

Bewertung 4072 Alkoven, Tieffeldstraße 101

Firmengelände der Firma Mustermann



Bewertungsobjekt:

Tieffeldstraße 101
4072 Alkoven

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 21.08.2020

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

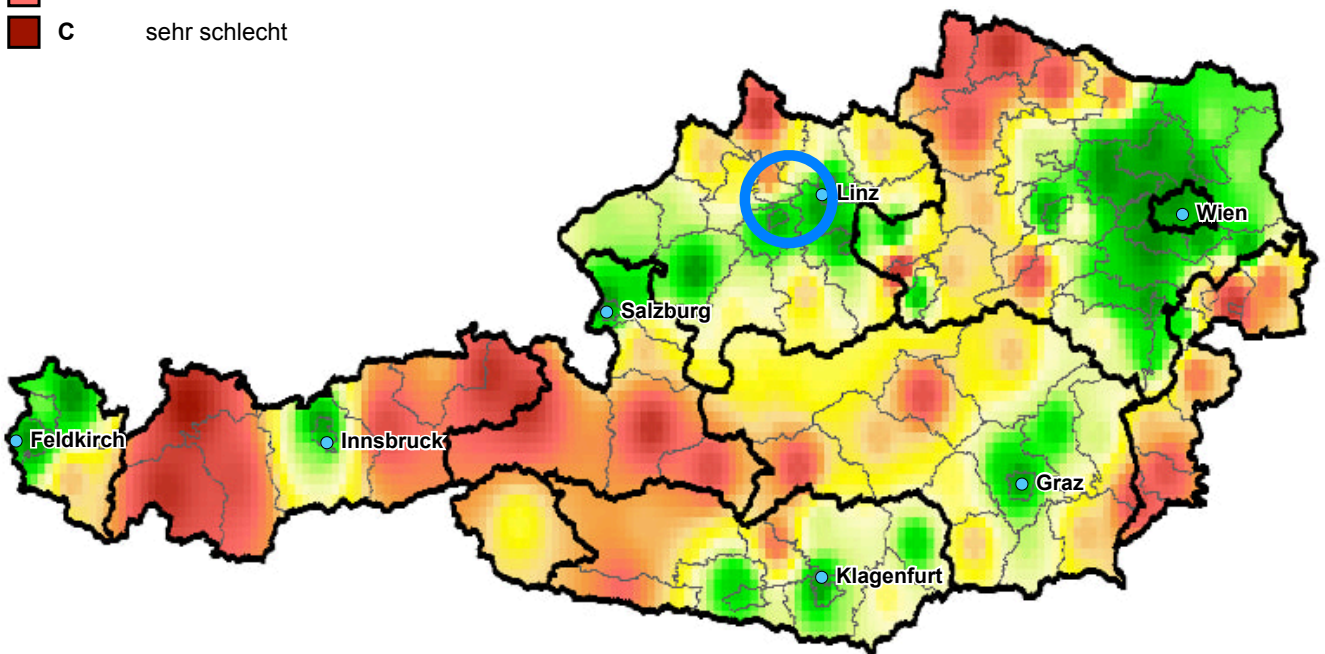
| Grundstück | Fläche | | Bodenrichtwert | | Wert | | | | |
|--------------------------------|----------------|-----------------|------------------|---------------------|------------|-----------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|
| | m ² | | €/m ² | | € | | | | |
| Grundstück abzüglich Übergröße | 17.000 | | 135 | | 2.295.000 | | | | |
| Übergröße | 3.000 | | 50 | | 150.000 | | | | |
| Gesamt | 20.000 | | | | 2.445.000 | | | | |
| Gebäudeteil | Fläche | Rohertrag | BWK* | Bodenwertverzinsung | Reinertrag | Liegenschaftszinssatz | Restnutzungsdauer | Vervielfältiger | Wert |
| | m ² | € | € | € | € | % | Jahre | x | € |
| 1 Produktion, funktional (B) | 2.500 | 97.500 (42,07%) | 16.115 | 66.139 | 81.385 | 6,85 | 25 | 11,81 | 165.056 |
| 2 Lager, einfach (C) | 1.500 | 52.200 (22,52%) | 6.512 | 35.410 | 45.688 | 8,05 | 20 | 9,78 | 80.521 |
| 3 Büro, modern (A) | 1.000 | 82.050 (35,4%) | 8.025 | 55.659 | 74.025 | 6,1 | 35 | 14,33 | 263.188 |
| Gesamt | 5.000 | 231.750 | 30.652 | 157.208 | 201.098 | | | | |
| Ertragswert | | | | | | | | | 2.953.765 € |
| Rendite | | | | | | | | | 7,85 % |
| Preis pro m ² | | | | | | | | | 590,75 €/m ² |

