

Logistikimmobilien: Die Kräfte, die das Angebot bestimmen



Prologis Park Nieuwegein, Nieuwegein, Niederlande

In unserem letzten Research Report haben wir uns mit den strukturellen Trends beschäftigt, die die Nachfrage nach hochwertigen Logistikflächen bestimmen. Angesichts der Tatsache, dass die Nachfrage in absehbarer Zukunft stark bleiben wird, beleuchten wir nun die Auswirkungen auf das neue Angebot.

Der Wandel in der Entwicklung von Logistikimmobilien ist einem stringenten Entwicklungsverlauf gefolgt. Ein klarer Einblick in die strukturellen Kräfte, die die Angebotstrends prägen, ermöglicht es den Kunden, besser mit einem knappen Angebot umzugehen und sich auf Verschiebungen auf der Nachfrageseite vorzubereiten.

Wir erwarten, dass die Fertigstellungen von Logistikimmobilien an den meisten Standorten im nächsten Jahrzehnt hinter der Nachfrage zurückbleiben werden. Zu den Veränderungen, die sich weiterhin auf das neue Angebot auswirken werden, gehören:

- **Signifikante Hindernisse für neue Angebote führen dazu, dass diese weiter von bestehenden Immobilien entfernt liegen.**

Zu diesen Hindernissen zählen:

- **Geographie** – Grundstücke passend für zukunftssichere Immobilien sind knapp, insbesondere in den größten Verbrauchszentren.
 - **Wirtschaftlichkeit** – die Wiederbeschaffungskosten tendieren weiter nach oben, da die Urbanisierung den Wettbewerb unter den Immobilienanbietern antreibt.
 - **Politik** – der Genehmigungsprozess ist schwieriger, teurer und zeitaufwändiger denn je, was die Kosten erhöht und das potenzielle Angebot verringert.
- **Die Anforderungen an Gebäude steigen.** Die heutigen Gebäude können die betriebliche Effizienz durch Lage, Funktionalität und Nachhaltigkeit steigern. Während der Standort von entscheidender Bedeutung ist, können die neuesten arbeits- und technologiefreundlichen Funktionen die Produktivität unterstützen, aber auch die Baukosten erhöhen. Neue Beschränkungen und Vorschriften erhöhen das Risiko für die Entwicklung an einigen Standorten. Gebäude mit Nachhaltigkeits-Features können Nutzern und Eigentümern dabei helfen, sich an die veränderten Vorschriften anzupassen. Gleichzeitig reduziert die Überalterung das Angebot an wettbewerbsfähigen Objekten und treibt den Bedarf an Entwicklungen von Neubauten in die Höhe.
 - **Die Differenzierung zwischen den Immobilien nimmt zu.** Zusammengefasst haben diese Trends die Preissensibilität der Nutzer für Gebäude mit guter Lage oder modernem Design verringert, was zu höheren Mieten führt. Veränderungen auf der Nachfrageseite dürften diesen Trend noch verstärken:
 - Der wachsende Bedarf an E-Fulfillment und schnellem Nachschub erhöht die Nachfrage in der Nähe von Stadtzentren, wo Logistikimmobilien zunehmend knapp sind.
 - Die Entwicklung zukunftssicherer Gebäude begrenzt das neue Angebot, da die Baukosten steigen und die Veralterung die Nachfrage nach Klasse-A-Flächen erhöht.

Die Hindernisse für die Versorgung sind erheblich und steigen

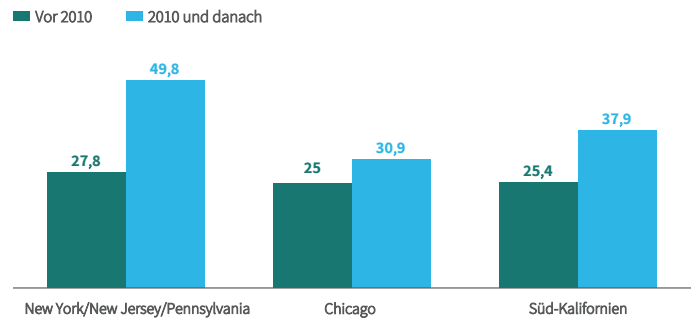
Das Angebot an gut gelegenen Industrieflächen nimmt ab.

