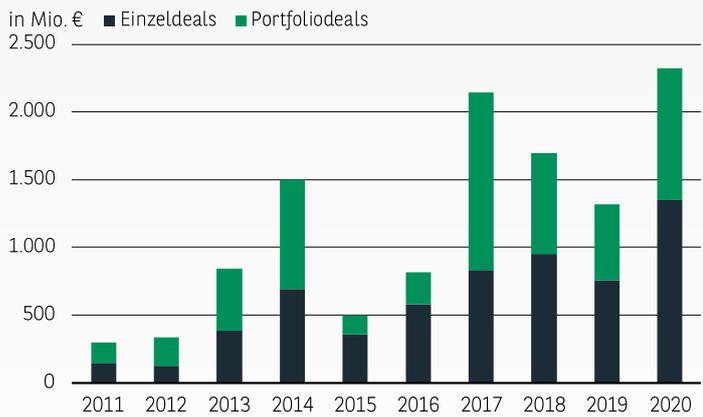




At a Glance **Q1 2020**

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

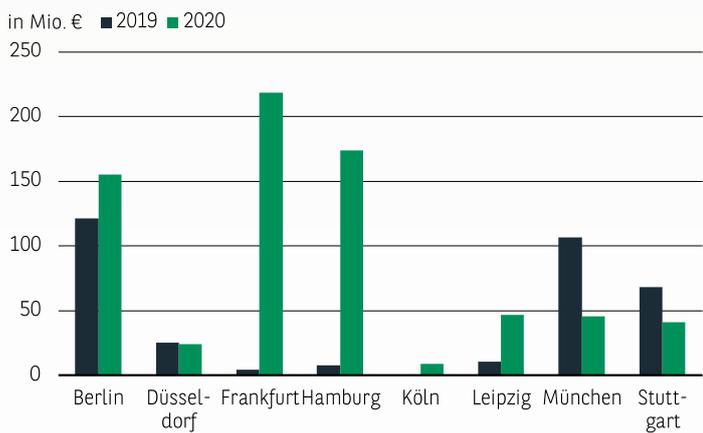
Logistik-Investments in Deutschland Q1



➤ BESTER JAHRESAUFTAKT ALLER ZEITEN

Der Markt für Logistik-Investments startet mit einem außergewöhnlichen Ergebnis in das Jahr 2020. Mit einem Transaktionsvolumen von 2,32 Mrd. € wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um stolze 76 % übertroffen, sondern auch die bisherige Bestmarke von 2017 (2,15 Mrd. €) geknackt, sodass ein neuer Rekord zu Buche steht. Hierzu bedeutend beigetragen haben auch zwei große Portfoliotransaktionen, auf deren deutsche Anteile zusammen alleine mehr als 750 Mio. € entfallen. So hat zum einen Union Investment das Logistrial-Portfolio von Garbe übernommen und zum anderen gibt Ares seinen Anteil an einem paneuropäischen Logistikbestand an seinen Co-Investmentpartner Investec Property Fund ab. Anders als 2017 sind jedoch nicht nur vornehmlich Portfoliodeals für das starke Ergebnis verantwortlich, sondern auch Einzeltransaktionen, welche mit 58 % deutlich mehr als die Hälfte zum Resultat beitragen. Gerade dieser Fakt ist ein eindeutiger Beleg dafür, dass die aktuelle Corona-Krise im ersten Quartal noch keine wesentlichen Auswirkungen auf den Umsatz am Logistik-Investmentmarkt hat. Da die meisten Verträge mit längeren Vorlaufzeiten verhandelt werden, ist erst ab dem zweiten Quartal mit spürbaren Einschnitten zu rechnen.

Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1



➤ FRANKFURT UND HAMBURG MIT NEUEN BESTMARKEN

Ein Blick auf die großen Investmentstandorte offenbart für das erste Quartal deutlich gemischte Entwicklungen. So legte etwa Frankfurt mit 218,5 Mio. € seinen bisher besten Jahresauftakt hin, was maßgeblich auf die Veräußerung eines Teils des Neckermann-Areals durch den türkischen Sinpaş-Konzern an Interxion zurückzuführen ist. Auch Hamburg verzeichnet einen neuen Rekord (174 Mio. €), wobei sich hier insbesondere die Zukäufe von Garbe für seinen Logistik-Spezialfonds bemerkbar machen. Während Berlin (155 Mio. €; +28 %) und Leipzig (47 Mio. €; +344 %) ebenfalls einen starken Jahresauftakt verzeichnen konnten, macht sich an den übrigen Standorten vor allem der Angebotsmangel bemerkbar. So mussten etwa München (45,5 Mio. €; -57 %) und Stuttgart (41 Mio. €; -39 %) deutliche Rückgänge gegenüber dem Vorjahr hinnehmen.

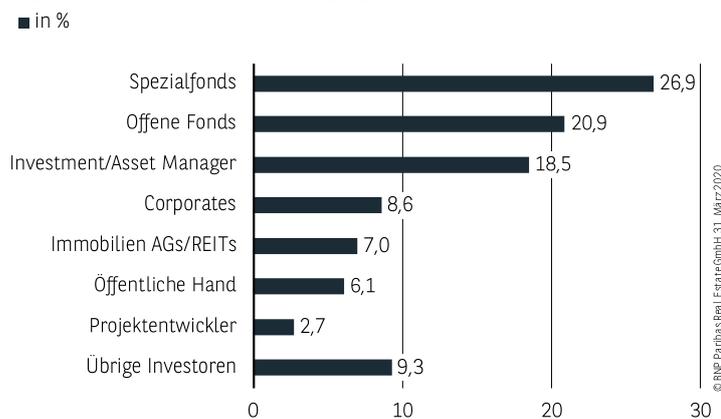
Logistik-Investments nach Größenklassen Q1



➤ GROSSDEALS DOMINIEREN

Obwohl die Nachfragebasis auf dem Logistik-Investmentmarkt wohl so breit wie nie zuvor und das Marktgeschehen gerade im Bereich der Einzeldeals rege ist, zeigt sich, dass aktuell der Löwenanteil des Investmentvolumens auf großvolumige Deals entfällt. Zurückzuführen ist dies darauf, dass neben großen Portfoliodeals auch vier Einzeltransaktionen mit einem Volumen von teilweise deutlich mehr als 100 Mio. € registriert werden konnten.

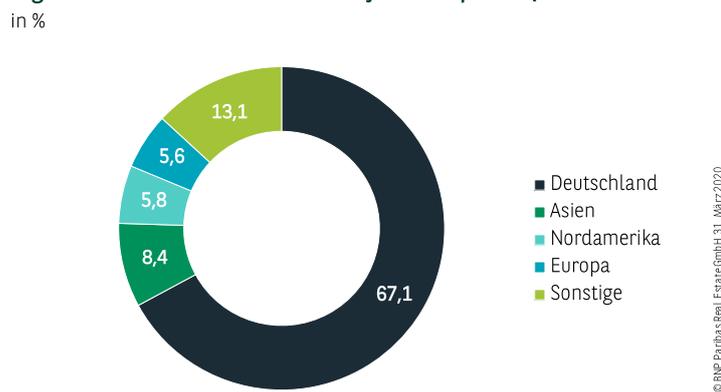
Logistik-Investments nach Käufergruppen Q1 2020



FONDS KAUFEN KRÄFTIG EIN

Da sich Logistik-Investments über die vergangenen Jahre einer zunehmenden Beliebtheit erfreuen, verwundert es nicht, dass auch im ersten Quartal eine Vielzahl unterschiedlicher Anlegertypen aktiv war. Gerade Fonds präsentieren sich weiterhin besonders stark, da sich viele Investoren nicht direkt, sondern über sie, am Markt beteiligen. So stehen Spezialfonds mit einem Umsatzanteil von 27 % gefolgt von den offenen Fonds (21 %) an der Spitze des Rankings. Auf dem dritten Platz liegen Investment Manager (18,5 %). Erst mit deutlichem Abstand folgen Corporates (9 %), Immobilien AGs/REITs (7 %), die Öffentliche Hand (6 %) und Projektentwickler (3 %).

Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2020



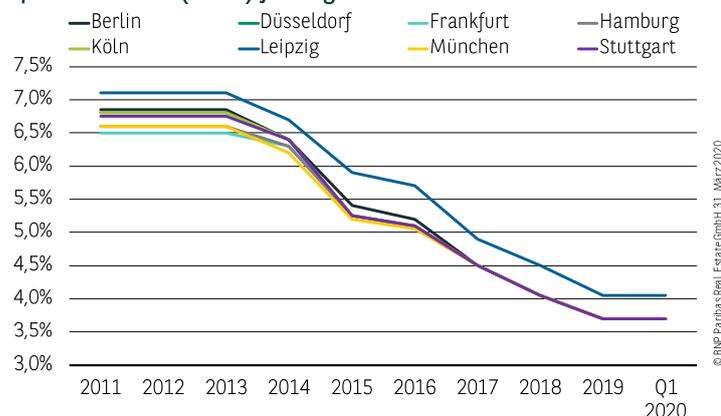
DEUTSCHE KÄUFER ZUM JAHRESAUFTAKT SO AKTIV WIE NIE

Die aktuelle Verteilung der Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals zeichnet ein ungewöhnliches Bild. Im Gegensatz zu den übrigen Assetklassen tragen im Logistikbereich üblicherweise ausländische Investoren bedeutende Anteile zum Umsatz bei. Im ersten Quartal hat sich dies jedoch in das Gegenteil umgekehrt. Mit beeindruckenden 67 % dominieren inländische Käufer massiv den Markt, was vor dem Hintergrund des Rekordumsatzes umso bemerkenswerter ist. Die aktuell auf deutsche Investoren entfallenden 1,56 Mrd. € wurden in allen vorherigen Jahren frühestens im Laufe des dritten Quartals erreicht. Entsprechend geringe Anteile entfallen auf die übrigen Gruppen. Als aktivste ausländische Anlegergruppe präsentieren sich Käufer aus Asien (8 %). Dahinter folgen Nordamerikanische (6 %) sowie Europäische Anleger (6 %).

RENDITEN ZUM JAHRESANFANG UNVERÄNDERT

Zu Beginn des Jahres zeichneten sich noch leichte Preissteigerungen ab. Letztendlich wurden aber bei den im ersten Quartal abgeschlossenen Verkäufen, von denen sich ein Großteil bereits Anfang des Jahres in fortgeschrittenem Verhandlungsstadium befand, vergleichbare Renditen wie Ende 2019 erzielt. Da seit den Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Krise noch keine nennenswerten neu zu verhandelnden Objekte verkauft wurden, die ein verändertes Renditeniveau belegen würden, sind demzufolge noch keine Anpassungen zu konstatieren. Die Netto-Spitzenrendite für Logistikimmobilien liegt im ersten Quartal somit in den A-Standorten bei 3,70 %.

Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



PERSPEKTIVEN

Auch wenn der Jahresauftakt auf dem Logistik-Investmentmarkt noch sehr gut gelaufen ist, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Corona-Krise im weiteren Jahresverlauf auch auf den Investmentmärkten zu spüren sein werden. Mit welchem Umsatzvolumen dieses Jahr zu rechnen ist, kann aufgrund der nach wie vor unveränderten Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Krise nicht seriös abgeschätzt werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass das Ergebnis deutlich niedriger ausfallen wird als 2019 ist aber sehr hoch. Auch die zukünftige Entwicklung der Renditen bleibt momentan noch abzuwarten.

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: 30.09.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christopher Raabe, Head of Industrial Services & Investment | Telefon +49 (0)40348 48-0 | christopher.raabe@bnpparibas.com | www.realstate.bnpparibas.de