

# immobilien & bewerten

**Neue Sachwertfaktoren  
für Mehrfamilienhaus-  
grundstücke im Modell  
der SW-RL/NHK 2010**

Dr. Jürgen Gante  
Christian Sauerborn

**„Neues“ Modell  
zur Bewertung von  
Wohnungsrechten**

Dr. Hans Otto Sprengnetter

**Siegergutachten beim  
DGP 2013 – Kategorie  
„Spezialimmobilie“**

Norbert Peters

**Wertrelevante GFZ –  
Ein weiterer Anwendungs-  
bereich für die Praxis**

Hans-Peter Strotkamp

**Das Mietrechtsän-  
derungsgesetz aus Sicht  
der Wertermittlung**

Dr. Jürgen Gante

**Berücksichtigung der  
Abweichungen von der  
marktüblichen Miete bei  
Gewerbeobjekten**

Dr. Hans Otto Sprengnetter



**Sprengnetter hilft.**

Unterstützen Sie mit uns den Wiederaufbau  
einer hochwassergeschädigten Kindereinrichtung!  
Mehr Infos unter: [www.sprengnetter.de/hilft](http://www.sprengnetter.de/hilft)

### Dr. Jürgen Gante

Dr.-Ing. Jürgen Gante promovierte 2003 zum Thema „Wohnungswirtschaftliche Markttransparenz durch Mietinformationen mittels Recht und Technik“. Seit 2007 ist Dr. Gante Mitarbeiter der Sprengnetter Marktforschung und betreut die über 60 bundesweit installierten Sprengnetter Expertengremien bei der Ableitung bundesweiter und regionaler Marktdaten. Er ist Mitglied im Redaktionsteam der Fachzeitschrift „immobilien & bewerten“ und Referent der Sprengnetter Akademie.

### Norbert J. Peters

Als Bankkaufmann (IHK Bielefeld) übte Norbert J. Peters verschiedene Tätigkeiten in der Privat- und Firmenkundenbetreuung und als Leiter der Kreditmarktfolge aus. 2001 spezialisierte er sich als interner Gutachter. 2003 erfolgte die Zertifizierung als Immobiliengutachter für Beleihungs- und Marktwertermittlungen (CIS HypZert F, M), 2012 die Anerkennung als Recognised European Valuer durch die TEGoVA. Seit 2009 ist er in Wernigerode selbständig tätig und arbeitet als freier Mitarbeiter mit dem Ingenieurbüro Bödecker Partnerschaftsgesellschaft in Lehrte (AgriWert) zusammen. 2013 wurde er mit dem Deutschen Gutachten Preis in der Kategorie Spezialimmobilie ausgezeichnet.

49

### Christian Sauerborn

Christian Sauerborn ist Leiter von Sprengnetter Marktforschung. Er ist für die Ableitung bundesweiter und regionaler Marktdaten sowie die Durchführung von Immobilienmarktanalysen verantwortlich. Herr Sauerborn betreut die Entwicklung des von Sprengnetter Immobilienbewertung herausgegebenen Programmsystems zur Sammlung und Auswertung von Immobilienpreisen. Er ist Mitglied des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz sowie im DVW Arbeitskreis 6 – Immobilienwertermittlung.

### Dr. Hans Otto Sprengnetter

Dr. Hans Otto Sprengnetter ist Gründer und Leiter von Sprengnetter Immobilienbewertung. Er ist seit 1974 in der Ausbildung von Bewertungssachverständigen tätig und war viele Jahre Hochschullehrer im Bereich der Immobilienbewertung. Dr. Sprengnetter entwickelte ein ganzheitliches wissenschaftliches Konzept für eine marktkonforme Immobilienbewertung und viele darauf aufbauende bewertungstheoretische Modelle zur Lösung von Einzelthemen. Er ist Autor zahlreicher Fachpublikationen.

### Hans-Peter Strotkamp

Hans-Peter Strotkamp ist Vorsitzender des rheinland-pfälzischen Oberen Gutachterausschusses und Leiter des Fachbereichs Bodenmanagement beim Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz. Er ist Autor zahlreicher Veröffentlichungen zur Wertermittlung in Theorie und Praxis. Seit 1988 ist er als Referent im Bereich der Wertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke tätig, unter anderem an der Sprengnetter Akademie.

