

GLOBAL RENT INDEX | Februar 2021

# Prologis Logistics Rent Index 2020: Bewährte Widerstandsfähigkeit



Prologis International Park of Commerce, Tracy, California

## 2,9%

 globales  
Mietwachstum

## 3,2%

 Prozent in den  
USA/Kanada

## 0,3%<sup>1</sup>

 Prozent in  
Europa

### GRÖSSTES WACHSTUM, USA/KANADA

1. Baltimore-Washington D.C.
2. Central Valley
3. Toronto
4. Reno
5. Nashville

### GRÖSSTES WACHSTUM, EUROPA

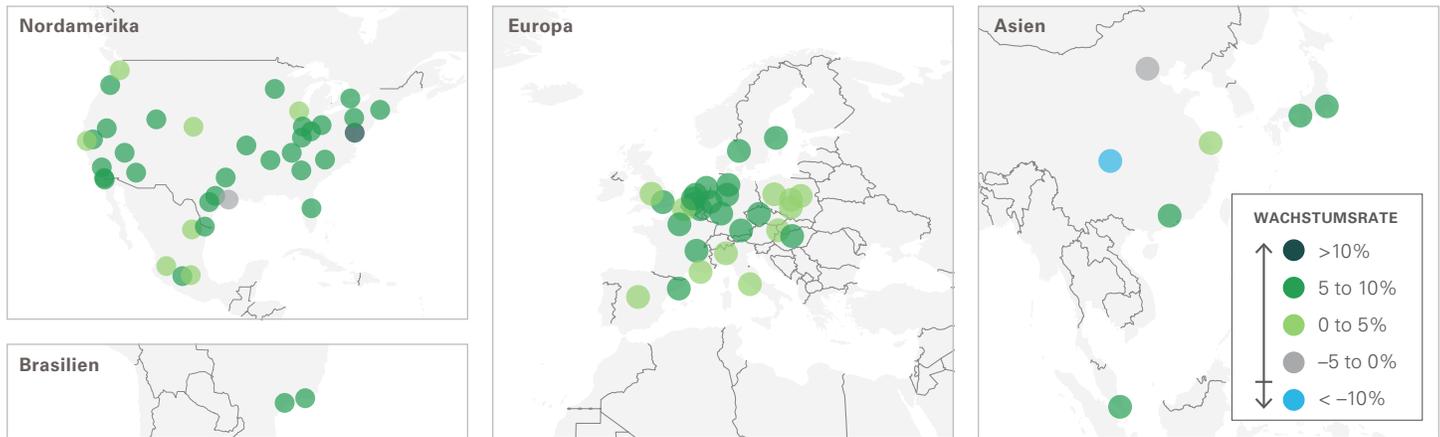
1. Greater London
2. Hamburg
3. Frankfurt-Rhein-Neckar
4. Hannover
5. München

Der 2015 eingeführte Prologis Logistics Rent Index untersucht die Trends des effektiven Nettomietmietenwachstums<sup>2</sup> in den wichtigsten Logistikimmobilienmärkten in Nordamerika, Europa, Asien und Lateinamerika<sup>3</sup>. Unsere unternehmenseigene Methodik konzentriert sich auf die Einnahme von Mieten für Logistikanlagen, abzüglich der Konzessionen. Um den Index zu erstellen, kombiniert Prologis Research die lokalen Erkenntnisse des Unternehmens über die Preisdynamik des Marktes mit Daten aus dem globalen Portfolio. Die Mietpreise auf regionaler und globaler Ebene sind gewichtete Durchschnittswerte, die auf Schätzungen des Marktumsatzes basieren.

Abb. 1:

**MIETWACHSTUM IN 2020 NACH MARKT, DIE TOP 75 LOGISTIK-CLUSTER**

%



Hinweis: gewichtet nach Nettomarktmiete

**Was gibt es für Neuigkeiten?**

- Trotz einer pandemiebedingten Verlangsamung zur Jahresmitte verbesserte sich das globale Mietwachstum bis zum Jahresende 2020 und endete mit einem Anstieg von 2,9 % für das Gesamtjahr.
- In Nordamerika führte die überdurchschnittliche Nachfrage zu einem gesunden Mietwachstum.
- In Europa kam es zu einer Erholung, da der Markt ebenfalls von wachsenden säkularen Trends und einem begrenzten Angebot profitierte.

