



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](http://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
<b>1 Erläuterungen</b>	<b>11</b>
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
<b>2 Industrieimmobilien</b>	<b>19</b>
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
<b>3 Analysen</b>	<b>30</b>
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
<b>4</b>	<b>Typenblätter</b>	<b>98</b>
4.1	Typenblatt 1 – Produktionsimmobilie	98
4.2	Typenblatt 2 – Fabrikgelände	101
4.3	Typenblatt 3 – Werkstatt- und Handwerksimmobilie	104
<b>5</b>	<b>Anhang</b>	<b>107</b>
5.1	Auswahl an Internetlinks	107
5.2	Checkliste Industrieimmobilien	108
5.3	Übersicht steuerliche Einordnung und Einordnung nach BGB	110
	Abbildungsverzeichnis	117