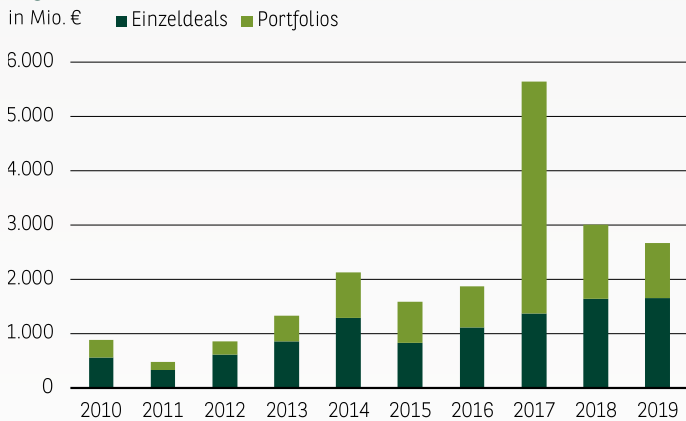




At a Glance **Q2 2019**

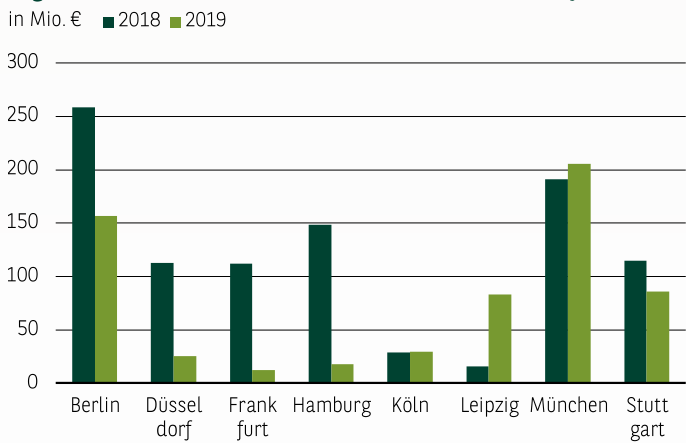
LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Logistik-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



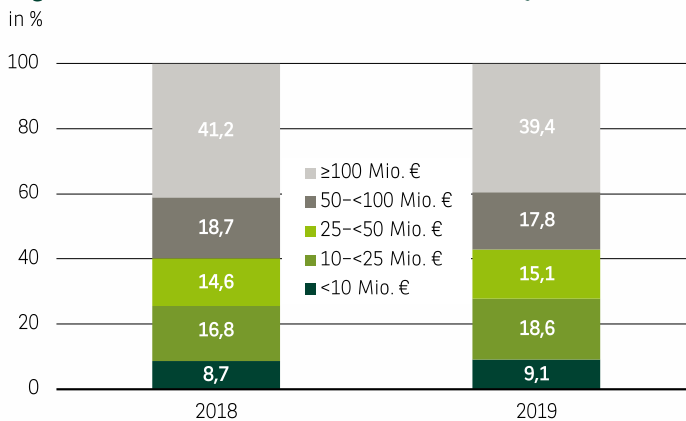
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Logistik-Investments in bedeutenden Märkten 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Logistik-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➤ EINZELDEALS MIT NEUER BESTMARKE

Der seit einigen Jahren anhaltende Run von Investoren auf Logistikimmobilien hat sich auch im ersten Halbjahr 2019 fortgesetzt. Zwar wurde das Vorjahresergebnis um rund 11 % verfehlt, jedoch markiert das Transaktionsvolumen von 2,67 Mrd. € den drittbesten jemals registrierten Halbjahreswert. Dementsprechend wurde auch der langjährige Durchschnitt um etwa 30 % übertroffen. Besonders bemerkenswert ist der vor dem Hintergrund des guten Gesamtergebnisses relativ hohe Anteil von Einzeltransaktionen (ca. 62 %). Mit rund 1,65 Mrd. € wurde in diesem Segment, wenn auch denkbar knapp (2018: 1,64 Mrd. €), eine neue Bestmarke aufgestellt, wohingegen der Umsatz mit Portfoliotransaktionen im Vergleich zum Vorjahr um etwa ein Viertel niedriger ausfiel. Auch wenn der Rückgang auf den ersten Blick drastisch zu sein scheint, handelt es sich, wie beim Gesamtumsatz, um das drittbeste je registrierte Ergebnis.

