

AEW RECHERCHEN

LOGISTIK: DER LOGISCHE NÄCHSTE SCHRITT

Q3 2017

- Logistik war der attraktivste Sektor in unserem letzten Quartalsbericht und daher werden in diesem Bericht die größeren europäischen Märkte genauer beleuchtet, mit einem besonderen Fokus auf einer neuen Big-Data-Anwendung und dem Markt des Vereinigten Königreichs nach dem Brexit.
- Unsere Vier-Kriterien-Marktanalyse der 30 Logistikmärkte mit der besten Liquidität führt sekundäre westeuropäische Regionen, wie beispielsweise Eindhoven, Lille und Portsmouth, in einem Ranking vor anderen westeuropäischen Märkten und wachstumsstarken Märkten in Mittel- und Osteuropa auf.
- Es wird davon ausgegangen, dass der Flächenumsatz weiterhin hoch bleibt, obwohl historische Rekorde gebrochen werden, da die grundlegenden Faktoren strukturell bedingt sind:
 - Vordringen von E-Commerce als ein % der Einzelhandelsausgaben wird zunehmen, da sich ganz Europa wirtschaftlich erholt.
 - Es wird davon ausgegangen, dass die Veränderung hin zu ausgelagerten und rationalisierten Lieferkettenprozessen in ganz Europa weiterhin anhält.
 - Wohlhabende und dichtbesiedelte Regionen werden die größte positive Auswirkung auf die Nachfrage nach Logistikflächen aufgrund von Wachstum bei Einzelhandels- und E-Commerce-Ausgaben aufweisen.
- Neue Entwicklung erholt sich, während sich der Leerstand in vielen Märkten auf historischen Tiefstständen befindet, aber unsere Prognose bleibt gut:
 - Entwicklung zielt grundsätzlich auf die Märkte mit dem niedrigsten Leerstand ab, die eine gute Disziplin aufweisen.
 - Der Anteil der spekulativen Angebote ist weiterhin bescheiden und Entwickler mit viel Land fokussieren hauptsächlich auf maßgeschneiderte Bebauung.
- Trotz der guten Fundamentaldaten sind Mietzuwächse auf hohe Nachfrage und niedrige Marktversorgung beschränkt. Darüber hinaus sind effektive Nettomieten nicht leicht verfügbar, da Konzessionen in einigen Märkten weiterhin erheblich sind.
- Bevor die Rendite sich stabilisiert, wird im nächsten Jahr ein weiterer Renditerückgang erwartet, auch wenn sich die Renditen bereits auf historischen Tiefstständen befinden. Die stark verbesserte Liquidität im Bereich Logistik sollte die Risikoprämie der Anleger im Vergleich zu anderen Sektoren reduzieren.
- Unser Big-Data-Experiment nutzt Satellitenbilder der ESA und intelligente Algorithmen von GeoPhy, um die genaue Größe und den genauen Standort von einzelnen Logistikobjekten in ihren Teilmärkten in einer großen Anzahl von Regionalmärkten in ganz Europa zu identifizieren. Wir planen, dies zu nutzen, um die bereits verfügbaren Daten bei unserer Due Diligence und Entscheidungsfindung in der Zukunft zu ergänzen.
- Logistik im Vereinigten Königreich weist ebenfalls gute Fundamentaldaten auf - mit hohem Flächenumsatz, angeführt von Amazon, und wieder mehr neuen Angeboten. Nach dem Brexit hat der Anteil der spekulativen Entwicklung abgenommen und die Prognosen für Mietzuwächse bleiben positiv. Auf einem angespannten Anlagemarkt für vorhandenen Bestand werden einige Anleger durch die Überschussrenditen bei Entwicklungsfinanzierung angezogen werden.

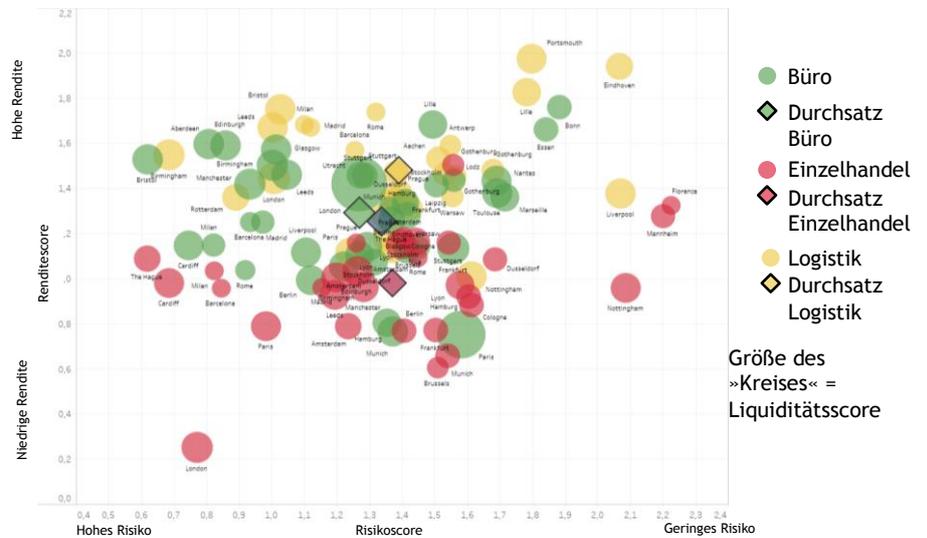
MARKT-SCORING DER 30 EUROPÄISCHEN LOGISTIKMÄRKTE MIT DER BESTEN LIQUIDITÄT

- In unserem vorherigen Quartalsbericht haben wir Scores für die 100 Büro-, Einzelhandels- und Logistikmärkte mit der besten Liquidität in vier verschiedenen Schlüsselkriterien aufgezeigt:
 - Wirtschaft: Faktoren auf Stadtebene
 - Liquidität: Volumen der letzten fünf Jahre und Transparenzindex
 - Risiko: Standardabweichung, maximaler Drawdown und Sharpe-Ratio
 - Rendite: prognostizierte Spitzenrenditen für die nächsten fünf Jahre

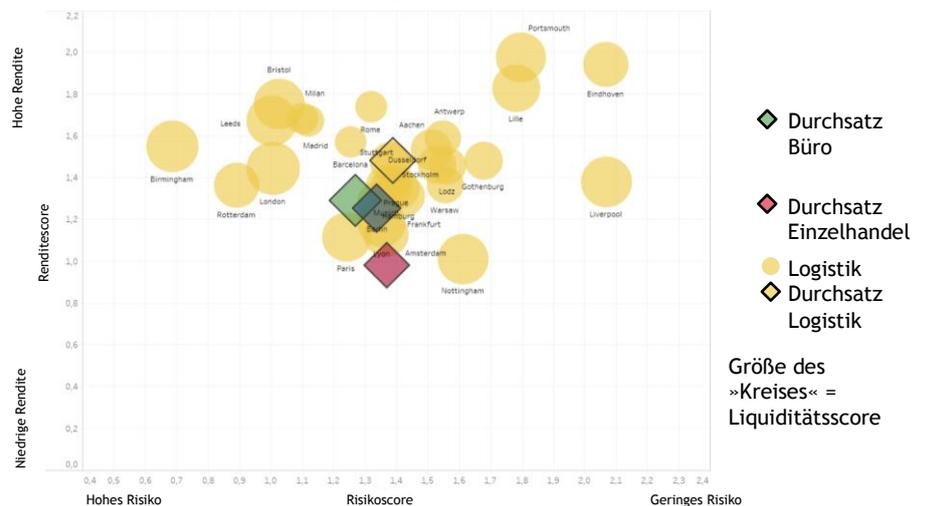
Auf Risiko-Rendite-Basis haben die 30 Märkte mit der besten Liquidität (in Gelb) innerhalb unserer Grundgesamtheit der 100 Märkte sämtlicher Objektarten einen guten Score erzielt. Wenn wir den Gesamtscore der Logistikmärkte genauer betrachten, erkennen wir, dass:

- Eindhoven beim Logistikmarkt-Scoring am besten abschneidet, bedingt durch den zweibesten Risikoscore in der gesamten Grundgesamtheit der 100 Märkte.
- Portsmouth aufgrund eines guten Renditescores auf den zweiten Rang kommt, gefolgt von Warschau, das den zweitbesten Wirtschaftsscore in der gesamten Grundgesamtheit der 100 Märkte aufweist.
- Obwohl die Logistikaktivität um Rotterdam, Paris und Mailand herum stark bleibt, weisen diese Märkte niedrige Gesamtlogistikscores auf. Im Fall von Mailand ist der niedrige Gesamtscore den Wirtschafts- und Liquiditäts-Teilscores zuzuschreiben. Die Scores von Rotterdam und Paris werden von Risiko- und Rendite-Teilscores beeinflusst.

