

IWIP 2023: Starke Dynamik bei Logistikflächen

Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Indexes, Mietpreisentwicklung von Industrieflächen

Christian Oberst / Michael Voigtländer

unter Mitarbeit von Tobias Blöchinger, Maximilian Oischinger, Nicolas Thoma und Peter Salostowitz

Auftraggeber:
IndustrialPort
Rodergasse 15
65510 Idstein

Köln, 21.02.2024

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)

Instagram

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

Autoren

Dr. Christian Oberst

Senior Economist für Wohnungspolitik
und Immobilienökonomie

oberst@iwkoeln.de

0221 – 4981-889

Prof. Dr. Michael Voigtländer

Leiter des Clusters Internationale Wirtschafts-
politik, Finanz- und Immobilienmärkte

voigtlaender@iwkoeln.de

0221 – 4981-741

Alle Studien finden Sie unter www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

Februar 2024

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
Abstract.....	5
1 Einleitung	6
2 Ergebnisse	7
2.1 Gesamtergebnisse	7
2.2 Zentrale Einflussfaktoren	13
3. Ausblick	19
Tabellenverzeichnis.....	20
Abbildungsverzeichnis.....	20
Literaturverzeichnis	21
Anhang: IWIP-Index – Datensatz und Methodik	22

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

Der IW-IndustrialPort-Industrieimmobilien-Index (kurz: IWIP-Index) bildet die Mietentwicklung im Markt für Produktions-, Logistik- und Lagerflächen seit 2012 ab. Grundlage der Datenanalyse ist eine eigene Datenbank, die über den gesamten Zeitraum über 35.000 Beobachtungen enthält. Der aktuelle Bericht analysiert die Entwicklung im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr auf Grundlage von knapp 7.000 Mieten. Methodisch findet beim IWIP-Index ein hedonischer Ansatz Anwendung, so dass Verzerrungen aufgrund von Veränderungen von Qualitäten und Lagen vermieden werden können. Der IWIP gibt damit die reine qualitätsbereinigte Mietpreisveränderung wieder.

Dies sind die wesentlichen Ergebnisse für das Jahr 2023:

- Die Mieten für Industrieimmobilien sind im Jahr 2023 um 4,5 Prozent gestiegen, was angesichts des wirtschaftlichen Umfelds als erfreulich positiv eingeordnet werden kann.
- Besonders stark hat sich das Segment Logistik entwickelt, hier lag das Plus bei 9,8 Prozent. Allerdings gleicht dieser starke Anstieg vor allem die unterdurchschnittliche Entwicklung der letzten Jahre aus. Produktionsflächen verzeichneten im Jahr 2023 einen Mietpreiszuwachs um 2,1 Prozent, Lagerflächen um 3,9 Prozent.
- In den letzten 5 Jahren verzeichneten Lagerflächen ein durchschnittliches Mietpreiswachstum von 2,2 Prozent, Produktionsflächen lediglich ein Plus von jährlich 0,4 Prozent. Damit haben nur Logistikflächen mit einem jährlichen Zuwachs von 3,7 Prozent mit der jährlichen durchschnittlichen Inflationsrate von 3,7 Prozent Schritt gehalten. Auch vor diesem Hintergrund sind die Ergebnisse im Jahr 2023 als erfreulich einzustufen.
- Weitergehende Analysen zeigen, dass es eine Verlagerung hin zu einfacheren Ausstattungen und etwas schlechteren Lagen gibt. Diese Entwicklung dürfte mit der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage und dem damit verbundenen Kostendruck zusammenhängen.
- Das Umfeld für Industrieimmobilien bleibt auch im Jahr 2024 herausfordernd, so dass mit einem insgesamt nur moderaten Mietpreiswachstum gerechnet werden kann.

Abstract

The IW-IndustrialPort Industrial Properties Index (IWIP-Index) reflects the rental development for warehouse, logistic and production rental properties since 2012. The basis of the data analysis is its own database containing over 35,000 observations throughout the entire period. The current report analyzes the price development in 2023 compared to the previous year based on nearly 7,000 rents. Methodologically, the IWIP-Index applies a hedonic price approach, so that distortions due to changes in qualities and locations can be avoided. Thus, the IWIP reflects the pure quality-adjusted rental price changes.

Here are the key findings for the year 2023:

- Industrial property rents increased by 4.5 % in 2023. Given the general economic environment, this can be seen as positive.
- The logistics segment experienced significant growth, with an increase of 9.8 %. However, this strong rise mainly compensates for the below-average development in previous years. The rental price for production properties increased by 2.1 % in 2023, for warehouses by 3.9 %.
- Over the last 5 years, warehouse had an average rental price growth of 2.2 percentage per year, while production properties only had an annual increase of 0.4 percentage. Only logistics properties with an annual growth of 3.7 % kept pace with the annual average inflation rate of 3.7 percentage. Also, against this background, the results in 2023 are to be considered as a positive development.

Further analyses show a shift towards simpler equipment and slightly inferior locations. This trend is likely related to the challenging overall economic situation and the associated cost pressure. The environment for industrial properties remains challenging in 2024, so overall rental price growth can be expected to be only moderate this year as well.

1 Einleitung

Die deutsche Wirtschaft kam im Jahr 2023 nicht von der Stelle. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im vergangenen Jahr um 0,3 Prozent geschrumpft. Damit verharrt die gesamtwirtschaftliche Produktion hartnäckig auf dem Niveau des Jahres 2019 (Grömling, 2023). Im Vorjahresreport schrieben wir, „dass die große Unsicherheit hinsichtlich der geopolitischen Lage und der Entwicklung der globalen Konjunktur sich auch 2023 fortsetzen wird, woraus sich ein Marktumfeld bestehend aus Investitionszurückhaltung und der Suche nach sichereren Entwicklungspotenzialen ergeben wird“ (Henger/Oberst, 2023). Diese Prognose hat sich leider bewahrheitet. Im Jahr 2023 wurde die Weltwirtschaft von weiteren geopolitischen Verwerfungen und deren ökonomischen Kollateralschäden in Mitleidenschaft gezogen. Neben dem andauernden Krieg in der Ukraine verschärfte der Angriff der Terrororganisation Hamas auf Israel im Oktober nochmals den Nahost-Konflikt. Zusätzlich zu der damit verbundenen humanitären Krise, die Millionen von Menschen betrifft, sind damit auch wirtschaftliche Auswirkungen verbunden. Diese sind zunächst in der betroffenen Region spürbar, haben aber auch Folgen in Deutschland und weltweit (siehe Kolev-Schaefer et al., 2024). In Kombination mit den weltweit hohen Inflationsraten schwächte sich die globale Investitions- und Konsumnachfrage ab. Generell gerät die deutsche Wirtschaft in globalen Konjunkturschwächen aufgrund ihrer hohen Weltmarktorientierung stärker unter Druck (Grömling, 2023).

Kostenschocks und Inflation haben die konjunkturelle Entwicklung demnach auch im Jahr 2023 maßgeblich beeinträchtigt. Die Erzeugerpreise lagen in Deutschland zum Jahresanfang 2023 um fast 50 Prozent über dem Niveau von Anfang 2020. (Grömling, 2023). Die Industrie stagniert seit ihrer Erholung vom Corona-Einbruch im Frühjahr 2020 seit nunmehr drei Jahren (Grömling, 2023). Während zunächst Materialengpässe im Gefolge der pandemiebedingten Produktions- und Logistikstörungen die Industrieproduktion beschränkten, führt der Energieschock infolge des russischen Kriegs in der Ukraine und der damit verbundenen Energiestörungen seit Anfang 2022 zu starken Rückgängen in den energieintensiven Industriesparten (Bardt/Schmitz, 2023). Zusätzlich wird die gesamte Industriekonjunktur durch die schwache Weltkonjunktur belastet. Im Oktober 2023 lagen die preisbereinigten Auslandsaufträge der Industrie um 20 Prozent unter dem Niveau vom Jahresanfang 2022 (Grömling, 2023).

Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche Auswirkungen das schwierige konjunkturelle Umfeld auf den Markt für Industrieimmobilien hat. Tatsächlich zeigt die Neuauflage des IW-IndustrialPort-Industrieimmobilien-Indexes (kurz: IWIP-Index), dass die Mietenentwicklung sehr stabil bleibt, wobei es aber deutliche Spreizungen zwischen den Segmenten gibt. Während die Mieten für Produktionshallen nur um 2,1 Prozent gestiegen sind, legten die Logistikflächen um 9,8 Prozent zu. Gerade vor dem Hintergrund des Rückgangs der Industrieproduktion ist die immer noch positive Entwicklung der Mieten von Produktionsflächen aber bemerkenswert, Logistikflächen hingegen gewinnen angesichts der Re-Organisation von Lieferketten weiter an Bedeutung. Die starke Mietsteigerung im aktuellen Jahr muss aber auch vor dem Hintergrund schwächerer Entwicklungen in den Vorjahren gesehen werden.

Der Bericht analysiert die Entwicklung im Jahr 2023 auf Grundlage von knapp 7.000 Mieten für Industrieimmobilien aus den Jahren 2022 und 2023. Der Datensatz wird bereits seit dem Jahr 2018 (mit Daten ab 2012) von IndustrialPort zusammen mit einem Netzwerk von mittlerweile 21 Partnerunternehmen erstellt und umfasst über den gesamten Zeitraum mehr als 35.000 Beobachtungen. Der IWIP-Index basiert auf einem hedonischen Ansatz über benachbarte Zeitperioden und beschreibt die qualitätsbereinigte Mietentwicklung für die Teilmärkte Lager, Logistik und Produktion (siehe Anhang).

2 Ergebnisse

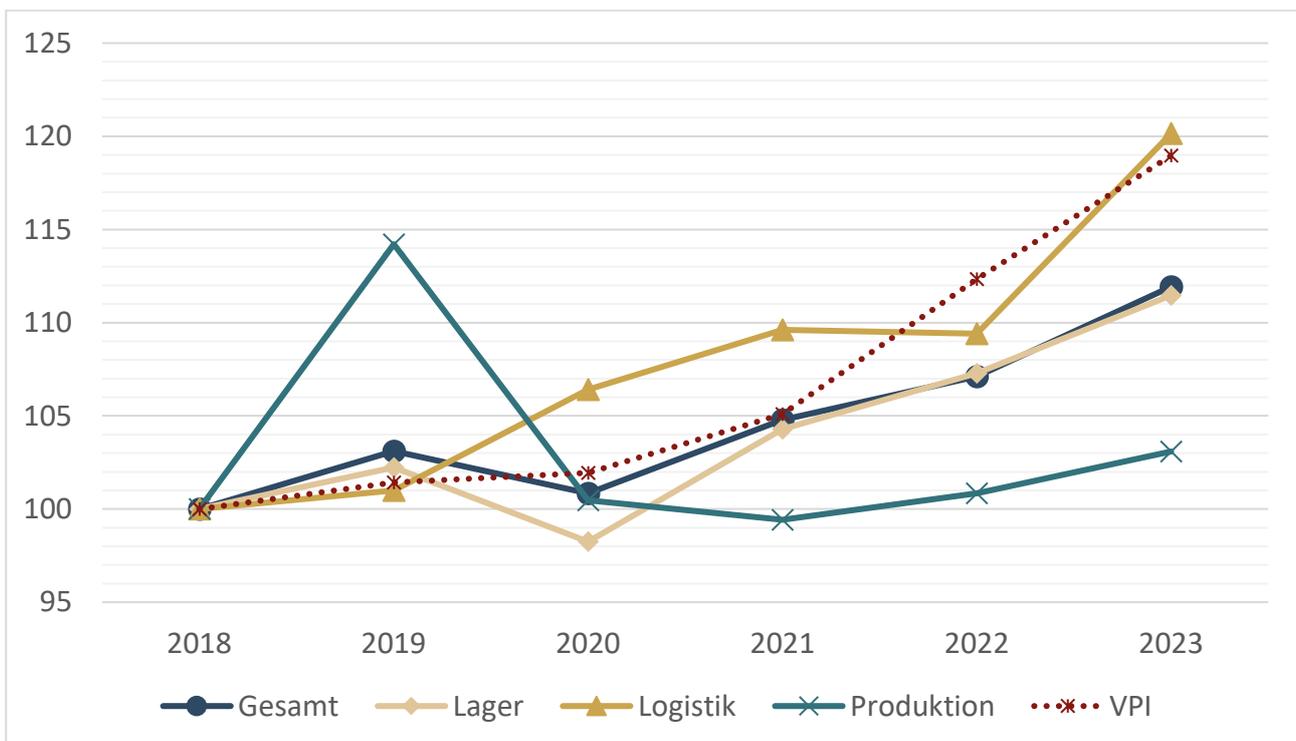
2.1 Gesamtergebnisse

Im Jahr 2023 sind die qualitätsbereinigten Mieten für Industrieimmobilien in Deutschland im Bundes- und Jahresdurchschnitt um 4,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Mietentwicklung lag damit nur geringfügig unter der Inflationsrate (5,3 %) und der jahresdurchschnittlichen Entwicklung der letzten 3 Jahre (4,5 % p.a.), aber noch über dem Trend der letzten 5 Jahre (2,3 % p.a.) und 10 Jahre (3,7 % p.a.). Trotz der wirtschaftlichen Turbulenzen zeigt sich eine stabile Mietpreisentwicklung von Industrie- und Logistikhallen, auch wenn die Mietpreise real, also im Vergleich zur Inflationsrate, leicht gesunken sind. Mit Blick auf die Mietpreisentwicklungen der Teilmärkte zeigt sich eine weitere Annäherung der Mietpreisniveaus, insbesondere durch den überproportionalen Zuwachs der Mietpreise bei Logistikhallen.

Abbildung 2-1 und Tabelle 2-1 dokumentieren die Ergebnisse des IWIP-Index für den Zeitraum 2012 bis 2023 und die drei betrachteten Teilmärkte Lager-, Logistik- und Produktionshallen. Im Gegensatz zu den Vorjahren zeigt sich im Jahr 2023 eine Angleichung des Mietpreisniveaus bei den drei Nutzungskategorien Lager, Logistik und Produktion. Im Jahr 2023 sind die qualitäts- und lagebereinigten Mieten im Vergleich zum Vorjahr im Bereich Lager um 3,9 Prozent und Produktionshallen um 2,1 Prozent moderat angestiegen. Hingegen sind die Mieten von Logistikhallen überproportional stark um 9,8 Prozent im Jahr 2023 gestiegen, nachdem diese im Vorjahr stagnierten. Die asymmetrischen Trendentwicklungen der letzten Jahre setzen sich fort, im aktuellen Beobachtungszeitraum jedoch mit Angleichungstendenzen.

Abbildung 2-1: IWIP-Industrieimmobilien-Index

Basisjahr 2018 = 100, qualitätsbereinigte Mietentwicklung auf Grundlage eines hedonischen Regressionsmodells



Quellen: Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen, Auswertung vom Institut der deutschen Wirtschaft; VPI = Verbraucherpreisindex, Daten vom Statistischen Bundesamt (2024, Tabelle 61111-0001, Stand: 16.01.2024)

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

Qualitätsbereinigte Mietentwicklung auf Grundlage eines hedonischen Regressionsmodells

IWIP-Index (Basisjahr 2012 = 100)	Gesamt	Lager	Logistik	Produktion	VPI
2012	100	100	100	100	100
2013	102	101	103	103	101
2014	104	102	105	105	102
2015	107	104	108	108	103
2016	110	106	112	112	104
2017	121	122	112	128	105
2018	131	130	114	146	107
2019	135	133	115	168	108
2020	132	128	122	146	109
2021	137	136	125	144	112
2022	140	140	125	146	121
2023	147	145	137	150	128

Veränderung zum Vorjahr	Gesamt	Lager	Logistik	Produktion	VPI
2013	2,1 %	1,1 %	2,6 %	2,6 %	1,4 %
2014	2,1 %	1,1 %	2,6 %	2,6 %	1,0 %
2015	2,7 %	1,9 %	3,0 %	3,1 %	0,5 %
2016	2,7 %	1,9 %	3,0 %	3,1 %	0,5 %
2017	9,7 %	14,8 %	0,1 %	14,5 %	1,5 %
2018	8,7 %	7,0 %	2,3 %	14,2 %	1,8 %
2019	3,1 %	2,2 %	1,0 %	14,6 %	1,4 %
2020	-2,2 %	-3,9 %	5,4 %	-12,9 %	0,5 %
2021	3,9 %	6,2 %	3,0 %	-1,1 %	3,1 %
2022	2,2 %	2,9 %	-0,2 %	1,4 %	7,9 %
2023	4,5 %	3,9%	9,8%	2,1 %	5,9 %

Veränderung im Zeitraum	Gesamt	Lager	Logistik	Produktion	VPI
letzte 10 Jahre 2013-2023 (p.a. / gesamt)	3,7 %	3,7 %	3,0 %	3,8 %	2,4 %
	43,7 %	43,8 %	33,8 %	45,8 %	26,5 %
letzte 5 Jahre 2018-2023 (p.a. / gesamt)	2,3 %	2,2 %	3,7 %	0,4 %	3,7 %
	11,9 %	11,5 %	20,1 %	2,2 %	20,1 %
letzte 3 Jahre 2020-2023 (p.a. / gesamt)	5,4 %	6,5 %	6,3 %	1,2 %	8,5 %
	11,0 %	13,5 %	12,9 %	2,4 %	17,8 %

Quellen: Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen, Auswertung vom Institut der deutschen Wirtschaft; VPI = Verbraucherpreisindex, Daten vom Statistischen Bundesamt

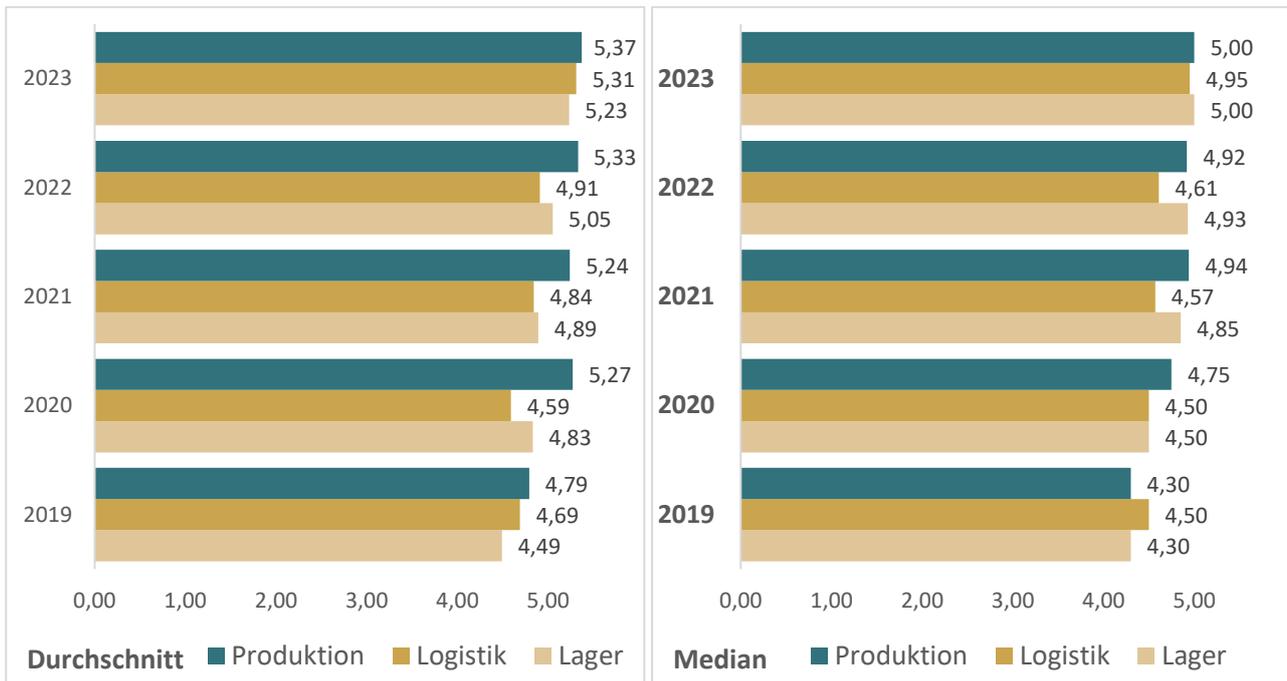
Der Vergleich der **letzten 3 Jahre** (seit 2020), der besonders geeignet ist, kurzfristige Schwankungen auszublenken, zeigt, dass

- Lagermieten im Durchschnitt um 4,3 Prozent pro Jahr (13,5 % insgesamt) gestiegen sind, dabei im letzten Jahr deutlich stärker als noch im Vorjahreszeitraum 2022, aber weniger stark als im Jahr 2021.
- Logistikmieten im Durchschnitt um 4,1 Prozent pro Jahr (12,9 % insgesamt) gestiegen sind, nach einer stagnierenden Entwicklung im Jahr 2022 jedoch mit überdurchschnittlicher Dynamik im Jahr 2023.
- Produktionsmieten im Durchschnitt um 0,8 Prozent pro Jahr (2,4 % insgesamt) lediglich geringfügig gestiegen sind. Nach starkem Anstieg in den Jahren 2016 bis 2019 und einer Preiskorrektur im Jahr 2020 liegen die Mieten in diesem Segment aktuell nur geringfügig über dem Niveau des Jahres 2018 und 2020 (+2,2 %). In dieser Preisentwicklung spiegelt sich die Stagnation des Industriesektors insgesamt.

Bei der Betrachtung der nominalen Preisentwicklung über die Zeit ist die deutlich gestiegene Inflationsrate der letzten beiden Jahre zu berücksichtigen. Laut dem Verbraucherpreisindex sind die Preise in den letzten drei Jahren durchschnittlich um 5,3 % pro Jahr (insgesamt 16,7 %) angestiegen, wobei die letzten beiden Jahre besonders starken Einfluss hatten. Daher hat die durchschnittliche Mietpreisentwicklung auf den drei Teilmärkten keine ausreichende Realwertstabilität gewährleistet.

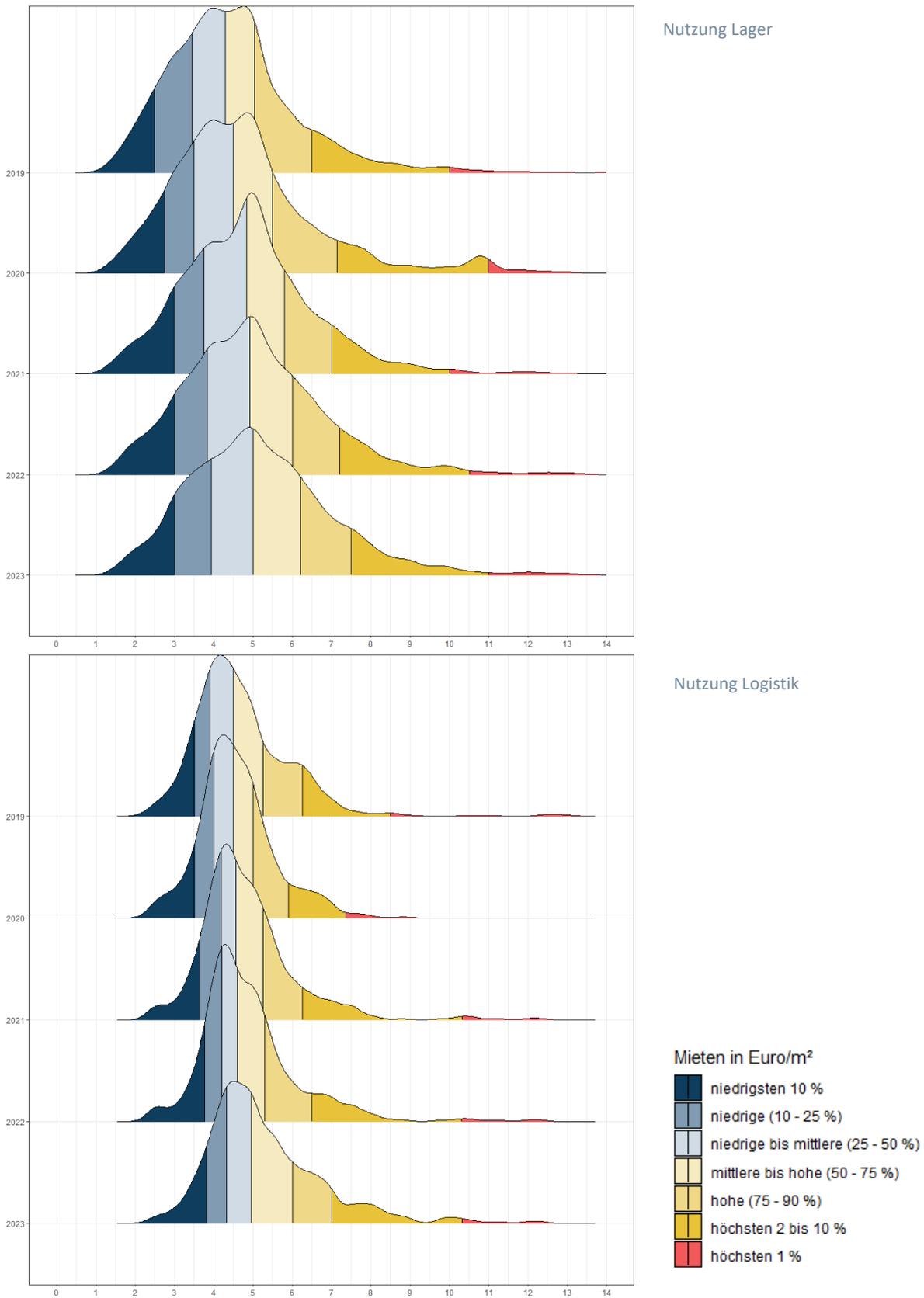
Mit Ausnahme von Logistik stieg die Miete im Jahr 2023 weniger stark an als die leicht abflachende Inflation. Im mittelfristigen 3-Jahresvergleich liegen alle drei Nutzungskategorien unterhalb der jahresdurchschnittlichen Inflation von 5,3 Prozent, die vor allem auf den starken Anstieg im letzten Jahr zurückzuführen ist. Im 5-Jahresvergleich liegt nur die Mietpreisentwicklung bei Logistikhallen auf dem Niveau der allgemeinen Preissteigerungsrate. Lediglich im 10-Jahresvergleich liegen die drei Nutzungskategorien noch um 0,7 bis 1,6 Prozentpunkte oberhalb der jahresdurchschnittlichen Inflationsrate.

