

Monatlicher Research Report

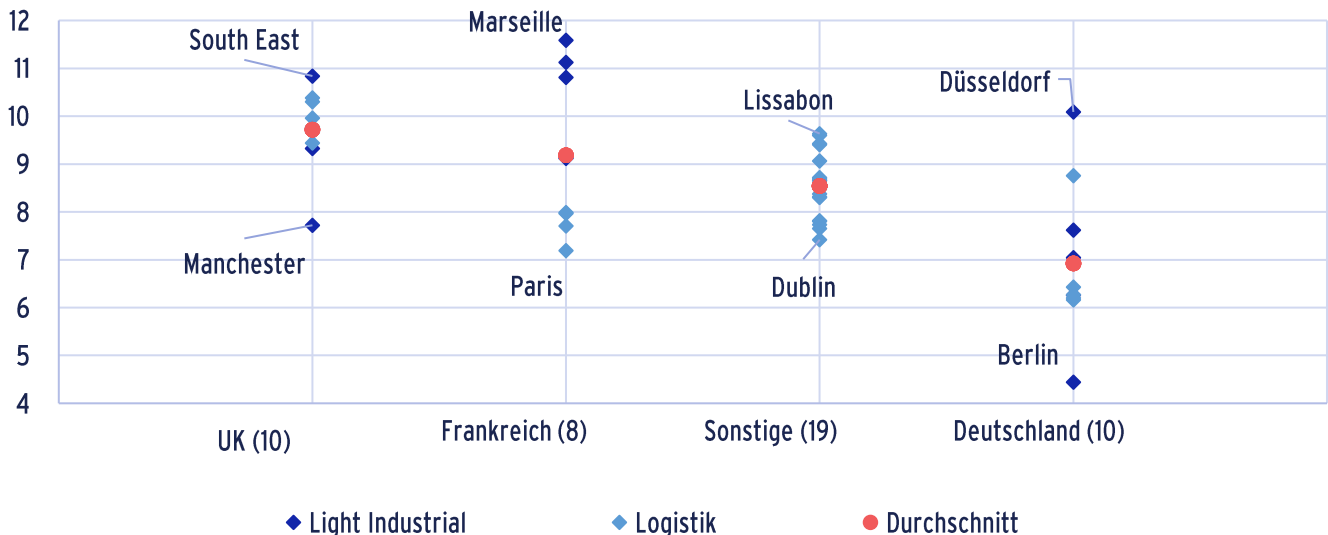
MAI 2026

MAI 2026

NEUE NACHFRAGETREIBER IM LOGISTIKSEKTOR KOMPENSIEREN AUSWIRKUNGEN DES IRAN-KONFLIKTS

- Ungeachtet kurzfristiger Kostenbelastungen durch den anhaltenden Konflikt im Nahen Osten wird erwartet, dass sich der langfristige Erholungstrend des europäischen Prime-Logistikmarktes behauptet und weiterhin auf Kurs bleibt. Zusätzliche Nachfrageimpulse könnten entstehen, da Nutzer ihre Lieferkettenstrategie zunehmend von „Just-in-Time“ auf „Just-in-Case“ umstellen und hierfür zusätzliche Flächen zur Lagerhaltung benötigen.
- Die aktuellen BIP-Wachstumsprognosen zeigen gegenüber unserem Base Case lediglich einen sehr moderaten negativen Effekt von rund 10 Basispunkten p. a., mit begrenzten Auswirkungen auf langfristige Inflation und Anleiherenditen. Unser Negativszenario berücksichtigt hingegen einen möglichen länger anhaltenden Konflikt, der zu deutlich geringerem Wirtschaftswachstum sowie höheren Inflations- und Anleiherenditen führen würde.
- Der E-Commerce-Sektor bleibt ein wesentlicher Nachfragetreiber, jedoch entfallen inzwischen 44 % der Flächenumsätze auf Third-Party-Logistics-Anbieter (3PL). Der Wettbewerb und die damit verbundene Konsolidierung im 3PL-Sektor dürften sich verstärken, insbesondere infolge des jüngsten Markteintritts von Amazon in diesem Bereich. Darüber hinaus spiegelt die steigende Nachfrage aus dem verarbeitenden Gewerbe Europas zunehmenden Fokus auf strategische Souveränität in den Bereichen Verteidigung, Pharma und Energie wider.
- Jüngste Steueränderungen für Direktlieferungen an Endkunden außerhalb der EU haben bereits dazu geführt, dass chinesische und andere internationale Einzelhändler verstärkt auf Großimporte und lokale EU-Fulfillment-Hubs umstellen, um Kosten zu senken und die operative Kontrolle zu verbessern.
- Die kurzen Entwicklungszyklen im Logistiksegment ermöglichen eine schnelle Anpassung an Nachfrageveränderungen. Während die Covid-19-Pandemie in den Jahren 2021-2022 zu einer starken Flächennachfrage führte und die Leerstandsquote auf 2,4 % sinken ließ, erhöhte das steigende Angebot zwischen 2023 und 2025 die Leerstandsquote auf 5,4 %. Für die Zukunft wird ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage erwartet; die Leerstandsquote dürfte bis 2030 auf 4,3 % zurückgehen.
- Unsere aktuelle Base Case-Prognose für den Zeitraum 2026-2030 erwartet sowohl für die 35 analysierten Logistikmärkte als auch für die 12 Light-Industrial-Märkte ein durchschnittliches Prime-Mietwachstum von 2,3 % p. a.. Die Auswirkungen des Negativszenarios auf das Mietwachstum dürften dabei begrenzt bleiben.
- Wie auch in anderen Immobiliensegmenten führten höhere Zinsen zu einem Anstieg der Prime-Logistikrenditen von 3,7 % auf 5,3 %. Nach der Neubewertung der Märkte in den Jahren 2022-2024 und vor dem Hintergrund unseres angepassten Base Case mit geringerer Renditekompression bei Staatsanleihen wird erwartet, dass sich die Prime-Logistikrenditen bis 2030 lediglich um 20 Basispunkte verringern. Damit werden künftig vor allem laufende Erträge und Mietwachstum die Gesamrenditen bestimmen.
- Die gesamten ungehebelten Renditen (unlevered returns) über 35 europäische Logistikmärkte hinweg werden in unserem Base Case vom März 2026 für den Zeitraum 2026-2030 auf durchschnittlich 8,5 % p. a. geschätzt – unter der Annahme, dass es zu keinem langanhaltenden Konflikt im Nahen Osten kommt. Die höchsten Gesamrenditen werden dabei in den britischen Märkten mit 9,9 % p. a. sowie in den CEE-Märkten (Central & Eastern Europe) mit 9,1 % p. a. erwartet.
- Die prognostizierten jährlichen Renditen für die von uns analysierten Logistik- und Light-Industrial-Märkte reichen von 4,4 % in Berlin bis 11,2 % in Marseille – eine Spanne von rund 7 Prozentpunkten. Light-Industrial-Märkte zeigen dabei im Vergleich zum klassischen Logistiksegment eine bemerkenswerte Widerstandsfähigkeit. Für die Optimierung risikoadjustierter Renditen bleiben die gezielte Auswahl lokaler Märkte, ausreichender investierbarer Bestand sowie eine hohe Marktliquidität entscheidend.

