

Logistik boomt weiter, Lagerhallen wieder gefragt

Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Indexes 2021

Dr. Ralph Henger, Dr. Christian Oberst
unter Mitarbeit von Tobias Blöchinger, Nicolas Thoma und Peter Salostowitz

Auftraggeber:
IndustrialPort
Rodergasse 15
65510 Idstein

Köln, 05.04.2022

Gutachten



Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

Twitter

[@iw_koeln](https://twitter.com/iw_koeln)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](https://www.linkedin.com/company/institut-der-deutschen-wirtschaft)

Facebook

[@IWKoeln](https://www.facebook.com/IWKoeln)

Instagram

[@IW_Koeln](https://www.instagram.com/IW_Koeln)

Autoren

Dr. Ralph Henger

Senior Economist für Wohnungspolitik
und Immobilienökonomie

henger@iwkoeln.de

0221 – 4981-744

Dr. Christian Oberst

Senior Economist für Wohnungspolitik
und Immobilienökonomie

oberst@iwkoeln.de

0221 – 4981-889

**Alle Studien finden Sie unter
www.iwkoeln.de**

Stand:

April 2022

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
Abstract.....	5
1 Einleitung	6
2 Ergebnisse	6
2.1 Gesamtergebnisse	6
2.2 Zentrale Einflussfaktoren	12
Tabellenverzeichnis.....	16
Abbildungsverzeichnis.....	16
Literaturverzeichnis	17
Anhang	18

JEL-Klassifikation

R32 – Immobilien – Andere Analysen der Preise und der Produktion

R39 – Immobilienmarkt, Regionale Produktionsanalyse und Standortentscheidung

Der IWIP-Index wird unterstützt von folgenden Unternehmen



Member of Swiss Life Asset Managers



Zusammenfassung

Die Mietentwicklung der Industrie- und Logistikimmobilien ist im Jahr 2021 weiterhin von der Covid-19-Pandemie geprägt, allerdings mit anderem Vorzeichen als noch im Vorjahr. Im zweiten Pandemie-Jahr verzeichneten Lager- und Logistikhallen – und damit zwei der drei untersuchten Teilmärkte – deutliche Mietsteigerungen. Die Mieten für Produktionshallen stagnieren hingegen, nachdem sie im Vorjahr eingebrochen waren. Die Resultate des IWIP-Mietindex im Einzelnen:

- Die Mieten sind im Jahr 2021 qualitätsbereinigt um durchschnittlich 3,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Nach dem pandemiebedingten Rückgang im Vorjahr (–2,2 %) hat sich der Markt spürbar erholt. Der Hauptgrund für diese Entwicklung ist ein geringes Angebot von Gewerbeflächen bei wieder hohem Flächenbedarf. Nachdem im Jahr 2020 vielerorts mehr Hallen auf den Markt kamen als in den Jahren davor, ist nun in nahezu allen Marktsegmenten eine größere Nachfrage zu beobachten. Ein weiterer Grund für die Erholung ist der wirtschaftliche Aufschwung im letzten Jahr. So ist das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 3,9 Prozent gestiegen, auch wenn dies den Einbruch im Vorjahr in Höhe von 4,6 Prozent nicht vollständig kompensiert. Vor allem die Industrieproduktion (Produzierendes Gewerbe ohne Energie und Baugewerbe) war im Jahr 2020 um 9,3 Prozent stark eingebrochen. Die Erholung des Industriesektors von 4,1 Prozent im Jahr 2021 ist zwar spürbar, aber eine wirkliche Wachstumsdynamik konnte sich vor dem Hintergrund der internationalen Lieferkettenprobleme noch nicht einstellen.
- Industrieimmobilien lassen sich für Lager-, Logistik- oder Produktionszwecke nutzen. Im quantitativ größten Nutzungssegment der Lagerhallen stiegen die Mieten im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr mit 6,1 Prozent am kräftigsten. Der nochmals verstärkt zunehmende Trend hin zum E-Commerce führt zu einem erheblichen Mehrbedarf an Lagerflächen. Dies deutet darauf hin, dass ein Teil der Nachfrage von hochpreisigen Topstandorten mit knappem Flächenangebot an weniger attraktive Standorte ausweicht. Zudem zeigt sich, dass verstärkt Abstriche bei der Ausstattungsqualität der Hallen hingenommen werden.
- Die Mieten für Logistikimmobilien hatten bereits der coronabedingten Rezession im Jahr 2020 getrotzt und legten schon im ersten Jahr der Pandemie um 5,4 Prozent zu. Ein wesentlicher Grund war der in der Pandemie deutlich verstärkte Onlinehandel-Boom und die damit einhergehende gestiegene Nachfrage nach stadtnahen Logistikhallen. Im Jahr 2021 setzt sich dieser Trend fort und die Mieten steigen um 3,0 Prozent. Außerhalb der Ballungsräume kamen 2021 vor allem viele Neubauten mit moderner Standortqualität auf den Markt. Damit scheint sich ein Trend in Richtung peripherer Standorte zu verstetigen, da die Unternehmen verstärkt auf verfügbare und günstigere Flächen ausweichen (müssen).
- Die Mieten für Produktionshallen sind im Jahr 2021 mit –1,1 Prozent leicht rückläufig. Damit folgen sie der weiterhin schwachen Dynamik in der Industrieproduktion, die 2021 noch nicht wieder ihr Vorkrisen-Niveau erreichen konnte. Der Preisrückgang ist dabei auf eine erhöhte Standort- und Ausstattungsqualität zurückzuführen, da weniger Angebote in günstigeren Lagen mit niedriger Qualität angeboten.

Die Ergebnisse verdeutlichen, dass der in den 2010er Jahren boomende Mietmarkt für Industrie- und Logistikimmobilien die Schwächephase im Zuge der Pandemie im Jahr 2021 scheinbar überwunden hat. Speziell die Logistikbranche kommt gestärkt als Gewinner aus dieser Krise. Die Probleme aus knappem Flächenangebot und weiter steigenden Grundstückskosten wurden im Jahr 2021 wieder offenkundig. Zusammen mit den globalen Preissteigerungen entlang der Liefer- und Produktionsketten stellt das Kostenproblem die gesamte Branche zukünftig jedoch vor große Herausforderungen. Für das Jahr 2022 wird ein harter Wettbewerb mit unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Branchen und Standorten erwartet, der insgesamt mit einer abgeschwächten Mietdynamik verbunden sein sollte.

Abstract

Rent development for industrial properties in 2021 is still marked by the COVID-19 pandemic albeit with a different trend direction than in the previous year. In the second year of the pandemic, warehouses and logistic halls, and thus two out of three segments evaluated in the IWIP index, are showing considerable rent increases, whereas rents for production halls, on the other hand, are stagnating after having slumped in the previous year. The results of the IWIP index can be summarized as follows:

- Quality adjusted rents increased on average by 3.9 percent in 2021. After the pandemic-related decline in the previous year (–2.2 %) the rent market for industrial properties has noticeably recovered. The main reason for this development is a low supply of industrial property in combination with a renewed high demand for space. With more halls being offered in many locations in 2020 than in previous years, there is now a stronger demand in almost all market segments. Another reason for the quick recovery is the economic upswing in 2021. For instance, GDP rose by 3.9 percent in 2021 which however does not fully compensate for the slump of 4.6 percent in 2020. Especially, industrial production (manufacturing excluding energy and construction) had plummeted by 9.3 percent in 2020. The recovery of 4.1 percent in 2021 is noticeable, but a real growth dynamic could not yet be established against the backdrop of international supply chain problems.
- Industrial real estate can be used for warehousing, logistics or production purposes. For warehouses, which represent quantitatively the largest share of the segments, rents increased most strongly in 2021 at 6.1 percent. The trend towards e-commerce, which has gained even further momentum, is causing a significantly higher demand for warehouse space. This indicates that some of the demand is shifting from the high-priced prime locations with a shortage of space to less attractive locations. In addition, it is becoming increasingly evident that there is a growing acceptance for lower equipment quality.
- Rents for logistics halls had already defied the corona-induced recession in 2020 with an increase of 5.4 percent in the first year of the pandemic. One key reason for this was the online retail boom triggered by the containment measures and behavioral changes during the pandemic and the resulting increase in demand for logistics warehouses within or close to urban areas. In 2022, this rent trend will continue and rents will increase by 3.0 percent. Outside the agglomeration areas, many new buildings with modern location quality came onto the market in 2021. A trend towards peripheral locations seems to continue, as companies are (having to) increasingly switch to available and less expensive locations.
- Rents for production halls will decline slightly by –1.1 percent in 2021. This follows the comparable weak dynamic of industrial production which has not yet returned to its precrisis level. In this context, the decline of quality adjusted rents is less apparent in average figures since it is partly attributed to an increased share of offers in more expansive locations and with higher equipment quality.

