

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.



LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

1. Einleitung	S. 3
2. Treiber des Logistikwachstums	S. 3
3. E-Commerce und B2B	S. 3
4. Marktumfeld	S. 6
5. Spanien & Portugal	S. 6
6. Wichtigste Erzeugnisse: Spanien	S. 7
7. Wichtigste Erzeugnisse: Portugal	S. 8
8. Italien	S. 8
9. Wichtigste Erzeugnisse: Italien	S. 10
10. Ausblick	S. 12

Zusammenfassung

- Italien und Spanien sind mit einem Umsatz von über 91 beziehungsweise 72 Milliarden im Jahr 2016 die viert- und fünftgrößten Logistikmärkte in Europa. Die geografische Lage und die gute Infrastruktur ermöglichen eine schnelle Versorgung der größten westeuropäischen Staaten.
- Der E-Commerce ist der Haupttreiber des Umsatzwachstums im Logistiksektor Italiens und Spaniens mit einem prognostizierten Wachstum von 75 % bis 2022 im Vergleich zum Stand von 2016. Daraus wird eine Nachfrage nach insgesamt mehr als zwei Millionen Quadratmetern zusätzlichem Lagerraum entstehen.
- Der nordeuropäische Logistikmarkt ist nach Jahren boomender Wachstumsraten und Logistikinvestments gesättigt. Die südeuropäischen Länder hingegen verbuchen weiterhin eine steigende Zahl an Projektentwicklungen von Logistikimmobilien aufgrund der wachsenden Nachfrage nach online bestellten Produkten.
- Spanien und Portugal sind darüber hinaus Nationen mit einer robusten Automobil- und Textilindustrie, während in Italien 19 % der 1000 am schnellsten wachsenden europäischen Unternehmen und eine robuste Elektro- sowie Pharmaindustrie angesiedelt sind.
- In Madrid wurden im 3. Quartal 2017 mit 5,85 % mit die höchsten Spitzenrenditen für Logistikimmobilien in westeuropäischen Städten erzielt. Die Rendite von Logistikstandorten in Portugal lag im Vergleichszeitraum sogar bei über 6 %. Investitionen in italienische Logistikobjekte im vierten Quartal 2017 überstiegen den Siebenjahresdurchschnitt deutlich.

Autor:



Jens Hoepfer

Investment Manager Real Estate
jens.hoepfer@aquila-capital.com

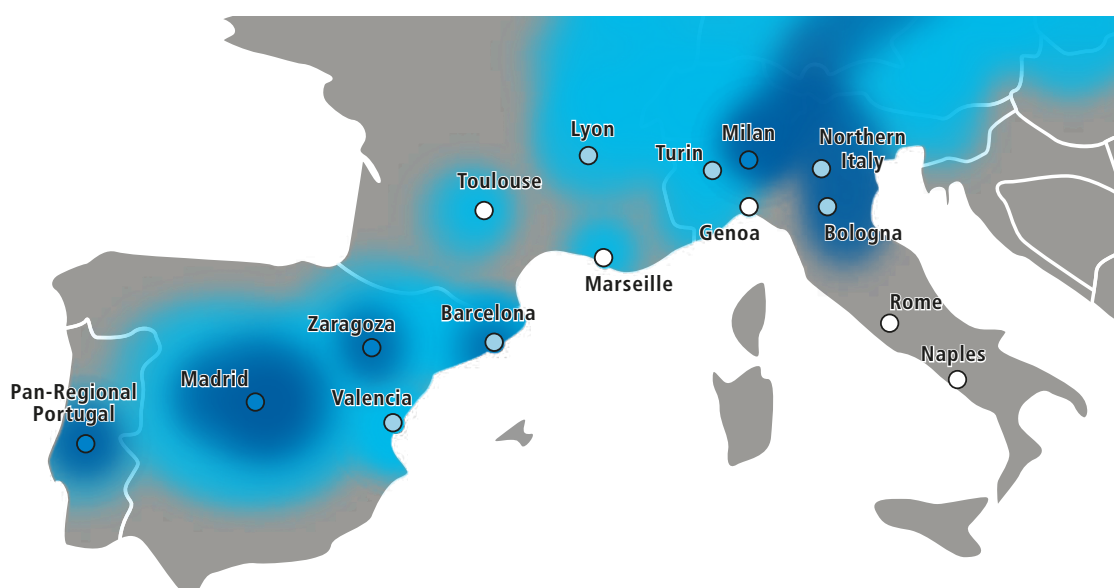
LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

1. Einleitung

Nach Deutschland, Großbritannien und Frankreich sind Italien und Spanien die viert- und fünftgrößten Logistikmärkte in Europa. Im Jahr 2016 überschritt Italiens Logistikumsatz 91 Milliarden Euro, der Wert in Spanien überstieg 72 Milliarden Euro. Portugal, hinsichtlich der Bevölkerungszahl nur etwa ein Viertel der Größe Spaniens, verbuchte Umsätze von mehr als 10 Milliarden Euro. Dieses starke Ergebnis hebt sich von den sich langsamer entwickelnden Märkten in

Nord- und Zentraleuropa ab. Während letztere Märkte gesättigt sind, erleben südeuropäische Staaten – insbesondere Spanien, Italien und Portugal – ein Wachstum im Logistikbereich, wie Deutschland und Frankreich es vor rund drei bis vier Jahren verzeichneten. Die geografische Lage und die gut ausgebaute Infrastruktur ermöglichen diesen südeuropäischen Ländern, die größten Märkten des Kontinents relativ schnell mit Waren zu versorgen.

„Hot Spots“ für Logistikzentren in Südeuropa



Quelle: <https://www.prologis.com/logistics-industry-research/customer-growth-strategies-europes-most-desirable-logistics-locations>

2. Treiber des Logistikwachstums

Der Haupttreiber des Logistikwachstums ist und bleibt der E-Commerce. CBRE prognostiziert sowohl für Spanien als auch für Italien ein Wachstum von über 75 % bis 2022 im Vergleich zum Stand von 2016. Der Online-Versandhändler Amazon betreibt zum Beispiel mittlerweile sieben Logistikzentren in Spanien, vor allem in der Umgebung von Madrid und Barcelona. Die Eröffnung eines achten Zentrums ist für Herbst 2018 in Toledo geplant.¹ In Italien betreibt der Internetgigant drei Logistikzentren, ein Entwicklungszentrum, ein Kundendienstzentrum und acht Lagerstätten.² Zum Vergleich: In Deutschland betreibt Amazon elf Logistikzentren, in Frankreich fünf. Hier bei Aquila Capital sehen wir daher in diesen Ländern exzellente Investitionsmöglichkeiten in Logistikzentren und -projekte.

