



## Weiter auf Rekordkurs



Die Logistikbranche boomt, und das nicht erst seit Corona. Die Pandemie hat sich jedoch als massiver Verstärker erwiesen. Der Digitalisierungsschub infolge der weltweiten Gesundheitskrise und Lockdown-Maßnahmen beflügelte den Online-Boom, den seit Jahren wichtigsten Markttreiber. Durch die Krisenresilienz der Logistik hat sich auch das Anlegerspektrum stark erweitert. Der Investmentumsatz im ersten Dreivierteljahr 2021 legte um 39% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Der Anteil der Logistik am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien (ohne Wohnen) erreichte hohe 25%, die Renditen neue Tiefststände. Der Renditeaufschlag der Logistik auf Bürogebäude lag im europaweiten Mittel zuletzt unter 30 Bp. Auf der Angebotsseite dürfte die hohe Nachfrage durch Investoren und insbesondere Nutzer den europaweiten Fertigstellungen 2021 mit bis zu 20 Mio. m<sup>2</sup> ein neues Allzeithoch beschert haben. Wenngleich Projekte für Eigen-

nutzer und Vorvermietungen weiterhin dominieren, schraubt sich der spekulative Anteil von Jahr zu Jahr in die Höhe. Trotz der hohen Fertigstellungszahlen sorgte der ebenfalls rekordträchtige Flächenumsatz für einen neuen Tiefstand der europaweiten Leerstandsquote. Das Thema Nachhaltigkeit bleibt herausfordernd. Wegen der Größe von Logistikzentren ist bei neuen Projekten (Greenfield) vor dem Hintergrund der Versiegelungsproblematik und der knappen Landreserven der Flächenverbrauch aber auch der Energieverbrauch im Betrieb von hoher Relevanz. Der Trend zur Umnutzung ehemaliger Industrieareale (Brownfield) verfestigt sich. Im Bestand gewinnt vor dem Hintergrund von ESG die klimaschonende Umrüstung in den kommenden Jahren stark an Bedeutung. Problematisch bleibt die Verteilung des hohen Paketaufkommens an den Endkunden und damit verbundene Verkehrsströme. Angesichts höherer Grundstückspreise und der Konkurrenz durch andere Nutzungen verzeichneten Objekte für die Letzte Meile in den vergangenen Jahren stärkere Mietanstiege als große Logistikeinheiten. 2020 stiegen die Mieten in der Citylogistik weiter an. 2021 setzten auch die Spitzenmieten für klassische Logistikflächen ihren Aufwärtstrend fort. Zwar erwarten wir für die kommenden Jahre weiteres Mietwachstum. Gleichzeitig hält kurzfristig der Abwärtsdruck auf die Anfangsrenditen an vor dem Hintergrund des Niedrigzinsumfelds, was die Gesamterträge im laufenden Jahr erneut beflügeln dürfte. In den Folgejahren schwächen sich die Ertragsperspektiven jedoch kontinuierlich ab angesichts der erwarteten Bodenbildung der mittlerweile sehr niedrigen Renditen bzw. moderaten Anstiegen gegen Ende des Prognosezeitraums. Langsam muss auch das Risiko von Übertreibungen gewichtet werden: Extrem hohe Bewertungen sind ein Risiko mit Blick auf die Zinswende, die sich vor dem Hintergrund hartnäckiger Inflation immer deutlicher abzeichnet.

### Inhalt

<b>Volkswirtschaftliches Umfeld</b>	2
<b>Mietmärkte</b>	3
<b>Fokus: Kühllogistik</b>	4
<b>Investmentmärkte</b>	5
<b>Deutschland</b>	6
<b>Frankreich</b>	7
<b>Italien</b>	8
<b>Niederlande</b>	9
<b>Polen</b>	10
<b>Spanien</b>	11
<b>UK</b>	12

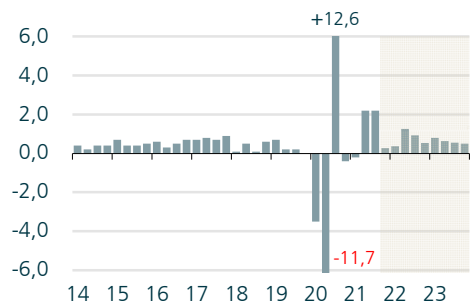
### Auf einen Blick

- Hohe Nachfrage angeheizt durch den Online-Boom sorgt für niedrige Leerstände.
- 2021 neuer Fertigstellungsrekord erwartet.
- Nachhaltigkeit als Herausforderung.
- Boom am Investmentmarkt führt zu neuen Tiefständen der Ankaufsrenditen und weiter sinkenden Spreads auf Bürogebäude.
- Anhaltende Renditekompression und steigende Mieten sorgen kurzfristig für weiterhin hohe Total Returns. Zunehmende Gefahr von Übertreibungen.



## Volkswirtschaftliches Umfeld

### BIP EWU, % ggü. Vq, saisonbereinigt

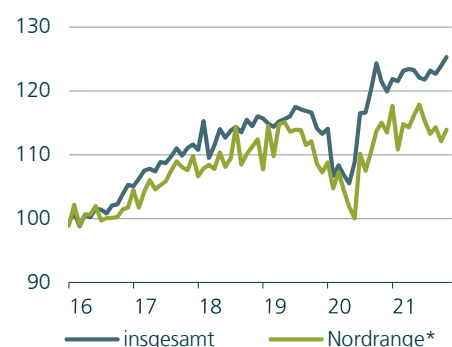


Quelle: Eurostat, Prognose DekaBank

### Konjunkturelles Umfeld

Nach der kräftigen Konjunkturerholung im Euroraum zeichnet sich eine merkliche Abkühlung ab. Die Probleme sind vielfältig: Neben den anhaltenden Liefer- und Transportengpässen bereiten die steigenden Energiepreise und die Omikronwelle den europäischen Ländern Probleme. Zur Eindämmung der hohen Neuinfektionen werden die Einschränkungen in vielen Ländern sukzessive ausgeweitet, was z.B. in den Niederlanden und in Österreich zu einer schrumpfenden Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2021 führt. Mit Blick auf die anhaltenden Probleme ist auch im Jahresauftaktquartal in einigen Ländern wie Deutschland mit einer Schrumpfung zu rechnen. Nach 5,2% in 2021 rechnen wir im laufenden Jahr im Euroraum mit einem BIP-Wachstum von 3,7%. Die EWU-Inflationsrate lag im November bei 4,9% mit maßgeblichem Anteil der Energiepreise. Im Jahresmittel 2021 dürfte die Inflation bei 2,6% gelegen haben, erst 2023 erwarten wir wieder einen Rückgang unter 2%.

### Containerumschlag (2015=100), bereinigt

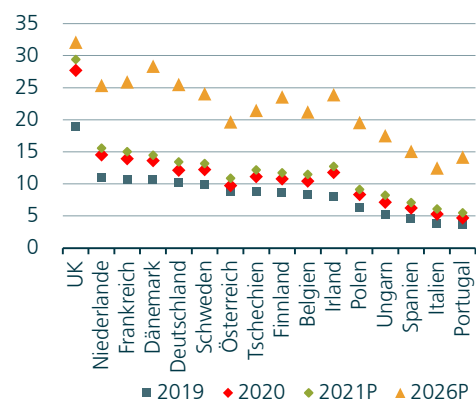


Quelle: RWI/ISL, DekaBank; \*Antwerpen, Bremen/Bremerhaven, Hamburg, Le Havre, Rotterdam und Zeebrugge

### Welthandel

Der Welthandel erwies sich krisenrobuster als erwartet und hat seit Mitte 2020 wieder kräftig angezogen. Stark gestiegen ist vor allem der Handel mit Gütern zur Bekämpfung der Pandemie, während der Trend bei vielen anderen Produkten rückläufig war. Laut DHL Global Connectedness Index ist bislang keine Trendwende hin zu einer stärkeren Regionalisierung des Warenaustauschs als Folge der Pandemie zu erkennen. Der Warenverkehr wurde insgesamt sogar über größere Entfernungen abgewickelt. Der weltweite Containerumschlag verzeichnet eine weitere Aufwärtstendenz, dank der Dynamik in China. Auch der Nordrange-Index stieg im November wieder. Nach dem Einbruch um 5,3% in 2020 erwartete die WTO im Herbst für 2021 eine Zunahme beim weltweiten Handelsvolumen um 10,8% und für 2022 um 4,7%. Störungen der globalen Lieferketten u.a. durch pandemiebedingte Hafenschließungen in China und stark steigende Infektionszahlen wegen der im November entdeckten Virusvariante sind jedoch Risikofaktoren.