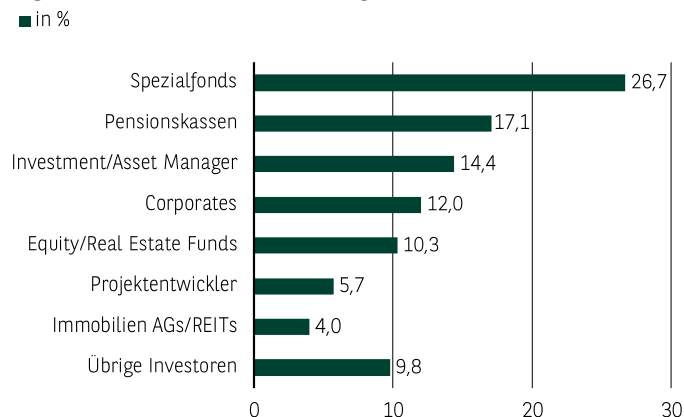
➤ ETABLIERTE HUBS GEBEN DEUTLICH NACH

Nachdem nun bereits über mehrere Jahre vor allem die großen deutschen Hubs das primäre Ziel von Investoren sind, macht sich mittlerweile ein erheblicher Angebotsmangel bemerkbar. So ging der Umsatz in Frankfurt (12 Mio. €) um gut 89 %, in Hamburg (18 Mio. €) um ca. 88 % und in Düsseldorf (25 Mio. €) um knapp 78 % zurück. Auch Berlin hat deutlich Federn lassen müssen (-39 %), was jedoch auch auf das ausgesprochen starke Vorjahresergebnis zurückzuführen ist. Mit rund 157 Mio. € handelt es sich immer noch um das zweitbeste Ergebnis der vergangenen zehn Jahre, was im aktuellen Städtevergleich gleichbedeutend mit Platz zwei ist. Angeführt wird das Halbjahresranking derweil von München (205 Mio. €). Die bayerische Landeshauptstadt konnte mit einem Zuwachs von knapp 8 % als einziger A-Standort spürbar zulegen. Mit einem Umsatz von 86 Mio. € komplettiert Stuttgart das Podium. Eine besonders positive Entwicklung vollzieht aktuell Leipzig (83 Mio. €). Die aufstrebende Logistikregion rückt weiter in den Fokus von Investoren, sodass ein neues Halbjahresrekordergebnis verzeichnet werden konnte, welches den Umsatz des Vorjahres um gut das fünffache übersteigt.

➤ ZUWACHS IN DEN KLEINEN SEGMENTEN

Da in der ersten Jahreshälfte nur wenige Investments im dreistelligen Millionenbereich getätigt wurden, verteilt sich der Umsatz wie bereits im Vorjahr relativ homogen über die Größenklassen. Die konstant guten Ergebnisse in den Segmenten bis 25 Mio. € unterstreichen jedoch die wachsende Bedeutung von Einzeltransaktionen, welche häufig eher im kleinvolumigen Bereich einzuordnen sind.

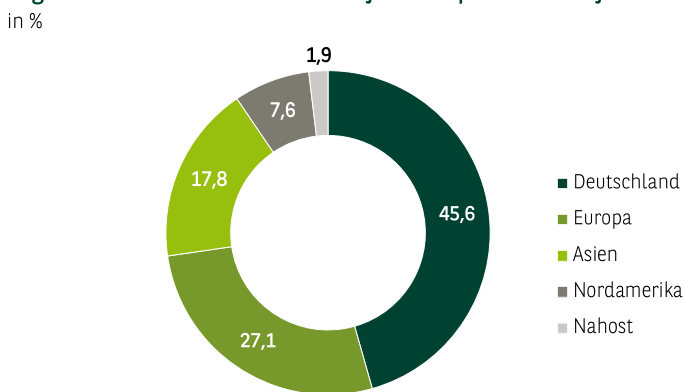
Logistik-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr 2019