¹ <https://www.amazon.es/p/feature/vvzxzh8yebe25ev>

² <https://www.amazon.it/p/feature/lo544xvqjpa8vo>

3. E-Commerce und B2B

Der Boom des E-Commerce wird eine riesige Nachfrage nach zusätzlichen Lagerflächen schaffen. In Italien rechnet man mit einer zusätzlich benötigten Fläche von 2,1 Millionen Quadratmetern bis 2022, in Spanien von 2,7 Millionen Quadratmetern. CBRE schätzt, dass für eine Umsatzsteigerung von einer Milliarde US-Dollar rund 100.000 Quadratmeter zusätzliche Lagerfläche benötigt werden. Barcelona, Madrid, Mailand, Rom und Lissabon sind zu begehrten Investitionsstandorten geworden, mit Spitzenrenditen, die die klassischen Logistikzentren Europas wie Frankfurt, Hamburg, Rotterdam, Marseille und Paris übertreffen. Madrid erzielt die höchsten Spitzenrenditen in der Region Europa-Mittlerer Osten-Afrika (EMEA) mit 5,85 %, noch vor dem Schnitt der wichtigsten Standorte in Frankreich (5 %), Deutschland (4,5 %) und den Niederlanden (4,9 %). Dieser Wert wird durch den gesunkenen Leerstand in Madrid untermauert. Betrug die Quote 2011 noch 15 %, waren es Ende 2017 nur noch vier Prozent, während sich die Preise für Lagerraum auf einem Zehnjahreshoch bewegen. Barcelona kann mit ähnlich beeindruckenden Zahlen aufwarten.

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

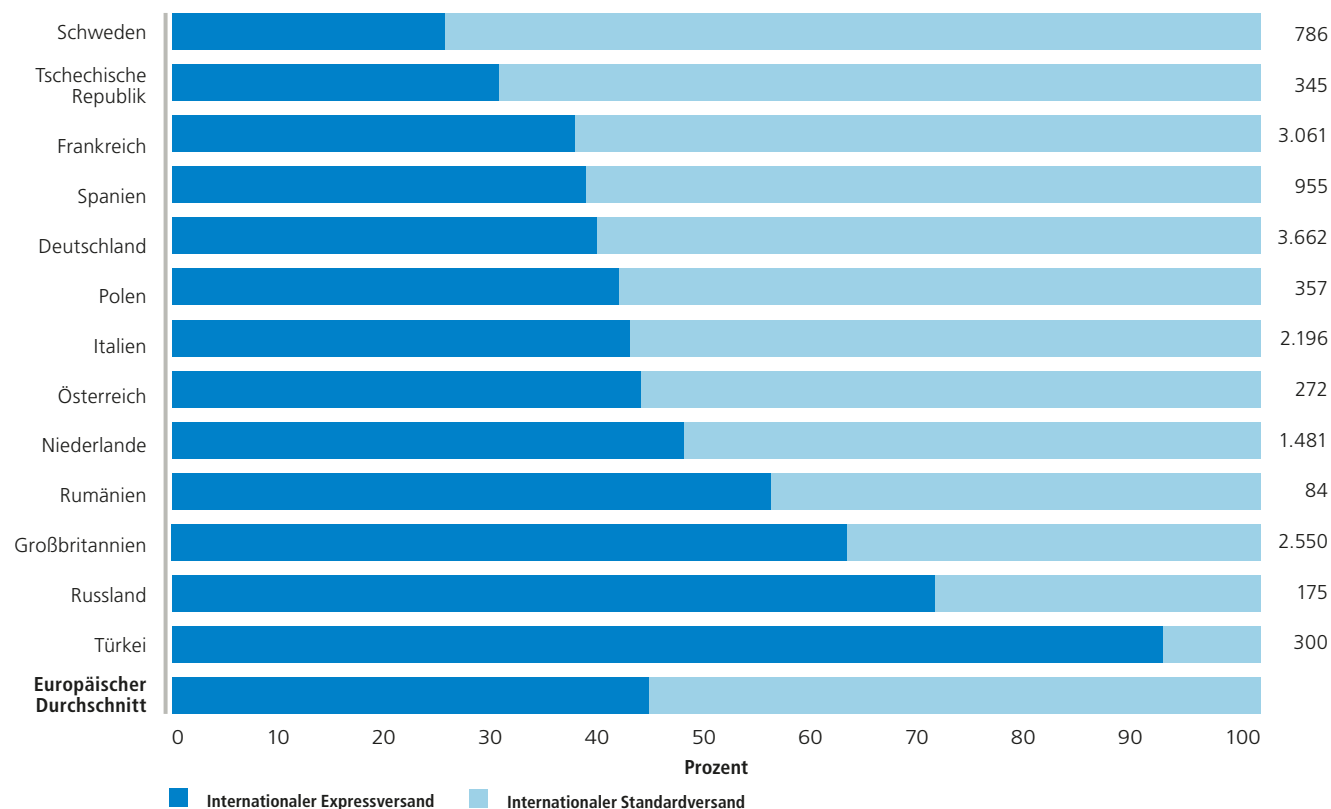
Im Gegensatz zu saturierten Märkten verzeichnen Länder wie Spanien, die noch am Anfang des Logistikbooms stehen, immer noch stark wachsende Vermietungszahlen bei großen Logistikzentren. Spaniens und Italiens geografische Lage in Europa in Kombination mit der guten Infrastruktur und den niedrigen Lohnkosten macht sie zu attraktiven Standorten für Logistikinvestitionen. Am besten zeigt sich dies in der Neuvermietung von mehr als 5.000 Quadratmetern umfassende Lagerflächen, eine typische Größe für moderne Logistikzentren. In Spanien zum Beispiel und speziell in der Umgebung von Madrid, Barcelona und Valencia stieg die Neuvermietung stetig von unter einer Million Quadratmeter pro Jahr 2014 auf über 1,3 Millionen Quadratmeter im Jahr 2017.

Nach Aussage des spanischen Statistikamtes haben 2016 über 20 % der Firmen mit mehr als zehn Angestellten Verkäufe über E-Commerce-Plattformen abgewickelt, immerhin 32 % tätigten Einkäufe via E-Commerce. Das Volumen des E-Commerce-Geschäfts für den B2B-Bereich wird in Spanien mittlerweile mit 60 Milliarden US-Dollar taxiert. 2017 wuchs der spanische E-Commerce-Markt sowohl im B2C- als auch im B2B-Bereich deutlich. Sogar während der Rezession im Zuge der Weltfinanzkrise konnte der E-Commerce ein

zweistelliges Plus verzeichnen. Zum Vergleich: Spanien ist der viertgrößte E-Commerce-Markt im Bereich B2C in der EU hinter Großbritannien, Deutschland und Frankreich. Die Internetnutzungsrate wird in Spanien auf 79 % geschätzt.³

In Italien ist E-Commerce ein integraler Bestandteil des B2B-Geschäfts. Laut der Mailänder Polytechnischen Universität entfielen 2017 alleine 284 Milliarden US-Dollar auf B2B-E-Commerce-Aktivitäten; das entspricht einem Anteil von 10 % an allen B2B-Transaktionen. Trotz dieses Trends ist die Digitalisierungsrate bei italienischen Unternehmen noch relativ gering und die Mehrheit der kleinen und mittelständischen Unternehmen ist noch weit davon entfernt, einen Transformationsprozess zu implementieren, der die B2B-Geschäftsbeziehungen kostengünstiger und effektiver gestalten würde. 2015 nutzten lediglich 75.000 Unternehmen B2B-Tools (EDI – Electronic Data Interchange, Extranet und B2B-Portale) in ihren Kunden- und Zuliefererbeziehungen, die Zahl der digitalen Interaktionen steigt jedoch stetig. Zusätzlich hat die Verpflichtung, Rechnungen an die italienische Verwaltung elektronisch einzureichen, zu einem kleinen Digitalisierungsschub in staatlichen und privaten Unternehmen geführt.⁴

