

CHECKLISTE

Logistikimmobilie kaufen

Mit dieser Checkliste prüfen Sie eine Logistikimmobilie Schritt für Schritt, vom ersten Anforderungsprofil bis zur Übergabe. Im Mittelpunkt stehen Standort, Hallentechnik, Unterlagen und die Wirtschaftlichkeit.

1. Anforderungsprofil und Finanzierung klären

Halten Sie zuerst fest, wofür Sie die Halle nutzen wollen und welchen finanziellen Rahmen Sie haben.

- ☐ Nutzungsziel festlegen: Eigennutzung oder Kapitalanlage
- ☐ Art der Logistik bestimmen: Lagerung, Umschlag, Kommissionierung oder Produktion
- ☐ benötigte Hallen-, Büro- und Freiflächen festlegen
- ☐ Mindestwerte für Hallenhöhe, Bodentraglast und Toranzahl definieren
- ☐ Suchregion und gewünschte Verkehrsanbindung bestimmen
- ☐ Budget inklusive Kaufnebenkosten und Modernisierung festlegen
- ☐ Finanzierungsrahmen und Eigenkapitalanteil mit der Bank klären
- ☐ bei Kapitalanlage: Renditeziel und Mindestlaufzeit der Mietverträge festlegen

2. Objekte suchen und Standort prüfen

Welche Standortfaktoren zählen, hängt von Ihrer Nutzung ab. Prüfen Sie die Lage deshalb immer mit Blick auf Ihre Abläufe.

Objektsuche

- ☐ Immobilienportale regelmäßig auswerten
- ☐ Standortdatenbanken der kommunalen Wirtschaftsförderungen nutzen
- ☐ Kontakt zu Projektentwicklern aufnehmen
- ☐ Suchprofil bei spezialisierten Gewerbemaklern hinterlegen, um von Off-Market-Angeboten zu erfahren

Standort

- ☐ Entfernung zur Autobahn beziehungsweise zu Kunden und Lieferanten prüfen
- ☐ Zufahrt für Lastkraftwagen (Lkw) ohne Ortsdurchfahrt sicherstellen
- ☐ bei Bedarf Gleisanschluss, Binnenhafen oder Flughafennähe berücksichtigen
- ☐ Arbeitsmarkt und Anbindung an Bus und Bahn einschätzen
- ☐ Bebauungsplan prüfen: Gewerbe- oder Industriegebiet, zulässige Nutzung
- ☐ zulässige Betriebszeiten und Lärmschutzauflagen klären
- ☐ Abstand zu Wohnbebauung berücksichtigen
- ☐ Erweiterungsflächen oder nicht ausgeschöpftes Baurecht prüfen
- ☐ Leerstand, Mietniveau und geplante Neubauten in der Region einschätzen

Wichtig:

Klären Sie früh, ob der Bebauungsplan Ihre geplante Nutzung zulässt. Schichtbetrieb, Nachtverkehr oder die Lagerung von Gefahrstoffen sind nicht an jedem Standort genehmigungsfähig.

3. Halle und Technik bei der Besichtigung prüfen

Die technischen Eckdaten entscheiden, wie flexibel Sie die Halle nutzen und ob sie sich später wieder vermieten oder verkaufen lässt.

Halle

- ☐ lichte Hallenhöhe (Unterkante Binder) prüfen, Richtwert 10 bis 12 Meter
- ☐ Bodentraglast prüfen, Richtwert mindestens 5 Tonnen pro Quadratmeter
- ☐ Ebenheit und Zustand des Hallenbodens kontrollieren
- ☐ Anzahl der Rampentore prüfen, Richtwert etwa ein Tor je 1.000 Quadratmeter
- ☐ ebenerdige Tore für Stapler und Transporter prüfen
- ☐ Stützenraster und freie Spannweiten erfassen
- ☐ Möglichkeit prüfen, die Halle für mehrere Nutzer zu teilen

Brandschutz und Haustechnik

- ☐ Sprinkleranlage und Auslegung auf die geplante Lagerhöhe prüfen
- ☐ Brandabschnitte und Brandmeldeanlage prüfen
- ☐ Heizung, Beleuchtung und elektrische Anschlussleistung erfassen
- ☐ Zustand von Dach, Fassade und Dämmung bewerten
- ☐ Eignung des Dachs für Photovoltaik prüfen
- ☐ Ladepunkte für Elektro-Lkw oder Möglichkeiten zur Nachrüstung prüfen

Außenflächen

- ☐ Stellplätze für Lkw und Wechselbrücken prüfen
- ☐ Rangierfläche vor den Toren prüfen
- ☐ genügend Parkplätze für Mitarbeitende vorhanden?

Merke:

Eine ältere Halle ist nicht automatisch ein gutes Geschäft. Fehlen Höhe, Tore oder Sprinkler, kann die Nachrüstung den Preisvorteil schnell aufzehren.

4. Due Diligence: Diese Unterlagen sollten vorliegen

Vor dem Kauf prüfen Sie das Objekt technisch, rechtlich, steuerlich und mit Blick auf die Umwelt. Fordern Sie dafür die Unterlagen früh und vollständig an.

