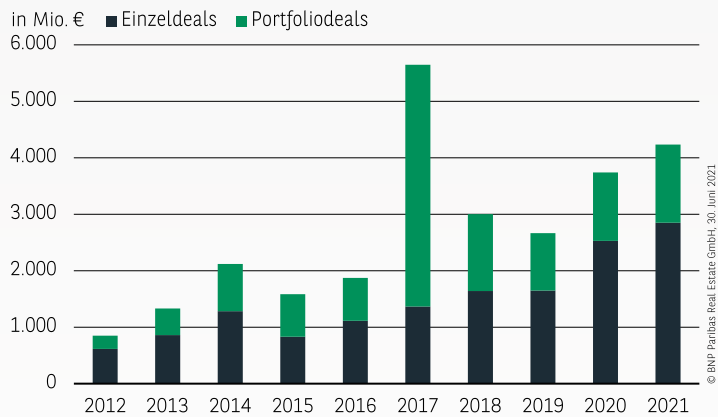




At a Glance **Q2 2021**

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

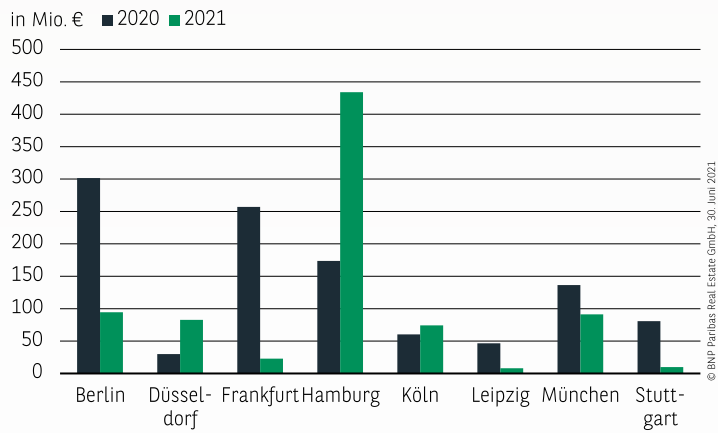
Logistik-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



LOGISTIKMARKT LÄUFT WEITER AUF HOCHTOUREN

Die Erfolgsstory auf dem Logistik-Investmentmarkt setzt sich fort. Im ersten Halbjahr wurden insgesamt 4,23 Mrd. € in deutsche Logistikimmobilien investiert, davon 2,2 Mrd. € im zweiten Quartal. Es ist damit das zweitbeste Halbjahresergebnis aller Zeiten. Gegenüber dem schon sehr starken Vorjahresergebnis konnte noch einmal eine Steigerung von 13 % registriert werden. Zu diesem Umsatzwachstum haben Einzel- und Portfoliodeals mit einem Plus von 13 % bzw. 14 % gleichermaßen beigetragen. Der Investmentfokus liegt allerdings auch im Jahr 2021 bislang weiter auf Einzeltransaktionen, in die bis zur Jahresmitte rund 2,9 Mrd. € geflossen sind, gegenüber 1,4 Mrd. € im Portfoliobereich. Die hohe Attraktivität deutscher Logistikimmobilien kommt auch darin zum Ausdruck, dass neben den in diesem Segment etablierten nationalen und internationalen Playern nun eine Reihe von Investment Managern neue Logistikfonds auflegen, obwohl sie bislang in dieser Assetklasse noch nicht aktiv waren.

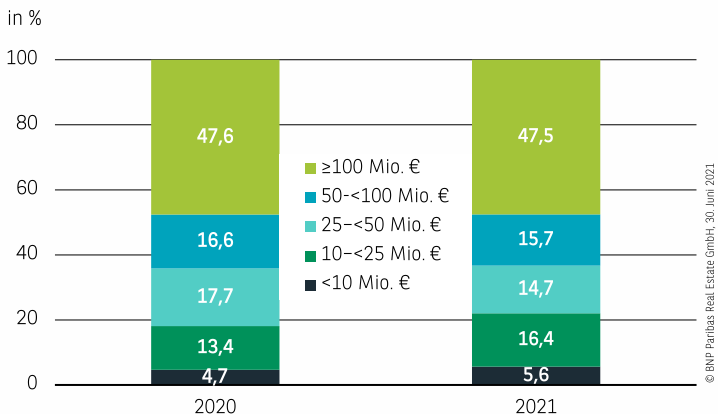
Logistik-Investments in bedeutenden Märkten 1. Halbjahr



