

## TRENDS IN DER LOGISTIKBRANCHE UND DIE DAMIT VERBUNDENEN HERAUSFORDERUNGEN AUS SICHT DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Von Johannes Roolf, CIS HypZert (F)

*München, März 2017.* Logistikimmobilien sind weit mehr als riesige Hallen. Manch einer nicht zum Selbstzweck entstehen, sondern aus dem Bedarf heraus – und der Bedarf an Logistikflächen steigt seit Jahren immens an.

Ein starker Treiber ist weiterhin der E-Commerce. Das rasante Wachstum des Onlinehandels befeuert die Nachfrage nach Logistikimmobilien wie kein anderes Marktsegment. Die Nachfrage nach immer schnelleren Lieferzeiten bis hin zu „same-hour-delivery“ steigt.



Um diese Nachfrage in entsprechender Geschwindigkeit bedienen zu können, entstehen immer höhere und komplexere Anforderungen an logistische Prozesse. Dies führt zu bedeutenden Veränderungen für Logistikimmobilien – was die Immobilienbewertung vor neue Herausforderungen stellt. Durch die allseitig geforderte Standardisierung von Logistikhallen, gab es bereits in den vergangenen Jahren eine deutliche Weiterentwicklung. Von einer Logistikhalle wird heute erwartet, dass sie drittverwendungsfähig ist und eine gewisse Flächenreversibilität gewährleistet. Durch die gebotene Nähe von Logistikstandorten zu den Endkunden rückt die Logistikimmobilie stetig näher an die Ballungszentren heran und in veränderter Form auch in die Innenstädte hinein (City-Logistik). Die Verfügbarkeit von innenstadtnahen oder innerstädtischen Standorten ist jedoch in den Ballungszentren stark limitiert. Grundstückspreise von mehr als 50 % der Gesamtinvestitionskosten sind hier schnell erreicht und bringen die klassischen, standardisierten Immobilien, wie wir sie in der heutigen Bewertungswelt kennen, an ihre Grenzen. Dies insbesondere aufgrund des in der Regel fehlenden Platzangebotes an großflächigen innerstädtischen Grundstücken für die Projektierung und Entwicklung der „klassischen“ Logistikimmobilien. Die Suche nach geeigneten Standorten und die Etablierung neuer Flächenkonzepte für City-Logistik wird zunehmend an Bedeutung gewinnen.

In Zukunft werden neue oder abgeänderte Immobilientypen im Logistikbereich entstehen. In Staaten mit extremer Flächenknappheit und hohen Bodenpreisen wie z.B. Japan und Singapur wachsen Logistikimmobilien bereits seit Jahren in die Höhe. Mehrgeschossige Lagerhallen sind hier bereits eine etablierte Immobilienklasse. Und auch auf dem deutschen Immobilienmarkt werden in Zukunft vermehrt mehrstöckige Logistikimmobilien gebaut werden, die aus



dem Raster der bislang etablierten, idealtypischen Hallen herausfallen. Dies wird die Immobilienbewertung vor neue Herausforderungen stellen. Sind solche Objekte ausreichend drittverwendungsfähig? Gibt es einen ausreichend großen potentiellen Nutzerkreis? Der hohe Bodenwert sowie die konstruktionsbedingt höheren Baukosten werden eventuell zu Mieten führen, die sich oberhalb der aktuellen Marktspanne bewegen. Inwieweit kann man die aufgerufenen Mieten anerkennen?

Auch ein anderer Immobilientyp wird bedingt durch die Flächenknappheit zukünftig vermehrt in den Fokus rücken: das Hochregallager (HRL). Ein Hochregallager gilt bislang bei der Bewertung für kreditwirtschaftliche Zwecke als eine zumindest anspruchsvolle Assetklasse – nicht nur hinsichtlich der Thematik einer möglichen Zuordnung als Betriebseinrichtung. Grundsätzlich ist die Bewertung eines HRL nach den geltenden Vorschriften der ImmoWertV möglich. Bei der Beurteilung für die Beleihungswertermittlung gilt es regelmäßig die Fragen zu beantworten, ob es sich bei dem HRL um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks handelt und ob Drittverwendungsfähigkeit gegeben ist. Auch gibt es in der Praxis bislang nahezu keine veröffentlichten Marktmieten für HRL. Eine deutliche Zunahme und Etablierung des Immobilientyps HRL böte mittelfristig zumindest die Chance, transparente Marktdaten zu generieren und somit auch eine Bewertung deutlich zu erleichtern.

Insgesamt muss mit einem stetigen Wandlungsprozess gerechnet werden. Logistikimmobilien werden sich daran anpassen und größer werden (E-Fulfillment Center), kleiner werden (City-Logistik), höher werden (mehrgeschossige Typen, HRL). Diese Entwicklungen zu beobachten und möglichst schnell Benchmarks zu etablieren, scheint eine bedeutende Herausforderung für die Bewertung von Logistikimmobilien zu sein.

Die sich in den letzten Jahren entwickelte Standardhalle mit hoher Drittverwendungsfähigkeit wird mittelfristig jedoch neben allen Veränderungen wohl auch weiterhin die führende Assetklasse sein. ■

Die **LB Immobilienbewertungsgesellschaft** – kurz LBImmoWert – ist das Kompetenzzentrum für Immobilienbewertungen und Immobilienresearch in Deutschland sowie Europa und verfügt über ausgewiesene Experten insbesondere im Bereich der Logistikbewertung.

Als Ansprechpartner steht Ihnen gerne **Monika Preithner**, Geschäftsführerin, zur Verfügung:  
Mail: [monika.preithner@lb-immowert.de](mailto:monika.preithner@lb-immowert.de)  
Tel.: + 49 89 12 22 17 600

[www.lb-immowert.de](http://www.lb-immowert.de)