GESAMTRENDITEN EUROPÄISCHE SPITZENMÄRKTE LOGISTIK & LIGHT INDUSTRIAL - VERTEILUNG NACH LAND (2026-30, IN % P.A.)



MAKROÖKONOMISCHES UMFELD: NAHOSTKONFLIKT KÖNNTE NACHFRAGE NACH LOGISTIKFLÄCHEN ERHÖHEN

NAHOSTKONFLIKT BEEINFLUSST ENERGIEPREISE UND INFLATION

- Am 28. Februar 2026 führten die USA und Israel überraschende Luftangriffe auf den Iran durch. Nach iranischen Gegenmaßnahmen weitete sich der militärische Konflikt im März auf weitere Golfstaaten aus.
- Infolgedessen wurde der Zugang zur Straße von Hormus eingeschränkt, da Versicherungen deutlich teurer geworden sind und Reedereien ihre Schiffe, Besatzungen und Ladungen keinem erhöhten Risiko aussetzen wollen.
- Da rund 20 % der weltweiten Rohöl- und Erdgas Transporte über diese Meerenge abgewickelt werden, sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Dies dürfte zu einem Anstieg der Verbraucherpreise (CPI) führen.
- Bislang blieb der Einfluss auf die Inflation jedoch begrenzt, da verschiedene Regierungen strategische Ölreserven freigegeben haben und es Zeit benötigt, bis sich Energiepreisschocks vollständig in den Verbraucherpreisindizes niederschlagen.
- Derzeit wird davon ausgegangen, dass der Preisschock vorübergehend und weniger gravierend ausfällt als nach der Ukraine-Invasion 2022, die einen strukturellen Einschnitt in Europas Energieversorgung darstellte.
- Die vergleichsweise moderate Reaktion der Großhandelsstrommärkte auf die jüngsten Gaspreisanstiege ist auf den höheren Anteil erneuerbarer Energien sowie auf verstärkte Absicherungsstrategien der Versorgungsunternehmen zurückzuführen.

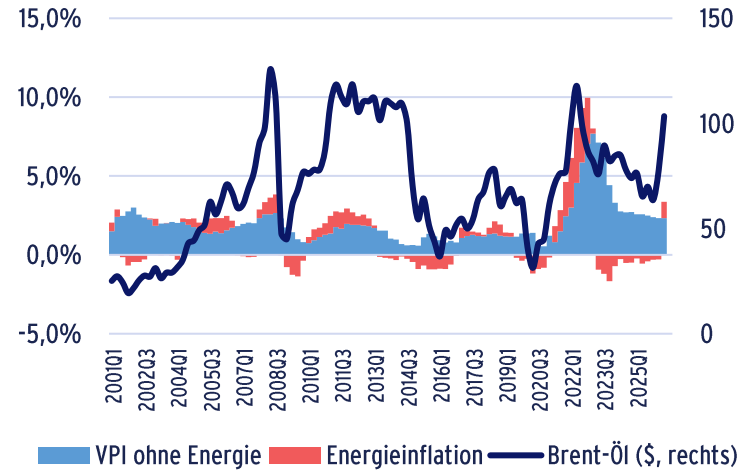
NEGATIVSZENARIO BLEIBT TROTZ ANHALTENDEM KONFLIKT UNWAHRSCHEINLICH

- Angesichts der Unsicherheit über Dauer und Auswirkungen des aktuellen Nahostkonflikts ist es sinnvoll, unseren Base Case im relativen Kontext zu betrachten.
- Die jüngsten Aktualisierungen von Oxford Economics, welche die ersten drei Monate des Konflikts berücksichtigen, zeigen lediglich moderate Auswirkungen auf das BIP-Wachstum, jedoch keine wesentlichen Effekte auf Inflation oder langfristige Anleiherenditen bis 2030.
- Kurzfristige Auswirkungen bleiben dabei unberücksichtigt, was angesichts der typischen Haltedauer institutioneller Investoren angemessen erscheint.
- Unser Negativszenario vom März 2026 bietet ausreichend Spielraum und unterstellt einen Rückgang des Wirtschaftswachstums um 50 %, einen Anstieg der Inflation um 33 % sowie einen Anstieg der Anleiherenditen bis 2030 um 15 %.
- Mit anderen Worten: Der Konflikt müsste erneut eskalieren und langfristig die Fähigkeit der Golfstaaten beeinträchtigen, Öl- und Gaslieferungen wieder vollständig aufzunehmen.
- Auf Basis der bisherigen Ereignisse bleibt unser Negativszenario vom März 2026 weiterhin wenig wahrscheinlich, könnte jedoch auch andere unerwartete politische oder naturbedingte Risiken abbilden.

UNSICHERHEIT VERSTÄRKT DEN FOKUS DER NUTZER AUF „JUST-IN-CASE“-STRATEGIEN

- Trotz anhaltender Diskussionen über Zölle hat sich der starke Anstieg der Trade Policy Uncertainty (TPU) wieder abgeschwächt, nachdem die USA von ihren ursprünglichen Ankündigungen teilweise zurückgerudert sind.
- Der Anstieg des Global Supply Chain Pressure Index (GSCPI) bestätigt jedoch die zunehmenden Belastungen der Lieferketten infolge der jüngsten Entwicklungen im Nahostkonflikt.
- Da sowohl die Straße von Hormus als auch der Suezkanal nur eingeschränkt nutzbar bleiben, werden Handelsströme zunehmend umgeleitet.
- Dies wird kurzfristig zu einer Verlagerung der Container-Nachfrage und der Hafenkapazitäten führen und zusätzlichen Druck auf globale Lieferketten ausüben.
- Trotz der rückläufigen handelspolitischen Unsicherheit könnte der höhere GSCPI kurzfristig das Vertrauen europäischer Nutzer von Logistikflächen belasten, da viele Unternehmen ihre Expansionspläne vorerst zurückstellen, bis mehr Klarheit herrscht.
- Auch wenn die Unsicherheit im Zusammenhang mit Zöllen nachgelassen hat, dürften europäische Logistiknutzer ihren strategischen Fokus weiter von „Just-in-Time“ auf „Just-in-Case“ verlagern, um die Kontinuität ihrer Lieferketten sicherzustellen.
- Dieser Fokus auf höhere Lagerbestände könnte die Nachfrage nach zusätzlichen Logistikflächen weiter erhöhen.

