehreren Temperaturzonen explizit für die Lagerung und Distribution von Pharma- und Medizinprodukten ausgelegt ist.





Renditeentwicklung

Die Spitzenrenditen (BAR) für Neubauten haben sich im 2. Quartal etwas erhöht und rangieren bei 4,90 bis 5,10 %. Der 10-Jahres Swap ist im Verlauf des 2. Quartals leicht gestiegen. Zusätzlich wirken sich die vergleichsweise hohen Aufschläge einiger Banken auf die Finanzierungskosten aus.

Spitzenrendite (BAR)*

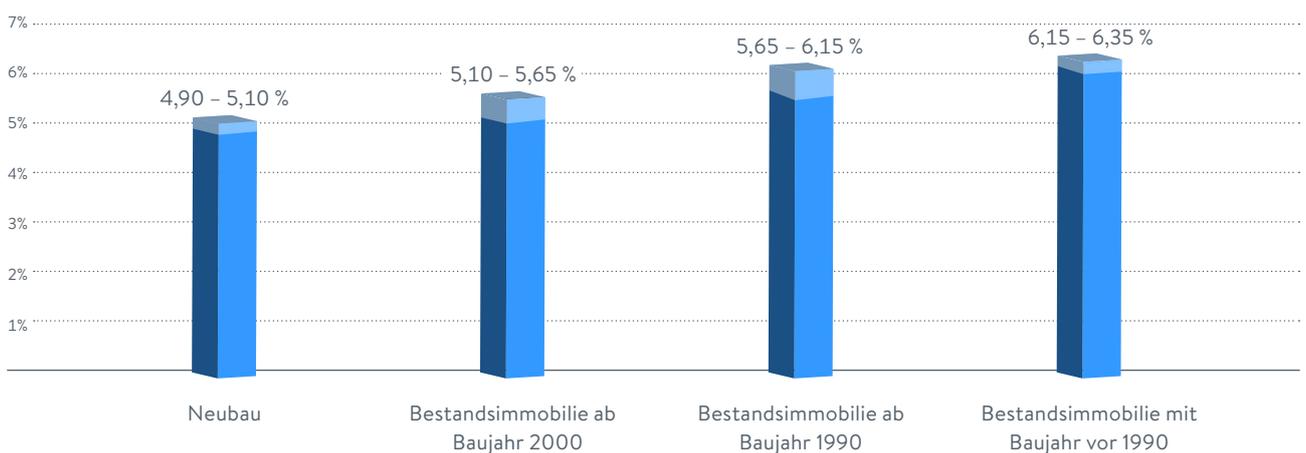
Entwicklungstrend 2025



*Verhältnis von jährlicher Vertragsmiete und Netto-Kaufpreis gemäß gif-Definition

Bruttoanfangsrenditen

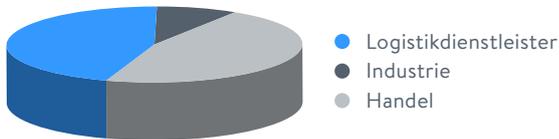
von Logistikimmobilien (in %)



Investment Market Outlook

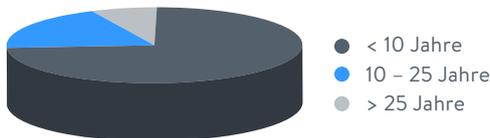
Q3/2025

Unser Market Outlook wirft einen Blick in die nahe Zukunft. Im Rahmen unseres Researchs werden alle uns zum Kauf angebotenen Objekte analysiert. Die nachfolgenden Auswertungen zeigen die Branchenanteile der Nutzer, die regionale Verteilung, das Alter, die Gebäudefläche sowie die Mietvertragsrestlaufzeiten der im 2. Quartal 2025 am Markt angebotenen Logistikimmobilien. Das potenzielle Investmentvolumen für das 3. Quartal 2025 beläuft sich auf rund 1,3 Mrd. €. In den vergangenen Monaten ist das Produktangebot kontinuierlich angestiegen. Für das Transaktionsgeschehen im kommenden Quartal bieten sich dadurch gute Voraussetzungen.



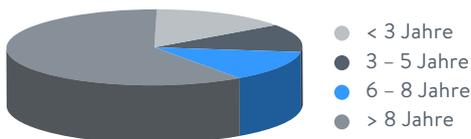
Branchenanteile der Nutzer

Die im 2. Quartal angebotenen Logistikflächen werden zu gleichen Teilen von Logistikdienstleistern und dem Handel genutzt. Bei den wenigen von der Industrie genutzten Objekten handelt es sich um Neubauten.



