



28. November 2017

Online-Boom beflügelt die Assetklasse Logistik

Die europäischen Logistikmärkte sind durch eine rege Nachfrage geprägt. Der Online-Boom sorgt für einen im Vergleich zur Vergangenheit strukturell deutlich höheren Flächenbedarf. 40% des Umsatzes im ersten Halbjahr 2017 entfielen auf den Handel. Auch klassische Retailer reagieren auf den boomenden Onlinehandel mit dem Ausbau digitaler Vertriebskanäle. Neben der guten konjunkturellen Lage bleiben Flächenoptimierung und –konsolidierung bedeutende Umsatztreiber. Die europaweite Leerstandsquote ist unter die 5%-Marke gerutscht. Im laufenden Jahr wird erneut eine deutliche Zunahme bei den Fertigstellungen erwartet. Die Entwicklertätigkeit wird jedoch durch Vorvermietungen und maßgeschneiderte Projekte dominiert. Eine große Herausforderung nicht nur für die Entwickler ist die Citylogistik. Verschiedene Lösungen werden erprobt, um immer mehr Pakete in immer kürzerer Zeit zum Kunden zu bringen. Die Entwicklung der Mieten hat 2016/17 gegenüber dem Vorjahr an Dynamik verloren. Trotz hoher Nachfrage und geringen Flächenreserven verhindern die niedrigen Margen von Logistikdienstleistern und Handelsunternehmen oftmals stärkere Mietanstiege. Der Ausblick bis 2022 bleibt mit einem erwarteten Plus von im Mittel 1,5% p.a. moderat. Die deutschen Märkte dürften erneut eine unterdurchschnittliche Entwicklung verzeichnen. Während die Spitzenmieten in Deutschland 2022 allerdings über den Höchstwerten der Vergangenheit liegen sollten, ist davon auszugehen, dass diese in Südeuropa, Helsinki und Dublin weiterhin verfehlt werden. Im ersten Dreivierteljahr 2017 wechselten Logistik- und Industrieimmobilien im Gesamtwert von 30,8 Mrd. EUR den Besitzer. Damit war der Umsatz doppelt so hoch wie im Vergleichszeitraum 2016. Der Anteil der Logistik am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen erreichte außergewöhnlich hohe 16%. Maßgeblich dazu beigetragen hat der 12,2 Mrd. EUR schwere Verkauf des europaweiten Logisor-Portfolios von Blackstone an den chinesischen Staatsfonds CIC. Die Anfangsrenditen im Spitzensegment haben im ersten Dreivierteljahr 2017 weiter nachgegeben. Helsinki, London sowie die beiden osteuropäischen Märkte Prag und Budapest verzeichneten mit bis zu 50 Bp. die stärkste Renditekompression. In den deutschen Big 5 und den französischen Regionalmärkten gaben die Anfangsrenditen um jeweils gut 30 Bp. nach. Innerhalb Europas weist London die niedrigste Nettoanfangsrendite auf mit 4,0% gefolgt von 4,7% in den deutschen Märkten. Der Abwärtsdruck auf die Renditen dürfte auch im nächsten Jahr anhalten. Leichte Anstiege sind erst auf längere Sicht zu erwarten. Aufgrund der weiterhin deutlich höheren Niveaus im Vergleich zu Büroimmobilien und Geschäftslokalen in 1a-Lage würde sich eine zukünftige Renditekorrektur bei den Gesamterträgen voraussichtlich weniger negativ niederschlagen. In der Ertragsrechnung punktet die Logistikbranche vor allem mit den hohen laufenden Einnahmen. Eher geringe Wachstumsimpulse dürften von der Mietentwicklung kommen.



Inhalt

Volkswirtschaftliches Umfeld	2
Mietmärkte	3
Trends	4
Investmentmärkte	5
Belgien	6
Deutschland	7
Frankreich	8
Italien	9
Niederlande	10
Polen	11
Spanien	12
UK	13

Autoren

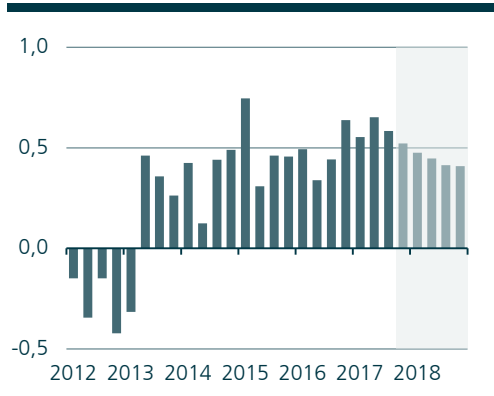
Daniela Fischer: -7549; E-Mail: daniela.fischer@deka.de
Andreas Wellstein: Tel. -3850; E-Mail: andreas.wellstein@deka.de



28. November 2017

Volkswirtschaftliches Umfeld

BIP EWU (% ggü. Vq., sb)

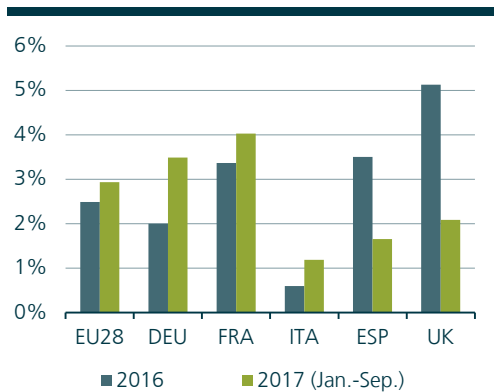


Quelle: Eurostat, Prognose DekaBank

Konjunktur

Der Wachstumsmotor in Euroland läuft. Für 2017 erwarten wir ein BIP-Wachstum von 2,3% und somit die stärkste Dynamik seit 2007. Die europäische Konjunktur zeigte sich auch im dritten Quartal robust gegenüber jeglichen politischen und wirtschaftlichen Unsicherheitsfaktoren. In Deutschland hat sich der Wachstumsausblick für das laufende Jahr verbessert. Die Stimmungsindikatoren zeigen sich weiterhin sehr kräftig. Zudem berichten so viele Unternehmen wie noch nie von fehlenden Fachkräften. Der Aufschwung in Euroland steht auf einem breiten Fundament. Auch die Peripheriestaaten befinden sich inzwischen in einer stabilen Aufwärtsbewegung. Die Volkswirtschaften profitieren von niedrigen Energiepreisen, einer sehr lockeren Geldpolitik, soliden Impulsen durch die Weltwirtschaft und von der Verbesserung am Arbeitsmarkt. Die Arbeitslosenquote in Euroland ist mit 8,9% auf den niedrigsten Stand seit Januar 2009 zurückgegangen. Die Aufräumarbeiten nach der globalen Finanzkrise und der Euro-Schuldenkrise sind allerdings mühsam. Sie werden noch einige Zeit benötigen und dämpfen den Konjunkturausblick. Dies betrifft vor allem den Schuldenabbau und die Strukturreformen.

Einzelhandelsumsatz* (% ggü. Vj., real)

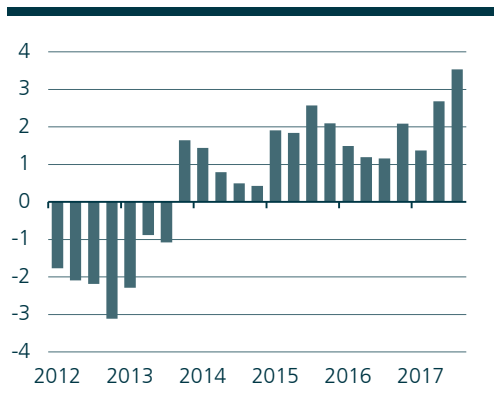


Quelle: Eurostat, DekaBank; *ohne Automobil u Tankstellen

Einzelhandel

Die Einzelhandelsumsätze stiegen 2016 in der EU preisbereinigt um 2,5%, im laufenden Jahr bis einschließlich September ergab sich im Vorjahresvergleich ein Anstieg um 2,9%. Der deutsche Einzelhandel verzeichnete ein kräftiges Plus von 3,5%. Selbst die in den letzten Jahren auch aufgrund des Online-Booms darbenenden Kauf- und Warenhäuser sowie die Bekleidungs-, Schuh- und Textilbranche profitieren von der Kauflaune der Deutschen. In UK hingegen fielen die realen Zuwächse über die letzten neun Monate deutlich bescheidener aus als im Vorjahr. Preissteigerungen, nicht zuletzt aufgrund der Pfundschwäche, sorgten aber für eine höhere Dynamik der nominalen Umsätze. Die höchsten realen Steigerungen verzeichneten Irland und die osteuropäischen Länder. Unter den Einzelhandelssegmenten weist der Versand- und Internethandel weiterhin die höchste Dynamik mit zweistelligem Wachstum auf. Strukturellen Nachholbedarf hierbei haben insbesondere noch die Märkte Süd- und Osteuropas.

