



Studie

Bewertung von Industrieimmobilien

HypZert Fachgruppe Industrie

Stand: Januar 2023

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

Im gesamten Text wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit zum Teil nur die maskuline Schreibweise verwendet; sämtliche Personenbezeichnungen gelten jedoch für alle Geschlechter.

Vorwort und Vorstellung der Fachgruppe

HypZert setzt Maßstäbe als Deutschlands führendes Unternehmen im Bereich Personalzertifizierung von Immobiliengutachter/innen für die Finanzwirtschaft. Wer in Immobilien investiert oder diese finanziert, braucht eine fundierte Basis für seine Entscheidung: eine kompetente und transparente Immobilienbewertung durch Gutachter/innen mit einer soliden Qualifikation und kontinuierlichen Weiterbildung.

Beides garantiert die HypZert GmbH. Die Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft zertifiziert seit 1996 Immobiliengutachter/innen nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der Norm ISO/IEC 17024. Mit diesem Standard sichert sie ein Maximum an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten. Von den Kaufleuten und Technikern, die sich bei HypZert zertifizieren lassen möchten, wird viel erwartet: ein hoher Ausbildungsstand, professionelle Arbeit, langjährige Praxiserfahrung, konsequente Einhaltung der Berufsgrundsätze und finanzwirtschaftliche Expertise sowie das Bestehen einer sehr anspruchsvollen Prüfung.

HypZert hat sich inzwischen zu einem weitreichenden Netzwerk für Immobiliengutachter/innen auf nationaler und internationaler Ebene entwickelt. Experten können sich zu speziellen Themen der Immobilienbewertung austauschen und ihr Fachwissen in HypZert Fachgruppen diskutieren, vertiefen und publizieren.

Ein Vorteil der HypZert besteht darin, das Fachwissen von mittlerweile über 2.200 Gutachter/innen für Spezialthemen im Bereich der Immobilienbewertung zu bündeln und allen Kolleg/innen zum gemeinsamen Nutzen zur Verfügung zu stellen. Dazu wurden seit 2002 elf HypZert Fachgruppen gegründet:

- Ausland
- Beherbergung & Gastronomie
- Einzelhandel

- Energie & Umwelt
- Industrie
- Landwirtschaft
- Logistik
- Sozialimmobilien
- Büro/Co-Working
- Baumonitoring
- Wohnen

Die Fachgruppe Industrie wurde 2011 gegründet und veröffentlichte im Februar 2014 die erste Auflage der Studie „Bewertung von Industrieimmobilien“. Diese Studie wurde nach 2016 und 2020 erneut umfassend überarbeitet und erweitert. Der Fachgruppe gehören aktuell folgende Spezialist/innen an, die auch die Autor/innen der vorliegenden Studie sind:

- **Dirk Fischer-Appelt**

... ist seit 2005 als Gutachter in der Immobilienbewertung tätig. Nach dem Studium der Architektur an der RWTH Aachen war er mehrere Jahre als Architekt in den Bereichen Planung und Objektüberwachung tätig. Nach dem Abschluss zum Dipl.-Immobilienökonom (ADI) gründete er 2008 zusammen mit Mark Kipp-Thomas FRICS die Partnerschaft von Grundstückssachverständigen FA|KT Valuation Chartered Surveyors in Hamburg. 2009 erfolgte die Zertifizierung zum HypZert F. Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist neben der Beleihungswertermittlung die Erstellung von Verkehrswertgutachten für Industriekunden und Immobilienfonds. Fischer-Appelt ist Mitglied im BIIS und Fellow der RICS.

- **Wago Habbes**

... an seine Tätigkeit als Bankkaufmann schließen sich bis heute 21 Jahre als zertifizierter Gutachter (HypZert S/2002, HypZert F/2008) an. Seine Laufbahn als Immobiliengutachter begann er bei verschiedenen Genossenschaftsbanken. Anschließend arbeitete er mehr als 15 Jahre für ein Sachverständigenbüro, bis er zusammen mit Alexander Rätz-Weber das Sachverständigenbüro recapXX mit Standorten in Köln und Bochum gründete.

- **Oliver Hahnke**

... ist gelernter Bankkaufmann und studierte Betriebswirtschaft an der FH Nürtingen mit den Schwerpunkten Bank-, Finanz- und Immobilienwirtschaft. Seit 2001 ist er als Gutachter in der Immobilienbewertung der Landesbank Baden-Württemberg in Stuttgart tätig. 2004 erfolgte die Zertifizierung HypZert F.

