

Monatlicher Research Report

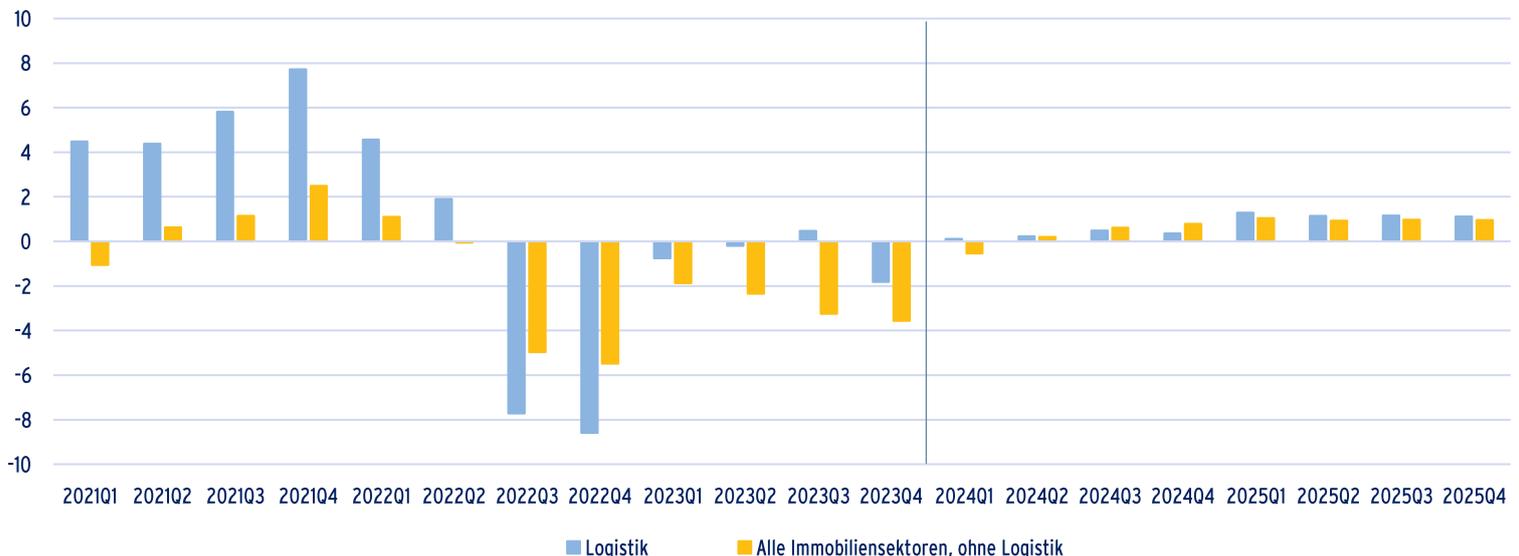
MAI 2024

MAI 2024

LOGISTIK BLEIBT BELIEBTESTER SEKTOR AUFGRUND PROGNOTIZIERTER ERHOLUNG DES FLÄCHENUMSATZES UND DER KAPITALWERTE

- Der makroökonomische Ausblick für Europa verbesserte sich im 1. Halbjahr 2024, da sich sowohl die Einzelhandelsumsätze so wie die Industrieproduktion erholt haben. Zusammen mit der Normalisierung der globalen Lieferketten und der kontinuierlich steigenden Marktdurchdringung des Onlinehandels dürfte sich der Flächenumsatz im Logistiksektor nach der jüngsten Abschwächung erholen.
- Angesichts des soliden Umsatzwachstums von 3PLs (Third Party Logistics), Einzelhändlern und E-Commerce-Plattformen hat sich die Erschwinglichkeit von Miete zu Umsatz für die meisten Logistiknutzer verbessert, auch wenn die Mieten nur einen kleinen Teil der Gesamtkosten ausmachen.
- 2023 und im 1. Quartal 2024 hat sich der Flächenumsatz im Logistiksektor im Vergleich zu den Rekordwerten während der Corona-Krise 2021-22 verlangsamt. Die Leerstandsdaten stiegen, verharren jedoch in unserer Europagruppe durchweg bei 4%, und wir gehen davon aus, dass sie erneut steigen werden.
- Unser prognostiziertes jährliches Mietwachstum für die Logistikmärkte 2024-28 verbesserte sich im Vergleich zum 23. September auf 2,7% p.a. Die südeuropäischen und deutschen Märkte werden mit jeweils 3% p.a. das höchste Mietwachstum verzeichnen.
- Bei anhaltend hohen Zinsen und gleichbleibenden Bid-Ask-Spreads halbierten sich die Logistik-Investitionsvolumen 2023 im Einklang mit den meisten anderen europäischen Immobiliensektoren. Nach einem kumulativen Rückgang von 19% in den letzten beiden Jahren erwarten wir allerdings eine Belebung der Investitionsvolumen und Kapitalwerte im Sektor – siehe Grafik.
- Die Transaktionspreise im europäischen Logistiksektor haben sich bereits stabilisiert und dürften sich von allen Sektoren am schnellsten erholen. Auch die Anlegerstimmung ist hier erwartungsgemäß besser als bei den anderen Sektoren. Beides bestätigt die Stellung des Logistiksektors als beliebtester Sektor bei europäischen Anlegern.
- In unserem Base Case für Inflation und Anleiherenditen, rechnen wir mit einer Umkehrung der Renditeausweitung nach den neusten Wertanpassungen im Zeitraum 2022-23. Die prognostizierte Renditeverengung liegt im Rahmen der meisten anderen Sektoren unserer Europa-Gruppe.
- Schlussendlich verbesserte sich unsere Prognose für den Gesamtrenditezuwachs an den Logistikmärkten im Zeitraum 2024-28 gegenüber September 23 auf 9,3% p.a.. Wir gehen davon aus, dass an den südeuropäischen und MOE-Märkten mit 10,3% p.a. bzw. 9,9% p. a. die höchsten Renditen erzielt werden.

