

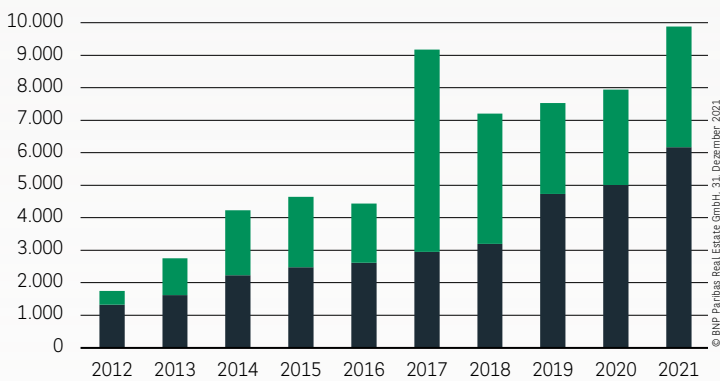


At a Glance **Q4 2021**

# LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Logistik-Investments in Deutschland

in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



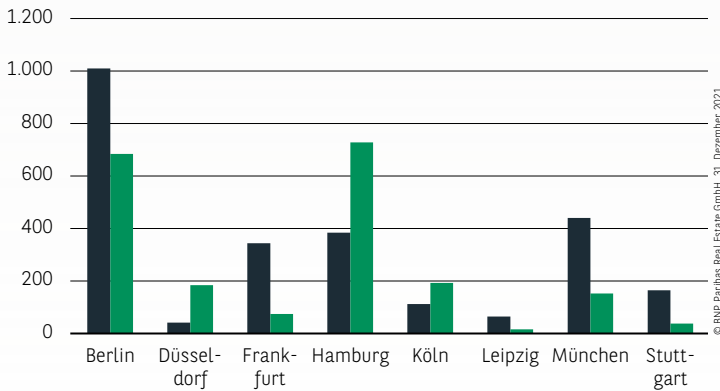
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ➤ NEUES REKORDVOLUMEN

Der Logistik-Investmentmarkt schließt das Jahr 2021 mit einem neuen Rekordergebnis ab: Das Investitionsvolumen von 9,9 Mrd. € übertrifft das bisher herausragende Resultat von 2017 um knapp 8 % und lässt den zehnjährigen Durchschnitt weit hinter sich (+66 %). Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Zunahme um gut 24 %. Im gesamten Jahresverlauf zeigte sich der Markt sehr lebhaft und trotzte dem weiterhin von der Corona-Pandemie geprägten Umfeld mit sehr vielen Deals. Die als krisenresistent geltende Assetklasse zieht dabei immer mehr Investoren an. Einzeldeals knacken erstmals die 6 Mrd.-€-Marke und steuern mit gut 62 % den Löwenanteil zum Gesamtergebnis bei. Portfolios erzielen mit 3,7 Mrd. € ebenfalls ein überdurchschnittliches Volumen, dominieren das Resultat aber nicht so stark wie im Jahr 2017, als sie für zwei Drittel der Investments verantwortlich zeichneten. Durch insgesamt fast 300 Transaktionen ist das durchschnittliche Volumen pro Deal von 35 Mio. € im Vorjahr auf 34 Mio. € gesunken.

## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten

in Mio. € ■ 2020 ■ 2021



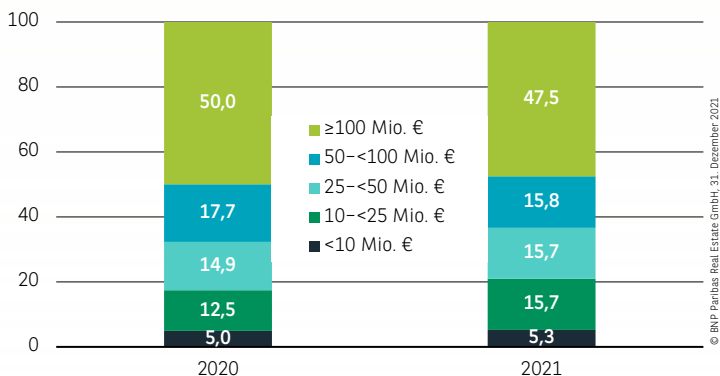
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ➤ HAMBURG VOR BERLIN AN DER SPITZE

