



Zinswende trifft auch krisenfeste Assetklasse



Die Nachfrage an Europas Logistikmärkten bleibt hoch. Die Branche dürfte auch die Energie- und Wirtschaftskrise ohne größere Blessuren meistern. Angesichts der geopolitischen Verwerfung infolge des Kriegs in der Ukraine ist die Absicherung der während der Pandemie bereits massiv gestörten Lieferketten noch stärker in den Fokus gerückt. Die Rückverlagerung von Produktion nach Europa ist vermehrt in der Diskussion. Die Verkürzung der Lieferketten, der Ausbau zu Liefernetzwerken und mehr Pufferlager bzw. eine strategische Lagerhaltung dürften sich mittelfristig in der europaweiten Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen niederschlagen. Der Online-Handel bleibt ein Nachfragetreiber, selbst wenn sich zuletzt die Grenzen des Wachstums beispielsweise beim wichtigen Player Amazon gezeigt haben. Denn auch traditionelle Handelsunternehmen bauen ihre Online-Präsenz kontinuierlich aus, bis 2027 dürfte der Online-Anteil an den Einzelhandelsausgaben in der EU von heute 11,5% auf über 20% steigen. Der

durch den E-Commerce-Boom deutlich gestiegene Bedarf an großen Flächen hat in der Vergangenheit zu stark steigenden Fertigstellungsvolumina geführt. Für 2022 wird mit über 23 Mio. m² ein neuer Rekordwert erwartet. Der spekulative Anteil dürfte weiter zugenommen haben in Richtung 40%. Der Leerstand ist auf ein Rekordtief gesunken, das verfügbare Flächenangebot bleibt niedrig. Infolge der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ist mit rückläufigen Baubeginnen v.a. auch spekulativ zu rechnen. Vor dem Hintergrund von ESG und der schlechten Energiebilanz beim Neubau sowie der Knappheit von Grundstücken ist die Nachnutzung von Brownfields in den Core-Märkten verstärkt im Fokus. Die stark gestiegenen Grundstücks- und Baukosten sowie der Nachfrageüberhang haben 2021/22 zu kräftigem Mietwachstum geführt. Vermieter profitieren bei indexierten Mietverträgen von der hohen Inflation. Die Mieten werden weiter steigen, jedoch voraussichtlich mit abnehmender Dynamik, auch infolge des nachlassenden Inflationsdrucks. Am Investmentmarkt dürfte der hohe Anlagedruck nachlassen angesichts der Zinswende und stark gestiegener Finanzierungskosten. Im zweiten Quartal hat die Trendwende bei den Ankaufsrenditen als Reaktion auf das stark gestiegene Zinsumfeld eingesetzt, im europäischen Mittel ergab sich bis einschließlich September ein Anstieg um 40 Bp seit dem Rekordtief von Anfang 2022. Im vierten Quartal dürfte der Renditeanstieg ähnlich hoch ausgefallen sein. Die Krisenresilienz der Logistik hatte während der Pandemie neue Anlegergruppen auch wegen des billigen Fremdkapitals angelockt, den Renditerückgang weiter beschleunigt und eine nicht nachhaltige Preisentwicklung ausgelöst. Wir erwarten 2023 weitere Renditeanstiege. Für Eigenkapital starke Investoren mit Marktexpertise bedeuten die Trendumkehr und das eingesetzte Re-Pricing wieder mehr und attraktivere Einstiegsmöglichkeiten.

Inhalt

Volkswirtschaftliches Umfeld	2
Lieferketten im Wandel	3
Mietmärkte	4
Investmentmärkte	5
Deutschland	6
Frankreich	7
Italien	8
Niederlande	9
Polen	10
Spanien	11
UK	12

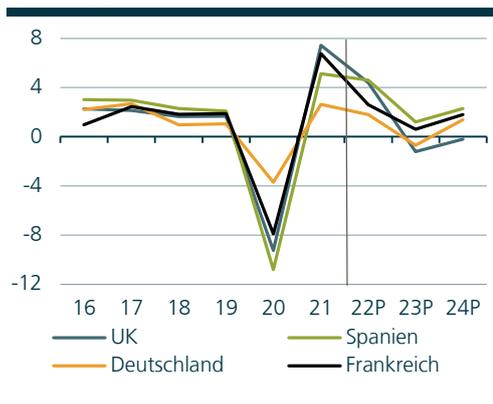
Auf einen Blick

- Nachfrage bleibt hoch. Absicherung der Lieferketten vermehrt im Fokus. E-Commerce nimmt perspektivisch weiter zu.
- Nachfrageüberhang führt auch 2022 zu neuem Fertigstellungsrekord, spekulativer Anteil bei 40%. Angesichts stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten ist mit rückläufigen Fertigstellungen zu rechnen. Brown-Fields gewinnen an Bedeutung.
- In den kommenden Jahren weiteres aber nicht mehr so dynamisches Mietwachstum wie 2021/22 erwartet
- Trendwende am Investmentmarkt. Weitere Renditeanstiege in 2023 erwartet. Eigenkapitalstarke Investoren im Vorteil.



Volkswirtschaftliches Umfeld

BIP, % ggü. Vj, saisonbereinigt

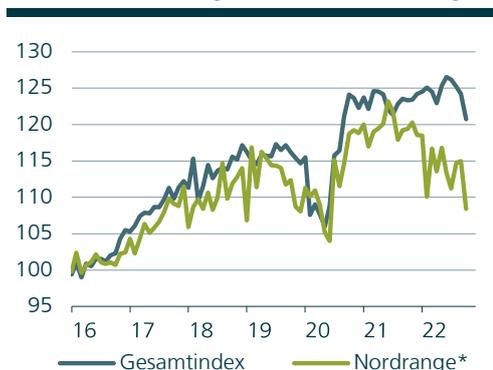


Quelle: Eurostat, Prognose DekaBank

Konjunkturelles Umfeld

Die Konjunktur im Euroraum hat sich wie erwartet im dritten Quartal verlangsamt. Die hohe Inflation, die globale Wirtschaftsabschwächung, die Energiekrise und die gestiegenen Finanzierungskosten bremsen die Dynamik aus. Die Frühindikatoren deuten im vierten Quartal eine leichte Schrumpfung der Wirtschaft an. Im November lag die Inflationsrate im Euroraum bei 10%, worunter insbesondere die Kaufkraft der privaten Haushalte leidet. Den Arbeitsmarkt hat die Abkühlung noch nicht erreicht. Die Arbeitslosenquote in der Währungsunion sank im Oktober auf einen neuen Tiefstand von 6,5%. Die Spanne zwischen den vier EWU-Schwergewichten reicht von 3,0% in Deutschland bis 12,5% in Spanien. Nach einem BIP-Anstieg von 3,3% in 2022 rechnen wir 2023 nahezu mit einem Nullwachstum (+0,1%) in Euroland. Wir erwarten für Deutschland eine Rezession, die allerdings durch die Finanz- und Lohnpolitik abgemildert werden dürfte. Bislang beginnt die deutsche Konjunktur wider Erwarten nur allmählich zu schwächeln. Für 2024 rechnen wir für Euroland dann wieder mit einem Wachstum von bis zu 2%.