In den meisten dicht besiedelten Gebieten schrumpft das Angebot an Industrieflächen aufgrund von Umwandlungen in andere Nutzungen. Zwischen 2013 und 2020 wurden beispielsweise in San Francisco 362 Genehmigungsanträge für die Umwandlung von Logistik in eine andere Nutzung gestellt, gegenüber 57 Anträgen für die Umwandlung von einer anderen Nutzung in Logistik.¹ Die Gebäude sind größer geworden und benötigen mehr Außenfläche pro Gebäude-Quadratmeter, da

Abbildung 1

ENTFERNUNG VON DER INNENSTADT, USA

In Meilen, durchschnittliche Entfernung von der Innenstadt



Anmerkung: New York/New Jersey/Pennsylvania umfasst nur den Teilmarkt Lehigh Valley.
Quelle: CBRE-EA, Prologis Research

sich die primäre Funktion eines Lagers von der Produktlagerung zum Durchfluss verändert hat. Das macht es noch schwieriger, ein geeignetes Grundstück zu finden. In den USA sind Gebäude, die im Jahr 2000 oder später gebaut wurden, im Durchschnitt 55 Prozent größer und benötigen 66 Prozent mehr Land als solche, die in den 1980er und 1990er Jahren gebaut wurden.² Erschwerend kommt hinzu, dass Logistikstandorte Zugang zu einer bedarfsgerechten Infrastruktur benötigen.

Neue Angebote sind weiter als je zuvor von Verbrauchszentren und bestehenden Gebäuden entfernt.

Mangelnde Landverfügbarkeit, behördliche Beschränkungen und die Ausdehnung der Bevölkerung aus den Stadtzentren heraus haben neue Logistikstandorte immer weiter von den bestehenden Standorten entfernt. Die entlegenen Teilmärkte der großen Märkte werden derzeit getestet, da in den etablierten Teilmärkten kein Land für Logistikflächen zur Verfügung steht und/oder Arbeitskräftemangel herrscht. Im Großraum New York City zum Beispiel waren Logistikimmobilien, die vor 2010 gebaut wurden, im Durchschnitt 45 Kilometer von Manhattan entfernt, nach 2010 sind sie nun 80 Kilometer entfernt. Chicago und Südkalifornien weisen ähnliche Trends auf und sind von durchschnittlich 40 Kilometer auf 50 bzw. 61 Kilometer gestiegen.³

Diese Entfernung kann eine Herausforderung für Immobiliennutzer darstellen, die die Erwartungen der Kunden an eine schnelle Lieferung erfüllen wollen. Auch die Transportkosten spielen eine Rolle; der Transport macht etwa 50 Prozent der Kosten in der Lieferkette aus, während es bei Logistikimmobilien nur 5 Prozent sind.⁴ Die zunehmende Entfernung der Logistikflächen von den Stadtzentren isoliert bestehende Immobilien von neuen Angeboten und kann zu einem bedeutenden Kostenaufschlag bei Standorten führen, insbesondere wenn der Bedarf an Last Touch®-Lieferungen steigt. Dies ist ein deutlicher Unterschied zwischen Logistikimmobilien und anderen Immobilientypen wie Büro- und Mehrfamilienhäusern in der Innenstadt; dort stehen neue Angebote oft in direkter Konkurrenz zu bestehenden Angeboten.

Umnutzungen (z. B. von Einzelhandels- in Logistikimmobilien) werden das neue Angebot nicht wesentlich erhöhen.

