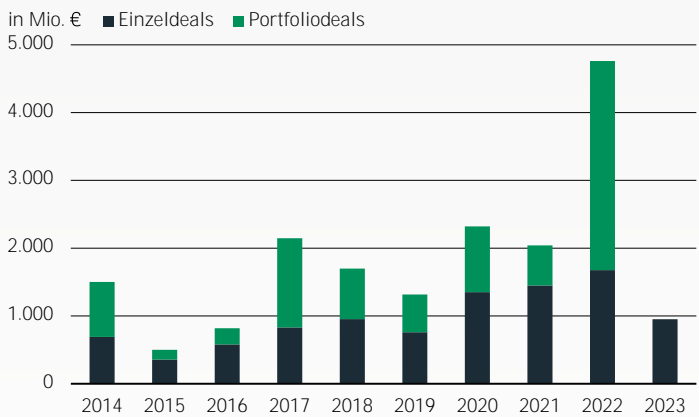




At a Glance **Q1 2023**

# LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Logistik-Investments in Deutschland Q1

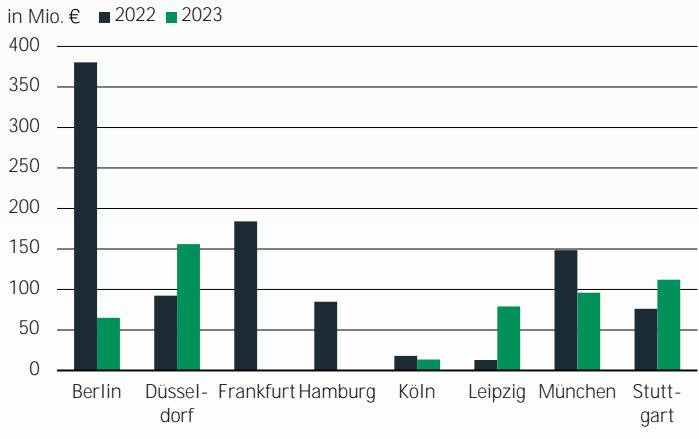


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

## ➤ VERHALTENER JAHRESAUFTAKT

Der rapide Wandel auf den globalen Finanzmärkten in Kombination mit den aktuellen Unsicherheiten über die weitere Entwicklung auf den Nutzermärkten haben die Dynamik auf dem gewerblichen Investmentmarkt zu Jahresbeginn spürbar gedämpft. Auch die in jüngerer Vergangenheit vergleichsweise krisenresistente Assetklasse Logistik ist von dieser Entwicklung nicht ausgenommen. Mit rund 951 Mio. € steht für den Logistik-Investmentmarkt der schwächste Jahresauftakt seit 2016 (818 Mio. €) zu Buche, womit das Rekordergebnis aus dem Vorjahr um rund 80 % und der langjährige Durchschnitt um 47 % unterschritten wurde. Bemerkenswert ist jedoch, dass das aktuelle Resultat vollständig auf Einzeldeals fußt und ihr Volumen sich in etwa in ihrem langjährigen Durchschnitt bewegt. Dass allein mit Single-Deals fast die 1 Mrd. €-Marke erreicht wurde, spricht dafür, dass Käufer und Verkäufer auch in der aktuellen Phase weiterhin zueinander finden. Beide Seiten sondieren den Markt aktuell jedoch sehr viel stärker als noch in den Vorjahren, sodass Transaktionen entsprechend selektiver vollzogen werden.

## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1

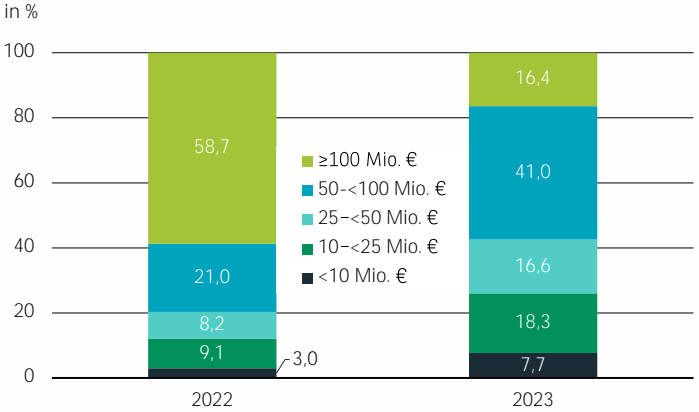


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

## ➤ ANTEIL DER TOP-MÄRKTE ÜBERPROPORTIONAL HOCH

In den ersten drei Monaten des Jahres wurden 521 Mio. € in Logistikimmobilien in den bedeutenden Standorten investiert. Ihr Umsatzanteil liegt damit aktuell bei rund 55 %, was den Schnitt der letzten fünf Jahre (28 %) deutlich übertrifft und darauf hinweist, dass das Core- bzw. Core-Plus-Segment weiterhin im Fokus der Anleger steht. Die im zweiten Halbjahr 2022 trotz aller konjunktureller Unsicherheiten deutlich gestiegenen Logistikkmieten in den Top-Märkten bei gleichzeitig sehr niedrigen Leerständen dürften hier eine entscheidende Rolle spielen. Der differenzierte Blick auf die einzelnen Städte enthüllt jedoch ein durchwachsendes Bild. Während in Frankfurt und Hamburg noch keine Umsätze registriert werden konnten, erzielen Düsseldorf (156 Mio. €), Stuttgart (112 Mio. €) und Leipzig (79 Mio. €) im langjährigen Vergleich sehr gute Ergebnisse. Für München (96 Mio. €), Berlin (65 Mio. €) und Köln (14 Mio. €) können derweil niedrigere Resultate als üblich vermeldet werden.

## Logistik-Investments nach Größenklassen Q1

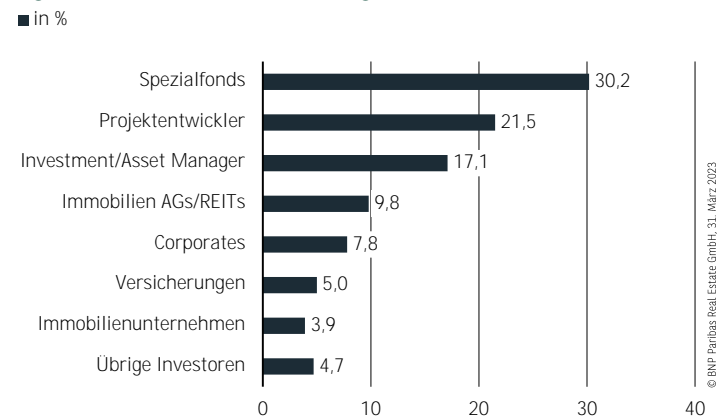


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

## ➤ NUR EIN DEAL IM DREISTELLIGEN MILLIONENSEGMENT

Das Fehlen an großen Portfoliotransaktionen macht sich in der Verteilung des Umsatzes auf die Größenklassen bemerkbar. So konnte mit dem Verkauf des Gewerbeparks „Areal Böhler“ lediglich eine Transaktion im dreistelligen Millionenbereich verzeichnet werden. Mit einem Umsatzbeitrag von 390 Mio. € entfällt der größte Anteil aktuell auf Deals im Größensegment 50 bis 100 Mio. €.

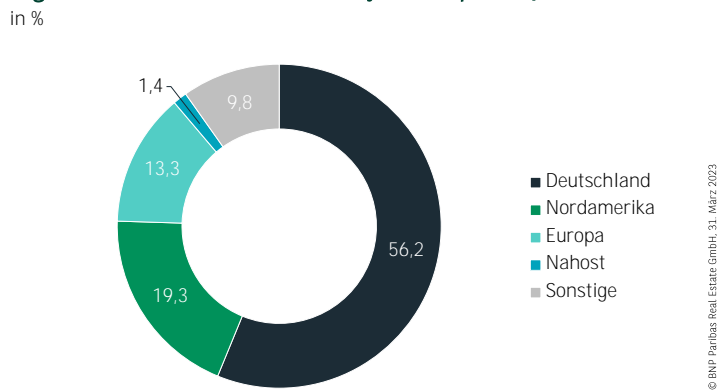
**Logistik-Investments nach Käufergruppen Q1 2023**