# Siegergutachten beim DGP 2013 in der Kategorie „Spezialimmobilie“: Bewertung einer Getreidemühle

■ von Norbert J. Peters

Das Gutachten, für das der Autor mit dem Deutschen Gutachten Preis 2013 in der Kategorie Spezialimmobilie ausgezeichnet wurde, kann aus Gründen der Vertraulichkeit leider nicht im Original veröffentlicht werden. Nachstehend werden die wesentlichen Besonderheiten des Gutachtens in anonymisierter Form und mit ergänzenden Anmerkungen über den konkreten Bewertungsgegenstand hinaus dargestellt.

## 1 Grundsätzliches zur Drittverwendungsfähigkeit und Beleihbarkeit von Spezialimmobilien

Eine der wesentlichen Fragen, die durch ein Beleihungswertgutachten beantwortet werden muss, ist die nach der Drittverwendungsfähigkeit. Hierbei ist zwischen objektiver und subjektiver Drittverwendungsfähigkeit zu unterscheiden.

Beispielsweise gelten Wohnimmobilien a priori als drittverwendungsfähig, wobei eine mögliche Änderung der Nutzungsart gar nicht erst in Betracht gezogen wird. Vielmehr wird von einer hinreichend großen Anzahl potentieller Nutzer bei gleichzeitig unveränderter Nutzungsart ausgegangen. Somit ist die subjektive Drittverwendungsfähigkeit gegeben.

Die Grundlage dieser Betrachtung liegt in der Tatsache, dass es sich beim Wohnen um ein Grundbedürfnis des Menschen handelt.

Hingegen steht bei gewerblich genutzten Objekten in der Regel die objektive Drittverwendungsfähigkeit im Vordergrund. Hier wird explizit die Möglichkeit einer alternativen Nutzungsart hinterfragt. Größtmögliche Flexibilität der Gebäudekonzeption gilt als eine der Voraussetzungen für eine erfolgreiche Vermarktung des Beleihungsobjektes im Verwertungsfall.

Als eine Sonderform der Gewerbeimmobilie ist die Spezialimmobilie erklär-

termaßen für eine spezielle Nutzung konzipiert, somit ist eine objektive Drittverwendungsfähigkeit aufgrund baulicher und häufig genug auch baurrechtlicher Hemmnisse in der Regel zu verneinen. Eine ggf. denkbare Nachnutzung von Teilbereichen als Lagerflächen löst das Problem nicht, da wesentliche Gebäudebereiche als Restanten verbleiben. In den Beleihungsrichtlinien mancher Banken sind Negativlisten implementiert, mit welchen eine Vielzahl von Produktionsimmobilien für nicht beleihungsfähig erklärt werden.

Daher steht bei der Frage nach der Drittverwendungsfähigkeit von Spezialimmobilien zwangsläufig die subjektive Drittverwendung im Vordergrund.

## 2 Besonderheiten bei Produktionsimmobilien der Lebensmittelindustrie

Der Markt für Spezialimmobilien der Lebensmittelindustrie wird von einer geringen Anzahl von Marktteilnehmern bestimmt. Beispielsweise gibt es in Deutschland rund 100 Molkereibetriebe mit wenig über 200 Standorten; die Zahl meldepflichtiger Mühlen beträgt rund 260. Immobilien dieser Art werden in der Regel nicht „leer“ als asset-deal veräußert, sondern in Form eines share-deals unter Mitnahme der maschinellen Ausstattung, des Personals, der Patente, Lieferanten- und Ab-

nehmerkontrakte usw. Aufgrund der fortdauernden Konzentrationsprozesse innerhalb der Branchen spielen sich solche Eigentumsübergänge häufig im Zusammenhang mit Übernahmen und Fusionen ab. Vergleichspreise, die sich auf Grundstück und Gebäude beziehen, stehen daher nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Ähnliches gilt für Vergleichsmieten. Der Markt für Spezialobjekte ist vorrangig als Selbstnutzermarkt definiert. Falls überhaupt Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, sind diese häufig durch Betriebsaufspaltungen oder ähnliche konzernartige Strukturen beeinflusst; in den meisten Fällen handelt es sich dann um Pachtverträge über voll ausgestattete Betriebe, also einschließlich der maschinellen Ausstattung. Letztere macht bei Lebensmittelproduktionsbetrieben regelmäßig über 50 % des Anlagevermögens aus, so dass aus wirtschaftlicher Sicht nur der geringere Teil der Pacht den assets Grundstücke und Gebäude zugeordnet werden kann.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für jedes solcher Spezialobjekte eine individuelle Betrachtung der Objektqualität erforderlich ist. Neben den technischen und formaljuristischen Aspekten ist die Nachhaltigkeit der Nutzung ebenso zu prüfen wie die Lagequalität, um das Standing der zu bewertenden Immobilie innerhalb ihres relevanten Teilmarktes richtig einzuschätzen.

