

Studie

# Bewertung von Logistikimmobilien

HypZert Fachgruppe Logistik

Stand: Überarbeitete und erweiterte Fassung vom September 2018

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

# Vorwort und Vorstellung der Fachgruppe

Die HypZert GmbH hat als eine der ersten Zertifizierungsstellen für Immobiliengutachter seit ihrer Gründung 1996 über 2.000 Gutachter zertifiziert, die in der und für die Finanzwirtschaft Markt- und Beleihungswerte ermitteln.

Eine Qualität der HypZert Aktivitäten besteht darin, das Fachwissen dieser großen Zahl von Gutachtern auch für Spezialthemen zu dokumentieren und allen zum gemeinsamen Nutzen zur Verfügung zu stellen.

Dazu wurden seit 2002 die HypZert Fachgruppen Ausland, Beherbergung & Gastronomie, Einzelhandel, Energie & Umwelt, Industrie, Landwirtschaft, Logistik und Sozialimmobilien gegründet. Bis dato wurden durch diese acht Gruppen insgesamt 50 Studien veröffentlicht, die im Bereich der Immobilienbewertung neue Maßstäbe gesetzt haben und weit über den Kreis der HypZert-zertifizierten Gutachter hinaus Verbreitung und Anwendung finden.

Die Mitglieder der jeweiligen Fachgruppe verfügen im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit über ein ausgeprägtes Wissen in den jeweiligen Spezialbereichen und stellen sich der Aufgabe, das Know-how zusammenzutragen und die Ergebnisse allen Kollegen in komprimierten Ausarbeitungen zugänglich zu machen.

Die Fachgruppe Logistik besteht seit Gründung im Jahr 2009 in nahezu unveränderter Zusammensetzung. Aktuell gehören der Fachgruppe folgende Spezialisten an, die auch die Autoren der vorliegenden, überarbeiteten Studie sind:

- **Dipl.-Ing. (FH) Tobias Balling**  
... absolvierte im Anschluss an seine Maurerlehre ein Bauingenieurstudium an der FH Darmstadt. Seit 1991 ist er als Immobiliengutachter im Angestelltenverhältnis bei verschiedenen Banken tätig, davon über 20 Jahre im bundesweiten Einsatz. Die HypZert-Zertifizierung erfolgte 1997 (Beleihungswert) bzw. 2000 (Marktwert). Neben seiner freiberuflichen Tätig-

keit als Berater arbeitet er zusätzlich in der Bewertungsabteilung einer Pfandbriefbank in Frankfurt/Main. Der Focus seines Aufgabengebietes ist auf die Bewertung von Logistikimmobilien gerichtet.

- **Dipl.-Ing. (FH) Albrecht von Felbert, MRICS**  
... Studium der Architektur an der FH Lübeck, Dipl.-Ing. (FH) Zertifizierter Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M). Seit 18 Jahren im Bereich Immobilienbewertung tätig, seit 16 Jahren für die LB Kiel/HSH Nordbank, dort Assetspezialist Logistikimmobilien. Nebenberufliche, selbstständige Tätigkeit als Fachreferent und freier Grundstücksgutachter.
- **Dipl.-Ing. Günter Gallina, Architekt**  
... studierte an der Universität Fridericiana in Karlsruhe Architektur und ist zertifizierter Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M). Zunächst für verschiedene Pfandbriefbanken und Bewertungsbüros im Angestelltenverhältnis tätig, ist Herr Gallina inzwischen für Banken und Investoren selbstständig beratend und bewertend bundesweit unterwegs. Zusätzlich ist er Gastdozent an der Donau-Universität Krems, Österreich.
- **Dipl.-Ing. Christoph Hellkötter, Architekt**  
... studierte Architektur an der HBK Holzminden. Zertifizierter Immobiliensachverständiger CIS HypZert (F). Im Bereich der Projektierung, Sanierung und Bewertung für Investoren und Wohnungsunternehmen bundesweit selbstständig tätig.
- **Dipl.-Ing. Heinz Hofmann**  
... studierte an der Hochschule für Architektur und Bauwesen in Weimar. Er ist seit 14 Jahren im Bereich der Immobilienbewertung tätig; zertifizierter Immobiliensachverständiger CIS HypZert (F/M 2003) und seit 2006 bei der Berlin Hyp mit Schwerpunkt Logistikimmobilien.
- **Bodo Hollung, MRICS**  
... ist Gründer und Geschäftsführer der LIP Invest GmbH, einem Investmenthaus für Logistikimmobilien mit Sitz in München. Der Bankbetriebswirt und Immobilienökonom (IRE|BS) initiiert und managt seit über zehn Jahren erfolgreich Logistikimmobilien-Fonds für institutionelle Investoren.