Containerumschlag (2015=100), bereinigt

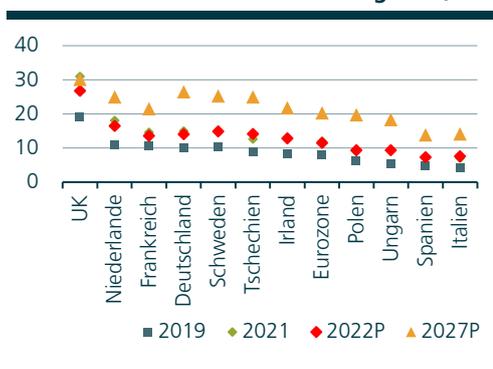


Quelle: RWI/ISL, DekaBank; *Antwerpen, Bremen/Bremerhaven, Hamburg, Le Havre, Rotterdam und Zeebrugge

Welthandel

Die Globalisierung mit ihren positiven Auswirkungen auf den Welthandel hat ihren Zenit schon länger überschritten. Das globale Wachstum hat deutlich an Schwung verloren. Gründe hierfür sind der seit einigen Jahren anhaltende Aufbau neuer Handelshürden sowie politische und wirtschaftliche Veränderungen insbesondere in Ländern wie China und Russland. Die Weltwirtschaft und damit auch die Unternehmen stehen vor großen Herausforderungen. Neben den aktuell ungünstigen Finanzierungsbedingungen zählen hierzu die Knappheit von Arbeitskräften, die Neuordnung von Lieferketten und die hohen Energiepreise. Der deutliche Rückgang des Containerumschlags im Oktober deutet auf die weltwirtschaftliche Schwächephase im Winterhalbjahr hin, die sich auch im Welthandel niederschlagen wird. Der Nordrange-Index sank deutlich stärker, in Chinas Häfen fiel der Rückgang unterdurchschnittlich aus. Die stark steigenden Infektionszahlen in China infolge der Aufhebung der Null-Covid-Strategie sind ein Risiko.

Online-Anteile Einzelhandelsausgaben, %



Quelle: PMA, DekaBank

Online-Handel

Der Online-Anteil am Einzelhandel schnellte in der EU durch den Ausbruch der Pandemie, die Lockdowns und den Digitalisierungsschub von 8% auf 12%. Bis 2027 ist mit sukzessiven Anstiegen auf über 20% zu rechnen. Die Spannweite bleibt groß. Die Länder Süd- und Osteuropas weisen weiterhin eine strukturell niedrige Durchdringung auf mit Aufholpotenzial im Gegensatz zum Vorreitermarkt UK. Dort wird 2027 eine Online-Quote von 30% erwartet und somit ein sogar etwas niedrigerer Wert als im Pandemiejahr 2021. Auch wenn der Lebensmittelhandel mit Ausnahme von UK oder Frankreich eine bislang niedrige Online-Quote aufweist, ist die Dynamik hier überdurchschnittlich. Wir erwarten in der Nahversorgung in Deutschland jedoch auch perspektivisch keine so hohe Quote wie bei Mode oder Elektronik. Das z.T. rasante Wachstum von Lebensmittellieferdiensten in der Pandemie (Q-Commerce) erwies sich nicht immer als nachhaltig.



Lieferketten im Wandel



Durch den Ausbruch der Pandemie, der Null-Covid-Strategie Chinas und damit einhergehender Hafenschließungen sowie wegen der geopolitischen Verwerfungen infolge des Angriffskrieg in der Ukraine wurden die Transport- und Lieferketten massiv gestört. Die Just-in-Time-Produktion und Minimierung der Lagerhaltung vieler Firmen stieß vor allem in der Automobilindustrie an ihre Grenzen. Produktionsstillstände sind kostenintensiver als Lagerhaltung. Die Absicherung der Lieferketten auch durch die Rückholung von Produktion bzw. Produktionsschritten zurück nach Europa ist vermehrt in der Diskussion, insbesondere auch für versorgungskritische Bereiche. Reshoring umfasst die Rückverlagerung von Produktionsstätten aus Schwellenländern zurück in die Industriestaaten, Nearshoring die Verlagerung der Güterproduktion in ein nahegelegenes Land. Von Rückverlagerungsprozessen profitieren können insbesondere Länder mit vergleichsweise niedrigen Lohn- und Energiekosten u.a. in Süd- und Osteuropa und weniger Hochlohnländer mit hochregulierten Arbeitsmärkten und ohnehin bestehendem Fachkräftemangel wie Deutschland. Ein Trend in den europäischen Core-Märkten ist die Auslagerung der Arbeitskapazität innerhalb des Landes (sog. Inshoring). Aufgrund der seit Jahren hohen Flächennachfrage verfügen die Top-Regionen weder über Grundstücke noch das entsprechende Arbeitskräftepotenzial. An Nebenstandorten und in „neuen“ Regionen ist die Verfügbarkeit höher und die Kosten sind niedriger.

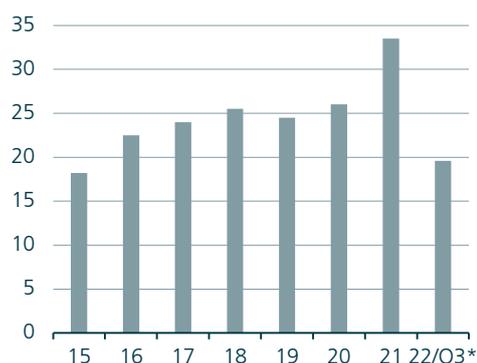
Die Energiekrise trifft die deutsche Wirtschaft mit ihrem hohen Industrieanteil und den zahlreichen energieintensiven Unternehmen besonders heftig, zumal die hiesigen Energiekosten schon vor dem Russland-Ukraine-Krieg zu den weltweit höchsten zählten. Auch wenn sich die stärksten Preisbelastungen zunächst zurückbilden, steigen die Energiekosten danach kontinuierlich weiter an. Es besteht die Gefahr, dass es zu einer Abwanderung von Produktionsstätten oder ganzer Unternehmen in befreundete Regionen wie die USA mit geringen Energiekosten und hoher Energiesicherheit kommt (Friendshoring). Die geopolitischen Ereignisse – der Russland-Ukraine-Krieg und die Spannungen um Taiwan und damit einhergehende Sanktionsrisiken – haben die hohe Verwundbarkeit Deutschlands sowohl beim Bezug kritischer Vorprodukte und Rohstoffe als auch bei der Abhängigkeit von Absatzmärkten wie China offenbart. Das spricht vor allem für eine globale Diversifikation. Hierbei geht es nicht darum, kurzfristig bestehende Handelsverflechtungen zu kappen, sondern vielmehr mittelfristig neue zu erschließen. Der Ansatz „China + one“ umfasst die Ergänzung chinesischer Produktionsstandorte um mindestens eine Alternative, z.B. auch in Asien oder auch in Europa.