Aufgrund unternehmenspolitischer Entscheidungen kann ein heute noch im Betrieb befindliches Immobilie schon in Kürze ein Fall für den second best use sein, wobei vom bisherigen Betreiber = Veräußerer nicht selten aus Gründen des Konkurrenzschutzes Nutzungseinschränkungen dinglich gesichert werden, die eine objektgerechte Nachnutzung erschweren oder gar unmöglich machen.

## 3 Das Bewertungsobjekt

Aufgrund der notwendigen Anonymisierung des ausgezeichneten Gutachtens kann an dieser Stelle nur angedeutet werden, dass es sich um eine Getreidemühle in Hamburg handelt.

### Eckdaten zum Bewertungsobjekt

- Bewertungsobjekt: Getreidemühle
- Standort: Hamburg
- Baujahr: 1980/1995 (fiktiv)
- Nutzfläche: ca. 32.000 m<sup>2</sup>
- Bewertungsanlass: Finanzierung
- Bewertungsstichtag: 2011

60

Vor dem Hintergrund der Ausführungen in Abschnitt 1 wurde die Drittverwendungsfähigkeit in subjektiver Hinsicht als gegeben eingeschätzt, da es sich bei der Getreidevermahlung um eine produktive Tätigkeit handelt, die ein Grundbedürfnis des Menschen deckt. Die nach der BImSchG-Genehmigung zulässigen und technisch vorhandenen Produktions- und Lagerkapazitäten sind im Branchenvergleich überdurchschnittlich, so dass das Objekt im Verwertungsfall auch auf dem internationalen Markt Interessenten fände.

Die bauliche Qualität und die infrastrukturelle Anbindung gaben zu keinen Bedenken Anlass.

#### 4 Ausgewählte Bewertungsaspekte

Nachstehende Ausführungen beziehen sich über den konkreten Bewertungsgegenstand hinaus auch auf andere Immobilien der Lebensmittelindustrie.

#### 4.1 Technische Eingangsparameter

Von den vertrauten Eingangsgrößen ist lediglich der BRI uneingeschränkt anwendbar, während die BGF und die Nutzfläche zu relativieren sind. Getreidemühlen und ähnlich strukturierte Produktionsgebäude haben keine Geschosse im herkömmlichen Sinne, sondern Arbeitsebenen, die „Böden“ genannt werden. Diese sind nicht durchgängig, sondern werden durch Abschnitte in Silobauweise unterbrochen, so dass trotz eines insgesamt quaderförmigen Baukörpers von Boden zu Boden unterschiedliche „Geschossflächen“ und damit auch „Nutzflächen“ vorhanden sind.

In Mühlen zeitgenössischer Bauweise wird eine Gebäudehülle in Gleitschalentechnik um die Produktionslinie gezogen; die Böden bestehen hier meist nur aus begehbaren Gitterrosten, die durch ein Treppenhaus mit Lift erschlossen werden; Geschosse im bekannten Sinne sind somit gar nicht mehr vorhanden. Mühlen älterer Bauart verfügen hingegen über Böden, die aufgrund der in der Vergangenheit optimierten und hierdurch kompakter gewordenen Maschinenteknik streng genommen mittlerweile überdimensioniert sind; aus diesen Flächenreserven ergeben sich jedoch u. U. funktionale Vorteile beim Parallelaufbau neuer oder substitutiver Produktionslinien.

Die objektindividuelle Definition der für eine BelWertV-konforme Bewer-

tung notwendigen und zutreffenden Nutzfläche bedarf ergo einer intensiven Beschäftigung mit den baulich-strukturellen Besonderheiten eines Mühlengebäudes. Bei der Beurteilung der Flächenqualität, im Ergebnis also des Nutzwertes dieser Flächen, sind nutzungs- und branchenspezifische Maßstäbe anzulegen. Gleichzeitig sind die üblichen flächenbezogenen Bewirtschaftungskostenansätze zu hinterfragen und dürfen nicht pauschalisiert angewendet werden.

