

für den Themenschwerpunkt **Handel**

Andrea Färber
 Telefon 0261/106-251
 faerber@koblenz.ihk.de

Wie werden eigentlich Einzelhandelsimmobilien bewertet?

Joachim Schubach, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger unter anderem für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken gibt Antworten zu der Frage, wie Einzelhandelsimmobilien bewertet werden.

Bei der Wertermittlung von Einzelhandelsimmobilien und Einzelhandelsunternehmen sind Standort und Lage von herausragender Bedeutung. Der Wert der Liegenschaft, also von Grundstück und Gebäude, wird überwiegend durch den zukünftig erzielbaren Einzelhandelsertrag und die erzielbare Einzelhandelsmiete bestimmt. Die Wertermittlung erfolgt durch die wertbestimmende Ertragswertmethode. Dazu hat der Sachverständige, entsprechend der Definition des Verkehrs- oder Marktwertes in Paragraph 194 des Baugesetzbuches, als Basiswert des Ertragswertverfahrens zunächst eine nachhaltig am Standort erzielbare, objektive Miete zu ermitteln. Bei der Taxierung dieser Größe stehen betriebswirtschaftliche Fragestellungen im Vordergrund, da die angemessene Miete aus den Umsätzen abzuleiten ist. Infolgedessen sind bei der Bewertung von Einzelhandelsimmobilien auch Aspekte der Unternehmensbewertung einzubeziehen. Auch die speziellen Rahmenbedingungen wie Passantenfrequenz, Struktur des Teilmarktes sowie Chancen und Risiken müssen berücksichtigt werden. Alternativ kann eine angemessene, marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete aus branchenspezifischen Durchschnittsmieten als Prozentsatz vom Umsatz abgeleitet werden. Das sind zum

Beispiel im Buchhandel etwa vier Prozent, für ein Schuhgeschäft etwa sechs Prozent und in der Gastronomie etwa zehn Prozent. Der Immobilienwert errechnet sich dann wie folgt: Miete minus Bewirtschaftungskosten multipliziert mit einem Vielfachen in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der Immobilie und dem angemessenen Kapitalisierungszinssatz beziehungsweise Liegenschaftszins.

Immobilienbranche wird sich verändern

Bei der Unternehmensbewertung wird die Miete als Aufwandsposition angesetzt. Die wesentliche Ausgangsgröße zur Bestimmung des Unternehmenswertes ist der nachhaltig erzielbare Gewinn. Immobilienwert und Unternehmenswert sind zukunftsorientiert. Daher sind Aussagen zur demografischen Entwicklung für die Wertermittlung von Einzelhandelsimmobilien von Bedeutung, weil sie Aufschluss über das Nachfragepotenzial und damit die Umsatzerwartungen des Einzelhandels geben. Die Lebenserwartung steigt und die Geburtenraten sinken. Für die Werthaltigkeit von Immobilien hat dies zur Konsequenz, dass zum einen die Nachfrage nach Immobilien

absolut sinkt und in Folge das Wertsteigerungspotenzial zumindest gedämpft wird. Zum anderen wird sich durch das Altern der Bevölkerung die Art der nachgefragten Wohn- und Einzelhandelsimmobilien ändern. Die Bedürfnisse der Bevölkerung über 60 wie etwa eine zentrale Lage, altersgerechte, barrierefreie Architektur, Personenaufzug, Barrierefreiheit oder spezielle Einkaufsgewohnheiten werden die Immobilienbranche verändern.

Es wird in Zukunft bei der Frage nach der Werthaltigkeit von Immobilien noch stärker darauf ankommen, dass man die richtige Immobilie in der richtigen Lage sein Eigen nennt. Allerdings kann, was heute als richtig definiert wird, in wenigen Jahren bereits überholt sein.

Die sogenannte Drittverwendungsmöglichkeit der Immobilie, die ein flexibles Reagieren erlaubt, wird an Bedeutung gewinnen.

JOACHIM SCHUBACH

Der Autor



Dipl.-Volkswirt Joachim Schubach aus Linz/Rhein ist von der IHK Koblenz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Unternehmensbewertung sowie die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

ANZEIGE

INDUSTRIEHALLEN | GEWERBEBAU
 LAGERHALLEN | BÜROGEBÄUDE
 PRODUKTIONSHALLEN

www.schwevers-raab.de



SCHWEVERS
& RAAB

SCHWEVERS & RAAB | Stahl - Hochbau GmbH
 Walbecker Straße 182 - 184 | 47608 Geldern
 T +49 2831 397-0 | F +49 2831 397-32
 E-Mail info@schwevers-raab.de

www.schubach.de