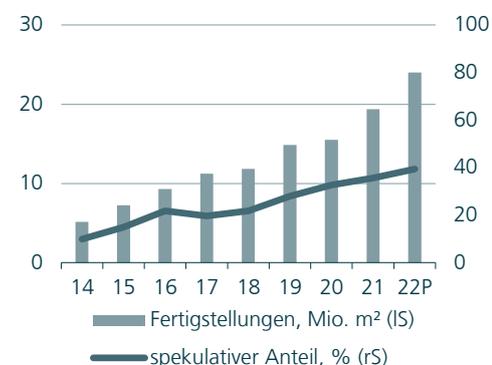
Mietmärkte

Flächenumsatz, Mio. m²



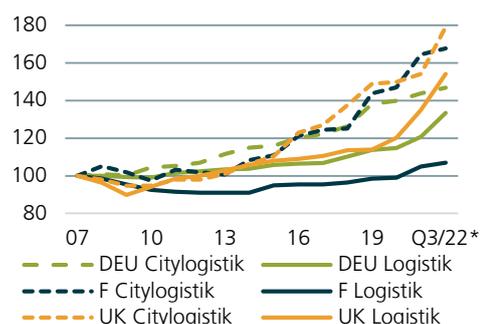
Quelle: CBRE, DekaBank; kumuliert 10 Länder, *ytd

Neubauvolumen (15 Länder)



Quelle: PMA, DekaBank; Projekte >10.000 m²

Spitzenmieten (2007=100)



Quelle: PMA, DekaBank, DEU: Big5, F: Paris, Lyon, UK: London, Birmingham, Manchester; *Citylogistik per Q2

Nachfrage und Angebot

Der europaweite Flächenumsatz verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2022 trotz begrenzter Flächenverfügbarkeit und einem schwächeren dritten Quartal rund 19,6 Mio. m². Das hohe Vorjahresergebnis wurde nur moderat verfehlt. Allein ein Drittel entfiel auf Deutschland. Große Nachfrage bestand vonseiten des produzierenden Gewerbes. Wegen der globalen Liefer- und Transportstörungen verstärkt durch den Russland-Ukraine-Krieg ist die Optimierung der Wertschöpfungsketten weiter im Fokus. Logistikdienstleister trugen erneut wesentlich zum Gesamtumsatz bei. Die Verkürzung der Lieferketten und der Ausbau zu Liefernetzwerken sowie mehr Pufferlager und eine strategische Lagerhaltung dürften sich mittelfristig in einer höheren Nachfrage nach Industrie- und Logistikflächen niederschlagen. Der Online-Handel bleibt ein Nachfragetreiber, auch wenn sich die Grenzen des Wachstums beispielsweise bei Amazon gezeigt haben. Auch traditionelle Handelsunternehmen, die 2022 wieder stärker zum Umsatz beitrugen, bauen ihre Online-Präsenz im Rahmen von Omnichanneling kontinuierlich aus. Die europaweite Leerstandsquote sank auf ein neues Tief unter 2,5%. Die Nachfrageüberhang spiegelt sich in seit Jahren steigenden Fertigstellungszahlen wieder. Im ersten Halbjahr 2022 wurden gut 10 Mio. m² realisiert. Im Gesamtjahr dürfte mit mehr als 23 Mio. m² ein neues Hoch erreicht worden sein bei weiter gestiegenem spekulativen Anteil. Deutschland bleibt mit rund 5 Mio. m² stärkster Markt. Polen hat kräftig aufgeholt und könnte mit 3,5 Mio. m² die Niederlande mit knappem Abstand auf Rang 3 verweisen. In UK werden 2,8 Mio. m² neue Flächen erwartet. UK und Polen sind die Schwerpunkte der spekulativen Bautätigkeit. In Frankreich könnten 1,9 Mio. m² Neubauflächen realisiert worden sein. Angesichts stark gestiegener Bau- und Finanzierungskosten und der Verknappung von Grundstücksreserven in den Kernmärkten rechnen wir mit rückläufigen Fertigstellungen und weniger vor allem auch spekulativen Baubeginnen. Wegen der Größe von Logistikzentren ist bei neuen Projekten (Greenfield) nicht nur der Flächenverbrauch im Fokus, sondern - verschärft durch die Energiekrise - der Energieverbrauch im laufenden Betrieb. Photovoltaikanlagen auf dem Dach gehören zum Standard. Von der Flächenverknappung und der ungünstigen CO₂-Bilanz im Neubau profitieren ehemalige Industriearale (Brownfield). Im Bestand ist die klimaschonende Umrüstung im Fokus.

Mieten

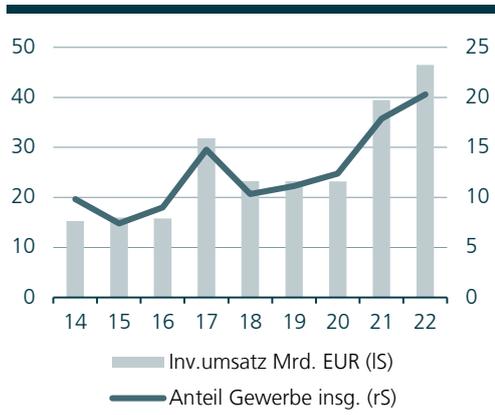
Die Spitzenmieten in Deutschlands Big5 stiegen 2022 bis Ende September um durchschnittlich 10%, in den britischen Logistik-Hubs um 16%. Spitzenreiter in Europa mit Zuwächsen von 25% und mehr sind London und Prag, in Deutschland Berlin und Hamburg mit jeweils 14%. In Kontinentaleuropa ergab sich im Mittel ein Plus von 5,7%. Die stark gestiegenen Grundstücks- und Baukosten sowie der Nachfrageüberhang sorgen für hohes Mietwachstum. Inflationsbedingte Kostensteigerungen können durch Indexregelungen ausgeglichen werden. Nach europaweit hohen Zuwächsen von durchschnittlich über 6% in 2021/22 ist in den kommenden Jahren mit geringerem aber weiterhin robustem Mietwachstum zu rechnen. Höhere Grundstückspreise und mehr Konkurrenz durch andere Nutzungen lassen auch künftig bei urbanen Objekten auf eine stärkere Mietwachstumsdynamik als bei klassischen Distributionszentren schließen.



Makro Research
Dezember 2022

Investmentmärkte

Investmentumsatz Logistik*, Mrd. EUR

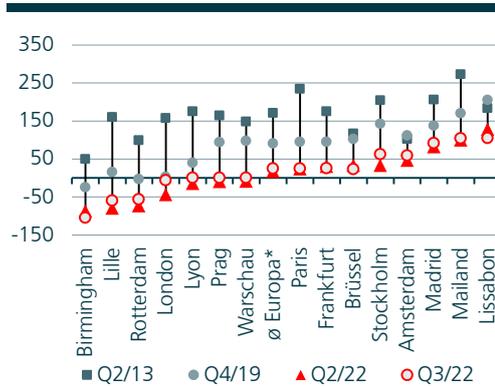


Quelle: CBRE, DekaBank; *jeweils Q1 - Q3

Investmentumsatz

Im ersten Dreivierteljahr 2022 wechselten europaweit Logistik- und Industrieimmobilien für insgesamt 46,5 Mrd. EUR den Besitzer. Der Vorjahreswert wurde um 18% übertroffen, das fünfjährige Mittel um 65%. Der Anteil der Logistik am gesamten gewerblichen Investmentvolumen erklomm mit gut 20% ebenfalls einen neuen Rekord. Auf die vier Core-Logistikmärkte UK (12,4 Mrd. EUR), Deutschland (8,5 Mrd. EUR), Frankreich (5 Mrd. EUR) und die Niederlande (4,1 Mrd. EUR) entfielen 65% des europaweiten Umsatzes. Die Transaktionstätigkeit war auch im dritten Quartal hoch, hierbei dürfte es sich allerdings oftmals um bereits Anfang des Jahres angebahnte Deals handeln. Die Krisenresilienz in der Pandemie hatte das Anlegerspektrum nochmals erweitert. Das stark gestiegene Zinsumfeld nimmt fremdkapitalgetriebenen Investoren nun allerdings den Wind aus den Segeln. Eigenkapital starke Anleger mit hoher Marktexpertise gewinnen in schwierigeren Fahrwassern wieder die Oberhand. Die abwartende Haltung der Marktakteure hinsichtlich des Re-Pricings dürfte sich in niedrigeren Umsatzzahlen niederschlagen.

