

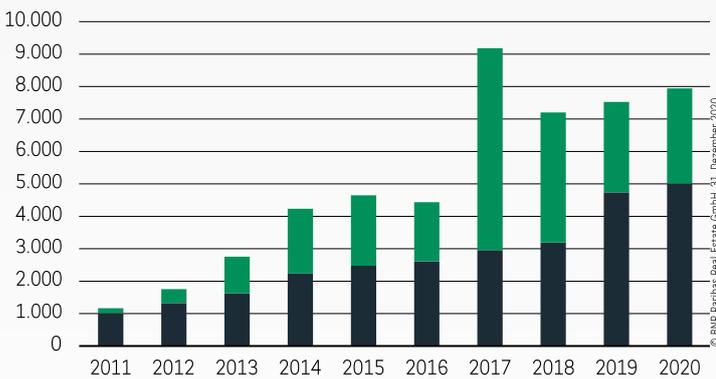


At a Glance **Q4 2020**

# LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Logistik-Investments in Deutschland

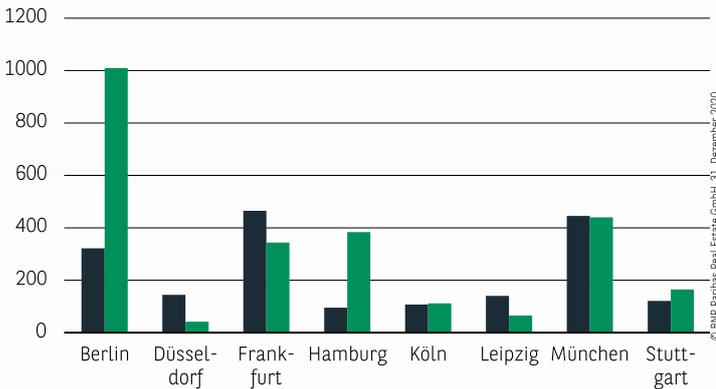
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten

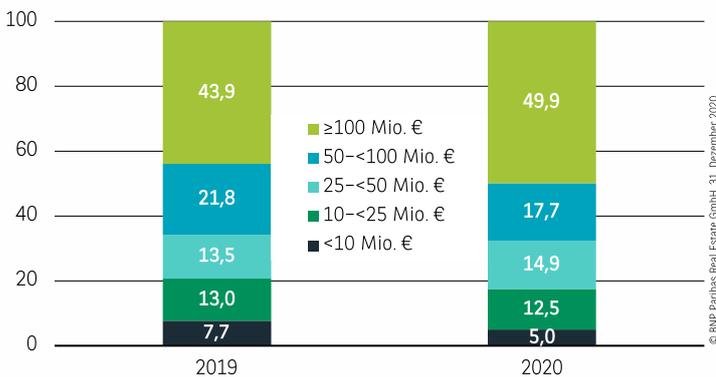
in Mio. € ■ 2019 ■ 2020



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

## Logistik-Investments nach Größenklassen 2020

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

### LOGISTIK-INVESTMENTS MIT STARKER BILANZ

Was bereits zu Beginn der Corona-Krise vielfach verlautbart wurde, hat sich bis zum Ende des Jahres 2020 weitestgehend bestätigt: Der Logistik-Investmentmarkt zeigt sich im Vergleich zu vielen anderen Assetklassen ausgesprochen krisenresistent und kann in diesem Kontext sogar als eine Art Gewinner bezeichnet werden. Mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 7,9 Mrd. € wurde das Vorjahresergebnis um 5,5 % und der langjährige Durchschnitt sogar um 56 % übertroffen. Unterm Strich steht damit das zweitbeste je registrierte Ergebnis zu Buche, welches sich nur dem Rekord aus 2017 geschlagen geben muss, da damals eine Reihe von größeren Portfoliotransaktionen das Resultat in die Höhe schraubte. Im Gegensatz hierzu fußt der Löwenanteil aktuell auf Einzeltransaktionen, auf die mehr als 5 Mrd. € des Umsatzes entfallen und gleichzeitig einen neuen Rekord aufstellen. Zurückzuführen ist die insgesamt sehr starke Bilanz darauf, dass es zwar auch in der Logistikbranche partiell zu konjunkturell bedingten Nachfrageeinbußen gekommen ist, diese sich aber sektoral, bspw. auf die Automobilindustrie beschränken. Bereiche wie die Lebensmittellogistik oder aber auch insbesondere der E-Commerce konnten ihre Bedeutung hingegen sogar deutlich steigern. Für viele Anleger ist es im Laufe des Jahres auch aus Mangel an renditestarken Alternativen daher noch attraktiver geworden, in Logistikimmobilien zu investieren.

