



At a Glance **Q1 2019**

# LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Logistik-Investments in Deutschland

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfoliodeals



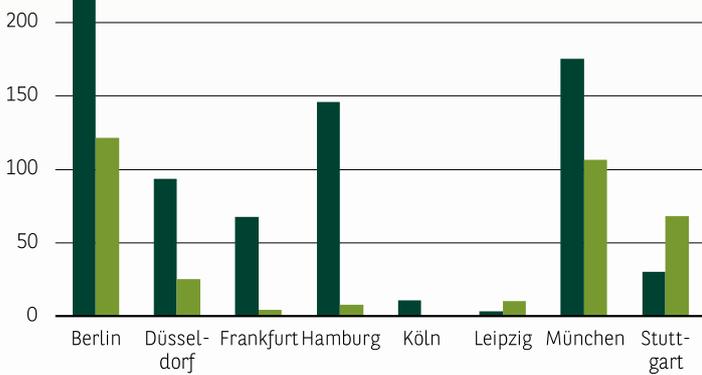
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## ERNEUT STARKES ERSTES QUARTAL

Der seit einigen Jahren zu beobachtende Aufwärtstrend auf dem Logistik-Investmentmarkt hat sich auch im ersten Quartal 2019 fortgesetzt. Mit einem Transaktionsvolumen von 1,32 Mrd. € wurde das Vorjahresergebnis zwar um gut 22 % verfehlt, trotzdem stellt es das viertbeste jemals registrierte Ergebnis dar. Gleichzeitig wurde das dritte Jahr in Folge bereits in den ersten drei Monaten die Milliardenschwelle übertroffen. Knapp 58 % des Umsatzes wurden mit Einzelobjekten erzielt, die 759 Mio. € zum Resultat beisteuern und damit den zehnjährigen Durchschnitt um 47 % überbieten. Aber auch Portfolios waren erneut umfangreich beteiligt. Auch sie liegen mit 557 Mio. € gut 20 % über ihrem langjährigen Schnitt. Der bislang größte Paketverkauf ist der von BNP Paribas Real Estate begleitete Ankauf von deutschen Kühllhallen durch Tristan und Barings für über 250 Mio. €. Vor dem Hintergrund des großen Interesses sowohl nationaler als auch internationaler Anleger wäre das Volumen noch höher ausgefallen, wenn ein größeres Angebot an attraktiven Objekten am Markt wäre.

## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1

in Mio. € ■ 2018 ■ 2019



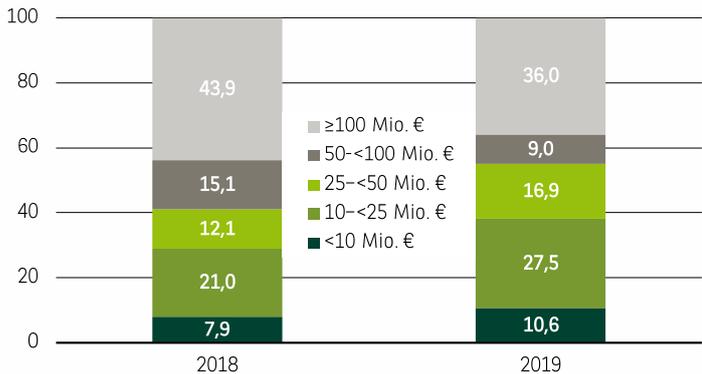
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## GROSSE LOGISTIK-HUBS MIT DEUTLICHEN RÜCKGÄNGEN

Das insgesamt begrenzte Angebot zeigt sich in erster Linie in den großen Logistikagglomerationen, die fast alle spürbare Umsatzrückgänge verkraften müssen, obwohl viele Käufer gerade in diesen Top-Standorten händierend nach Investitionsmöglichkeiten suchen. In den acht wichtigsten Regionen wurde mit 344 Mio. € ein Umsatz erfasst, der nur knapp halb so hoch ausfällt wie im Vorjahreszeitraum. Als einziger Standort mit einer spürbaren Zunahme sticht Stuttgart hervor, wo sich das Resultat mit 68 Mio. € mehr als verdoppelt hat. Am meisten investiert wurde darüber hinaus in Berlin (121 Mio. €; -44 %), München (107 Mio. €; -39 %) und Düsseldorf (25 Mio. €; -73 %). In den übrigen Agglomerationen wurde bislang noch kein nennenswerter Abschluss registriert, wie beispielsweise in Köln, oder nur sehr geringe Volumina erfasst, wie in Frankfurt, Hamburg und Leipzig.

## Logistik-Investments nach Größenklassen Q1

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## NACHFRAGE IN ALLEN GRÖSSENKLASSEN

Die breite Nachfragebasis, die deutlich mehr Käufergruppen umfasst als noch vor einigen Jahren, zeigt sich auch daran, dass alle Größenklassen umfangreich am Umsatz beteiligt waren. Während größere Transaktionen über 50 Mio. € aufgrund des geringen Angebots Einbußen von rund 40 % auf 593 Mio. € hinnehmen mussten, konnten kleinere und mittelgroße Deals bis 50 Mio. € nicht nur relativ, sondern auch absolut sogar zulegen. Mit 724 Mio. € liegen sie rund 4 % über dem vergleichbaren Vorjahreswert.

