

# **TAGUNGSBAND** **IMMOBILIENBEWERTUNG** **SACHVERSTAND AM BAU** **2018**

**BEITRÄGE AUS PRAXIS,  
FORSCHUNG UND WEITERBILDUNG**

**b.v.s**  
Sachverständige

Landesverband  
Sachsen  
öffentlich bestellter und vereidigter so  
qualifizierter Sachverständiger e. V.



EIPOS

Tagungsband der EIPOS-Sachverständigentage  
Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau

2018



EIPOS

## **Tagungsband**

# **der EIPOS-Sachverständigentage Immobilienbewertung und Sachverstand am Bau**

2018

Beiträge aus Praxis, Forschung und Weiterbildung

### **Autoren:**

Dipl.-Kfm. (FH) Ullrich Werling, FRICS CIS HypZert (F)  
Jens Kestler  
RA Dr. Jens Eckhardt  
Dipl.-Ing. Ricarda Baltz

Erhard Wagner  
Dipl.-Ing. Gerhard Klingelhöfer  
Prof. Dipl.-Ing. Matthias Zöllner  
Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Gänßmantel  
Dipl.-Ing. (FH) Ulrich Steinert  
Prof. Jürgen Ulrich

### **Herausgeber:**

EIPOS GmbH

Dipl.-Ing. Sabine Schönherr  
Geschäftsführerin EIPOS GmbH

Bibliografische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

**ISBN (Print): 978-3-7388-0138-5**  
**ISBN (E-Book): 978-3-7388-0139-2**

Einband und DTP-Satz: EIPOS GmbH

Bei der Erstellung des Buches wurde mit großer Sorgfalt vorgegangen; trotzdem lassen sich Fehler nie vollständig ausschließen. Verlag, Autoren und Herausgeber können für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch irgendeine Haftung übernehmen. Für Verbesserungsvorschläge und Hinweise auf Fehler sind Verlag, Autoren und Herausgeber dankbar.

**EIPOS Europäisches Institut für postgraduale Bildung GmbH**  
Ein Unternehmen der TUDAG Technische Universität Dresden AG  
Anschrift: Freiburger Straße 37, D-01067 Dresden  
Telefon: (03 51) 4047042-10  
Telefax: (03 51) 4047042-20  
E-Mail: [eipos@eipos.de](mailto:eipos@eipos.de)  
Internet: [www.eipos.de](http://www.eipos.de)  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Sabine Schönherr  
Juni 2018

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des jeweiligen Autors unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

**© Fraunhofer IRB Verlag, 2018**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB  
Anschrift: Postfach 80 04 69, D-70504 Stuttgart  
Telefon: (07 11) 970-25 00  
Telefax: (07 11) 970-25 99  
E-Mail: [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)  
Internet: [www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)

Druck und Bindung: Konrad Triltsch GmbH, Ochsenfurt-Hohestadt

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort

*Tobias Irmischer, Sabine Schönherr* ..... 7

## **Beiträge vom 19. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung am 19. Juni 2018**

---

Logistikimmobilien – A Class of its Own ..... 11  
*Ulrich Werling*

Digitale Fotografie für Sachverständige ..... 25  
*Jens Kestler*

Die Datenschutz-Grundverordnung – Herausforderungen auch für den Sachverständigen ..... 55  
*Jens Eckhardt*

Gutachterausschüsse versus Sachverständige – Enttäuschte Hoffnung oder erfüllte Erwartung? ..... 63  
*Ricarda Baltz*

## **Beiträge vom 20. Sachverständigentag Bauschadensbewertung / 12. Bausymposium „Sachverstand am Bau“ am 20. Juni 2018**

---

Elektrotechnische „Basics“ für Bausachverständige ..... 79  
*Erhard Wagner*

Erdseitig alles dicht nach neuer Norm DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ ..... 97  
*Gerhard Klingelhöfer*

Drännorm DIN 4095 von 1990 nicht mehr a.R.d.T. .... 109  
*Matthias Zöllner*

Nicht nur auf den Wärmeschutz kommt es an! Innendämmsysteme ganzheitlich betrachtet – aus Schäden lernen ..... 127  
*Jürgen Gänßmantel*

Überarbeitung von geputzten Fassaden – eine reine Maleraufgabe? ..... 151  
*Ulrich Steinert*

