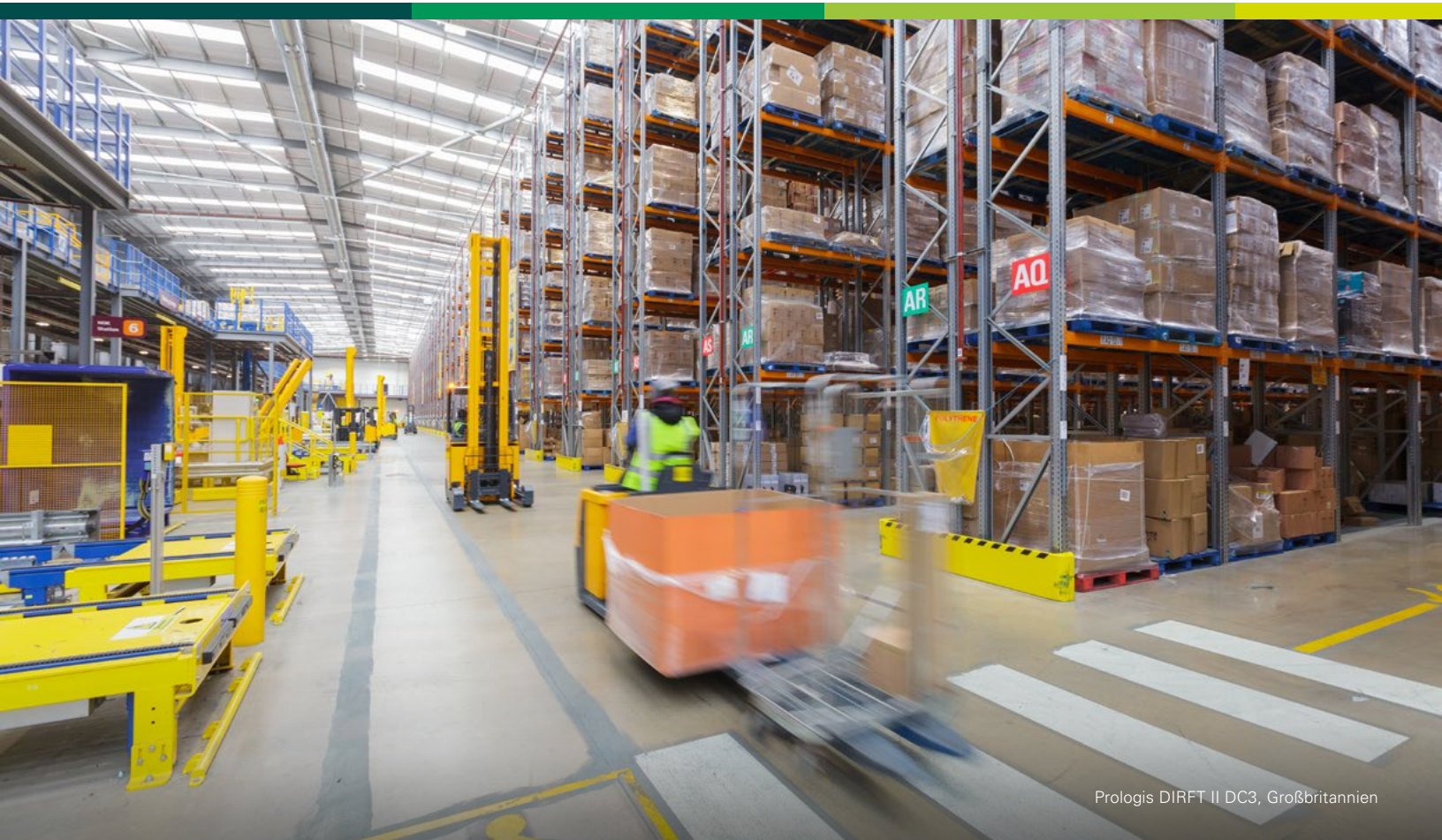


Logistikimmobilien und COVID-19: Dritter Teil



Prologis DIRFT II DC3, Großbritannien

Im dritten Teil unserer Serie über COVID-19 und dessen Auswirkungen auf Logistikimmobilien identifizieren wir Erkenntnisse aus unseren Aktivitäten in China und aus unseren eigenen weltweiten Daten.

