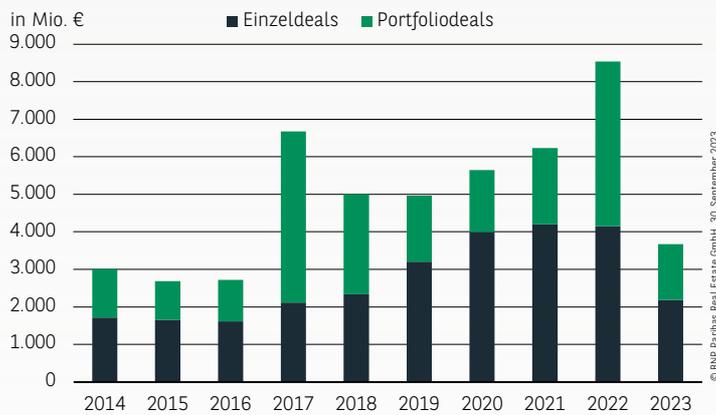




At a Glance **Q3 2023**

LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Logistik-Investments in Deutschland Q1-Q3

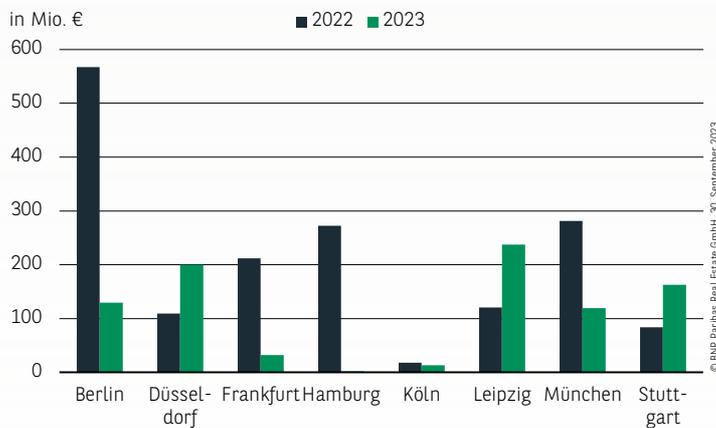


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ VOLUMEN STEIGT IM DRITTEN QUARTAL DURCH PORTFOLIOS

Der Logistik-Investmentmarkt erzielte bis zum Ende des dritten Quartals ein Transaktionsvolumen von 3,67 Mrd. €. Nach dem außergewöhnlich hohen Rekordergebnis aus dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um 57 %. Vor dem Hintergrund des veränderten Zinsumfelds und der noch nicht abgeschlossenen Anpassungsprozesse auf dem Investmentmarkt wurde auch der zehnjährige Durchschnitt um rund ein Viertel verfehlt. Besonders erfreulich ist jedoch das Erstarren der Portfoliotransaktionen im dritten Quartal. Nachdem diesem Segment im ersten Halbjahr kaum ein Verkauf zuzuordnen war, wurden hier in den letzten drei Monaten 1,40 Mrd. € registriert. Dies ist das dritthöchste Quartalsergebnis der letzten fünf Jahre, das rund 75 % über dem zehnjährigen Durchschnitt liegt. Der größte Deal entfällt dabei auf Deka Immobilien, die 50 % der Anteile aus einem fünf Objekte umfassenden Portfolio von VGP für rund 560 Mio. € erworben hat. Das Volumen der Einzeldeals bewegt sich dagegen weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt, was vor allem an den sehr wenigen Verkäufen im dreistelligen Millionenbereich liegt. Zurückzuführen ist dies trotz grundsätzlich starker Nachfrage auf die veränderten Finanzierungsbedingungen.

Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1-Q3



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ LEIPZIG UND DÜSSELDORF AN DER SPITZE

Das aktuell insgesamt noch geringere Transaktionsgeschehen zeigt sich auch an den bedeutenden Standorten, die zusammen auf Investments in Höhe von knapp 900 Mio. € kommen und damit rund 27 % unter ihrem langjährigen Durchschnitt bleiben. Leipzig setzt sich durch einen anteilig eingerechneten Portfolioverkauf und mit einem Rekordvolumen von gut 237 Mio. € an die Spitze des Rankings. Mit rund 200 Mio. € folgt Düsseldorf knapp dahinter. Die Rheinstadt profitiert dabei von dem bislang größten Einzeldeal des Jahres: der Veräußerung des Gewerbeparks „Areal Böhler“ für mehr als 150 Mio. €. Auf dem dritten Platz reiht sich Stuttgart mit starken 163 Mio. € ein, wozu der Verkauf eines Gewerbeparks über knapp 100 Mio. € einen wesentlichen Beitrag geleistet hat. Die übrigen Standorte bleiben überwiegend weit unter ihren langjährigen Durchschnitten.

Logistik-Investments nach Größenklassen Q1-Q3

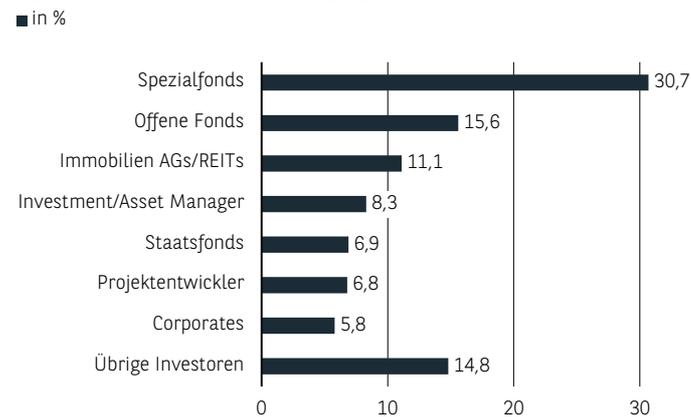


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

➤ GROSSVOLUMIGES SEGMENT DANK PORTFOLIODEALS VORN

Die Verteilung des Investitionsvolumens nach Größenklassen liegt in den Segmenten bis 50 Mio. € vor allem prozentual vergleichsweise dicht am langjährigen Durchschnitt. Bei den größeren Deals bleiben Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich vor allem in absoluten Zahlen deutlich unter dem Niveau der vergangenen Jahre, während Investments zwischen 50 und 100 Mio. € dagegen als einziges Segment auch absolut den Durchschnitt schlagen.