Internationaler Kurier-, Expressversand- und Paketumsatz (Mio. Euro, 2016)



<https://www.atkearney.de/documents/856314/14626670/European+CEP+Market+%28secured%29.pdf/0d56ad0b-5b0a-debf-0258-a8b4d2622317>

³ <https://www.export.gov/article?id=Spain-ecommerce>

⁴ <https://www.export.gov/article?id=Italy-eCommerce>

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

Top-Logistikrenditen nach Entwicklung und Region, 3. Quartal 2017 (sortiert nach aufsteigender Rendite)

Platz	Markt	Top-Rendite (%)	Entwicklung (bps)	Land	Region
1	Hongkong	3,75	-15	Hongkong, China	APAC
2	Seattle	4,00	-50	USA	Nordamerika
3	Tokyo	4,00	-10	Japan	APAC
4	London	4,00	-25	Großbritannien	EMEA
5	New Jersey	4,25	0	USA	Nordamerika
6	Oakland	4,25	-50	USA	Nordamerika
7	Inland Empire	4,25	0	USA	Nordamerika
8	Los Angeles / Orange County	4,25	0	USA	Nordamerika
9	Vancouver	4,25	-50	Kanada	Nordamerika
10	South Florida	4,50	-100	USA	Nordamerika
11	Toronto	4,50	-75	Kanada	Nordamerika
12	Deutsche Ballungsgebiete	4,50	-50	Deutschland	EMEA
13	Pennsylvania I-78/81 Corridor	4,75	-75	USA	Nordamerika
14	Niederländische Ballungsgebiete	4,90	-50	Niederlande	EMEA
15	Atlanta	5,00	-25	USA	Nordamerika
16	Midlands	5,00	-50	Großbritannien	EMEA
17	Französische Ballungsgebiete	5,00	-75	Frankreich	EMEA
18	Auckland	5,50	-20	Neuseeland	APAC
18	Stockholm	5,50	-25	Schweden	EMEA
20	Dublin	5,50	0	Irland	EMEA
21	Shanghai	5,75	-55	China	APAC
22	Antwerpen	5,75	-25	Belgien	EMEA
23	Prag	5,75	-50	Tschechien	EMEA
24	Sydney	5,80	-60	Australien	APAC
25	Madrid	5,85	-40	Spanien	EMEA
26	Peking	6,00	-40	China	APAC
27	Melbourne	6,00	-30	Australien	APAC
28	Brisbane	6,40	-20	Australien	APAC
29	Seoul	6,60	-40	Südkorea	APAC
30	Singapur	7,00	-30	Singapur	APAC

*Madrid erzielt im 3. Quartal 2017 mit 5,85% die höchste Spitzenrendite unter den analysierten Städten in Westeuropa.
Quelle: CBRE Research, Q3 2017, <https://www.realestate.bnpparibas.com/european-logistics-market-eu40-billion-investment-2017>*

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

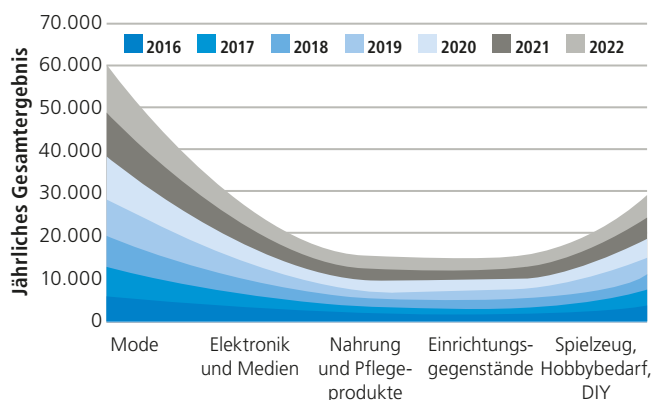
4. Marktumfeld

Das wirtschaftliche Umfeld in den drei Ländern ist sehr attraktiv für Investitionen. Spaniens Bruttoinlandsprodukt wuchs 2017 um 3,1 % und soll 2018 um weitere 2,6 % und im Jahr 2019 um 2,3 % wachsen.⁵ Die spanische Wirtschaft übertrifft mit ihren Produktionszahlen im Rahmen der Erholung von der 2013 überwundenen Rezession den europäischen Durchschnitt. Es wird allgemein erwartet, dass die Produktion dieses Jahr um knapp weitere 3 % zulegt und die Arbeitslosenquote bis Ende 2018 auf 15 % fällt.⁶ Während die Arbeitslosenquote nach Griechenland immer noch die zweithöchste in Europa ist, ist sie im Vergleich zu den 25 % während der Finanzkrise bereits stark gefallen. Die italienische Zentralbank prognostiziert Wachstumsraten des italienischen Bruttoinlandsproduktes für 2018 von circa 1,5 % und stabil bei 1,2 % in den Jahren 2019 und 2020. Die Arbeitslosigkeit liegt mit 11 % wesentlich niedriger als in Spanien und auf einem Zehnjahrestief. Portugals Zentralbank rechnet mit einem Wachstum des Bruttoinlandsproduktes in Höhe von 2,3 % im Jahr 2018 und 1,9 % beziehungsweise 1,7 % in den Jahren 2019 und 2020. Die Arbeitslosigkeit liegt derweil bei rund 8 %, dem niedrigsten Wert seit 2004 und dem niedrigsten Wert der SIP-Länder. Die Inflation liegt in allen drei SIP-Ländern unter dem EZB-Ziel von 2 % bei etwa 1 %.

5. Spanien & Portugal

Die wohl wichtigste positive Erkenntnis, die aus diesen Informationen abgeleitet werden kann, ist die, dass Spanien und Portugal nachweislich die Bürden der Finanzkrise abgeworfen haben und ein Wachstum auf oder über dem Level von vor 2008 erleben. Die Investitionen in neue Unternehmen sind laut der spanischen Venture-Capital- und Private-Equity-Gesellschaft Ascri alleine im letzten Jahr um mehr als 80 % gestiegen.⁷ Die spanischen Exporte gehören nach wie vor zu den robustesten in Europa. Das Programm des Quantitative Easing der EZB verbunden mit niedrigen Anleiherenditen und einem volatilen Aktienmarkt sorgen weiterhin für einen Kapitalzufluss in den gewerblichen Immobiliensektor, da Investoren auf der Suche nach annehmbaren Renditen sind. Die direkten Immobilieninvestitionen haben 2016 8,7 Milliarden Euro überstiegen, der Rekord wurde im letzten Jahr mit 9,4 Milliarden Euro geknackt. 2008 und 2007 waren es noch 6,7 beziehungsweise 7,3 Milliarden Euro. Die Spitzenverkehrswerte für Büroflächen liegen immer noch 18 % unter dem Höchstniveau von 2007. Logistikobjekte bleiben ein wichtiger