**Warum ist das wichtig?**

- Die über den Erwartungen liegende Nachfrage verdeutlicht die Zunahme der strukturellen Nachfragetreiber. Dazu gehören die Beschleunigung des E-Commerce, die Neubewertung von Lagerbeständen und die Forderung nach schneller Markteinführung. Infolgedessen blieben die historischen Leerstände in vielen Märkten niedrig.
- Die Bereitschaft, in den Ausbau von Logistiknetzwerken zu investieren, hat zugenommen – die Nutzer sehen E-Commerce und die Schnelligkeit der Markteinführung als Wettbewerbsvorteile für die Umsatzgenerierung an. Gleichzeitig bleiben zusätzliche Kosten für Logistikimmobilien ein kleiner Teil der gesamten Supply-Chain-Kosten, von denen Mieten etwa 5 Prozent ausmachen.
- Die Wiederbeschaffungskosten unterstützen das künftige Wachstum, da die Grundstückspreise in vielen Märkten weiter gestiegen sind.

**Wie geht es weiter?**

- Prologis Research erwartet eine Fortsetzung des Wachstumskurses in allen Märkten weltweit, in denen das Unternehmen aktiv ist.
- Strukturelle Nachfragetrends und zunehmende Angebots-

barrieren – wie beispielsweise längere Genehmigungsverfahren und steigende Wiederbeschaffungskosten – deuten trotz anhaltender wirtschaftlicher Unsicherheit auf eine weiterführende Widerstandsfähigkeit hin.

- Es wird erwartet, dass die Expansion in Infill-Standorten am stärksten ausgeprägt sein wird, wobei die Ausweitung des E-Fulfillments dazu führen sollte, dass Logistiknutzer um die besten Standorte konkurrieren.
- Die überdurchschnittlich gute Entwicklung der regionalen Distributionsmärkte, die 2020 von der Big-Box-Nachfrage profitiert haben, könnte sich 2021 und darüber hinaus normalisieren. Das liegt daran, dass neue Waren zunehmend auch in Teilmärkte mit niedrigen Barrieren geliefert werden.

**Globaler Überblick**

**Die wichtigsten Erkenntnisse des Rent Index 2020:**

- **Die Unsicherheit durch die Pandemie führte im zweiten Quartal 2020 zu einem negativen Wachstum in den meisten globalen Märkten.** Ausnahmen waren Japan und Brasilien, die das ganze Jahr über ein stabiles oder positives Wachstum verzeichneten.
- **Nordamerika und Brasilien führten das Wachstum 2020 an.** Die strukturelle Nachfrage unterstützte die positive Preisentwicklung in diesen Märkten schnell, da die Wiederbeschaffungskosten weiter anstiegen.

Abb. 2:

**TOP-PERFORMER IN 2020, WELTWEIT**

- |                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimore-Washington D.C. | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley            | 7. Pennsylvania             |
| 3. Toronto                   | 8. Rio de Janeiro           |
| 4. Reno                      | 9. Atlanta                  |
| 5. Nashville                 | 10. Columbus                |

- **Die stärksten Einbrüche gab es in Märkten mit hohem Angebot.** Zu diesen Märkten, von denen es relativ wenige gibt, gehören Houston, Polen und Westchina.
- **Die meisten Märkte erholten sich schnell.** Zugeständnisse, die ursprünglich zur Sicherung der Vermietungen gemacht wurden, wurden schnell wieder rückgängig gemacht, da die Leerstände niedrig blieben und die Nachfrage stabil blieb.
- **Das Wachstum im Jahr 2020 fand in der zweiten Jahreshälfte statt.** Die Stärke der logistischen Fundamente wurde im Jahr 2020 auf die Probe gestellt und unterstrich die strukturellen Trends, die durch die Pandemie beschleunigt wurden.

