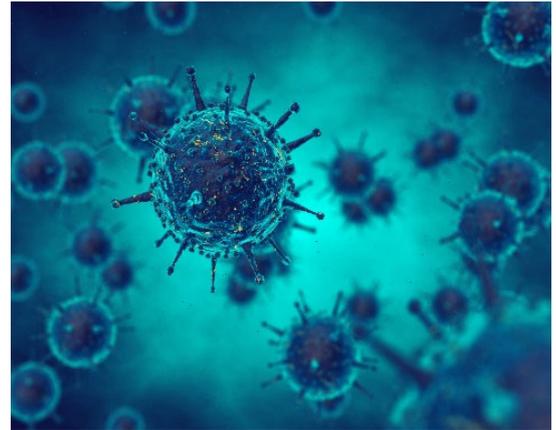


Pandemie offenbart Systemrelevanz der Logistik

Die Logistikmärkte gehen gestärkt aus der Corona-Krise hervor. Der Bedarf an Logistikflächen in Europa dürfte steigen. Wir erwarten eine vermehrte Ansiedlung von Lagern zur Aufrechterhaltung der Just-in-Time-Produktion und Pufferlager in kritischen Industriezweigen wie Pharmazie und Medizintechnik. Durch die massive Störung der internationalen Lieferketten im Frühjahr ist deren Absicherung stark in den Fokus der Unternehmen gerückt. Zulieferer könnten wieder enger an ihre Auftraggeber rücken und Produktionsbetriebe von China bzw. Asien zurück nach Europa verlegen. Der Trend zur De-Globalisierung wird durch die Pandemie verstärkt. Die Logistikmärkte profitieren auch vom Digitalisierungsschub, der den Online-Boom noch stärker befeuert. Dieser ist seit einigen Jahren ein wichtiger Treiber der Logistik und stabilisiert die Nachfrage an den Mietmärkten auch im laufenden Jahr. Die Belieferung der Endkunden während der Ladenschließungen im Frühjahr sowie die Aufrechterhaltung der Nahversorgung haben die Systemrelevanz der Logistik schlagartig auch der breiten Öffentlichkeit vor Augen geführt. Das Thema Nachhaltigkeit bleibt eine große Herausforderung, u.a. die Problematik der Verteilung des hohen Paketaufkommens an den Endkunden und damit verbundene hohe Verkehrsströme. Nicht mehr benötigte Warenhäuser in Innenstadtlagen könnten hierbei als urbane Knotenpunkte dienen. Bei den Fertigstellungen wurde die Rekordjagd der Vorjahre zumindest temporär im ersten Halbjahr durch die Pandemie gestoppt, Grund hierfür sind Verzögerungen am Bau und nicht eine geringere Nachfrage. Die Spitzenmieten dürften ab 2021 ihren Aufwärtstrend fortsetzen. Angesichts höherer Grundstückspreise und der Konkurrenz durch andere Nutzungen verzeichneten Objekte für die Letzte Meile in den vergangenen Jahren stärkere Mietanstiege als große Logistikeinheiten. Die relative Krisenresistenz und Mietstabilität sorgen dafür, dass Investoren verstärkt auf die Assetklasse Logistik ausweichen und sich neue Akteure den Markt erschließen. Dies sorgt für anhaltenden Abwärtsdruck auf die Renditen. Extrem hohe Bewertungen in dem überschaubaren Segment mit begrenztem Mietwachstumspotenzial stellen ein Risiko dar. Das durch die Krise einzementierte Niedrigzinsumfeld sorgt allerdings generell für hohe Bewertungen von Sachanlagen angesichts fehlender Alternativen am Kapitalmarkt.



Inhalt

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

Auf einen Blick

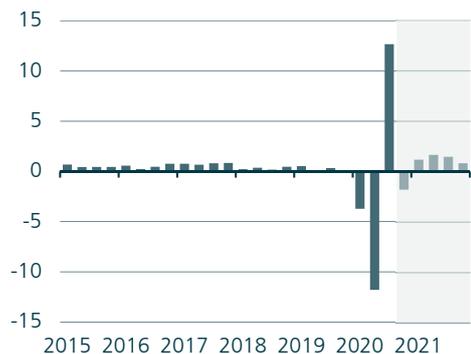
- Logistik stellt ihre Systemrelevanz unter Beweis.
- E-Commerce-Boom als Nachfragetreiber wegen Digitalisierungsschub noch stärker im Aufwind.
- Steigender Bedarf an Logistikflächen in Europa erwartet durch Ansiedlung von Lagern zur Aufrechterhaltung der Just-in-Time-Produktion und Pufferlager in kritischen Industriezweigen. De-Globalisierung wird durch Pandemie verstärkt.
- Mieten dürften ab 2021 ihren Aufwärtstrend fortsetzen.
- Krisenresistenz und Mietstabilität der Assetklasse sorgen für hohes Interesse am Investmentmarkt und anhaltenden Abwärtsdruck auf die Renditen.



November 2020

Volkswirtschaftliches Umfeld

Bruttoinlandsprodukt EWU (% ggü. Vq.)



Quelle: Eurostat, Prognose DekaBank

Konjunktur

Nach der vorläufigen Schnellschätzung von Eurostat folgte dem Einbruch des Bruttoinlandsprodukts in Euroland um 11,8% im zweiten Quartal ein Anstieg um 12,7% im dritten Quartal. Die starke konjunkturelle Aufholbewegung in den vier großen EWU-Ländern reicht von 8,2% in Deutschland bis 18,2% in Frankreich. Für das vierte Quartal ist allerdings erneut mit einem sichtbaren Dämpfer zu rechnen. Die zweite starke Corona-Welle hat die Regierungen zu neuerlichen Lockdown-Maßnahmen genötigt, die schnell ökonomische Bremsspuren hinterlassen werden. Diesmal sollen allerdings produzierende Unternehmen von Einschränkungen verschont bleiben. Bislang leidet vor allem der Dienstleistungssektor unter der hohen Infektionsdynamik. Für das Gesamtjahr 2020 erwarten wir für Euroland einen Rückgang des BIP um 7,1%. Am stärksten betroffen sind Spanien, Frankreich, Italien und Belgien. Auch für UK rechnen wir wie in Spanien mit einer Schrumpfung der Wirtschaftsleistung um fast 11%. 2021 erwarten wir für Frankreich und Spanien Wachstumsraten oberhalb des Eurolandmittels von 4,7%. In Deutschland dürfte einem Einbruch um 5,3% in 2020 eine Erholung um 3,6% folgen.

Volumen Welthandel, % ggü. Vj.