The overall result of the IWIP index, with a year-on-year increase in rents for industrial real estate of 3.9 percent shows that the rental market for industrial and logistics properties, which boomed in the 2010s, has already overcome the weak phase caused by the pandemic. The logistics market is emerging from this crisis as a winner. The problems arising from a shortage of space and further increases in land costs became apparent once again in 2021. However, together with global price increases along supply and production chains, the problem of costs will pose major challenges for the whole sector. Therefore, a fierce competition is expected in 2022, with varying developments in the individual sectors and locations, which should be associated with weaker rental momentum overall.

1 Einleitung

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ist im Jahr 2021 weiterhin geprägt durch die Corona-Pandemie sowie den über das Jahr wechselnden gesundheitspolitischen und wirtschaftspolitischen Gegenmaßnahmen. Ein Teil des wirtschaftlichen Einbruchs im Jahr 2020 in Höhe von minus 4,6 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) konnte im Jahr 2021 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,9 Prozent wieder ausgeglichen werden (Statistisches Bundesamt, 2022a). Viele Industrieunternehmen hatten jedoch Probleme bei der Aufrechterhaltung ihrer Geschäftsabläufe, entweder durch ausfallende Lieferungen von Vorleistungen oder im späteren Verlauf des Jahres durch Kostensteigerungen und Engpässe bei der Energieversorgung. Entsprechend ist die Erholung der Industrieproduktion (Produzierendes Gewerbe ohne Energie und Baugewerbe) mit 4,1 Prozent im Jahr 2021 zwar spürbar, aber weit hinter den erhofften Erwartungen für ein Wiedererreichen des Vorkrisenniveaus (Rückgang 2020 um 9,3 Prozent; Statistisches Bundesamt, 2022b).

Den Mietmarkt von Industrie- und Logistikimmobilien hat die Corona-Pandemie in einer Boomphase getroffen, die von hohen Investitionen und Fertigstellungszahlen geprägt war (Henger et al., 2021; ZIA, 2021). Aufgrund der Knappheit an Flächen besonders für großflächige Neuentwicklungen in den Top-Logistikregionen waren und sind deutliche Anstiege der Grundstückspreise zu beobachten. Preissprünge für Investments im gesamten Markt sowie für Vermietungen waren die Folge (Henger et al., 2021). Die Corona-Pandemie hat den Wandel beim E-Commerce und veränderten Konsumverhalten forciert. Gleichzeitig erlebten etliche Wirtschaftsbereiche, wie der Tourismus, die Gastronomie, der stationäre Einzelhandel oder die Luftfahrtbranche, erhebliche Umsatzeinbrüche, wovon auch die Zulieferer und die Logistik betroffen waren. Trotz dieser Veränderungen war die Branche insgesamt in der Corona-Krise nur kurz negativ beeinträchtigt (Henger et al., 2021). Seither stehen die Zeichen der Logistikbranche wieder auf Wachstum, wobei die hohen Grundstückspreise verstärkt Investoren unter Rechtfertigungsdruck setzen und ein verstärktes Risikobewusstsein zu beobachten ist (Catella/ IndustrialPort, 2021; Savills/IndustrialPort, 2021; ZIA, 2022). Allgemein bleibt der Markt jedoch aus Investorensicht besonders in Relation zu anderen Assetklassen attraktiv und es fließt weiterhin institutionelles Kapital aus dem Ausland nach Deutschland (Neeb/Schöne, 2021). Trotz deutlich gestiegener Flächenumsätze und Neubauten im Jahr 2021 besteht weiterhin eine ungünstige Angebots-und-Nachfrage-Relation (BNP Paribas, 2021; ZIA, 2022).

Das vorliegende Gutachten präsentiert die Auswertung von knapp 8.700 Mieten für Industrieimmobilien aus den Jahren 2020 und 2021 im Rahmen des IW-IndustrialPort-Industrieimmobilien-Indexes (kurz: IWIP-Index), davon etwa 3.800 aus dem Jahr 2021. Der Datensatz wird bereits seit dem Jahr 2018 (mit Daten ab 2012) von IndustrialPort zusammen mit einem Netzwerk von mittlerweile 20 Partnerunternehmen erstellt und umfasst über den gesamten Zeitraum knapp 28.5000 Beobachtungen. Der IWIP-Index basiert auf einem hedonischen Ansatz und beschreibt die Mietentwicklung für die Teilmärkte Lager, Logistik und Produktion (s. Anhang).

2 Ergebnisse

2.1 Gesamtergebnisse

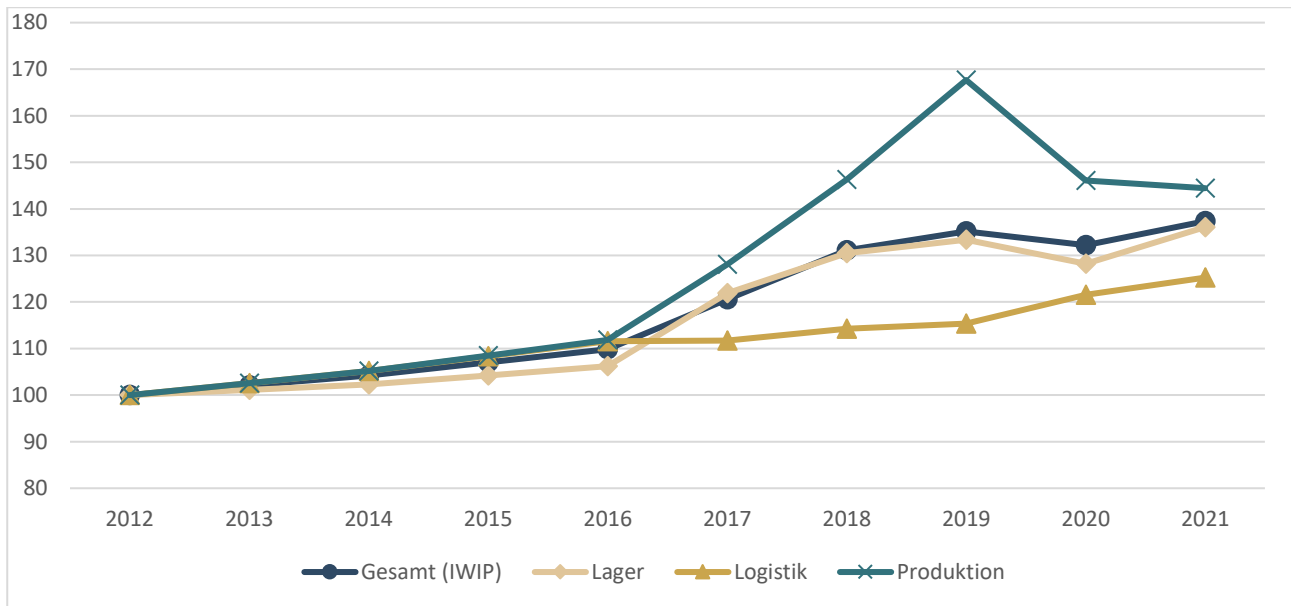
Im Jahr 2021 sind die qualitätsbereinigten Mieten für Industrieimmobilien im Bundes- und Jahresdurchschnitt um 3,9 Prozent gestiegen. Nach dem pandemiebedingten Rückgang der Mieten im Vorjahr (-2,2 %)