Prognostizierter Umsatz im E-Commerce in Spanien (in Millionen USD)



Quelle: <https://www.eshopworld.com/blog-articles/spain-ecommerce-insights-2018/>

Bestandteil des Immobilienmarktes und sind auch aufgrund ihrer hohen Rendite längst Teil der verbreiteten Anlagestrategien von Investoren. Vor dem Hintergrund einer Konsolidierung in den Hauptnutzerbranchen bleiben die Ankaufprofile von Logistik-Assets attraktiv. Spaniens Hauptexportgüter sind Fahrzeuge im Wert von mehr als 57 Milliarden US-Dollar 2017 (17,8 % der Gesamtexporte), Maschinengüter inklusive Computer im Wert von 24,4 Milliarden US-Dollar (7,6 % der Gesamtexporte) und mineralische Brennstoffe inklusive Öl im Wert von 22,3 Milliarden US-Dollar (7 % der Gesamtexporte).⁸

Der portugiesische Immobilienmarkt im Bereich Light Industrial hat sich 2017 gesteigert, ein weiteres Wachstum wird auch 2018 erwartet, vor allem angetrieben durch die wachsende Nachfrage nach Logistikflächen in den Ballungsräumen von Porto und Lissabon. Der E-Commerce und die Exportwirtschaft sind die Haupttreiber für dieses Wachstum. Die Nachfrage konzentriert sich auf das Stadtzentrum und, im Falle von Exportunternehmen, auf Flächen in der Nähe von Transportknotenpunkten wie dem Hafen von Leixoes in der Metropolregion Porto. Portugals Hauptexportgüter 2017 waren Fahrzeuge im Wert von 6,9 Milliarden US-Dollar (11,1 % der Gesamtexporte), elektrisches Gerät und Ausstattung im Wert von 5,6 Milliarden US-Dollar (9 % der Gesamtexporte) und mineralische Brennstoffe inklusive Öl im Wert von 4,5 Milliarden US-Dollar (7,3 % der Gesamtexporte).

⁵ https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-performance-country/spain/economic-forecast-spain_en

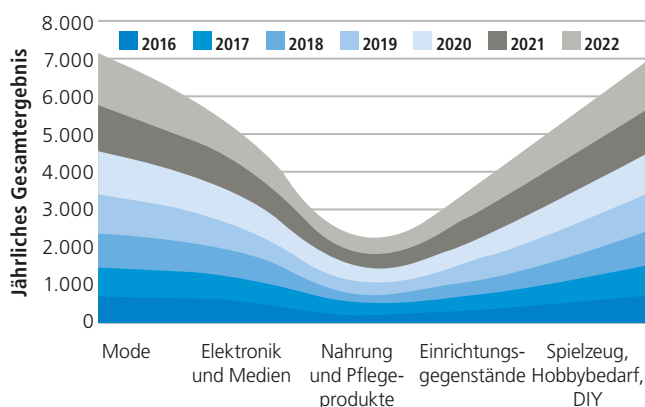
⁶ Central Bank of Spain, Annual Forecast Report, January 2018

⁷ <http://www.ascricri.org/wp-content/uploads/2018/03/Press-note-Estimation-VCPE-2017.pdf>

⁸ <http://www.worldstopexports.com/spains-top-10-exports/>

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

**Prognostizierter Umsatz im E-Commerce in Portugal
(in Millionen USD)**



Quelle: <https://www.eshopworld.com/blog-articles/portugal-ecommerce-insights-2018/>

Im Logistikmarkt waren Qualitätsobjekte vor allem in Lissabon und Porto 2017 knapp, das mangelnde Angebot wird zu einem Rückgang der Neuvermietungen gegenüber 2016 führen. Der Bau von neuen Build-to-Suit-Lösungen und spekulative Projektentwicklungen werden ebenso aufkommen wie Gebäude, die spezifisch auf die Bedürfnisse des E-Commerce ausgerichtet sind.⁹

Spitzenmieten Industrie – März 2018

Logistik Standorte	EUR	EUR	USD	Wachstum %	
	M ² Monatl.	M ² Jährl.	FT ² Jährl.	1 Jahr	5 Jahre CAGR
Lissabon	3,75	45,0	5,22	7,11	-1,3
Porto	3,50	42,0	4,88	0,0	-4,9

Spitzenrenditen Industrie – März 2018

Logistik Standorte	Dieses Quartal	Letztes Quartal	Letztes Jahr	10 Jahre	
	Q	Q	Y	Hoch	Tief
Lissabon	6,25	6,25	6,50	9,75	6,25
Porto	6,75	6,75	7,00	10,25	6,75

Die Renditen in den Logistikstandorten Portugals liegen bei über 6 % und damit weit über den Renditen, die in anderen Großstädten Westeuropas erzielt werden können.

Quelle: http://www.cushmanwakefield.com/~/media/marketbeat/2018/05/portugal_ind_1q18.pdf

⁹ <http://www.worldstopexports.com/portugals-top-10-exports/>

¹⁰ <http://www.investinspain.org/invest/en/sectors/automotive/overview/index.html>

¹¹ <https://fashionunited.uk/v1/fashion/made-in-spain-developing-slowly-but-surely/2014021113087>

6. Wichtigste Erzeugnisse: Spanien

Spanien belegt hinsichtlich Qualität und Kompetenz in der Logistik – fast gleichauf mit Italien – weltweit den 23. Platz. Spanien beheimatet mit 13 Fabriken eine der größten Autoindustrien Europas. Es ist der achtgrößte Automobilproduzent weltweit und nach Deutschland der zweitgrößte in Europa. Die größten Hersteller im Land sind Daimler, Ford (mit dem größten Werk in Europa), General Motors, Nissan, PSA Peugeot Citroen, Renault, SEAT und Volkswagen. Die Fahrzeugproduktion erwirtschaftet rund 9 % des Bruttoinlandsproduktes und beschäftigt 9 % der Arbeitskräfte.¹⁰ Die starke spanische Zulieferindustrie ist ein weiterer wichtiger Wirtschaftsfaktor, über 1.000 Firmen, im Besitz von 720 Unternehmensgruppen, stellen Ersatzteile, Einzelteile und Automobilzubehör her und beliefern die Automobilwerke. Die Zulieferer und Ersatzteilerhersteller erwirtschaften rund 33 Milliarden Euro im Jahr, von denen 60 % auf den Export entfallen. Die jährlichen Investitionen im Sektor betragen rund zwei Milliarden Euro, mit sehr hohen Investitionen in Forschung und Entwicklung von 2,8 % der Umsätze. Spanien ist ein beliebter Logistikstandort für den Export in die europäischen Märkte, die USA, Lateinamerika und Nordafrika sowie die Mittelmeeranrainer. Fünf Millionen Fahrzeuge werden im Jahr über spanisches Gebiet transportiert. Die moderne und weitverzweigte Logistik-Infrastruktur ist der Hauptgrund für die Wettbewerbsfähigkeit Spaniens in diesem Sektor. Der Automobilssektor produzierte einen Handelsüberschuss von 17 Milliarden Euro im Jahr 2017. 60 % der Exporte gehen dabei ins EU-Ausland. Allerdings wachsen die Exporte von Fahrzeugen und Einzelteilen in Drittmärkte, wie in die Vereinigten Staaten, die Türkei, Marokko und Mexiko.