#### Ausblick auf 2021:

- **Strukturelle Trends werden die Nachfrage nach erstklassigen Logistikimmobilien antreiben.** Die Zukunft der Lieferketten ist größer, schneller, widerstandsfähiger und näher am Endverbraucher. Moderne Flächen werden auch benötigt, um [technologische Fortschritte](#) einzubeziehen, die die Effizienz verbessern und Pain Points der Kunden zu überwinden.
- **Die beschleunigte Einführung von E-Commerce wird den Bedarf an Flächen in der Nähe der Endverbraucher erhöhen.** Urban Fulfillment beschleunigt die Lieferzeiten, optimiert die Kosten und reduziert die zurückgelegten Kilometer. Kunden, die Wert auf einen nachhaltigen Betrieb legen, können durch ein ausgebautes Logistiknetzwerk, das auch urbane Fulfillment-Center umfasst, die [CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren](#).
- **Die Beeinträchtigungen durch die Pandemie werden voraussichtlich anhalten.** Lockdowns und andere COVID-19-bedingte Umstände können den Betrieb der Kunden einschränken, obwohl die Schwankungen voraussichtlich weniger stark sein werden als im Jahr 2020, da viele Kunden jetzt eine bessere Übersicht über ihre Lieferkette haben.
- **Steigende Lagerbestände sollten zum Nachfragewachstum beitragen.** Da Einzelhändler ihre Bestände auffüllen und Puffer einbauen, um Nachfragespitzen der Verbraucher abzufangen, sollte der Bedarf an Logistikimmobilien steigen.
- **Es wird erwartet, dass die wirtschaftliche Erholung die zyklische Nachfrage in der zweiten Hälfte des Jahres 2021 erhöht.** In Erwartung des Erfolgs von Impfprogrammen auf der ganzen Welt wird damit gerechnet, dass die Wiedereröffnung der Volkswirtschaften zu einem wirtschaftlichen Aufschwung führt, der eine zyklische Nachfrage nach Logistikimmobilien erzeugt.
- **Die Wiederbeschaffungskosten und Versorgungsbarrieren werden sich wahrscheinlich erhöhen.** Der Zufluss von Eigenkapital mit Fokus auf Logistik hat zugenommen, was den Wettbewerb um Vermögenswerte und Entwicklung verstärkt.

#### Was bedeutet das für die Kunden?

2020 stieg die Flächenverfügbarkeit geringfügig an, vor allem in Versorgungs-Hotspots. Die Sicherung von Flächen an Standorten mit begrenztem Platzangebot erfordert eine vorausschauende Planung. Die Steigerung der betrieblichen Effizienz und der Lagerauslastung durch die Neukonfiguration der Lieferkette kann die Expansion auch dann fördern, wenn kein Überangebot besteht.

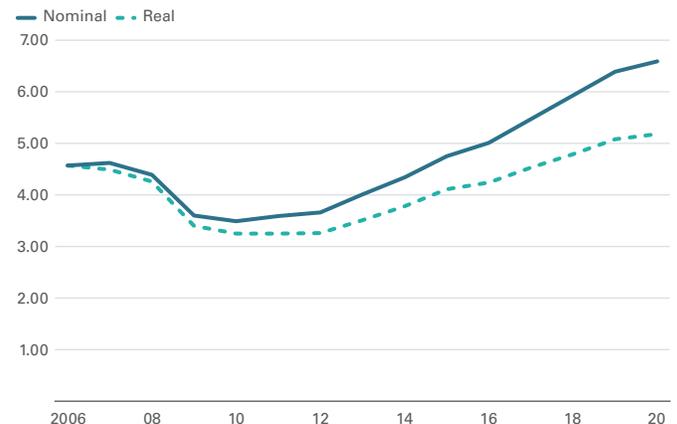
#### Was bedeutet das für Investoren?

Die Beschleunigung struktureller Trends wie E-Commerce und die Aufstockung des Bestands sorgen für zusätzliche Nachfrage, insbesondere an Standorten in der Nähe der Endverbraucher. 2020 war die Nachfrage breit gefächert und solide, aber in Zukunft, wird die Reaktionsunfähigkeit zu einer gleichmäßigeren Outperformance für Standorte mit begrenztem Platzangebot führen.

