

2023: Solides globales Mietwachstum und neue führende Standorte



Prologis Encino Logistics Center, Izcaltli, Mexico

Einleitung

Das globale Mietwachstum für Logistikimmobilien lag 2023 bei 6 Prozent und unterstreicht die Widerstandsfähigkeit der Fundamentalwerte von Logistikimmobilien. Nahezu alle Märkte weltweit verzeichneten ein positives reales Mietwachstum vor dem Hintergrund einer positiven Nachfrage, geringer Leerstände und der Notwendigkeit, die Lieferketten als Reaktion auf veränderte Verbrauchererwartungen, betriebliche Herausforderungen und anhaltende Störungen weiterzuentwickeln.

Der Prologis Logistics Rent Index kombiniert unsere Expertenkenntnisse über die lokalen Märkte mit unternehmenseigenen Daten, um die Entwicklung

2023 MIETWACHSTUM¹

6%

Global

6%

USA/Kanada

7%

Europa

Quelle: Prologis Research.

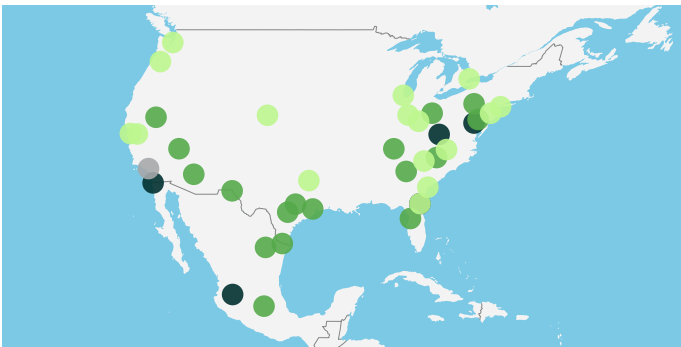
des effektiven Nettomietwachstums¹ auf den Märkten in Nordamerika, Europa, Asien und Lateinamerika zu untersuchen. Bei den Mietpreisen auf regionaler und globaler Ebene handelt es sich um gewichtete Durchschnittswerte, die auf Schätzungen der Marktgewinne basieren (Marktbestand multipliziert mit dem Marktmietpreis).

Abbildung 1

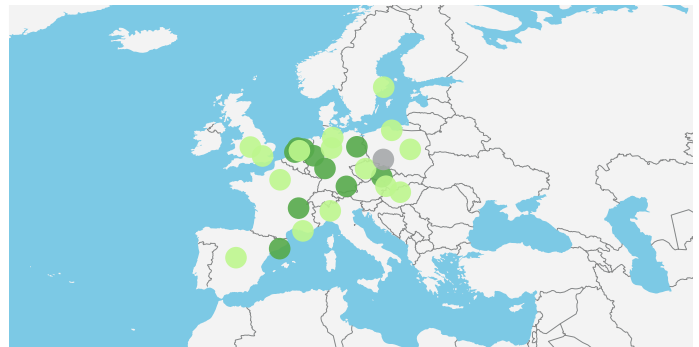
2023 MIETWACHSTUM PRO MARKT, TOP 75 LOGISTIK-CLUSTER WELTWEIT

%

Nordamerika



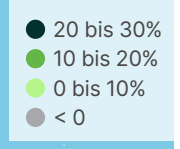
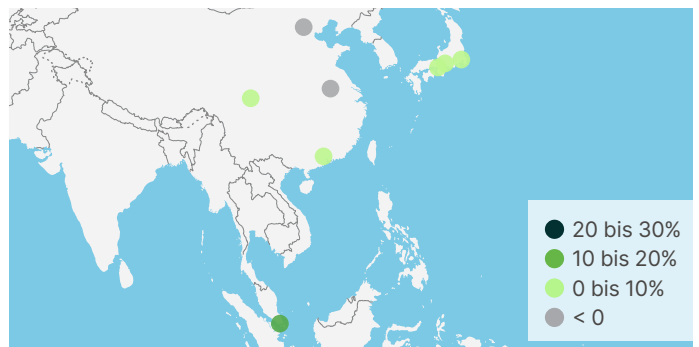
Europa



Brasilien



Asien



Quelle: Prologis Research. Anmerkung: Gewichtung nach den geschätzten NOI des Marktes.

