

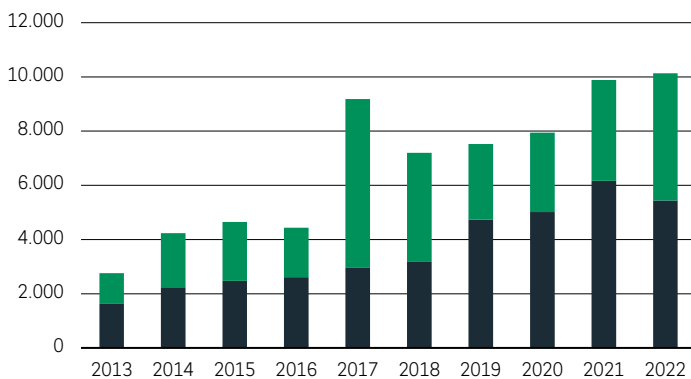


At a Glance **Q4 2022**

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Logistik-Investments in Deutschland

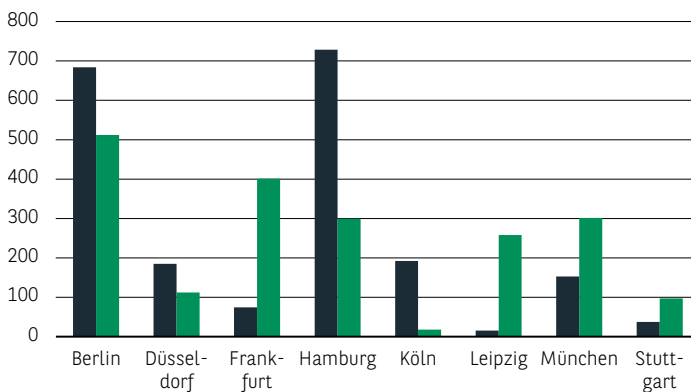
in Mio. € ■ Einzeldeals ■ Portfolios



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

Logistik-Investments in bedeutenden Märkten

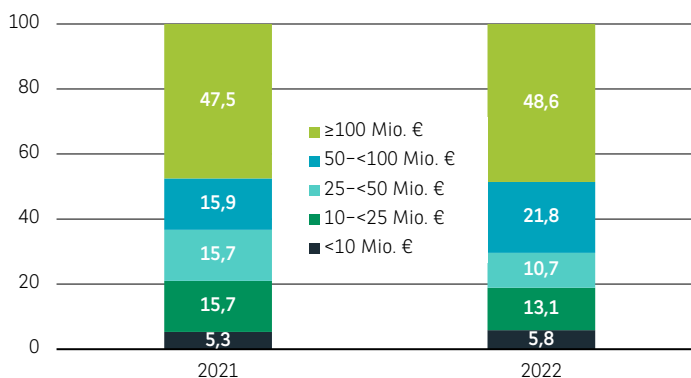
in Mio. € ■ 2021 ■ 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

Logistik-Investments nach Größenklassen

in %



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

ETWAS ÜBER DEM VORJAHR UND ERSTMALS ÜBER 10 MRD. €

Der Logistik-Investmentmarkt konnte zum Jahresende dort aufhören, wo er nach Abschluss des ersten Quartals begonnen hat: Mit einem Rekordergebnis, das sich mit gut 10,1 Mrd. € erstmals über der 10 Mrd.-€-Marke einordnet und damit knapp über dem bereits ausgezeichneten Vorjahreswert (+3 %) liegt. Mit diesem Resultat können sich Logistik-Investments mit einem Umsatzanteil von 19 % am Gewerbe-Investmentmarkt zudem das zweite Mal in Folge vor den Retail- (17 %) und hinter den Office-Sektor (41 %) auf Platz zwei im Assetklassen-Ranking schieben. Hinter dem Zahlenwerk verbergen sich jedoch Entwicklungen, die auf die im Jahresverlauf veränderten Rahmenbedingungen, bezogen auf das Zinsumfeld und die unsichere geopolitische Lage, hindeuten. Somit hat sich der Umsatzanstieg, verglichen mit dem jeweiligen Vorjahreszeitraum, spürbar von einem Plus um 133 % im starken ersten Quartal auf ein lediglich 3 % höheres Ergebnis im Gesamtjahr 2022 verringert. Bezogen auf die beiden Segmente der Einzel- (5,4 Mrd. €) und der Portfolio-Deals (4,7 Mrd. €) ist ein ausgewogenes Verhältnis von knapp 54 % bzw. rund 46 % am Volumen festzustellen. Paketverkäufe waren hierbei umfangreicher (+ 26 %) und Einzeltransaktionen in etwas geringerem Maße am Investmentgeschehen (- 12 %) beteiligt als noch 2021.

