

Drittmittelfinanzierte
Expertisen



IW-Gutachten

Nur Logistik trotz der Corona-Pandemie

Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Index 2020

Dr. Ralph Henger, Dr. Christian Oberst

Unter Mitarbeit von Tobias Blöchinger, Nicolas Thoma und Peter Salostowitz

Auftraggeber:
IndustrialPort
Rodergasse 15
65510 Idstein

Köln, 21.4.2021

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

Kontakt Daten Ansprechpartner im IW

Dr. Ralph Henger
+49 (0)221 / 4981-744
henger@iwkoeln.de

Dr. Christian Oberst
+49 (0)221 / 4981-889
oberst@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Kontakt Daten Auftraggeber

Peter Salostowitz FRICS
+49 (0) 6126 / 979-0000
salostowitz@industrialport.net

IndustrialPort GmbH & Co. KG
Regulated by RICS
Rodergasse 15
65510 Idstein

Der IWIP-Index wird unterstützt von folgenden Unternehmen

Member of Swiss Life Asset Manager



Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Ergebnisse	6
2.1 Gesamtergebnisse	6
2.2 Zentrale Einflussfaktoren	11
Tabellenverzeichnis	14
Abbildungsverzeichnis	14
Literatur	15
Anhang: IWIP-Index – Datensatz und Methodik	16

Zusammenfassung

Die Ergebnisse der diesjährigen Auswertung der Mietentwicklung von Industrie- und Logistikimmobilien im Rahmen des IWIP-Indexes stehen im Zeichen der Covid-19-Pandemie und lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- Die Mieten für Industrieimmobilien sind insgesamt im Jahr 2020 durchschnittlich um 2,2 Prozent gegenüber dem Vorjahr gesunken. Ursache hierfür ist die Corona-Pandemie, welche zu einem Rückgang der bundesweiten Industrieproduktion um 10,8 Prozent geführt hat. Im Vergleich zur Vorkrisenzeit mit deutlichen Mietsteigerungen von 8,7 Prozent (2018) beziehungsweise 3,1 Prozent (2019) hat sich die Lage auf dem Markt für Industrieimmobilien damit sichtbar verändert. Vielerorts wurden durch Auftragseinbrüche deutlich mehr Hallen auf dem Markt angeboten als in den Jahren davor. Eine Vermarktung der Hallen war in der Regel trotzdem möglich, da in vielen Teilsegmenten des Marktes weiterhin eine große Nachfrage bestand. Diese Nachfrage ergab sich aus noch nicht bedienten Nachholbedarfen sowie coronabedingten Zusatzbedarfen, die durch sprunghafte Verlagerungen der Nahversorgung und des traditionellen Einzelhandels auf den E-Commerce aufkamen.
- Industrieimmobilien werden entweder für Lager-, Logistik- oder Produktionszwecke genutzt. Im quantitativ größten Nutzungssegment der Lagerhallen gingen die Mieten im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 3,9 Prozent zurück. Hierbei waren große Unterschiede in der Angebotszusammensetzung hinsichtlich der Lage und Ausstattungsqualität der Hallen zu beobachten.
- Die Mieten für Logistikimmobilien trotzen der Rezession und kommen besser durch die Corona-Pandemie als die beiden anderen Segmente. Entgegen dem Markttrend sind die Mieten im Vergleich zum Vorjahr um 5,4 Prozent gestiegen. Grund ist der boomende Onlinehandel und die damit einhergehende gestiegene Nachfrage nach City-Logistikhallen in den Ballungsräumen und Last-Mile-Standorten. Außerhalb der Ballungsräume sind hingegen häufig Preisrückgänge zu beobachten gewesen. Hier schlugen die Auftragseinbrüche im Automobil- und Maschinenbau durch.
- Die Mieten für Produktionshallen sind im letzten Jahr mit -12,9 Prozent besonders stark eingebrochen. Damit folgen die Mieten der gesunkenen Industrieproduktion. Die Preiskorrekturen zeigten sich dabei insbesondere in der Angebotsqualität. Auffällig ist, dass auf dem Markt deutlich mehr Produktionshallen von bester Qualität mit guter Lage angeboten wurden.

Der bundesweit für das Gesamtjahr 2020 nur moderate Mietrückgang von -2,2 Prozent zeugt von einer bisher hohen Widerstandsfähigkeit des zuvor boomenden Marktsegments für Industrie- und Logistikimmobilien. Trotzdem offenbart ein genauer Blick, dass auch Industrie- und Logistikhallen stark von der Corona-Pandemie betroffen sind. Die unmittelbaren Effekte sind dabei äußerst unterschiedlich. Während Last-Mile-Delivery und E-Commerce in den Segmenten Lebensmittel und Pharma-Medical stark nachgefragt wurden, mussten andere Segmente wie der traditionelle Maschinenbau deutlich Federn lassen. Das führte zu enormen quantitativen strukturellen Verschiebungen der angebotenen Mietobjekte, die sich mit Hilfe des hedonischen Ansatzes des IWIP-Indexes analysieren lassen. Dabei ist es möglich, Preisveränderungen aufgrund von Qualitäts- und Lageveränderungen herauszurechnen.

Abstract

The results of this year's evaluation of rent trends for industrial and logistic properties as part of the IWIP index are dominated by the COVID-19 pandemic and can be summarized as follows:

- Overall, rents for industrial properties fell by an average of 2.2 percent in 2020. This was caused by the COVID-19 pandemic, which led to a 10.8 percent decline in nationwide industrial production. Compared to the pre-crisis year, which recorded significant rent increases of 8.7 percent (2018) and 3.1 percent (2019), the market situation for industrial real estate has changed clearly. In many places, due to a slump in orders significantly more halls were offered on the market than in previous years. However, it was still possible to let halls, as there was still a strong demand in many sub-segments of the market. This demand consisted of need that had not yet been met as well as pandemic-related additional demand that arose from noticeable shifts of local supply and traditional retail towards e-commerce.
- Industrial real estate is used either for warehousing, logistics or production purposes. For warehouses, which is the quantitatively largest segment, rents declined by 3.9 percent in 2020 compared to the previous year. There were major differences regarding the location and quality of equipment of the warehouses offered.
- Property rents in the logistics sector are better off than the two other segments despite the recession caused by the COVID-10 pandemic. Against the trend of the market, rents increased by 5.4 percent compared to the previous year. This is due to the booming online business and the related increase in demand for logistic halls in metropolitan areas and last-mile locations. Outside of metropolitan areas, on the other hand, prices declined due to a slump in orders in the automotive and mechanical engineering sectors.
- Rents for production halls fall sharply last year by 12.9 percent. That is because rents are following the decline in industrial production. The price shifts were particularly evident in the quality of supply. It is noticeable that significantly more top-quality production halls in good locations were offered on the market.