### Online-Anteile Einzelhandelsausgaben, %



Quelle: PMA, DekaBank

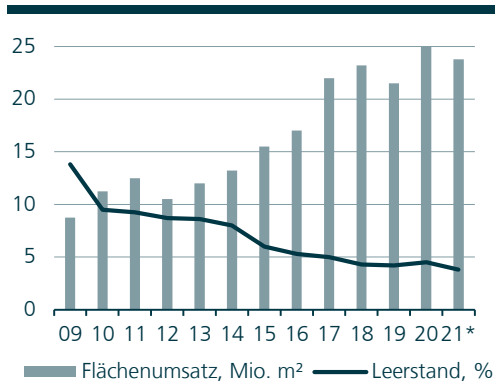
### Online-Handel

Der Online-Anteil an den Einzelhandelsausgaben in der EU erhöhte sich 2020 von 7,9% auf 10,2%, dürfte 2021 bei 11,1% gelegen haben und könnte bis 2026 sukzessive auf 21% steigen. Die Spannweite zwischen den Ländern bleibt groß. Mit wenigen Ausnahmen wie UK stieg der Online-Anteil 2020 pandemiebedingt weniger stark als zunächst erwartet. Ein Grund hierfür ist der hohe Lebensmittelanteil an den Einzelhandelsausgaben. Dank ihrer Systemrelevanz war die Grundversorgung zudem nicht von Zwangsschließungen betroffen. Auch wenn der Lebensmittelhandel mit Ausnahme von UK oder Frankreich bislang eine vergleichsweise hohe Resilienz gegenüber dem Online-Geschäft aufweist, hat die Gesundheitskrise auch hier zu einer verstärkten Online-Nutzung geführt. Dies beschleunigte den Ausbau der Online-Kapazitäten der großen Handelsketten und beflügelte neue Geschäftsmodelle von Start-Up-Firmen. Q-Commerce-Unternehmen wie Gorillas oder Flink agieren mit begrenztem Sortiment an Supermarktartikeln und geringen Lieferzeiten aus zentral gelegenen Umschlagsflächen.



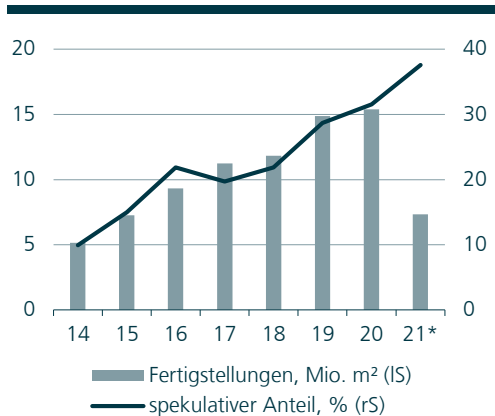
### Mietmärkte

#### Flächenumsatz und Leerstand (11 Länder)



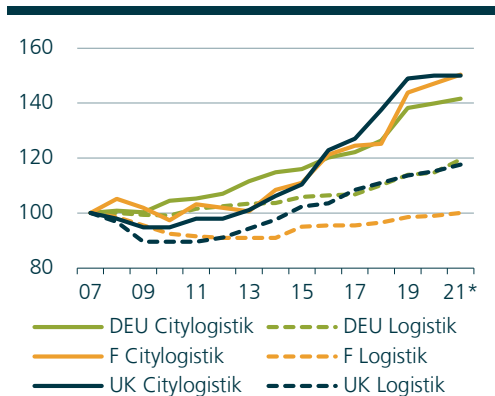
Quelle: JLL, DekaBank, \*bis einschl. Q3

#### Neubauvolumen (15 Länder)



Quelle: PMA, DekaBank; \*1. Halbjahr, Projekte >10.000 m²

#### Spitzenmieten (2007=100)



Quelle: PMA, DekaBank, DEU: Big5, F: Paris, Lyon, UK: London, Birmingham, Manchester, \*Q3 bzw. Citylogistik Q2

#### Nachfrage und Angebot

Der europaweite Flächenumsatz erreichte im ersten Dreivierteljahr 2021 fast 24 Mio. m² und somit einen Zuwachs von 39% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Das Rekordergebnis vom Gesamtjahr 2020 wurde nur leicht verfehlt. Mit Blick auf die globalen Liefer- und Transportstörungen rückt die Optimierung der Wertschöpfungsketten (Nearshoring) verstärkt in den Fokus der Nutzer. Logistikdienstleister trugen fast 40% zum Gesamtumsatz bei. Auf den boomenden E-Commerce entfiel rund ein Viertel, auf klassische Handelsunternehmen etwa ein Fünftel. Nach einem nur marginalen Anstieg in 2020 setzte die europaweite Leerstandsquote 2021 den seit 2009 anhaltenden Abwärtstrend fort und sank auf ein Rekordtief von 3,8%. Die hohe Nachfrage spiegelt sich in der Bautätigkeit wider. Mit 15,4 Mio. m² wurde 2020 ein neuer Fertigstellungsrekord verzeichnet. Stärkste Märkte mit 2,8 bzw. 2,4 Mio. m² waren Deutschland und die Niederlande sowie Polen (2,2 Mio. m²). Jeweils weitere 1,6 bis 1,8 Mio. m² entfielen auf UK, Frankreich und Spanien. Der spekulative Anteil an den europaweiten Fertigstellungen verbuchte 2020 mit 31,5% ebenfalls einen neuen Höchststand. In der ersten Jahreshälfte 2021 waren fast 38% der gut 7,4 Mio. m² realisierten Flächen spekulativ. Trotz der starken Zunahme spekulativer Projekte überwiegen weiterhin Vorvermietungen und Eigennutzerdeals. 2021 wird für die Fertigstellungen mit bis zu 20 Mio. m² ein neues Allzeithoch erwartet. Herausfordernd bleibt das Thema Nachhaltigkeit. Wegen der Größe von Logistikzentren ist bei neuen Projekten (Greenfield) vor dem Hintergrund der Versiegelungsproblematik der Flächenverbrauch aber auch der Energieverbrauch im Betrieb von hoher Relevanz. Photovoltaikanlagen sind nicht mehr wegzudenken. Angesichts knapper Flächen verfestigt sich der Trend zur Umnutzung ehemaliger Industrieareale (Brownfield). In Regionen mit extrem hohen Grundstückspreisen sind auch mehrgeschossige Projekte denkbar. Im Bestand gewinnt vor dem Hintergrund von ESG die klimaschonende Umrüstung in den kommenden Jahren stark an Bedeutung. In der Citylogistik wird weiter nach Konzepten gesucht, um die Verteilung des hohen Paketaufkommens an den Endkunden und damit verbundene Verkehrsströme zu optimieren.

