

Nutzungsdauer von Immobilien für den Lebensmitteleinzelhandel - Ermittlung mittels Bestandserhebung als Grundlage für die Verkehrswertermittlung

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Dipl. Ing. Harald Peham

Ing. David Pala

01429312

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **ING. DAVID PALA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "NUTZUNGSDAUER VON IMMOBILIEN FÜR DEN LEBENSMITTELEINZELHANDEL - ERMITTLUNG MITTELS BESTANDSERHEBUNG ALS GRUNDLAGE FÜR DIE VERKEHRSWERTERMITTLUNG", 109 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 15.06.2020

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Motivation	1
1.2	Fragestellung, Zielsetzung	2
2	Grundlagen	4
2.1	Definition Handelsimmobilie	4
2.2	Einzelhandelsimmobilientypen	5
2.3	Einteilung nach Betriebsformen	6
2.4	Hauptkriterien von Einzelhandelsimmobilien	7
3	Lebensmitteleinzelhandel in Österreich	9
3.1	Marktteilnehmer in Österreich	10
3.2	Kennzahlen	12
3.3	Anzahl nach Geschäftstypen	13
3.4	Entwicklung, Trends	14
4	Charakteristika von LEH-Immobilien	16
4.1	Gebäude und Grundstück	16
4.2	Standort	18
4.3	Kennzahlen verschiedener Betriebsformen	20
4.4	Betriebsformen im Detail	20
4.4.1	Supermarkt	21
4.4.2	Lebensmittel-Discounter	23
4.4.3	Verbrauchermarkt / Großer Supermarkt	24
4.4.4	LEH-Fachgeschäft	25
4.4.5	SB-Warenhaus	26
4.4.6	Cash & Carry Markt	26
5	Nutzungsdauer bei Handelsimmobilien	28
5.1	Gesamtnutzungsdauer	31

5.1.1	Technische Lebensdauer	35
5.1.2	Wirtschaftliche Nutzungsdauer	38
5.2	Restnutzungsdauer	40
5.2.1	Verkürzung der Restnutzungsdauer	41
5.2.2	Verlängerung der Restnutzungsdauer	41
5.3	Modernisierung/ Revitalisierung.....	42
6	Nutzungsdauern in der Praxis	47
6.1	Datenerhebung.....	47
6.2	Auswertung und Analyse	50
6.2.1	Nutzungsdauer laufend (Datensatz 1)	51
6.2.2	Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau (Datensatz 2).....	54
6.2.3	Nutzungsdauer vor Umbau/ Revitalisierung (Datensatz 3).....	58
6.3	Zusammenfassung der Ergebnisse	64
6.4	Ermittlung der gewöhnlichen Nutzungsdauer.....	67
6.4.1	Ableitung der gewöhnlichen Nutzungsdauer aus Nutzungsdauer laufend (Datensatz 1)	71
6.4.2	Ableitung der gewöhnlichen Nutzungsdauer aus Nutzungsdauer vor Umbau/ Revitalisierung (Datensatz 3).....	75
6.5	Vergleich der gewöhnlichen Nutzungsdauern in der Praxis zu Literatur....	78
7	Schlussfolgerung.....	80
	Kurzfassung.....	83
	Literaturverzeichnis.....	84
	Abbildungsverzeichnis	88
	Tabellenverzeichnis	91
	Abkürzungsverzeichnis	92
	Anhang.....	93

1 Einleitung

Die folgende Arbeit hat den Zweck die Gesamtnutzungsdauer von Handelsimmobilien, speziell von Immobilien für den Lebensmitteleinzelhandel zu erläutern und zu untersuchen, wobei der Schwerpunkt auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer gelegt wird.

In einer empirischen Objektanalyse wird nach Nutzungsdauern für Einzelhandelsimmobilien gesucht und miteinander verglichen. Behandelt werden Einzelhandelsimmobilien– Lebensmittelmärkte, wobei der Fokus auf homogenen Objekten liegt, welche vor dem Jahr 2000 errichtet wurden.

1.1 Motivation

Kaum eine Immobilienform ist einem derartigen kontinuierlichen Erneuerungsprozess unterworfen wie die Einzelhandelsimmobilie. Schon die Industrialisierung kurbelte den Markt und somit die Halbwertszeit sowie die Immobilienkonzepte des Einzelhandels an. Die rasante Entwicklung der Technologisierung und Digitalisierung jedoch, verkürzt die Intervalle der kontinuierlichen Anpassung an die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen enorm. Hinzu kommt die Tendenz des vergangenen Jahrzehnts, hin zum Onlinemarkt und somit der teilweise Austausch des Einzelhandelsformats.¹

Ratings von Einzelhandelsimmobilien müssen heutzutage schnell auf alle wichtigen, sich im ständigen Wandel befindlichen Rahmenbedingungen eingehen, um die Parameter des aktuellen Markts korrekt einschätzen zu können. Ratings sind zwar im eigentlichen Sinne Momentaufnahmen, sollen aber sowohl aufschlussreiche Informationen, Chancen und Risiken für Investoren geben, aber auch darüber

¹ Lüttgau, Stumpf, Elsner, 2018, S. 19

Aufschluss geben, ob eine Immobilie lukrativ bei einem potenziellen späteren Verkauf ist.²

Darum ist es wichtig, die Angaben zur Nutzungsdauer in der Fachliteratur mit Praxisbeispielen abzugleichen und sie dem Wandel des Marktes anzupassen.

1.2 Fragestellung, Zielsetzung

Der Lebensmitteleinzelhandel in Österreich weist eine kontinuierlich positive Umsatzentwicklung auf. Mit dieser Marktentwicklung geht eine Veränderung der Verkaufsfläche einher, welche sich ständig den Marktanforderungen und den Marktteilnehmern anpasst. Die Entwicklung der bestehenden Objekte des Lebensmitteleinzelhandels und ihre Eigenschaften sowie die Marktteilnehmer sollen am Beispiel Österreichs erläutert und angeführt werden. Im Zuge der Arbeit wird das Charakteristika der Lebensmittelhandelsimmobilien dargestellt und im Kontext der Immobilienbewertung beschrieben.

Die technische Lebensdauer hängt grundsätzlich von der Qualität der Baumaterialien, der Bauausführung und der laufenden Instandhaltung ab. In der Arbeit werden die verschiedenen Typologien der Betriebsformen und ihre Bauweisen dargestellt.

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer hängt im Wesentlichen von der Zweckwidmung ab. Im Bereich der kurzlebigen Immobilien ist es in der Verkehrswertermittlung, insbesondere im Ertragswertverfahren wichtig, die wirtschaftliche Nutzungsdauer präzise zu bestimmen, weil sich diese stärker auf das Ergebnis auswirkt. Die Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer erfolgt aus der Fachliteratur, wo für die Immobilien für den Lebensmitteleinzelhandel (Supermärkte) eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren vorgegeben wird. Die Schwankung soll in der Arbeit mit der Praxis verglichen und eingegrenzt werden und es soll dargestellt werden, von welchen Faktoren diese abhängt und wie sie sich auf die Gesamtnutzungsdauer in der Praxis ausgewirkt haben.

² Everling, Jahn, 2009, S.346

Zielsetzung der Arbeit ist es, durch eine Vielzahl von realen, vergleichbaren, uniformen Objekten, und deren Darstellung nach wissenschaftlich quantifizierbaren Methoden, eine stärkere Eingrenzung der zulässigen Bandbreiten von Nutzungsdauern zu erzielen und gegebenenfalls durch Klassifizierung von Objekten, Kriterien für unterschiedliche Bandbreiten von Nutzungsdauern festzustellen. Eine Absicherung der Ergebnisse soll aufgrund höherer Quantität verfügbarer Objekte sichergestellt sein.

2 Grundlagen

Immobilien werden zweckbedingt unterschiedlich genutzt. Im folgenden Kapitel werden die Eigenschaften und Einflussfaktoren der Einzelhandelsimmobilie dargestellt, um ihre Sonderstellung auf dem Immobilienmarkt abzugrenzen.

2.1 Definition Handelsimmobilie

Eine Immobilie, die dem hauptsächlichen Zweck des Verkaufs von Gütern und Dienstleistungen dient, wird als Handelsimmobilie bezeichnet und ist der Gruppe der Gewerbeimmobilien untergeordnet.