- **Carsten Ksiazek**

... ist Bauingenieur und seit 30 Jahren als Immobiliengutachter (HypZert F seit 1998, MRICS seit 2010) aktiv. Von 1991 bis 1992 arbeitete er in einem Ingenieurbüro als Planungsingenieur. Von 1992 bis 1997 war er als Gutachter bei einer Hypothekenbank angestellt. Seit 1998 ist er als selbstständiger Immobiliengutachter und seit 2010 auch als Mediator in der Immobilienwirtschaft (Business Mediator RICS) tätig. Zu seinen Auftraggebern gehören Banken, Wirtschaftsprüfer, Versicherungsunternehmen und private sowie institutionelle Investoren.

- **Reinhard Möllers**

... ist seit dem Jahr 2000 als Immobiliengutachter im Sachverständigenbüro Michael Schlarb, Essen, tätig. Er ist zertifizierter Gutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke und Marktwertermittlungen (HypZert F/M) sowie Immobilienanalyst. Herr Möllers war nach seinem Studium (Dipl.-Ing. Raumplanung) zunächst im Bereich der Immobilienverwaltung und Projektentwicklung tätig. Zu seinen gutachterlichen Aufgabenfeldern gehören insbesondere Beleihungswertermittlungen für verschiedene Kreditinstitute sowie Markt-/Verkehrswertermittlungen für industrielle Großkunden.

- **Thorsten Wölfl**

... hat sich nach dem Vermessungsstudium an der FH Frankfurt am Main und freiberuflicher Tätigkeit bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Frankfurt am Main seit 1995 vorwiegend in Berlin und den neuen Bundesländern im Auftrag von Banken der Erstellung von Gutach-

ten für finanzwirtschaftliche Zwecke innerhalb aller Marktsegmente gewidmet. Seit 1999 ist er zertifizierter Gutachter HypZert F und seit 2007 bei der Kroll REAG GmbH, Real Estate Advisory Group, am Standort Berlin tätig.

■ **Holger Wortha**

... war 20 Jahre als Immobilienmakler in der Entwicklung und Vermarktung von Industrieflächen tätig. Er arbeitet als Gutachter (HypZert F 2007, MAI, MRICS) für Banken und Immobilienfonds. An der Donau-Universität hat er eine Masterarbeit über wertbeeinflussende Merkmale von Industrieimmobilien verfasst und später das Tool industriemieten.de entwickelt.

Im Rahmen der bisherigen Zusammenarbeit über einen Zeitraum von etwa zwölf Jahren hat sich die Fachgruppe intensiv mit Fragen zum Thema der „Bewertung von Industrieimmobilien“ beschäftigt.

Mit der nachfolgenden Ausarbeitung soll dem mit der Bewertung einer Industrieimmobilie beauftragten Immobiliengutachter eine Übersicht über wesentliche Kenngrößen der Bewertung zur Verfügung gestellt werden.

Auf der Homepage der HypZert (www.hypzert.de) sind die Kontaktdaten der Fachgruppenmitglieder veröffentlicht. Anregungen und Kritik werden gern entgegengenommen.

Ihre Fachgruppe Industrie

Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Vorstellung der Fachgruppe	3
Einleitung	9
1 Erläuterungen	11
1.1 Industrieimmobilie	11
1.2 Industriearten und -klassifikationen	12
1.3 Gegenwärtige Situation der Industriewirtschaft, veränderte Rahmenbedingungen und mögliche Auswirkungen auf die Industrieimmobilie	14
2 Industrieimmobilien	19
2.1 Definition Industrieimmobilien	19
2.2 Die Bedeutung der Industrieimmobilie innerhalb des deutschen Immobilienmarktes	21
2.3 Typologie der Industrieimmobilien	23
2.3.1 Generalstruktur	25
2.3.2 Gebäudestruktur	26
3 Analysen	30
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	30
3.2 Standortkriterien/-anforderungen	37
3.3 Brandschutz	44
3.4 Kontaminationen	50
3.5 Drittverwendungsfähigkeit	58
3.6 Bewirtschaftungskosten	70
3.7 ESG – Nachhaltigkeitsaspekte im Markt- und Beleihungswert	76
3.8 Abgrenzung Grundstücksbestandteile/Zubehör von Grundvermögen/Betriebsvorrichtungen	79
3.8.1 Wesentliche Bestandteile	80

3.8.2	Nicht wesentliche Bestandteile	81
3.8.3	Zubehör und Scheinbestandteile	81
3.9	Benchmarks	85
3.9.1	Bodenwert	85
3.9.2	Baukostenkennwerte	86
3.9.3	Vergleichsmieten und Zeitreihen	91
3.9.4	Wirtschaftliche Restnutzungsdauern	94
3.9.5	Liegenschaftszinssätze, Bruttoanfangsrenditen und Zeitreihen	95
4	Typenblätter	98
4.1	Typenblatt 1 – Produktionsimmobilie	98
4.2	Typenblatt 2 – Fabrikgelände	101
4.3	Typenblatt 3 – Werkstatt- und Handwerksimmobilie	104
5	Anhang	107
5.1	Auswahl an Internetlinks	107
5.2	Checkliste Industrieimmobilien	108
5.3	Übersicht steuerliche Einordnung und Einordnung nach BGB	110
	Abbildungsverzeichnis	117