Während einige Eigentümer von Einzelhandelsimmobilien die Umwandlung in Logistikimmobilien prüfen, erwartet Prologis Research, dass erfolgreiche Umwandlungen aus den folgenden Gründen begrenzt sein werden:

- Wirtschaftlichkeit, einschließlich höherer und besserer Nutzungsmöglichkeiten wie z. B. Wohnungen; sowie hohe Kosten im Vergleich zu lokal wettbewerbsfähigen alternativen Logistik-Teilmärkten.
- Politische Gründe, einschließlich restriktiver Bebauungspläne und Genehmigungen, Widerstände in den Gemeinden und Bedenken hinsichtlich der Herabstufung von Flächen, einschließlich eines vermeintlichen Verlusts von Umsatzsteuereinnahmen.
- Materiell, einschließlich der schlechten Rekonfigurierbarkeit bestehender Strukturen, ineffizienter Grundstückszuschnitte/Geometrie und zu kleiner Grundstücke für Logistikt Nutzungen.
- Rechtliche Aspekte, z.B. gegenseitige Dienstbarkeitsvereinbarungen (REAs), Einschränkungen bei der Mitbenutzung und Verhandlungen zwischen mehreren Parteien, die eine Umnutzung für Logistiktzwecke verhindern oder verzögern.

Prologis Research schätzt, dass in den nächsten zehn Jahren in den USA insgesamt 4,6 Millionen bis 9,3 Millionen Quadratmeter an Einzelhandelsflächen in Logistikflächen umgewandelt werden, was weniger als 3 Prozent eines typischen Jahres für neue Logistikangebote ausmacht.⁵ Weitere Details finden Sie in [unserer früheren Studie](#).

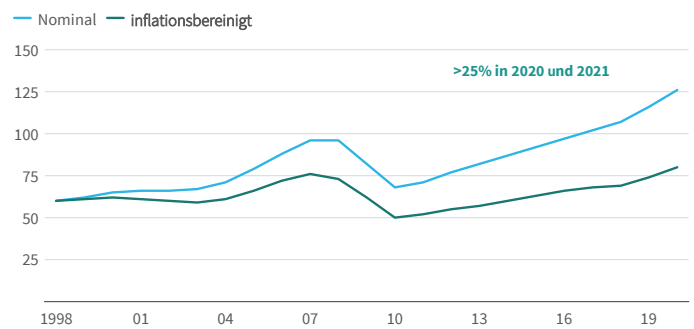
Steigende Grundstücks- und Baukosten stellen wirtschaftliche Hürden für die Entwicklung von Logistikimmobilien dar.

Die Wiederbeschaffungskosten haben in den letzten zehn Jahren die Inflation übertroffen, angetrieben durch das Wachstum der Grundstückspreise sowie steigende Kosten für Materialien und Arbeitskräfte. Der Anstieg der Grundstückskosten ist in den Küstenmärkten und in den inneren Teilmärkten dicht besiedelter Großstädte, die hohe Hürden für neue Angebote aufweisen, besonders stark. In Toronto haben sich die Grundstückskosten in den letzten zehn Jahren verdreifacht, mit einer Preiseskalation von 140 Prozent in den letzten fünf Jahren, verglichen mit 35 Prozent auf nationaler Ebene.⁶ Im gleichen Zeitraum stiegen die Grundstückspreise im Teilmarkt Port/Meadowlands in New Jersey, der sich auf der anderen Seite des Hudson River gegenüber von New York City befindet, um 475 Prozent.⁷

Die Materialkosten sind stetig, wenn auch langsamer, gestiegen; dies hat sich jedoch aufgrund von Engpässen in der Lieferkette nach der Pandemie und der steigenden Nachfrage geändert. Das hat wiederum zu einer schnellen Preissteigerung geführt. Die Stahlpreise in den Vereinigten Staaten haben sich im letzten Jahr verdreifacht und in Europa, China und Brasilien verdoppelt.⁸ Darüber hinaus sind die Löhne gestiegen und auf einem hohen Niveau geblieben, was zum Teil auf den Mangel an Bauarbeitern zurückzuführen ist, der seit mehreren Jahren anhält. Die Preise der Generalunternehmer sind parallel zur Nachfrage gestiegen. Die Zeit zwischen dem ersten Spatenstich und der Fertigstellung hat sich in den letzten zehn Jahren um zwei bis drei Monate bzw. 20 Prozent verlängert, was die Kosten in die Höhe treibt.⁹ Prologis Research schätzt den Anstieg der Wiederbeschaffungskosten in den letzten fünf Jahren auf fast 60 Prozent, davon allein 15 Prozent im Jahr 2021.¹⁰

