

Catella Research: Risiko und Renditechancen europäischer Logistik-Immobilien

Nach welchen Kriterien bewerten eigentlich Investoren, die ungebrochen in europäische Logistikimmobilien investieren, das Risiko und die Renditechancen der Assetklasse? Ökonometrisch lässt sich die Gesamtrendite kaum noch durch fundamentale Wirtschaftsindikatoren erklären; den höchsten Erklärungsgehalt bietet vielmehr die Entwicklung der Zinsen. Auf Basis der derzeitigen Vermietungserfolge und der vorherrschenden Flächenknappheit sollte eine dezidierte Standortanalyse zur Drittverwendungsfähigkeit durchgeführt werden. Räumliche Logistikcluster und Transportkorridore sind hier die Maßgabe für die Investition. Das ist eines der Ergebnisse des neuen Market Trackers von Catella Research.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research der Catella Group, kommentiert: „Aus Preis-Wert-Gesichtspunkten ist ein Investment in Logistik – trotz der vergangenen Renditekompression – attraktiv. Investoren können im Vergleich zum zu zahlenden Preis mehr Wert vereinnahmen. Anders verhält es sich mit der sogenannten letzten Meile. Vor dem Hintergrund der gestiegenen Grundstückskosten in urbanen Gebieten ist die letzte Meile bereits sehr teuer. Wenn Mietsteigerungspotenziale nicht mehr gegeben sind, lässt sich auch nicht zwingend ein Wertplus ableiten.“

Hier einige Kernaussagen der Studie:

- Die Immobilien-Assetklasse Logistik gewinnt zunehmend an Attraktivität – dies spiegelt sich unmittelbar in den Transaktionszahlen wider. Auf dem europäischen Markt wird für die Assetklasse Logistik für 2021 ein Volumen von 53 Mrd. EUR erwartet. Dies wäre ein historischer Höchstwert.
- Seit dem Brexit-Referendum von 2016 hatte Großbritannien auf dem Transaktionsmarkt an Gewicht verloren. Seit 2020 ist jedoch eine Stabilisierung der Transaktionszahlen zu beobachten, sodass der UK-Logistikimmobilienmarkt 2021 wohl den größten Markt darstellen wird – gefolgt von der DACH-Region, den Nordics, Frankreich und Benelux.
- Unternehmen reagieren auf die neue Covid-Realität mit einer erhöhten Lagerhaltung. Diese neue Resilienz ist das Gegenmodell zum jahrelang praktizierten Dogma der Just-in-time-Produktion. Neben der rasant positiven Entwicklung des Onlinehandels stellt die neue Resilienz den zweiten zentralen Argumentationsgrund für eine Investition in Logistikimmobilien in Deutschland und Europa dar.

Fazit: Der vermeintlichen Deglobalisierung und der daraus resultierenden neuen Resilienz sollte man mit einer gewissen Skepsis begegnen. Für Schlüsseltechnologien ist eine erhöhte Lagerhaltung zu rechtfertigen. Ein umfassender Abschied von der Just-in-time-Produktion ist aber unwahrscheinlich.

Die vollständige Studie finden Sie zum Download hier:

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

Frankfurt am Main, 1. Dezember 2021

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