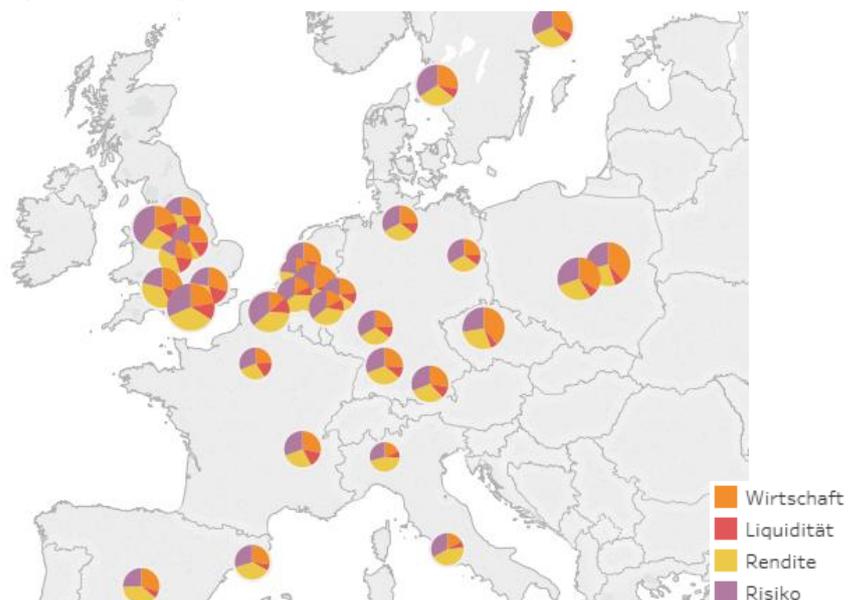
Logistik in der Grundgesamtheit europäischer Objekte



Rendite und Risiko sind bei Logistik überdurchschnittlich



Logistik-Scoring im Hinblick auf die vier Schlüsselkriterien

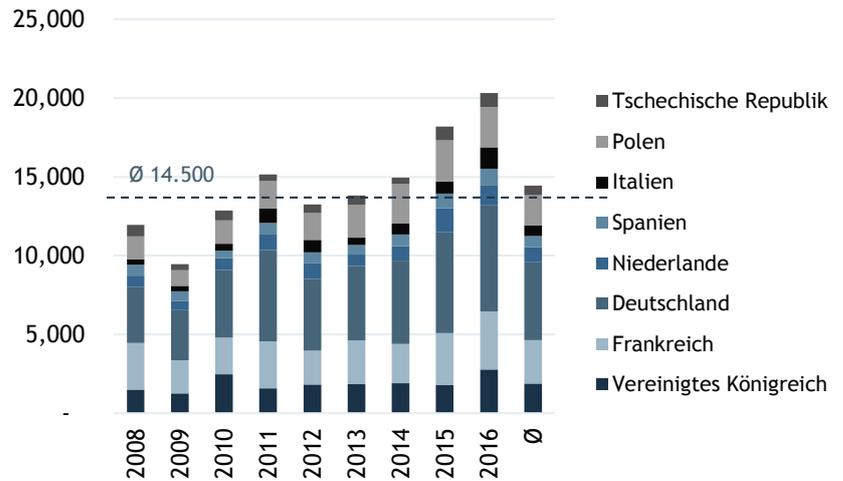


Quellen: AEW, CBRE, RCA und RES

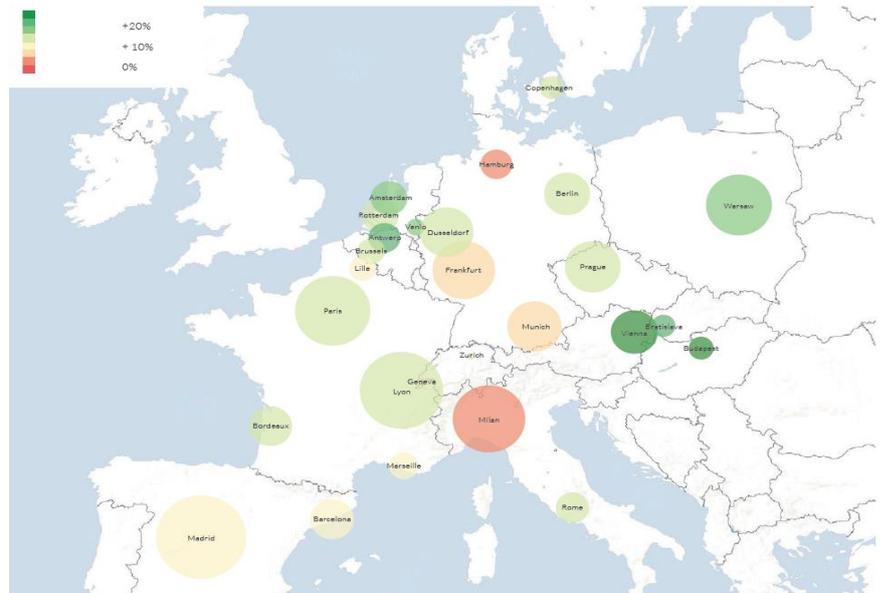
LOGISTIKNACHFRAGE

- Guter und nachhaltiger Logistikflächenumsatz im Jahr 2016 lag weit über dem langjährigen Durchschnitt.
- Nachfrage nach XXL-Einheiten kurbelt den Markt an.
- Einzelhandel und E-Commerce tragen in den meisten Ländern zum Marktwachstum bei.
- Wir schätzen den regionalen Bestand in der nachstehenden Karte für 27 verschiedene Märkte unter Einsatz einer später in diesem Bericht erläuterten, neuen Methode. Zusammengenommen handelt es sich bei den deutschen Märkten um die größten in Europa, gefolgt von Frankreich, Spanien und den Benelux-Staaten.
- Etablierte westliche Märkte weisen ein ausgewogenes Verhältnis von Flächenumsatz gegenüber Bestand auf (FR, DE, Vereinigtes Königreich).
- Die Niederlande stehen mit einem der gesättigsten Logistikmärkte in Europa (hängt mit Hafenaktivität zusammen) mit einem relativ niedrigen Verhältnis von Flächenumsatz/Bestand heraus.
- In Spanien hat sich die globale Finanzkrise bedeutend auf den Flächenumsatz ausgewirkt, wie auch in Italien, wo die Mieterfluktuation begrenzt war.
- Polen ist ein relativ neuer und schnell wachsender Markt. Er profitiert von dem Handelsaustausch mit Deutschland und dadurch schließt Polen im Hinblick auf seinen Logistikbestand rasch zu den westlichen europäischen Märkten auf.

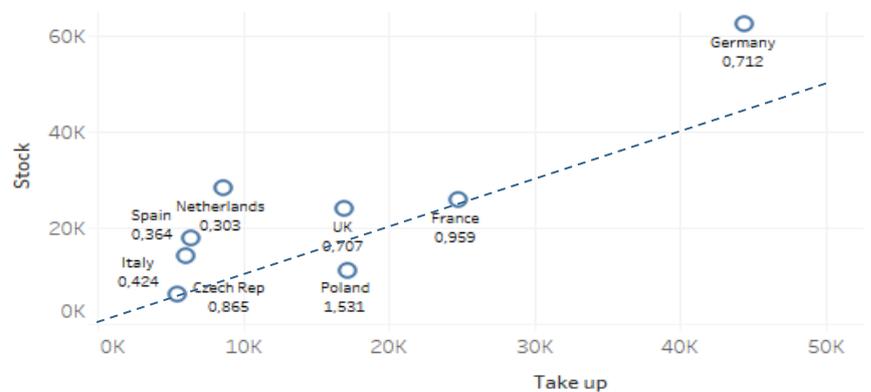
Europäische Flächenumsatzentwicklung ('000 m²)



Vorhandener Industriebestand in ausgewählten Märkten und Neubauten in den letzten zwei Jahren ändern sich



VERHÄLTNIS Flächenumsatz (gesamt von 2008 bis 2016) gegenüber Bestand ('000 m²)

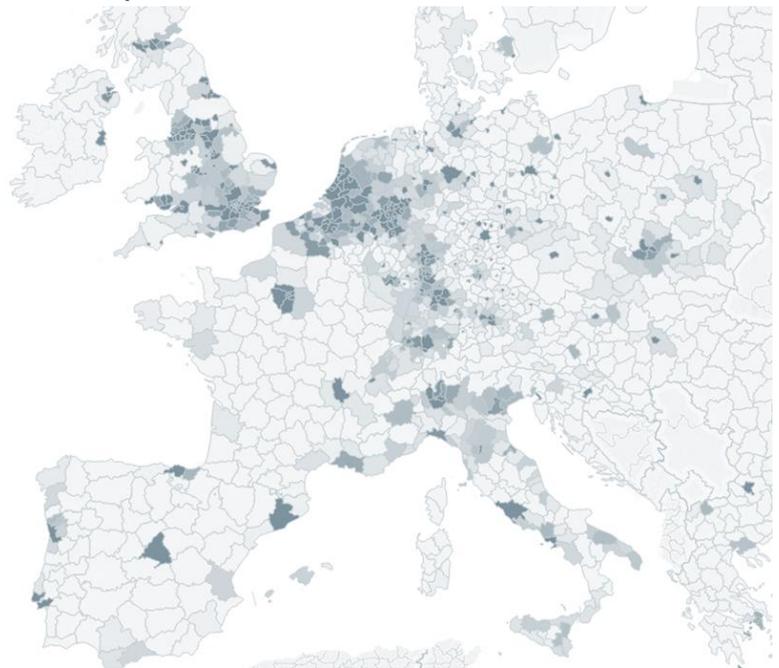


Quellen: AEW, GeoPhy und Oxford Economics

ABZIELEN AUF BEVÖLKERUNGSREICHE GEBIETE, UM AN DER EINZELHANDELBEDINGTEN NACHFRAGE TEILZUHABEN

- Einzelhandel und E-Commerce sind weiterhin Hauptfaktoren für das Wachstum im Bereich Logistik.
- Große Konsumgebiete fördern die Einzelhandelsaktivität.
- Starke Einzugsgebiete in den Benelux-Staaten, in Westdeutschland und Nordfrankreich.
- Inseln mit hoher Bevölkerungsdichte in Südeuropa.
- Kaufkraft nimmt in Mittel- und Osteuropa zu.
- Besserer Zugang zu einem für die Logistik qualifizierten Arbeitnehmerpool in dichtbevölkerten Gebieten.
- Beschäftigungsstand lässt die Nachfrage steigen.

