

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Logistik-Investmentmarkt-Zahlen für das 4. Quartal 2021

Neues Rekordvolumen auf dem Logistik-Investmentmarkt

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 %. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„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“, so Christopher Raabe, Geschäftsführer und Head of Logistics & Industrial der BNP Paribas Real Estate GmbH. Durch insgesamt fast 300 Transaktionen ist das durchschnittliche Volumen pro Deal von 35 Mio. € im Vorjahr auf 34 Mio. € gesunken.

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



PRESSEMITTEILUNG

ist.

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.

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.

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.

Preise ziehen weiter an



PRESSEMITTEILUNG

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“, sagt Christopher Raabe.

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
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com