*BWK = Nicht umlegbare Bewirtschaftungskosten

2 Lage

Standorteignung für
Industrieimmobilien

| | | |
|---|------------|------------------------------|
|  | AAA | exzellent |
|  | AA | sehr gut |
|  | A | gut |
|  | BBB | leicht überdurchschnittlich |
|  | BB | durchschnittlich |
|  | B | leicht unterdurchschnittlich |
|  | CCC | mäßig |
|  | CC | schlecht |
|  | C | sehr schlecht |



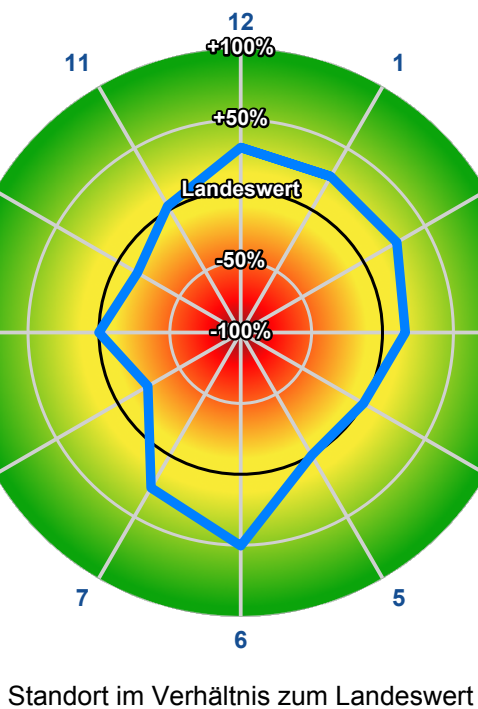
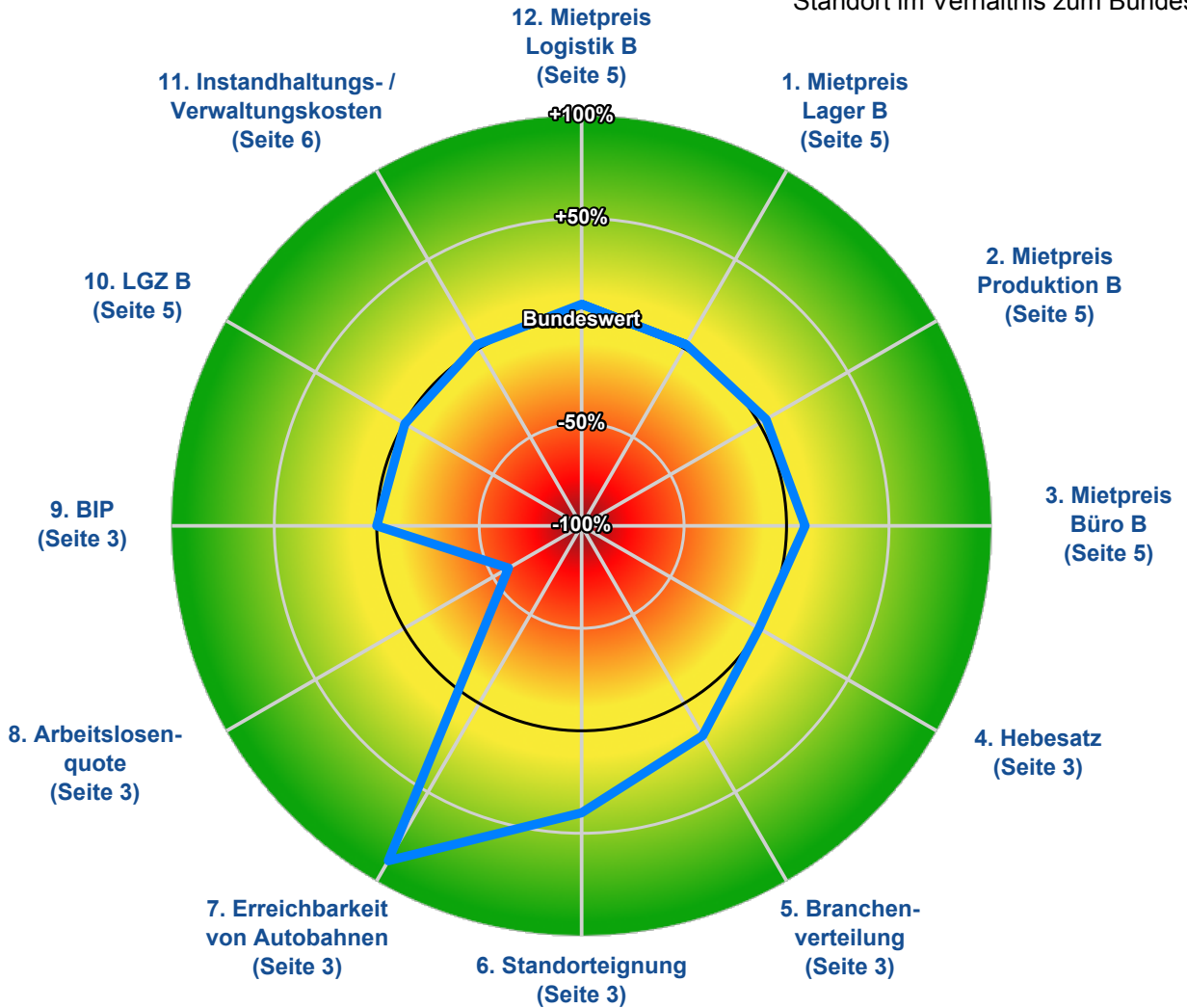
Quelle Karte: IndustrialPort