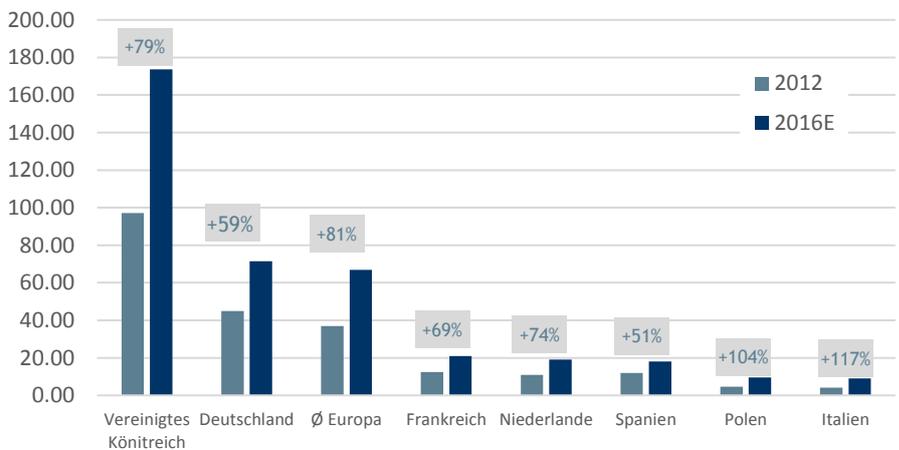
Einwohnerdichte pro Quadratmeter



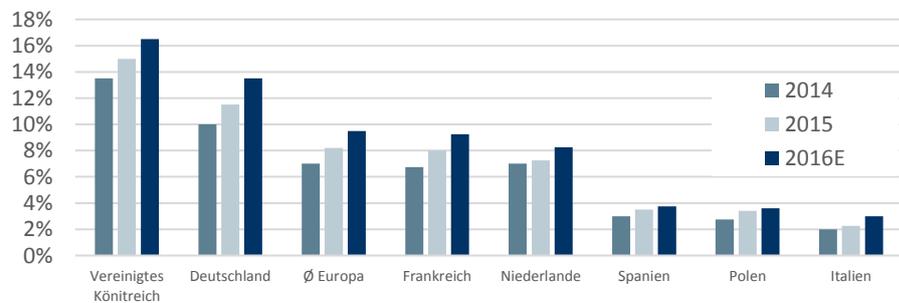
E-COMMERCE, DER VERSTÄRKTER DES GLOBALEN SPIELS

- Der E-Commerce-Trend entwickelt sich in ganz Europa und dringt nach Spanien, Italien und Zentraleuropa vor.
- Kundenerwartungen im Hinblick auf Lieferzeiten führen zunehmend zur Dezentralisierung von Lieferketten.
- Lieferketten fügen neue Märkte zu ihrem Distributionsnetzwerken hinzu, während sie gleichzeitig die Funktion der bestehenden Objekte in traditionellen A-Lagen neu definieren.
- Online-Handel bedarf sehr vieler Logistik-Immobilien und dreimal so viel Fläche wie der traditionelle Einzelhandel (Verfügbarkeit der Produktpalette, höhere Bestandsniveaus, höhere Abwicklungs- und Versandanforderungen und mehr Rücktransportlogistik).
- Sowohl die Kosten für den Transport als auch für Arbeitskräfte sind für die Standortstrategie von Bedeutung.
- Die Logistik der letzten Meile wird die Nachfrage nach Flächen steigern.

E-Commerce Umsatz (Volumen in Mrd. €, % Veränderung von 2012 - 2016)



Online-Anteil des Einzelhandels 2014-2016E



Quellen: AEW, Eurostat, E-Commerce Europa, Zentrum für Einzelhandelsrecherchen 2016

BIG-DATA-ANWENDUNG IN DER LOGISTIK-MARKTANALYSE

- Da sich moderne Logistikobjekte in der Nähe von großen Straßen und meistens außerhalb der Stadtgrenzen von größeren Stadtgebieten befinden, war es in der Vergangenheit nicht möglich, eine richtige und vollständige detaillierte Schätzung des vorhandenen Bestands an Logistikobjekten in den meisten kontinentaleuropäischen Ländern abzugeben.
- AEW hat mit dem Data-Science-Unternehmen GeoPhy zusammengearbeitet, um unter Einsatz der neusten Sentinel-2-Satellitenbilder der ESA eine Lösung für dieses Problem zu finden.
- Unsere Zusammenarbeit hat zu drei unterschiedlichen analytischen Schritten für sämtliche kontinentaleuropäischen Märkte geführt. Wir veranschaulichen unser Verfahren mit den Beispielbildern für die Region München auf dieser und der nächsten Seite. Unser Verfahren kann wie folgt beschrieben werden:
 1. Sämtliche gebauten Objekte wurden auf dem Basis-Satellitenbild unter Einsatz eines algorithmischen, geometrischen Randerkennungsmodells identifiziert. Zusätzlich ermöglichte die Farbbandauswahl des Satelliten das Ausschließen von Oberflächenbereichen mit Vegetation und Wasser.
 2. Zur Herausfilterung von Nicht-Logistikgebäuden wurde ein Größe-Algorithmus angewendet. Dadurch wurde die Gebäudeanzahl reduziert, indem alleinstehende, nicht aneinandergrenzende Gebäude identifiziert und vermessen wurden und alles unter einer Schwelle von 5.000 m² ausgeschlossen wurde.
 3. Nachdem die ersten Ergebnisse aus den Schritten 1 und 2 einige unerwartete Ergebnisse mit sehr hohen Schätzungen von Beständen für bestimmte Märkte aufwiesen, haben wir einen finalen Filter angewendet, indem wir sämtliche verbleibenden alleinstehenden Gebäude bezüglich ihrer geometrischen Klarheit bewerteten und dadurch komplexe und geschwungene Gebäudeformen ausschlossen.

Satellitenbild der Region München (Aug-17)



Sämtliche Gebäude in der Region München



Logistikgebäude in der Region München



Quelle: Geophy

GEBÄUDEBESTANDSANALYSE UNTER EINSATZ PHOTOGRAMMETRISCHER ALGORITHMEN

- Als abschließenden Test haben wir ferner Gesamtschätzungen für den lokalen Markt anhand der Schätzung von großen Maklern auf ihren Sinngehalt überprüft. Unser Verfahren ermöglicht uns, auf eine einzige, unabhängige und detaillierte Datenquelle zur Identifizierung der genauen Größe und des genauen Standorts von einzelnen Logistikobjekten in ihrem Teilmarkt in einer großen Anzahl von Märkten zurückzugreifen. Wir planen, dies und andere innovative, neue Datenerhebungsmethoden zu nutzen, um die bereits verfügbaren Daten bei unserer Due Diligence und Entscheidungsfindung in der Zukunft zu ergänzen.

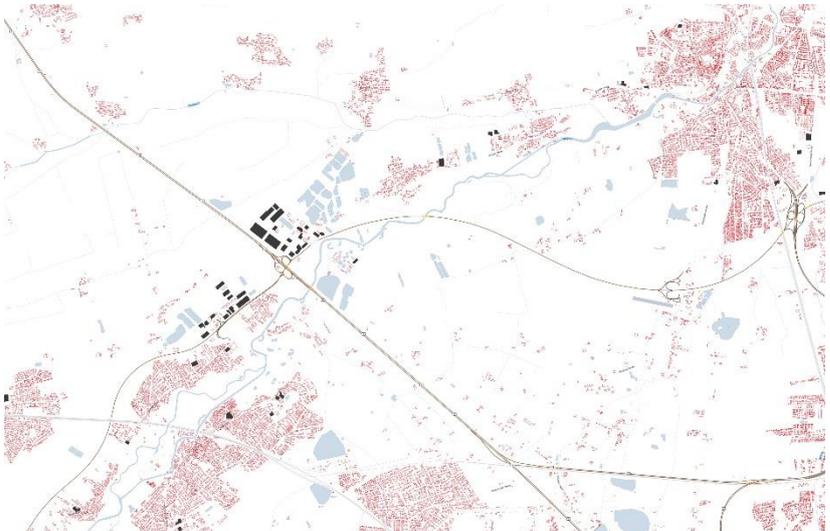
Satellitenbild des Teilmarkts Feldgeding im Nordwesten Münchens