Industrieprod. EWU (% ggü. Vj., real)



Quelle: Eurostat, DekaBank

Industrie

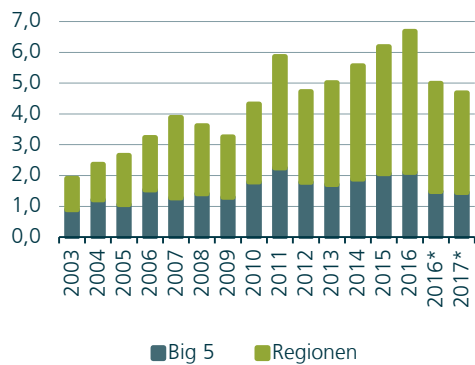
Die Industrieproduktion in Euroland wies 2016 einen Anstieg um real 1,5% auf. In den ersten neun Monaten 2017 hat sich die Wachstumsgeschwindigkeit auf 2,5% erhöht. Deutschland liegt leicht darüber, Spanien leicht darunter. Besonders positiv im bisherigen Jahresverlauf hat sich Italien entwickelt mit einem Anstieg um 3,0%. Die geringste Dynamik von den vier großen Volkswirtschaften wies Frankreich auf. Der weltweite Handel hat laut WTO im laufenden Jahr kräftig an Fahrt aufgenommen. Die beiden für den europäischen Handel bedeutenden Regionen Asien und Nordamerika verzeichnen eine steigende Nachfrage nach Handelsgütern. Nach Überwindung der Rezessionen in Russland und Brasilien werden für die Weltwirtschaft 2017/18 wieder höhere Wachstumsraten im Bereich von 3,5% erwartet, wovon internationale Produktionsunternehmen profitieren. Ein Risiko für den Welthandel bleiben jedoch protektionistische Strömungen.



28. November 2017

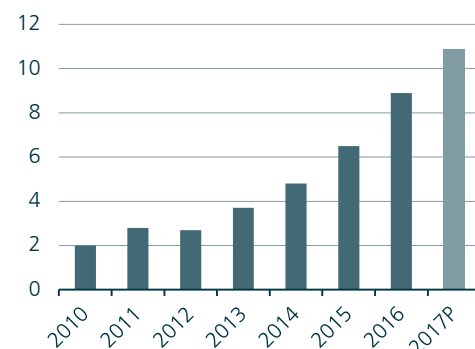
Mietmärkte

Flächenumsatz Deutschland in Mio. m²



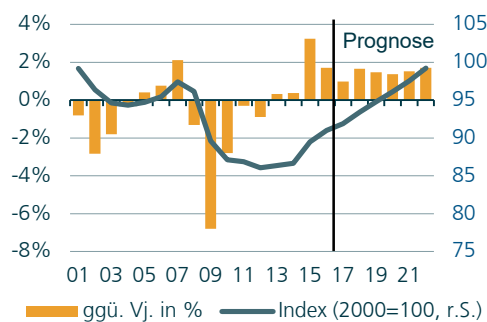
Quelle: JLL, DekaBank; *Umsätze bis einschl. Q3

Neubauvolumen in Mio. m² (15 Länder)



Quelle: PMA, DekaBank

Entwicklung Spitzenmieten* (30 Märkte)



Quelle: PMA, DekaBank, *bestandsgewichteter Mittelwert

Nachfrage und Angebot

Die europäischen Logistikmärkte sind durch eine rege Nachfrage geprägt. Der Online-Boom sorgt für einen im Vergleich zur Vergangenheit strukturell deutlich höheren Flächenbedarf. Jeweils 40% zum Umsatz im ersten Halbjahr 2017 trugen der Handel sowie Logistikdienstleister bei. Klassische Retailer reagieren auf den boomenden Onlinehandel mit dem Ausbau digitaler Vertriebskanäle (Omnichannel). In Deutschland summierte sich der Flächenumsatz mit Lager- und Logistikflächen in den ersten neun Monaten 2017 auf knapp 4,7 Mio. m². Dies sind zwar 7% weniger als im Vorjahreszeitraum, der Vergleich mit dem fünf- und zehnjährigen Mittelwert fallen mit +8% und +26% jedoch positiv aus. Rund 35% des Umsatzes wurden außerhalb der etablierten fünf Logistikregionen getätigt. Die hohe Nachfrage nach modernen Flächen durch Industrie und Handel dürfte dem deutschen Lager- und Logistikmarkt 2017 zum dritten Mal in Folge ein Umsatzvolumen von über 6 Mio. m² bescheren. In UK hingegen hat sich der Umsatz infolge der Unsicherheit über den bevorstehenden Brexit im ersten Dreivierteljahr gegenüber dem Vergleichswert 2016 halbiert auf nur noch 1,1 Mio. m². Im Vorjahresvergleich deutlich zugelegt hat der Flächenumsatz in den Niederlanden. In Frankreich wurde annähernd das hohe Vorjahresergebnis erreicht. Neben der guten konjunkturellen Lage bleiben Flächenoptimierung und -konsolidierung bedeutende Umsatztreiber. Die Nachfrage wird aber auch durch die anhaltende Expansion von Unternehmen wie Amazon, Zalando oder Lidl getragen. Für einen höheren Flächenumsatz sorgt zudem eine stärkere Fluktuation angesichts kürzerer Mietvertragslaufzeiten insbesondere bei Bestandsobjekten. Die europaweite Leerstandsquote ist unter die 5%-Marke gerutscht. Im laufenden Jahr wird erneut eine deutliche Zunahme beim Neubauvolumen erwartet. Die Entwicklertätigkeit wird jedoch durch Vorvermietungen und maßgeschneiderte Projekte dominiert. Schwerpunkte der spekulativen Fertigstellungen in 2017 sind UK und Osteuropa. In den deutschen Big 5 wurden im ersten Dreivierteljahr 2017 rund 0,6 Mio. m² fertiggestellt, davon waren nur 8% noch verfügbar. Auch in Deutschland hält die Neubautätigkeit an, die Entwickler investieren zunehmend auch in spekulative Vorhaben. Von den rund 0,7 Mio. m² in den Big 5 in Bau befindlichen Flächen war ein Drittel spekulativ.

Mieten

Im ersten Dreivierteljahr 2017 waren die europäischen Märkte mit nur wenigen Ausnahmen wie Dublin, Budapest, Mailand und Manchester durch Mietstagnation geprägt. Gegenüber dem Plus von gut 3% in 2015 hatte sich der Mietanstieg bereits 2016 halbiert. Die 2015/16 stärksten Anstiege zwischen 6 und 13% verzeichneten insbesondere Dublin sowie Barcelona und Brüssel. Trotz hoher Nachfrage und geringen Flächenreserven verhindern die niedrigen Margen von Logistikdienstleistern und Handelsunternehmen oftmals stärkere Mietanstiege. Der Ausblick bis 2022 bleibt mit einem erwarteten Plus von im Mittel 1,5% p.a. moderat. Mit knapp 3% jährlich werden für Prag und Budapest die stärksten Zuwächse erwartet. Die deutschen Märkte dürften wie in den beiden Vorjahren eine unterdurchschnittliche Entwicklung verzeichnen. Während die Spitzenmieten in Deutschland 2022 allerdings über den Höchstwerten der Vergangenheit liegen dürften, ist davon auszugehen, dass diese in Südeuropa, Helsinki und Dublin weiterhin verfehlt werden.