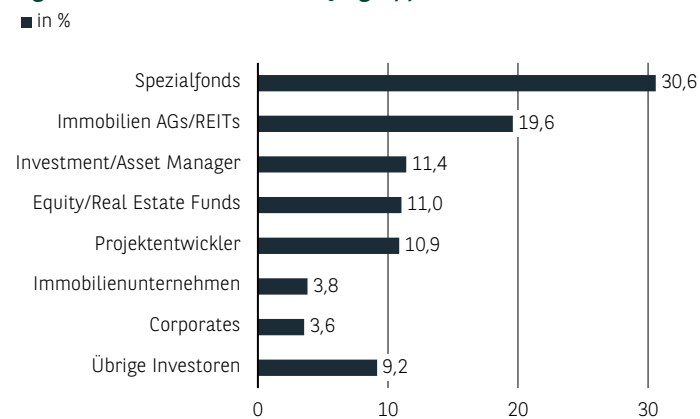
TOP-MÄRKTE: UMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU, ANTEILIG 20 %

Auf die bedeutenden Standorte entfielen im Gesamtjahr 2022 rund 2 Mrd. €, was einem vergleichbaren Ergebnis wie im Vorjahr entspricht. Auf der Ebene der einzelnen Logistik-Hubs halten sich die Standorte mit Umsatzsteigerungen und -Rückgängen hierbei die Waage. Bemerkenswert ist zudem, dass mit gut 80 % des Umsatzes auch wieder einmal ein sehr hohes Volumen außerhalb der Top-Märkte zu verorten ist. Als entscheidendste Treiber unter den großen Logistikregionen ist die Hauptstadt Berlin zu nennen, die sich mit einem Volumen von 512 Mio. € an die Spitze setzt. Über 250 Mio. € wurden zudem in Frankfurt (401 Mio. €), München (301 Mio. €), Hamburg (299 Mio. €) und Leipzig (258 Mio. €) investiert. Unter der 250 Mio.-€-Marke ordnen sich dagegen Düsseldorf (112 Mio. €) Stuttgart (97 Mio. €) und Köln (18 Mio. €) ein.

PORTFOLIOS UND BIG DEALS: GROSSTRANSAKTIONEN VORNE

Die zahlreichen großvolumigen Portfolios und einige Big Tickets bei den Einzeltransaktionen haben erneut zu einem beachtlichen Umsatz in der Kategorie ab 100 Mio. € geführt (4,9 Mrd. €; anteilig 49 %). Ein Ausnahmeresultat kann jedoch vor allem auch im Segment der Verkäufe zwischen 50 und 100 Mio. € vermeldet werden, das mit gut 2,2 Mrd. € auf einen Anteil von fast 22 % kommt. Verkäufe bis 50 Mio. € zeichnen zudem für weitere 29 % verantwortlich.

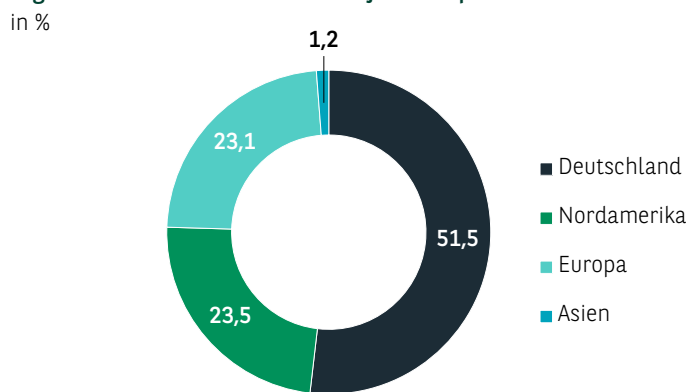
Logistik-Investments nach Käufergruppen 2022