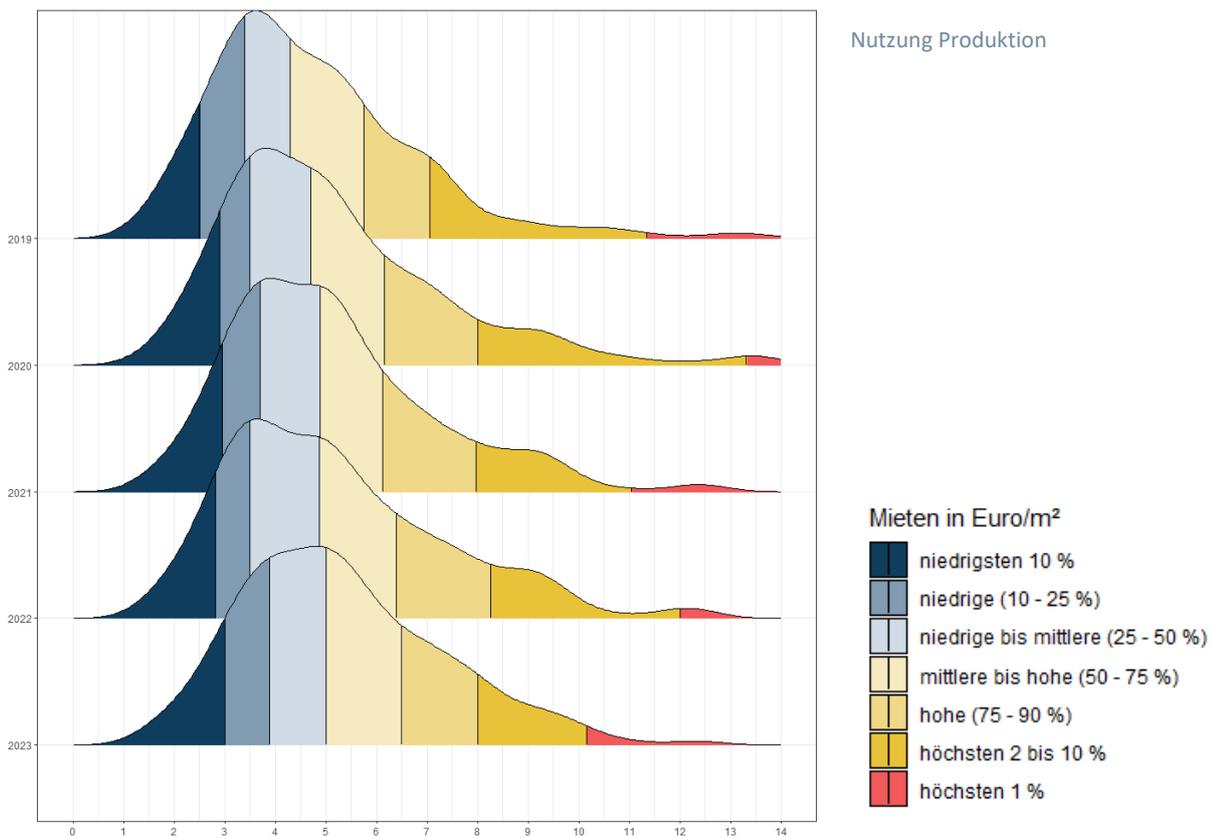
Abbildung 2-2 vergleicht die Mietentwicklungen in den einzelnen Nutzungssegmenten anhand des Medians und des arithmetischen Mittels (Durchschnitt). Es zeigt sich, dass die Teilmärkte im Jahr 2023 vergleichbare Mietpreisniveaus aufweisen. So liegen im Jahr 2023 die Median-Mieten für Lager und Produktion bei 5,00 Euro/m² sowie für Logistik bei 4,95 Euro/m². Das deutet eine Häufung beziehungsweise Bündelung der Mietpreise um den Wert von 5 Euro je m² an. Preisbündelung („bunching“) ist ein Phänomen, bei dem die Preise dazu neigen, sich an bestimmten Niveaus zu ballen oder zu klumpen, sei es absichtlich oder unbeabsichtigt. Letzteres geschieht zum Beispiel, wenn Marktteilnehmer dazu neigen, runden Zahlen zuzustreben und dabei anderen Marktteilnehmern folgen. Berechnet man das arithmetische Mittel, liegen die Durchschnittsmieten bei 5,37 Euro/m² für Produktion, 5,23 Euro/m² für Lager und 5,31 Euro/m² für Logistik. Schon in diesen Werten deutet sich die rechtsschiefe Verteilung der Mieten an. Der Median stellt in solchen Fällen die validere statistische Größe dar, da das arithmetische Mittel stark durch einige wenige Ausreißer beeinflusst wird. Die unterschiedlichen Veränderungen zwischen den Jahren 2022 und 2024 verdeutlichen, dass es wichtig ist, sich näher mit den Eigenschaften der zugrunde gelegten Mieten in einer statistischen Analyse zu beschäftigen.

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


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

Abbildung 2-3 zeigt die statistische Verteilung der Mieten für die drei analysierten Teilmärkte für den Zeitraum 2019 bis 2023. Hierbei handelt es sich um die ausgewiesenen Mietpreise je m² und nicht um die qualitätsbereinigten Werte. Die Dichteverteilung verdeutlicht, wie häufig sich Werte im Datensatz befinden. Die farbliche Einteilung hebt das 10%-, 25%-, 50%-, 75%-, 90%- und 99%-Quantil hervor. Das 50%-Quantil entspricht dabei dem Median (schwarze Linie zwischen dem hellbauen und hellgelben Feld). Erkennbar sind die größeren Unterschiede in den Teilmärkten Lager und Produktion gegenüber den gleichmäßigeren/einheitlicheren Mietpreisen für Logistikhallen. Beim Jahresvergleich 2023 zu 2022 wird deutlich, dass bei Logistikmieten ein überproportionaler Anstieg der Mieten im mittleren Preissegment (25–75 %) im Jahr 2023 zu beobachten ist. Mit diesem Sprung/Aufholen liegen die mittleren Preise für die drei Teilmärkte aktuell bei jeweils 5 Euro je m². Zudem ist auffällig, dass bei Produktionshallen im teuersten Segment (höchsten 10 %) im Jahr 2023 die Mieten leicht rückläufig waren.

Abbildung 2-3: Statistische Verteilung der Mieten nach Teilmärkten im Vergleich der letzten 5 Jahre




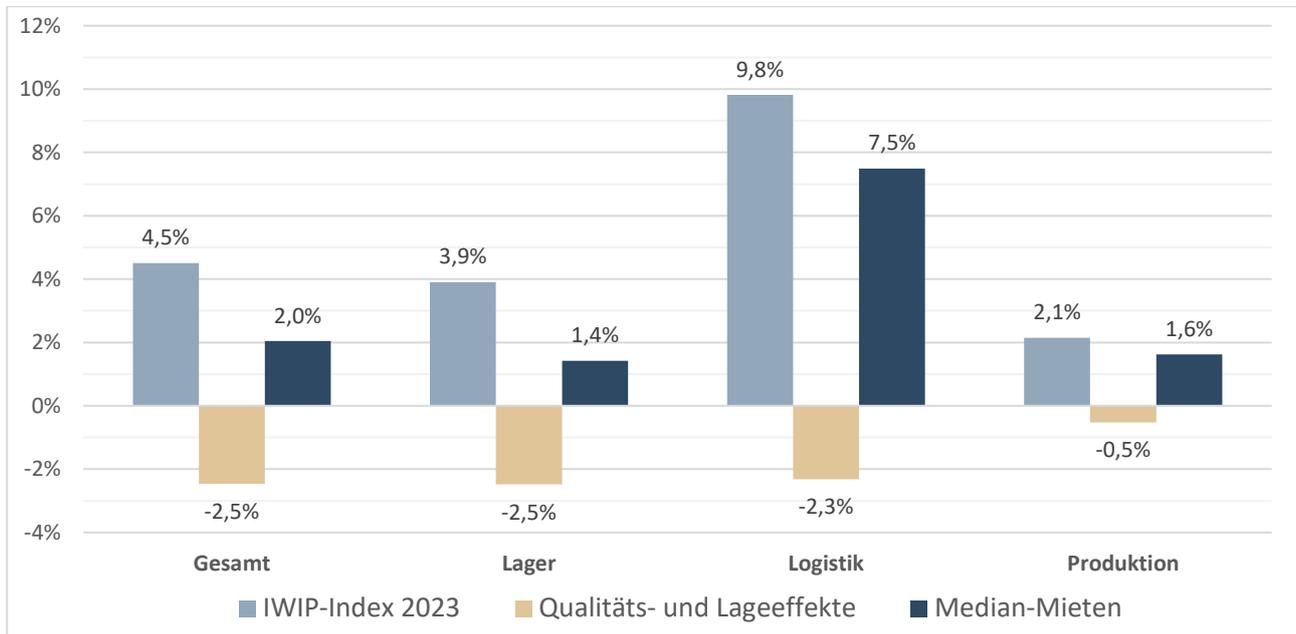
Quellen: Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen; Auswertung vom Institut der deutschen Wirtschaft (Darstellung ohne Ausreißer); Die dargestellten Wahrscheinlichkeitsdichtefunktionen basieren auf Kerndichteschätzungen. Je höher die Ausprägungslinie, desto wahrscheinlicher bzw. häufiger der Wert. Die farbliche Einteilung hebt das 10%-, 25%-, 50%-, 75%-, 90% und 99%-Quantil hervor. Das 50%-Quantil entspricht dabei dem Median (schwarze Linie zwischen dem hellblauen- und hellgelben Feld).