### BERLIN RAGT HERAUS

Mit einem Transaktionsvolumen von 2,6 Mrd. € liegt das Ergebnis der großen Ballungsräume gut 39 % über dem des Vorjahres. Maßgeblich hierzu beigetragen hat Berlin, das durch eine ganze Reihe von Großtransaktionen das Vorjahresergebnis verdreifacht und somit die Marke von 1 Mrd. € knackt — ein neuer Rekord. Der Blick auf die übrigen Standorte zeigt ein durchwachsendes Bild: Während Hamburg (384 Mio. €) ebenfalls eine neue Bestmarke generiert und München (440 Mio. €; -1 %), Stuttgart (165 Mio. €; +36 %) sowie Köln (112 Mio. €; +4 %) starke Ergebnisse einfahren, müssen Frankfurt (344 Mio. €; -26 %), Düsseldorf (41 Mio. €; -71 %) und Leipzig (65 Mio. €; -53 %) hingegen Federn lassen.

### HOHE MARKTAKTIVITÄT IN ALLEN SEGMENTEN

Mit einem Umsatzanteil von gut 50 % liegt das Segment über 100 Mio. € zwar mit klarem Abstand an der Spitze des Rankings, jedoch zeigen durch die hohe Anzahl an Einzeltransaktionen auch die übrigen Größenklassen eine im langjährigen Vergleich deutlich überdurchschnittliche Aktivität. So wurden bspw. im Segment 10 bis 25 Mio. € gut 990 Mio. € und damit so viel wie nie zuvor investiert.

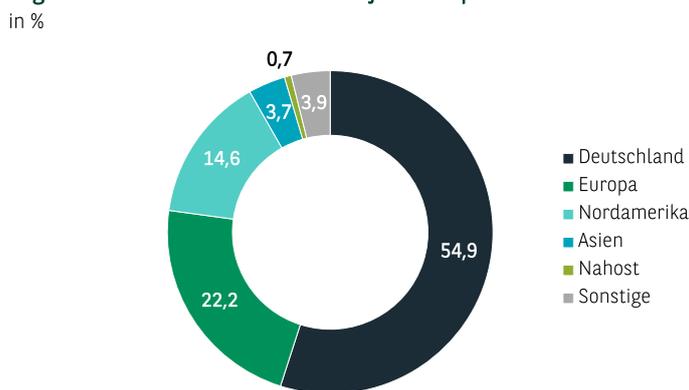
### Logistik-Investments nach Käufergruppen 2020



### GLEICH MEHRERE KÄUFERGRUPPEN MIT REKORDEN

Wie in vier der letzten fünf Jahre setzen sich auch 2020 die Spezialfonds an die Spitze des Rankings der Käufergruppen. Mit einem Umsatzanteil von gut 35 % stehen sie deutlich vor Investment/Assetmanagern (20 %), die unter anderem aus Mangel an renditestarken Alternativen zunehmend den Fokus auf Logistikinvestments legen und mit 1,6 Mrd. € ebenfalls ihr bisher bestes Ergebnis verzeichnen. Gleiches gilt für Versicherungen (10,5 %), und offene Fonds (8 %) die auf den nächsten Plätzen folgen. Ebenfalls bedeutende Umsatzanteile entfallen auf Immobilien AGs/REITs (6 %), Equity/Real Estate Funds (5 %), sowie Corporates (4 %). Die übrigen Investoren vereinen fast 11 % auf sich, was noch einmal verdeutlicht, wie breit das Käuferspektrum für Logistikimmobilien mittlerweile ist.

