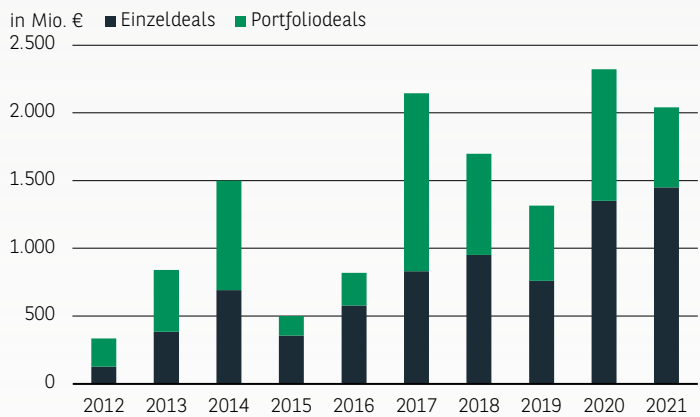




At a Glance **Q1 2021**

# LOGISTIK-INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND

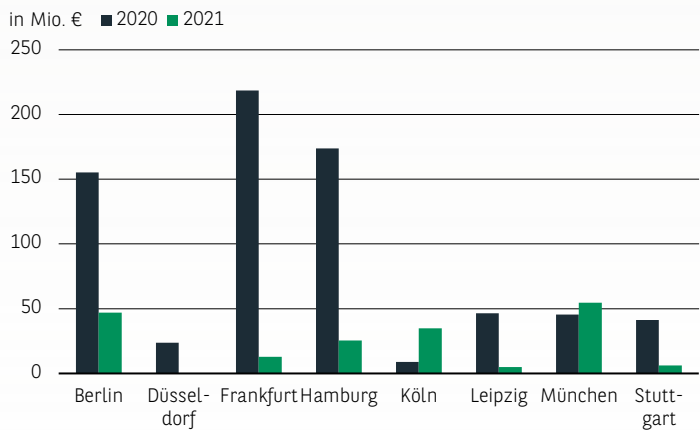
## Logistik-Investments in Deutschland Q1



### ➤ EINZELDEALS STARTEN MIT REKORDVOLUMEN

Die hohe Nachfrage nach Logistik-Investments ist ungebrochen, was sich in einem Transaktionsvolumen von 2,04 Mrd. € im ersten Quartal widerspiegelt. Damit liegt das Ergebnis zwar 12 % unter dem Rekordvolumen des Vorjahres, es erreicht aber den drittbesten jemals verzeichneten Wert und übertrifft den zehnjährigen Durchschnitt um 51 %. Mit 1,45 Mrd. € legen Einzeldeals gegenüber dem Vorjahr noch einmal zu und stellen erneut eine neue Bestmarke zum Jahresauftakt auf. Dabei wurden wesentlich mehr Transaktionen abgeschlossen als im Vorjahr, was unterstreicht, wie lebhaft der Markt trotz anhaltender Corona-Pandemie ist. Portfoliotransaktionen steuern mit einem Anteil von knapp 29 % weitere 600 Mio. € zum Gesamtergebnis bei. Dies ist deutlich weniger als im Vorjahreszeitraum, entspricht aber in etwa dem langjährigen Durchschnitt.

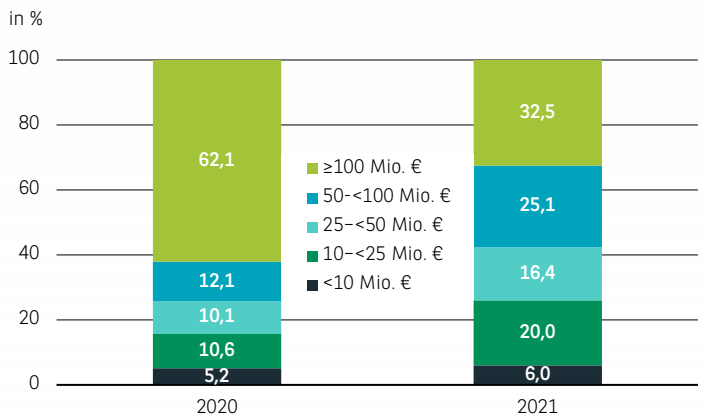
## Logistik-Investments in bedeutenden Märkten Q1



