



ImmoWert

Mehr Sicherheit.  
Mehr Wert.

# Marktreport Industrieimmobilien

Logistik-, Lager und Produktionshallen  
Hallentyp B  
Stand 2013

In Kooperation mit  
**IndustrialPort**

IndustrialPort  
Industrie- und Logistikportal Deutschland





Rüdiger Hornung MRICS  
Geschäftsführer  
TÜV SÜD ImmoWert GmbH

Peter Salostowitz FRICS  
Geschäftsführer  
IndustrialPort Real Estate GmbH & Co. KG

## Vorwort

Der vorliegende Marktreport bildet erstmals den gesamten Hallenflächenmarkt Deutschlands bis auf Kreisebene ab. Er gliedert sich in die drei Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion. Hierfür wurden bundesweit mehr als 30 Millionen Quadratmeter Hallenfläche mit mittlerer Ausstattungsqualität untersucht. Diese Daten wurden der aktuellen Bevölkerungsentwicklung und den Bodenpreisen gegenübergestellt.

Dadurch ist es gelungen, den gesamten Hallenflächenmarkt zu beleuchten – über die in einzelnen Marktberichten betrachteten Core-Logistikhallen in Core-Lagen hinaus.

Die Untersuchung basiert auf dem Fachwissen der beiden bundesweit tätigen Unternehmen TÜV SÜD ImmoWert GmbH und IndustrialPort Real Estate GmbH & Co. KG. Während aus der Datenbank von IndustrialPort Real Estate Objektinformationen, Bodenwerte, Mieten, Baujahre und Hallentypen herangezogen wurden, brachte TÜV SÜD ImmoWert die erforderliche langjährige Erfahrung für die Bewertung von Industrieimmobilien ein.

Der Marktreport Industrieimmobilien 2013 soll Ihnen einen Überblick über den bundesweiten Markt für Hallenimmobilien geben. Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldungen und Anregungen.

Ihr  
Rüdiger Hornung MRICS und Peter Salostowitz FRICS



## Die Marktsituation

Der Markt für Hallenimmobilien ist noch recht jung. Bisherige Untersuchungen beziehen sich zumeist auf sogenannte Core-Immobilien in Core-Lagen. Gemeint sind Logistikhallen neuester Bauart in Autobahnnähe auf der grünen Wiese, die meist an namhafte Unternehmen vermietet sind. Interessant wird sein, wie sich diese Gebäude nach Ablauf des Erstmietvertrages am Markt behaupten werden.

Allerdings ist festzustellen, dass sich der Markt für Secondary-Immobilien langsam, aber stetig entwickelt. Gemeint sind hier Lager- und/oder Logistikhallen, die schon einen ersten Mieterwechsel hinter sich haben und deren Anbindungen an die Autobahn im Regelfall optimal sind, die aber innerhalb der Ballungsregionen liegen. Diese Gebäude haben sich marktseitig schon bewährt. Interessanterweise gibt es über diese Hallen aber recht wenige Informationen.

Darüber hinaus existiert, auch außerhalb der Ballungsregionen und abseits der direkten Nähe zur Autobahn, eine Vielzahl von Hallen, die für Produktionszwecke genutzt werden. Diese Liegenschaften bilden das Rückgrat des deutschen Mittelstandes. Über diesen Hallentyp ist so gut wie nichts bekannt.

Diese Studie zeichnet ein detailliertes Bild des deutschen Hallenflächenmarktes – von den aktuellen Bodenpreisen auf Kreisebene über die Bevölkerungsentwicklung bis hin zu Mietpreisen für eine durchschnittlich ausgestattete Halle, unterteilt in die Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion. Somit liegt der Fokus dieser Studie darauf, den Markt auch für die Hallenimmobilien zu beleuchten, die aus dem Raster der Core-Immobilien herausfallen, jedoch die überwiegende Mehrzahl aller Hallen repräsentieren. Denn gerade diese Hallen erfreuen sich einer ste-

tig wachsenden Beliebtheit. Hintergrund hierfür ist das Problem der Nähe zum Kunden für ausliefernde Firmen bei zunehmender Verkehrsbelastung der Autobahnen. So gehen erste Studien schon von einer Überlastung der wesentlichen Autobahnen ab dem Jahr 2020 aus (vgl. Deutsche Akademie der Technikwissenschaften). Daraus folgt, dass eine Belieferung des Kunden innerhalb eines Tages nach der Bestellung der Ware nur bei vorhandener Nähe zum Kunden darstellbar ist. Deshalb ist es wichtig zu wissen, wo die Kunden der Zukunft sind, also welche Kreise ein Bevölkerungswachstum verzeichnen werden.