Abbildung 2-4 veranschaulicht die Unterschiede zwischen der Veränderung der qualitätsbereinigten Mieten anhand des IWIP-Indexes und auf Grundlage von Median-Mieten sowie einen zusammenfassend kalkulierten Effekt der Qualitäts- und Lagebereinigung, der sich aus der Differenz der ersten beiden Werte ergibt. Die Median-Mieten sind im Jahr 2023 insgesamt um 2,0 Prozent gestiegen (nahezu wie im Vorjahr mit 2,1 %) und die qualitätsbereinigten Mieten nach IWIP-Index um 4,5 Prozent. Der Unterschied beläuft sich auf 2,5 Prozent, so dass die Entwicklung der Median-Mieten die Preisentwicklung unterschätzt. Ein Blick auf die Teilmärkte zeigt ähnliche Unterschiede zwischen Preis- und Qualitätsentwicklungen in den Segmenten Lager und Logistik. Eine ähnliche Tendenz zeigt sich bei Produktionsimmobilien, aber auf geringem Niveau.

Die Median-Mieten für Lager sind im Jahr 2023 um 1,4 Prozent (im Vorjahr 1,6 %) gestiegen und die qualitätsbereinigten Mieten nach IWIP-Index um 3,9 Prozent. Der Unterschied beläuft sich auf -2,5 Prozent, was bedeutet, dass sich im Vergleich zum Vorjahr die Qualität der Hallen verschlechtert hat oder diese häufiger in günstigeren Lagen zu finden sind. Mit anderen Worten: Die angebotenen Mieten sind im Mittel zwar teurer, dazu muss aber die abnehmende Qualität berücksichtigt werden, so dass die qualitätsbereinigte Entwicklung noch etwas größer ausfällt. Ähnliche Ergebnisse zeigen sich auch für die Produktionshallen. Auf die dafür verantwortlichen Einflussgrößen wird im nächsten Kapitel eingegangen.

Abbildung 2-4: Mietentwicklung sowie bewertete Qualitäts- und Lageeffekte im Jahr 2023

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 vom Institut der deutschen Wirtschaft

2.2 Zentrale Einflussfaktoren

Um die Ergebnisse besser einordnen zu können, wird im Folgenden mit Hilfe des hedonischen Ansatzes des IWIP-Indexes näher darauf eingegangen, was die Haupttreiber für die beobachteten Mietentwicklungen sind. Diese Untersuchung des Einflusses von veränderten Qualitäts- und Lageeigenschaften im Gesamtangebot auf die Mieten ist auch bei Industrie- und Logistikimmobilien wichtig, die sehr heterogene Charakteristika hinsichtlich ihrer Größen, Ausstattungen und Lageeigenschaften aufweisen. Die folgenden Ausführungen basieren auf der Interpretation der Regressionsergebnisse und Verteilungsänderungen von Eigenschaften (nähere Informationen zum Modell siehe Anhang).

Tabelle 2-2 beschreibt die wesentlichen Einflussfaktoren der berechneten Qualitäts- und Lageeffekte. Die zentralen Effekte für die drei Teilmärkte sind:

- Für **Lagerhallen** wurde mit -2,5 Prozent ein negativer Qualitäts- und Lageeffekt ermittelt. Ursächlich hierfür ist im Wesentlichen, dass mehr Hallen mit geringerer Qualität in günstigeren Lagen vermietet wurden. In die gleiche Richtung wirkt, dass im Mittel mehr ältere Lagerhallen angeboten wurden.
- Für **Logistikhallen** wurde mit -2,3 Prozent ein negativer Qualitäts- und Lageeffekt ermittelt. Der Grund ist, dass mehr Hallen mit geringerer Qualität angeboten wurden. Der Einfluss von mehr älteren Hallen und mehr Hallen in günstigeren Lagen war ebenfalls negativ.
- Für **Produktionshallen** wurde mit -0,5 Prozent ebenfalls ein negativer, wenn auch geringfügiger Qualitäts- und Lageeffekt ermittelt. Auch hier wurden etwas mehr Hallen mit geringerer Qualität (von B zu C) angeboten, zudem verstärkt in günstigeren Lagen.

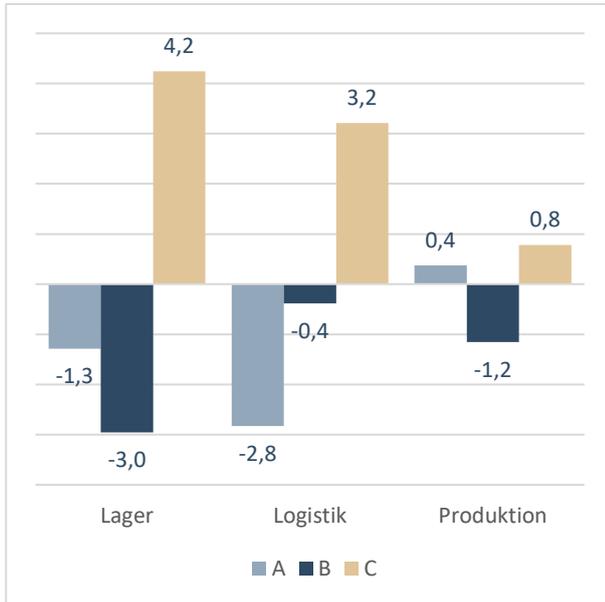
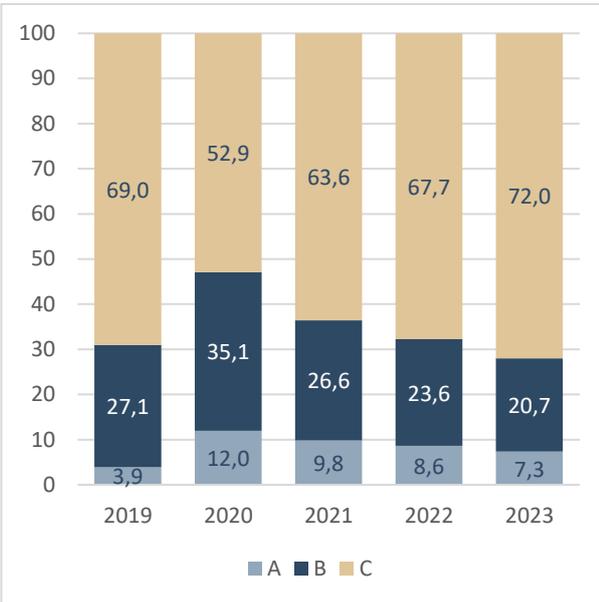
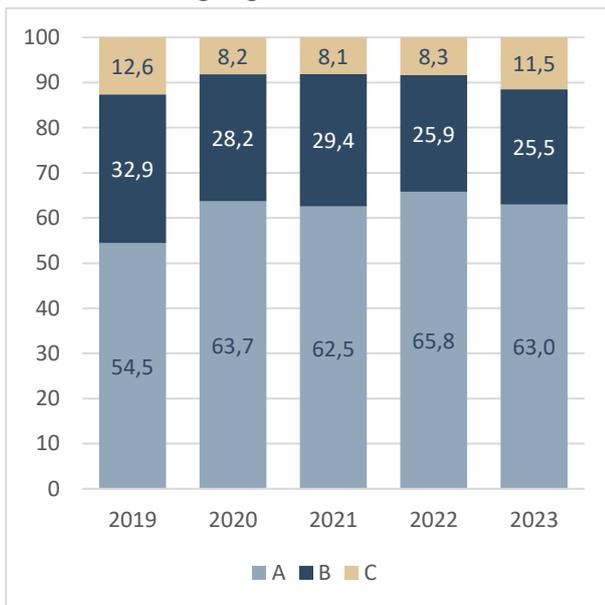
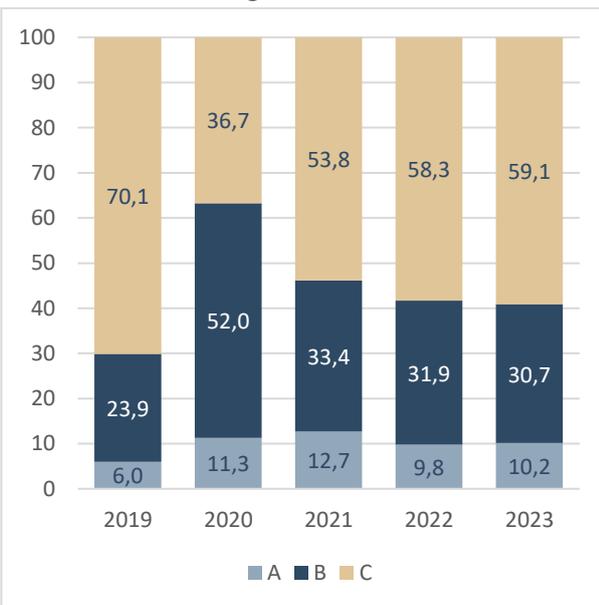
Auffällig ist, dass die Qualitätseffekte auf den Teilmärkten im Untersuchungszeitraum ähnlich waren – im Gegensatz zu den Vorjahren. Zudem haben die Baulandpreise in den Gemeinden stagniert beziehungsweise sind leicht rückläufig gewesen (gerade bei Produktion). Der Zusammenhang zwischen Mietpreis und Baulandpreisen in den Gemeinden hat sich etwas abgeschwächt – insbesondere bei Produktion. Anzumerken ist hier, dass es sich bei Baulandpreisen eher um eine Lage-, als eine Preisvariable handelt, da der durchschnittliche kommunale Baulandpreis des Vorjahres berücksichtigt wird.