hat sich der Markt schnell wieder spürbar erholt. Mit diesem Mietanstieg konnten die Verluste aus dem Vorjahr bereits im Jahr 2021 ausgeglichen werden. Jedoch ist die Dynamik nicht so stark wie in der wirtschaftlichen Erfolgsphase der 2010er Jahre, in denen auch die Mieten für Industrieimmobilien stark zulegten, hauptsächlich in den Jahren 2017 (9,7 %) und 2018 (8,7 %) (Abbildung 2-1; Tabelle 2-1). Der Hauptgrund für die nach dem ersten Pandemiejahr 2020 wieder anziehenden Mieten ist neben der konjunkturellen Erholung das geringe Angebot von Gewerbeflächen bei nun wieder hohem Flächenbedarf. Nachdem im Jahr 2020 vielerorts mehr Hallen auf den Markt kamen als in den Jahren davor, ist im Jahr 2021 wieder in nahezu allen Teilsegmenten des Marktes eine große Nachfrage zu beobachten (BNP Paribas, 2021; ZIA, 2022). Dieser wirtschaftliche Aufschwung zeigt sich zum Beispiel an der Wachstumsrate des BIP für 2021 mit 3,9 Prozent, auch wenn dies den Einbruch aus dem Vorjahr in Höhe von 4,6 Prozent noch nicht vollständig ausgleicht (Statistisches Bundesamt, 2022a). Vor allem die Industrieproduktion (Produzierendes Gewerbe ohne Energie und Baugewerbe) war im Jahr 2020 um 9,3 Prozent stark eingebrochen. Zudem ist hier die Erholung mit 4,1 Prozent im Jahr 2021 zwar spürbar, aber von einer nachhaltigen Wachstumsdynamik kann besonders aufgrund der internationalen Lieferkettenprobleme noch nicht gesprochen werden (Statistisches Bundesamt, 2022b). Zu Beginn des Jahres 2022 berichten drei Viertel der privatwirtschaftlichen Unternehmen von Produktionsausfällen in Höhe von durchschnittlich 7 Prozent (Bardt/Grömling, 2022). Da knapp die Hälfte der Unternehmen mit Ausfällen bis 2023 rechnet, dürften sich die Produktionsstörungen nur langsam abbauen und damit die Nachfrage nach Industrie- und Logistikimmobilien dämpfen. In diesen Erwartungen ist der seit Februar 2022 aufflammende Russland-Ukraine-Krieg noch nicht abgebildet, der dazu führt, dass zahlreiche Lieferketten umgelenkt werden müssen und viele Unternehmen und Logistiker hierdurch belastet werden (Grömling, 2022; Puls, 2022).

Abbildung 2-1 und Tabelle 2-1 dokumentieren die Ergebnisse des IWIP-Indexes für den Zeitraum 2012 bis 2021. Deutlich zu erkennen ist, dass die Entwicklungen in den drei Nutzungskategorien Lager, Logistik und Produktion seit 2016 zeitweise unterschiedlich verlaufen. Während sich Lagerhallen nach dem Mietpreisrückgang im Jahr 2020 wieder positiv entwickeln, stiegen die Mieten für Logistikhallen vor allem in den beiden Jahren der Corona-Pandemie nach einer zuvor unterdurchschnittlichen Entwicklung. Im quantitativ größten Nutzungssegment der Lagerhallen (Anteil 80 %) stiegen die Mieten im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr mit 6,1 Prozent am kräftigsten. Der durch die Corona-Pandemie noch weiter an Geschwindigkeit zunehmende Trend zum E-Commerce führt offensichtlich zu einem erheblichen Mehrbedarf an Lagerflächen. Die Mieten für Logistikimmobilien haben der coronabedingten Rezession bereits im ersten Pandemiejahr 2020 getrotzt, als diese immerhin noch um 5,4 Prozent stiegen (Henger et al., 2021). Der Grund hierfür war der durch die Pandemiemaßnahmen verstärkte Trend des Onlinehandels und die damit einhergehende gestiegene Nachfrage nach stadtnahen Logistikhallen. Im Jahr 2022 wird sich dieser Trend fortsetzen und die Mieten steigen um 3,0 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Umgekehrt ist hingegen die Entwicklung bei den Produktionshallen. Hier sinken die Mieten nun zum zweiten Mal in Folge. Über den gesamten Betrachtungszeitraum des IWIP-Indexes von 2012 bis 2021 (s. Abbildung 2-1) nähern sich die Indexwerte (2012 = 100) der drei Teilmärkte nach zwischenzeitlichen Abweichungen wieder an. Der Indexwert zum Basisjahr 2012 (= 100) der Nutzungskategorie Lager liegt im Jahr 2021 bei 136 (im Vorjahr 128), während Logistik von 122 auf 125 aufschließen kann und Produktion von 146 leicht auf 144 zurückfällt – wobei diese vor der Pandemie ein Höchstwert von 168 verzeichnete. Die Mieten für Produktionshallen waren im Jahr 2021 mit –1,1 Prozent leicht rückläufig, allerdings ausgehend von einem hohen Niveau. Damit folgen die Mieten der insgesamt schwachen Dynamik in der Industrieproduktion, die 2021 noch nicht wieder ihr Vorkrisen-Niveau erreichen konnte.

Abbildung 2-1: Industrieimmobilien-Index (IWIP)

Basisjahr 2012 = 100, qualitätsbereinigte Mietentwicklung auf Grundlage eines hedonischen Regressionsmodells



Quellen: Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen, Auswertung Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 2-1: Industrieimmobilien-Index (IWIP-Index)

Qualitätsbereinigte Mietentwicklung auf Grundlage eines hedonischen Regressionsmodells

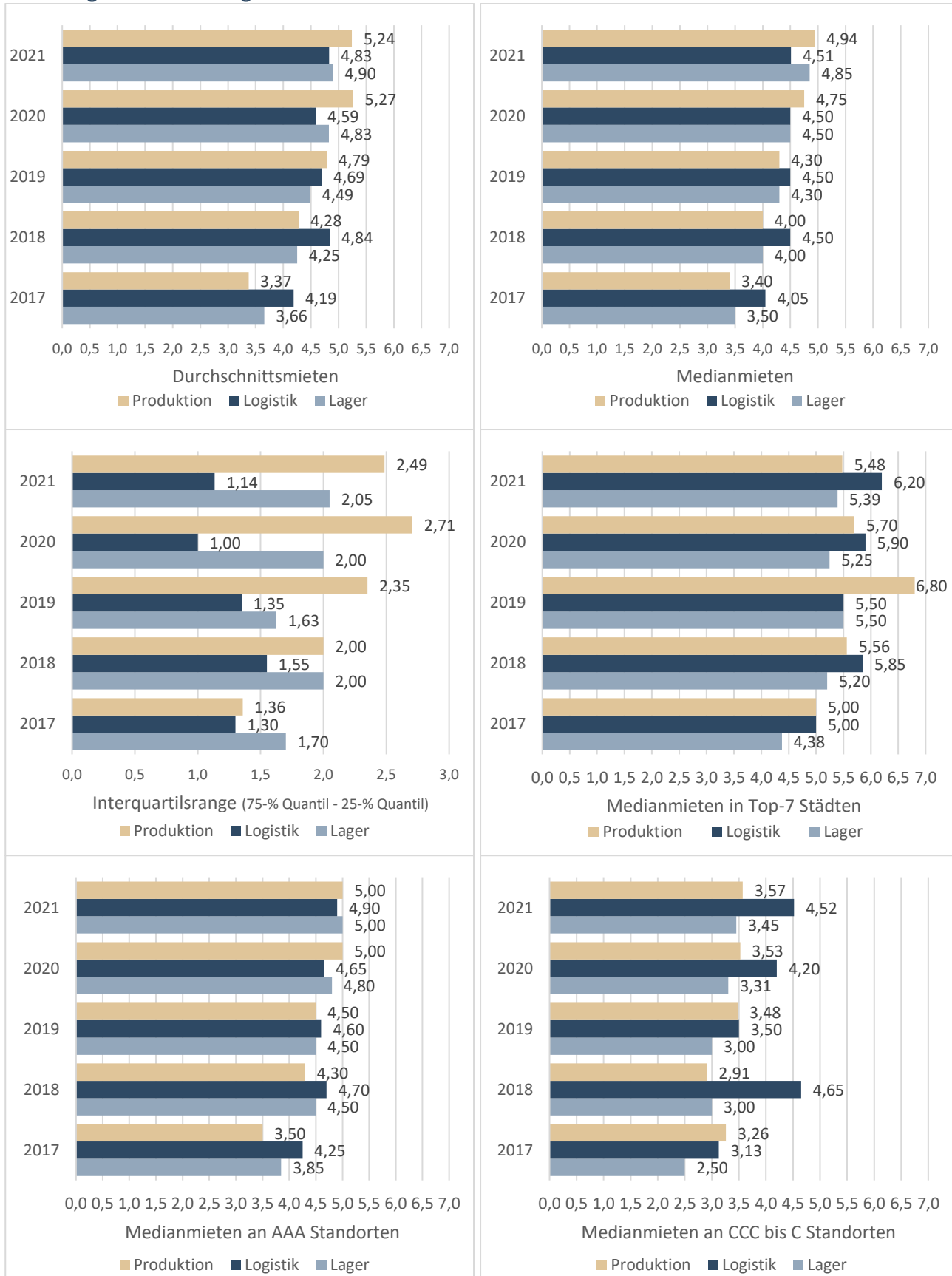
	Gesamt (IWIP)	Lager	Logistik	Produktion
IWIP-Index (Basisjahr 2012 = 100)				
2012	100	100	100	100
2013	102	101	103	103
2014	104	102	105	105
2015	107	104	108	108
2016	110	106	112	112
2017	121	122	112	128
2018	131	130	114	146
2019	135	133	115	168
2020	132	128	122	146
2021	137	136	125	144
Veränderung zum Vorjahr				
2013	2,1%	1,1%	2,6%	2,6%
2014	2,1%	1,1%	2,6%	2,6%
2015	2,7%	1,9%	3,0%	3,1%
2016	2,7%	1,9%	3,0%	3,1%
2017	9,7%	14,8%	0,1%	14,5%
2018	8,7%	7,0%	2,3%	14,2%
2019	3,1%	2,2%	1,0%	14,6%
2020	-2,2%	-3,9%	5,4%	-12,9%
2021	3,9%	6,2%	3,0%	-1,1%
Jahresdurchschnittliche Veränderung im Zeitraum				
2012 – 2021 (9 Jahre)	3,6%	3,5%	2,5%	4,2%
2016 – 2021 (5 Jahre)	4,6%	5,1%	2,3%	5,3%
2019 – 2021 (2 Jahre)	0,8%	1,0%	4,2%	-7,2%
Veränderung im Zeitraum				
2012 – 2021 (9 Jahre)	37,3%	36,1%	25,2%	44,5%
2016 – 2021 (5 Jahre)	25,0%	28,2%	12,2%	29,2%
2019 – 2021 (2 Jahre)	1,6%	2,0%	8,5%	-13,8%