DIVERSIFIZIERTES KÄUFERSPEKTRUM

Die aktuelle Verteilung des Umsatzes auf die Käufergruppen ist ein eindeutiger Beleg dafür, dass Logistikimmobilien am Investmentmarkt ihr einst verstaubtes Image abgelegt haben und längst kein Nischenprodukt mehr sind. So erzielten im ersten Halbjahr 2019 fünf Käufergruppen einen Umsatzanteil im zweistelligen Prozentbereich. Angeführt wird das Ranking mit deutlichem Abstand von Spezialfonds, auf die knapp 27 % des Umsatzes entfallen. Dahinter kommt es zu einem regelrechten Kopf-an-Kopf-Rennen, welches Pensionskassen mit gut 17 % vor Investment/Asset Managern (ca. 14 %) für sich entscheiden. Darüber hinaus erreichen auch Corporates (12 %), sowie Equity/Real Estate Funds (gut 10 %) beachtliche Ergebnisse.

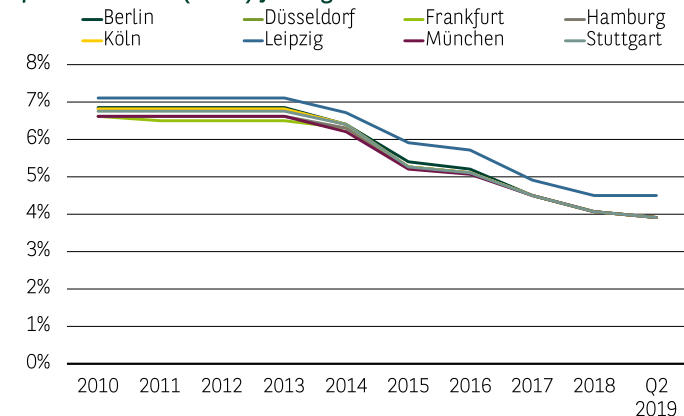
Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr 2019



AUSLÄNDISCHE ANLEGER NOCH IN FÜHRUNG

Im Vergleich zu den anderen Assetklassen sind im Logistikinvestmentmarkt ausländische Investoren mit einem Anteil von 54 % weiterhin überproportional stark vertreten. Nichtsdestotrotz gewinnen deutsche Investoren im Vergleich zu den Vorjahren an Bedeutung, und auch die Verteilung innerhalb der ausländischen Käufergruppe unterliegt einem Wandel. Waren im vergangenen Jahr noch asiatische Käufer die stärkste Kraft, liegen sie mit einem Anteil von knapp 18 % nur noch auf dem zweiten Rang und wurden von den Europäern abgelöst (gut 27 %). Auch nordamerikanische Käufer und Anleger aus dem Nahen Osten verlieren an Boden und kommen noch auf knapp 8 bzw. 2 %. Zurückzuführen ist dies u. a. auf die geänderte Struktur des Investmentangebots. So schwenkt diese durch die rege Marktaktivität der vergangenen Jahre und das damit verbundene enger werdende Angebot im großvolumigen Portfoliosegment auf kleinere Einzeldeals um. Gerade außereuropäische Käufer setzten zumindest in der Vergangenheit jedoch vor allem auf großvolumige Pakete.

Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



RENDITEN RUTSCHEN ERSTMALS UNTER 4%-MARKE

Die wachsende Beliebtheit von Logistikinvestments schlägt sich im bisherigen Jahresverlauf auch in der Entwicklung der Netto-Spitzenrenditen nieder. Lagen die Yields zu Jahresbeginn in den A-Standorten noch bei 4,05 %, so haben sie mittlerweile um 15 Basispunkte auf 3,90 % nachgegeben und rutschen erstmals unter die 4,00%-Marke.

PERSPEKTIVEN

Für den weiteren Jahresverlauf ist weiterhin mit einer hohen Marktaktivität zu rechnen. Da durch den Bedeutungsgewinn der Einzeldeals das durchschnittliche Objektvolumen jedoch tendenziell weiter abnehmen dürfte, wird aus jetziger Sicht umsatztechnisch zumindest nicht nahtlos an die beiden Vorjahre angeknüpft werden können.

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: 30.06.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christopher Raabe, Head of Industrial Services & Investment | Telefon +49 (0)40-348 48-0 | christopher.raabe@bnpparibas.com | www.realestate.bnpparibas.de