

Industrieimmobilien: Knapper Platz, teure Mieten

Sie sind das häufig unterschätzte Rädchen im Getriebe der Wirtschaft: Industrieimmobilien. Ohne große Hallenflächen wären die moderne Logistik und Produktion nicht zu stemmen. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) zeigt nun zusammen mit dem Beratungsunternehmen IndustrialPort erstmals systematisch in einem Index, wie sich die Mieten bei diesen Immobilien entwickelt haben.

Produkte werden zunehmend online bestellt, Unternehmen kämpfen um immer kürzere Lieferzeiten. Dafür brauchen sie möglichst innenstadtnahe Lager-, Logistik- und Produktionsflächen. Doch die werden hierzulande langsam knapp und teuer – trotz großer Kapazitäten: Die Gesamtfläche aller deutschen Hallen für Lager, Logistik und Produktion liegt bei rund 600 Millionen Quadratmetern, wobei nur Flächen ab 1.000 Quadratmeter berücksichtigt werden. Das Hallenangebot ist heiß begehrt, die Mieten sind deutlich gestiegen: von durchschnittlich 2,81 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2012 auf 3,76 Euro im vergangenen Jahr – ein Plus von 34 Prozent. Dabei gibt es jedoch Unterschiede, je nachdem, wie die Fläche genutzt wird.

Beheizte Logistikhallen sind besonders teuer, die Durchschnittsmiete lag 2017 bei 4,22 Euro je Quadratmeter. Dagegen sind reine Lagerhallen sowie Produktionshallen mit 3,65 bzw. 3,29 Euro günstiger. „Immer häufiger gibt es allerdings Mischformen: ehemalige Produktionshallen werden auch für die Logistik und Lagerung genutzt“, sagt IW-Wissenschaftler Ralph Henger. Generell gilt: Je näher an der Innenstadt, desto höher die Mieten. „Investoren müssen die Vor- und Nachteile der Standorte abwägen. In der Stadt ist der Platz teuer, auf dem Land fehlen unter Umständen die Fachkräfte“, erläutert Henger. Der neu entwickelte Preisindex des IW, in dem neben der Miete auch spezifische Qualitätsmerkmale der Immobilie – unter anderem Lage und Ausstattung wie etwa Heizung, Tore etc. – berücksichtigt werden, bestätigt diesen Befund. Industrieimmobilien werden nach Lager-, Logistik- und Produktionsflächen differenziert. Ausgehend von einem Indexwert von 100 Punkten im Jahr 2012 erreichen Logistikhallen 2017 bereits 112 Punkte. Lagerflächen kommen auf 122 und Produktionshallen sogar auf einen Wert von 128 Punkten. Der Gesamtindex steigt auf 122. „Der Index zeigt damit erstmal einheitlich und systematisch die rasante preisliche Entwicklung in diesem wichtigen wirtschaftlichen Segment auf“, sagt Henger.

Der neue Industrieimmobilien-Index (IWIP) wurde in Kooperation mit dem Beratungsunternehmen IndustrialPort entwickelt. Für den IWIP wurden Daten von rund 11.500 Immobilien mit 100 Millionen Quadratmetern Hallenfläche für den Zeitraum 2012 bis 2017 ausgewertet.

Ansprechpartner im IW: Dr. Ralph Henger, 0221 4981-744

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT