

Liegenschaftszinssätze für Gewerbe- und Logistikhallen im Berliner Umland

Potsdam, 14. Dezember 2015

Logistikimmobilien bilden eine „Klasse für sich“. Sie sind deutlich teurer als übliche Gewerbehallen; ihre Liegenschaftszinssätze liegen um rund 2 Prozentpunkte unter den marktüblichen Zinssätzen für sonstige, gut nutzbare und nachgefragte Gewerbehallen.

Das bestätigt eine umfassende Analyse aller Kauffälle von 2011 bis 2015 aus dem Berliner Umland. Auch die anderen Vergleichsdaten, vor allem die Kaufpreise pro Quadratmeter Hallenfläche, liegen bei den beiden Hallenarten weit auseinander.

Werling + Schleef, Potsdam, hat eine Studie über die Marktdaten zu den Verkäufen von Gewerbehallen im Berliner Umland initiiert, die auf der Basis eines Datensatzes vom Oberen Gutachterausschuss Brandenburgs mit Unterstützung von BNP Paribas Real Estate, BulwienGesa AG und einem Absolventen der TAS Kaiserslautern durchgeführt wurde.

Objektauswahl

In die Studie wurden zunächst alle Grundstücke einbezogen, die sich im Berliner Umland befinden, mit Gewerbehallen bebaut sind und eine Größe von mindestens 5.000 m² aufweisen. Diese hat die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses aus den Kaufpreissammlungen aller Landkreise, die an Berlin angrenzen, selektiert. In einem mehrstufigen Verfahren, das die Besichtigung der meisten Objekte einschloss, wurden die Objekte ausgewählt, die in ausreichendem Maße vergleichbar sind und die grundsätzlich für einen Erwerb unter Renditegesichtspunkten in Frage kommen. So wurden beispielsweise verfallene Gebäude und geringfügig bebaute Grundstücke ausgeschlossen.

Die verbliebenen Objekte wurden zunächst in zwei Klassen eingeteilt: moderne Logistikflächen einerseits, alle anderen Gewerbeobjekte andererseits. Danach wurden die beiden Gruppen nach ihrer Lage geclustert. Die Logistikflächen befinden sich ausschließlich in den zwei regionalen Branchenschwerpunkten Wustermark-Brieselang-Falkensee und Großbeeren-Ludwigsfelde. (An den anderen Logistikscherpunkten, insbesondere Schönefeld und Oranienburg-Velten wurden keine Transaktionen registriert.)

Die anderen Gewerbehallen wurden den vier Abschnitten des Berliner Autobahnringes (Nord, Ost, Süd, West) zugeordnet, in deren Nähe sie sich befinden.

Auswertung

Da die vermietbaren Flächen der verkauften Objekte in der Regel nicht bekannt sind und gleichzeitig die Nutzflächen von Hallen sehr gut aus der Brutto-Fläche des Erdgeschosses abgeleitet werden können, wurden die Brutto-Grundflächen mithilfe der im Internet verfügbaren Katasterkarte ermittelt, wobei mehrgeschossige Bauten entsprechend ihrer Geschosshöhe berücksichtigt wurden.

Ebenso sind die vertraglich vereinbarten Mieten nicht bekannt; deshalb wird auf marktüblich erzielbare Mieten zurückgegriffen. Mit hinreichender Genauigkeit wird beim Vorhandensein von untergeordneten Büroflächen, die üblicherweise maximal 15 % der Gesamtfläche ausmachen, eine Einheitsmiete für alle Flächen des Objekts angesetzt. Auf der Grundlage der uns bekannten Marktdaten wurden folgende Mietpreise angesetzt:

Umschlaghallen (Kurier- und Expressdienste / nur ein Kauffall):

5,50 €/m²

sonstige moderne Logistikhallen in den beiden Ansiedlungsschwerpunkten:

4,75 €/m² (Großbeeren-Ludwigsfelde) bzw. 4,50 €/m² (Wustermark-Brieselang)

Gewerbehallen (lage- und baualtersabhängig):

2,00 bis 4,00 €/m² (überwiegend 2,75 bis 3,50 €/m²)

Im Übrigen wurden marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauern verwendet. Die Bodenwerte wurden auf der Basis der Bodenrichtwerte ermittelt.