In China nehmen die Aktivitäten in unserem Unternehmen und bei unseren Kunden wieder zu. Zudem gibt es Anzeichen für eine wirtschaftliche Erholung, da viele Menschen ihre Arbeit wieder aufnehmen. In den USA weist Prologis unternehmenseigener Industrial Business Indicator™ (IBI), der die Kundenaktivitäten in den USA analysiert, auf eine Verlangsamung hin – die jedoch nicht so stark ausfällt wie zu Zeiten der globalen Finanzkrise. In unseren früheren COVID-19-Updates ([12. März](#), [19. März](#)) haben wir potenzielle Faktoren identifiziert, die dazu beitragen könnten, den Abschwung bei Logistikimmobilien abzumildern. In dieser Woche hat unsere Umfrage gezeigt, dass sich die Auslastungsraten nach wie vor im mittleren Bereich der 84 Prozent bewegen. Damit liegen sie geringfügig unter den 85 bis 87 Prozent der vergangenen vier Jahre. Diese neue Erkenntnis deutet darauf hin, dass die Immobilien weiterhin nur begrenzte Kapazitäten haben, um sich an das Wachstum anzupassen, wo dies erforderlich ist.

Da China beginnt, sich von dem Ausbruch des Virus zu erholen, identifizieren unsere Untersuchungen vier entscheidende Entwicklungen, die in den kommenden Monaten sowohl für die USA als auch für Europa zutreffen könnten:

- 1. Betrieb wird fortgesetzt.** Während des gesamten Ausbruchs wurde der Logistikbetrieb weitergeführt – ausgenommen sind Fälle, in denen strenge staatliche Sperrmaßnahmen vorgeschrieben waren. Kunden von Prologis, die ihre Aktivitäten fortsetzen konnten, ergriffen eine Reihe von Maßnahmen, um die Sicherheit innerhalb ihrer Gebäude zu gewährleisten, und schafften bei Bedarf Abhilfe. Die Verzögerungen beim Bau von Logistikimmobilien waren größer und die Wiederaufnahme von Projekten hat länger gedauert.
- 2. Eine erneute Beschleunigung des E-Commerce.** Am widerstandsfähigsten waren die Aktivitäten von Kunden, deren Fokus auf dem Endverbrauch und der Distribution in Städten lag – insbesondere bei Kunden aus dem E-Commerce-Bereich. Insgesamt wurde die Belieferung ohne größere Unterbrechungen fortgesetzt, auch angesichts des Arbeitskräftemangels. Im Gegensatz dazu war die Automobilbranche weniger aktiv. Wie in den USA und Europa haben auch in China mehrere Online-Bereiche gut abgeschnitten, insbesondere Lebensmitteleinzelhändler und allgemeine Einzelhändler.
- 3. Unterzeichnete Mietverträge.** Trotz der Sperrungen und Reisebeschränkungen, die die Zahl der Immobilien-Besichtigungen während der schlimmsten Phase des Ausbruchs einschränkten, haben sich die Aktivitäten fortgesetzt (wenn auch in einem geringeren Tempo). Im Februar und März unterzeichnete Prologis in China mehr als ein halbes Dutzend neue und verlängerte Mietverträge – mit einer Fläche von etwa 600.000 Quadratfuß (56.000 Quadratmeter).
- 4. Wirtschaftliche Erholung.** Im Januar und Februar kam es zu einer deutlichen Korrektur. Es ist zwar noch früh, aber mit der Wiedereröffnung von Fabriken und der Normalisierung des Stadtlebens (wenn auch unter umsichtigen Sicherheitsvorkehrungen) zeichnet sich eine wirtschaftliche Erholung in China ab. Gleichzeitig bleibt der Markt gegenüber einer zweiten COVID-19-Welle aufmerksam. Zudem könnten die wirtschaftlichen Schwankungen die Nachfrage nach Logistikimmobilien in naher Zukunft noch immer dämpfen.

In der Logistikimmobilien-Branche in den USA und Europa wird es wahrscheinlich eine Abschwächung der Aktivitäten geben.

Ähnlich wie in China zeigen die Wirtschaftskennzahlen in den USA und Europa eine starke Verlangsamung der Aktivitäten. Vor allem in den USA erreichten die Erstanträge auf Arbeitslosenunterstützung den höchsten Stand aller Zeiten, und die PMIs (Einkaufsmanagerindizes) für Dienstleistungen in den USA und Europa sind auf ein Allzeittief gefallen. Unser IBI ging im März ebenfalls zurück und fiel von 60,0 auf 41,7. Die aktuellen Niveaus liegen über den Tiefstständen der globalen Finanzkrise. Im November 2008 fiel der Index auf 31,1. Eine solche Schwankung signalisiert eine Rezession, und die Logistknachfrage könnte in der zweiten Jahreshälfte 2020 – wenn nicht schon früher – pausieren oder sich umkehren. Dies würde ein Risiko für die Leerstandsdaten und das Mietpreiswachstum auf dem Markt darstellen. Ein weiterer Unterschied zur globalen Finanzkrise besteht darin, dass die Leerstände in diesem Zyklus, der in eine Phase der Unsicherheit eintritt, extrem niedrig sind. Heute liegt der Leerstand in den USA bei 4,6 Prozent und in Europa bei unter 4 Prozent – deutlich unter den mittleren 7 Prozent, die 2007/2008 vorherrschten.