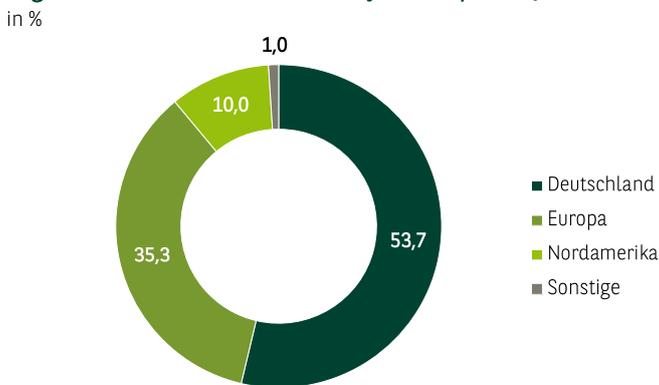
**Logistik-Investments nach Käufergruppen Q1 2019**



**➤ GUT DIE HÄLFTE ENTFÄLLT AUF FONDSKONSTRUKTIONEN**

Da sich Logistik in den letzten Jahren als eigenständige und attraktive Investment-Assetklasse etabliert hat und nicht zuletzt aufgrund des ungebrochenen Wachstums des E-Commerce über sehr gute Zukunftsperspektiven verfügt, verwundert es nicht, dass mittlerweile viele unterschiedliche Anlegertypen in diesem Segment aktiv sind. Viele der Investoren agieren allerdings nicht direkt, sondern über Fonds, an denen sie sich beteiligen und die deshalb zu den wichtigsten Käufergruppen zählen. An die Spitze gesetzt haben sich Spezialfonds mit einem Umsatzanteil von 31 %, gefolgt von Equity/Real Estate Funds mit 20 %. Aber auch Investment Manager (13,5 %), Projektentwickler (gut 10 %) und Pensionskassen (8 %) haben umfangreich eingekauft.

**Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2019**



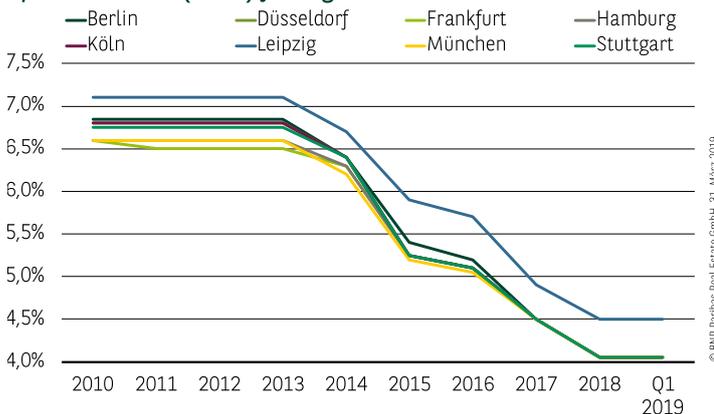
**➤ DEUTSCHE KÄUFER IMMER STÄRKER BETEILIGT**

Die veränderte Investmentlandschaft bei Logistikimmobilien zeigt sich auch an der Verteilung zwischen nationalen und internationalen Käufern. Die im Logistiksegment traditionell besonders starken ausländischen Anleger stellen mit 46 % zwar immer noch einen Anteil, der deutlich höher liegt als in den meisten anderen Assetklassen, sind aber nicht mehr für über die Hälfte des Umsatzes verantwortlich wie im langjährigen Schnitt. Auch deutsche Investoren, für die Logistikobjekte bis vor einigen Jahren keine Alternative darstellten, engagieren sich also zunehmend. Von den internationalen Anlegern waren europäische Käufer mit 35 % am aktivsten, gefolgt von nordamerikanischen Investoren, die 10 % beisteuern. Alle übrigen Regionen spielten bisher keine Rolle.

**➤ SPITZENRENDITEN NACH SINKFLUG STABIL**

Die gestiegene Bedeutung von Logistikimmobilien hat sich in den vergangenen Jahren in einer starken Yield-Compression niedergeschlagen. Im ersten Quartal haben sie sich allerdings auf dem Ende 2018 erreichten Niveau vorläufig stabilisiert. Dementsprechend notieren die Netto-Spitzenrenditen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart nach wie vor bei jeweils 4,05 %. Lediglich der Standort Leipzig ist in der Spitze mit 4,50 % noch etwas günstiger.

**Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien**



**➤ PERSPEKTIVEN**

Die Aussichten für die Logistik-Investmentmärkte sind weiterhin günstig. Sowohl das Investoreninteresse als auch wichtige Rahmenbedingungen, wie die Finanzierungsbedingungen, stimmen. Einzig das begrenzte Angebot könnte limitierenden Einfluss auf das Transaktionsvolumen haben, sodass ein Resultat wie in den letzten beiden Jahren eher unwahrscheinlich ist. Für das Gesamtjahr dürfte aus heutiger Sicht ein Umsatz im Bereich von 5 bis 6 Milliarden Euro das wahrscheinlichste Szenario sein.

Dieser At a Glance ist einschließlich aller seiner Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das 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. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ bzw. Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christopher Raabe, Head of Industrial Services & Investment | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | christopher.raabe@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de