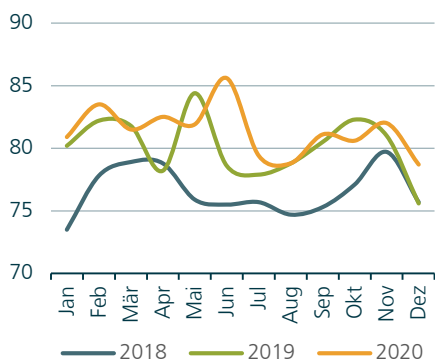
#### Mieten

Nach durchschnittlich 3% pro Jahr in 2018/19 stieg die Spitzenmiete 2020 im Mittel über 30 europäische Märkte um gut ein Prozent. Das Gros der Märkte war allerdings durch Stagnation geprägt, einige wenige Märkte wie Amsterdam, Brüssel, Dublin, Frankfurt und Kopenhagen verzeichneten hingegen stärkere Zuwächse. Im ersten Dreivierteljahr 2021 ergab sich europaweit ein Plus von 1,85%. Neben Lyon und Rotterdam konnten auch die deutschen Märkte weiter zulegen. Das mit Abstand stärkste Wachstum verzeichneten Prag (14%) und Glasgow (16%). Nach durchschnittlich jeweils gut 3% in 2021/22 rechnen wir 2023 bis 2026 mit einem mittleren Mietwachstum von jährlich rund 2%. Ein weiterhin leicht überdurchschnittliches Wachstumspotenzial wird in Prag erwartet. Angesichts höherer Grundstückspreise und der Konkurrenz durch andere Nutzungen ist auch künftig generell mit einer höheren Mietwachstumsdynamik bei urbanen Objekten als bei klassischen Distributionszentren zu rechnen.



## Fokus: Kühllogistik

### Auslastung Kühlhäuser VDKL, %



Quelle: VDKL, DekaBank



Ein **Kühlhaus** ist ein Gebäude zur Lagerung temperaturgeführter Lebensmittel. Jedes Kühlhaus wird selbständig statistisch erfasst. Dies gilt auch, wenn sich mehrere selbständige Kühlhäuser innerhalb des gleichen Betriebsgeländes befinden und zu einem Unternehmen gehören. Unterschieden wird zwischen gewerblichen Kühlhäusern von Dienstleistern oder dem Handel sowie betrieblichen Kühlhäusern der Industrie überwiegend zur Lagerung eigener Roh- und Fertigwaren.

Quelle: VDKL

Die Kühllogistik profitiert von soliden Fundamentaldaten und der nicht-zyklischen Nachfrage nach Lebensmitteln. Das Geschäft mit gekühlten und tiefgefrorenen Lebensmitteln boomt nicht erst seit der Pandemie. Allerdings hat sich die Gesundheitskrise als Verstärker für die Online-Nutzung auch beim Kauf von Lebensmitteln erwiesen. E-Food ist verstärkt im Aufwind. Die Lockdown-Maßnahmen haben zu einer erheblichen Verschiebung in der Nachfragestruktur geführt weg vom Gastronomie- und Großverbraucherbereich hin zum Lebensmitteleinzelhandel und Heimdiensten. Außerdem hat die Pandemie für einen weltweiten Nachfrageschub der Pharmabranche gesorgt, auch mit Blick auf die Impfstofflogistik. Große Anbieter und Betreiber in der globalen Kühllagerindustrie sind u.a. Lineage Logistics, Americold Logistics oder NewCold. Die Konsolidierung in der Branche hält an. 2020 übernahm das US-Unternehmen Americold mit Agro Merchants den drittgrößten Anbieter in Europa. 2021 erfolgte u.a. die Übernahme der niederländischen Klosterboer-Gruppe durch Lineage Logistics.

Die temperaturgeführten Lager in Deutschland weisen eine hohe Auslastung auf. Mit 79,7% war die durchschnittliche Gesamtauslastung der VDKL-Kühlhäuser (Verband Deutscher Kühlhäuser und Kühllogistikunternehmen) auch im dritten Quartal 2021 weiterhin hoch. 2020 lag die Gesamtauslastung mit 81,4% im Jahresmittel um 1,3% höher als 2019 (2018: 76,6%). Gründe für den Auslastungsrekord sind vor allem der durch Corona bedingte hohe Warenabsatz sowie die steigende Warenvielfalt. Überdurchschnittlich gestiegen sind die Lagerbestände bei Tiefkühlkost. Mit 16,7% machte die allgemeine Tiefkühlkost 2020 den größten Anteil an der durchschnittlichen Palettenbelegung nach Produktgruppen aus, gefolgt von Schweinefleisch (13,9%) und Speiseeis (13,8%). Die Anzahl der gewerblichen Kühlhäuser (VDKL) lag 2020 bei 270, wovon sich fast die Hälfte in Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen und Bayern befand. Insgesamt beliefen sich die Kapazitäten (nur Dienstleistung) in Deutschland auf 353 Kühlhäuser (2019: 349).

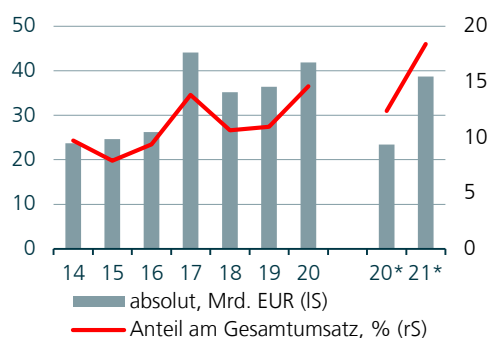
Die Kühllogistik ist komplexer und betriebs- und managementintensiver als die nicht temperaturgeführte traditionelle Lagerhaltung. Hinzu kommen höhere Risiken für die Nachvermietung aufgrund der geringeren Anzahl potenzieller Nutzer und die eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit. Aufgrund der höheren Baukosten und restriktiver Vorgaben für die Lagerung von Nahrungsmitteln und Pharmazeutika gibt es in der Regel keine spekulativen Projektentwicklungen von Kühllagern. Standorte im Umfeld der Ballungsräume sind im Vorteil. Die höheren und spezifischen Objektanforderungen spiegeln sich in der Regel in längeren Vertragslaufzeiten und höheren Mieten wieder. Die Kühllogistik birgt deutliches Wachstumspotenzial, bietet höhere Renditen und ermöglicht die Streuung von Risiken.



Makro Research  
Januar 2022

## Investmentmärkte

### Investmentumsatz Logistik

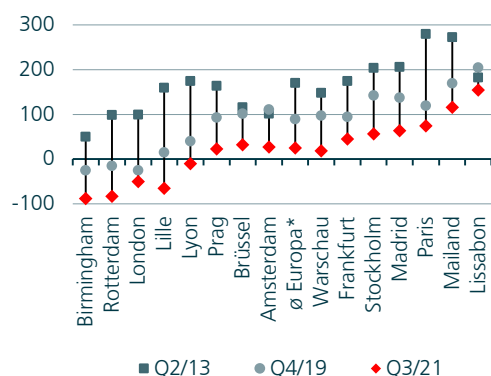


Quelle: CBRE, DekaBank; \*jeweils bis einschl. Q3

### Investmentumsatz

Im ersten Dreivierteljahr 2021 wechselten in Europa Logistik- und Industrieimmobilien im Wert von 39 Mrd. EUR den Besitzer. Damit wurden 66% mehr umgesetzt als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Anteil der Logistik am gesamten Gewerbeimmobilien-Transaktionsvolumen erreichte rekordhohe 18,4% (ohne Wohnen: 25%). Im Mittel der vergangenen fünf Gesamtjahre lag der Anteil bei 12%. Die Krisenfestigkeit der Assetklasse ist für viele Anleger ein entscheidendes Argument, auch neue Marktakteure erschlossen den Markt. In UK ergab sich ein Umsatzzuwachs um beachtliche 184% auf 13,3 Mrd. EUR, in Deutschland um 22% auf 6,2 Mrd. EUR. Weitere 3,4 Mrd. EUR entfielen auf Frankreich (+9%) und 2,9 Mrd. EUR auf die Niederlande (+49%). Die sieben umsatzstärksten Länder, zu denen auch Norwegen, Spanien und Schweden gehörten, generierten gut 80% vom europaweiten Umsatz mit Logistik- und Industrieimmobilien.