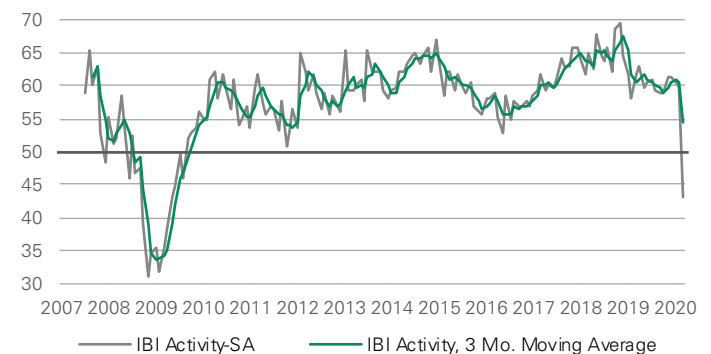
Informationen zum Industrial Business Indicator™

Diese unternehmenseigene monatliche Umfrage unter unseren US-amerikanischen Kunden führen wir bereits seit 2007 durch. Wir erfassen die Aktivitätsniveaus unserer Kunden und schätzen auf Basis dieser Daten die Auslastung der Branche (von 100 Prozent). Der Aktivitätsindex ist unsere zentrale Kennziffer. Er wird als Diffusionsindex mit einem Orientierungswert von 50 angesetzt. Hierzu addieren wir den Prozentsatz der Kunden, die eine erhöhte Aktivität verzeichnen und subtrahieren den Prozentsatz der Kunden, die eine geringere Aktivität verzeichnen.

Abbildung 1

IBI ACTIVITY INDEX

Index, 50 = neutral, seasonally adjusted



Source: Prologis Research

Diesen Monat konzentriert sich unsere Analyse auf die Auswirkungen von COVID-19 auf Betriebsabläufe. Die Daten zeigen, dass eine kleine Minderheit (22 Prozent) über einen starken Rückgang des Aktivitätsniveaus berichtet, weil (a) es keine Produkte zum Ausliefern gibt oder (b) Betriebe aus Sicherheitsgründen geschlossen wurden – beides voraussichtlich nur vorübergehend.

Gleichzeitig meldet eine große Minderheit (38 Prozent) entweder keine Veränderungen oder eine erhöhte Aktivität. Die übrigen Befragten berichten von einem leichten Rückgang und treffen entsprechende Vorkehrungen.

Wie wir bereits in unserem Update vergangene Woche festgestellt haben, könnten die neuen strukturellen Wachstumstreiber, nämlich höhere Lagerbestände und die erneute Beschleunigung des E-Commerce, zusammen mit vier weiteren Faktoren Negativfolgen für die Logistikbranche abmildern:

1. eine starke Dynamik und extrem niedrige Leerstände in der Branche;
2. vielfältige Nachfrage und Wachstum in bestimmten Bereichen aufgrund von COVID-19, darunter E-Commerce, der Lebensmittelbereich und Wohnungsrenovierungen, trotz eines gleichzeitigen Rückgangs in anderen Branchen, wie zum Beispiel dem Automobilbereich;
3. Wiederaufstockung der Lagerbestände aus China;
4. eine langsame Entwicklung beginnt.

Diese Woche deuten unsere Daten darauf hin, dass die Produktionsanlagen weiterhin mit geringeren Kapazitäten arbeiten, um Wachstum flexibel dort zu ermöglichen, wo es nötig ist. Die Auslastungsrate liegt weiterhin bei noch immer erhöhten 84,5 Prozent. Wir gehen davon aus, dass die kurzfristige Entwicklung von einer schwächeren Wirtschaftsaktivität geprägt ist und rechnen mit begrenzter Kapitalverfügbarkeit, besonders bei kleinen und mittelgroßen Unternehmen. In diesen Fällen stehen staatliche Fördermittel zur Verfügung. Sowohl bei der Nachfrage nach Logistikimmobilien als auch bei Vermietungen und dem Mietpreiswachstum ist Gegenwind spürbar.

Langfristig ist die Logistikbranche gut aufgestellt. Die Entwicklung aller Immobilientypen wird sich daran orientieren, wie die Kunden/Nutzer auf die aktuelle Situation reagieren – zum Beispiel, ob sich

Büronutzer für Home-Office oder Coworking entscheiden. Im Logistikimmobilienbereich tragen die aktuellen Entwicklungen weiter dazu bei, dass mittel- und langfristig neue strukturelle Treiber entstehen, nämlich (i) höhere Lagerbestände zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs und (ii) die erneute Beschleunigung des E-Commerce, die auf das Wachstum neuer Verbrauchergruppen (Senioren) und Produktkategorien (Lebensmittel) zurückzuführen ist.

Schlussbemerkungen

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.