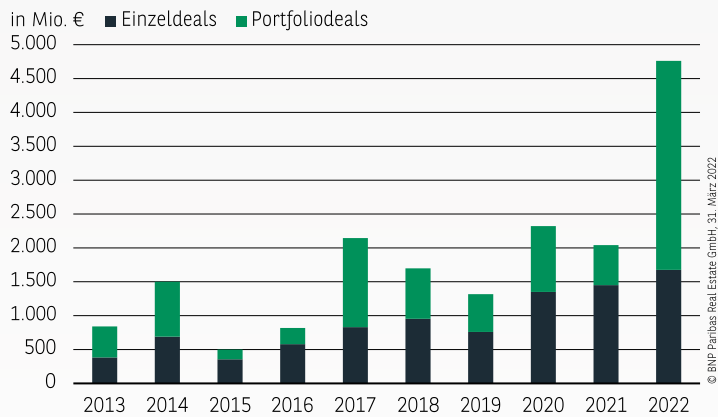




At a Glance **Q1 2022**

# LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

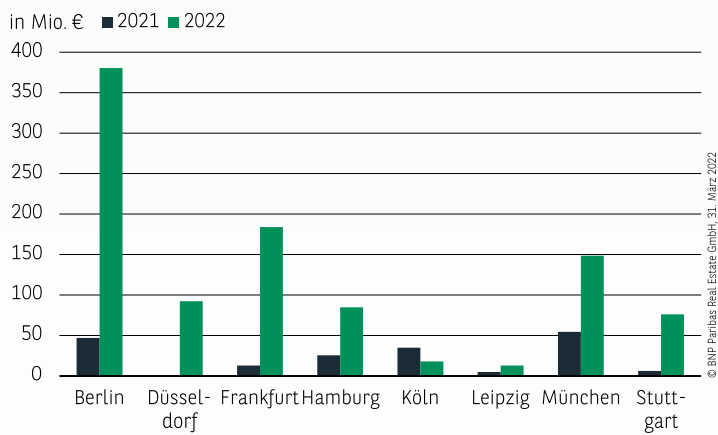
## Logistik-Investments in Deutschland Q1



## ➤ BESTER JAHRESAUFTAKT ALLER ZEITEN

Der Logistik-Investmentmarkt schloss in den ersten drei Monaten des laufenden Jahres nahtlos an das Rekordjahresergebnis 2021 an und stellt eine beeindruckende neue Bestmarke auf. Die aktuell registrierten 4,8 Mrd. € liegen nicht nur rund 133 % über dem bereits starken Ergebnis aus dem Vorjahresquartal, sondern übertreffen auch den 10-jährigen Durchschnitt um fulminante 165 %. Mit 1,7 Mrd. € stellen Einzeldeals zum dritten Mal in Folge eine neue Bestmarke zum Jahresauftakt auf, was sinnbildlich für das stetig gewachsene Investoreninteresse an der als krisenresistent geltenden Assetklasse steht. Einen besonderen Anteil an dem herausragenden Gesamtergebnis haben allerdings auch Portfoliotransaktionen, die rund zwei Drittel zum Umsatz beitragen. Auf sie entfallen damit knapp 3,1 Mrd. €, womit sie für sich genommen bereits das bisherige Rekordergebnis aus 2020 um mehr als 700 Mio. € übertreffen. Ermöglicht wurde dies nicht zuletzt dadurch, dass mit dem Abschluss der Übernahme der Deutschen Industrie Reit durch CTP und der Mehrheitsübernahme der DIC Asset an der VIB Vermögen gleich zwei Transaktionen jenseits der 500-Mio.-€-Marke in das Ergebnis einfließen. Mit fast 90 Transaktionen wurden aber auch insgesamt deutlich mehr Abschlüsse verzeichnet als üblich, was ein deutlicher Beleg dafür ist, dass der Markt aktuell so dynamisch wie nie zuvor ist.