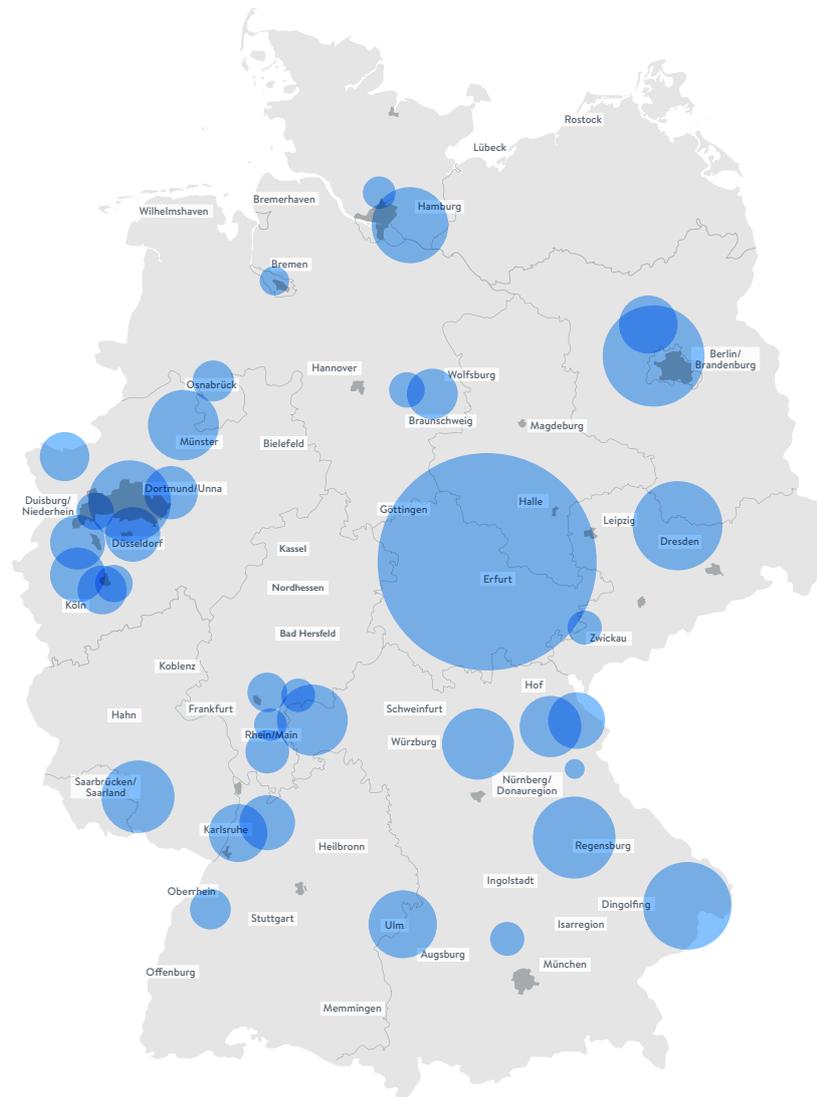
Alter

Der Anteil der Neubauten am Markt überwiegt im 2. Quartal: Bei über 70 % der angebotenen Logistikimmobilien handelt es sich um Projektentwicklungen oder neue Flächen. Ein Großteil der klassischen Distributionsimmobilien wird von Logistikdienstleistern genutzt.



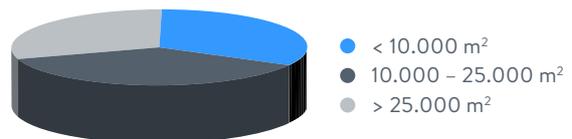
Mietvertragslaufzeiten

Im 2. Quartal wurden mehrere Umschlagimmobilien mit einer Mietvertragsrestlaufzeit von 3- 5 Jahren angeboten. Knapp 60 % der am Markt verfügbaren Objekte weisen weiterhin lange Mietvertragsrestlaufzeiten von mehr als 8 Jahren auf, was auf den hohen Neubauanteil zurückzuführen ist.



Regionale Verteilung

Im Raum Erfurt wurde im 2. Quartal ein großflächiges Fulfillment Zentrum angeboten. Weitere Ansiedlungsschwerpunkte befinden sich in den Logistikregionen Düsseldorf/Niederrhein und der Kölner Bucht sowie im Rhein-Main-Gebiet entlang der A5.



Gebäudefläche

Die Größenstruktur bietet im 2. Quartal ein relativ breites Angebotsspektrum über alle Gebäudegrößen hinweg. Objekte zwischen 10.000 und 25.000 m² sind mit knapp 40 % am stärksten am Markt vertreten. Es handelt sich dabei ausschließlich um Distributionsimmobilien.



