

# Der Immobilien- bewerter



Zeitschrift für  
die Bewertungspraxis



## Schwerpunkt: Autohäuser

5 10

Autohäuser  
im Fokus der  
Wertermittlung  
  
3

Bewertung von  
Tankstellen  
  
10

Immobilien-  
bewertung in  
China  
  
13

**AKTUELLE RECHTSPRECHUNG 34**

# INHALT

## ZUM THEMA

Frank Pfaff

**Autohäuser im Fokus der Wertermittlung ..... 3**

Joachim Schubach

**Bewertung von Tankstellen ..... 10**

Prof. Dr. Sven Gärtner, Dr. Florian Hackelberg

**Immobilienbewertung in China ..... 13**

## ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka

**Heuer Standort-Dialog Frankfurt ..... 17**

Dr. Tobias Just

**Wohnimmobilien in Deutschland ..... 21**

Klaus Holschuh, Dr. Hans Jäckel, Dr. Christine Schäfer

**Nordische Länder: Büro- und Handelsimmobilienmärkte ..... 25**

Dr. Tobias Rehbock, Steven Henninger

**US-Markt für Gewerbeimmobilien ..... 28**

**NACHRICHTEN ..... 30**

**RECHTSPRECHUNG ..... 34**

**IMPRESSUM ..... 20**

### Der Immobilienbewerter Informationsdienst für Sachverständige

Der Immobilienbewerter – Informationsdienst für Sachverständige  
Fachzeitschrift für die Bewertungspraxis

**Herausgeber und Kooperationspartner**  
Herausgeber: Bundesanzeiger  
Verlagsgesellschaft mbH,  
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln  
Deutsche Immobilien-Akademie an der  
Universität Freiburg GmbH,  
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg  
Kooperationspartner:  
IVD Bundesverband e.V., Littenstraße 10,  
10179 Berlin

**Chefredakteurin:**  
Gabriele Bobka  
Telefon 0 76 33-9 23 34;  
E-Mail: gabriele.bobka@t-online.de

**Redaktion:**  
DIA, Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

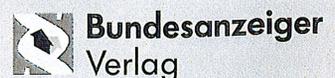
**Beirat**  
Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,  
Direktor des Instituts für Finanzwissen-  
schaft und Monetäre Ökonomie der Albert-  
Ludwigs-Universität Freiburg, Institut für  
Finanzwissenschaft II, Universität Freiburg  
Andreas Habath, Mitglied des IVD-Fach-  
referates „Sachverständige“ auf Bundes-  
ebene, Inhaber der Firma Trend Immo-  
bilien e.K., Berlin  
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-  
Fachreferates „Sachverständige“ auf  
Bundesebene, Inhaber der Firma Geltin-  
ger Versicherungs- und Immobilienkontor,  
Geltling/Ostsee  
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des  
IVD-Fachreferates „Sachverständige“ auf  
Bundesebene, Inhaber der Firma Kaup-  
Immobilien, Güterlohn  
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für  
Finanzen, Banken und Controlling School  
of Management and Innovation,  
Steinbeis-Hochschule Berlin,  
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Direktor des  
betriebswirtschaftlichen Seminars der  
Albert-Ludwigs-Universität Freiburg  
Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzen-  
der des Freiburger Anwaltsvereins e.V.,  
Mitglied des Vorstandes des Anwaltver-  
bandes Baden-Württemberg e.V. Stutt-  
gart, Freiburg  
Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident,  
Inhaber der Firma Hugo W. Sprenker  
Immobilien GmbH, Freiburg  
RA Hans-Eberhard Langemaack, IVD-  
Bundesgeschäftsführer, Berlin  
Diplom-Betriebswirt Stephan Zehnter  
(MRICS), öffentlich bestellter Sachver-  
ständiger für die Grundstücksbewertung,  
München

[www.betrifft-immobilien.de](http://www.betrifft-immobilien.de)

IHR ZUGANG ZUM ARCHIV:

Benutzername

Passwort



■ Joachim Schubach

# Tankstellen

## Bewertung moderner Versorgungsstationen

Tankstellen haben sich von der Verkaufsstelle von Treibstoffen zu modernen Versorgungsstationen für den motorisierten Kunden gewandelt. Der Umsatz wird zunehmend durch zusätzliche Standbeine wie, Shop, Werkstatt und Wagenwäsche, erwirtschaftet, wobei sich die Gewichte der einzelnen Standbeine immer weiter verschieben. Bezogen auf den Bruttoverdienst beträgt der Anteil des Kraftstoffverkaufs lediglich noch etwa 25 %, während der Shopanteil etwa 50 % beträgt. Die Werkstatt spielt immer mehr eine untergeordnete Rolle. Als Spezialimmobilie sind bei ihrer Wertermittlung einige Besonderheiten zu beachten.