### ➤ IN DEN BEDEUTENDEN MÄRKTEN IST NOCH LUFT NACH OBEN

Trotz des insgesamt hohen Ergebnisses wurden an den großen Investmentstandorten bisher noch vergleichsweise geringe Volumina umgesetzt. Verantwortlich hierfür ist aber einzig und allein ein zu geringes Angebot; ansonsten wären die Transaktionsvolumina deutlich höher ausgefallen. Während zum Jahresauftakt des Vorjahres bereits drei Standorte im dreistelligen Millionenbereich lagen, setzt sich aktuell München mit 55 Mio. € (+20 %) an die Spitze. Daneben kann lediglich Köln mit einem Ergebnis von 35 Mio. € gegenüber dem schwachen Vorjahresquartal zulegen, alle übrigen Märkte verzeichnen Rückgänge. Berlin landet bei 47 Mio. € (-70 %), Hamburg bei 26 Mio. € (-85 %) und Frankfurt bei 13 Mio. € (-94 %).

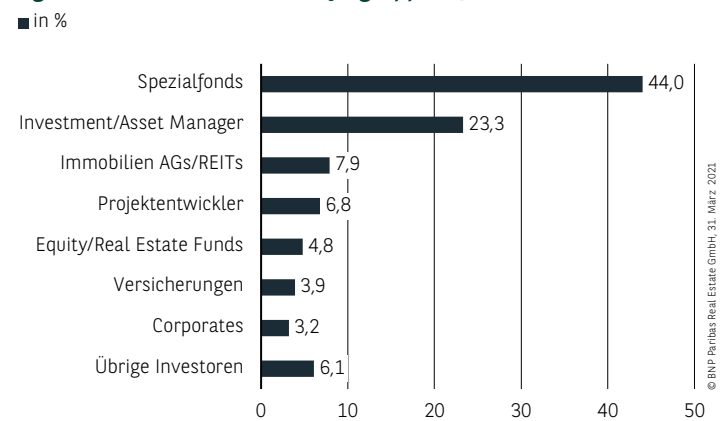
## Logistik-Investments nach Größenklassen Q1



### ➤ INVESTMENTS BREIT VERTEILT

Die Verteilung der Investments auf die Größenklassen zeigt ein sehr homogenes Bild. Während die großvolumigen Abschlüsse ab 100 Mio. € das Marktgeschehen im Vorjahreszeitraum mit 62 % dominierten, steuern sie aktuell lediglich ein Drittel zum Ergebnis bei. Bemerkenswert ist, dass alle anderen Segmente beim absoluten Umsatz teilweise sehr stark zulegen konnten. In der Klasse zwischen 50 und 100 Mio. € wurde mit einem Anteil von 25 % mehr als eine halbe Milliarde Euro investiert, was einen der drei höchsten jemals registrierten Quartalswerte darstellt. Darüber hinaus hat das Segment zwischen 10 und 25 Mio. € mit über 400 Mio. € einen neuen Rekord aufgestellt und kommt auf 20 %. Gut 16 % steuern Deals zwischen 25 und 50 Mio. € bei.

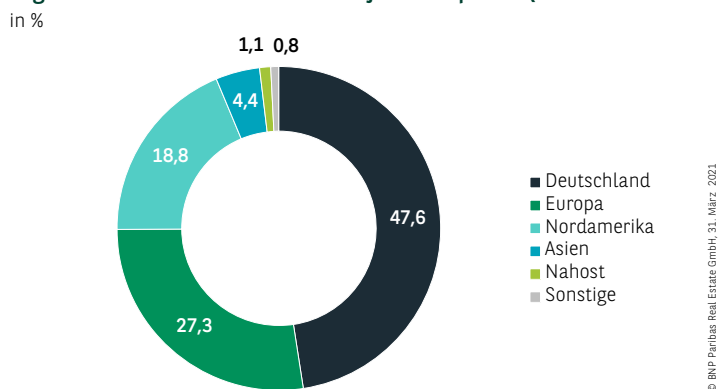
**Logistik-Investments nach Käufergruppen Q1 2021**