Quellen: Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen, Auswertung Institut der deutschen Wirtschaft

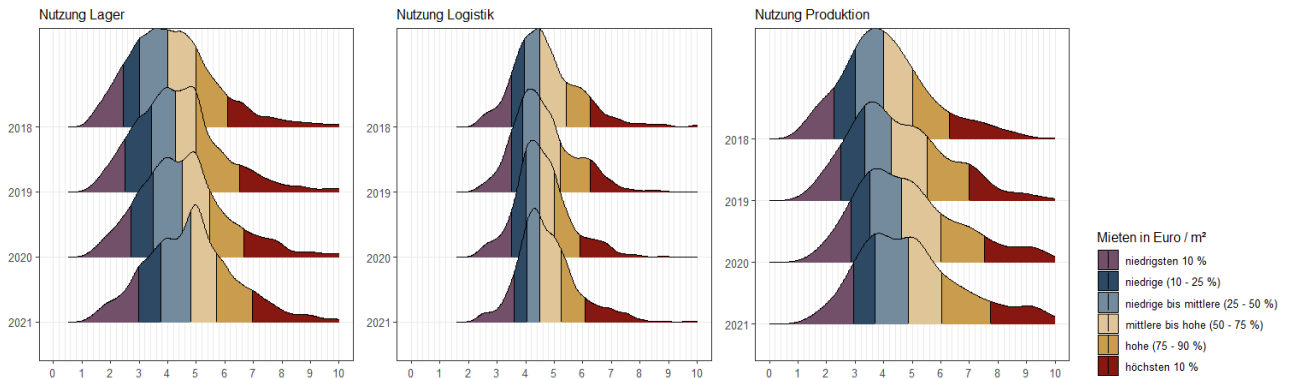
Abbildung 2-2 zeigt die Verteilung der Mieten für die drei Teilmärkte im Fünfjahreszeitraum 2017 bis 2021. In den oberen beiden Darstellungen zeigt sich, dass in allen drei Teilmärkten das arithmetische Mittel in den betrachteten Jahren über dem Median liegt (Ausnahme nur Produktion 2017). Die Verteilung hat also die für Immobilienpreise typische recht schiefe Form. Im Jahr 2020 sind die Mieten für Produktionshallen am höchsten. Die durchschnittliche Miete lag im Jahr 2021 bei 5,24 Euro/m² Nutzfläche, der Median bei 4,95 Euro /m². Das zweithöchste Mietniveau haben die Lagerhallen: Hier liegt das arithmetische Mittel bei 4,90 Euro/m² und der Median bei 4,85 Euro/m². Am geringsten sind die spezifischen Mieten bei Logistikhallen, wo ein arithmetisches Mittel bei 4,83 Euro/m² und ein Median bei 4,51 Euro/m² gemessen wurden. Die Logistikhallen sind pro Quadratmeter, trotz der in der Regel höheren Ausstattung (Beleuchtung, Rampen, etc.), günstiger, da sie deutlich größer sind und die Quadratmetermieten mit der Größe der vermieteten Einheit abnimmt. So sind Logistikhallen mit 10.000 bis 15.000 Quadratmeter Nutzfläche deutlich größer als Produktionshallen (1.200 bis 3.600 m²) und Lagerhallen (1.000 bis 2.200 m²) – jeweils anhand der Median- und Durchschnittswerte der letzten beiden Jahre.

Abbildung 2-2 (in der Mitte, links) zeigt die Streuung der Mieten anhand des Interquartilsabstands, also das Intervall, in dem die mittleren 50 Prozent der beobachteten Mietpreise liegen. Hier zeigt sich, dass die Mietpreise für Produktionshallen sich stark unterscheiden, während die Mieten für Logistik deutlich weniger streuen. Diese Beobachtung wird auch in Abbildung 2-3 anhand der statistischen Verteilung veranschaulicht. In Abbildung 2-2 (in der Mitte, rechts) sind die Durchschnitts- und Medianmieten gesondert nur für die Top-7-Großstädte ausgewiesen. Diese sind – wenig überraschend – in allen Segmenten deutlich höher als für die Gesamtmenge an Beobachtungen und auch höher als an der Teilmenge der weiter gefassten AAA-Standorte. In den beiden unteren Teilen in Abbildung 2-2 werden die Teilmengen für AAA und C (bis CCC) Standorte verglichen. Der Unterschied beträgt in den letzten Jahren für Produktions- und Lagerhallen etwa 1,50 Euro/m² und bei Logistik 0,40 Euro/m².

Ohne hedonische Bereinigung der Mieten stellt der Median die valideste statistische Größe dar, da das arithmetische Mittel stark durch einige überdurchschnittlich teure Hallen (Ausreißer) beeinflusst wird. Dies wird ebenfalls in Abbildung 2-3 zur statistischen Verteilung der Mieten nach Teilmärkten deutlich. Diese veranschaulicht, dass die Unterschiede zwischen objektindividuellen Mietpreisen für Produktionshallen am stärksten ausgeprägt ist und für Logistikobjekte am geringsten. Zudem wird deutlich, dass die Unterschiede im Jahr 2021 weniger stark ausfielen als in den Jahren zuvor. Somit stiegen nicht nur in allen Teilmärkten die Medianmieten im Jahr 2021, wenn auch im Fall von Logistik nur minimal um 0,01 Euro (allerdings bei abnehmender Qualität), sondern auch die Unterschiede waren rückläufig. Lediglich die Veränderung der Durchschnittsmieten von Produktionshallen war negativ, was auf einem Rückgang von Spitzenmieten zurückzuführen ist. Denn sowohl die Produktionsmieten im niedrigen, mittleren und hohen Preissegment sind gestiegen (Abbildung 2-3). Im Folgenden wird daher allein auf die Medianmieten abgestellt: Bei Lagerhallen war der Anstieg mit 7,8 Prozent (von 4,50 auf 4,85 Euro/m²) am stärksten, gefolgt von den Produktionshallen mit 4,0 Prozent (von 4,84 auf 4,95 Euro/m²) und Logistikhallen mit 0,2 Prozent (von 4,50 auf 4,51 Euro/m²).