Ausnutzungsverhältnisse			
Verhältnis Grundstücksgröße/MF ⁵⁾		2,0 – 4,0/1	
Büro- und Sozialflächenanteil an der MF ⁵⁾		10 – 30 %	
Ausnutzungsverhältnis (MF ⁵⁾ /BGF)	Hallen	0,90 – 0,97	
	Büros	0,75 – 0,85	
Baukosten in EUR/m ² BGF (netto)			
Kostengruppe		300 + 400	700
Lagerhallen (ohne Büro- und Sozialräume)	individuelle Hallen	600 – 1.600	20 %
	Systemhallen ⁶⁾	ab 400	10 %
Produktionshallen mit bis zu 25 % Büro- und Sozialräumen	individuelle Hallen	800 – 2.000	20 %
	Systemhallen ⁶⁾	ab 600	10 %
Fabriketagen (nicht als Büro ausgebaut)		500 – 2.500	20 %
Büro- und Sozialtrakt als separater Bauteil		800 – 1.800	20 %
Freiflächen, für Schwerlastverkehr befestigt	Lagerflächen	60 – 80	20 %
Risiken			

Neben den üblichen Risiken von Produktionsimmobilien treten bei den Objekttypen folgende Risiken besonders häufig auf:

- ggf. Schadstoffe in Gebäuden und Böden
- fehlende Nutzungsgenehmigung bei Nachnutzungen
- ggf. Brandschutzaufgaben mit hohem Investitionsbedarf bei Nachnutzungen

- 1) Die Ertragsfaktoren beziehen sich auf das Gesamtobjekt (Marktwert/Rohertrag).
- 2) Die Mietspannen beziehen sich auf die Hallengebäude, d. h., es ist ggf. nicht die mittlere Objektmiete – ggf. über www.industriemieten.de plausibilisieren.
- 3) Die Mietfläche entspricht der dauerhaft vermietbaren Nutzfläche gemäß § 10 BelWertV.
- 4) Bei Liegenschaftszinssätzen folgende Modellparameter beachten: Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV, RND 30 Jahre, Bodenwertanteil am Ertragswert 30 %, Mietniveau siehe Tabellenspalte:
 - abweichende RND: Zuschlag bei höherer RND, Abschlag bei geringerer RND,
 - abweichender Bodenwertanteil: Zuschlag bei höherem Bodenwertanteil, Abschlag bei geringerem Bodenwertanteil,
 - abweichende marktübliche Miete: Zuschlag bei höherer Miete, Abschlag bei geringerer Miete.
- 5) Nettorenditen in Anlehnung an RIWIS-Modell: 9 % Bewirtschaftungskosten, 9 % Erwerbsnebenkosten.
- 6) Standard-Systemhalle ohne zusätzliche Einbauten inkl. Bodenplatte, siehe Exkurs in dieser Studie.

4.3 Typenblatt 3 – Werkstatt- und Handwerksimmobilie



Stand 12/2022

Charakteristik	
Typische Merkmale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ eingeschossige Halle zweigeschossigem Bürotrakt ▪ oft individuelle Konzeptionen ▪ teilweise mit Betriebsleiterwohnung ▪ geringer Umwandlungsdruck (meist GE-Gebiete)
Abgrenzung	nicht anwendbar für gemischt genutzte Immobilien, insbesondere wenn normales Wohnen oder Einzelhandel zulässig

Ertragsfaktoren ¹⁾					
Lage	Bodenwert (als Lagemerkmal)	min.	Schwerpunkt		max.
			von	bis	
A-Städte und Bereiche mit hohem Umwandlungsdruck	über 300 €/m ²	11,5	14,5	18,5	23,0
Ballungsräume, Umland, von A-Städten, hochpreisige Regionen im Südwesten	50 bis 300 €/m ²	10,5	12,5	16,0	18,5
alle übrigen Lagen	unter 50 €/m ²	9,5	11,0	14,5	16,5