HAMBURG IM 2. QUARTAL AUF ÜBERHOLSPIR

Nach einem vergleichsweise schwachen Jahresauftakt (26 Mio. €) hat sich der Hamburger Markt mit einem Rekordquartalsergebnis von über 400 Mio. € auf die Überholspur begeben. Das in erster Linie von Einzeltransaktionen getriebene Halbjahresresultat von rund 434 Mio. € hat die Hansestadt an die Spitze der bundesdeutschen Standorte katapultiert. Berlin und München liegen mit einem Investmentvolumen von 94,5 Mio. € und gut 91 Mio. € nahezu gleichauf. Es ist der Mangel an Produkt, der zu dem Rückgang von 69 % bzw. 33 % im Vorjahresvergleich geführt hat. Deutlich zulegen konnte dagegen der Düsseldorfer Markt mit knapp 83 Mio. € (+177 %), bedingt u. a. durch einen Großabschluss. Der generelle Produktmangel in Deutschlands führenden Logistikregionen, wird an den Halbjahresergebnissen der anderen Standorte ablesbar, die mit Ausnahme von Köln (74 Mio. €) sämtlich unterdurchschnittlich ausfallen.

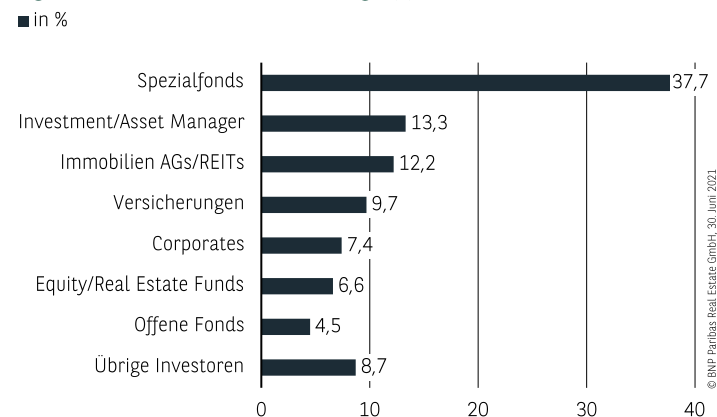
Logistik-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



GROSSE TRANSAKTIONEN BLEIBEN MARKTBESTIMMEND

Weiterhin sind es die Transaktionen jenseits der 100 Mio.-€-Marke, die den Markt tragen. Ihr Anteil liegt fast punktgenau bei dem des Vorjahres mit jetzt 47,5 %. Absolut flossen gut 2 Mrd. € in dieses Größensegment, davon mehr als die Hälfte im Rahmen einer guten Handvoll Einzeltransaktionen. Bis auf die Größenklasse 25 bis 50 Mio. €, für die ein leichter Rückgang des absoluten Investitionsvolumens von rund 6 % registriert wird, werden für alle Größenklassen steigende Umsätze vermeldet. Vor allem unterhalb von 25 Mio. € wurde mit jetzt gut 930 Mio. € deutlich mehr investiert (+38 % gegenüber dem Vorjahr).

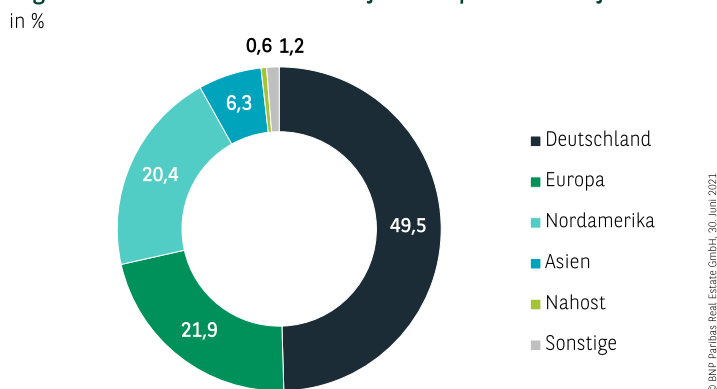
Logistik-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2021