Kapitalwerte Logistik vs. alle anderen Sektoren, in % pro Quartal



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

MAKROÖKONOMISCHER KONTEXT BRINGT RÜCKENWIND IM LOGISTIKSEKTOR

INDUSTRIEPRODUKTION UND EINZELHANDELSUMSATZ ERHOLEN SICH

- Oxford Economics hat seine Prognose für das BIP-Wachstum 2024 auf 0,6% hochgestuft und die erwartete Inflation in diesem Jahr auf durchschnittlich rund 2% veranschlagt.
- Obwohl das BIP-Wachstum im Vorjahreszeitraum nahezu stagnierte, bestätigen die OE-Prognosen alle Anzeichen für eine Verbesserung
- Indikatoren sprechen dafür, dass wir unmittelbar vor einem Wendepunkt stehen und ein zyklischer und struktureller Rückenwind erwartet wird. Infolgedessen dürfte die Industrieproduktion in 2024 an Dynamik gewinnen.
- Prognosen für den Einzelhandelsumsatz legen nahe, dass die Konsumausgaben im zweiten Halbjahr 2024 mit dem deutlicheren Anstieg des Realeinkommenszuwachses im laufenden Jahr allmählich steigen werden.
- Künftig dürften sich Industrieproduktion und Einzelhandelsumsatz auf vorpandemischem Niveau bewegen. Diese werden grundlegende Treiber der Nutzernachfrage nach Logistik unterstützen.

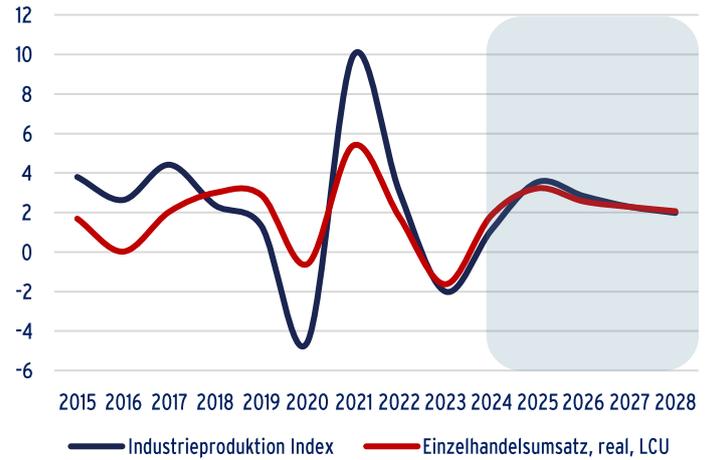
LIEFERKETTEN NORMALISIEREN SICH NACH JÜNGSTEN UNTERBRECHUNGEN

- Der globale Lieferkettendruck-Index (GSCPI) verbindet Transportkostenzahlen und Produktionskennzahlen in einem Maßstab für globale Lieferkettenbedingungen.
- Der GSCPI zeigt einen Anstieg des Lieferkettendrucks Anfang 2024. Da der Druck jedoch weiter deutlich unter dem Corona-Niveau liegt, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Schifffahrtstörungen im Roten Meer auf die Wirtschaft in der Eurozone auch künftig begrenzt bleiben.
- Positiver als erwartet fielen daneben auch andere Daten aus. Die Frachtsätze sanken um etwa 40% gegenüber ihrem Höchststand Ende Januar.
- Diese Normalisierung wird auch durch US-Daten zum Inventar-Umsatz-Verhältnis bestätigt, das auf dem Höhepunkt der Pandemie mit 1,1 auf Rekord-Tief lag. Diese Kennziffer hat sich allmählich auf 1,30 verbessert, verharrt jedoch deutlich unter vorpandemischem Niveau.
- Während der Druck auf die globalen Lieferketten etwas nachgelassen hat, konzentrieren sich die meisten Unternehmen verstärkt auf das Near-Shoring von Komponentenbeschaffung und -produktion, um ihre Resilienz zu stärken.
- Kurzfristig erwarten wir, dass die operative Effektivität für viele Einzelhändler und Logistikanbieter eine Priorität bleibt.

ONLINEHANDEL FÖRDMT KÜNFTIGE FLÄCHENSATZERHOLUNG

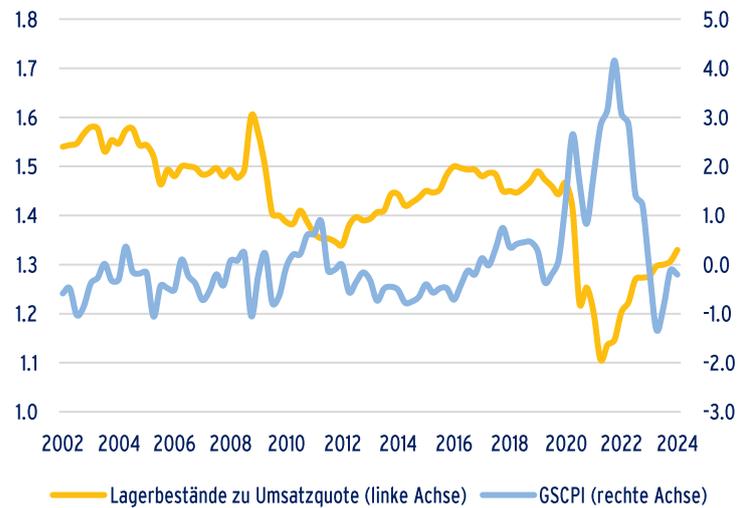
- Der Anteil der europäischen Onlinehandelsumsätze am Gesamteinzelhandelsumsatz dürfte sich im 10-Jahreszeitraum bis 2032 auf 25% verdoppeln.
- Nach der Lockdown-Welle während der Pandemie mit nur noch wenigen offenen Ladengeschäften haben Verbraucher 2020 und 2021 ihre Einkäufe verstärkt im Internet erledigt.
- Die Umsatzsteigerung im Onlinehandel führte 2021 und 2022 zu einem Rekordanstieg bei der Logistknachfrage von Online- und Omnichannel-Einzelhändler.
- Mit der Rückkehr der Verbraucher in den stationären Handel stockte die Entwicklung im Online-Handel 2022 in Kontinentaleuropa, in UK war sie rückläufig. Die zeitverzögerten Auswirkungen führten 2023 zu einem Einbruch beim Flächenumsatz.
- Dieser verzögerte Effekt führte zu einem Rückgang des Flächenumsatzes im Jahr 2023, der durch die vorübergehende, hohe inflationsbedingte Verringerung der Verbraucherausgaben unterstützt wurde.
- Ab 2024 rechnen wir dennoch mit der Rückkehr der Onlinehandelsumsätze zu ihrem langfristigen Trend. Trotz der makroökonomischen Situation dürfte dieser Trend die anhaltende Nachfrage nach Logistikflächen in den nächsten Jahren stützen.

