

# MONATLICHES RESEARCH UPDATE FÜR EUROPA

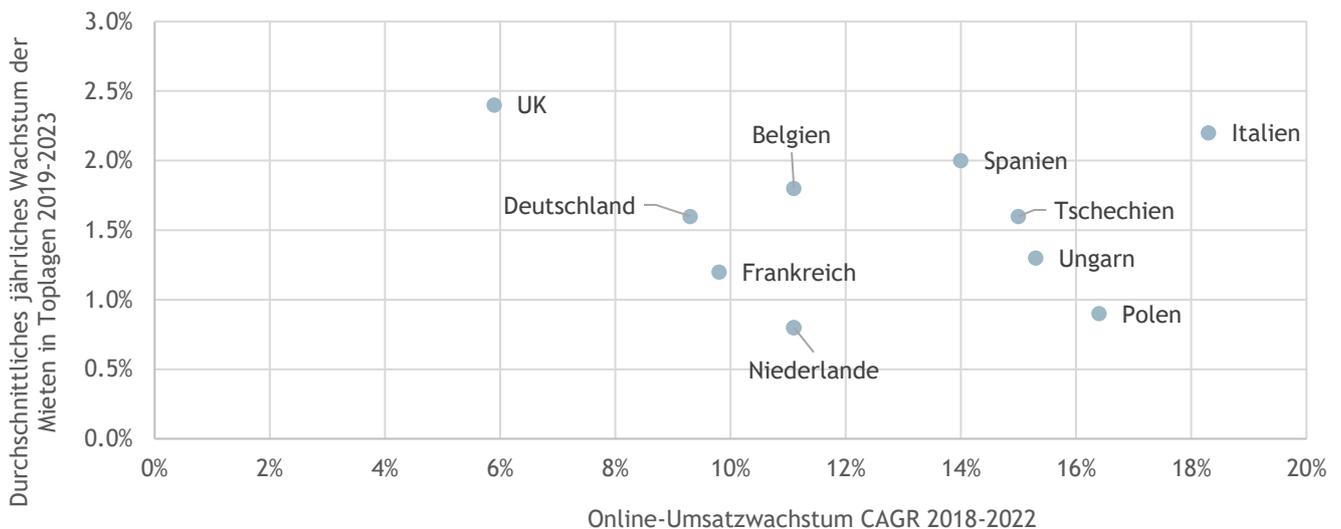
APRIL 2019

## LOGISTIK SURFT NICHT NUR AUF DER ONLINE-WELLE

- Die Online-Marktdurchdringung in Europa belief sich 2018 auf durchschnittlich 6,4% und wird bis 2022 voraussichtlich auf 8,8% steigen. Da der Trend in Richtung Online-Handel weiterhin Wachstumspotenzial aufweist, dürfte die Nachfrage nach Logistikflächen europaweit ungebrochen bleiben.
- Der Online-Verkauf hat die Nachfrage nach XXL- und Big-Box-Lagern sowie nach mittelgroßen Flächen steigen lassen. Der Grund dafür liegt darin, dass der gestiegene Bedarf an Paketzustellungen einen Teil der Nachfrage in Richtung Ballungszentren verschoben hat.
- Unsere Prognosen zeigen soweit keinen offensichtlichen Zusammenhang zwischen Online-Umsatzwachstum und dem Wachstum auf dem Mietmarkt für Logistikimmobilien. Aber angesichts der europaweit niedrigsten Leerstandsquoten können Eigentümer höhere Mieten verlangen.
- Das Wachstum des Mietmarkts für Logistikimmobilien hängt nicht nur vom steigenden Online-Einzelhandelsumsatz ab. Weitere Faktoren - wie die anhaltende Fokussierung auf Kostenoptimierung der Einzelhandelslieferkette sowie Verfügbarkeit und Kosten von Logistikflächen spielen ebenfalls eine Rolle.
- Bei anhaltender Nachfrage nach Mietraum hat sich das Investitionsvolumen in Industrie- und Logistikimmobilien in Europa in den vergangenen fünf Jahren (2014-2018) gegenüber dem vorherigen Fünfjahreszeitraum (2009-2013) verdreifacht.
- Bei steigender Konkurrenz um bestehende Immobilien sehen Investoren auch Neubauprojekte vermehrt als Alternative an.