Sämtliche im Teilmarkt Feldgeding befindlichen Gebäude



Logistikgebäude im Teilmarkt Feldgeding

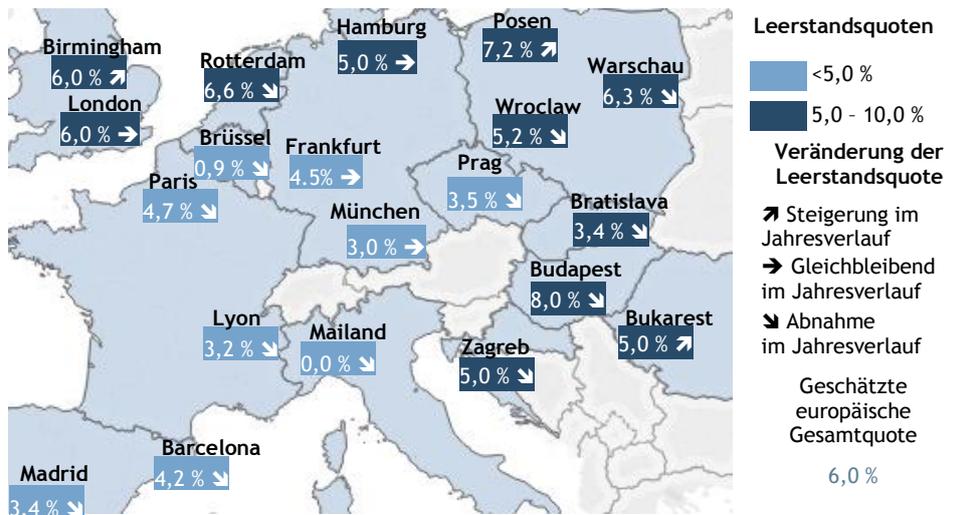


Quelle: Geophy

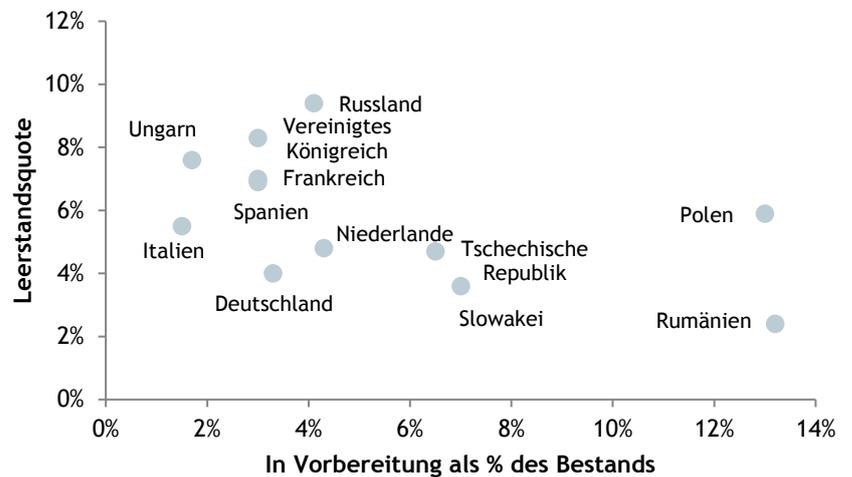
ANGEBOT: WENIG LEERSTAND, BEGRENZTE SPEKULATIVE ENTWICKLUNG UND ZUNEHMENDE LANDKNAPPHEIT

- Begrenzter und abnehmender Leerstand in ganz Europa
- Leerstandsquoten für A-Lage befinden sich in einer Reihe von Märkten unter 5 %.
- Märkte mit erheblicher, in Vorbereitung befindlicher Entwicklung, wie beispielsweise Rumänien mit niedrigem Leerstand und Polen in Mittel- und Osteuropa, holen in Sachen moderner Bestand auf, da die Nachfrage steigt.
- Grundsätzlich sind europäische Märkte diszipliniert, d. h. ihre in Vorbereitung befindliche Entwicklung ist besser in Märkten mit niedrigen Leerstandsquoten. Niederländische und deutsche Märkte weisen niedrige Leerstandsquoten mit bescheidener in Vorbereitung befindlicher Entwicklung auf.
- Das spekulative Angebot ist in Kernmärkten sehr begrenzt, sodass sich Möglichkeiten in Gebieten mit begrenztem Angebot ergeben, insbesondere in Deutschland, Frankreich und Belgien. Die Niederlande sind eine Ausnahme.
- Entwickler halten jedoch immer noch erhebliche Baulandreserven für semi-spekulative Entwicklungen und maßgeschneiderte Bebauungspläne.
- Daher wird davon ausgegangen, dass Mietzuwächse zunächst auf Märkte beschränkt sind, in denen die Nachfrage die Entwicklungskapazität übersteigt.

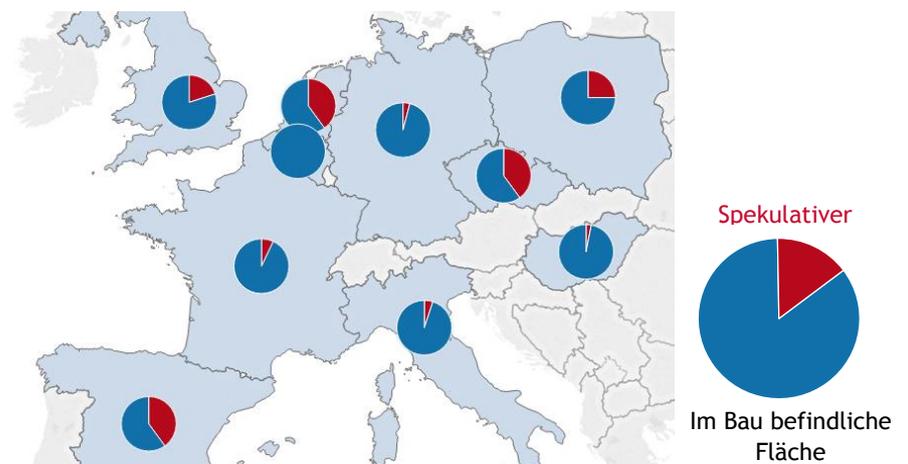
Leerstandsquoten



In Vorbereitung befindliche neue Entwicklung gegenüber Leerstandsquote



Europäische im Bau befindliche Flächen

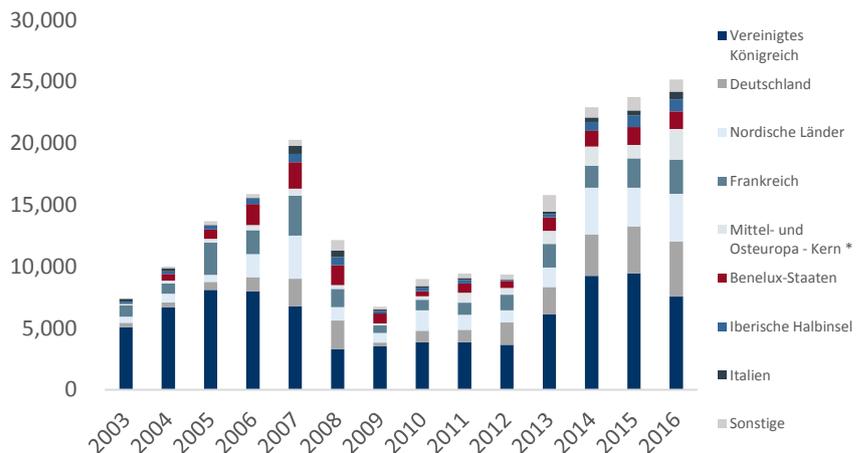


Quellen: AEW, JLL, CBRE

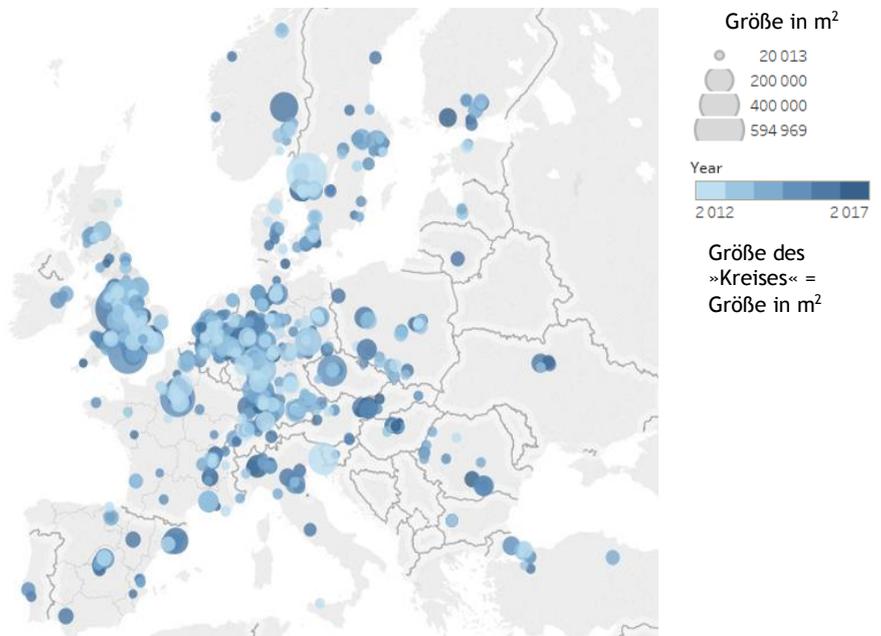
ANLAGEVOLUMINA IM BEREICH LOGISTIK STELLEN NEUE REKORDE AUF

- Die Nachfrage nach Anlagen im Bereich Logistik ist stark und zunehmend, wie neue Rekordniveaus von tatsächlichen Anlagetransaktionen zeigen. Dies ist insbesondere bedingt durch den Handel von großen multinationalen Portfolios.
- Aufgrund der großen Anlegernachfrage sind Renditen auf historische Tiefststände gesunken. Aber im Vergleich zu anderen Objektarten bietet der Bereich Logistik weiterhin attraktive risikobereinigte Renditen.
- Veränderung hin zu modernen, größeren und einer geringeren Anzahl von Lagergebäuden und städtischen Logistikobjekten eröffnet Möglichkeiten.
- Das Vereinigte Königreich ist nach wie vor der größte Anlagemarkt, aber die Aktivität in Deutschland und Frankreich ist ebenfalls groß.
- Anleger haben angefangen, größere Netze auszuwerfen, die nun auch Märkte in der Tschechischen Republik, Italien, Spanien und Portugal umfassen.
- Anlagevolumina werden durch nicht ausreichende Verfügbarkeit von modernen Neubauten beschränkt.
- Spekulative Entwicklung erholt sich fortwährend, insbesondere in etablierten Märkten.

