

Christian Aumiller

Verkehrswertermittlung von Shopping-Centern

Diplomarbeit

BEI GRIN MACHT SICH IHR WISSEN BEZAHLT



- Wir veröffentlichen Ihre Hausarbeit, Bachelor- und Masterarbeit
- Ihr eigenes eBook und Buch - weltweit in allen wichtigen Shops
- Verdienen Sie an jedem Verkauf

Jetzt bei www.GRIN.com hochladen
und kostenlos publizieren



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Impressum:

Copyright © 2007 GRIN Verlag
ISBN: 9783640250820

Dieses Buch bei GRIN:

<https://www.grin.com/document/121419>

Christian Aumiller

Verkehrswertermittlung von Shopping-Centern

GRIN - Your knowledge has value

Der GRIN Verlag publiziert seit 1998 wissenschaftliche Arbeiten von Studenten, Hochschullehrern und anderen Akademikern als eBook und gedrucktes Buch. Die Verlagswebsite www.grin.com ist die ideale Plattform zur Veröffentlichung von Hausarbeiten, Abschlussarbeiten, wissenschaftlichen Aufsätzen, Dissertationen und Fachbüchern.

Besuchen Sie uns im Internet:

<http://www.grin.com/>

<http://www.facebook.com/grincom>

http://www.twitter.com/grin_com

VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON SHOPPING-CENTERN

DIPLOMARBEIT
2007

zur Erlangung des Grades eines Diplom-Wirtschaftsingenieurs (FH)
im Fachbereich Wirtschaft ESG Immobilienbewertung der
Hochschule Anhalt (FH)

vorgelegt von
Dipl.-Ing. (FH) Christian Aumiller

Bonn, 14. Dezember 2007

Inhaltsverzeichnis

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	IV
ABBILDUNGSVERZEICHNIS.....	VII
TABELLENVERZEICHNIS.....	IX
1 EINLEITUNG	1
1.1 PROBLEMSTELLUNG	1
1.2 ZIELSETZUNG UND ABGRENZUNG	1
1.3 AUFBAU UND METHODIK DER ARBEIT	2
2 GRUNDLAGEN	4
2.1 DEFINITION	4
2.1.1 <i>Begriffsinhalt</i>	4
2.1.2 <i>Typisierung und Erscheinungsformen</i>	5
2.2 MARKTENTWICKLUNGEN	9
2.2.1 <i>Einzelhandelsmarkt</i>	9
2.2.2 <i>Territorialer Shopping-Center-Markt</i>	12
2.2.2.1 <i>Entwicklung in Europa</i>	12
2.2.2.2 <i>Entwicklung in Deutschland</i>	14
2.2.3 <i>Europäischer Investmentmarkt</i>	20
2.2.3.1 <i>Tranksaktionsvolumen</i>	20
2.2.3.2 <i>Renditen</i>	22
3 WERTRELEVANTE FAKTOREN	25
3.1 STANDORT	25
3.1.1 <i>Einzugsbereich</i>	25
3.1.2 <i>Makrostandort</i>	27
3.1.3 <i>Mikrostandort</i>	27
3.1.4 <i>Charakterisierende Kenngrößen</i>	28
3.2 OBJEKTSPEZIFISCHE MERKMALE	30
3.2.1 <i>Centermanagement</i>	30
3.2.2 <i>Branchen- und Mietermix</i>	32
3.2.3 <i>Magnetmieter</i>	34