Marktübliche Mieten ²⁾ in EUR/m ² MF ³⁾					
Lage	Bodenwert (als Lagemerkmale)	min.	Schwerpunkt		max.
			von	bis	
A-Städte und Bereiche mit hohem Umwandlungsdruck	über 300 €/m ²	4,5	5,5	7,5	9,5
Ballungsräume, Umland, von A-Städten, hochpreisige Regionen im Südwesten	50 bis 300 €/m ²	3,0	4,0	6,5	8,0
alle übrigen Lagen	unter 50 €/m ²	2,0	3,0	4,5	6,0
Flächenfaktoren in EUR/m ² MF ³⁾					
Lage	Bodenwert (als Lagemerkmale)	min.	Schwerpunkt		max.
			von	bis	
A-Städte und Bereiche mit hohem Umwandlungsdruck	über 300 €/m ²	600	1.000	1.700	2.600
Ballungsräume, Umland, von A-Städten, hochpreisige Regionen im Südwesten	50 bis 300 €/m ²	400	600	1.200	1.800
alle übrigen Lagen	unter 50 €/m ²	200	400	800	1.200
Liegenschaftszinssätze ⁴⁾ bei RND 30 Jahre					
Lage	Bodenwert (als Lagemerkmale)	max.	Schwerpunkt		min.
			von	bis	
A-Städte und Bereiche mit hohem Umwandlungsdruck	über 300 €/m ²	6,7	5,0	3,5	2,3
Ballungsräume, Umland, von A-Städten, hochpreisige Regionen im Südwesten	50 bis 300 €/m ²	7,2	5,9	4,4	3,5
alle übrigen Lagen	unter 50 €/m ²	7,5	6,8	4,9	4,1
Nettorenditen ⁵⁾					
Lage	Bodenwert (als Lagemerkmale)	max.	Schwerpunkt		min.
			von	bis	
A-Städte und Bereiche mit hohem Umwandlungsdruck	über 300 €/m ²	7,3	5,8	4,5	3,6
Ballungsräume, Umland, von A-Städten, hochpreisige Regionen	50 bis 300 €/m ²	8,0	6,7	5,2	4,5
alle übrigen Lagen	unter 50 €/m ²	8,8	7,6	5,8	5,1

Ausnutzungsverhältnisse			
Verhältnis Grundstücksgröße/MF ⁵⁾		1,5 – 3,0/1	
Büro- und Sozialflächenanteil an der MF ⁵⁾		10 – 30 %	
Ausnutzungsverhältnis (MF ⁵⁾ /BGF)	Hallen	0,85 – 0,95	
	Büros	0,80 – 0,85	
Baukosten in EUR/m ² BGF (netto)			
Kostengruppe		300 + 400	700
Lagerhallen (ohne Büro- und Sozialräume)	individuelle Hallen	700 – 1.600	20 %
	Systemhallen ⁶⁾	ab 400	10 %
Produktionshallen mit bis zu 25 % Büro- und Sozialräumen	individuelle Hallen	800 – 2.500	20 %
	Systemhallen ⁶⁾	ab 600	10 %
Fabriketagen (nicht als Büro ausgebaut)			
Büro- und Sozialtrakt als separater Bauteil		800 – 1.800	20 %
Freiflächen, für Schwerlastverkehr befestigt	Lagerflächen	60 – 100	20 %
Risiken			

Neben den üblichen Risiken von Produktionsimmobilien treten bei den Objekttypen folgendes Risiko besonders häufig auf:

- ggf. Schadstoffe in Gebäuden und Böden
- fehlende Nutzungsgenehmigung bei Nachnutzungen
- ggf. Brandschutzaufgaben mit hohem Investitionsbedarf bei Nachnutzungen

- 1) Die Ertragsfaktoren beziehen sich auf das Gesamtobjekt (Marktwert/Rohertrag).
- 2) Die Mietspannen beziehen sich auf die Hallengebäude, d. h., es ist ggf. nicht die mittlere Objektmiete – ggf. über www.industriemieten.de plausibilisieren.
- 3) Die Mietfläche entspricht der dauerhaft vermietbaren Nutzfläche gemäß § 10 BelWertV.
- 4) Bei Liegenschaftszinssätzen folgende Modellparameter beachten: Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 ImmoWertV, RND 30 Jahre, Bodenwertanteil am Ertragswert 30 %, Mietniveau siehe Tabellenspalte:
 - abweichende RND: Zuschlag bei höherer RND, Abschlag bei geringerer RND,
 - abweichender Bodenwertanteil: Zuschlag bei höherem Bodenwertanteil, Abschlag bei geringerem Bodenwertanteil,
 - abweichende marktübliche Miete: Zuschlag bei höherer Miete, Abschlag bei geringerer Miete.
- 5) Nettorenditen in Anlehnung an RIWIS-Modell: 9 % Bewirtschaftungskosten, 9 % Erwerbsnebenkosten.
- 6) Standard-Systemhalle ohne zusätzliche Einbauten inkl. Bodenplatte, siehe Exkurs in dieser Studie.

5 Anhang

5.1 Auswahl an Internetlinks

	Internetlink (www.)	
Tools	www.industriemieten.de	SVB-Wortha
Institutionen/ Behörden	www.bmvbs.de www.dihk.de www.destatis.de www.bafa.de	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin Deutscher Industrie- und Handelskammertag Statistisches Bundesamt Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhr- kontrolle
Verbände	www.bdi.eu	Bundesverband der deutschen Industrie e.V.
Entwickler	www.Garbe-industrial.de www.gazeley.com/de www.de.goodman.com www.prologis.com	Garbe Gazeley Goodman ProLogis
Marktberichte/ Research	www.vdpresearch.de www.bnpparibas.de www.bulwiengesa.de www.cbre.de www.colliers.de www.engelvoelkers.com www.grossmann-berger.de www.industrialport.net www.jll.de www.nai-apollo.de www.on-geo.de www.realogis.de www.catella.com/de www.cushmanwakefield.de www.pmaresearch.com www.app.rcanalytics.com www.germanproperty partners.de www.dip-immobilien.de www.ruhrsite.de	vdp Research BNP Paribas BulwienGesa CBRE Colliers International Engel & Völkers Grossmann & Berger Industrie- und Logistikportal Deutschland Jones Lang LaSalle NAI apollo on-geo GmbH Realogis Catella Cushman & Wakefield PMA, Property Market Analysis RCA, Real Capital Analysis German Property Partners Deutsche Immobilien Partner Metropole Ruhr Immobilienbörse

5.2 Checkliste Industrieimmobilien

Neben Standortkriterien (Makro-, Mikrostandort) sind im Rahmen der Objektanalyse insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Betriebsbeschreibung	
Was passiert in dem Gebäude (z. B. Montage, Lager ...)?	<input type="checkbox"/>
Wie viele Beschäftigte hat eine Schicht?	<input type="checkbox"/>
Mit welchen Stoffen wird umgegangen?	<input type="checkbox"/>
Konzeption	
Lichte Höhen (Unterkante Binder, Lagerhöhe, Kranhakenhöhe)	<input type="checkbox"/>
Stützenraster (eng, aufgeweitet, stützenfrei ausgebildet)	<input type="checkbox"/>
Andienbarkeit (ebenerdige Tore, Rampen, Überladebrücken, Lastenaufzüge)	<input type="checkbox"/>
Brandabschnitte, ggf. Länge der Rettungswege	<input type="checkbox"/>
Typologie	<input type="checkbox"/>
Teilbarkeit in separate Mieteinheiten (Brandschutz, Büro- und Sanitarräume, Erschließung, Abrechnung Betriebskosten)	<input type="checkbox"/>
Erweiterbarkeit	<input type="checkbox"/>
Bodenbelastbarkeit, z. B. 50 kN/m ²	<input type="checkbox"/>
Anordnung Büro- und Sozialräume (integriert, angegliedert, separat)	<input type="checkbox"/>
Flächenmix/Flächenanteile (Büro-/Sozialraumflächenanteil, Produktion/Werkstatt, Kalt-/Warmlager)	<input type="checkbox"/>
Konstruktion	
Baujahr	<input type="checkbox"/>
Bauweise (Mauerwerk, Stahlbeton-Skelettbauweise, Stahlbauweise)	<input type="checkbox"/>
Bodenbeschaffenheit (Rohbeton, Estrich, Spezialbeschichtung, Betonsteinpflaster, Stelcon-Platten)	<input type="checkbox"/>
Dachform (Sattel-, Flach-, Pult-, Sheddach)	<input type="checkbox"/>
Dachentwässerung (außen oder innen liegend)	<input type="checkbox"/>
Dachabdichtung, -isolierung	<input type="checkbox"/>
Überdachung von Be- und Entladezonen	<input type="checkbox"/>
Rammschutz im Bereich von Rampen und Toranlagen	<input type="checkbox"/>
Fassade (Wärmedämmung)	<input type="checkbox"/>
Besondere Bauteile	<input type="checkbox"/>
Wasserschutz	<input type="checkbox"/>