#### 4.2 Bewertungsverfahren

Gewerbeimmobilien sind immer Ertragswertobjekte, da im Veräußerungsfalle immer der Ertrag, der sich aus der Liegenschaft erzielen lässt, im Vordergrund steht. Ein Ausweichen auf das alleinige Sachwertverfahren, welches in anderen Gutachten mitunter zu beobachten ist, muss als nicht sachgerecht abgelehnt werden; der Sachwert wird im Rahmen des Zwei-Säulen-Verfahrens lediglich zur Stützung und Überprüfung des Ertragswertes ermittelt.

Hierbei sind Erfahrungswerte objektarttypischer Baukosten heranzuziehen, wobei unter wirtschaftlichen Aspekten nicht historische Baukosten eines identischen Bauwerkes abzubilden sind, sondern substitutive Kosten eines Ersatzgebäudes mit gleichem wirtschaftlichem Nutzwert. Die bauartbedingten Besonderheiten sind hierbei zu berücksichtigen; die diesbezügliche Handhabung der technischen Eingangsgrößen wurde bereits unter 4.1 skizziert. Eine Sachwertanpassung im engeren Sinne muss hierbei unterbleiben, da einschlägige Sachwertfaktoren nicht zur Verfügung stehen; die Marktanpassung kommt vielmehr in der Differenz zwischen Sach- und Ertragswert zum Ausdruck.

#### 4.3 Ertragswertermittlung

Wie bereits in Abschnitt 2 dargestellt, stehen Vergleichsmieten nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Es lassen sich aus dem Marktgeschehen nur Anhaltswerte bzw. Mietspannen ableiten; eine Umsatzplausibilisierung ist daher zwingend erforderlich. Werden hierfür



Abb. 1: Typischer Walzenboden einer Getreidemühle.

marktübliche Umsatzpachten herangezogen, ist zu untersuchen, ob sich diese tatsächlich nur auf die Grundstücke und Gebäude beziehen, oder ob vollständig eingerichtete Betriebe verpachtet wurden.

Der betriebliche Umsatz über mehrere Jahre kann der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entnommen werden. Er ist zunächst um jene Umsätze zu bereinigen, die ggf. als Handels- oder Streckengeschäft einzuordnen sind, da letztere nicht der Produktionsleistung der Immobilie entsprechen. Aus der technisch möglichen und zulässigen Produktionsleistung des Standortes und einer angemessenen Produktpreisspanne kann dieser Umsatz verifiziert werden. Eine zusätzliche Prüfung ist auch anhand branchenspezifischer Umsatzkennziffern möglich, die z. B. auf die Zahl der Vollarbeitsplätze bezogen werden.

Die hieraus abzuleitende Umsatzpacht kann mit folgender Opportunitätsbetrachtung gestützt werden: Die immobilienbezogenen Zinsen und Abschreibungen aus der GuV würden bei einer tatsächlichen Anpachtung des Objektes durch den Nutzer (die ja kalkulatorisch unterstellt wird) entfallen und stünden für Pachtzahlungen zur Verfügung. Diese Ableitung bezieht sich auf die Produktionsimmobilie mit ihren betriebsnotwendigen Flächen.

Für Nutzungsarten wie Lager, Büros oder Wohnräume stehen Vergleichsmieten zur Verfügung. Solche Flächen können dann mit einem separaten Mietansatz berücksichtigt werden, wenn sie nicht betriebsnotwendige Nebenflächen des Produktionsbetriebes sind. Ein separater, d. h. zusätzlicher Mietansatz über die plausibilisierte Umsatzpacht hinaus ist für solche Flächen grundsätzlich nur gerechtfertigt, wenn eine separate Vermietung an Dritte darstellbar ist.

Beim Ansatz der Bewirtschaftungskosten sind erneut die in Abschnitt 4.1 dargestellten Besonderheiten zu beachten. Hier gilt es, die sich aus den prozentualen oder m<sup>2</sup>-bezogenen Ansätzen ergebenden absoluten Beträge auf ihre Angemessenheit zu prüfen.