Industrieproduktionsindex und Einzelhandelsumsatzwachstum



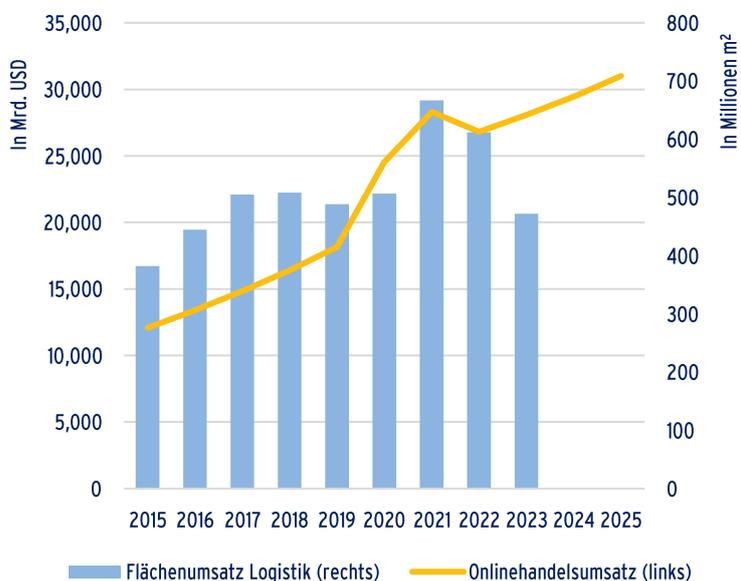
Quellen: Oxford Economics, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Globaler Lieferkettendruck-Index (GSCPI, rechts) & US-Inventar-Umsatz-Verhältnis (links)



Quellen: Federal Reserve Bank of New York, Federal Reserve Bank of Saint-Louis, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Online-Umsätze und Logistik-Flächenumsätze Europa



Quellen: Euromonitor, CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

NUTZERMARKT: BEZAHLBARKEIT UND ERHOLUNG BEIM FLÄCHENUMSATZ ZU ERWARTEN

BEZAHLBARKEIT DURCH UMSATZWACHSTUM GESTÜTZT

- Laut CBRE sind die Umsätze der Logistiknutzer seit der GFK – wenngleich in unterschiedlichem Tempo – gestiegen.
- Bis 2016 stiegen die Umsätze im Online- und im stationären Handel etwa gleich schnell. Während stationäre Ladengeschäfte unter den Auswirkungen der Corona-Lockdowns litt, kurbelte er den Umsatz des Onlinehandels bei gleichzeitig steigender Inflation an.
- Die Umsätze des Onlinehandels haben sich nach der Lockerung der Ausgangssperren 2022 stabilisiert, dürften 2024 jedoch erneut auf Wachstumskurs gehen, da zahlreiche Märkte in Südeuropa und MOE noch nicht die volle Online-Marktdurchdringung erreicht haben.
- Im 15-Jahreszeitraum von 2008 bis 2022 vervierfachten sich die Umsätze der führenden Benchmark-Onlinehändler, der typische Einzelhandelsumsatz stieg dementsprechend um 200%.
- Im selben Zeitraum stiegen die nominellen Spitzenmieten an unseren 39 europäischen Logistikmärkten seit 2008 um durchschnittlich 38%.
- Das heißt, die Bezahlbarkeit für Logistikunternehmen, die sich im Verhältnis der Mieten zum Umsatz zeigt, hat sich in den letzten 15 Jahren verbessert.

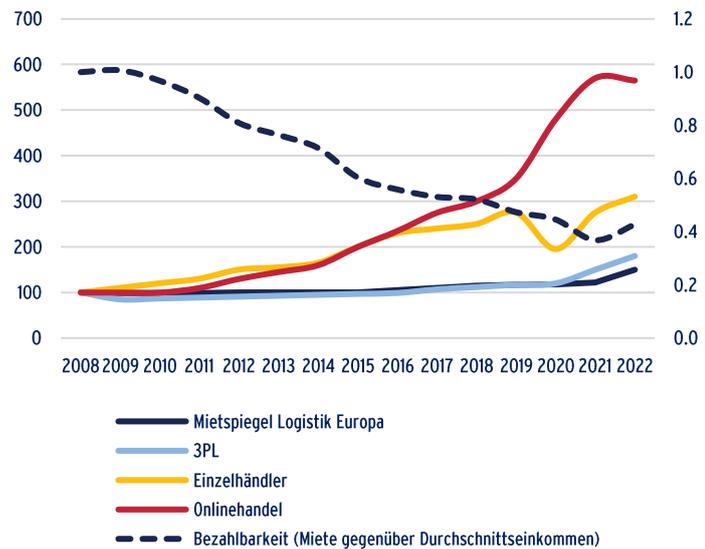
MIETEN MACHEN 3-15% DER GESAMTLOGISTIKKOSTEN AUS

- Laut CBRE-Schätzungen betragen die Mieten etwa 3 bis 6% der durchschnittlichen Betriebskosten einer Logistik-Lieferkette (siehe Grafik). Die Spanne zeigt, dass der jeweilige Anteil davon abhängt, ob das Unternehmen von einem Third Party Logistics Provider, Onlinehändler oder traditionellen stationären Einzelhändler betrieben wird.
- Savills und Hatmills gehen allerdings auch davon aus, dass die Mietkosten im stationären Handel bis zu 10 bis 15% der Gesamtbetriebskosten ausmachen können, da auch die Mieten für physische Ladengeschäfte berücksichtigt werden.
- Der relativ geringe Anteil der Mieten an den Betriebskosten fördert potentiell Spitzenmieterhöhungen in strategischen Lagen und ermöglicht Logistikunternehmen somit die Optimierung ihrer gesamten Lieferkettenkosten.

INVESTITIONSKOSTEN IM LOGISTIKSEKTOR AM NIEDRIGSTEN

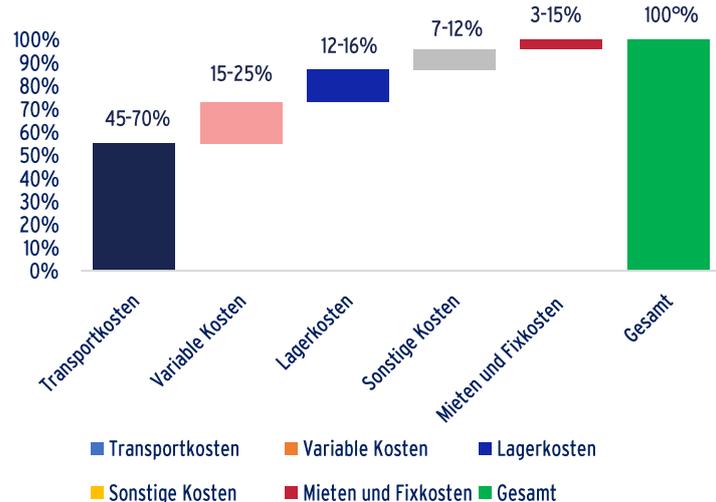
- Ein weiterer Faktor für nachhaltigen Mietzuwachs im Logistiksektor ist der im Vergleich zu anderen Immobilientypen wie Wohn- oder Büroimmobilien geringere Anteil der Investitionskosten (Capex) im Logistiksektor.
- Daten des INREV-INDEX AUF ASSET-EBENE veranschlagen die Investitionskosten als Prozentsatz der Bruttomieteinnahmen (GRI) für stabilisierte Immobilienanlagen in den wichtigen Immobiliensektoren.
- Laut INREV haben die Investitionskosten im Portfolio institutioneller Anleger im Büro- und im Wohnimmobiliensektor mit 21 bzw. 12% den höchsten prozentualen Anteil an den Bruttomieteinnahmen.
- Der Grund hierfür liegt beim Durchschnittsalter der Gebäude beider Anlagenklassen, die höhere Investitionen benötigen, um eine Überalterung zu vermeiden und Umweltauflagen zu erfüllen.
- Andererseits ist der Logistikbestand relativ neu aufgebaut, technisch standardisiert, was logischerweise weniger Aufwand erfordern würde, wie die Grafik zeigt.