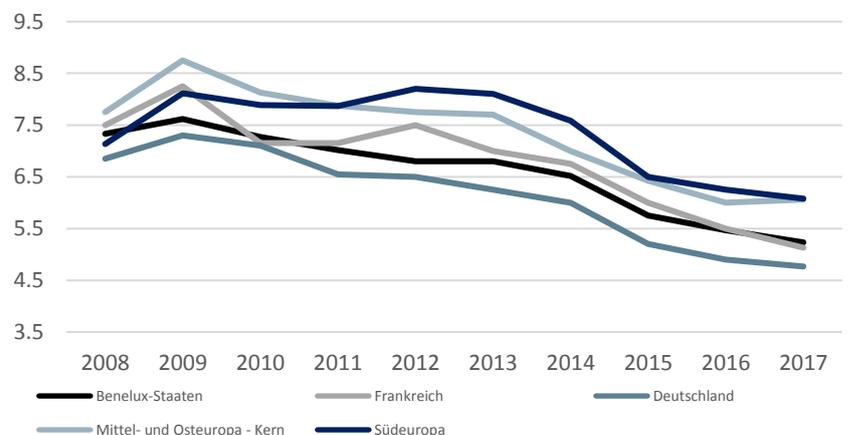
Anlagevolumina im Bereich Logistik nach Land (Mio. €)



Geografische Verteilung der Anlagetransaktionen im Bereich Logistik (2012-2017)



Netto-Spitzenrenditen für Logistiktransaktionen nach Land (%)

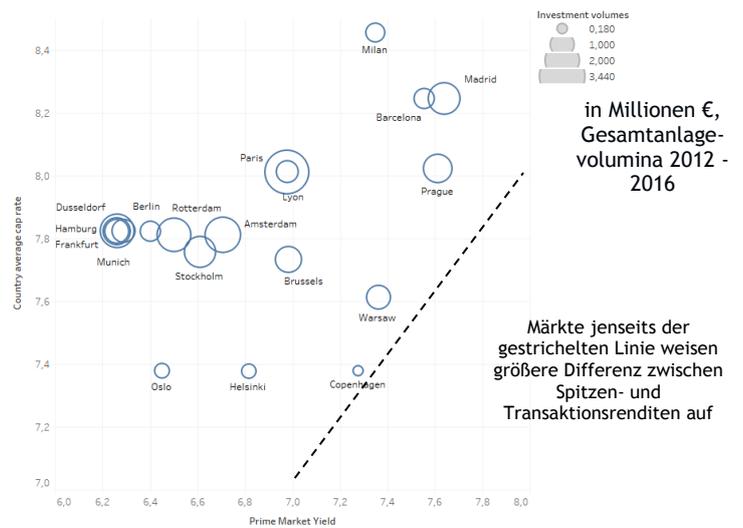


Quellen: AEW, CBRE, RCA

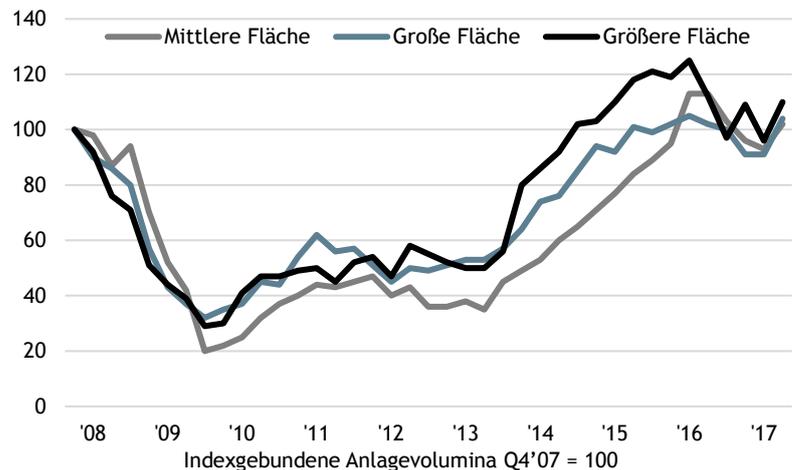
ERWARTET WIRD WEITERER RENDITERÜCKGANG, BEVOR DER TIEFPUNKT ERREICHT IST

- Insgesamt erwarten wir einen weiteren Renditerückgang in den meisten Logistikmärkten in den nächsten 12-18 Monaten.
- Der Sektor profitiert von größerer Liquidität als zuvor und dies sollte zu einer niedrigeren und nachhaltigen Risikoprämie für den Logistiksektor im Vergleich zum Büro-/Einzelhandelssektor führen.
- Für Spitzenobjekrenditen wird für die Zukunft eine Abschwächung prognostiziert.
- Die Renditedifferenz zwischen Spitzen- und Sekundärrenditen ist in Kernmärkten, wie beispielsweise in Deutschland, Frankreich und in den Niederlanden, größer.
- Etablierte Kernmärkte bieten einen größeren Bestand für die Marktauswahl ...
- ... mit einer größeren Bandbreite von risikobereinigten Möglichkeiten durch Assetmanagement.
- Schließlich machen wir darauf aufmerksam, dass die Preisgestaltung im Bereich Logistik großzügiger als bei Einkaufszentren ist, auch wenn sie sich auf einem niedrigeren Niveau als zuvor bewegt.

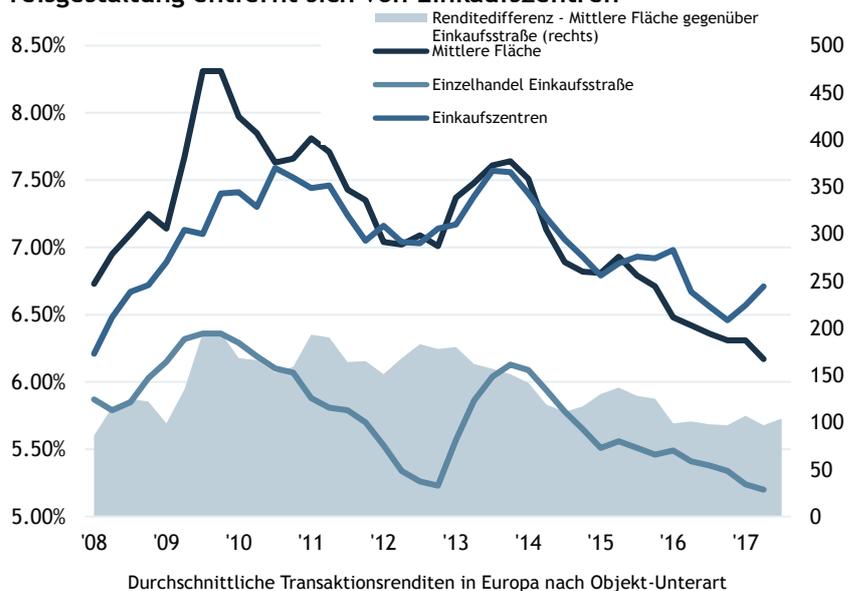
Vergleich zwischen Netto-Spitzenrenditen und durchschnittlichen Transaktionsrenditen 2008 -2016