3.3	BAU- UND PLANUNGSRECHT	35
3.3.1	<i>Zulässigkeit von Vorhaben</i>	35
3.3.2	<i>Baugebiete für Shopping-Center</i>	36
3.3.3	<i>Bebauungsplanaufstellung</i>	37
3.3.4	<i>Festsetzung und Beschränkungen im Bebauungsplan</i>	38
3.4	MIETVERTRÄGE	39
3.4.1	<i>Mietvertragliche Regelungen</i>	39
3.4.2	<i>Mietflächen</i>	42
3.4.3	<i>Mietvertragsgestaltung</i>	44
4	WERTERMITTLUNG	46
4.1	VERKEHRSWERT	46
4.2	WERTERMITTLUNGSVERFAHREN	48
4.2.1	<i>Vergleichswertverfahren</i>	48
4.2.1.1	<i>Allgemein</i>	48
4.2.1.2	<i>Bodenwertermittlung</i>	49
4.2.2	<i>Ertragswertverfahren</i>	50
4.2.2.1	<i>Verfahrensablauf</i>	51
4.2.2.2	<i>Verfahrensparameter</i>	53
4.2.3	<i>Sachwertverfahren</i>	58
4.2.3.1	<i>Verfahrensablauf</i>	58
4.2.3.2	<i>Verfahrensparameter</i>	60
4.3	BESONDERHEITEN BEI SHOPPING-CENTERN.....	64
4.3.1	<i>Eingangsparameter der Wertermittlung</i>	64
4.3.1.1	<i>Flächen</i>	65
4.3.1.2	<i>Mieten</i>	66
4.3.3	<i>Einfluss der wertrelevanten Faktoren</i>	67
5	SPEZIFISCHE WERTERMITTLUNGSDATEN/-PARAMETER	68
5.1	ERTRAGSWERTVERFAHREN	69
5.1.1	<i>Bodenwert</i>	69
5.1.2	<i>Nachhaltige Miete</i>	70
5.1.3	<i>Bewirtschaftungskosten</i>	72
5.1.3.1	<i>Verwaltungskosten</i>	73
5.1.3.2	<i>Betriebskosten</i>	75

5.1.3.3	Instandhaltungskosten	78
5.1.3.4	Mietausfallwagnis	81
5.1.4	Liegenschaftszinssatz	82
5.1.5	Restnutzungsdauer	84
5.1.6	Marktanpassungsfaktor	85
5.2	SACHWERTVERFAHREN	86
5.2.1	Bodenwert	86
5.2.2	Normalherstellungskosten	86
5.2.3	Außenanlagen	87
5.2.4	Baunebenkosten	88
5.2.5	Herstellungswert	88
5.2.6	Gesamtnutzungsdauer	89
5.2.7	Alterswertminderung	90
5.2.8	Grundstückssachwert (€/m ² Nutzfläche)	91
5.2.9	Marktanpassungsfaktor	91
5.3	VERGLEICHS-/PLAUSIBILITÄTSKENNDATEN	92
5.3.1	Verhältnis Sachwert/Ertragswert	92
5.3.2	Rohertragsvervielfältiger	92
5.3.3	Reinertragsvervielfältiger	93
5.3.4	Bodenwertanteil	94
5.3.5	Nutzflächenvervielfältiger	94
6	BEISPIEL EINER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	95
6.1	ALLGEMEINES	95
6.2	WERT DES GRUND UND BODENS	99
6.3	SACHWERTERMITTLUNG	100
6.4	ERTRAGSWERTERMITTLUNG	101
6.5	VERKEHRSWERT	105
6.6	VERHÄLTNISZAHLEN	105
7	ZUSAMMENFASSUNG	106
	ANHANG	X
	LITERATURVERZEICHNIS	XXIII

Abkürzungsverzeichnis

a.a.O.	am angegebenen Ort
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Az.	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BJ	Baujahr
BTK	Betriebskosten
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWK	Bewirtschaftungskosten
bzw.	beziehungsweise
ca.	cirka
d.h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung e.V.
DOB	Damenoberbekleidung
€	Euro
EG	Erdgeschoss
EHI	EuroHandelinstitut
ESG	Ergänzungsstudiengang
EU	Europäische Union
e.V.	eingetragener Verein
evtl.	eventuell
EW	Ertragswert
EZH	Einzelhandel
f.	folgende
ff.	fortfolgende
FF	Funktionsfläche
FOC	Factory-Outlet-Center
gem.	gemäß

ggf.	gegebenenfalls
GLA	Gross Leasable Area
GND	Gesamtnutzungsdauer
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
GRZ	Grundflächenzahl
HAKA	Herren Anzüge Knaben Anzüge (Herrenmode)
HNF	Hauptnutzfläche
ICSC	International Council of Shopping Centers
i.d.R.	in der Regel
i.S.d.	im Sinne des
KGF	Konstruktions-Grundfläche
Kiko	Kinderkonfektion
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
MF-B	Mietflächen für Büroraum
MF-H	Mietflächen für Handelsraum
MF-G	Mietflächen für gewerblichen Raum
mind.	mindestens
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
NHK	Normalherstellungskosten
NNF	Nebennutzfläche
OG	Obergeschoss
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
p.a.	per annum
p.m.	pro Monat
rd.	rund
Rn	Randnummer
RND	Restnutzungsdauer
ROG	Raumordnungsgesetz
RoV	Raumordnungsverordnung
S.	Seite
sog.	so genannt

