

Logistica Italiana | Logistikkreuz des Südens

Der italienische Logistikimmobilienmarkt hat in den letzten Jahren einen sichtbaren Wandel erlebt. Getrieben von höheren ESG-Anforderungen für Immobilien, dem Boom im E-Commerce und einer stärkeren Integration Italiens in europäische Lieferketten, zeigt sich der Markt weiterhin robust und bietet damit interessante Einstiegsmöglichkeiten für Nutzer und Investoren.

Italienischer Logistikmarkt zeigt attraktive Rahmendaten

Mit einem Bestand von 25 bis 30 Mio. m² moderner Logistikfläche liegt Italien europaweit im Mittelfeld. Doch der italienische Logistikmarkt hat in den letzten Jahren eine positive Entwicklung erfahren und zählt durch seine strategisch günstige Lage heute zu den attraktivsten Logistikmärkten Südeuropas. Die wichtigsten Logistikcluster liegen im Norden des Landes, insbesondere in Italiens „Goldenem Dreieck“, das sich zwischen Mailand, Bologna und Verona erstreckt (siehe Abbildung 1). Diese Regionen profitieren von ihrer Nähe zu Zentral- und Westeuropa sowie von einer guten Infrastruktur im Straßen- und Schienengüterverkehr und bedeutenden Mittelmeerhäfen wie Genua, Triest und Livorno.

Abbildung 1: Wichtigste Logistikregionen in Italien 2025



Quelle: Garbe; Grafik: Real I.S.

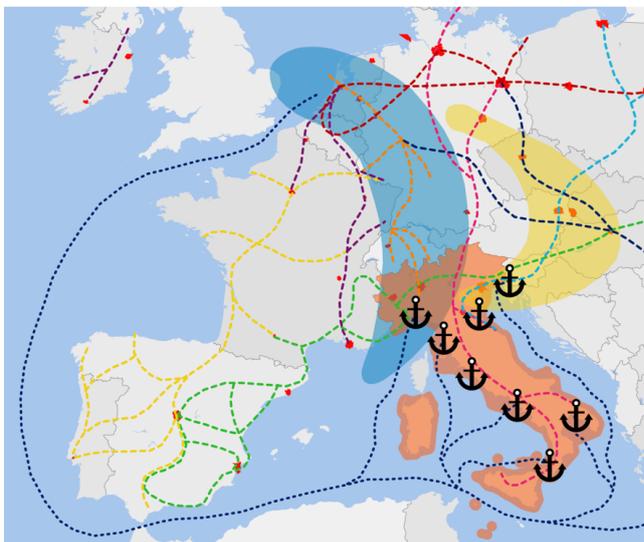
Überblick Logistikregionen in Italien:

- **Mailand** ist Italiens führender Logistikstandort mit entsprechend hoher Flächennachfrage und einer Leerstandsrate unter 2 %. Die Spitzenmiete liegt bei 5,70 EUR/m².
- **Rom** verzeichnet eine starke Nachfrage, insbesondere im Bereich Last-Mile-Logistik, mit Spitzenmieten von 5,70 EUR/m². Die Leerstandsrate liegt mit 6,5 % vergleichsweise höher.
- **Bologna** profitiert von seiner geographischen Lage und guter Verkehrsanbindung. Die Spitzenmieten liegen bei etwa 5,40 EUR/m².
- **Turin & Verona** zeigen ein stabiles Mietniveau von 4,20 bzw. 4,80 EUR/m² und niedrige Leerstandsrate.
- **Padua & Piacenza** sind wichtige Hubs im Nordosten bzw. entlang der Emilia-Romagna-Achse mit steigender Nachfrage und Mieten um die 5,00 EUR/m².
- **Florenz** hebt sich mit höheren Mieten von etwa 6,50 EUR/m² hervor, bedingt durch ein begrenztes Angebot und hohe Nachfrage.
- **Südtalien & Sizilien** zeigen Potenzial für Wachstum, insbesondere durch strategische Häfen und steigende E-Commerce-Aktivitäten. Die Mieten sind vergleichsweise niedrig, aber das höhere Renditeniveau ist aus Investimentsicht attraktiv.

Italien belegt Platz 1 im EU-Kurzstreckenseeverkehr

Mit einem Anteil von 15 % an der Gesamttonnage im Jahr 2022 ist Italien das wichtigste Land für den Kurzstreckenseeverkehr in der EU (einschließlich des Mittelmeerraums, des Schwarzen Meeres und der Efta-Länder). 7 der 15 größten europäischen Frachtterminals befinden sich in Italien, mehr als in jedem anderen europäischen Land. Die Nutzung der italienischen Häfen für den Kurzstreckenseeverkehr gewährleistet einen kostengünstigen Versand, zuverlässige Transitzeiten und Tür-zu-Tür-Lieferungen in ganz Europa, im Mittelmeerraum und im Schwarzen Meer.