CPI-INDEX & ENERGIEKOMPONENTEN IN DER EUROZONE (IN %, LINKS) UND BRENT-ÖLPREIS (\$ / BARREL, RECHTS)



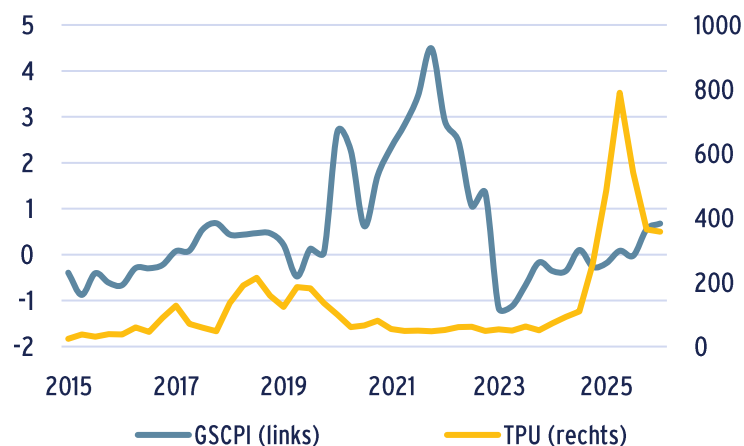
Quellen: Oxford Economics, Investing.com und AEW Research & Strategy Stand Q1 2026

MAKROANNAHMEN FÜR VERSCHIEDENE 20-LÄNDER-DURCHSCHNITTSSZENARIEN

	Sep-25 Base Case	Mär-26 Base Case	OE 18.-Mai- 26	Mär-26 Negativsze- nario
Durchschnittliche jährliche Inflation 2026-30	2,1%	2,1%	2,1%	2,8%
10-Jahres-Staatsanleiherendite, Q4 2030	3,4%	3,5%	3,5%	3,9%
Jährliches BIP-Wachstum 2026-30	1,5%	1,5%	1,4%	0,7%

Quellen: Oxford Economics und AEW Research & Strategy Stand Q1 2026

GLOBALER LIEFERKETTENDRUCK-INDEX (GSCPI, LINKS) & TRADE POLICY UNCERTAINTY INDEX (TPU-INDEX, RECHTS)



Quellen: Oxford Economics, Trade Policy Uncertainty Index, AMEC und AEW Research & Strategy Stand Q1 2025

MIETERMARKT: AUSGEWOGENERE NACHFRAGE UND ANGEBOT LASSEN DIE LEERSTANDSRATEN SINKEN

BREIT ABGESTÜTZTE NACHFRAGE STÜTZT DEN LOGISTIKFLÄCHENUMSATZ

- Der E-Commerce-Sektor war insbesondere während der Covid-19-Jahre 2020–2021 ein zentraler Treiber der Flächennachfrage im Logistiksegment. Ein genauerer Blick zeigt jedoch, dass die Nachfrage nach Logistikflächen inzwischen auf einer deutlich breiteren Basis steht.
- Third-Party-Logistics-Anbieter (3PL) repräsentieren im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre rund 44 % des jährlichen Flächenumsatzes, da Unternehmen Logistikdienstleistungen zunehmend auslagern, um ihre operative Flexibilität und Kapitaleffizienz zu erhöhen.
- Als Reaktion auf den zunehmenden Wettbewerb durch chinesische und andere Plattformen im Kerngeschäft des E-Commerce hat Amazon kürzlich neue 3PL-Dienstleistungen angekündigt.
- Der verschärfte Wettbewerb im 3PL-Sektor hat bereits eine Konsolidierungswelle ausgelöst, darunter Transaktionen wie DB Schenker / DSV sowie DHL / Evri, was einen Teil des zusätzlichen Wachstums durch Amazon kompensieren könnte.
- Die steigende Nachfrage aus dem verarbeitenden Gewerbe spiegelt Europas Bestrebungen wider, die industrielle Souveränität in Bereichen wie Verteidigung, Pharma, erneuerbare Energien und Mikroelektronik zu stärken.

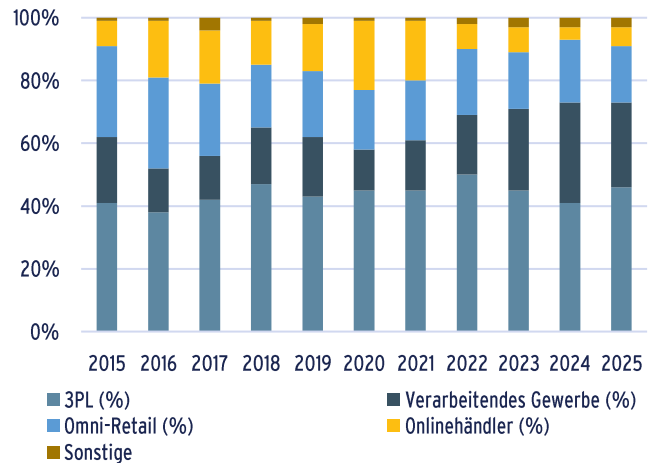
ÄNDERUNGEN BEI DEN ZÖLLEN SOLLEN NACHFRAGE CHINESISCHER ONLINEHÄNDLER EINDÄMMEN

- Bis vor Kurzem wurden die meisten Onlinebestellungen aus China über klassische Postsysteme und 3PL-Anbieter abgewickelt. Änderungen bei den Einfuhrzöllen für Kleinsendungen werden dieses Modell künftig beeinflussen.
- Bis 2023 haben chinesische Onlinehändler wie Shein, AliExpress und Temu ihre Lagerflächen in europäischen Gateway- und Niedrigkostenstandorten – insbesondere in Polen, den Niederlanden und Belgien – deutlich ausgebaut.
- Im Jahr 2024 beschleunigte sich diese Expansion nochmals im Vorfeld der für 2026 geplanten EU-Zoll- und Mehrwertsteuerreformen, wobei der zusätzliche Flächenbedarf insbesondere in Deutschland, Frankreich und Spanien zunahm.
- Der Zeitraum 2025–2027 dürfte die entscheidende Phase des Netzwerkaufbaus darstellen: Große Plattformen stellen auf Großimporte und lokale EU-Fulfillment-Strukturen um und sichern sich eigene zentrale Distributionsstandorte, um Kosten zu reduzieren und die operative Kontrolle zu verbessern.
- Nach 2028 dürfte sich der Anteil der jährlichen Neuanmietungen wieder abschwächen, da die Kernnetzwerke dann weitgehend aufgebaut sind und künftig vor allem Optimierung und Vertragsverlängerungen im Vordergrund stehen werden.

