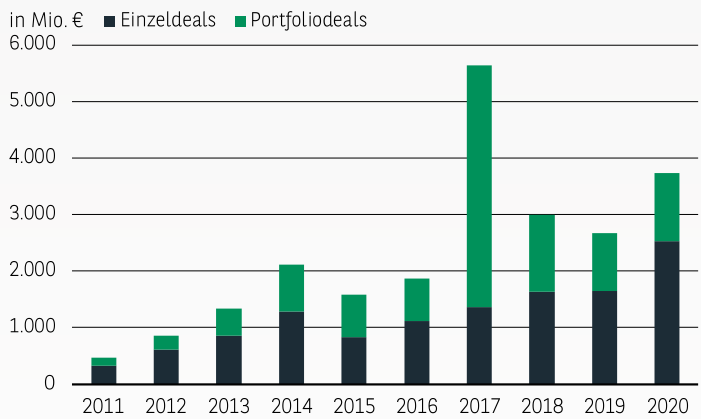




At a Glance **Q2 2020**

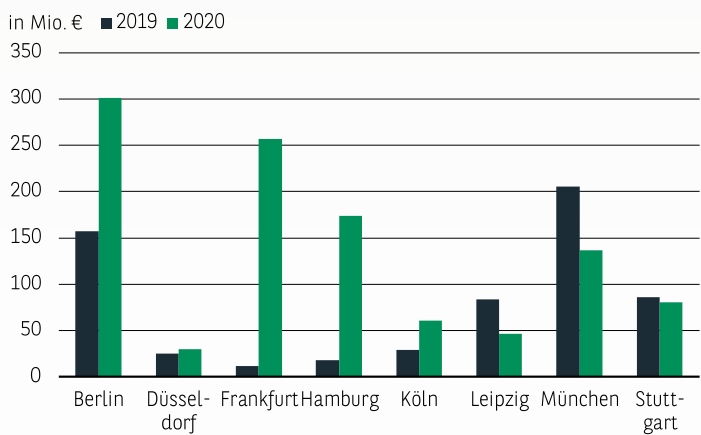
LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

Logistik-Investments in Deutschland 1. Halbjahr



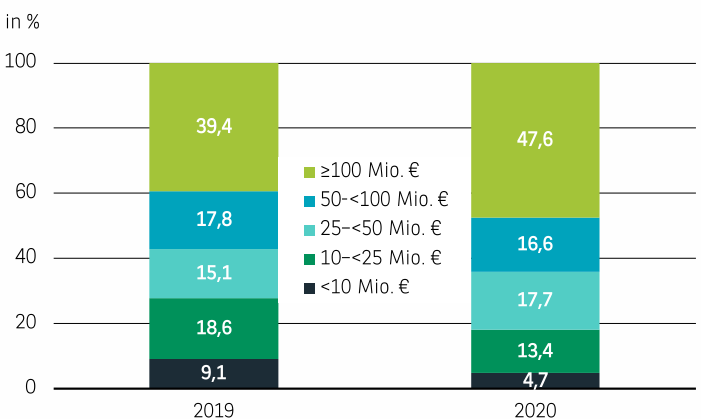
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

Logistik-Investments in bedeutenden Märkten 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

Logistik-Investments nach Größenklassen 1. Halbjahr



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

LOGISTIK-INVESTMENTS TROTZEN DER KRISE

Der Markt für Logistik-Investments zeigte sich im ersten Halbjahr noch verhältnismäßig unbeeindruckt von der Corona-Krise. Mit einem Transaktionsvolumen von 3,74 Mrd. € wurde der langjährige Durchschnitt um beeindruckende 61 % getoppt, sodass unterm Strich das zweitbeste Halbjahresergebnis aller Zeiten steht. Zwar trägt insbesondere der Rekordjahresauftakt aus Q1 maßgeblich zum überdurchschnittlichen Abschneiden bei, jedoch ist auch das zweite Quartal für sich genommen mit 1,42 Mrd. € alles andere als ein Indiz für einen auf Sparflamme laufenden Markt. So ist das aktuelle Quartalsergebnis deutlich niedriger als der Schnitt der vergangenen zehn Quartale, steht aber gleichzeitig in der Tradition des regelmäßig zur Jahresmitte etwas abflachenden Marktgeschehens. Zieht man nur die Q2-Ergebnisse als Vergleichsbasis heran, schlägt ebenfalls das zweitbeste Ergebnis aller Zeiten zu Buche. Als besonders außergewöhnlich präsentiert sich derweil der mit knapp 68 % sehr hohe Anteil der Einzeltransaktionen. Unter anderem gleich sieben Abschlüsse jenseits der 100 Mio.-€-Marke katapultieren das Umsatzvolumen auf satte 2,53 Mrd. € und sorgen so für einen neuen Rekord.