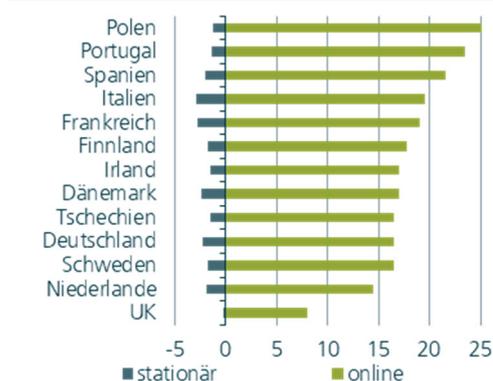


Quelle: CPB World Trade Monitor, DekaBank

Industrie und Welthandel

Der Weltwarenhandel verzeichnete 2019 erstmals seit der globalen Finanzkrise 2008/09 wieder einen marginalen Rückgang. Ursachen hierfür waren die eskalierenden Handelsstreitigkeiten sowie die konjunkturelle Abkühlung. 2020 zwingt die Corona-Pandemie den Handel in die Knie. In den ersten fünf Monaten ergab sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Einbruch um mehr als 18%, gefolgt von einer starken Erholung in den Sommermonaten. Für das Gesamtjahr erwartet die WTO in ihrer Prognose von Anfang Oktober einen Rückgang um 9,2%. Dieser Rückgang wäre geringer als noch im Frühjahr im optimistischeren von zwei Szenarien erwartet. Gleichzeitig wurde der Wachstumsausblick für 2021 merklich nach unten revidiert auf 7,2%. Angesichts der Unberechenbarkeit der Pandemie und deren Folgen sind die Prognosen jedoch mit hoher Unsicherheit behaftet. Für Asien werden für 2020 unterdurchschnittliche Rückgänge erwartet von 4,5% bei den Exporten und 4,4% bei den Importen.

Prognosen EH-Umsätze 2020-24, % p.a.



Quelle: PMA, DekaBank

Einzelhandel

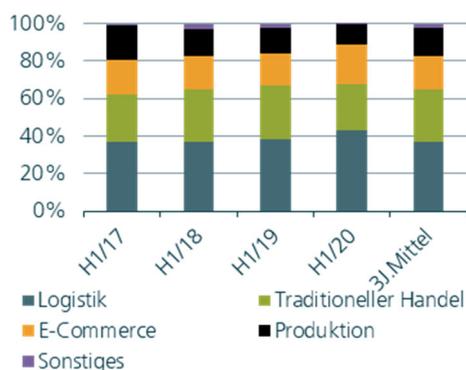
Die Einzelhandelsumsätze gingen in der EU im laufenden Jahr bis einschließlich August im Vorjahresvergleich um 1,0% zurück. Italien und Spanien verzeichneten Einbrüche um bis zu 8%, in Frankreich ergab sich ein Minus von 2,7%. Deutschland, die Niederlande und die Nordeuropäer verbuchten deutliche Zuwächse, in UK ergab sich ein Minus von 2,3%. Auch bei den Branchen ist die Spannbreite groß. Beim Online-Handel als Nutznießer von Lockdowns ergab sich im Vorjahresvergleich EU-weit ein Zuwachs von 21%. Auch der Handel mit Lebensmitteln verzeichnete mit 2,9% eine gegenüber den Vorjahren höhere Dynamik. Die durch Strukturwandel und Online-Boom ohnehin darende Bekleidungs- und Schuhbranche brach hingegen um 27% ein. Der Ausblick für den stationären Handel bleibt verhalten. Der Online-Handel nimmt wegen des Digitalisierungsschubs als Folge der Pandemie noch stärker an Fahrt auf. Starkes Nachholpotenzial haben Süd- und Osteuropa, UK das geringste. Mit 19% wies UK 2019 europaweit den höchsten Online-Anteil an den Einzelhandelsausgaben auf (Deutschland: 10,4%).



November 2020

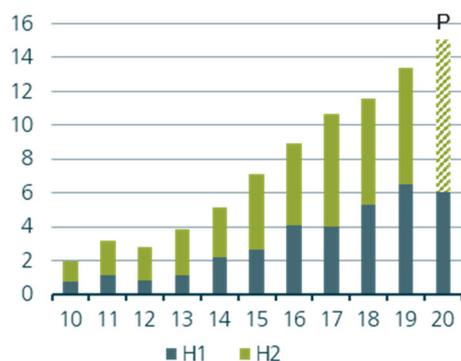
Mietmärkte

Flächenumsatz Europa nach Branchen



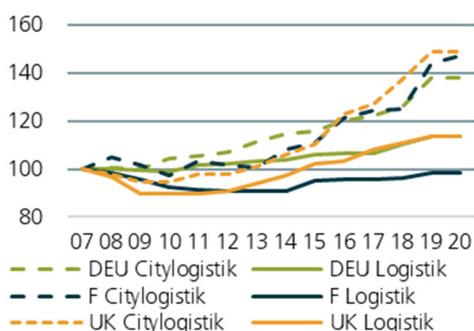
Quelle: PMA, DekaBank

Neubauvolumen in Mio. m² (15 Länder)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenmieten (2007=100)



Quelle: PMA, DekaBank, DEU: BIG5, F: Paris, Lyon, UK: London, Birmingham, Manchester

Nachfrage und Angebot

Die Logistikbranche kommt vergleichsweise gut durch die Krise trotz der Schwäche in der Industrie und beim stationären Handel. Für eine Stabilisierung sorgt vor allem der E-Commerce mit gut 20% am Flächenumsatz. Der Online-Boom ist seit Jahren ein Umsatztreiber in der Logistik, dessen Bedeutung infolge der Pandemie weiter stark zunehmen wird. E-Commerce machte sich am Mietmarkt im ersten Halbjahr 2020 vor allem in UK, Spanien und Polen bemerkbar. In Belgien, Deutschland, Frankreich und den Niederlanden dominierten Logistikdienstleister. Der Flächenumsatz in Deutschland, Italien und den Niederlanden zeigte sich sehr robust. Einen deutlichen Zuwachs gegenüber der ersten Jahreshälfte 2019 verzeichneten Polen und UK, in Frankreich ergab sich ein kräftiger Rückgang nach starken Vorjahren. Auch die Angebotsseite zeigt sich vor dem Hintergrund der tiefen Rezession weiterhin sehr robust. Der Leerstand erhöhte sich europaweit im ersten Halbjahr 2020 von 5% in Richtung 6%, blieb aber im historischen Vergleich niedrig. Bei den Fertigstellungen wurde die Rekordjagd der Vorjahre zumindest temporär in der ersten Jahreshälfte durch die Pandemie gestoppt. Mit 6 Mio. m² fiel das Neubauvolumen rund 10% geringer aus als im ersten Halbjahr 2019. Grund hierfür sind Verzögerungen am Bau infolge von Lockdowns. Italien und Belgien verzeichneten kräftige Rückgänge. Der spekulative Anteil an den Fertigstellungen verbuchte mit 33% einen neuen Rekordwert nach 22,4% respektive 29,3% in 2018/19. Trotz der starken Zunahme spekulativer Projekte überwiegen weiterhin maßgeschneiderte Vermietungsobjekte und Eigennutzerdeals. Im zweiten Halbjahr könnten bis zu 9 Mio. m² weitere Flächen realisiert werden. Das Thema Nachhaltigkeit bleibt eine Herausforderung für die Branche. Wegen der Größe von Logistikzentren stehen bei der Entwicklung neuer Projekte nicht nur der Flächenverbrauch, sondern auch der Energieverbrauch im Fokus. Photovoltaikanlagen sind nicht mehr wegzudenken. Problematisch bleibt die Verteilung des hohen Paketaufkommens an den Endkunden und damit verbundene Verkehrsströme. Ein Trend ist die Umnutzung ehemaliger Industrieareale zu urbanen Logistikflächen. Im Rahmen der Citylogistik könnten zudem nicht mehr benötigte Baumärkte oder auch Warenhäuser in Innenstadtlagen als urbane Knotenpunkte dienen.

