

IW-Kurzbericht 17/2018

Neuer Index für Industrieimmobilien zeigt Rekordjahr 2017

Ralph Henger / Tobias Herbst / Peter Salostowitz

Deutschland ist der zentrale Umschlagplatz für Waren in Europa und gilt als Logistik-Weltmeister. Auch der Hallenflächenmarkt profitiert von der aktuellen wirtschaftlichen Dynamik. Insbesondere moderne Hallen mit gut ausgebauter Infrastruktur boomen. Der Wettbewerb hat sich in 2017 deutlich verschärft und zu steigenden Preisen geführt. Dies zeigt der neue Industrieimmobilien-Index, den das IW in Kooperation mit dem Beratungsunternehmen IndustrialPort entwickelt hat.

Immobilien haben für Unternehmen eine enorme Bedeutung. Dies gilt neben Büroflächen insbesondere für Gebäude, die bei der Produktion, Logistik und Lagerung von Gütern eine wichtige Rolle spielen. Die Gesamtgröße aller deutschen Lager-, Logistik- und Produktionsflächen über 1.000 Quadratmeter liegt bei rund 0,6 Mrd. Quadratmetern (IndustrialPort, 2012). Zum Vergleich: In Deutschland gibt es 3,8 Mrd. Quadratmeter Wohnflächen und 0,4 Mrd. Quadratmeter Büroflächen (Just et al., 2017). Der Markt für Industrieimmobilien ist jung und aufstrebend. Zudem hat sich der Markt immer mehr von einem Eigennutzer- hin zu einem Fremdvermietungsmarkt entwickelt. Die Entscheidung von Investoren und Nutzern über einen Standort ist jedoch hinsichtlich immobilienökonomischer Kennzahlen bis heute durch eine schwache Datenlage gekennzeichnet. Die Situation

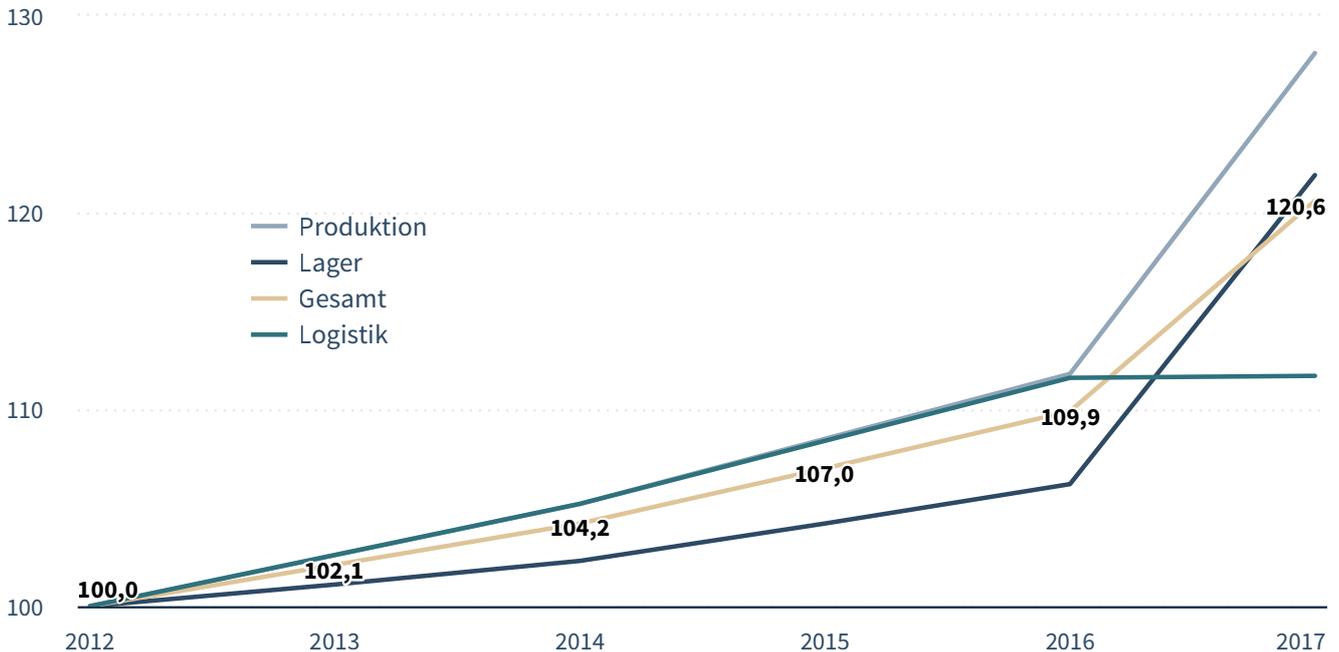
hat sich im Jahr 2016 durch das Engagement von IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius durch die Erstellung einer bundesweit flächendeckenden „Heatmap“ deutlich verbessert (Bohnhof/Salostowitz, 2017). Diese basiert auf einem einheitlichen Standort-Scoring aller rund 11.100 deutschen Städte und Gemeinden.

