

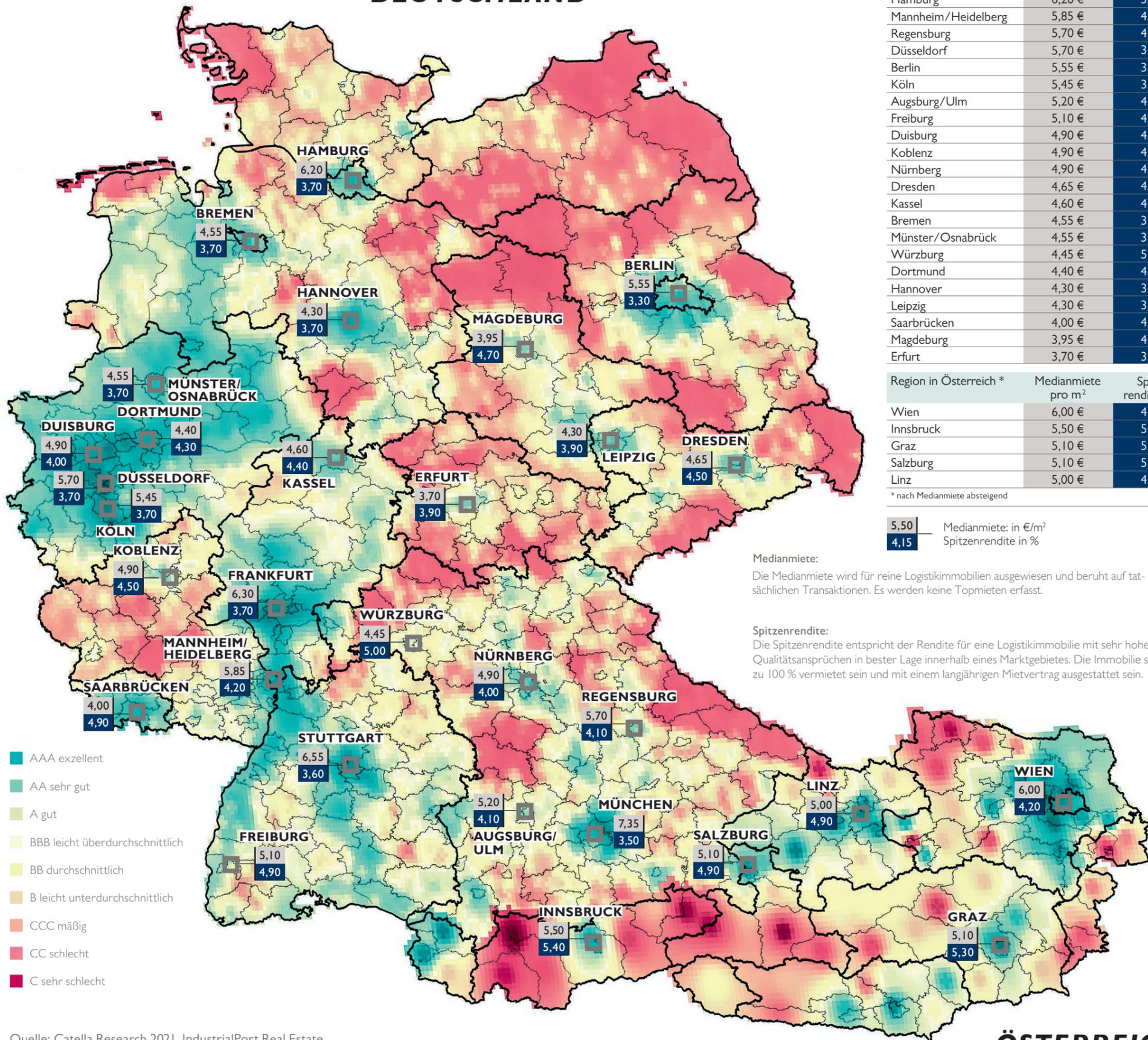
# Logistikmarkt Deutschland und Österreich 2021

CATELLA

Die Logistikimmobilienmärkte in Deutschland und Österreich zeigen sich im Pandemiejahr 2021 außerordentlich resilient und setzen ihren Preistrend fort. Seit dem letzten Jahr hat die Investorennachfrage deutlich zugenommen, die Assetklasse „Logistik“ steht weiterhin auf der Beliebtheitsskala - nach Büro und Wohnen - an dritter Stelle. Die vorliegende thematische Karte gibt einen detaillierten Überblick zu den regionalen Miet- und Investmentmärkten und die grundsätzliche geografische Einordnung in die Regionen bzw. funktionalen Cluster- & Transportkorridore.