Abbildung 2

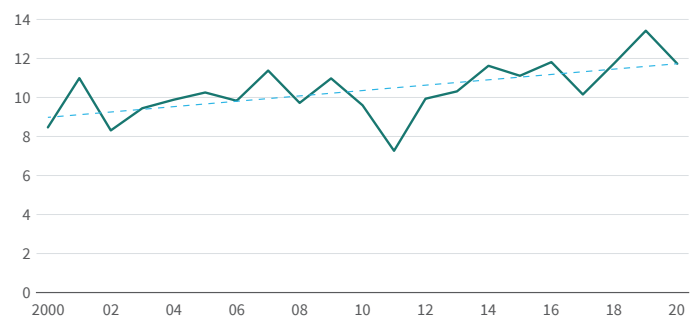
WIEDERBESCHAFFUNGSKOSTEN, USA
\$/Quadratfuß



Anmerkung: Inflationsbereinigt in Dollar 1998.
Quelle: Schätzungen von Prologis Research basierend auf Turner Construction, Engineering News Record, Prologis Research

Abbildung 3

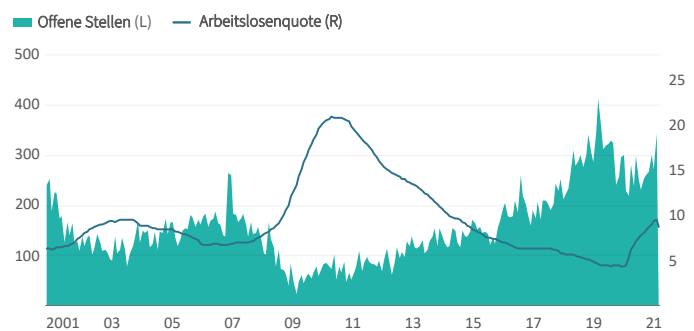
BAUZEIT, USA
Monate



Hinweis: Zeit zwischen erstem Spatenstich und Übergabe.
Quelle: Prologis Research

Abbildung 4

BESCHÄFTIGUNG IN DER BAUINDUSTRIE, USA
Tausend, saisonal bereinigt



Hinweis: Die Arbeitslosenquote bezieht sich auf private Lohn- und Gehaltsempfänger, gleitender 12-Monats-Durchschnitt
Quelle: BLS, FRED, Prologis Research.

Das gesetzliche Umfeld ist schwieriger zu handhaben.

Die gesetzlichen Hürden für neue Logistikentwicklungen nehmen weltweit zu und verlängern die Entwicklungszeiten. So sind beispielsweise die Genehmigungen für Logistikansiedlungen in den Niederlanden in neun Jahren um mehr als 30 Prozent zurückgegangen.¹¹ Gleichzeitig hat die Pandemie die entscheidende Rolle der Logistik für das Funktionieren der Gesellschaft hervorgehoben. Hinzu kommt, dass fehlende kommunale Ressourcen und gestiegene Umweltauflagen die Vorlaufzeiten zusätzlich verlängern. In der Europäischen Union sind die Entwicklungszeiten für Projekte, die eine Umwidmung benötigen, ungefähr doppelt so lang wie die für Projekte, die bereits in einem Industriegebiet angesiedelt sind¹² – die Tendenz ist in den wichtigsten Märkten der USA ähnlich.