Ausstattung	
Heizung (z. B. Luftheizgeräte, Gas-Dunkelstrahler, Fußbodenheizung)	<input type="checkbox"/>
Sanitäranlagen	<input type="checkbox"/>
Elektroinstallation	<input type="checkbox"/>
Beleuchtung (nach Arbeitsstättenrichtlinie, Lux/m ²)	<input type="checkbox"/>
Kranbahnen (Tragfähigkeit, Hakenhöhe)	<input type="checkbox"/>
Tageslicht (Fenster, Dach- und Wandlichtbänder, verglaste Toranlagen)	<input type="checkbox"/>
Maschinenfundamente, Gruben, Pressengräben	<input type="checkbox"/>
Brandschutz (BMA, Sprinkler, RWA), letztes Brandschutzkonzept/Brandschau	<input type="checkbox"/>
Sicherheit (Überwachung, Video, Alarmanlagen)	<input type="checkbox"/>
Zertifizierung, z. B. DGNB, BREEAM, LEED	<input type="checkbox"/>
Energieausweise, Einhaltung EnEV 2016, GEG 2020	<input type="checkbox"/>
Grundstück und Außenanlagen	
Gesicherte Grundstückersschließung (ggf. dinglich, öffentlich-rechtlich)	<input type="checkbox"/>
Zuschnitt quadratisch oder rechteckig, z. B. im Verhältnis 1:2 oder 1:3	<input type="checkbox"/>
Grundstückstopographie, z. B. eben oder eingeebnet	<input type="checkbox"/>
Solide und vollständige Einzäunung des Betriebsgeländes (Stahlmattenzaun o. Ä.)	<input type="checkbox"/>
Beleuchtung der Außenanlagen (Hof- und Andienungsflächen)	<input type="checkbox"/>
Gesicherte Toranlagen, Pfortner	<input type="checkbox"/>
Hofbefestigungen, Schwerlasteinigung, Hofentwässerung	<input type="checkbox"/>
24 Stunden/7-Tage-Betrieb möglich (Planungsrecht, Nachbarnutzungen)	<input type="checkbox"/>
Ausreichend Rangier-, Andienungs- und Abstellflächen, Freilager	<input type="checkbox"/>
Regenrückhaltebecken (Freiflächen- und Dachentwässerung)	<input type="checkbox"/>
Löscheinrichtung, Feuerlöschteich	<input type="checkbox"/>
Ausreichend dimensionierte Ver- und Entsorgungsmedien (Wasser, Strom, Gas, Abwasser)	<input type="checkbox"/>
Gleisanschluss	<input type="checkbox"/>
Stellplätze (Anzahl Mitarbeiter, Ein- oder Mehrschichtbetrieb)	<input type="checkbox"/>
Reserveflächen, Erweiterbarkeit	<input type="checkbox"/>
Feuerwehrumfahrt, Feuerwehraufstellfläche	<input type="checkbox"/>
Gärtnerische Gestaltung	<input type="checkbox"/>

5.3 Übersicht steuerliche Einordnung und Einordnung nach BGB

Gegenstand	Steuerliche Einordnung ²⁵		Einordnung nach BGB	
	Gebäude, Gebäudebestandteil, Außenanlage	Betriebsvorrichtung	Bestandteil	Zubehör
Abhitzevorrichtungen		X		X
Absaugvorrichtungen		X		X
Arbeitsbühnen , soweit im Einzelfall nicht als Geschossdecke anzusehen		X		X
Auflager, z. B. Mauerverstärkungen, verstärkte Fundamente, die ausschließlich für Maschinen und sonstige Apparate bestimmt sind		X	X	
Aufzüge				
– Aktenaufzüge		X		X
– Autoaufzüge in Parkhäusern		X	X	
– Lastenaufzüge		X	X	
– Personenaufzüge, Paternoster	X		X	
Auto-Waschboxen	X		X	
Bäder , einschließlich Zu- und Abwasserleitungen				
– in Fabriken (Sanitäräume)	X		X	
– anderen Gebäuden	X		X	
Befeuchtungsanlagen				
– in gewerblichen Betrieben, soweit sie unmittelbar und ausschließlich dem Gewerbebetrieb dienen		X		X

²⁵ In Anlehnung an Bundessteuerblatt 2013 – Teil I; Bewertungsgesetz, Gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder zur Abgrenzung des Grundvermögens von den Betriebsvorrichtungen, vom 5. Juni 2013, S. 734 ff.