Abb. 3:

#### MIETPREISE USA/KANADA

\$/sf/yr



Quelle: Prologis Research, Consensus Economics

Abb. 4:

#### TOP-PERFORMER USA/KANADA

- |                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| 1. Baltimore-Washington DC | 6. New Jersey-New York City |
| 2. Central Valley          | 7. Pennsylvania             |
| 3. Toronto                 | 8. Atlanta                  |
| 4. Reno                    | 9. Columbus                 |
| 5. Nashville               | 10. Louisville              |

**USA/Kanada:**

- **Mit 3,2 Prozent im Jahr 2020 verlangsamte sich das Tempo des Mietwachstums von 8 Prozent im Jahr 2019 aufgrund des neuen Angebots (wie erwartet) und COVID-19 (unerwartet).**
  - Die Nachfrage nach Logistikimmobilien blieb jedoch positiv und führte zu einem Anstieg der Mietpreise während des größten Teils des Jahres. Selbst als mehr als 28 Millionen Quadratmeter (300 Millionen Quadratfuß) an neuen Flächen auf den Markt kamen, wurde dieses Wachstum durch strukturelle Verschiebungen und einen Kundenstamm, der größtenteils aus essenziellen Branchen besteht, aufgefangen.
- **Die Dynamik des Mietwachstums verlagerte sich auf größere und neuere Produkte, die der Lieferkette vorgelagert sind.** In der Region Ost waren Toronto und New Jersey/New York City unter den Top-Ten-Märkten – das Ergebnis eines starken Handels und lokaler Konsumtreiber sowie hoher Angebotsbarrieren, die ein starkes Mietwachstum begünstigten. Zu den weiteren Spitzenreitern des Mietwachstums 2020 gehörten wichtige Gateway-Märkte wie das Inland Empire, Pennsylvania, Dallas und Atlanta. Mehrere Multi-Market-Distributionszentren verzeichneten ebenfalls ein Wachstum von über 5 Prozent, da die Leerstandsquoten niedrig blieben; dazu gehörten Baltimore, Central Valley, Reno, Nashville und Louisville.
- **Das Wachstum der Wiederbeschaffungskosten und steigende Angebotsbarrieren deuten auf eine anhaltende Preisgestaltungsmacht hin.** Der sich zuspitzende Wettbewerb um eine begrenzte Anzahl bebaubarer Grundstücke treibt die Grundstückskosten in vielen Märkten der USA in die Höhe. Gleichzeitig schränken zunehmende regulatorische Hürden und der Widerstand von Gemeinden die Entwicklung ein, erhöhen die Kosten und verlängern die Fristen. Diese Trends dürften das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage verstärken, insbesondere in Infill-Gebieten. Während viele Infill-Märkte außerhalb der Region Ost im Jahr 2020 ein flaches bis leicht negatives Mietwachstum verzeichneten (nachdem sie zuvor mehrere Jahre lang in Nordamerika führend waren), deutet die Kombination aus begrenztem Angebot und einer Rückkehr der Nachfrage im Zuge des Ausbaus der Last Touch®-Vertriebskapazitäten auf ein sich beschleunigendes Mietwachstum in der Zukunft hin.

**Europa:**

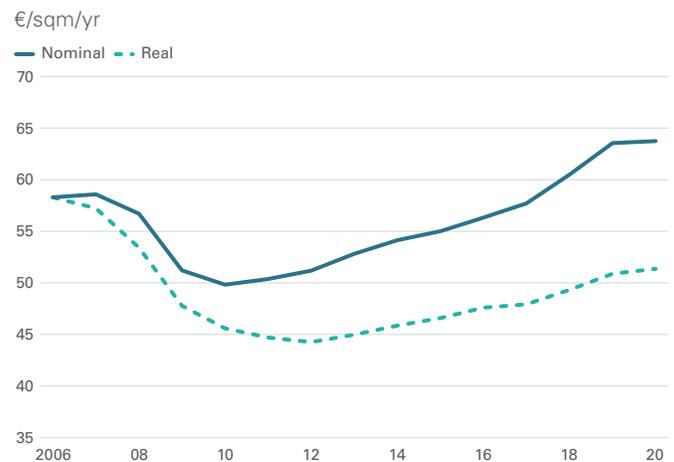
- **Das Mietwachstum blieb im Jahr 2020 positiv. Die Netto-Effektivmieten blieben mit 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr für ganz Europa unverändert.** Die Stabilität wurde von den Hauptmieten angetrieben, während Zugeständnisse, z. B. mietfreie Zeit, einen vorübergehenden Anstieg zeigten, bevor sie zum Jahresende in den meisten europäischen Märkten auf ein niedriges Niveau zurückkehrten. Trotz aller Auswirkungen des Brexits blieben die Mietpreise in Großbritannien

insgesamt stabil, angetrieben durch eine gute Nachfrage und begrenzte Neuvermietungen.

