

Bewertung 65510 Idstein, Dieselstraße 11

Firmengelände der Firma Mustermann



Bewertungsobjekt:

Dieselstraße 11
65510 Idstein

Auftraggeber/Bearbeiter:

Heinz Mustermann
Musterstraße 28
65510 Idstein

Liegenschaft bestehend aus:

1x Produktion funktional (B)
1x Lager einfach (C)
1x Büro modern (A)



Wertermittlungsstichtag:

31.12.2019

Quelle:

Nutzerrecherche, Datum 23.03.2020

Inhalt

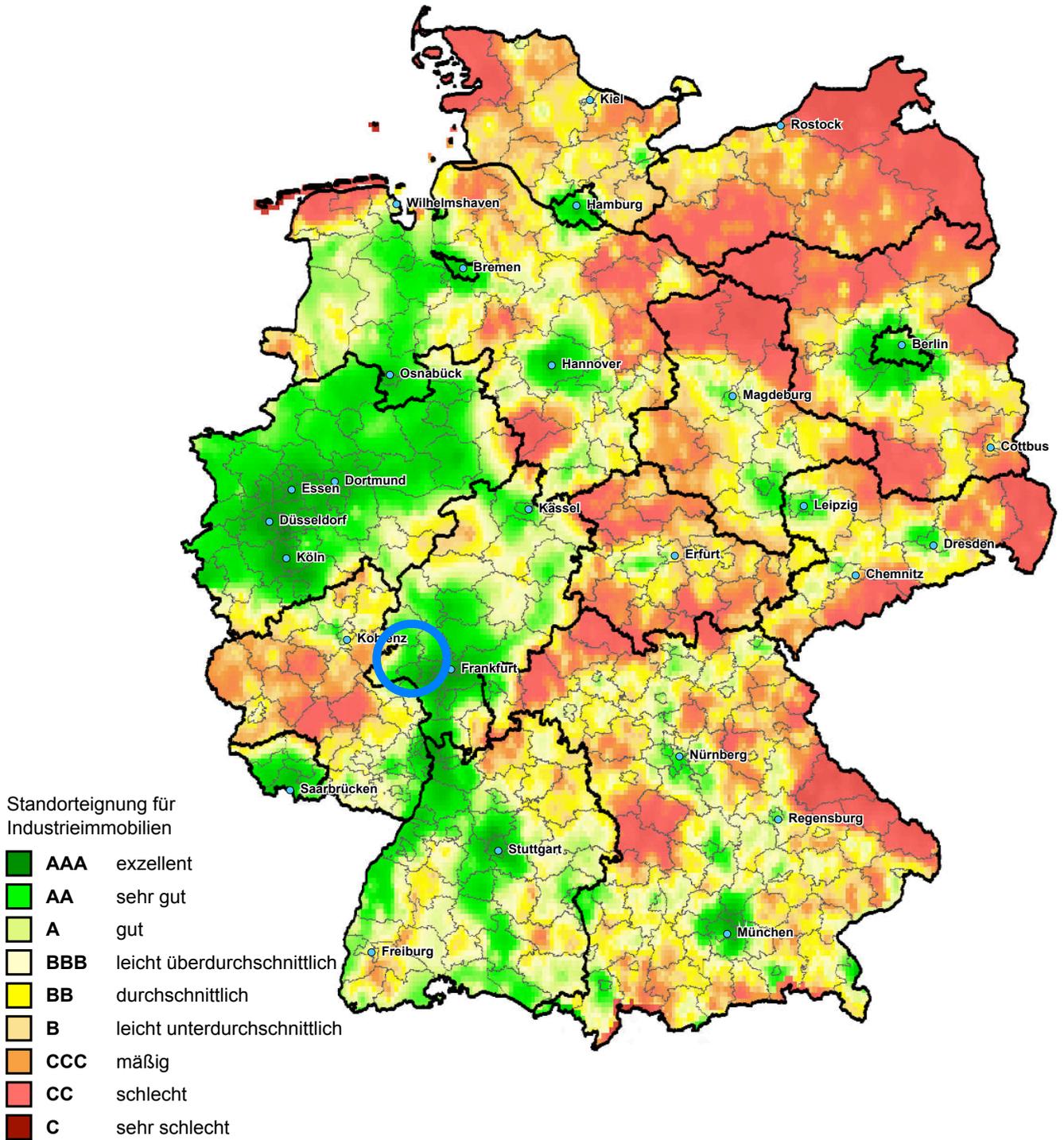
1 Zusammenfassung	3
2 Lage	4
3 Statistische Basisdaten	5
4 Standortübersicht	6
5 Mieten (Gemeinde)	7
6 Liegenschaftszinssätze je Qualitätsklasse (Gemeinde)	7
7 Instandhaltungskosten (Landkreis)	8
8 Verwaltungskosten (Landkreis)	8
9 Ertragswertberechnung	9
9.1 Gebäudeteil 1: Produktion, funktional (B)	9
9.2 Gebäudeteil 2: Lager, einfach (C)	10
9.3 Gebäudeteil 3: Büro, modern (A)	11
10 Bodenwertermittlung	12
10.1 Ermittlung Bodenwertverzinsungsbetrag	12
10.2 Ermittlung Bodenwert des Gesamtgrundstücks	12
11 Gesamtbetrachtung	13
12 Hallenbewertung Firmengelände Mustermann	14
13 Definitionen	15
14 Haftungsausschluss	21
15 Weitere Produktion von IndustrialPort	21