Das Alter der Hallen ist in allen Teilmärkten gestiegen, wobei die Niveauunterschiede mit im Mittel etwa 35 Jahre alten Lager- und Produktionshallen gegenüber im Mittel 6 Jahre alten Logistikhallen etwa gleichgeblieben sind. Dabei ist die Streuung des Hallenalters gerade bei Produktionshallen zurückgegangen, vor allem da es weniger sehr alte Hallen mit über 50 Jahren im Datensatz gibt.

Tabelle 2-2: Relevante Einflussfaktoren des IWIP-Indexes 2023

	Lager	Logistik	Produktion
IWIP-Index	3,9 %	9,8 %	2,1 %
Medianmieten	1,4 %	7,5 %	1,6 %
Qualitäts- und Lageeffekt	-2,5 % (abnehmende Qualität bzw. in günstigeren Lagen)	-2,3 % (zunehmende Qualität bzw. in teureren Lagen)	-0,5 % (abnehmende Qualität bzw. in günstigeren Lagen)
Ausstattung	Mehr Hallen mit schlechterer Ausstattung	Mehr Hallen mit schlechterer Ausstattung	Geringfügig mehr Hallen mit schlechterer Ausstattung
Größe	Hallengröße nahezu unverändert	Hallengrößen geringfügig größer	Im Durchschnitt kleinere Hallen, die tendenziell mit Preisaufschlägen verbunden sind
Alter	Mehr ältere Gebäude (Median 35 Jahre ggü. 33 in 2022), was mit geringfügigen Preisabschlägen verbunden ist	Im Mittel etwas mehr ältere Gebäude (Median 6 Jahre ggü. 5 Jahre) und weniger Neubau im Datensatz, was mit Preisaufschlägen verbunden ist	Im Mittel etwas ältere Gebäude (Median 35 Jahre ggü. 34 in 2022), was mit geringfügigen Preisabschlägen verbunden ist
Standortqualität (Heatmap)	Verlagerung von teuren AAA-Lagen zu günstigen Standorten	Verlagerung von teuren AAA-Lagen zu günstigen Standorten	Verlagerung von teuren AAA-Lagen zu günstigen Standorten
Baulandpreise	Nahezu unverändertes Niveau der Baulandpreise	Geringfügig mehr Hallen auf Flächen mit günstigeren Baulandpreisen, wobei die Streuung (IQR) der Baulandpreise rückläufig ist	Mehr Hallen auf Flächen mit günstigeren Baulandpreisen

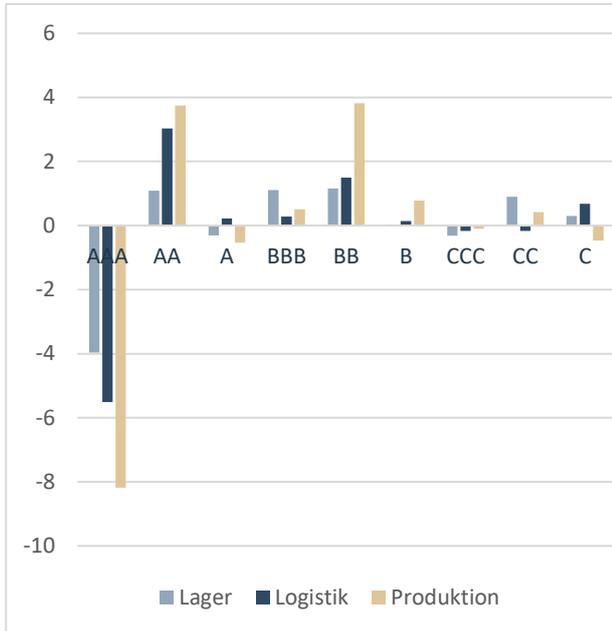
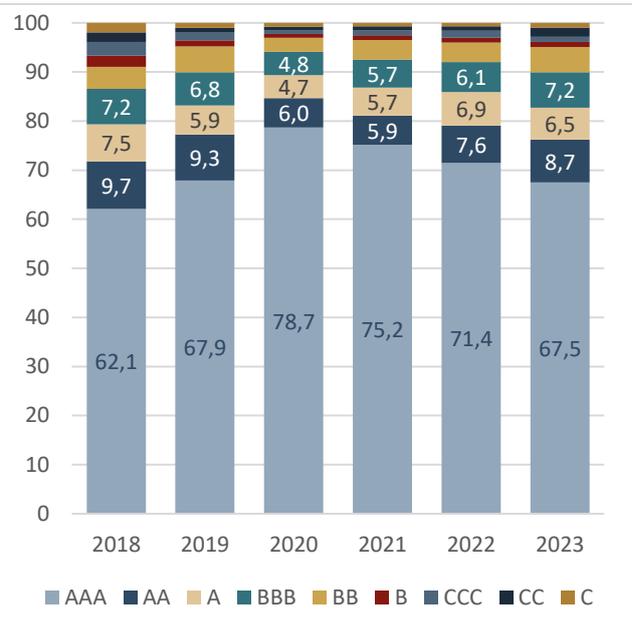
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Grundlage gesammelter Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen

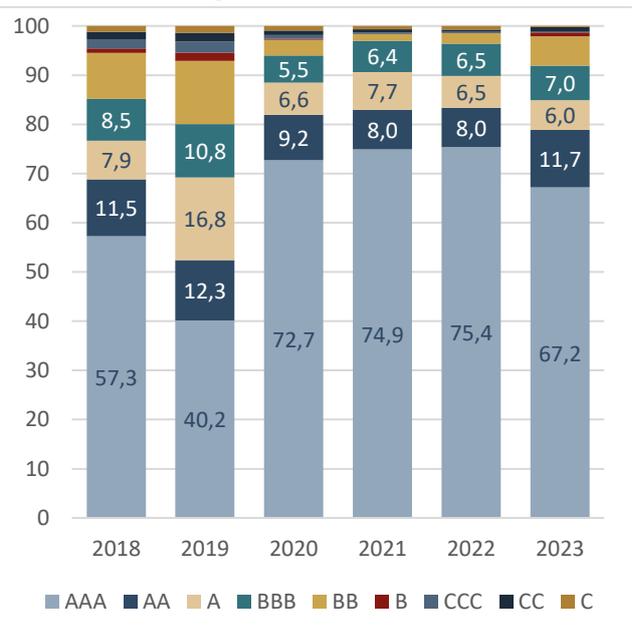
Abbildung 2-5: Ausstattung
Veränderung Ausstattungskategorie

Niveaueverteilung Lager

Niveaueverteilung Logistik

Niveaueverteilung Produktion


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

Die beiden wichtigsten Einflussfaktoren auf die Mietentwicklung sind die Ausstattung und die Standortqualität. Daher wird im Folgenden hierauf näher eingegangen.

