

# COVID-19 und die Auswirkungen auf die Logistikimmobilien-Branche



Prologis Park Augsburg, Augsburg, Deutschland

## Überblick

**In unserer vernetzten Welt wird besonders deutlich, wie notwendig widerstandsfähige Supply Chains sind, wenn es zu Störungen kommt.** Die von COVID-19 ausgehenden Risiken für das Wirtschaftswachstum werden sich voraussichtlich in naher Zukunft auch auf den Immobiliensektor auswirken – das Ausmaß ist noch unbekannt. Dennoch deuten strukturelle Trends darauf hin, dass die Logistikimmobilien-Branche in diesem Zeitraum und darüber hinaus widerstandsfähig ist; diese Widerstandsfähigkeit prägt sowohl die grundsätzliche als auch die Investitionslandschaft. COVID-19 ist für viele Unternehmen zu einem Katalysator geworden, um Alternativlösungen zu finden. Diese könnten dauerhaft sein und zu einer geringeren Nachfrage in bestimmten Immobilienbereichen führen (z. B. Call Center/Büro, E-Commerce/Einzelhandel). Diese Schwankungen könnten zu einer höheren Nachfrage nach Logistikimmobilien führen (Lagerbestände, E-Commerce, Industrie 4.0). Während sich diese Trends allgemein durchsetzen, werden die Kapitalmärkte wahrscheinlich schnell reagieren und diese Differenzierung wiederum in der Bewertung und der Anlagelistung widerspiegeln.

## Kunden

**Rechnen Sie mit Schwankungen.** Kurzfristig könnte die Nachfrage nachlassen, was Platz schaffen würde. Dies könnte aber nur von kurzer Dauer sein. Denn einige Kunden werden das Tempo erhöhen, um den Rückstand aufzuholen und ihren Bedarf an Logistikflächen erweitern – zur Unterstützung der Geschäftskontinuität und eines höheren Serviceniveaus.

## Investoren

**Erwarten Sie Belastbarkeit.** Während die Schwankungen der Finanzmärkte und der Gegenwind für die Wirtschaftsaktivitäten kurzfristige Risiken darstellen, sind die Zinssätze kompensierend zurückgegangen. Kunden und Kapitalmärkte werden wahrscheinlich einen Anstieg der Nachfrage nach Logistikimmobilien aufgrund von Lagerbeständen und E-Commerce erleben, auch wenn andere Immobilientypen bei der Nachfrage Gegenwind verspüren. Daher dürfte die Einstellung zur Branche positiv bleiben, obwohl kurzfristige Effekte die Investitionsentscheidungen beeinflussen könnten.

### COVID-19: das bisher größte Risiko für eine langfristige globale Expansion.

Bei so viel Ungewissheit gehen die Schätzungen zu Umfang und Dauer der negativen Auswirkungen weit auseinander. Auf Seiten der Nachfrage ist die Wirtschaftsaktivität in Regionen mit hohen Infektionsraten verhalten; wenn dieses Risiko nachlässt, dürfte die Wirtschaftsaktivität wieder anziehen. Währenddessen könnte das vermeintliche Kreditrisiko die Herausforderungen für bestimmte Segmente wie Reise/Tourismus und den stationären Handel erhöhen. Auf Angebotsseite werden komplexe Supply Chains durch die Unterbrechung der Produktion und des weltweiten Waren- (und Personen-) Verkehrs auf die Probe gestellt. Der Rückgang des Warenverkehrs erfolgt schnell, was auf die verspätete Rückkehr Chinas nach dem chinesischen Neujahrsfest zurückzuführen ist. Dies sollte durch eine kompensierende Hochphase ausgeglichen werden, da die Lieferanten daran arbeiten, ihren Rückstand aufzuholen. Die Nutzer von Logistikimmobilien planen sowohl für Zeiten mit wenig Aktivitäten als auch für eine anschließende Nachschubwelle. In der Vergangenheit korrelierte diese Art von Schwankungen mit einer stärkeren Nachfrage nach Logistikimmobilien. Zwei Beispiele sind Brexit und die Umsetzung des US-China-Tarifs – die Folge war eine historisch starke Nettoabsorption in Großbritannien und den USA.

### Kurzfristige Risiken für die Grundlagen der Immobilien-Branche haben zugenommen.

Der Grund der Nachfrage für die meisten Nutzer von Logistikimmobilien hat sich nicht geändert: Viele Artikel, die durch die Supply Chains fließen, sind an die grundlegenden täglichen Bedürfnisse wie Lebensmittel und Getränke, Konsumgüter und medizinische Versorgung gebunden. Dennoch könnte in dieser Atmosphäre der Unsicherheit das Vertrauen in zusätzliche Investitionen in Logistikanlagen stocken.