The moderate decline in rents of -2.2 percent nationwide for 2020 shows how resistant the previously booming market segment of industrial and logistics properties is. Nevertheless, a closer look reveals that industrial and logistic buildings are also strongly affected by the COVID-19 pandemic. The immediate effects show extreme variation. While last-mile delivery and e-commerce were in high demand in the food and pharma-medical sector, other segments, such as traditional mechanical engineering, were hit strongly. This led to enormous quantitative structural shifts in rental properties on offer, which can be analysed using the hedonic approach of the IWIP index. This approach makes it possible to analyse price shifts due to changes in quality and location.

1 Einleitung

Deutschland steckt seit dem Beginn der Covid-19-Pandemie im März 2020, wie fast die gesamte Weltwirtschaft, in einer tiefen Rezession. In Deutschland sank das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Jahresdurchschnitt um -5,0 Prozent ähnlich stark wie in der Finanzkrise 2009 mit -5,6 Prozent (Statistisches Bundesamt, 2021). Für 2021 rechnet das IW nach dem in den April verlängerten Lockdown nur noch mit einem Wachstum von 3 Prozent für 2021 und 4 Prozent für 2022 (IW, 2021). Die Industrieproduktion sank 2020 mit einem Minus von 10,8 Prozent überdurchschnittlich, nachdem sie bereits vor Corona im Jahr 2019 um 3,5 Prozent geschrumpft war (Statistisches Bundesamt, 2020). Dabei hat sich die Lage im zweiten Halbjahr 2020 deutlich wiederbelebt. Die hohen Auftragseingänge liefern eine stabile Produktionsperspektive für 2021, die jedoch auf der Angebots- und Nachfrageseite mit großem Risiko behaftet ist (Bardt et al., 2021). Positiv ist, dass die befürchtete Renationalisierung internationaler Wertschöpfungsketten bislang nicht eingesetzt hat (Flach/Steininger, 2020). Jedoch laufen gerade eine Vielzahl unterschiedlicher Veränderungsprozesse in hohem Tempo, sodass noch nicht abzusehen ist, wie sich die Lieferketten verschieben werden.

Der Markt für Industrie- und Logistikhallen ist stark von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung betroffen. Bemerkenswert ist, wie gut der Mietmarkt bislang durch die Krise gekommen ist, während andere Segmente des Immobilienmarktes wie der Einzelhandel oder Hotels teilweise zusammengebrochen sind (Salostowitz, 2020; ZIA, 2020; Oberst/Voigtländer, 2021). Über die gesamten 2010er Jahre erlebte die Logistikbranche einen langjährigen Boom mit hoher Nachfrage und stetig steigenden Mieten. Ein jähes Ende des Booms blieb 2020 trotz Corona aus. Das Segment ist für Investoren weiterhin hoch attraktiv, wie die stabilen Transaktionsvolumina belegen (Savills/IndustrialPort, 2021). Steigende Preise führen zu einer erwarteten Renditekompression. Die Aussichten sind dabei jedoch je nach Einzelsegment tief gespalten. Es bleibt abzuwarten, inwieweit die Nachfrageverschiebungen durch die Pandemie in Richtung E-Commerce, Lieferung zur Haustür mit Auslieferung am gleichen oder nächsten Tag sowie Click & Collect-Abholungen Bestand haben, wenn die Corona-Maßnahmen gelockert werden können.

Das vorliegende Gutachten präsentiert im Wesentlichen die Auswertung von rund 9.500 Mietangeboten für Industrieimmobilien aus den Jahren 2019 und 2020, davon etwa 4.900 aus dem Jahr 2020, erhoben im Rahmen des IW-IndustrialPort-Industrieimmobilien-Index (kurz IWIP-Index). Der Datensatz wurde von IndustrialPort zusammen mit einem Netzwerk von 14 Partnerunternehmen erstellt. Der IWIP-Index basiert auf einem hedonischen Ansatz und beschreibt die Mietentwicklung für die Teilmärkte Lager, Logistik und Produktion (siehe Beschreibung im Anhang).