## DAS WACHSTUM AUF DEM MIETMARKT FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN HÄNGT VON MEHR FAKTOREN ALS NUR VOM ONLINE-UMSATZWACHSTUM AB

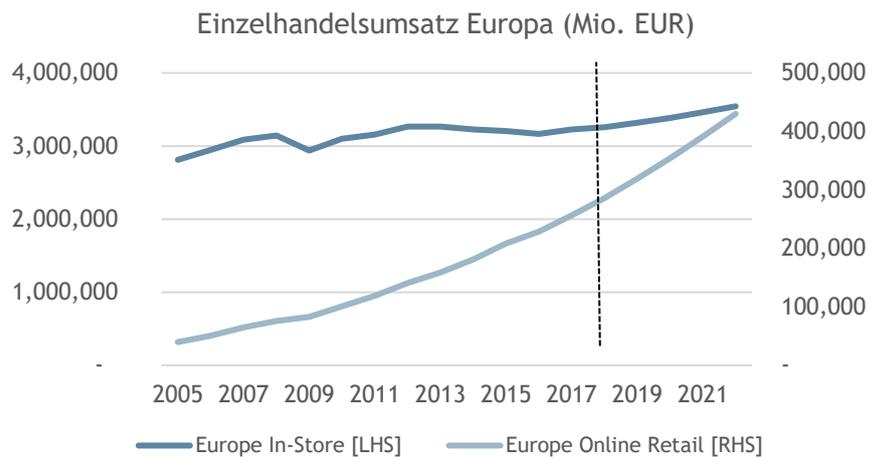
Wachstumsprognosen für Logistikimmobilien und Online-Umsatzwachstum



Quellen: Global Data, AEW

## WACHSTUM BEIM ONLINE-UMSATZ UND UMSTRUKTURIERUNGEN DER LIEFERKETTE BEFEUERN NACHFRAGE NACH LOGISTIKFLÄCHEN

- Wie aus der Grafik klar hervorgeht, wächst der Online-Einzelhandelsumsatz stärker als der stationäre-Umsatz. Dieser Trend wird voraussichtlich anhalten.
- Da für den Online-Verkauf mehr Logistikfläche als für den traditionellen stationären-Verkauf nötig ist, wird die Nachfrage nach Logistikflächen von der Anpassung der Versorgungskette profitieren.
- Der Online-Verkauf befeuert die Nachfrage nach XXL- und Big-Box-Lagern (mehr als 5.000 m<sup>2</sup>). Aber auch der Bedarf an mittelgroßen Lagerflächen ist aufgrund des größeren Bedarfs an Paketversand gestiegen. Das hat einen Teil der Nachfrage näher an die Ballungsgebiete gebracht.