Erkenntnisse

- **Lateinamerika war weltweit führend**, da die Mieten in Mexiko um 19 Prozent anstiegen, was auf einen extrem niedrigen Leerstand, schnell steigende Wiederbeschaffungskosten und das Aufkommen von Nearshoring, einem neuen konjunkturellen Faktor, zurückzuführen ist.
- **Die Mehrheit der Märkte verzeichnete ein positives reales Mietwachstum.** Nur wenige Märkte, die sich entweder von den Rekordwachstumsraten der Jahre 2021/2022 beruhigt hatten oder ein Überangebot aufwiesen, zogen die globalen und regionalen Durchschnittswerte im Jahr 2023 nach unten.
- **Die Wiederbeschaffungskosten stiegen 2023 in den meisten Regionen an**, was auf höhere Arbeits- und Materialkosten sowie höhere Zinssätze zurückzuführen war. Die Wiederbeschaffungskosten übten einen Aufwärtsdruck auf die Mieten aus und führten dazu, dass die Zahl der Neubauprojekte gegenüber dem Höchststand weltweit um mehr als zwei Drittel zurückging.

Abbildung 2

LEERSTAND VON LOGISTIKFLÄCHEN¹

REGION	Q4 2023	VERÄNDERUNG J/J
USA	5,6%	+230 Basispunkte
Europa	4,0%	+150 Basispunkte

Quelle: USA: CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research. EU: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve Prologis Research

Abbildung 3

TOP 10 WACHSTUMSMÄRKTE FÜR MIETEN WELTWEIT²

- | | |
|--------------------|--------------------|
| 1. Guadalajara | 6. München |
| 2. Washington D.C. | 7. Juarez |
| 3. Tijuana | 8. Süd-Niederlande |
| 4. Zentralflorida | 9. Phoenix |
| 5. Mexico City | 10. Monterrey |

Quelle: Prologis Research.

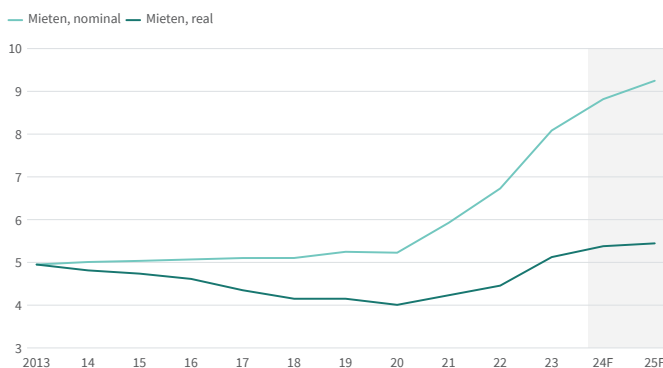
• **Globale Trends und Ausblick**

Nearshoring in Mexiko treibt die Preisgestaltung an, da Flächen weiterhin knapp sind.

Das Nearshoring hat die Nachfrage in den produktionsorientierten Märkten Mexikos im Vergleich zum historischen Niveau erhöht (z. B. war die Nettoabsorption in Monterrey dreimal so hoch wie vor der Pandemie). Die Wiederbeschaffungskosten haben darauf reagiert: Die Grundstückswerte stiegen um das Zwei- bis Dreifache, und die Aufwertung des Peso (+25 Prozent) trug zum Anstieg der Baukosten bei. Da der Nachfrageschub die Leerstandsquote in den sechs wichtigsten Märkten Mexikos von einem langfristigen Durchschnitt von 7 Prozent auf rund 1 Prozent seit 2021 drückte, mussten die Kunden um die begrenzten verfügbaren Flächen konkurrieren. Von 2021 bis 2023 stiegen die Marktmieten in Mexiko um insgesamt 40 Prozent. Die Mieten in den besten Märkten überstiegen 10 US-Dollar pro Quadratfuß, während die Wiederbeschaffungskosten auf über 120 US-Dollar pro Quadratfuß anstiegen.