- **Dipl.-Ing. Vera Howahl**, Architektin  
... verfügt über langjährige Berufserfahrung in der Bau- und Immobilienbranche. Seit mehr als dreizehn Jahren ist sie als Immobiliengutachterin (CIS HypZert (F)/2009) in Berlin und den neuen Bundesländern aktiv. Frau Howahl arbeitete in verschiedenen Bewertungsgesellschaften und ist seit 2017 als Gutachterin der Wertermittlungsabteilung der Berliner Sparkasse – Niederlassung der Landesbank Berlin AG – mit dem Schwerpunkt auf Logistikimmobilien tätig.
- **Dipl.-Ing. Jürgen Paumen**  
... ist seit 1986 in der Immobilienwirtschaft aktiv. Nach dem Vermessungsstudium an der GH Essen folgten Tätigkeiten im Rahmen der Objektvermarktung bei Aengevelt Immobilien sowie der Objektbewertung bei der Hypovereinsbank an den Standorten München, Mannheim und Düsseldorf. Seit 2000 bei der VR Wert GmbH in Köln und Düsseldorf tätig, unter anderem als Spezialist für Logistikimmobilien. 1997 erfolgte die Zertifizierung zum Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M). Er ist ehrenamtlicher Gutachter im Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Kreis Neuss.
- **Dipl.-Ing. (FH) Peter Pfreundtner**  
... blickt auf eine über 30-jährige Bewertungspraxis zurück. Nach dem Vermessungsstudium an der Fachhochschule München und sechs Jahren bei der Bayerischen Vereinsbank wechselte er 1993 zur BayernLB; seit 1999 CIS HypZert (F/M), ab 2002 in Nürnberg für die LBImmoWert tätig und dort Spezialist für die Bewertung von Logistikimmobilien.
- **Dipl.-Ing. (Assessor) Armin Schneider**  
... an seine Ausbildung zum Vermessungsassessor schließen sich seit 1996 Tätigkeiten als Sachverständiger in der Immobilienbewertung im Immobilienleasing, im Bankenwesen und im Immobilienconsulting an, die Zertifizierung CIS HypZert (F) erfolgte 2004. Er ist seit 2014 als Sachverständiger bei Buschmann Immobilien Consulting in Düsseldorf tätig.

■ **Dipl.-Ing. (FH) Henning Thelosen**

... ist Wirtschafts- und Bauingenieur sowie Immobilienökonom (IRE|BS) und seit 2001 in der Immobilienbranche tätig. Die Zertifizierung CIS HypZert (F) erfolgte 2008. Er ist Immobiliengutachter bei der Duff & Phelps REAG GmbH und dort Ansprechpartner für das Fachgebiet Logistikimmobilien.

Seit Veröffentlichung der ersten Studie im September 2010 beobachtet und begleitet die Fachgruppe Logistik das Marktgeschehen rund um die Entwicklung der Logistikbranche und deren Auswirkungen auf die entsprechenden Immobilien bzw. Immobilientypen. Der Entwicklung des Marktes folgend erschien im September 2013 eine überarbeitete und erweiterte Fassung. Im September 2015 wurde die Kurzstudie Bewertung von Kühlhäusern veröffentlicht. Es folgten eine weitere Kurzstudie zur Bewertung von Umschlaghallen (Paketverteilzentren) im Oktober 2016 und eine Aktualisierung der Typenblätter zu verschiedenen Logistikimmobilientypen im Februar 2018.