**➤ SPEZIALFONDS SICHERN SICH LÖWENANTEIL**

Bei der Verteilung des Investitionsvolumens auf die Käufergruppen liegen Spezialfonds mit Abstand vorn. Sie zeichnen für einen Anteil von 44 % verantwortlich und sichern sich die meisten Assets. Dazu zählen auch die Einzeldeals mit dem größten Volumen - allen voran der Verkauf eines Automotive Logistikzentrums im sächsischen Meerane, das Deka vom Projektentwickler MetaWerk erworben hat. Auf dem zweiten Platz folgen Investment/Asset Manager, die vor allem durch Portfoliokäufe gut 23 % erreichen. Nennenswerte Anteile steuern darüber hinaus Immobilien AGs/REITs mit knapp 8 % und Projektentwickler mit rund 7 % bei. Alle übrigen Investoren bleiben unter der 5 %-Marke.

**Logistik-Investments nach Herkunft des Kapitals Q1 2021**



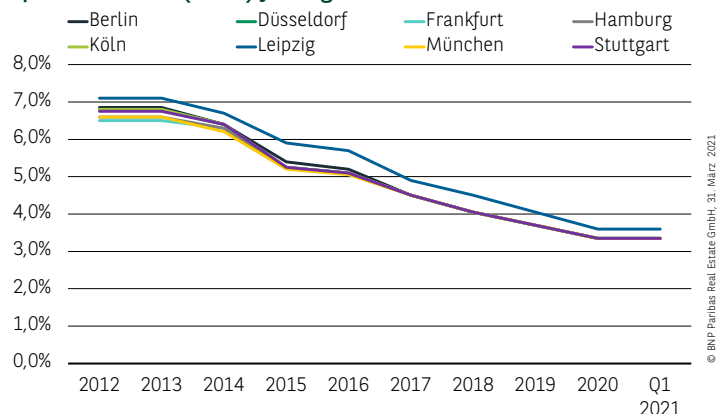
**➤ DEUTSCHE KÄUFER SEHR AKTIV**

Allgemein fließt immer mehr Kapital von unterschiedlichen Anlegern in Logistikimmobilien. Dabei ist seit rund zehn Jahren vor allem ein sehr stetiges Wachstum von deutschen Investoren zu beobachten. Im ersten Quartal sicherten sie sich mit 48 % fast die Hälfte des Investitionsvolumens. Dies ist zwar deutlich weniger als im Vorjahreszeitraum, aber immer noch der zweithöchste Wert eines Jahresauftritts. Weitere 27 % stammen von europäischen Käufern, die etwas mehr in Portfolios als in Einzeldeals investiert haben. Knapp 19 % entfällt auf Nordamerikaner, mehr als 4 % kommen aus Asien.

**➤ RENDITEN AUF DEM NIVEAU VOM JAHRESENDE**

Durch die hohe Nachfrage nach Logistikimmobilien bei gleichzeitig begrenztem Angebot sind die Netto-Anfangsrenditen in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesunken. In den letzten zwölf Monaten haben sie bis zum Jahresende in mehreren Schritten auf 3,35 % nachgegeben und sich am Ende des ersten Quartals auf diesem Niveau stabilisiert. Insgesamt entspricht dies einem Rückgang um 35 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr. Unter den großen Investmentstandorten werden lediglich in Leipzig mit 3,60 % noch etwas moderatere Preise aufgerufen.

**Spitzenrenditen (netto) für Logistikimmobilien**



**➤ PERSPEKTIVEN**

Der Logistik-Investmentmarkt hat schon im vergangenen Jahr gezeigt, dass er im Vergleich zu anderen Assetklassen ausgesprochen krisenresistent ist und stellt dies auch aktuell unter Beweis. Es ist über alle Größenklassen und Investorengruppen sehr viel Bewegung im Markt, so dass auch für den weiteren Jahresverlauf von einem hohen Investitionsvolumen auszugehen ist. Dabei könnten vor allem anstehende Portfoliotransaktionen das Ergebnis noch erheblich ansteigen lassen. Ob das Volumen im Gesamtjahr erneut deutlich über 7 Mrd. € liegen wird, bleibt aber noch abzuwarten und wird nicht zuletzt vom zur Verfügung stehenden Angebot abhängen.

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: 31.03.2021

**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](http://www.realestate.bnpparibas.de)