

CORPUS SIREO

REAL ESTATE

Member of Swiss Life Asset Managers

RESEARCH TO GO XL

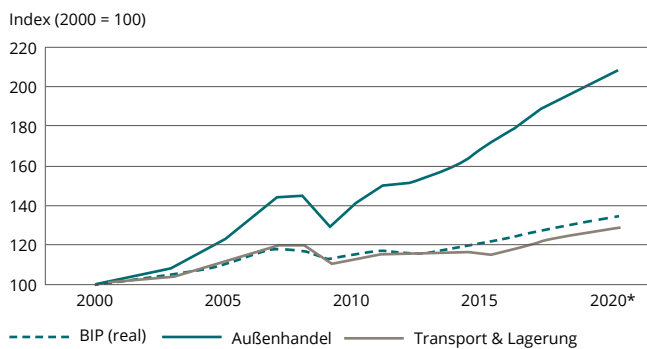
Logistik Europa

GLOBALISIERUNG UND E-COMMERCE

Der Logistikmarkt wächst mit der Gesamtwirtschaft

Die Transportwirtschaft profitiert seit Jahren von der steigenden Verflechtung der internationalen Volkswirtschaften und steigenden Güterströmen. Obwohl in Europa der Außenhandel in den letzten Jahren deutlich zugelegt hat, wächst die Logistikwirtschaft nur in gleichem Umfang wie die Gesamtwirtschaft, was auf nachlassende Effekte durch die Globalisierung hinweist.

Wachstum von Wirtschaft, Außenhandel und Transportwirtschaft in Europa

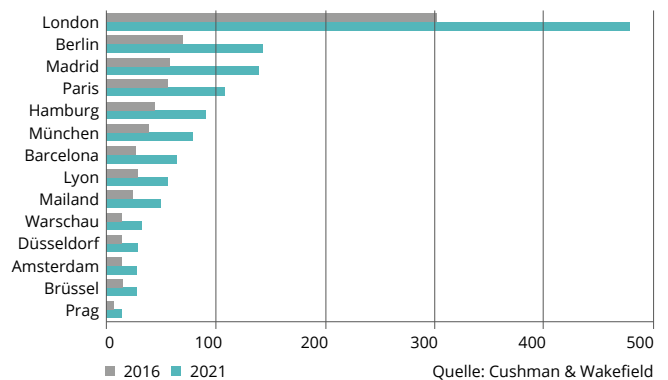


Quelle: Oxford Economics * Prognose

Rasante Zunahme des Paketaufkommens

Das Paketgeschäft, das aus dem Online-Handel resultiert, führt gerade in den Metropolen zu einem hohen Bedarf an ausgefeilten Lösungen für die schnelle und effiziente Zustellung. Die Bedeutung der City-Logistik wird mit dem anhaltenden Wachstum des Paketaufkommens in den nächsten Jahren weiter steigen.

Prognostiziertes E-Commerce-Paketvolumen für ausgewählte Städte (in Mio.)

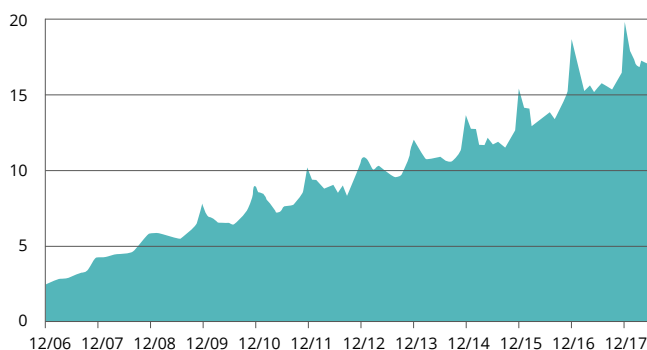


Quelle: Cushman & Wakefield

Wachstumstreiber E-Commerce

Das rasante Wachstum des Online-Handels treibt den Bedarf an Logistikdienstleistungen. In Großbritannien hat der Online-Handel einen Marktanteil von nahezu 20% des gesamten Handelsumsatzes erreicht - besonders stark fallen die Umsätze in der Vorweihnachtszeit aus.

