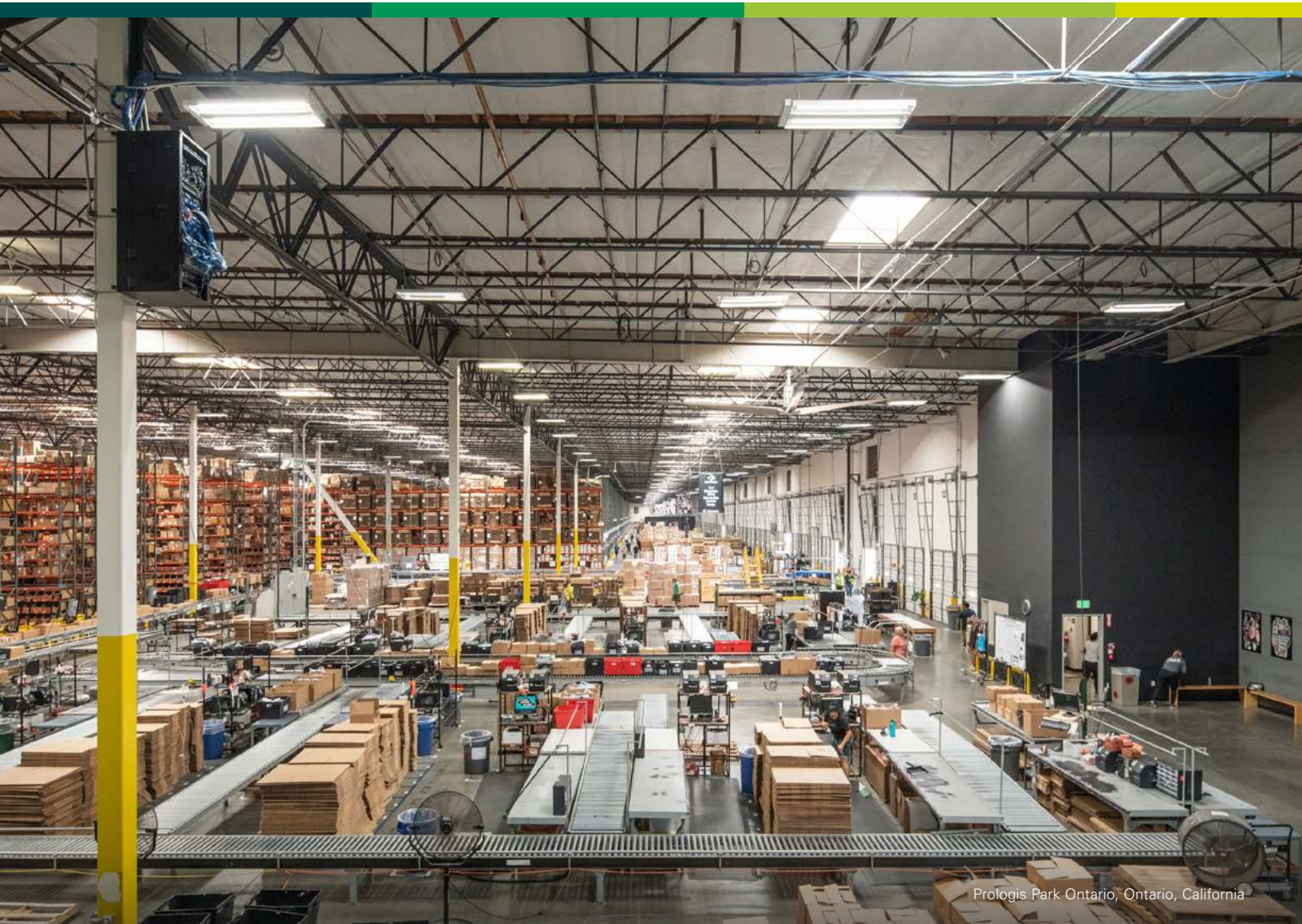


SPECIAL REPORT ZU COVID-19 | Zweite Ausgabe | 19. März 2020

# Logistikimmobilien in Zeiten von COVID-19



Prologis Park Ontario, Ontario, California

**Supply Chains bleiben kritisch.** Die kurzfristige Lage ist weiterhin unklar, während eine Rezession immer wahrscheinlicher wird. Prologis hat fünf Bereiche identifiziert, die wesentlichen Einfluss auf die Marktbedingungen haben werden. Zudem haben die aktuellen Ereignisse zwei neue strukturelle Nachfragefaktoren ergeben, (i) den Bedarf für mehr Lagerbestände, da Supply Chains die Widerstandsfähigkeit über die Effizienz stellen, und (ii) die beschleunigte Zunahme von E-Commerce.

## Fünf Themen, die Einfluss auf die kurzfristigen Marktbedingungen für Logistikkimmobilien haben:

- 1. COVID-19 und Rezessionen.** Der Ausbruch des Coronavirus in den USA sowie Europa und die Gegenmaßnahmen haben signifikante Ausmaße angenommen. In den am stärksten betroffenen Märkten sind die wirtschaftlichen Aktivitäten nahezu zum Stillstand gekommen, mit potenziell hohen Risiken für kleine und mittlere Unternehmen. Die Nachfrage nach Logistikkimmobilien wird ebenfalls davon betroffen sein, auch wenn die Stärke des Abschwungs noch nicht absehbar ist. Als Reaktion auf die schwächelnde Wirtschaftslage wurden zudem weltweit sinnvolle steuerliche und finanzielle Unterstützungsmaßnahmen angekündigt.
- 2. Starke Dynamik.** In den vergangenen Jahren lag die Kundennachfrage konstant über unseren Erwartungen und ist, angetrieben durch Modernisierungen der Lieferketten und E-Commerce, jedes Jahr um 23 bis 28 Millionen Quadratmeter gestiegen. In den USA fielen die Leerstandsquoten von 10 Prozent in 2010 auf unter 5 Prozent in 2019, ein historischer Tiefststand und 280 Basispunkte unter dem Tiefststand des vorangegangenen Zyklus. Auf diesem Stand wären neue Leerstände von über 32 Millionen Quadratmetern erforderlich, um wieder eine Gleichgewichtsquote von 7 Prozent zu erreichen.