Im weitesten Sinne beherbergt sie eine Kaufmannsorganisation die Güter als Einzelhändler im Normalfall an einzelne Endkunden oder als Großhändler an merkantile Zwischenhändler oder merkantile Endkunden verkauft.³

Mathias Segerer beschreibt den definitorischen Rahmen einer Handelsimmobilie folgendermaßen:

„Der grundlegende systemische Zusammenhang zwischen Einzelhandel und Immobilienwirtschaft wird bisher als monokausal betrachtet, d.h. die Nachfrage des Einzelhandels durch den Konsumenten bestimmt das Einzelhandelsangebot der Einzelhandelsunternehmen. Und dieses Einzelhandelsangebot, das in Form verschiedener Betriebsformen in Erscheinung tritt, determiniert die Art und Höhe der Nachfrage nach Handelsimmobilien.“ (ZITAT, SEGERER 2014, S.43)

³ Soethe, Rohmert, 2010, S. 170

2.2 Einzelhandelsimmobilientypen

Eine Klassifizierung von Einzelhandelsimmobilien erfolgt primär nach dem Standort. So wird grundsätzlich zwischen dem Stand-Alone-Typ und dem Center Typ unterschieden. Diesen beiden Hauptgruppen werden die unterschiedlichen Betriebstypen zugeordnet.

Vom Standort und seinen direkten und indirekten komplexen Faktoren hängt es ab, welcher Einzelhandelsimmobilientyp für welches Grundstück bzw. welche Bestandsimmobilie in Frage kommt.⁴

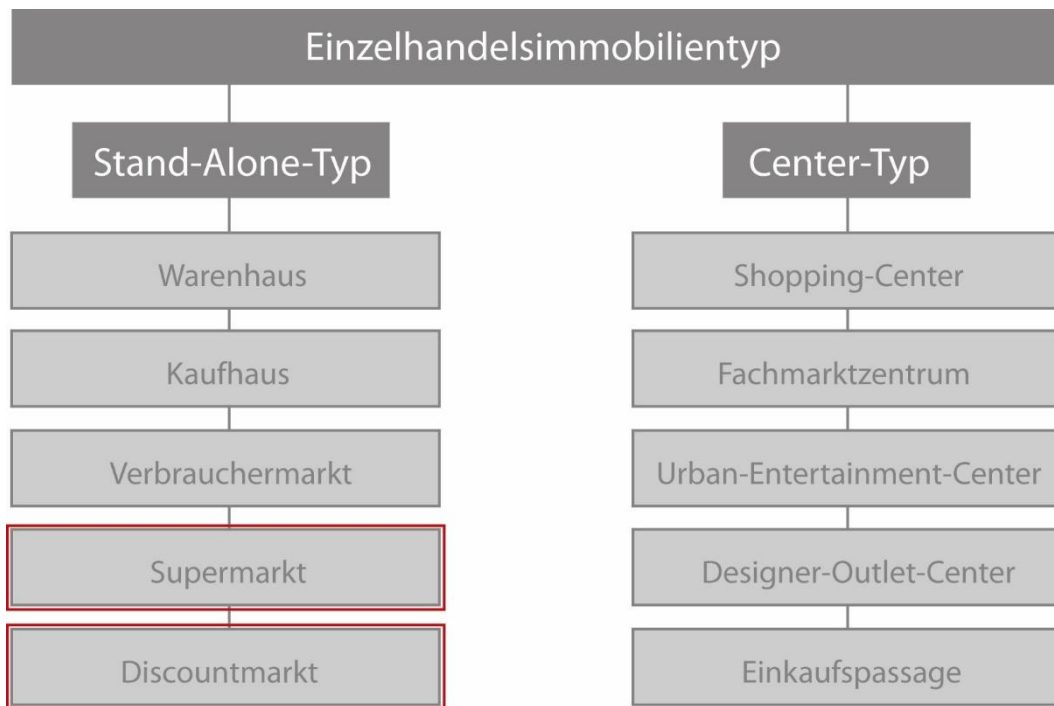


Abb. 1 – Einzelhandelsimmobilientypen (rot – relevante EH-Typen)

⁴ Everling, Jahn, Kammermeier, 2009, S. 428

2.3 Einteilung nach Betriebsformen

Auf Grund der Marktentwicklung im Einzelhandel wird in traditionelle und moderne Absatzformen unterschieden. Der deutliche Trend hin zu den modernen Betriebsformen kann jährlich steigend verzeichnet werden. Eine Reaktion auf diese Tendenz stellen neben dem Wachstum des Anteils der modernen Absatzformen auch die Agglomerationsformen dar.⁵

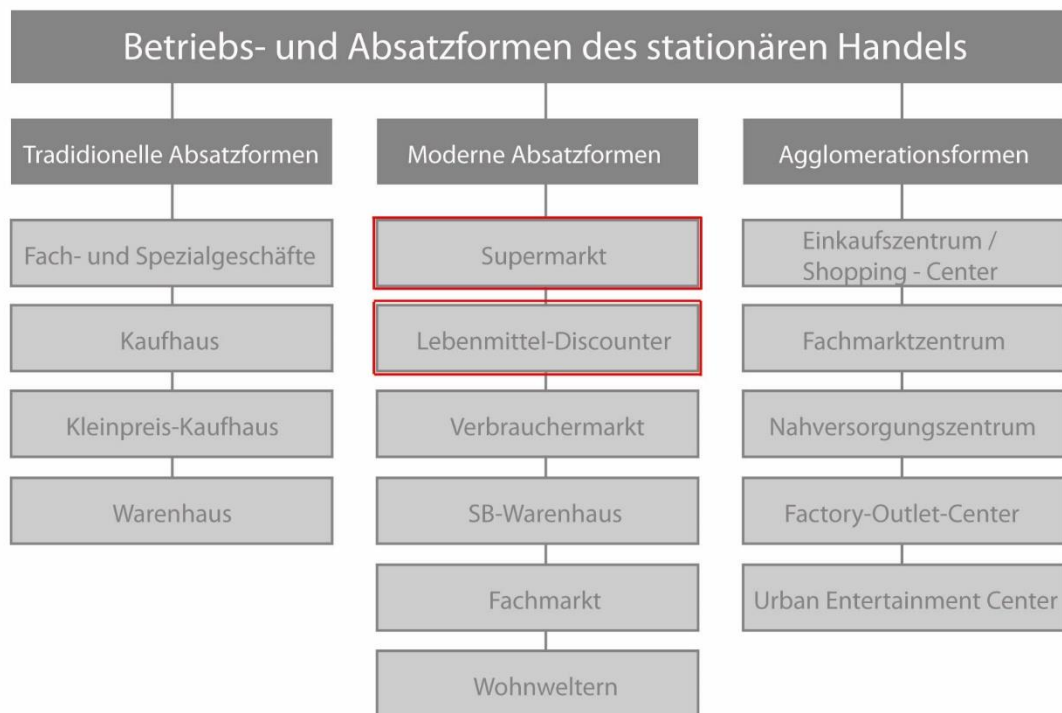


Abb. 2 - Betriebs- und Absatzformen des stationären Handels (rot – relevante EH-Typen)

⁵ Everling, Jahn, Kammermeier, 2009, S. 347

2.4 Hauptkriterien von Einzelhandelsimmobilien

Für den Erfolg einer Einzelhandelsimmobilie ist die perfekte Balance der Faktoren Standort, Konzept, Warenangebot und Management ausschlaggebend, um das Wohlwollen des Endverbrauchers zu gewinnen.⁶

Als mit Abstand wichtigster Schlüsselfaktor profitabler Einzelhandelsimmobilien ist der Standort mit seinem hochkomplexen Einflussfaktorengefüge anzusehen. Dennoch von hoher Priorität ist die baulich-konzeptionelle Umsetzung des Projektes, welche auf dem wettbewerbsintensiven Markt Einfluss auf die erzielbaren Erträge aber auch auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer ausübt.

Daher sind für die Bewertung einer Einzelhandelsimmobilie, je umfangreicher und komplexer sich deren Handelsgebilde darstellt, qualifiziertes planerisches Wissen unumgänglich. Um die reale Situation einschätzen zu können, reicht auch bei hoher Informationsdichte keine Ferndiagnose aus. Neben der Einschätzung des Standorts und eventuell vorhandenem Gebäudebestand ist auch der Vergleich zu wettbewerbsrelevanten äquivalenten Handelsbetrieben in die Bewertung miteinzubeziehen.⁷

Die folgende Grafik zeigt grob die geografische Anordnung der unterschiedlichen Einzelhandelstypen. In dieser Masterthese wird vertieft auf die beiden markierten Typen, den Supermarkt sowie den Discounter, eingegangen.