Tankstellen können gemäß Kleiber/Simon unterschieden werden nach:

- ihrer Lage: Straßentankstelle, Autobahntankstelle, Supermarkttankstelle („Billigspit“),
- ihrer Ausstattung: Tankstelle mit und ohne Shopbetrieb, Autohof und
- ihrer Betreiberform: Freie- und Markentankstelle.

### Markttrends

Die Zahl der Tankstellen in Deutschland sinkt weiter. Nach Angaben des Energieinformationsdienstes beträgt

sie aktuell 14.782. Im Jahr 1969 gab es noch knapp 47.000 Tankstellen allein in Westdeutschland. In den Folgejahren wurden jährlich etwa 350 Stationen geschlossen. Dieser Prozess hat sich 2006 verlangsamt auf etwa 150 Tankstellen. Auch in Zukunft ist nur mit einem langsamen „Tankstellensterben“ zu rechnen. Für zum Verkauf stehende Tankstellen finden sich heute zunehmend Interessenten und Käufer, der Schrumpfungprozess hat zu einer Qualitätssteigerung der verbliebenen Einzelstandorte geführt. Die Einführung alternativer Kraftstoffe verstärkt die Standortnachfrage.

## Wertermittlung

Die Ermittlung des Wertes einer Tankstelle erfolgt mittels des Ertragswertverfahrens. Die zentrale Größe des Ertragswertverfahrens in Bezug auf die Bewertung von Tankstellen ist die zu kapitalisierende, nachhaltig erzielbare Pacht als kalkulatorische Größe. (Pachtwertverfahren als modifiziertes Ertragswertverfahren). Bei der Schätzung dieser Ausgangsgröße stehen betriebswirtschaftliche Fragestellungen im Vordergrund, da die tragbare Pacht aus den Umsätzen abzuleiten ist. Da sich der Umsatz auf mehrere Standbeine mit sehr unterschiedlichen Gewinnspannen verteilt, sind die Pachtanteile bezogen auf die Umsätze folgender Geschäftsbereiche abzuleiten:

- Kraftstoffabsatz in Liter pro Jahr
- Shopumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche
- Umsatz der Waschanlage
- Umsatz mittels sonstiger Dienstleistungen

Der Sachverständige in seiner Funktion als neutraler Gutachter hat entsprechend der Definition des Verkehrswertes in § 194 des 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 zukünftig von einem durchschnittlichen Tankstellenbetreiber der zu bewertenden Tankstelle erzielt wird, bezogen jeweils auf die vorgenannten vier Standbeine. Sodann ist die angemessene, nachhaltig erzielbare Pacht, wiederum bezogen auf die vier Standbeine, zu ermitteln.

## Beispiel Pachtermittlung

Bei der zu bewertenden Tankstelle ist entsprechend der betriebswirtschaftlichen Auswertung der Gewinn- und Verlustrechnungen (GuV) der letzten 35 Jahre unter Eliminierung der besonderen positiven und negativen Qualitäten des bisherigen Tankstellenbetreibers und unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen zukünftig von folgenden Umsätzen auszugehen.

- Kraftstoffabsatz: 5.000.000 Liter pro Jahr
- Shopumsatz: 8.000,- €/m<sup>2</sup> bei einer Shopgröße von 125 m<sup>2</sup>

- Umsatz Waschanlage: 50.000,- € pro Jahr
- Umsatz Sonstige Dienstleistungen: 10.000,- € pro Jahr

### Standortanforderungen

Der Standort der Tankstelle hat einen maßgeblichen Einfluss auf die zu prognostizierenden Umsätze. Folgende Standortfaktoren und Kenngrößen können zusammengefasst werden:

Mikrobereich	+ über 50 m lange Straßenfront + gut sichtbar + unproblematische Zu- und Abfahrt
Lage	+ Ausfallstraße, ausfahrend rechts + Pendlerverkehr (heimfahrend) + möglichst über 10.000 Kfz pro Tag
Einzugsbereich	+ über 10.000 Einwohner
Konkurrenzsituation	+ wenige Wettbewerber + am Straßenzug die erste
Größe	+ über 800 m <sup>2</sup> Fläche, mit Dienstleistungen 2.500 bis 4.000 m <sup>2</sup> , bei hohem LKW-Anteil über 5.000 m <sup>2</sup> + quadratischer Zuschnitt + Arrondierungspotenzial
Planungsrecht	+ Planungsrechtliche Freiheiten, auch in absehbarer Zukunft + keine Einschränkungen (Wasserschutzzone ...)
Quelle: Holger Rathjen: Der Grundstücksmarkt für Straßentankstellen, Technische Universität Braunschweig 2003.	