Europäischer Logistik-Mietspiegel vs. Logistikunternehmer-Umsatzwachstum (2008=100) und Bezahlbarkeit



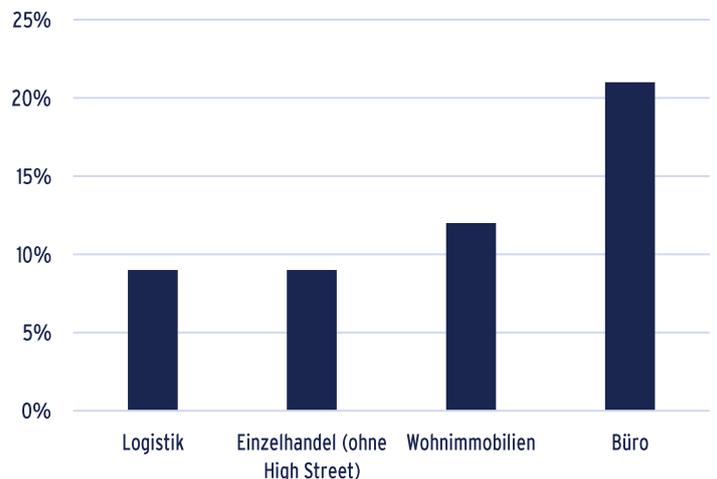
Quellen: CBRE, Unternehmensberichte, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Aufschlüsselung der durchschnittlichen Logistikkosten



Quellen: CBRE Supply Chain Consulting, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Investitionskosten in % der Bruttomieteinnahmen nach Sektor (nur stabilisierte Immobilienanlagen) - FR, GER, NL.



Quellen: INREV Asset Level Index, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

LOGISTIK-FLÄCHENUMSATZ GEGENÜBER HÖCHSTSTÄNDEN GEBREMST

- Im Logistiksektor kehrte der Flächenumsatz in Kontinentaleuropa nach hohen Niveaus von 30 und 25 Millionen m² in den Jahren 2021 und 2022 nun im Jahr 2023 flächendeckend zu dem niedrigeren vorpandemischen Niveau von rund 20 Millionen m² zurück.
- Wie oben aufgezeigt, wurden die Flächenumsätze im Zeitraum 2021-22 durch den florierenden Onlinehandel während der Pandemie angekurbelt.
- Obwohl die Dynamik 2023 weitgehend aufrechterhalten wurde, zeigte sich im 4. Quartal 2023 und 1. Quartal 2024 eine Abschwächung - mit den niedrigsten gemessenen Flächenumsätzen gegenüber früheren vierten und ersten Quartalen seit 2015/2016.
- Infolge des erhöhten Angebots und der geringeren Nachfrage stieg die durchschnittliche Leerstandsrate im europäischen Logistiksektor 2023 auf 4% gegenüber 2,5% im Jahr 2022. Mit guten Erholungsaussichten für den Flächenumsatz dürfte der Leerstand 2028 jedoch allmählich auf 3,2% sinken.
- Die relativ niedrigen Leerstände sind Ausdruck eines weitgehend unversorgten Markts, an dem zahlreiche Unternehmen nur schwer geeignete Qualitätsflächen finden.

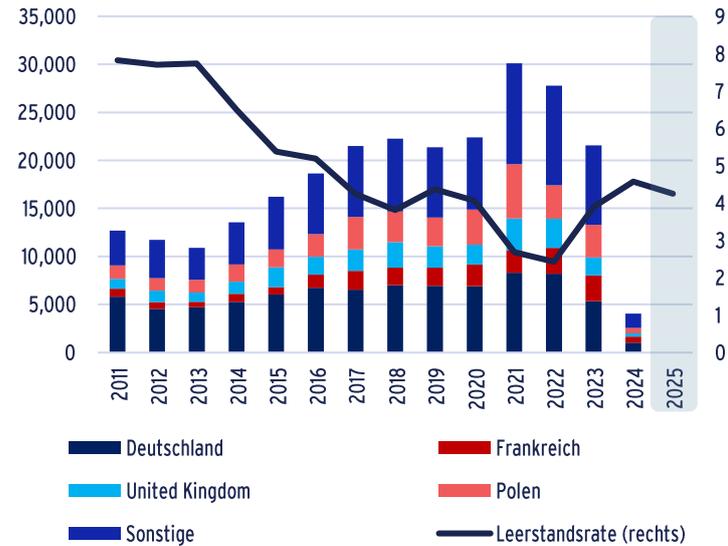
LEERSTANDSRATEN AUF LÄNDEREBENE ZWISCHEN 2% UND 8%

- Das Neufächenangebot reagierte im Zeitraum 2021-22 auf die hohe Nachfrage, und 2023 stieg der Anteil der spekulativen Bauvorhaben auf nahezu 50%.
- Dennoch rangen 2022-23 zahlreiche Logistik-Bauunternehmer aufgrund der steigenden Bau-, Personal- und Finanzierungskosten und gleichzeitig sinkenden Logistik-Kapitalwerte um ihre Rentabilität.
- Wenn das Neufächenangebot 2024 erneut anzieht, dürfte die Nettoaufnahme das niedrigere Niveau künftiger Fertigstellungen voraussichtlich ausgleichen und die Leerstandsdaten marktübergreifend beruhigen.
- Auch die Märkte mit einer verhältnismäßig hohen Leerstandsrate wie Polen und Spanien dürften von der nachhaltigen Nachfrage profitieren.