- **Säkulare Nachfragetreiber und niedrige Leerstandsquoten stützten die Marktentwicklung.** Die Nachfrage wurde von Branchen angeheizt, die essenzielle Güter liefern, einschließlich E-Commerce. Das Neuangebot an Logistikimmobilien pausierte in den ersten Wochen der Pandemie und hielt sich bis zum Jahresende in Grenzen. Die Leerstände stiegen im Vergleich zum Vorjahr, blieben aber mit 4,2 Prozent in Europa niedrig und gehörten damit zu den niedrigsten weltweit. Steigende Wiederbeschaffungskosten, die strukturell durch ein knappes Grundstücksangebot bedingt sind, setzten sich bis 2020 fort und sorgten für eine anhaltende Dynamik beim Mietwachstum.
- **Angebotsbarrieren prägten die Mietwachstumsraten.** Ein knappes Grundstücksangebot, das zu einem anhaltend niedrigen Leerstand führte, ist der gemeinsame Nenner der Märkte, die das stärkste Mietwachstum aufwiesen. Märkte wie das Rhein-Ruhr-Gebiet, die südlichen Niederlande, Prag und die Urban-Infill-Märkte von London und Paris verzeichneten die höchsten Mietwachstumsraten. In diesen Märkten ist die Nachfrage hoch und vielfältig. Auf der anderen Seite des Spektrums verzeichneten Märkte mit anhaltend hohen Leerstandsquoten und aktiven spekulativen Pipelines das langsamste Mietwachstum. Es gibt nur eine Handvoll dieser Märkte in Europa, insbesondere in Polen.

Abb. 5:

**MIETPREISE IN EUROPA**



Quelle: Prologis Research, Consensus Economics

Abb. 6:

**TOP-PERFORMER IN EUROPA**

- |                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| 1. Greater London*        | 6. Rhein-Ruhr        |
| 2. Hamburg                | 7. Rotterdam         |
| 3. Frankfurt-Rhein Neckar | 8. Prag              |
| 4. Hannover               | 9. Brüssel-Antwerpen |
| 5. München                | 10. Stockholm        |

\*Greater London umfasst London und den Südosten Englands

### Lateinamerika:

**Mexiko:** Die Marktmieten verzeichneten im Jahr 2020 einen moderaten Netto-Rückgang. Dieser entspricht dem globalen Trend einer starken Korrektur im zweiten Quartal, gefolgt von einer stetigen Verbesserung. Angetrieben von E-Commerce und Exportwachstum war die Nachfrage nach modernen Logistikflächen in ganz Mexiko stabil, was trotz des wirtschaftlichen Gegenwinds zu einem anhaltend niedrigen Leerstand führte. Die Baustarts gingen zurück, was die Aussichten auf ein anhaltendes Mietwachstum verbesserte. Mexiko-Stadt und Tijuana dürften unter den mexikanischen Märkten aufgrund der starken Nachfrage und der Barrieren für neue Angebote führend sein.

**Brasilien:** Die pandemiebedingten wirtschaftlichen Turbulenzen hielten Großkunden nicht davon ab, in den wichtigsten Märkten Brasiliens zu expandieren, insbesondere im Bereich E-Commerce. Im Jahr 2020 stieg das Mietwachstum des Marktes um 5,9 Prozent aufgrund von struktureller Nachfrage, steigenden Wiederbeschaffungskosten und geringem Leerstand für hochwertige moderne Produkte. Ein weiteres Jahr mit Zinssenkungen und einer starken Investorennachfrage nach Logistikimmobilien führte zu einer beträchtlichen Cap-Satz Kompression.

