

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

Automatisierte Immobilienbewertung – Chance oder Gefahr?

im fokus

Tankstellen – Fakten & Daten

schwerpunkt

„Tank-Stellen“ heute und morgen

befund & gutachten

Immobilienbewertung von Tankstellen

preis & markt

Wohnimmobilienmarkt Tirol/Innsbruck

bewertung international

Länderserie – Frankreich

bilanz & steuern

Beseitigung einer Tankstelle

finanzieren & investieren

Tankstellen im Blickfeld der Wertermittlung

liegenschaftsbewertung.manz.at

MANZ 

Ermittlung des Verkehrswerts einer Tankstelle im Ertragswertverfahren (Pachtwertverfahren)**Ermittlung des Jahresrohertrags als marktüblich erzielbare Pacht**

1. Umsätze aus Kraftstoffabsatz					
	durchschnittlicher Jahresumsatz an Kraftstoff	3.200.000	Liter/Jahr		
	Pachtansatz	1,20	Eurocent/Liter		
	Gewinnanteil der Mineralölgesellschaft	1,00	Eurocent/Liter		
	Rohertrag aus Kraftstoffabsatz	$3.200.000 \times (1,20 + 1,00)/100 =$		70.400	€
2. Umsätze im Shopbereich					
	durchschnittlicher Jahresumsatz im Shopbereich	8.500	€/m ² /Jahr		
	Verkaufsfläche	1.000	m ²		
	Pachtansatz	4,0	%		
	Rohertrag im Shopbereich	$8.500 \times 1.000 \times 4,0\% =$		340.000	€
3. Umsätze im Bereich Autowäsche (Waschanlage)					
	durchschnittlicher Jahresumsatz Waschanlage	260.000	€/Jahr		
	Pachtansatz	20,0	%		
	Rohertrag im Bereich Autowäsche	$260.000 \times 20,0\% =$		52.000	€
4. Umsätze bei sonstigen Dienstleistungen (Werkstatt, Reifenwechsel, Batterietausch etc)					
	durchschnittlicher Jahresumsatz sonstige Dienstleistungen	100.000	€/Jahr		
	Pachtansatz	10,0	%		
	Rohertrag bei sonstigen Dienstleistungen	$100.000 \times 10,0\% =$		10.000	€
Jahresrohertrag				472.400	€
abzüglich der Bewirtschaftungskosten					
	Verwaltungskosten (in % des Jahresrohertrags)	3,5	%	16.534	€
	Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)	5,0	%	23.620	€
	Instandhaltungskosten (in % der Herstellungskosten)	4,0	%	80.000	€
	ermittelte Herstellungskosten	2.000.000	€		
Jahresreinertrag				352.246	€
Verzinsungsbetrag des Bodenwerts					
	Bodenwert	880.000	€	66.000	€
	Kapitalisierungszinssatz	7,5	%		
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				286.246	€
	Restnutzungsdauer	10	Jahre		
	Kapitalisierungszinssatz	7,5	%		
	Vervielfältiger	6,86			
Ertragswert der baulichen Anlagen				1.964.816	€
abzüglich Wertminderung wegen Baumängel und -schäden				0	€
sonstige wertbeeinflussende Umstände				0	€
Wert der baulichen Anlagen				1.964.816	€
	Grundstücksfläche	4.000	m ²		
Bodenwert	ermittelter Bodenwert	220	€/m ²	880.000	€
Wert der baulichen Anlagen				1.964.816	€
Ertragswert der Liegenschaft				2.844.816	€
sonstige wertbeeinflussende Umstände, Rechte, Lasten und Anpassungen				0	€
Verkehrswert der Liegenschaft (gerundet)				2.840.000	€

Alle Werte sind exklusive Umsatzsteuer. Es handelt sich hierbei um eine vereinfachte Modellrechnung. Alternative Methoden der Wertermittlung sind möglich. Im Zuge einer konkreten Verkehrswertermittlung müssen alle liegenschaftsbezogenen und wertbeeinflussenden Merkmale ermittelt und berücksichtigt werden.

Architekt Baumeister Dipl.-Ing. Roland Popp

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für das Bau- und Immobilienwesen, staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker, www.popp.at

Immobilienbewertung von Tankstellen

Moderne Versorgungsstationen – eine Bewertungsaufgabe für Spezialisten. Bei der Erstellung von Befund und Gutachten müssen die starken Umwälzungen bei der Erlösstruktur zugunsten der vielfältigen Shop-Lösungen besonders beachtet werden. Vorsicht gilt bei der Kalkulation der Instandhaltungskosten.

Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert einer Tankstelle wird in der Regel im Ertragswertverfahren ermittelt. Da Tankstellen zumeist an Betreiber verpachtet werden, wird im gegenständlichen Bewertungsbeispiel das Pachtwertverfahren angewendet. Betreiber führen die Tankstelle als eigenständige Unternehmer, entrichten eine Pacht und erhalten für ihre Vertriebstätigkeit eine Provision für die verkauften Kraft- und Schmierstoffe.

Pachtermittlung

Um im Ertragswertverfahren den Jahresrohertrag einer Tankstelle zu ermitteln, müssen die nachhaltig erzielbaren Pachtbestandteile ermittelt werden. Hierbei sind die Umsätze der letzten drei bis fünf Jahre auszuwerten und die entsprechenden Pachtansätze abzuleiten. Bei der Pachtermittlung ist jener Jahresumsatz zu berechnen, den ein durchschnittlicher Tankstellenpächter unter Berücksichtigung der Marktbedingungen, Lagequalitäten, Verkehrsfrequenz und Infrastruktur erwirtschaftet. Auf Basis des ermittelten Jahresumsatzes wird unter Anwendung branchenüblicher Pachtansätze das Pachtentgelt berechnet. Die nachhaltig erzielbare Pacht stellt im Pachtwertverfahren, einer Sonderform des Ertragswertverfahrens, den Jahresrohertrag dar.