Das Geld des Sachverständigen ..... 165  
*Jürgen Ulrich*

Ein Schritt zur Personenzertifizierung für EIPOS-Absolventen  
*Cordula Böllitz* ..... 185

Autorenverzeichnis ..... 188

Publikationsverzeichnis ..... 189



## Vorwort

Zu den EIPOS-Sachverständigentagen Immobilienbewertung und der vom BVS Sachsen und EIPOS gemeinsam ausgerichteten Tagung „Sachverstand am Bau“ laden wir jährlich unsere Teilnehmer und Dozenten sowie weitere interessierte Fachleute ein, um über aktuelle Themen des Sachverständigenwesens und der Bewertungspraxis zu informieren sowie besondere Fragestellungen aus der Berufspraxis zu diskutieren. Die Sachverständigentage sind einerseits wichtige Fachforen für den aktiven Erfahrungsaustausch und andererseits eine aktive Alumni-Plattform für EIPOS-Absolventen. Das diesjährige Jubiläum der Tagung „Sachverstand am Bau“ verdeutlicht diese Tradition in eindrucksvoller Weise: bereits zum 20. Mal findet der EIPOS-Sachverständigentag im Bauschadensbereich statt. Die langjährige Durchführung mit einer stetig wachsenden Teilnehmerzahl zeigt, dass diese Tagung zu einem festen Bestandteil der Jahresplanung geworden ist.

Die zweitägige Veranstaltung startet mit dem EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung. Auch in diesem Jahr bietet die Tagung einen breiten Themenmix aus der alltäglichen Bewertungspraxis aber auch Gedankenanstöße etwas abseits davon. Vor wenigen Jahren galten negativer Liegenschaftszinssätze als völlig utopisch. Aber wie sieht das heute aus? Sind negative Liegenschaftszinssätze vorstellbar und wenn ja, wie geht der Sachverständige damit um. Lösungsansätze zur richtigen Herangehensweise werden in einem Fachbeitrag vorgestellt. Ein weiterer Vortrag widmet sich dem Thema Bewertung von Logistikimmobilien. Wie fast in jedem Jahr muss sich der Sachverständige mit neuen Vorschriften oder Gesetzesänderungen auseinandersetzen. In diesem Jahr wird mit Sicherheit die neue Datenschutz-Grundverordnung die größten Veränderungen mit sich bringen. Auch diesem Thema nehmen wir uns an. An die Arbeit der Gutachterausschüsse werden von Sachverständigen häufig sehr hohe Erwartungen gestellt, die dann teilweise nicht erfüllt werden können. Woran liegt das? Die Sichtweise der Gutachterschüsse und ein Beitrag zur digitalen Fotografie im Sachverständigenwesen runden den EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung ab.

Seit 2013 wird die Tagung „Sachverstand am Bau“ gemeinsam von EIPOS und dem BVS Sachsen getragen und führt EIPOS-Absolventen, -dozenten und BVS-Sachverständige aus der gesamten Bundesrepublik nach Dresden. Dieser zweite Tag rückt unter dem Gesichtspunkt vom „Scheitel bis zur Sohle“ unterschiedlichste konstruktive, stoffliche und physikalische Bau- sowie Rechtsthemen in den Blickpunkt.

Der Bausachverständige muss sich auch immer wieder mal mit der technischen Gebäudeausrüstung auseinandersetzen, u. a. der Elektrotechnik. Dabei sorgen Fragen zum Blitzschutz zunehmend für Diskussionen und werden deshalb im Rahmen eines Fachvortrages thematisiert. Die Abdichtungsnorm DIN 18533 ist seit 2017 anerkanntes Regelwerk. In einem weiteren Vortrag werden einerseits die neuen Anforderungen an Abdichtungen erdberührter Bauteile, aber auch die in die Jahre gekommene Drännorm DIN 4095 beleuchtet.

Wände bieten sowohl von innen, als auch von außen ein erhebliches Mangel- und Schadenpotential. Wo soll der Sachverständige besonders hinschauen und wie weit geht der Bestandsschutz, wenn Fassaden überarbeitet werden.

Den Schlusspunkt der Tagung setzt ein erfahrener Richter zum Thema Vergütungen des Sachverständigen im privaten und gerichtlichen Bereich.