### Renditeabstand Logistik zu Büro, Bp.

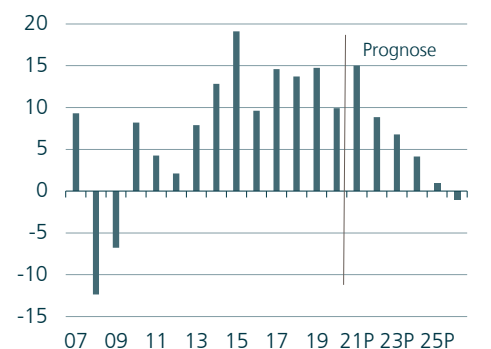


Quelle: PMA, DekaBank, \*ungewichtet

### Renditen

Die Renditen gaben 2021 bis Ende September angesichts der hohen Nachfrage im europaweiten Mittel um 45 Bp. nach auf 3,75%. Die stärkste Kompression mit jeweils fast 60 Bp. betraf die Märkte in Nordeuropa, Spanien und Italien. Die deutschen Topmärkte verzeichneten einen Rückgang um 20 Bp. auf 3,2% und wiesen zusammen mit London (3,25%) die niedrigsten Renditen auf, die Märkte Osteuropas (4,9%) aber auch Italiens (4,3%) weiterhin die höchsten. Der Renditeabstand von Logistik- auf Büroobjekte ist seit Krisenausbruch weiter zusammengeschmolzen, da die Bürorenditen insgesamt nur wenig nachgaben und z.T. leicht stiegen. Im dritten Quartal 2021 lagen die Anfangsrenditen in einigen Märkten signifikant unterhalb der Niveaus von Bürogebäuden. Dies betrifft insbesondere die Hafemetropole Rotterdam sowie Regionalmärkte in Frankreich und UK aber auch die Hauptstadt London selbst. Wir erwarten weiter nachgebende Renditen, dies gilt allerdings auch für das Bürosegment.

### Gesamterträge 30 Märkte, %



Quelle: PMA, DekaBank

### Gesamtertragsperspektiven

Auch 2020 erwies sich für die Logistikmärkte trotz Pandemie als ein äußerst ertragreiches Jahr. Aufgrund der kräftig nachgebenden Ankaufsrenditen ergab sich im Mittel der 30 Märkte ein Gesamtertrag von 10%. 2021 dürfte die Performance wegen weiter fallender Anfangsrenditen und Mietwachstum mit durchschnittlich 15% sogar an die erfolgsverwöhnten Jahre 2017 bis 2019 anschließen. 2022 sollten Renditekompression und Mietwachstum zu einem Gesamtertrag von 9% beitragen. In den Folgejahren ist von rückläufigen Erträgen auszugehen angesichts der erwarteten Bodenbildung bei den Renditen sowie moderaten Anstiegen gegen Ende des Prognosezeitraums. Nach der starken Renditekompression um mehr als 3 Pp. seit 2013 sind die Einkommen deutlich gesunken und haben sich den anderen Immobiliennutzungsarten stark angenähert bzw. liegen je nach Markt und Segment auch deutlich darunter.



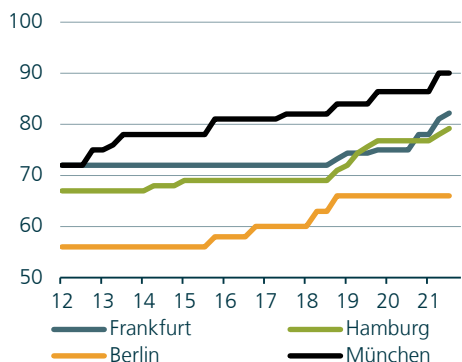


## Deutschland

### Key Facts

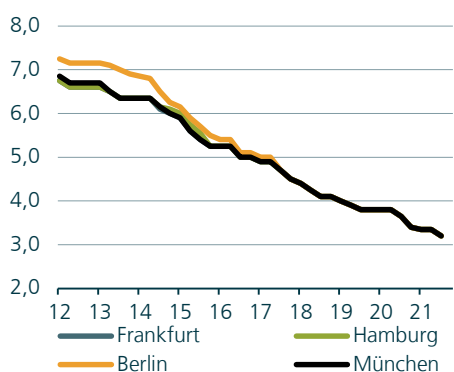
- Deutlicher Anstieg der Nachfrage insbesondere in den Big 5
- Geringes kurzfristig verfügbares Angebot
- Zunehmendes Neubauvolumen
- Signifikante Mietanstiege
- Investmentvolumen auf Rekordkurs
- Abwärtsdruck auf Renditen

### Spitzenmiete (EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

### Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

### Mietmärkte

Der Flächenumsatz für Lager- und Logistikflächen summierte sich im ersten Dreivierteljahr 2021 auf rund 5,9 Mio. m<sup>2</sup> und erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 13%. Dieser historische Höchstwert untermauert den großen Bedeutungszuwachs der Logistik als Folge der Pandemie. Einen maßgeblichen Einfluss auf den Nachfrageschub hat der Online-Handel sowohl bei großen Distributionszentren als auch bei kleineren Objekten für die Versorgung der letzten Meile. Der Flächenumsatz der deutschen Big 5-Märkte belief sich auf 1,8 Mio. m<sup>2</sup> und übertraf den Vorjahreswert um 26%. Die Rhein-Main-Region mit Frankfurt verzeichnete dank mehrerer Großvermietungen die höchste Nachfrage vor Hamburg und Berlin. München erlitt als einzige Region Einbußen beim Flächenumsatz, was jedoch primär dem mangelnden Angebot zuzuschreiben sein dürfte. Außerhalb der Big 5 erreichte der Flächenumsatz 4,1 Mio. m<sup>2</sup> und damit 9% mehr als im Vorjahr. Die höchste Nachfrage registrierte das Ruhrgebiet mit einigem Abstand vor den Regionen Leipzig und Hannover. Handelsunternehmen generierten 39% des Flächenumsatzes, gefolgt von Logistikdienstleistern mit 37% und Industrieunternehmen mit 19%. In den Big 5 selbst war der Anteil von Logistikdienstleistern mit 42% etwas höher, Handel und E-Commerce kamen auf 28% und die Industrie auf 18%. Das kurzfristig verfügbare Angebot an Logistikflächen bleibt gering. Die Neubauaktivität hat sich erhöht. Von Januar bis September 2021 wurden 3,8 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellt, 27% mehr als im Vorjahr. Die Spitzenmieten stiegen im ersten Dreivierteljahr 2021 zwischen 3,1% in Hamburg und 7,5% in Düsseldorf. Wir erwarten 2022 weitere Mietanstiege im Bereich zwischen 4 und 5%.

### Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien belief sich im ersten Dreivierteljahr 2021 auf 6,2 Mrd. EUR und erhöhte sich damit im Vergleich zum Vorjahr um 22%. Das hohe Volumen unterstreicht das anhaltend hohe Interesse nationaler und internationaler Investoren. Viele Eigennutzer sahen im attraktiven Marktumfeld Chancen zur Realisierung von Sale-and-Lease-back-Transaktionen. Der Anteil von Portfolio-Transaktionen legte leicht zu auf 37%. Ausländische Investoren generierten 47% des Transaktionsvolumens, ihr Anteil blieb im Vergleich zum Vorjahr fast gleich. Die Spitzenrendite verringerte sich im Durchschnitt der Big 5 um 20 Bp. auf 3,2%. Damit hat sich der Abstand zur Spitzenrendite von Büroimmobilien auf 55 Bp. eingengt. In den weiteren etablierten Logistikregionen lagen die Spitzenrenditen im dritten Quartal bei 3,5 bis 4,0%. Angesichts des hohen Anlageendrucks dürften die Renditen weiter nachgeben.

