

# Covid-19: Logistikmärkte im Aufschwung

Seit Beginn der Covid-19-Pandemie hört man, Logistik sei einer der Gewinner der Krise. Darum ist Catella Research im aktuellen Market Tracker „Logistikmärkte im Aufschwungssog“ der Frage nachgegangen, welche kurz-, mittel- und langfristigen Folgen Covid-19 auf die deutschen Logistikmärkte haben wird.

Nähert man sich dem Gesamtkomplex von Transport, Verkehr & Logistik jenseits der Schlagzeilen und PR-Meldungen, dann sehen wir aus Investorensicht vor allem einen Aspekt als signifikant nachhaltig: Die Corona-Krise löst vor allem eine Neubewertung der Risiken im Trade Off zwischen Effizienz- und Risikoaspekten der Unternehmen aus. Dies führt langfristig zu einer Veränderung in der Struktur logistischer Prozesse und somit auch beim Bedarf an Logistikflächen. Deutschland ist besonders betroffen, da die Verflechtung in internationale Lieferketten größer ist als beispielsweise in China oder den USA.

Prof. Dr. Thomas Beyerle, Leiter Research Catella Group, kommentiert: „Mit Blick auf die Immobilienbranche erwarten wir einen neuen räumlichen Ansatz der ‚relocation‘ von Kapital- und Warenverkehr zurück nach Deutschland. Dieses Nearshoring erfordert in der Konsequenz weniger Umschlaghallen, dafür aber mehr Bestands- und Lagerhallen. Und: das Local-for-Local-Sourcing führt zu einer steigenden Attraktivität von Standorten nahe Ballungszentren.“

Fakten zu den 26 Logistikregionen in Deutschland:

- 2019 wurde mit mehr als 6,8 Mrd. € das zweitbeste Transaktionsergebnis überhaupt erzielt
- Großvolumige Einzeltransaktionen konnten 2019 mit 4,6 Mrd. € einen neuen Rekordwert erzielen
- Auch zukünftig kann das Angebot nicht mit der Flächennachfrage mithalten
- Mittel- bis langfristig ist weiterhin mit steigenden Mieten und Renditekompressionen zu rechnen
- In München wird aktuell mit 7,20 €/m<sup>2</sup> die höchste Miete erzielt, gefolgt von Berlin mit 6,70 €/m<sup>2</sup>
- Vergleichsweise günstig sind dagegen Flächen in Magdeburg (4,30 €/m<sup>2</sup>) und Erfurt (4,50 €/m<sup>2</sup>)
- An den 7 Top-Standorten liegen die Renditen in der Bandbreite von 3,7 % bis 3,9 %. In Saarbrücken und Würzburg finden sich mit jeweils 6,4% die höchsten Marktrenditen
- Die Flächennachfrage ist aktuell in den Logistikregionen Frankfurt/Rhein-Main und Südbayern/München am ausgeprägtesten.

Fazit:

Der Trend zum Insourcing bzw. Nearshoring wird sich besonders auf die Sektoren konzentrieren, welche am stärksten von den globalen Wertschöpfungsketten abhängen und in der Produktion auf Roboter zurückgreifen können. In Deutschland sind das die Auto- und Transportzulieferer sowie die Elektro-, Chemie- und Textilindustrie – Branchen, die etwa 12 % ihrer Vorprodukte aus Niedriglohnländern importieren. Der Risikobewertung von (vorgelagerten) Wertschöpfungsketten, insbesondere bei Global und Single Sourcing Strategien, wird ebenfalls mehr Gewicht zukommen und die Abhängigkeit zu Single Lieferanten wird abgebaut.

Frankfurt am Main, 28. Mai 2020

Es gilt: Eine hohe Investorennachfrage trifft weiterhin auf Flächenknappheit und steigende Grundstückspreise. Die Veränderung der weltweiten Handelsströme bietet für Logistikimmobilien mehr Chancen denn Risiken, gerade in Deutschland. So können Anreize für die Rückverlagerung der Produktion geschaffen werden.

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