Aus diesem Grund wurde die amtliche Bevölkerungsentwicklung (vgl. Statistisches Bundesamt) mit in die Karte eingearbeitet. Die Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland, die voraussichtlich eine negative Bevölkerungsentwicklung verzeichnen werden, sind schraffiert. Die Landkreise und kreisfreien Städte, denen eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird, sind nicht schraffiert. Daraus folgt, dass ein Standort innerhalb nicht schraffierter Regionen tendenziell vorteilhaft ist, da zukünftig innerhalb kurzer Zeit mehr Kunden erreichbar sein werden. Danach erfolgt eine Unterteilung in Bodenwertklassen. Auch hier ist ersichtlich, dass die höchsten Bodenwerte in den Ballungsräumen und in den stark industrialisierten Landkreisen und kreisfreien Städten liegen.

In einem nächsten Schritt wurden die Mediane der Mieten für die drei Hauptnutzungsarten Logistik, Lager und Produktion für eine durchschnittlich ausgestattete Halle eingearbeitet. Hieraus zeigt sich, dass die Miethöhe nicht unbedingt von der Höhe der Bodenwerte abhängt.

Alles in allem verdeutlicht die Karte den Zusammenhang zwischen Lage, Nutzung und Miete auf Kreisebene.





ImmoWert

# Sprechen Sie uns an. Gerne informieren wir Sie ausführlich.

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



**IndustrialPort Real Estate GmbH & Co. KG** ist ein unabhängiges Beratungsunternehmen mit der klaren Ausrichtung auf die deutsche Lager-, Logistik- und Produktionsimmobilie. Grundlage der Beratungstätigkeit ist – neben jahrzehntelanger Markterfahrung der Geschäftsführer in den unterschiedlichsten Bereichen der Immobilienbranche – eine umfassende Datenbank mit allen wesentlichen Informationen über Logistik- und Industrieimmobilien. So geht die erste und bislang einmalige parzellenscharfe Ausmessung aller Hallenflächen in Deutschland auf IndustrialPort zurück. Darüber hinaus erstellt IndustrialPort Studien zu allen weiteren Belangen von Hallenimmobilien, wie etwa FM-Kosten, Sanierungskosten oder Lebenszykluskosten in Kooperation mit den führenden Unternehmen der Branche. Durch diese einmalige Konstellation können verschiedenste Gutachten, Analysen und Reports zu einzelnen Immobilien, Standorten oder auch Märkten und Branchen erstellt werden. Hervorgegangen ist das Unternehmen aus dem größten deutschen Internetmarktplatz für Industrie-, Lager- und Logistikflächen – [www.Lagerhallen24.de](http://www.Lagerhallen24.de).

Die **TÜV SÜD ImmoWert GmbH** hat sich auf die Bewertung komplexer Wohn-, Gewerbe-, Sonder- und Managementimmobilien für Banken, Versicherungen, Wirtschaftsunternehmen, Investoren und Kommunen spezialisiert. Parallel zu der Beauftragung von Immobilienwertgutachten bei der TÜV SÜD ImmoWert GmbH besteht grundsätzlich die Möglichkeit, weitere wesentliche Parameter durch TÜV SÜD-Experten der Bautechnik, der Umwelttechnik oder der Anlagentechnik zu untersuchen. Unter der Einbeziehung aller gewonnenen Erkenntnisse sind konkrete und umfassende Aussagen über die langfristige Wertstabilität möglich. Mit mehr als 40 – zumeist HypZert oder MRICS zertifizierten – Gutachtern ist die TÜV SÜD ImmoWert GmbH seit mehr als 10 Jahren anerkannter Partner und Dienstleister für die deutsche und die internationale Finanz- und Immobilienwirtschaft.

#### Haftungsausschluss

Die ausgegebenen Daten und Aussagen stellen eine Meinung der TÜV SÜD ImmoWert GmbH und IndustrialPort Real Estate GmbH & Co. KG dar und geben Aussagen aus Medien-Veröffentlichungen wieder. Zusätzliche Informationen werden aus mehreren Millionen Daten gesammelt und ausgewertet. Für Inhalt und Prognosen dieser Meinungsäußerungen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige, wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden und es ist jederzeit möglich, dass die Daten und Informationen dieser Veröffentlichung Veränderungen unterworfen sind. Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an die TÜV SÜD ImmoWert GmbH in München, Telefon +49 (0)89 5791 – 1636.

Die vorliegende Studie kann unter [www.industrialport.de](http://www.industrialport.de) gegen eine Schutzgebühr von 89,- € (inkl. MwSt) bezogen werden.

Rüdiger Hornung MRICS  
[ruediger.hornung@tuev-sued.de](mailto:ruediger.hornung@tuev-sued.de)

Peter Salostowitz FRICS  
[salostowitz@industrialport.de](mailto:salostowitz@industrialport.de)

TÜV SÜD ImmoWert GmbH  
Westendstraße 199  
80686 München  
Tel.: +49 (0)89 5791 – 1636

IndustrialPort Real Estate GmbH und Co. KG  
Taubenberg 28  
65510 Idstein  
Tel.: +49 (0)6126 9769619

