

Dies entspricht dem 9,44-Fachen des Jahresrohertrages und einer Nettoanfangsverzinsung von = 7,49%.

Der Wert pro m² Haupt- und Nebennutzfläche beträgt ca. 315,00 €/m², der pro m² Verkaufsfläche 460,00 €/m².

Der Verkehrswert entspricht bei einer Fremdfinanzierungsquote von 70%, einer Finanzierungsdauer von 25 Jahren, einem Fremdfinanzierungszinssatz von 5,5%, bei einem Betrachtungszeitraum von 10 Jahren und der Annahme, dass der Verkehrswert auch noch in 10 Jahren in etwa so hoch ist wie heute, einer Eigenkapitalverzinsung von ca. 12% (Verfahren nach Ellwood).

Dies ist eine angemessene Eigenkapitalverzinsung für das eingesetzte Risikokapital. Die oben genannten Plausibilisierungsfaktoren liegen im günstigen Bereich. Dies ist begründet in dem ausführlich beschriebenen Risiko und der geringen Flexibilität.

Dipl.-Ing. Ernst Kübel ist **Diplom-Sachverständiger für Grundstücksbewertung (DIA)**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke und Mitglied des Gutachterausschusses Günzburg.

■ Silvia Hein, Dr. Claus-Michael Kinzer

Wandel im Handel

Aufgabe und Nachnutzung von Einzelhandelsimmobilien

Bei der Wertermittlung von Einzelhandelsimmobilien ist die Einschätzung der Nachhaltigkeit einer bestehenden Nutzung und damit der mittel- und langfristigen Chancen und Risiken der Immobilie von besonderer Bedeutung. In die Betrachtung sind sowohl der Ist-Zustand zum Bewertungsstichtag als auch mögliche Nachnutzungen einzubeziehen. Bei der Bewertung von Gebrauchtimmobilien steht der Gutachter oftmals Bauzuständen gegenüber, die durch Instandhaltungsrückstau gekennzeichnet sind. Der Beitrag zeigt auf, wie der Wertermittler Mängel berücksichtigen muss und welche Auswirkungen diese neben verkürzten Lebenszyklen und Mieterwechselkosten auf die Wertermittlung haben können.

Die Instandhaltung wird bei Einzelhandelsimmobilien häufig vertraglich auf den Mieter übertragen. Kommt der Mieter seinen Verpflichtungen nur unzureichend nach, bildet sich ein In-

standhaltungsrückstau. Bei der Wertermittlung muss der Sachverständige den Pflege- und Unterhaltungszustand berücksichtigen. Die nachfolgende Checkliste (Tab. 1) zeigt beispielhaft,

Sie benötigen aktuelle Fachinformationen?



www.bundesanzeiger.de
Hier werden Sie fündig!

Informieren Sie sich online über das aktuelle Programm und profitieren Sie von der bequemen Bestellung über den Webshop.



Bundesanzeiger Verlag

Tab. 1: Feststellung von Mängeln und ihre Gewichtung

	Feststellung	Bewertung	Beschädigungen/ Kleinreparaturen/ erf. Maßnahmen
Fußboden	<ul style="list-style-type: none"> • Verschmutzt • Abzeichnungen an Tiefkühltruhen/Kanten • beschädigt 	3	<ul style="list-style-type: none"> • Reinigung • Reparatur
Wände	<ul style="list-style-type: none"> • Sockelfliesen fehlen, bzw. beschädigt • Stützen verschmutzt, Schutzleiste lose • Lagertürrahmen 	3 Zum Teil 4	<ul style="list-style-type: none"> • Reparatur • Reinigung • Reparatur/Anstrich • Anstrich
Decken	<ul style="list-style-type: none"> • Beschädigungen und Verschmutzungen 	3	<ul style="list-style-type: none"> • Reparatur/Anstrich
Oberlichter	<ul style="list-style-type: none"> • Zum Teil verschmutzt • waren zur Besichtigung geschlossen 	3	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionskontrolle/Wartung
Türen	<ul style="list-style-type: none"> • Notausgangstüren verschmutzt, Kanten an den Laibungen beschädigt 	3 zum Teil 4	<ul style="list-style-type: none"> • Reinigung • Reparatur/Anstrich
Fenster	—	—	—
Lüftung	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelne verschmutzt 	3	<ul style="list-style-type: none"> • Funktionskontrolle/Wartung
Sanitär	—	—	—
Sauberkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Insgesamt verschmutzt <ul style="list-style-type: none"> o Käsetheke o Regale 	3 zum Teil 4	<ul style="list-style-type: none"> • Reinigung
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Marktbeleuchtung in Ordnung 	2-3	—