➤ SPEZIALFONDS UND IMMOBILIEN AGS DOMINIEREN

Mit zusammen gut 50 % des Gesamtergebnisses verteilt sich die Hälfte des Logistik-Investmentvolumens zum Jahresende auf zwei Investorengruppen, die beide Top-Ergebnisse erzielen. Zu nennen sind hierbei Spezialfonds, die sich mit einem Umsatzanteil von fast 31 % vor Immobilien AGs/REITs setzen (knapp 20 %). Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Investmentstruktur beider Anleger völlig unterschiedlich darstellt: Während Immobilien AGs/REITs insbesondere im Portfoliosegment aktiv waren, stellen Spezialfonds die wichtigsten Käufer im Einzeldeal-Segment dar. Auf zweistellige Prozentanteile kommen außerdem noch Investment/Asset Manager, Equity/Real Estate Funds und Projektentwickler (jeweils rund 11 %). Vor allem die Aktivität der Projektentwickler unterstreicht die hohe Attraktivität der weiter boomenden Nutzermärkte, indem sie immer wieder neue Projekte anstoßen und diese veräußern.

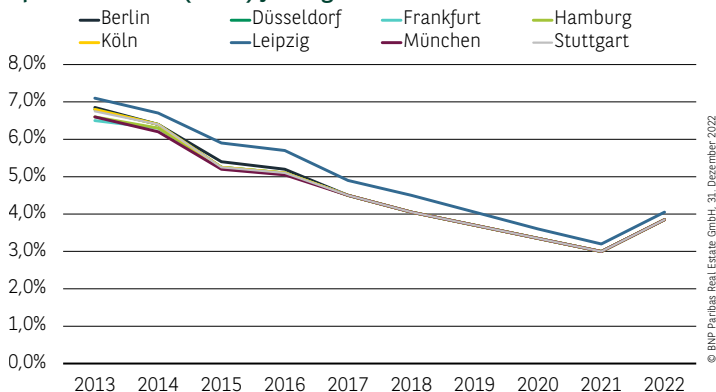
Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 2022



➤ NATIONALE- UND CROSS-BORDER-DEALS AUSGEGLICHT

Nachdem der Markt für Logistik-Investments zur Jahresmitte zunächst fest in der Hand internationaler Investoren war, partizipierten deutsche Anleger in der zweiten Jahreshälfte aktiv am Marktgeschehen und knackten die 50 %-Marke (anteilig knapp 52 %). Dabei sind ihnen gut 5,2 Mrd. € und damit ein so hohes Volumen wie nie zuvor zuzurechnen. Zwar präsentierten sich internationale Käufer mit den veränderten Rahmenbedingungen im zweiten Jahresabschnitt etwas verhaltener als zuvor, insgesamt generierten jedoch auch sie einen überdurchschnittlichen Umsatz (rund 5 Mrd. € und anteilig rund 48 %). Im Fokus standen hierbei in erster Linie nordamerikanische und europäische Anleger, die mit knapp 24 % bzw. gut 23 % nahezu im gleichen Umfang in Logistik-Assets investiert haben.

Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



➤ RENDITEANSTIEG SETZT SICH IM VIERTEN QUARTAL FORT

Zwar ist die Nachfrage weiter als hoch einzustufen, das veränderte Zinsumfeld geht jedoch auch an den Logistik-Spitzenrenditen nicht spurlos vorbei. Demnach wurde die Renditekompression der letzten Jahre gestoppt und in ein Anziehen der Spitzenrenditen um jeweils 85 Basispunkte im Vorjahresvergleich (+50 bps im vierten Quartal) in den Top-Märkten umgekehrt. Somit notieren die A-Städte aktuell bei 3,85 % und Leipzig bei 4,05 %.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Logistik-Investmentmarkt hat bereits im vierten Jahr in Folge Umsatzsteigerungen verbuchen können und das Transaktionsvolumen damit im Gesamtjahr 2022 auf ein neues Level gehoben. Nichtsdestotrotz wurden knapp zwei Drittel des Ergebnisses in der ersten Jahreshälfte generiert, was ein deutliches Indiz für die bestehenden konjunkturellen und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten zu werten ist. Für Logistik-Investments sprechen jedoch die weiter boomenden Nutzermärkte, die in Kombination mit verbesserten Rahmenbedingungen auch die Investmentsparte im Jahresverlauf 2023 wieder spürbar antreiben dürften.

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: 31.12.2022

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