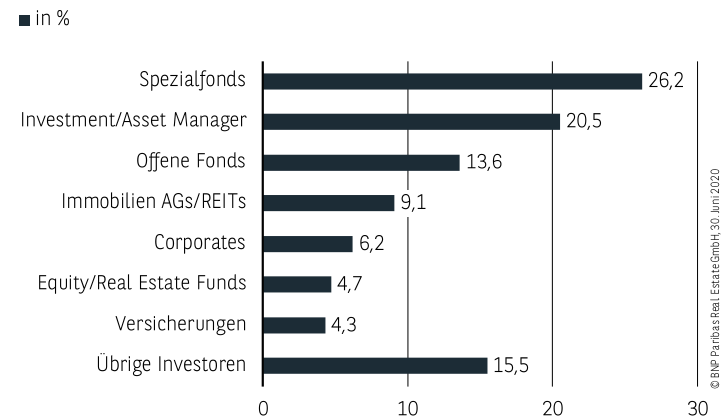
FRANKFURT MIT REKORDHALBJAHR

Die großen Investmentstandorte bieten zum Halbjahr ein gemischtes Bild. So legt etwa Frankfurt mit insgesamt 257 Mio. €, maßgeblich bedingt durch den Kauf eines Teils des Neckermann-Areals durch Interxion, sein bisher bestes Halbjahr hin. Auch Berlin (301 Mio. €) und Hamburg (174 Mio. €) präsentieren sich bärenstark. Das Ergebnis der Hansestadt basiert jedoch vollständig auf Umsätzen aus dem ersten Quartal, sodass trotz herausragendem Jahresauftakt ein neuer Rekord zur Jahresmitte verpasst wurde. Einen deutlichen Umsatzrückgang im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet derweil München (136 Mio. €; -34 %), wobei sich der Abschwung dramatischer liest, als er tatsächlich ist, da sich das Ergebnis in etwa im langjährigen Durchschnitt bewegt. Ähnlich sieht es in Leipzig aus. Mit 47 Mio. € wurden gut 44 % weniger als im Vorjahr umgesetzt, jedoch liegt das Ergebnis damit nichtsdestotrotz fast ein Drittel über dem langjährigen Schnitt.

GROSSABSCHLÜSSE DOMINIEREN

Die Verteilung des Umsatzes auf die Größenklassen zeigt eindeutig, dass Großabschlüsse das erste Halbjahr dominiert haben. Sowohl anteilig als auch absolut liegt das Segment größer 100 Mio. € auf dem zweithöchsten je registrierten Niveau. Bedeutenden Anteil hieran hat eine ungewöhnliche Häufung von Einzeltransaktionen im dreistelligen Millionenbereich, die es so zum Halbjahr bisher noch nie gab.

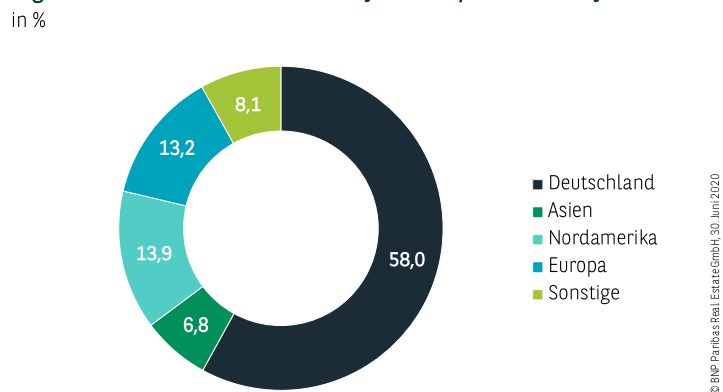
Logistik-Investments nach Käufergruppen 1. Halbjahr