### Daten im Überblick per Q3/2021

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m <sup>2</sup> /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Berlin	66	0,0%	3,20	-45 Bp.
Düsseldorf	72	7,5%	3,20	-45 Bp.
Frankfurt	82	9,6%	3,20	-45 Bp.
Hamburg	79	3,1%	3,20	-45 Bp.
München	90	4,2%	3,20	-45 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank

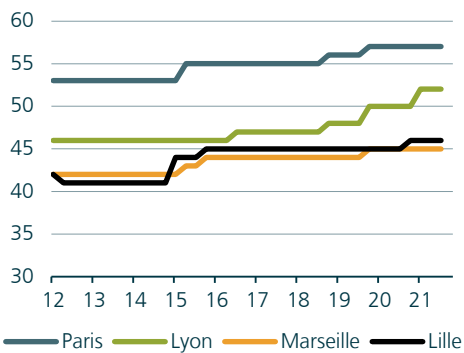


## Frankreich

### Key Facts

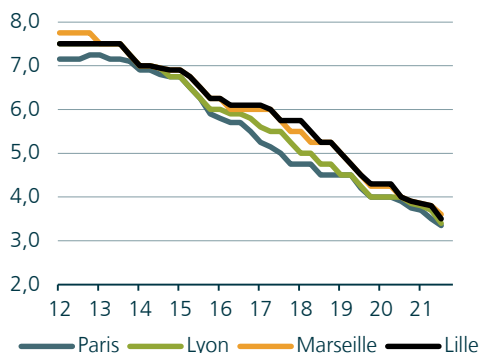
- Hoher Flächenumsatz, E-Commerce und Citylogistik als Nachfragetreiber
- Anteil der Logistikachse bei 66%, Schwerpunkte Hauts-de-France und Ile-de-France
- Fertigstellungsrekord von 2019 wurde 2020 nur marginal verfehlt
- Bautätigkeit weiterhin rege
- Spitzenmieten stabil bzw. steigend
- Anhaltender Abwärtsdruck auf Renditen

### Spitzenmiete (EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

### Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

### Mietmärkte

Der landesweite Flächenumsatz verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum einen Zuwachs um 22% auf 3 Mio. m<sup>2</sup> (+21% ggü. Zehnjahresmittel). E-Commerce und Citylogistik waren bedeutende Nachfragetreiber. Die Hauptstadtregion trug zu 25% vom Umsatz bei, weitere 28% entfielen auf die Region Hauts-de-France mit Lille dank einiger XXL-Deals. Der Anteil der Logistikachse am landesweiten Flächenumsatz erreichte 66% nach 58% in 2019/20. Im Großraum Paris ergaben sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum und dem Zehnjahresmittel Zuwächse beim Flächenumsatz von 51% bzw. 18%. Die landesweite Leerstandsquote sank auf Jahressicht von 6,7% auf 4,8%. Mit 1,7% bzw. 2,5% wiesen die Logistikregionen Lyon/Rhône-Alpes und Marseille/ PACA kaum freie Flächenkapazitäten auf, mehr Reserven boten die Hauptstadtregion (4,7%) und der Großraum Lille/Hauts-de-France (6,5%). Die Fertigstellungen beliefen sich 2020 landesweit auf 1,7 Mio. m<sup>2</sup> und entsprachen damit annähernd dem Rekordwert vom Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2021 folgten gut 1,3 Mio. m<sup>2</sup>, der spekulative Anteil erhöhte sich von gut 15% in 2019/20 auf 37% und entsprach damit dem europäischen Mittel. Im vierten Quartal 2021 waren rund 1,5 Mio. m<sup>2</sup> in Bau, davon etwa 20% spekulativ. Die Spitzenmieten stagnierten im ersten Dreivierteljahr 2021 weitgehend mit Ausnahme von Lyon, wo sich ein Anstieg um 4% auf 52 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr ergab. Die Spitzenmiete für urbane Logistikflächen wies in der Vergangenheit eine deutlich dynamischere Entwicklung auf und legte auch 2020/21 in der Hauptstadtregion um durchschnittlich 4% pro Jahr zu auf 130 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr. In den kommenden fünf Jahren erwarten wir für traditionelle Distributionszentren durchschnittliche Mietsteigerungsraten je nach Markt zwischen 2 und 3% pro Jahr.

### Investmentmärkte

Der Investmentumsatz mit Industrie- und Logistikimmobilien verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2021 mit 3,4 Mrd. EUR einen Zuwachs gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,6%. Der Anteil der Logistik am gewerblichen Transaktionsvolumen erhöhte sich im Vorjahresvergleich von 13,4% auf 16,6%. Angesichts der hohen Nachfrage gaben die Spitzenrenditen in den wichtigsten Märkten weiter nach um 30 bis 45 Bp. auf Werte zwischen 3,4% in Paris und Lyon bis hin zu 3,6% in Marseille. In Lille und Marseille rentierten Logistikobjekte im dritten Quartal um bis zu 65 Bp. niedriger als Bürogebäude. Die hohe Nachfrage angesichts der Krisenresistenz der Logistik sorgt für anhaltenden Abwärtsdruck und auch mittelfristig niedrige Ankaufsrenditen.

### Daten im Überblick per Q3/2021

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m <sup>2</sup> /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Paris	57	0,0%	3,35	-55 Bp.
Lille	46	2,2%	3,50	-50 Bp.
Lyon	52	4,0%	3,40	-60 Bp.
Marseille	45	0,0%	3,60	-40 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank

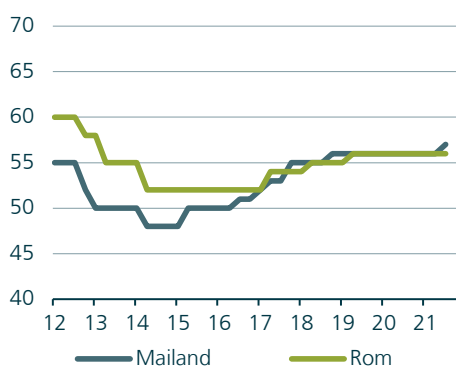


## Italien

### Key Facts

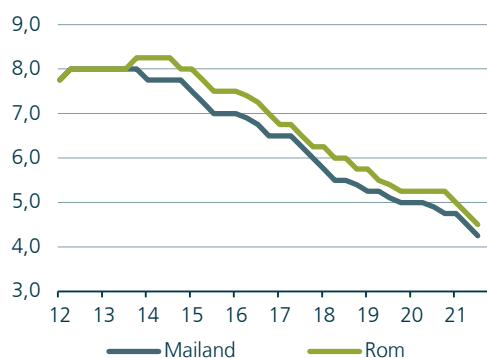
- Flächenumsatz auf Rekordkurs
- Sekundäre Standorte gewinnen durch Citylogistik an Bedeutung
- Landesweiter Leerstand bei 2,6%
- Zunahme der Fertigstellungen
- Stabile Mieten
- Hohes Transaktionsvolumen
- Sinkende Renditen