➤ SPEZIALFONDS MIT ABSTAND STÄRKSTE KÄUFERGRUPPE

Spezialfonds haben im laufenden Jahr fast 1,6 Mrd. € in deutsche Logistikimmobilien investiert. Mit einem Marktanteil von fast 38 % sind sie mit Abstand die stärkste Käufergruppe. Vor allem im Segment der Einzeltransaktionen sind sie aktiv, wo sich ihr Investmentumsatz jenseits der 1 Mrd.-€-Marke bewegt. Aber auch bei den Portfoliodeals haben sie die Spitzenposition inne. Investment/Asset Manager haben vor allem durch Single Deals einen Marktanteil von gut 13 % erreichen können. Auf Rang drei folgen Immobilien AGs/REITs. Durch einige großvolumige Einzelabschlüsse beläuft sich der Marktanteil von Versicherungen aktuell auf fast 10 %. Corporates haben gut 300 Mio. € hauptsächlich im Rahmen von kleinen und mittleren Investmenttransaktionen investiert.

Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr 2021



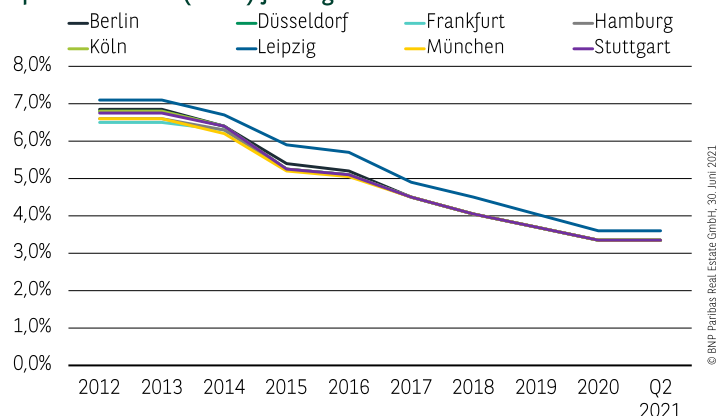
➤ DEUTSCHE INVESTOREN MIT FAST 50 % MARKTANTEIL

Mit fast 50 % Marktanteil sind deutsche Investoren ganz klar auch zur Jahreshälfte die stärkste Käufergruppe. Allein im Rahmen von Einzeltransaktionen haben sie rund 1,7 Mrd. € im Markt platziert. Mit knapp 22 % bzw. gut 20 % folgen europäische und nordamerikanische Anleger nahezu gleichauf. Während der Anteil der nordamerikanischen Käufer in erster Linie auf die sogenannten Single Deals zurückgeht, sind europäische Investoren vor allem im Portfoliosegment durch erfolgreiche Abschlüsse aufgefallen. Auch asiatische Anleger konnten ihren Marktanteil mit aktuell gut 6 % weiter ausbauen.

➤ SEITWÄRTSBEWEGUNG BEI RENDITEN

Trotz des anhaltenden Nachfragedrucks zeigen sich die Spitzenrenditen seit Jahresbeginn auf niedrigem Niveau noch stabil. Aktuell notieren die Spitzenrenditen an den Top-Standorten bundesweit bei 3,35 %. Eine Ausnahme bildet Leipzig, wo die Netto-Anfangsrendite aktuell bei 3,60 % liegt.

Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



➤ PERSPEKTIVEN

Der deutsche Markt für Logistikimmobilien wird eines der präferierten Anlageziele von nationalen und internationalen Investoren bleiben, obwohl sich die Renditen für hochwertige Immobilien aktuell bereits auf historisch niedrigem Niveau bewegen. Für den Standort und die Assetklasse sprechen neben einem weiteren Wachstum des E-Commerce-Sektors nicht zuletzt die zentrale Lage in Europa als wichtiger Transitkorridor, die wirtschaftliche Stärke der deutschen Industrieunternehmen sowie eine mögliche Neustrukturierung von Lieferketten. Entsprechend ist für die zweite Jahreshälfte mit einem weiter lebhaften Transaktionsgeschehen zu rechnen. Ob das beeindruckende Vorjahresergebnis von fast 8 Mrd. € wieder erreicht werden kann, wird in erster Linie eine Frage des Produktangebotes sein. Eine weitere Renditekompression im zweiten Halbjahr ist sehr wahrscheinlich.

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: 30.06.2021

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