Tab. 2: Benotungssystem

Zustand 1	Sehr guter Zustand, keine Gebrauchsspuren, unmittelbar nach Durchführung von Schönheitsreparaturen
Zustand 2	Guter Zustand, Gebrauchsspuren durchaus schwach sichtbar, aber kein verbleibender Schmutz, keine mechanischen Beschädigungen, Schönheitsreparaturen liegen erst kurze Zeit zurück
Zustand 3	Gebrauchsspuren wahrnehmbar, eindeutige mechanische Abnutzung, ansonsten sauber und gepflegt, keine ausstehende Intensivreinigung, Schönheitsreparaturen liegen einige Zeit zurück
Zustand 4	Gebrauchsspuren deutlich sichtbar, deutliche Verschmutzungen, mechanische Abnutzungen und Beschädigungen, Schönheitsreparaturen werden erforderlich, eine Intensivreinigung ist erforderlich
Zustand 5	Sehr deutlich sichtbare Gebrauchsspuren, intensive Verschmutzungen, mangelhafter Pflegezustand, Intensivreinigung, Renovierung und Ausführungen von Schönheitsreparaturen sind bereits erforderlich geworden, Nutzung eingeschränkt
Zustand 6	Ungenügender Pflegezustand, deutlich sichtbare Abnutzung, deutlich sichtbar fehlende Schönheitsreparaturen, intensive Verschmutzungen, Schönheitsreparaturen wären seit längerer Zeit erforderlich gewesen, Nutzungsmöglichkeiten deutlich eingeschränkt

wie erkannte Mängel gewichtet werden können. Eine solche Checkliste sollte sowohl für den allgemeinen Zustand als auch für die einzelnen Räume erstellt werden.

Es hat sich herausgestellt, dass es hierbei von Vorteil ist, wenn ein schulnotenartiges Benotungssystem (Tab. 2) angewandt wird.

In die Begutachtung müssen aber auch Überlegungen im Hinblick auf den Wandel im Einzelhandelsmarkt einfließen. Der Trend zum Erlebniskauf, die Ansprüche an Bequemlichkeit und Schnelligkeit wachsen. Auch die Aspekte des umweltbewussten, energetisch optimierten Bauens gewinnen als Marketinginstrument immer mehr an Bedeutung. Drittverwendungsfähigkeit und Gesamtnutzungsdauer spielen daher eine zunehmend größere Rolle. Auch in technischer Hinsicht unterliegen die Bestandsobjekte einem stetigen Modernisierungserfordernis.

Mängel bei Vertragsende

Üblicherweise werden Mietverträge für die Dauer von 15 Jahren mit Verlängerungsoptionen von zwei mal fünf Jahren abgeschlossen. Um einen nachhaltigen Ertrag über die Laufzeit des Mietvertrages abzusichern, sind laufende Instandhaltungen erforderlich. Eine Immobilie muss ausreichend gewartet und gepflegt werden. Hierzu zählt nicht nur die Instandhaltung von Fußboden-, Decken- und Wandflächen, sondern auch die Unterhaltung

von Dach und Fach. Die Autoren haben in ihrer Praxis festgestellt, dass bei Vertragsende häufig ein relativ schlechter Bauzustand vorzufinden ist. Dieser Bauzustand begründet sich in erster Linie auf:

Nicht durchgeführte notwendige Wartungen

- Mangelhafte Pflege und erhöhte Abnutzung der Fußboden- und der Wandoberflächen
- Verschleiß der Sanitärarmaturen
- Vernachlässigte Wartung der häufig verwendeten Flachdächer

Auffällig ist die besondere Vernachlässigung der selten genutzten Räumlichkeiten wie Hausanschlussräume oder Öltanklagerräume. Häufig werden diese Orte nur noch zur Mülllagerung verwendet, was sich nachteilig auf den Bauzustand auswirkt. Es wäre sinnvoll, schon während der letzten Betriebsjahre einen Konsens im Hinblick auf die Nachnutzung, Weiternutzung, Modernisierung und der Renovierungsverpflichtung des Mieters zwischen den Vertragsparteien Vermieter/Mieter zu finden.