### Spitzenmiete (EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)



Quelle: PMA, Dekabank

### Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, Dekabank

### Mietmärkte

Der landesweite Flächenumsatz erreichte im ersten Dreivierteljahr 2021 mit rund 1,6 Mio. m<sup>2</sup> einen neuen Rekordwert und lag 3% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Zahl der Abschlüsse nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich zu und konzentrierte sich vor allem im Größensegment bis 10.000 m<sup>2</sup>. Darin spiegelt sich der hohe Bedarf an kleineren Logistikzentren in Großstädten und Verdichtungsräumen wider. Etwa die Hälfte des Flächenumsatzes betraf Bestandsobjekte. Maßgeschneiderte Objekte (built-to-suit) nach den Bedürfnissen der Nutzer hatten einen geringeren Anteil als in den Vorjahren. 45% des Flächenumsatzes konzentrierten sich in der Region Mailand. Danach folgten die Regionen Bologna und Veneto mit jeweils 10%. Auf Standorte außerhalb der etablierten Logistikregionen entfiel ein vergleichsweise hoher Anteil von 25%, da die Versorgung auf der letzten Meile landesweit an Bedeutung gewonnen hat. Die höchste Nachfrage generierten insgesamt die klassischen Logistikdienstleister gefolgt von E-Commerce-Unternehmen. Die Leerstandsquote lag Ende September landesweit bei 2,6%. Das Neubauvolumen betrug 2020 rund 1,4 Mio. m<sup>2</sup>. Im ersten Dreivierteljahr 2021 wurden 1 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellt. Die Spitzenmieten in Mailand und Rom blieben 2020 stabil. Im Mailand ergab sich im dritten Quartal 2021 ein Anstieg um 1,9%. 2022 dürfte es zu stärkeren Mietanstiegen kommen.

### Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien hat sich im ersten Dreivierteljahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 70% erhöht auf 1,5 Mrd. EUR. Davon entfielen gut 60% auf das dritte Quartal dank größerer Portfolio-Abschlüsse. Gefragt waren vor allem Core-Objekte in Norditalien. Das Interesse internationaler Anleger bleibt 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 2020 in Mailand um 25 Bp. und blieb in Rom stabil. Im ersten Dreivierteljahr 2021 gab es in Mailand einen weiteren Rückgang um 50 Bp. und in Rom um 75 Bp. auf 4,25% bzw. 4,5%. Die übrigen Standorte verzeichneten ebenfalls deutliche Renditerückgänge. 2022 dürfte sich die Renditekompression weiter fortsetzen.

### Daten im Überblick per Q3/2021

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m <sup>2</sup> /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.
Mailand	57	1,8%	4,25	-65 Bp.
Rom	56	0,0%	4,50	-75 Bp.
Bologna	55	1,9%	4,55	-70 Bp.
Verona	49	0,0%	4,65	-70 Bp.

Quelle: JLL, PMA, Dekabank



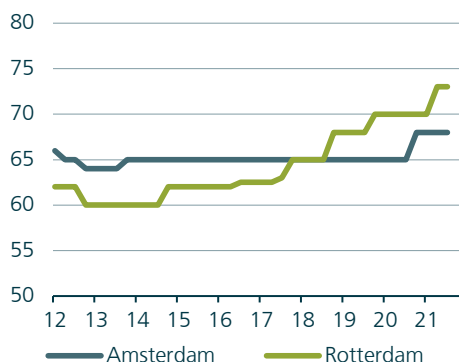


## Niederlande

### Key Facts

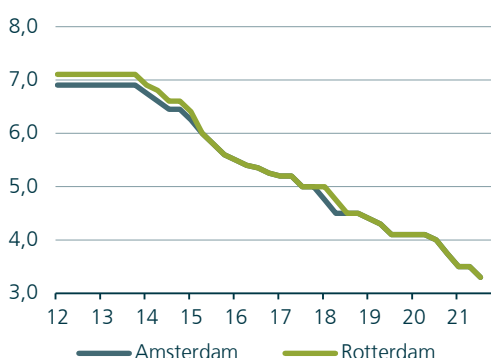
- Rekordnachfrage nach Logistikflächen
- Umsatzstärkste Märkte Westbrabant, Tilburg/Waalwijk, Schiphol und Rotterdam
- Leerstand bei niedrigen 3,5%
- 2020 neuer Fertigstellungsrekord, spekulativer Anteil weiter gestiegen
- Steigende Spitzenmieten
- Weiterer Abwärtsdruck auf Renditen

### Spitzenmiete (EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

### Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: CBRE, PMA, DekaBank

### Mietmärkte

Auch im Krisenjahr 2020 erwies sich die Nachfrage nach Logistikflächen als äußerst rege, die 2 Mio. m<sup>2</sup>-Grenze beim Flächenumsatz wurde das vierte Jahr in Folge übertroffen. Mit 2,6 Mio. m<sup>2</sup> verfehlte der Flächenumsatz im ersten Dreivierteljahr 2021 den bisherigen Rekordumsatz des Gesamtjahres 2018 nur um 3%. Gegenüber dem Neunmonatszeitraum 2020 ergab sich ein Zuwachs um 87%. Umsatzstärkste Märkte waren Westbrabant, Tilburg/Waalwijk, Schiphol und Rotterdam. Am stärksten zum Umsatz trugen Logistikdienstleister bei. Nach einem Anstieg auf 4,9% zur Jahresmitte 2020 lag die landesweite Leerstandsquote im dritten Quartal 2021 wieder bei niedrigen 3,5%. Der Großraum Rotterdam wies die höchste Quote auf mit 6,4%, Tilburg/Waalwijk mit 0,8% die niedrigste. Der Entwicklertätigkeit kommt seit Jahren bei der Befriedigung des Flächenbedarfs eine wichtige Bedeutung bei. Das landesweite Fertigstellungsvolumen erklomm 2020 mit 2,4 Mio. m<sup>2</sup> einen neuen Rekord, das Vorjahreshoch wurde um 32% übertroffen. Projekte für Eigennutzer und Vorvermietungen überwogen weiterhin, allerdings erreichte der spekulative Anteil mit gut 39% einen neuen Rekordstand (2019: 26%). Im ersten Halbjahr 2021 wurden weitere 1,1 Mio. m<sup>2</sup> realisiert, darunter das neue Logistikzentrum von Zalando in Bleiswijk (140.000 m<sup>2</sup>). Im vierten Quartal waren fast 2,7 Mio. m<sup>2</sup> in Bau, der spekulative Anteil ist weiterhin hoch. Die Spitzenmieten stiegen deutlich, am stärksten in der Region Flevoland (Almere). Die landesweit höchste Miete mit 90 EUR/m<sup>2</sup>/Jahr wird am Flughafenstandort Schiphol abgerufen. Die Spitzenmieten in Amsterdam und Rotterdam dürften in den kommenden fünf Jahren um durchschnittlich rund 2% pro Jahr steigen.

### Investmentmärkte

Im ersten Dreivierteljahr 2021 wurden landesweit 2,9 Mrd. EUR in Industrie- und Logistikimmobilien investiert. Dies ist ein Plus von 49% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020. Der Anteil der Logistik am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien (inkl. Wohnen) stieg von 20,5% auf hohe 31%. Die relative Krisenresistenz und der Bedeutungsgewinn der Logistik in Zeiten der Pandemie haben die Nachfrage verstärkt, auch durch neue Akteure am Markt. Die Spitzenrendite gab auf Jahressicht um 60 Bp. nach auf 3,3%. 2022 ist mit anhaltenden Rückgängen zu rechnen. Der Renditeabstand auf Bürogebäude ist weiter deutlich gesunken. Am internationalen Seehafen Rotterdam ist der Spread seit längerem negativ und lag im dritten Quartal bei -82,5 Bp.

### Daten im Überblick per Q3/2021

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m <sup>2</sup> /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Amsterdam	68	4,6%	3,30	-60 Bp.
Rotterdam	73	4,3%	3,30	-60 Bp.
Venlo	55	5,8%	3,30	-60 Bp.
Eindhoven	58	4,6%	3,30	-60 Bp.
Tilburg	58	4,6%	3,30	-60 Bp.