Renditeabstand Logistik auf Büro, Bp.

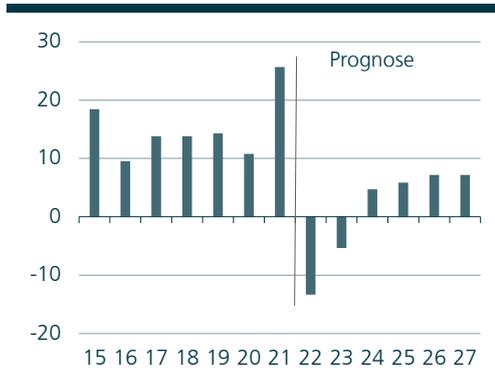


Quelle: PMA, DekaBank; *30 Märkte ungewichtet

Renditen

Die Ankaufsrenditen kannten lange Zeit den Weg nur in eine Richtung. Infolge der Pandemie und der Krisenresilienz der Logistik hatten sich der Renditerückgang und die Spread-Einengung gegenüber anderen Assetklassen weiter beschleunigt, so fiel der Rendite-Abstand zwischen Logistik und Büro im europaweiten Mittel von 90 Bp. unter 15 Bp. In den britischen und einigen französischen Regionalmärkten sowie in der Hafenmetropole Rotterdam lagen die Logistikrenditen auch zur Jahresmitte 2022 deutlich unter den Vergleichswerten von Top-Bürogebäuden. Im dritten Quartal stieg der Renditeabstand insgesamt wieder leicht an, in London hat er sich nahezu aufgelöst. Die Logistikrenditen reagierten auf das stark gestiegene Zinsumfeld und die allgemeine Verunsicherung mit Anstiegen um durchschnittlich 40 Bp. seit dem ersten Quartal. Im vierten Quartal korrigierten die Logistikrenditen weiter und auch 2023 ist noch mit Anstiegen zu rechnen. Die Kaufpreiskorrekturen dürften weiter zurückgehen. 2024 gehen wir von einer Stabilisierung aus.

Gesamterträge 30 Märkte, %



Quelle: PMA, Prognose DekaBank

Gesamtertragsperspektiven

Seit 2014 lieferten Logistikimmobilien fast kontinuierlich zweistellige Gesamterträge infolge der kräftigen Renditekompression. 2021 ergab sich ein Rekordwert von 26%. Neben dem beschleunigten Renditerückgang stiegen auch die Mieten kräftig an, im europäischen Mittel ergab sich ein Plus von fast 6%. Zwischen 2015 und 2020 waren die Mieten um durchschnittlich 2,4% pa gestiegen. 2022 fiel das Mietwachstum zwar noch dynamischer aus. Die Mietentwicklung konnte den Effekt steigender Anfangsrenditen ausgehend von neuen Tiefständen jedoch nicht kompensieren, sodass die Kapitalwerte deutlich nachgaben. 2023 rechnen wir mit weiteren, aber nicht mehr so starken Renditeanstiegen. Allerdings dürfte auch die Mietwachstumsdynamik nachlassen. In den Folgejahren gestaltet sich der Ertragsausblick freundlicher in Erwartung zunächst stabiler und perspektivisch leicht nachgebender Anfangsrenditen sowie einer weiterhin robusten Mietentwicklung. Die Zeiten zweistelliger zinsgetriebener Erträge gehören der Vergangenheit an.

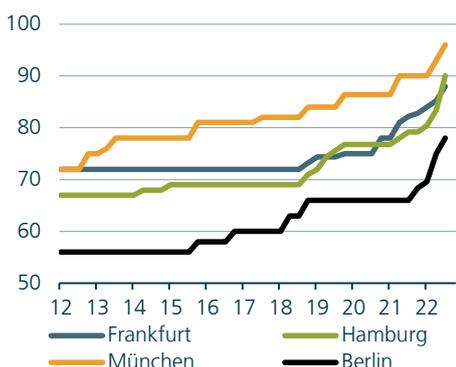


Deutschland

Key Facts

- Anhaltend hohe Nachfrage
- Sehr geringes kurzfristig verfügbares Angebot
- Zunehmendes Neubauvolumen
- Signifikante Mietanstiege
- Investmentvolumen im 2. und 3. Quartal schwächer, Anleger abwartend
- Steigende Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite Top5 (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz für Lager- und Logistikflächen summierte sich im ersten Dreivierteljahr 2022 auf rund 6,7 Mio. m² und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 9%. Immer neue Rekordwerte unterstreichen den großen Bedeutungszuwachs der Logistik als Folge der Pandemie bzw. der Neuordnung der Lieferketten. Allerdings hat sich das Tempo im dritten Quartal etwas verlangsamt, da stark gestiegene Bau- und Finanzierungskosten viele Projektentwickler auf die Bremse treten ließen. Der Flächenumsatz der deutschen Big 5-Märkte belief sich auf knapp 2 Mio. m² und übertraf den Vorjahreswert um 8%. Die Region Berlin verzeichnete die höchste Nachfrage, wobei der Abschluss mit Tesla allein ein Drittel des Flächenumsatzes ausmachte. Doch auch ohne diesen Mega-Deal belegte Berlin den ersten Rang vor Hamburg und Frankfurt/Rhein-Main. Außerhalb der Big 5 erreichte der Flächenumsatz 4,7 Mio. m² und damit 9% mehr als im Vorjahr. Die höchste Nachfrage registrierte das Ruhrgebiet vor den Regionen Erfurt und Leipzig. Logistikdienstleister hatten landesweit mit 38% den größten Anteil am Flächenumsatz gefolgt von Handelsunternehmen mit 29% und Industrieunternehmen mit 27%. Innerhalb des Segments Handel dominierten E-Commerce-Unternehmen mit knapp 60%. Das kurzfristig verfügbare Angebot an Logistikflächen blieb gering trotz erhöhter Neubauaktivität. Im ersten Dreivierteljahr 2022 wurden 4,1 Mio. m² fertiggestellt, 8% mehr als im Vorjahr. Die Spitzenmieten stiegen 2021 zwischen 3,1% in Hamburg und 9,3% in Düsseldorf. In den ersten neun Monaten 2022 hat sich der Mietanstieg beschleunigt und bewegte sich zwischen rund 7% in München und in Frankfurt sowie 18% in Berlin. Wir erwarten 2023 weitere überdurchschnittliche Mietanstiege, die sich 2024 verlangsamen dürften.

Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien belief sich im ersten Dreivierteljahr 2022 auf 8,5 Mrd. EUR und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um ein Drittel. Nach dem sehr guten ersten Quartal fiel das zweite Quartal deutlich schwächer aus. Im dritten Quartal nahm die Dynamik wieder leicht zu. Aufgrund des veränderten Zinsumfeldes verhalten sich viele Anleger abwartend. Die Liquidität ist weiterhin hoch, die Preisfindung jedoch erschwert. Der Anteil von Portfolio-Transaktionen belief sich auf 47%. Ausländische Investoren generierten 45% des Transaktionsvolumens, ihr Anteil blieb im Vergleich zum Vorjahr fast gleich. Die Spitzenrendite erhöhte sich im Durchschnitt der Big 5 seit Jahresbeginn um 40 Bp. auf 3,35%. In den weiteren etablierten Logistikregionen lagen die Spitzenrenditen im dritten Quartal bei 3,75 bis 4,5%. Im vierten Quartal dürfte der Anstieg generell bei 40 bis 50 Bp. gelegen haben. Wir rechnen 2023 mit weiteren Renditeanstiegen.