**➤ SPEZIALFONDS WIE ÜBLICH IN FRONT**

Die Verteilung des Investmentvolumens auf die Käufergruppen wird wie in den Vorjahren von Spezialfonds angeführt, die rund 30 % zum Ergebnis beitragen. Absolut gesehen entsprechen die aktuell registrierten 286 Mio. € jedoch einem Minus von 28 % gegenüber dem langjährigen Schnitt. An zweiter Stelle liegen derweil Projektentwickler, auf die 21,5 % des Umsatzes entfallen. Das auch im langjährigen Vergleich sehr gute Abschneiden dieser Gruppe ist maßgeblich auf den bislang größten Deal des Jahres, der Veräußerung des Gewerbeparks „Areal Böhler“ für mehr als 150 Mio. €, zurückzuführen. Einen ebenfalls zweistelligen Umsatzanteil tragen mit gut 17 % zudem noch Investment/Asset Manager bei.

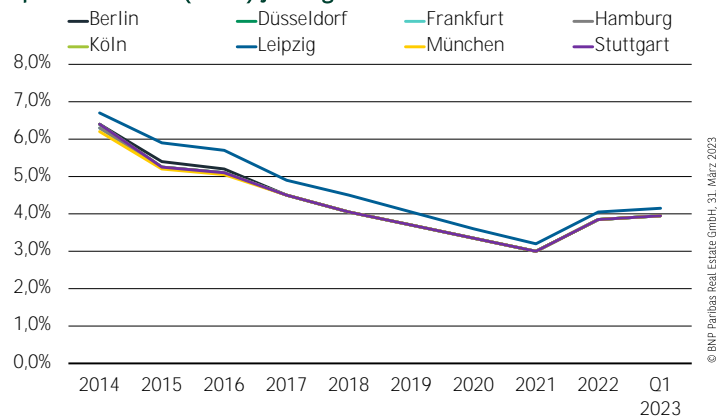
**Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2023**



**➤ NATIONALE INVESTOREN TRAGEN MEHR ALS DIE HÄLFTE BEI**

Die Verteilung des Investitionsvolumens nach Herkunft des Kapitals spiegelt aktuell in gewissem Maße das Fehlen von Portfolio-transaktionen wider. In den vergangenen Jahren haben ausländische Investoren häufig mittels großer Paketkäufe am Marktgeschehen partizipiert und entsprechend oftmals den Großteil des Investitionsvolumens beigesteuert. Im aktuellen Marktumfeld, das von Einzeltransaktionen geprägt ist, liegen jedoch inländische Investoren mit einem Umsatzanteil von gut 56 % in Front. Die aktivste internationale Käufergruppe waren im ersten Quartal nordamerikanische und europäische Investoren. Mit 184 Mio. € (-58 %) bzw. 127 Mio. € (-65 %) liegen beide Gruppen jedoch absolut gesehen weit unterhalb ihres jeweiligen langjährigen Durchschnitts.

**Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien**



**➤ RENDITEN MIT LEICHTEM ANSTIEG**

Da die Notenbanken auch im ersten Quartal 2023 die Leitzinsen erneut angehoben haben, sind die gestiegenen Finanzierungskosten weiterhin das bestimmende Thema auf dem Logistik-Investmentmarkt. Entsprechend haben die Netto-Spitzenrenditen seit Jahresbeginn leicht um weitere 10 Basispunkte angezogen. Die A-Städte notieren damit nun bei 3,95 %, während in Leipzig 4,15 % anzusetzen sind.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Da für die kommenden Monate weitere Zinsschritte seitens der Notenbanken nicht auszuschließen sind, dürfte das Transaktionsgeschehen auf dem Logistik-Investmentmarkt auch im zweiten Quartal deutlich gehemmt sein. Ein nachhaltiger Abschluss der Preisfindungsphase und eine damit einhergehend wachsende Marktdynamik dürfte erst dann absehbar sein, wenn sich die Marktakteure sicher sind, dass der Zingipfel erreicht ist. Aus heutiger Perspektive erscheint es wahrscheinlich, dass dies im Laufe des zweiten Halbjahres geschehen wird. Sicher erscheint derweil bereits heute, dass am Jahresende ein Transaktionsvolumen weit unterhalb des langjährigen Durchschnitts (6,8 Mrd. €) zu Buche stehen wird.

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.