DocStop – Medizinische Unterwegsversorgung

Rückenschmerzen, Zahnschmerzen und akute Infekte – das sind typische Probleme, die durch lange Fahrzeiten, Stress und mangelnde Bewegung entstehen können. Anders als bei einem Bürojob ist es für Lkw-Fahrer nicht so einfach während der Arbeitszeit einen Arzt aufzusuchen. Hier setzt der gemeinnützige Verein DocStop e.V. an.

Seit 2007 engagiert sich DocStop für eine bessere medizinische Versorgung von Lkw- und Busfahrern im europäischen Fernverkehr. Fahrer, die medizinische Hilfe benötigen, können über eine kostenlose Hotline oder online den nächstgelegenen DocStop-Anlaufpunkt finden. Die Entfernung zur medizinischen Versorgung beträgt in der Regel weniger als vier Kilometer. Das Netzwerk aus Ärzten, Speditionen und Raststätten arbeitet ehrenamtlich.

Der Vereinsgründer Joachim Fehrenkötter, Inhaber der gleichnamigen Spedition, weiß aus eigener Erfahrung, wie schwierig die medizinische Unterwegsversorgung sein kann. Kürzlich sprach er sich als Redner auf unserer LIP-Veranstaltung zudem für mehr Wertschätzung für diejenigen aus, die die gesamte Logistik-Branche bewegen: die Lkw-Fahrer.

Im Rahmen der Veranstaltung hat LIP 5.000 Euro an den DocStop e.V. gespendet. Wenn auch Sie die ehrenamtliche Arbeit des Vereins unterstützen möchten, finden Sie alle Informationen dazu unter: <https://www.docstop.eu/wie-kann-ich-docstop-unterstuetzen>.



Joachim Fehrenkötter bei der LIP-Veranstaltung, Quelle: LIP Invest

Paketverteilzentren sind essenziell für die KEP-Branche, Quelle: LIP Invest

Wachstumsmarkt Paketverteilung

Der KEP-Markt, kurz für Kurier-, Express- und Paketdienste, ist einer der am stärksten wachsenden Teilmärkte der deutschen Logistikbranche. Abgesehen von einem leichten Rückgang nach dem Sondereffekt der Corona-Pandemie verzeichnet diese Logistiksparte seit Jahren ein steigendes Sendungsvolumen.

Der Bundesverband Paket- und Expresslogistik (BPEX) geht in seiner neuesten Studie davon aus, dass das Sendungsvolumen 2029 erstmals die 5-Mrd.-Marke knacken könnte. Das ist u.a. auf die Zuwächse im Online-Handel zurückzuführen, unter anderem aufgrund der deutlichen Entwicklung des Second-Hand-Marktes.

Als Trend ist außerdem zu beobachten, dass sich Direktimporte im E-Commerce zunehmend hin zu lokalem Fulfillment verlagern. Grund dafür sind u.a. die zunehmend protektionistischen Maßnahmen im internationalen Handel wie z.B. die Abschaffung der De-Minimis-Regelung in den USA, also der Zollfreigrenze. Damit soll der Direktversand von Kleinsendungen, insbesondere aus China, begrenzt werden. Die EU-Kommission plant in Form einer Bearbeitungsgebühr für Pakete ein ähnliches Vorgehen.

Deutsche Unternehmen erhoffen sich davon fairere Wettbewerbsbedingungen; für den KEP-Markt ist es eine weitere Wachstumschance. Für die Logistikimmobilienbranche bedeutet die Verlagerung der Lieferketten, dass der Bedarf an Fulfillment-Centern und Paketverteilzentren künftig weiter zunehmen könnte. Das lokale Fulfillment nach dem sogenannten Local-for-local-Prinzip ist aktuell vor allem in Nordrhein-Westfalen und Bremen zu beobachten – beides Regionen mit direktem Seezugang.



Sebastian Betz
Geschäftsführender
Gesellschafter
+49 160 923 635 69
s.betz@lip-invest.com



Natalie Weber
Prokuristin
Head of Fund Management
+49 162 1660 010
n.weber@lip-invest.com

Über LIP Invest

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.

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.

Im Rahmen der quartalsweise erscheinenden Marktberichte „LIP Up to Date“ informiert LIP regelmäßig über aktuelle Entwicklungen am Logistik- und Logistikimmobilienmarkt sowie über ihre Forschungsergebnisse.

www.lip-invest.com
LIP INVEST GmbH / Rosental 6 / 80331 München

Rechtshinweis /// Dieser Marktbericht ist einschließlich all seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der LIP Invest GmbH möglich. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, 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. Für deren Richtigkeit und Genauigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. LIP Invest übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.