In den bedeutenden Immobilienmärkten zeigt sich ein heterogenes Bild. Über alle Standorte hinweg, liegt das Investitionsvolumen mit 2,1 Mrd. € gut 19 % unter dem hervorragenden Resultat aus dem Vorjahr. Dabei setzt sich Hamburg an die Spitze und erzielt mit fast 730 Mio. € und großem Abstand ein neues Rekordvolumen. Berlin folgt mit 684 Mio. € auf dem zweiten Platz, was zwar deutlich unter dem außergewöhnlich hohen Ergebnis aus dem Vorjahr liegt, aber dennoch dem zweithöchsten jemals erzielten Volumen entspricht. Darüber hinaus legen die beiden Rheinmetropolen Köln (192 Mio. €) und Düsseldorf (185 Mio. €) gegenüber dem Vorjahr zu. In den übrigen Märkten wurden unterdurchschnittliche Ergebnisse erzielt, was im Wesentlichen auf mangelndes Produkt in den zentralen Lagen zurückzuführen ist.

## Logistik-Investments nach Größenklassen

in %

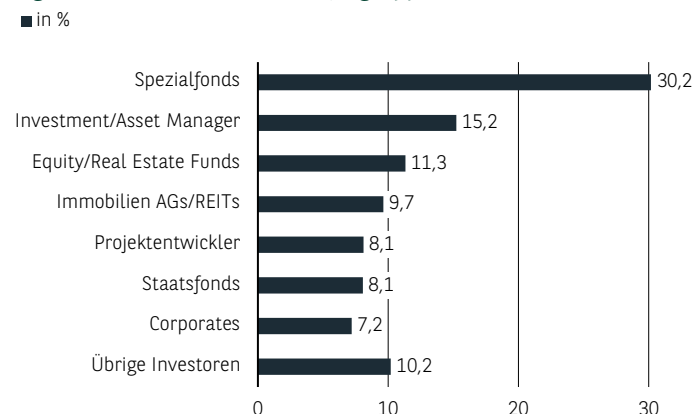


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

### ➤ BREITE NACHFRAGE IN ALLEN GRÖSSENKLASSEN

Bei der Verteilung der Investments nach Größenklassen liegen die großvolumigen Deals ab 100 Mio. € wie gewohnt an erster Position und erreichen einen Anteil von gut 47 %. Darüber hinaus sind die Volumina in den Segmenten 10 bis 25 Mio. € und 25 bis 50 Mio. € bemerkenswert hoch. Mit jeweils mehr als 1,5 Mrd. € erreichen sie Werte in einer nie dagewesenen Größenordnung. Insgesamt legen absolut betrachtet alle Klassen gegenüber dem Vorjahr jeweils um 11 % bis 57 % zu, was die breite Nachfrage in allen Segmenten unterstreicht.

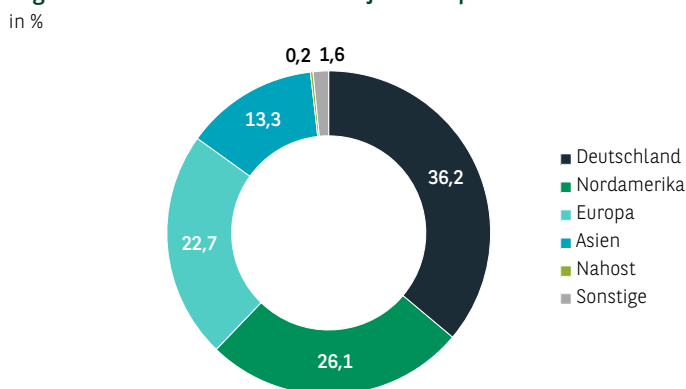
### Logistik-Investments nach Käufergruppen 2021