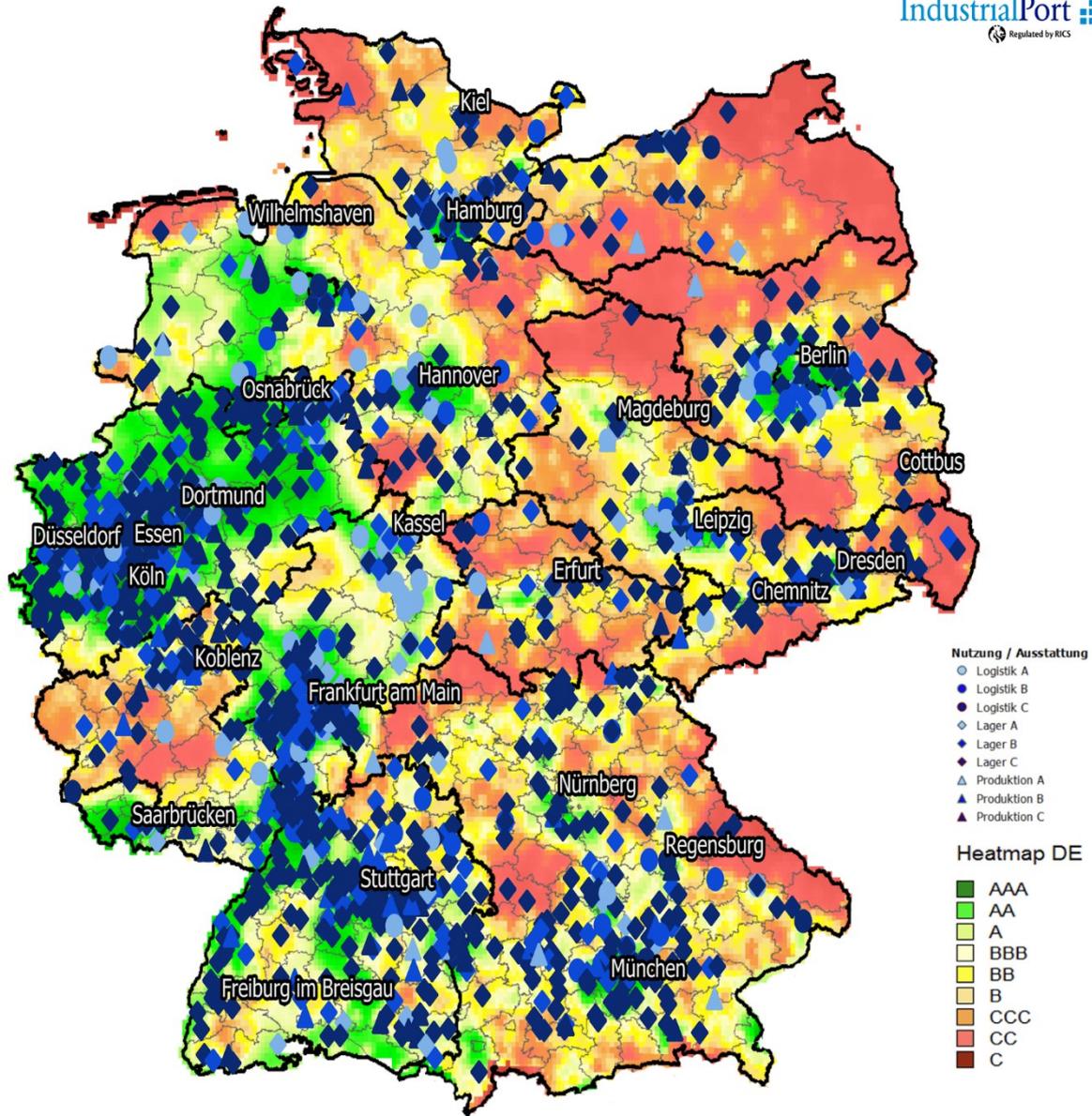
- **Ausstattung:** Beim IWIP-Index wird die Ausstattungsqualität einer Halle von IndustrialPort in die drei Ausstattungsqualitäten A (modern), B (funktional) und C (einfach) eingeteilt. Besonders bei Produktionshallen zeigt sich ein relevanter Preisaufschlag für die Ausstattungsqualität A und B gegenüber C. Es zeigt sich bei den Veränderungen der Ausstattungsqualität für alle Nutzungen eine Verschlechterung, wobei diese bei Produktion weniger stark ausgeprägt war. Bei Lagerhallen stieg der Angebotsanteil mit niedriger Ausstattung C um 4,2 Prozentpunkte, bei Logistikhallen um 3,2 und bei Produktionshallen um 0,8 Prozentpunkte (Abbildung 2-5). Die Ausstattung ist in der Regel eng verknüpft mit dem Alter der Halle. Jedoch sind hier auch Unterschiede zu erkennen, bei Logistik weisen 63 Prozent der Hallen eine A-Qualität auf, bei Lager sind es nur 7 Prozent und Produktion 10 Prozent. Im Vergleich zur Vorjahresuntersuchung sind die Preisaufschläge für A-Ausstattungen bei Logistik und Produktion etwas zurückgegangen. Bei Lager gibt es keine signifikanten Unterschiede beim Preisaufschlag zwischen Ausstattungsqualität A und B.
- **Standortqualität:** Der Anschluss und die Erreichbarkeit einer Halle stellen einen zentralen Erklärungsfaktor bei der Bestimmung des Wertes und der Mieten dar. 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 (Abbildung 2-6 und Abbildung 2-7). Im Regressionsmodell des IWIP-Indexes werden Preisauf- und -abschläge im Vergleich zu den A-Standorten berechnet. Bei Lager und Logistik liegt der Preisaufschlag von AAA- zu A-Standorten in den Jahren 2022/2027 bei 7 Prozent. Die große Mehrheit der Hallen befindet sich nach wie vor in den Agglomerationsräumen und entlang der gut angebundenen Standorte der Transitrouten, allerdings mit abnehmender Tendenz. Abbildung 2-6 zeigt die Verteilung der Vermietungen nach Standortqualität differenziert nach den drei Hallennutzungen Lager, Logistik und Produktion. Insbesondere Lager- und Produktionshallen befinden sich in topbewerteten AAA-Standorten. Etwa zwei Drittel der Hallen (genau 67,5 %) liegen dort, bis zum Vorjahr waren es noch über 70 Prozent. Die sukzessive Verlagerung von Logistikhallen in den letzten Jahren von Topstandorten in peripherere Räume hat sich auch im Jahr 2023 fortgesetzt. Entsprechend sank der Anteil der AAA-Standorte auf nunmehr 57 Prozent (im Vorjahr waren es noch knapp 63 Prozent, 2018 79 Prozent). Die Verfügbarkeiten von Flächen und die Bodenpreise spielen in diesem Zusammenhang eine zentrale Rolle. Während an einfachen Standorten gut angebundene Flächen zu Bodenpreisen zwischen 50 und 150 Euro/m² zu haben sind, steigen diese in Richtung der großen Logistikregionen schnell auf 500 Euro/m² und mehr an. Auffällig bei der Veränderung von Preisauf- und -abschlägen ist, dass bei Produktionshallen die Preisabschläge für C-Lagen deutlich stärker ausfallen.

Abbildung 2-6: IndustrialScore
Veränderung

Niveaueverteilung Lager

Niveaueverteilung Logistik

Niveaueverteilung Produktion


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

Abbildung 2-7: Heatmap von IndustrialPort 2023



Quelle: IndustrialPort

3. Ausblick

Angesichts der gesamtwirtschaftlichen Lage und der Probleme des Industriestandorts Deutschland sind die Ergebnisse für 2023 als positiv zu werten. Trotz nachlassender Produktion des Verarbeitenden Gewerbes sind die Mieten von Produktionsflächen gestiegen, die Mieten von Logistikflächen haben sogar die Inflationsrate deutlich übertroffen. Mit Blick auf 2024 bleiben die Herausforderungen aber groß. Das Institut der deutschen Wirtschaft rechnet im Jahr 2024 mit einem weiteren Rückgang des BIP um 0,5 Prozent. Weiterhin hohe Energiekosten, aber auch Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Investitionen sowie weiterhin hohe geo-politische Risiken belasten die deutsche Volkswirtschaft (Bardt et al., 2023).

Spezifisch für Industrieimmobilien sind die nach wie vor rückläufigen Aktivitäten energieintensiver Industrien sowie die unterbrochenen Lieferketten aufgrund der Huthi-Angriffe auf Transportschiffe im Roten Meer eine Belastung. Dies unterstreichen auch aktuelle Befragungen unter Logistik-Unternehmen. So lag der Logistik-Indikator, der auf Befragungen zu Lage und Erwartungen von Logistikunternehmen beruht, im letzten Quartal lediglich bei einem Wert von 79,5 – zwei Jahre zuvor lag der Wert noch bei über 100 (vgl. BVL, 2023). Grundsätzlich zeigen Werte unter 100 eine Kontraktion der wirtschaftlichen Aktivität an.

