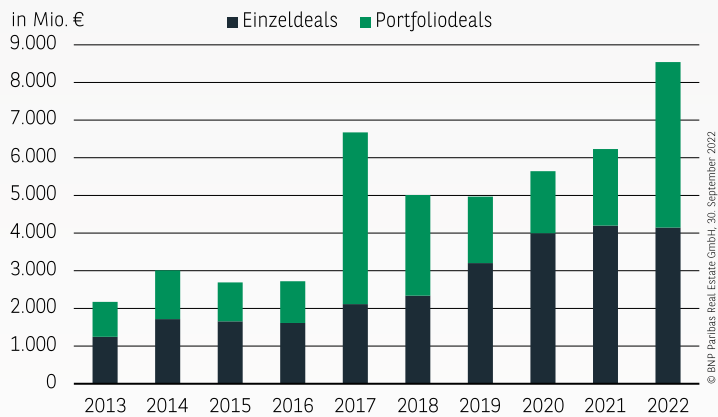




At a Glance **Q3 2022**

# LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

## Logistik-Investments in Deutschland Q1-Q3

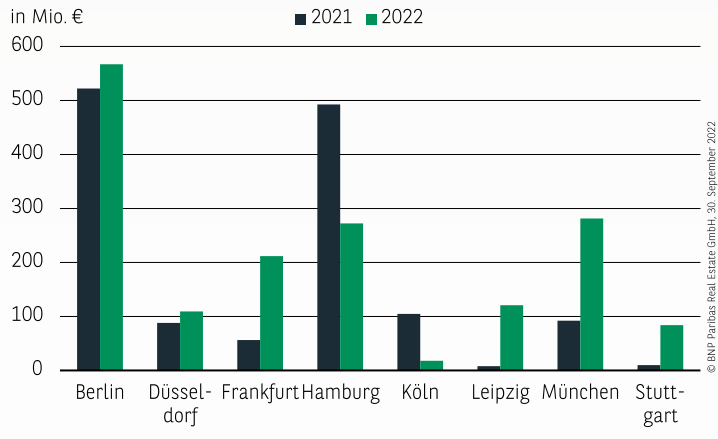


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### ERNEUTER REKORD, EINZEL- UND PORTFOLIODEALS AUF KURS

Nachdem bereits im ersten und im zweiten Quartal neue Bestmarken vermeldet werden konnten, macht der Logistik-Investmentmarkt zum Ende des dritten Jahresabschnitts genau dort weiter, wo er zum Halbjahr aufgehört hat: Insgesamt beläuft sich das Transaktionsvolumen auf gut 8,5 Mrd. €, was nicht nur die dritte Umsatzsteigerung in Folge bedeutet, sondern im Vergleich zum langjährigen Schnitt ein fast 80 % höheres Volumen darstellt. Auch wenn der Markt hierbei weiterhin vom sehr starken ersten Quartal profitiert (knapp 56 % des Ergebnisses), hat die Dynamik in den letzten drei Monaten mit einem Umsatz von fast 2 Mrd. € nicht nachgelassen (+10 % ggü. Q2 2022). Dies ist als Indiz dafür zu werten, dass Investoren trotz der geopolitischen und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten weiter an den deutschen Logistik-Investmentmarkt glauben. Investiert wurde dabei in fast gleichem Umfang in das Einzeldeal-Segment und die Portfolio-Sparte, die mit jeweils etwas mehr als 4 Mrd. € beide rund 50 % zum Gesamtvolumen beisteuern. Im Vergleich zu den Vorjahren erzielen vor allem Paketverkäufe mit über zehn Transaktionen im dreistelligen Millionensegment ein hohes Volumen, während Einzel-Investments ihre bereits sehr guten Resultate aus den letzten beiden Jahren erneut bestätigen können.

## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1-Q3

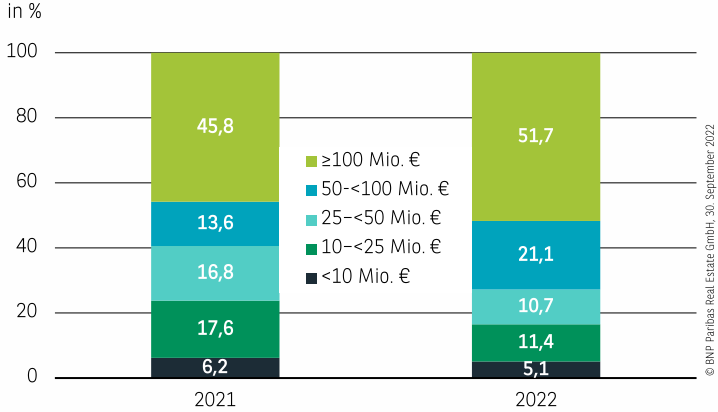


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### TOP-MÄRKTE +21 %, UMSATZSTEIGERUNG AN 6 STANDORTEN

Auf die bedeutenden Standorte entfielen nach neun Monaten fast 1,7 Mrd. €, was ebenfalls einem neuen Rekord entspricht. Insgesamt konnten hierbei sechs von acht großen Logistik-Hubs mit Umsatzsteigerungen dazu beitragen, dass die Top-Märkte auf ein gut 21 % höheres Ergebnis als im Vorjahr kamen. Als entscheidendster Treiber ist dabei die Hauptstadt Berlin zu nennen, die sich mit einem Volumen von 567 Mio. € an der Spitze deutlich absetzt. Zwischen 100 und 300 Mio. € wurden zudem in München (281 Mio. €), Hamburg (272 Mio. €), Frankfurt (212 Mio. €), Leipzig (121 Mio. €) und Düsseldorf (109 Mio. €) investiert. Unter der 100 Mio.-€-Marke ordnen sich dagegen Stuttgart (84 Mio. €) und Köln (18 Mio. €) ein. Bemerkenswert ist zudem, dass mit gut 80 % des Umsatzes auch wieder einmal ein sehr hohes Volumen außerhalb der Top-Märkte zu verorten ist.

## Logistik-Investments nach Größenklassen Q1-Q3

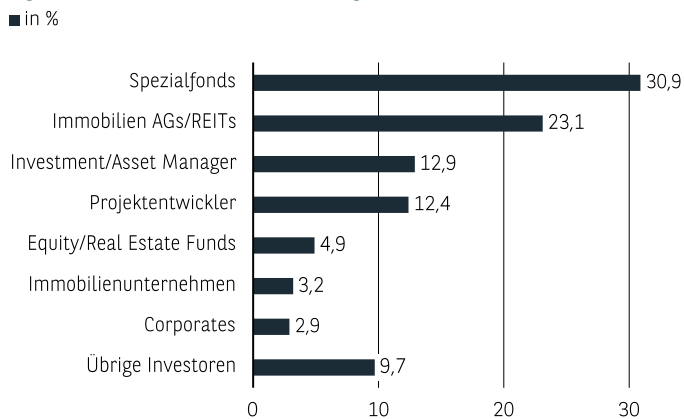


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

### 50 % MIT BIG-DEALS, 50 % MIT OBJEKTEN BIS 100 MIO. €

Die zahlreichen großvolumigen Portfolios und einige Big Tickets im Neubausegment haben zu einer beachtlichen neuen Bestmarke in der Kategorie ab 100 Mio. € geführt (4,4 Mrd. €; anteilig 52 %), die über dem bisherigen Rekord liegt (2017; 4,1 Mrd. €). Ausnahmeresultate konnten jedoch auch im mittleren (25 bis 100 Mio. €) und im kleineren Segment (bis 25 Mio. €) verzeichnet werden, die anteilig auf 32 % bzw. 17 % kommen.