SP	Stellplatz
SW	Sachwert
TF	Technische Funktionsfläche
TG	Tiefgarage
UEC	Urban-Entertainment-Center
ULI	Urban-Land-Institute
usw.	und so weiter
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz
VF	Verkehrsfläche
Vgl.	vergleiche
VPI	Verbraucherpreisindex
VWK	Verwaltungskosten
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gewerbeimmobilienarten	5
Abbildung 2: Standortlagen deutscher Shopping-Center 2005.....	8
Abbildung 3: Umsatz- und Flächenentwicklung im deutschen Einzelhandel	10
Abbildung 4: Flächenentwicklung in Europa	12
Abbildung 5: Shopping-Center-Entwicklung in Deutschland.....	16
Abbildung 6: Shopping-Center-Arealität der Bundesländer 2006 & Prognose 2010	17
Abbildung 7: Shopping-Center nach Standortlage und Eröffnungsjahr	18
Abbildung 8: Shopping-Center-Planungen nach Bundesländern 2007-2010	19
Abbildung 9: EU-Investitionsvolumen in Shopping-Center	20
Abbildung 10: Kontinentaleuropäisches Shopping-Center-Transaktionsvolumen 2004 .	21
Abbildung 11: Grenzüberschreitende Investments 1999-2004	21
Abbildung 12: Entwicklung der Renditen für Shopping-Center in Europa	23
Abbildung 13: Einzugsgebiet der „Regensburg Arcaden“	26
Abbildung 14: Zulässige Baugebiete gem. § 11 Abs.3 BauNVO	36
Abbildung 15: Vereinbarte Mieten in Shopping-Centern.....	45
Abbildung 16: Vergleichswertverfahren durch direkten und indirekten Preisvergleich ...	49
Abbildung 17: Ablaufschema Ertragswertverfahren nach §§ 15-19 WertV.....	52
Abbildung 18: Ablaufschema Sachwertverfahren nach §§ 21-25 WertV	59
Abbildung 19: Prozentualer Anteil des Bodenwerts am Verkehrswert (Datenbank).....	69
Abbildung 20: Prozentualer Anteil der Bewirtschaftungskosten am Jahresrohertrag	72
Abbildung 21: Prozentualer Anteil der Verwaltungskosten am Jahresrohertrag.....	74
Abbildung 22: Verwaltungskosten in €/m ² differenziert nach Flächenarten	75
Abbildung 23: Prozentuale Verteilung der Betriebskosten.....	76
Abbildung 24: Prozentualer Anteil der Betriebskosten am Jahresrohertrag	77
Abbildung 25: Instandhaltungskosten in €/m ² differenziert nach Flächenarten	80
Abbildung 26: Prozentualer Anteil des Mietausfallwagnis am Jahresrohertrag	82
Abbildung 27: Liegenschaftszinssatzspanne der Datenbankanalyse	83
Abbildung 28: Marktanpassungsfaktoren des Ertragswertverfahrens (Datenbank).....	85
Abbildung 29: Wertansätze für den Herstellungswert der Außenanlagen (Datenbank) .	87
Abbildung 30: Spanne der Datenbankwerte für Baunebenkosten	88
Abbildung 31: Datenbankwerte für Gesamtnutzungsdauern	90
Abbildung 32: Marktanpassungsfaktoren des Sachwertverfahrens (Datenbank).....	91

Abbildung 33: Wertdifferenzen SW:EW der Datenbankanalyse	92
Abbildung 34: Rohertragsvervielfältiger der Datenbankanalyse	93
Abbildung 35: Nutzflächenvervielfältiger der Datenbankanalyse	94