Die Anforderungen an Gebäude und die Kosten steigen

Standortauswahl

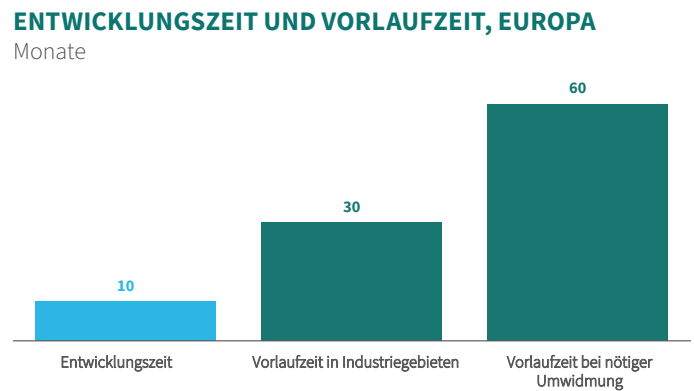
Die Bedeutung der Standortauswahl verlangsamt die funktionale Überalterung in der Nähe der Endverbraucher.

Angetrieben durch den wachsenden E-Commerce ist die Anforderung, den Endverbrauchern möglichst nah zu sein, geschäftskritisch geworden und dürfte sich in Zukunft weiter verstärken. Da die Lieferzeiten immer kürzer werden, müssen Unternehmen die Verbraucher über kürzere Entfernungen erreichen, was den Ausbau von Netzwerken selbst innerhalb eines einzigen Ballungsgebietes erforderlich macht und damit neue Standorte schafft. Für Last Touch®-Unternehmen ist die Funktionalität von Gebäuden gegenüber dem Standort zweitrangig, und auch weniger moderne Gebäude können sehr gefragt sein. Diese Verschiebung hat den Wert auch weniger funktionaler Logistikanlagen in Gebieten in der Nähe der Endverbraucher erhöht.

Ein Mangel an Logistikfachkräften kann die Entwicklung in Gebieten mit hoher Landverfügbarkeit einschränken.

Für Logistiktutzer verschärft sich der Arbeitskräftemangel aus drei Gründen. Erstens wächst das E-Fulfillment, das etwa das Dreifache an Arbeitskräften eines traditionellen Lagerbetriebs benötigt, mit einer Fluktuationsrate, die etwa das Vierfache anderer Nutzungsarten beträgt.¹³ Zweitens erfordern komplexe Lagerfunktionen und -technologien mehr qualifizierte Arbeitskräfte, z. B. Ingenieure für automatisierte Lagerlösungen. Schließlich sind in dicht besiedelten Teilmärkten, die ein großes und qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial bieten, in der Regel nur wenige Grundstücke für die Logistiktutzung verfügbar. Da in weniger dicht besiedelten Gebieten mehr Grundstücke zur Verfügung stehen, kann die Anhäufung von Logistikimmobilien das Angebot an Arbeitskräften erschöpfen und die Realisierbarkeit von weiteren neuen Angeboten einschränken.

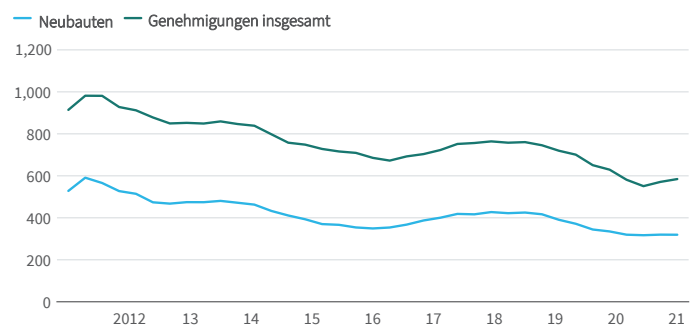
Abbildung 5



Hinweis: erhoben aus lokalen Angaben in repräsentativen Hauptmärkten aller europäischen Länder, in denen Prologis aktiv ist.
Quelle: Prologis Research

Abbildung 6

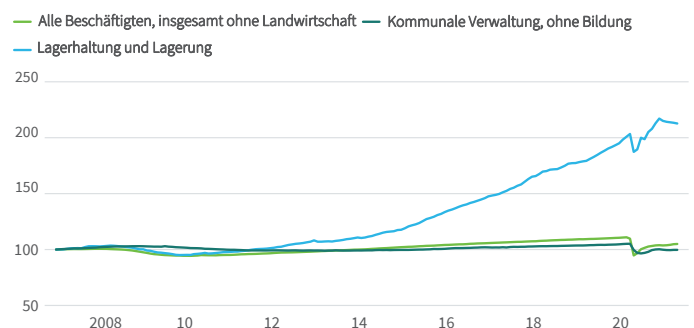
BAUGENEHMIGUNGEN FÜR LOGISTIKIMMOBILIEN IN DEN NIEDERLANDEN
Anzahl



Quelle: Niederländisches Amt für Statistik

Abbildung 7

BESCHÄFTIGUNGSTRENDS, AUSGEWÄHLTE BRANCHEN IN DEN USA
Indexiert 100=2007, saisonbereinigt



Source: BLS, FRED.

Funktionalität

Gebäude müssen mitarbeiterfreundlich sein.

Aufgrund zunehmender Value-Added-Services in Logistikimmobilien sind Arbeitskräfte ein wertvolles, aber knappes Asset geworden. Ein gesundes und nachhaltiges Arbeitsumfeld kann Arbeitgebern einen Vorteil bei der Rekrutierung und Bindung von Fachkräften verschaffen. Durch die Pandemie beschleunigt, werden Verbesserungsmaßnahmen an Gebäuden, die sich auf das Wohlbefinden der Mitarbeiter konzentrieren, wie z. B. der WELL-Standard, immer beliebter. Diese Zertifizierung vereint höchste Anforderungen in Bereichen wie Luftqualität in Innenräumen, Wasserqualität, natürliches Licht und Wärmekomfort sowie Ernährung, Angebote für körperliche Aktivitäten und psychische Gesundheit. Die daraus resultierenden Annehmlichkeiten können die betriebliche Produktivität und die Kostenkontrolle für Kunden verbessern und sind ein Alleinstellungsmerkmal im Wettbewerb.

Das Gebäudedesign muss neue Technologien berücksichtigen.

Es ist wichtig, Gebäude unter Berücksichtigung modernster Technologien zu entwickeln. Wie in unserem [Report zur Automatisierung](#) erläutert, ermöglicht dies Logistiktutzern, ihre Immobilien zu optimieren und schafft neue und produktivere Standorte in der Nähe des Endverbrauchers. Die meisten modernen Gebäude erfüllen die Anforderungen für eine flexible Automatisierung, können aber durch bestimmte Features noch automatisierungsfreundlicher gemacht werden. Erhöhte Stromkapazitäten, zusätzlicher Platz zum Aufladen mobiler Technologien, Zugang zu Highspeed-Daten, die Qualität des Bodenbelags, eine stabile Überdachung und eine größere lichte Höhe können zusammengekommen Technologien beherbergen, die den Personaleinsatz erweitern, die Betriebstransparenz erhöhen und das Risikomanagement verbessern. Diese Investitionen fördern eine größere Wertschöpfung innerhalb der vier Wände des Gebäudes. Darüber hinaus können Gebäude, die leichter automatisiert werden können, dort zu besseren Standorten werden, wo Arbeitskosten und -verfügbarkeit bisher eine Herausforderung darstellten, wie z. B. in städtischen Zentren für Last Touch®-Lieferungen.

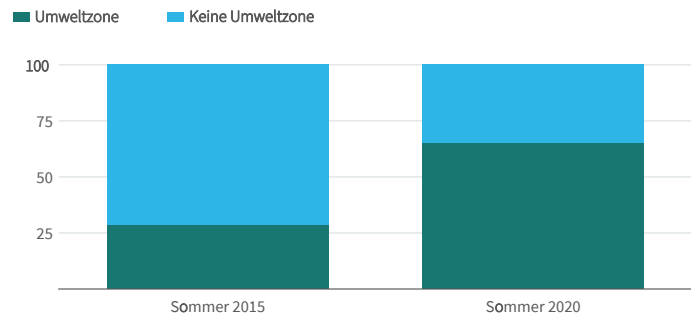
ESG-Features schaffen nachweislich Mehrwert.