Mieten

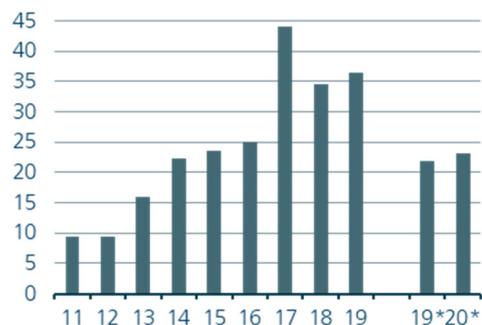
Die Spitzenmieten stiegen 2018/19 im Mittel über 30 europäische Märkte um rund 3% pro Jahr. Die Mietentwicklung wurde durch den Nachfrageüberhang nach modernen Class A-Flächen aber auch die gestiegenen Bau- und Arbeitskosten beflügelt. Das kräftigste Wachstum verzeichneten Budapest, Lissabon, Kopenhagen sowie Dublin und von den deutschen Märkten Berlin und Hamburg. Angesichts höherer Grundstückspreise und der Konkurrenz durch andere Nutzungen verzeichneten Objekte für die Letzte Meile generell stärkere Mietanstiege als große Logistikeinheiten. Im ersten Dreivierteljahr 2020 blieben die Mieten insgesamt überwiegend stabil. In den Kernmärkten ist mit weiterhin stabilen Mieten zu rechnen trotz der historisch tiefen Rezession. Leichte Mietrückgänge sind branchenbezogen (Industrie) möglich, insbesondere in den von der Pandemie stärker betroffenen Ländern Frankreich, Italien und Spanien. Die Incentives dürften zunehmen. Ab 2022 sollte das Mietwachstum wieder stärker an Fahrt aufnehmen, insbesondere in Toplagen mit knappem Angebot.



November 2020

Investmentmärkte

Investmentvolumen Europa (Mrd. EUR)

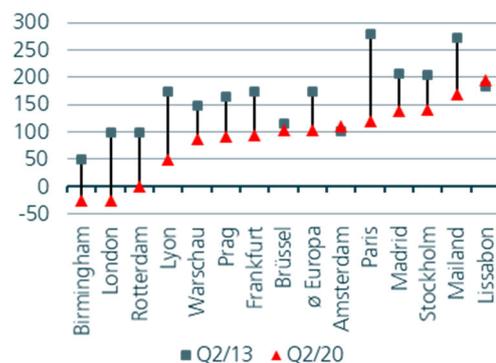


Quelle: CBRE, DekaBank; *jeweils bis einschl. Q3

Investmentnachfrage

Im ersten Dreivierteljahr 2020 wechselten in Europa Logistik- und Industrieimmobilien im Gesamtwert von 23,2 Mrd. EUR den Besitzer. Damit wurden 6% mehr umgesetzt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. 45% vom Umsatz entfielen allerdings auf das erste Quartal. Dem extrem starken Jahresauftakt folgte ein durch die Pandemie geprägtes deutlich schwächeres zweites Quartal. Im dritten Quartal hat sich der Markt dann wieder erholt. Die Krisenfestigkeit der Assetklasse war für viele Anleger ein entscheidendes Argument. Der Anteil der Logistik am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien stieg von 10,7% im ersten Dreivierteljahr 2019 auf 12,6% im laufenden Jahr. In Deutschland fiel das Transaktionsvolumen mit 5,3 Mrd. EUR um 26% höher aus als im Vorjahreszeitraum. In UK entsprach der Umsatz mit 4,8 Mrd. EUR dem Vorjahresniveau. Der drittstärkste Markt Frankreich verzeichnete ein Plus von 5,4% auf 3,1 Mrd. EUR. In den Niederlanden wurde das Vorjahresergebnis mit fast 2 Mrd. EUR um 34% übertroffen, während sich die Umsätze in Spanien und Schweden nach einem starken Vorjahr halbiert haben.

Abstand Logistik- auf Bürorenditen (Bp.)

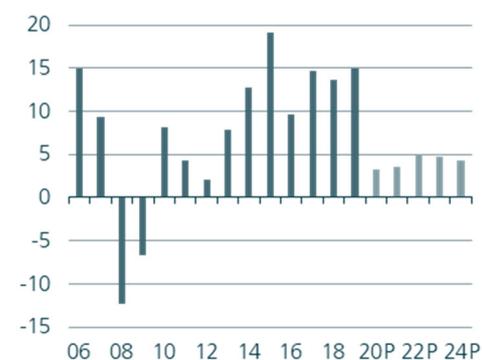


Quelle: PMA, DekaBank

Renditen

2019 zeigten noch alle Logistikmärkte mit Ausnahme von UK signifikante Renditerückgänge. Die stärkste Kompression verzeichneten die Märkte in Frankreich (60 Bp.), Spanien (50 Bp.) sowie Italien und Osteuropa (jeweils 45 Bp.). Etwas moderater war der Rückgang mit 30 Bp. in Deutschland, wo das Niveau jedoch bereits sehr niedrig war. Zusammen mit London sind die deutschen Standorte europaweit am teuersten. Im ersten Halbjahr 2020 stagnierten die Anfangsrenditen, im dritten Quartal ergab sich im europäischen Mittel ein Rückgang um knapp 10 Bp. Die stärksten Rückgänge verzeichneten die Märkte in Deutschland und Nordeuropa. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage stehen die Spitzenrenditen unter anhaltendem Abwärtsdruck. Der Spread von Logistik- auf Bürorenditen hat sich weiter reduziert. In einigen britischen Märkten werfen Logistikobjekte im Spitzensegment geringere Renditen ab als Büroimmobilien. Den höchsten Spread auf Bürogebäude wiesen Logistikzentren in Mailand und Lissabon auf. Die stärkste Annäherung beider Segmente seit 2013 verzeichnete Paris.

