

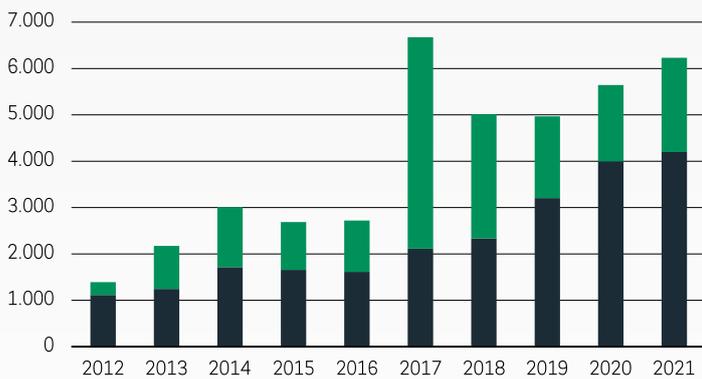


At a Glance **Q3 2021**

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Logistik-Investments in Deutschland Q1-3

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



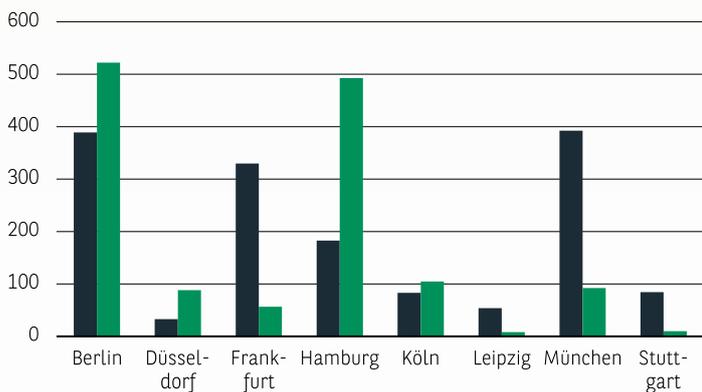
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

LOGISTIK-INVESTMENTS BLEIBEN AUF DER ÜBERHOLSPUR

Die hohe Dynamik auf dem Logistik-Investmentmarkt setzt sich ungebrochen fort. In den ersten drei Quartalen wurden 6,2 Mrd. € in diese Assetklasse investiert und damit noch einmal 10 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Das Volumen rückt somit in die Nähe des Rekordvolumens von 2017, das im Wesentlichen von großen Portfoliotransaktionen geprägt war. Aktuell haben dagegen Einzeldeals einen neuen Spitzenwert erzielt und erstmals die 4-Mrd.-€-Marke durchbrochen. Mit mehr als 2 Mrd. € steuern aber auch Portfolios das dritthöchste jemals erzielte Volumen bei und steigern sich gegenüber dem Vorjahr um stolze 23 %. Insgesamt unterstreicht eine nie dagewesene Anzahl von mehr als 200 registrierten Transaktionen die hohe Marktaktivität und die breite Nachfrage in allen Größenklassen. Das durchschnittliche Volumen pro Deal ist dabei von 35 Mio. € im Vorjahr auf 30 Mio. € gesunken.

Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1-3

in Mio. € ■ 2020 ■ 2021



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

BERLIN UND HAMBURG KOPF AN KOPF

In den bedeutenden Immobilienmärkten zeigt sich ein sehr unterschiedliches Bild: Berlin und Hamburg stechen mit etwas mehr und etwas weniger als einer halben Milliarde Euro heraus. Damit erzielen sie gegenüber dem Vorjahr erhebliche Zuwächse und auch jeweils ein Rekordergebnis der letzten zehn Jahre. Daneben erreicht lediglich Köln mit 105 Mio. € ein dreistelliges Investmentvolumen. Die übrigen Standorte bleiben zum Teil deutlich darunter und erzielen damit auch jeweils unterdurchschnittliche Resultate. Vor dem Hintergrund der insgesamt dynamischen Entwicklung der Assetklasse wird deutlich, dass die schwächeren Ergebnisse auf den Produktmangel in zentraleren Lagen der großen Hubs zurückzuführen sind. Der allgemein verbreitete Flächenmangel für logistische Nutzungen führt dazu, dass die Unternehmen häufig gezwungen sind, in periphere Lagen - und damit außerhalb der Marktgebiete - auszuweichen.

Logistik-Investments nach Größenklassen Q1-3

in %

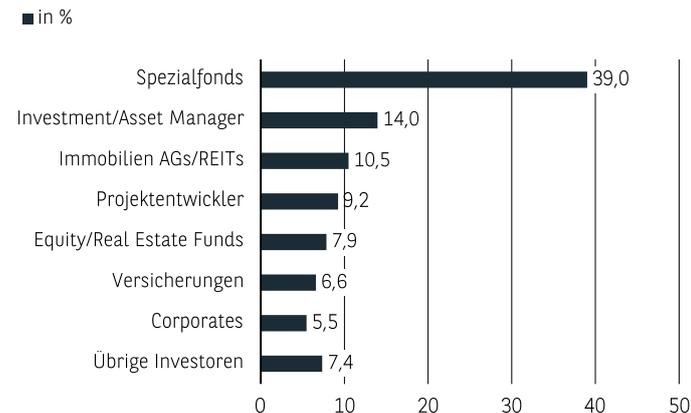


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

JEDE GRÖSSENKLASSE ÜBERDURCHSCHNITTLICH

Bei der Verteilung der Investments nach Größenklassen fallen die großvolumigen Deals mit knapp 46 % erneut am stärksten ins Gewicht. Besonders bemerkenswert ist aber das hohe Volumen an Investitionen im Segment 10 bis 25 Mio. €, das fast 18 % zum Gesamtergebnis beiträgt und sich damit den zweiten Platz sichert. Mit mehr als einer Milliarde Euro wurde in Objekte dieser Klasse wesentlich mehr investiert als je zuvor. Weitere knapp 17 % und somit ebenfalls über eine Milliarde Euro entfallen auf Deals zwischen 25 und 50 Mio. €.

