

Steigende Miet- und Kaufpreise, wenig Kaufangebote auf den Logistikimmobilienmärkten Deutschland und Österreich

Die Nachfrage im deutschen und österreichischen Logistikimmobilienmarkt ist ungebrochen hoch, das Neubauangebot kommt nicht hinterher, verfügbare innerstädtische Grundstücksflächen sind rar. Die Miet- und Kaufpreise sind im Vergleich zur letzten Catella-Logistikstudie weiter gestiegen.

In Ergänzung zur europaweiten Catella-Logistikkarte von 9/2019 hat Catella erstmals gemeinsam mit IndustrialPort die Logistikimmobilienlandschaft in Deutschland und Österreich unter die Lupe genommen. Das entspricht der zunehmenden Vernetzung der Transportkorridore in Kombination mit einer starken Investorennachfrage. Neben der Darstellung der immobilien-spezifischen Miet- und Renditekennziffern wurde hier erstmals eine Heatmap zur Klassifizierung von attraktiven Standorten für die Ansiedlung von Logistikimmobilien konzipiert. Insgesamt wurden 25 Logistikregionen in Deutschland und fünf in Österreich identifiziert, welche überdurchschnittliche Chancen für Investoren eröffnen.

Die wichtigsten Ergebnisse:

- Sowohl in Deutschland als auch in Österreich ist nach anhaltenden Umsatzsteigerungen bis Ende Q3 2019 beim Transaktionsvolumen ein leichter Rückgang zu verzeichnen. Hauptverantwortlich dafür ist der Mangel an attraktiven Produkten, vor allem fehlt es an Core-Investments.
- Die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikimmobilien beträgt in Deutschland aktuell 4,85 % und ist innerhalb von 9 Monaten um 75 Basispunkte gesunken. In Österreich liegt die Rendite mit durchschnittlich 6,05 % dagegen noch deutlich höher.
- Der teuerste Logistikstandort mit 4,00 % ist derzeit Berlin, dicht gefolgt von Hamburg und München mit jeweils 4,10 %. An den drei Standorten sank die Rendite um mindestens 65 Basispunkte. Im Vergleich dazu weist die Wiener Region mit aktuell 5,20 % eine deutlich höhere Rendite aus. Nichtsdestotrotz ist diese in den letzten 9 Monaten ebenfalls gesunken – um 80 Basispunkte.
- Mit Fokus auf attraktive Renditechancen bieten die Logistikstandorte Koblenz (6,20 %), Saarbrücken (6,10 %), Magdeburg (6,10 %) und Würzburg (6,00 %) außergewöhnliche Werte auf das eingesetzte Kapital. Sie liegen somit nahezu auf einem identischen Niveau mit den Logistikregionen Österreichs, wie zum Beispiel Graz (6,05 %) oder Salzburg (6,25 %).
- Die durchschnittliche Spitzenmiete der 25 untersuchten Logistikregionen in Deutschland stieg zum dritten Quartal 2019 auf ca. 5,00 €/m². Gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg von knapp 7 %.

Frankfurt am Main, 21. November 2019

- Das durchschnittliche Spitzenmieteniveau ist in Österreich mit 5,05 €/m² nur geringfügig höher. Auffallend ist jedoch, dass die österreichischen Preisspannen eine deutlich geringere Heterogenität als die deutschen Regionen aufweisen.

„Ein Blick auf die Heatmap zeigt auch: Noch immer gibt es erhebliche makroökonomische und demografische Unterschiede im Logistiksektor zwischen den ost- und westdeutschen Bundesländern, so dass ein recht eindeutiges Bild für die Eignung als attraktiver Logistikstandort entsteht“, so Thomas Beyerle von Catella Research.

Fazit: der Immobilienmarkt für Transport, Verkehr und Logistik befindet sich weiterhin in einer strukturellen Aufwärtsbewegung. Bestimmt wird das Marktsegment aktuell durch die Trends Multichannel und Online-Shopping sowie knappe Grundstücksverfügbarkeit.

Die vollständige 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 69 310 19 30-220
thomas.beyerle@catella.de