Drittverwendungsfähigkeit

Wenn man bedenkt, dass die strategische Planung eines Handelsunternehmens schon bald nach Ansiedlung eines neuen Marktes durch veränderte Einflussfaktoren in der Konkurrenzsituation, des Einzugsgebietes, der Umsatzentwicklung, eines veränderten Kundenverhaltens etc., bestimmt wird, ist davon auszugehen, dass der Mieter

in einem solchen Fall den Vertrag höchstens mit einer Option verlängert. Nur in dem Ausnahmefall, wenn sich wider Erwarten tatsächlich aus dem Objekt längerfristig ein Ertrag erzielen lässt, nimmt er weitere Optionen wahr. Reale Nachnutzungen mit gleich bleibendem Mietniveau sind die Ausnahme. Nach Ablauf der Festmietzeit sind häufig nur alternative Nutzungen mit entsprechenden Nachnutzungen möglich. Auch die Ausrichtung der einzelnen Handelsgruppen, wie z.B. Penny, Aldi, Lidl etc., machen es undenkbar, dass ein Lidlmarkt von Aldi weitergeführt wird. Insofern ist eine Nachnutzung unter vergleichbaren Marktteilnehmern real nicht gegeben. Die Autoren erlebten in ihrer Bewertungspraxis sehr unterschiedliche Möglichkeiten der Nachnutzung von Einzelhandelsimmobilien, von denen nachfolgend zwei skizziert werden.

Praxisbeispiel: aufgegebenen SB-Markt

Der in Fertigteilbauweise errichtete SB-Markt einer Kette wurde aufgegeben. An diesem Markt waren erhebliche Nacharbeiten erforderlich. Die gesamte Holzkonstruktion war nicht ausreichend gepflegt worden, die Fassade durch Witterungseinflüsse stark beschädigt. Es mussten umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Der Sanierungsumfang lag bei 200 €/m² Nutzfläche. Die Lage des Marktes war als gut zu bezeichnen; ein Abriss mit Neubau konnte aus städtebaulichen und baurechtlichen Gründen nicht stattfinden. In den Verkaufsraum wurde nachnutzend eine Verkaufseinrichtung für Bogenschießbedarf untergebracht. Die Länge der Halle konnte somit positiv genutzt werden, um die Produkte vorzuführen. Insgesamt war es jedoch keine gelungene Modernisierung, da sehr viele nicht verwertbare Restflächen („Branchenräume“) blieben. Für den Nachnutzer war allerdings der Standort interessant, da er von der Autobahn und von der Bahnlinie einsehbar war und er somit werbewirksam auf seine Produkte hinweisen konnte. In Anbetracht des großen Parkplatzes und der ohnehin geplanten Umnutzung der Fläche als Parkplatz vor der Stadt, konnten die negativen Kriterien bei dieser Anlage positiv umgesetzt werden. Das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass es sich nicht mehr um ein vollrentierliches Gebäude handelt.

Praxisbeispiel : Alternative Nutzung als Fitnessstudio oder Fahrradverkauf

Einzelhandelseinrichtungen werden, wenn sie für den ursprünglichen Zweck nicht mehr zu gebrauchen sind, häufig als Verkaufseinrichtungen für großvolumige Warengüter wie Fahrräder, Waschmaschinen etc. genutzt. Auch hier sind Modernisierungskosten, je nach Bauzustand, zwischen 80 € und 200 €/m² Nutzfläche anzusetzen. Denkbar ist auch eine Umnutzung als Fitnessstudio. Hier sind je nach Bauzustand zwischen 300 € und 500 €/m² Nutzfläche als Modernisierungskosten anzusetzen. In jedem Fall ist die nachfolgende Miete geringer als die Miete der früheren eigentlichen Handelsimmobilie.