LEERSTANDSQUOTE IM LOGISTIKSEGMENT DÜRFTE NACH 2026 ZURÜCKGEHEN

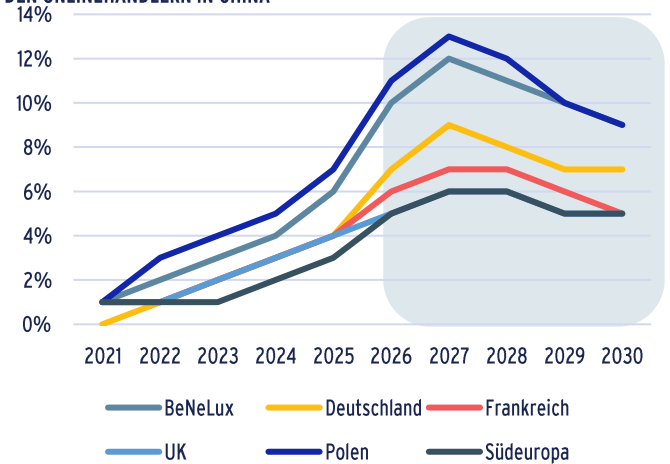
- Projektentwickler reagierten auf den starken Nachfrageanstieg der Jahre 2020–2021, als pandemiebedingte Lieferkettenprobleme viele Nutzer dazu zwangen, auf „Just-in-Case“-Strategien umzusteigen.
- Zwischen 2023 und 2025 traf dieses erhöhte Angebot jedoch auf eine rückläufige Flächennachfrage, wodurch die Leerstandsquote von ihrem historischen Tiefstand von 2,4% im Jahr 2022 auf 5,4% anstieg.
- Künftig dürfte das Neubauangebot jedoch zurückgehen, da die Profitabilität von Projektentwicklungen unter höheren Materialkosten (u. a. Diesel, Stahl und Zement), steigenden Lohnkosten sowie niedrigeren Kapitalwerten leidet.
- Für die kommenden Jahre wird daher ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage erwartet, wodurch die Leerstandsquote bis 2030 schrittweise auf 4,3% sinken dürfte.
- Da der Sektor weiterhin mit Lieferkettenstörungen infolge des Ukraine-Kriegs, von Handelszöllen und des Nahostkonflikts konfrontiert ist, haben viele Nutzer bislang eine „Wait-and-See“-Strategie verfolgt.
- Mit abnehmender Flächenverfügbarkeit könnten jedoch zahlreiche Unternehmen gezwungen sein, neue Flächen anzumieten, um ihre Geschäftspläne umsetzen zu können.
- Diese Faktoren dürften künftig das Mietwachstum in den wichtigsten europäischen Logistikmärkten unterstützen.

ANTEIL FLÄCHENUMSATZ NACH SEKTOR IN % DES JAHRESGESAMTUMSATZES (13 LÄNDERN)



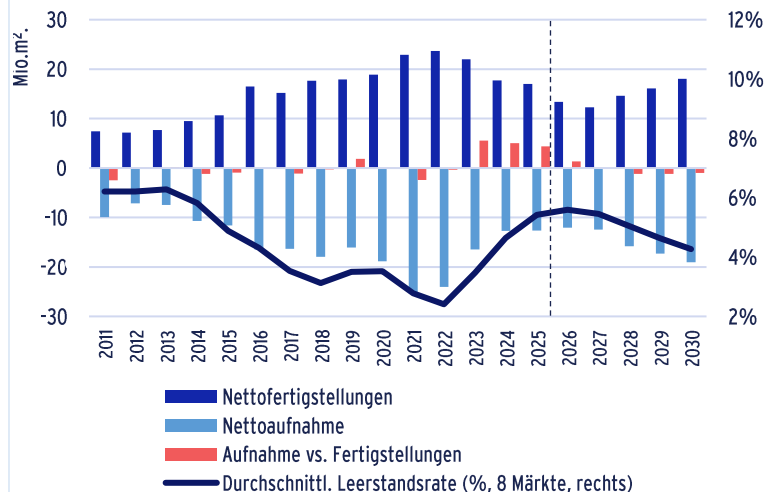
Quellen: JLL Research und AEW Research & Strategy Stand Q1 2026

ANTEIL DES JÄHRLICHEN LOGISTIKFLÄCHENUMSATZES AN DEM ONLINEHANDEL & DEN ONLINEHÄNDLERN IN CHINA



Quellen: CBRE, JLL, AEW Research & Strategy; indikative Schätzungen auf Basis von Markttrends und jüngsten Expansionsaktivitäten chinesischer Online-Plattformen Stand Q1 2026

NETTOAUFNAHME IM LOGISTIKSEKTOR* GEGENÜBER FERTIGSTELLUNGEN UND LEERSTANDSRATEN IN EUROPA**



* Nettoaufnahme = Veränderung im vermieteten Flächenbestand
 ** Deutschland, Frankreich, UK, Polen, Niederlande, Tschechische Republik, Italien, Spanien, Belgien

Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2026

STABILES MIETWACHSTUM IN LOGISTIK- UND LIGHT-INDUSTRIAL-MÄRKTEN

- Unsere aktuelle Base Case-Prognose für den Zeitraum 2026–2030 erwartet für die 35 analysierten Logistikmärkte sowie die 12 Light-Industrial-Märkte ein durchschnittliches Prime-Mietwachstum von 2,3% p. a.
- Die stabile Entwicklung in den wichtigsten europäischen Ländern und Teilregionen wird durch eine vergleichsweise enge Spanne von 2,0 % bis 2,6 % p. a. bestätigt - und liegt damit über dem Inflationsziel von 2 %.
- Spanien weist die höchsten prognostizierten Mietwachstumsraten im Logistiksegment auf, gefolgt vom Vereinigten Königreich.
- Die Regionen CEE (Mittel- und Osteuropa), Frankreich sowie die nordischen Länder dürften ein Mietwachstum knapp unter dem europäischen Durchschnitt verzeichnen.
- Die erwartete zyklische Erholung des verarbeitenden Gewerbes in Deutschland sowie die zunehmende Bedeutung verteidigungsbezogener Aktivitäten dürften das Mietwachstum im Light-Industrial-Segment zusätzlich unterstützen.
- Unsere moderaten Wachstumsprognosen spiegeln sowohl die mittelfristige Widerstandsfähigkeit der Nutzernachfrage als auch die begrenzte Neubaupipeline wider.
- Zudem treten Rechenzentren (Data Centers) zunehmend in Konkurrenz zur klassischen Logistiknutzung und treiben insbesondere die Preise für erschlossene Grundstücke und Energie weiter nach oben, was die Profitabilität von Projektentwicklungen zusätzlich belastet.
- Das zukünftige Neubauangebot im Logistiksegment dürfte dadurch negativ beeinflusst werden.