Bezogen auf das Shopgeschäft ist auch die Zahl der Haushalte im fußläufigen Einzugsbereich von Bedeutung. Evident ist, dass der Wert einer zu bewertenden Tankstelle tendenziell umso höher ist, je besser die Werte für die einzelnen Standortkriterien sind.

### Pachtansätze

Die Gesamtpacht setzt sich aus den vier Bereichen Kraftstoffumsatz, Shopumsatz, Umsatz der Waschanlage und Umsatz mittels Sonstiger Dienstleistungen zusammen. Zuvor wurden die zukünftig nachhaltig erzielbaren Umsätze der einzelnen Standbeine als Ausgangsgrößen der Wertermittlung einer Tankstelle erläutert und mittels eines Beispiels veranschaulicht. Die Ermittlung der Pachtansätze beantwortet nunmehr die Frage, welche angemessene, nachhaltig erzielbare Pacht in Relation zu den ermittelten Umsatzgrößen in Bezug auf die vier Geschäftsbereiche der Ertragswertermittlung zugrunde zu legen ist.

**Bereich Kraftstoffumsatz:** Entsprechend dem Beispiel ist davon auszugehen, dass an der zu bewertenden Tankstelle zukünftig 5.000.000 Liter pro Jahr verkauft werden. Es wird weiter angenommen, dass an Pacht 1,34 Cent pro Liter Benzin gezahlt wurde. Bei der Bewertung der Beispieltankstelle ist der ausgewiesene Wert von 1,34 Cent nicht alleine ausschlaggebend für die Ermittlung der angemessenen, nachhaltig erzielbaren Pacht als Basiswert (Jahresrohertrag) der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren, denn der Ertrag aus dem Verkauf des Kraftstoffes ist um einen Gewinnanteil der Mineralölgesellschaft zu erhöhen.

Erläuterung: Angenommen, zwei Mineralölgesellschaften verhandeln über den Wert einer Tankstelle, dann wird der Kaufpreis ermittelt durch Ansatz der kalkulatorischen Pacht unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Anteils der internen Gewinnspanne durch die Lieferung der Litermenge an die potenziell zusätzliche Tankstelle.

An dieser Stelle wird deutlich, dass bei Spezialimmobilien auch Aspekte der Unternehmensbewertung einzubeziehen sind. Eine Tankstelle ist nicht nur eine Immobilie im Vergleich zu reproduzierbaren Wohn- und Geschäftshäuser, Mehrfamilienhäuser etc, sondern sie ermöglicht dem Eigentümer – zumindest theoretisch – ein Unternehmen zu betreiben, mithin muss der Sachverständige bei der Ermittlung des angemessenen Pachtansatzes den nachhaltig erzielbaren Ertrag des Unternehmens Tankstelle in das Kalkül einbeziehen.

Im Fall der Pacht Tankstelle, die sich im Eigentum einer Mineralölgesellschaft befindet, hat dies zur Konsequenz, dass die vom Pächter zu zahlende Pacht (im Beispiel 1,34 Cent pro Liter) nur ein Aspekt des bei der Ertragswertermittlung bezüglich der Tankstelle einzusetzenden Pachtansatzes als Jahresrohertrag ist. Nur die Pacht in Ansatz zu bringen, würde zu einem zu niedrigen Wert der Tankstelle führen. Man stelle sich den Fall vor, ein Pächter mache der Mineralölgesellschaft als Eigentümerin den Vorschlag, die Tankstelle für die kapitalisierte tatsächliche Pacht zu kaufen. Die Mineralölgesellschaft wird sich darauf nicht einlassen, da die Pacht des Pächters nicht alleine ausschlaggebend ist für den Wert der Tankstelle.