Anlagewachstum im Bereich Logistik in Europa



Preisgestaltung entfernt sich von Einkaufszentren

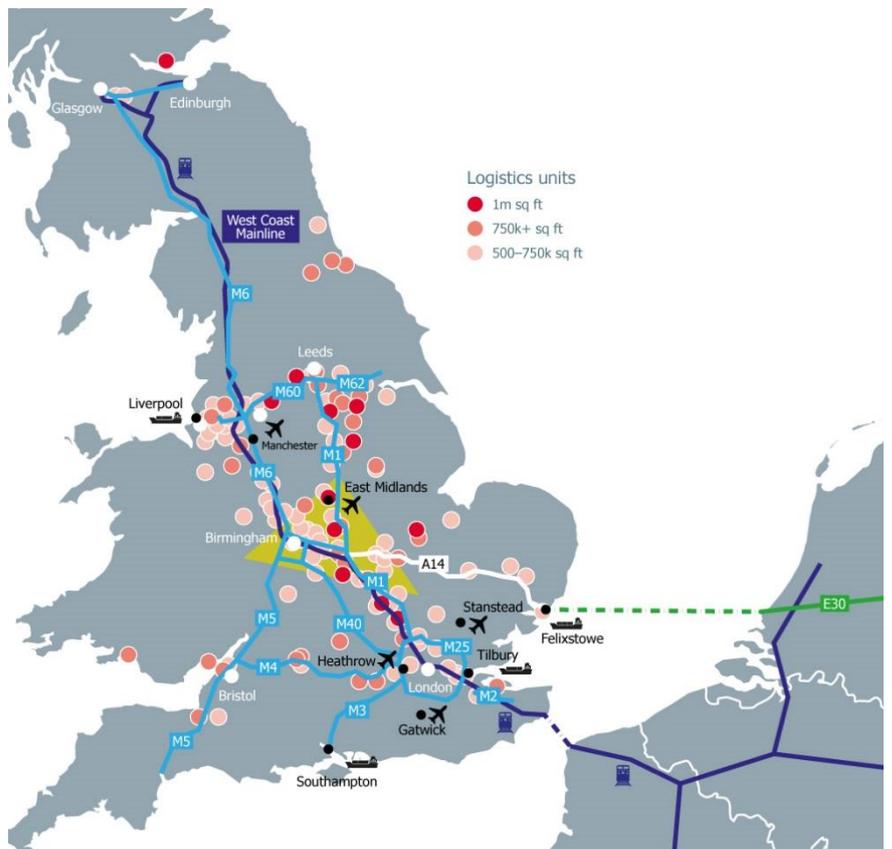


Quellen: AEW, CBRE, RCA

UPDATE ZUM LOGISTIKMARKT IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH

- Der Logistikmarkt im Vereinigten Königreich ist ein gesättigter Markt, der hauptsächlich auf die Bedienung des Konsums im Vereinigten Königreich ausgerichtet ist, wobei nicht davon ausgegangen wird, dass sich der Brexit kurzfristig unmittelbar auf diesen auswirkt.
- Das »Goldene Dreieck« in den Midlands gehört neben den dominanten Städten im Vereinigten Königreich zu den begehrtesten Standorten.
- Bedingt durch gute Transportanbindungen und die Nähe zu großen Beschäftigungspools.
- Potenzial für weiteres Wachstum im Vereinigten Königreich mit zunehmenden, durch E-Commerce bedingten Konsum.
- Verfügbarkeit von Land ist aufgrund des komplizierten Planungsverfahrens begrenzt, welches das Angebot begrenzt und Mietzuwächse ankurbelt.

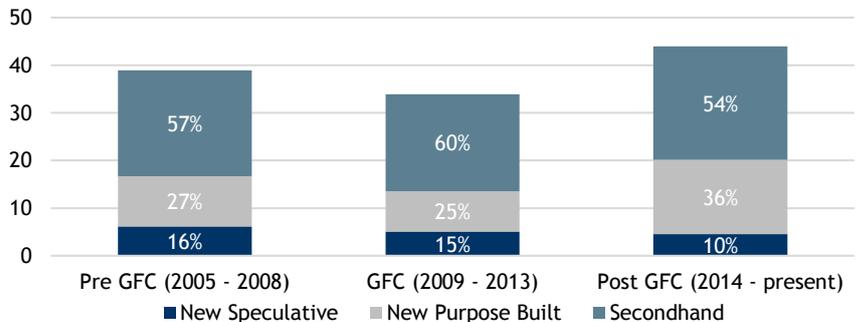
Überblick



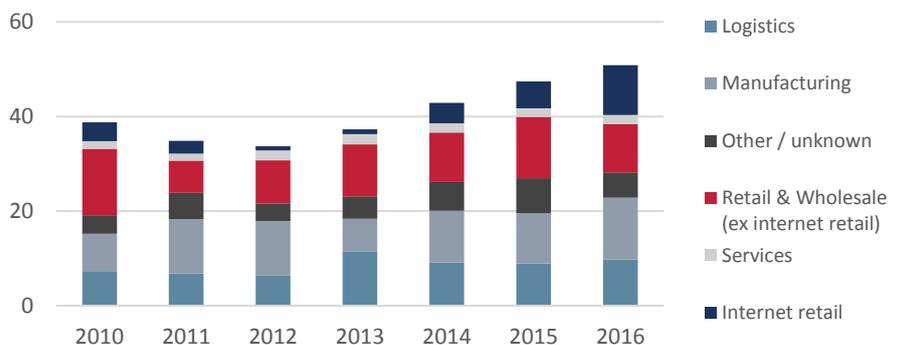
NACHFRAGE IST WEITERHIN GUT

- Die Nachfrage nach Logistikflächen ist während der globalen Finanzkrise stabil geblieben, während der Flächenumsatz in den Jahren 2014, 2015 und 2016 Jahr für Jahr Rekordniveaus erreicht hat.
- Online-Handel gewinnt zunehmend an Bedeutung sowohl im Hinblick auf neu auf den Markt kommende Akteure als auch auf Folgeeffekte im Hinblick auf das Lieferkettennetzwerk.
- Vielfältiges Nachfrageprofil nach Sektor und Mieter
- Neun der »Top 10«-Nutzer von neuen Flächen (2010-2016) hatten ihren Fokus auf das Vereinigten Königreich gerichtet und acht waren »Einzel- und Großhändler« oder »Internethändler«.
- Daher wird für die Zukunft trotz Brexit weiterhin eine nachhaltige Nachfrage mit Mietzuwächsen prognostiziert.

Durchschnittlicher Nutzerflächenumsatz (Mio. Quadratfuß) nach Art



Jährlicher Nutzerflächenumsatz (Mio. Quadratfuß) nach Art

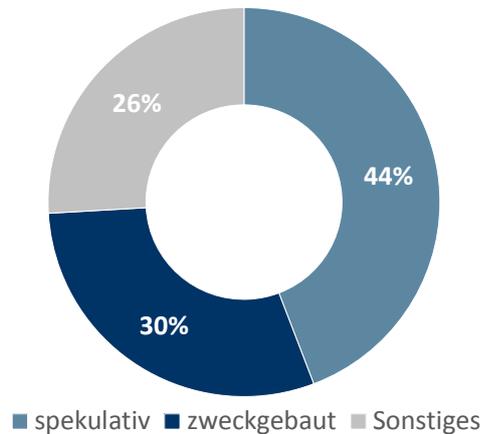


Quelle: AEW, CBRE und RES

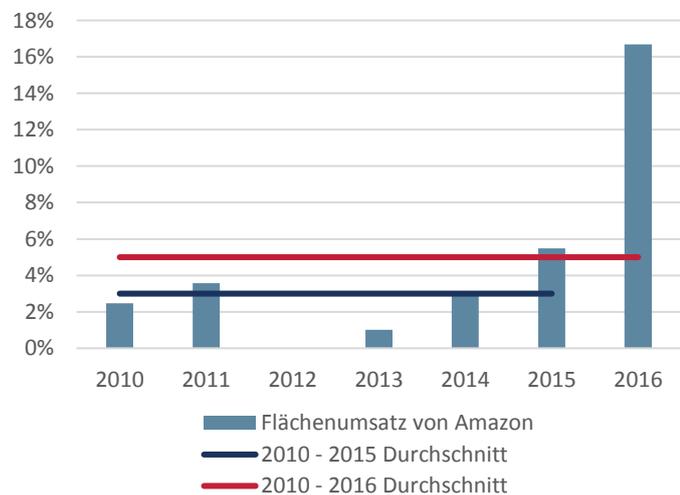
DER AMAZON-FAKTOR - AUFSTELLUNG DER BENCHMARK, DER ANDERE ZU FOLGEN HABEN

- Der Flächenumsatz von Logistikflächen durch Amazon mehr als verdreifachte sich im Jahr 2016 im Vergleich zum Vorjahr und machte 16 % des Gesamtflächenumsatzes aus.
- Amazon ist eindeutig ein wichtiger Nutzer auf dem Logistikmarkt im Vereinigten Königreich.
- Selbst wenn Amazon dieses Rekordniveau für Flächenumsatz in den nächsten Jahren nicht wiederholt, sind wir der Ansicht, dass aufgrund der vielfältigen Mieternachfrage die Nachfrage grundsätzlich von Jahr zu Jahr stabil bleiben wird.
- Wir sind der Ansicht, dass Amazon die Benchmark für sämtliche Einzelhändler im Vereinigten Königreich setzt und als solche müssen andere dieser Benchmark folgen oder sie bleiben auf der Strecke.
- Dadurch wird die Steigerung der Nachfrage nach Logistikflächen in der Zukunft noch stärker vorangetrieben werden, da andere etablierte oder aufstrebende (Lebensmittel) Einzelhändler investieren werden, um mit Amazon auf dem neuen, über sämtliche Kanäle bedienten Marktplatz gleichzuziehen.