Abbildung 2-2: Entwicklung der Durchschnitts- und Medianmieten der Teilmärkte


Quellen: Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen; Auswertung Institut der deutschen Wirtschaft

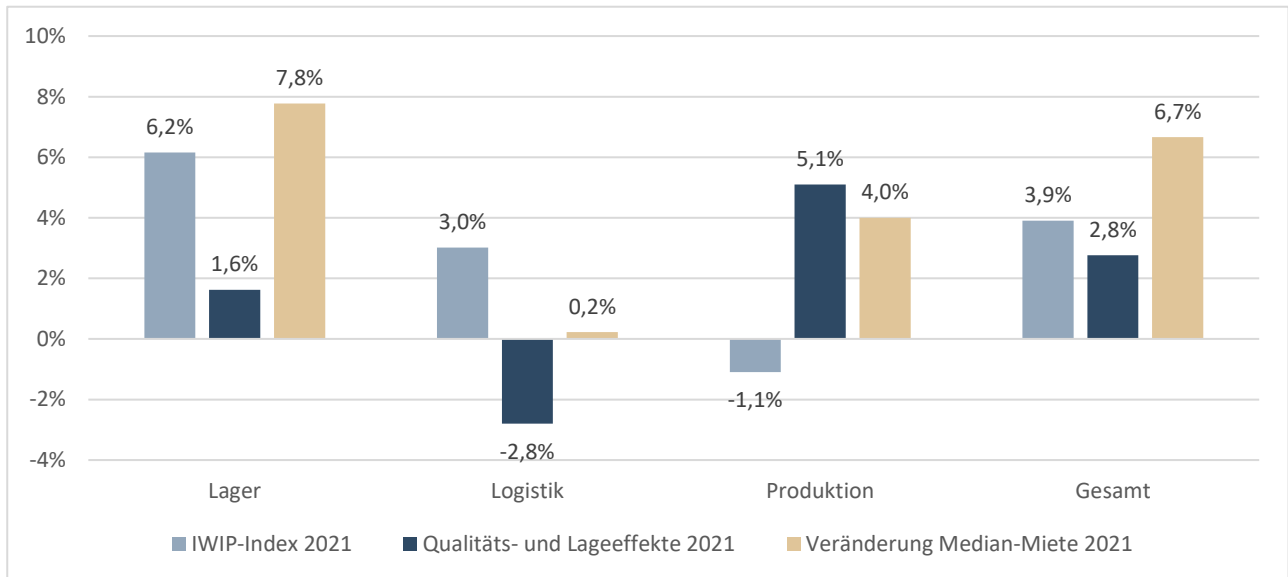
Abbildung 2-3: Statistische Verteilung der Mieten nach Teilmärkten


Quellen: Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen; Auswertung Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2-3 zeigt für Lagermieten vor allem einen überproportionalen Anstieg der Mieten im niedrigen und mittleren Bereich. Im Gegensatz dazu stiegen die Mieten für Logistikhallen im Jahr 2021 hauptsächlich im mittleren und hohen Preissegment. Während die Median-Miete für Logistikhallen insgesamt bei 4,50/4,51 Euro/m² stagnierte, erhöhte sich die Durchschnittsmiete von 4,59 auf 4,83 Euro/m². Mit einem Blick auf die Median-Mieten in den Top-7-Städten, die von 5,90 auf 6,20 Euro/m² stiegen, wird deutlich, dass besonders in den teuren Lagen die hohen Grundstückspreise und die Flächenkonkurrenz durchschlagen. Andererseits sind aber aufgrund des E-Commerce-Booms verstärkt auch Logistikflächen im städtischen Umfeld gefragt.

Abbildung 2-4: Mietentwicklung sowie bewertete Qualitäts- und Lageeffekte 2021 zum Vorjahr

Auf Grundlage des hedonischen Regressionsmodells des IWIP-Indexes



Hinweis: Die Qualitäts- und Lageeffekte ergeben sich aus der Differenz des IWIP-Indexes und der Veränderung der Median-Mieten.
 Quellen: Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen; Auswertung Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2-4 veranschaulicht die Unterschiede zwischen der qualitätsbereinigten Mietentwicklung anhand des IWIP-Indexes, der Veränderung von Median-Mieten und einem zusammenfassend kalkulierten Effekt der Qualitäts- und Lagebereinigung, der sich aus der Differenz der ersten beiden Werte ergibt. Die Medianmieten stiegen im Jahr 2021 insgesamt um 6,7 Prozent und die hedonischen Mieten (IWIP-Index) um 3,9 Prozent.

Der Unterschied beläuft sich auf 2,8 Prozent, was bedeutet, dass sich die Qualität und die Lage der Hallen stärker verbessert haben, als die Preise gestiegen sind. Mit anderen Worten: Die angebotenen Mieten sind zwar teurer, die Hallen sind jedoch gleichzeitig hochwertiger ausgestattet und befinden sich in besserer Lage. Die vielfältigen Gründe hierfür beschreibt das nächste Kapitel.

2.2 Zentrale Einflussfaktoren

Der wesentliche Vorteil des hedonischen Ansatzes des IWIP-Indexes ist, dass die beobachtbaren Mietentwicklungen hinsichtlich der heterogenen Eigenschaften der Immobilien untersucht und korrigiert werden können. Dieses Verfahren ist besonders bei Industrie- und Logistikimmobilien wichtig, welche durch ihre äußerst unterschiedlichen Größen, Ausstattungen und Lageeigenschaften gekennzeichnet sind. Ein alleiniger Blick auf Durchschnitts- und Medianmieten gibt die Marktentwicklung verzerrt wieder und kann entsprechend zu falschen Schlussfolgerungen führen. Die Erfahrungen mit dem IWIP-Index seit 2018 verdeutlichen dies anschaulich, vor allem da sich Einflussintensitäten verschiedener Merkmale über die Jahre und je nach Region und Teilemarkt unterschiedlich entwickeln. Die Covid-19-Pandemie stellt die Analyse vor diesem Hintergrund vor besondere Herausforderungen. Speziell das Adjacent-Modell des IWIP-Indexes (s. Anhang) ist jedoch für die Berücksichtigung möglicher Präferenzänderungen über die Zeit besonders gut geeignet.

Tabelle 2-2: Relevante Einflussfaktoren des IWIP-Indexes 2021

	Lager	Logistik	Produktion
IWIP-Index	6,2%	3,0%	-1,1%
Medianmieten	7,8%	0,2%	4,0%
Qualitäts- und Lageeffekt	+1,6%	-2,8%	+5,1%
Ausstattung	Mehr Hallen mit schlechterer Ausstattung C	Kaum Veränderungen	Deutlich mehr Hallen mit schlechterer Ausstattung C
Größe	Im Durchschnitt größere Flächen, die tendenziell mit geringfügigen Preisabschlägen verbunden sind	Flächen nur geringfügig größer	Im Durchschnitt deutlich größere Hallen, die tendenziell mit Preisabschlägen verbunden sind
Alter	Im Mittel etwas ältere Gebäude (> 30 Jahre), was mit geringfügigen Preisabschlägen verbunden ist	Aufkommen vieler Neubauten, was mit geringfügigen Preisaufschlägen verbunden ist	Im Mittel etwas ältere Gebäude (> 30 Jahre), was mit geringfügigen Preisabschlägen verbunden ist
Standortqualität (Heatmap)	Verlagerung in A-, BBB-, BB- und CCC-Lagen	Verlagerung von teureren AAA-Lagen zu etwas günstigeren AA- und BB-Lagen	Verlagerung in A- und BBB-Lagen
Baulandpreise	Mehr Hallen auf Flächen mit höheren Baulandpreisen	Mehr Hallen auf Flächen mit höheren Baulandpreisen	Mehr Hallen auf Flächen mit deutlich höheren Baulandpreisen
Regionale Verteilung	Weniger Hallen in Städten	Weniger Hallen in Städten	Mehr Hallen in Städten

