

Studie

Bewertung von Logistikimmobilien

Fachgruppe Logistikimmobilien des HypZert e. V.

Stand: September 2010

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des HypZert e.V. 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 e. V. oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert e. V. oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Einleitung	7
1 Begriffserläuterungen	9
1.1 Logistik	9
1.2 Arten von Logistik	10
1.3 Logistikimmobilien	12
1.4 Arten von Logistikimmobilien	13
2 Logistikmärkte	15
2.1 Allgemeine Trends im Logistiksektor	15
2.2 Logistikstandort Deutschland	17
2.2.1 Entwicklung der Logistikbranche	17
2.2.2 Lagerflächenumsätze (Vermietungen und Eigennutzer)	19
2.2.3 Mietpreise	22
2.2.4 Investmentmarkt	22
2.2.5 Auswirkungen auf die Bewertung	24
2.3 Marktanalyse	26
2.4 Standortanalyse	27
2.4.1 Makrolage	27
2.4.2 Mikrolage	30
3 Logistikimmobilien	33
3.1 Anforderungen an das Grundstück	33
3.2 Kategorisierung von Logistikimmobilien	33
3.2.1 Lagergebäude nach Art und Zweck der Nutzung	34
3.2.2 Drittverwendungsfähigkeit/Flexibilität	35
3.2.3 Nutzergruppen	36

4	Bewertung	37
4.1	Flächenanalyse und Mietverträge	37
4.2	Bodenwert	38
4.3	Wert der baulichen Anlagen	38
4.4	Baunebenkosten und Außenanlagen	39
4.5	Mietansatz	39
4.6	Bewirtschaftungskosten	40
5	Typenblätter	41
	Typenblatt „Produktionslager/Fertigwarenlager“	42
	Typenblatt „Distributionshalle“	43
	Typenblatt „Umschlaghalle“	44
6	Anhang	45
6.1	Abkürzungsverzeichnis	45
6.2	Auswahl an Internet-Links	47
6.3	Glossar	49
6.4	Checkliste Logistikimmobilien	61