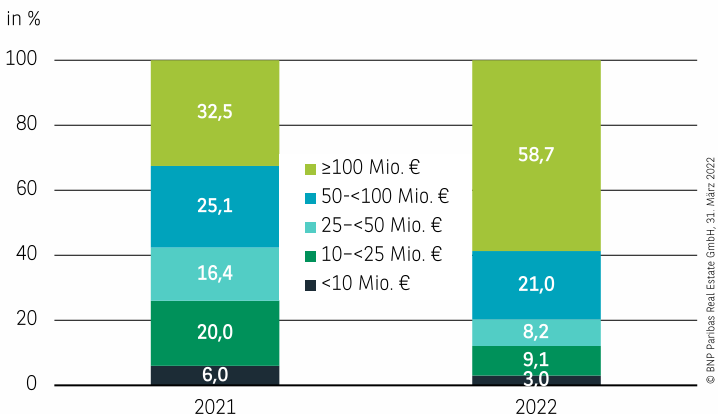
## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1



## ➤ BERLIN MIT DEUTLICHEM ABSTAND AN DER SPITZE

Auf die bedeutenden Investmentstandorte entfiel im ersten Quartal 2022 fast 1 Mrd. €, was ebenfalls einem neuen Rekord entspricht. Mit 380 Mio. € trägt Berlin mit Abstand am meisten zum Umsatz bei, gefolgt von Frankfurt mit 184 Mio. €. Für beide Märkte entspricht dies jeweils dem zweitbesten je registrierten Ergebnis. Sehr dynamisch präsentieren sich auch München, wo mit 149 Mio. € der langjährige Durchschnitt um rund 65 % übertroffen wurde sowie Hamburg mit einem Volumen von 85 Mio. € (+14 % ggü. 10-jährigem Durchschnitt). Während auch Stuttgart mit 76 Mio. € ein überproportional starkes Ergebnis erzielt, verlief der Jahresauftakt in Köln (18 Mio. €) und Leipzig (13 Mio. €) noch vergleichsweise verhalten.

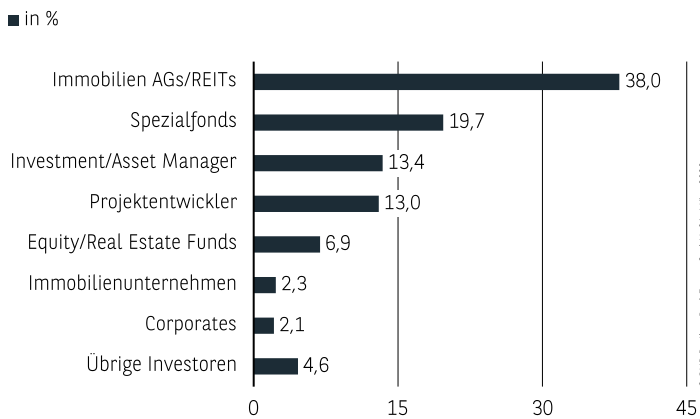
## Logistik-Investments nach Größenklassen Q1



## ➤ NICHT NUR GROSSDEALS TREIBEN DEN UMSATZ

Bei der Verteilung der Investments auf die Größenklassen spiegelt sich der sehr hohe Portfolioanteil wider. So entfallen rund 59 % auf Transaktionen größer 100 Mio. €. Dass das Rekordergebnis allerdings nicht nur auf dem großvolumigen Segment fußt, verdeutlicht ein Blick auf die absoluten Werte. So wird in ausnahmslos allen Größensegmenten der langjährige Durchschnitt um mindestens 30 % übertroffen.

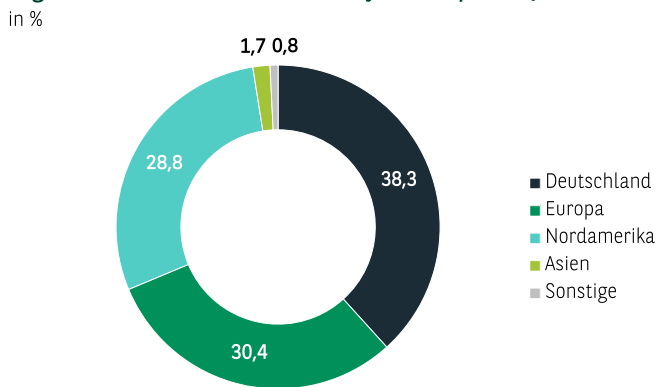
**Logistik-Investments nach Käufergruppen Q1 2022**