1 Zusammenfassung

Grundstück	Fläche		Bodenrichtwert		Wert				
	m ²		€/m ²		€				
Grundstück abzüglich Übergröße	17.000		112		1.904.000				
Übergröße	3.000		50		150.000				
Gesamt	20.000				2.054.000				
Gebäudeteil	Fläche	Rohertrag	BWK*	Bodenwertverzinsung	Reinertrag	Liegenschaftszinssatz	Restnutzungsdauer	Vervielfältiger	Wert
	m ²	€	€	€	€	%	Jahre	x	€
1 Produktion, funktional (B)	2.500	117.600 (44,65%)	18.060	50.580	99.540	5,95	25	12,84	613.656
2 Lager, einfach (C)	1.500	56.160 (21,32%)	7.036	24.154	49.124	7,15	20	10,47	241.427
3 Büro, modern (A)	1.000	89.640 (34,03%)	8.733	38.554	80.907	5,3	35	15,77	667.912
Gesamt	5.000	263.400	33.829	113.288	229.571				
Ertragswert									3.576.995

*BWK = Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten

2 Lage



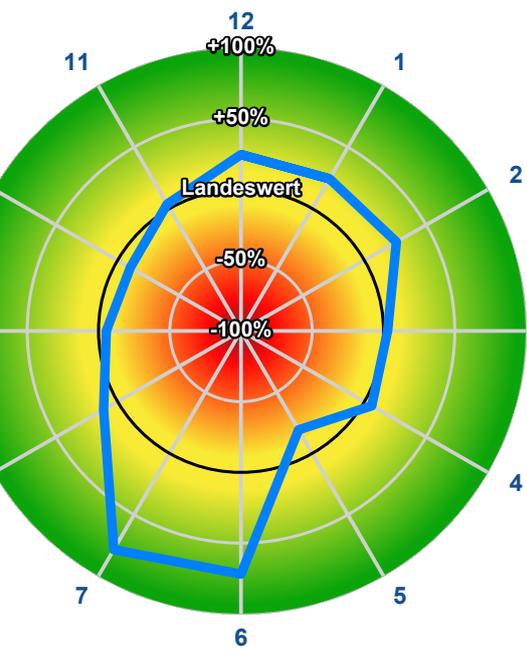
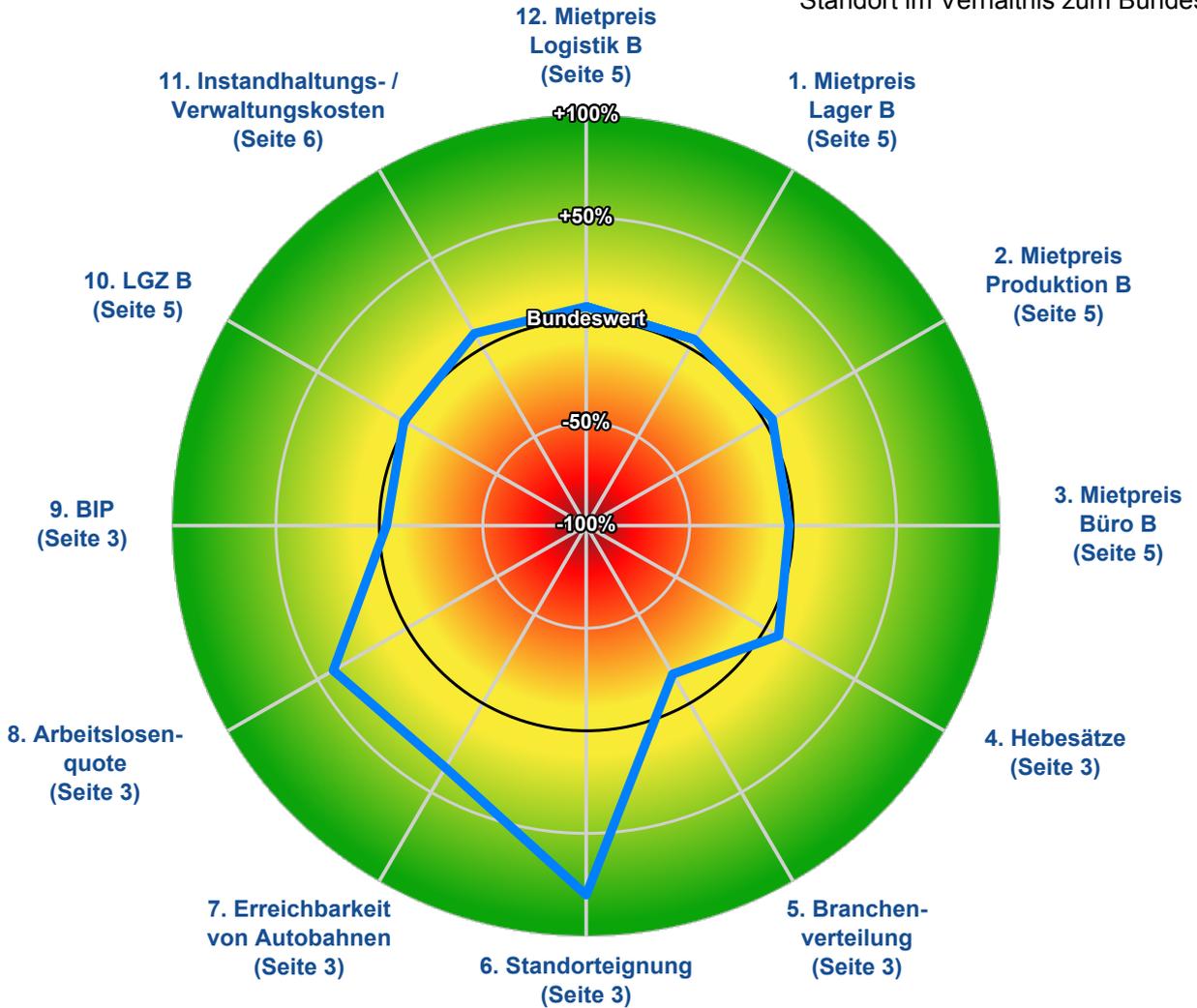
Quelle Karte: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius

3 Statistische Basisdaten

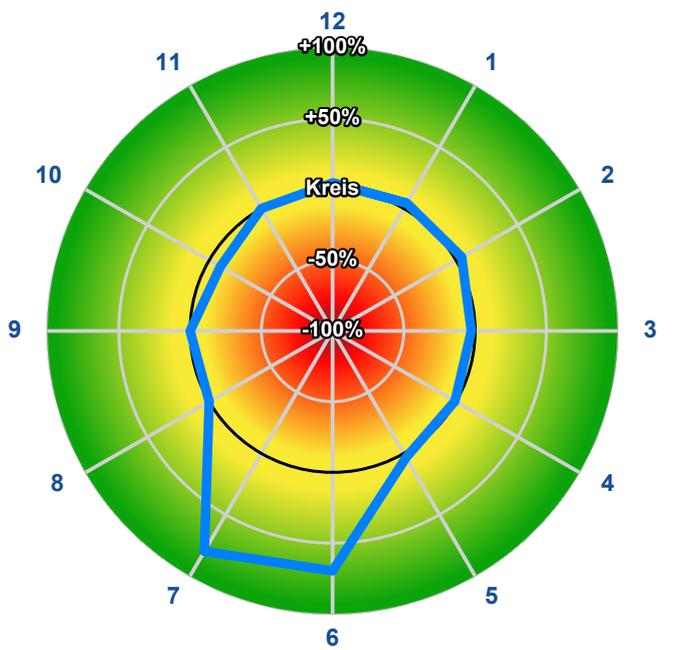
Land	Hessen	Metropolregion	Reg.-Bez. Darmstadt
Kreis	Rheingau-Taunus-Kreis	Gemeindeverband	Idstein, Stadt
Einwohnerzahl*	24.897	Bevölkerungsdichte*	312 Einwohner je km ²
Industrialscore	AAA (exzellent)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Idstein	Abw. vom Bund
Autobahnen	5 Min.	3 Min.	-40,0 %
Oberzentren	17 Min.	24 Min.	+41,2 %
Mittelzentren	4 Min.	0 Min.	-100,0 %
Ballungszentren (Pkw)	80 Min.	66 Min.	-17,5 %
EU-Ballungszentren	222 Min.	194 Min.	-12,6 %
Strukturdaten	Bundeswert	Idstein	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	6,6 %	3,9 %	-40,9 %
Beschäftigtenquote	47,6 %	56,7 %	+19,1 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	67.530,20 €	65.200,00 €	-3,5 %
Hebesätze	Bundeswert*	Idstein*	Abw. vom Bund
Gewerbsteuer	386,7 %	420,0 %	+8,6 %
Grundsteuer B	423,4 %	450,0 %	+6,3 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Idstein	Abw. vom Bund
Verarbeitung (Va)	20,1 %	12,5 %	-37,8 %
Baugewerbe (Bg)	5,0 %	4,5 %	-10,0 %
Handel (Ha)	14,9 %	13,2 %	-11,4 %
Verkehrswesen (Vk)	5,7 %	8,0 %	+40,4 %
Sonstige (So)	54,3 %	61,8 %	+13,8 %

4 Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



Standort im Verhältnis zum Landeswert



Standort im Verhältnis zum Kreis

5 Mieten (Gemeinde)

Ausstattungs-klasse	Miete ¹	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	4,70 €	4,50 €	+4,4 %	±18,8 %
Lagerflächen B	4,10 €	3,90 €	+5,1 %	±19,7 %
Lagerflächen C	3,10 €	2,95 €	+5,1 %	±24,4 %
Logistikflächen A	4,95 €	4,75 €	+4,2 %	±17,7 %
Logistikflächen B	4,45 €	4,15 €	+7,2 %	±18,0 %
Logistikflächen C	3,40 €	3,20 €	+6,3 %	±23,3 %
Produktionsflächen A	4,50 €	4,35 €	+3,4 %	±19,0 %
Produktionsflächen B	3,90 €	3,75 €	+4,0 %	±21,4 %
Produktionsflächen C	3,05 €	2,85 €	+7,0 %	±25,7 %
Büroflächen A	7,45 €	7,45 €	0,0 %	±10,9 %
Büroflächen B	6,15 €	6,25 €	-1,6 %	±11,8 %
Büroflächen C	4,85 €	5,05 €	-4,0 %	±12,9 %

6 Liegenschaftszinssätze je Qualitätsklasse (Gemeinde)

Ausstattungs-klasse	Zinssatz
Liegenschaftszinssatz A	5,4 %
Liegenschaftszinssatz B	6,2 %
Liegenschaftszinssatz C	7,3 %

7 Instandhaltungskosten (Landkreis)

Nutzung	2019	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	3,68 €	3,40 €	+8,2 %	±8,4 %
Lagerflächen B	2,93 €	2,71 €	+8,1 %	±8,4 %
Lagerflächen C	2,10 €	1,94 €	+8,2 %	±8,4 %
Logistikflächen A	3,68 €	3,40 €	+8,2 %	±8,4 %
Logistikflächen B	2,93 €	2,71 €	+8,1 %	±8,4 %
Logistikflächen C	2,11 €	1,95 €	+8,2 %	±8,4 %
Produktionsflächen A	5,02 €	4,64 €	+8,2 %	±8,4 %
Produktionsflächen B	3,46 €	3,20 €	+8,1 %	±8,4 %
Produktionsflächen C	2,84 €	2,63 €	+8,0 %	±8,4 %
Büroflächen A	3,14 €	2,91 €	+7,9 %	±8,4 %
Büroflächen B	1,91 €	1,77 €	+7,9 %	±8,4 %
Büroflächen C	1,51 €	1,40 €	+7,9 %	±8,4 %

8 Verwaltungskosten (Landkreis)

Nutzung	2019	Durchschnitt ²	Abweichung ³	Standardabw.
Lagerflächen A	1,13 €	1,05 €	+7,6 %	±8,3 %
Lagerflächen B	1,03 €	0,95 €	+8,4 %	±8,4 %
Lagerflächen C	0,72 €	0,67 €	+7,5 %	±8,3 %
Logistikflächen A	1,13 €	1,05 €	+7,6 %	±8,3 %
Logistikflächen B	1,05 €	0,97 €	+8,2 %	±8,4 %
Logistikflächen C	0,74 €	0,69 €	+7,2 %	±8,3 %
Produktionsflächen A	1,45 €	1,34 €	+8,2 %	±8,4 %
Produktionsflächen B	1,41 €	1,30 €	+8,5 %	±8,4 %
Produktionsflächen C	1,25 €	1,16 €	+7,8 %	±8,4 %
Büroflächen A	1,11 €	1,03 €	+7,8 %	±8,3 %
Büroflächen B	0,79 €	0,73 €	+8,2 %	±8,4 %
Büroflächen C	0,71 €	0,66 €	+7,6 %	±8,3 %

9 Ertragswertberechnung

9.1 Gebäudeteil 1: Produktion, funktional (B)

Liegenschaftszinssatz Gebäudeteil 1: Produktion, funktional (B), 2.500m ²	
Kriterium	Wert
Nutzung/Ausstattung	Produktion, funktional (B)
Lage	mittel
Bodenrichtwert	112,00€
Mietpreis	3,92€
Bonitätsstarker Mieter	Ja
Mietvertragsrestlaufzeit	3 bis unter 10
Energieausweis	gelb
Leerstand	0%

Aufgrund vorgenannter Kriterien ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **5,95%**.

Ertragswertberechnung Gebäudeteil 1: Produktion, funktional (B), 2.500m ²				
	Betrag	Zeitraum	Faktor	Jahresbetrag
Miete	3,92€/m ²	p.m.	12	117.600,00€
Rohertrag				117.600,00€
Instandhaltungskosten	3,46€/m ²	p.a.	1	8.661,03€
Verwaltungskosten	1,41€/m ²	p.a.	1	3.518,65€
Mietausfall 5% vom Rohertrag	2,35€/m ²	p.a.	1	5.880,00€
Nicht umlegbare BWK	7,22€/m ²	p.a.	1	18.059,68€
Reinertrag				99.540,33€
Gesamt		Anteil		
Bodenwertverzinsung	113.288,00€		44,65%	50.579,61€
Reinertrag der Baulichen Anlagen				48.960,72€
Liegenschaftszinssatz		RND	Vervielfältiger	
Vorläufiger Ertragswert	5,95%	25	12,84x	628.655,58€
Berücksichtigung von Leerstand				0,00€
Berücksichtigung von Bauschäden				15.000,00€
Ertragswert Gebäudeteil 1				613.655,58€

9.2 Gebäudeteil 2: Lager, einfach (C)

Liegenschaftszinssatz Gebäudeteil 2: Lager, einfach (C), 1.500m ²	
Kriterium	Wert
Nutzung/Ausstattung	Lager, einfach (C)
Lage	mittel
Bodenrichtwert	112,00€
Mietpreis	3,12€
Bonitätsstarker Mieter	Ja
Mietvertragsrestlaufzeit	3 bis unter 10
Energieausweis	rot
Leerstand	0%

Aufgrund vorgenannter Kriterien ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **7,15%**.