Daten im Überblick per Q3/2022

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.	ggü.Vq.
Berlin	78	18,2%	3,35	15 Bp.	25 Bp.
Düsseldorf	81	12,5%	3,35	15 Bp.	25 Bp.
Frankfurt	88	7,1%	3,35	15 Bp.	25 Bp.
Hamburg	90	13,6%	3,35	15 Bp.	25 Bp.
München	96	6,7%	3,35	15 Bp.	25 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



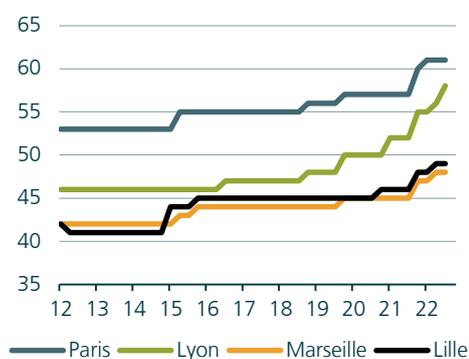
Makro Research
Dezember 2022

Frankreich

Key Facts

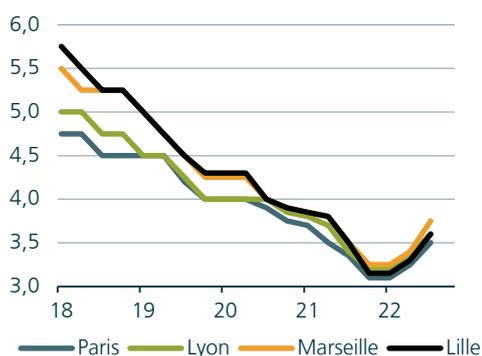
- Flächenumsatz verfehlt hohes Vorjahresergebnis, übertrifft aber langjähriges Mittel
- Fertigstellungen bleiben 2022 unter dem Rekordwert 2021
- Spitzenmieten mit deutlichen Anstiegen 2021/22, anhaltende Tendenz
- Anfangsrenditen wegen gestiegenem Zinsumfeld im Aufwärtstrend

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der landesweite Flächenumsatz belief sich im ersten Dreivierteljahr 2022 auf 3 Mio. m². Das hohe Vorjahresergebnis wurde um 12% verfehlt, der Vergleichswert der vergangenen zehn Jahre etwa um ein Zehntel übertroffen. Durch die Neustrukturierung der Lieferketten trugen Logistikdienstleister aber auch der traditionelle Handel wesentlich zum Ergebnis bei. Nach 70% im ersten Halbjahr entfielen im dritten Quartal wegen des fehlenden Angebotes nur noch 60% des Gesamtumsatzes auf den sog. Logistikkorridor, die wichtige Nord-Süd-Achse zwischen Lille und Marseille. Auf den Großraum Paris entfielen im ersten Dreivierteljahr 26% des landesweiten Flächenumsatzes. Während sich in der Hauptstadtregion im Vorjahresvergleich ein Umsatzrückgang um 5% auf 782.000 m² ergab, verzeichnete der Großraum Lyon mehr als eine Verdopplung auf 525.000 m². Die landesweite Leerstandsquote sank im dritten Quartal auf historisch niedrige 3,1%. Im Großraum Marseille/PACA lag die Quote bei nur noch 1,3%, in der Hauptstadtregion unter 3%. Von den vier Märkten wies lediglich der Großraum Lille/Hauts-de-France eine weniger angespannte Angebotssituation auf. Die landesweiten Fertigstellungen verbuchten 2021 mit 2,6 Mio. m² einen neuen Rekord und dürften auch 2022 mit rund 1,9 Mio. m² nochmals hoch ausfallen. Im ersten Halbjahr wurden bereits 725.000 m² realisiert, der spekulative Anteil stieg auf 29%, lag aber weiterhin unter dem europäischen Mittel von 37%. 2023 dürften die Fertigstellungen weiter stärker zurückgehen, u.a. wegen der gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten. Der Großraum Lyon verzeichnete auf Jahressicht das stärkste Mietwachstum auf 58 EUR/m²/Jahr und hat sich damit weiter dem Hauptstadtniveau angenähert (61 EUR/m²/Jahr). Die Spitzenmiete für urbane Logistikflächen in Paris hatte 2021 einen stark überdurchschnittlichen Anstieg um 20% auf 150 EUR/m²/Jahr verzeichnet. Auch in den nächsten Jahren ist mit weiterem Mietwachstum zu rechnen.

Investmentmärkte

Der Investmentumsatz mit Industrie- und Logistikimmobilien verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2022 mit 5 Mrd. EUR einen neuen Höchststand. Alleine auf das dritte Quartal entfielen 2 Mrd. EUR dank einiger großvolumiger Deals wie der Erwerb des Crossbay Portfolios durch Prologis. Das Vorjahresergebnis wurde um 39% übertroffen. Der Anteil der Logistik am gewerblichen Transaktionsvolumen erreichte hohe 19%. Aufgrund der Zinswende stiegen die Ankaufsrenditen von Top-Logistikobjekten dennoch erstmals wieder, alleine im dritten Quartal um bis zu 35 Bp. Im Jahresendquartal dürfte die Korrektur noch etwas stärker ausgefallen sein. Wir erwarten auch 2023 weitere Anstiege, bevor mit einer Stabilisierung zu rechnen ist.

Daten im Überblick per Q3/2022

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.	ggü.Vq.
Paris	61	7,0%	3,50	15 Bp.	25 Bp.
Lille	49	6,5%	3,60	10 Bp.	30 Bp.
Lyon	58	11,5%	3,60	20 Bp.	25 Bp.
Marseille	48	6,7%	3,75	25 Bp.	35 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



Italien

Key Facts

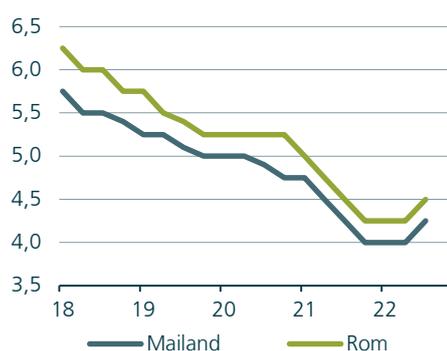
- Flächenumsatz auf Rekordkurs
- Hoher Bedarf an Citylogistik
- Landesweiter Leerstand bei 1,9%
- Zunahme der Fertigstellungen
- Kräftige Mietanstiege
- Hohes Interesse ausländischer Investoren
- Steigende Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der landesweite Flächenumsatz erreichte im ersten Dreivierteljahr 2022 mit rund 1,9 Mio. m² erneut einen Rekordwert und lag 22% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Zahl der Abschlüsse blieb mit 115 im Vergleich zum Vorjahr gleich, allerdings verbreiterte sich das Größenspektrum. Ein Drittel der Abschlüsse betraf das Segment bis 10.000 m². Darin spiegelte sich der hohe Bedarf an Citylogistik in Großstädten und Verdichtungsräumen wider. Es gab jedoch auch sechs Großvermietungen über jeweils mehr als 50.000 m² im Norden und der Mitte Italiens. Klassische Logistikdienstleister hatten einen Anteil von 59% am Flächenumsatz, auf dem zweiten Platz folgte der Handel mit 21%. Der E-Commerce-Anteil verzeichnete im Vergleich zu den Vorjahren einen Rückgang auf 5%. Nach der starken Expansion während der Corona-Pandemie folgte damit eine Konsolidierung. 47% des Flächenumsatzes konzentrierten sich in der Region Mailand. Danach folgten die Regionen Rom mit 14%, Bologna mit 7% und Veneto mit 6%. Die Leerstandsquote lag Ende September landesweit bei 1,9%. Das Neubauvolumen betrug 2021 rund 1,5 Mio. m². Im ersten Dreivierteljahr 2022 wurde bereits genau so viel fertiggestellt, davon knapp 60% spekulativ. Für das Gesamtjahr werden 2,1 Mio. m² erwartet. Die Spitzenmieten in Mailand und Rom stiegen 2021 um 2%, in Bologna um rund 4%. 2022 zog das Mietwachstum stärker an und belief sich bis Ende September auf 5% in Mailand, 7% in Rom sowie knapp 4% in Bologna. 2023 dürfte es erneut zu stärkeren Mietanstiegen kommen, ab 2024 ist mit moderaterem Wachstum zu rechnen.

Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien hat sich im ersten Dreivierteljahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 56% erhöht auf 2,4 Mrd. EUR. Davon entfiel gut die Hälfte auf das zweite Quartal. Gefragt waren vor allem Core+ und Value-Add-Objekte, da sich die Preisfindung für Core-Objekte im veränderten Zinsumfeld zunehmend schwieriger gestaltete. Das Interesse internationaler Anleger am expansiven italienischen Markt bleibt hoch. Die Spitzenrendite verminderte sich 2021 in Mailand um 75 Bp. und in Rom um 100 Bp. Nach einer Stabilisierung im ersten Halbjahr setzte im dritten Quartal 2022 die Gegenbewegung mit einem Anstieg um 25 Bp. ein. Die Renditen in den Regionen Bologna und Veneto hatten sich in den vergangenen Jahren dem Niveau in Mailand und Rom stark angenähert. Im vierten Quartal dürfte der Renditeanstieg landesweit erneut 50 Bp. betragen haben. Wir erwarten 2023 weiter steigende Renditen.

Daten im Überblick per Q3/2022

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.	ggü.Vq.
Mailand	60	5,3%	4,25	0 Bp.	25 Bp.
Rom	60	7,1%	4,50	0 Bp.	25 Bp.
Bologna	57	3,6%	4,45	0 Bp.	25 Bp.
Verona	49	0,0%	4,45	-15 Bp.	25 Bp.

Quelle: JLL, PMA, DekaBank



Makro Research
Dezember 2022

Niederlande

Key Facts

- Anhaltend hohe Nachfrage
- Umsatzstärkste Märkte Venlo, Westbrabant und Rotterdam
- Landesweite Leerstandsquote unter 2%
- 2022 neuer Fertigstellungsrekord erwartet
- Hohe Mietwachstumsdynamik
- 2023 weiter steigende Anfangsrenditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: CBRE, PMA, DekaBank

Mietmärkte

Mit fast 2 Mio. m² fiel der landesweite Flächenumsatz im ersten Dreivierteljahr 2022 erneut hoch aus. Das Rekordergebnis vom Vorjahreszeitraum wurde zwar um ein Fünftel verfehlt, das fünfjährige Mittel jedoch um ein Zehntel übertroffen. Am stärksten trugen Logistikdienstleister zum Umsatz bei, gefolgt von E-Commerce-Firmen und dem traditionellen Handel. Über die Hälfte des Umsatzes entfiel auf die Logistik-Hubs Venlo, Westbrabant, Rotterdam, Eindhoven und Tilburg/Waalwijk. Venlo und Eindhoven konnten gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zulegen, Tilburg/Waalwijk und Amsterdam verzeichneten auch wegen des knappen Angebots stärkere Rückgänge. Die landesweite Leerstandsquote sank im Jahresverlauf weiter von 2,9% auf 1,9%. Nur der Flughafenstandort Schiphol wies mit 5,4% eine etwas höhere Angebotsreserve auf. Das landesweite Fertigstellungsvolumen ist wegen des Nachfrageüberhangs in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen auf fast 2,9 Mio. m² in 2021. Für 2022 wird mit 3,3 Mio. m² ein neuer Rekord erwartet. Im ersten Halbjahr wurden 1,4 Mio. m² realisiert, der spekulative Anteil war mit 44% im europaweiten Vergleich weiterhin überdurchschnittlich, hat sich aber nicht weiter erhöht. Die Fertigstellungen dürften 2023 deutlich geringer ausfallen, u.a. wegen der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie der Verknappung von Grundstücksreserven. Die Spitzenmieten verzeichneten beschleunigtes Mietwachstum. Die stärkste Dynamik im Einjahresvergleich wies Venlo auf (+23%). Die Spitzenmieten in Amsterdam und Rotterdam stiegen um 7,4% bzw. fast 10% auf 73 bzw. 80 EUR/m²/Jahr und haben damit weiter zum teuersten Teilmarkt Schiphol mit 93 EUR/m²/Jahr aufgeholt. Wegen des anhaltenden Nachfrageüberhangs ist auch in den nächsten Jahren mit weiterem Mietwachstum zu rechnen.

Investmentmärkte

Im ersten Dreivierteljahr 2022 wurden landesweit über 4 Mrd. EUR in Industrie- und Logistikimmobilien investiert. Dies ist nochmals ein Plus von 35% gegenüber dem bereits hohen Vorjahresergebnis, das fünfjährige Mittel wurde um 112% übertroffen. Das zweite Quartal war das stärkste. Der Anteil der Logistik am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien stieg im Neunmonatszeitraum auf rekordhohe 37%, der europaweite Vergleichswert liegt bei gut 20%. Nachdem die Anfangsrenditen jahrelang nur den Weg nach unten kannten, ergaben sich infolge des stark gestiegenen Zinsumfeldes im zweiten und dritten Quartal Anstiege um insgesamt 50 Bp. auf 3,8%. Im vierten Quartal dürften die Renditen ähnlich stark gestiegen sein. Wir rechnen auch 2023 mit weiteren Korrekturen.

Daten im Überblick per Q3/2022

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.	ggü.Vq.
Amsterdam	73	7,4%	3,80	40 Bp.	40 Bp.
Rotterdam	80	9,6%	3,80	40 Bp.	40 Bp.
Venlo	68	22,7%	3,80	40 Bp.	40 Bp.
Eindhoven	68	17,4%	3,80	40 Bp.	40 Bp.
Tilburg	65	13,0%	3,80	40 Bp.	40 Bp.

