



At a Glance **Q2 2022**

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

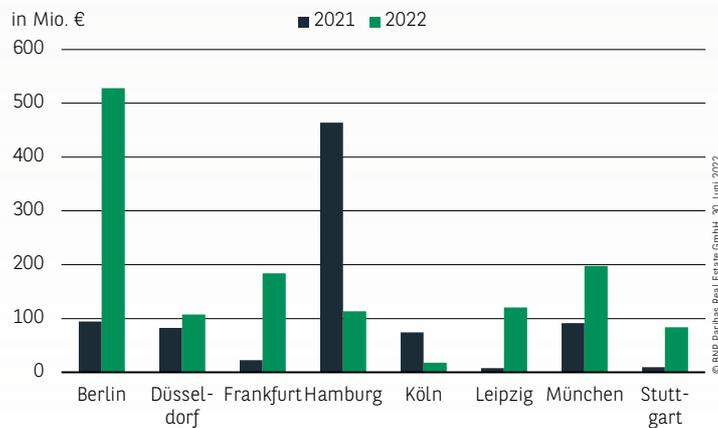
Logistik-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



ZUM REKORDHALBJAHR MIT ERSTMALS ÜBER 6 MRD. €

Der Logistik-Investmentmarkt konnte in den letzten drei Monaten dort anknüpfen, wo er nach dem ersten Quartal aufgehört hatte und setzt zur Jahresmitte eine weitere neue Bestmarke. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp 6,6 Mrd. € fiel die Gesamtbilanz sogar doppelt so hoch aus wie der langjährige Durchschnittswert, und auch das sehr gute Ergebnis aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum konnte um 55 % übertroffen werden. Dass Logistik-Investments mittlerweile eine wichtige Säule des gesamten Gewerbe-Investmentmarkts bilden, wird durch ihren Umsatzanteil von rund 22 % und dem wiederholten zweiten Platz hinter Office Investments im Assetklassen-Ranking unterstrichen. Ein weiterer Faktor, der für die hohe Stabilität des Logistik-Investmentmarkts spricht, ist die Verteilung des Umsatzes auf Einzel- und Portfoli-deals: So sind Paketverkäufe (anteilig 53 %) und Einzeltransaktionen (anteilig 47 %) im nahezu gleichen Umfang am Gesamtvolumen beteiligt, wobei Portfolios (3,5 Mrd. €) ihr zweitbestes und Einzelinvestments (3,1 Mrd. €) ihr bestes Resultat erreichen. Das rege Marktgeschehen zeichnet sich jedoch nicht nur im Volumen, sondern mit über 160 Verkäufen auch in der Deal-Anzahl ab. Dennoch hat sich durch das veränderte Zinsumfeld der Investorenkreis im Core-Segment zuletzt verkleinert und die Dynamik dadurch etwas verlangsamt.

Logistik-Investments in bedeutenden Märkten 1. Halbjahr



TOP-MÄRKTE +60 %, UMSATZSTIEGERUNG AN 6 STANDORTEN

Auf die bedeutenden Standorte entfielen im ersten Halbjahr fast 1,4 Mrd. €, was ebenfalls einem neuen Rekord entspricht. Insgesamt konnten hierbei sechs von acht großen Logistik-Hubs mit Umsatzsteigerungen dazu beitragen, dass die Top-Märkte auf ein knapp 60 % höheres Ergebnis als im Vorjahr kamen. Als entscheidendster Treiber ist dabei die Hauptstadt Berlin zu nennen, die sich mit einem Volumen von 528 Mio. € an der Spitze deutlich absetzt. Zwischen 100 und 200 Mio. € wurden zudem in München (198 Mio. €), Frankfurt (184 Mio. €), Leipzig (121 Mio. €), Hamburg (113 Mio. €) und Düsseldorf (108 Mio. €) investiert. Auf eine gute Bilanz kommt jedoch auch Stuttgart (84 Mio. €), während in Köln (18 Mio. €) bislang noch keine größeren Logistik-Investments registriert werden konnten. Bemerkenswert ist zudem, dass mit 79 % des Umsatzes auch wieder einmal ein sehr hohes Volumen außerhalb der Top-Märkte zu verorten ist.

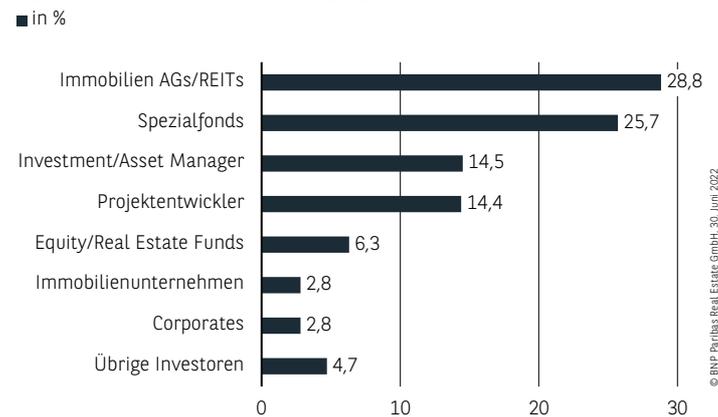
Logistik-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



50 % MIT BIG-DEALS, 50 % MIT OBJEKTEN BIS 100 MIO. €

Die breite Umsatzbasis des Logistikumsatzes zeigt sich auch bei den Größenklassen: So sind sowohl Deals ab 100 Mio. € als auch Investments bis zu dieser Marke jeweils für die Hälfte des Volumens verantwortlich. Hierbei erreichten ausnahmslos alle Kategorien überdurchschnittliche Resultate zur Jahresmitte.