3 Statistische Basisdaten

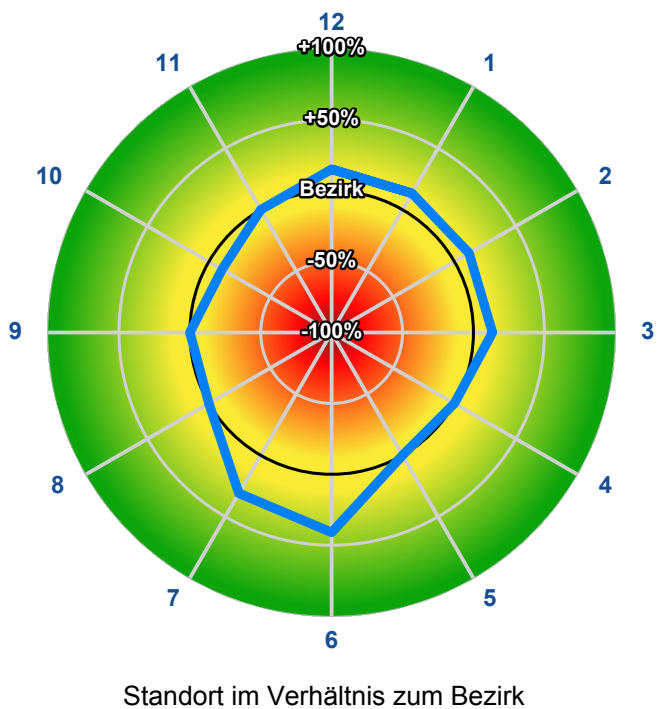
| | | | |
|---------------------------|-------------------|---------------------------|----------------------------------|
| Land | Oberösterreich | Metropolregion | Eferding |
| Kreis | | Gemeindeverband | Alkoven |
| Einwohnerzahl | 5.961 | Bevölkerungsdichte | 140 Einwohner je km ² |
| Industrialscore | A (gut) | | |
| Erreichbarkeit | Bundeswert | Alkoven | Abw. vom Bund |
| Autobahnen | 178 Min. | 20 Min. | -88,8 % |
| Oberzentren | 58 Min. | 26 Min. | -55,2 % |
| Mittelzentren | 52 Min. | 20 Min. | -61,5 % |
| Strukturdaten | Bundeswert | Alkoven | Abw. vom Bund |
| Arbeitslosenquote | 3,8 % | 6,1 % | +60,5 % |
| Hebesatz | Bundeswert | Alkoven | Abw. vom Bund |
| Grundsteuer B | 500,0 % | 500,0 % | 0,0 % |
| Branchenverteilung | Bundeswert | Landeswert | Abw. vom Bund |
| Verarbeitung (Va) | 17,1 % | 26,0 % | +52,0 % |
| Baugewerbe (Bg) | 7,4 % | 6,9 % | -6,8 % |
| Handel (Ha) | 14,8 % | 15,2 % | +2,7 % |
| Verkehrswesen (Vk) | 5,2 % | 4,5 % | -13,5 % |
| Sonstige (So) | 55,5 % | 47,4 % | -14,6 % |

4 Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



Standort im Verhältnis zum Landeswert



Standort im Verhältnis zum Bezirk

5 Mieten (Gemeinde)

| Ausstattungsklasse | Miete ¹ | Durchschnitt ² | Abweichung ³ | Standardabw. |
|----------------------|--------------------|---------------------------|-------------------------|--------------|