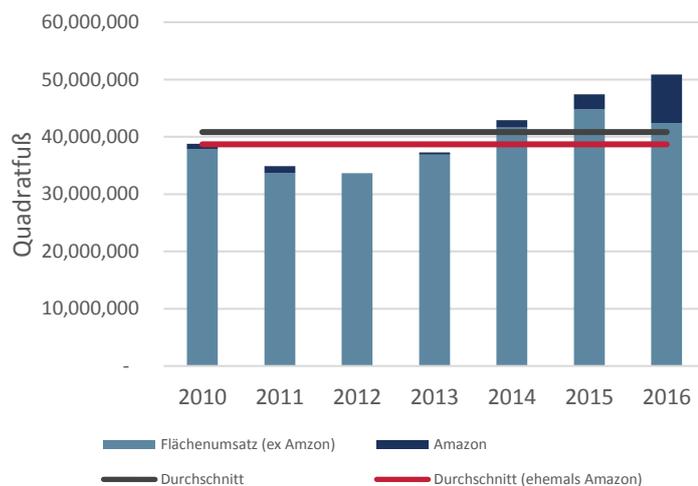
Art der von Amazon beanspruchten Flächen (2010 -2016)



Flächenumsatz von Amazon als % des Gesamtflächenumsatzes



Jährlicher Flächenumsatz im Hinblick auf sämtliche Logistikflächen

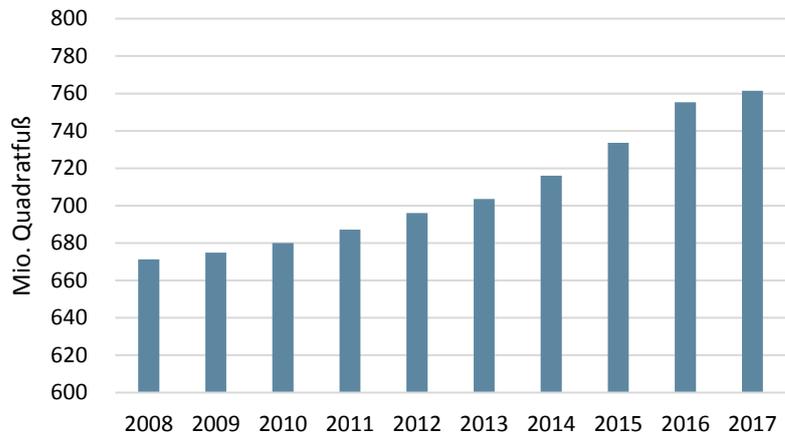


Quelle: Gerald Eve

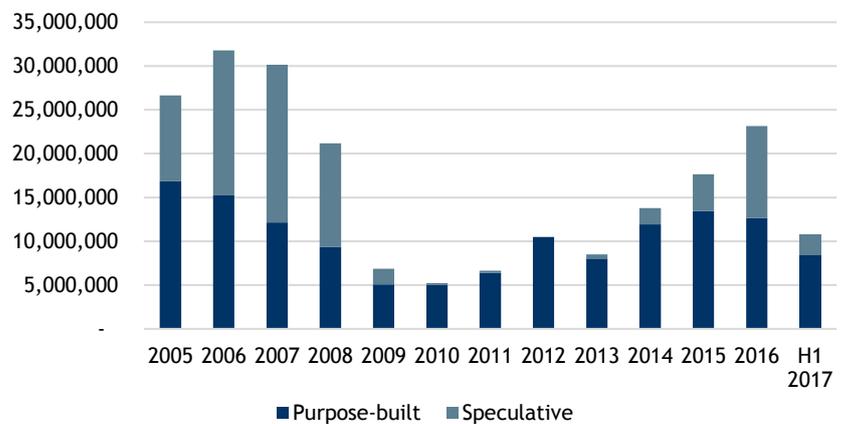
ENTWICKLUNG ERHOLT SICH, DER SPEKULATIVE ANTEIL IST JEDOCH GERING

- Nach der globalen Finanzkrise hat der Gesamtbestand im Bereich Logistik im Vereinigten Königreich seit 2008 um 1,3 % p.a. auf insgesamt 760 Millionen Quadratfuß zugenommen.
- Da es von 2010-2014 fast keine spekulative Entwicklung gab, ist das Angebot an neuen, verfügbaren Flächen begrenzt.
- Nachdem im vergangenen Sommer für den Brexit gestimmt wurde, verzeichneten wir eine Abnahme des Anteils von spekulativer Entwicklung an der Summe der Fertigstellungen im H1 2017.

Logistikbestand im Vereinigten Königreich (Mio. Quadratfuß) 2008-2017



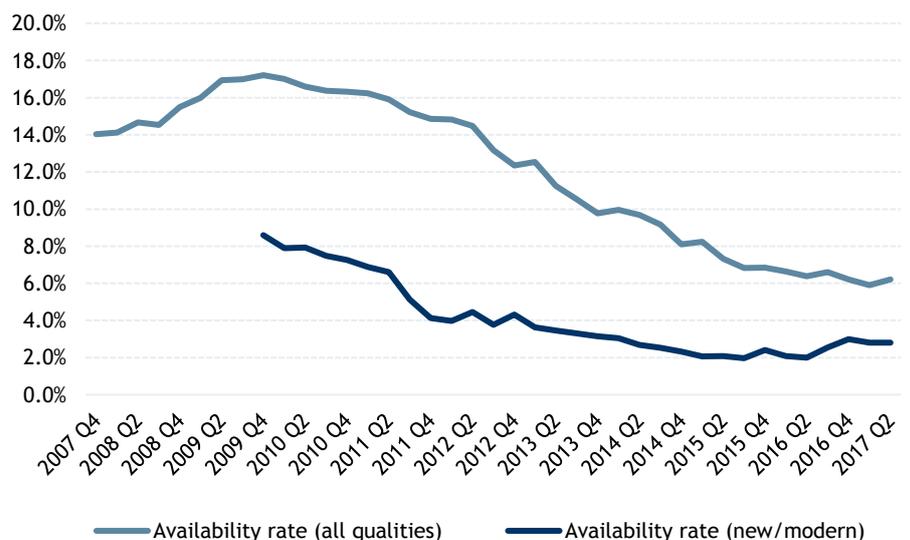
Summe der fertiggestellten Entwicklungen (Quadratfuß)



REKORDTIEFSTÄNDE BEI DER VERFÜGBARKEIT

- Mäßige Fertigstellungen kombiniert mit stabiler Nachfrage haben zu Rekordtiefstständen bei der Verfügbarkeit geführt.
- Im Q2 2017 ist die Verfügbarkeit von neuem/modernen Bestand auf 2,8 % gesunken (ca. 11 Mio. Quadratfuß).
- Verfügbarkeit bei Logistik insgesamt ist auf gerade mal 6,2 % gesunken (ca. 28 Mio. Quadratfuß), was einem Flächenumsatz von sieben Monaten entspricht.

Verfügbarkeitsquote (% des vorhandenen Bestands) nach Qualität der Fläche

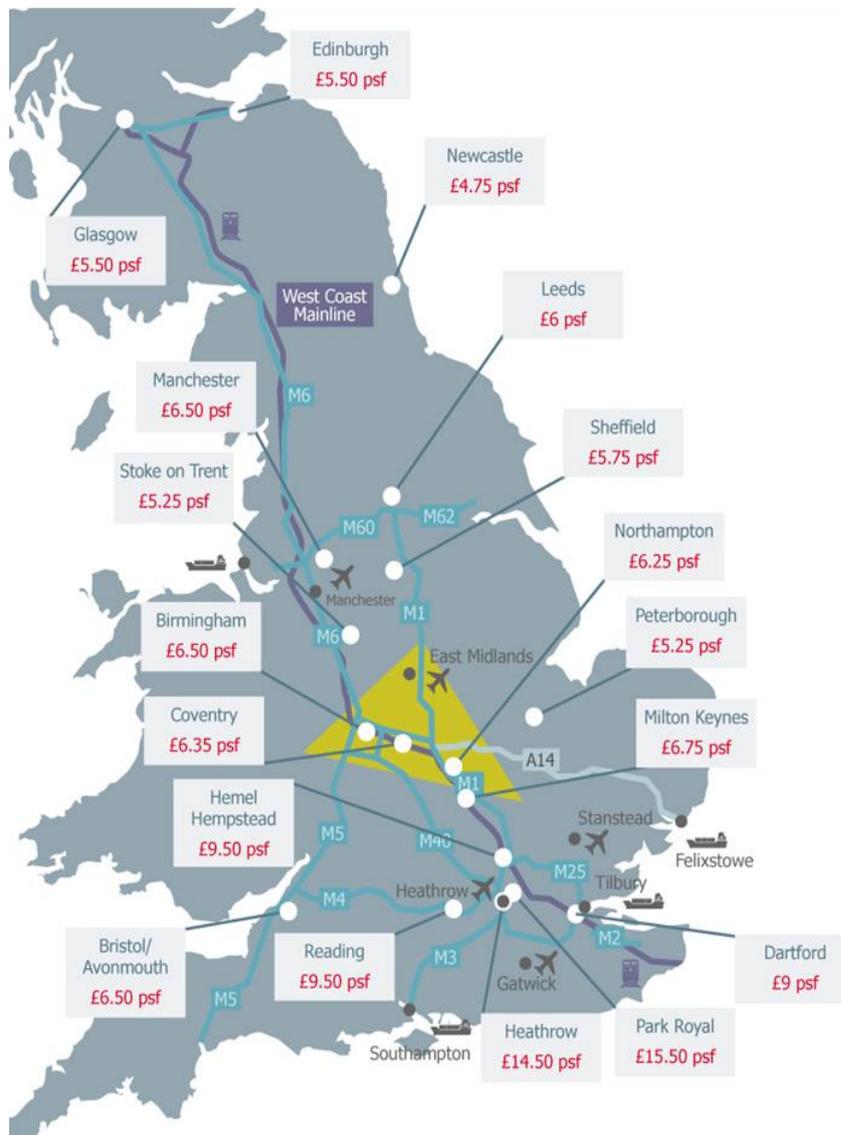


Quelle: AEW, CBRE und RES

AUFWÄRTSTREND BEI SPITZENMIETEN IM VEREINIGTEN KÖNIGREICH DAUERT TROTZ BREXIT WEITER AN

- Über viele Jahre gab es im Logistik-/Lagergebüdesektor keine oder nur geringe Mietzuwächse.
- Seit 2013 haben sämtliche Logistikmärkte im Vereinigten Königreich Wachstum erlebt.
- Aus unserer Sicht wird es weiterhin zu Mietzuwächsen kommen, solange das Angebot begrenzt ist.
- Höchste Spitzenmieten im Vereinigten Königreich finden sich in Park Royal, Großraum London - 15,50 £ pro Quadratfuß.
- Außerhalb des Südostens werden die höchsten Mieten im Goldenen Dreieck erzielt - 6,75 £ pro Quadratfuß.
- Nominalmieten in Schottland belaufen sich auf 5,50 £ pro Quadratfuß in den Hauptmärkten Glasgow und Edinburgh.