Trotz dieser Initiative und der zunehmenden Bedeutung des Marktes fehlt jedoch bis heute ein bundesweiter Preisindex, der ein regelmäßiges Monitoring der Marktentwicklung auf breiter Datenbasis ermöglicht. Dies ist sowohl für die Investoren und Nutzer problematisch, die sich über die für sie wesentlichen Kosten und Lageparameter informieren wollen, als auch für die lokale Politik und Wirtschaftsförderung, die Informationen zu diesem gesellschaftlich wichtigen Markt benötigten.

Um die Transparenz des boomenden Marktes für Industrieimmobilien zu erhöhen, hat das IW in Kooperation mit IndustrialPort einen bundesweiten Preisindex für Logistik-, Lager- und Produktionshallen entwickelt. Für diesen IW-IndustrialPort-Industrieimmobilien-Index (kurz IWIP-Index) wurden Daten von rund 11.500 Immobilien mit 100 Mio. Quadratmetern Hallenfläche für 2012 bis 2017 ausgewertet. Der Datensatz enthält zahlreiche Informationen für die einzelnen Objekte, wie die jähr-

Rekordmieten für Industrieimmobilien

Der Industrieimmobilien-Index (IWIP) ist ein hedonischer Mietpreisindex für Logistik-, Lager- und Produktionshallen (2012 = 100)



Der Industrieimmobilien-Index (IWIP) wurde gemeinsam von IndustrialPort und dem IW entwickelt.

liche Miete pro Quadratmeter, die Bewirtschaftungskosten, die Größe, die Ausstattung mit verschiedenen Qualitätsmerkmalen sowie zum Standort und zur Lage, basierend auf dem oben genannten Standortscoring. IndustrialPort hat den Datensatz aus verschiedenen Quellen zusammengetragen. Zur Berechnung des Index wurden Daten aus öffentlich zugänglichen Statistiken hinzugefügt, sodass schließlich 40 Einflussvariablen pro Halle in die Auswertung mit einbezogen werden konnten.

Die Methodik des Indexes basiert auf einem hedonischen Ansatz (Deschermeier et al., 2014; Deschermeier/Seipelt, 2016). Hierbei werden benachbarte Perioden gemeinsam in einer Regression geschätzt (Adjacent-Period-Method, Triplett, 2006). Mithilfe dieser statistischen Methode ist es möglich, zu analysieren, ob sich Preisveränderungen durch eine veränderte Nachfrage oder durch die Ausstattungsmerkmale der Hallen erklären lassen. Die zentrale Variable der Untersuchung ist die Durchschnittsmiete in Euro pro Quadratmeter. Diese hat im Verlauf der letzten Jahre um 34 Prozent (6,0 Prozent p. a.) zugenommen und ist von 2,81 (2012) auf 3,76

Euro (2017) pro Quadratmeter gestiegen. Die Hauptnutzungsart der Halle hat hierbei einen erheblichen Einfluss auf die Quadratmeterpreise. Dabei lassen sich drei Hallentypen auf Basis der überwiegenden Nutzung voneinander unterscheiden:

- **Logistikhallen:** Diese verbinden die beiden Funktionen Lagerung und Verteilung von Waren. Sie verfügen über eine größere Hallenhöhe und -tiefe und über eine höhere Anzahl an Rampentoren als herkömmliche Lagerhallen. Logistikhallen sind in der Regel beheizt und mit einer Sprinkleranlage ausgestattet. Die Durchschnittsmiete lag im Jahr 2017 bei 4,22 Euro je Quadratmeter.
- **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. Im Jahr 2017 lag die Durchschnittsmiete bei 3,65 Euro je Quadratmeter.
- **Produktionshallen:** Diese dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind beheizt und verfügen über

ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen. Die Durchschnittsmiete lag im Jahr 2017 bei 3,29 Euro.