Sources: Global Data, AEW

## ONLINE-VERKAUF ZIEHT WELTWEIT UNTERSCHIEDLICH AN

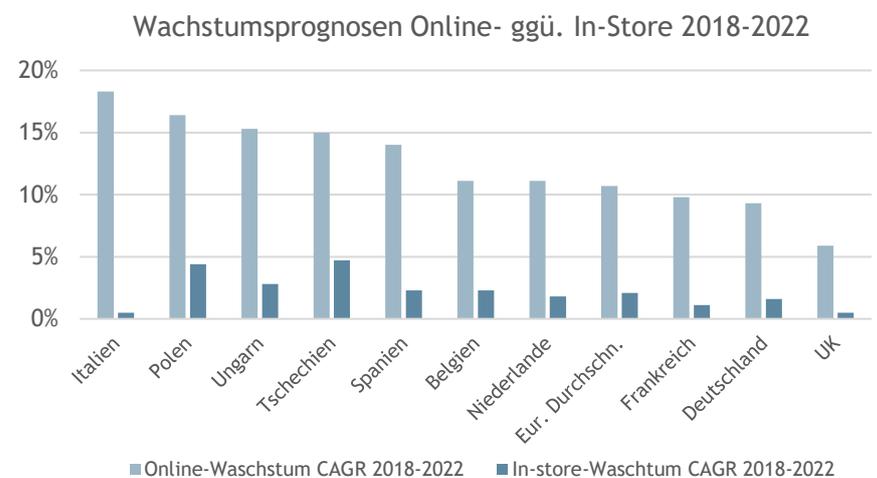
- Die Online-Marktdurchdringung in Europa belief sich 2018 auf durchschnittlich 6,4% und wird bis 2022 voraussichtlich auf 8,8% steigen.
- Wir beziehen auch nicht Geschäftsbasierende Einzelhandelsumsätze, wie Verkaufsautomaten, in unserem Gesamtumsatz ein.
- Großbritannien hat zwar in Europa die höchste Marktdurchdringung, dennoch wird weiteres Wachstum erwartet.
- Da der Trend in Richtung Online-Handel weiterhin Wachstumspotenzial aufweist, dürfte die Nachfrage nach Logistikflächen europaweit ungebrochen bleiben.



Quellen: Global Data, AEW

## UMSATZWACHSTUM BEI ONLINE-HANDEL POTENZIELL AM STÄRKSTEN IN SÜDEUROPA UND CEE

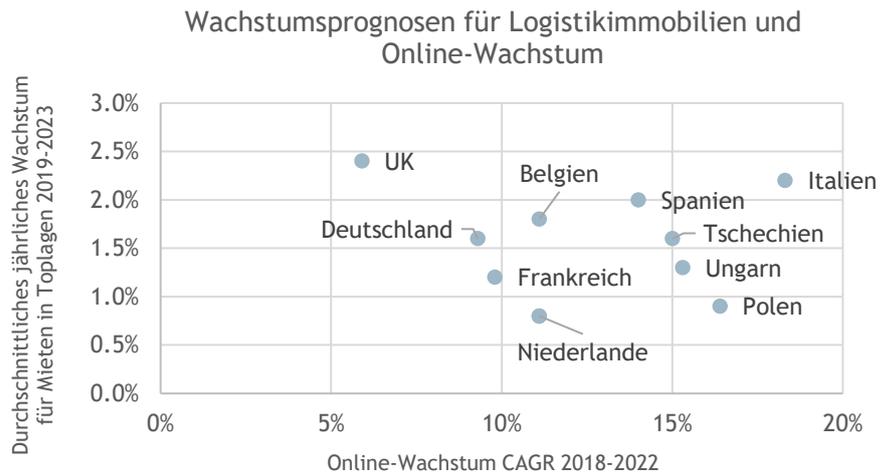
- Während der stationäre Einzelhandel voraussichtlich von 2018 bis 2022 weiterhin um eine durchschnittliche CAGR von 2,1% wächst, ist das Wachstum im europäischen Durchschnitt beim Online-Verkauf bei prognostizierten 10,7% fünfmal stärker.
- Italien und Spanien führen das zukünftige Online-Wachstum in Südeuropa an.
- Die Prognosen für Online-Umsatzwachstum im CEE-Raum sind auf Grund des Wachstums der Konsumentennachfrage auf den Binnenmärkten überdurchschnittlich hoch.