*Dipl.-Ing. Tobias Irmischer*  
Vorsitzender BVS Sachsen

*Dipl.-Ing. Sabine Schönherr*  
Geschäftsführerin EIPOS GmbH



## **Beiträge**

19. EIPOS-Sachverständigentag Immobilienbewertung

19. Juni 2018



# Logistikimmobilien – A Class of its Own

Ullrich Werling

## Kurzfassung

Im nachfolgenden Beitrag werden Logistikimmobilien, die als Anlageobjekte international nachgefragt und zu hohen Preisen gehandelt werden, von sonstigen Gewerbe-Lager- und Produktionshallen abgegrenzt. Diese Abgrenzung ist für die Bewertung essentiell, da sich die Verkehrswerte von Logistikimmobilien deutlich von denen anderer Gewerbehallen abheben.

Die Unterschiede in den Parametern der Ertragswertermittlung werden umrissen. Abschließend wird die Nützlichkeit einer Sachwertermittlung bei der Bewertung von Logistikimmobilien diskutiert.

## 1 Einleitung

Es geht in diesem Beitrag im Wesentlichen um vier Fragen:

*Erstens:* Was sind eigentlich Logistikimmobilien?

*Zweitens:* Warum ist es für einen Gutachter äußerst wichtig, Logistikimmobilien von anderen Gewerbe- und Produktionshallen unterscheiden zu können?

Diese zweite Frage gehört aus Pädagogensicht an den Anfang, da sie die Motivation für die Beantwortung der ersten Frage liefert. Und die Motivation gehört immer an den Anfang. Aber bei der zweiten Frage kommt man auf Renditen und andere Daten der Wertermittlung zu sprechen. Und diese gehören wiederum nicht an den Anfang. Deshalb wird hier kurz vorgegriffen: Die Renditen, und damit auch unser vertrauter Liegenschaftszinssatz, sind bei Logistikimmobilien ungleich niedriger als bei alltäglichen Gewerbehallen, Lagerhallen, Produktionshallen. Der Unterschied liegt im Schnitt bei 2 bis 3 Prozentpunkten. Das heißt, wenn der Sachverständige eine Lagerhalle fälschlich als Logistikhalle einstuft und deshalb 4 % Liegenschaftszinssatz anstelle der richtigen 7 % ansetzt: dann geht die Bewertung – salopp gesagt – in die Hose.

Daraus ergibt sich *drittens* die Aufgabe, Unterschiede in Bezug auf die Parameter der Wertermittlung zu benennen.

Und schließlich die *vierte* Frage: Ist die Sachwertermittlung bei einer Logistikimmobilie sinnlos?

Mit Blick auf die Beleihungswertermittlung könnte man auch fragen: Da ich ohnehin gezwungen bin, den Sachwert zu ermitteln: Kann ich diese scheinbar nutzlose Berechnung doch irgendwie nutzbar machen?

## 2 Logistik- versus Gewerbehalle

Logistikhallen gehören zu den Gewerbehallen. Die Welt der Gewerbehallen ist bekanntermaßen extrem vielfältig. Wenn wir unseren Fokus weit aufspannen, sehen wir einerseits LKW-Garagen, Werkstätten und Autohäuser, andererseits mehrgeschos- sige Amazon-Distributionszentren und riesige Fahrzeug-Auslieferungslager.

In der Fachliteratur ist eine große Vielfalt an Versuchen zu finden, die Welt der Ge- werbehallen irgendwie zu gliedern. Die folgende Abbildung gibt die Sichtweise des Autors auf dieses Problem wieder:

|   |  |                             |   |
|---|--|-----------------------------|---|
| <b>Distributionslogistik</b>  | <b>Logistikimmobilien</b>              | <b>Investmentimmobilien</b> |   |
| <b>Beschaffungslogistik</b>   |  |                             |   |
| <b>sonstige Logistik,<br/>u.a. mit demontierbaren Einbauten<br/>(z.B. mehrgeschoss. Lager, Zubringetechnik)</b> |  |                             |   |
| <b>überwiegend Lagernutzung</b>   | <b>sonstige<br/>Investmenthallen</b>   |                             |   |
| <b>Light Industrial</b>   |  |                             |   |
| <b>Typ I, II ... V</b>  | <b>Gewerbeparks</b>                    |                             |   |
|   | <b>Transformations-<br/>immobilien</b> |                             |   |
| <b>kleine Lager-, Werkstatt-<br/>und Produktionshallen</b>  | <b>Unternehmens-<br/>immobilien</b>    |                             | <b>Gewerbehallen zur<br/>Eigennutzung</b> |
| <b>Unternehmenssite (Verwaltung, Produktion<br/>Auslieferung usw.)</b>  |  |                             |   |
| <b>Autohäuser</b>   |  |                             |   |
| <b>KEP-Verteilzentren</b>   | <b>Spezialimmobilien</b>               |                             |   |
| <b>Hochregallager</b>   |  |                             |   |
| <b>Kühlhallen</b>   |  |                             |   |
| <b>Produktionsanlagen</b>   |  |                             |   |

Abb. 1: Arten von Gewerbehallen (eigene Darstellung)

Wo finden Sie hier Logistik? Das kommt darauf an, was man darunter versteht. Es ist eine Definitionsfrage.

Wenn man etwas definieren will, gibt es verschiedene Wege: z. B. das Ausschlussverfahren oder die Aufzählung oder durch Benennung eines Zwecks oder durch Nennung von Eigenschaften.

Für Logistikimmobilien bietet sich auf den ersten Blick eine zweckbezogene Definition an: Alle Immobilien, in denen logistische Vorgänge ablaufen, sind Logistikimmobilien. Diese Definition ist nicht praktikabel und stimmt auch nicht mit dem gängigen Gebrauch des Begriffs überein: auf dieser Basis könnte man alle Lagerhallen und auch alle Hallen mit unternehmensspezifischer Logistik als Logistikimmobilie bezeichnen. Solche Immobilien werden meist nicht als Logistikimmobilien betrachtet und als „Lagerhalle“ oder „Unternehmensimmobilie“ bezeichnet. Wenn überhaupt, müsste die Bezeichnung hier lauten: „Logistikimmobilien im weiteren Sinne“.

„Logistikimmobilien im engeren Sinne“ sind dann solche, die üblicherweise vermietet und zugleich von institutionellen Investoren nachgefragt werden. Angesichts einer sehr großen Gewerbehalle, die beispielsweise Union Investment, Jamestown, Goodmann oder der Württembergischen Versicherung gehört, die komplett an Schenker, Fiege oder Dachser vermietet ist und vor der viele Sattelzüge stehen, ist weiteres Nachdenken nicht erforderlich: Das ist eine Logistikimmobilie im engeren Sinne. Wenn man es begrifflich ganz präzise fassen möchte: eine Logistik-Renditeimmobilie.

Daneben gibt es noch Logistik-Eigennutzerimmobilien. Das sind vor allem Unternehmens-Auslieferungslager und nach Einschätzung des Verfassers auch die meisten KEP-Umschlaglager (KEP: Kurier-, Express- und Paketdienste, d.h. DHL, Hermes usw.). Auch diese werden als Miet- oder Leasingobjekte realisiert, aber da ist Vorsicht geboten: In der Regel sind es „Built-to-suite“-Lösungen, die auf die Bedürfnisse des ersten Nutzers zugeschnitten sind. Es ist in der Regel schwierig, nach Ende des ersten Mietverhältnisses einen Folgenutzer zu finden. Vor allem der Mietpreis fällt bei einer Folgevermietung meist signifikant geringer aus als die Miete, die zwischen dem ersten Nutzer und dem Projektentwickler vor Baubeginn vereinbart wurde.

Es ist eher sinnvoll, „Logistikimmobilien im engeren Sinne“ nicht nach ihrem Verwendungszweck zu definieren, sondern anhand der Objekteigenschaften. In diesem Markt sind die Anforderungen der Investoren maßgeblich, die man als „extrem wählerisch“ bezeichnen muss. Nachfolgend wird ein Beispiel einer solchen Wunschliste wiedergegeben.