⁶ Sperber, Berner, 2011, S. 57

⁷ Soethe, Rohmert, 2010, S. 257

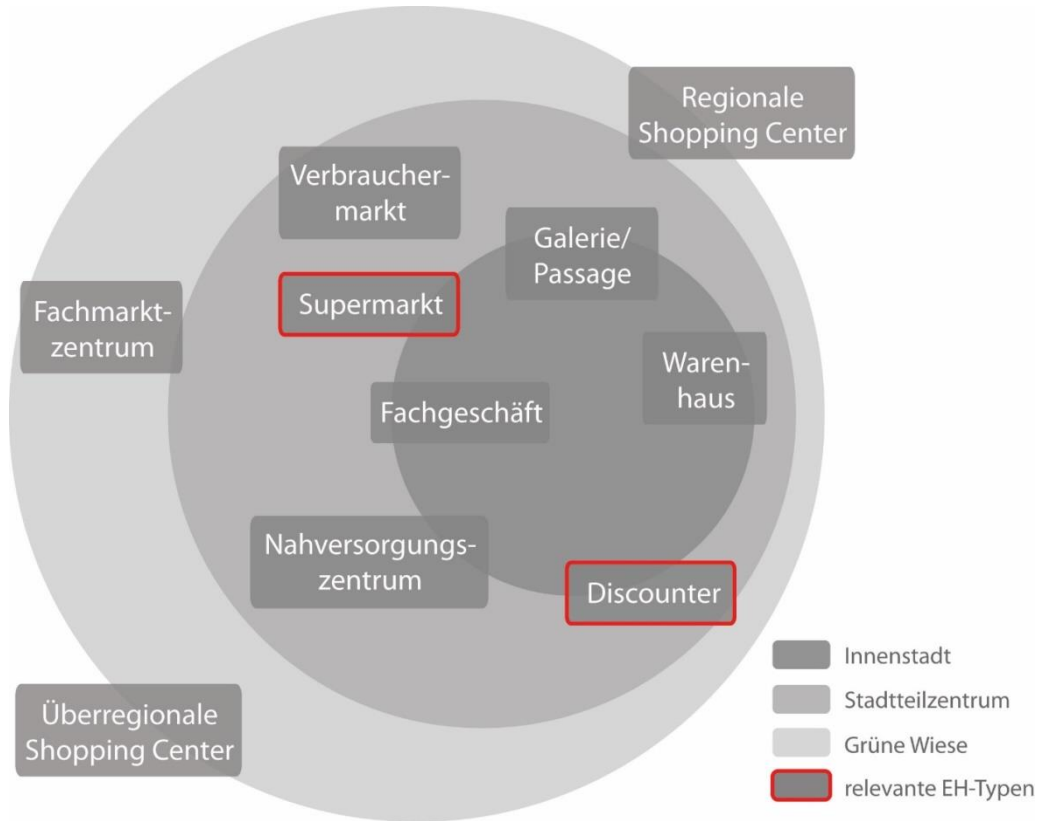


Abb. 3 - Einzelhandelstypen und ihre Standorte

Eine geringe Entfernung zum Endverbraucher ist fundamental, um dessen Kaufinteresse zu wecken. Dies kann einerseits dadurch erzielt werden, in direktem Umfeld den Wohnort möglichst vieler potenzieller Kunden zu haben, andererseits kann auch ein Mix aus interessanten Handelsagglomerationen in der Nähe als rentabler Standortfaktor genutzt werden.⁸

⁸ Sperber, Berner, 2011, S. 57

3 Lebensmittel Einzelhandel in Österreich

Die dominierenden Eigenschaften des Lebensmitteleinzelhandels sind grundsätzlich gleich wie jene anderer Handelsbereiche. Die Befriedigung des Konsumenten, welche durch den geeigneten Standort, die Gestaltung und das Angebot erzielt wird, ist ausschlaggebend für den Markterfolg. Hinzu kommt die wichtige Rolle eines aktiven Managements welches zeitnah auf Markttrends reagieren muss. Auf jeden dieser Faktoren, die alle in einer sensiblen Wechselwirkung zueinanderstehen, muss ein besonderes Augenmerk gelegt werden, um zu gewährleisten, dass eine Handelsimmobilie erfolgreich betrieben werden kann.

Die Erfolgsformel einer Handelsimmobilie lässt sich wie folgt zusammenfassen:

$$\begin{aligned} & \text{„Markterfolg der Handelsimmobilie =} \\ & \text{Standort x Gestaltung x Angebot x Management.“} \\ & \text{(ZITAT, SPERBER, 2011 S.34),} \end{aligned}$$

Diese Formel kann daher auch im Lebensmitteleinzelhandel Anwendung finden, muss hier jedoch genauer betrachtet und um den Faktor Marktentwicklung erweitert werden:

$$\begin{aligned} & \text{Markterfolg der Handelsimmobilie =} \\ & \text{Standort x Gestaltung x Angebot x Management x **Marktentwicklung**.} \end{aligned}$$

Die Branchentrends als dynamischer Faktor, können ein Aufstreben eines Standortes hervorrufen, sein Bestehen sichern, aber auch sein Scheitern verursachen. Auch die anderen Einflussgrößen wie Standort, Gestaltung und Angebot sind im Lebensmitteleinzelhandel deutlich stärker zu gewichten wie bei anderen Handelsbereichen. Eine sensible, zielorientierte Beobachtung des Marktes, der Konkurrenten aber auch der Nutzer, um zeitnah auf Veränderungen der einzelnen Bereiche reagieren zu können, muss von allen Marktteilnehmern laufend durchgeführt werden.

3.1 Marktteilnehmer in Österreich

Der hart umkämpfte Markt des Lebensmitteleinzelhandels hat zahlreiche Teilnehmer. Die beiden Konzerne REWE Austria sowie die Spar Gruppe sind jedoch unumstrittene Marktführer. Sie dominieren den Markt mit in Summe 64,6% der Marktanteile.⁹ An dem Mitgliederzuwachs der Wirtschaftskammer lässt sich ablesen, dass die Lebensmittelbranche im Gegensatz zu anderen Branchen, nur einem schwachen Teilnehmerzuwachs unterliegt. Von 2012 bis 2018 wurden lediglich 9% mehr Mitglieder registriert. Im Vergleich dazu verzeichnete die Fachgruppe Versand- und Internethandel im gleichen Zeitraum einen enormen Zuwachs von 63% gefolgt von der Fachgruppe Direktvertrieb mit 34%.¹⁰

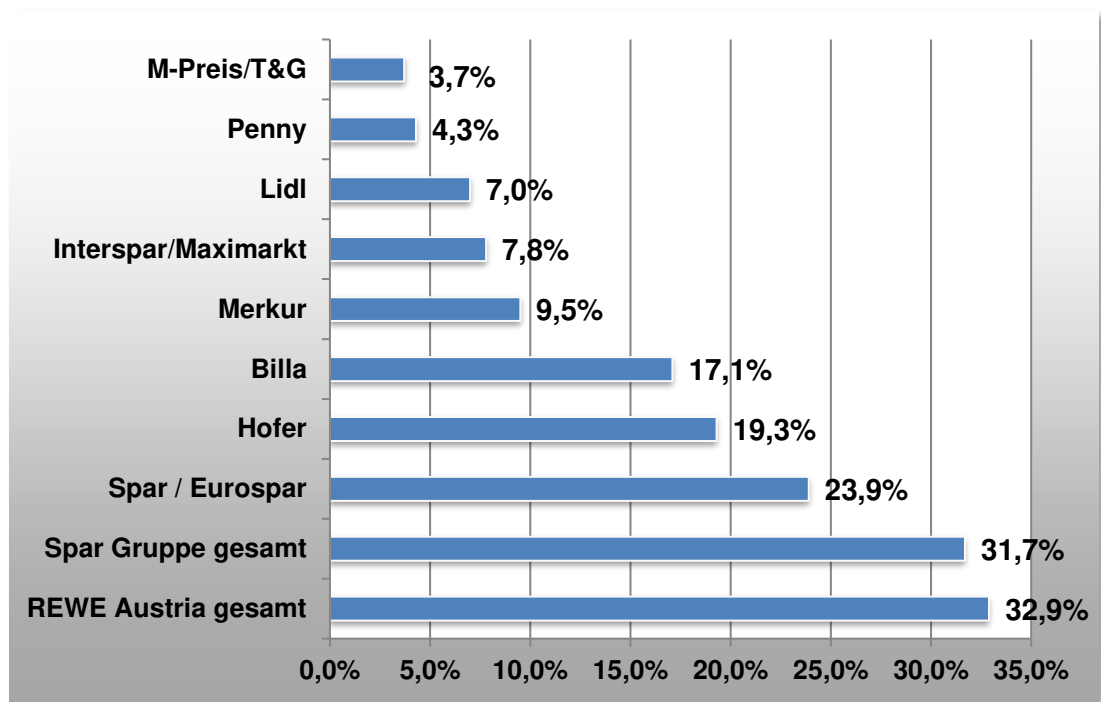


Abb. 4 - Marktanteile Lebensmitteleinzelhandel 2018

Der große Vorteil der REWE Austria ist, dass sie in allen großen Einzelhandelskategorien vertreten ist. So zählt ihre Tochter Merkur zu den großen

