

Europäische Logistikmärkte: Hohe Transaktionspreise, hohe Mieten, niedrige Renditen

Der europäische Markt für Logistikimmobilien ist Teil der Hausse an den europäischen Immobilienmärkten. Die Nachfrage steigt, das Neubauangebot kommt kaum hinterher – infolgedessen steigen Transaktionspreise und Mieten, während die Renditen sinken. Es ist nur eine Frage der Zeit, wann die Schwelle von 4,00 % Rendite unterschritten wird. Darum sollten Investoren Potenzialregionen besonders berücksichtigen. Catella Research hat die Europäische Logistiklandschaft mit insgesamt 109 Logistikstandorten in 104 Regionen analysiert.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research, Catella, kommentiert: „Eine intelligente Raum- und Standortwahl, irgendwo zwischen Flächenverfügbarkeit, Bezahlbarkeit und Effizienz wird zur Problemkonstellation für alle Marktakteure. Der Investorenfokus sollte dies bei der Analyse fundamental berücksichtigen und im Entscheidungsprozess den Wechselwirkungen zwischen diesen Regionen einen hohen Stellenwert zuordnen. Potenzialregionen bilden dabei das geografische Rückgrat der Entwicklung.“

Die wichtigsten Ergebnisse:

- Die durchschnittliche Spitzenmiete für Logistikflächen beträgt in den 109 analysierten Standorten aktuell ca. 5,35 €/m². Im Vergleich zur Vorjahresanalyse stiegen die Mieten in den vergangenen 12 Monaten somit um knapp 4 %.
- Nach wie vor liegt die Mietpreisspanne in Europa sehr weit auseinander und reicht von der belgischen Logistikregion Lüttich (3,25 €/m²) bis zu den teuersten Logistikflächen rund um den Standort London Heathrow (16,50 €/m²).
- Der Mietpreis in den Logistikregionen der skandinavischen Länder, Großbritanniens, Irlands und der Schweiz liegt fast überall über dem europäischen Durchschnittswert. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Spitzenmiete in Deutschland beträgt im ersten Halbjahr 2019 bei ca. 4,99 €/m² und liegt somit unter dem europäischen Durchschnitt.
- Die durchschnittliche Spitzenrendite der analysierten Standorte beträgt aktuell 5,66 % und ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 43 Basispunkte gesunken. Somit beläuft sich der Renditeabstand zu den europäischen Büroimmobilien auf nur noch 1,4 Prozentpunkte.
- Mit einer aktuellen Spitzenrendite von 4,00 % gehören die beiden Logistikstandorte London-Heathrow und Berlin zu den teuersten Märkten. Innerhalb von 12 Monaten sank die Spitzenrendite in Berlin um 70 Basispunkte.
- Attraktive Renditechancen oberhalb von 7 % sind vor allem in den Baltischen Staaten und in Finnland vorzufinden. Am Logistikstandort Oulu, Finnland, hat Catella mit 9,25 % die höchste Spitzenrendite registriert.

Frankfurt am Main, 30. September 2019

- Das gesamte Transaktionsvolumen in Industrieimmobilien (Lager, Halle, Produktion, Logistik) beläuft sich in den 20 untersuchten Ländern auf ca. 11,5 Mrd. €. Im Vergleich zum Vorjahr (14,7 Mrd. €) entspricht dies einem Rückgang von knapp 22 %. In zahlreichen Ländern sind Angebotsknappheit und fehlende großvolumige Portfoliotransaktionen die Hauptursachen des Rückgangs.

Angesichts des geringen Angebotes in beliebten Logistikstandorten wird sich der Trend von weiteren Mietsteigerungen und sinkenden Renditen fortsetzen.

Die Studie finden Sie zum Download hier:

<https://www.catella.com/de/deutschland/research>

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA
Prof. Dr. Thomas Beyerle
Head of Group Research
T +49 69 3101930 220
thomas.beyerle@catella.de