

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistik-Investmentmarkt-Zahlen für das 3. Quartal 2021

Logistik-Investments bleiben auf der Überholspur

Die Erfolgsstory auf dem Logistik-Investmentmarkt setzt sich fort. In den ersten drei Quartalen wurden 6,2 Mrd. € in diese Assetklasse investiert und damit noch einmal 10 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„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 Milliarden Euro steuern aber auch Portfolios das dritthöchste jemals erzielte Volumen bei und steigern sich gegenüber dem Vorjahr um stolze 23 Prozent. 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 Millionen Euro im Vorjahr auf 30 Millionen Euro gesunken“, sagt Christopher Raabe, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH.

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



PRESSEMITTEILUNG

die Unternehmen häufig gezwungen sind, in periphere Lagen - und damit außerhalb der Marktgebiete - auszuweichen.

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. €.

Spezialfonds dominieren den Markt, ausländische Anleger legen wieder deutlich zu

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.

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.



PRESSEMITTEILUNG

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 Milliarden Euro – wie im Durchschnitt der letzten fünf Jahre – erwartet. Einzig der Produktmangel könnte etwas dämpfend auf das Ergebnis wirken“, fasst Christopher Raabe die weiteren Aussichten zusammen.

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.000 Mitarbeitenden unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 30 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe, ein weltweit führender Finanzdienstleister.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 6.000 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktorija Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktorija.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