Die Auswertungen zeigen, dass die Entwicklung des Indexes ähnlich, aber schwächer verläuft als die der Durchschnittsmieten, da sie um die verschiedenen (Qualitäts-)Merkmale der einzelnen Immobilien bereinigt sind. Wie erwartet sinkt der Quadratmeterpreis mit der Größe einer Halle. Auch ein zunehmendes Alter wirkt sich negativ auf die Miete aus. Die Ergebnisse zur Ausstattung sind hingegen nicht eindeutig. Auch verschiedene Baugebietstypen haben keinen signifikanten Einfluss.

Die Abbildung zeigt die Ergebnisse für 2012 bis 2017. Ausgehend von einem Indexwert von 100 in 2012 steigt der IWIP-Index auf 120,6 in 2017. Gerade im letzten Jahr erlebten Industrieimmobilien mit 9,7 Prozent einen enormen Preissprung, was auf eine hohe Nachfrage - insbesondere in den gut angebundenen Umlandgemeinden in den Ballungszentren - zurückzuführen ist. Während die Mieten zuvor in den Zentren stärker gestiegen sind, legen diese nun auch in der Fläche zu. Davon ausgenommen bleiben aber weiterhin Standorte, die zu weit von den wirtschaftlich prosperierenden Regionen entfernt liegen.

Die Dynamik verläuft je nach Unterkategorie unterschiedlich. Während Lager- und Produktionshallen in 2017 mit einem Plus von 14,8 Prozent (auf 121,9) und 14,5 Prozent (auf 128,1) deutlich zulegen, steigt der Index für Logistikhallen nur um 0,1 Prozent (auf 111,7). Ursächlich hierfür ist die unter anderem sehr hohe Nachfrage nach innenstadtnahen Logistikflächen, die dazu führt, dass zunehmend die beiden Hallentypen Lager und Produktion mit als Logistikflächen benutzt werden. Dies gilt besonders für Flächen, die im Zuge sich verkürzender Auslieferungsfristen im Wachstumssegment Internethandel genutzt werden können. Im Gegenzug können größere Logistikhallen aufgrund des hohen Grundstücksflächenbedarfs oft nur noch in Randlagen errichtet werden. Dort ist zwar das Bauland günstiger, dafür in vielen Fällen die Fahrt- sowie die Facility Management-Kosten (FM) höher und die Personalverfüg-

barkeit geringer (Gehmecker et al., 2015). Dies führt oft zum geringer steigenden Mietpreiswachstum von Logistikflächen gegenüber den zentraler gelegenen Lager- und Produktionsflächen verbunden mit einem höheren Nachvermietungsrisiko.

Mit dem IWIP-Index wird eine kontinuierliche Erfassung und Auswertung von Marktdaten angestrebt. Über die Zeit wird ein stabiler und relevanter Index mit valider Aussagekraft etabliert, der halbjährlich aktualisiert werden soll.

Literatur

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

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn, 2016, Ein hedonischer Mietpreisindex für studentisches Wohnen, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 3, S. 59–76

Deschermeier, Philipp / Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2014, Ein hedonischer Mietpreisindex für Gewerbeimmobilien, in: IW-Trends, 41. Jg., Nr. 2, S. 59–73

Gehmecker, Stephan / Pilger, Ralf / Salostowitz, Peter, 2015, Facility-Management-Kosten von Industrieimmobilien, 2. Auflage, Idstein

IndustrialPort, 2012, Pressemitteilung von IndustrialPort vom 31. Juli 2012, Idstein

Just, Tobias et al., 2017, Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, Gutachten, Berlin

Triplett, Jack E., 2006, Handbook on hedonic indexes and quality adjustments in price indexes, Special application to information technology products, Paris