2 Ergebnisse

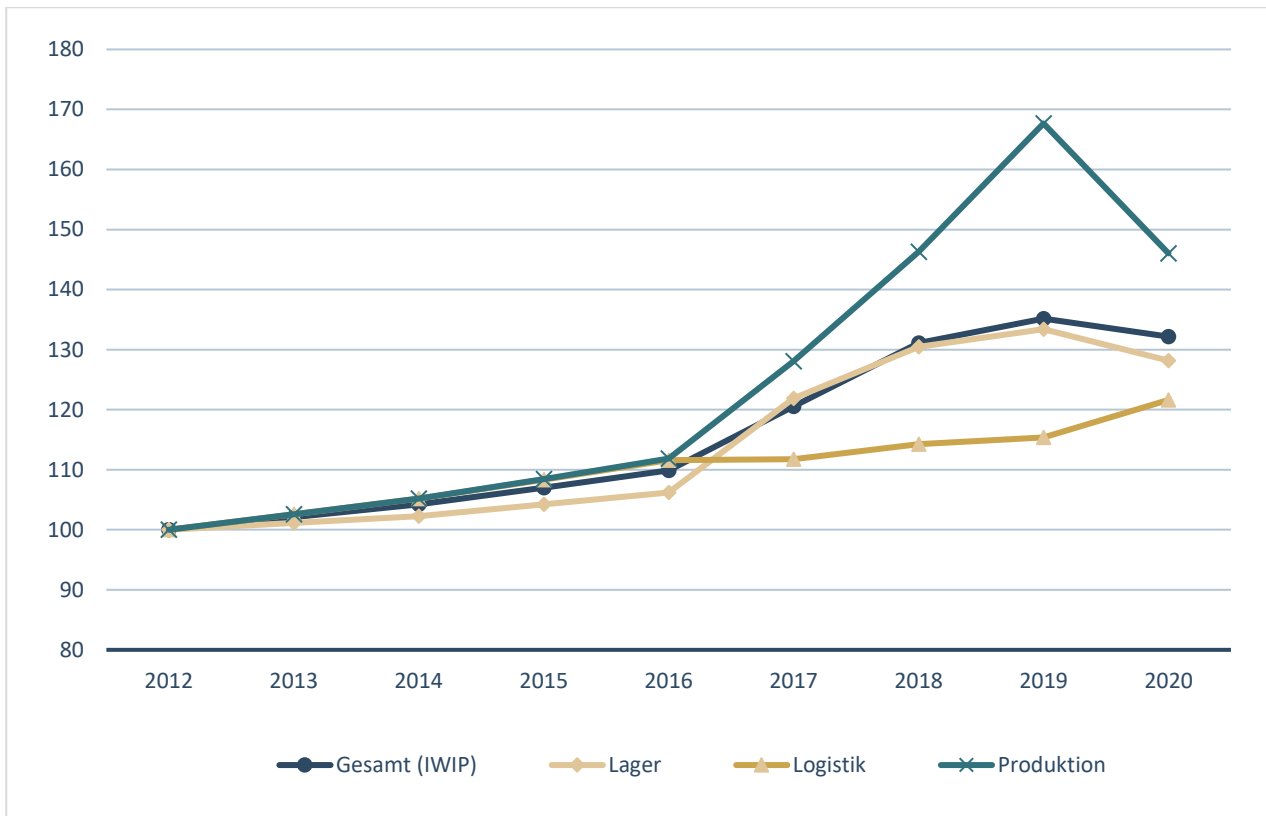
2.1 Gesamtergebnisse

Im Jahr 2020 sind die qualitätsbereinigten Mieten für Industrieimmobilien im Bundes- und Jahresdurchschnitt um 2,2 Prozent gesunken. Die Corona-Pandemie hinterlässt damit auch in diesem Mietsegment ihre Spuren. Das verdeutlicht insbesondere der Vergleich mit der dynamischen Entwicklung in den Jahren zuvor, als die Mieten um 9,7 Prozent (2017), 8,7 Prozent (2018) und 3,2 Prozent (2020) kräftig zugelegt haben (Henger et al., 2019, 2020). Auch wenn 2019 durch die sinkende Industrieproduktion der Zuwachs bereits moderater war, war die Lage vor Beginn der Pandemie im März 2020 geprägt von einer enorm stabilen und hohen Nachfrage nach nahezu allen Einzelsegmenten von Industrieimmobilien. Der Schock des ersten Lockdowns vom 23. März bis 19. April 2020 ging mit einem teilweise kompletten Stillstand bei den Neuvermietungen einher. Unmittelbar danach war der Markt wieder aktiv, es blieben jedoch hohe Unsicherheiten, welche Geschäftsmodelle kurz- und mittelfristig stärker nachgefragt und welche voraussichtlich mittel- bis langfristig nicht mehr tragen würden. In diesem Prozess kamen viele Angebote für Hallen auf den Markt, die kurzfristig nicht gebraucht wurden oder infolge von absehbaren Insolvenzen und Produktionsverlagerung langfristig nicht mehr genutzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass insbesondere die angebotenen Mieten typischer Weise erst mit einer gewissen Verzögerung auf eine schlechtere Marktlage reagieren. Anbieter versuchen in der Regel zunächst, ihre Immobilien auf vorherigem Mietniveau zu vermieten und bieten erst in den Verhandlungen mietfreie Zeiten oder machen zusätzliche Angebote, bevor sie die Miete senken.

Tabelle 1 und Abbildung 1 zeigen die Ergebnisse des IWIP-Index für die Jahre 2012 bis 2020, differenziert für die drei Hallennutzungsarten Lager, Logistik und Produktion. Während die Mietdynamik 2020 insgesamt leicht rückläufig war, sind die Entwicklungen in den drei Nutzungskategorien Lager, Logistik und Produktion sehr unterschiedlich. Die qualitätsbereinigten Mieten der Produktionshallen sanken am stärksten. Hier gibt der IWIP-Index einen Mietrückgang von -12,9 Prozent für das Jahr 2020 aus. Zuvor war die Dynamik gerade für Produktionshallen am stärksten und lag drei Jahre in Folge bei Mietsteigerungen von beachtlichen 14-15 Prozent pro Jahr. Sowohl im Rückblick auf 2017 als auch zurück bis 2012 weist dieses Segment mit durchschnittlich +4,5 beziehungsweise +4,8 Prozent pro Jahr jedoch nach wie vor die stärkste Preisentwicklung auf. Ebenso wurde bei den Lagerhallen ein Mietrückgang ermittelt, wenn auch mit -3,9 Prozent moderater. Hier war der Rückgang im Vergleich zu den Vorjahren nicht so stark. Im Vergleich zu 2017 stiegen die Mieten im Segment durchschnittlich nur noch um +1,7 Prozent pro Jahr, nach wie vor eine positive Steigerung jedoch geringer als bei Logistik- und Produktionshallen. Für Logistikhallen konnte hingegen auch im Jahr 2020 eine weitere Zunahme der Mieten identifiziert werden. Der Anstieg war mit 5,4 Prozent sogar deutlich stärker als in den Vorjahren, in denen die Mieten um maximal 3 Prozent pro Jahr zunahmen. Der Mietanstieg in den Jahren zuvor war für einige Marktbeobachter überraschend moderat ausgefallen (Henger et al. 2020; Everling/Salostowitz, 2021). Da jedoch die beiden Hallentypen Lager und Produktion – häufig älter und mit schlechterer Ausstattung – verstärkt für Logistikzwecke genutzt wurden, war diese Entwicklung eine logische Folge der angespannten Lage mit hohen Flächenbedarfen.