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Charakteristika der klassischen Shopping-Center-Typen	6
Tabelle 2: Hauptmerkmale deutscher Shopping-Center-Generationen	15
Tabelle 3: Kennzahlen deutscher Einzelhandelszentren 2006	29
Tabelle 4: Durchschnittlicher Branchenmix deutscher Shopping-Center.....	33
Tabelle 5: Mieten und Mietspannen differenziert nach Geschäftstyp	70
Tabelle 6: Mietspannen differenziert nach Ladengrößen.....	71
Tabelle 7: Nachhaltige Mieten differenziert nach Flächenarten.....	71
Tabelle 8: Literaturwerte für Verwaltungskosten (€/m ² Nutzfläche p.a)	73
Tabelle 9: Literaturwerte für Verwaltungskosten (%-Satz vom Jahresrohertrag)	73
Tabelle 10: Verwaltungskosten differenziert nach Flächearten	74
Tabelle 11: Durchschnittswerte einzelner Betriebskostenarten	76
Tabelle 12: Literaturwerte für Instandhaltungskosten (€/m ² Nutzfläche p.a)	78
Tabelle 13: Literaturwerte für Instandhaltungskosten (%-Satz vom Jahresrohertrag)....	79
Tabelle 14: Literatur-/Datenbankwerte für Instandhaltungskosten von Stellplätzen	79
Tabelle 15: Instandhaltungskosten differenziert nach Flächenarten.....	80
Tabelle 16: Literatur- und Datenbankwerte für das Mietausfallwagnis	81
Tabelle 17: Literaturangaben für Liegenschaftszinssätze von Einkaufszentren	83
Tabelle 18: Literaturwerte für Normalherstellungskosten (Basis 2000)	86
Tabelle 19: Datenbankwerte für Normalherstellungskosten (Basis 2006)	86
Tabelle 20: Literaturangaben für Baunebenkosten.....	88
Tabelle 21: Flächenbezogene Kostenkennzahlen für Herstellungswerte	89
Tabelle 22: Literaturangaben für wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern.....	89
Tabelle 23: Datenbankwert Grundstückssachwert (€/m ² Nutzfläche).....	91
Tabelle 24: Literaturwerte für Marktanpassungsfaktoren.....	91
Tabelle 25: Literaturwerte für Rohertragsvervielfältiger	93
Tabelle 26: Reinertragsvervielfältiger der Datenbankanalyse	94
Tabelle 27: Literaturangaben für Nutzflächenvervielfältiger.....	94

1 EINLEITUNG

Der Wert einer Immobilie kann aus verschiedenartigen Gründen von Interesse sein. Immobilienwerte werden als Bemessungsgrundlage für rechtliche wie auch steuerliche Anlässe benötigt oder dienen als Anhaltspunkt für die Festlegung von Beleihungsgrenzen und Versicherungswerten. Häufig ist der beabsichtigte Kauf oder Verkauf einer Immobilie der Anlass für eine Wertermittlung. Ein hierfür ermittelter Verkehrswert gemäß § 194 BauGB dient als zentrale Entscheidungsgrundlage bei der Preisfindung im Immobilienverkehr.

1.1 Problemstellung

Shopping-Center¹ sind Handelsimmobilien und zählen zu den Gewerbeimmobilien. Die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte gehört zu den schwierigen Aufgaben eines Grundstücksachverständigen. Viele Sachverständige sind oft mit der Wertermittlung von Shopping-Centern nicht vertraut oder haben nur geringe Erfahrungen im Umgang mit dieser Immobilien-Asset-Klasse.

Die Schwierigkeit für Sachverständige liegt weniger in den angewandten Wertermittlungsverfahren, sondern regelmäßig darin, dass es ihnen an der nötigen Kenntnis über die Immobiliengattung, den spezifischen Immobilienmarkt und die wertrelevanten Besonderheiten von Einkaufszentren fehlt. Zudem sind Grundstücksachverständige mit dem Problem konfrontiert, dass in der Regel wenig Markttransparenz herrscht und die Marktteilnehmer in den seltensten Fällen ihre Erkenntnisse veröffentlichen.

Ein unzureichendes Wissen über Shopping-Center und die Datenproblematik können dazu führen, dass unsichere oder fehlerhafte Ansätze bei den Eingangsparametern der Bewertungsverfahren gewählt werden. Dies hat falsche Verfahrensergebnisse zur Folge und kann zu einem Verkehrswert führen, der nicht den Marktwert darstellt.

1.2 Zielsetzung und Abgrenzung

Ziel der Arbeit ist es, die notwendigen Kenntnisse für die Bewertung von Shopping-Centern zu vermitteln sowie entsprechende spezifische Marktdaten für die Wertermittlung auszuweisen.

¹ „Shopping-Center“ und „Einkaufszentrum“ werden im Rahmen der Arbeit begrifflich als Synonyme behandelt.