- 3. Widerstandsfähigkeit aufgrund vielfältiger Nachfrage.** Die Vermietungen blieben im Februar und Anfang März trotz der Ausweitung der Pandemie konstant. Wir sehen Aktivität der Branchen, die Artikel des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Verbrauchsgüter liefern (via E-Commerce und durch schnelle Nachlieferung an den stationären Einzelhandel). Im Gesundheitssektor (medizinische Geräte, Verbrauchsmaterialien und Arzneimittel), der fast 5 Prozent unseres Kundenstamms ausmacht, könnten die Aktivitäten zunehmen. Dieses Wachstum sollte helfen, die harten Einschnitte bei Kunden aus dem Veranstaltungs-/Reise-/Gastronomiesektor und der Automobilindustrie auszugleichen.
- 4. Lieferungen aus China.** Wir erwarten einen sprunghaften Anstieg, wenn der Warenfluss über die Supply Chains aus China wieder einsetzt. Einige Kunden machen sich Sorgen über die Kapazitäten, da für April und Mai erhebliches Nachholvolumen aus China erwartet wird. Vergangene Woche sind die Spot Raten für Frachtsendungen an die Westküste der USA auf 18 Prozent sprunghaft angestiegen, da die Unternehmen um die begrenzten Frachtkapazitäten konkurrierten.<sup>1</sup>
- 5. Verlangsamung bei neuen Entwicklungsprojekten.** Entwickler haben begonnen, den Start neuer Entwicklungsprojekte zu verschieben, und die Verfügbarkeit von Baufinanzierungen ist zurückgegangen. Der Trend geht stärker zu spekulativen Projekten anstelle von kundenspezifischen Entwicklungen. Darüber hinaus sorgen in den am stärksten betroffenen Regionen Arbeitsbeschränkungen sowie die Aussetzung der Bauabnahmen in vielen Kommunen für eine Verlangsamung der Arbeiten an bereits laufenden Projekten. Einige dieser Trends können sich schon in den Zahlen für März und das erste Quartal 2020 niederschlagen. Einen deutlicheren Einfluss werden die aktuellen Entscheidungen jedoch auf die Zahl neuer Entwicklungsprojekte im April und in den Folgemonaten haben. Im letzten Zyklus sind die Übergaben in einem bis zwei Quartalen um rund 50 Prozent zurückgegangen und in etwa vier Quartalen um über 90 Prozent.<sup>2</sup>