Bei Logistikimmobilien könnten mehrere Trends diese Auswirkungen abschwächen, dazu zählen: strukturelle Nachfragefaktoren, die auf höheren Erwartungen an das Dienstleistungsniveau aufbauen; höhere Barrieren für neue Angebote und eine disziplinierte Entwicklungsgemeinschaft; und anhaltend starke Marktbedingungen, die zu günstigen Mietkonditionen geführt haben (d.h. längere Mietverträge, die die Cashflows bei kurzfristigen Störungen abfedern).

## INVENTORY-TO-SALES RATIO



Source: U.S. Census Bureau

**Gestiegene Supply Chain-Risiken führen zu neuen langfristigen Supply Chain-Trends, die die Nachfrage ankurbeln könnten.** Wir beobachten mindestens drei spezifische Bereiche des Wandels, die zusammengenommen nach dieser aktuellen Phase der Unsicherheit zu einem höheren Nachfrageniveau führen könnten:

- 1. Steigende Lagerbestände.** Die Supply Chains sind so konzipiert, dass die Lagerbestände minimiert werden, um die Waren zu niedrigen Kosten auszuliefern. Sie tolerieren keine Schwankungen, die zu Absatz- und Umsatzverlusten führt. In der Vergangenheit haben Ereignisse wie Naturkatastrophen und Arbeitsunterbrechungen in Häfen zu schrittweisen Änderungen der Lagerhaltungspraktiken geführt. Im Zuge von COVID-19 werden die Kunden wahrscheinlich die idealen Lagerbestandsmengen und Business-Continuity-Pläne neu bewerten – was zu einer größeren Nachfrage führen könnte.
- 2. Weitere Zunahme des E-Commerce.** Das derzeitige Wachstum ist durch das Aufkommen des Online-Shoppings gekennzeichnet, das 2019 weltweit um 16,7 Prozent zunahm. COVID-19 wird daran wahrscheinlich nichts ändern; stattdessen könnte es die Wachstumsgeschwindigkeit und die Anzahl der Verbraucher, die online einkaufen, erhöhen. Angesichts seines Nutzenversprechens könnte E-Commerce für ein funktionierendes Alltagsleben sogar noch an Bedeutung gewinnen – insbesondere in den am stärksten betroffenen Märkten.
- 3. Diversifizierung der Produktionsstandorte.** COVID-19 kann einen weiteren strukturellen Trend beschleunigen: die Verlagerung der Produktion an neue Standorte. Unterstützt von den Trends der Industrie 4.0, die die Produktivität steigern, haben Hersteller ihre globalen Supply Chain-Strategien weiterentwickelt und neben der Neuausrichtung auf nahe gelegene Standorte (z. B. Mexiko, Mittel- und Osteuropa) zunehmend den Schwerpunkt auf Reshoring gelegt. Strategien, die sich auf den Endverbraucher innerhalb der Supply Chains konzentrieren (Hintergrundinformationen dazu finden Sie [hier](#)), werden von diesen Trends nicht beeinflusst. Standorte am Ende des Produktionsprozesses allein spielen keine große Rolle für die Investitionsstrategie. Diese Erweiterung der Hersteller schafft jedoch eine zweitrangige Nachfrage sowohl durch Zulieferer als auch durch Netzwerke, die wachsende Verbrauchermärkte bedienen.

**Die Logistik ist gut aufgestellt, um den Veränderungen auf den Immobilien-Kapitalmärkten standzuhalten.** Während langfristige Mietverträge den Schwankungen entgegenwirken, können sich die Kapitalströme aufgrund der Schwankungen der Finanzmärkte und dem daraus resultierenden Effekt verlangsamen. Doch abschwächende Kräfte existieren. Investoren sind unterrepräsentiert im Immobiliengeschäft, insbesondere im Bereich Logistikimmobilien. Die Zinssätze sind gesunken und werden wahrscheinlich niedrig bleiben. Was die Basis betrifft, so ist die Logistik insgesamt besser positioniert als andere Branchen, da die langfristige Nachfrage durch Lagerbestände und E-Commerce möglicherweise angekurbelt werden kann. Das Kapital wird wahrscheinlich auch Kernvermögenswerte an starken Standorten begünstigen, was einen zunehmenden Fokus auf Qualität zeigt.

## Schlussbemerkungen

4. Gerald Eve, CBRE Research, Cushman and Wakefield, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research
5. Euromonitor, Prologis Research

---

## 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-, Akquisitionen- 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](http://www.prologis.com)

Copyright ©2020 Prologis, Inc. All rights reserved.