**Logistik-Investments nach Käufergruppen Q1-Q3 2022**

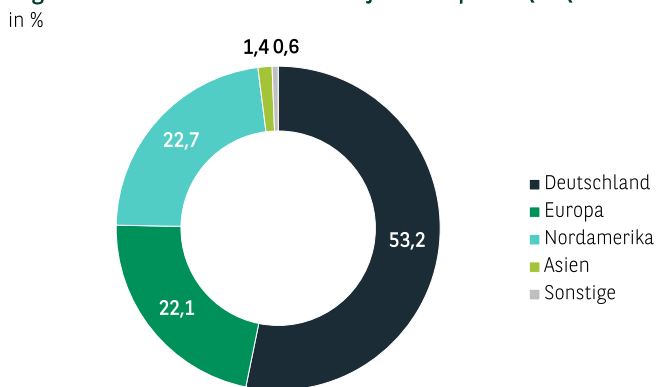


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**➤ SPEZIALFONDS ÜBERNEHMEN WIEDER EINMAL DIE SPITZE**

Mit zusammengenommen fast 54 % des Gesamtergebnisses verteilt sich das Gros des Logistik-Investmentvolumens nach drei Quartalen auf zwei Investorengruppen, die beide Top-Ergebnisse erzielen. Zu nennen sind hierbei Spezialfonds, die sich mit einem Umsatzanteil von fast 31 % vor Immobilien AGs/REITs setzen (gut 23 %). Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Investmentstruktur beider Anleger völlig unterschiedlich darstellt: Während Immobilien AGs/REITs insbesondere im Portfolio-segment aktiv waren, stellen Spezialfonds die wichtigsten Käufer im Einzeldeal-Segment dar. Auf zweistellige Prozentanteile kommen außerdem noch Investment/Asset Manager und Projektentwickler (jeweils über 12 %). Vor allem die Aktivität der Projektentwickler unterstreicht die hohe Attraktivität der weiter boomenden Nutzermärkte, indem sie immer wieder neue Projekte anstoßen und diese veräußern.

**Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1-Q3 2022**

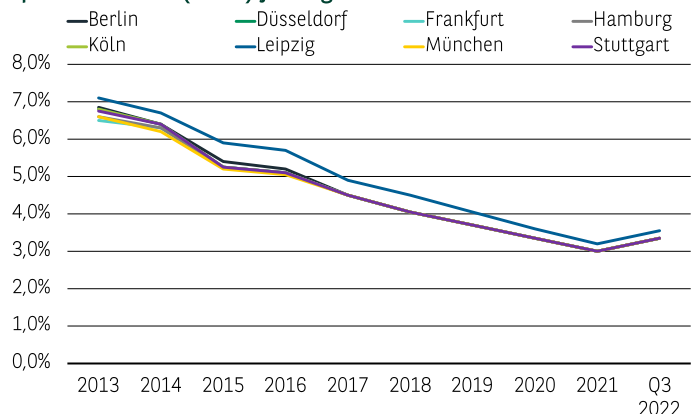


© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**➤ HOHE VOLUMINA BEI IN- UND AUSLÄNDISCHEN INVESTOREN**

Nachdem der Markt für Logistik-Investments im Jahresverlauf zunächst fest in der Hand internationaler Investoren war, partizipierten deutsche Anleger im dritten Quartal sehr aktiv am Marktgeschehen und knackten die 50 %-Marke (anteilig gut 53 %). Dabei sind ihnen gut 4,5 Mrd. € und damit ein so hohes Volumen wie nie zuvor zuzurechnen. Zwar präsentierten sich internationale Käufer in den letzten drei Monaten etwas verhaltener als in den Quartalen zuvor, insgesamt generierten jedoch auch sie einen neuen Rekord in der Zwischenbilanz (rund 4 Mrd. € und anteilig knapp 47 %). Im Fokus standen hierbei in erster Linie nordamerikanische und europäische Anleger, die mit fast 23 % und gut 22 % nahezu im gleichen Umfang in Logistik-Assets investiert haben.

**Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien**



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

**➤ TALFAHRT BEI DEN RENDITEN ZUNÄCHST GEBREMST**

Zwar ist die Nachfrage weiterhin als sehr hoch zusammenzufassen, das veränderte Zinsumfeld auf den Finanzmärkten geht jedoch auch an den Logistik-Spitzenrenditen nicht spurlos vorbei. Dementsprechend wurde die Renditekompression der letzten Jahre gestoppt und in ein leichtes Anziehen der Spitzenrenditen um jeweils 25 Basispunkte in den Top-Märkten umgekehrt. Somit notieren alle A-Städte aktuell bei 3,35 % und Leipzig bei 3,55 %.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Obwohl sich die geopolitisch-, wirtschaftlich- und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten im nächsten Quartal fortsetzen dürften, ist der Logistik-Investmentmarkt zunächst mit einem guten dritten Quartal in die zweite Jahreshälfte gestartet. Insgesamt bleibt abzuwarten, wie sich die weitere Preisfindungsphase zwischen Verkäufern und Investoren in den kommenden Monaten entwickelt, und vor allem auch wie internationale Anleger das Marktumfeld für sich bewerten. Ein weiteres Rekordresultat zum Gesamtjahr würde jedoch bereits mit einer etwas verhalteneren Jahresendrallye vermeldet werden. Ein positiver Faktor sind dabei jedenfalls die weiter boomenden Nutzermärkte.

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: 30.09.2022

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