Anteil des Onlinehandels am britischen Einzelhandelsumsatz (in %)

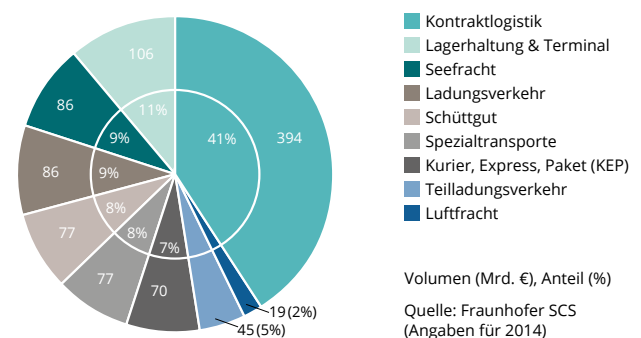


Quelle: ONS

Konventionelles Logistikgeschäft dominiert die Branche

Obwohl das Segment Paketdienstleistungen stark wächst, machen traditionelle Geschäftsfelder den Großteil der Logistikbranche aus. Die Kontraktlogistik dominiert die Branche in Europa deutlich und erreicht einen Marktanteil von rund 40%. Anbieter von Kontrakt- oder Third-Party-Logistik (3PL) übernehmen auf Basis längerfristiger Verträge für den Kunden neben Transport und Lagerung weitere Dienstleistungen wie Montage oder Konfektionierung.

Marktanteil und Volumen der Logistikservices in Europa



Volumen (Mrd. €), Anteil (%)

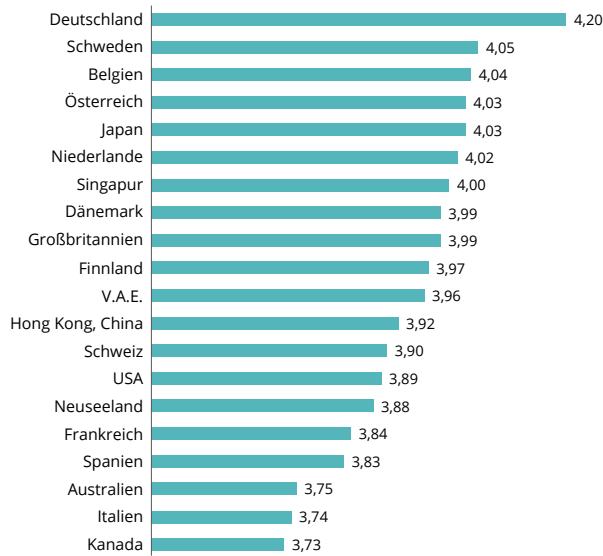
Quelle: Fraunhofer SCS (Angaben für 2014)

EUROPA ALS STARKE LOGISTIKREGION

Europa als global leistungsfähiger Logistikstandort

Der von der Weltbank veröffentlichte Logistics Performance Index bewertet die Länder nach sechs Dimensionen von Handel und Logistik, u.a. der Qualität der Infrastruktur und der Pünktlichkeit der Sendungen. Zu den Top10-Märkten im Ranking 2018 gehören 8 EU-Länder, angeführt von Deutschland, Schweden und Belgien, und vor Japan oder Singapur.

World Bank Logistics Performance Index 2018

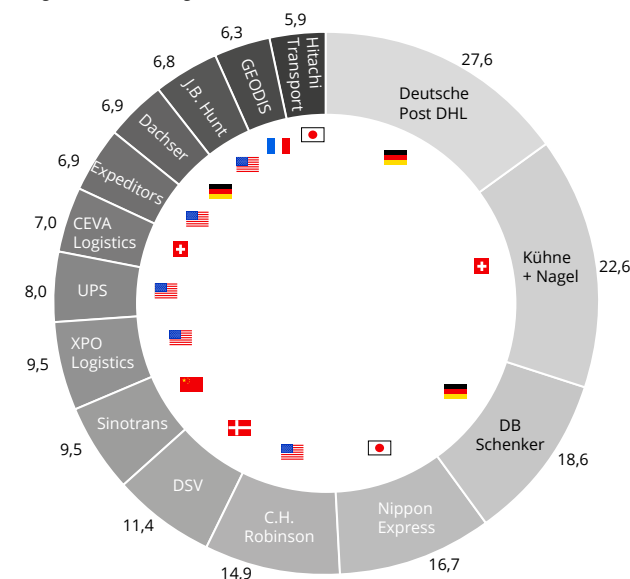


Quelle: Weltbank (Top20 in absteigender Rangfolge)