**Strukturelle Faktoren rücken in den Fokus.** In unserem [ersten Bericht zu COVID-19](#) haben wir festgestellt, dass die Nachfrage nach Logistikkimmobilien nach der aktuellen angespannten Phase aufgrund von steigenden Lagerbeständen und einer beschleunigten Zunahme von E-Commerce (Stay-at-Home-Economy) sprunghaft ansteigen müsste. Die Marktaktivitäten in den vergangenen Wochen bestätigen diese neuen strukturellen Faktoren.

- **Höhere Lagerbestände, da die Lieferketten Widerstandsfähigkeit über Effizienz stellen.** Fehlbestände und entgangene Einnahmen sind in den vergangenen Wochen alltäglich geworden und hatten einen Lerneffekt auf die Supply Chains, insbesondere da die Kosten für Lagerhaltung sinken (verbunden mit extrem niedrigen Zinsen). Darüber hinaus unterstreichen die Schwankungen in den Supply Chains – erst eine Verlangsamung und jetzt der Ansturm auf Produkte / auf Lagerflächen – die Notwendigkeit von Flexibilität und einer Business-Continuity-Planung. Laut einer ungefähren Schätzung der tatsächlichen Bestandsentwicklungen in den USA würde eine Erhöhung der gesamten Geschäftsbestände um 5 Prozent einen zusätzlichen Flächenbedarf von 46 bis 65 Millionen Quadratmeter bewirken.

- **Beschleunigte Zunahme von E-Commerce.** Online-Shopping erweist sich in diesen Notzeiten als äußerst wertvoll. Immer mehr Kunden – auch diejenigen, die sich bisher geweigert haben, online einzukaufen – entscheiden sich jetzt für die Lieferung nach Hause. Zum Beispiel sind die Downloads von Lieferapps für Lebensmittel auf ein Rekordniveau gestiegen, und die weltweiten Onlinesuchen für „Lebensmittellieferung“ sind im Vergleich zum März 2019 um 450 Prozent gestiegen.<sup>3</sup> Im vierten Quartal 2019 wurden 11 Prozent des Einzelhandels online abgewickelt.<sup>4</sup> Der Ausbruch von COVID-19 scheint als Katalysator für eine Veränderung des Verbraucherverhaltens zu wirken, die die Akzeptanz beschleunigen und die Möglichkeiten für den Onlinehandel erweitern wird.

### **Der kurzfristige Ausblick wird von Unsicherheit dominiert.**

Rezessionen führen zu einem allgemeinen Rückgang der wirtschaftlichen Aktivitäten und zu Verzögerungen bei den Entscheidungen der Kunden für jegliche Immobilien, auch für Logistikkimmobilien. Wir haben eine Reihe positiver ausgleichender Faktoren speziell für den Logistiksektor identifiziert. Ihre relative Bedeutung, Gesamtauswirkung und absolute Leistung lassen sich jedoch erst im Laufe der Zeit bestimmen.