28. November 2017

Trends



Citylogistik

Die Citylogistik steht vor großen Herausforderungen. Früher musste die Ware überwiegend zu den Geschäften transportiert werden, heute in immer größerem Umfang und bei immer kürzeren Lieferzeiten auch zu den Konsumenten nach Hause bzw. zu Abholstationen. Dabei spielen kurze Distanzen auf der letzten Meile der Supply Chain (Same-Day-Delivery / Same-Hour-Delivery) zwischen den Verteilzentren und Empfängern eine große Rolle. Grundstücksflächen für City-Logistikimmobilien sind knapp, insbesondere im Speckgürtel der Großstädte und in innerstädtischen Lagen. Die Citylogistik benötigt kleine Immobilien, die deutlich weniger anspruchsvoll in der Ausstattung sind als klassische Logistikzentren. Dabei verläuft eine mögliche Lieferkette vom großflächigen regionalen E-Fulfillment-Center zum Urban Fulfillmentcenter (4.000 bis 6.000 m²) am Stadtrand oder innerhalb eines Stadtteils und weiter zum Micro Fulfillmentcenter (1.000 bis 3.000 m²) in dichtbesiedelten Wohngebieten bzw. zu Mikrodepots (bis 500 m²), die sich netzartig über die ganze Stadt verteilen. Da es bisher nur wenige entsprechende Neubauobjekte gibt, steht die Umnutzung vorhandener Flächen im Vordergrund, z.B. ehemalige Bau- und Gartenmärkte oder Supermärkte, Parkhäuser, Tiefgaragen oder klassische innerstädtische Gewerbeparks. Außerdem können bereits bestehende „Intermodalstationen“ wie Packstationen, Pick-up-Stores an Bahnhöfen, Tankstellen oder Self-Storage-Einrichtungen in die City-Logistik einbezogen werden. Auch die zeitweilige Nutzung von Parkplätzen als Be- und Entladeflächen kommt in Frage. Voraussetzung für die Bewältigung des steigenden Lieferaufkommens ist schließlich die Weiterentwicklung innovativer Transporttechniken wie beispielsweise der Elektromobilität. Das erhöhte Lieferaufkommen kollidiert mit dem zunehmenden Umweltbewusstsein. Der Markt für Citylogistik-Immobilien befindet sich noch im Pionierstadium. Die Unternehmen erproben verschiedene Lösungen. Erst die Zukunft wird zeigen, welche Konzepte sich durchsetzen werden. Die Bedeutung von Flugdrohnen speziell in der Citylogistik dürfte gering bleiben. Die höheren Mieten für Logistikflächen in innerstädtischen Lagen werden durch den Vorteil der Kundennähe von vielen Dienstleistern akzeptiert.



Mikrodepot UPS, Quelle: UPS

Vertikale Logistikzentren

Die Antwort auf das knappe Angebot an Flächen für Logistikimmobilien in den Megastädten Asiens sind vertikale Logistikzentren. Jedes Stockwerk ist ähnlich wie bei einem Parkhaus separat über eine Auffahrt zu erreichen. Das höchste Logistikzentrum in Hongkong umfasst 24 Etagen. Diese mehrstöckigen Logistikzentren mit äußeren Fahrzeugrampen auf allen Ebenen sind allerdings teuer und eine bauliche Herausforderung, garantieren aber erst die Drittverwendungsfähigkeit. In Europa gibt es angesichts der hohen Kosten bisher nur wenige Beispiele mit echter Mehrgeschossigkeit mit äußerer Rampenandienung. Die in Deutschland von Onlinehändlern wie Amazon und Zalando genutzten auch mehrstöckigen Gebäude sind nur für einen Mieter geeignet. Als zukunftssträchtig könnten sich insbesondere mehrgeschossige Immobilien mit mehr als einer Funktion erweisen. Denkbar ist die Kombination von Logistikflächen im Erdgeschoss und Büro- oder Hotelflächen in den oberen Etagen.



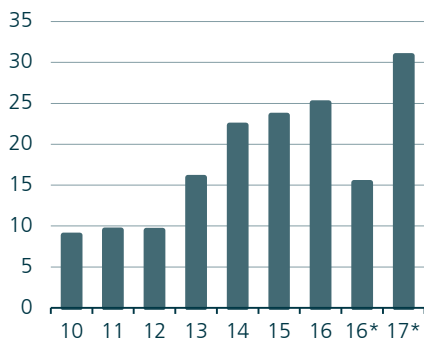
DHL Streetscooter, Quelle: Deutsche Post DHL



28. November 2017

Investmentmärkte

Investmentvolumen Europa (Mrd. EUR)

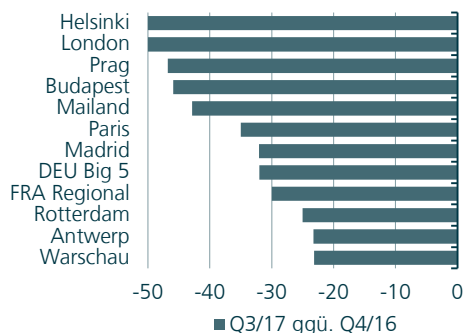


Quelle: CBRE, DekaBank; *jeweils bis einschl. Q3

Investmentnachfrage

Im ersten Dreivierteljahr 2017 wechselten Logistik- und Industrieimmobilien im Gesamtwert von 30,8 Mrd. EUR den Besitzer. Damit war der Umsatz doppelt so hoch wie im Vergleichszeitraum 2016. Der Anteil der Logistik am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen erreichte außergewöhnlich hohe 16%. Maßgeblich dazu beigetragen hat der 12,2 Mrd. EUR schwere Verkauf des europaweiten Logisor-Portfolios von Blackstone an den chinesischen Staatsfonds CIC. Das Logisor-Portfolio umfasst 600 Liegenschaften mit zusammen 13,6 Mio. m² Lagerflächen in insgesamt 17 Ländern, konzentriert sich aber zu mehr als 70% in UK, Deutschland, Frankreich und Südeuropa. In UK und Deutschland hat sich der Umsatz gegenüber den ersten neun Monaten 2016 in etwa jeweils verdoppelt auf 10,2 bzw. 6,2 Mrd. EUR. Mehr als eine Verdopplung auf 3,3 Mrd. EUR verzeichnete Frankreich. Die Plätze vier und fünf belegen die Niederlande und Spanien mit 1,8 bzw. 1,5 Mrd. EUR.

Spitzenrendite (Veränderung Bp.)

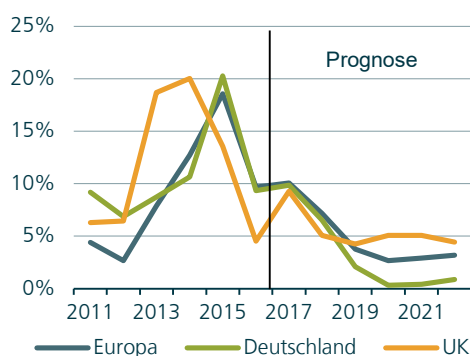


Quelle: PMA, DekaBank

Renditen

Im ersten Dreivierteljahr 2017 verzeichneten Helsinki, London sowie die beiden osteuropäischen Märkte Prag und Budapest mit bis zu 50 Bp. die stärkste Renditekompression. In den deutschen Big 5 und den französischen Regionalmärkten gaben die Anfangsrenditen um jeweils gut 30 Bp. nach. Nachdem die Renditen im zweiten Quartal zumeist stabil geblieben waren, war die Hälfte der Märkte im dritten Quartal durch weitere Renditerückgänge charakterisiert. Innerhalb Europas wies London die niedrigste Nettoanfangsrendite auf mit 4,0%. In Bezug auf die Spitzenrendite gehören zudem die deutschen Märkte mit 4,7% zu den teuersten in Europa. Wir erwarten auch im nächsten Jahr weitere leichte Renditerückgänge. Das voraussichtlich noch lange anhaltende Niedrigzinsumfeld und die damit einhergehenden günstigen Finanzierungsbedingungen sowie fehlende attraktive Anlagealternativen dürften dazu führen, dass die niedrigen Renditen auch in den kommenden Jahren Bestand haben. Leichte Renditeanstiege sind erst auf längere Sicht zu erwarten.

Erträge Europa* (% p.a.)