WEITGEHEND BESSERE MIETZUWACHSPROGNOSEN

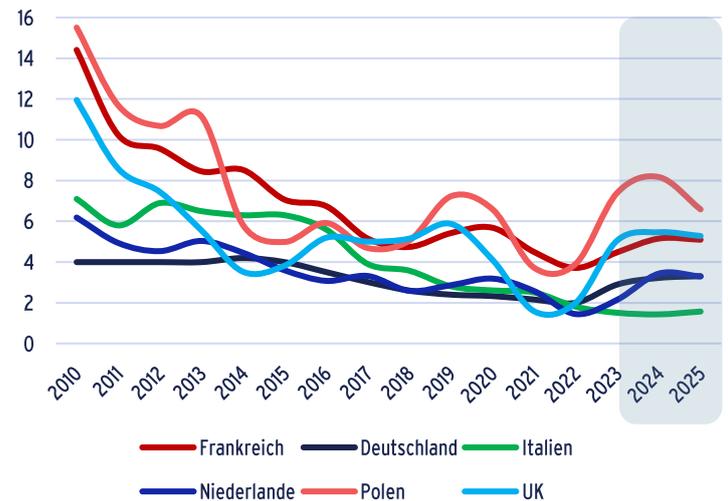
- Infolge der Aufwärtskorrektur unserer prognostizierten makroökonomischen Kennzahlen verbesserte sich unsere Mietzuwachsprognose an den Logistikmärkten auf 2,7% p.a. gegenüber September 23.
- Die Ergebnisse in unserer 37-Märkte-Gruppe zeigen ein uneinheitliches Bild. Hier verzeichnen die südeuropäischen Märkte und Deutschland beim Mietzuwachs aufgrund höherer BIP-Erwartungen erneut die resilientesten Zahlen.
- Zurückzuführen ist dies auch auf solide Einflussfaktoren, wie Produktionssektor, Versand und hohe Marktdurchdringung im Onlinehandel.
- Die kräftigste Mietzuwachssteigerung wird mit 2,2% auf 2,8% p.a. an den nordeuropäischen Märkten verbucht. Damit ist Nordeuropa beim Mietzuwachs die attraktivste Region.
- Die MOE-Märkte rangieren mit einem geringfügigen Rückgang beim Mietzuwachs auf 2,4% p.a. an letzter Stelle, da der Markt die kräftige Erholung in der Region über die letzten Quartale verarbeitet zu haben scheint.

Flächenumsatz im europäischen Logistiksektor, 8 Länder ('000 m²)



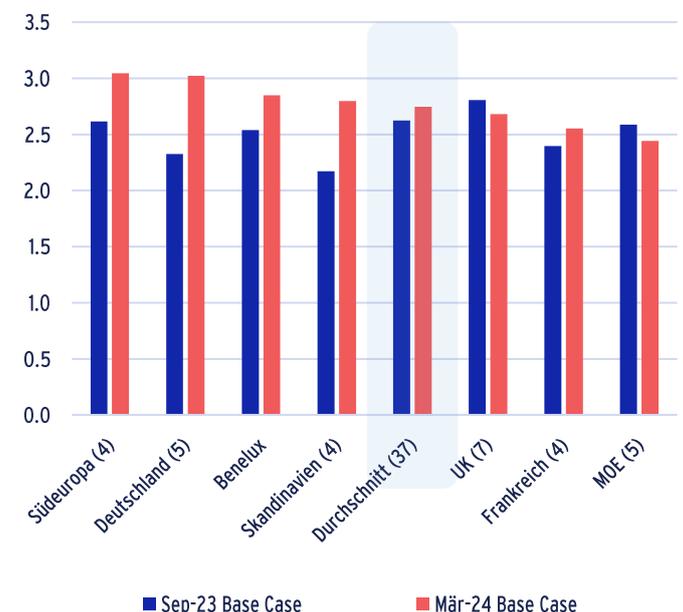
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Leerstandsdaten im europäischen Logistiksektor



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Jahreszuwachs der Logistik-Spitzenmieten im Base Case (2024-28 p.a. in %)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

INVESTMENTMARKT: KAPITALWERTE DÜRFTEN VON RENDITEVERENGUNG PROFITIEREN

2023 HALBIERTEN SICH DIE INVESTITIONSVOLUMEN BEI GLEICHBLEIBENDEN BID-ASK-SPREADS

- Mit 150 Mrd. € liegt das Investitionsvolumen im Gesamtjahr 2023 für die wichtigsten Immobilientypen knapp über der Hälfte des Gesamtjahresvolumens 2022, jedoch über unserer Nov-23-Schätzung von 140 Mrd. €.
- Für das Gesamtjahr 2024 gehen wir von einem Investitionsvolumen von 160 Mrd. € aus, wobei der Logistiksektor nach wie vor einen Anteil von über 20% am Gesamtinvestitionsvolumen hält.
- Die Bid-Ask-Spreads, die Differenz zwischen Kaufangebot und Verkaufsangebot, bleiben hoch, vor allem im Bürosektor, auch wenn die neusten Wertanpassungen höher ausfielen und rascher eintrafen als erwartet.
- Während Kreditgeber auf Refinanzierung drängen und Fondsmanager sich um die Finanzierung der Rücknahmeanträge der Anleger bemühen, werden zahlreiche Abschlüsse zu Preisen unterhalb der ursprünglichen Mindestpreise der meisten Verkäufer getätigt.
- Da Aktien und Anleihen 2023 gegenüber Immobilien relativ gut abschnitten, rechnen wir mit einer Umkehr des Nennereffekts, da der Immobilienanteil an den Gesamtanlagen vermutlich unter die Zielwerte der meisten Anleger gefallen ist.
- Anleger könnten demnach ihre Immobilieninvestitionen ausweiten und erneut Käufe tätigen, um den Zielwert für Investitionen zu erreichen.