Trotz der Wendepunkte in der Mietentwicklung und erheblicher Angebotsverschiebungen im Jahr 2020 sind die durchschnittlichen Wachstumsraten pro Jahr für Mieten in den Nutzungskategorien Logistik und Produktion in den letzten drei Jahren in etwa so stark gestiegen wie im längeren Zeitvergleich seit 2012, nur bei Lager halbierte sich die durchschnittliche Wachstumsrate. Dieser Vergleich verdeutlicht, warum die aktuellen Preiseffekte als moderat bezeichnet werden und unterstreicht die bisherige Stabilität der Angebotsmieten.

Abbildung 1: Industrieimmobilien-Index (IWIP): 2012=100

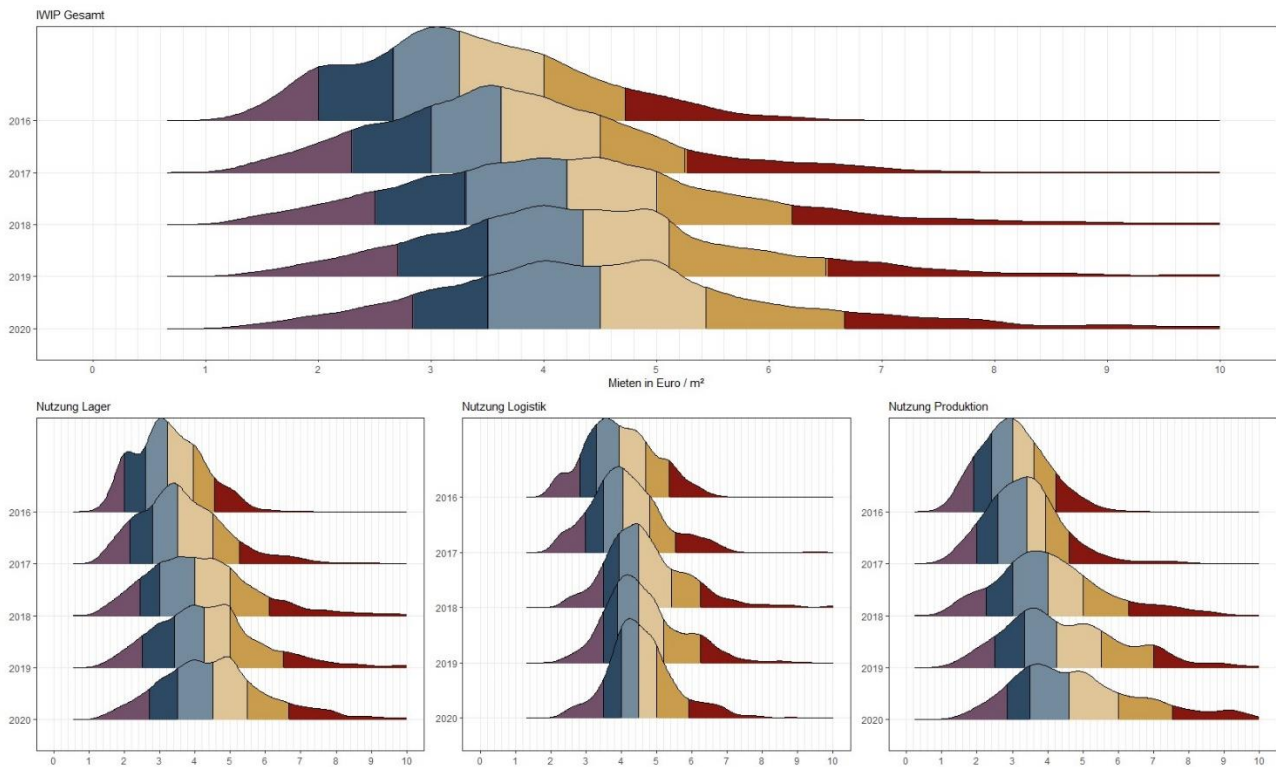
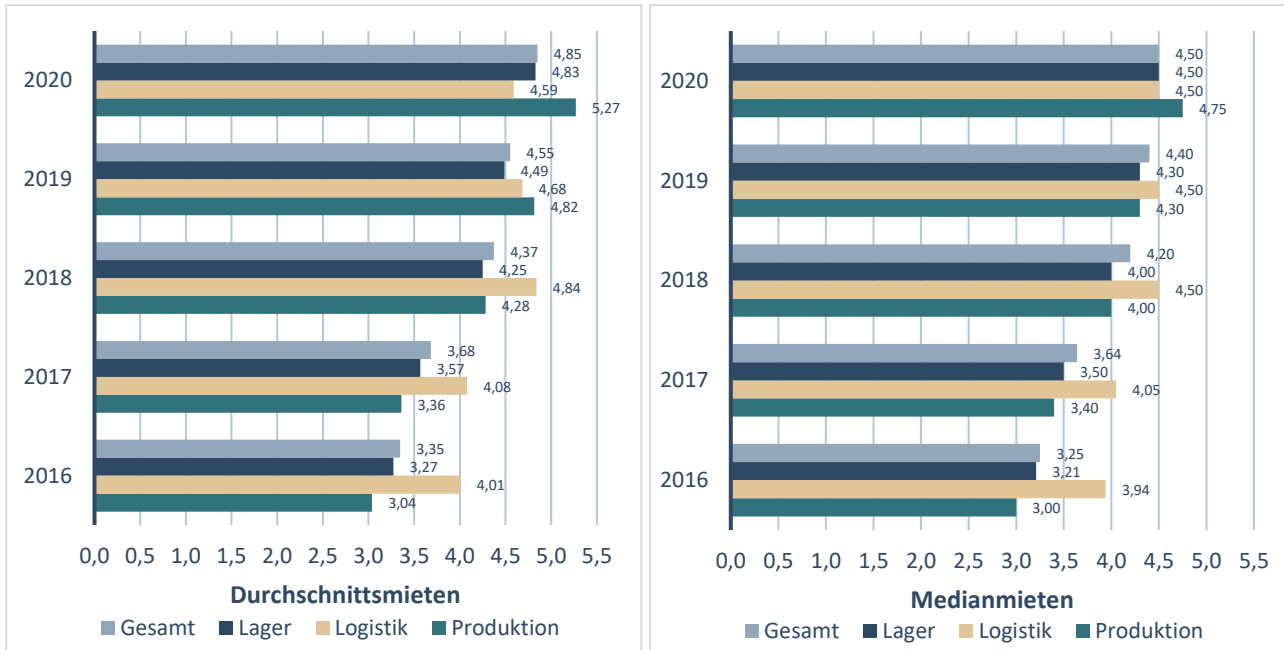


