

# Catella: Europäische Logistikmärkte weiter im Aufwind – E-Commerce und Same-Day-Lieferung beflügeln die Nachfrage

- Catella untersuchte 113 Cluster in Europa
- durchschnittliche Spitzenrendite in Europa von 6,1 Prozent
- Großbritannien mit dem größten Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2018

Catella Research hat den europäischen Markt für Logistik unter die Lupe genommen und nach den typischen Kennziffern wie Rendite und Miete analysiert – insgesamt für 113 Logistikregionen, sogenannte Cluster, in 20 Ländern. Fazit: Die globale wirtschaftliche Erholung stärkt den europäischen Logistikmarkt. Technologie- und e-Commerce-getriebener Konsum beflügeln die Nachfrage nach modernen und innerstädtischen Logistikimmobilien. Mit einem Transaktionsvolumen von 3,6 Mrd. Euro im ersten Halbjahr 2018 liegt Großbritannien im europäischen Vergleich auf Platz 1, gefolgt von Deutschland mit rund 3 Mrd. Euro. Die durchschnittliche europäische Spitzenrendite liegt bei 6,1 Prozent.

Die Analyse basiert auf einem von Catella erstellten Scoring-Modell, das mit Hilfe der geografischen Bezugsgröße für Gemeinde- und Stadtgrenzen – sogenannte NUTS Ebene erstellt – wurde. Insgesamt wurden 113 Cluster in 20 Ländern hinsichtlich ihrer „Logistik-Stärke“ identifiziert und dabei sozioökonomische, immobilienbezogene sowie infrastrukturelle Faktoren einbezogen.

„Die anhaltende Dynamik der Nachfrageseite, sei es im BtB- oder BtC-Geschäft, stärkt den europäischen Logistikmarkt in den nächsten Jahren strukturell“, ist sich Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella sicher. Gerade der technologie- und e-Commerce-getriebene Konsum beflügelt die Nachfrage für moderne Logistikimmobilien. „Mit einer durchschnittlichen Spitzenrendite von 6,1 Prozent in den 113 Logistikclustern in Europa, bietet die Assetklasse Logistik überdurchschnittliche Renditen.“

Der Logistiksektor deckt von einer temporären bis extrem langfristigen Nutzungsintensität die gesamte Bandbreite eines Immobilienlebenszyklus ab. „Zudem erstrecken sich die Transportkorridore oftmals über mehrere Länder“, so Beyerle weiter. „Die Frage nach dem richtigen Logistikstandort ist also nicht einfach zu beantworten. Das zeigt auch die aktuelle Diskussion über die letzte Meile.“

Die zentralen Ergebnisse der Studie:

- Mit insgesamt 25 Logistikregionen hat Deutschland die mit Abstand höchste Dichte an Clustern innerhalb Europas. Den zweiten Platz belegt Großbritannien mit insgesamt 8 Clustern, dicht gefolgt von Frankreich (7), Spanien (6), Niederlande (6) und Polen (6).
- Mit einer durchschnittlichen Spitzenmiete von 3,51 €/m<sup>2</sup> sind in Polen die günstigsten Logistikflächen vorzufinden. Der günstigste Standort befindet sich in Kattowitz mit

Frankfurt am Main, 1. Oktober 2018

Spitzenmieten von 3,10 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenrenditen der polnischen Logistikcluster liegen im europäischen Vergleich mit durchschnittlich 7,08 Prozent im oberen Drittel.

- Die höchsten Mieten für Logistikflächen in Europa müssen Unternehmen in der Schweiz bezahlen. Hier liegt die durchschnittlichen Spitzenmiete bei 10,71 €/m<sup>2</sup> - weit über dem Niveau von Großbritannien mit durchschnittlich 7,68 €/m<sup>2</sup>.
- In der finnischen Stadt Oulu sind Investitionen in Logistikimmobilien besonders attraktiv. Die Nettospitzenrendite liegt bei 9,25 Prozent und ist gleichzeitig die höchste innerhalb Europas.
- Teuerster Logistikstandort in Europa bleibt jedoch nach wie vor das Cluster „Greater London“ um den Londoner Flughafen Heathrow. Hier werden in der Spitze Mieten von 15,75 €/m<sup>2</sup> verlangt und Nettospitzenrenditen von 4 Prozent erzielt.
- Mit durchschnittlich 5,1 Prozent werden Logistikimmobilien in den Niederlanden gehandelt. Als teuerstes Logistikcluster wurde hier Noord-Brabant mit den Standorten Tilburg und Eindhoven identifiziert. An beiden Standorten beträgt die Nettospitzenrendite 4,75 %.

Die komplette Analyse ist unter [catella.com/research](https://catella.com/research) zu finden.

**Weitere Informationen:**

Dr Thomas Beyerle

Head of Group Research

+49 69 3101 9302 20

[thomas.beyerle@catella.de](mailto:thomas.beyerle@catella.de)