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mindestgröße 10.000 m<sup>2</sup></b></li> <li>• <b>Unterteilbarkeit</b></li> <li>• <b>mind. 1 Rampe pro 800 m<sup>2</sup></b></li> <li>• <b>mind. 1 ebenerdiges Tor pro 10.000 m<sup>2</sup></b></li> <li>• <b>Bodentraglast &gt; 5 to./m<sup>2</sup> (entspricht rd. 50 kN/m<sup>2</sup>)</b></li> <li>• <b>Stützenraster &gt; 12m x 24m</b></li> <li>• <b>Höhe 10,50 – 14,00 m (UKB)</b></li> <li>• <b>Büroanteil 5 % - 10 %</b></li> <li>• <b>Mezzanine-Flächen</b></li> <li>• <b>Sprinkleranlage / Heizung</b></li> <li>• <b>Stellplätze für Container</b></li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tiefe des Hofes &gt; 35m</b></li> <li>• <b>Umfahrbarkeit</b></li> <li>• <b>2- od. 3-seitige Anfahrbarkeit</b></li> <li>• <b>GRZ rd. 0,5</b></li> <li>• <b>Expansionsflächen</b></li> <li>• <b>langfristige Mietverträge, nicht über Marktniveau</b></li> <li>• <b>indexiert od. Staffelmiete</b></li> <li>• <b>Instandhaltung b. Mieter</b></li> <li>• <b>klare Übergabvereinbarungen</b></li> <li>• <b>möglichst wenige Mieter</b></li> <li>• <b>sehr gute Mieterbonität</b></li> </ul> |
|--|--|

Abb. 2: Wunschliste eines institutionellen Investors (Quelle: M. M. Münchow (Hrsg.): Kompendium der Logistikimmobilie / eigene Darstellung)

Dabei gilt: je größer der Investor, und je größer die Ausrichtung des Investors auf Kleinanleger, umso wählerischer. Das gilt vor allem für offene Immobilienfonds. Logistik-Spezialisten wie Goodmann oder Prologis sind etwas weniger anspruchsvoll, haben aber auch ihre Mindestanforderungen. Nachfolgend der Versuch, die wesentlichen und allgemein üblichen Anforderungen an Logistikimmobilien, die als Renditeobjekt nachgefragt werden, zusammenzustellen.

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mindestgröße</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mind. 8.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• <b>Unterteilbarkeit</b></li> <li>• <b>Minimalzahl an Toren</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mind. 1 Rampe pro 800 m<sup>2</sup> bis pro 1.000 m<sup>2</sup></li> <li>– mind. 1 ebenerd. Tor pro 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>• <b>Boden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Traglast: 5 to./m<sup>2</sup> (entspricht rd. 50 kN/m<sup>2</sup>)</li> <li>– absolutes Minimum: 2 to./m<sup>2</sup></li> <li>– staubfreier Spezialstrich (Stahlfaser-Betonsohle o.ä.)</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Stützenraster</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mind. 12m x 24m</li> </ul> </li> <li>• <b>Höhe (UKB)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– mind. 6,50 m bis 10,50 m</li> </ul> </li> <li>• <b>Büroanteil</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– max. 10 %</li> </ul> </li> <li>• <b>Heizung</b></li> <li>• <b>Tiefe des Hofes</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– möglichst 35 m</li> <li>– absolutes Minimum: 25 m</li> </ul> </li> <li>• <b>GRZ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– rd. 0,5</li> </ul> </li> </ul> |
|---|--|

Abb. 3: Mindestanforderungen an eine Logistik-Renditeimmobilie (Quelle: eigene Darstellung)

Dazu einige Erläuterungen:

### **Mindestgröße**

Diese ergibt sich aus den relativ hohen Mindest-Anlagesummen professioneller Investoren. Da die Werte und Mieten pro Quadratmeter relativ gering sind, sind solche Hallengrößen erforderlich.

Kleinere Hallen sind auch logistisch nutzbar und damit auch vermietbar, aber schlechter als Renditeimmobilie verkäuflich. Kleinere Gewerbehallen werden generell eher von Eigennutzern nachgefragt.

### **Boden**

Die Lager- und Umschlaggüter dürfen nicht verschmutzen, deshalb ist ein staubfreier (realistischer: staubarmer) Betonboden zwingend notwendig. Beschichtungen würden das Staubproblem auch lösen, nutzen sich aber durch den Staplerverkehr viel zu schnell ab.