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

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

	Gesamt	Lager	Logistik	Produktion
IWIP-Index (2012 = 100)				
2012	100,00	100,00	100,00	100,00
2013	102,09	101,13	102,57	102,57
2014	104,23	102,27	105,21	105,20
2015	107,01	104,21	108,36	108,47
2016	109,88	106,19	111,60	111,83
2017	120,57	121,90	111,73	128,08
2018	131,08	130,48	114,25	146,32
2019	135,16	133,40	115,39	167,67
2020	132,19	128,20	121,62	146,04
Veränderung				
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%
2012-2020	32,2%	28,2%	21,6%	46,0%
2017-2020	9,6%	5,2%	8,9%	14,0%
2012-2020 pro Jahr	3,5%	3,2%	2,5%	4,8%
2017-2020 pro Jahr	3,1%	1,7%	2,9%	4,5%

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2: Entwicklung der Durchschnitts- und Medianmieten


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

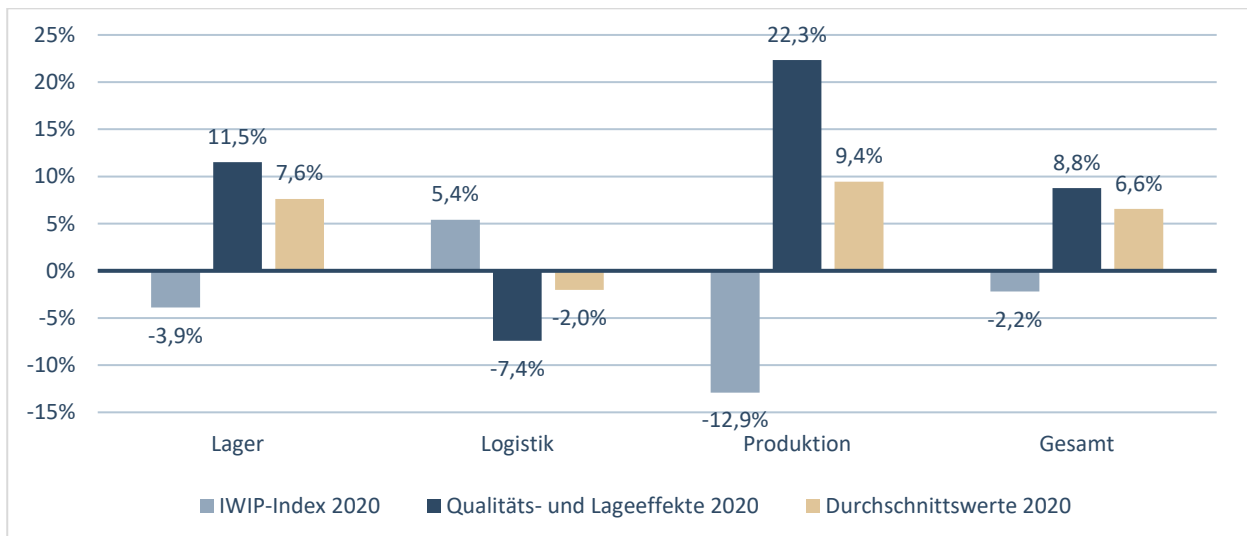
Hinweis: Strukturelle Veränderungen im Mietangebot von Qualitäts- und Lageeigenschaften werden nicht wie bei hedonischen Mieten berücksichtigt und können die Werte verzerren.



Die durchschnittliche Miete für Industrieimmobilien lag im Jahr 2020 bei 4,85 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche. Im Jahr zuvor lag die Miete noch bei 4,55 Euro (Abbildung 2). Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr beläuft sich auf 6,6 Prozent. Im Durchschnitt waren im Jahr 2020 die Mieten für Produktionshallen am teuersten und verzeichneten zudem den größten Mietanstieg (5,27 €/m², +9,4 %). Danach folgten hinsichtlich des Mietniveaus und der Dynamik die Lagerhallen (4,83 €/m², +7,6 %). Entgegen diesen Trends sowie der qualitätsbereinigten Mietentwicklung entwickelten sich die durchschnittlichen Mieten für Logistikhallen rückläufig (4,59 €/m², -2,0 %).

Die Mietpreisrelationen haben sich in den letzten Jahren deutlich verändert (Henger et al., 2020). Die Ursachen für diese Veränderungen sind jedoch vielschichtig und lassen sich vielfach auf Qualitätsveränderungen und zuletzt ein zunehmendes Angebot an teureren Standorten zurückführen. Der Vergleich von Durchschnittsmieten (arithmetisches Mittel) und Medianmieten (der mittlere Wert der Verteilung) verdeutlicht außerdem, wie einige überdurchschnittlich teure Hallen die Durchschnittswerte verändern können. Die Verwendung der Medianmieten kann jedoch nicht die vielfältigen Qualitäts- und Lageeffekte kontrollieren, die auf die Mietentwicklungen einwirken. Dieses wird durch einen hedonischen Regressionsansatz wie beim IWIP-Index möglich, der Quer- und Längsschnittvergleiche erlaubt.

Abbildung 3: Bewertete Qualitäts- und Lageeffekte 2020



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Hinweis: Qualitäts- und Lageeffekte ergeben sich aus der Differenz des IWIP-Indexes und der Durchschnittsmieten.