LOGISTIK GEWINNT WEITER AN ATTRAKTIVITÄT

Da es bisher nur punktuell zu Ausfällen von Mietern gekommen ist, präsentieren sich Logistik-Investments im Vergleich zu anderen Assetklassen im Zuge der Corona-Pandemie als äußerst robust. Sie konnten daher trotz des allgemeinen Krisenumfelds für eine Vielzahl von Anlegertypen sogar an Attraktivität dazugewinnen. So verwundert es nicht, dass sich das Käuferspektrum auch zum Ende des zweiten Quartals äußerst diversifiziert zeigt. Am aktivsten waren im ersten Halbjahr Spezialfonds (26 %), mit deutlichen Abstand gefolgt von Investment Managern (20,5 %) und offenen Fonds (14 %). Weitere bedeutende Anteile entfallen auf Immobilien AGs/REITs (9 %), Corporates (6 %), Equity/Real Estate Funds (5 %) und Versicherungen (4 %). Dass 15,5 % des Investmentumsatzes auf die Sammelkategorie der übrigen Investoren entfällt, ist noch einmal ein deutlicher Beleg dafür, dass sich das Spektrum der Käufer im Vergleich zu den vorherigen Jahren noch einmal deutlich verbreitert hat.

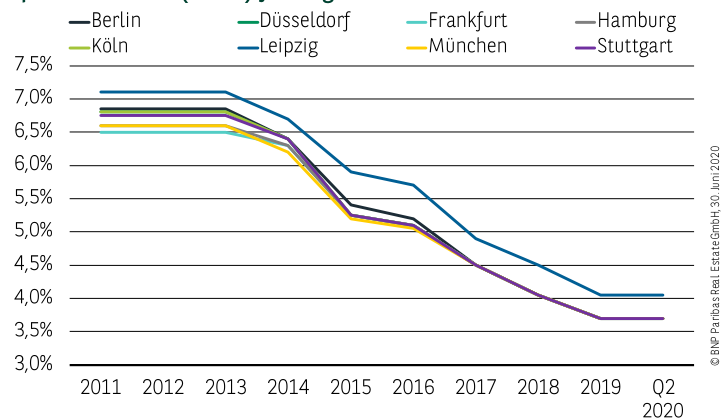
Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals 1. Halbjahr



DEUTSCHE INVESTOREN STELLEN REKORD AUF

Nachdem der Markt für Logistik-Investments in den vergangenen Jahren so stark wie keine andere Assetklasse von ausländischen Investoren geprägt war, haben sich die Kräfteverhältnisse aktuell genau ins Gegenteil verkehrt. Mit einem Umsatz von 2,2 Mrd. € bzw. anteilig 58 % stammt so viel Kapital wie in keinem ersten Halbjahr jemals zuvor von deutschen Investoren. Zum Vergleich: Im langjährigen Schnitt liegt der Wert bei gerade einmal 1 Mrd. €. Als aktivste ausländische Gruppe präsentieren sich nordamerikanische Käufer (14 %), dicht gefolgt von den Europäern (13 %). Die in der Vergangenheit häufig im Zusammenhang mit Käufen großer paneuropäischer Portfolios in Erscheinung getretenen asiatischen Investoren sind bislang kaum aktiv gewesen (7 %).

Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien



RENDITEN BLEIBEN STABIL

Nachdem sich zum Anfang des Jahres noch leichte Preissteigerungen abgezeichnet haben, waren seit Beginn der Corona-Krise keine signifikanten Anpassungsprozesse zu beobachten. Die Nettospitzenrenditen für Logistikimmobilien in den großen Standorten liegen dementsprechend weiterhin stabil bei 3,70 %, bzw. 4,05 % in Leipzig.

PERSPEKTIVEN

Logistik-Investments konnten während der Corona-Krise bei den Anlegern mit Stabilität punkten, weshalb die Nachfrage ungebrochen hoch bleibt. Nichtsdestotrotz kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich mit einiger zeitlicher Verzögerung doch noch eine kleinere Eintübung im Umsatz bemerkbar macht. So wurden zu den Hochzeiten des Lockdowns einige Ankaufsprozesse on hold gesetzt, die erst mit Verzögerung auf die Zielgerade einbiegen werden. Ob am Ende des Jahres die 7 Mrd.-€-Marke ein viertes Mal in Folge geknackt wird, bleibt abzuwarten, erscheint aber derzeit als nicht unwahrscheinlich.

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: 30.06.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Christopher Raabe, Head of Industrial Services & Investment | Telefon +49 (0)40348 48-0 | christopher.raabe@bnpparibas.com | www.realstate.bnpparibas.de