**Prologis ist bestrebt, seine Partner und Stakeholder auf dem Laufenden zu halten.** In Zeiten extremer Unsicherheit in einer sehr dynamischen Situation werden elementare Fakten wichtiger denn je. Prologis ist dank Umfang und Tiefe seiner Geschäftstätigkeit in einer guten Position, um Zusammenhänge über Regionen, Branchen, Kunden und die gesamte Gesellschaft herzustellen. Darüber hinaus liefert uns die Quantifizierung unserer eigenen Geschäftstätigkeit die Daten, um Fakten zu ermitteln, Erkenntnisse zu gewinnen und aufkommende neue Trends zu bewerten. Dadurch können wir präziser die Chancen und Risiken in unserer Branche beurteilen. Wir planen, Sie weiterhin zeitnah über die weitere Entwicklung der Lage zu informieren.

## Endnotes

1. Shanghai Containerized Freight Index
2. CBRE-EA
3. Apptopia, Google Trends as of March 17, 2020
4. U.S. Census

## Forward-Looking Statements

This material should not be construed as an offer to sell or the solicitation of an offer to buy any security. We are not soliciting any action based on this material. It is for the general information of customers of Prologis.

This report is based, in part, on public information that we consider reliable, but we do not represent that it is accurate or complete, and it should not be relied on as such. No representation is given with respect to the accuracy or completeness of the information herein. Opinions expressed are our current opinions as of the date appearing on this report only. Prologis disclaims any and all liability relating to this report, including, without limitation, any express or implied representations or warranties for statements or errors contained in, or omissions from, this report.

Any estimates, projections or predictions given in this report are intended to be forward-looking statements. Although we believe that the expectations in such forward-looking statements are reasonable, we can give no assurance that any forward-looking statements will prove to be correct. Such estimates are subject to actual known and unknown risks, uncertainties and other factors that could cause actual results to differ materially from those projected. These forward-looking statements speak only as of the date of this report. We expressly disclaim any obligation or undertaking to update or revise any forward looking statement contained herein to reflect any change in our expectations or any change in circumstances upon which such statement is based.

No part of this material may be (i) copied, photocopied, or duplicated in any form by any means or (ii) redistributed without the prior written consent of Prologis.

## Über Prologis Research

Die Research-Abteilung von Prologis untersucht grundlegende- und Investmenttrends und die Bedürfnisse der Kunden von Prologis, um Chancen zu identifizieren und Risiken auf vier Kontinenten zu vermeiden. Das Team trägt zu Investitionsentscheidungen und langfristigen strategischen Initiativen bei und veröffentlicht Whitepaper und andere Research-Berichte. Prologis veröffentlicht Studien über die Marktdynamik, die sich auf das Geschäft der Kunden von Prologis auswirken, einschließlich Fragen der globalen Supply Chains und Entwicklungen in der Logistik- und Immobilienbranche. Das engagierte Research-Team von Prologis arbeitet eng mit allen Unternehmensbereichen zusammen, um die Markteintritts-, Expansions-, Akquisitions- und Entwicklungsstrategien von Prologis zu unterstützen.

## Über Prologis

Prologis, Inc. ist weltweiter Marktführer in der Logistikimmobilien-Branche mit dem Fokus auf schwer zugängliche, wachstumsstarke Märkte. Zum 31. Dezember 2019 besaß bzw. verfügte Prologis auf konsolidierter Basis oder durch nicht konsolidierte Joint Ventures, über Anteile an Immobilien und Entwicklungsprojekte mit einer erwarteten Fläche von insgesamt etwa 89 Millionen Quadratmetern in 19 Ländern.

Prologis vermietet moderne Distributionsanlagen an etwa 5.500 Kunden unterschiedlicher Branchen – insbesondere aus den Bereichen B2B und Handel / Online-Fulfillment.

Prologis  
Pier 1, Bay 1  
San Francisco, CA 94111  
United States  
+1 415 394 9000  
www.prologis.com

Copyright ©2020 Prologis, Inc. All rights reserved.