Sources: Global Data, AEW

WACHSTUM BEI LOGISTIKIMMOBILIEN HÄNGT VON MEHR FAKTOREN ALS NUR VOM ONLINE-WACHSTUM AB

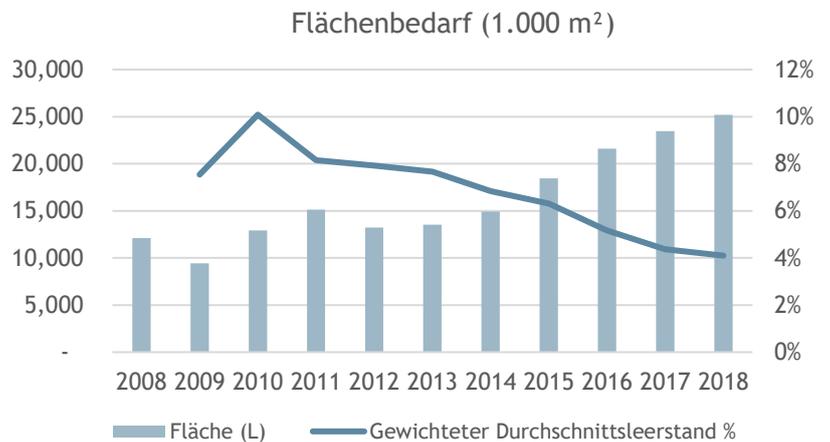
- Unsere Prognosen zeigen keinen offensichtlichen Zusammenhang zwischen Online-Umsatzwachstum und dem Wachstum auf dem Mietmarkt für Logistikimmobilien.
- Gute Mietwachstumsprognosen lassen sich in schnellwachsenden Online-Märkten wie Italien finden, aber auch in Märkten mit bereits hoher Durchdringung wie in Großbritannien.
- Es gibt offensichtlich andere Faktoren für das Wachstum bei Logistikimmobilien. Abgesehen von der Kostenoptimierung der Einzelhandelslieferkette sind Verfügbarkeit und Kosten von Logistikflächen entscheidend.



Quellen: Global Data, AEW, CBRE

WACHSENDER FLÄCHENBEDARF DURCH LOGISTIK DRÜCKT LEERSTAND AUF TIEFSTAND

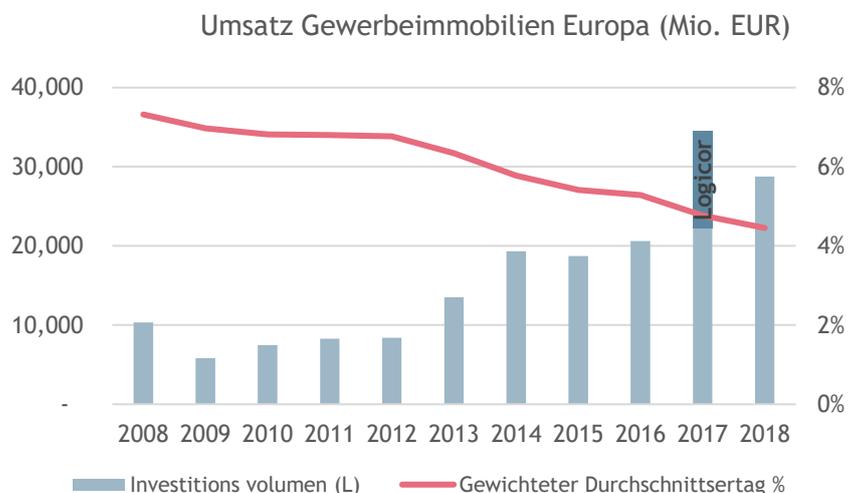
- Der Flächenbedarf durch Logistik steigt seit 2012.
- Trotz Neubauten bleibt das Angebot an Logistikflächen niedrig gegenüber der Mieternachfrage durch Online- und andere große Einzelhändler.
- Das führt zu einem niedrigeren Leerstand von ungefähr 4% im europäischen Durchschnitt.
- Angesichts der europaweit niedrigsten Leerstandsquoten können Eigentümer höhere Mieten verlangen.
- Anleger dürften von höheren Mieten sowohl bei Neuvermietungen als auch Mietverlängerungen profitieren, insbesondere bei Angebotsengpässen.