Ertragswertberechnung Gebäudeteil 2: Lager, einfach (C), 1.500m ²				
	Betrag	Zeitraum	Faktor	Jahresbetrag
Miete	3,12€/m ²	p.m.	12	56.160,00€
Rohertrag				56.160,00€
Instandhaltungskosten	2,10€/m ²	p.a.	1	3.147,95€
Verwaltungskosten	0,72€/m ²	p.a.	1	1.080,53€
Mietausfall 5% vom Rohertrag	1,87€/m ²	p.a.	1	2.808,00€
Nicht umlegbare BWK	4,69€/m ²	p.a.	1	7.036,47€
Reinertrag				49.123,53€
	Gesamt			Anteil
Bodenwertverzinsung	113.288,00€			21,32% 24.154,34€
Reinertrag der Baulichen Anlagen				24.969,19€
		Liegenschaftszinssatz	RND	Vervielfältiger
Vorläufiger Ertragswert		7,15%	20	10,47x 261.427,40€
Berücksichtigung von Leerstand				0,00€
Berücksichtigung von Bauschäden				20.000,00€
Ertragswert Gebäudeteil 2				241.427,40€

9.3 Gebäudeteil 3: Büro, modern (A)

Liegenschaftszinssatz Gebäudeteil 3: Büro, modern (A), 1.000m ²	
Kriterium	Wert
Nutzung/Ausstattung	Büro, modern (A)
Lage	mittel
Bodenrichtwert	112,00€
Mietpreis	7,47€
Bonitätsstarker Mieter	Ja
Mietvertragsrestlaufzeit	unter 3
Energieausweis	grün
Leerstand	0%

Aufgrund vorgenannter Kriterien ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **5,3%**.

Ertragswertberechnung Gebäudeteil 3: Büro, modern (A), 1.000m ²				
	Betrag	Zeitraum	Faktor	Jahresbetrag
Miete	7,47€/m ²	p.m.	12	89.640,00€
Rohertrag				89.640,00€
Instandhaltungskosten	3,14€/m ²	p.a.	1	3.142,40€
Verwaltungskosten	1,11€/m ²	p.a.	1	1.108,23€
Mietausfall 5% vom Rohertrag	4,48€/m ²	p.a.	1	4.482,00€
Nicht umlegbare BWK	8,73€/m ²	p.a.	1	8.732,63€
Reinertrag				80.907,37€
	Gesamt			Anteil
Bodenwertverzinsung	113.288,00€			34,03% 38.554,05€
Reinertrag der Baulichen Anlagen				42.353,32€
	Liegenschaftszinssatz	RND	Vervielfältiger	
Vorläufiger Ertragswert		5,3%	35	15,77x 667.911,86€
Berücksichtigung von Leerstand				0,00€
Berücksichtigung von Bauschäden				0,00€
Ertragswert Gebäudeteil 3				667.911,86€

10 Bodenwertermittlung

10.1 Ermittlung Bodenwertverzinsungsbetrag

Bodenwertverzinsungsbetrag			
	Grundstücksfläche	20.000	m ²
-	Übergröße	3.000	m ²
=	Grundstücksfläche (abzüglich Übergröße)	17.000	m ²
×	Bodenrichtwert	112,00	€/m ²
=	Bodenwert Grundstück (abzüglich Übergröße)	1.904.000,00	€
×	Liegenschaftszinssatz des maßgeblichen Gebäudeteils	5,95	%
=	Bodenwertverzinsungsbetrag	113.288,00	€

10.2 Ermittlung Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Bodenwertermittlung			
	Grundstücksfläche	20.000	m ²
-	Übergröße	3.000	m ²
×	Bodenrichtwert	112,00	€/m ²
=	Bodenwert Grundstück (abzüglich Übergröße)	1.904.000,00	€
	Übergröße	3.000	m ²
×	Bodenrichtwert Übergröße	50,00	€/m ²
=	Bodenwert Übergröße	150.000,00	€
	Bodenwert Grundstück (abzüglich Übergröße)	1.904.000,00	€
+	Bodenwert Übergröße	150.000,00	€
=	Bodenwert des gesamten Grundstücks	2.054.000,00	€

11 Gesamtbetrachtung

Gesamtbetrachtung

Bodenwert Grundstück (abzüglich Übergröße)	1.904.000,00€
Bodenwert Übergröße	150.000,00€
Gebäudeteil 1: Produktion, funktional (B)	613.655,58€
Gebäudeteil 2: Lager, einfach (C)	241.427,40€
Gebäudeteil 3: Büro, modern (A)	667.911,86€
Ertragswert	3.576.994,84€

12 Hallenbewertung Firmengelände Mustermann

Betriebsgelände der Firma Mustermann.

