

# Bewertung von Logistikimmobilien: Typenblätter mit Kennzahlen aus 2022/2023

HypZert Fachgruppe Logistik

Stand: September 2023

Der Grundstücksmarkt in Deutschland steht auch im 1. Halbjahr 2023 stark unter dem Einfluss von Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank und von hohen Baupreissteigerungen. Vor dem Hintergrund dieser Dynamik sind einerseits Investoren derzeit nicht mehr bereit, Immobilien zu den hohen Preisen aus der Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre zu erwerben, und andererseits sehen sich Eigentümer nicht veranlasst, Wertverluste zu realisieren, solange sie nicht unter Druck und Zwang stehen. Die daraus entstehende „Hängepartie“ führt in der Folge gegenwärtig zu einem Ausbleiben insbesondere größerer Transaktionen. Das betrifft auch den Investmentmarkt für Logistikimmobilien, in dem im 1. Halbjahr 2023 das Transaktionsvolumen 76 %\* unterhalb des Vorjahresergebnisses lag. Zwar konnte der Logistikmarkt auch bei den Vermietungsumsätzen nicht die Ergebnisse des Vorjahreszeitraums erreichen, der Flächenumsatz liegt dennoch stabil im langjährigen Durchschnitt. Zum Teil wurde die Entwicklung auf eine gesunkene Nachfrage durch Handelsunternehmen zurückgeführt. Als Haupttreiber wurde aber der Angebotsmangel identifiziert, was durch eine rückläufige Bautätigkeit und ein flächendeckend geringes Leerstandsniveau unterstützt wird. Insgesamt dürfte sich das Mietniveau vor dem Hintergrund des Flächenmangels, der allgemeinen Kostensteigerungen und der gestiegenen Anforderungen aus der Einbindung der ESG-Kriterien weiter nach oben entwickeln.

Die ökonomische und immobilienpezifische Entwicklung seit der letzten Veröffentlichung (Typenblätter mit Kennzahlen aus 2021/2022) und seit der Novellierung der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) führen zu einer Anpassung der Typenblätter. Mit der neuen Ausgabe stehen für die kategorisierten Logistikimmobilientypen aktualisierte Daten und Kennzahlen zur Verfügung, die von der Fachgruppe Logistik als charakteristisch angesehen werden, jedoch eine objektspezifische Beurteilung und den fallbezogenen Sachverstand nicht ersetzen können.

Als eine der wesentlichen Neuerungen der BelWertV vom 07.10.2022 gilt nach der Duldungsfrist für alle Beleihungswertermittlungen ab dem 01.01.2023 ein dynamischer Mindestkapitalisierungszinssatz (vgl. § 12 (4) BelWertV). Ein ausnahmsweise zulässiges Unterschreiten um 50 Basispunkte ist in § 12 (5) BelWertV geregelt und auch für die Bewertung von Logistikimmobilien entsprechend der dort aufgeführten Kriterien möglich. Insofern wurden die Typenblätter auch diesbezüglich angepasst. Zum Typenblatt Kühlhaus werden keine Kennzahlen und Vergleichsdaten angegeben, da der Fachgruppe kein aktuelles Datenmaterial für eine sachgerechte Auswertung vorlag.

\* Quelle: BNP Paribas Real Estate, Investmentmarkt Deutschland, At a Glance, Q2 2023