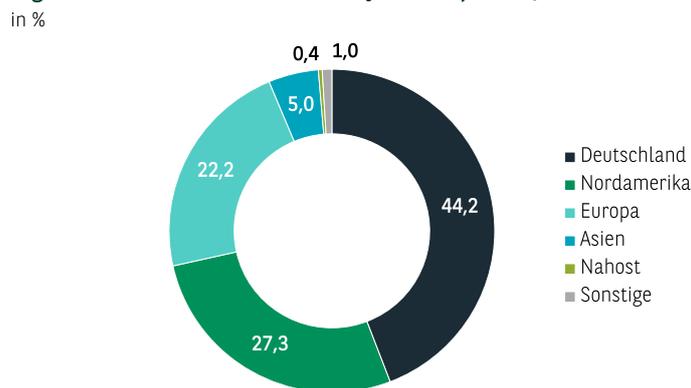
Logistik-Investments nach Käufergruppen Q1-3 2021



➤ SPEZIALFONDS DOMINIEREN DEN MARKT

Die mit Abstand aktivste Käufergruppe sind Spezialfonds, die sich mit 39 % an die Spitze der Verteilung setzen und für mehr als 2,4 Mrd. € verantwortlich zeichnen. Sie liegen sowohl bei den Einzel- als auch bei den Portfoliotransaktionen vorne und steigern ihr Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum noch einmal um 53 %. Viele institutionelle Investoren legen ihr Kapital über entsprechende Fondsstrukturen an, die dadurch weiter an Bedeutung gewinnen. Auch Investment/ Asset Manager (14 %) sowie Immobilien AGs/REITs (10,5 %) steuern einen zweistelligen Umsatzanteil zum Volumen bei. Bemerkenswert ist daneben der hohe Anteil von Projektentwicklern (gut 9 %), die auf die hohe Nachfrage nach Logistikflächen reagieren und sich Grundstücke und Objekte mit Potenzial sichern.

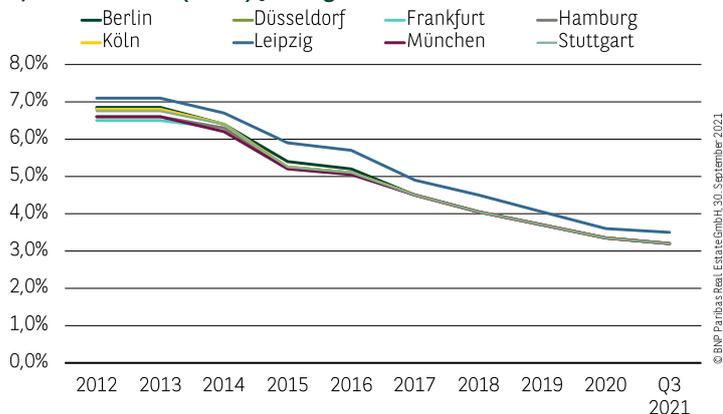
Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-3 2021



➤ AUSLÄNDISCHE ANLEGER LEGEN WIEDER DEUTLICH ZU

Nachdem der Logistik-Investmentmarkt in den vergangenen zwei Jahren mehr Kapital aus dem Inland als von ausländischen Käufern generierte, hat sich diese Entwicklung aktuell wieder umgekehrt. Mit 44 % liegt der Anteil aus Deutschland auch absolut unter dem Rekordergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum (-15 %), jedoch weiterhin auf dem zweithöchsten Niveau der vergangenen zehn Jahre. Beim ausländischen Kapital haben sowohl Anleger aus Nordamerika (gut 27 %) als auch aus Europa (rund 22 %) mit großem Abstand zu den Vorjahren neue Höchstmarken gesetzt. Asiatische Anleger zeigen sich im Gegensatz zu den Vorjahren, als sie für große Portfoliotransaktionen verantwortlich zeichneten, ruhiger. Mit einem Anteil von 5 % liegen sie deutlich unter ihrem langjährigen Durchschnitt.

Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



➤ SPITZENRENDITEN GEBEN WEITER NACH

Nachdem sich die Netto-Spitzenrenditen in den vergangenen Quartalen zunächst auf dem erreichten Niveau stabilisiert hatten, haben sie aktuell erneut nachgegeben. Mit nunmehr 3,20 % liegen sie 15 Basispunkte unter dem bisherigen Niveau und 30 Basispunkte unter dem Wert aus dem dritten Quartal 2020. In dieser Entwicklung spiegelt sich die ungebrochen hohe Nachfrage und das gleichzeitig begrenzte Angebot an Core-Objekten wider.

➤ PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für Logistik-Investments bleiben weiterhin hervorragend, sodass die hohe Nachfrage nach deutschen Logistikimmobilien von nationalen und internationalen Investoren ungebrochen bleiben dürfte. Für das in der Regel besonders umsatzstarke Schlussquartal wird daher mindestens ein Volumen von 2 Mrd. € – wie im Durchschnitt der letzten fünf Jahre – erwartet. Einzig der Produktmangel könnte etwas dämpfend auf das Ergebnis wirken.

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: 30.09.2021

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