### Asien:

**Japan:** Die Marktmieten hielten sich aufgrund niedriger Leerstände stabil. Trotz der wirtschaftlichen Schwäche infolge von COVID-19 sorgten strukturelle Faktoren während des gesamten Jahres 2020 weiterhin für eine beträchtliche Mietnachfrage, die sogar die Erwartungen vor der Pandemie für das Jahr übertraf. Die starke Nachfrage von Einzelhändlern, die Netzwerke für E-Commerce, Pharmazeutika und 3PLs auszubauen, führte zu Leerständen in Tokio und Osaka von weniger als 1 Prozent. Angesichts dieser Knappheit an freien Flächen stiegen die Marktmieten in allen Märkten Japans leicht an. Diese Dynamik wird wahrscheinlich auch im Jahr 2021 anhalten, da die Vorvermietungsaktivitäten in Tokio bereits sehr hoch waren, was den anhaltenden Bedarf an höheren Logistikanforderungen widerspiegelt.

**China:** Die Marktmieten sanken insgesamt, jedoch mit großen Unterschieden auf Marktebene. Als historisch wachstumsstarker Markt werden in China im Jahr 2020 schätzungsweise über 83,6 Millionen Quadratmeter (90 Millionen Quadratfuß) fertiggestellt, was einem Anstieg von etwa einem Drittel gegenüber dem

Vorjahr entspricht. Der Schock durch COVID-19 hat die Vermietungsaktivitäten in diesem Jahr zum Stillstand gebracht. Infolgedessen wird der Leerstand im Gesamtmarkt bis Ende 2020 auf rund 20 Prozent angestiegen sein. Bei höherer Verfügbarkeit in einer Reihe von Märkten fielen die Mietpreise insgesamt um 4 Prozent. Am stärksten war der Rückgang in Märkten, die bereits vor der Pandemie mit einem hohen Angebot konfrontiert waren, nämlich in Westchina, in Teilen Nordchinas wie Shenyang und Tianjin sowie in Wuhan. Diese Märkte erlitten zweistellige Rückgänge, wodurch die Marktmieten deutlich unter die Wiederbeschaffungskosten fielen. Die Kernmärkte in und um die Tier-1-Städte Shanghai, Peking und Guangzhou hielten sich jedoch stabil und beendeten das Jahr mit einem Anstieg der Marktmieten um 2 Prozent – was im Vergleich zu den historischen Durchschnittswerten immer noch ein leicht moderates Tempo ist.

## 2021: Der Ausblick von Prologis Research

Nach einem Jahr der Schwankungen wird 2021 für die meisten Märkte ein stabiles Jahr des Wachstums erwartet. Prologis weist auf Risiken für den Ausblick hin, darunter die anhaltende Pandemie sowie politischer und wirtschaftlicher Gegenwind. Die Widerstandsfähigkeit der Logistikimmobilienbranche hat erhebliches Eigenkapital angezogen; im derzeitigen Umfeld beobachten wir, dass der immense Kapitalzufluss, der nun auf die Branche abzielt, zukünftig zu einem Überangebot an Flächen führen könnte. Der beträchtliche strukturelle Rückenwind bei der Nachfrage bleibt bestehen, die Wiederbeschaffungskosten steigen weiter, und es ist unwahrscheinlich, dass das neue Angebot diese Nachfrage in den meisten Märkten decken kann, was wiederum den Ton für ein Jahr mit starkem Mietwachstum angibt.

## Fußnoten

1. Die angegebenen regionalen und globalen Mietwachstumsraten sind gewichtete Durchschnitte der Wachstumsraten auf Marktebene, wobei Schätzungen des Marktumsatzes als Gewichtung verwendet werden
2. In diesem Report analysiert Prologis Research die Mietpreise auf einer Netto-Effektivmietbasis. Nettoeffektivmieten sind grundsätzlich abzüglich der freien Miete. Auf diese Weise können wir Änderungen der wahren wirtschaftlichen Bedingungen des Angebots erfassen
3. Der Prologis Rent Index wurde 2015 eingeführt, um Mietwachstumstrends in der globalen Logistikimmobilienbranche zu quantifizieren und zu analysieren

## 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 Logistik-immobilien-Branche mit dem Fokus auf schwer zugängliche, wachstumsstarke Märkte. Zum 31. Dezember 2020 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 91 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.