Vor diesem Hintergrund ist zu erwarten, dass sich die Nachfrage nicht nur etwas reduziert, sondern weiterhin zu günstigeren Standorten verlagert, was sich auch in diesem Bericht schon andeutet. Denkbar ist darüber hinaus, dass vermehrt Produktionsflächen in Lager- und Logistikflächen umgewandelt werden, da in diesem Segment die Entwicklungen noch etwas freundlicher sind, trotz aller Herausforderungen. Grundsätzlich muss aber auch festgehalten werden, dass nach wie vor ein Bedarf an Industrieimmobilien besteht und dass Deutschland aufgrund seiner außen- und binnenwirtschaftlichen Verflechtungen insbesondere auf funktionale Lager- und Logistikflächen angewiesen ist. Insofern kann zwar mit einem langsameren, aber immer noch positiven Mietwachstum für 2024 gerechnet werden. Nach einer Befragung von IndustrialPort im Dezember 2023 zu den Erwartungen der Mietentwicklung gehen 46 Prozent der befragten Stakeholder für das Jahr 2024 von steigenden und nur 8 Prozent von fallenden Mieten im Industrieimmobilienmarkt aus (IndustrialPort, 2023). Zudem geben 79 Prozent an, vermehrt „Incentives“ zu gewähren. Letzteres zeigt, dass neben dem reinen Mietpreis auch weitere Angebotsaspekte zu berücksichtigen sind.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Industrieimmobilien-Index (IWIP-Index)	8
Tabelle 2-2: Relevante Einflussfaktoren des IWIP-Indexes 2023	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: IWIP-Industrieimmobilien-Index.....	7
Abbildung 2-2: Entwicklung der Durchschnitts- und Medianmieten der Teilmärkte	10
Abbildung 2-3: Statistische Verteilung der Mieten nach Teilmärkten im Vergleich der letzten 5 Jahre	11
Abbildung 2-4: Mietentwicklung sowie bewertete Qualitäts- und Lageeffekte im Jahr 2023.....	13
Abbildung 2-5: Ausstattung.....	15
Abbildung 2-6: IndustrialScore	17
Abbildung 2-7: Heatmap von IndustrialPort 2023.....	18

Literaturverzeichnis

Bardt, Hubertus / Beznoska, Martin / Demary, Markus / Grömling, Michael / Henger, Ralph / Hentze, Tobias / Hüther, Michael / Kolev-Schaefer, Galina / Obst, Thomas / Pimpertz, Jochen / Puls, Thomas / Schäfer, Holger / Seele, Stefanie / Taft, Niklas, 2023, IW-Konjunkturprognose Winter 2023. Hausgemachte Probleme verschärfen konjunkturelle Schwäche, IW-Report, Nr. 65, Köln

Bardt, Hubertus / Schmitz, Edgar, 2023, Industrie schränkt Produktion ein, IW-Kurzbericht, Nr. 72, Köln

BVL – Bundesvereinigung Logistik, 2023, Der Logistik-Indikator, <https://www.bvl.de/logistik-indikator/4-quartal-2023> [31.01.2024]

Blöchinger, Tobias, 2009, LifeCycle – Rating- und Rankingverfahren für Immobilien in Deutschland, München

Bohnhoff, Armin / Salostowitz, Peter, 2017, Heatmap-Magazin, Idstein

Grömling, Michael, 2023, Ergebnisse der IW-Verbandsumfrage für 2024. Keine Erholung in Sichtweite, IW-Report, Nr. 66, Köln

Henger, Ralph / Herbst, Tobias / Salostowitz, Peter, 2018, Neuer Index für Industrieimmobilien zeigt Rekordjahr 2017, IW-Kurzbericht, Nr. 16, Köln

Henger, Ralph / Oberst, Christian (2023), Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Indexes 2022. Moderate Mietsteigerung bei Industrieimmobilien, Gutachten im Auftrag von IndustrialPort, Köln

IndustrialPort, 2023, Industrial Observer 2024, Marktstimmungsumfrage, Idstein

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 aufgebaut hat aus anfangs 14 und mittlerweile 21 Partnerunternehmen. Für das Jahr 2023 konnten mit Unterstützung des Netzwerks weitere knapp 3.300 Mietangebote von Industrieimmobilien gesammelt und aufbereitet werden. Für den gesamten Betrachtungszeitraum 2012 bis 2022 liegen bundesweit insgesamt knapp 35.000 Angebote von Industrieimmobilien vor. Der Datensatz enthält rund 40 Variablen. Neben der anzugebenden Kaltmiete ist der Hallentyp von zentraler Bedeutung. IndustrialPort unterscheidet drei Hallentypen: Flächen 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 Industrial-Score, der die Standortqualität von Industrieimmobilien anhand mehrerer Kriterien mit einer Scoringmethode bewertet (Blöchinger, 2009; Bohnhoff/Salostowitz, 2017). Der IndustrialScore (Abbildung 2-6) wird genutzt, um eine Heatmap zu erstellen, die die Eignung des Standorts abbildet (Abbildung 2-7). Zu den Kriterien zählen beispielsweise die Ausmessung der Hallenflächen und sozioökonomische Kennziffern, wie die Entfernung zu Zentren und Verkehrsanbindungen, sowie Bevölkerungsprognosen, Wanderungsbewegungen, Kaufkraft pro Einwohner und Arbeitslosenquoten.

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 nach ihren 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 gibt es 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 Verteilen, 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 zu einer Nutzungskategorie wird in solchen Fällen auf die überwiegende Nutzung abgestellt.

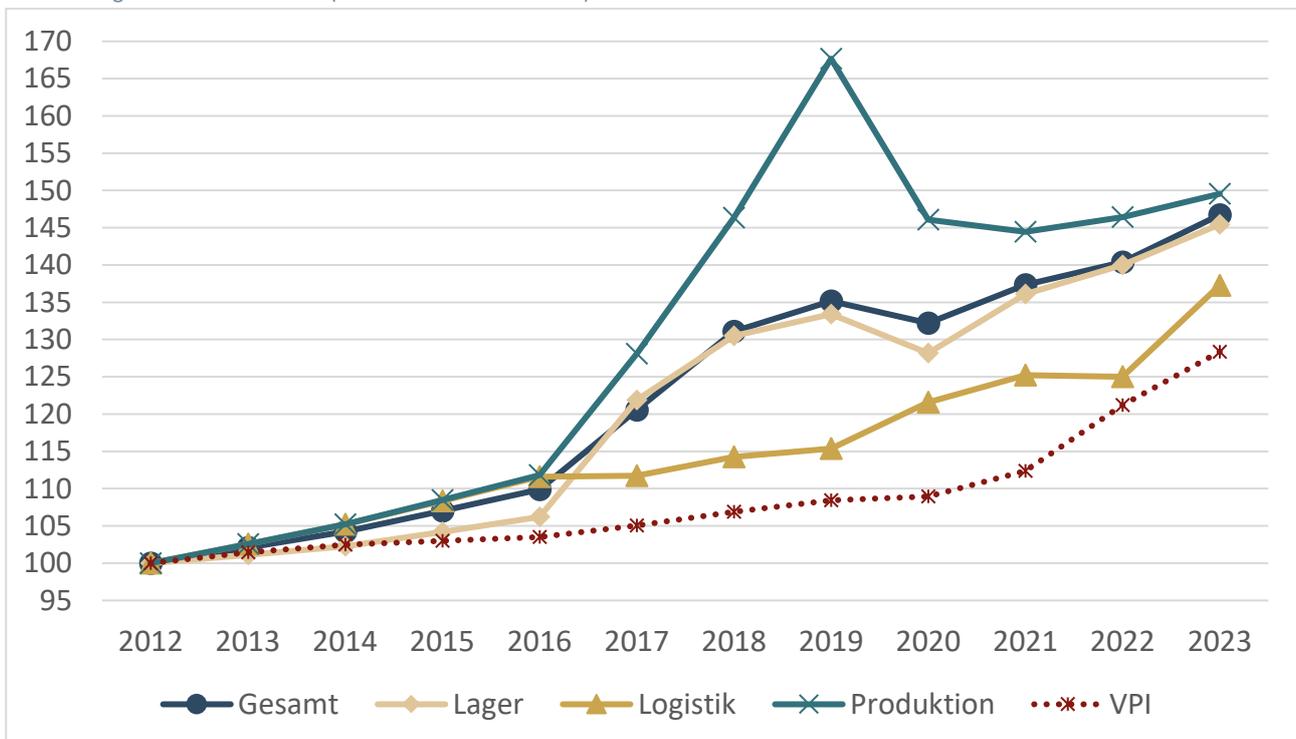
Der IWIP-Index wird für die drei Hallentypen Lager, Logistik und Produktion separat berechnet, um Aussagen über die einzelnen Segmente zu ermöglichen. Die Ergebnisse der drei Teilindizes für die einzelnen Nutzungsarten werden mit den Anteilen der Objekte im Datensatz der beiden betrachteten Jahre zu einem Gesamtindex zusammengeführt. Im Datensatz der Jahre 2022 und 2023 sind Lagerhallen mit 64 Prozent, Logistikhallen mit 14 Prozent und Produktionshallen mit 22 Prozent vertreten.

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 benachbarten 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.

IWIP-Industrieimmobilien-Index – Lange Zeitreihe

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

Entwicklung der letzten 10 Jahre (in Relation zu 2012 = 100)



Quellen: Mietdaten von IndustrialPort und Partnerunternehmen, Auswertung vom Institut der deutschen Wirtschaft; VPI = Verbraucherpreisindex, Daten vom Statistischen Bundesamt (2024, Tabelle 61111-0001, Stand: 16.01.2024)