Gegenstand	Steuerliche Einordnung ²⁵		Einordnung nach BGB	
	Gebäude, Gebäudebestandteil, Außenanlage	Betriebsvorrichtung	Bestandteil	Zubehör
Beförderungsanlagen für				
– Güter (z. B. Förderbänder, Elevatoren, Hängebahnen und Krananlagen)		X		X
– Personen (z. B. Rollbänder, Rolltreppen)	X		X	
Be- und Entwässerungsanlagen				
– im Allgemeinen	X		X	
– die überwiegend dem Betriebsvorgang dienen (z. B. in Färbereien, Brauereien, Autowaschanlagen, Molkereien und Zellstofffabriken)		X	X	
Blockheizkraftwerk , das der Wärme- gewinnung und Wasserversorgung eines Gebäude dient	X		X	
Bodenbefestigungen				
– im Allgemeinen	X		X	
– mit besonderer betrieblicher Ausgestaltung und Zweckbestimmung z. B. bei Tankstellen		X	X	
Brandmeldeanlagen in Lagergebäuden	X		X	
Container				
– bei fester Verbindung mit dem Grund und Boden oder bei individueller Zweckbestimmtheit zur dauerhaften Nutzung, z. B. Büro-, Wohn-, Hotelcontainer	X		X	
– ohne feste Verbindung mit dem Grund und Boden, z. B. Baustellencontainer (nach BGB in der Regel Scheinbestandteil)		X		

Gegenstand	Steuerliche Einordnung ²⁵		Einordnung nach BGB	
	Gebäude, Gebäudebestandteil, Außenanlage	Betriebsvorrichtung	Bestandteil	Zubehör
Einfriedungen				
– im Allgemeinen, wenn fest verbunden	X		X	
– bei Tankstellen		X	X	
Fahrstuhlschacht typischer Lastenaufzüge				
– ohne statische Gebäudefunktion		X		X
– im Innern des Gebäudes mit statischer Gebäudefunktion	X		X	
Förderbänder und Förderschnecken		X		X
Fördertürme		X		X
Fundamentverstärkungen	X		X	
Fußboden				
– im Allgemeinen	X		X	
– Spezialfußboden, z. B. Spezialauf- lage in „Reinräumen“ der Compu- terindustrie		X		X
Garagen				
– Fertiggaragen mit vorgefertigter Betonplatte	X		X	
– Tiefgarage	X		X	
Heizungsanlagen				
– siehe „Blockheizkraftwerk“	X		X	
Hochregallager				
– manuell gesteuertes Bedienungs- system	X		X	
– vollautomatische Steuerung		X		X

Gegenstand	Steuerliche Einordnung ²⁵		Einordnung nach BGB	
	Gebäude, Gebäudebestandteil, Außenanlage	Betriebsvorrichtung	Bestandteil	Zubehör
Innenbauten (Meisterbüros, Schalteräume, Materiallager usw., die besonders von dem Hauptgebäude errichtet worden sind)	X		X	
Innenwände , die lose aufgestellt sind und Ausstellungszwecken dienen (nach BGB ggf. auch Möbel)		X		X
Isolierwände (von Trocken- und Kühlräumen)		X		X
Isolierelemente in Sandwich-Bauweise	X		X	
Klimaanlagen				
– im Allgemeinen, z. B. in Warenhäusern	X		X	
– ganz oder überwiegend für betrieblichen Zwecke, z. B. in Küchen von Gaststätten, in Räumen mit klimaempfindlichen Geräten, z. B. Computern oder Präzisionsgeräten)		X		X
Klimageräte (Anm. 1.)	X		X	
Kompressoren		X		X
Krananlagen		X		X
Kühleinrichtungen		X		X
Kühlzellen		X		X
Lärmschutzwände , mit dem Grundstück nicht fest verbunden		X		X
Mobilhallen , bei fester Verbindung mit dem Grund und Boden und bei auf Dauer angelegter Nutzung (Anm. 2.)	X		X	

Gegenstand	Steuerliche Einordnung ²⁵		Einordnung nach BGB	
	Gebäude, Gebäudebestandteil, Außenanlage	Betriebsvorrichtung	Bestandteil	Zubehör
Notstromaggregate	X		X	
Rampen				
– am Gebäude	X		X	
– freistehend	X		X	
Regenwasseraufbereitungsanlagen	X		X	
Reinräume in der Computerindustrie (spezielle Wand- und Deckenverkleidung, Spezialfußboden)		X		X
Rohrkanäle (nicht begehbar oder von Elektrizitätswerken)		X		X
Rohrleitungen				
– im Allgemeinen	X		X	
Rolltreppen, Rollbänder zur Personenbeförderung	X		X	
Sammelheizungsanlagen	X		X	
Satellitenempfangsanlage		X		X
Schalldämmung, Schalldämpfung				
– anstelle eines Decken- und Wandputzes oder zusätzlich angebracht	X		X	
Schallschutztüren (zusätzliche), z. B. in Praxen oder Kanzleien		X		X
Schaltanlagenbauwerk eines Kraftwerks	X		X	
Schornstein				
– im Allgemeinen	X		X	
– mit dem ein Gewerbe unmittelbar betrieben wird		X	X	