Textilexporte sind ebenfalls ein wichtiger Faktor für die Logistik in Spanien. Große Bekleidungsmarken wie Zara, Mango oder Desigual stammen aus der iberischen Halbinsel und das Land setzt viel daran, die einst boomende Textilindustrie wiederzubeleben.

Der spanische Verband der produzierenden Industrie (Fedecom) erklärte, dass mittlerweile rund 15 % der ehemals ins Ausland verlagerten Produktion inzwischen wieder nach Spanien und Portugal zurückgekehrt ist.¹¹ Während die Produktion noch Fuß fassen muss, floriert der Vertrieb, speziell durch Saragossa und die benachbarte Region mit ihrer hervorragenden Verkehrsanbindung an Frankreich und darüber hinaus.

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

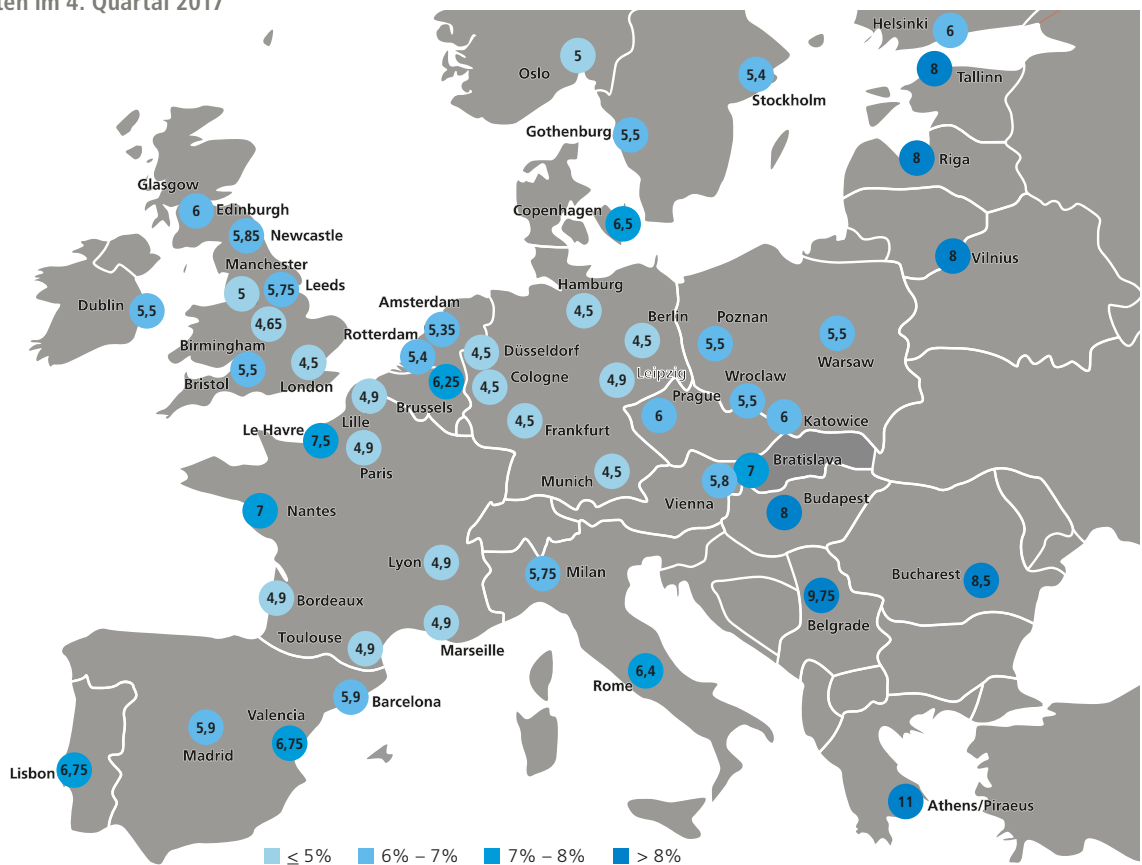
7. Wichtigste Erzeugnisse: Portugal

Portugal kann ebenfalls eine starke Autoteilproduktion vorweisen. Hauptexportziele sind Spanien, Frankreich, Großbritannien und Deutschland. Ausländische Automobile und Lastkraftwagen werden ebenfalls in Portugal montiert. Jährlich verlassen etwa 200.000 Automobile Werke wie Volkswagens AutoEuropa Fabrik oder die Fabriken der PSA-Gruppe. Beide Werke sind in der Nähe von Lissabon angesiedelt, dem neben Porto größten Umschlagplatz des Landes. Portugal konnte relativ lange von relativ niedrigen Lohnstückkosten und den daraus folgenden Outsourcing-Prozessen aus anderen Ländern profitieren. Zusätzlich waren die Mitgliedschaften in der EU und der Eurozone wichtige Faktoren der Entwicklung. Laut Eurostat betragen die Durchschnittslohnkosten 2017 14,10 EUR/h und lagen damit weit unter dem EU-Durchschnitt von 30,30 EUR/h.¹²

8. Italien

Ganz so rosig ist die Situation in Italien noch nicht, dennoch ist auch hier ein Aufwärtstrend zu beobachten. Das Bruttoinlandsprodukt Italiens ist beinahe identisch mit dem Spaniens, obwohl in Italien rund 15 Millionen mehr Menschen leben. 22 italienische Unternehmen sind im STOXX600 gelistet. Der Index erfasst die Wertentwicklung der nach Marktkapitalisierung 600 größten Unternehmen des Kontinents. Der industrielle Sektor erwies sich 2017 nicht nur als widerstandsfähig, sondern auch als zentraler Faktor für das italienische Wachstum. Es gibt viele Faktoren, die zu dieser Erholung beitragen, zunächst die positive Entwicklung des Welthandels, die positiven Effekte der expansiven Geldpolitik (Quantitative Easing) und die Wiederherstellung von Effizienz und Produktivität der italienischen Firmen. In den letzten sieben Jahren konnte zum Beispiel das produzierende Gewerbe den Mehrwert pro Arbeitnehmer um 22,1 % erhöhen. Laut der Studie "The 1,000 fastest-growing European companies, 2017" der Financial Times kommen 18,9 % der Firmen, die treibende Kräfte der Wirtschaftsentwicklung sind (und nach der Krise am stärksten gewachsen sind), aus Italien.¹³ In dieser Kategorie liegt Italien auf dem europaweit dritten Platz gleich hinter Deutsch-

Nettospitzenrenditen im 4. Quartal 2017



Quelle: European Logistics Market, Property Report Q4 2017 (<https://www.realestate.bnpparibas.com/property-report-european-logistics-market-q4-2017>)

