

■ Joachim Schubach

Bewertung von Tankstellen

Tankstellen sind der Gruppierung gewerblich genutzter Sonder- und Spezialimmobilien zuzuordnen. Diese Art von Immobilie wurde für einen bestimmten Nutzungszweck konzipiert. Ursprünglich wurden Tankstellen ausschließlich zum Verkauf von Treibstoffen betrieben. Daneben erwirtschafteten moderne Tankstellen ihren Umsatz durch zusätzliche Standbeine (sogenannter Folgemarkt), wie Shop, Werkstatt oder Wagenwäsche, wobei sich die Gewichtung der einzelnen Standbeine immer weiterverschiebt. Tankstellen sind heute als Versorgungsstation für den motorisierten Kunden mit Verkaufsflächen von bis zu 250 m² zu bezeichnen. Bezogen auf den Bruttoverdienst beträgt der Anteil des Kraftstoffverkaufs lediglich noch ca. 25 %, während der Shop-Anteil ca. 50 % ausmacht. Die Werkstatt spielt zunehmend eine untergeordnete Rolle.



Man unterscheidet Tankstellen untereinander anhand der folgenden Kriterien:

- Lage: Straßentankstelle, Autobahntankstelle, Supermarkttankstelle („Billig-Sprit“)
- Ausstattung: Tankstelle mit oder ohne Shop-Betrieb, Autohof
- Betreiberform: Freie Tankstelle, Markentankstelle.

Der Beitrag geht von der Annahme aus, dass der Marktwert einer Tankstelle entsprechend der Definition in § 194 BauGB zu ermitteln ist. Das Unternehmen wird so bewertet, „wie es steht und liegt“, d.h., der objektivierte Marktwert drückt den Wert im Rahmen des vorhandenen Unternehmenskonzepts fortgeführten Unternehmens aus. Die folgende Tab. beinhaltet Eckdaten der Tankstellenbranche (West):

Kraftstoffabsatz /Jahr	4.002.569 l
Steuerbarer Umsatz	996.008,00 €
davon Personalkosten	115.564,00 €
Provision pro Liter (Pacht-TS)	1,56 ct
Pacht pro Liter (Pacht-TS)	1,69 ct
Gewinn (Pacht-TS)	33.263,00 €
Wachumsatz	50.523,00 €
Bundesverband Tankstellen und gewerbliche Autowäsche, Jahresbericht 2009, S. 20 f.	

Markttrends

Die Anzahl der Tankstellen in Deutschland ist stabil. Zum 01.01.2011 sind in Deutschland 14.744 Tankstellen verzeichnet, 38 weniger als noch 2010. Der Spitzenwert von 47.000 stammt aus dem Jahre 1969 und bezieht sich allein auf Westdeutschland. „Im Vergleich zum Vorjahr hat die Zahl

der Anlagen allerdings nur mäßig abgenommen und folgt damit dem Trend der letzten Jahre. Auch in Zukunft ist nur mit einem langsamen „Tankstellensterben“ zu rechnen, denn es wird an der Tankstelle weiterhin so viel Geld verdient, dass ein „Weitermachen gegenüber der kostenträchtigen Stilllegung allemal die bessere Alternative ist (vgl. Energie Informationsdienst, EID-05-2011).

Prof. Schneck stellt die These auf, dass sich die Anzahl der Tankstellen einer Untergrenze genähert hat, zumal die Tankstellendichte in Deutschland eine der niedrigsten in Europa ist und Tankstellenunternehmen zunehmend ihre Geschäftsaktivitäten auf neue bzw. weitere Geschäftsfelder ausdehnen. Während nur rd. die Hälfte aller Tankstellen in Europa über einen Shop-Betrieb verfügt, konzentrieren sich in Deutschland lediglich noch 3 % ausschließlich auf den Kraftstoffverbrauch (Schneck, Rating: Branchenstudie Tankstellenmarkt, Reutlingen, Aktualisierung Dez. 2009, S. 13).

