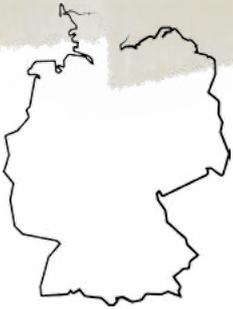




JLL Supply Chain Activity Index, Deutschland

Januar 2020



Der Supply Chain Activity Index lässt trotz einer leichten Konjunkturabkühlung auch im ersten Halbjahr 2020 eine stabile Logistikflächennachfrage auf hohem Niveau erwarten.



Der Index

Der Index bewegt sich nach wie vor auf hohem Niveau und weist in der aktuellen Phase nur geringe Schwankungen auf. Nach einem Höchstwert in Q1 schwächte er sich im zweiten Halbjahr 2019 wieder ab und lag zum Jahresende mit einem Minus von 0,6 % knapp unterhalb des Vorjahreswertes. Eine ähnlich volatile Entwicklung zeigt der Lagerflächenmarkt, der in Q3 mit 1,52 Mio. m² Flächenumsatz in der Größenordnung ab 5.000 m² zunächst etwas zulegte, sich zum Jahresende jedoch wieder abschwächte und mit 1,36 Mio. m² zuletzt das schwächste Quartalsergebnis seit vier Jahren erzielte.



Die H2 Entwicklung

Die Indexentwicklung stand im zweiten Halbjahr maßgeblich unter dem Einfluss des schwachen Wirtschaftswachstums, das sich in einem gedämpften Indikator zur wirtschaftlichen Einschätzung äußerte. Das BIP entwickelte sich mit einem Plus von 0,2 % ebenso wie das Handelsvolumen mit einem Wachstum von 0,6 % nur schwach. Der Vertrauensindikator im Einzelhandel blieb im dritten Quartal zunächst stabil auf dem langfristigen Durchschnittsniveau und verbesserte sich allmählich im vierten Quartal.



Prognose

Sowohl das Einzelhandelsvertrauen als auch der Indikator zur wirtschaftlichen Einschätzung werden in H1 2020 voraussichtlich kaum Veränderungen zeigen und sich weiterhin auf dem langjährigen Durchschnittsniveau, bestenfalls geringfügig darüber entwickeln. Die Wirtschaft könnte sich mit einem schwachen Wachstum von 0,4 % in den kommenden Monaten etwas erholen und auch das Handelsvolumen wird vermutlich wieder etwas an Tempo gewinnen. Unter diesen Rahmenbedingungen könnte der Index in der ersten Jahreshälfte um 0,5 % zulegen, jedoch unter dem Höchstwert des Vorjahres verbleiben.



Lagerflächenumsatz

Die Entwicklung des Supply Chain Activity Index im zweiten Halbjahr 2019 und die Prognosen für die kommenden Monate lassen darauf schließen, dass sich die Nachfrage auf dem deutschen Logistik- und Industrieflächenmarkt stabil fortsetzen wird. Sofern die hohe Nachfrage angebotsseitig bedient werden kann, erwarten wir für die erste Jahreshälfte 2020 für Flächen ab 5.000 m² ein Volumen von rund 2,85 Mio. m² umgesetzter Lagerfläche und rechnen damit, dass ungefähr das Niveau aus dem zweiten Halbjahr 2019 erreicht werden wird.



Markttrend

Die positive Prognose könnte durch zwei Risiken gedämpft werden, die den Flächenumsatz auf dem schwachen Niveau aus Q4 2019 halten könnten. Zum einen könnte eine anhaltende konjunkturelle Dämpfung und Verschlechterung des allgemeinen Wirtschaftsklimas zu einer Verunsicherung potentieller Nutzer führen und die Flächennachfrage vorübergehend verzögern. Darüber hinaus sind Lieferengpässe und eine Abschwächung des Handelsvolumens bedingt durch das Coronavirus und der Bedeutung Chinas in den globalen Handelsströmen nicht auszuschließen.



Investoren

Logistik- und Industrieimmobilien sind nach wie vor ein beliebtes Anlageprodukt bei nationalen und internationalen Investoren. Auf dem deutschen Investmentmarkt wurden im Jahr 2019 in dieser Assetklasse rund 6,83 Mrd. Euro umgesetzt, was einem Anteil von 8 % des gesamten Transaktionsvolumens entspricht. Angesichts der Dynamik im E-Commerce-Bereich sollte ein höherer Anteil zu erwarten sein, hier fehlt es aber schlichtweg an Neubauten und damit an ausreichenden Investmentprodukten.



Frank Weber, Head of Industrial Agency Germany:

Nachdem wir auf dem deutschen Lagerflächenmarkt in den vergangenen Jahren immer wieder aufs Neue Rekordumsätze gesehen haben, hat sich der Markt 2019 etwas entspannt. Trotz einer leichten konjunkturbedingten Abkühlung konnte jedoch auch 2019 die Marke von 6 Mio. m² umgesetzter Lagerfläche in der Größenordnung ab 5.000 m² deutlich übertroffen werden. Erwartungsgemäß bremste allerdings der Mangel freier Grundstücks- und Bestandsflächen das Marktwachstum etwas aus – dies war insbesondere in den großen Logistikregionen zu spüren. Außerhalb der Top 5 Märkte wurde trotz Konjunkturabkühlung das zweitbeste Umsatzergebnis für Flächen ab 5.000 m² überhaupt erzielt. Die Stimmung auf dem Lagerflächenmarkt ist daher nach wie vor gut und wir gehen davon aus, dass die Nachfrage auch 2020 auf hohem Niveau verbleibt und wir das Jahr mit einem Umsatz für Lagerflächen ab 5.000 m² von über 6 Mio. m² abschließen werden.



Index-Methode und wirtschaftliche Komponenten in Deutschland

Zur Ermittlung des JLL Supply Chain Activity Index für Deutschland wurde eine valide statistische Analyse durchgeführt. Dabei wurde eine geeignete Anzahl an Indikatoren ermittelt, die einen hohen Korrelationsgrad mit der Lagerflächennachfrage in Deutschland aufweisen und außerdem das Potenzial bieten, kurzfristige Prognosen zu erstellen – wie im Falle des „European Aggregate Index“. Die wissenschaftliche Basis für dieses Projekt lieferte Prof. Sotiris Tsolacos von der Henley Business School. Weitere Informationen zur Methodik finden Sie in unserem englischsprachigen Report:

Die vier wirtschaftlichen Komponenten für unseren Index für Deutschland sind:

- BIP in Deutschland – Quelle: Eurostat; Prognosen von Oxford Economics
- Indikator der wirtschaftlichen Einschätzung in Deutschland – Quelle: Eurostat und eigene kurzfristige Prognosen von Prof. Tsolacos
- Handelsvolumen (Exporte und Importe) in Deutschland – Quelle: Eurostat; Prognosen von Oxford Economics und eigene Berechnungen von Prof. Tsolacos
- Vertrauensindikator im deutschen Einzelhandel – Quelle: Eurostat und eigene Berechnungen von Prof. Tsolacos

Kontakt:

Frank Weber

Head of Industrial Agency Germany
+49 89 290088 110
frank.weber@eu.jll.com

Helge Scheunemann

Head of Research Germany
+49 40 350011 225
helge.scheunemann@eu.jll.com

Alexandra Tornow

EMEA Industrial & Logistics Research
+49 69 2003 1352
alexandra.tornow@eu.jll.com