Gegenstand	Steuerliche Einordnung ²⁵		Einordnung nach BGB	
	Gebäude, Gebäudebestandteil, Außenanlage	Betriebsvorrichtung	Bestandteil	Zubehör
Silobauten				
– im Allgemeinen	X		X	
– Außenwände bestehen nur aus der Behälterumwandung		X		X
Sprinkleranlagen				
– im Allgemeinen	X		X	
– in explosionsgefährdeten Betrieben, soweit sie dem Betriebsvorgang unmittelbar dienen		X	X	
Spritzboxen in Karosseriewerken oder Autofabriken		X		X
Tanks				
– der Mineralö Raffinerien		X		X
– in Bauwerken (z. B. Sammelheizungsanlagen, Warmwasseranlagen usw.)	X		X	
Teststrecken für Automobilwerke		X	X	
Tiefkühlager	X		X	
Trennwände				
– tragende Wände	X		X	
– Isolierwände von nicht zum Aufenthalt geeigneten Räumen		X		X
– Schranktrennwände in Großraumbüros	X		X	
– verschieb- und versetzbare	X		X	
Umzäunungen	X		X	

Gegenstand	Steuerliche Einordnung ²⁵		Einordnung nach BGB	
	Gebäude, Gebäudebestandteil, Außenanlage	Betriebsvorrichtung	Bestandteil	Zubehör
Walzenstraßen		X		X
Warmwasseranlagen	X		X	
Wärmerückgewinnungsanlagen				
– im Allgemeinen	X		X	
– unmittelbar betrieblichen Zwecken dienend		X		X
Windkraftanlagen sind rechtlich Gebäude (Anm. 3.)		X	X	

Hinweis: Alle Gegenstände befinden sich im Eigentum des Grundstückseigentümers, sind also keine Scheinbestandteile oder schuldnerfremdes Zubehör.

Anmerkungen:

1. Wie auch sonst kommt es nicht auf eine feste Verbindung mit dem Gebäude an. Wichtig ist, ob das konkrete Gebäude auch ohne eine Klimaanlage so genutzt werden kann (Verbrauchermarkt, Restaurant, Produktion etc.).
2. Mobilhalle bedeutet, dass die Halle für wechselnde Standorte gedacht ist. Wesentlicher Bestandteil des Grundstücks kann sie nur werden, wenn sie dauerhaft fest mit dem Grundstück verbunden ist, also nicht mobil ist.
3. In rechtlicher Hinsicht handelt es sich um Gebäude, bestehend aus Fundament, Turm, Gondel, Rotor und Generator.

Quelle: eigene Darstellung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2.1	Gebäudeformen der Industriemobilien	26
Abb. 3.1	Top 10 der geförderten Wirtschaftsbranchen in den Förderjahren 2017–2021	41
Abb. 3.2	GRW-Fördergebiete 2022–2027	42
Abb. 3.3	Abgleich mit Baugenehmigung	45
Abb. 3.4	Notwendige Maßnahmen bei geänderter Nutzung	47
Abb. 3.5	Zulässige Größe der Brandabschnittsflächen in m ² gemäß Tabelle 1 Abschnitt 6 IndBauRL	47
Abb. 3.6	Wesentliche Parameter der Drittverwendungsfähigkeit einer Industriemobilie in Bezug auf Brandschutz	48
Abb. 3.7	Wesentliche Aspekte eines Brandschutzgutachtens	49
Abb. 3.8	Risikofaktoren bei Kontamination	57
Abb. 3.9	Merkmale der Drittverwendungsfähigkeit	61
Abb. 3.10	Checkliste ESG Kriterien im Beleihungswert	77
Abb. 3.11	Konstruktive Verbindungen einer Halle mit dem Grundstück	84
Abb. 3.12	Richtwerte für Systemhallen mit 1.000 m ² BGF, 18,5 m Spannweite, stützenfreie Stahlkonstruktion, Traufhöhe von 5,5 m, Baujahr 2022, ohne Mehrwertsteuer, inkl. Bodenplatte, Bauantragsunterlagen, Statik, Montage, Mindestausstattung (ein Tor, eine Tür, drei Fenster)	89
Abb. 3.13	Erzielte Spitzen- und Durchschnittsmieten für Produktionsimmobilien in Deutschland seit 2014	93
Abb. 3.14	Trend der Spitzen- und Durchschnittsmieten für Produktionsimmobilien in Deutschland im Zeitraum 2013–2022	94
Abb. 3.15	Entwicklung der Bruttoanfangsrendite von Produktionsimmobilien in Deutschland seit 2014	96
Abb. 3.16	Trend der Spitzen- und Durchschnittsrenditen von Produktionsimmobilien in Deutschland im Zeitraum 2013–2022	97



HypZert

HypZert GmbH

Georgenstraße 22
10117 Berlin
Germany
hypzert.de