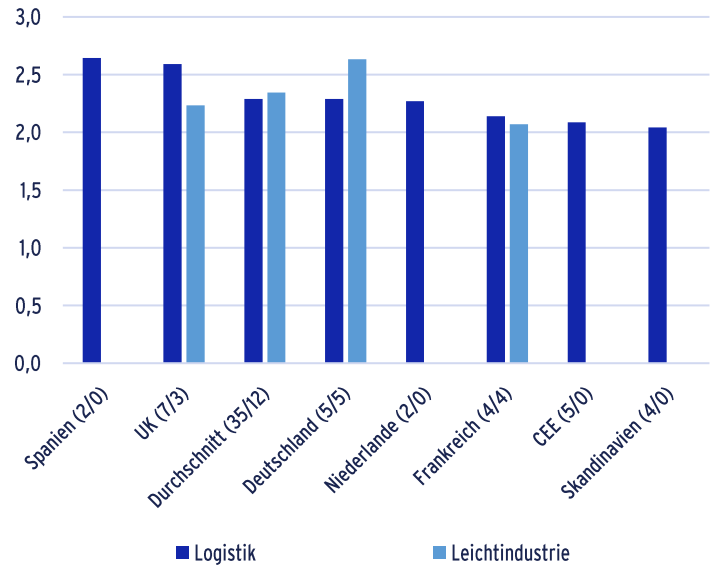
PRIME-LOGISTIKMIETEN DÜRFTEN AUF VORKRISENNIVEAU ZURÜCKKEHREN

- Die Entwicklung der indexierten Prime-Mieten verdeutlicht den positiven Effekt der Covid-bedingten Lockdowns 2020–2021 auf die meisten europäischen Logistikmärkte.
- Die europäischen Prime-Logistikmieten stiegen im Zeitraum 2020–2023 um nahezu 40 %, während die Mieten im Vereinigten Königreich im selben Zeitraum um fast 50 % zulegten.
- Die spanischen Märkte profitierten weniger stark von diesem Effekt, da die Leerstandsquoten dort bereits früher als in anderen Märkten angestiegen waren.
- Da die Leerstandsquoten seit 2023 in immer mehr europäischen Märkten zugenommen haben, orientieren sich unsere Mietwachstumsprognosen für die Mehrheit der Märkte wieder stärker an den Vorkrisentrends vor Covid-19.
- Die steigenden Kosten der Projektentwickler könnten künftig zudem einen stärkeren Einfluss auf die Mietpreisbildung haben - insbesondere bei Built-to-Suit-Projekten, bei denen zur Sicherstellung einer Mindestmarge höhere Mieten erforderlich sein könnten als ursprünglich vereinbart.

PRIME-MIETEN IM LIGHT-INDUSTRIAL-SEGMENT MIT STÄRKEREN WACHSTUMSPERSPEKTIVEN

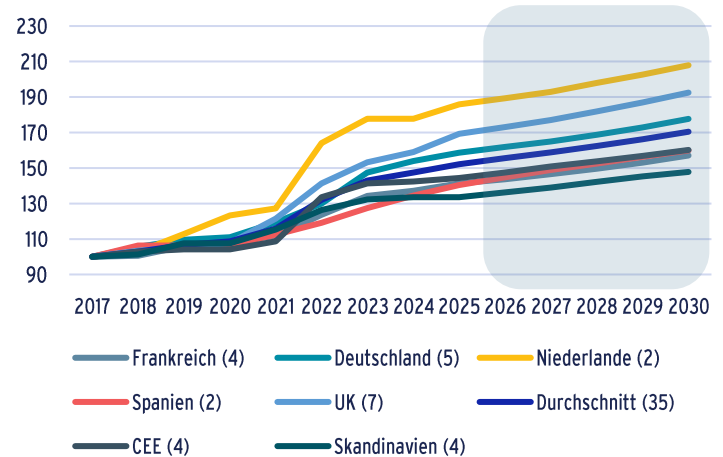
- Ein genauerer Blick auf unsere Prognosen für Light-Industrial-Mieten zeigt ebenfalls einen positiven Wachstumstrend.
- Sehr niedrige Leerstandsquoten im Vereinigten Königreich und in Deutschland, kombiniert mit einer hohen Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Gebäuden, treiben diese Mietwachstumsperspektiven.
- Das erwartete Wachstum der europäischen Verteidigungs- und Pharmaindustrie dürfte zusätzliche Nachfrage von kleineren Unternehmen erzeugen, die größere Unternehmen dieser Branchen mit Dienstleistungen und Komponenten beliefern.
- Die vergleichsweise höhere Leerstandsquote in Paris sowie das hohe Mietniveau, das die Erschwinglichkeit beeinträchtigt, erklären das moderatere Mietwachstum in der Region, die mehr als ein Drittel des französischen BIP repräsentiert.
- Der Trend zur Reindustrialisierung Europas sowie Infrastrukturprojekte wie Grand Paris Express könnten die Nachfrage nach Light-Industrial-Flächen langfristig weiter steigern und zusätzliches Mietwachstum unterstützen.

JAHRESZUWACHS DER LOGISTIK-SPITZENMIETEN IM AUSGANGSSZENARIO (2026-30, PER ANNUM, IN %)



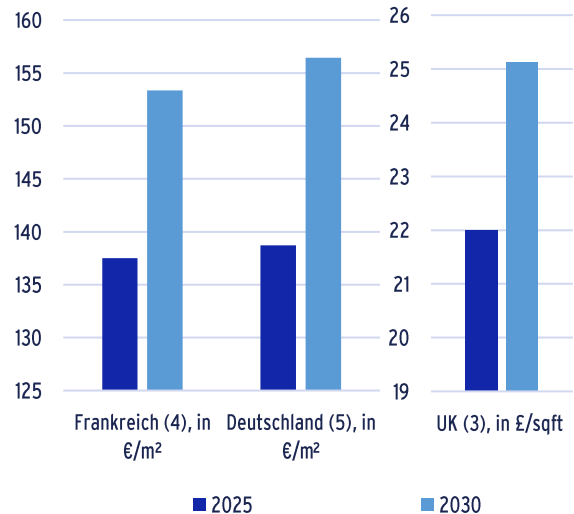
Quellen: CBRE/JLL, AEW Research & Strategy Stand Q1 2026

MIETZUWACHS IM SPITZENLOGISTIKSEKTOR (GRUNDLAGE 100 = 2017)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2025

MIETZUWACHS IM SPITZENLEICHTINDUSTRIESEKTOR (GRUNDLAGE 100 = 2017)



