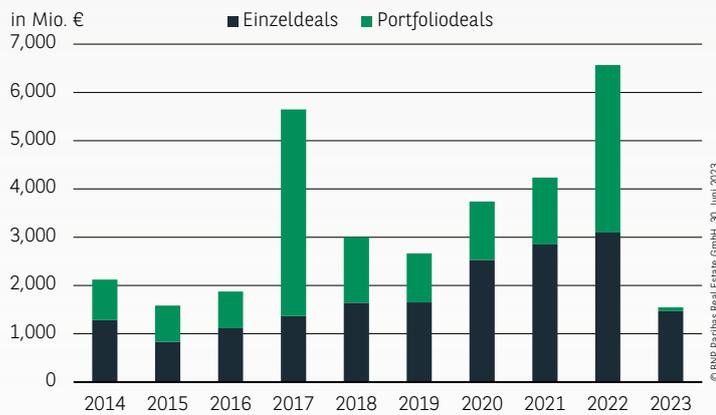




At a Glance **Q2 2023**

# LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Logistik-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

## ➤ KEINE BELEBUNG IM ZWEITEN QUARTAL

Nachdem bereits der Jahresauftakt verhalten ausgefallen ist, blieb auch im zweiten Quartal eine spürbare Belebung des deutschen Logistik-Investmentmarkts aus. In den vergangenen drei Monaten konnte lediglich ein Transaktionsvolumen von knapp 600 Mio. € registriert werden, was dem zweitniedrigsten Quartalwert der vergangenen 10 Jahre entspricht. Zum Halbjahr summiert sich das Volumen damit auf insgesamt 1,55 Mrd. €, womit das Rekordresultat aus dem Vorjahr um 76 % und der langjährige Durchschnitt um 53 % unterschritten wurde. Insbesondere das momentane Fehlen größerer Portfoliotransaktionen macht sich hier bemerkbar. Nur 80 Mio. € können dem Segment aktuell zugeschrieben werden, was mit großem Abstand dem niedrigsten Wert der vergangenen 10 Jahre entspricht. Das Volumen der Einzeldeals (1,47 Mrd. €) fällt im langjährigen Schnitt zwar ebenfalls unterdurchschnittlich aus, bewegt sich allerdings auf dem Vor-Corona-Niveau.

## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

## ➤ DÜSSELDORF UND STUTTGART MIT GUTEN ERGEBNISSEN

In den ersten sechs Monaten des Jahres wurden rund 569 Mio. € in Logistikimmobilien in den bedeutenden Standorten investiert, womit der langjährige Schnitt um gut ein Drittel unterschritten wurde. Getrieben durch die bislang größte Transaktion des Jahres, die Veräußerung des Gewerbeparks „Areal Böhler“ für mehr als 150 Mio. €, liegt Düsseldorf im Ranking der bedeutenden Märkte aktuell an der Spitze. Während auch Stuttgart (112 Mio. €, +33 % ggü. 2022) ein vergleichsweise gutes Resultat erzielt, verzeichnen alle übrigen Standorte teils deutlich niedrigere Volumina als üblich. München liegt mit gut 108,5 Mio. € (-45 %) auf dem dritten Rang. Auf den weiteren Plätzen folgen Leipzig (81 Mio. €; -33 %), Berlin (65 Mio. €; -88 %), Frankfurt (30 Mio. €; -84 %) und Köln (13,5 Mio. €; -25 %). In Hamburg konnte derweil noch keine Transaktion registriert werden.

## Logistik-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr

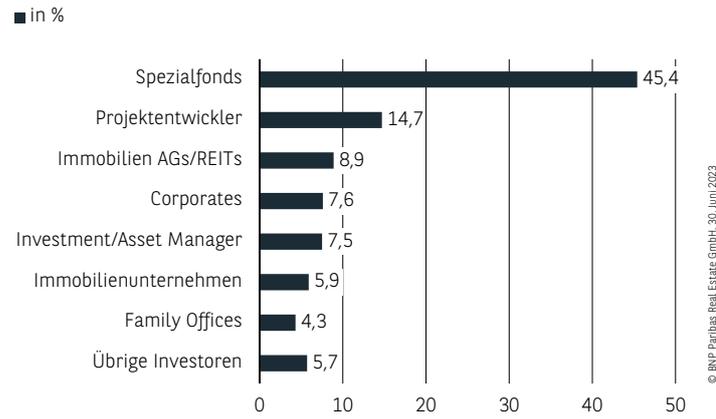


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

## ➤ DREISTELLIGES MILLIONENSEGMENT KAUM VERTRETEN

Das bisherige Fehlen größerer Portfoliotransaktionen spiegelt sich deutlich in der Verteilung des Investitionsvolumens auf die einzelnen Größenklassen wider. So liegt der Anteil der Großtransaktionen oberhalb der 100-Mio.-€-Marke bei lediglich 10 % und damit auf dem niedrigsten je registrierten Niveau. Nur eine Transaktion kann der Kategorie bislang zugeordnet werden. Mit einem Beitrag von 523 Mio. € entfällt derweil der größte Umsatzanteil auf das Segment 50 bis 100 Mio. €, was einem Wert nur leicht unterhalb des langjährigen Schnitts entspricht.

