

Studie

Bewertung von Industrieimmobilien

HypZert Fachgruppe Industrie

Stand: Januar 2020

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.

Vorwort und Vorstellung der Fachgruppe

Die HypZert GmbH ist eine Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft und zertifiziert seit 1996 Immobiliengutachter/innen nach den international anerkannten Kriterien der ISO/IEC 17024. Derzeit sind fast 1.900 Gutachter/innen im In- und Ausland HypZert zertifiziert.

Ein Vorteil der HypZert besteht darin, das Fachwissen dieser großen Zahl von Gutachtern für Spezialthemen im Bereich der Immobilienbewertung zu bündeln und allen zum gemeinsamen Nutzen zur Verfügung zu stellen. Dazu wurden seit 2002 neun HypZert Fachgruppen gegründet:

- Ausland
- Beherbergung & Gastronomie
- Einzelhandel
- Energie & Umwelt
- Industrie
- Landwirtschaft
- Logistik
- Sozialimmobilien
- Neu seit 2019 ist die Fachgruppe „Büro/Co-Working“

Die Mitglieder der jeweiligen Fachgruppe verfügen im Rahmen ihrer bisherigen beruflichen Tätigkeit über ein ausgeprägtes Wissen in den jeweiligen Spezialbereichen und stellen sich der Aufgabe, das Know-how zusammenzutragen und die Ergebnisse allen Kollegen in komprimierten Ausarbeitungen zugänglich zu machen.

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

■ Dirk Fischer-Appelt

... ist seit 2005 als Sachverständiger 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 CIS HypZert (F). Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist neben der Beleihungswertermittlung die Erstellung von Verkehrswertgutachten für Industriekunden und Immobilienfonds. Herr Fischer-Appelt ist Mitglied im BIIS und Fellow der RICS.

■ Wago Habbes

... an seine Tätigkeit als Bankkaufmann schließen sich bis heute 18 Jahre als zertifizierter Gutachter (CIS HypZert (S)/2002, CIS HypZert (F)/2008) an. Seine Laufbahn als Immobiliengutachter begann er bei verschiedenen Genossenschaftsbanken. Seit nunmehr über zwölf Jahren ist er für das Sachverständigenbüro Schmidt + Partner in Dortmund tätig. Der Schwerpunkt seiner gutachterlichen Tätigkeit liegt im Bereich der Bewertung von Industrie- und Handelsimmobilien.

■ 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 CIS HypZert (F).

■ Carsten Ksiazek

... ist Bauingenieur und seit 28 Jahren in der Bewertung als Immobiliengutachter (CIS HypZert (F) seit 1998, MRICS seit 2010) aktiv. Von 1992 bis 1997 arbeitete er bei einer Hypothekenbank, seit 1998 ist er als selbstständiger Immobiliengutachter und seit 2010 auch als Mediator in der Immobilienwirtschaft (Business Mediator RICS) tätig.

- **Reinhard Möllers**

... ist seit dem Jahr 2000 als Immobiliengutachter im Sachverständigenbüro Michael Schlarb, Essen, tätig. Er ist zertifizierter Sachverständiger für finanzwirtschaftliche Zwecke und Marktwertermittlungen (CIS 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 Gutachten für finanzwirtschaftliche Zwecke innerhalb aller Marktsegmente gewidmet. Seit 1999 ist er zertifizierter Gutachter CIS HypZert (F) und seit 2007 bei der Duff & Phelps REAG GmbH, Real Estate Advisory Group Germany, am Standort Berlin tätig.

- **Holger Wortha**

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

Im Rahmen der bisherigen Zusammenarbeit über einen Zeitraum von etwa neun Jahren hat sich die Fachgruppe intensiv mit Fragen zum Thema der „Bewertung von Industrieimmobilien“ beschäftigt. Der Dank der Fachgruppe für die fachkundige und freundliche Unterstützung richtet sich an dieser Stelle an Herrn Bernd Schmidt für seine Unterstützung beim Kapitel zur Abgrenzung von steuerlichen / rechtlichen Grundstücksbestandteilen.