Bebaut mit einem Produktionsgebäude, einem Lagergebäude sowie den dazugehörigen Büroflächen.

Durchschnittliches Baujahr 1998.

Massiv gebaut.

Leichter Sanierungsstau.

Ausschließlich durch den Eigentümer genutzt.

Grundstück mit Expansionsreserve.

Freiflächen werden zurzeit als Parkplatz genutzt.

Übergröße des Grundstücks kann aus topografischen Gründen nicht genutzt werden.

Betriebsübergang geplant zum Jahreswechsel 2022/23.

13 Definitionen

Ausstattungs-klasse

Hallenimmobilien werden für unterschiedliche Zwecke genutzt. Hierfür benötigen die Nutzer verschiedene Ausstattungen der Immobilie wie etwa Rampentore, Krananlage oder Sprinkleranlage. Umso höherwertiger die Ausstattung einer Halle, desto höher ist ihr Mietpreis.

Um möglichst gut vergleichbare Hallenflächen für ein Bewertungsobjekt zu finden, sind alle Hallentypen (Logistik, Lager und Produktion) durch IndustrialPort zusätzlich unterteilt in die drei Ausstattungsklassen modern (A), funktional (B) und einfach (C).

Bauschäden

Bauschäden sind mangelhafte Eigenschaften von Bauteilen, die zur Beeinträchtigung der Nutzung führen können. Dadurch kommt es zu einem "Vermögensnachteil" eines Bauwerkes.

Bauschäden lassen sich in die Unterkategorien "Schaden aus fehlerhafter Planung und Ausführung", "Schaden aus mangelhafter Instandsetzung oder falscher Benutzung" oder "Schaden aufgrund von Alterung und Verschleiß" aufteilen.

Unabhängig von der Verursachung stellen Bauschäden einen monetären Verlust dar.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher amtlicher Lagewert – bezogen auf ein fiktives unbebautes Grundstück. Er wird durch den örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt. Der Bodenrichtwert wird für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes ausgewiesen, in dem möglichst vergleichbare Nutzungsverhältnisse vorliegen sollten.

Da häufig keine oder nur sehr wenige Verkäufe von Grundstücken vergleichbarer Art und Güte innerhalb einer Gemeinde vorliegen, wird der Bodenrichtwert durch den Gutachterausschuss geschätzt.

Bodenrichtwerte sollen jeweils zum Ende eines Kalenderjahres ermittelt werden. Der Bodenrichtwert wird in €/m² angegeben.

Bodenwert

Bodenwerte haben keinen amtlichen Charakter und werden in der Regel mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Wertbestimmende Merkmale für die Ermittlung der Vergleichswerte sind Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes, Erschließung sowie der Zuschnitt des Grundstückes.

Der Bodenwert einer Liegenschaft ergibt sich durch die Multiplikation der Größe des Grundstückes in m² und dem Bodenwert/Bodenrichtwert in €/m².

Bodenwertverzinsung

Die Bodenwertverzinsung stellt die angemessene Verzinsung des Bodenwertes dar.

Die Zinssätze für die Verzinsung des Bodens und der baulichen Anlagen sind nach ImmoWertV gleich.

Büroflächen

Die betrachteten Büroflächen sind ausschließlich Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Lichte Raumhöhe	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
Verkabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
Kühlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
Sicherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden

Ertragwert

Der Ertragwert einer Liegenschaft bezeichnet den Wert der zukünftigen Nutzung des Grundstückes und seiner baulichen Anlagen. Er ist ein Kapitalwert, aufsummiert aus den abgezinsten und zukünftig erwarteten Einnahmeüberschüssen der Liegenschaft und dem Bodenwert.

Der Ertragwert bezieht sich auf einen bestimmten Stichtag.

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche ist die Fläche eines katastermäßig vermessenen und bezeichneten Teils der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis des Grundbuchblattes mit einer eigenen Nummer als Grundstück geführt wird.

Das Grundstück selbst muss mindestens aus einem Flurstück bestehen.

Hallenfläche

Die Bruttogrundfläche ist die Fläche von Außenkante zu Außenkante des Gebäudes. Sie unterscheidet sich von der Mietfläche dahingehend, dass alle Wände und Stützen mitgerechnet werden. Somit ergeben sich größere Unterschiede zwischen Bruttogrundfläche und Mietfläche bei hohem Anteil von Wänden und Stützen.

Die Bruttogrundfläche und die Mietfläche unterscheiden sich signifikant nur im Bereich der zu den Hallenflächen gehörenden Büroflächen. Hier macht die Mietfläche nur rund 75 bis 85 % der Bruttogrundfläche aus. Im Hallenbereich selbst ist die Abweichung – insbesondere bei großen Hallenflächen – vernachlässigbar.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die entstehen, um das Gebäude in seinem bestimmungs- und vertragsgemäßen Zustand zu halten. Dabei können im Gewerbemietvertragsrecht die Kosten hierfür im Prinzip dem Mieter, dem Vermieter oder aber auch partiell beiden Vertragsparteien zugeordnet werden.