Wertermittlung mit verkürzter Gesamtnutzungsdauer

Grundsätzlich müsste eine Bewertung so aussehen, dass von einer Nutzung von maximal 15 bis 20 Jahren ausgegangen wird. Danach müssen Investitionen erfolgen und möglicherweise eine Nachnutzung für einen geringeren Ertrag. Eine derartige Vorgehensweise ist derzeit noch nicht bewertungsüblich, wir könnten uns aber vorstellen, dass sich dies in naher Zukunft ändert. Die nachfolgenden Beispiele (Tab. 3 und 4) sollen die Auswirkungen der Gesamtnutzungsdauer in der Wertermittlung verdeutlichen.

Bei einer Berücksichtigung der Aufgabe der Erstnutzung nach 15 Jahren und einer Nachnutzung mit verminderter Mietertrag und Mieterwechselkosten ergibt sich folgendes Ergebnis:

Dipl.-Ing. Architektin Silvia Hein ist von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Immobiliengutachterin HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke und Markt- und Objekt-rating - CIS HypZert (F, R)

Dr. Claus-Michael Kinzer, Dipl.-Ing. Architekt ist von der Industrie- und Handelskammer Braunschweig öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Sachgebiete: Schäden an Gebäuden, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F)

Tab. 3: Gesamtnutzungsdauer 30 Jahre

Annahmen			
Nutzfläche			1.000 m ²
Miete			11,50 €/m ²
Liegenschaftszins			6,5%
Bodenwert			100.000 €
Kalkulierte Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis)			12%
Restnutzungsdauer			30 Jahre
Vervielfältiger bei 30 Jahren und 6,5%			13,06
Berechnung			
Jahresrohertrag	12 Monate x 1.000 m ² x 11,50 €/m ² =		138.000 €
Kalkulierte Bewirtschaftungskosten	Insgesamt 12% von 138.000 € =		16.560 €
Bodenwertverzinsung	100.000 € x 6,5% =		- 6.500 €
Jahresreinertrag			114.940 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	114.940 x 13,06 =		1.501.116 €
Bodenwert			100.000 €
Ertragswert			1.601.116 €
Ertragswert, gerundet			1.601.000 €

Tab. 4: Gesamtnutzungsdauer bei einer Nachnutzung nach 15 Jahren

Annahmen			
Nutzfläche			1.000 m ²
Miete für Mietvertragslaufzeit 10 Jahre + 1 Option für 5 Jahre			11,50 €/m ²
Mieterwechselkosten nach 15 Jahren			175 €/m ²
Miete für Nachmieter für Restnutzungsdauer von 15 Jahren			8,00 €/m ²
Liegenschaftszins			6,5%
Bodenwert			100.000 €
Kalkulierte Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfallwagnis)			12%
Gesamtestnutzungsdauer			30 Jahre
Vervielfältiger bei 15 Jahren und 6,5%			9,40
Vervielfältiger bei 30 Jahren und 6,5%			13,06
Berechnung			
Jahresrohertrag	12 Monate x 1.000 m ² x 11,50 €/m ² =		138.000 €
Kalkulierte Bewirtschaftungskosten	Insgesamt 12% von 138.000 € =		16.560 €
Bodenwertverzinsung	100.000 € x 6,5% =		- 6.500 €
Jahresreinertrag			114.940 €
Ertragswert der baulichen Anlagen bei 30 Jahren RND	114.940 x 13,06 =		1.501.116 €
Jährlicher Mietminderertrag nach 15 Jahren (11,50 €/m ² - 8,00 €/m ²) x 1.000 m ² x 12 Monate =	42.000 €		
Barwert des Mietminderertrages	42.000 € x (13,06 - 9,40) =		- 153.720 €
Mieterwechselkosten (diskontiert auf 15 Jahre)	1.000 m ² x 175 €/m ² x 0,389 =		- 68.075 €
Bodenwert			100.000 €
Ertragswert			1.379.321 €
Ertragswert, gerundet			1.379.000 €