Abbildung 3 zeigt die Veränderung der Mieten zwischen 2019 und 2020 sowohl für die Durchschnittsmieten als auch für die qualitätsbereinigte Mietentwicklung nach dem IWIP-Index. Zudem ist der Effekt der Qualitäts- und Lagebereinigung dargestellt, der sich aus der Differenz der beiden Werte ergibt. Wie zuvor beschrieben, sind die Durchschnittsmieten im Jahr 2020 insgesamt um 6,6 Prozent gestiegen und die hedonischen Mieten (IWIP-Index) um 2,2 Prozent gefallen. Der Unterschied beläuft sich auf 8,8 Prozent, was bedeutet, dass die Qualitäts- und Lageverbesserungen der Hallen die Preisentwicklung deutlich übertreffen. Die angebotenen Mieten sind zwar teurer, die Hallen sind jedoch gleichzeitig hochwertiger ausgestattet und befinden sich in besserer Lage. So hat das Angebot in zentralen Standorten deutlich zugenommen. Steigt

der Angebotsanteil in hochpreisigen Lagen, legen auch die Durchschnittsmieten zu. Diese Marktentwicklung des zunehmenden Angebots in teurer Lage und mit besseren Qualitätseigenschaften als im Vorjahr war bei Lager- und Produktionshallen zu beobachten, jedoch nicht für das Segment Logistik. Die Durchschnittsmieten für Logistik sind sogar geringfügig gesunken (-2,0 %), die bewertete Qualität und Lage der Hallen ist jedoch deutlich schlechter geworden als im Vorjahr, sodass die qualitätsbereinigten Mieten des IWIP für Logistik gegen den Markttrend um 5,4 Prozent gestiegen sind. Der Qualitäts- und Lageeffekt war demnach im Bereich Logistik umgekehrt, da hier der Anteil der Logistikangebote in guter Lage beziehungsweise mit guter Ausstattung überproportional stark zurückgegangen ist, insbesondere für urbane Logistik, deren Nachfrage von der Pandemie vorteilhaft beeinflusst wird.

2.2 Zentrale Einflussfaktoren

Mit Hilfe des hedonischen Ansatzes des IWIP-Indexes können die Mietentwicklungen auf ihre Ursachen untersucht werden. Der empirische Ansatz auf Grundlage umfassender Daten ist insbesondere bei Industrieimmobilien wichtig, da hier ein schneller Blick auf Durchschnitts- und Medianmieten aufgrund von heterogenen Eigenschaften und Angebotsveränderungen die Marktentwicklung verzerrt wiedergibt und zu falschen Schlussfolgerungen führen kann. Bereits bei der Entwicklung des IWIP-Index 2018 wurde deutlich, dass die insgesamt 18 genutzten Qualitätsmerkmale der Hallen einen unterschiedlich starken Einfluss auf die Miethöhe ausüben. Die verschiedenen Einflussintensitäten verändern sich zudem über die Jahre und sind auch nach Region und Verdichtungsgrad der Hallenstandorte unterschiedlich. Gerade in der Pandemie zeigten sich diese Veränderungen der Angebotsstruktur deutlich, die im Folgenden beschrieben werden.

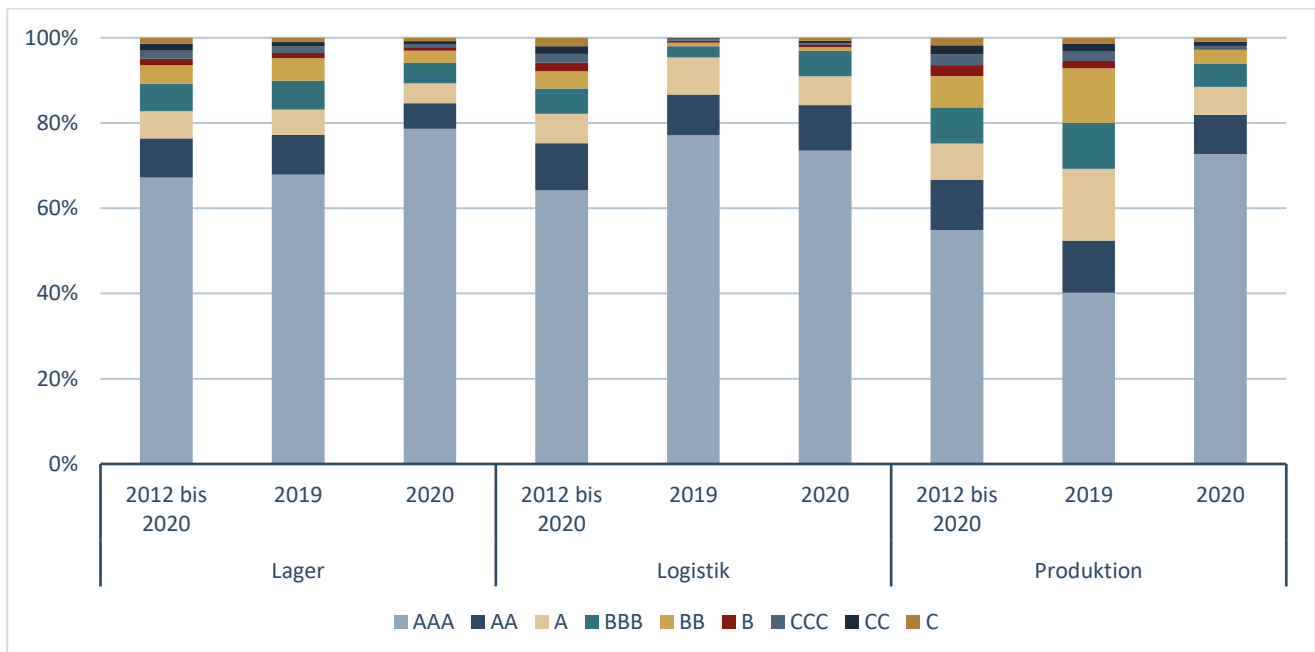
Tabelle 2: Relevante Einflussfaktoren des IWIP-Index 2020