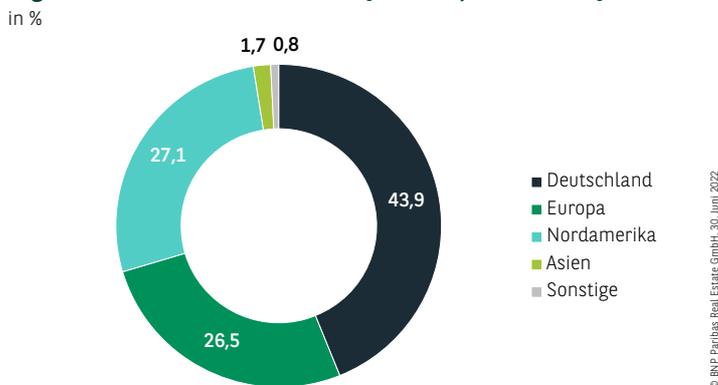
Logistik-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2022



ZWEI KÄUFERGRUPPEN SETZEN SICH AN DER SPITZE AB

Mit zusammengenommen fast 55 % des Gesamtergebnisses verteilt sich das Gros des Logistik-Investmentvolumens nach den ersten sechs Monaten auf zwei Investorengruppen, die beide Top-Ergebnisse erzielen. Zu nennen sind hierbei Immobilien AGs/REITs, die sich mit einem Umsatzanteil von fast 29 % knapp vor die Spezialfonds setzen (etwa 26 %). Bemerkenswert ist hierbei, dass sich die Investmentstruktur beider Anleger völlig unterschiedlich darstellt: Während Immobilien AGs/REITs insbesondere im Portfoliosegment aktiv waren (anteilig 89 %) und u. a. von Übernahmen profitierten, erreichen Spezialfonds getrieben durch Einzeldeals (anteilig 86 %) ein ausgezeichnetes Volumen. Auf zweistellige Prozentanteile kommen außerdem noch Investment/Asset Manager und Projektentwickler (jeweils über 14 %). Vor allem die Aktivität der Projektentwickler unterstreicht die hohe Attraktivität der weiter boomenden Nutzermärkte, indem sie immer wieder neue Projekte anstoßen und diese veräußern.

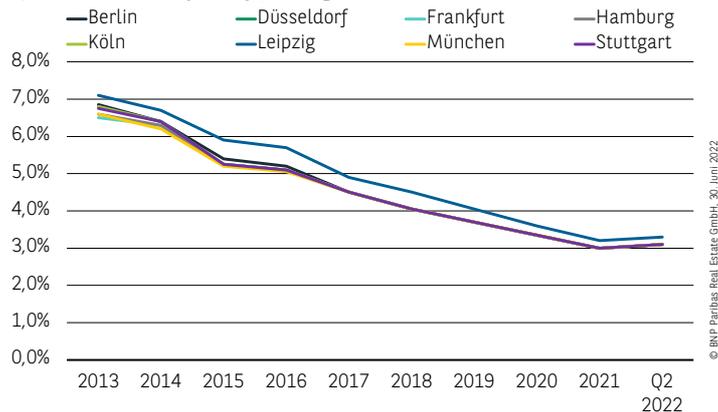
Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr 2022



INTERNATIONALE KÄUFER MIT 56 % MARKTANTEIL

Nachdem in den letzten Jahren deutsche Investoren den Markt verstärkt dominiert haben, ist in jüngster Vergangenheit wieder eine deutlich höhere Dynamik aus dem Ausland zu beobachten. Somit konnten internationale Anleger in den ersten zwei Quartalen sowohl beim Volumen (3,7 Mrd. €), als auch beim Umsatzanteil (56 %) ihr zweitbestes Resultat der letzten fünf Jahre verbuchen. Den größten Beitrag hierzu liefern europäische und nordamerikanische Käufer, die beide Spitzenwerte erzielen und mit Marktanteilen von jeweils rund 27 % repräsentiert sind. Asiatische Käufer (knapp 2 %) zeigen sich derweil weiter verhalten. Auch wenn deutsche Anleger mit anteilig 44 % im Vergleich zum Vorjahr relativ gesehen 6 Prozentpunkte verlieren, entfallen auf sie gut 2,9 Mrd.€, was einer neuen Bestmarke entspricht.

Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



TALFAHRT BEI DEN RENDITEN ZUNÄCHST GEBREMST

Zwar ist die Nachfrage weiterhin als ausgezeichnet zusammenzufassen, das veränderte Zinsumfeld auf den Finanzmärkten geht jedoch auch an den Logistik-Spitzenrenditen nicht spurlos vorbei. Dementsprechend wurde die Renditekompression der letzten Jahre gestoppt und in ein leichtes Anziehen der Spitzenrenditen um jeweils 10 Basispunkte in den Top-Märkten umgekehrt. Somit notieren alle A-Städte aktuell bei 3,10 % und Leipzig bei 3,30 %.

PERSPEKTIVEN

Obwohl sich die geopolitisch-, wirtschaftlich- und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten im nächsten Quartal fortsetzen dürften, ist auch für die zweite Jahreshälfte generell mit einer guten Nachfrage nach Logistik-Assets zu rechnen. Da bereits zur Jahresmitte der langjährige Durchschnitt der Gesamtjahre geknackt werden konnte, steht dem Logistik-Investmentmarkt in jedem Fall ein Ausnahmejahr bevor. Bei den Renditen ist bei aller Euphorie jedoch nicht auszuschließen, dass sich diese im Jahresverlauf auf ein höheres Niveau bzw. niedrigeres Preislevel zubewegen.

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.