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 Die Bedeutung der Industrie für den Wirtschaftsstandort Deutschland	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	24
2.3.1 Generalstruktur	26
2.3.2 Gebäudestruktur	27
3 Analysen	31
3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen	31
3.2 Standortkriterien/-anforderungen	38
3.3 Brandschutz	45
3.4 Kontaminationen	51
3.5 Drittverwendungsfähigkeit	59
3.6 Bewirtschaftungskosten	71

3.7	Abgrenzung Grundstücksbestandteile/Zubehör von Grundvermögen/Betriebsvorrichtungen	75
3.7.1	Wesentliche Bestandteile	76
3.7.2	Nicht wesentliche Bestandteile	77
3.7.3	Zubehör und Scheinbestandteile	78
3.8	Benchmarks	82
3.8.1	Bodenwert	82
3.8.2	Baukostenkennwerte	83
3.8.3	Mieten	88
3.8.4	Wirtschaftliche Restnutzungsdauern	93
3.8.5	Liegenschaftszinssätze	94
4	Typenblätter und branchentypische Beispielobjekte	97
4.1	Typenblatt 1 – Industriehalle	98
4.2	Typenblatt 2 – Großflächige Produktionshalle	100
4.3	Typenblatt 3 – Agglomeration	102
4.4	Typenblatt 4 – Betriebs-/Werkstätten (Handwerksbetriebe)	104
4.5	Branchentypisches Beispielobjekt: Betonwerk	106
4.6	Branchentypisches Beispielobjekt: Metallwerk/Gießerei	107
4.7	Branchentypisches Beispielobjekt: Kaffeegroßrösterei	108
5	Anhang	109
5.1	Auswahl an Internetlinks	109
5.2	Checkliste Industrieimmobilien	110
5.3	Übersicht steuerliche Einordnung und Einordnung nach BGB	112
	Abbildungsverzeichnis	119

Einleitung

Das Profil der Assetklasse Industrieimmobilien hat sich in den letzten Jahren weiter geschärft. Hoher Anlagedruck, überdurchschnittliche Renditen und der große Anteil von Industrieimmobilien am gewerblichen Immobilienbestand haben die Attraktivität des Sektors weiter erhöht. Interessenverbände und die großen Maklerhäuser mit ihren Marktberichten ringen um Definition und Kategorisierung dieser Assetklasse.

Die Vielschichtigkeit der Produktionsprozesse, Nutzungen und Typologien von Industrieimmobilien birgt auch für die Bewertung große Herausforderungen an den Sachverständigen. Die im Vergleich zu anderen Immobilienarten zumeist höheren Renditen spiegeln das erhöhte Risikopotenzial dieser Assetklasse wider.

Diese Risiken zu identifizieren, einzuordnen und sachgerecht zu bewerten ist Aufgabe des Gutachters. Insbesondere die Beurteilung der Drittverwendungsfähigkeit, der Standortanforderungen und möglicher Kontaminationen erfordert besondere Fach- und Marktkenntnis. Die Neuauflage der Studie will den Sachverständigen für die Einordnung weiterer spezifischer Aspekte sensibilisieren, wie z. B. die Abgrenzung des Sicherungsgegenstands auf Basis der konstruktiven Verbindungen mit dem Grundstück und die objektgerechte Anwendung von Baukostenkennwerten im Sachwertverfahren. Ferner wird ein Tool zur Ableitung/Plausibilisierung von Mieten für Industriehallen vorgestellt.

Die vorliegende Studie soll als Unterstützung bei der Erstellung von Markt- und Beleihungswertgutachten für Industrieimmobilien dienen und bietet, neben einer Aktualisierung der Datengrundlage, eine Aktualisierung der bewährten Typenblätter und Beispiele aus der Bewertung ausgewählter Industrieimmobilien.