Europas Logistikkonzerne weltweit an der Spitze

Die Stärke und Wettbewerbsfähigkeit der europäischen Logistikwirtschaft unterstreicht die globale Position europäischer Unternehmen. Angeführt von Deutsche Post DHL und Kühne + Nagel befinden sich fünf europäische Unternehmen unter den nach Umsatz Top10 der Kontrakt-Logistikkonzerne weltweit.

Weltgrößte Kontrakt-Logistikunternehmen nach Brutto-Umsatz (in Mrd. USD)

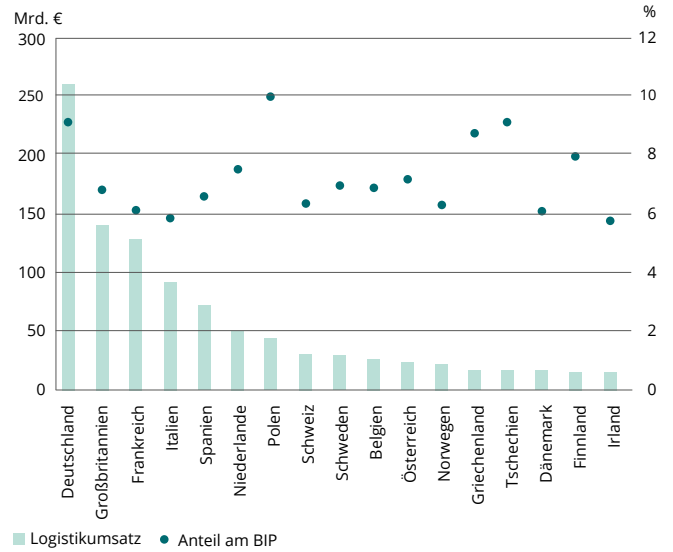


Quelle: Armstrong & Associates (Angaben für das Jahr 2017)

Deutschland dominiert die europäische Logistikwirtschaft

Deutschland ist der mit Abstand größte Markt für die Logistikwirtschaft in Europa, beruhend auf der Wirtschaftskraft, der zentralen Lage und Funktion als Verkehrsdrehscheibe auf dem Kontinent. Ähnlich wie in Polen oder Tschechien weist die Logistik eine überdurchschnittlich hohe Bedeutung für die deutsche Gesamtwirtschaft auf.

Umsatz in der Logistikwirtschaft im Jahr 2016

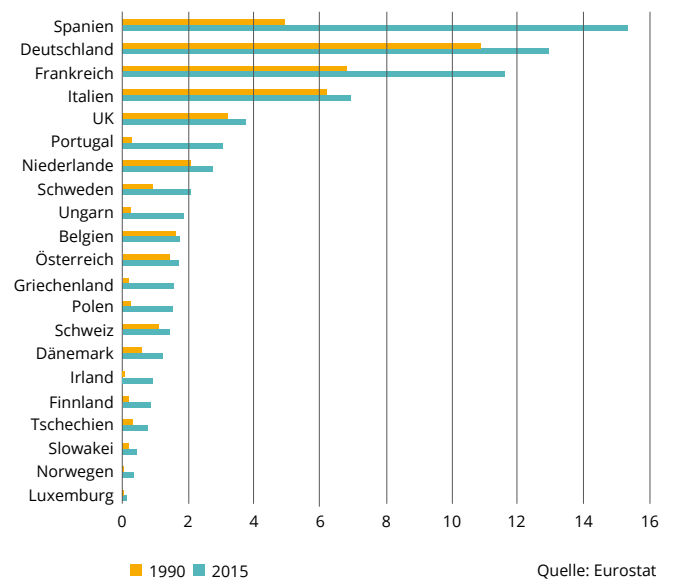


Quelle: Oxford Economics, Fraunhofer SCS (Spanien: Angabe für das Jahr 2014)

Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in Europas Peripherie

Eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist für die Europäische Kommission Voraussetzung für die Stärkung des europäischen Binnenmarktes und den Abbau regionaler Disparitäten. Im Zuge des Beitritts zur EU ist das Fernstraßennetz in den Ländern Süd- und Mittel-Ost-Europas nach 1990 massiv ausgebaut worden.