Quelle: PMA, Prognose DekaBank; *bestandsgewichtete Mittelwerte; Europa: 30 Standorte, DEU, UK je 5 Standorte

Ertragsperspektiven

Angesichts der kräftigen Renditekompression werden für 2017 erneut hohe Erträge von durchschnittlich 10% erwartet. Dieser Wert schließt an die hohen Ergebnisse der drei Vorjahre von im Mittel fast 14% an. Auch im nächsten Jahr dürfte die anhaltende allerdings deutlich verlangsamte Renditekompression für ein Plus von etwa 7% sorgen – mit weiter abnehmender Tendenz in den Folgejahren wegen der ab 2020 erwarteten leichten Renditeanstiege. Aufgrund des weiterhin deutlich höheren Niveaus im Vergleich zu Büroimmobilien und Geschäftslokalen in 1a-Lage würde sich eine zukünftige Renditekorrektur bei den Gesamterträgen jedoch voraussichtlich weniger negativ niederschlagen. Die Logistikbranche punktet vor allem mit hohen laufenden Einnahmen. Eher geringe Wachstumsimpulse dürften hingegen von der Mietentwicklung kommen. Im Mittel werden bis 2022 für die 30 betrachteten Logistikmärkte Gesamterträge auf Marktebene von rund 4% p.a. erwartet. Die deutschen Standorte dürften sich dabei unterdurchschnittlich entwickeln.



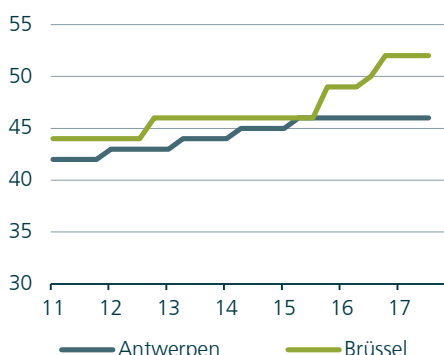
28. November 2017

Belgien

Key Facts

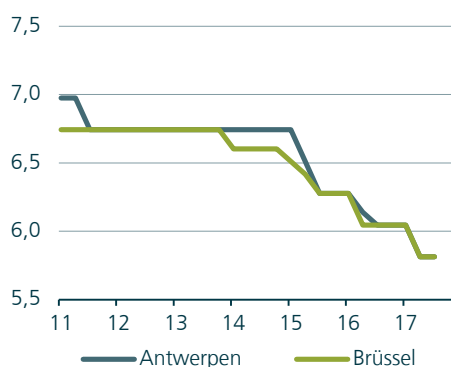
- Nachfrage konzentriert sich auf große und moderne Flächen
- Topobjekte in gefragten Lagen kaum verfügbar, Leerstand bei Second-Hand-Flächen steigt
- Leerstand insgesamt stabil bei rund 5%
- Spitzenmieten in Topmärkten stabil bzw. gestiegen
- Moderates Mietwachstum erwartet
- Investmentvolumen im Vorjahresvergleich um 23% höher, im europaweiten Vergleich aber weiterhin kleiner Markt
- Renditekompression hält an

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Im Gegensatz zur gestiegenen Nachfrage nach Leichtindustrie-Hallen wurden im ersten Dreivierteljahr 2017 weniger Umsätze mit Logistikflächen verbucht als in der Vergangenheit. Nach einem starken 2016 gab es kaum Großabschlüsse insbesondere auch entlang der bedeutenden Logistikachse zwischen Brüssel und Antwerpen. Die landesweite Leerstandsquote hielt sich im ersten Halbjahr 2017 nahezu stabil bei rund 5%. Große moderne Flächen sowie City Depots sind am Markt kaum mehr verfügbar, sodass Nachfrager auf Built-to-Suit-Optionen ausweichen. Im Gegensatz dazu nimmt der Leerstand bei älteren nicht mehr marktgängigen Objekten weiter zu. Insbesondere entlang der Achse zwischen Antwerpen und Brüssel dürften in absehbarer Zeit weitere Second-Hand-Flächen auf den Markt gelangen. Betroffen sind vor allem ältere Flächen zwischen 10.000 und 15.000 m², die zugunsten von maßgeschneiderten Neubauprojekten freigezogen werden. Die Projektentwickler verfügen über umfangreiche Reserveflächen zur Errichtung von Design & Build-Objekten. Für 2017 wird ein Neubauvolumen von 0,36 Mio. m² erwartet und somit mehr als eine Verdopplung gegenüber dem Vorjahr. Die Fertigstellungsvolumina von 2014/15 von bis zu 0,5 Mio. m² pro Jahr werden allerdings nicht erreicht. Großer Nachfrage erfreuen sich Standorte mit multimodaler Anbindung, insbesondere 3PL-Dienstleister schätzen die Anbindung an Schiene und Wasser zur Verteilung des Container-Aufkommens. Die Nachfrage u.a. durch den boomenden E-Commerce konzentriert sich auf große moderne gut ausgestattete Flächen. Flächenoptimierung und -konsolidierung bleiben Markttreiber. Die Spitzenmiete in Brüssel hielt sich im ersten Dreivierteljahr 2017 stabil bei 52 EUR/m²/Jahr, auf Jahresbasis ergibt sich ein Anstieg um 4%. In Antwerpen war die Miete stabil bei 46 EUR/m²/Jahr. Für die kommenden fünf Jahre werden durchschnittliche Mietanstiege von 2% pro Jahr erwartet. Entlang der E17 und der E313 werden maximal 42 bzw. 41 EUR/m²/Jahr erzielt.

Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien lag im ersten Dreivierteljahr 2017 mit 0,2 Mrd. EUR 23% über dem Ergebnis vom Vorjahreszeitraum. Im europaweiten Vergleich ist Belgien ein kleiner Markt. Der Investmentumsatz der zurückliegenden fünf Gesamtjahre belief sich im Mittel ebenfalls auf lediglich rund 0,2 Mrd. EUR. Der Anteil der Logistik am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen erreichte im laufenden Jahr bisher fast 11% nach lediglich knapp 7% im Mittel der Jahre 2012-2016. Die Spitzenrenditen (netto) gaben in Brüssel und Antwerpen im ersten Dreivierteljahr um jeweils 25 Bp. nach auf 5,8%. Entlang der Korridore E17 und E313 wurden zur Jahresmitte Spitzenrenditen von 6,25% bzw. 6,0% aufgerufen. Der Abwärtsdruck auf die Anfangsrenditen in den gefragten Lagen dürfte auch im nächsten Jahr anhalten.

Wichtige Daten im Überblick per Q3/2017

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m²/Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.
Antwerpen	46	0,0%	5,81	-23 Bp.
Brüssel	52	4,0%	5,81	-23 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



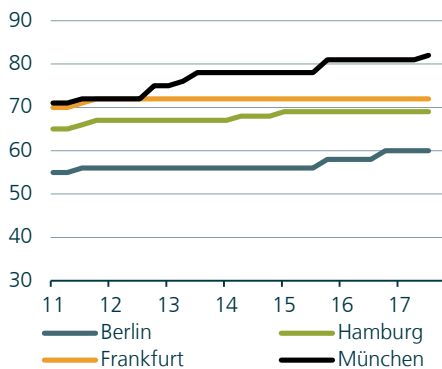
28. November 2017

Deutschland

Key Facts

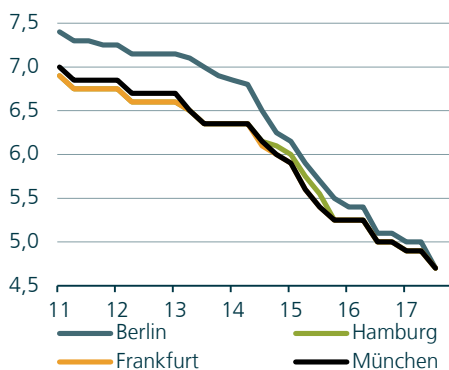
- Sehr hohe Nachfrage in den Big 5
- Hohe Nachfrage auch außerhalb der Big 5, Ruhrgebiet führend vor Hannover
- Stabile Mieten
- Rekordvolumen am Investmentmarkt
- Hoher Anteil an Portfolio-Verkäufen
- Starke Renditekompression