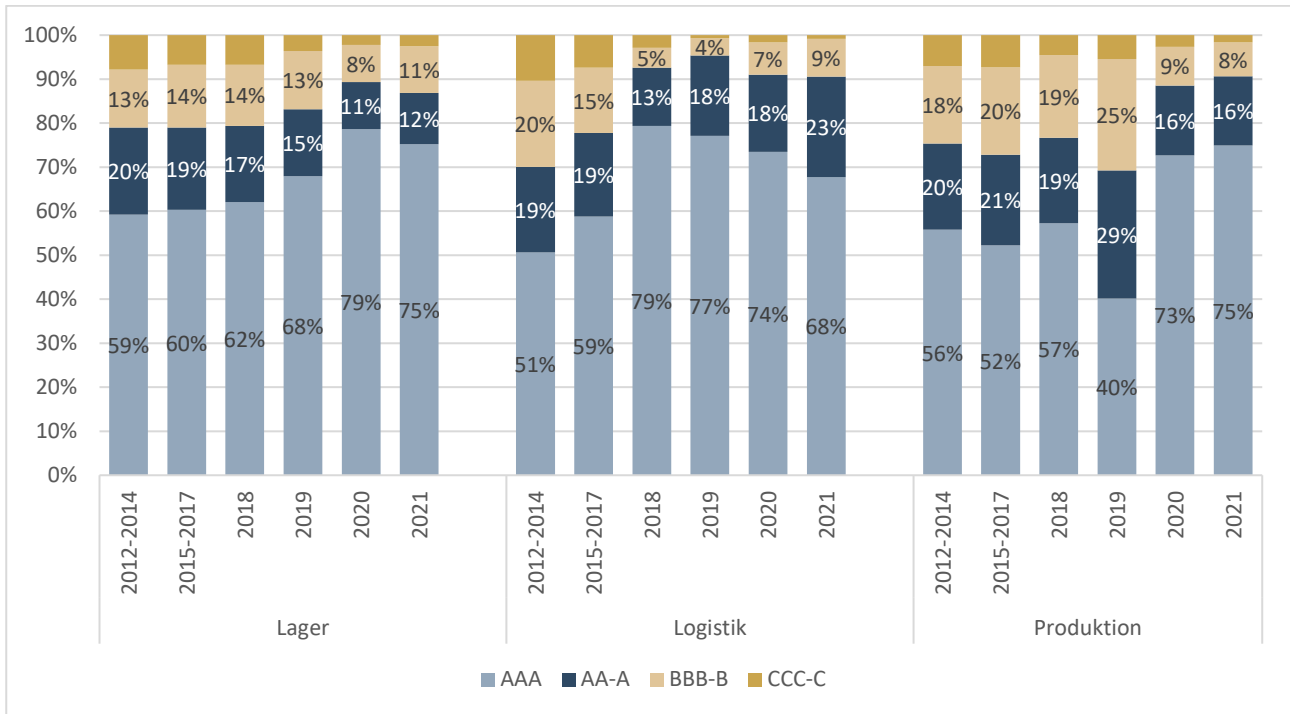
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Grundlage gesammelter Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen

Tabelle 2-2 zeigt, welche wesentlichen Einflussfaktoren den berechneten Qualitäts- und Lageeffekt des IWIP-Indexes 2021 beeinflusst haben. Die zentralen Effekte für die drei Teilmärkte sind:

- Für **Lagerhallen** wurde mit +1,6 Prozent ein positiver Qualitäts- und Lageeffekt ermittelt. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen, dass mehr Hallen auf Flächen mit höheren Baulandpreisen vermietet wurden, insbesondere auf lokal hochwertigeren Standorten. Dies gleicht den Effekt aus, dass verstärkt ältere und etwas größere Objekte mit etwas schlechterer Ausstattung angeboten wurden.
- Für **Logistikhallen** wurde mit –2,8 Prozent ein negativer Qualitäts- und Lageeffekt ermittelt. Der Grund hierfür ist, dass aufgrund eines deutlich höheren Neubauanteils mehr jüngere Gebäude auf den Markt kamen. Hinzu kommt, dass es eine Verlagerung von teureren Lagen (AAA) zu etwas günstigeren AA- und BB-Lagen gab. Gleichzeitig wurden aber auch weniger Vermietungen in C- und CC-Lagen beobachtet.
- Für **Produktionshallen** wurde mit 5,1 Prozent ein positiver Qualitäts- und Lageeffekt ermittelt. Dies liegt vorrangig an den deutlich gestiegenen Angeboten von Hallen mit schlechterer Ausstattung. Zudem waren die vermieteten Objekte älter und größer. Vermietungen in günstigen Lagen ging jedoch zurück.

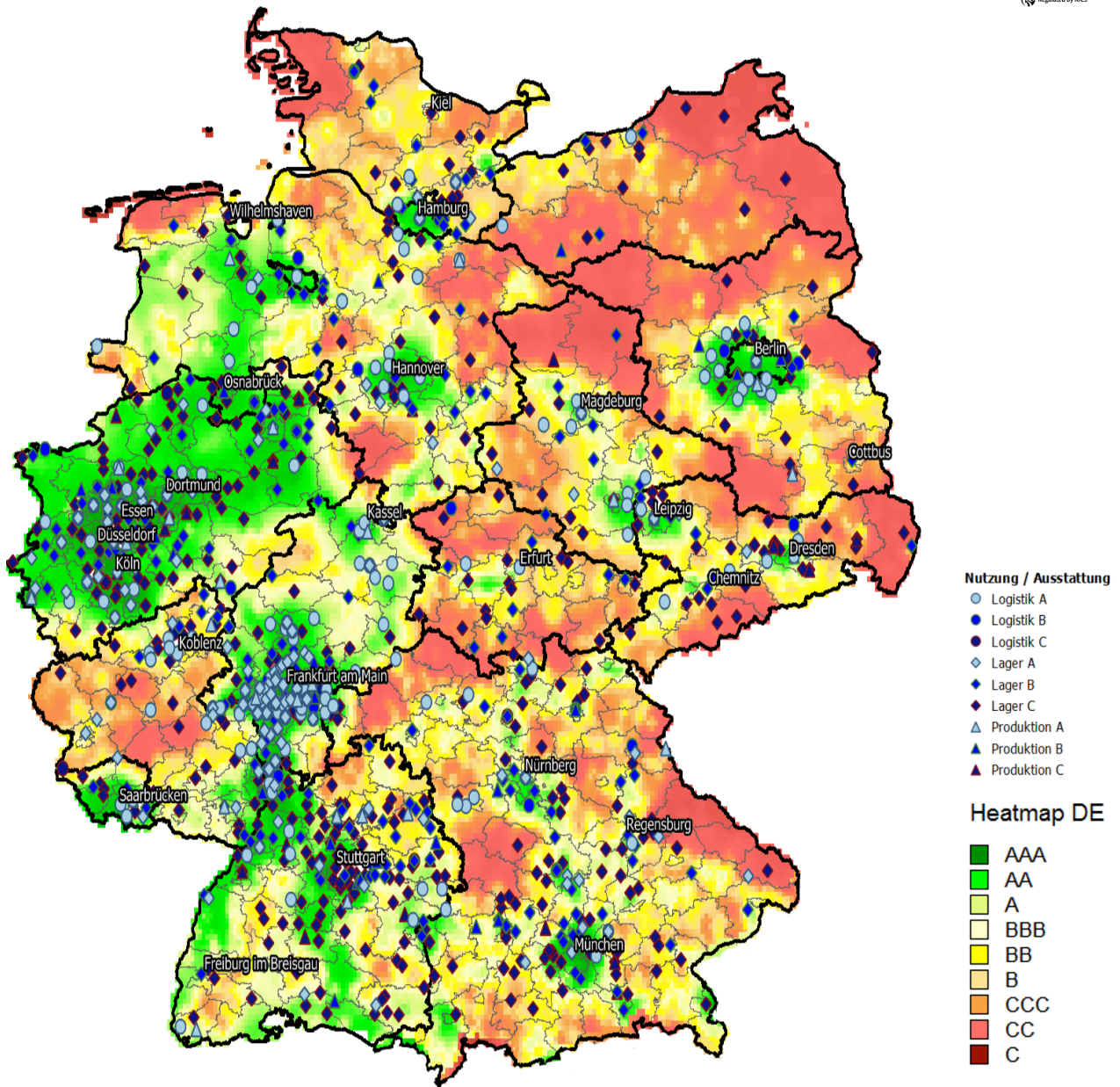
Die zentralen Einflussfaktoren auf die Mietentwicklung sind die Ausstattung und die Standortqualität. Daher wird im Folgenden hierauf weiter eingegangen.