Abbildung 2: Transportkorridore in Italien – weiterer Ausbau durch zunehmenden Güterverkehr



Die „Blaue Banane“ wird als Kernstück des europäischen Logistikclusters betrachtet. Aufgrund der wachsenden Bedeutung der Mittelmeerhäfen kann dieser Korridor künftig auf Genua in Italien ausgedehnt werden.

Neben dem blauen Haupttransportkorridor haben sich in Europa neue (gelbe) Korridore entwickelt. Dies ist u.a. auf die Erweiterung der EU, den Ausbau der Infrastruktur und Trends wie Nearshoring zurückzuführen. Aufgrund des zunehmenden Güterverkehrs werden diese Transportkorridore zukünftig weiter expandieren.

Der Mitteleuropäische Korridor (gelb) hat bereits von Investitionen in das Autobahn- und Eisenbahnnetz im Rahmen von TEN-V* profitiert. Zukünftig wird der Korridor auf Norditalien ausgeweitet und wird mit der blauen Banane in Bologna und Mailand verbunden werden.

Quelle: © 2024 mapz.com – Map Data: OpenStreetMap (ODbL), Catella, investinitaly.gov.it, trans.info; Eigene Darstellung Real I.S.
* Das Raumentwicklungsmodell wurde von der EU-Kommission durch weitere als strategisch definierte Verkehrsachsen ergänzt. Diese sind Teil des transeuropäischen Verkehrsnetzes (TEN-V), welches durch sogenannte Kernnetz-Korridore definiert ist.

Megatrends der Logistik unterstützen weiteres Mietwachstum

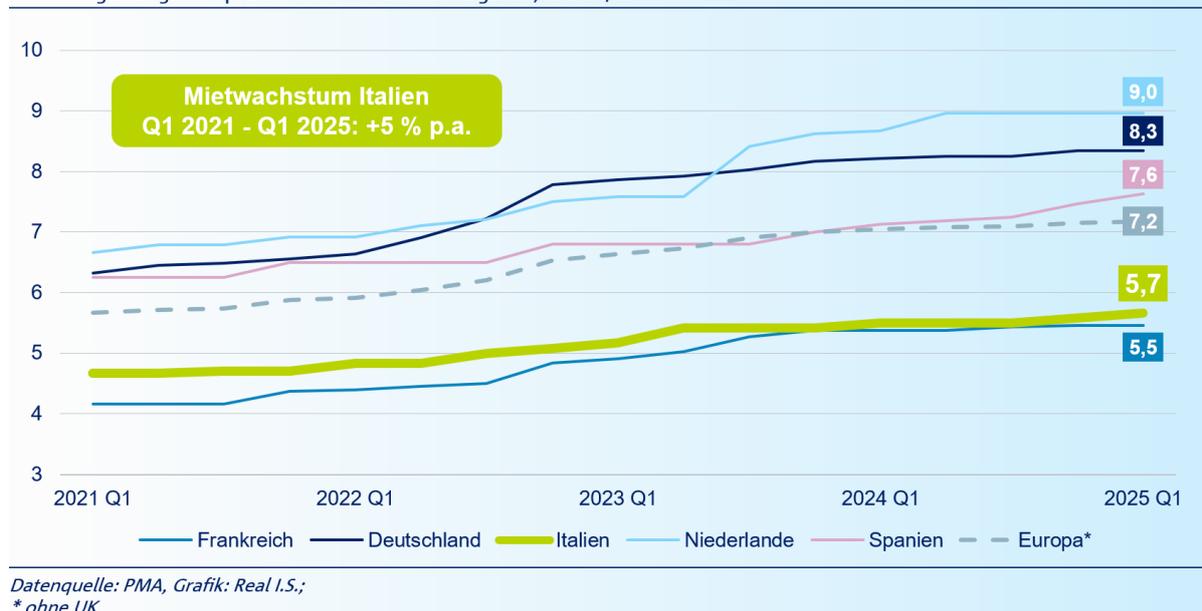
Die Nachfrage nach modernen Logistikflächen in Italien ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen, was vor allem auf Trends wie den Boom im E-Commerce (u.a. Amazon, Zalando), Nearshoring in Lieferketten, höhere Anforderungen an ESG-konforme, energieeffiziente Immobilien sowie den steigenden Bedarf an Last Mile Logistiklösungen, insbesondere in städtischen Räumen, zurückzuführen ist. Zwar ist der italienische Markt im europäischen Vergleich durch niedrige Mietniveaus gekennzeichnet. Doch die Spitzenmieten für Logistikimmobilien sind seit Anfang 2021

kontinuierlich um 5 % pro Jahr auf aktuell 5,70 EUR/m² gestiegen (siehe Abbildung 3). Trotz eines allgemeinen Anstiegs der Leerstandsrate in Europa, liegt der Leerstand für moderne Logistikimmobilien in Italien weiterhin unter 5 %. Dies deutet auf eine hohe Widerstandsfähigkeit von Top-Lagen und eine anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Flächen hin.

Im Zuge des wachsenden E-Commerce haben Handelsunternehmen wie Zalando, Decathlon und Lidl sowie Kurier-Express-Paketdienstleister wie DHL und UPS ihre Logistikinfrastruktur in Italien bereits massiv ausgebaut. Amazon hat seit 2010 über 8,7 Mrd. EUR investiert und mehr als 50 Logistikstandorte im Land errichtet. Zuletzt wurde ein neues Distributionszentrum bei Rom mit über 200 Arbeitsplätzen eröffnet.

Beim Reshoring ist Italien einer der Vorreiter in Europa. Die Rückführungen betreffen vor allem Produktionsstätten, die nach China ausgelagert wurden, aber auch osteuropäische Länder. Prominente Beispiele sind mit Benetton, Calzedonia und Piquadro in Italiens Modeindustrie zu finden. Vor dem Hintergrund des unsicheren geopolitischen Umfeldes und dem Risiko steigender Zölle dürfte sich Re- bzw. Nearshoring bei Unternehmen zukünftig noch verstärken. Für die Logistknachfrage in Italien und Europa sind hieraus positive Effekte zu erwarten, was ein weiteres Mietwachstum unterstützen sollte. Für Nutzer bietet der italienische Logistikmarkt damit wettbewerbsfähige Mieten und für Investoren Mietsteigerungspotential.

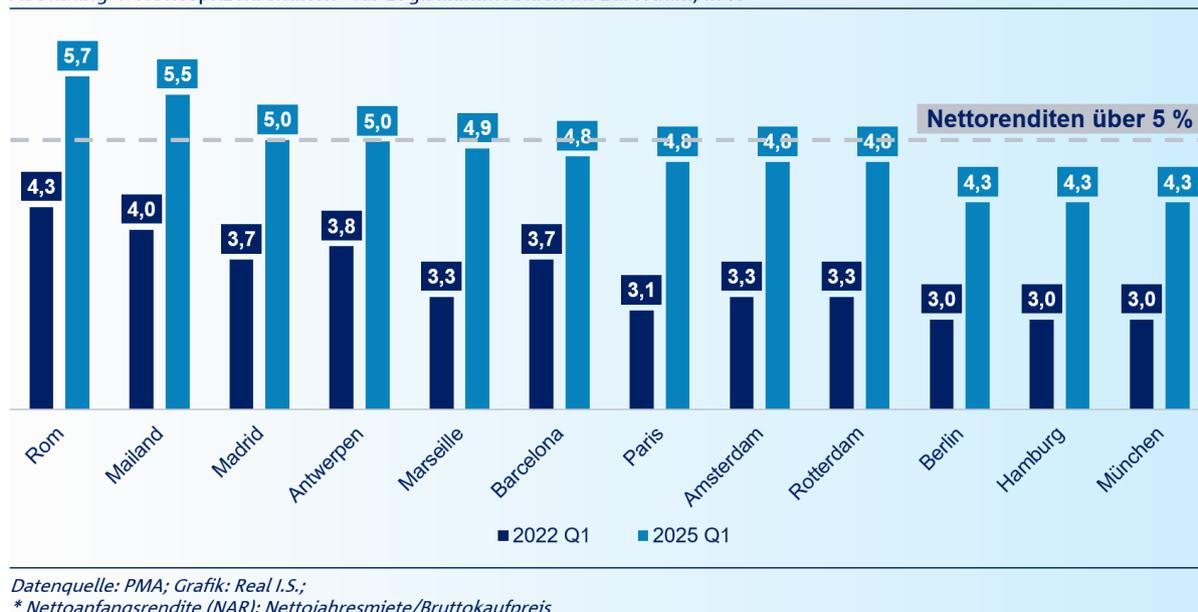
Abbildung 3: Logistik-Spitzenmieten im Ländervergleich, in EUR/m²