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz für Lager- und Logistikflächen belief sich von Januar bis September 2017 auf 4,7 Mio. m² und verminderte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 7%. Die Nachfrage durch Eigennutzer wies einen stärkeren Rückgang als die Mietnachfrage auf. Der Umsatz der Big 5 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) summierte sich nahezu unverändert auf 1,5 Mio. m², dies entsprach 31% vom Gesamtumsatz. Berlin und insbesondere Düsseldorf registrierten eine höhere Nachfrage als im Vorjahr, in Hamburg und München dagegen gab es moderate Einbußen. Frankfurt und die Rhein-Main-Region verzeichneten dank mehrerer Großabschlüsse den höchsten Flächenumsatz unter den Top-Standorten. Außerhalb der Big 5 Standorte belief sich der Flächenumsatz auf 3,2 Mio. m² mit einem Eigennutzer-Anteil von rund 43%. Die höchste Nachfrage noch vor den Regionen Hannover/Braunschweig und Rhein-Neckar registrierte das Ruhrgebiet u.a. durch die Nachnutzung des ehemaligen Opelwerks in Bochum. Sowohl innerhalb als auch außerhalb der Big 5 generierte die Branche Transport, Verkehr und Lagerhaltung jeweils 45% der Nachfrage. Handelsunternehmen trugen jeweils rund 25% zum Flächenumsatz bei mit Schwerpunkt E-Commerce. Industrieunternehmen kamen auf 18% in den Big 5 bzw. 25% außerhalb der Big 5. Die Spitzenmieten blieben im bisherigen Jahresverlauf stabil. Auf Jahressicht ergab sich in Berlin ein Anstieg um 3,5%. Wir erwarten 2018 leichte Mietanstiege.

Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien erreichte im ersten Dreivierteljahr 2017 einen neuen Rekordwert von 6,3 Mrd. EUR. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Verdopplung. Sehr umsatzstark waren vor allem das erste und zweite Quartal mit mehreren großen Portfolio-Transaktionen, darunter der deutsche Anteil am europaweiten Logicor-Verkauf von Blackstone an den chinesischen Staatsfonds CIC mit fast 2 Mrd. EUR. Per Ende September entfielen 69% des Transaktionsvolumens auf Portfolio-Verkäufe. Darin spiegelte sich das anhaltend hohe Engagement ausländischer Investoren wider insbesondere auch aus Asien. Einheimische Investoren erwarben überwiegend Einzelimmobilien. Die Spitzenrendite verminderte sich im Durchschnitt der Big 5-Standorte von Januar bis September um 30 Bp. auf 4,7%. In etablierten Logistikregionen außerhalb der Big 5 liegen die Spitzenrenditen bis zu 50 Bp. über diesem Niveau. Wir erwarten weitere Renditerückgänge. Logistikimmobilien bieten im Vergleich zu Büro- oder Geschäftsgebäuden weiterhin attraktive Renditeaufschläge.

Wichtige Daten im Überblick per Q3/2017

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.
Berlin	60	3,5%	4,70	-40 Bp.
Düsseldorf	65	0,0%	4,70	-30 Bp.
Frankfurt	72	0,0%	4,70	-30 Bp.
Hamburg	69	0,0%	4,70	-30 Bp.
München	82	1,2%	4,70	-30 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



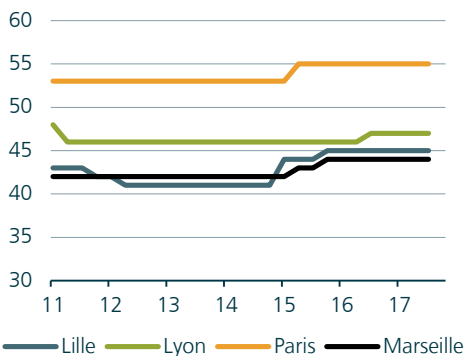
28. November 2017

Frankreich

Key Facts

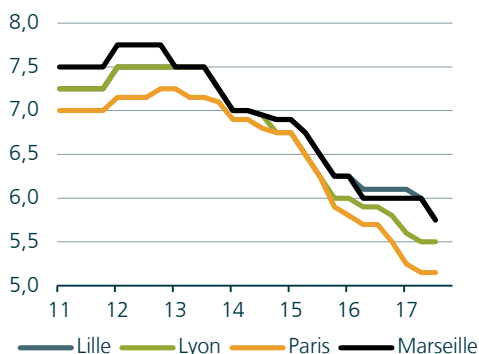
- Flächenumsatz übertrifft langjährigen Durchschnitt
- Nachfrage in der Hauptstadtregion besonders hoch
- Eigennutzerdeals und maßgeschneiderte Entwicklungen als Treiber
- Landesweiter Leerstand stabil, Neubauvolumen 2017 wie in den beiden Vorjahren hoch, aber kaum spekulativ
- Mieten stabil, leichte Anstiege erwartet
- Investmentmarkt boomt, Portfoliodeals als Treiber u.a. Logicor-Portfolio
- Anhaltende Renditekompression

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Mit einem Flächenumsatz von 2,7 Mio. m² im ersten Dreivierteljahr 2017 wurde das hohe Vorjahresergebnis fast erreicht, der Mittelwert seit 2008 wurde um 32% übertroffen. Angesichts des Mangels an verfügbaren modernen großen Gebäuden entfiel die Hälfte des Umsatzes zwischen Januar und September auf Eigennutzerdeals und schlüsselfertig für Nutzer errichtete Objekte. Die Optimierung der Wertschöpfungskette ist ein wichtiger Nachfragetreiber. Der Markt unterliegt angesichts des Online-Booms strukturellen Änderungen. Die fünf größten Einzeldeals generierten ein Drittel der landesweiten Nachfrage. Auf den Großraum Paris entfielen 36% vom Gesamtumsatz, die Ile-de-France verzeichnete das bisher zweithöchste Quartalsergebnis seit Aufzeichnungsbeginn. Die Hauptstadtregion mit der breiten Konsumentenbasis und die Picardie sowie Orléans sind als Standorte für XXL-Zentren besonders gefragt. Im zweitwichtigsten Markt Lyon war die Nachfrage im Vergleich zu den Vorjahren schwächer. Lille und Marseille sind als kleinere Märkte abhängig von Projektentwicklungen, was generell für volatile Umsätze sorgt. Außerhalb der bedeutenden Nord-Süd-Achse ging die Nachfrage im Vorjahresvergleich um 50% zurück. 2016 hatten diverse Großdeals durch Einzelhandelsketten den Umsatz in die Höhe getrieben. Das landesweite Leerstandsvolumen war mit 3,2 Mio. m² nahezu unverändert, davon entfielen 44% auf die Hauptstadtregion. Für das laufende Jahr wird wie in den beiden Vorjahren ein hohes Neubauvolumen erwartet. Der spekulative Anteil ist allerdings sehr niedrig. Im Oktober waren 0,9 Mio. m² in Bau, davon entfielen 38% auf den Großraum Paris. Die Mieten hielten sich landesweit stabil bzw. verzeichneten leichte Anstiege. Die Spanne der Mieten reicht von 42 bis 47 EUR/m²/Jahr in den Regionalmärkten bis hin zu 55 EUR/m²/Jahr in Paris. In den kommenden Jahren werden leicht steigende Spitzenmieten erwartet.

Investmentmärkte

Mit mehr als 3,3 Mrd. EUR wurden im laufenden Jahr bis einschließlich September mehr als doppelt so viele Gelder in französische Industrie- und Logistikimmobilien investiert wie im ersten Dreivierteljahr 2016. Das Jahr dürfte mit einem neuen Rekord am Investmentmarkt zur Neige gehen. Portfoliodeals waren ein wichtiger Treiber. Alleine 1,6 Mrd. EUR bzw. 13% des Verkaufsvolumens des europaweiten Logicor-Portfolios von Blackstone an CIC entfielen auf Frankreich. Die auf Jahresstärksten Renditerückgänge der vier wichtigsten Märkte um bis zu 55 Bp. verzeichneten die Hauptstadt und Lyon. Im nächsten Jahr erwarten wir weitere Renditerückgänge.