### ➤ SPEZIALFONDS AKTIVSTE KÄUFERGRUPPE

Das Ranking der Investoren wird, wie häufig in den vergangenen Jahren, von den Spezialfonds angeführt. Mit gut 30 % des Investmentvolumens und auch den meisten Transaktionen sind sie erneut die mit Abstand aktivste Käufergruppe. Viele institutionelle Investoren nutzen entsprechende Fondsstrukturen, um ihr Kapital anzulegen, wodurch diese weiterhin an Bedeutung gewinnen. Darüber hinaus erzielen lediglich Investment/Asset Manager (15 %) sowie Equity/Real Estate Funds (11 %) zweistellige Anteile. Immobilien AGs/REITs liegen mit knapp 10 % jedoch nur knapp darunter. Daneben nutzen auch Projektentwickler mit gut 8 % die Gunst des Markts und erzielen absolut betrachtet ein Rekordvolumen.

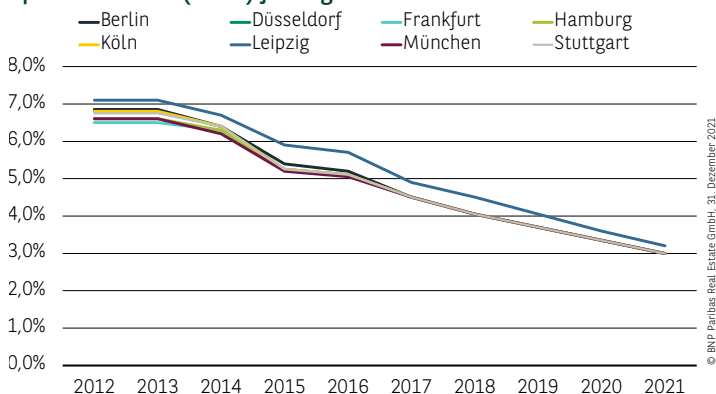
### Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 2021



### ➤ AUSLÄNDISCHE INVESTOREN ANLAGEFREUDIG

Nachdem in den vergangenen zwei Jahren deutsche Investoren mehr Kapital investierten als ausländische Käufer, wurde 2021 wieder wesentlich mehr aus dem Ausland angelegt: Mit rd. 6,3 Mrd. € ist es das zweithöchste Ergebnis nach 2017. Nordamerika setzt sich dabei mit gut 26 % vor das europäische Ausland mit knapp 23 %. Aus beiden Regionen wurden damit jeweils neue Rekordwerte investiert. Die im Vorjahr kaum in Erscheinung getretenen Asiaten melden sich mit gut 13 % zurück. Insgesamt liegen deutsche Anleger mit rd. 36 % in der Verteilung vorn. Zwar investierten sie absolut weniger als in den beiden Vorjahren, erreichen aber immer noch ihren dritthöchsten Wert.

### Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



### ➤ PREISE ZIEHEN WEITER AN

Das hohe Investmentvolumen unterstreicht die große Nachfrage nach Logistikimmobilien. Aufgrund des gleichzeitig begrenzten Angebots - insbesondere an Core-Objekten, geben die Netto-Spitzenrenditen seit vielen Jahren kontinuierlich nach. Wie schon im dritten Quartal ist die Rendite auch zum Jahresende noch einmal gesunken und beträgt nunmehr 3,00 % in den Top-Märkten. Im Vergleich zum Jahresende 2020 hat sie damit insgesamt 35 Basispunkte verloren. Lediglich in Leipzig liegt sie mit 3,20 % auf einem etwas höheren Niveau.

### ➤ PERSPEKTIVEN

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass sich die hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien weiterhin ungebrochen fortsetzen dürfte. Das Interesse an der Assetklasse nimmt sowohl von deutschen als auch ausländischen Investoren noch weiter zu, so dass auch für das Jahr 2022 wieder ein sehr hohes Transaktionsvolumen erwartet werden kann. Dabei könnte das Ergebnis allerdings durch ein nicht ausreichendes Angebot an attraktiven Anlagemöglichkeiten beschränkt werden. Ein weiterer Preisanstieg und damit das Sinken der Spitzenrendite unter die 3,00 %-Marke kann dabei nicht ausgeschlossen werden.

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: 31.12.2021

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