Quelle: CBRE, PMA, DekaBank



Makro Research
Dezember 2022

Polen

Key Facts

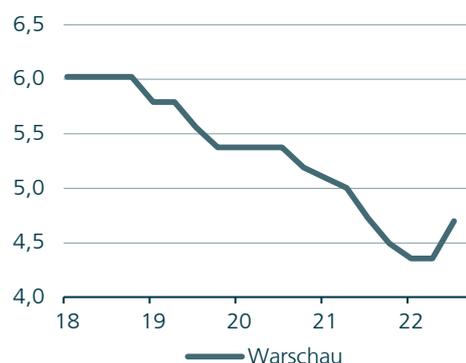
- Oberschlesien, Warschau und Posen als umsatzstärkste Märkte
- Landesweiter Leerstand bei 4,6%
- Anhaltend hohe Bautätigkeit mit steigendem spekulativen Anteil
- Deutliche Mietanstiege landesweit
- Hohes Interesse ausländischer Investoren
- Renditeanstiege

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: CBRE, PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz belief sich im ersten Halbjahr 2022 auf 2,4 Mio. m² und erreichte erneut einen Höchstwert, der 4% über dem Vergleichswert von 2021 lag. Die höchste Nachfrage mit rund 500.000 m² registrierte Oberschlesien vor Warschau mit 400.000 m² und Posen mit 350.000 m². Zentralpolen und Breslau erzielten Flächenumsätze zwischen 200.000 und 300.000 m². Ein gutes Viertel des Umsatzes entfiel auf kleinere regionale Standorte, wobei Danzig (Tri-City) und die grenznah zu Deutschland gelegene Woiwodschaft Lebus mit jeweils 160.000 m² im Fokus standen. Unter den Branchen generierten Logistikdienstleister 42% des Flächenumsatzes gefolgt vom Einzelhandel inklusive E-Commerce, dessen Anteil mit 31% etwas schwächer ausfiel als im Vorjahr. 21% des Umsatzes betrafen die Industrie. Die landesweite Leerstandsquote hat sich im ersten Halbjahr 2022 auf 4,6% verringert und wieder das Niveau von 2018 erreicht. Einen erneuten Anstieg des Leerstands dürfte das stark gestiegene Neubauvolumen mit sich bringen. Im ersten Halbjahr 2022 kamen landesweit 2,4 Mio. m² auf den Markt, 30% der europäischen Fertigstellung. Den Löwenanteil daran hatte Breslau mit knapp 500.000 m² sowie Oberschlesien, Posen und Zentralpolen mit jeweils mehr als 300.000 m². Mitte 2022 befanden sich 4,5 Mio. m² in Bau mit einem spekulativen Anteil von 45%. Regional gesehen belegte die Woiwodschaft Lebus den Spitzenplatz, sie gilt als am schnellsten wachsender Markt in Polen. Die Mieten stiegen 2021 vor allem in Warschau und Zentralpolen. Im ersten Dreivierteljahr 2022 gab es landesweit kräftige Mietanstiege von durchschnittlich 17%. Im Warschauer Stadtgebiet betrug das Wachstum bei kleineren Einheiten sogar 27%. Wir erwarten verlangsamtes aber weiterhin überdurchschnittliches Mietwachstum.

Investmentmärkte

Das Transaktionsvolumen im ersten Dreivierteljahr 2022 belief sich auf rund 1,7 Mrd. EUR und entsprach dem Wert im Vergleichszeitraum 2021. Logistik hatte analog zur Nutzungsart Büro einen Anteil von 39% am Gesamtumsatz mit gewerblichen Immobilien in Polen. US-Investoren waren auf der Käuferseite am aktivsten gefolgt von europäischen Anlegern mit Schwerpunkt Deutschland, UK, Schweden und Tschechien. Im veränderten Zinsumfeld verlängern sich die Entscheidungsprozesse am Investmentmarkt. Die Spitzenrenditen verringerten sich 2021 in Warschau und den übrigen Standorten um 70 Bp. Im ersten Halbjahr 2022 gab es einen weiteren Rückgang um 15 Bp auf 4,35%, dem jedoch im dritten Quartal ein Anstieg um 40 Bp folgte. Eine weitere Erhöhung in ähnlichem Umfang dürfte im vierten Quartal stattgefunden haben. Wir rechnen 2023 mit weiteren Renditeanstiegen.

Daten im Überblick per Q3/2022

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.	ggü.Vq.
Warschau	53	17,8%	4,75	25 Bp.	40 Bp.
Krakow	72	22,0%	4,75	25 Bp.	40 Bp.
Lodz	56	18,0%	4,75	25 Bp.	40 Bp.
Posen	52	16,0%	4,75	25 Bp.	40 Bp.
Breslau	55	18,0%	4,75	25 Bp.	40 Bp.

Quelle: CBRE, PMA, DekaBank



Makro Research
Dezember 2022

Spanien

Key Facts

- 3PL und Handel als Nachfragetreiber
- Nachfrage sehr robust, Madrid mit neuem Umsatzrekord
- Fertigstellungen fallen 2022 wieder höher aus als 2021, spekulativer Anteil rückläufig
- Rückläufiger Leerstand in Madrid, trotz Anstieg bleibt Quote in Barcelona niedriger
- Spitzenmieten 2022 stabil bis steigend
- Weiter steigende Anfangsrenditen in 2023

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: CBRE, PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Nachdem Online-Händler neben Logistikdienstleistern in den Pandemie Jahren 2020/21 wesentliche Nachfragetreiber waren, trugen im laufenden Jahr traditionelle Einzelhändler verstärkt zum Umsatz bei. Letztere bauen allerdings im Rahmen von Omnichanneling ebenfalls ihre Online-Aktivitäten aus. Der Flächenumsatz im Großraum Barcelona verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2022 mit 585.000 m² gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Rückgang um 11%. In Madrid ergab sich ein Anstieg um 7% auf das bislang beste Neunmonatsergebnis in Höhe von 890.000 m². Spaniens drittgrößter Markt Valencia verbuchte ein Plus von 36% auf 342.000 m². Der Leerstand in Barcelona stieg im Laufe der ersten drei Quartale von 3,2% in Richtung 4%, im Großraum Madrid sank die Quote von 7,5% auf 6,4%. Die landesweiten Fertigstellungen dürften 2022 mit gut 1,5 Mio. m² wieder über dem Vorjahreswert (1,3 Mio. m²) gelegen haben. Im ersten Halbjahr wurden 0,6 Mio. m² fertiggestellt. Der spekulative Anteil ging von hohen 46% in 2021 deutlich zurück auf 20%. Die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten dürften zu rückläufigen Fertigstellungsvolumina führen. Im Gegensatz zu den meisten europäischen Märkten waren die Spitzenmieten in den spanischen Topstandorten Barcelona und Madrid sowie in Valencia im ersten Dreivierteljahr durch Stagnation geprägt, Zaragoza verzeichnete einen Mietanstieg um gut 3%. 2021 waren die Spitzenmieten in Valencia um rund 6% und in Barcelona und Madrid um durchschnittlich 4% gestiegen. 2023 wird für beide Topmärkte wieder mit stärkeren Anstiegen um die 5% gerechnet. In den Folgejahren ist von robustem Wachstum auszugehen.

Investmentmärkte

Der Investmentumsatz mit Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten drei Quartalen 2022 verzeichnete mit 2,1 Mrd. EUR auch dank großer Portfoliodeals einen neuen Rekord. Das Transaktionsvolumen konnte gegenüber dem hohen vom Verkauf der Montepino-Plattform beflügelten Vorjahresergebnis nochmals um 21% zulegen, das Fünfjahresmittel wurde um 64% übertroffen. Der Anteil der Logistik am gewerblichen Gesamtumsatz sank dennoch von 19% auf 14,5%. Nachdem die Anfangsrenditen von Logistikimmobilien wegen der Krisenresilienz der Branche seit Ausbruch der Pandemie nochmals verstärkt unter Abwärtsdruck standen, setzte aufgrund des gestiegenen Zinsumfelds im zweiten Quartal 2022 die Trendwende ein. Seit ihrem Tiefstand zu Jahresbeginn stiegen die Renditen in Barcelona und Madrid bis einschließlich dem dritten Quartal um insgesamt 40 Bp. auf 4,1%. Im vierten Quartal dürfte sich ein weiterer kräftiger Anstieg ergeben haben. Wir erwarten auch 2023 noch Anpassungen, rechnen dann jedoch mit einer Stabilisierung.