Wichtige Daten im Überblick per Q3/2017

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Paris	55	0,0%	5,15	-55 Bp.
Lille	45	0,0%	5,75	-35 Bp.
Lyon	47	0,0%	5,50	-40 Bp.
Marseille	44	0,0%	5,75	-25 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



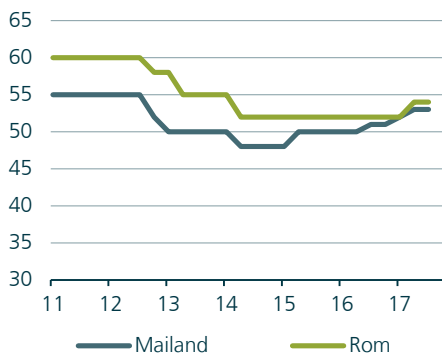
28. November 2017

Italien

Key Facts

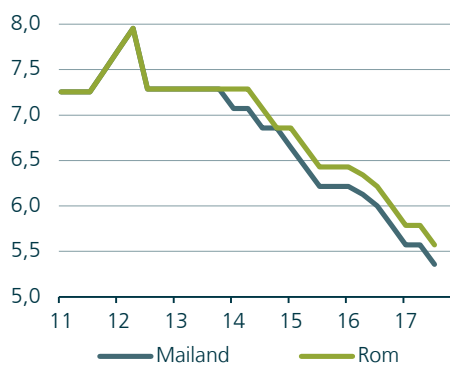
- Steigende Nachfrage, insbesondere in Norditalien
- Landesweiter Leerstand unter 5%
- Fertigstellungen haben spürbar angezogen
- Steigende Mieten in Mailand und Rom
- Hohes Transaktionsvolumen unterstreicht zunehmendes internationales Interesse
- Deutliche Renditerückgänge

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz erreichte im ersten Halbjahr 2017 landesweit knapp 0,9 Mio. m² und war damit fast 40% höher als im ersten Halbjahr 2016. Die Nachfrage konzentrierte sich auf den Großraum Mailand, Venetien und die Region um Bologna. Die bevorzugten Flächengrößen lagen im Bereich bis 20.000 m², es gab jedoch einige Abschlüsse in der Kategorie ab 50.000 m². Dabei dominierten maßgeschneiderte Objekte mit Vorvermietung. Klassische Logistikdienstleister generierten 42% der Nachfrage, Einzelhandelsunternehmen 31%. Die Leerstandsquote lag zur Jahresmitte 2017 landesweit unter 5%. Das Angebot an erstklassigen Flächen hat durch das niedrige Neubauvolumen der vergangenen drei Jahre kontinuierlich abgenommen. Im ersten Halbjahr 2017 wurden bereits 0,4 Mio. m² fertiggestellt, sodass das Neubauvolumen im Gesamtjahr erstmals wieder an den langjährigen Durchschnitt von 0,52 Mio. m² anknüpfen dürfte. Die Pipeline bis 2020 umfasst derzeit 1,5 Mio. m², davon befinden sich 37% in Bau mit einem sehr geringen spekulativen Anteil. Die Spitzenmieten in den beiden teuersten Standorten Mailand und Rom verzeichneten im laufenden Jahr Anstiege von jeweils rund 4%. In Bologna blieb der Spitzenwert stabil. Wir erwarten 2018 moderate Anstiege der Mieten im Top-Segment.

Investmentmärkte

Das Investitionsvolumen bei Industrie- und Logistikimmobilien verzeichnete im laufenden Jahr bis einschließlich September gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine Zunahme um mehr als das Dreifache auf knapp 850 Mio. EUR, das höchste Volumen seit zehn Jahren. Darin enthalten ist der Italien-Anteil (20 Objekte) am europaweiten Logisor-Verkauf von Blackstone an den chinesischen Staatsfonds CIC. Damit rückt die Assetklasse Logistik, die bisher eher ein Nischendasein führte, zunehmend in den Fokus internationaler Investoren. Auch die weitere Expansion des E-Commerce, der in Italien im Vergleich zu den west- und nordeuropäischen Ländern noch Aufholpotenzial aufweist, führt zu steigendem Anlegerinteresse. Die Spitzenrendite verminderte sich in Mailand, Rom und Bologna seit Jahresbeginn um jeweils mehr als 40 Bp. Wir rechnen für 2018 mit weiteren Renditerückgängen.

Wichtige Daten im Überblick per Q3/2017

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Mailand	53	3,9%	5,36	-64 Bp.
Rom	54	3,8%	5,57	-64 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



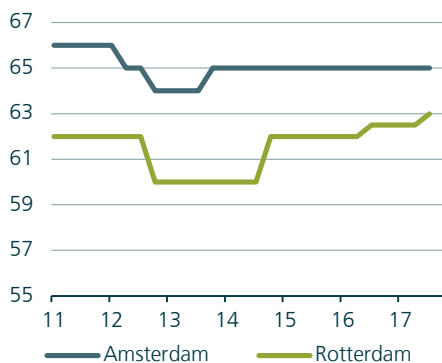
28. November 2017

Niederlande

Key Facts

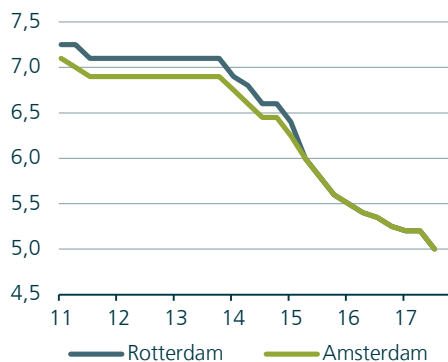
- Rege Nachfrage nach modernen Flächen durch E-Commerce-Boom
- Landesweiter Leerstand unter 5%
- Angebotsverknappung in Spitzenlagen führt zu steigender Bautätigkeit auch spekulativ, built-to-suit dominiert jedoch
- Neubauprojekte werden zunehmend für den Mietmarkt entwickelt
- Nordbrabant und Limburg als Bauschwerpunkte seit 2015
- Mieten weitgehend stabil
- Investmentvolumen wird durch Portfoliodeals getrieben
- Anhaltender Abwärtsdruck auf die Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Die Nachfrage nach Logistikflächen in den Niederlanden ist ungebrochen. Der Flächenumsatz der ersten drei Quartale 2017 übertraf mit 1,3 Mio. m² den Vorjahreswert um 65%. Ein großer Teil des Flächenumsatzes entfiel auf die Region Nordbrabant mit den Logistik-Hubs Moerdijk, Roosendaal, Tilburg und Eindhoven sowie auf die an Deutschland angrenzende Region Limburg mit Venlo. Neben der Export- und Konsumdynamik sind der boomende Online-Handel und damit einhergehende strukturelle Veränderungen bedeutende Nachfragetreiber. Vor allem hochwertige Gebäude werden zwecks Flächenoptimierung gesucht. Regionale Schwerpunkte der Bautätigkeit seit 2015 sind die Provinzen Nordbrabant und Limburg. Limburg punktet mit umfangreichen Landreserven zu vergleichsweise niedrigen Preisen. Da der Leerstand bei modernen Flächen in den zurückliegenden Jahren stetig zurückgegangen ist, kommt der Entwicklertätigkeit bei der Befriedigung des Flächenbedarfs mittels built-to-suit-Optionen eine wichtige Bedeutung bei. Mittlerweile werden die Gebäude dabei zunehmend für den Mietmarkt errichtet. Auch wenn für die Bedürfnisse der Nutzer optimierte Projekte dominieren, nehmen spekulative Entwicklungen zu. Der Trend zu immer größeren Logistikzentren mit mehr als 40.000 m² hält an. Die landesweite Leerstandsquote war im ersten Dreivierteljahr 2017 weitgehend stabil bei etwa 4,5%. Während moderne Flächen an Topstandorten kaum verfügbar sind, ist der strukturelle Leerstand landesweit weiterhin hoch. In Amsterdam und Rotterdam liegt die Spitzenmiete bei etwa 65 EUR/m²/Jahr. Die landesweit höchste Miete mit 88 EUR/m²/Jahr wird am Flughafenstandort Schiphol abgerufen. In anderen Hubs reicht die Spanne von 48 EUR/m²/Jahr in Venlo über 50 EUR/m²/Jahr in Tilburg und Nijmegen bis hin zu 53 EUR/m²/Jahr in Eindhoven. Für die kommenden Jahre werden im europaweiten Vergleich leicht unterdurchschnittliche Mietanstiege erwartet.