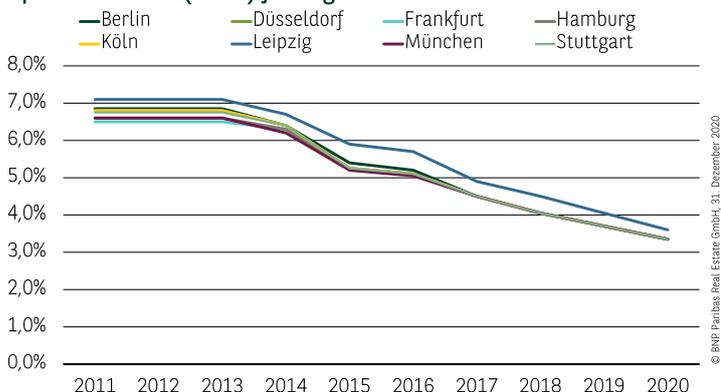
### Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 2020



### DEUTSCHE KÄUFER BESONDERS INVESTITIONSFREUDIG

Nachdem der Markt für Logistik-Investments jahrelang fest in der Hand ausländischer Investoren war, knacken aktuell erstmals seit 2013 wieder deutsche Anleger die 50 %-Marke. Dabei sind ihnen fast 4,4 Mrd. € und damit so viel wie nie zuvor zuzurechnen. Dies steht auch in direktem Zusammenhang mit der Vielzahl an Einzeltransaktionen, die besonders häufig von inländischen Investoren getätigt werden. Aber auch aus dem europäischen Ausland ist eine besonders hohe Aktivität zu verzeichnen, die für einen neuen Rekordwert sorgt (knapp 1,8 Mrd. €), welcher etwa ein Drittel über dem langjährigen Schnitt liegt. Während sich auch nordamerikanische Käufer (1,2 Mrd. €) investitionsfreudig zeigen, sind die üblicherweise bei großen Portfoliotransaktionen stark vertretenen asiatischen Anleger nur sehr verhalten in Erscheinung getreten. Sie generieren gerade einmal gut 290 Mio. €, womit ihr langjähriger Durchschnitt um knapp 74 % unterschritten wurde.

### Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



### HOHE NACHFRAGE TREIBT WEITERHIN DIE PREISE

Aufgrund der sehr guten Performance von Logistikimmobilien während der Corona-Krise ist auch die Nachfrage weiter gestiegen. Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der Netto-Spitzenrenditen wider, welche im Vorjahresvergleich in fast allen großen Märkten um 35 Basispunkte nachgegeben haben und nun bei nur noch 3,35 % liegen. Einzig Leipzig ist noch etwas günstiger. Hier beträgt der Rückgang 45 Basispunkte auf nun 3,6 %.

### PERSPEKTIVEN

Der Markt für Logistikimmobilien hat 2020 eindrucksvoll seine Krisenfestigkeit bewiesen und dürfte damit noch einmal deutlich an Attraktivität gewonnen haben. Es ist daher auch für 2021 davon auszugehen, dass die Renditen noch einmal leicht nachgeben. Da das abgelaufene Jahr verdeutlicht hat, dass auch abseits des immer enger werdenden Angebotes an Core-Portfolien große Volumina umgesetzt werden, scheint es aus heutiger Sicht nicht unwahrscheinlich, dass Ende 2021 im fünften Jahr in Folge die Schwelle von 7 Mrd. € erreicht werden kann.

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: 31.12.2020

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](http://www.realestate.bnpparibas.de)