Abbildung 4

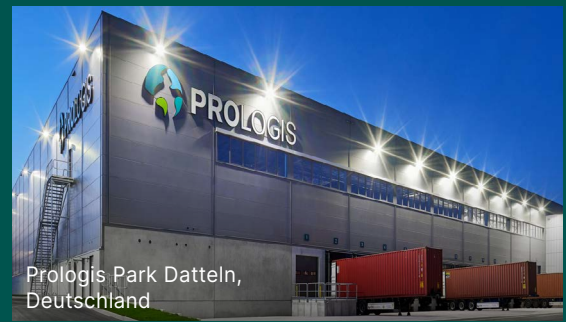
EFFEKTIVER NETTOMARKTPREIS, MEXIKO³



Quelle: IMF, Consensus Forecasts, CBRE Prologis Research

Die wirtschaftliche Entwicklung treibt das Mietwachstum und den Rückgang der Baustarts an.

Die Kosten für die Entwicklung von Gebäuden sind in den meisten Märkten der Welt höher als je zuvor. Die Baukosten sind in den Jahren 2021 und 2022 sprunghaft angestiegen. Das Lohnwachstum im Baugewerbe übertrifft weiterhin die Inflation, und steigende risikofreie Zinssätze trieben die Fremdkapitalkosten und die Renditeanforderungen in die Höhe. Im Jahr 2023 gab es weltweit einige Abweichungen: Aufgrund der Konkurrenz durch Produktions- und Infrastrukturprojekte stiegen die Baukosten in den USA, während sie in Europa sanken.



Mietpreisentwicklung 2023 in Deutschland und den Niederlanden

Deutschland war der Markt mit der zweitbesten Performance in Europa, die Mieten stiegen 2023 um 10 Prozent. Unter den Top 10 der besten europäischen Märkte befinden sich vier deutsche Märkte: München, Rhein-Ruhr, Frankfurt / Rhein-Neckar und Berlin.

Die soliden Fundamentaldaten haben dazu geführt, dass der Leerstand seit mehr als einem Jahrzehnt niedrig ist und landesweit im Durchschnitt bei 2,0 Prozent liegt. Dies wird durch Angebotsbeschränkungen im Zusammenhang mit regulatorischen Hindernissen verstärkt. Diese strukturellen Angebotshemmnisse werden wahrscheinlich längerfristig Druck auf den Leerstand ausüben und das Wachstum fördern. Die Gesamtaussichten für Wachstum in Deutschland sind gut, aber in einem normalisierten Tempo.

Getoppt wird dies nur von den Niederlanden mit einem durchschnittlichen Mietwachstum von 13 Prozent. Die Südniederlande, Amsterdam und Rotterdam gehören zu den zehn europäischen Märkten mit der besten Performance im Jahr 2023. Starke Fundamentaldaten unterstützen das Wachstum durch eine Kombination aus guter Nachfrage und hohen Angebotsbarrieren (Verdichtung, Stickstoffkrise etc.). Die Leerstände liegen stabil bei 2,0 Prozent. Es wird erwartet, dass sich die Mieten in den Niederlanden weiterhin in einem gesunden Tempo entwickeln, wenn auch nicht mit den Rekordwerten der letzten paar Jahre.

Regionale Highlights

USA/Kanada

Die Mieten in den USA/Kanada stiegen im Jahr 2023 um 6 Prozent, nachdem sie im Jahr 2022 einen Rekordanstieg von 30 Prozent verzeichnet hatten. Der Südosten und der Südwesten verzeichneten das schnellste durchschnittliche Mietwachstum im Laufe des Jahres, in mehreren Märkten wie Las Vegas und Zentralflorida um mehr als 10 Prozent. In den größten Küstenregionen verlangsamte sich das Wachstum, wobei es in Südkalifornien zu einer Umkehrung und in New York/New Jersey zu einem gedämpften Wachstum kam. Die starren Wiederbeschaffungskosten, die durch die immer noch hohen Baukosten und die gestiegenen Renditeforderungen begünstigt wurden, hielten die Marktmieten auf einem hohen Niveau, selbst an Standorten mit einem hohen Angebot an neuen Immobilien.

Wir erwarten einen kurzfristigen Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage (einen Kurzfrist-Zyklus), wobei die Leerstandsquote Mitte 2024 einen Höchststand von etwa 6 Prozent erreichen wird – ein gesundes Niveau im Vergleich zur Historie des Marktes –, bevor sie in der zweiten Hälfte des Jahres 2024 und darüber hinaus wieder sinkt, da die Fertigstellungen stark zurückgehen. Die erneute Knappheit auf dem Markt dürfte das Mietwachstum wieder beschleunigen.