Investmentmärkte

Landesweit wurden in den ersten drei Quartalen 2017 mit 1,8 Mrd. EUR mehr als doppelt so viele Gelder in Logistik- und Industrieimmobilien investiert wie im Vergleichszeitraum 2016. Darunter waren einige große Portfolioverkäufe. Die historisch niedrigen Renditen machen zudem Sale-and-Lease-Back-Deals für Eigennutzer sowohl im Bestand als auch bei Neuentwicklungen attraktiv. Der Anteil der Logistik am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen erreichte hohe 16%. In den drei vorangegangenen Jahren lag der Anteil im Mittel bei 10%. Die Spitzenrenditen (netto) gaben in Amsterdam und Rotterdam im laufenden Jahr um 25 Bp. auf 5,0% nach. In Eindhoven und Nijmegen beliefen sich die Bruttoanfangsrenditen zur Jahresmitte auf jeweils 5,5%, in Tilburg und Venlo auf 5,25%. Die Renditen dürften auch im nächsten Jahr weiter leicht zurückgehen.

Wichtige Daten im Überblick per Q3/2017

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Amsterdam	65	0,0%	5,00	-35 Bp.
Rotterdam	63	0,8%	5,00	-35 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



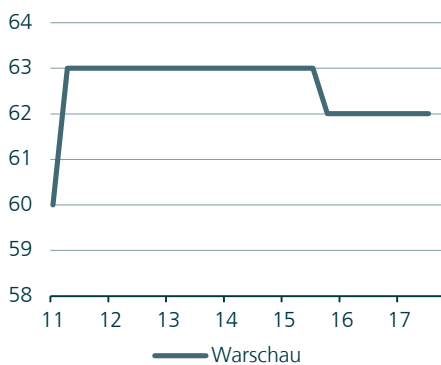
28. November 2017

Polen

Key Facts

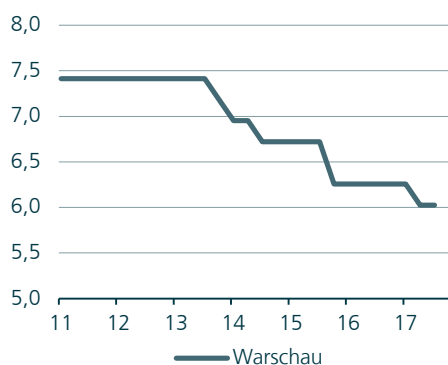
- Flächenumsatz steuert auf Rekordhoch zu, umsatzstärkste Märkte Zentralpolen und Oberschlesien
- Landesweiter Leerstand unter 6%
- Anstieg der Bautätigkeit mit moderatem spekulativen Anteil
- Stabile bis leicht steigende Mieten
- Hohes Interesse ausländischer Investoren
- Anhaltende Renditerückgänge

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Der Flächenumsatz für Logistikflächen belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf rund 1,3 Mio. m². Damit wurde der bisherige Rekord aus dem vergangenen Jahr (0,9 Mio. m²) deutlich übertroffen. Der Halbjahreswert entspricht fast 60% des Gesamtergebnisses von 2016, sodass 2017 ein neues Allzeithoch erreicht werden könnte. 31% des Flächenumsatzes entfielen dank mehrerer sehr großer Abschlüsse auf Zentralpolen (Lodz und Umgebung), 19% auf Oberschlesien, 14% auf Warschau und 10% auf Breslau. Unter den Branchen generierte der Einzelhandel mit 35% die höchste Nachfrage, gefolgt von Logistikdienstleistern und der Leichtindustrie. Die landesweite Leerstandsquote lag Mitte 2017 bei 5,8%. Unter den Regionen verzeichneten Zentralpolen und Tri-City (Danzig) den geringsten Leerstand, gefolgt von Oberschlesien. Das Neubauvolumen belief sich im ersten Halbjahr 2017 auf 0,7 Mio. m². Der geringe Leerstand hat zu einem starken Anstieg der Bautätigkeit geführt. Mitte 2017 befanden sich 1,7 Mio. m² in Bau mit Schwerpunkten im Umland von Warschau, Oberschlesien, Zentralpolen und Stettin. 24% des Neubauvolumens waren spekulativ, die Mehrheit wird nach spezifischen Nutzeranforderungen („built-to-suit“) errichtet. Das Mietniveau blieb im ersten Dreivierteljahr 2017 überwiegend stabil, Mietanstiege gab es in Oberschlesien. Am teuersten sind Logistikflächen in kleinen Märkten wie Krakau und Stettin sowie im Stadtgebiet von Warschau. Wir erwarten im kommenden Jahr leichte Mietanstiege.

Investmentmärkte

2016 bewegte sich das Investmentvolumen von Industrie- und Logistikimmobilien mit knapp 0,8 Mrd. EUR auf einem deutlich höheren Niveau als in den Vorjahren. Der Anteil Polens am Logisor-Portfolio, das Blackstone im ersten Halbjahr 2017 an den chinesischen Staatsfonds CIC verkaufte, belief sich alleine auf rund 0,6 Mrd. EUR. Somit könnte das Logistik-Transaktionsvolumen auf Jahressicht einen neuen Höchstwert erreichen. Sowohl auf der Käufer- als auch der Verkäuferseite sind überwiegend ausländische Investoren aktiv, vor allem aus Deutschland, UK, USA und Asien. Etwa die Hälfte des Logistikbestandes befand sich Mitte 2017 im Besitz der vier großen Projektentwickler Prologis, Panattoni, SEGRO und Logisor. Die Spitzenrendite reduzierte sich im ersten Dreivierteljahr 2017 in Warschau um 25 Bp. auf 6,0% netto. Auch in den Regionalzentren gaben die Renditen weiter nach. Objekte mit langen Mietverträgen und sehr hoher Qualität wurden zu Renditen unter 6% gehandelt. Wir erwarten 2018 anhaltende Renditerückgänge.

Wichtige Daten im Überblick per Q3/2017

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.
Warschau	62	0,0%	6,02	-23 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



28. November 2017

Spanien

Key Facts

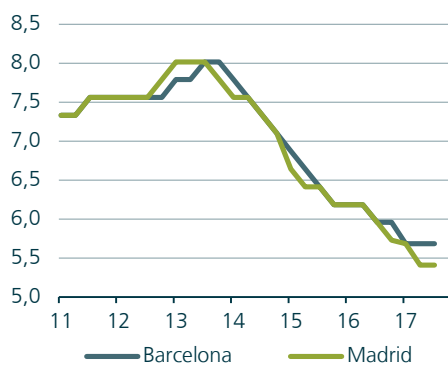
- Madrid mit sehr hohem Flächenumsatz
- Flächenoptimierung als Nachfragetreiber
- Leerstandsrückgang beflügelt Entwickler
- Barcelona verfügt über erheblich vollere Pipeline, allerdings im Gegensatz zu Madrid mit nur geringem spekulativen Anteil
- Spitzenmieten 2017 stabil, leicht steigende Mieten erwartet
- Investmentvolumen hoch dank diverser Portfoliideals
- Renditekompression dürfte anhalten
- Politische Entwicklung in Katalonien als Unsicherheitsfaktor

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)



Quelle: PMA, DekaBank

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Dank großer Deals durch Logistikunternehmen verzeichnete Madrid im ersten Dreivierteljahr 2017 einen sehr hohen Flächenumsatz von 630.000 m². Bedeutender Nachfragetreiber bleibt jedoch Flächenoptimierung. Der Leerstand ging weiter zurück auf 5,9%. Zur Jahresmitte waren 263.000 m² in Bau, mit einem Anteil von drei Vierteln war der Großteil davon spekulativ. Die Spitzenmiete verharrte 2016/17 bei 60 EUR/m²/Jahr. Am zweiten und dritten Ring werden in der Spitze 54 bzw. 39 EUR/m²/Jahr erzielt. Für die nächsten fünf Jahre wird ein im europaweiten Vergleich leicht überdurchschnittliches Mietwachstum erwartet. Auch Ende 2022 dürfte die Spitzenmiete das Niveau von vor Ausbruch der Rezession 2008/09 allerdings weiterhin deutlich verfehlen. In Barcelona konnte der Flächenumsatz im ersten Dreivierteljahr 2017 mit 320.000 m² nicht an das hohe Vorjahresergebnis anschließen. Rationalisierung und Konsolidierung bleiben wichtige Nachfragetreiber. Der niedrige Leerstand von zuletzt 3% begünstigt Neubauaktivitäten. Mitte 2017 war das Bauvolumen mit 487.000 m² deutlich höher als in der Hauptstadt, allerdings waren davon lediglich 14% spekulativ. Nach einem kräftigen Anstieg um beinahe 10% in 2016 hielt sich die Spitzenmiete 2017 stabil bei 72 EUR/m²/Jahr. Die Spannbreite reicht von gut 80 EUR/m²/Jahr in der Spitze am ersten Ring über 63 EUR am zweiten bis 45 EUR/m²/Jahr am dritten Ring. Für das Mietwachstum bis 2022 wird eine dem europaweiten Durchschnitt entsprechende Dynamik erwartet. Ein Risikofaktor bleibt die politische Entwicklung in Katalonien.

Investmentmärkte

Der mit Industrie- und Logistikimmobilien generierte Investmentumsatz im ersten Dreivierteljahr 2017 hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt auf 1,5 Mrd. EUR. Hierzu haben verschiedene Portfoliideals maßgeblich beigetragen. Auch der Umsatz der Gesamtjahre 2014 bis 2016 von im Mittel 0,75 Mrd. EUR wurde dadurch bei weitem übertroffen. Die Spitzenrenditen (netto) gaben in Madrid und Barcelona auf Jahressicht um 5,5 bzw. knapp 30 Bp. nach auf zuletzt 5,4% respektive 5,7%. Der Abwärtsdruck auf die Anfangsrenditen dürfte im nächsten Jahr anhalten. Anstiege sind erst auf mittlere Sicht zu erwarten. Ein Risikofaktor auch für den Investmentmarkt bleibt die politische Entwicklung in Katalonien.

Wichtige Daten im Überblick per Q3/2017

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr	ggü. Vj.	in %	ggü. Vj.
Barcelona	72	9,1%	5,68	-27 Bp.
Madrid	60	0,0%	5,41	-55 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank



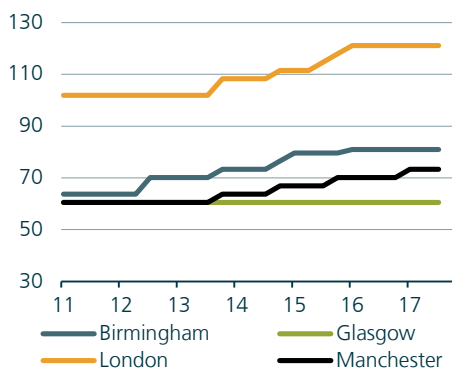
28. November 2017

Vereinigtes Königreich

Key Facts

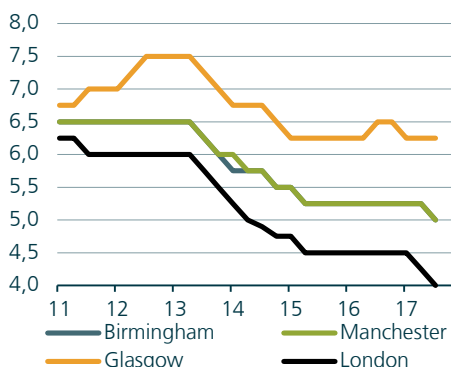
- Nachfrage fällt nach außergewöhnlichem Vorjahr auf Normalmaß zurück
- Moderater Leerstand
- Abnehmende spekulative Bautätigkeit
- Regional teilweise deutliche Mietanstiege
- Steigendes Transaktionsvolumen durch hohes Investoreninteresse aus Übersee
- Teilweise sinkende Renditen

Spitzenmiete (EUR/m²/Jahr)*



Quelle: PMA, DekaBank, *konst. WK Dez. 2016

Spitzenrendite (netto, in %)



Quelle: PMA, DekaBank

Mietmärkte

Nach dem außergewöhnlich nachfragestarken Jahr 2016 verminderte sich der Flächenumsatz für Logistikflächen (>10.000 m²) im ersten Halbjahr 2017 im Vergleich zum Vorjahr um ein Drittel auf 0,82 Mio. m². Es fanden weniger Großvermietungen statt, dafür stieg der Anteil der Abschlüsse im Segment zwischen 10.000 und 20.000 m². Der Onlinehandel generierte ein Drittel des Flächenumsatzes und konnte seine Führungsposition ausbauen, während der übrige Einzelhandel (ohne Lebensmittel) deutlich an Bedeutung verloren hat. 21% entfielen auf Logistikdienstleister und 27% auf die Industrie. Unter den Regionen verzeichneten die West Midlands die höchste Nachfrage, gefolgt von den East Midlands und South West. Mitte 2017 belief sich das verfügbare Angebot landesweit auf 2 Mio. m². Der Neubauanteil am Leerstand belief sich auf ca. 40%. Darin spiegelt sich das rückläufige Volumen spekulativer Projektentwicklungen wider. 37% des Leerstandsvolumens entfielen auf die Midlands, weitere 21% bzw. 13% auf South East und North West. Die Spitzenmieten blieben im laufenden Jahr bisher überwiegend stabil, in der Region Manchester kam es zu einem Mietanstieg um 4,5%. London (West) weist das mit Abstand höchste Mietniveau auf. Vor dem Hintergrund des überschaubaren Angebots insbesondere an Neubaufächen rechnen wir 2018 in allen Regionen mit moderaten Mietanstiegen.

Investmentmärkte

Im ersten Dreivierteljahr 2017 wurden 10,2 Mrd. EUR in Logistik- und Industrieimmobilien investiert, fast doppelt so viel wie im Vergleichszeitraum 2016. Das hohe Mietwachstum der vergangenen Jahre und der attraktive Renditeabstand zu Staatsanleihen sowie anderen Immobilien-Nutzungsarten hat das Interesse an Logistikobjekten deutlich erhöht und zu einer wachsenden Nachfrage aus dem Ausland geführt. Ein signifikanter Anteil des Logisor-Portfolios, das Blackstone an den chinesischen Staatsfonds CIC verkauft hat, befindet sich in UK. Investoren aus Übersee sind aufgrund der geringen Losgröße von Einzeldeals überwiegend auf Portfoliokäufe fokussiert. Standorte mit Renditeanstiegen infolge des Brexit-Votums in 2016 wie Edinburgh und Glasgow registrierten inzwischen wieder Rückgänge um jeweils 25 Bp. Auch in Greater London verminderte sich die Spitzenrendite, während sie in Birmingham und Manchester unverändert blieb. Wir erwarten für 2018 überwiegend stabile Renditen.

Wichtige Daten im Überblick per Q3/2017

Standort	Spitzenmiete		Spitzenrendite (netto)	
	€/m ² /Jahr*	ggü. Vj.	in %	ggü.Vj.
London	121	0,0%	4,00	-50 Bp.
Birmingham	81	0,0%	5,00	-25 Bp.
Glasgow	61	0,0%	6,25	-25 Bp.
Manchester	73	4,5%	5,00	-25 Bp.

Quelle: PMA, DekaBank, * Wechselkurs Dez. 2016



28. November 2017

Redaktionsschluss

28. November 2017

Internet: <https://deka.de/deka-gruppe/research>

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

Rechtliche Hinweise:

Diese Informationen 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 eine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht. Auch eine Übersendung dieser Information stellt kein Angebot, Einladung oder Empfehlung dar. Diese Information ersetzt nicht eine (Rechts-, Steuer- und / oder Finanz-) Beratung. 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. Es handelt sich bei dieser Information um unsere im Zeitpunkt der Veröffentlichung aktuellen Einschätzungen. Die Einschätzungen können sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Die hier abgegebenen Einschätzungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen getroffen und stammen oder beruhen (teilweise) aus von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen. Eine Haftung für die Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit der gemachten Angaben und Einschätzungen, einschließlich etwaiger rechtlichen Ausführungen, ist ausgeschlossen. Diese Information inklusive Einschätzungen dürfen weder in Auszügen noch als Ganzes ohne schriftliche Genehmigung durch die DekaBank vervielfältigt oder an andere Personen weitergegeben werden.