| Lagerflächen A | 4,00 € | 3,85 € | +3,9 % | ±7,5 % |
| Lagerflächen B | 3,40 € | 3,35 € | +1,5 % | ±7,9 % |
| Lagerflächen C | 2,90 € | 2,70 € | +7,4 % | ±9,3 % |
| Logistikflächen A | 4,10 € | 4,05 € | +1,2 % | ±6,8 % |
| Logistikflächen B | 3,80 € | 3,50 € | +8,6 % | ±7,7 % |
| Logistikflächen C | 3,00 € | 2,90 € | +3,4 % | ±8,1 % |
| Produktionsflächen A | 3,70 € | 3,60 € | +2,8 % | ±8,8 % |
| Produktionsflächen B | 3,25 € | 3,15 € | +3,2 % | ±8,8 % |
| Produktionsflächen C | 2,80 € | 2,60 € | +7,7 % | ±9,4 % |
| Büroflächen A | 6,85 € | 6,35 € | +7,9 % | ±8,9 % |
| Büroflächen B | 5,70 € | 5,25 € | +8,6 % | ±10,3 % |
| Büroflächen C | 4,65 € | 5,60 € | -17,0 % | ±19,5 % |

6 Liegenschaftszinssätze je Qualitätsklasse (Gemeinde)

| Ausstattungsklasse | Zinssatz |
|-------------------------|----------|
| Liegenschaftszinssatz A | 6,2 % |
| Liegenschaftszinssatz B | 7,1 % |
| Liegenschaftszinssatz C | 8,2 % |

7 Instandhaltungskosten (Landkreis)

| Nutzung | 2019 |
|----------------------|--------|
| Lagerflächen A | 3,39 € |
| Lagerflächen B | 2,70 € |
| Lagerflächen C | 1,94 € |
| Logistikflächen A | 3,39 € |
| Logistikflächen B | 2,71 € |
| Logistikflächen C | 1,95 € |
| Produktionsflächen A | 4,63 € |
| Produktionsflächen B | 3,20 € |
| Produktionsflächen C | 2,62 € |
| Büroflächen A | 2,90 € |
| Büroflächen B | 1,76 € |
| Büroflächen C | 1,39 € |