- **Ausstattung:** Beim IWIP-Index wird die Ausstattungsqualität einer Halle von IndustrialPort in die drei Ausstattungsqualitäten A (modern), B (funktional) und C (einfach) eingeteilt. Grundsätzlich ist besonders bei Logistikhallen die Ausstattungsqualität wichtig, da hiervon die Geschwindigkeit der Zu- und Ablieferungen (z. B. Hallenhöhe, Anzahl von Laderampen) oder die Nutzungsdauer abhängt (z. B. Beleuchtung, Beheizung). Auch das Alter und die Größe einer Halle stellen ein wichtiges Ausstattungsmerkmal dar. Veränderungen bei der Ausstattungsqualität waren 2021 hauptsächlich bei Lager und Produktion zu beobachten. So stieg der Angebotsanteil mit schlechterer Ausstattung C bei Lager um 11 Prozentpunkte und bei Produktionshallen um 17 Prozentpunkte. Damit verknüpft ist der Bedeutungsgewinn von älteren und jüngeren Hallen in diesen Teilmärkten. Bei Logistik kamen mehr Neubauten auf den Markt, welche mit moderner (A) Ausstattung versehen waren.
- **Standortqualität:** Der Wert einer Industrie- und Logistikimmobilie hängt auf der Makroebene wesentlich von der Nähe zu den Zulieferern und Kunden sowie zu (qualifiziertem) Personal ab. Auf der Mikroebene ist auch der Anschluss und die Erreichbarkeit einer Halle der zentrale Erklärungsfaktor bei der Bestimmung des Werts und der Mieten. Der IWIP-Index berücksichtigt den Standort über die zwei Wege: (i) IndustrialScore und (ii) allgemeines Bodenpreisniveau. Der IndustrialScore kategorisiert Standorte auf kommunaler Ebene von AAA (exzellent) bis C (sehr schlecht) in neun Klassen (Abbildungen 2-5 und 2-6). Der Preisaufschlag von AAA- zu A-Standorten in den Jahren 2020/2021 lag für alle Industrieimmobilien bei 8 Prozent. Die meisten Hallen befinden sich in den Agglomerationsräumen und entlang der gut angebundenen Standorte der Transitrouten. Abbildung 2-5 zeigt die Verteilung der Vermietungen nach Standortqualität differenziert nach den drei Hallennutzungen Lager, Logistik und Produktion. So wurden im Jahr 2021 75 Prozent der Lager- und Produktionshallen und 68 Prozent der Logistikhallen an einem AAA-Standort aufgenommen. Die regionale Verteilung der Vermietungen hat sich in den Jahren deutlich verändert. Vor allem im Bereich Produktionshallen gab es deutliche Verschiebungen hin zu den Top-Standorten. Gleichzeitig werden Logistikhallen verstärkt in peripheren Lagen angeboten. Die kommunalen Baulandpreise haben in den letzten Jahren deutlich angezogen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Baulandpreise über die Standortqualitäten von C bis AA mit einer Spannweite von 50 Euro bis etwa 150 Euro/m² relativ ähnlich sind. Lediglich die Standortlage AAA ragt bei den durchschnittlichen Baulandwerten deutlich mit Werten von 300 Euro in den Jahren 2019 und 2020 sowie knapp 500 Euro in 2021 heraus.

Abbildung 2-5: Vermietungsverteilung nach Standortqualität (Heatmap)


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Grundlage gesammelter Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen

Abbildung 2-6: Heatmap von IndustrialPort 2021



Quelle: IndustrialPort

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Industrieimmobilien-Index (IWIP-Index)	8
Tabelle 2-2: Relevante Einflussfaktoren des IWIP-Indexes 2021	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Industrieimmobilien-Index (IWIP).....	8
Abbildung 2-2: Entwicklung der Durchschnitts- und Medianmieten der Teilmärkte	10
Abbildung 2-3: Statistische Verteilung der Mieten nach Teilmärkten	11
Abbildung 2-4: Mietentwicklung sowie bewertete Qualitäts- und Lageeffekte 2021 zum Vorjahr	11
Abbildung 2-5: Vermietungsverteilung nach Standortqualität (Heatmap)	14
Abbildung 2-6: Heatmap von IndustrialPort 2021.....	15
Abbildung A-1: Anteil Nutzungskategorien IWIP 2021 nach Bundesland und Metropolregion	20

Literaturverzeichnis

- Bardt, Hubertus / Grömling, Michael, 2022, Anhaltende Produktionslücken durch Vorleistungseingpässe, Wirtschaftsdienst, 102. Jg., Nr. 2, S. 123–126
- Blöchinger, Tobias, 2009, LifeCycle – Rating- und Rankingverfahren für Immobilien in Deutschland, München
- BNP Paribas, 2021, Logistikmarkt 2021, At a Glance Q4 2021, Hamburg
- Bohnhoff, Armin / Salostowitz, Peter, 2017, Heatmap-Magazin, Idstein
- Catella / IndustrialPort, 2021, Logistikmarkt Deutschland und Österreich 2021, Berlin
- Grömling, Michael, 2022, Wirtschaftliche Effekte des Krieges in der Ukraine, IW-Report, Nr. 14/2022, Köln
- Henger, Ralph / Herbst, Tobias / Salostowitz, Peter, 2018, Neuer Index für Industrieimmobilien zeigt Rekordjahr 2017, IW-Kurzbericht, Nr. 16, Köln
- Henger, Ralph / Oberst, Christian / Blöchinger, Tobias / Thoma, Nicolas / Salostowitz, Peter, 2021, Nur Logistik trotz der Corona-Pandemie, Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Index 2020, Gutachten für IndustrialPort, Köln
- IndustrialPort, 2012, Pressemitteilung von Industrial-Port, 31.7.2012, Idstein
- IndustrialPort, 2018, IndustrialBundle Ludwigshafen am Rhein, Stand: 31.12.2018, Idstein
- Neeb, Nora / Schöne, Lars Bernhard, 2021, Investmentmarkt für Logistikimmobilien im Kontext der Covid-19-Pandemie, Institut für Immobilienwirtschaft und -management, IIWM-Paper, Nr. 7, Aschaffenburg
- Puls, Thomas, 2022, Logistiksektor im Krisenmodus, IW-Kurzbericht, Nr. 27, Köln
- Savills / IndustrialPort, 2021, Industrieimmobilienmarkt Deutschland, Markt in Minutes, Februar, Köln
- Statistisches Bundesamt, 2022a, Genesis-Online – Die Datenbank des Statistischen Bundesamtes, www-genesis.destatis.de [25.3.2022]
- Statistisches Bundesamt, 2022b, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen des Bundes – Bruttowertschöpfung (nominal/preisbereinigt): Deutschland, Jahre, Wirtschaftsbereiche, Tabelle 81000-010, www-genesis.destatis.de [25.3.2022]
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss, 2015, Welche Immobilienarten gibt es? Strukturierung des sachlichen Teilmarktes wirtschaftlich genutzter Immobilien für die Zwecke der Marktbeobachtung und Wertermittlung, Berlin
- ZIA, 2021, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2021 des Rates der Immobilienweisen, Berlin
- ZIA, 2022, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2022 des Rates der Immobilienweisen, Berlin

Anhang: IWIP-Index – Datensatz und Methodik

Der IWIP-Index wird auf Basis eines Datensatzes von Angebots- und Bestandsmieten berechnet, den IndustrialPort zusammen mit einem Netzwerk von 14 und mittlerweile 20 Partnerunternehmen aufgebaut hat. Für das Jahr 2021 konnten mit Unterstützung des Netzwerks weitere rund 3.800 Mietangebote von Industrieimmobilien gesammelt und aufbereitet werden. Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2012 bis 2021 liegen bundesweit insgesamt knapp 29.000 Angebote von Industrieimmobilien vor. Der Datensatz enthält rund 40 Variablen. Neben der anzugebenden Kaltmiete ist der Hallentyp von zentraler Bedeutung. IndustrialPort unterscheidet drei Hallentypen für Lager, Logistik und Produktion. Zu den weiteren wichtigen Variablen zählen besonders die Ausstattungsqualität oder, je nach Nutzung der Halle, wichtige Eigenschaften wie das Vorhandensein einer Heizungsanlage. Zudem nutzt der IWIP-Index den sogenannten IndustrialScore, der die Standortqualität von Industrieimmobilien anhand mehrerer Kriterien mit einer Scoringmethode bewertet (Blöchinger, 2009; Bohnhoff/Salostowitz, 2017). Der IndustrialScore wird genutzt, um eine Heatmap zu erstellen, die die Eignung des Standorts abbildet (Abbildungen 2-5 und 2-6). Zu den Kriterien zählen beispielsweise die Ausmessung der Hallenflächen (vgl. IndustrialPort, 2012) und sozioökonomische Kennziffern, wie die Entfernung zu Zentren und Verkehrsanbindungen, sowie Bevölkerungsprognosen, Wanderungsbewegungen, Kaufkraft pro Einwohner und Arbeitslosenquote.