Daten im Überblick per Q3/2022

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.	ggü. Vq.
Barcelona	87	3,6%	4,10	40 Bp.	30 Bp.
Madrid	69	4,5%	4,10	40 Bp.	30 Bp.
Valencia	54	0,0%	5,75	-60 Bp.	75 Bp.
Zaragoza	47	3,3%	5,25	0 Bp.	25 Bp.

Quelle: CBRE, PMA, DekaBank



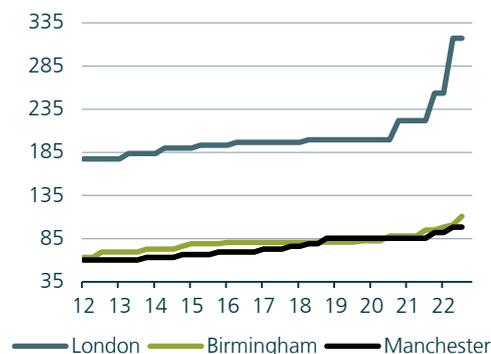
Makro Research
Dezember 2022

Vereinigtes Königreich

Key Facts

- Nachfrage auf Niveau der Vorjahre
- Online-Handel hat als Nachfragetreiber an Gewicht verloren
- Sehr niedriger Leerstand
- Deutliche Mietanstiege
- Investmentvolumen leicht unter Vorjahreswert
- Steigende Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank, *konst. Wechselkurs Dez. 2021

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Im ersten Dreivierteljahr 2022 belief sich der Flächenumsatz mit Logistikflächen (>10.000 m²) auf rund 2,8 Mio. m². Er lag damit auf dem Niveau der Vorjahreswerte 2020 und 2021. Parallel zum Rückgang des Online-Anteils am gesamten Einzelhandelsumsatz nach Ende der Lockdowns hat der Online-Handel als Nachfragetreiber an Gewicht verloren. Nachdem er 2020/21 einen Anteil von jeweils 40% am Flächenumsatz verbuchte, sank dieser Wert in den ersten neun Monaten 2022 auf 10%. Auf klassische Logistikdienstleister entfielen 35% der Nachfrage und der Rest verteilte sich breit gefächert auf Industrie, Lebensmittelhandel, sonstigen Einzelhandel und andere Branchen. 43% des landesweiten Flächenumsatzes generierten nutzerspezifische Neubauten, 37% entfielen auf spekulative Neubauten und 20% auf Bestandsflächen. Unter den Regionen verzeichneten die West Midlands die höchste Nachfrage mit einem Anteil von 22%, gefolgt von Yorkshire & North East mit 19%, East Midlands mit 18% und South East mit 17%. Ende September belief sich das verfügbare Angebot landesweit auf 1,5 Mio. m², was einer Leerstandsquote von 3,3% entsprach. Davon entfielen 80% auf spekulative Neubauten. Im dritten Quartal 2022 befanden sich 3,3 Mio. m² in Bau, davon rund die Hälfte spekulativ, mit Schwerpunkten in East Midlands, Yorkshire & North East und North West. Die Spitzenmieten erhöhten sich 2021 zwischen 7% in North West und 14% in South East. Im ersten Dreivierteljahr 2022 gab es weitere kräftige Anstiege zwischen 7% in Yorkshire und 16% in den East Midlands sowie außergewöhnlichen 25% in South East. In den kommenden Jahren ist mit deutlich geringerem aber weiterhin robustem Mietwachstum zu rechnen.

Investmentmärkte

Im ersten Dreivierteljahr 2022 wurden 12,4 Mrd. EUR in Logistik- und Industrieimmobilien investiert, dies entspricht einem Rückgang von 8% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2021. Das Vertrauen in die Assetklasse war zwar weiterhin sehr hoch, das veränderte Zinsumfeld führte jedoch im zweiten und dritten Quartal zu mehr Zurückhaltung auf Investorensseite. 37% des Umsatzes entfielen auf Portfolios. Die Spitzenrenditen verminderten sich 2021 um 60 Bp., im ersten Quartal 2022 gab es weitere Rückgänge bis zu 25 Bp. Im zweiten und dritten Quartal folgten an allen Standorten Anstiege um insgesamt bis zu 100 Bp. auf Werte zwischen 3,75% und 5,25%. Im vierten Quartal dürften sich die Renditen erneut um 50 Bp. erhöht haben. Die Spitzenrenditen von Logistikobjekten lagen in den wichtigsten Standorten bereits seit mehreren Jahren unterhalb der Niveaus von Bürogebäuden. Durch die Renditeanstiege als Folge der steigenden Zinsen hat sich der Abstand in London weitgehend aufgelöst im Gegensatz zu den britischen Regionalmärkten. 2023 dürften die Renditen insgesamt weiter ansteigen.

Daten im Überblick per Q3/2022

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)		
	€/m ² /Jahr*	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.	ggü.Vq.
London	317	42,9%	3,75	50 Bp.	63 Bp.
Birmingham	111	16,7%	4,20	33 Bp.	45 Bp.
Glasgow	79	13,6%	5,25	63 Bp.	75 Bp.
Manchester	98	14,8%	4,50	63 Bp.	75 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank, *Wechselkurs Dez. 2021



Impressum:

<https://deka.de/deka-gruppe/impressum>

Herausgeber:

DekaBank, Makro Research

Autoren:

Daniela Fischer: (069) 71 47 - 75 49; E-Mail: daniela.fischer@deka.de
Andreas Wellstein: (069) 71 47 - 38 50; E-Mail: andreas.wellstein@deka.de

Rechtliche Hinweise:

Diese Darstellungen inklusive Einschätzungen wurden von der DekaBank nur zum Zwecke der Information des jeweiligen Empfängers erstellt. Die Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten noch eine Empfehlung zum Erwerb dar. Die Informationen oder Dokumente sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Sie ersetzen keine (Rechts- und / oder Steuer-) Beratung. Auch die Übersendung dieser Darstellungen stellt keine derartige beschriebene Beratung dar. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen aus oder beruhen (teilweise) auf von uns als vertrauenswürdig erachteten, aber von uns nicht überprüfbar, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich der rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Die enthaltenen Meinungsäußerungen geben die aktuellen Einschätzungen der DekaBank zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können. Jeder Empfänger sollte eine eigene unabhängige Beurteilung, eine eigene Einschätzung und Entscheidung vornehmen. Insbesondere wird jeder Empfänger aufgefordert, eine unabhängige Prüfung vorzunehmen und/oder sich unabhängig fachlich beraten zu lassen und seine eigenen Schlussfolgerungen im Hinblick auf wirtschaftliche Vorteile und Risiken unter Berücksichtigung der rechtlichen, regulatorischen, finanziellen, steuerlichen und bilanziellen Aspekte zu ziehen. Sollten Kurse/Preise genannt sein, sind diese freibleibend und dienen nicht als Indikation handelbarer Kurse/Preise. **Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.** Diese Informationen inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.