Länge des Autobahnnetzes (in Tsd. Kilometer)



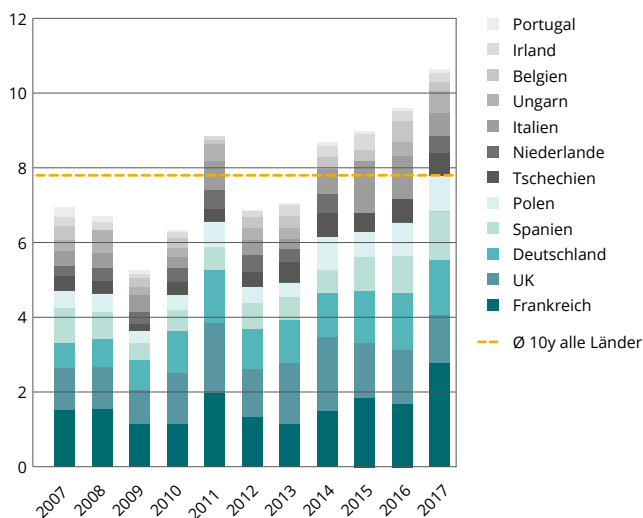
Quelle: Eurostat

BEDARF AN MODERNEN MIETFLÄCHEN

Konjunktur und Flächenoptimierung treiben die Nachfrage

Der Flächenumsatz im Logistiksektor hat in den letzten Jahren dank anziehender Konjunktur und Boom des Onlinehandels zugenommen. Ein erheblicher Flächenanteil ist jedoch auf Verlagerungen im Zuge von Modernisierung und Rationalisierung zurückzuführen. Die Nachfrage nach modernen Flächen ist dennoch derzeit signifikant höher als im letzten Aufschwung vor 10 Jahren.

Logistikumsätze in europäischen Kernmärkten (in Mio. m²)

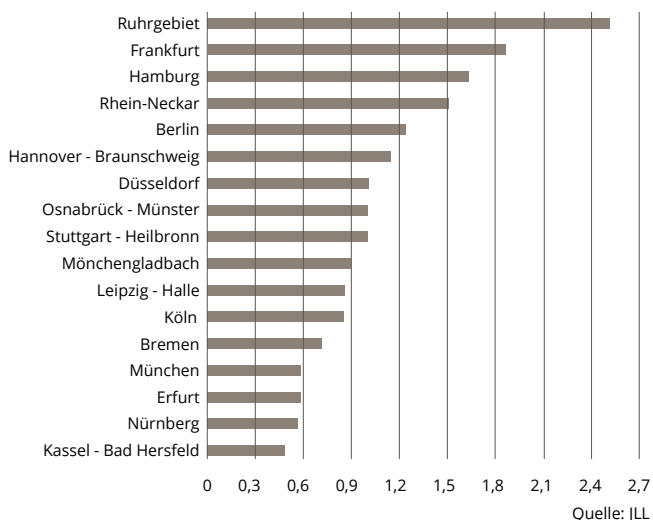


Quelle: PMA (Schätzungen auf Basis von Maklerdaten)

Starke Nachfrage außerhalb der Top 7

Die Nachfrage nach Logistikflächen verteilt sich deutlich regionaler als in anderen Immobiliensektoren. Wie das Beispiel Deutschland zeigt, ziehen neben den großen Metropolen auch Regionen mit hoher Verkehrsbedeutung, lokaler Wirtschaftskraft oder Gateway-Funktionen erhebliche Flächennachfrage und Umsätze auf sich.