Quellen: CBRE/JLL, AEW Research & Strategy Stand Q1 2026

INVESTMENTMARKT: RENDITEPROGNOSEN PROFITIEREN VON SOLIDEN LAUFENDEN ERTRÄGEN & MARKTMIEZUWACHS

LOGISTIK-INVESTITIONSMARKT: TEMPORÄRE VERLANGSAMUNG TROTZ POSITIVER FUNDAMENTALDATEN

- Das europäische Transaktionsvolumen über alle wesentlichen Immobiliensegmente hinweg belief sich im Gesamtjahr 2025 auf 209 Mrd. €, davon entfielen rund 18 % bzw. 41 Mrd. € auf Logistikimmobilien.
- Im ersten Quartal 2026 hat der Konflikt im Nahen Osten die Verhandlungen am Investmentmarkt belastet, da insbesondere fremdfinanzierte Käufer bemüht waren, die gestiegenen Swap-Sätze und die daraus resultierenden höheren Finanzierungskosten neu einzupreisen.
- Infolge dieser Neuverhandlungen und Verzögerungen sind die quartalsweisen Investitionsvolumina im Industrie- und Logistiksegment laut RCA/MSCI im ersten Quartal 2026 um 24 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen.
- Dennoch dürfte die M&A-Aktivität anhalten, da Käufer versuchen, Arbitragemöglichkeiten zwischen Buchwerten an den öffentlichen und privaten Märkten zu nutzen.
- Sobald das Vertrauen der Investoren zurückkehrt, dürften die Transaktionsvolumina wieder dem allgemeinen Erholungstrend folgen. Sollte es Fortschritte bei Friedensverhandlungen geben, könnte dies bereits in der zweiten Jahreshälfte 2026 eintreten.

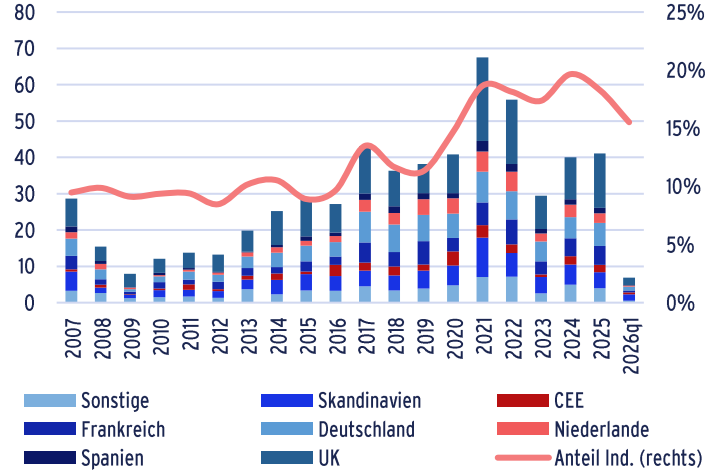
MODERATE RENDITEKOMPRESSION BEI PRIME-LOGISTIKIMMOBILIEN ERWARTET

- Die höheren Zinsen haben die durchschnittlichen Prime-Logistikrenditen über die 35 analysierten Märkte hinweg von 3,7 % auf 5,3 % steigen lassen.
- Dieser Renditeanstieg um 160 Basispunkte im Zeitraum 2022–2024 wurde lediglich vom Bürosegment übertroffen, wo die Renditen um 190 Basispunkte zunahmen.
- Nach der Neubewertung der Märkte in den Jahren 2022–2024 gingen die Logistikrenditen im Jahr 2025 bereits um 7 Basispunkte zurück und dürften bis 2030 um weitere 20 Basispunkte sinken.
- Zum Jahresende 2025 lagen die Prime-Logistikrenditen in den CEE-Märkten sowie im Vereinigten Königreich mit 6,2 % bzw. 5,2 % weiterhin über dem europäischen Durchschnitt.
- Für die britischen Märkte wird in den kommenden fünf Jahren eine überdurchschnittliche Renditekompression von rund 40 Basispunkten erwartet.
- Andere führende europäische Logistikmärkte dürften im selben Zeitraum lediglich eine moderate Renditekompression von 10 bis 20 Basispunkten verzeichnen.
- Die Auswirkungen des Nahostkonflikts könnten die Renditekompression kurzfristig verzögern, da Marktstimmung und Liquidität vorübergehend belastet werden. Dennoch bleibt unser Base Case über den Fünfjahreszeitraum hinweg weiterhin das wahrscheinlichste Szenario.

RENDITEN IM DEUTSCHEN LIGHT-INDUSTRIAL-SEGMENT STEIGEN WEITER, WÄHREND FRANKREICH UND UK KOMPRIMIEREN

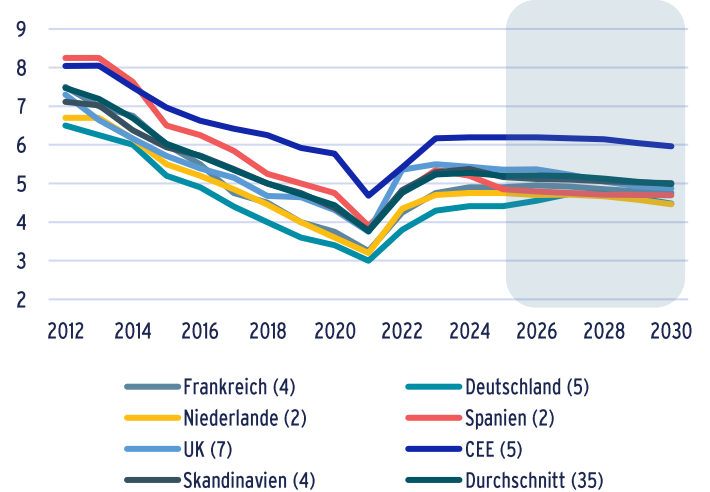
- Wie auch in anderen Immobiliensegmenten haben die erhöhten Zinsen der vergangenen drei Jahre die Prime-Renditen im Light-Industrial-Segment über die 16 analysierten Märkte hinweg von 4,3 % auf 5,6 % steigen lassen.
- Nach der Neubewertung 2022–2024 unterstellt unser Base Case eine gewisse Entspannung bei den Anleiherenditen. Dennoch dürften die Prime-Renditen im Light-Industrial-Segment bis 2030 im Durchschnitt nur um rund 5 Basispunkte sinken.
- Die stärkste Renditekompression wird für die britischen Light-Industrial-Märkte erwartet, wo die Renditen bis 2030 um nahezu 40 Basispunkte zurückgehen dürften.
- Es folgen die französischen Märkte, für die eine Renditekompression von mehr als 30 Basispunkten erwartet wird. Gleichzeitig könnte sich dort die Polarisierung zwischen modernen Objekten und älteren Sekundärimmobilien weiter verstärken.
- Im Gegensatz dazu wird für deutsche Light-Industrial-Märkte eine Renditeausweitung von rund 60 Basispunkten prognostiziert. Hauptgrund hierfür ist die erwartete Normalisierung des Renditeaufschlags zwischen Light-Industrial- und klassischen Logistikimmobilien.
- Dabei ist zu beachten, dass diese Prognosen teilweise eine Rückkehr zu den historischen Durchschnittsspannen zwischen den Renditen von Light-Industrial- und Logistikimmobilien widerspiegeln.

