

DGG – Beitrag

„Einschätzungen zu Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die Logistik (-Immobilienmärkte)“

Aufgrund der globalen Auswirkungen der seit Anfang 2020 ausgebrochenen Covid-19 Pandemie sind die Einschätzungen bzgl. der aktuellen und zukünftigen Marktentwicklung mit einer erhöhten Unsicherheit verbunden. Angesichts des gesamtwirtschaftlich zum Tragen kommenden Angebots- und Nachfrageeinbruchs ist für 2020 mit einem deutlichen Einbruch der Wirtschaftsleistung in Deutschland zu rechnen. Als besonders logistik- und außenhandelsaffine Volkswirtschaft kann für Deutschland eine merkliche Abnahme des Logistikmarkt Volumens angenommen werden.

Während in den Wochen während und nach des Shutdowns noch ein kurzfristiger Anstieg der Lagerflächenbedarfe durch erhöhte Bedarfe des E-Commerce und das „Volllaufen“ mit nicht abverkauften Waren zu beobachten war, ist vor allem für das zweite Halbjahr auch auf dem Logistikimmobilienmarkt von einem Rückgang der Take-Up Zahlen durch verschobene Restrukturierungsprojekte, zunehmende Unternehmensinsolvenzen und einem sich insgesamt abkühlenden Welthandel auszugehen. Im Gegensatz zu den für 2021 prognostizierten gesamtwirtschaftlichen Erholungseffekten ist für den Logistikimmobilienmarkt von einer verzögerten, dafür anhaltenden Beeinträchtigung auszugehen: Während 2020 bzgl. der Neubauaktivität weniger betroffen sein sollte, da die vor der Krise geplanten und bewilligten Projekte größtenteils noch in die Realisierung gehen, ist für 2021 und 2022 mit einem krisenbedingten Rückgang der Flächennachfrage zu rechnen. Wie hoch der Rückgang ausfällt ist aktuell nicht seriös zu beziffern.

Auf der anderen Seite kann die Covid-19 Pandemie mittel- bis langfristig auch als Katalysator oder Beschleuniger bereits bestehender, die Flächennachfrage antreibender Trends gesehen werden. Neben dem mit einem zusätzlichen Wachstumsimpuls versehenen E-Commerce und den angesichts der Krise auf

dem Prüfstand stehenden europäischen Distributionsnetzen sollten insbesondere die neuen Ansprüche an die Versorgungssicherheit mit Gütern des täglichen Bedarfs die Flächennachfrage nicht nur aktuell, sondern auch perspektivisch befördern. Des Weiteren spielen Aspekte der Nachhaltigkeit logistischer Prozesse eine zunehmend wichtigere Rolle.

Im Fall einer ab 2021 einsetzenden konjunkturellen Erholung kann für die Folgejahre ab 2023 wieder mit einem der ursprünglichen Prognose entsprechendem Flächenbedarf gerechnet werden. Sollte es aber als Folge der Covid-19 Pandemie kurzfristig zu einer sehr stark kostengetriebenen Betrachtung von Beschaffungsmärkten und damit von Supply Chains kommen, ist perspektivisch sogar von einer Beschleunigung der Globalisierung auszugehen. Dies wiederum könnte logistische Gatewayfunktionen stärken und den Aufholprozess zeitlich verkürzen.

Hinweis: Dieser Beitrag stammt in geänderter Form aus den Ausführungen der „Studie zur Untersuchung und Ermittlung der Bedeutung der Logistik insgesamt, deren Wertschöpfungsketten und Zusammenhänge in Bremen und der Region“