Gesamterträge, % p.a.



Quelle: PMA, DekaBank, 30 Märkte

Ertragsperspektiven

Die erneut kräftige Renditekompression und anhaltende Mietzuwächse sorgten dafür, dass 2019 für die Logistikmärkte ein weiteres sehr starkes Jahr war mit einem Gesamtertrag von 15% im Median über 30 Standorte. Trotz historisch tiefer Rezession sollten die Gesamterträge 2020/21 deutlich in positivem Terrain verbleiben dank weitgehend stabiler Mieten und moderat nachgebender Renditen. Während der globalen Finanzkrise 2008/09 waren die Gesamterträge eingebrochen. Ab 2022 ist wieder mit etwas stärkeren Mietzuwächsen und etwas höheren Gesamterträgen zu rechnen. Durch die relative Krisenresistenz hat die Bedeutung der Assetklasse Logistik weiter zugenommen und neue Akteure an den Start gebracht. Die Renditen stehen unter anhaltendem Abwärtsdruck. Extrem hohe Bewertungen in dem überschaubaren Segment mit begrenztem Mietwachstumspotenzial stellen ein Risiko dar. Das durch die Krise einzementierte Niedrigzinsumfeld sorgt allerdings generell für hohe Bewertungen von Sachanlagen angesichts fehlender Alternativen am Kapitalmarkt.



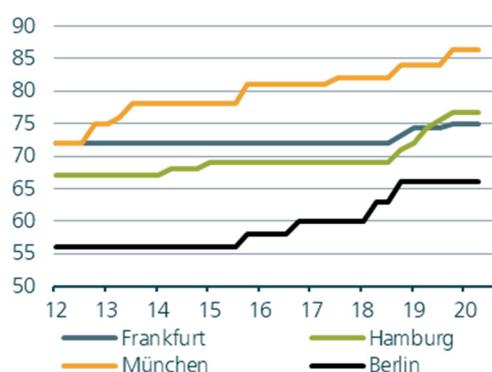
November 2020

Deutschland

Key Facts

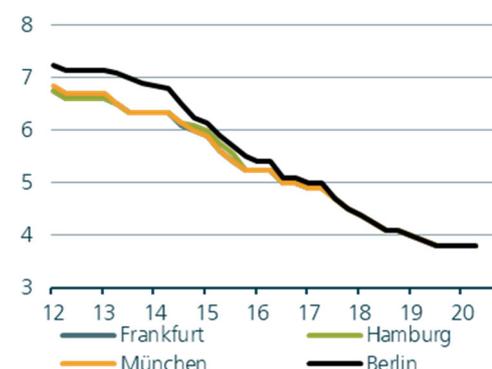
- Trotz Corona nur moderater Rückgang der Nachfrage, in den Big 5 sogar konstant
- Geringes kurzfristig verfügbares Angebot
- Stabile Mieten nach stärkeren Anstiegen im Vorjahr
- Deutlicher Anstieg des Investmentvolumens dank starkem ersten Quartal
- Geringeres Engagement ausländischer Anleger
- Abwärtsdruck auf Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz für Lager- und Logistikflächen summierte sich im ersten Halbjahr 2020 auf rund 3 Mio. m² und verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 11%. Die Nachfrage durch Eigennutzer nahm um 23% ab, bei Vermietungen waren es nur 5%. Der vergleichsweise moderate Rückgang der Nachfrage trotz Corona-Pandemie unterstreicht die Systemrelevanz der Logistikbranche. Während sich Industrieunternehmen angesichts der Rezession eher abwartend verhielten, nahm die Nachfrage des Online-Handels weiter zu. Der Umsatz der Big 5 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) belief sich auf 0,9 Mio. m², was in etwa dem Vorjahreswert entsprach. Die Rhein-Main-Region um Frankfurt verzeichnete die höchste Nachfrage vor München, wo ein einzelner sehr großer Abschluss eine dominante Rolle spielte. Außerhalb der Big 5-Standorte erreichte der Flächenumsatz 2,1 Mio. m² und damit 16% weniger als im Vorjahr. Die höchste Nachfrage registrierte das Ruhrgebiet mit deutlichem Abstand vor den Regionen Leipzig und Nürnberg. Logistikdienstleister generierten 40% des Flächenumsatzes außerhalb der Big 5, gefolgt von Handelsunternehmen mit 38% und Industrieunternehmen mit nur 19%. In den Big 5 selbst war der Anteil von Handel und E-Commerce mit 56% noch deutlich höher, die Industrie lag nur bei 13%. Das kurzfristig verfügbare Angebot an Logistikflächen bleibt gering. Die Neubauaktivität hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht verringert, wobei auch krisenbedingte Verzögerungen zu berücksichtigen sind. Von Januar bis Juni 2020 wurden 1,9 Mio. m² fertiggestellt. Die Spitzenmieten in den Big 5 stiegen 2019 zwischen 2,5% und 8% und blieben im ersten Halbjahr 2020 stabil. Wir erwarten bis Jahresende keine Veränderungen und ab 2021 wieder leicht steigende Mieten.

Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien belief sich im ersten Dreivierteljahr 2020 auf 5,3 Mrd. EUR und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 26%. Fast die Hälfte vom Umsatz entfiel auf das erste Quartal. Auch wenn das zweite und dritte Quartal spürbar schwächer waren als der starke Jahresauftakt, unterstreicht der Gesamtwert das anhaltend hohe Interesse nationaler und internationaler Investoren. Diese setzen auf die weiter steigende Nachfrage seitens des Onlinehandels und die Neuausrichtung der globalen Lieferketten. Der Anteil von Einzeltransaktionen erreichte 67%, Portfolios wurden insbesondere im zweiten Quartal kaum gehandelt. Ausländische Investoren generierten 44% des Transaktionsvolumens, ihr Anteil nahm krisenbedingt im Vergleich zum Vorjahr deutlich ab. Die Spitzenrendite blieb im Durchschnitt der Big 5-Standorte im ersten Halbjahr stabil bei 3,8%. Im dritten Quartal ergab sich ein spürbarer Rückgang um 15 Bp. In etablierten Logistikregionen außerhalb der Big 5 lagen die Spitzenrenditen bei 4,0 bis 4,5%. Angesichts des hohen Anlagedrucks werden die Renditen weiter sinken.