	Lager	Logistik	Produktion
IWIP-Index	-3,9%	5,4%	-12,9%
Durchschnittsmieten	7,6%	-2,0%	9,4%
Qualitäts- und Lageeffekt	11,5%	-7,4%	22,3%
Ausstattung	Höhere Qualität (u.a. Beleuchtung), kleinere Flächen, jedoch im Durchschnitt älter	Etwas höhere Qualität; Hallenalter nahezu unverändert jung im Vergleich zu Lager und Produktion, jedoch mit höheren Preisabschlägen für ältere Objekte; Preisaufschlag für fremdgenutzte Lagerhallen	Höhere Qualität, wenn auch im Durchschnitt älter und wieder großflächiger; auffällig zuletzt mit Preisabschlägen für besonders große Flächen
Standortqualität	Deutliche Verlagerung zu zentraleren Standorten (Anstieg Anteil IndustrialScore AAA von 3/5 auf 4/5), häufiger in Gewerbeparks (mit Preisaufschlag) und seltener in Industriegebieten	Deutliche Verlagerung zu periphereren Standorten hinsichtlich Baulandpreisen und IndustrialScore	Deutliche Verlagerung in Premiumstandorte (Verdoppelung des Anteils in AAA Lage (73% statt 40%) und Verdoppelung nach Baulandpreisen

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Ausstattung: Die Ausstattungsqualität erklärt neben der Standortqualität einen Großteil der Mietunterschiede. Im Rahmen des IWIP-Index wird die Ausstattungsqualität einer Halle von IndustrialPort in die drei Ausstattungsqualitäten A (modern), B (funktional) und C (einfach) eingeteilt. Insbesondere bei Logistikhallen ist die Ausstattungsqualität wichtig, etwa was die Hallenhöhe oder die Anzahl von Laderampen betrifft. Tabelle 2 zeigt, wie die Berücksichtigung der Ausstattung sich gegenüber einem Vergleich der Durchschnittsmieten auswirkt. So hat in allen drei Einzelkategorien der Anteil besserer Ausstattungsqualität zugenommen. Da eine höhere Ausstattungsqualität mit höheren Preisen verbunden ist, erhöht der höhere Anteil von Hallen mit höherer Qualität die Durchschnittspreise. Entsprechend ist der Qualitätseffekt positiv und wird in Tabelle 2 grün markiert. Die Veränderungen waren insbesondere bei Produktionshallen zu beobachten, wo sich der Anteil angebotener Hallen mit C-Ausstattungen von rund 70 Prozent (2019) auf 35 Prozent (2020) halbierte.

Abbildung 4: Vermietungsverteilung nach Standortqualität (Heatmap)



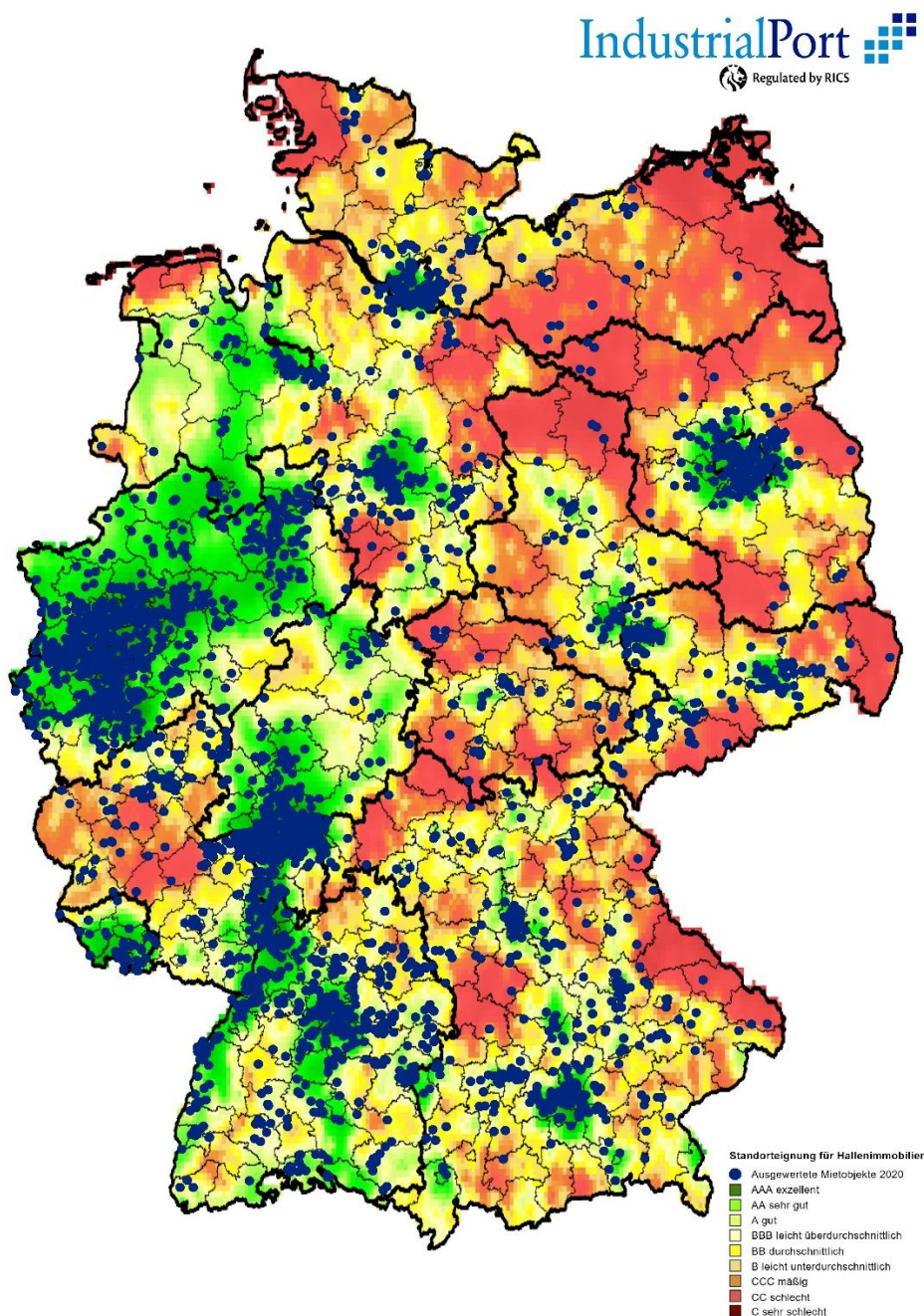
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Standortqualität: Die Standortqualität und die damit verbundene Erreichbarkeit einer Halle und Nähe zu den Kunden ist neben der Ausstattung der zweite zentrale Erklärungsfaktor bei der Bestimmung 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 (siehe Abbildung 5). Der Preisaufschlag von AAA- zu A-Standorten in den Jahren 2019-2020 lag für alle Industrieimmobilien bei 5,6 Prozent. Generell finden sich die meisten Aktivitäten in den Ballungsräumen und entlang der gut angebundenen Standorte der Transitrouten. Abbildung 4 zeigt die Verteilung der Vermietungen nach Standortqualität differenziert nach den drei Hallennutzungen Lager, Logistik und Produktion. So wurden im Jahr 2019 77 Prozent der Logistikhallen, 68 Prozent der Lagerhallen und 40 Prozent der Produktionshallen an einem AAA-Standort angeboten, obwohl nur rund 20 Prozent aller Städte und Gemeinden diese Top-Einstufung erhalten haben. Im Jahr 2020 hat sich das Angebot der Vermietungen deutlich verändert. Insbesondere