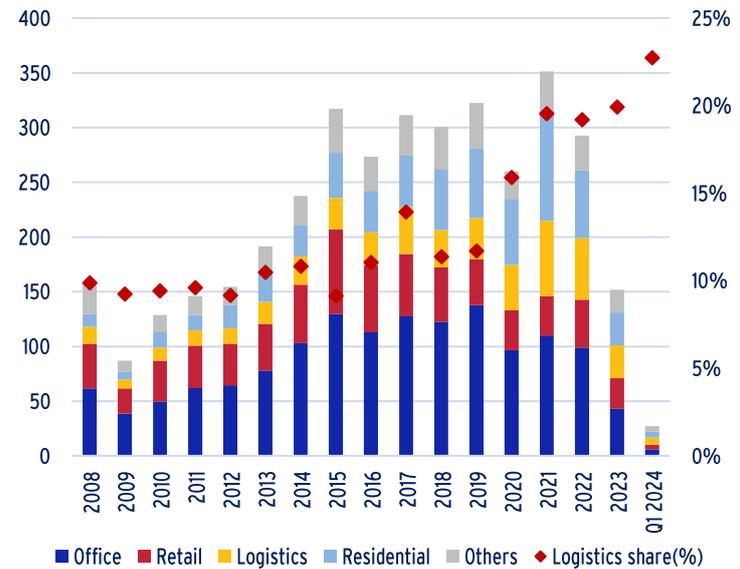
NACH KRÄFTIGER NEUBEWERTUNG ERHOLUNG FÜR LOGISTIKWERTE ERWARTET

- Um den Rückgang der Investitionsvolumen im Kontext zu betrachten, vergleichen wir die Veränderungen der Logistikkapitalwerte mit den Wertveränderungen der übrigen Sektoren in den letzten drei und nächsten zwei Jahren.
- Der im aktuellen Konjunkturzyklus prognostizierte kumulative Kapitalwertverlust liegt im Logistiksektor im Vergleich zu den übrigen Sektoren bei -19% beziehungsweise -22%.
- Nach einer Periode mit starken Veräußerungsgewinnen in den Vorjahren reagierte der Logistiksektor stärker auf die Zinserhöhungen im 2. und 3. Quartal 2022.
- Zahlreiche Anleger tragen nach wie vor laufend Wertverluste und haben möglicherweise den Eindruck, dass der Zeitpunkt für eine Kapitalwerterholung 2024 noch nicht gekommen ist.
- Unsere jüngsten Base Case Prognosen sehen eine tatsächliche Erholung der Kapitalwerte im Logistiksektor erst ab 2025.
- Eine exakte Terminierung des Zyklus kann sich bei gleichbleibend großen Bid-Ask-Spreads trotz der aufgehellten Anlegerstimmung im Logistiksektor dennoch als schwierig erweisen.

STABILISIERTE LOGISTIKPREISE MIT BESTEN AUSSICHTEN FÜR EINE RASCHE ERHOLUNG

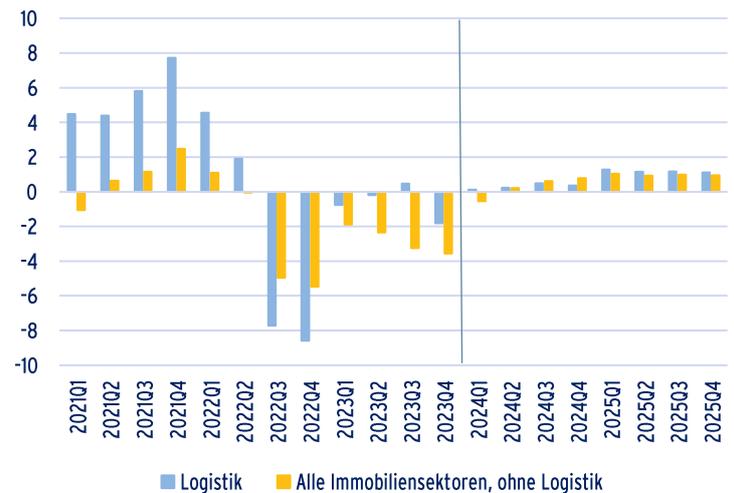
- Die Immobilienpreise in Europa sind seit den Zinserhöhungen ab dem 2. Quartal 2022 deutlich gefallen. Tempo und Umfang der Rückgänge variieren laut neuester Daten von Green Street in den einzelnen Sektoren deutlich.
- Sowohl Logistik- als auch Wohnimmobilienanlagen verzeichneten zwischen dem 1. Quartal 2022 und 1. Quartal 2023 einen Rückgang von über 20%. Beide Sektoren haben sich allerdings seither stabilisiert und dürften ab 2025 eine Erholung verbuchen.
- Im Bürosektor wird der Preisverfall laut Green Street mit über 45% zwischen Höchst- und Tiefststand noch weit größer ausfallen.
- Der Einzelhandel verzeichnete seit dem 1. Quartal 2023 einen Wertverlust von 13%. Allerdings verbucht der Sektor seit dem 1. Quartal 2016 einen kumulativen Rückgang von über 45%. Geschuldet ist dies der Schwächung der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen aufgrund der Marktdurchdringung im Onlinehandel sowie Ladenschließungen während der Pandemie.

Investitionsvolumen Europa (in Mrd. €)



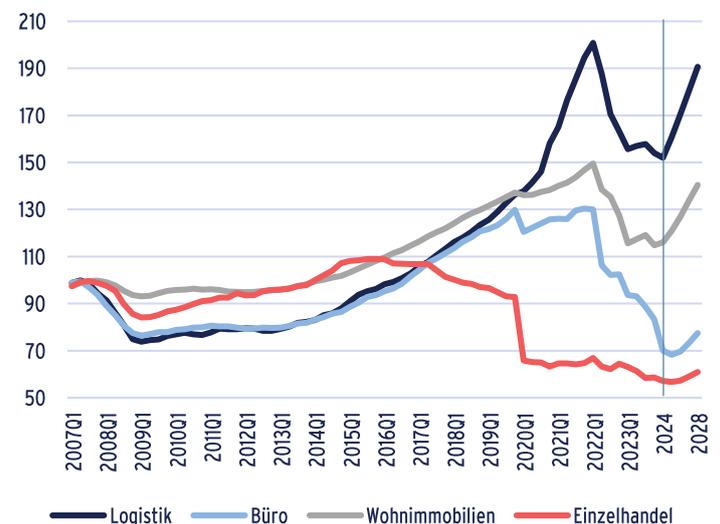
Quellen: RCA, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Kapitalwerte Logistik vs. allen anderen Sektoren, in % pro Quartal



Quelle: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Gewerbeimmobilien-Preisindex Green Street (CPPI)



Quellen: CBRE, RCA, INREV, OE, OECD, CRREM, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

BESSERES INVESTMENTSENTIMENT GEGENÜBER LOGISTIK ALS BEI ANDEREN SEKTOREN

- Als Spiegelbild des Investmentsentiments in Bezug auf die europäischen Märkte stellen wir die historischen Ergebnisse der Quartalsumfrage des IPE Real Assets Expectations Indicator vor.
- Der angegebene Netto-Prozentsatz (%) entspricht der Differenz zwischen dem Anteil der Real Estate Asset Manager, die in den nächsten 12 Monaten von steigenden Immobilienwerten ausgehen, und jenen, die von sinkenden Immobilienwerten ausgehen.
- Auf dieser Grundlage bezeichnet der Wert 0 eine neutrale Stimmung in Bezug auf die Performance des Sektors im nächsten 12-Monatszeitraum.
- Unsere Daten bestätigen die dramatischen negativen Auswirkungen der Corona-Lockdowns Anfang 2020 und die anschließende Erholung sowie die darauffolgenden Effekte der Zinserhöhungen nach dem 1. Quartal 2022.
- Der Logistiksektor kann als einziger Sektor seit dem 4. Quartal 2022 mit einer kontinuierlichen Verbesserung der Anlegerstimmung aufwarten und ist derzeit der einzige Sektor, der 2024 nach Auffassung der meisten Manager eine Verbesserung der Kapitalwerte erwarten darf.
- Zur verbesserten Anlegerstimmung dürfte die jüngste Wert- und Renditestabilisierung im Logistiksektor beigetragen haben.