Die Umsätze einer Tankstelle gliedern sich in vier Geschäftsbereiche:

1. Umsätze aus Kraftstoffabsatz

Der Anteil am Gesamtumsatz einer Tankstelle aus Kraftstoffabsatz nimmt immer mehr einen untergeordneten Teil ein. In der Praxis erzielen moderne Tankstellen im Pachtbetrieb nur mehr rd 5 bis 20% ihrer Erlöse aus Provisionen für Kraftstoffvertrieb. Der Pachtansatz beträgt je nach Objektlage, Mineralölgesellschaft und Umsatz an Kraftstoffen rd ein bis zwei Eurocent je Liter Kraftstoff. Zur Ermittlung des Ver-

kehrswerts der Liegenschaft ist der Pachtansatz bei Betreiber Tankstellen um den internen Gewinnanteil der Mineralölgesellschaft zu erhöhen, da dieser ebenso einen für den Wert der baulichen Anlagen maßgeblichen Faktor darstellt.

2. Umsätze im Shopbereich

Die Umsatzstruktur von modernen Tankstellenbetrieben wird mittlerweile vom Shopbetrieb dominiert. Mit dem Einzelhandel von Artikeln für den täglichen Bedarf, zumeist mit angegliederten Bistros, werden die maßgeblichen Umsatzerlöse eines Tankstellenbetriebs erwirtschaftet. Im Pachtbetrieb einer Tankstelle werden rd 60 bis 85% der Erlöse im Shopbereich erwirtschaftet, bei einem Pachtansatz von rd 3 bis 5% des Umsatzes. Dementsprechend wichtig ist die betriebswirtschaftliche Analyse der Umsätze aus dem Geschäftsbereich des Shopbetriebs. Hierbei ist eine genaue Markt- und Lageanalyse vorteilhaft, ebenso wie eine Abschätzung der Konkurrenzsituation, um die Chancen und Risiken zu erkennen und den nachhaltigen Jahresumsatz einer Tankstelle in allen wertbeeinflussenden Merkmalen vollständig zu erfassen.

3. Umsätze im Bereich Autowäsche

Mit dem Betrieb einer Waschanlage wird ebenso wie beim Verkauf von Kraftstoffen nur ein untergeordneter Erlösfaktor erwirtschaftet. Die Autowäsche und der Kraftstoffvertrieb stellen dennoch wichtige Faktoren für die Kundenfrequenz eines prosperierenden Shopbetriebs dar. Der Ertragsbringer Tankstellenshop ist daher indirekt auch abhängig von einer vorhandenen und gut funktionierenden Waschanlage. Der Anteil am Gesamtbruttoverdienst einer Tankstelle beträgt im Bereich der Autowäsche rd 10 bis 20% und ist ua abhängig von der Verkaufsfläche des Tankstellenshops. Je größer der Shopbereich einer Tankstelle ist, desto klei-

ner wird die Ertragskomponente der Wagenwäsche. Als Pachtansatz werden rd 15 bis 25% des Waschumsatzes herangezogen.

4. Umsätze bei sonstigen Dienstleistungen

Der Umsatzanteil an sonstigen Dienstleistungen, insbesondere an der Durchführung von Reparaturen, hat sich bei Tankstellen aufgrund technologischer Veränderungen im Automobilbereich stark verringert. Die Verlagerung von mechanischen zu elektronischen Bauteilen hat diesen Ertragszweig stark in Richtung spezialisierter Vertragswerkstätten geführt, sodass sich die Tätigkeit von Tankstellenbetreibern in diesem Segment auf Wartungsleistungen, Reifen-, Öl- und Batteriewechsel und auf den Verkauf standardisierter Ersatzteile, wie Leucht- und Betriebsmittel, beschränkt. Die Bruttoverdienstanteile aus sonstigen Dienstleistungen betragen unter 5%, bei einem Pachtansatz von rd 5 bis 15% des Umsatzes.

Bewirtschaftungskosten

Der ermittelte Jahresrohertrag als Summe der nachhaltig erzielbaren Pachtbeträge ist zur Erlangung des Jahresreinertrags um die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten zu mindern. Hierzu zählen die Verwaltungskosten, die innerhalb von rd 2 bis 4% liegen, das Mietausfallswagnis, welches bei rd 4 bis 6% liegt, und insbesondere die Instandhaltungskosten, welche mit rd 2 bis 4% der Herstellungskosten den größten Kostenanteil ausmachen. Da die Instandhaltungskosten bei älteren Tankstellen einen sehr bedeutsamen Anteil der Bewirtschaftungskosten einnehmen können, empfiehlt sich im Rahmen der Befundaufnahme eine vollständige bautechnische Bestandaufnahme zur Abschätzung der zu erwartenden Instandhaltungskosten.

Kapitalisierung

Bei der Kapitalisierung des Jahresreinertrags kann ein Kapitalisierungszinssatz von rd 6 bis 10% angesetzt werden, abhängig von der Lage, Verkehrsfrequenz, Konkurrenzsituation, Flächenerweiterungsmöglichkeit, Drittverwendungsmöglichkeit und dem Altlastenrisiko. Bei Tankstellen kann von einer Gesamtnutzungsdauer von rd 15 bis 20 Jahren ausgegangen werden. Eine längere Gesamtnutzungsdauer bedingt den Ansatz deutlich höherer Instandhaltungskosten.

ZLB 2016/50