⁹ Statista, Internetquelle

¹⁰ Bank Austria, S. 5, Internetquelle

Verbrauchermärkten, Billa zu den Supermärkten, Sutterlüty und Adeg zu den selbstständigen Händlern und selbst die Diskonterkategorie wird von REWE mit Penny abgedeckt. In Summe betrug im Jahr 2018 die Filialanzahl des Einzelhandels von REWE 1.824.¹¹ Mit stattlichen 7.162,5 Millionen EURO Umsatz erreicht REWE Platz 1 österreichweit. In Summe weisen die 1.824 Standorte eine Gesamtverkaufsfläche von 1.170.500 m² auf.¹²

Der zweite Riese der Branche, die Spar Gruppe konzentriert Ihre Geschäfte auf den Verbrauchermarktsektor mit Inter- und Eurospar, den Supermarktsektor ebenfalls mit Eurospar sowie Spar, aber auch auf den Sektor der selbstständigen Händler mit Spar. Das Diskonter-Konzept wird von der Spar Gruppe nicht angeboten.¹³ Mit Rang zwei auf dem Umsatzranking erzielte die Spar Gruppe im Jahr 2018 mit einem Gesamtbruttoumsatz von 6.892,3 Millionen EURO auf ihren 1.501 Standorten und einer Verkaufsfläche von 1.180.296 m². Ihr Marktanteil am Lebensmitteleinzelhandel betrug 2018 31,7 %.¹⁴ (Siehe Abb. 4)

Handelsunternehmen	Verbrauchermärkte	Supermärkte	Selbstständige Händler	Diskonter	Geschäftsanzahl		Umsatz pro Standort 2018 in EUR	Umsatz pro m ² Verkaufsfläche 2018 in EUR
					2011	2018		
REWE Austria	Merkur	Billa	Sutterlüty Adeg	Penny	1872	1824	3.926.826	6.119
SPAR Gruppe	Interspar Eurospar Maximarkt	Eurospar Spar	Spar		1435	1501	4.591.805	5.839
HOFER				Hofer	438	500	8.400.000	9.130
LIDL				Lidl	200	244	6.217.213	7.772
MPREIS / T&G		Mpreis			191	253	3.150.198	5.843

Tabelle 1 - Die wichtigsten Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen

Eine auf dem derzeitigen Markt markante Größe stellen die Diskonter dar. Ihr Marktkonzept liegt im Trend. Hier sind die beiden Marktführer Hofer und Lidl zu nennen, deren Filialanzahl im Jahr 2015 bereits 458 (Hofer) und 206 (Lidl) betrug.¹⁵

¹¹ The Nielsen Company, S. 8, 2016, Internetquelle

¹² Regal, 2019 S 122f, Internetquelle

¹³ The Nielsen Company, a. a. O.

¹⁴ Regal, a.a.O

¹⁵ The Nielsen Company, a. a. O.

Das Billig-Image wurde von den Discountern in den vergangenen Jahren durch gezielte Marketingstrategien wie zum Beispiel die Aufwertung der Eigenmarken, die Steigerung des Themas „Regional und Saisonal“, aber auch die Erhöhung des Frischwarenanteils größtenteils abgelegt.

Als Ergebnis dieser Entwicklung darf sich die Discounter-Sparte rund 31% der gesamten Umsätze des Lebensmitteleinzelhandels zuschreiben.¹⁶

3.2 Kennzahlen

Österreichs Lebensmitteleinzelhandelslandschaft besetzen zwar wenige, dafür große Unternehmen und Konzerne. 2017 umfassten 5.900 Unternehmen mit einem Gesamtumsatz von 23,8 Mrd. Euro die beiden Bereiche Supermärkte und Nahrungsmittel u. Getränkefachhandel. Wobei 31% der Umsätze in Diskontmärkten erzielt wurden. In Summe sind 123.400 Beschäftigte in rund 6.400 Geschäften tätig. In Punkto Ertrag verfügt der Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zu den ertragreichsten Sparten Apotheken, Uhren und Schmuckhandel sowie Sportartikel über eine verhältnismäßig geringe Rentabilität von durchschnittlich 2-3%. Diese relativ niedrigen Erträge sind Spiegelbild des Konkurrenzdrucks und knappen Handlungsspielraums des Österreichischen Marktes.¹⁷

Betrachtet man jedoch die Verbraucherpreise von Lebensmitteln in Österreich, zeichnet sich im Vergleich zum europäischen Durchschnitt von 1,7% ein höherer Anstieg der Verbraucherpreise im Lebensmittelbereich seit 2008 um 2,1% ab.¹⁸

Durch die Abhängigkeit des durchschnittlichen Haushaltseinkommens konnten Unternehmen besonders in den Jahren 2013/2014 ihre Umsatzrentabilität nur um 3,9% (der Durchschnitt liegt bei 4,9%) erhöhen. Erst Anfang 2016 konnte ein leichter Aufwärtstrend durch die Erhöhung des Haushaltseinkommens erreicht werden.

¹⁶ Bank Austria, 2019, S. 11, Internetquelle

¹⁷ Bank Austria, 2019, S. 6, Internetquelle

¹⁸ Bank Austria, 2019, S. 5 ff, Internetquelle

Österreich hat gegenüber anderen Ländern, wie Spanien, Portugal und Italien eine geringere Unternehmersdichte. Während Kleinstbetriebe abbauen, wachsen Betriebe mit mehr als 250 Mitarbeitern seit einem Jahrzehnt. Bei einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 360m² pro 1000.Einwohner und insgesamt 231 Einkaufszentren und 7.700 Geschäften liegt Österreich unter den Top 10, doch der Aufschwung geht nur langsam voran. Faktoren die den Einzelhandel betreffen sind unter anderem: Konsumgewohnheiten, etablierte und gewachsene Handelsstrukturen, gesetzliche Rahmenbedingungen und spezifische Raumordnungskonzepte.¹⁹

3.3 Anzahl nach Geschäftstypen

Aus der nachfolgenden Tabelle ist ersichtlich, dass die Betriebsform Supermarkt im Schnitt fast 50% des Lebensmittelhandels ausmacht. Geografisch gesehen zeigt sich eine österreichweite, flächendeckende Kontinuität bei der Verteilung der Betriebsformen.

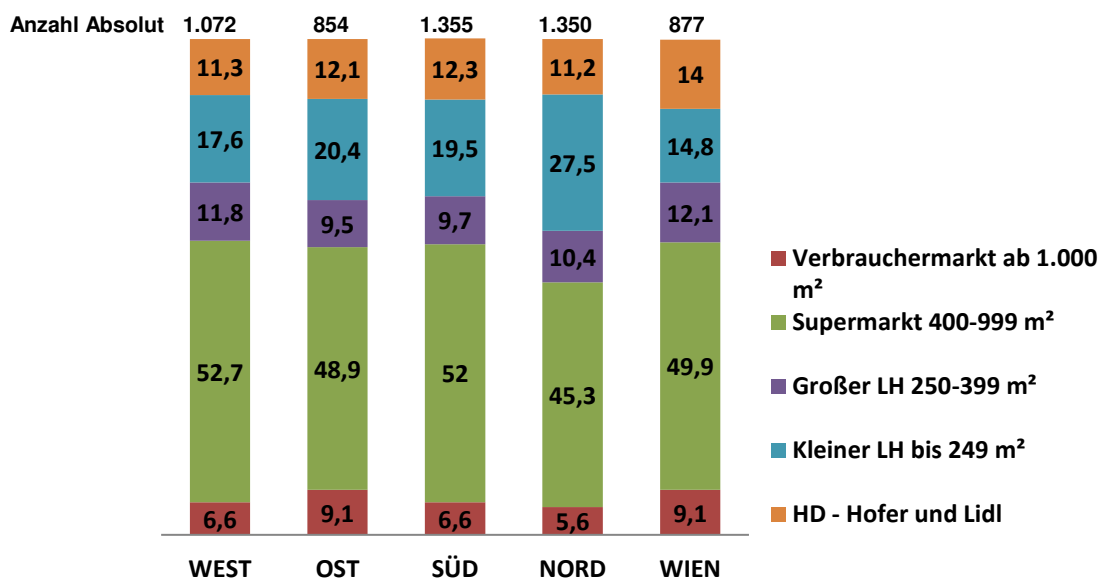


Abb. 5 - Anzahl der Geschäftstypen 2015 (in %, 100 = Österreich gesamt)

¹⁹ Bank Austria, 2016, S. 3-5, Internetquelle

3.4 Entwicklung, Trends

Im Lebensmitteleinzelhandel wurde im Jahr 2018 ein Gesamtumsatz von 21,12 Milliarden Euro eingenommen, also einem Wachstum von 1,6%. Doch der Schein trügt, denn bedingt durch die Inflationsrate von 1,6% bedeutet dies also, dass der Markt im heurigen Jahr stagnierte. Die Zahl der stationären Standorte vergrößerte sich um 6 Geschäfte auf 5.279, das erste Wachstum sei der Jahrtausendwende.