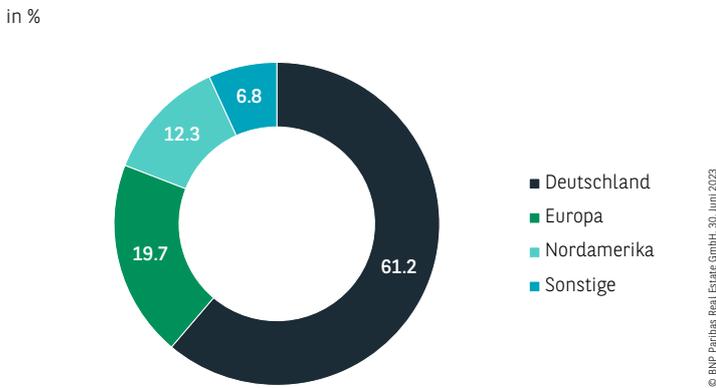
**Logistik-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2023**



**➤ SPEZIALFONDS MIT GROSSEM ABSTAND AN DER SPITZE**

Wie in den vergangenen Jahren üblich wird die aktuelle Verteilung des Investitionsvolumens auf die Käufergruppen von Spezialfonds angeführt, die rund 45 % zum Ergebnis beitragen. Übersetzt in absolute Zahlen entspricht dies gut 700 Mio. €, was ihrem üblichen Aktivitätslevel gleichkommt. Mit großem Abstand folgen an zweiter Stelle Projektentwickler (knapp 15 %). Bis zum Halbjahr investierten sie insgesamt 228 Mio. €, was maßgeblich auf die Veräußerung des „Areal Böhler“ zurückzuführen ist. Alle weiteren Käufergruppen liegen jeweils bei Anteilen im einstelligen Prozentbereich. Immobilien AGs/REITs platzieren sich dabei mit knapp 9 % auf dem dritten Platz im Ranking der aktivsten Käufer.

**Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr 2023**



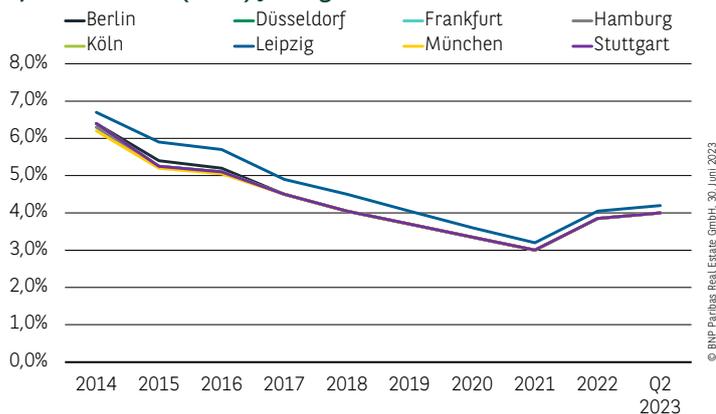
**➤ INLÄNDISCHE KÄUFER PARTIZIPIEREN ÜBERPROPORTIONAL**

Der deutsche Logistik-Investmentmarkt wurde im ersten Halbjahr deutlich von inländischen Käufern dominiert. Mit anteilig 61 % erzielen sie einen ungewöhnlich hohen Umsatzbeitrag. Hierin spiegelt sich deutlich wider, dass sich das aktuelle Marktgeschehen fast ausschließlich im Segment der Einzeltransaktionen abspielt. Die hohen Umsatzanteile ausländischer Investoren der vergangenen Jahre standen demgegenüber durchgängig im Zusammenhang mit großen Portfoliotransaktionen. Die aktuell aktivste internationale Käufergruppe bilden mit anteilig 20 % europäische Investoren. Einen nennenswerten Umsatzbeitrag leisten zudem auch noch nordamerikanische Anleger (gut 12 %).

**➤ RENDITEN STEIGEN IN Q2 MODERAT**

Vor dem Hintergrund der weiteren Zinsschritte der großen Notenbanken sind die Finanzierungskosten auch im zweiten Quartal weiter gestiegen. Entsprechend haben erwartungsgemäß auch die Netto-Spitzenrenditen für Logistikimmobilien eine weitere leichte Aufwärtsbewegung vollzogen. Der Anstieg fällt mit 5 Basispunkten innerhalb der letzten drei Monate jedoch moderat aus. Aktuell stehen damit für die A-Städte jeweils Netto-Spitzenrenditen von 4,00 % zu Buche. Letztmalig lagen sie im Verlauf vom zweiten Quartal 2019 auf diesem Niveau. In Leipzig sind aktuell 4,20 % anzusetzen (ebenfalls +5 Basispunkte ggü. Q1 2023).

**Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien**



**➤ PERSPEKTIVEN**

Die momentanen Rahmenbedingungen sprechen dafür, dass auch in der zweiten Jahreshälfte noch weitere, wenn auch moderate, Zinsschritte der Notenbanken folgen werden. Entsprechend wird sich auch das Ende der Preisfindungsphase weiter hinauszögern, wodurch eine deutliche Belebung beim Transaktionsgeschehen innerhalb der kommenden sechs Monate nicht sehr wahrscheinlich ist. Auch wenn die aktuellen konjunkturellen Aussichten per se nicht für großen Rückenwind von Seiten der Nutzermärkte sprechen, dürfte der im Logistiksegment sehr geringe Leerstand nichtsdestotrotz zu einem weiteren Anstieg des Mietpreinsniveaus führen. Insbesondere eigenkapitalstarke Investoren dürften in der aktuellen Phase daher auch eine Chance sehen.

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.