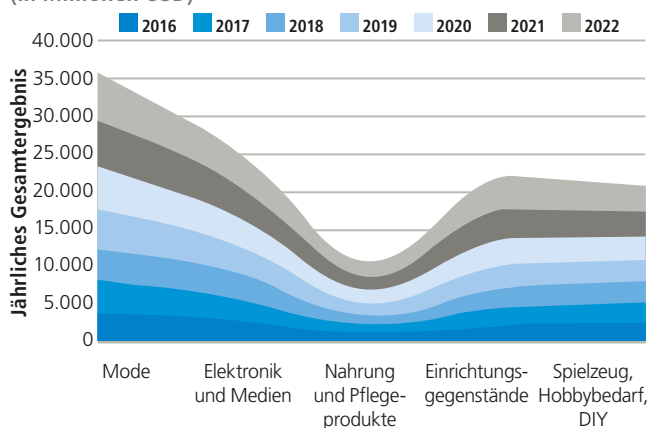
¹² http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Hourly_labour_costs_in_euro_CORR.png

¹³ <https://ig.ft.com/ft-1000/>

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

land und Großbritannien, aber weit vor Frankreich (13,9 %) und Spanien (10,2 %). Italiens Hauptexportgüter im Jahr 2017 waren Maschinen inklusive Computer im Wert von 99,6 Milliarden US-Dollar (19,7 % der Gesamtexporte), Fahrzeuge im Wert von 43,7 Milliarden US-Dollar (8,6 % der Gesamtexporte) und elektrisches Gerät und Zubehör im Wert von 30,1 Milliarden US-Dollar (6 % der Gesamtexporte).

Prognostizierter Umsatz im E-Commerce in Italien (in Millionen USD)



Quelle: <https://www.eshopworld.com/blog-articles/italy-ecommerce-insights-2018/>

Die Unruhe, die die politische Landschaft Italiens nach der Wahl am 04. März 2018 erfasst hatte, scheint sich inzwischen gelegt zu haben. Nach dreimonatiger Verhandlung wurde am 1. Juni eine Koalition zwischen der Fünf-Sterne-Bewegung und der Lega gebildet, deren Parteivorsitzende Di Maio und Salvini aktuell die Vize-Premierminister neben dem der Fünf-Sterne Bewegung nahestehenden, aber parteilosen Premierminister Giuseppe Conte sind.

CBRE Italy¹⁴ hat im Dezember 2017 die jährliche Umfrage zu Investitionsvorhaben in Italien durchgeführt, bei der 64 % der Teilnehmer angaben, an eine weitere Stärkung des italienischen Erholungsprozesses im Jahr 2018 zu glauben – unabhängig von den darauf folgenden Wahlen. Vielmehr antworteten 70 % mit Nein auf die Frage „Glauben Sie, dass Wahlen sich negativ auf Ihre Immobilieninvestitionsstrategie in Italien auswirken?“. Ein Großteil der Investoren war also nicht der Meinung, dass nach der Wahl 2018 Unsicherheiten oder Risiken entstehen könnten. Tatsächlich sind die Sorgen um politische Instabilität im Jahr 2018 weniger ausgeprägt als im Jahr 2017 (8 % im Vergleich zu 15 %).

¹⁴ Investment intentions in Italy, December 2017, CBRE Italy

¹⁵ Real-estate market, Italy, 2018, CBRE

Was ist das größte Hindernis beim Erwerb von Assets in Italien?

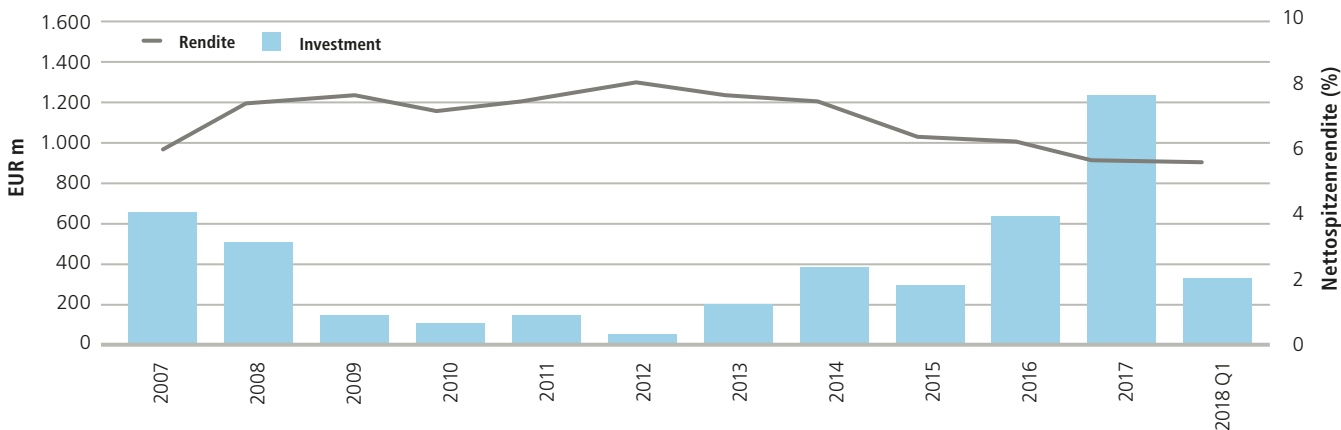
	2017	2018
Politische Instabilität	15 %	8 %
Verfügbarkeit von Assets	22 %	25 %
Preise der Assets	10 %	16 %
Verfügbarkeit und Kosten von Fremdfinanzierung	5 %	5 %
Wettbewerb durch andere Investoren	10 %	12 %
Niedrige Markttransparenz	15 %	3 %
Mangel an Investment-Partnern	4 %	1 %
Steuern	6 %	11 %
Rechtliche Rahmenbedingungen	11 %	7 %

http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/2018%20Outlook%20Italiano_ENG_DEF_light.pdf?e=1527240492&h=78bc0d8b9bc620f0f84133dcc33e0b61

Die Staatsanleihe mit zehnjähriger Laufzeit befindet sich immer noch auf einem historischen Tiefstand, trotz eines zuletzt leichten Anstiegs in Folge wachsender Volatilität. Der Spread zu Immobilienrenditen liegt im Moment zwischen 80 Basispunkten für High Street-Spitzenwerten, 130 Basispunkte für Büro-Spitzenwerten und 335 Basispunkten für Logistik-Werte.¹⁵ Der Investmentmarkt hat die Schwelle von einer Milliarde Euro überschritten, die Neuvermietung hat kürzlich zwei Millionen Quadratmeter überstiegen und damit auch den Wert von 1,4 Millionen Quadratmetern im Jahr 2016 hinter sich gelassen. Während die Renditen abnehmen, steigen die Mieten sowohl in A- wie auch B-Lagen, eine Fortsetzung dieses Trends ist auch für das Jahr 2018 erwartbar. Vor allem der E-Commerce erweist sich als Treiber dieses Wachstums, für rund 25 % der Neuvermietungen 2017 war der E-Commerce-Bereich verantwortlich. Entwicklungstätigkeiten haben 2017 ebenfalls zugenommen und zu der Fertigstellung von rund 900.000 Quadratmetern geführt, fast alle davon als Built-to-Suit-Objekte. Neu dieses Jahr ist die vorsichtige Rückkehr zur spekulativen Projektentwicklung. Dieser Trend wird sich auch 2018 fortsetzen, mit einer Projektentwicklungstätigkeit von mehr als einer Million Quadratmetern. Das unterstreicht das positive Momentum in diesem Sektor und seine zentrale Rolle im Immobilienmarkt, speziell dem Investmentmarkt. Der Anteil der Investoren, die Logistikimmobilien präferieren, stieg im Jahresvergleich von 2016 von 8 % auf 14 % im Jahr 2017 auf schließlich 20 % im Jahr 2018 und befindet