8 Verwaltungskosten (Landkreis)

| Nutzung | 2019 |
|----------------------|--------|
| Lagerflächen A | 1,04 € |
| Lagerflächen B | 0,95 € |
| Lagerflächen C | 0,66 € |
| Logistikflächen A | 1,04 € |
| Logistikflächen B | 0,97 € |
| Logistikflächen C | 0,68 € |
| Produktionsflächen A | 1,34 € |
| Produktionsflächen B | 1,30 € |
| Produktionsflächen C | 1,16 € |
| Büroflächen A | 1,02 € |
| Büroflächen B | 0,73 € |
| Büroflächen C | 0,65 € |

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 | 135,00€ |
| Mietpreis | 3,25€ |
| Bonitätsstarker Mieter | Ja |
| Mietvertragsrestlaufzeit | 3 bis unter 10 |
| Energieausweis | gelb |
| Leerstand | 0% |

Aufgrund vorgenannter Kriterien ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **6,85%**.

| Ertragswertberechnung Gebäudeteil 1: Produktion, funktional (B), 2.500m ² | | | | |
|---|-----------------------|----------|-----------------|--------------------|
| | Betrag | Zeitraum | Faktor | Jahresbetrag |
| Miete | 3,25€/m ² | p.m. | 12 | 97.500,00€ |
| Rohertrag | | | | 97.500,00€ |
| Instandhaltungskosten | 3,20€/m ² | p.a. | 1 | 7.994,00€ |
| Verwaltungskosten | 1,30€/m ² | p.a. | 1 | 3.245,88€ |
| Mietausfall 5% vom Rohertrag | 1,95€/m ² | p.a. | 1 | 4.875,00€ |
| Nicht umlegbare BWK | 6,45€/m ² | p.a. | 1 | 16.114,88€ |
| Reinertrag | | | | 81.385,13€ |
| | Gesamt | | Anteil | |
| Bodenwertverzinsung | 157.207,50€ | | 42,07% | 66.139,08€ |
| Reinertrag der Baulichen Anlagen | | | | 15.246,05€ |
| | Liegenschaftszinssatz | RND | Vervielfältiger | |
| Vorläufiger Ertragswert | 6,85% | 25 | 11,81x | 180.055,79€ |
| Berücksichtigung von Leerstand | | | | 0,00€ |
| Berücksichtigung von Bauschäden | | | | 15.000,00€ |
| Ertragswert Gebäudeteil 1 | | | | 165.055,79€ |

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 | 135,00€ |
| Mietpreis | 2,90€ |
| Bonitätsstarker Mieter | Ja |
| Mietvertragsrestlaufzeit | 3 bis unter 10 |
| Energieausweis | rot |
| Leerstand | 0% |

Aufgrund vorgenannter Kriterien ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **8,05%**.

| Ertragswertberechnung Gebäudeteil 2: Lager, einfach (C), 1.500m ² | | | | |
|---|----------------------|------------------------------|------------|------------------------|
| | Betrag | Zeitraum | Faktor | Jahresbetrag |
| Miete | 2,90€/m ² | p.m. | 12 | 52.200,00€ |
| Rohertrag | | | | 52.200,00€ |
| Instandhaltungskosten | 1,94€/m ² | p.a. | 1 | 2.905,19€ |
| Verwaltungskosten | 0,66€/m ² | p.a. | 1 | 996,76€ |
| Mietausfall 5% vom Rohertrag | 1,74€/m ² | p.a. | 1 | 2.610,00€ |
| Nicht umlegbare BWK | 4,34€/m ² | p.a. | 1 | 6.511,95€ |
| Reinertrag | | | | 45.688,05€ |
| | Gesamt | | | Anteil |
| Bodenwertverzinsung | 157.207,50€ | | | 22,52% 35.409,84€ |
| Reinertrag der Baulichen Anlagen | | | | 10.278,21€ |
| | | Liegenschaftszinssatz | RND | Vervielfältiger |
| Vorläufiger Ertragswert | | 8,05% | 20 | 9,78x 100.520,92€ |
| Berücksichtigung von Leerstand | | | | 0,00€ |
| Berücksichtigung von Bauschäden | | | | 20.000,00€ |
| Ertragswert Gebäudeteil 2 | | | | 80.520,92€ |