Quellen: AEW, CBRE

INVESTITIONSVOLUMEN IN GEWERBEIMMOBILIEN IN EUROPA STEIGT

- Bei Leerstand auf historischem Tiefstand und anhaltender Nachfrage hat sich das Investitionsvolumen in Gewerbe- und Logistikimmobilien in Europa in den letzten fünf Jahren (2014-2018) gegenüber dem vorherigen Fünfjahreszeitraum (2009-2013) verdreifacht.
- Dies markiert zwei klare Trends: mehr Engagement in der Logistik-Anlageklasse, u.a. mittels großer Portfoliotransaktionen (siehe den Logisor-Deal im Jahre 2017) und wachsende Investitionen außerhalb der großen drei Länder (Deutschland, Großbritannien und Frankreich).
- Bei steigender Konkurrenz um bestehende Immobilien wenden sich Anleger vermehrt Neubauprojekten als Wertschöpfungsalternative zu.



Quellen: CBRE, AEW

## AEW

AEW ist einer der weltweit größten Asset-Manager für Immobilien mit 65,4 Mrd. € an verwalteten Vermögenswerten zum 31. Dezember 2018. AEW hat über 700 Angestellte in ihren Hauptniederlassungen in Boston, London, Paris und Hongkong und bietet eine breite Palette 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 Natix Global Asset Management, einem der größten Asset-Manager weltweit.

Zum 31. Dezember 2018 verwaltete AEW 31,4 Mrd. € an Immobilienvermögenswerten in Europa im Auftrag von einer Reihe von Fonds und Sonderkonten. AEW hat fast 400 Angestellte in neun über ganz Europa verteilten Büros und kann eine langjährige Erfolgsbilanz von erfolgreich umgesetzten Kern-, Mehrwert- und opportunistischen Anlagestrategien im Auftrag ihrer Kunden vorweisen. In den letzten fünf Jahren belief sich das Anlage- und Veräußerungsvolumen von AEW insgesamt auf über 20 Mrd. € an Immobilien auf europäischen Märkten.

## KONTAKTE FORSCHUNG & STRATEGIE



**Hans Vrensen MRE, CFA**  
**HEAD OF RESEARCH & STRATEGY**  
 Tel +44 (0)20 7016 4753  
[hans.vrensen@eu.aew.com](mailto:hans.vrensen@eu.aew.com)



**Ken Baccam MSc**  
**DIRECTOR**  
 Tel +33 (0)1 78 40 92 66  
[ken.baccam@eu.aew.com](mailto:ken.baccam@eu.aew.com)



**Irène Fossé MSc**  
**ASSOCIATE DIRECTOR**  
 Tel +33 (0)1 78 40 95 07  
[irene.fosse@eu.aew.com](mailto:irene.fosse@eu.aew.com)



**Dennis Schoenmaker PhD**  
**ASSOCIATE DIRECTOR**  
 Tel +44 (0)20 70 16 48 60  
[dennis.schoenmaker@eu.aew.com](mailto:dennis.schoenmaker@eu.aew.com)

## KONTAKTE ANLEGERBEZIEHUNGEN



**Guillaume Oliveira MSc**  
**ASSOCIATE**  
 Tel +33 (0)1 78 40 92 60  
[guillaume.oliveira@eu.aew.com](mailto:guillaume.oliveira@eu.aew.com)



**Mina Kojuri MSc**  
**ASSOCIATE DIRECTOR**  
 Tel +44 (0)20 7016 4750  
[mina.kojuri@eu.aew.com](mailto:mina.kojuri@eu.aew.com)

### LONDON

AEW | 33 Jermyn Street | London, SW1Y 6DN | UK

### PARIS

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

### DÜSSELDORF

AEW | Steinstraße. 1-3 | D-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 kann 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 Europe SA und deren Tochtergesellschaften.