Daten im Überblick per Q2/2020

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Berlin	66	0,0%	3,80	-10 Bp.
Düsseldorf	67	3,0%	3,80	-10 Bp.
Frankfurt	75	0,8%	3,80	-10 Bp.
Hamburg	77	3,2%	3,80	-10 Bp.
München	86	2,9%	3,80	-10 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



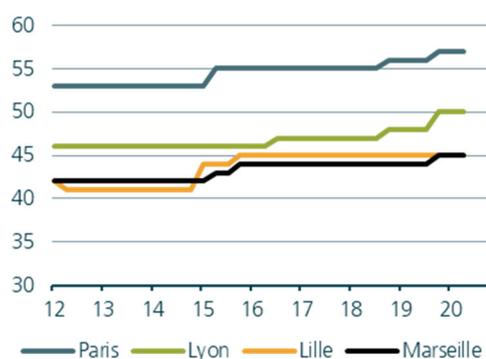
November 2020

Frankreich

Key Facts

- Flächenumsatz H1/20 verfehlt starkes Vorjahresergebnis um 45%
- 60% des Umsatzes entfielen auf den Logistikkorridor
- Fertigstellungen 2019 mit neuem Rekord, spekulativer Anteil gestiegen
- Spitzenmieten weitgehend stabil
- Anhaltender Abwärtsdruck auf Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der landesweite Flächenumsatz war 2019 mit 4 Mio. m² nach den Rekordumsätzen der beiden Vorjahre weiterhin sehr robust. Mehr als 40% des Umsatzes entfielen auf Logistikdienstleister. Ein wichtiger Nachfragetreiber war der Online-Boom. Großdeals und eine rege Nachfrage durch Handelsunternehmen verzeichneten die Regionen Centre, Pays de la Loire und Grand Est. Nach 62% in 2018 entfielen 2019 u.a. wegen der mangelnden Angebotsreserve in den Regionen Lyon (Rhône-Alpes) und Marseille (PACA) nur 46% des landesweiten Flächenumsatzes auf den Logistikkorridor. Der Anteil der Hauptstadtregion lag bei landesweit 22%. Gefragt waren vor allem neue und schlüsselfertige Projekte mit Blick auf Flächeneffizienz sowie Nachhaltigkeit. Die landesweiten Fertigstellungen verzeichneten 2019 mit 1,6 Mio. m² einen neuen Rekord. Im ersten Halbjahr 2020 folgten trotz Lockdown weitere 0,9 Mio. m² und damit nur 10% weniger als im Vorjahreszeitraum. Der spekulative Anteil ist weiter gestiegen auf 18,3%. Weitere 1,7 Mio. m² waren zur Jahresmitte in Bau, davon 29% spekulativ. Der Leerstand erhöhte sich im ersten Halbjahr wegen der regen Bautätigkeit und der krisenbedingt rückläufigen Nachfrage. Mit 1,2 Mio. m² verfehlte der landesweite Flächenumsatz das Ergebnis vom ersten Halbjahr 2019 um 45%. Die Einbrüche beim Konsum und der Industrieproduktion sowie gestörte Lieferketten haben die Umsätze belastet. Die Hauptstadtregion trug zu 23% vom Umsatz bei. Auf den Logistikkorridor entfielen insgesamt 60%. Die Spitzenmieten sind mit Ausnahme von Lille 2019 weiter gestiegen. Im laufenden Jahr ist mit weitgehend stabilen Niveaus zu rechnen. Ab 2022 dürfte das Mietwachstum wieder an Fahrt aufnehmen.

Investmentmärkte

Mit fast 3,1 Mrd. EUR verzeichnete der Investmentmarkt mit Industrie- und Logistikimmobilien im ersten Dreivierteljahr 2020 dank Portfoliodeals ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 5% höheres Ergebnis. Davon entfielen allerdings 61% auf das erste Quartal. Dem starken Jahresendquartal folgte ein starker Jahresauftakt. Im zweiten und dritten Quartal ergab sich im Vorjahresvergleich ein pandemiebedingter Einbruch um 38%. Der Anteil der Logistik am Gewerbe-Transaktionsvolumen (ohne Wohnen) erhöhte sich von 11,8% im ersten Dreivierteljahr 2019 auf 17,3% im laufenden Jahr. Nach den starken Rückgängen der Vorjahre waren die Spitzenrenditen im ersten Halbjahr stabil, im dritten Quartal gaben sie weiter nach. Die hohe Nachfrage angesichts der relativen Krisenresistenz der Logistik sorgt für anhaltenden Abwärtsdruck. Das durch die Pandemie weiter verfestigte Niedrigzinsumfeld dürfte dafür sorgen, dass die Renditen auch langfristig niedrig bleiben.

Daten im Überblick per Q2/2020

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Paris	57	1,8%	4,00	-50 Bp.
Lille	45	0,0%	4,30	-45 Bp.
Lyon	50	4,2%	4,00	-50 Bp.
Marseille	45	2,3%	4,25	-50 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



November 2020

Italien

Key Facts

- Flächenumsatz trotz Corona relativ hoch
- Konzentration der Nachfrage auf Norditalien
- Landesweiter Leerstand bei 2,6%
- Rückgang der Fertigstellungen
- Stabile Mieten
- Geringes Transaktionsvolumen, aber hohes internationales Anlegerinteresse
- Stabile Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der landesweite Flächenumsatz erreichte im ersten Halbjahr 2020 mit rund 0,8 Mio. m² trotz Corona-Pandemie ein beachtliches Ergebnis, das den Vorjahreswert nur um 15% verfehlt hat. Rund drei Viertel des Flächenumsatzes konzentrierten sich in der Region Mailand. Danach folgten die Region Veneto mit 10% sowie Bologna und Rom mit jeweils 4%. 56% des Flächenumsatzes betrafen speziell auf Nutzer zugeschnittene Flächen (built-to-suit). Die höchste Nachfrage entfiel auf E-Commerce-Unternehmen, deren Bedarf durch die Krise stark zugenommen hat. Danach folgten die klassischen Logistikdienstleister. Die Leerstandsquote lag zur Jahresmitte 2020 landesweit bei 2,6%. Das Neubauvolumen betrug 2019 rund 1 Mio. m². Die Durchschnittsgröße von 22.000 m² pro Objekt gegenüber 30.000 m² im Vorjahr spiegelt den Trend zu kleineren Formaten der „Last Mile“ und „Urban Logistic“ wider. Im ersten Halbjahr 2020 wurden 350.000 m² fertiggestellt. Die Pipeline bis Ende 2021 umfasst derzeit 2,1 Mio. m², davon entfallen 45% auf die Region Mailand und 15% auf die Region Rom. Die Spitzenmieten in den beiden teuersten Standorten Mailand und Rom blieben im ersten Halbjahr 2020 stabil. Als Folge der Pandemie sind bis Jahresende Mieterückgänge um bis zu 2% möglich, wobei Standort und Branche zu berücksichtigen sind. Ab 2022 dürfte es wieder zu stärkeren Mietanstiegen kommen.

Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien hat sich im ersten Dreivierteljahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum fast verdoppelt auf 858 Mio. EUR, fast 60% entfielen auf das dritte Quartal. Gefragt waren vor allem Core-Objekte in Norditalien. Viele Neubauten gelangen nicht auf den Markt, da Projektentwickler sie im Eigenbestand behalten. Das Interesse internationaler Anleger bleibt jedoch hoch, unterstützt durch die weitere Expansion des Online-Handels, der in Italien im Vergleich zu den west- und nordeuropäischen Ländern Aufholpotenzial aufweist. Die Spitzenrendite verminderte sich 2019 in Mailand und Rom um 40 bzw. 50 Bp. Im dritten Quartal 2020 gab es in Mailand einen weiteren Rückgang um 10 Bp. 2021 dürften noch weitere leichte Rückgänge folgen, die Renditen sollten sich insgesamt aber stabilisieren.

Daten im Überblick per Q2/2020

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Mailand	56	0,0%	5,00	-25 Bp.
Rom	56	0,0%	5,25	-25 Bp.
Bologna	54	0,0%	5,25	-60 Bp.
Verona	49	0,0%	5,35	-65 Bp.

Quelle: JLL, PMA, DekaBank



November 2020

Niederlande

Key Facts

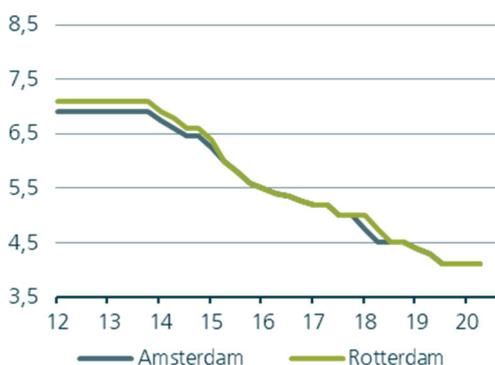
- Flächenumsatz robust
- Leerstand trotz Anstieg mit knapp 5% weiterhin niedrig
- Neuer Rekord bei den Fertigstellungen 2019, spekulativer Anteil weiter gestiegen
- Spitzenmieten stabil
- Weiterer Abwärtsdruck auf Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Die Nachfrage nach Logistikflächen war auch 2019 sehr rege. Das bisherige Rekordhoch von 2017 wurde leicht übertroffen. Umsatzstärkste Märkte waren Amsterdam/Schiphol, Rotterdam, Venlo und Tilburg/Waalwijk. Dank der Nachfrage durch E-Commerce und vor allem durch Logistikdienstleister verzeichnete der Umsatz im ersten Halbjahr 2020 einen gegenüber dem Vorjahresniveau nur moderaten Rückgang um 10% auf eine Million m². Das zweite Quartal fiel krisenbedingt allerdings deutlich schwächer aus als das erste. Umsatzstärkste Regionen waren Rotterdam und Westbrabant. Die landesweite Leerstandsquote stieg in der ersten Jahreshälfte von 3,9% auf 4,9%. Die höchsten Quoten von 8% bzw. 9% wiesen Amsterdam und der Flughafenstandort Schiphol auf sowie Rotterdam und Eindhoven mit jeweils 7%. Mit 3,2% bzw. 2,3% waren die Quoten in Venlo und Utrecht/Almere weiterhin unterdurchschnittlich. Das Neubauvolumen in den ersten sechs Monaten lag mit über einer Million m² 10% über dem Vergleichsniveau 2019. Der spekulative Anteil hat von 28% im Gesamtjahr 2019 weiter zugenommen auf hohe 39%. Mit 1,6 Mio. m² verbuchten die Fertigstellungen im letzten Jahr einen neuen Rekord. Weitere 2,1 Mio. m² waren zur Jahresmitte in Bau, davon rd. 30% spekulativ. Der Entwicklertätigkeit kommt seit Jahren bei der Befriedigung des Flächenbedarfs eine wichtige Bedeutung bei. Die Spitzenmieten beliefen sich in Amsterdam und Rotterdam zur Jahresmitte 2020 unverändert auf 65 bzw. 70 EUR/m²/Jahr, in Eindhoven und Tilburg jeweils auf 55 EUR/m²/Jahr und in Venlo auf 52,5 EUR/m²/Jahr. Die landesweit höchste Miete mit 90 EUR/m²/Jahr wird am Flughafenstandort Schiphol abgerufen. Rotterdam und Venlo realisierten auf Jahressicht Mietzuwächse. Die Spitzenmieten erweisen sich auch in Zeiten der Pandemie als relativ robust. Ab 2021 dürfte der Mietwachstumspfad wieder beschritten werden.

Investmentmärkte

Im ersten Dreivierteljahr 2020 wurden landesweit fast 2 Mrd. EUR in Industrie- und Logistikimmobilien investiert. Dies ist ein Plus von 34% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2019. Der Anteil der Logistik am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien hat sich fast verdoppelt von 11% auf 21,4%. Nach anhaltenden Rückgängen in 2019 hielten sich die Spitzenrenditen in der ersten Jahreshälfte 2020 auf stabilen Niveaus, im dritten Quartal gaben sie weiter nach. Angesichts der großen Nachfrage bei begrenztem Angebot hält der Abwärtsdruck auf die Renditen an. Die relative Krisenresistenz und der Bedeutungsgewinn der Logistik in Zeiten der Pandemie treibt neue Akteure in den Markt. Das durch die Krise weiter verfestigte Niedrigzinsumfeld wird die Renditen auch langfristig niedrig halten.

Daten im Überblick per Q2/2020

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Amsterdam	65	0,0%	4,00	-30 Bp.
Rotterdam	70	2,9%	4,00	-30 Bp.
Venlo	53	5,0%	4,00	-30 Bp.
Eindhoven	55	0,0%	4,00	-30 Bp.
Tilburg	55	0,0%	4,00	-30 Bp.

Quelle: CBRE, PMA, DekaBank



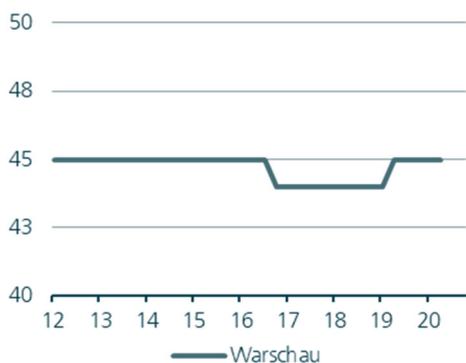
November 2020

Polen

Key Facts

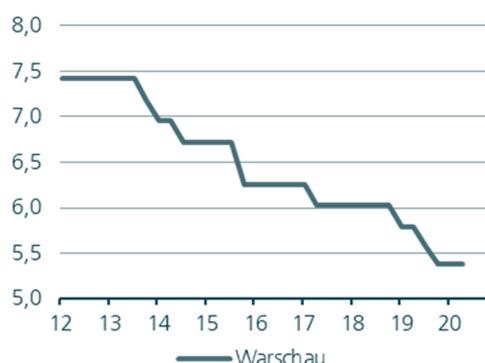
- Warschau, Oberschlesien und Zentralpolen als umsatzstärkste Märkte
- Landesweiter Leerstand bei 7,8%
- Anhaltend hohe Bautätigkeit mit rückläufigem spekulativen Anteil
- Stabile Mieten
- Hohes Interesse ausländischer Investoren
- Stabile Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz erreichte im ersten Halbjahr 2020 mit rund 1,7 Mio. m² einen neuen Höchstwert, der 70% über dem Vergleichswert von 2019 lag. Die höchste Nachfrage mit jeweils mehr als 200.000 m² registrierten Warschau, Oberschlesien und Zentralpolen. Breslau, Posen und Danzig (Tri-City) erzielten einen Flächenumsatz von jeweils mehr als 100.000 m². Dank eines sehr großen Abschlusses im Bereich E-Commerce zählte auch die grenznah zu Deutschland gelegene Woiwodschaft Lebus zu den umsatzstärksten Regionen. Unter den Branchen generierte der Einzelhandel inklusive Online-Handel rund 45% des Flächenumsatzes vor Logistikdienstleistern und Industrieunternehmen. Die landesweite Leerstandsquote hat sich seit Jahresbeginn leicht erhöht auf 7,8%. Dazu beigetragen hat das anhaltend hohe Neubauvolumen. Dieses erreichte im ersten Halbjahr 2020 rund 1 Mio. m². Den Löwenanteil daran hatten Warschau, Oberschlesien und Breslau mit zusammen 75%. Mitte 2020 befanden sich 2 Mio. m² in Bau, davon waren 37% spekulativ. Durch die Corona-Pandemie sind die Projektentwickler risikoscheuer geworden. Die Mehrheit der Projekte ist bereits vorvermietet und wird nach nutzerspezifischen Anforderungen (built-to-suit) errichtet. Die Mieten blieben im laufenden Jahr bisher stabil. Wir erwarten bis Jahresende keine Veränderungen und ab 2021 wieder leicht steigende Mieten, insbesondere an ausgewählten stark nachgefragten Standorten.

Investmentmärkte

Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2020 belief sich auf rund 1,2 Mrd. EUR und war damit mehr als dreimal so hoch wie im Vergleichszeitraum 2019. Allerdings war die Verteilung zwischen erstem Quartal (1 Mrd. EUR) mit zahlreichen Portfolio-Ankäufen und zweitem Quartal (0,2 Mrd. EUR) sehr ungleich. Auf asiatische Investoren entfielen mehr als 50% des Investmentvolumens, vor allem aus China und Malaysia. Sehr aktiv zeigten sich auch angelsächsische Investoren. Die Spitzenrenditen verringerten sich 2019 spürbar, z.B. in Warschau um 60 Basispunkte. Im ersten Halbjahr 2020 blieben sie stabil. Built-to-suit Objekte mit langfristigen Mietverträgen und sehr hoher Qualität wurden zu Renditen unter 5% gehandelt. Die Renditen dürften bis Jahresende stabil bleiben und ab 2021 weiter sinken.

Daten im Überblick per Q2/2020

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Warschau	45	0,0%	5,38	-42 Bp.
Krakow	59	0,0%	5,75	-25 Bp.
Lodz	44	2,8%	5,75	-25 Bp.
Posen	43	0,0%	5,75	-25 Bp.
Breslau	47	0,0%	5,75	-25 Bp.

Quelle: CBRE, PMA, DekaBank



November 2020

Spanien

Key Facts

- Flächenumsatz in Barcelona rückläufig, Madrid mit starkem Zuwachs
- Steigende Nachfrage durch E-Commerce
- Leerstandsanstieg in Madrid wegen spekulativer Fertigstellungen
- Leerstand in Barcelona bleibt niedrig
- Spitzenmiete bislang robust
- Renditen stabil

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Großraum Barcelona verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2020 einen Flächenumsatz von rd. 330.000 m². Das Ergebnis vom Vorjahreszeitraum wurde um mehr als 30% verfehlt. Schwerpunkt war der zweite Ring (Zona regional). Angesichts der fehlenden sofort verfügbaren Angebotsreserve in zentralen Lagen hat sich die Nachfrage in angrenzende Lagen verschoben. Auch dort lag die Leerstandsquote nur bei 1,9%. Mit 2,7% war die Leerstandsquote auch im Gesamtmarkt weiterhin niedrig. Der Großteil vom Leerstand entfällt auf die peripheren Lagen (Zona nacional) mit einer Quote von 6,9%. Im vierten Quartal 2020 und 2021 könnten insgesamt 0,4 Mio. m² Neubauf Flächen realisiert werden, davon waren 35% vorvermietet. Im Gegensatz zu Barcelona verbuchte Madrid gegenüber dem ersten Dreivierteljahr 2019 einen Zuwachs beim Flächenumsatz von 56% auf 650.000 m². Dem schwachen durch den Lockdown geprägten zweiten Quartal folgte ein rekordträchtiges drittes Quartal, beflügelt von Großdeals durch den E-Commerce und Lebensmittelhandel. Damit wurde das nach zwei Rekordjahren vergleichsweise niedrige Ergebnis des Gesamtjahres 2019 im laufenden Jahr bereits deutlich übertroffen. Der Großteil vom Umsatz entfiel auf den zweiten Ring (Zona regional). Die zentralen Lagen profitieren von der Nachfrage nach Flächen für die Zustellung auf der letzten Meile. Die Leerstandsquote in der Hauptstadtregion ist auf 7,4% gestiegen wegen der Fertigstellung spekulativer Flächen. Im dritten Quartal wurden insgesamt 360.000 m² realisiert. Die Bautätigkeit bleibt rege. Innerhalb der nächsten 12 bis 18 Monate werden weitere 0,7 Mio. m² erwartet. Landesweit hatten die Fertigstellungen 2019 mit 1,2 Mio. m² einen neuen Rekord verzeichnet, dies gilt auch für den spekulativen Anteil mit 34% (2017/18: jeweils 22%). Die Spitzenmieten in Madrid und Barcelona konnten ihr Niveau in den ersten drei Quartalen 2020 halten. Leichte Korrekturen sind jedoch nicht auszuschließen. In Barcelona sind die Spitzenmieten seit 2015 stark gestiegen. Die Bereitschaft der Vermieter zur Gewährung von Incentives insbesondere in dezentralen Lagen dürfte zunehmen. Nach Überwindung der tiefen Rezession ist ab 2022 wieder mit etwas stärkeren Mietsteigerungen zu rechnen.