Die vorliegende Studie wurde inhaltlich überprüft und in Teilbereichen komplett überarbeitet. Die Trends und Einflüsse im Logistiksektor und der Markt für Logistikimmobilien in Deutschland sind zum Stand Frühjahr 2018 dargestellt.

Danken möchte die Fachgruppe allen an dieser Studie Beteiligten für wertvolle Gespräche, inhaltliche Unterstützung und textliche Ergänzungen.

Die Fachgruppe freut sich auf einen konstruktiven Austausch mit Gutachtern und interessierten Lesern.

Sofern Sie Anregungen, Fragen oder Anmerkungen haben oder in sonstigen Kontakt mit uns treten wollen, senden Sie bitte eine Mail an:

logistik@hypzert.de.

*Ihre Fachgruppe Logistik*

# Inhaltsverzeichnis

<b>Einleitung</b>	<b>11</b>	
<hr/>		
<b>1</b>	<b>Begriffserläuterungen</b>	<b>13</b>
<hr/>		
1.1	Logistik	13
1.2	Arten von Logistik	14
1.3	Logistikimmobilien	16
<b>2</b>	<b>Logistikmärkte</b>	<b>19</b>
<hr/>		
2.1	Trends im Logistiksektor	19
2.1.1	Allgemeine Trends und Einflüsse	19
2.1.2	Aktuelle Entwicklungen im Supply Chain Management	22
2.2	Logistikstandort Deutschland	26
2.2.1	Entwicklung der Logistikbranche	26
2.2.2	Logistikregionen in Deutschland	28
2.2.3	Lagerflächenumsätze	32
2.2.4	Mietpreise und Mietvertragslaufzeiten	33
2.2.5	Investmentmarkt	34
2.2.6	Renditebegriffe	38
2.3	Marktanalyse	41
2.4	Standortanalyse	42
2.4.1	Makrolage	42
2.4.2	Mikrolage	45
<b>3</b>	<b>Logistikimmobilien</b>	<b>48</b>
<hr/>		
3.1	Kategorisierung von Logistikimmobilien	48
3.1.1	Art und Zweck der Nutzung	48
3.1.2	Nutzergruppen	52

3.1.3	Drittverwendungsfähigkeit	54
3.2	Anforderungen an das Grundstück	55
3.3	Anforderungen an eine moderne Logistikimmobilie	55
3.4	Brandschutz	58
3.4.1	Verordnungen, Richtlinien und Normen	58
3.4.2	Brandschutzmaßnahmen	61
3.4.3	Versicherungstechnische Richtlinien	62
3.5	Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	65
3.6	Hochregallager in Silobauweise	69
3.6.1	Vorbemerkung/Allgemeine Hinweise	69
3.6.2	ImmoWertV und BelWertV	70
3.6.3	Betriebsvorrichtung oder Gebäude?	72
3.6.4	Drittverwendungsfähigkeit eines HRL	74
3.6.5	Beispielhafte Ableitung eines Mietansatzes	75
3.6.6	Weitere Bewertungsparameter	88
3.6.7	Zusammenfassung	92
<b>4</b>	<b>Bewertung</b>	<b>94</b>
4.1	Bodenwert	94
4.2	Wert der baulichen Anlagen	94
4.2.1	Gebäude	94
4.2.2	Baunebenkosten und Außenanlagen	95
4.3	Mietvertragsanalyse	96
4.4	Mietansatz	97
4.5	Bewirtschaftungskosten	98
4.6	Betriebsvorrichtungen	100
<b>5</b>	<b>Typenblätter</b>	<b>101</b>
5.1	Typenblatt 1 „Produktionslager“	102
5.2	Typenblatt 2 „Distributionshalle“	104
5.3	Typenblatt 3 „Umschlaghalle“	106
5.4	Typenblatt 4 „Paketverteilzentrum z. B. MechZB“	108
5.5	Typenblatt 5 „Kühlhaus“	110



<b>6</b>	<b>Anhang</b>	<b>112</b>
6.1	Abkürzungsverzeichnis	112
6.2	Auswahl an Internet-Links	115
6.3	Glossar	117
6.4	Checkliste Logistikimmobilien	131
<b>Abbildungsverzeichnis</b>		<b>135</b>