**IMMOBILIEN AGS/REITS DEUTLICH IN FRONT**

Nicht zuletzt durch die großvolumigen Übernahmen der DIR und VIB liegen Immobilien AGs/REITs wenig überraschend mit einem Anteil von 38 % deutlich an der Spitze der Verteilung des Volumens nach Käufergruppen. Dass weiterhin insbesondere viele institutionelle Anleger ihr Kapital über Fondsstrukturen in Logistikkassets investieren, zeigt sich am erneut starken Abschneiden der Spezialfonds, auf die knapp 20 % des Volumens entfallen. Entsprechend stehen Logistikimmobilien auch bei Investment Managern weiter hoch im Kurs, sodass auch sie mit 13 % auf bedeutende Umsatzanteile kommen. Ebenfalls 13 % tragen Projektentwickler bei. Weitere nennenswerte Umsätze erzielten Equity/Real Estate Funds (ca. 7 %), sowie Corporates (gut 2 %). Alle übrigen Käufergruppen kommen zusammen auf rund 5 %.

**Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2022**



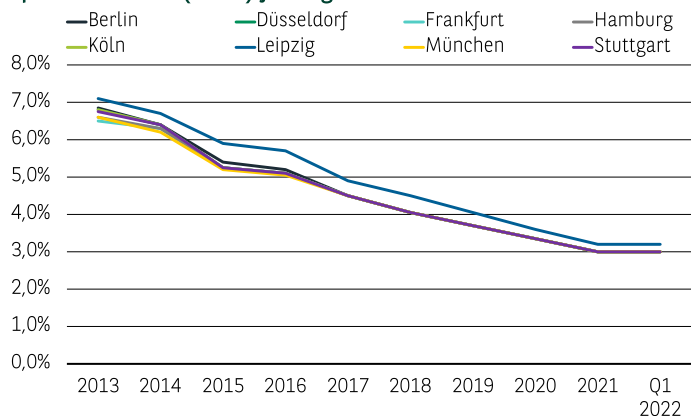
**DEUTSCHE KÄUFER SEHR AKTIV**

Nachdem in den letzten Jahren deutsche Käufer den Markt verstärkt dominiert haben, ist in jüngster Vergangenheit wieder eine deutlich höhere Dynamik aus dem Ausland zu beobachten. So liegt der Anteil ausländischer Investoren mit 62 % so hoch wie zuletzt 2018. Die größten Umsatzanteile stammen dabei von europäischen Investoren, die erstmals bereits nach drei Monaten die 1-Mrd.-€-Marke knacken. Knapp dahinter folgen mit anteilig 29 % nordamerikanische Anleger. Asiatische Käufer (knapp 2 %) zeigen sich derweil weiter verhalten. Auch wenn deutsche Anleger mit anteilig 38 % im Vergleich zum Vorjahr relativ gesehen 10 bps verlieren, entfallen auf sie in absoluten Zahlen gut 1,8 Mrd.€, was einer neuen Bestmarke entspricht.

**RENDITEN AUF DEM NIVEAU DES JAHRESENDES**

Die enorm gestiegene Nachfrage nach Logistikimmobilien hat in den vergangenen Jahren zu einem kontinuierlichen Absinken der Netto-Anfangsrenditen geführt. Allein 2021 konnte in den A-Städten ein Rückgang um 35 bps auf 3,00 % registriert werden. Seit dem Jahresende haben sich die Yields allerdings auf diesem Niveau vorerst stabilisiert. Leipzig liegt mit 3,20 % noch etwas oberhalb der übrigen großen Investmentstandorte.

**Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien**



**PERSPEKTIVEN**

Obwohl sich die geopolitischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten in den nächsten Monaten fortsetzen dürften, ist auch für den weiteren Jahresverlauf mit einer ungebrochen hohen Nachfrage nach Logistikimmobilien zu rechnen. Da bereits nach nur drei Monaten schon knapp die Hälfte des Weges zu einem neuen Jahresrekord beim Transaktionsvolumen geschafft ist, ist es aus heutiger Perspektive nicht unwahrscheinlich, dass dem Markt für Logistik-Investments ein Ausnahmejahr bevorsteht. Bei den Spitzenrenditen ist nichtsdestotrotz vorerst eine Seitwärtsbewegung das wahrscheinlichste Szenario.

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: 31.03.2022

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