Abbildung 5

TOP 10 WACHSTUMSMÄRKTE FÜR MIETEN, USA/KANADA

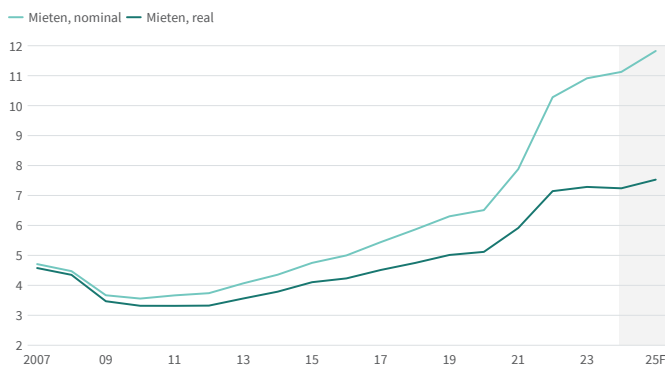
- | | |
|--------------------|---------------|
| 1. Washington D.C. | 6. Las Vegas |
| 2. Zentralflorida | 7. Baltimore |
| 3. Phoenix | 8. Houston |
| 4. Südflorida | 9. Atlanta |
| 5. Pennsylvania | 10. Nashville |

Quelle: Prologis Research.

Abbildung 6

EFFEKTIVER NETTOMARKTPREIS, USA/KANADA⁴

\$/Quadratfuß/Jahr



Quelle: IMF, Prologis Research, CBRE.

Europa

Im Jahr 2023 stiegen die Mieten um 7 Prozent. Die Entwicklung war je nach Standort unterschiedlich, wobei die Märkte in vier Gruppen unterteilt wurden:

- Märkte mit begrenztem Angebot und gesundem Wachstum, die von strukturellen Trends profitieren (z. B. Deutschland und die Niederlande).
- Märkte mit traditionell geringem Wachstum, die weiterhin in einem defensiven Tempo wachsen (z. B. Frankreich).
- Hochpreisige Märkte, in denen sich die Mieten auf hohem Niveau stabilisierten (z. B. London und Prag).
- Ausgewählte Märkte, in denen ein Anstieg der Fertigstellungen zu einem Zuwachs an Konzessionen führte (z. B. Polen).

Im kommenden Kurzfrist-Zyklus wird die Leerstand-squote in Europa wahrscheinlich einen niedrigeren Höchststand erreichen, da die Baustarts früher zurückgingen als in den USA und anderen globalen Märkten. Eine Verbesserung der Nachfragesituation könnte dazu führen, dass sich das Mietwachstum rasch wieder beschleunigt, da auf vielen Märkten sowohl auf dem Kontinent als auch im Vereinigten Königreich wieder Knappheit herrscht.

Abbildung 7

TOP 10 WACHSTUMSMÄRKTE FÜR MIETEN, EUROPA⁵

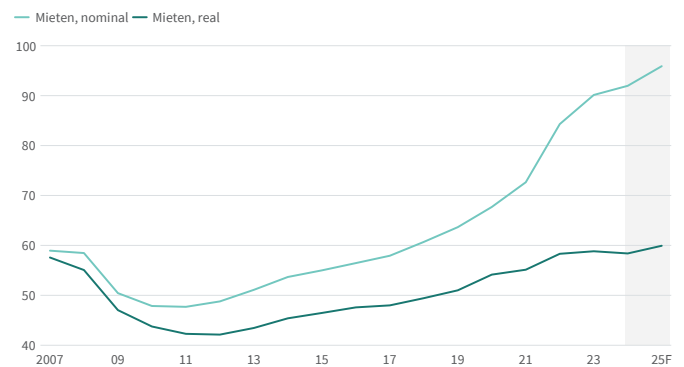
- | | |
|---------------------------|----------------|
| 1. München | 6. Berlin |
| 2. Süd-Niederlande | 7. Amsterdam |
| 3. Lyon | 8. Rotterdam |
| 4. Frankfurt-Rhein Neckar | 9. Barcelona |
| 5. Rhein-Ruhr | 10. Bratislava |

Quelle: IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.

Abbildung 8

EFFEKTIVER NETTOMARKTPREIS, EUROPA

€/qm/Jahr



Quelle: IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.