Die hohe Flächen-Traglast ergibt sich aus den enormen Kräften, die von den Regalfüßen und von den Gabelstapler-Rädern ausgeübt werden.

### **Höhe**

Höhen über 8 Meter sind nur sinnvoll, wenn es tatsächlich Lagergüter gibt, die längere Zeit eingelagert werden (z.B. selten verkaufte Produktvarianten). Nur dann hat man Grund, die Höhe durch hohe Regale auszunutzen und auch aufwendig erreichbare obere Regalfächer zu belegen.

## **3 Praxistipps**

Die Besonderheiten der Immobilienart hinterlassen auch Spuren im Inhalt des Gutachtens. Auf einige Aspekte soll hier kurz hingewiesen werden.

### **3.1 Baubeschreibung**

In Logistikhallen werden fast nie Rolltore eingebaut. Es handelt sich praktisch immer um Sektionaltore, die nicht aufgerollt werden (können). Ferner werden die Rampentore an Logistikhallen von einem Wetterschutz umgeben (als Wulst oder „lappenartig“) und mit höhenverstellbarer Rampe versehen. Der passende Fachausdruck:

- Rampentore als Sektionaltore mit umlaufendem Wetterschutz (oder umlaufender Dichtung) und unterfahrbare Überladebrücke.

Die üblichen Dachträger aus Stahl werden gern als Doppel-T-Träger bzw. Gitterträger bezeichnet. Richtig ist:

- Vollwandträger bzw. Fachwerkträger.

Da der genaue Bodenaufbau praktisch nicht erkennbar ist, lautet die übergeordnete Bezeichnung, die alle gängigen Bauweisen abdeckt:

- geglätteter, staubarmer Spezialestrich.

### 3.2 Lagebeschreibung

Bislang noch unerwähnt sind die Standortanforderungen für Logistikimmobilien. Das hat einen einfachen Grund: es gibt nur eine! Die Autobahnnahe. Genauer: die sehr gute Erreichbarkeit einer Autobahn oder einer kreuzungsfreien Bundesstraße.

Daneben wichtig:

- die planungsrechtliche Zulässigkeit, vor allem die Zulässigkeit von nächtlichem Lärm,
- möglichst keine Wohnbebauung in der Nachbarschaft der Immobilie und der Zufahrtsstraße,
- ÖPNV-Anbindung.

Vorteilhaft (aber nicht unbedingt notwendig) in der Umgebung:

- Servicebetriebe (LKW-Werkstatt, Staplerservice, Tankstelle),
- Versorgung, vor allem Imbiss.

Dadurch verändert sich auch der Inhalt der Lagebeschreibung. In jedem Fall ist anzugeben die Entfernung zur nächsten Autobahn bzw. kreuzungsfreien Fernstraße mit Angabe von dazwischen liegenden Ampelkreuzungen und Wohngebieten.

Weiterhin sollten enthalten sein:

- Entfernung zum nächsten Güterverkehrszentrum (GVZ),
- Entfernung zum nächsten Containerbahnhof bzw. KLV-Terminal (Kombinierter Ladungsverkehr) und
- evtl. auch Entfernung zum nächsten Binnenhafen und zum nächsten Flughafen mit Güterumschlag sowie
- Angaben zu den wirtschaftlichen Rahmendaten und zu Demographie des Großraums.

Verzichtet werden kann hingegen auf einige andere Standardangaben, insbesondere:

- Demographie der Gemeinde (in der Regel ein kleiner Ort, dessen Eigenschaften für die Standortentscheidung von Logistikern völlig unerheblich ist),
- Naherholungsmöglichkeiten,
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken ...

## 4 Parameter der Ertragswertermittlung

### 4.1 Mietfläche

Logistische Mieteinheiten sind mindestens mehrere Tausend Quadratmeter groß, nicht selten auch mehrere Zehntausend Quadratmeter. Da ist es bei der Bewertung aus Lesersicht befremdlich, wenn die Mietfläche auf zwei Kommastellen genau angegeben wird. Also: Mut zur Rundung, zumindest auf ganze Quadratmeter.