Investmentmärkte

Der Investmentumsatz mit Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten drei Quartalen 2020 hat sich gegenüber dem hohen durch Portfolioverkäufe geprägten Vorjahresergebnis halbiert auf 652 Mio. EUR. 61% des Umsatzes entfielen auf das erste Quartal. Das zweite und dritte Quartal waren krisenbedingt schwach. Der Anteil der Logistik am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien sank von hohen 14,6% im ersten Dreivierteljahr 2019 auf 9,4% im laufenden Jahr. Im Fokus sind weiterhin Core-Produkte und Citylogistik-Objekte. Nach weiteren Rückgängen in 2019 hielten sich die Spitzenrenditen im ersten Dreivierteljahr 2020 auf stabilen Niveaus. Angesichts der relativen Krisenresistenz der Logistik in der Corona-Pandemie ist die Nachfrage am Investmentmarkt weiterhin hoch, sodass insgesamt mit weiter nachgebenden Renditen zu rechnen ist, begünstigt durch das wegen der Krise weiter verfestigte Niedrigzinsumfeld.

Daten im Überblick per Q2/2020

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Barcelona	84	3,7%	4,58	-23 Bp.
Madrid	66	4,8%	4,58	-37 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



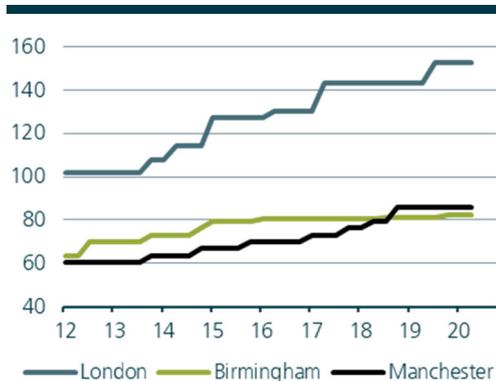
November 2020

Vereinigtes Königreich

Key Facts

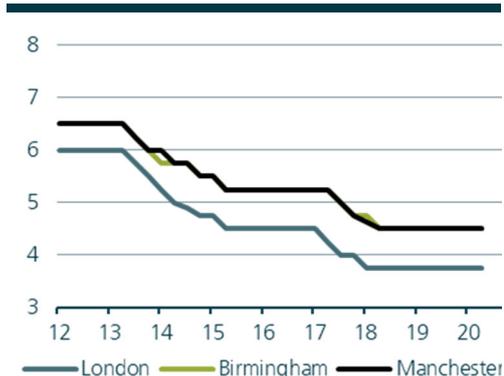
- Nachfrage höher als im Vorjahr
- Online-Handel als Haupttreiber
- Konstanter Leerstand
- Überwiegend stabile Mieten
- Investmentvolumen unterdurchschnittlich
- Stabile Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank, *konst. Wechselkurs Dez. 2019

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Im ersten Halbjahr 2020 belief sich der Umsatz mit Logistikflächen (>10.000 m²) auf rund 1,8 Mio. m². Er lag damit knapp die Hälfte über dem Vergleichswert 2019. Der Logistiksektor war unterschiedlich stark von der Corona-Pandemie betroffen. Während die Industrie unter Fabrikschließungen und Unterbrechung der Lieferketten litt und daher Expansionspläne auf Eis legte, profitierte der Online-Handel überdurchschnittlich. Im April stieg der Online-Anteil am Handel insgesamt in UK auf 30%, beim Lebensmittelhandel auf 9%. Auf den Online-Handel entfielen 40% des Logistikflächenumsatzes, 24% auf den übrigen Einzelhandel und nur 17% auf Logistikdienstleister. Ein Fünftel des landesweiten Flächenumsatzes betraf Bestandsflächen, 63% generierten nutzerspezifische und 16% spekulative Neubauten. Unter den Regionen verzeichneten Yorkshire & North East die höchste Nachfrage mit einem Anteil von 35%, dicht gefolgt von den East Midlands mit 34% und South East mit 23%. Ende Juni 2020 belief sich das verfügbare Angebot landesweit auf 2,5 Mio. m², was einer Leerstandsquote von 6,5% entsprach. Davon entfielen 57% auf spekulative Neubauten. Zur Jahresmitte befanden sich 2,4 Mio. m² in Bau, davon 16% spekulativ, mit Schwerpunkten in East Midlands, Yorkshire & North East und South East. Die Spitzenmieten blieben im ersten Halbjahr 2020 überwiegend stabil. Wir erwarten im laufenden Jahr keine Mietrückgänge. Ab 2021 dürften die Mieten wieder langsam steigen.

Investmentmärkte

Im ersten Dreivierteljahr 2020 wurden 4,8 Mrd. EUR in Logistik- und Industrieimmobilien investiert, dies entspricht weitgehend dem Vergleichszeitraum 2019. 2019 hemmte die politische und wirtschaftliche Unsicherheit im Zusammenhang mit dem Brexit den Markt, gegenwärtig nehmen zwar viele Investoren aufgrund der Corona-Pandemie eine abwartende Haltung ein, andererseits hat die Systemrelevanz von Logistikimmobilien das Interesse an der Assetklasse nachhaltig gestärkt. Die Renditen blieben im bisherigen Jahresverlauf stabil. Bis Jahresende erwarten wir keine Veränderungen. Ab 2021 sollten die Renditen wieder leicht sinken. Der Logistikmarkt ist durch den Brexit vergleichsweise wenig betroffen. Strukturelle, technologische und demographische Aspekte beeinflussen die Assetklasse deutlich stärker.

Daten im Überblick per Q2/2020

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr*	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
London	152	6,7%	3,75	0 Bp.
Birmingham	83	1,6%	4,50	0 Bp.
Glasgow	60	0,0%	5,50	-25 Bp.
Manchester	86	0,0%	4,50	0 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank, *Wechselkurs Dez. 2019



November 2020

Impressum:

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

Herausgeber:

DekaBank, Makroresearch

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.