Lagerhallen dienen primär der Einlagerung von Waren. Sie haben häufig eine niedrige Deckenhöhe und weisen nur eine begrenzte Anzahl von ebenerdigen Toren oder Rampen auf.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
Bodenbelastung	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.500m ² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 3.000m ² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 3.000m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Leerstand

Der Begriff Leerstand bezeichnet unvermietete Mietflächen. Es ist zu unterscheiden zwischen temporärem Leerstand (Gebäude oder Gebäudeteile, die nur eine gewisse Zeit leer stehen) und strukturellem Leerstand (Gebäude- oder Gebäudeteile, die aufgrund Lage oder baulicher Gegebenheiten unvermietbar sind).

Leerstandsdauer

Leerstandsdauer ist die Zeit, in der ein Gebäude oder Gebäudeteil leer steht. Somit ist dies der Zeitraum, der für die Nachvermietung des gesamten Leerstandes benötigt wird.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wird zur Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien herangezogen. Anlass zur Wertermittlung kann zum Beispiel ein Kauf, ein Verkauf, eine Finanzierung oder aber auch ein Erbfall sein.

Als Liegenschaftszinssatz wird – nach § 14 ImmoWertV - der Zinssatz bezeichnet, mit dem "der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird".

Der Liegenschaftszinssatz wird aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für den betrachteten Immobilientyp repräsentativ sind.

Logistikhallen verbinden die Funktionen Lagerung und Verteilung. Sie verfügen über eine größere Hallenhöhe und -tiefe und über eine höhere Anzahl an Rampentoren als herkömmliche Lagerhallen. Logistikhallen sind in der Regel beheizt und mit einer Sprinkleranlage ausgestattet.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	10,0m oder mehr	7,0m bis unter 10,0m	unter 7,0m
Bodenbelastung	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Rampentor pro 1.500m ² Hallenfläche plus ebenerdige Tore	mindestens 1 Rampentor pro 3.000m ² Hallenfläche	weniger als 1 Rampentor pro 3.000m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis wird das Risiko einer Ertragsminderung bezeichnet, welches durch den Ausfall von Mieten entstehen kann. Gründe für den Mietausfall kann z.B. der temporäre Leerstand einer Immobilie sein oder eine nicht einbringliche Mietforderung, weil der Mieter zahlungsunwillig oder –unfähig ist.

Nach der ImmoWertV werden bei der Kalkulation des Mietausfallwagnisses auch die Kosten der Räumung, Rechtsverfolgung und der Aufhebung des Mietverhältnisses hinzugerechnet.

Mietpreis

Als Mietpreis - im Sinne der Ausarbeitungen von IndustrialPort - wird die Nettokaltmiete pro m² Mietfläche angegeben.

Die Nettokaltmiete wird als Median von mindestens fünf Vergleichsfällen gebildet. Vergleichsfälle sind Gebäude, die über eine vergleichbare Lage, Ausstattung und Hauptnutzungsart verfügen.

Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten (BWK)

Bewirtschaftungskosten sind die Kosten, die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und laufenden Unterhaltung einer Immobilie nachhaltig entstehen.

Bewirtschaftungskosten können wie folgt unterteilt werden:

a) Umlagefähige Betriebskosten, z. B. Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung, Allgmeinestrom, Wasserverbrauch, Hausmeister, Hausreinigung, Versicherungen, Schornsteinfeger.

b) Nicht umlagefähige Betriebskosten, z.B. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis.

Nicht umlagefähige Betriebskosten dürfen nur laut Mietvertrag mit dem Mieter abgerechnet werden.

Objektart

Nutzungsart bezeichnet den hauptsächlichen Verwendungszweck einer Immobilie bzw. eines Gebäudeteils.

Produktionshallen dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolltore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
Bodenbelastung	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 1.500m ² Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m ² Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslicht durch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslicht durch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich nach ImmoWertV §18 als Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

Es handelt sich um einen bis zum Ende der geschätzten Restnutzungsdauer geschätzten jährlich anfallenden Betrag.

Reinertrag der baulichen Anlagen

Der Reinertrag der baulichen Anlage ist die Summe aller Einnahmen aus dem Gebäude und dem Grundstück inklusive Verzinsung und nach Abzug aller Ausgaben (Bewirtschaftungskosten).

Er ist definiert als:

Reinertrag = Rohertrag - Bewirtschaftungskosten.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zeit in Jahren ausgedrückt, die das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung / Bewirtschaftung und zweckentsprechender Nutzung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie errechnet sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters der Immobilie.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist daher eine Prognose nach wirtschaftlichen Kriterien vorzunehmen. Damit unterscheidet sich die Restnutzungsdauer von der technischen Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer eines Gebäudes hängt somit vom allgemeinen Erhaltungszustandes ab. Sie stellt dar, wie weit das Gebäude noch heutigen Anforderungen entspricht.

Somit haben durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen und Modernisierungen, aber auch die Lage der Liegenschaft wesentlichen Einfluss auf die Restnutzungsdauer.