Das Mietausfallwagnis entspricht bei Produktionsimmobilien weitgehend dem Betriebsunterbrechungsrisiko. Hier besteht ein Zusammenhang mit der in der

Ertragsplausibilisierung angesetzten Auslastung der Produktionskapazitäten. Der Verwaltungsaufwand sollte so bemessen werden, dass auch eine denkbare Alternativnutzung (multi-tenant) abgedeckt wäre.

Bei den Instandhaltungsaufwendungen sind die besonderen Belastungen der Bausubstanz durch den Produktionsprozess zu berücksichtigen. Produktionsanlagen, deren Komplexität einer Mühle entspricht, werden nicht einfach aufgestellt, sondern häufig geschossübergreifend eingebaut, was mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden ist. Auch wirken sich die besonderen lebensmittelhygienischen Anforderungen kostensteigernd aus.

Aus demselben Grund ist im Beileihungswert ein Modernisierungsrisiko anzusetzen. Die sich wandelnden Anforderungen an Immobilien dieser Art beruhen sowohl auf technischen als auch auf administrativen Vorgaben für Arbeitssicherheit und Hygiene.

Bei der Wahl der angemessenen Nutzungsdauer stehen wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund. Eine wirtschaftliche Überalterung dürfte bei Immobilien dieser Art in der Regel deutlich früher eintreten als ein technischer Verschleiß der Bausubstanz (angemessene Instandhaltung vorausgesetzt). Sofern sich eine Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren ergibt, sind die Vorgaben des § 13 Abs. 2 BelWertV zusätzlich zu beachten.

Der Zinssatz sollte den objektartbedingten Risiken Rechnung tragen und ggf. vorhandene strukturelle Defizite berücksichtigen. Zusätzlich zur Einsichtnahme in den Grundstücksmarktbericht empfiehlt sich hier eine konkrete Anfrage beim Gutachterausschuss, da Zinssätze für Industriegrundstücke mitunter durchaus abgeleitet, jedoch nicht im Marktbericht veröffentlicht werden.

## 5 Fazit

Die Bewertung von Industrieimmobilien ist in der Fachliteratur und in Marktberichten gegenüber der wirtschaftlichen Bedeutung dieser Assetklasse unterrepräsentiert. Dies mag unter anderem in der Heterogenität und Vielfalt dieser Immobiliengattung begründet sein.

Ebendiese Vielfalt macht eine standardisierte Herangehensweise unmöglich. Pauschalisierende Wertaussagen können zwangsläufig nicht zu einem verwendbaren Ergebnis führen.

Solche Bewertungsaufgaben sind nur sinnvoll lösbar, wenn über die formalistische Einhaltung der Beileihungsrichtlinien hinaus eine markt- und nutzungsgerechte Analyse der objektindividuellen Eigenschaften erfolgt und im Gutachten umgesetzt wird.

Insbesondere im Rahmen des wertbestimmenden Ertragswertverfahrens sind zusätzliche, branchenbezogene Plausibilisierungen erforderlich, um zu einem marktgerechten und nachhaltigen Bewertungsergebnis zu kommen. Gleichzeitig dürfen die objektartbedingten Risiken nicht verkannt werden, die sich aus dem zwangsläufig reduzierten Käuferkreis und der in der Regel auf die ausgeübte Nutzungsart spezialisierte Bauweise ergeben. Eine realistische Nutzungsalternative hängt insbesondere von der Lage und infrastrukturellen Anbindung des Bewertungsgrundstückes ab.

## 6 Ausblick

Die Bewertung von Industriegrundstücken wird weiter an Bedeutung gewinnen. Sich verschärfende Eigenkapitalanforderungen an die Kreditinstitute tragen hierzu ebenso bei, wie die Suche nach Anlagealternativen für renditeorientierte Kapitalanleger.

Norbert J. Peters REV  
An der Puderzuckermühle 1  
31275 Lehrte ■

### Deutscher Gutachten Preis 2014

Auch in diesem Jahr sucht die Sprengnetter Akademie wieder das beste Gutachten Deutschlands. Machen Sie mit! Vielleicht sind Sie im nächsten Jahr einer der Preisträger? Weitere Informationen und die Anmeldung finden Sie unter [www.deutscher-gutachten-preis.de](http://www.deutscher-gutachten-preis.de)