Grundstück und Baurecht

- ☐ aktueller Grundbuchauszug
- ☐ Flurkarte und Lageplan
- ☐ Bebauungsplan
- ☐ Baugenehmigungen mit Plänen, inklusive genehmigter Nutzungsänderungen
- ☐ Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- ☐ Altlastenauskunft der zuständigen Behörde

Gebäude und Technik

- ☐ Baubeschreibung und technische Datenblätter
- ☐ Energieausweis
- ☐ Wartungs- und Prüfprotokolle für Sprinkler, Brandmeldeanlage und Tore
- ☐ Prüfberichte von Sachverständigen
- ☐ Übersicht über durchgeführte und geplante Investitionen

Vermietung (bei Kapitalanlage)

- ☐ Mietverträge mit allen Nachträgen
- ☐ Mieterliste mit Flächen, Mieten und Laufzeiten
- ☐ Nebenkostenabrechnungen der letzten Jahre
- ☐ Angaben zur Bonität der Mieter
- ☐ Übersicht über Mietsicherheiten

Laufende Kosten

- ☐ Grundsteuerbescheid
- ☐ Versicherungsverträge
- ☐ Wartungs- und Dienstleistungsverträge

Wichtig:

Bei früher industriell genutzten Grundstücken gehört ein Altlastengutachten immer dazu. Die Sanierung belasteter Böden kann erhebliche Kosten verursachen.

5. Wert ermitteln und Kaufpreis verhandeln

Ob sich eine Logistikimmobilie lohnt, zeigt erst der Blick auf Erträge, Kosten und anstehende Investitionen zusammen.

- ☐ Jahresnettokaltmiete ermitteln und mit dem Marktniveau vergleichen
- ☐ Bruttoanfangsrendite berechnen: Jahresnettokaltmiete geteilt durch Kaufpreis
- ☐ Nettoanfangsrendite berechnen: Miete abzüglich der Kosten, die sich nicht auf Mieter umlegen lassen, geteilt durch Kaufpreis plus Nebenkosten
- ☐ gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) ermitteln
- ☐ Rücklage für die Instandhaltung von Dach und Fach einplanen
- ☐ Investitionsbedarf für Modernisierung und Nachrüstung kalkulieren
- ☐ Kaufnebenkosten einrechnen: Grunderwerbsteuer (3,5 bis 6,5 Prozent), Notar und Grundbuch (etwa 1 bis 1,5 Prozent), gegebenenfalls Maklerprovision
- ☐ Asset Deal oder Share Deal mit der Steuerberatung abwägen
- ☐ Wert unabhängig durch Sachverständige ermitteln lassen

Beispiel:

8.000 Quadratmeter × 6,50 Euro × 12 Monate ergeben 624.000 Euro Jahresnettokaltmiete. Bei 11 Millionen Euro Kaufpreis entspricht das einer Bruttoanfangsrendite von rund 5,7 Prozent.

6. Kaufvertrag und Notartermin vorbereiten

Bevor Sie unterschreiben, sollten Finanzierung, Prüfung und Vertragsinhalte vollständig geklärt sein.

- ☐ schriftliche Finanzierungszusage einholen
- ☐ Kaufvertragsentwurf rechtlich und steuerlich prüfen lassen
- ☐ Kaufgegenstand genau beschreiben, inklusive Regal- und Fördertechnik
- ☐ Übergang von Mietverträgen, Mietsicherheiten und Nebenkostenabrechnung regeln
- ☐ Haftung für bekannte Mängel und Altlasten vereinbaren
- ☐ Übergabetermin und Fälligkeit des Kaufpreises festlegen

7. Übergabe planen

Eine sorgfältige Übergabe sorgt dafür, dass der Betrieb ohne Unterbrechung weiterläuft oder pünktlich startet.

- ☐ Übergabeprotokoll mit Zustand, Mängeln und Zählerständen erstellen
- ☐ Schlüssel, Zugangskarten und Codes übernehmen
- ☐ Wartungs-, Versorgungs- und Versicherungsverträge übernehmen oder neu abschließen
- ☐ bei Kapitalanlage: Mieter über den Eigentümerwechsel informieren
- ☐ bei Eigennutzung: Umbauten und Regaltechnik rechtzeitig vor der Übergabe planen
- ☐ Prüffristen für Sprinkler, Tore und Brandmeldeanlage festhalten

Logistikimmobilie gefunden? Prüfen Sie vor dem Kauf genau!

Lage, Technik, Mietverträge und Kaufpreis müssen zusammenpassen, damit sich eine Logistikimmobilie langfristig rechnet.

Unsere Gewerbemakler unterstützen Sie bei der Suche und Prüfung einer passenden Halle, mit über 180 zertifizierten Sachverständigen im eigenen Haus und Zugang zu Off-Market-Angeboten.

Vereinbaren Sie ein kostenloses Erstgespräch mit unseren Immobilienmaklern auf www.heid-immobilienmakler.de.