

COVID-19 beflügelt Perspektiven bei Logistikimmobilien-Investments

Der europäische Logistikimmobilienmarkt wird aus Perspektive der Kapitalmärkte mittel- bis langfristig als Profiteur aus der COVID-19-Pandemie hervorgehen, so das Ergebnis einer aktuellen Marktanalyse von Catella Research. Hierfür wurden 107 europäische Logistikregionen untersucht.

Ein entscheidender Grund hierfür ist das weitere Volumen-Wachstum des Online-Handels während der Corona-Krise. Verstärkt wird diese Entwicklung durch eine zunehmende Ausdehnung des Homeoffice. Hinzu kommen signifikante Umwälzungen bei den Warenhausanbietern in Europa, welche die positiven Rahmenbedingungen für Logistikimmobilieninvestoren zusätzlich verbessern. Operativ sind zudem erste messbare Effekte von Produktionsverlagerungen zu verzeichnen und damit einhergehend eine veränderte Dislozierung innerhalb der europäischen Verdichtungsräume.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Head of Research Catella Group, kommentiert: „Die noch vorhandene Überrendite zu anderen Assetklassen und der stetige Flächenmangel treiben die Investorennachfrage weiter an. Diese Metamorphose, weg vom Nischensegment zu einer nachhaltigen Investmentklasse, geht fast schon exponentiell weiter.“

Diese Entwicklung spiegelt sich in der Entwicklung der Renditekompression wider: Aktuell liegt die europäische Durchschnittsrendite bei 5,4 %, am niedrigsten ist sie mit 3,7 % in Berlin und am höchsten mit 8,5 % im estnischen Tartu. In den Topregionen Deutschlands sind die Spitzenrenditen für Logistikimmobilien deutlich unter die 4 %-Marke gefallen.

Weitere Ergebnisse:

- Die aktuelle europäische Spitzenmiete liegt im Mittel bei 5,62 Euro/m², während die jeweilige Mietzahlungsbereitschaft für einen Quadratmeter Logistiknutzung von 3,40 Euro/m² im polnischen Lodz bis 16,15 Euro/m² in London-Heathrow reicht.
- Viele Mittelmeer-Städte zeigen ebenfalls bedeutende Rendite-Abschläge, Marseille weist beispielsweise einen Renditerückgang um 125 Basispunkte auf 4 % auf.
- In Polen und Tschechien sind flächendeckend steigende Preise zu beobachten.
- Die höchsten Renditewerte finden wir weiterhin in den drei baltischen Ländern mit Spitzenrenditen um 7,25 %.
- Die nordischen Märkte erscheinen im Vergleich zu ihren europäischen Pendants noch günstig, wobei vor allem Kopenhagen (5,0 %), Helsinki (5,2 %) und Stockholm (4,6 %) weitere Renditekompressionen erfahren.
- Das Preisniveau ist lediglich in Großbritannien, Italien und Polen mehr oder weniger stabil. In der Logistikregion London werden nach wie vor mit Abstand die höchsten Mietpreise erzielt, die Renditen liegen unverändert bei 4 %.

Frankfurt am Main, 12. August 2020

Fazit: Der Blick auf die europäische Logistiklandkarte verdeutlicht zum einen die länderspezifischen Folgen der Pandemie und zum anderen den übergreifenden Run auf Logistikimmobilien. Zwar wächst Europa über die diversen Transport- & Verkehrskorridore funktional-geographisch weiter zusammen, gleichwohl lassen sich in jedem Land weiterhin spezifische Funktionscluster identifizieren, welche für Investoren mit unterschiedlichen Risikoprofilen ein weiterhin großes Angebot darstellen.

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](tel:+4930310193220)

thomas.beyerle@catella.de