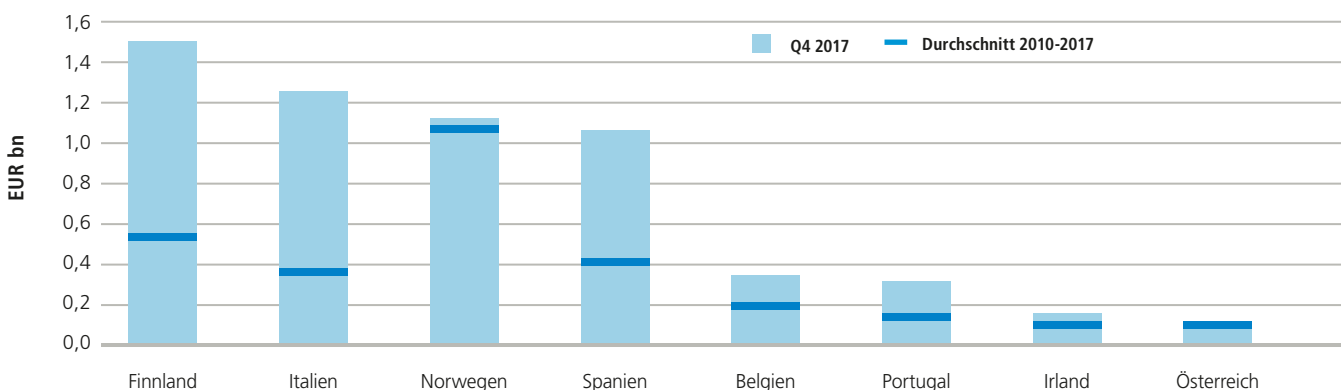
LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

Investitionen und Nettospitzenrendite – Logistikimmobilien in Italien



Quelle: CBRE Research, Q1 2018 (http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/Italia_Logistica_Marketview_2018_Q1_Italiano_Gbr6.pdf?e=1527237685&h=263f6a4302044edb0c0f150f3c0573f1)

Investitionen in Logistikimmobilien, 4. Quartal 2017 vs. Siebenjahresdurchschnitt



Quelle: BNP Paribas Real Estate Research, February 2018 (<https://www.realestate.bnpparibas.com/property-report-european-logistics-market-q4-2017>)

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

sich damit auf einem Level mit Büroimmobilien. Das Investitionsvolumen 2017 erreichte den Rekordwert von 1,2 Milliarden Euro, was einem Plus von 80 % im Vergleich zum Jahr 2016 entspricht. 2018 wird ein weiteres Wachstum des Investitionsvolumens erwartet. 2018 wird die Schlüsselrolle von Logistikimmobilien im Immobilieninvestment und im weiteren Sinne für Nutzer – seien es externe Logistikdienstleister, Lieferdienste, Einzelhändler oder „E-Tailer“ – voraussichtlich nochmals untermauern.

Nord- und Zentraleuropa haben in den letzten Jahren einen Boom in den Logistikinvestitionen erlebt. Auslöser dieser Entwicklung war hauptsächlich die starke Nachfrage nach Produkten, die Online-Händler vertreiben. Länder wie Deutschland und Großbritannien haben eine Ausweitung der Neuvermietung von Logistikimmobilien seit Anfang dieses Jahrzehnts erlebt. Nun schwächt sich das Wachstum hier allerdings ab, da die Märkte sich der Sättigung nähern.

Die analoge Ausweitung resultiert in den SIP-Ländern zum großen Teil aus dem Wachstum des E-Commerce und dem Umsatz mit Online-Lieferservices. Die Zahl der Online-Shopper wächst von Jahr zu Jahr und soll in Italien Prognosen zufolge im Jahr 2022 auf 3,3 Millionen steigen.¹⁶ Laut Weltbank belegt Italien weltweit in puncto Kompetenz und Qualität den 21. Platz in der globalen Logistik und übertrumpft damit beispielsweise Norwegen.¹⁷ Die Infrastruktur belegt weltweit Platz 19. Die Nachfrage nach modernen und angemessenen Logistikimmobilien bleibt in Italien hoch, da der existierende Bestand den Anforderungen der modernen globalen Logistikunternehmen, vor allem Amazon, aber auch Modeproduzenten wie H&M und Zara, nicht mehr gewachsen ist. Das hat zu einem Boom bei der Entwicklung von geeigneten Anlagen geführt, vor allem im Norden des Landes im Umland von Mailand, welches von der Nähe zu den Nachbarländern profitiert, die durch exzellente Straßen- und Schienenverbindungen sehr gut erreichbar sind. Für die absehbare Zukunft wird allgemein erwartet, dass die Nachfrage das Angebot weiterhin übersteigt. Das führt wiederum zu steigenden Renditen für vorhandene und neue Anlagen, da im hart umkämpften Markt alle Teilnehmer konstant nach besseren Optionen suchen.

9. Wichtigste Erzeugnisse: Italien

Italien verfügt über eine florierende Pharmaindustrie, welche sich 2016 als erster Industriesektor vollständig von der Finanzkrise erholte. Die Einnahmen des Sektors werden auf rund 30 Milliarden Euro p.a. taxiert. Damit belegt Italiens Pharmabranche nach Deutschland europaweit den zweiten Platz.¹⁸ Alle bedeutenden Pharmaunternehmen haben Niederlassungen in Italien, wie Sanofi, Merck KGaA, Bayer und Boehringer Ingelheim. Italien ist der weltweit größte Exporteur von Pharmaprodukten und verschifft rund 70 % der im Inland hergestellten Medikamente ins Ausland. Sanofi, Bayer und Boehringer Ingelheim haben sich in und um Mailand herum niedergelassen, Merck KGaA betreibt ein Werk nahe Rom.

Maschinen und Plastik sind ebenfalls Säulen der italienischen Wirtschaft.¹⁹ Die Handelsorganisation Amoplast repräsentiert rund 170 Hersteller von Plastik und gummi-verarbeitenden Maschinen und verzeichnete nach eigenen Angaben ein Produktionsplus von 10 % im Jahresvergleich. Im Jahr 2017 wurden so 4,67 Milliarden Euro erzielt, davon entfielen alleine 3,3 Milliarden Euro auf Maschinen für den Export – eine Steigerung von 12 % verglichen mit 2016. Die Top-10-Exportziele für italienische Maschinen sind Deutschland, die USA, Frankreich, Polen, Spanien, Mexiko, China, Tschechien, Großbritannien und Rumänien. Die Exporte in die USA wuchsen dabei von 2016 bis 2017 um ganze 20 % – trotz der Unsicherheit bezüglich der Bemühungen von Präsident Trump, Importzölle auf solche Produkte zu erheben. Amoplast begründete dies damit, dass die US-Produktion den Bedarf der lokalen Produzenten nicht decken könne und die Zölle kontraproduktiv seien.