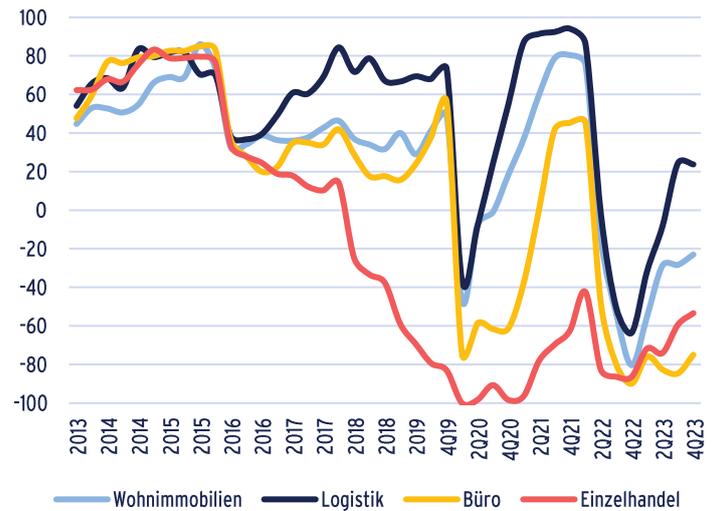
UMKEHR DER RENDITEAUSWEITUNG NACH NEUESTEN WERTANPASSUNGEN IN 2022-23

- Nach hoher Inflation und Zinserhöhungen im Jahr 2022 und 1. Halbjahr 2023 sinken die Zinsen nun erneut. Der Höchststand wird voraussichtlich 2024 erreicht sein.
- Mit abklingender Inflation dürften angesichts der am Markt für 2024 erwarteten zwei bis drei Zinssenkungen auch die Staatsanleiherenditen nachgeben.
- Die Logistikkredite haben 2022 und 2023 eine dramatische Ausweitung erfahren, haben sich jedoch bereits stabilisiert und werden 2026 voraussichtlich erneut ihr Niveau von 2018 erreichen.
- Polen hat in den letzten Jahren von allen Ländern die höchsten Spitzenrenditen verzeichnet und wird 2024 hier voraussichtlich mit 6,6% einen Höchststand erreichen.
- Im Zeitraum 2018-2023 lag die Spitzenrendite im Logistiksektor bei durchschnittlich rund 4,0% in Frankreich und 3,7% in Deutschland. Prognosen zufolge wird sie derzeit bei 4,9% bzw. 4,4% liegen, bevor sie erneut auf Normalisierungskurs geht.
- Der Logistiksektor bleibt ein Niedrigrisiko-Sektor für institutionelle Anleger, wo Onlinehandels- und andere zentrale Treiber auch künftig eine solide Grundlage für die Nutzernachfrage bilden.

ANSTIEG DER PROGNOSTIZIERTEN GESAMTRENDITEN IM LOGISTIKSEKTOR AUF 9,3% P.A.

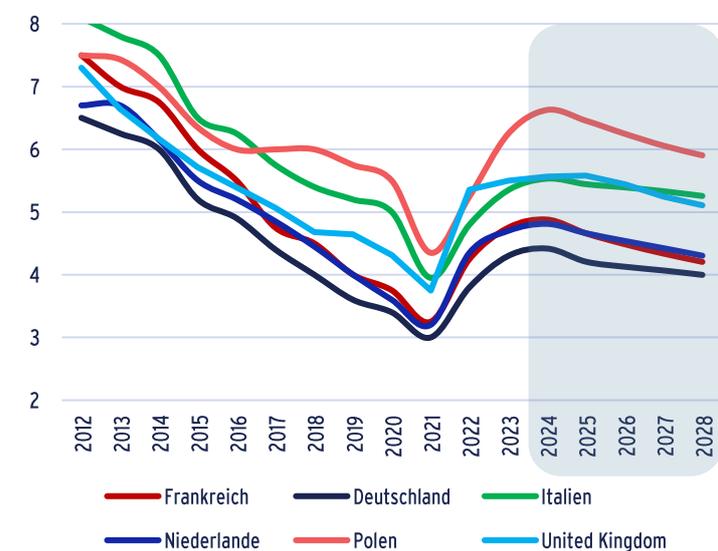
- In unserem März-24 Base Case werden die Gesamttrenditen an den europäischen Logistikmärkten mit 9,3% p.a. für die nächsten fünf Jahre veranschlagt. Dies entspricht einem Anstieg von 90 Basispunkten gegenüber unserem Sept-23 Base Case, der auf Mietzuwächse und die nach wie vor - obgleich moderatere - prognostizierte Renditeverengung zurückzuführen ist.
- Wir gehen davon aus, dass die höchsten Gesamttrenditen an den südeuropäischen und MOE-Märkten mit 10,3% bzw. 9,9% p.a. erzielt werden.
- Die Verbesserung ist nicht einheitlich auf alle Länder verteilt. Für Deutschland, UK und die MOE-Länder ergeben sich bessere Aussichten, Frankreich, Benelux und Skandinavien wurden demgegenüber leicht herabgestuft.
- Der Zeitpunkt der Wertanpassungen in den Jahren 2022-23 kalibriert die Startkapitalwerte in unseren Prognosen neu und ist zusammen mit den verbesserten Mietzuwachsprognosen zentraler Treiber der neuesten Prognosen.
- Dennoch dürften alle untersuchten Logistikmärkte nach heutigem Stand am Ende des 5-Jahres-Zeitraums eine gewisse Renditeausweitung erfahren, wenn die Anleiherenditen im 1. Halbjahr 2024 erwartungsgemäß ihren Höchststand erreichen und sich anschließend langsam verengen.