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 | 135,00€ |
| Mietpreis | 6,84€ |
| Bonitätsstarker Mieter | Ja |
| Mietvertragsrestlaufzeit | unter 3 |
| Energieausweis | grün |
| Leerstand | 0% |

Aufgrund vorgenannter Kriterien ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz von **6,1%**.

| Ertragswertberechnung Gebäudeteil 3: Büro, modern (A), 1.000m ² | | | | |
|---|----------------------|------------------------------|------------|------------------------|
| | Betrag | Zeitraum | Faktor | Jahresbetrag |
| Miete | 6,84€/m ² | p.m. | 12 | 82.050,00€ |
| Rohertrag | | | | 82.050,00€ |
| Instandhaltungskosten | 2,90€/m ² | p.a. | 1 | 2.900,39€ |
| Verwaltungskosten | 1,02€/m ² | p.a. | 1 | 1.022,32€ |
| Mietausfall 5% vom Rohertrag | 4,10€/m ² | p.a. | 1 | 4.102,50€ |
| Nicht umlegbare BWK | 8,03€/m ² | p.a. | 1 | 8.025,21€ |
| Reinertrag | | | | 74.024,79€ |
| | Gesamt | | | Anteil |
| Bodenwertverzinsung | 157.207,50€ | | | 35,4% 55.658,58€ |
| Reinertrag der Baulichen Anlagen | | | | 18.366,21€ |
| | | Liegenschaftszinssatz | RND | Vervielfältiger |
| Vorläufiger Ertragswert | | 6,1% | 35 | 14,33x 263.187,79€ |
| Berücksichtigung von Leerstand | | | | 0,00€ |
| Berücksichtigung von Bauschäden | | | | 0,00€ |
| Ertragswert Gebäudeteil 3 | | | | 263.187,79€ |

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 | 135,00 | €/m ² |
| = | Bodenwert Grundstück (abzüglich Übergröße) | 2.295.000,00 | € |
| × | Liegenschaftszinssatz des maßgeblichen Gebäudeteils | 6,85 | % |
| = | Bodenwertverzinsungsbetrag | 157.207,50 | € |

10.2 Ermittlung Bodenwert des Gesamtgrundstücks

| Bodenwertermittlung | | | |
|---------------------|--|--------------|------------------|
| | Grundstücksfläche | 20.000 | m ² |
| - | Übergröße | 3.000 | m ² |
| × | Bodenrichtwert | 135,00 | €/m ² |
| = | Bodenwert Grundstück (abzüglich Übergröße) | 2.295.000,00 | € |
| | Übergröße | 3.000 | m ² |
| × | Bodenrichtwert Übergröße | 50,00 | €/m ² |
| = | Bodenwert Übergröße | 150.000,00 | € |
| | Bodenwert Grundstück (abzüglich Übergröße) | 2.295.000,00 | € |
| + | Bodenwert Übergröße | 150.000,00 | € |
| = | Bodenwert des gesamten Grundstücks | 2.445.000,00 | € |

11 Gesamtbetrachtung

Gesamtbetrachtung

| | |
|--|---------------|
| Bodenwert Grundstück (abzüglich Übergröße) | 2.295.000,00€ |
| Bodenwert Übergröße | 150.000,00€ |
| Gebäudeteil 1: Produktion, funktional (B) | 165.055,79€ |
| Gebäudeteil 2: Lager, einfach (C) | 80.520,92€ |
| Gebäudeteil 3: Büro, modern (A) | 263.187,79€ |
| Ertragswert | 2.953.764,50€ |

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.