Schlüsselmärkte im Vereinigten Königreich

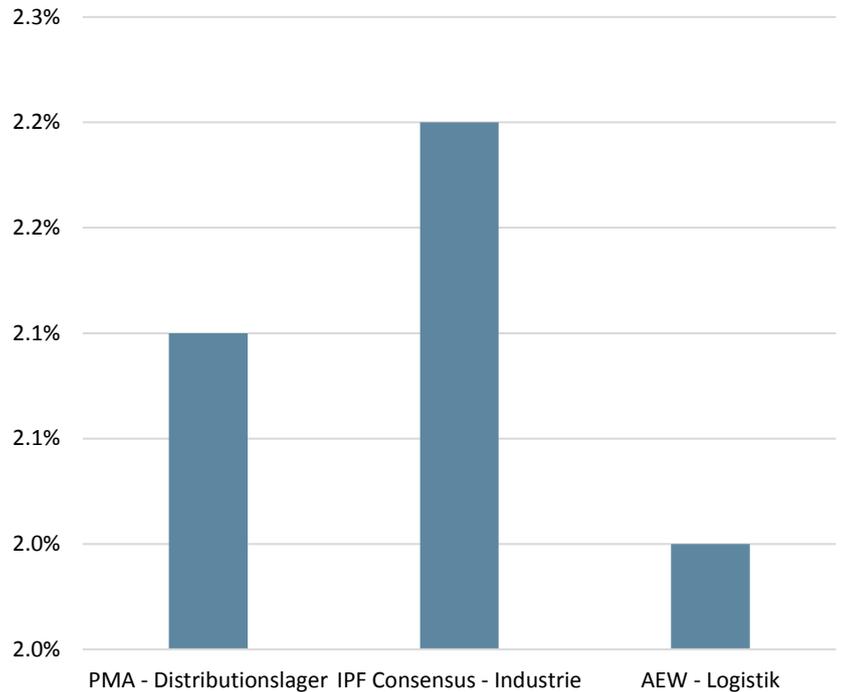


Quelle: Savills, Q2 2017

NACHFRAGEPROGNOSE BLEIBT DURCHGÄNGIG POSITIV

- Nachfrage nach Logistikflächen soll laut Prognose in der Zukunft trotz Brexit stabil bleiben, und zwar mit prognostizierten Mietzuwächsen von 2,0-2,2 % p.a.
- Online-Einzelhandel gewinnt zunehmend an Bedeutung sowohl im Hinblick auf neue, auf den Markt kommende Akteure und Folgeeffekte im Hinblick auf das Lieferkettennetzwerk.
- Mietwertwachstum ist auch unterstützt von beschrankten Angeboten neuer Projekte.

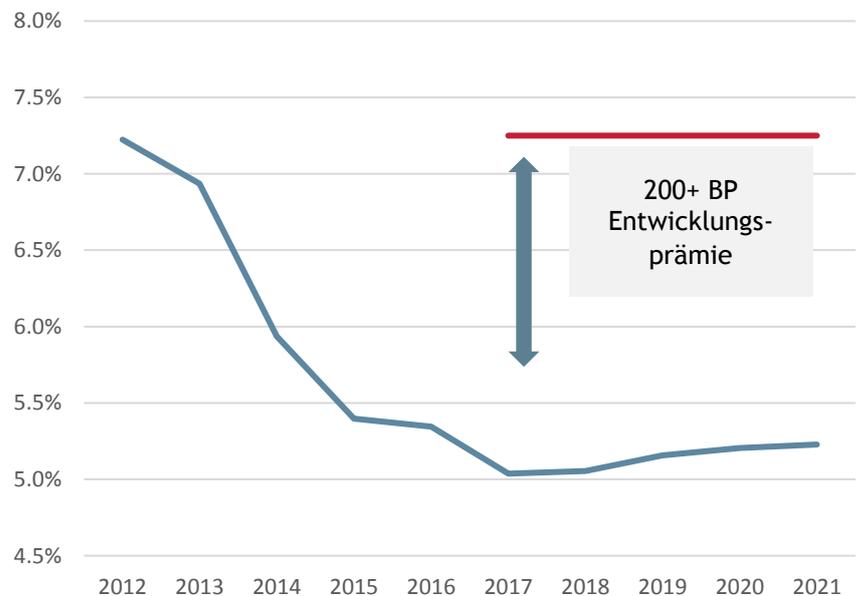
Mietwertwachstum 2017-21 (% p.a.)



ENTWICKLUNG ERWEITERT ANLAGEMÖGLICHKEITEN

- Spitzenrenditen haben sich um 5 % stabilisiert und es wird erwartet, dass sie bis 2020 auf diesem Niveau bleiben.
- Da sich die Rendite auf die Kosten von spekulativer Entwicklung derzeit bei 7 % - 7,5 % bewegt, stellt dies eine Prämie von 200+ Basispunkten für das Entwicklungsrisiko dar.
- Die durchschnittliche Leerstandsdauer für vermietete Objekte beläuft sich derzeit auf einen Rekordtief von vier Monaten ab der praktischen Fertigstellung, wodurch das Downside-Risiko einer neuen Entwicklung begrenzt ist.

Anfangsrendite - aktuell und Prognose



Quelle: Quelle: AEW, CBRE, IPF & PMA

ÜBER AEW

AEW ist einer der weltweit größten Asset Manager für Immobilien mit ca. 58,2 Mrd. € an verwalteten Vermögenswerten zum 30. Juni 2017. AEW hat über 600 Angestellte, ihre Hauptniederlassungen befinden sich in Boston, London, Paris und Hongkong und sie bietet eine große Vielfalt an Immobilien-Anlageprodukten, dazu gehören gemischte Fonds, Sonderkonten und Wertpapiermandate für das gesamte Spektrum von Anlagestrategien. AEW repräsentiert die Asset-Management-Plattform für Immobilien von Natixis Global Asset Management, einem der größten Asset Manager weltweit.

Zum 30. Juni 2017 verwaltete AEW 26,0 Mrd. € an Immobilienvermögenswerten in Europa im Auftrag von einer Reihe von Fonds und Sonderkonten. AEW hat fast 400 Angestellte in zehn über ganz Europa verteilten Büros und kann eine langjährige Erfolgsbilanz von erfolgreich umgesetzten Core-, Mehrwert schaffenden und opportunistischen Anlagestrategien im Auftrag ihrer Kunden vorweisen. In den letzten sechs Jahren belief sich das Anlage- und Veräußerungsvolumen von AEW insgesamt auf über 17,5 Mrd. € an Immobilien auf europäischen Märkten.

www.aew.com

ANSPRECHPARTNER RECHERCHEN UND STRATEGIE



Hans Vrensen MRE, CFA
LEITER RECHERCHEN UND STRATEGIE
Tel +44 (0)20 7016 4753
hans.vrensen@eu.aew.com



Ken Baccam MSc
DIREKTOR
Tel +33 (0)1 78 40 92 66
ken.baccam@eu.aew.com



Virginie Wallut MBA
STELLVERTRETENDE DIREKTORIN
Tel +33 (0)1 78 40 95 07
virginie.wallut@eu.aew.com



Guillaume Oliveira MSc
ANALYST
Tel +33 (0)1 78 40 92 60
guillaume.oliveira-ext@eu.aew.com

ANSPRECHPARTNERIN ANLEGERBEZIEHUNGEN



Alex Griffiths
LEITERIN ANLEGERBEZIEHUNGEN
Tel +44 (0)20 7016 4840
alex.griffiths@eu.aew.com

LONDON

AEW | 33 Jermyn Street | London, SW1Y 6DN | VEREINIGTES KÖNIGREICH

PARIS

AEW | 22 rue du Docteur Lancereaux | 75008 Paris | FRANKREICH

DÜSSELDORF

AEW | Steinstraße. 1-3 | 40212 Düsseldorf | DEUTSCHLAND

Diese Veröffentlichung dient als Informationsquelle, die Anleger bei ihren eigenen Anlageentscheidungen unterstützen soll, und stellt keine Anlageberatung für einen bestimmten Anleger dar. Hierin erwähnte Anlagen und Empfehlungen sind eventuell nicht für sämtliche Anleger geeignet: Die 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 sie können sich ohne Vorankündigung ändern. Obwohl AEW sich in angemessenen Rahmen bemüht, richtige und aktuelle Information 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 aus oder auf beliebige Weise im Zusammenhang mit der Verwendung dieser Veröffentlichung 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 Ciloger SA und deren Tochtergesellschaften.