Flächenumsatz in Deutschland nach Regionen (Summe 2013-2017 in Mio. m²)

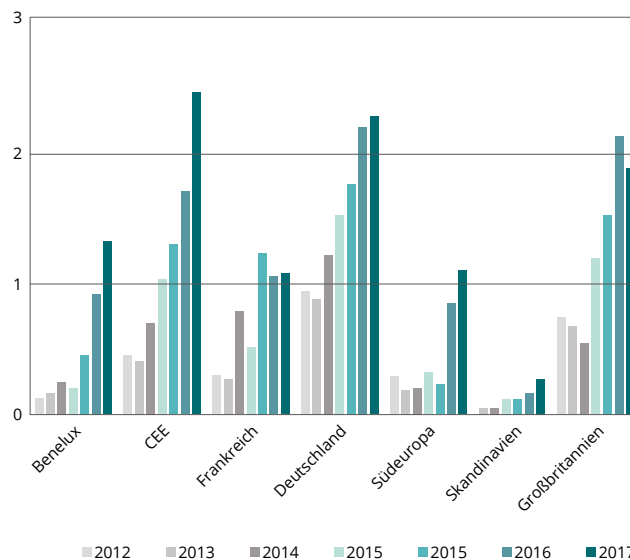


Quelle: JLL

Steigender Flächenbedarf belebt die Neubautätigkeit

Die Fertigstellungen haben in den letzten Jahren zugenommen, von den Volumen vor allem in den Hauptmärkten Deutschland und Großbritannien. In Zentraleuropa zeigt sich ein Nachholeffekt, zugleich weist die Region einen deutlich höheren Anteil spekulativer Bautätigkeit auf.

Fertigstellungen von Logistikflächen nach Regionen (in Mio. m²)

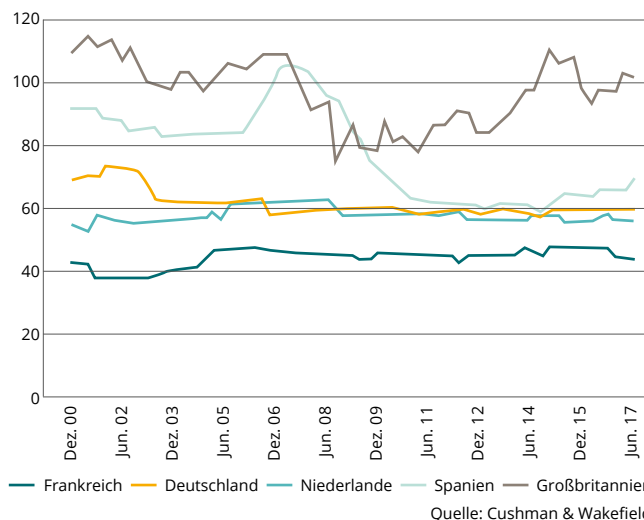


Quelle: PMA (Schätzungen, nur Objekte > 10.000 m²)

Mieten im Logistiksektor im Aufwärtstrend

Die Mieten für Logistikflächen haben sich in den meisten Ländern Europas lange Zeit unter konjunkturellen Schwankungen seitwärts bewegt. Dagegen haben die Mieten in Logistik-Hotspots in den letzten Jahren angezogen. Dieser Trend dürfte sich dank knapper Grundstücke und hoher Baukosten fortsetzen. Das Potential für Mietwachstum am Gesamtmarkt erscheint jedoch begrenzt.

Spitzenmieten im Logistiksektor (Landesdurchschnitt in €/m²/Jahr)