Anschaulich werden diese Überlegungen auch, wenn man bei der Wertermittlung eine Eigentübertankstelle

unterstellt. Entscheidend ist als Ausgangswert, welcher Nettoerlös bei Verkauf eines Liter Treibstoffes insgesamt erzielt wird und welcher Anteil des Nettoerlöses als angemessene Pacht ermittelt wird, auch durch Analyse der durch die Jahresabschlüsse der vergangenen 3–5 Jahre dokumentierten betriebswirtschaftlichen Situation.

Der Anteil der internen Gewinnspanne der Mineralölgesellschaften wird in dem Beispiel angesetzt in Höhe von 1 Cent pro Liter als pauschale Größe (nur zu verwenden in der Beispielberechnung), sodass insgesamt von einem nachhaltig erzielbaren Ertrag in Höhe von 2,34 Cent pro Liter auszugehen ist, zu interpretieren, als den Betrag, den die Mineralölgesellschaften oder der Käufer einer Eigentübertankstelle bereit wären als Pacht pro Liter für die baulichen Anlagen einschließlich des Grundstücks der zu bewertende Tankstelle zu bezahlen.

Für das Standbein eins errechnet sich mithin folgender kalkulatorischer Pachtansatz pro Jahr:

$$5.000.000 \text{ Liter} \times 2,34 \text{ Cent} = 117.000,- \text{ €/Jahr}$$

**Bereich Shopumsatz:** Entsprechend dem Beispielwert ist davon auszugehen, dass der Shopumsatz bei der zu bewertenden Tankstelle zukünftig 8.000,- € pro Jahr betragen wird. Bei der angenommenen Größe von 125 m<sup>2</sup> errechnet sich mithin ein Umsatz von 1.000.000,- € pro Jahr. Der in der Literatur genannte Pachtansatz von 3–4 % ist wegen des hohen Deckungsbeitrages aus dem Shopumsatz auf 5 % bei Eigentübertankstellen zu erhöhen.

Für das Standbein zwei errechnet sich mithin folgender kalkulatorischer Pachtansatz pro Jahr:

$$5 \% \text{ von } 1.000.000,- \text{ €} = 50.000,- \text{ €/Jahr}$$

**Bereich Umsatz Waschanlage** Entsprechend dem Beispiel ist davon auszugehen, dass der Umsatz bei der zu bewertenden Tankstelle zukünftig 50.000,- € pro Jahr betragen wird. Als angemessener Pachtansatz gilt in der Literatur ein gerundeter Mittelwert von 25 %. Für das Standbein drei errechnet sich mithin folgender kalkulatorischer Pachtansatz pro Jahr:

$$25 \% \text{ von } 50.000,- \text{ €} = 12.500,- \text{ €/Jahr}$$

**Bereich Sonstige Dienstleistungen** Entsprechend dem Beispiel ist davon auszugehen, dass der Umsatz bei der zu bewertenden Tankstelle zukünftig 10.000,- € pro Jahr betragen wird. In der Literatur wird als angemessener Pachtansatz 15 % vertreten. Für das

Standbein vier errechnet sich mithin folgender kalkulatorischer Pachtansatz pro Jahr:

**15 % von 10.000,- € = 1.500,- €/Jahr**

### Zusammenstellung der Pachtansätze

Geschäftsbereich	Umsatz	Pachtansatz
Kraftstoff	5.000.000 Liter	117.000,00 €/Jahr
Shopumsatz	1.000.000,00 €	50.000,00 €/Jahr
Waschanlage	50.000,00 €	12.500,00 €/Jahr
Sonstige Dienstleistungen	10.000,00 €	1.500,00 €/Jahr
		<b>181.000,00 €/Jahr</b>

Die so ermittelte nachhaltig erzielbare Pacht ist nun als Jahresrohertrag der Ausgangswert bei der Kapitalisierung im Ertragswertverfahren.

### Ermittlung der Ertragskraft der baulichen Anlage

Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Jahresrohertrag der im Beispiel zu bewertenden Tankstelle wurde ermittelt in Höhe von 181.000,- € pro Jahr. Nach Pohnert/Ott (Kreditwirtschaftliche Wertermittlung) ist bei Tankstellen von folgenden durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten auszugehen, die vom Eigentümer zu zahlen sind, mithin als Kostenpositionen vom Jahresrohertrag in Abzug zu bringen sind:

- Verwaltungskosten: 2-4 %
- Mietausfallwagnis: 4-6 %
- Instandhaltungskosten: 2-4 % der Baukosten (abhängig von der Gestaltung des Pachtvertrages)

Im Beispiel werden die Bewirtschaftungskosten pauschal in Ansatz gebracht in Höhe von 20 % vom Jahresrohertrag, mithin errechnet sich der jährliche Reinertrag wie folgt

**181.000,- € - 20 % = 144.800,- €**

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mittels des Vervielfältigers zu kapitalisieren, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

**Liegenschaftszinssatz:** Das erhöhte Risiko bei Spezialimmobilien (im Vergleich beispielsweise zu Wohn- und Geschäftshäusern) ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen.