Kapitalwerterwartungen - Stimmung nach Immobilientyp (netto in %, UK, DE, FR)



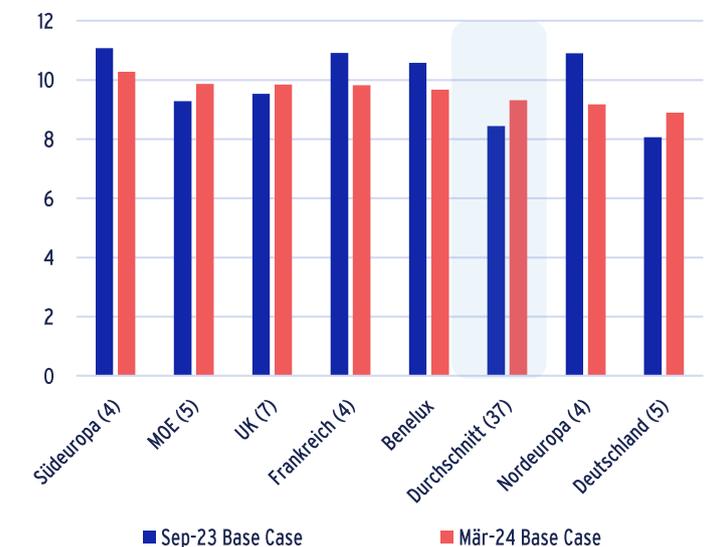
Quellen: INREV, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Logistik-Spitzenrenditen - 6 Länder (in %)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

Jährliche Spitzenrenditen im Logistiksektor insgesamt nach Land (2024-28, in %)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2024

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Real Estate Investment Manager¹ mit 78,8 Milliarden Euro an Assets under Management (Stand 31. März 2024). Mit über 900 Mitarbeitern und Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Singapur bietet AEW eine breite Palette an Immobilienanlagen, darunter Poolfonds, Individualfonds und REITS über das gesamte Spektrum an Investmentstrategien. AEW ist die Real Estate Investment Management Plattform von Natixis Investment Managers, einem der weltweit größten Vermögensverwalter.

In Europa managt AEW ein Immobilienvermögen in Höhe von 37,2 Milliarden Euro, welches in Fonds und Separate Accounts gebündelt ist (Stand 31. März 2024). AEW beschäftigt europaweit über 515 Mitarbeiter an zwölf Standorten und kann einen langen Track Record in der erfolgreichen Umsetzung von Core, Value Add und opportunistischen Investmentstrategien für seine Kunden vorweisen. Das Transaktionsvolumen (Käufe und Verkäufe in ganz Europa) der vergangenen fünf Jahren beläuft sich auf 18,5 Milliarden Euro.

KONTAKT RESEARCH & STRATEGY



HANS VRENSEN CFA ^{@2}, CRE
Head of Research & Strategy
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



IRÈNE FOSSÉ MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 07
irene.fosse@eu.aew.com



ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA ^{@2}
Associate
Tel. +44 (0)78 8783 3872
alexey.zhukovskiy@eu.aew.com



KEN BACCAM MSC
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



RUSLANA GOLEMDJIEVA
Analyst
Tel. +44 (0)20 7016 4832
ruslana.golemdjieva@eu.aew.com



ISMAIL MEJRI
Analyst
Tel. +33 (0) 1 78 40 39 81
ismail.mejri@eu.aew.com

KONTAKT INVESTOR RELATIONS



ALEX GRIFFITHS
Managing Director
Tel. +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com



BIANCA KRAUS
Managing Director
Tel. +49 893 090 80 710
bianca.kraus@eu.aew.com



MATILDA WILLIAMS
Director
Tel. +44 (0)7795 374 668
matilda.williams@eu.aew.com



EMMANUEL BRECHARD
Director
Tel. +33 (0)1 78 40 95 53
emmanuel.brechard@eu.aew.com

LONDON

AEW
Level 42, 8 Bishopsgate
London EC2N 4BQ
UNITED KINGDOM

PARIS

AEW
43 Avenue Pierre-Mendès France
75013 Paris
FRANKREICH

DÜSSELDORF

AEW
Steinstraße, 1-3
D-40212 Düsseldorf
DEUTSCHLAND

Diese Veröffentlichung dient als Informationsquelle, die Investoren bei ihren eigenen Anlageentscheidungen unterstützen soll, und stellt keine Anlageberatung für einen bestimmten Anleger dar. Hierin beschriebene Anlagen und Empfehlungen sind eventuell nicht für alle Anleger geeignet. Leser müssen sich ihr eigenes unabhängiges Urteil im Hinblick auf die Eignung dieser Anlagen und Empfehlungen vor dem Hintergrund ihrer eigenen Anlageziele, ihrer Erfahrung, ihres Steuerstatus und ihrer Finanzlage bilden. Diese Veröffentlichung basiert auf ausgewählten Quellen, die aus unserer Sicht verlässlich sind; es wird jedoch weder im Hinblick auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin vorgestellten Informationen noch anderweitig diesbezüglich eine Gewährleistung oder Garantie abgegeben. Hierin geäußerte Meinungen stellen die aktuelle Einschätzung des Autors dar. Sie stellen nicht zwangsläufig die Meinung von AEW, Tochtergesellschaften von AEW oder anderen mit AEW verbundenen Unternehmen der AEW-Gruppe dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenem Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Informationen in diese Veröffentlichung aufzunehmen, können manchmal Fehler oder Auslassungen auftreten. AEW lehnt ausdrücklich jede Haftung ab, gleich, ob es sich um vertragliche, deliktische, Gefährdungs- oder anderweitige Haftung handelt, und zwar für aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung entstehende unmittelbare und mittelbare Schäden oder entstehenden Ersatz für beiläufig entstandenen Schaden oder Folgeschaden, verschärften Schadenersatz oder Schadenersatz für einen konkreten Schaden. Dieser Bericht darf ohne die ausdrückliche schriftliche Erlaubnis von AEW nicht vervielfältigt oder an eine andere Partei übermittelt oder weitergegeben werden. Zu AEW gehören die AEW Capital Management, L.P. in Nordamerika und ihre 100%igen Tochtergesellschaften, die AEW Global Advisors (Europe) Ltd. und die AEW Asia Pte. Ltd sowie das verbundene Unternehmen AEW SA und deren Tochtergesellschaften. Es gibt keine Garantie, dass Vorhersagen, Projektionen oder Prognosen eintreten werden.

¹Quelle: Institutional Real Estate Inc., Global Investment Managers 2023 Special Report
²CFA® und Chartered Financial Analyst® sind eingetragene Handelsmarken des CFA Institute