Italienische Logistikimmobilien erzielen Nettoerrenditen von über 5,5 %

Wie in anderen Märkten haben das höhere Zinsniveau und die schwache Konjunktur in Italien zu einem deutlichen Anstieg der Renditen für Logistikimmobilien geführt. Für Premium-Objekte sind derzeit Nettoerrenditen von über 5,5 % erzielbar, was dem höchsten Niveau im Euroraum entspricht (siehe Abbildung 4). Je nach Markt liegen die Spitzenrenditen im Vergleich zum Tiefpunkt in Q1 2022 heute um rund 150 Basispunkte höher und befinden sich damit auf einem 6-Jahres-Hoch. Im Vergleich zur Rendite einer risikolosen italienischen Staatsanleihe, die aktuell für eine 10-jährige Laufzeit bei 3,5 % rentiert, liegt die Risikoprämie bei 200 bis 250 Basispunkten. Auf dem italienischen Logistikmarkt finden sich damit aktuell Investmentopportunitäten zu einem überdurchschnittlich hohen Renditeniveau.

Abbildung 4: Nettospitzenrenditen* für Logistikimmobilien im Euroraum, in %



Fazit & Ausblick

Der Logistiksektor Italiens bleibt trotz des schwierigen Marktumfelds attraktiv. Zwar haben die konjunkturbedingt schwächere Nachfrage und die Verlangsamung des E-Commerce den Aufwärtsdruck auf die Mieten der vergangenen Jahre verringert. Die Spitzenmieten für italienische Logistikflächen sind 2024 durchschnittlich um 3,1 % gestiegen. Doch die Nachfrage nach modernen, zertifizierten Immobilien ist anhaltend hoch. Die Vermietungsaktivität liegt weiterhin über dem langjährigen Durchschnitt, was auf eine anhaltende Stabilität des Logistiksektors hindeutet.

Wie in anderen Märkten beginnen sich die Investmentaktivitäten in Italien wieder zu beleben. Das Logistik-Investmentvolumen stieg im ersten Quartal 2025 (jährlich rollierend) ggü. dem Vorjahr um 23 % auf knapp 2 Mrd. EUR und liegt damit weiterhin über dem Vor-Corona-Niveau. Gute Fundamentaldaten und eine starke Nachfrage tragen zu einem Rückgang der Renditen in den Primärmärkten bei. Dies signalisiert die Attraktivität des italienischen Logistikmarktes.

Perspektivisch wird der Brenner-Basistunnel nach geplanter Inbetriebnahme im Jahr 2032 den Schienengüterverkehr zwischen Österreich und Italien erheblich verbessern. Das bedeutende Infrastrukturprojekt könnte damit zusätzliche Impulse für den norditalienischen Logistikmarkt bringen.

Viele Grüße, Ihr Real I.S. Research-Team

Ihr Ansprechpartner

Julian Truxa
Real I.S. AG
Research und Investitionsstrategie
julian.truxa@realisag.de

Disclaimer

Es wurde darauf Wert gelegt, dass die dargestellten Informationen zutreffend und aktuell sind. Die Real I.S. (Real I.S. AG und Real I.S. Investment GmbH) kann trotz aller Sorgfalt bei der Erstellung dieses Dokuments keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen geben, da sich z.B. die enthaltenen Daten zwischenzeitlich geändert haben können. Dies gilt nicht, soweit sich die Real I.S. vorsätzlich oder grob fahrlässig verhalten hat oder eine Verletzung des Lebens, Körpers oder Gesundheit vorliegt. Aus der Darstellung einer Wertentwicklung der Vergangenheit können keine gesicherten Rückschlüsse für die Zukunft gezogen werden. Als rechtlich verbindliche Dokumente gelten ausschließlich Prospekt- und Zeichnungsunterlagen, wie z.B. Verkaufsprospekt, Investmentmemorandum, Allgemeine oder Besondere Anlagebedingungen sowie Dreiervereinbarung. Die zur Verfügung gestellten Informationen stellen weder ein Angebot, eine Einladung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Finanzinstrumenten dar, noch eine Empfehlung zu deren Erwerb. Die Informationen sind nicht als Grundlage für irgendeine vertragliche oder anderweitige Verpflichtung gedacht, noch ersetzen sie eine Rechts- und/oder Steuerberatung sowie eine Anlageberatung. Des Weiteren behält sich die Real I.S. das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen vorzunehmen. Inhalt und Struktur der Darstellung sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial, bedarf der Quellenangabe und der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Real I.S.