

Catella Research: Hohe Investorennachfrage lässt Rendite von Logistikimmobilien in Deutschland und Österreich sinken

In den kommenden fünf Jahren wird mit einem zusätzlichen Logistikflächenbedarf von rund 4 Millionen Quadratmetern in Deutschland und Österreich gerechnet, der allein dem boomenden Online-Handel zugeschrieben wird. Immobilieninvestoren sind sich der Entwicklung bewusst. Die Mietpreisentwicklung ist pandemiebedingt 2021 wenig dynamisch ausgefallen und hängt stark von der jeweiligen Nutzungsklasse Lager, Logistik und Produktion ab. Gemeinsam mit IndustrialPort hat Catella erneut 25 Logistikregionen in Deutschland und fünf Regionen in Österreich analysiert, welche überdurchschnittliche Chancen für Investoren eröffnen.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research, Catell Group, erläutert: „Investoren sind sich der Entwicklung im Logistikimmobilienmarkt bewusst. Dies lässt sich auch beim Blick auf die thematische Logistikkarte für Deutschland und Österreich bestätigen. Logistikimmobilien haben nochmals eine enorme Nachfragesteigerung erfahren, die von einer korrespondierenden Preisrallye und einer anhaltenden Renditekompression begleitet wird.“

Peter Salostowitz von IndustrialPort kommentiert: „Diese Ergebnisse verdeutlichen die zunehmende Notwendigkeit einer genauen Auseinandersetzung mit dem Standort bezüglich aktueller und zukünftiger Nutzung und der daraus resultierenden Mietentwicklung sowie den Möglichkeiten der Anschlussvermietung.“

Im Überblick wichtige Ergebnisse der Analyse:

- Sowohl in Deutschland als auch in Österreich ist – infolge der Pandemie – ein Rückgang des absoluten Logistik-Transaktionsvolumens zu verzeichnen, aber in Relation zu anderen Assetklassen ist das Volumen deutlich angestiegen.
- Die durchschnittliche Spitzenrendite für Logistikimmobilien liegt in Deutschland mit aktuell 4,05 % weitere 80 Basispunkte unter dem Wert unserer letzten Karte aus dem Jahr 2019. In Österreich ist die Rendite mit durchschnittlich 4,96 % ebenfalls deutlich gesunken.
- Der teuerste Logistikstandort mit 3,30 % Rendite ist weiterhin Berlin, gefolgt von München mit 3,50 %. Im Vergleich dazu weist die Wiener Region mit aktuell 4,20 % eine höhere Rendite aus. Nichtsdestotrotz ist diese in den letzten 2 Jahren ebenfalls gesunken – um 100 Basispunkte.
- Mit Fokus auf attraktive Renditechancen bietet in Deutschland lediglich noch Würzburg (5,00 %) eine Rendite jenseits der 4 % Marke auf das eingesetzte Kapital. Sie liegt somit nahezu auf einem Niveau mit den Logistikregionen Linz (4,90 %) und Salzburg (5,0 %).
- Die durchschnittliche Medianmiete der 25 untersuchten Logistikregionen in Deutschland stieg zum zweiten Quartal auf ca. 5,10 €/m² an. Gegenüber dem Jahr 2019 liegt ein Anstieg von 2 % vor.

Frankfurt am Main, 13. Juli 2021

- Das durchschnittliche Spitzenmietniveau liegt in Österreich mit 5,34 €/m² deutlich 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 zwischen den ost- und westdeutschen Bundesländern, so dass ein recht eindeutiges Bild für die Eignung als attraktiver Logistikstandort entsteht.

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 30 310193 220

thomas.beyerle@catella.de