Wertermittlung

Die Bewertung von Tankstellen erfolgt anhand des Ertragswertverfahrens. Im Rahmen dieser Methode ist die zu kapitalisierende marktüblich erzielbare Pacht als kalkulatorische Größe (Pachtwert-

verfahren als modifiziertes Ertragswertverfahren) als zentrale Größe zu bestimmen. Bei der Taxierung dieser Größe stehen betriebswirtschaftliche Fragestellungen im Vordergrund, da die tragbare Pacht aus den Umsätzen abzuleiten ist. Der Umsatz verteilt sich dabei auf mehrere Standbeine mit jeweils stark abweichenden Gewinnspannen. Infolgedessen sind die Pachtanteile bezogen auf die Umsätze folgender Geschäftsbereiche abzuleiten:

- Kraftstoffabsatz in l/Jahr
- Shop-Umsatz pro m² Verkaufsfläche
- Umsatz der Waschanlage
- Umsatz durch sonstige Dienstleistungen.

In seiner Funktion als neutraler Gutachter hat der Sachverständige entsprechend der Definition des Verkehrswertes (Marktwert) in § 194 BauGB als Basiswert des Ertragswertverfahrens eine fiktive, objektive Pacht zu ermitteln, unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen der zu bewertenden Tankstelle, wie Verkehrsaufkommen, Struktur des Teilmarktes sowie Chancen und Risiken. Mithin ist zunächst die Frage zu beantworten, welcher Umsatz künftig von einem durchschnittlichen Betreiber der zu bewertenden Tankstelle erzielt wird, bezogen jeweils auf die vorgenannten vier Standbeine. Anschließend ist die angemessene, marktüblich erzielbare Pacht auf die vier Standbeine abzuleiten.

Beispiel

Bei der zu bewertenden Tankstelle ist entsprechend der betriebswirtschaftlichen Auswertung der Gewinn-und-Verlust-Rechnung (GuV) der letzten drei bis fünf Jahre, unter Eliminierung der besonderen positiven und negativen Qualitäten des bisherigen Tankstellenbetreibers sowie unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen, zu-

künftig von folgenden Umsätzen auszugehen:

Kraftstoffabsatz: 5.000.000 l/Jahr

Shop-Umsatz: 8.000,- €/m² bei einer Shop-Größe von 125 m²

Umsatz Waschanlage:

50.000,- €/Jahr

Umsatz sonstige Dienstleistungen:

10.000,- €/Jahr

Standortfaktoren

Der Standort der Tankstelle hat einen maßgeblichen Einfluss auf die zu prognostizierenden Umsätze. Folgende Standortfaktoren und Kenngrößen sind in diesem Zusammenhang maßgeblich:

Mikrobereich	<ul style="list-style-type: none"> • über 50 m lange Straßenfront • gut sichtbar • unproblematische Zu- und Abfahrt
Lage	<ul style="list-style-type: none"> • Ausfallstraße, ausfahrend rechts • Pendlerverkehr • möglichst über 10.000 Kfz/Tag
Einzugsbereich	<ul style="list-style-type: none"> • über 10.000 Einwohner
Konkurrenzsituation	<ul style="list-style-type: none"> • wenige Wettbewerber • am Straßenzug die erste Tankstelle
Größe	<ul style="list-style-type: none"> • Über 800 m² Fläche; mit Dienstleistungen 2.500 bis 4.000 m²; bei hohem Lkw-Anteil über 5.000 m² • quadratischer Zuschnitt • Arrondierungspotenzial
Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> • planungsrechtliche Freiheiten, auch in absehbarer Zukunft • keine Einschränkungen (Wasserschutzzone)

Für das Segment Shop-Betrieb ist auch die Anzahl der Haushalte im fußläufigen Einzugsbereich von Bedeutung. In der Literatur führt Pohnert folgende Standortkriterien an: „Für eine Tankstelle ist ein Verkehrsaufkommen von mind. 30.000 Kfz/24 Std. erforderlich.

Für Autohöfe sind mind. 70.000 Kfz/24 Std. mit einem Lkw-Anteil von mind. 20 % die Richtgröße“. Demnach ist tendenziell der Wert einer zu bewertenden Tankstelle umso höher, je besser die Werte bezogen auf die einzelnen Standortkriterien sind (Pohnert – Ehrenberg – Haase – Horn, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, Luchterhand Verlag, Neuwied, 6. Auflage 2005, S. 400).

Demnach ist tendenziell der Wert einer zu bewertenden Tankstelle umso höher, je besser die Werte bezogen auf die einzelnen Standortkriterien sind.

Den kompletten Artikel finden Sie in der Ausgabe 5/12 des Immobilienbewerter.