INVESTITIONSVOLUMEN EUROPA NACH SEKTOR (IN MRD. €)



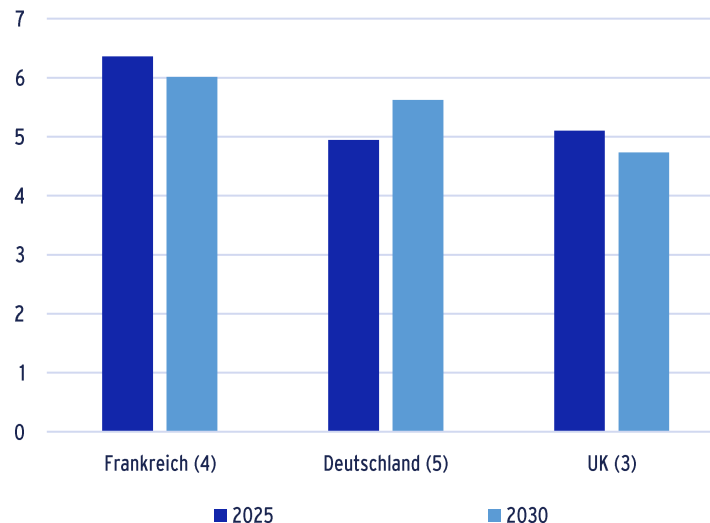
Quellen: RCA/MSCI, AEW Research & Strategy Stand Q1 2025

LOGISTIK-SPITZENRENDITEN - SECHS EUROPÄISCHE SCHLÜSSELMÄRKTE (IN %)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2026

SPITZENRENDITEN LEICHTINDUSTRIE - EUROPÄISCHE SCHLÜSSELMÄRKTE (IN %)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2026

PROGNOSTIZIERTE GESAMTRENDITEN IM LOGISTIKSEGMENT BEI 8,5 % P. A.

- Die Gesamttrenditen über die von uns analysierten 35 europäischen Logistikmärkte werden in unserem Base Case vom März 2026 für den Zeitraum 2026-2030 auf 8,5 % p. a. geschätzt. Dies entspricht einem Anstieg um 60 Basispunkte gegenüber unserem Base Case vom März 2025 für denselben Zeitraum.
- Die höchsten Gesamttrenditen im Logistiksegment werden dabei in den britischen Märkten mit 9,9% p. a. sowie in den CEE-Märkten mit 9,1% p. a. erwartet.
- Unsere Prognosen für das erweiterte Universum von 12 Light-Industrial-Märkten in Großbritannien, den Niederlanden, Frankreich und Deutschland ergeben für denselben Zeitraum Gesamttrenditen von 8,8 % p. a.
- Die Gesamttrenditen im Light-Industrial-Segment liegen in den meisten Ländern weitgehend auf dem Niveau der klassischen Logistikrenditen. Eine Ausnahme bildet Frankreich, wo höhere Anfangsrenditen außerhalb des Großraums Paris die Light-Industrial-Renditen zusätzlich steigern.
- Die prognostizierten Renditen im britischen Light-Industrial-Segment liegen hingegen leicht unter denen von Prime-Logistikimmobilien, was vermutlich auf Unterschiede in der geografischen Abdeckung der beiden Segmente zurückzuführen ist.
- Light-Industrial-Immobilien konzentrieren sich typischerweise auf kleinere Flächeneinheiten und stärker urbane Standorte als klassische Prime-Logistikobjekte.

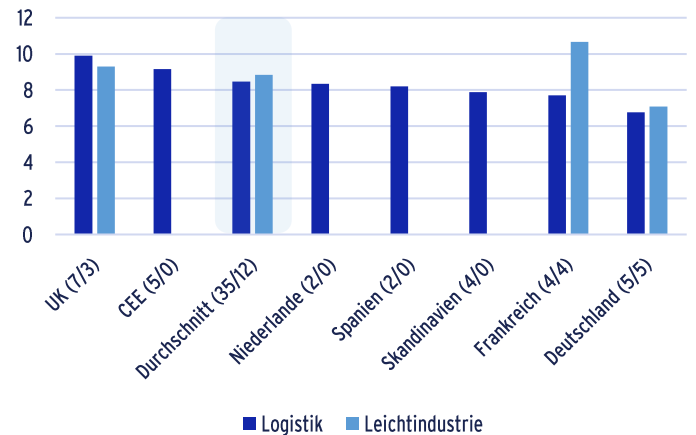
NEGATIVSZENARIO REDUZIERT BASE CASE-RENDITEN LEDIGLICH UM 1,1 % P. A.

- Im Base Case liegen die prognostizierten durchschnittlichen Prime-Logistikrenditen für den Zeitraum 2026-2030 bei 8,5 % p. a. Diese setzen sich zusammen aus 5,3 % p. a. laufender Ertragsrendite, 2,3 % p. a. Mietwachstum sowie 0,9 % p. a. aus Renditeverschiebungen (Yield Shift).
- Im Vergleich dazu ergibt unser Negativszenario eine Gesamttrendite von 7,4 % p. a., bestehend aus 5,5 % p. a. laufender Ertragsrendite, 2,5 % p. a. Mietwachstum sowie -0,6 % p. a. aus Renditeverschiebungen.
- Der Großteil der negativen Auswirkungen im Negativszenario resultiert aus einer temporären Renditeausweitung, die früh im Prognosezeitraum auftritt und sich im weiteren Verlauf teilweise wieder umkehrt.
- Insgesamt liegt die durchschnittliche Gesamttrendite im Negativszenario damit lediglich 1,1 % p. a. unter der Prognose des Base Case von 8,5 % p. a.
- Auf Länderebene fällt der negative Einfluss auf die Logistikrenditen im Negativszenario im Vereinigten Königreich am geringsten und in Deutschland am stärksten aus.
- Für deutsche Logistikmärkte wird sogar im Base Case mit einer gewissen Renditeausweitung gerechnet.

