iwd

Der Informationsdienst
des Instituts der deutschen Wirtschaft

Gewerbe | 06.03.2024 | Lesezeit 1 Min.

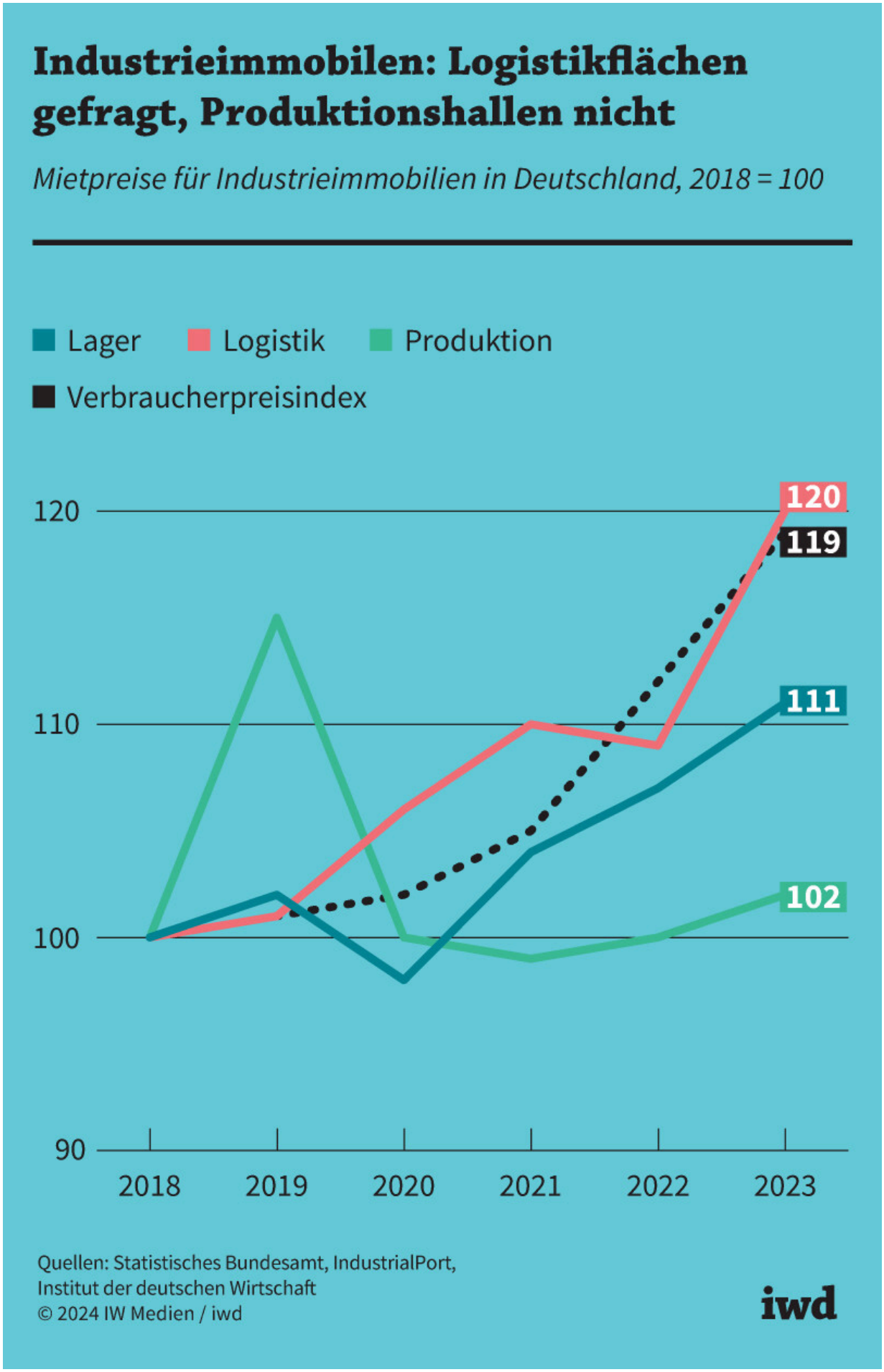
Industrieimmobilien: Der Preis der Fläche

Die Mieten für Industrieimmobilien haben in Deutschland zuletzt überraschend deutlich angezogen. Allerdings fielen die Preisanstiege in den drei Bereichen Lager, Logistik und Produktion recht unterschiedlich aus.

Energiekrise, unterbrochene Lieferketten, Rezession – die deutsche Wirtschaft musste in den vergangenen Jahren mit gravierenden Einschnitten zurechtkommen. Das wirkt sich auf unterschiedliche Weise auch auf die Mieten von Industrieimmobilien aus, wie der IW-IndustrialPort-Industrieimmobilien-Index zeigt.

Die Produktionsflächen in Deutschland haben sich in den vergangenen drei Jahren um 2,4 Prozent verteuert. Damit liegt das Plus deutlich unter der Inflationsrate in diesem Zeitraum. Die moderate Preisentwicklung lässt sich mit der zurückgefahrenen Industrieproduktion erklären. Anders sieht es dagegen bei Lager- und Logistikflächen aus (Grafik):

In den vergangenen drei Jahren stiegen die Mieten für Lagerräume um 13,5 Prozent, Logistikflächen verzeichneten ein Plus von 12,9 Prozent.



Die höhere Nachfrage in diesen beiden Bereichen ist auf neue Lieferketten und auf das

Bestreben zurückzuführen, Fertigungsprozesse wieder stärker nach Europa zu verlagern.

> Die Gewerbemieten werden in naher Zukunft voraussichtlich nicht allzu stark steigen.

Dennoch ist festzustellen, dass die Unternehmen versuchen, auch hier zu sparen. Im Jahr 2023 wurden insgesamt mehr Hallen und Produktionsstätten in günstigerer Lage und mit geringerer Qualität gemietet. Dieser Trend dürfte sich in diesem Jahr fortsetzen, denn das IW rechnet mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 0,5 Prozent. Der kurzfristige Bedarf an und die Zahlungsfähigkeit für Industrieimmobilien dürften daher leicht sinken. Beides führt dazu, dass die Gewerbemieten keine allzu großen Sprünge machen. Grundsätzlich müssen sich die Vermieter allerdings nicht um die langfristige Nachfrage sorgen, schließlich ist Deutschland aufgrund seiner starken außen- und binnenwirtschaftlichen Verflechtungen auf Lager- und Logistikflächen angewiesen.

Kernaussagen in Kürze:

- Die Krisen der vergangenen Jahre haben sich auch auf den Markt für Industrieimmobilien ausgewirkt.
- Die Mieten für Produktionsflächen stiegen zwar, das Plus lag aber deutlich unter der allgemeinen Inflation.
- Logistik- und Lagerflächen verteuerten sich stärker. Das ist unter anderem auf veränderte Lieferketten zurückzuführen.