Betrachtet man die einzelnen Betriebsformen so konnte 2018 der Diskonter-Bereich zwar um 35 Standorte mehr verzeichnen, musste jedoch Umsatz- und Marktanteilverluste hinnehmen. Die Verbrauchermarkt-Sparte konnte wiederum ein Umsatzplus von 4,3% erzielen, was den eher kleineren Standorten zu verdanken ist. Auch bei Supermärkten wurde stieg der Gesamtumsatz um 2,5%.

Bedingt durch die Änderung der Wertschätzung des Endverbrauchers, durften die selbstständigen Kaufleute ihr Bedeutung am Markt mit 11,6 % halten, und ein Plus von 1,8% erwirtschaften.²⁰

Weiters zeigen sich strukturelle Veränderungen im österreichischen Lebensmittelmarkt. Eine fast vom Verschwinden bedrohte Sparte, nämlich jene der Geschäftslokale des Bäcker- und Fleischergewerbes erfährt wieder zunehmende Beliebtheit. Ein zum richtigen Zeitpunkt stattgefunder Image-Wandel führt zu wiederentdeckter Wertschätzung dieses Handwerks seitens des Endverbrauchers. Auf diesen Strukturwandel müssen und werden sich die Lebensmitteleinzelhandelsketten einstellen.²¹

Auch wie in den Vorjahren gilt, wer auf die Trends „Regionale Produkte“, „Ökologischer Fußabdruck von Unternehmen und Produkten“, sowie Ausbau des Bio-Sortiments wert legt, erhält viel Zustimmung von der schnellwachsenden Käuferkategorie der LOHAS, und punktet bei Umfragen der Beliebtheit. LOHAS sind „...Personen die einen nachhaltigen Lebensstil pflegen, und besonderen Wert auf die Aspekte Gesundheit, Umwelt und Soziales legen“. (ZITAT Gabler Wirtschaftslexikon, Internetquelle). Ihre Intention ist nicht der Verzicht, sondern der

²⁰ The Nielsen Company, 2019, Internetquelle

²¹ Bank Austria, 2019, S. 10, Internetquelle

bewusste Konsum. Durch ihr hohes Bildungs- und Einkommensniveau stellen die LOHAS ein interessantes Käuferprofil dar.²²

Gemäß einer in der Zeitschrift REGAL 9/2017 veröffentlichten Studie des Gallup Instituts aus dem Jahr 2016 kann in puncto Käuferreichweite gesagt werden, dass Hofer mit 64% das Ranking anführte. Nur 2 Prozentpunkte darunter lag Spar, dicht gefolgt von Hofer mit 59 %. Danach reihen sich mit großem Abstand Merkur, Interspar, Lidl, Eurospar und Penny und weitere Marktteilnehmern. Bei der Bekanntheit sieht die Rangliste etwas anders aus. Billa führte hier knapp vor Hofer, Spar und Merkur, aber auch Interspar Lidl, Eurospar, Penny, Adeg und Nah und Frisch wiesen eine hohe Bekanntheit auf.²³

²² Gabler Wirtschaftslexikon, Internetquelle

²³ Regal, 2017, S 80ff, Internetquelle

4 Charakteristika von LEH-Immobilien

Das dynamische Handelsimmobilienteilmarktmodell bezieht alle in Frage kommenden grundlegenden Charakteristika des Einzelhandels- und Immobilienmarktes ein und soll als Ergebnis eine abstrahierte Darstellung der Realität wiedergeben. Nur auf dieser Ebene können irrelevante Merkmale ausgeblendet werden, um ein aussagekräftiges Ergebnis zu erlangen. Um eine solche Bewertung erfolgreich durchführen zu können sind einerseits professionelle Kenntnisse auf dem Gebiet der Handelsforschung bzw. –betriebslehre, andererseits aber auch in der immobilienwirtschaftlichen Forschung erforderlich.²⁴

Dieses Modell berücksichtigt bestimmte reale Objekteigenschaften die im Folgenden anhand der für diese Arbeit relevanten Betriebsformen, dem Supermarkt sowie dem Lebensmitteldiscounter erläutert werden.

4.1 Gebäude und Grundstück

Lebensmitteldiscounter- und Supermarktimmobilen sind charakteristisch an ihrer einheitlichen, simplen eingeschossigen Bauweise erkennbar. Bei Discounter-Bauwerken ist dieses filialübergreifende einheitliche Erscheinungsbild besonders stark zur Steigerung des Wiedererkennungswertes ausgeprägt. Schon von weitem soll die Firma XY anhand der optischen Ausgestaltung der Geschäftsgebäude erkannt werden. Im Supermarktbereich tendiert man zumindest beim äußeren optischen Erscheinungsbild dazu hochwertigere Gebäude zu zeigen.

Das Grundrisskonzept ist jedoch ebenfalls einfach und einheitlich konzipiert. Die Verkaufsfläche liegt bei beiden Betriebsformen im Bereich zwischen 400 - 1.500m². Im Regelfall, sofern dies baurechtlich und grundstückstechnisch möglich ist, wird von Unternehmen die Größe in etwa zwischen 1.000m² -1.200m² anvisiert.²⁵

²⁴ Segerer, 2014, S. 120f

²⁵ Segerer, 2014, a. a. O.

Neben dem Gebäude sind vor Allem das passende Grundstück und dessen Einbindung in ein optimales Einzugsgebiet von Nöten. So sollte ein geeignetes Grundstück für Supermärkte eine Größe von mind. 1.000 m² aufweisen, im Discounterbereich sind Grundstücke von 4.000 - 6.000 m² üblich.

Auch das Thema Logistik ist sowohl innerhalb des Gebäudes als auch grundstückstechnisch in puncto Zufahrt, Lademöglichkeiten, etc. ein wichtiger Faktor.

Die Stellplatzanzahl hängt stark vom Standort und dessen geografischer Lage sowie dessen Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ab.²⁶ Der grobe Rahmen in dem sich lt. Hypzert die Parkplatzanzahl bewegt liegt zwischen 20 – 80 Stk. bei Supermärkten und 70 – 120 Stk. bei Discountern.²⁷

Merkmal	Ausprägung
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - eingeschossig - ebenerdig - einfacher Ausbaustandard - standardisierte Architektur - standardisierter Flächenzuschnitt für optimale Warenpräsentation - standardisierte Laderampe für optimale Warenanlieferung - Verkaufsfläche: mind. 800 - 1.200 m² - standardisierte Kundenführung - kostenoptimierte Inhouse-Logistik
Grundstück	<ul style="list-style-type: none"> - Fläche: mind. 1000 m² (Supermarkt) mind. 3.000 m² (Discounter) - Mindeststellplatzanzahl: Supermarkt: mind. 20 bis 80 Stk. Discounter: mind. 70 bis 120 Stk.

Abb. 6 - Gebäude und Grundstücksmerkmale von Supermarkt und Discounter

²⁶ Segerer, 2014, S. 120 ff

²⁷ HypZert, 2016, S.98 ff

Trotz der Standardisierung bei der architektonischen Gestaltung der einzelnen Standorte sollte die Konzeption dennoch standortgerecht erfolgen. Die Einbindung in das Umfeld sowie ein sensibler Umgang mit speziellen Nutzungsanforderungen um möglichst viele potenzielle Kunden anzusprechen, sollten bereits in frühen Planungsstadien einfließen. Welche Kriterien in welcher Gewichtung beachtet werden müssen, hängt von der Betriebsform und der Lage ab.²⁸

Die HypZert GmbH führt in ihrer Studie zu diesem Thema die folgenden Punkte an, die in der Planung genau betrachtet werden sollten:

Gebäude	Grundriss	Baurecht
<ul style="list-style-type: none"> • Architektonisches Erscheinungsbild • Bauweise, Baustoff, Ausstattungsstandard und Haustechnik • Beurteilung der Drittverwendungsfähigkeit • Zustandsanalyse (bei Bestand) 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenkonzepte und Grundrisslösungen Raumflexibilität Funktionalität • Flächenmaße, Flächenmix/-zuschnitt • Schaufensterfront, Raumtiefe, Rastermaß • Konzeptbeurteilung - nutzergerecht, konventionell, innovativ, flexibel • Größe und Lage der Lagerräume/ Sozialräume • Raumaufteilung ökonomisch ja/nein • Anbindung an bestehende Kundenfrequenzen / Gestaltung von Wegen innerhalb des Objekts • Anordnung und Übersichtlichkeit der Verkaufsfläche • Gestaltung Eingangsbereich • logistisches System / Größe der Anlieferung 	<ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung des Bebauungsplanes • Baugenehmigung und Auflagen • Stellplatzverordnung und Ablösekosten • Verpflichtung zur Ausgleichsmaßnahmen • Zulässigkeit von Alternativnutzungen • Umweltverträglichkeitsprüfung • Sortimentsbeschränkungen