Quelle: CBRE, PMA, DekaBank

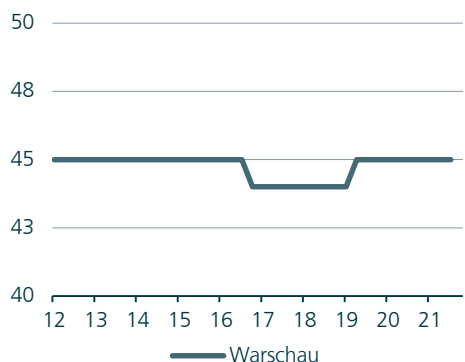


### Polen

#### Key Facts

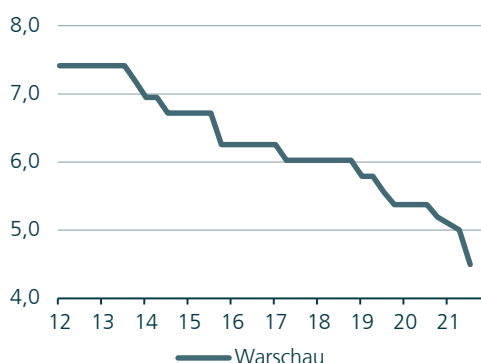
- Posen, Warschau und Oberschlesien als umsatzstärkste Märkte
- Landesweiter Leerstand bei 6,7%
- Anhaltend hohe Bautätigkeit mit steigendem spekulativen Anteil
- Mietanstiege in Posen
- Hohes Interesse ausländischer Investoren
- Starke Renditerückgänge

#### Spitzenmiete (EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

#### Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: CBRE, PMA, DekaBank

#### Mietmärkte

Der Flächenumsatz erreichte im ersten Halbjahr 2021 mit 2,3 Mio. m<sup>2</sup> erneut einen Höchstwert, der 35% über dem Vergleichswert von 2020 lag. Die höchste Nachfrage mit knapp 550.000 m<sup>2</sup> registrierte Posen. Warschau, Oberschlesien und Breslau erzielten einen Flächenumsatz von jeweils mehr als 300.000 m<sup>2</sup>, Zentralpolen kam auf über 200.000 m<sup>2</sup>. Ein Viertel des Umsatzes entfiel auf kleinere regionale Standorte wie Danzig (Tri-City), Stettin und die grenznah zu Deutschland gelegene Woiwodschaft Lebus. Unter den Branchen generierten Logistikdienstleister 38% des Flächenumsatzes gefolgt vom Einzelhandel inklusive E-Commerce mit 33%. Die landesweite Leerstandsquote hat sich im ersten Halbjahr 2021 von über 8% auf 6,7% verringert. Dazu beigetragen hat neben der hohen Nachfrage der moderate Anteil spekulativer Projekte am Neubauvolumen. Im ersten Halbjahr 2021 wurden landesweit 1,15 Mio. m<sup>2</sup> fertiggestellt. Den Löwenanteil daran hatten Oberschlesien, Warschau und Danzig mit zusammen 60%. Mitte 2021 befanden sich 3,1 Mio. m<sup>2</sup> in Bau, wobei der spekulative Anteil auf 40% angestiegen ist. Erstmals übertraf die Pipeline den Wert von 3 Mio. m<sup>2</sup>. Posen, Oberschlesien und Breslau liegen beim Volumen auf den vorderen Plätzen. Die Mieten blieben 2020 stabil und erhöhten sich 2021 in Posen. Wir erwarten 2022 auch an den übrigen Standorten Mietanstiege.

#### Investmentmärkte

Das Transaktionsvolumen im ersten Dreivierteljahr 2021 belief sich auf rund 1,7 Mrd. EUR und war damit 13% niedriger als im Vergleichszeitraum 2020. Die Logistik hatte noch vor der Nutzungsart Büro mit 47% den höchsten Anteil am gesamten Investmentvolumen gewerblicher Immobilien in Polen. Europäische Investoren mit Schwerpunkt Deutschland, UK und Schweiz waren am Markt besonders aktiv. Die Spitzenrenditen verringerten sich 2020 in Warschau und den übrigen Standorten um 25 Bp. Im ersten Dreivierteljahr 2021 gab es einen weiteren Rückgang um insgesamt 70 Bp auf 4,5%. Built-to-suit-Objekte mit langfristigen Mietverträgen und sehr hoher Qualität wurden zu Renditen unter 4,5% gehandelt. Die Renditen dürften 2022 weiter sinken.

#### Daten im Überblick per Q3/2021

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m <sup>2</sup> /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.
Warschau	45	0,0%	4,50	-88 Bp.
Krakow	59	0,0%	4,50	-100 Bp.
Lodz	44	0,0%	4,50	-100 Bp.
Posen	44	2,8%	4,50	-100 Bp.
Breslau	47	0,0%	4,50	-100 Bp.

Quelle: CBRE, PMA, DekaBank

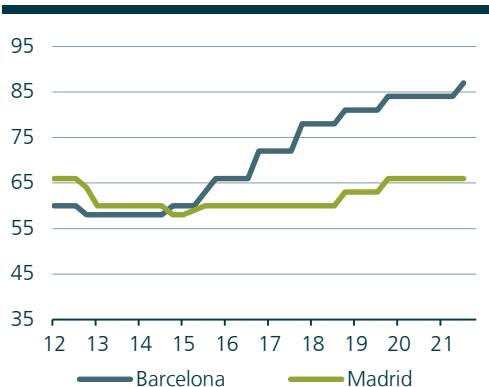


### Spanien

#### Key Facts

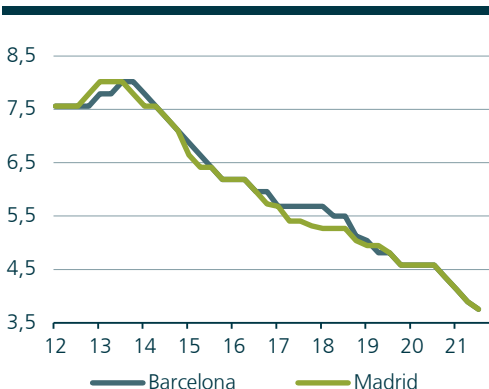
- Rekordnachfrage nach Logistikflächen
- Logistikdienstleister und E-Commerce als Nachfragetreiber
- Neuer Fertigstellungsrekord 2020, Bautätigkeit bleibt rege
- Leerstand rückläufig, geringe Angebotsreserve u.a. in Barcelona
- Spitzenmieten überwiegend steigend
- Renditen weiter nachgebend

#### Spitzenmiete (EUR/m<sup>2</sup>/Jahr)



Quelle: CBRE, PMA, DekaBank

#### Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

#### Mietmärkte

Der E-Commerce-Boom bleibt ein Wachstumstreiber. Hohe Nachfrage besteht auch von Logistikdienstleistern. Der Flächenumsatz im Großraum Barcelona verzeichnete im ersten Dreivierteljahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum mehr als eine Verdopplung auf 660.000 m<sup>2</sup>. Das Vorkrisenergebnis vom Vergleichszeitraum 2019 wurde um 41% übertroffen. In Madrid ergaben sich gegenüber den Vergleichszeiträumen 2019 und 2020 Zuwächse von 92% bzw. 27% auf 829.000 m<sup>2</sup>. Auch in Spaniens drittgrößtem Markt Valencia ergab sich im Vorjahresvergleich ein kräftiger Anstieg um 135% auf 252.000 m<sup>2</sup>. Zaragoza verbuchte ein Plus von 92% auf 104.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquoten in Valencia und Zaragoza sanken auf 5,4% bzw. unter 2%. In der Region Madrid sank der Leerstand auf Jahressicht von 8,9% auf 7,5%. Die zentralen Lagen mit lokaler Nachfrage wiesen die höchste Quote auf mit 10,9%, die peripheren Lagen mit reger nationaler Nachfrage die niedrigste mit 5,7%. In Barcelona ergab sich im Gesamtmarkt im ersten Dreivierteljahr 2021 ein Rückgang von 5,1% auf 3,5%. Die landesweiten Fertigstellungen verzeichneten 2020 mit fast 1,6 Mio. m<sup>2</sup> einen neuen Rekordwert, gegenüber dem Vorjahreshoch ergab sich ein weiterer Anstieg um 29%. Der spekulative Anteil stieg von 30% auf 35%. Im ersten Halbjahr 2021 wurden 0,6 Mio. m<sup>2</sup> realisiert, davon 63% spekulativ. Im vierten Quartal waren weitere 1,1 Mio. m<sup>2</sup> in Bau. Die Spitzenmieten stiegen im ersten Dreivierteljahr 2021 überwiegend, eine Ausnahme hiervon war Madrid. In den kommenden fünf Jahren erwarten wir für Barcelona und Madrid ein durchschnittliches Mietsteigerungspotenzial von gut 2% pro Jahr.