IndustrialPort

## DEUTSCHLAND



Quelle: Catella Research 2021, IndustrialPort Real Estate

## ÖSTERREICH

Die Grundlage für die Heatmap ist der IndustrialScore. Dieser liefert für jede Gemeinde eine vergleichbare Aussage bezüglich deren Eignung als Standort für Industrieimmobilien. Dazu wurden Daten von IndustrialPort mit öffentlich zugänglichen Daten verschnitten und gewichtet. Daraus wurde ein Scoring-Modell für die Ermittlung der Standorteignung erarbeitet.

In die Berechnung fließen im Wesentlichen ein:

- Bevölkerungsprognose
- Wanderungssaldo
- Erreichbarkeitsmodell von:
  - Ober-, Mittel- und Ballungszentren
  - Autobahnen
  - Flughäfen
  - Eisenbahn
- Entwicklung der Arbeitslosenquote
- Kaufkraft pro Einwohner
- BIP auf Kreisebene

sowie seitens IndustrialPort:

- Transaktionsdaten (Verkäufe, Vermietungen)
- Hallen je Gemeinde (Anzahl und Fläche gemäß Ausmessung)
- Nachfrage/Marktbewegung vor Ort
- Bodenrichtwerte
- Mieten je Gemeinde

Alle Daten wurden auf Abhängigkeiten untereinander geprüft und gewichtet (ökonomischer Ansatz), um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Anschließend wurden objektive Scoring-Werte pro Gemeinde abgeleitet und mit Hilfe des Pareto-Verfahrens in die Bereiche AAA bis C eingeordnet.

Durch die Wahl einer Nutzwertanalyse, einer statisch gewählten Einteilung in unterschiedliche Kategorien, der hohen Zahl an Gemeinden sowie der gewichteten Parameter liegen die einzelnen Scoringwerte der Gemeinden sehr nah beieinander. Deshalb wurde auf ein Ranking der einzelnen Gemeinden verzichtet und diese stattdessen den einzelnen Bereichen zugeordnet. Der IndustrialScore bildet die räumliche Einteilung des IWIP-Indexes ab, den IndustrialPort zusammen mit dem Institut der deutschen Wirtschaft errechnet (siehe Abbildung 2, Seite 2).

# Logistikmarkt Deutschland und Österreich 2021

CATELLA

Die Pandemie als Trendbeschleuniger hat für eine außerordentliche Dynamik am Logistikimmobilienmarkt gesorgt und wird noch langfristig nachwirken: Deutlich erkennbar ist ein disruptiver Zusammenbruch der weltweiten Lieferketten und Produktionsstätten, inklusive Grenzschiebungen und Reshoring-Tendenzen, unterstützt durch einen beispiellosen strukturellen Boom im E-Commerce. Einem nahezu vielerorts vorherrschenden Komplettstillstand der Neuvermietungen im Lockdown bei gleichzeitigem Anstieg leerstehender Lagerhallen im suburbanen Raum steht eine sprunghafte Nachfrage von Lagerflächen im Lebensmitteleinzelhandel gegenüber. Diese Gemengelage gepaart mit einer nie dagewesenen Überschussliquidität an den Finanzmärkten und der Jagd nach Rendite im Negativzinsumfeld machen Logistik zum „Pandemie-Gewinner“ mit ungebrochener Kompressionsdynamik.

IndustrialPort

Die spürbar an Fahrt aufnehmende wirtschaftliche Erholung, volle Auftragsbücher und der erneute Flaschenhals an den internationalen Seewegen (über die 90 % des weltweiten Handels erfolgen) lassen die Seefrachtraten explodieren und führen zu Lieferengpässen. Trotz steigender Auftragsbücher kann die Produktion nicht anziehen, was uns erneut die Anfälligkeit der globalen Supply-Chain bewusst macht und die Systemrelevanz einer funktionierenden Logistik hervorhebt (Abb. 1). Auch im Bau verschärft sich die Lage, es kommt zu Hamsterkäufen und Problemen bei der Rohstoffbeschaffung.