Logistik-Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2023



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

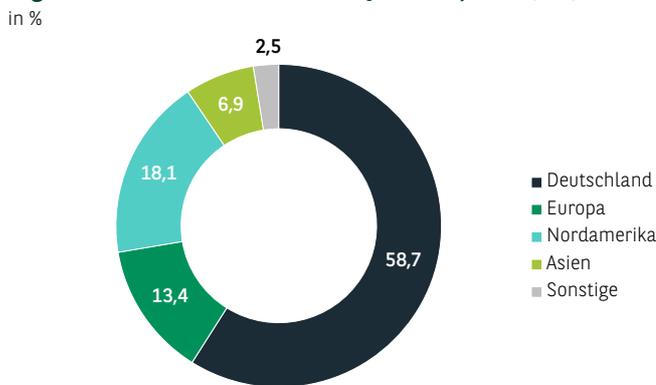
SPEZIALFONDS FÜHREN DAS INVESTORENRANKING AN

Die Verteilung der Investments auf die einzelnen Käufergruppen wird mit deutlichem Abstand von den Spezialfonds angeführt (knapp 31 %), die damit das beliebteste Anlagevehikel bleiben. Bemerkenswerter ist der zweite Platz und das damit verbundene hohe Investitionsvolumen der offenen Fonds, die 16 % zum Ergebnis beisteuern. Der eingangs erwähnte Portfoliokauf von Deka Immobilien hat hierzu den wesentlichen Beitrag geleistet. Den dritten Rang belegen Immobilien AGs/REITs mit gut 11 %. Auf den weiteren Plätzen folgten Investment/Asset Manager (8 %), Staatsfonds und Projektentwickler (je rund 7 %).

KÄUFER AUS DEM INLAND AM AKTIVSTEN

Bei der Herkunft des Kapitals entfällt mit knapp 59 % der Hauptanteil des Gesamtvolumens auf Investoren aus Deutschland. Dieser überdurchschnittlich hohe Wert ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass insgesamt weniger großvolumige Transaktionen stattfinden. Gerade ausländische Investoren schätzen Vorzüge von Portfoliodeals, um zügig ein hohes Anlagevolumen zu platzieren. Wie im langjährigen Schnitt investieren nordamerikanische Käufer (18 %) ein höheres Volumen als europäische Anleger (gut 13 %). Aus dem asiatischen Raum stammen weitere 7 %.

Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-Q3 2023

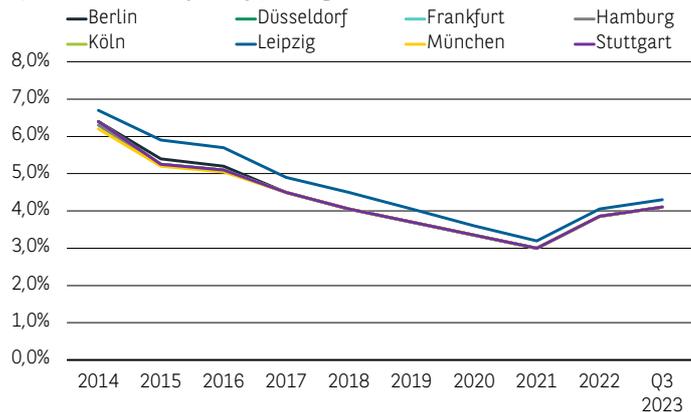


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

RENDITEN NOCH EINMAL LEICHT ANGEZOGEN

Wie erwartet, haben die Netto-Spitzenrenditen im Zuge der weiteren Zinsschritte der großen Notenbanken noch einmal leicht angezogen. Mit einem Anstieg um 10 Basispunkte im dritten Quartal notieren sie nunmehr bei 4,10 % an den A-Standorten. In Leipzig ist mit 4,30 % ein etwas höherer Wert anzusetzen. Durch die nach wie vor hohen Inflationsraten erscheint eine weitere leichte Zinserhöhung der Notenbanken im vierten Quartal als realistisch, sodass die Renditen im Zuge dessen voraussichtlich auch noch einmal nach oben angepasst werden.

Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

PERSPEKTIVEN

Logistik bleibt für Investoren eine sehr attraktive Assetklasse zur Diversifizierung des Portfolios unter Rendite-Risiko-Aspekten. Die grundsätzliche Nachfrage ist weiterhin unverändert hoch und die intakten Nutzermärkte bieten aufgrund des vor allem in den Kernmärkten bestehenden Angebotsmangels weiteres Wachstumspotenzial bei den Mietpreisen. Durch die veränderten Finanzierungsbedingungen führt die Suche nach einem funktionierenden Preisniveau für Käufer und Verkäufer jedoch zu dem aktuell geringeren Transaktionsgeschehen. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sobald der Zinsgipfel erreicht ist, 2024 wieder eine deutlich beschleunigte Dynamik bei der Investmenttätigkeit einsetzt. Nichtsdestotrotz dürfte sich das bereits im dritten Quartal zu beobachtende Wachstum der Investmentaktivitäten in den kommenden Monaten fortsetzen. Chancen bieten sich weiterhin insbesondere für eigenkapitalstarke Investoren.

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: 30.09.2023

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