Abb. 7 - Kriterien der Objektanalyse

4.2 Standort

Der Standort ist unumstritten der wichtigste Faktor bei der Bewertung einer Immobilie. Die Kombination aus optimalen Mikro- und Makrostandortanforderungen sind Grundvoraussetzung für eine rentable Einzelhandelsimmobilie. Dies wird auch

²⁸ HypZert, 2016, S.46 f

in der Studie „Veränderung der Einzelhandelsimmobilien durch die Digitalisierung“ bestätigt. Neben der Funktionalität, Flexibilität und dem äußeren Erscheinungsbild wurde der Standort als das wichtigste Merkmal ermittelt.²⁹

So ist zum Beispiel der ideale Standort für Lebensmitteldiscounterimmobilien vorwiegend in verkehrsorientierter Lage mit gutem Einzugsgebiet und einem hohen Einwohnerpotenzial. Üblicherweise findet man sie in Gewerbegebieten, an Grundstücken mit guter Sichtbarkeit und guter Erreichbarkeit von beiden Fahrtrichtungen einer angrenzenden hochfrequentierten Straße. Steigend werden Handelsagglomerationen mit einem LM-Vollsortiment bzw. Drogeriemärkten angestrebt.

Über das Potential der Kaufkraft gibt eine Analyse des Einzugsgebiets auf Makro- und Mikroebene Aufschluss. Hier gilt es Mindestmaße von etwa 4.000 Einwohnern in der Standortgemeinde, sowie 10.000 Einwohner im Einzugsgebiet (je nach Konzept 3 – 15 km) nicht zu unterschreiten.³⁰

Makrostandortfaktoren	Mikrostandortfaktoren	
<ul style="list-style-type: none"> ● räumliche Funktion des Ortes / Image des Ortes (überregional) ● Überregionale Infrastruktur ● Bevölkerungsentwicklung und -struktur am Ort ● Arbeitsmarkt: Beschäftigungsmöglichkeiten, Arbeitslosenquote ● Pendlerbewegungen ● Wirtschafts- und Branchenstruktur/ Entwicklung der Wirtschaftskraft ● Kaufkraftentwicklung der letzten Jahre und Kaufkraftanbindung am Ort 	<ul style="list-style-type: none"> ● Lageklassifizierung des Einzelhandels ● Umfeldcharakter / Umfeldimage / Nachbarschaft ● Leerstand ● Infrastruktur ● Preisniveau ● Passantenfrequenz ● Werbewirksamkeit des Standortes ● Kommunales Einzelhandelskonzept ● Orientierung des Gebäudes auf dem Grundstück / Erweiterungsmöglichkeiten ● Verkehrserschließung / Anfahrbarkeit ● Mediierschließung ● Altlasten 	<p>Für größere EH-Immobilien mit überregionaler Bedeutung ist zusätzlich die Analyse der folgenden Parameter des Einzugsgebiets notwendig:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Geografische Ausdehnung des Einzugsgebiets ● Kaufkraft / Kaufkraftentwicklung ● Kundenklientel ● Besucheraufkommen (täglich, wöchentlich, monatlich, ev. saisonal) ● Entwicklung der Besucherzahlen

Abb. 8 - Mikro- und Makrostandortfaktoren

²⁹ Meinen, et al. , 2017, S.37

³⁰ Segerer, 2014, S. 122 f

Die Daten für eine umfangreiche Standortbeurteilung erhält man einerseits bei den Kommunen, der Wirtschaftskammer, der Statistik Austria, von Markt-, Regional- und Wirtschaftsforschungsinstituten bzw. Beratungsunternehmen in Form von Standortanalysen,³¹ etc. aber auch über Recherchen vor Ort (z.B.: Passantenzählung).

4.3 Kennzahlen verschiedener Betriebsformen

Handelsformate unterscheiden sich primär in wenigen charakteristischen Parametern. So ist zum Beispiel in puncto Verkaufsfläche eine klare Differenzierung ersichtlich. Einige Arten ähneln einander bei der Umsatzspanne, andere wiederum bei der Mietspanne. Ob ein Standort PKW-orientiert ist, oder nicht, hängt ebenfalls direkt mit der Betriebsform zusammen. Die Werte der folgenden Tabelle sind in der Fachliteratur zu finden.

Betriebsformen	übliche Flächen- größe in m ²	Umsatzspanne in EUR/m ² VKF	Mietspanne EUR/m ²	Standort
Supermarkt	400 - 1.500	3.500 - 5.000	8,00 - 19,00	PKW-orientiert/Innenstadt
Verbrauchermarkt	1.500 - 5.000	3.500 - 4.500	9,00 - 15,00	PKW-orientiert
SB-Warenhaus	5.000 - 10.000	3.500 - 4.500	8,00 - 15,00	PKW-orientiert
Lebensmittel-Discounter	500 - 1.400	500 - 1.400	8,00 - 15,00	PKW-orientiert
LEH-Fachgeschäfte	50 - 250	-----	-----	Innenstadt
Cash & Carry Markt	4.000 - 12.000	2.500 - 5.500	5,00 - 8,00	PKW-orientiert

Tabelle 2 - Kennzahlen verschiedener Betriebsformen

4.4 Betriebsformen im Detail

Betriebsformen können im Lebensmitteleinzelhandel anhand zahlreicher Parameter klassifiziert werden. Zur Kategorisierung werden primäre Attribute wie das

³¹ Segerer, 2014, a.a.O

Warenangebot, die Größe und das Raumprogramm der Baulichkeit, der Standort, der Abnehmer/Verbraucher, die Art des Verkaufs usw. herangezogen.

Neben den im Folgenden angeführten wesentlichen Betriebsformen kommen am Markt zahlreiche Abweichungen bzw. Vermischungen der Kategorien vor. Dies ist von der jeweiligen Standortstrategie des Betreibers abhängig.

Die Klassifizierung bezieht sich ausschließlich auf stationäre Betriebe mit ausgewiesener Fläche für den Verkauf und den Kundenverkehr, sowie während der Geschäftszeiten anwesendem Personal. Vernachlässigt, weil eine völlig eigenständige Branche betreffend, wird hier neben den mobilen Geschäftskonzepten auch der gesamte Online-Handel.³²

Der Lebensmitteleinzelhandel lässt sich in folgende Kategorien unterteilen:

4.4.1 Supermarkt

Der Supermarkt definiert sich über seine Verkaufsfläche von rund 400 bis 1500 m². Die Flächenproduktivität liegt bei ca. 3.500 EUR/m² - 5.000 EUR/m².³³ Dieser Betriebstyp hat sich sowohl an Einzel- als auch an Verbundstandorten etabliert. Das über Selbstbedienung erhältliche Warensortiment bedient die Bedürfnisse des täglichen und kurzfristigen Bedarfs und erstreckt sich im Durchschnitt auf 7.000 bis 11.000 angebotene Artikel.

In den vergangenen Jahren war es bei dieser Betriebsform durchaus üblich das externe Unternehmen wie Bäcker, Fleischhauer, usw. eine Teilfläche des Standortes mieteten und bestimmte Artikel des Sortiments durch direkte Bedienung als Serviceerweiterung des Supermarkts verkauften. Tendenziell geht die Zahl dieser Konzessionäre jedoch zurück. In Anlehnung daran erweitern jedoch immer mehr Handelsketten ihr Sortiment um die Artikel regionaler Anbieter. Bis zu 30%

³² Soethe, Rohmert 2010, S. 55

³³ HypZert, 2016, S.98 f

des Warenangebots kann im Supermarkt dem Nonfoodsortiment zugeschrieben werden.³⁴

Die unterschiedlichen Standortspezifikationen ermöglichen es dem Kunden dieser Betriebsform oft, nicht nur per eigenem KFZ, sondern auch mit Hilfe des öffentlichen Verkehrs bzw. zu Fuß das Geschäft zu erreichen. Dementsprechend weisen Supermärkte nicht immer einen großzügigen Kundenparkplatz auf.