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück (insbesondere Mieten). Werden keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte für die Nutzung des Grundstückes erzielt, so sind die nachhaltig erzielbaren, ortsüblichen Mieten anzusetzen. Allerdings sind die Abweichungen, soweit diese die Nachhaltigkeit der Erträge beeinflussen, durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Rohertrag im Sinne der ImmoWertV unterscheidet zwischen dem nachhaltig erzielbaren Rohertrag, dem mietvertraglichen Rohertrag (dieser kann höher oder niedriger als der nachhaltig erzielbare Rohertrag sein) bzw. entgangenem Rohertrag infolge des Leerstandes der Mietflächen.

Der maßgebliche Rohertrag ist der nachhaltige Rohertrag. Er wird über die volle Restnutzungsdauer angesetzt – was eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung voraussetzt.

Der mietvertragliche Rohertrag wird nur auf die Laufzeit des Mietvertrages berücksichtigt. Der entgangene Rohertrag infolge des Leerstandes ist nur für die (zu erwartende) Dauer des Leerstandes anzusetzen. Somit beruht er auf einer Prognose des Leerstandes.

Standorteignung

Die Standorteignung ist ein Maß für die Geeignetheit der Gemeinde/Stadt als Standort für die Ansiedlung/Existenz von Industrieimmobilien. Die Standorteignung wurde von IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius entwickelt. Für weiterführende Informationen zur Standorteignung öffnen Sie bitte die Webseiten "www.heatmap-magazin.de".

Übergröße

Ist ein Grundstück wesentlich größer als es für die bauliche Anlagen und deren Nutzung notwendig ist, so wird es als übergroß bezeichnet.

Sollte der für die angemessene Nutzung notwendige Grundstücksteil nicht zusätzlich anderweitig genutzt werden können, ist dies wertmäßig zu berücksichtigen. In diesem Fall wird auch von einem unrentierlichen Grundstücksteil gesprochen.

Vervielfältigter

Der Vervielfältiger im Sinne der Immobilienwertermittlung (§16 ImmoWertV) ist ein Rentenbarwertfaktor, der mit einem in immer gleichen Zeitabständen wiederkehrenden und konstanten Nutzungsentgelt einen stichtagsbezogenen Ertragswert ergibt. Er ist abhängig von dem jeweiligen Liegenschaftszins (§14 ImmoWertV) und der Restnutzungsdauer (§6 ImmoWertV).

Somit stellt der Vervielfältiger die Verbindung zwischen jährlichen Reinertrag der Immobilie und dem Ertragswert der Immobilie her.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind nach §19 ImmoWertV Kosten für die

- zur Verwaltung des Grundstückes notwendigen Arbeitskräfte und Einrichtungen
- gesetzliche oder freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses und der Aufsicht.

14 Haftungsausschluss

Datengrundlage

Die dieser Bewertung zugrunde liegenden Daten beruhen auf Angebotsdaten und Erfahrungswerten der Unternehmen IndustrialPort GmbH & Co. KG, und WISAG Facility Management Hessen GmbH & Co. KG. Die Angaben des Nutzers bilden den Ausgangspunkt der Wertermittlung. Eine vor-Ort-Begutachtung des Objektes fand nicht statt.

Urheberrecht

Der Inhalt der Bewertung unterliegt dem Urheberrecht. Jedwede nicht dokumentseitig vorgesehene Veränderung, unabhängig ob Ergänzung, Kürzung oder Verlängerung bedarf der schriftlichen Genehmigung der IndustrialPort GmbH & Co. KG.

Haftung

Die in dieser online-Bewertung ermittelten Werte beruhen auf den Eingaben der Nutzer. Diese Eingaben wurden seitens IndustrialPort GmbH & Co. KG nicht überprüft. Eine Besichtigung der Liegenschaft fand nicht statt. Somit wird keine Haftung für die Richtigkeit der dargestellten Daten übernommen.

Ergänzende Hinweise

Die Liegenschaft wurde weder von IndustrialPort noch von der WISAG Facility Management Hessen GmbH & Co. KG besichtigt. Es erfolgte seitens der vorgenannten Unternehmen keine Untersuchung bezüglich Bauschäden, Instandhaltungszustand, der Einhaltung der Genehmigungslage (Baugenehmigung, Nutzungsgenehmigung, etc.), statischer Mängel, Einschränkungen durch das Grundbuch (Pflichten, Lasten, etc.), Altlasten, Schädlingsbefall, Mietvertragsklauseln und Flächeneffizienz.

Es wird empfohlen, im Rahmen einer Transaktion ein Gutachten durch IndustrialPort erstellen zu lassen. Der hier ausgewiesene Marktwert ist eine Wertindikation und kein Marktwertgutachten im Sinne der ImmoWertV.

15 Weitere Produktion von IndustrialPort

Webshop: <https://www.industrialport.net/shop/>
Markt Reports: <https://www.industrialport.net/produkt-kategorie/marktberichte/>
Bewertung: <https://www.industrialport.net/bewertung1/>
Beratung: <https://www.industrialport.net/standortberatung/>
Index: <https://www.industrialport.net/standortberatung/>

und weitere Produkte. Maßgeschneidert für Ihre Bedürfnisse im Hallensektor.

Alle Produkte können bestellt werden über www.industrialport.net.