im Bereich Produktionshallen gab es deutliche Verschiebungen. Während im Vorjahr noch unterdurchschnittlich viele Hallen in den AAA-Standorten angeboten wurden, stieg nun der Anteil sprunghaft von 40 auf 73 Prozent an.

Der zweite Standortparameter ist das allgemeine Bodenpreisniveau (des Vorjahres) in einer kreisfreien Stadt oder in einem Landkreis. Hier zeigen sich ebenfalls erhebliche Veränderungen zwischen den Jahren 2019 und 2020. So gab es mehr Angebote mit in der Regel entsprechend verbundenem positiven Preisaufschlag bei Lager- und Produktionshallen. Logistikhallen wurden hingegen häufiger in peripheren Lagen mit niedrigem Bodenpreisniveau angeboten.

Abbildung 5: Heatmap von IndustrialPort 2020



Quelle: IndustrialPort

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Industrieimmobilien-Index (IWIP-Index): Gesamtergebnis.....	8
Tabelle 2: Relevante Einflussfaktoren des IWIP-Index 2020.....	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Industrieimmobilien-Index (IWIP): 2012=100.....	7
Abbildung 2: Entwicklung der Durchschnitts- und Medianmieten	9
Abbildung 3: Bewertete Qualitäts- und Lageeffekte 2020.....	10
Abbildung 4: Vermietungsverteilung nach Standortqualität (Heatmap).....	12
Abbildung 5: Heatmap von IndustrialPort 2020.....	13

Literatur

- Bardt, Hubertus / Grömling, Michael / Hüther, Michael, 2021, Risiken für die industrielle Erholung, IW-Kurzbericht, Nr. 12, Köln
- Blöchinger, Tobias, 2009, LifeCycle – Rating- und Rankingverfahren für Immobilien in Deutschland, München
- Bohnhoff, Armin / Salostowitz, Peter, 2017, Heatmap-Magazin, Idstein
- Everling, Oliver / Salostowitz, Peter, 2021 (im Erscheinen), Rating von Industrieimmobilien, Wiesbaden
- Flach, Lisandra / Steininger, Marina, 2020, Globalisierung nach Covid-19: Die Folgen der Pandemie für die deutsche Wirtschaft, ifo-Schnelldienst, 73. Jg., Nr. 7, S. 17–23
- 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 / Salostowitz, Peter, 2019, IWIP-Index 2018: Aktualisierte Ergebnisse des Mietindex für Industrieimmobilien, Gutachten für IndustrialPort, Köln
- Henger, Ralph / Oberst, Christian / Blöchinger, Tobias / Thoma, Nicolas / Salostowitz, Peter, 2020, Deutlich abgekühlter Markt für Industrieimmobilien, Aktualisierte Ergebnisse des IWIP-Index 2019, Gutachten für IndustrialPort, Köln
- IndustrialPort, 2012, Pressemitteilung von Industrial-Port vom 31. Juli 2012, Idstein
- IndustrialPort, 2018, IndustrialBundle Ludwigshafen am Rhein, Stand: 31.12.2018, Idstein
- IW-Forschungsgruppe Gesamtwirtschaftliche Analysen und Konjunktur, 2021, Gespaltene Wirtschaft im Wechselbad der Pandemie – IW-Konjunkturprognose Frühjahr 2021, IW-Trends, 48. Jg., Nr. 1, S. 1–28
- Oberst, Christian / Voigtländer, Michael, 2021, Gewerbemieten trotz der Corona-Krise, IW-Kurzbericht, Nr. 4, Köln
- Salostowitz, Peter, 2020, Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Industrie- und Logistikimmobilien, in: Immobilien und Bewerten, Nr. 3/2020, S. 16–20
- Savills / IndustrialPort, 2021, Industrieimmobilienmarkt Deutschland, Markt in Minutes, Februar 2021, Köln
- Statistisches Bundesamt, 2020, Genesis-Online – Die Datenbank des Statistischen Bundesamtes, www-genesis.destatis.de und www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_076_421.html [31.3.2020]
- 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, 2020, Immobilienwirtschaft in und nach der Corona-Krise. Herbstgutachten 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 Partnerunternehmen aufgebaut hat. Für das Jahr 2020 (2019) konnten mit Unterstützung des Netzwerks rund 4.900 (4.500) Mietangebote von Industrieimmobilien gesammelt und aufbereitet werden. Für den gesamten Betrachtungszeitraum von 2012 bis 2020 liegen bundesweit insgesamt knapp 25.000 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 insbesondere die Ausstattungsqualität oder, je nach Nutzung der Halle, wichtige Eigenschaften wie das Vorhandensein einer Heizungsanlage. Zudem nutzt der IWIP 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 Standortes abbildet (Abbildung 5). 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-Index 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 ökonometrisch geschätzt. Hierdurch werden die Mietpreise also durch eine Anzahl verschiedener Qualitätsmerkmale beschrieben. Die Mieten für Industrieimmobilien lassen sich auf diese Weise in ihre einzelnen Eigenschaften zerlegen, wie 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 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 ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss gehören Industrieimmobilien zu den Wirtschaftsimmobilien (früher Gewerbeimmobilien), welche Nutzer zur Erstellung eines Produktes 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 2019 und 2020 sind Lagerhallen mit 75 Prozent, Logistikhallen mit 16 Prozent und Produktionshallen mit 9 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 (so genannte *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.