Die Methodik des IWIP-Indexes wurde im Jahr 2018 auf Basis eines Datensatzes mit Mietangeboten für Hallen aus den Jahren 2012 bis 2017 entwickelt (Henger et al., 2018). Um die unterschiedlichen Mietpreise nach Lage und Eigenschaften zu erklären, werden die Mietpreise auf Grundlage einer hedonischen Funktion ökonomisch geschätzt. Hierdurch werden die Mietpreise durch eine Anzahl verschiedener Qualitätsmerkmale beschrieben. Die Mieten für Industrieimmobilien lassen sich auf diese Weise in ihre einzelnen Eigenschaften zerlegen, beispielsweise der Lage und der Ausstattung. Hierdurch ist es möglich, die äußerst heterogenen Hallen vergleichbar zu machen und ihre Preisentwicklung in einem Index abzubilden. Der IWIP-Index ist damit in der Lage, die Mietpreisentwicklung für Industrieimmobilien nicht nur allein anhand der durchschnittlichen ausgewiesenen Angebotspreise zu beschreiben, sondern auch für Qualitäts-, Ausstattungs- und Lageunterschiede zu kontrollieren und strukturelle Veränderungen im Angebot zu berücksichtigen.

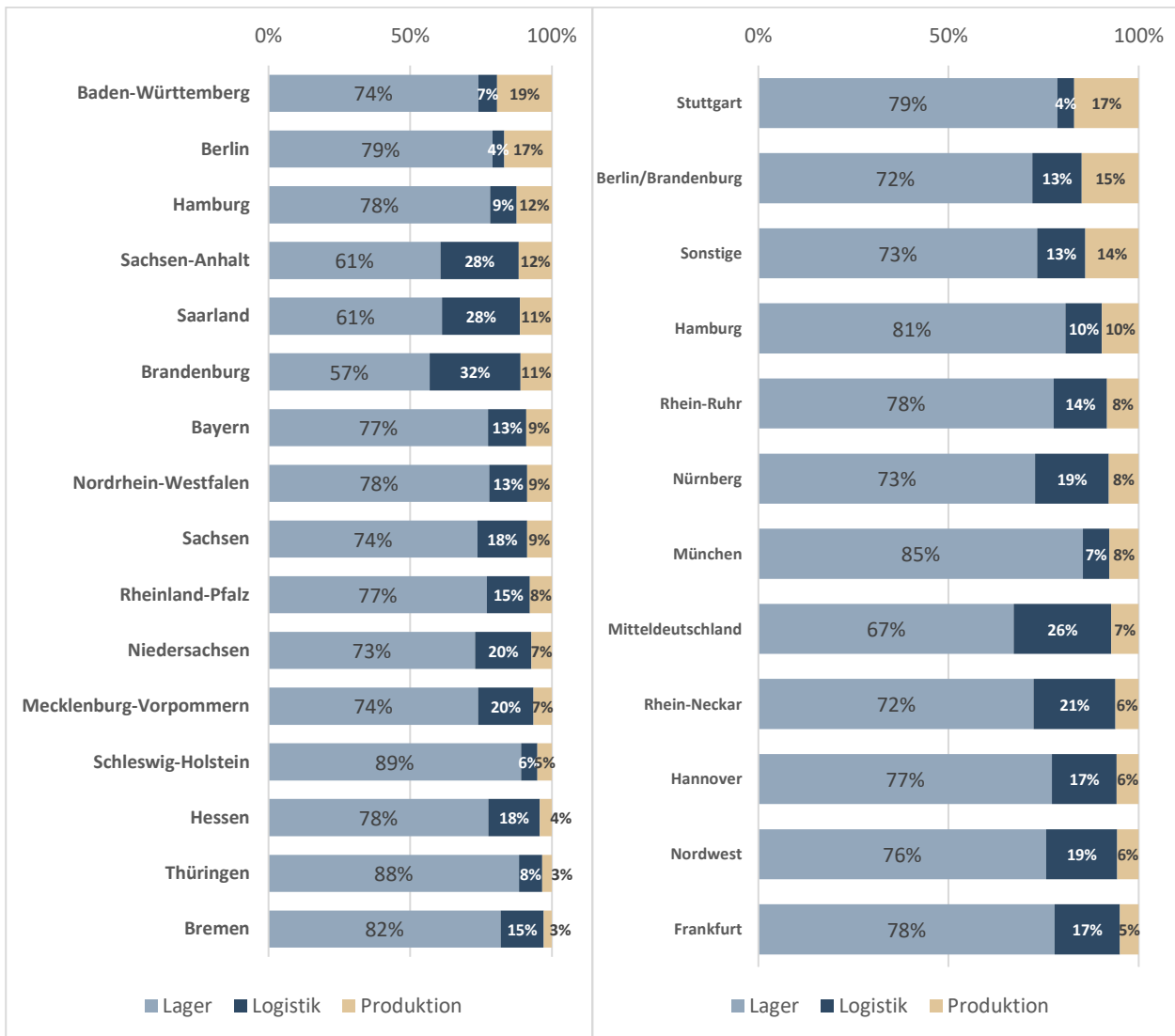
Für Industrieimmobilien besteht bislang keine einheitliche und anerkannte Definition. Nach der Definition des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) gehören Industrieimmobilien zu den Wirtschaftsimmobilien (früher Gewerbeimmobilien), welche Nutzer zur Erstellung eines Produkts oder einer Dienstleistung als Produktionsfaktor einsetzen (ZIA, 2015). Eine Abgrenzung der Bereiche Industrie und Logistik sowie eine Unterkategorisierung bestehen bislang jedoch nicht. Der IWIP-Index stellt auf die Kategorisierung der Hallentypen von IndustrialPort ab, welche die folgenden drei Hallenkategorien unterscheidet (IndustrialPort, 2018):

- **Logistikhallen:** In diesen Hallen werden die der Logistik zuzuordnenden Prozesse Verteilung, Umschlagen, Transportieren, Sortieren und Verpacken von Gütern vorgenommen. Die Hallen verfügen über eine größere Höhe und Tiefe sowie über eine höhere Anzahl an Rampentoren als diejenigen Hallen, die vorrangig zur Lagerung von Waren verwendet werden. Logistikhallen sind in der Regel besser als Lagerhallen beheizt und mit einer Sprinkleranlage ausgestattet.
- **Lagerhallen:** Diese dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl ebenerdiger Tore oder Rampen auf.
- **Produktionshallen:** Diese dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

Die Übergänge zwischen den verschiedenen Unterkategorien sind fließend, da in vielen Hallen stets gleichzeitig Waren produziert, gelagert und umgeschlagen werden. Bei der Zuordnung eines Hallentyps in eine Nutzungskategorie wird in solchen Fällen auf die überwiegende Nutzung abgestellt.

Der IWIP-Index wird für die drei Hallentypen Lager, Logistik und Produktion separat berechnet, um Aussagen über die einzelnen Segmente zu ermöglichen. Die Ergebnisse der drei Teilindizes für die einzelnen Nutzungsarten werden mit den Anteilen der Objekte im Datensatz der beiden betrachteten Jahre zu einem Gesamtindex zusammengeführt. Im Datensatz der Jahre 2020 und 2021 sind Lagerhallen mit 76 Prozent, Logistikhallen mit 14 Prozent und Produktionshallen mit 10 Prozent vertreten (vergleiche mit Abbildung A-1).

Das Schätzmodell des IWIP-Indexes stellt die Ausgestaltung der funktionalen Form zwischen dem Preis und den Merkmalen der betrachteten Hallen dar. Die Regressionsschätzungen für die einzelnen Perioden erfolgen jeweils in einem semi-logarithmischen Modell. Die abhängige Variable Miete wird entsprechend logarithmiert. Die erklärenden Variablen bleiben hingegen unverändert. Der IWIP-Index wird – um umfassende Revisionen durch Miteinbeziehung neuer Daten zu vermeiden – für die beiden benachbarte Perioden (Jahre) in einem separaten hedonischen Modell geschätzt (sogenannte *Adjacent-Period-Methode*). Für die Veröffentlichungen 2018 und 2019 wurden fehlende Werte der beiden Variablen Hallenalter und Hallenfläche mithilfe einer multivariaten Imputation aufgefüllt. Da der *Missing*-Anteil im Jahr 2019 für das Hallenalter unter 10 Prozent lag und Angaben zu den Hallenflächen sogar vollständig vorlagen, wird auf die Imputation ab dem Veröffentlichungsjahr 2020 (Untersuchungszeitraum 2019/2020) verzichtet.

Abbildung A-1: Anteil Nutzungskategorien 2021 nach Bundesland und Metropolregion


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Grundlage gesammelter Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen