

**PRESSEMITTEILUNG**

**BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistik-Investmentzahlen für das 3. Quartal 2019**

**Einzeltransaktionen dominieren den Umsatz auf dem Logistik-Investmentmarkt**

*Nach den ersten drei Quartalen des Jahres steht am Investmentmarkt für Logistikimmobilien ein außergewöhnliches Ergebnis zu Buche. Mit einem Transaktionsvolumen von etwa 5 Mrd. € wurde der Wert aus dem Vorjahr nahezu exakt wiederholt (-1 %), wodurch unterm Strich das drittbeste Resultat aller Zeiten steht und der langjährige Schnitt um satte 63 % übertroffen werden konnte. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

„Die wirkliche Besonderheit der aktuellen Zwischenbilanz steckt jedoch im Detail: So sind mit einem Umsatzanteil von etwa 64 %, vor allem Einzeltransaktionen für das starke Abschneiden verantwortlich. Allein die in diesem Segment umgesetzte Summe von 3,2 Mrd. € hätte für sich genommen ausgereicht, um weiterhin das drittbeste jemals registrierte Ergebnis zu bilanzieren – selbstredend ein absoluter Rekord“, erläutert Christopher Raabe, Geschäftsführer und Head of Industrial Services & Investment der BNP Paribas Real Estate GmbH. Auch wenn das Portfoliotransaktionsvolumen demgegenüber etwas blass erscheint, kann man bei knapp 1,8 Mrd. € auch in diesem Segment von einem starken Ergebnis sprechen.

**München und Leipzig mit neuen Rekorden**

Während das deutschlandweite Investmentvolumen gegenüber dem Vorjahr nahezu stabil geblieben ist, zeigt sich beim Blick auf die großen Hubs ein durchwachsenes Bild. So ging der Umsatz etwa in Hamburg (85 Mio. €) mit -57 %, in Düsseldorf (83 Mio. €) mit -47 % und in Berlin mit -30 % relativ deutlich zurück. Das Ergebnis der Bundeshauptstadt muss jedoch vor dem Hintergrund des starken Vorjahresresultats gesehen werden, sodass sich die aktuell registrierten 208 Mio. € auf den zweiten Blick sogar als das zweitbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre entpuppen. Wesentlich eindeutiger sieht es da schon an anderer Stelle aus. So erzielt Leipzig mit Investments in Höhe von 125 Mio. € eine neue Bestmarke



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel

## PRESSEMITTEILUNG

und liegt damit im aktuellen Städteranking sogar auf dem dritten Platz. Mit einem Volumen von 402 Mio. € spielt München derweil in einer ganz eigenen Liga. Das Ergebnis bedeutet nicht nur für die bayerische Landeshauptstadt einen neuen Rekord, sondern auch in allen anderen bedeutenden Märkten konnte in den vergangenen zehn Jahren kein besseres Resultat verzeichnet werden.

### **Größenverteilung wird zunehmend homogen**

Mit einem Umsatzanteil von gut 43 % liegt das Segment über 100 Mio. € zwar weiterhin an der Spitze des Rankings, jedoch zeugt die relativ homogene Verteilung der weiteren Größenklassen von der gewachsenen Bedeutung der Einzeldeals. So entfallen auf Transaktionen mit einem Volumen bis 50 Mio. € aktuell 38 % des Gesamtumsatzes, was in absoluten Werten etwa 1,9 Mrd. € und damit einer neuen Bestmarke entspricht.

Beim Blick auf die relativ diversifizierte Umsatzverteilung nach Käufergruppen wird die große Beliebtheit von Logistik-Investments bei verschiedensten Investorentypen deutlich. Mit gut 25 % liegen Spezialfonds unangefochten und mit großem Abstand an der Spitze des Rankings. Dahinter geht es jedoch schon wesentlich enger zu. In einem Kopf-an-Kopf-Rennen platzieren sich Corporates mit knapp 16 % vor Immobilien AGs/REITs (ca. 15 %) auf dem zweiten Platz. Dicht dahinter folgen Investment/Asset Manager, die auf einem Umsatzanteil von gut 14 % kommen. Ebenfalls ein beachtliches Ergebnis erzielten Pensionskassen, welche jedoch ein zweistelliges Resultat knapp verpassen (rund 10 %).

### **Deutsche Investoren gehen in Führung**

Der Logistik-Investmentmarkt wird im Vergleich zu den anderen Assetklassen weiterhin überproportional stark von ausländischen Investoren geprägt. Nichtsdestotrotz stammt aktuell mit knapp 52 % der Großteil des Kapitals aus Deutschland. Dies stellt zwar in der langjährigen Betrachtung kein Novum dar, ist jedoch vor dem Hintergrund des hohen Umsatzvolumens durchaus bemerkenswert. So waren die ebenfalls herausragenden Ergebnisse der beiden Vorjahre zum Großteil noch auf Kapitalflüsse aus dem Ausland zurückzuführen. Auch diese Entwicklung muss in Zusammenhang mit dem sich ändernden Verhältnis von Portfolio- und Einzeltransaktionen gesehen werden. So setzen gerade außereuropäische Käufer vor allem auf großvolumige Pakete, welche jedoch durch die rege Marktaktivität der vergangenen Jahre immer



## PRESSEMITTEILUNG

seltener verfügbar sind. Es ist daher nicht verwunderlich, dass in der Umsatzverteilung Anleger aus Asien (20 %), Nordamerika (10 %) und Nahost (1 %) zum Teil deutlich Federn lassen mussten, während Investoren aus Deutschland sowie dem europäischen Ausland (17 %) ihren Anteil deutlich steigern konnten. Nachdem die Netto-Spitzenrenditen zur Jahresmitte mit 3,90 % erstmals die 4 %-Schwelle unterschritten haben, hält die Teuerung weiter an, sodass bisher kein Abflachen der Compression spürbar ist. So haben die Yields um weitere 10 Basispunkte nachgegeben und liegen aktuell bei 3,80 %.

### Perspektiven

„Durch die anhaltend große Beliebtheit von Logistik-Investments ist für das vierte Quartal nicht auszuschließen, dass die Renditen noch einmal leicht nachgeben werden. Dass zum Jahresende erneut die 7-Mrd.-€-Marke geknackt wird, ist aus jetziger Sicht realistisch, hängt jedoch davon ab, ob neben der Vielzahl an Einzeltransaktionen die Nachfrage nach Portfolios ein Angebot findet“, prognostiziert Christopher Raabe.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

#### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**Real Estate for a changing world**

#### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

#### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)  
**Jessica Schnabel** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [jessica.schnabel@bnpparibas.com](mailto:jessica.schnabel@bnpparibas.com)  
**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)



**BNP PARIBAS  
REAL ESTATE**

**Immobilienberatung  
für eine Welt im Wandel**