Die zuvor beschriebenen Gegensätze spiegeln sich in den drei Nutzungskategorien Lager, Logistik und Produktion des **IWIP-Indexes** wider, die von einer stark divergierenden Mietentwicklung gekennzeichnet sind. Die qualitätsbereinigten Mieten für Produktionshallen fielen mit -12,9 % am stärksten, wobei hier die Dynamik in den Jahren zuvor mit Mietsteigerungen von beachtlichen 14-15 % pro Jahr auch außerordentlich war.

Ebenso wurde mit -3,9 % im Bereich der Lagerhallen ein Rückgang ermittelt, während Logistikimmobilien mit einem Plus von 5,4 % sogar deutlich stärker als in den Vorjahren zulegen konnten. Dies ist überwiegend auf die hohe Nachfrage bei City-Logistik und Last-Mile-Objekten in den Ballungsräumen zurückzuführen, während im suburbanen Raum vielfach Preisrückgänge zu beobachten sind. Trotz der signifikanten Angebotsverschiebungen im Jahr 2020 haben sich die durchschnittlichen Wachstumsraten pro Jahr für Logistik- und Produktionsimmobilien in den letzten drei Jahren im

selben Maße erhöht wie im längeren Zeitvergleich seit 2012, nur bei Lagerhallen halbierte sich die durchschnittliche Wachstumsrate.

Die Medianmiete für Logistikimmobilien stieg in Deutschland zum zweiten Quartal 2021 im Mittel auf 5,1 €/m<sup>2</sup> an, gegenüber 2019 ein Anstieg von knapp 2 %. Das durchschnittliche Mietniveau liegt in Österreich dagegen bei 5,34 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt fünf Logistikstandorte erreichen bereits Spitzenmieten oberhalb der 6€-Marke: Dazu zählen München (7,35), Stuttgart (6,55), Frankfurt (6,30), Hamburg (6,30) und Wien (6,00).

Die wachsende Logistknachfrage in Deutschland, gerade seitens institutioneller Investoren, bestätigt sich am Rekord-Transaktionsvolumen 2020 von knapp 8,3 Mrd. €. Das erste Quartal startete mit 1,8 Mrd. € stark ins Jahr 2021, einzig das begrenzte Angebot hat wohl noch höhere Transaktionsvolumina verhindert.

Auch in Österreich konnte mit knapp 600 Mio. € ein neuer Rekordwert verzeichnet werden.

Der anhaltende Kaufdruck mündet in einer fortschreitenden Renditekompression der Logistikimmobilien an unseren 25 untersuchten Standorten in Deutschland, die in den vergangenen 24 Monaten durchschnittlich um 69 Basispunkte auf nur noch 4,04 % gesunken sind und sich den Spitzenwerten der anderen Assetklassen weiter annähern. Nach wie vor ist Berlin der teuerste Standort, mit einer Spitzrendite von 3,3 %, dicht gefolgt von Stuttgart (3,6 %). In Österreich weist Wien ebenfalls noch mit 4,2 % den Spitzenwert aus.

## Urbane Logistikkonzepte für die letzte Meile

Die Einbindung effizienter und nachhaltiger Logistikkonzepte auf der letzten Meile gewinnt aufgrund des unaufhörlich steigenden Paketaufkommens (an Endkunden) und der Nachhaltigkeitsdebatte immer weiter an Bedeutung und etabliert sich gerade im urbanen Raum. Als effektive und nachhaltige Lösung gelten modale Verlagerungsstrategien des Güterverkehrs über Mikro-Hubs auf Lastenräder, die aktuell im Fokus von Kurier-, Express- und Paketdiensten (KEP) stehen. Dies befeuert die Nachfrage und Preisfindung von „City-Logistik-Immobilien“, die sich als neue Assetklasse etablieren und Parallelen zu traditionellen Logistikimmobilien aufweisen, aber von der Preisfindung eher in Richtung Büroobjekte tendieren.