#### Investmentmärkte

Der Investmentumsatz mit Industrie- und Logistikimmobilien in den ersten drei Quartalen 2021 konnte sich im Vorjahresvergleich um 157% steigern auf 1,7 Mrd. EUR. Der Anteil der Logistik am Gesamtumsatz mit Gewerbeimmobilien hat sich mehr als verdoppelt auf gut 20%. Mit 1,2 Mrd. EUR maßgeblich zum Umsatz beigetragen hat das Montepino-Portfolio im zweiten Quartal, der größte jemals verbuchte Logistik-Deal in Spanien. 56% des Investmentvolumens entfielen auf inländische Anleger, 60% auf den Großraum Madrid. Die Spitzenrenditen (netto) in Barcelona und Madrid gaben um weitere 60 Bp. nach auf 3,76%, dies entspricht marktüblichen Bruttorenditen von 4,1%. Die Nachfrage nach Logistikobjekten bleibt hoch, sodass mit weiter nachgebenden Anfangsrenditen zu rechnen ist.

#### Daten im Überblick per Q3/2021

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m <sup>2</sup> /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Barcelona	87	3,6%	3,76	-82 Bp.
Madrid	66	0,0%	3,76	-82 Bp.
Valencia	54	5,9%	5,82	-14 Bp.
Zaragoza	45	2,2%	4,81	-46 Bp.

Quelle: CBRE, PMA, DekaBank

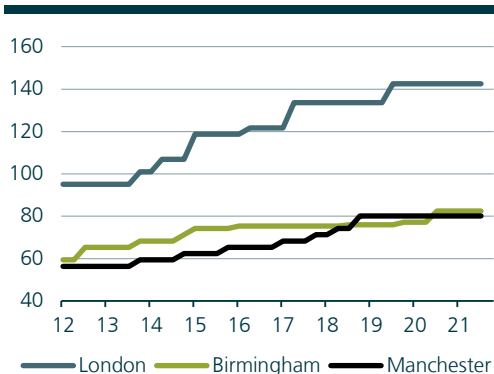


### Vereinigtes Königreich

#### Key Facts

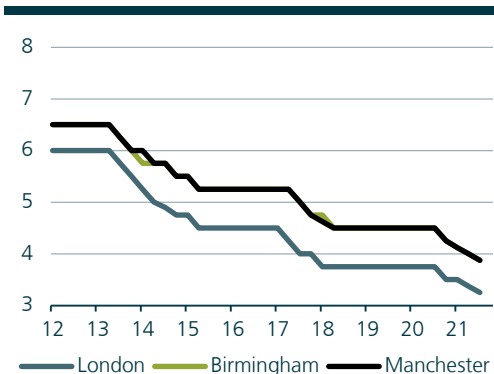
- Nachfrage auf hohem Vorjahresniveau
- Online-Handel als Haupttreiber
- Sehr niedriger Leerstand
- Deutliche Mietanstiege
- Investmentvolumen auf Rekordkurs
- Sinkende Renditen

#### Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank, \*konst. Wechselkurs Dez. 2020

#### Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

#### Mietmärkte

Im ersten Dreivierteljahr 2021 belief sich der Flächenumsatz mit Logistikflächen (>10.000 m²) auf rund 3 Mio. m². Er lag damit 5% unter dem Vergleichswert 2020. Der Online-Handel erwies sich als wichtigster Treiber für die Nachfrage. Während der Lockdowns stieg der Online-Anteil am Umsatz in Non-Food-Bereich auf über 40%, inzwischen hat er sich bei ca. 25% stabilisiert. Beim Lebensmittelhandel hat der Online-Umsatzanteil ein als nachhaltig zu erachtendes Niveau von 10% erreicht. Auf den Online-Handel entfielen 40% des Flächenumsatzes, auf Logistikdienstleister 29% und auf den übrigen Einzelhandel 13%. Jeweils 29% des landesweiten Flächenumsatzes generierten Bestandsflächen bzw. nutzerspezifische Neubauten, 42% entfielen auf spekulative Neubauten. Unter den Regionen verzeichnete Yorkshire & North East die höchste Nachfrage mit einem Anteil von 29%, gefolgt von den East Midlands mit 28%, South East mit 16% und North West mit 12%. Ende September belief sich das verfügbare Angebot landesweit auf 1,6 Mio. m², was einer Leerstandsquote von rund 4% entsprach. Davon entfielen 54% auf spekulative Neubauten. Im dritten Quartal 2021 befanden sich 2,5 Mio. m² in Bau, davon 51% spekulativ, mit Schwerpunkten in East Midlands, Yorkshire & North East und South East. Die Spitzenmieten erhöhten sich 2020 zwischen 1,5% in den West Midlands und knapp 5% in South East. Im ersten Dreivierteljahr 2021 gab es weitere Anstiege zwischen 3,5% in North West und 10% in East Midlands. Das Mietwachstum dürfte auch 2022 anhalten.

#### Investmentmärkte

Im ersten Dreivierteljahr 2021 wurden 13,3 Mrd. EUR in Logistik- und Industrieimmobilien investiert, dies entspricht fast einer Verdreifachung des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vergleichszeitraum 2020. Der neue Rekordwert resultierte aus dem wieder gewonnenen Vertrauen in den Markt nach Vollzug des Brexit und der enorm gestiegenen Bedeutung der Logistik. 45% des Umsatzes entfielen auf Portfolios. Sie sind besonders bei Neueinsteigern begehrt, da sie einen komfortablen Markteintritt in entsprechender Größenordnung ermöglichen. Die Spitzenrenditen verminderten sich 2020 um 25 Bp., im ersten Dreivierteljahr 2021 gab es weitere Rückgänge zwischen 25 und 90 Bp. auf Werte zwischen 3,25% in London und 4,6% in Glasgow und Edinburgh. Die Spitzenrenditen von Logistikobjekten liegen in den wichtigsten Standorten unterhalb der Niveaus von Bürogebäuden, dies gilt mittlerweile auch für die beiden schottischen Märkte. In London (City) betrug der Renditeabstand im dritten Quartal -50 Bp., in Birmingham -88 Bp. und in Manchester -113 Bp. 2022 dürften die Renditen insgesamt weiter nachgeben.

#### Daten im Überblick per Q3/2021

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m²/Jahr*	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
London	143	0,0%	3,25	-50 Bp.
Birmingham	83	0,0%	3,88	-63 Bp.
Glasgow	65	15,8%	4,63	-88 Bp.
Manchester	80	0,0%	3,88	-63 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank, \*Wechselkurs Dez. 2020



**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](mailto:daniela.fischer@deka.de)  
Andreas Wellstein: (069) 71 47 - 38 50; E-Mail: [andreas.wellstein@deka.de](mailto:andreas.wellstein@deka.de)

**Stand:**

29.12.2021

**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 überprüfbaren, 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.