Risikofaktor	1 Punkt	2 Punkte	3 Punkte	4 Punkte	5 Punkte	6 Punkte
Drittverwendungsmöglichkeit				x		
Konkurrenzsituation				x		
Ladenschlusszeiten				x		
Lage der Tankstelle			x			
Altlastenrisiko				x		
Städtebauliche Entwicklung	x					
Tanktourismus			x			

Liegenschaftszinssatz	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
Summe der Punkte	7-10	11-14	15-18	19-22	23-26	27-30	31-34	35-38	39-42

tigen. In Bezug auf Tankstellen ist das allgemeine Branchenrisiko als hoch einzustufen. Nach Kleiber/Simon ist der Liegenschaftszins je nach Risiko zu wählen zwischen 7,0-8,5 %. Bedenkt man die teilweise sehr unterschiedlich zu berücksichtigenden Risikofaktoren, bietet die Bandbreite 6-10 % eine marktgerechtere Einschätzungsmöglichkeit folgender Risikofaktoren:

- Drittverwendungsmöglichkeit (welche Alternativnutzungen sind standortbedingt vorstellbar)
- Änderung der Konkurrenzsituation (Ausbauvolumen bestehender Tankstellen, eventueller Tankstellenneubau im Einzugsgebiet der zu bewertenden Tankstelle)
- Auswirkung der Änderung von Ladenschlusszeiten (Stichwort: Supermarkt in der Nachbarschaft, der an den einnahmestärksten Zeiten bezogen auf die Tankstelle - Abendstunden, das Wochenende sowie Feiertage - demnächst eventuell geöffnet hat)
- Qualität der Lage der Tankstelle
- Altlastenrisiko (eventuell hoher Kostenfaktor)
- Städtebauliche Entwicklung (Bsp.: eventuelle Änderung der Verkehrsströme)
- Tanktourismus (aktuell und zukünftig zu erwarten)

Bezüglich dieser Risikofaktoren sollte bei jeder Tankstellenbewertung entsprechend der speziellen Situation und Rahmenbedingungen Punkte zwischen eins und sechs (System Schulnote) entsprechend der Risikoeinschätzung vergeben werden, um anschließend die zu bewertende Tankstelle in die Bandbreite der Liegenschaftszinssätze 6-10 % einzuordnen.

Im Beispiel errechnen sich 23 Punkte, mithin wird der Liegenschaftszinssatz in Höhe von 8 % in Ansatz gebracht.

**Restnutzungsdauer:** Ausgehend von einer Gesamtnutzungsdauer von 15-20 Jahren errechnet sich die Restnutzungsdauer als Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, unter Berücksichtigung eines eventuell über- oder unterdurchschnittlichen Modernisierungsgrades der zu bewertenden Tankstelle, da die wirtschaftliche Restnutzungsdauer maßgeblich ist.

Im Beispiel beträgt die Restnutzungsdauer zehn Jahre

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 8 % und einer Restnutzungsdauer von zehn Jahren errechnet sich nach der Formel für den Rentenbarwertfaktor der Vervielfältiger 6,710 als Kapitalisierungsfaktor.

**Der Ertragswert im Beispiel** errechnet sich nun wie folgt (Annahme: Bodenwert: 200.000,- €):

Jahresrohertrag	181.000,00 €
Abzüglich 20 % Bewirtschaftungskosten	36.200,00 €
<b>Reinertrag</b>	<b>144.800,00 €</b>
Bodenwertverzinsung 8 % von 200.000,00 €	16.000,00 €
Gebäudereinertrag	128.800,00 €
Vervielfältiger (bei Liegenschaftszinssatz von 8 % und Restnutzungsdauer 10 Jahre)	6,71
Gebäudeertragswert (128.800,00 € x 6,71)	864.248,00 €
Bodenwert	200.000,00 €
Ertragswert	1.064.248,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>Rund 1.060.000,00 €</b>

**Dipl.-Volkswirt Joachim Schubach** ist von der IHK zu Koblenz öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Unternehmensbewertung und die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken mit Niederlassungen in Koblenz und Bonn.