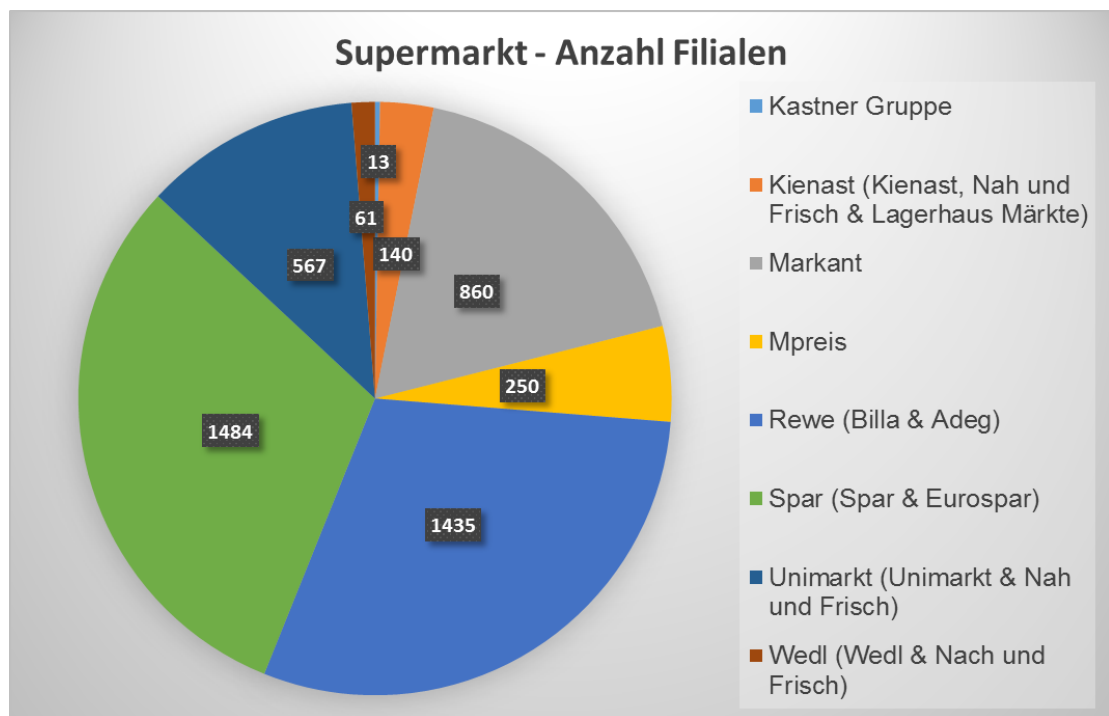


Abb. 9 - Anzahl Filialen, Betriebsform Supermarkt

Die Großkonzerne Spar und Rewe dominieren der Markt sichtlich, dennoch sind auch die Konkurrenten Markant und Uni Markt nicht zu vernachlässigen.

³⁴ Soethe, Rohmert 2010, S. 56

4.4.2 Lebensmittel-Discounter

Der Discounter ist die einzige Betriebsform des Lebensmitteleinzelhandels die ausschließlich über Selbstbedienung betrieben wird. Sogar die seit einigen Jahren in allen Discountern vorhandene Frisch-Gebäck-Abteilung wurde konzipiert, um ausschließlich von Kunden, ohne Hilfe von Fachpersonal betrieben werden zu können. Die durchschnittliche Verkaufsfläche beträgt hier ca. 500 bis 1.400 m².

Nach den angebotenen Artikeln unterscheidet man die beiden Unterkategorien Soft- und Harddiscounter:

- Softdiscounter: 400 bis 1.500 Artikel aggressive Preisgestaltung, hoher Anteil an Eigenmarkenartikel
- Harddiscounter: 2.000 bis 2.500 Artikel, Durchmischung von Markenartikel und Eigenmarkenartikel

Bedingt durch das stark eingeschränkte Gesamtsortiment beider Typen fokussieren sich Discounter auf Dauerartikel hoher Nachfrage, teilweise von Eigenmarken gepaart mit meist mehrmals wöchentlich wechselnden Angeboten. Der Non-Food-Anteil liegt hier bei 20 bis 25%. Durch ihre verschiedenen Geschäftskonzepte kann die Flächenproduktivität von Discountern beginnend bei 3.300 bis zu 5.000 EUR/m² betragen. ^{35 36 37}

Die beiden Harddiscounter Hofer und Lidl überschreiten hier deutlich die Angaben zur Flächenproduktivität in der Fachliteratur. Hofer lukrierte im Jahr 2018 in seinen Filialen 9.130 EUR/m², Lidl folgte mit 7.772 EUR/m². Selbst der Softdiscounter Penny setzte 5.588 EUR/m² um. ³⁸ Beim Vergleich zwischen Literatur und Realität verdeutlicht sich die rasante Veränderung des Lebensmitteleinzelhandels.

³⁵ Soethe, Rohmert, 2010, S. 56

³⁶ Sperber, 2011, S. 36f

³⁷ HypZert, 2016, S.101

³⁸ Regal 2019, Internetquelle

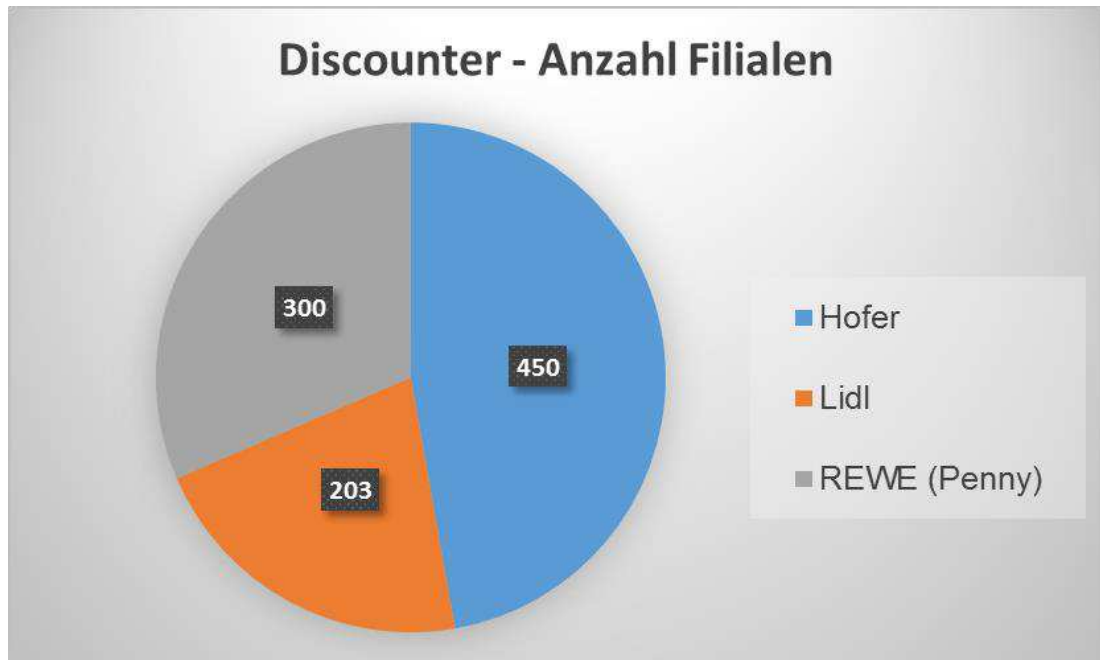


Abb. 10 - Anzahl Filialen, Betriebsform Discounter

4.4.3 Verbrauchermarkt / Großer Supermarkt

Meist an gut wahrnehmbaren Solitärstandorten zu finden, handelt es sich bei dieser Betriebsform um überwiegend durch Selbstbedienung funktionierende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Flächenproduktivität von 3.500 – 4.500 EUR/m².³⁹ Die Verkaufsfläche von Verbrauchermärkten lässt sich in zwei Hauptgruppen unterteilen, zum einen den Verbrauchermarkt unter 2.500 m² (durchschnittlich: 1.000 bis 2.500 m²) sowie jenen über 2.500 m² (durchschnittlich 2.500 m² bis 5.000 m²).⁴⁰ Derartig große Supermärkte haben ein umfangreiches Warensortiment von ca. 21.000 bis 40.000 Artikel, davon kann ein erheblicher Anteil, nämlich bis zu 45% aus Nonfoodartikeln bestehen. Um sich von Marktkonkurrenten zu unterscheiden weisen einige Verbrauchermärkte, vor allem aus dem oberen Segment der Marktgrößen, im Vorkassenbereich kleine Mieteinheiten auf, die meist durch Mini-Shops unterschiedlicher Dienstleister, aber auch Bankfilialen, Apotheken und dergleichen belegt sind.