¹⁶ <https://www.eshopworld.com/blog-articles/italy-ecommerce-insights-2018/>

¹⁷ https://wb-lpi-media.s3.amazonaws.com/LPI_Report_2016.pdf

¹⁸ <https://www.prometeia.it/en/atlas/industria-pharmaceutical-sector-italy-big-pharma>

¹⁹ <http://www.plasticsnewseurope.com/article/20180321/PNE/180329978/italian-machinery-sector-registers-record-year>

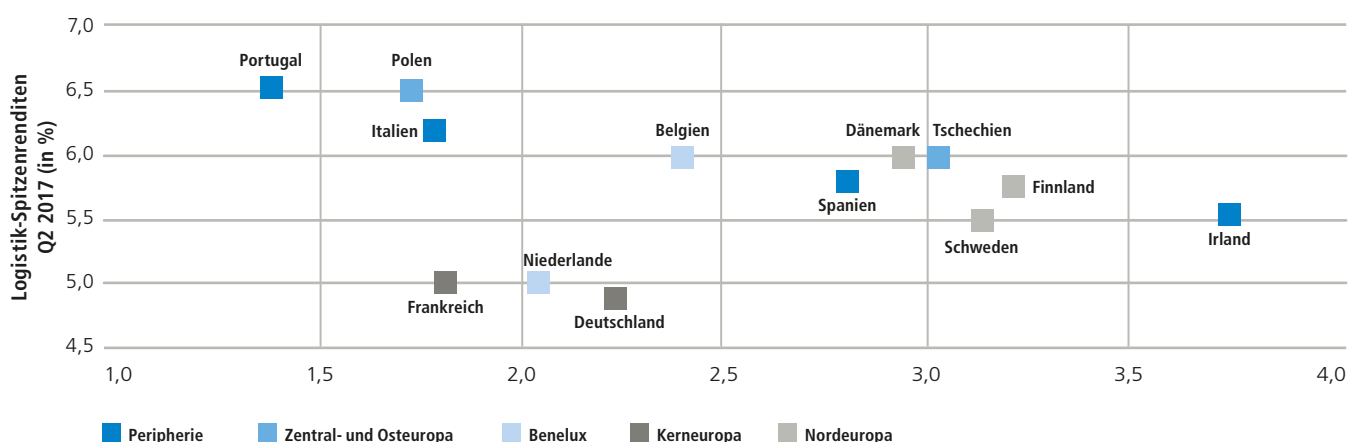
LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

10. Ausblick

Der Anstieg der Logistikinvestitionen in südeuropäischen Ländern ist die logische Konsequenz der Marktsättigung, die in nord- und zentraleuropäischen Ländern beobachtet werden kann. In Kombination mit dem wachsenden Interesse am Online-Einkauf in diesen Ländern macht sie das besonders attraktiv. Die notwendigen Investitionen in neue Anlagen und die Renovierung und Anpassung des

existierenden Bestandes, um heutige Anforderungen zu erfüllen, sind vor allem in Italien weit fortgeschritten. Die Nachfrage des Marktes wird den effizienten und schnellen Fortschritt sicherstellen. Die Mietrenditen der wichtigen Logistikzentren in Italien und auf der iberischen Halbinsel spiegeln diese Nachfrage ebenfalls wider.

Mietwachstum vs. Logistik-Spitzenrenditen



Quelle: <https://www.mandg.co.uk/Imedia/Literature/UK/Institutional/Magnify-European-Logistics-Sept17.pdf>

Die günstige geografische Lage Spaniens, Italiens und Portugals sowie ihr politischer Einfluss in der EU stellen die günstige Verkehrs-anbindung ihrer Logistikzentren sicher, sowohl per Straße wie auch per Schiene. Die Relevanz dieser Logistikzentren zeigt sich auch im TEN-T Infrastrukturprogramm der EU.

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

TEN-T Core Network: Plan der Europäischen Kommission für eine integrierte Infrastruktur in Europa zur Verbindung der primären Produktions- und Logistikzentren des Kontinents.



Quelle: Europäische Kommission (<https://www.mandg.co.uk/Imedia/Literature/UK/Institutional/Magnify-European-Logistics-Sept17.pdf>)

Obwohl die nordeuropäischen Länder Europas auf absehbare Zeit die wichtigsten Logistikmärkte des Kontinents bleiben werden, sollte man den Aufstieg der südeuropäischen Nationen und die damit verbundenen Chancen nicht unterschätzen. Dies gilt umso mehr angesichts des auch dort wachsenden Interesses an E-Commerce und der Erwartungen der Verbraucher an kurze Lieferzeiten.

LOGISTIK-INVESTMENTS IN SPANIEN, ITALIEN UND PORTUGAL – WACHSTUMSMÖGLICHKEITEN IN AUFSTREBENDEN MÄRKTEN.

Schauen Sie unser kurzes Video – bitte hier klicken:



Für weitere Informationen kontaktieren Sie bitte:




Aquila Gruppe

Valentinskamp 70
20355 Hamburg
Deutschland

Tel.: +49 (0)40 87 50 50-199

E-mail: info@aquila-capital.de

Web: www.aquila-capital.de

Folgen Sie uns auf   

Hamburg · Frankfurt · London · Luxemburg · Madrid · Oslo · Zürich · Invercargill · Singapur · Tokio

Risikohinweis: Dieses Dokument enthält Informationen und Feststellungen. Es stellt weder eine Anlagevermittlung noch eine Anlageberatung dar, auch weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Kauf oder Verkauf von bestimmten Produkten. Das Dokument dient allein der (Vorab)Information über die dargestellten Produkte. Eine Entscheidung über den Erwerb eines Produkts sollte unbedingt auf Grundlage des Verkaufsprospektes und nach Sichtung der vollständigen Unterlagen und Risikohinweise sowie nach vorheriger Rechts-, Steuer- und Anlageberatung getroffen werden. Die Gültigkeit der Informationen ist auf den Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokumentes beschränkt und kann sich entsprechend ihrer Zielsetzung oder aus anderen Gründen, insbesondere der Marktentwicklung, ändern. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus zuverlässigen Quellen. Eine Garantie für deren Richtigkeit oder Aktualität können wir allerdings nicht übernehmen. Historische Daten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Aussagen über eine zukünftige – wirtschaftliche – Entwicklung beruhen auf Beobachtungen aus der Vergangenheit und auf theoretisch fundierten objektiven Verfahren, sind mithin Prognosen und als solche zu verstehen. Unter der Marke Aquila Capital werden Investmentgesellschaften für Alternative Investments und Sachwertinvestitionen sowie Vertriebs-, Fondsmanagement- und Servicegesellschaften der Aquila Gruppe zusammengefasst. Die jeweils verantwortlichen rechtlichen Einheiten, die Kunden Produkte oder Dienstleistungen der Aquila Gruppe anbieten, werden in den entsprechenden Verträgen, Verkaufsunterlagen oder sonstigen Produktinformationen benannt.

Eine Veröffentlichung der Aquila Capital Investmentgesellschaft mbH. Stand 31.07.2018. Autor: Jens Hoepfer