Asien

China

Die Marktmieten sanken 2023 um 2,1 Prozent bei einem neuen Rekordangebot und Leerstandsquoten von über 20 Prozent im ganzen Land. Der Durchschnitt wurde durch einen anhaltenden Abwärtstrend an einigen Standorten gebremst, der in einigen Teilmärkten in den Regionen Nord und Ost über -30 Prozent lag, wo die Konzessionen bis zu 20 Prozent des Mietwerts erreichten. Im Laufe der Zeit könnte die Rücknahme dieser Konzessionen zu starken Sprüngen bei den effektiven Nettomieten führen. Die Region Südchina blieb mit einem Mietwachstum von mehr als 3 Prozent stabil, da die Leerstandsquoten in den meisten Märkten im niedrigen bis mittleren einstelligen Bereich lagen.

Japan

Sowohl bei den Neubauten als auch bei der Nachfrage wurden im Jahr 2023 Rekorde erzielt. Da sich der Markt in einem gewissen Gleichgewicht befindet, verzeichneten die Marktmieten ein stetiges Wachstum von 1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Die Leerstandsquoten steigen in einigen Teilen Japans mit einem hohen Maß an Neuabschlüssen in peripheren Teilmärkten der großen Metropolen und regionalen Märkten wie Nagoya. Wir erwarten jedoch nur begrenzte Auswirkungen auf die Mieten, da es neue strukturelle Faktoren für regionale und sekundäre Standorte gibt, wie z. B. die Verlagerung der Produktion und Lkw-Stellplätze, wenn die Gesetzgebung zur Reduzierung der Arbeitszeit von Lkw-Fahrern im Jahr 2024 in Kraft tritt.

Lateinamerika

Mexiko

Angetrieben durch Nearshoring-Aktivitäten erreichte die Nachfrage ein Allzeithoch und stieg um 8 Prozent gegenüber dem vorherigen Rekord. Ein erhöhtes neues Angebot und friktionsbedingter Leerstand ließen die Leerstandsquote von 0,9 Prozent im vierten Quartal 2022 auf 1,4 Prozent ansteigen. Die anhaltende Knappheit, gepaart mit steigenden Baukosten und der begrenzten Verfügbarkeit von Grundstücken mit Stromnetzanschluss, führte zu einem Wettbewerb um verfügbare Flächen und einem Mietwachstum von 19 Prozent im Jahr 2023. Wir gehen davon aus, dass sich die Leerstandsquoten in nächster Zeit bei etwa 2 Prozent bewegen werden, was den Aufwärtsdruck auf die Mieten aufrechterhält.

Brasilien

Die Marktmieten für Flächen der Klasse AAA im Südosten des Landes stiegen um 11,3 Prozent. Die rekordverdächtige Nachfrage und ein starker Rückgang der Fertigstellungen führten zu einem Rückgang des Leerstands auf dem Gesamtmarkt um 320 Basispunkte auf 11,4 Prozent und damit auf den niedrigsten jemals verzeichneten Wert. Der Baubeginn im Jahr 2023 kam zum Stillstand (75 Prozent weniger als 2022), was auf die nahezu unerschwinglichen Fremdkapitalkosten zurückzuführen ist. Infolgedessen erwarten wir einen weiteren Rückgang der Leerstände, der den Wettbewerb um Flächen und das Mietwachstum im Jahr 2024 vorantreiben wird.

Fußnoten

1. Quelle: U.S.: CBRE, C&W, JLL, Colliers, CBRE-EA, Prologis Research. Europe: CBRE, C&W, JLL, Colliers, Fraunhofer, Gerald Eve Prologis Research.
2. Quelle: Prologis Research.
3. Quelle: IMF, Consensus Forecasts, CBRE Prologis Research.
4. Quelle: IMF, Prologis Research, CBRE.
5. Quelle: IMF, Prologis Research, CBRE, Gerald Eve, Fraunhofer & JLL.

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 Logistikkimmobilien- Branche mit dem Fokus auf schwer zugängliche, wachstumsstarke Märkte. Zum 31. Dezember 2023 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 115 Millionen Quadratmetern in 19 Ländern. Prologis vermietet moderne Distributionsanlagen an etwa 6.700 Kunden unterschiedlicher Branchen – insbesondere aus den Bereichen B2B und Handel / Online-Fulfillment.