Bei Logistikhallen liegen Brutto-Grundfläche und Nutzfläche oft nur 1 bis 2 % auseinander. Das resultiert aus dem weitgehenden Fehlen von Innenwänden, der geringen Stärke der Außenwände und dem meist völligen Fehlen von Allgemeinflächen. Daher kommt es relativ häufig vor, insbesondere bei Single-Tenant-Immobilien, dass die Vermietung auf der Basis der BGF erfolgt. Das ist marktüblich und aus heutiger Sicht auch nachhaltig und kann der Rohertragsermittlung zugrunde gelegt werden.

Hofflächen im üblichen Umfang, d.h. vor allem der Hof vor den Ladetoren mit ca. 35 Meter Tiefe, werden hingegen nicht separat in Rechnung gestellt. Dasselbe gilt für Mitarbeiter-Stellplätze und Abstellplätze für Auflieger oder Wechselbrücken. Nur ungewöhnlich große, zusätzliche Außenstellflächen werden meist separat auf die Miete angerechnet.

### 4.2 Mietpreise

International ist es üblich, die Quadratmeterpreise für Logistikflächen als Jahrespreise anzugeben, oft auch, ohne dies ausdrücklich zu erwähnen. Also deuten 30,00 €/m<sup>2</sup> nicht auf eine besonders hochwertige Halle hin, sondern auf eine günstige Monatsmiete von 2,50 €/m<sup>2</sup>.

Europaweit gilt das nähere Umfeld des Flughafens London-Heathrow als mit Abstand teuerster Standort. Die Mieten können dort über 200 €/m<sup>2</sup> p. a. liegen. Mit deutlichem Abstand folgen als hochpreisige Gebiete die besten Logistikstandorte im Umfeld der englischen und der skandinavischen Metropolen, d. h. um Manchester, Malmö, Oslo, Stockholm und Helsinki.

Deutschlands teuerster Standort ist München, wo die Spitzenmiete inzwischen bei rund 130 €/m<sup>2</sup> p. a. liegt. Etwas günstiger, aber gleichwohl hochpreisig, ist das Umfeld des Flughafens Frankfurt. In den anderen fünf Standorten der „Big 7“ liegen die Spitzenmieten bei rund 60 €/m<sup>2</sup>, in Hamburg und Stuttgart etwas darüber. Durchschnittliche Standorte in diesen Regionen weisen Miete bei 50 €/m<sup>2</sup> auf.

In der Fläche werden in ordentlichen Logistiklagen, d. h. mit gutem Autobahnanschluss, im Schnitt rund 40 €/m<sup>2</sup> verlangt.

Zu beachten ist dabei immer, dass schon einzelne kleinere Nachteile (wenig Tore, kleiner Hof, Entfernung zur Autobahn) zu nennenswerten Abschlägen bei der Miete führen. Ebenso liegen die Mieten für Bestandsobjekte (Folgevermietungen) meist 10–20 % unter den jeweils aktuellen Neubaumieten. Da die Mieten im Moment stei-

gen, kann eine Neubaumiete von vor fünf oder zehn Jahren durchaus der heute marktüblichen Bestandsmiete entsprechen.

Die wenigen Büro- und Sozialflächen werden häufig nicht separat kalkuliert, sondern mit den Hallenflächen zu einer Gesamtfläche mit einem „Einheitspreis“ zusammengefasst. Im Übrigen ist der Unterschied marktüblicher Mieten von Büro- und Hallenflächen an Logistikstandorten meist relativ gering, so dass das separate Aushandeln eines Büropreises wegen des geringen Einflusses auf die Gesamtmiete für die Vertragsschließenden nicht sinnvoll ist. Andernfalls sind die Büromieten meist 10–25 % höher als die Hallenmieten.

Freiflächen kosten, sofern sie überhaupt zusätzlich in Rechnung gestellt werden (s. Absatz „4.1. Mietflächen“), meist zwischen 1,00 und 1,50 €/m<sup>2</sup>.

Besondere Einbauten wie Regale, Förderbänder oder Kühlzellen werden in der Regel vom Mieter eingebracht und bezahlt und bewirken insoweit keine Erhöhung der Miete oder des Verkehrswerts, auch wenn sie im Einzelfall zu Bestandteilen oder Zubehör der Immobilie werden können.