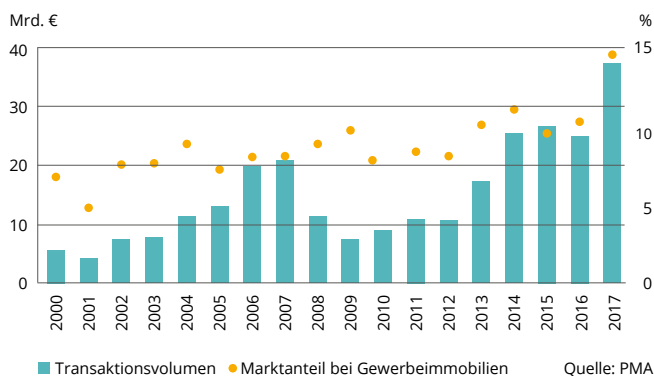
Quelle: Cushman & Wakefield

LOGISTIK IM FOKUS DER INVESTOREN

Investmentmarkt für Logistikimmobilien hat sich etabliert

Der Logistiksektor hat bei institutionellen Investoren über die letzten 2 Jahrzehnte sukzessiv an Bedeutung gewonnen, wie die absoluten Transaktionsvolumen, aber auch der Marktanteil am Investmentuniversum gewerblicher Immobilien unterstreichen. Die Volumina der letzten Jahre liegen deutlich über den Niveaus der Boomjahre 2006/07.

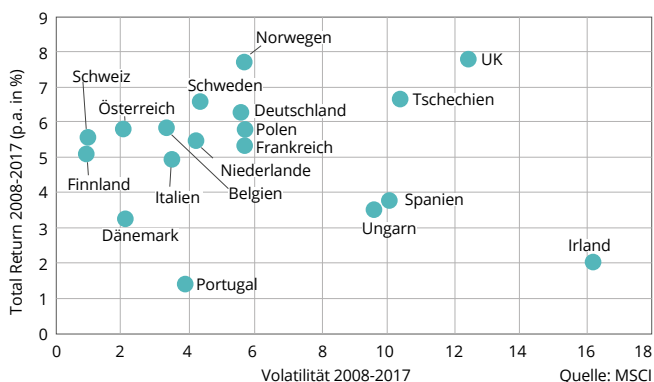
Transaktionsvolumen von Logistikimmobilien in Europa



Starke Performance in den Ländern Nord- und Mitteleuropas

Investments in Logistik- und Industrieimmobilien erzielten nach MSCI in den letzten 10 Jahren im Durchschnitt der europäischen Länder eine deutliche Outperformance gegenüber dem Gesamtmarkt. Unter den Top-Performern überwiegen die Länder Nord- und Mitteleuropas. Der Total Return beruhte lange Zeit auf der Netto-Cashflow-Rendite, doch ist die Outperformance der letzten Jahre auf die Renditekompression zurückzuführen.

Rendite-Risiko-Profil von Logistikinvestments nach Ländern



Hohe Liquidität in Großbritannien und Deutschland

In regionaler Perspektive dominiert Großbritannien den Investmentmarkt für Logistikimmobilien, gefolgt von Deutschland, das vor allem 2017 stark an Bedeutung gewonnen hat. Darüber hinaus haben sich in Frankreich, Schweden und den Niederlanden liquide Investmentmärkte entwickelt. Große Volkswirtschaften wie Spanien oder Italien standen aufgrund ihrer Konjunkturschwäche wenig im Fokus der Investoren, auch wenn die Volumina in der jüngeren Vergangenheit zugenommen haben. Die Standorte der analysierten Transaktionen bilden weitgehend die klassische „blaue Banane“ der Logistikwirtschaft zwischen Süd-England und Nord-Italien ab.

Logistik-Transaktionen in Europa 2015 - H1 2018



Quelle: PMA (ohne Portfolio-Transaktionen, keine Vollständigkeit der Deals)

Ihr Kontakt

Sie haben Interesse an unserem Dienstleistungsspektrum und den Research-Publikationen aus unserem Haus? Dann kontaktieren Sie uns gerne unter:

research@corpussireo.com

CORPUS SIREO
Real Estate GmbH
Aachener Straße 186
50931 Köln

www.corpussireo.com

Haftungsausschluss: Alle Rechte an dieser Ausgabe sind vorbehalten. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung. Fotos, Grafiken und von der Redaktion konzipierte Layouts sind vom Herausgeber urheberrechtlich geschützt. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die der Herausgeber für zuverlässig hält. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die CORPUS SIREO Unternehmensgruppe nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Herausgebers wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige immobilienwirtschaftliche Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich im Publikationszeitraum sowie in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.