Ein gleichzeitiger Anstieg der Bedeutung von Nachhaltigkeit für Verbraucher, Kunden und Investoren erhöht die Anforderung, nachhaltige Vorgehensweisen in die Lieferketten einzubinden. Die Fähigkeit, Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, ist ein neues Unterscheidungsmerkmal für Logistikimmobilien. Zu den Features können der Zugang zu Solar- und anderen erneuerbaren Energiequellen, energieeffiziente Beleuchtung, -Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Nachhaltigkeitszertifizierungen gehören.

Abbildung 8

UMWELTVERKEHRZONEN IN AUSGEWÄHLTEN EUROPÄISCHEN MÄRKTEN

% Zufahrt zum Stadtzentrum nur für schadstoffarme Fahrzeuge



Hinweis: Beinhaltet alle PELF-Märkte.

Quelle: Europäische Kommission, Urban Access Regulations, Prologis Research.

Die Unterschiede zwischen den Immobilien werden immer größer.

Diese Unterschiede treten auf zwei der gleichen Ebenen auf wie die zunehmende Überalterung: [standortbezogen und funktional](#). Für E-Fulfillment- und Schnelligerungen (Rapid Replenishment Operations) ist der Standort ausschlaggebend. Immobilien, die sich in der Nähe des Endverbrauchers befinden, sind tendenziell älter und weniger funktional, bieten aber zunehmend Vorteile bei der Umsatzgenerierung, da die Erwartungen an den Service steigen. Gleichzeitig steigt der Bedarf an Neubauten aufgrund von Überalterung. Für Unternehmen mit hohem Durchsatz (High-Through-Put Distribution™) können die Features von Logistikimmobilien die Produktivität verbessern und die Kosten reduzieren. Die rasante Entwicklung des Verbraucherverhaltens, des Arbeitskräftebedarfs und der Technologie sind stärker als je zuvor und haben die Vorteile der Bereitstellung von Immobilien erhöht, die für die Lieferketten der Zukunft am besten geeignet sind. Zudem hat die geringe Verfügbarkeit die Nutzung und die Mieten in einer Vielzahl von Logistikimmobilien gesteigert.

Die Verfügbarkeit wird an vielen Standorten wahrscheinlich weiterhin knapp bleiben, da bestehende, gut gelegene Immobilien von neuen Angeboten isoliert werden, die Angebotsbarrieren weiter steigen und zukunftssichere Immobilien Premium-Mietpreise erzielen müssen, um die steigenden Wiederbeschaffungskosten zu kompensieren. Während der steigende Wert gut gelegener und gut geplanter Gebäude kreativere Immobilienlösungen rechtfertigen wird, wie z. B. mehrstöckige Immobilien in neuen Märkten oder Umnutzungen von anderen Gebäudetypen, werden die strukturellen Veränderungen in der Logistikimmobilienbranche wahrscheinlich weiterhin die Zahl der neuen Angebote begrenzen, die den zukünftigen Anforderungen der Nutzer an die Lieferkette gerecht werden.

Endnotes

1. San Francisco Department of Building Inspection via OpenDataSF, abgerufen am 3. Juni 2021
2. Prologis Research.
3. CBRE-EA, Prologis Research.
4. A.T. Kearney, Prologis Research.
5. Prologis Research.
6. CBRE, Prologis Research.

7. Cushman & Wakefield, Prologis Research.
8. <https://www.spglobal.com/platts/en/market-insights/blogs/metals/042721-global-steel-price-rally-iron-ore-iodex-all-time-high-china-stimulus>.
9. Prologis Research.
10. Prologis Research.
11. Niederländisches Amt für Statistik.
12. Europäische Kommission, Stadt Zugangsverordnung, Prologis Research.
13. Prologis Research, öffentliche Unternehmensberichte.

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. März 2021 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 92 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.