Ergebnisse

	moderne Logistikimmobilien <i>Lage: Logistikscherpunkte Falkensee-Brieselang und Großbeeren-Ludwigsfelde Baujahre ab 2000</i>	Gewerbehallen <i>Lage: Gewerbegebiete am gesamten Berliner Ring Baujahre bis 2005</i>
Liegenschaftszinssatz	ø 5,5 % (4,75 - 6,00 %)	ø 7,25 % (6,00 - 8,00 %)
Werte	600 - 975 €/m ² (NFI.)	250 - 400 €/m ² (NFI.)
Rohetragsfaktor (Kaufpreis/marktübliche Miete)	ø 12,50-fach (9,5- bis 15,7-fach)	ø 10,25-fach (8,6- bis 11,6-fach)

Die Ergebnisse zeigen, dass zwischen üblichen Gewerbehallen einerseits und modernen Logistikanlagen andererseits deutliche Unterschiede bestehen. Das gilt sowohl für die absoluten Werte als auch für die verschiedenen Renditekennzahlen wie Rohetragsfaktoren, Renditen und Liegenschaftszinssätze.

Angaben in der Fachliteratur zu den Liegenschaftszinssätzen von Gewerbehallen, die sich gelegentlich auch auf die Nutzungsart Logistik beziehen, sind daher im Einzelfall kritisch zu hinterfragen. Es ist allerdings zu vermuten, dass die deutlich niedrigere Verzinsung von Logistikimmobilien nur dort zu verzeichnen ist, wo sich regionale Zentren der Logistikbranche befinden.

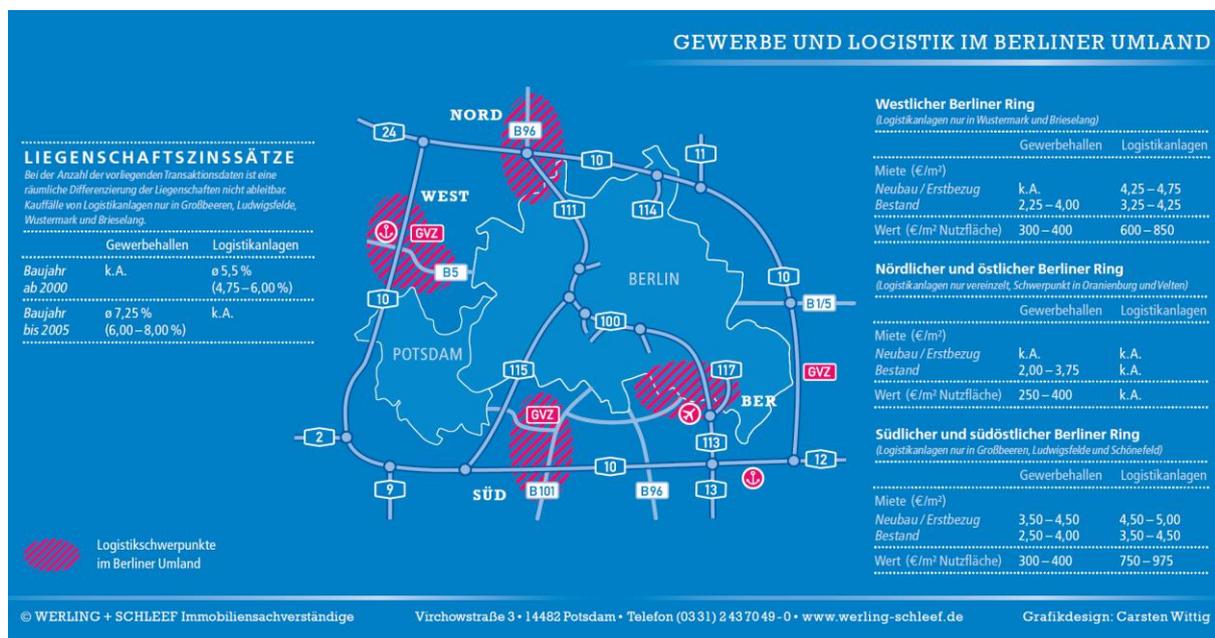


Abbildung: Marktdaten zum Berliner Umland; Download unter <http://www.werling-schleef.de/research/>

Kontakt für Rückfragen:

Ullrich Werling
Werling+Schleef Immobilienfachverständige
T: 0331 24 370 490
M: uw@werling-schleef.de

Matthias Weise
c./o. DKB Deutsche Kreditbank
T: 030 120 30 - 9358
M: 0331 9658 3087