## ABB. 1: AUFTRAGSBESTAND VS. PRODUKTION

Index 2015=100 (saison- und kalenderbereinigt)



## KEYFACTS MIETEN UND RENDITEN

### DEUTSCHLAND

Ø 4,04 % Rendite  
Ø 5,10 €/m<sup>2</sup> Miete  
■ max. München 7,35 €/m<sup>2</sup>  
■ min. Erfurt 3,70 €/m<sup>2</sup>

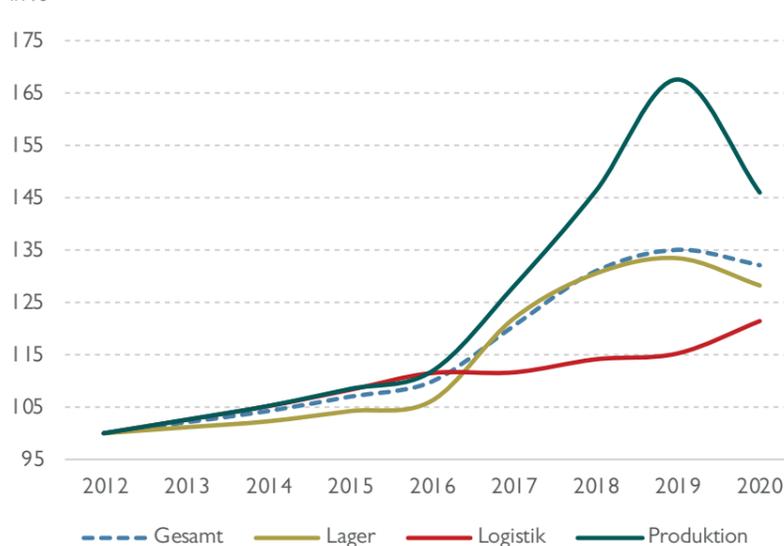
### ÖSTERREICH

Ø 4,96 % Rendite  
Ø 5,34 €/m<sup>2</sup> Miete  
■ max. Wien 6,00 €/m<sup>2</sup>  
■ min. Linz 5,00 €/m<sup>2</sup>

Quelle: Catella Research 2021, IndustrialPort Real Estate

## ABB. 2: INDUSTRIEIMMOBILIEN-INDEX, IWIP (2012=100)

in %



Quelle: IndustrialPort Real Estate

Dem IWIP-Index liegen Daten von rund 25.000 Immobilien mit 180 Millionen Quadratmetern Hallenfläche für 2012 bis 2020 zugrunde. Der Datensatz enthält zahlreiche Informationen für die einzelnen Objekte wie die jährliche Miete pro Quadratmeter, die Bewirtschaftungskosten, die Größe, die Ausstattung mit verschiedenen Qualitätsmerkmalen sowie zum Standort und zur Lage, basierend auf dem oben genannten Standortscoring. Zur Berechnung des Indexes wurden Daten aus öffentlich zugänglichen Statistiken hinzugefügt, sodass schließlich 40 Einflussvariablen pro Halle in die Auswertung mit einbezogen werden konnten.

## Über CATELLA

Catella gehört zu den führenden Spezialisten im Bereich Immobilieninvestment und Fondsmanagement und agiert in 13 Ländern. Der Konzern hat zum Ende des ersten Quartals 2021 ein verwaltetes Vermögen von rund 11 Mrd. Euro. Catella ist im Mid Cap Segment des Nasdaq Stockholm gelistet. Mehr unter [catella.com](http://catella.com).

## Über IndustrialPort

IndustrialPort ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen mit der klaren Fokussierung auf die Industrieimmobilie sowie deren Standorte. Daneben betreibt IndustrialPort Deutschlands umfangreichsten Online-Shop zu allen werttreibenden Parametern rund um diesen Immobilientyp.

## Research:

Prof. Dr. Thomas Beyerle  
[thomas.beyerle@catella.de](mailto:thomas.beyerle@catella.de)  
+49 30 31 01 93 220  
[www.catella.com](http://www.catella.com)

Carsten Lieser  
[carsten.lieser@catella.de](mailto:carsten.lieser@catella.de)  
+49 30 31 01 93 242  
[www.catella.com](http://www.catella.com)

## IndustrialPort Real Estate GmbH & Co. KG

Peter Salostowitz, FRICS  
[salostowitz@industrialport.net](mailto:salostowitz@industrialport.net)  
+49 6126 97 69 619  
[www.industrialport.net](http://www.industrialport.net)

CATELLA

IndustrialPort