Alle diese Angaben gelten für Logistikflächen außerhalb der Innenstädte. In den Innenstädten werden jedoch auch zunehmend Objekte gesucht, um den Anforderungen des Kunden nach schneller Belieferung („*Same day*“ oder „*Same Hour*“) gerecht werden zu können. Die Entwicklung dieses Teilmarktes steht noch am Anfang; es ist nicht klar, welche Art von Objekten sich im Spannungsfeld von Kundennähe, Kostendruck, Stadtentwicklung und Flächenknappheit als intelligente und nachhaltige Lösung herausstellt. Unter Umständen können dies auch die sonst verpönten, mehrgeschossigen Lösungen oder sogar Hochregallager sein. Automatische Ein- und Auslagerungssysteme haben sich bislang noch nicht durchgesetzt, da die Produktformen sehr vielgestaltig sind und zugleich bestimmte Produktarten, vor allem Kleintextilien, von einem automatischen Greifgerät nicht zuverlässig erfasst und aufgenommen werden können. Sollte dieses Problem gelöst werden, sind platzsparende Lager- und Verteilanlagen mit großer Gebäudehöhe in Innenstädten vorstellbar.

Auch aus preislicher Hinsicht bilden innerstädtische Logistikflächen einen besonderen Markt. Ein Preisgefüge hat sich nach dem Eindruck des Verfassers noch nicht etabliert, das Marktgeschehen ist derzeit vergleichsweise intransparent.

### **4.3 Bewirtschaftungskosten**

Generell werden von Logistik-Mietern häufig die Bewirtschaftungskosten – zumindest teilweise – übernommen. Dies gilt vor allem für die Instandhaltungskosten, gelegentlich auch für die Verwaltungskosten.

Die *Verwaltung* von Logistikimmobilien ist relativ unaufwendig; daher ist ein Ansatz von 1 % völlig ausreichend. Bei größeren Immobilien sind auch 0,5 % angemessen. (Bei der Beleihungswertermittlung sind 1 % die vorgegebene Untergrenze.)

Das *Mietausfallwagnis* ist bei Single-Tenant-Immobilien eine rein kalkulatorische Größe, da die Immobilie nie zu 4 oder 6 % leer steht, sondern entweder vermietet oder komplett unvermietet ist. Internationale Investoren kennen diese ertragsmindernde Größe ohnehin nicht, sodass die Angaben von Netto-Renditen sich immer auf die volle Miete (abzüglich anderer Bewirtschaftungskosten) beziehen. Aus Gründen der Modellkonformität und der Vergleichbarkeit sollten 4 % als Mietausfallwagnis angesetzt werden.

Die *Instandhaltungskosten* sollten je nach Ausstattung und Gebäudealter zwischen 3 und 7 €/m<sup>2</sup> liegen. Trägt der Mieter diese Kosten teilweise oder vollständig (oder sind länger laufende Gewährleistungspflichten eines Generalunternehmers zu berücksichtigen), so ist dieser Vorteil, der nur für die Vertragslaufzeit als gesichert gelten kann, im Rahmen der boG's werterhöhend anzusetzen.

Die Übernahme von *Betriebskosten* durch den Vermieter ist unüblich und spielt daher bei der Bewertung keine Rolle.

#### **4.4 Nutzungsdauer**

Im Allgemeinen sind eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und die Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Baualter als Restnutzungsdauer angemessen. Nach 20 bis 30 Jahren sind Bauteilerneuerungen und Teilmodernisierungen erforderlich, deren Durchführung eine moderate Verlängerung der Restnutzungsdauer auf max. 25 Jahre bedingt.

#### **4.5 Liegenschaftszinssatz**

Angaben zu Liegenschaftszinssätzen beziehen sich immer auf übliche Gewerbehallen. Nach Kenntnis des Verfassers gibt es keinen Gutachterausschuss, der für Logistikhallen einen spezifischen Zinssatz ableitet.

Eine eigene Untersuchung des Verfassers im Raum des Berliner Rings ergab Liegenschaftszinssätze für Logistikanlagen zwischen 4 % und 6 %. Da sich die Kaufpreise weiter stärker erhöht haben als die Marktmieten, sind die Zinssätze weiter gefallen.

Die nachfolgend genannten Zinssätze sind lediglich aktuelle Orientierungswerte; wegen der geringen Fallzahlen ist eine statistisch abgesicherte Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aus Transaktionsdaten nicht möglich.