DEUTSCHLAND ZEIGT BREITESTES SPEKTRUM BEI LOKALEN MARKTRENDITEN

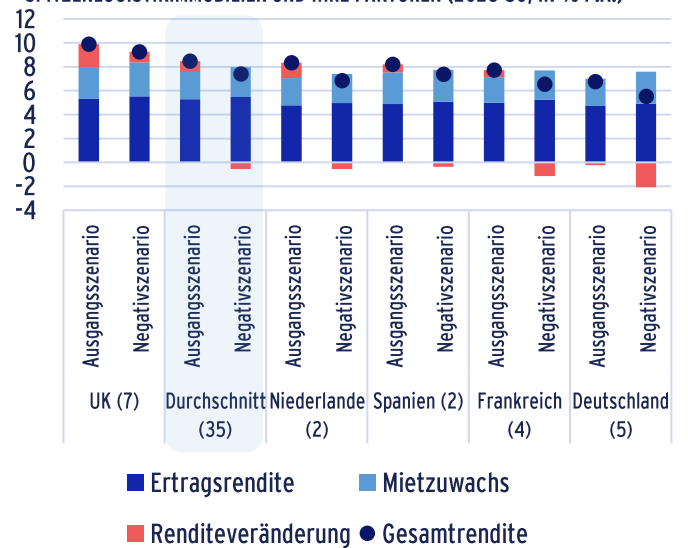
- Über die insgesamt 35 Logistik- und 12 Light-Industrial-Märkte hinweg reichen die prognostizierten Renditen von 4,4 % p. a. in Berlin bis zu 11,2 % p. a. für Light Industrial in Marseille – eine Spanne von nahezu 7 Prozentpunkten zwischen dem höchsten und niedrigsten Markt.
- Deutschland weist dabei die größte Spannbreite lokaler Marktrenditen auf – von 4,4 % p. a. bis 10,1 % p. a. –, dicht gefolgt von Frankreich mit einer Bandbreite von 7,2 % p. a. bis 11,2 % p. a.
- Die zehn analysierten britischen Märkte zeigen dagegen eine vergleichsweise enge Renditespanne zwischen 7,2 % p. a. und 10,9 % p. a., insbesondere wenn Manchester ausgeklammert wird.
- Überraschenderweise weisen die übrigen europäischen Märkte die geringste Renditespanne auf – zwischen 7,4 % p. a. und 9,4 % p. a. –, obwohl sie 19 der insgesamt 47 analysierten Marktsegmente umfassen.
- Dies bestätigt, dass eine reine Allokation nach Immobiliensegmenten und Ländern nicht zwangsläufig zu optimalen Ergebnissen für Investoren führt, die ihre risikoadjustierten Renditen maximieren möchten.
- Eine detaillierte Analyse der lokalen Marktdynamiken ist daher derzeit für Investoren im Logistik- und Light-Industrial-Segment entscheidend.

JÄHRLICHE SPITZENRENDITEN IM LOGISTIKSEKTOR INSGESAMT NACH LAND (2026-30, IN %)



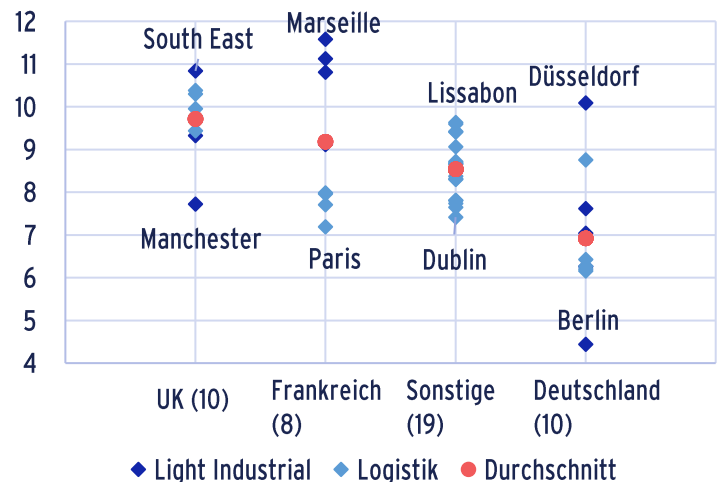
Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2026

PROGNOSTIZIERTE GESAMTRENDITE FÜR EUROPÄISCHE SPITZENLOGISTIKIMMOBILIEN UND IHRE FAKTOREN (2026-30, IN % P.A.)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2026

GESAMTRENDITEN EUROPÄISCHE SPITZENMÄRKTE LOGISTIK UND LEICHTINDUSTRIE - VERTEILUNG NACH LAND (2026-30, IN % P.A.)



Quellen: CBRE, AEW Research & Strategy, Stand Q1 2026

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Immobilien Investment- & Asset Manager mit 74,2 Milliarden Euro an Assets under Management (Stand 31. März 2026). Mit über 815 Mitarbeitern und Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Hong Kong 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 35,8 Milliarden Euro, welches in Fonds und Separate Accounts gebündelt ist (Stand 31. März 2026). AEW beschäftigt europaweit über 510 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 13 Milliarden Euro.

KONTAKT RESEARCH & STRATEGY



HANS VRENSEN CFA², CRE
Head of Research & Strategy
Tel. +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



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



ALEXEY ZHUKOVSKIY CFA²
Associate Director
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



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

KONTAKT INVESTOR RELATIONS



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



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



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

LONDON
AEW
Level 42, 8 Bishopgate
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: „2025 IREI.Q Real Estate Managers Guide“. Der jährlich von Institutional Real Estate, Inc. veröffentlichte Leitfaden ordnet Immobilienmanager nach dem Bruttoimmobilienwert der AUM (in Millionen USD) zum 31. Dezember 2024. ²CFA[®] und Chartered Financial Analyst[®] sind eingetragene Handelsmarken des CFA Institute.

[1] Stand: 31. März 2026. AEW umfasst (i) AEW Capital Management, L.P. und ihre Tochtergesellschaften und (ii) die verbundene Gesellschaft AEW Europe und ihre Tochtergesellschaften. AEW Europe und AEW Capital Management, L.P. gehören gemeinsam Natixis Investment Managers und arbeiten unabhängig voneinander. Das AEW AUM von insgesamt 74,2 Mrd. € umfasst 35,8 Mrd. € an Vermögenswerten, die von AEW Europe und ihren verbundenen Unternehmen verwaltet werden, 2,4 Mrd. € an regulatorischen Vermögenswerten, die von AEW Capital Management, L.P., verwaltet werden, und 36,0 Mrd. € an Vermögenswerten, für die AEW Capital Management, L.P. und seine verbundenen Unternehmen (i) Anlagemanagementdienstleistungen für einen Fonds oder ein anderes Vehikel, das nicht in erster Linie in Wertpapiere (z. B. Immobilien) investiert, (ii) nicht diskretionäre Anlageberatungsdienstleistungen (z. B. Modellportfolios) oder (iii) Fondsmanagementdienstleistungen, die keine Anlageberatung beinhalten, erbringen. Aufgrund von Rundungen können sich bei den Summen Abweichungen ergeben.