³⁹ HypZert, 2016, S.103

⁴⁰ The Nielsen Company, 2016, S. 10, Internetquelle

Auf Grund ihres Solitärstandortes besteht das Käuferprofil von Verbrauchermärkten meist aus Autokunden. Daher ist diese Betriebsform immer von einem großzügigen Kundenparkplatz umgeben. ⁴¹

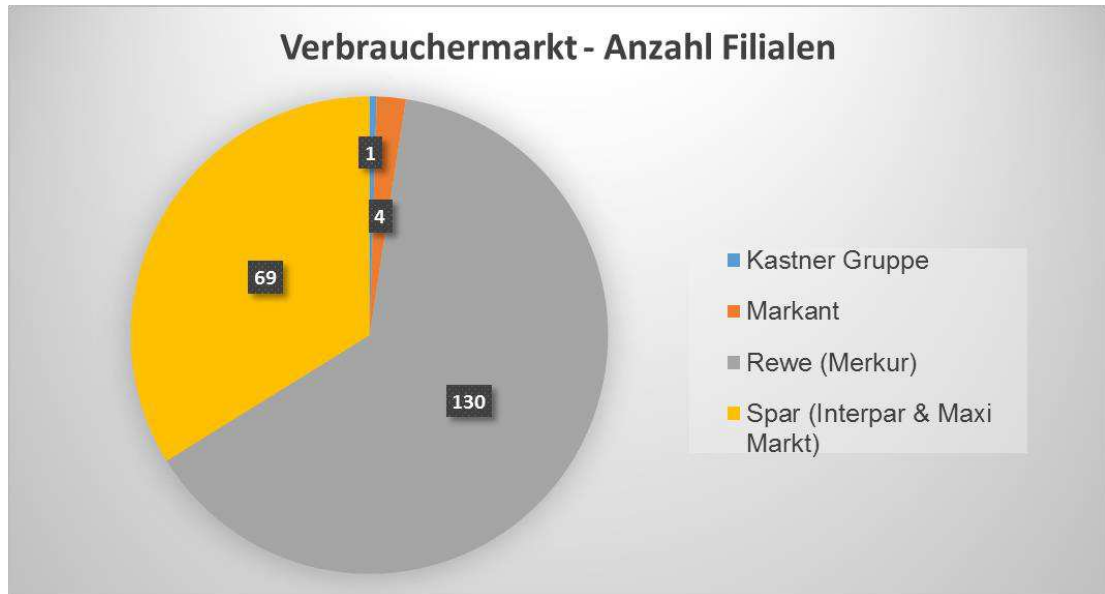


Abb. 11 - Anzahl Filialen, Betriebsform Verbrauchermarkt

Bei den Verbrauchsmärkten teilen sich 98% der Filialen die beiden Branchengrößen REWE und Spar. Wobei hier der REWE-Konzern durch seine beachtliche Anzahl an Merkur-Filialen deutlich Platz 1 einnimmt.

4.4.4 LEH-Fachgeschäft

Geschäfte die dieser Betriebsform angehören, weisen ein sehr spezialisiertes Warensortiment auf. Sie zeichnen sich durch ein hohes Maß an Beratung bei nahezu jedem Einzelverkauf aus. Typische Vertreter dieser Betriebsform sind z.B.: Bäcker, Delikatessenläden, Fleischhauer aber auch Weinhändler, usw. Derartige Fachgeschäfte haben eine durchschnittliche Verkaufsfläche von 50 bis 250 m² und sind fast ausschließlich im urbanen Raum zu finden. Demensprechend benötigen

⁴¹ Soethe, Rohmert, 2010, S. 56

sie auch keine bis nur wenige dem Geschäft zugehörige Kundenparkplätze. Die Flächenproduktivität der LEH-Fachgeschäfte lag im Jahr 2007 bei ca. 3.880 EUR/m².^{42 43} Die Spitzenreiter der Lebensmittelbranche versuchen in Großstätten auch Geschäfte mit dieser Betriebsform zu etablieren. Klassische Beispiele sind Spar Gourmet sowie Billa Corso.

4.4.5 SB-Warenhaus

Bei dieser Betriebsform handelt es sich um ein rein selbstbedienungsorientiertes Geschäft. Bedingt durch die großzügige Verkaufsfläche von über 5.000 – 10.000 m² ist dieser Betriebstyp nahezu immer an Solitärstandorten zu finden. Seine Flächenproduktivität liegt im Bereich von 3.500 – 4.500 EUR/m² auf.⁴⁴ Die Produktpalette umfasst 35.000-60.000 Artikel mit einem ausgewogenem Lebensmittel- & Non-Food-Sortiment. Auch hier befinden sich häufig im Kassenbereich Mietflächen für externe Gewerbetreibende. Die hohe Autokundenorientierung zeigen die, die SB-Warenhäuser umgebenden großzügig ausgestalteten Parkplätze. In Sonderfällen, nämlich bei zu geringer Grundrissfläche, werden SB-Warenhäuser auch zweigeschossig ausgeführt.^{45 46} SB-Warenhäuser sind eine relativ junge Betriebsform des Lebensmitteleinzelhandels. Österreichische Vertreter sind, ähnlich wie bei den Verbrauchermärkten die Konkurrenten Rewe mit seinem Segmentriesen Merkur und BIG BILLA sowie Spar mit Interspar.

4.4.6 Cash & Carry Markt

Cash & Carry Märkte stellen eine Sonderform des Einzelhandels dar, da sie nur einem eingeschränkten Kundenkreis nämlich Einzelhändlern und Gewerbekunden zugänglich sind. Dem Kunden wird eine breitgefächerte Produktpalette die neben

⁴² Soethe, Rohmert 2010, S. 56ff

⁴³ Sperber 2011, S. 36f

⁴⁴ HypZert, 2016, S.105

⁴⁵ Sperber, a. a. O.

⁴⁶ Soethe, Rohmert a. a. O.

einem erheblich größeren Anteil an Nahrungsmittel auch zahlreiche Gebrauchsmittel beinhaltet, angeboten. Die Verkaufsfläche dieser Betriebsform liegt bei ca. 3.500 bis 9.000m².

Wie der Name dieser Betriebstypus verrät muss Kunde die Ware sofort bezahlen und ist selbst für den Abtransport verantwortlich. Dementsprechend groß ist der direkt angrenzende Kundenparkplatz bei allen Vertretern ausgeführt. Die Flächenproduktivität lag 2008 bei etwa 5.000 EUR/m².^{47 48}

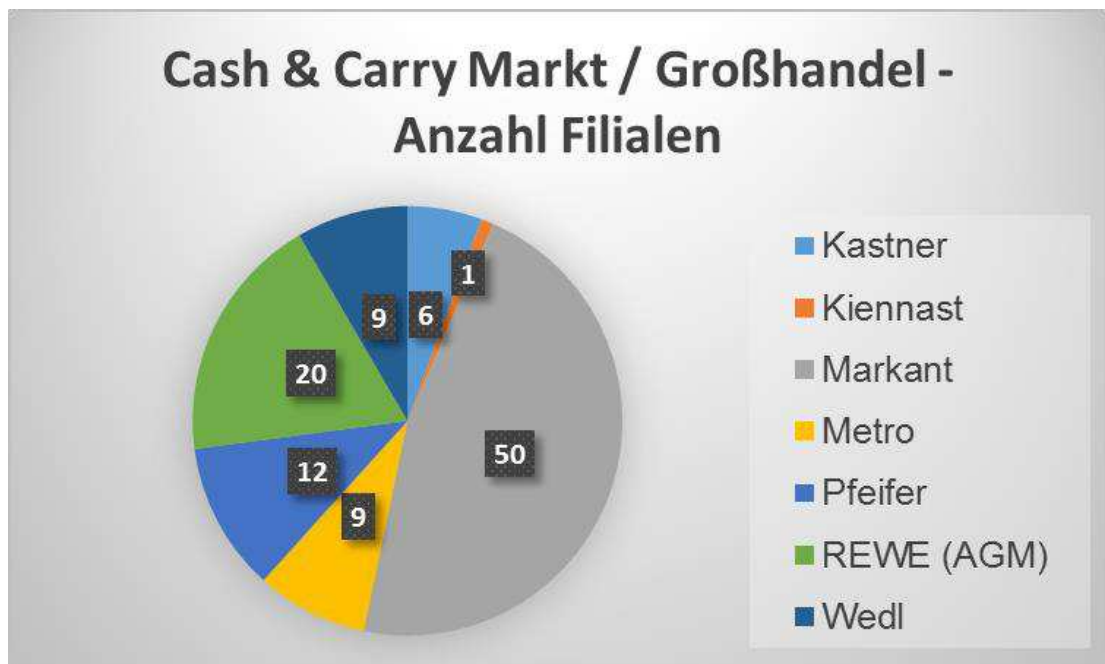


Abb. 12 - Anzahl Filialen, Betriebsform Cash & Carry Markt

Als Vertreter für die Betriebsform Cash und Carry in Österreich sind zum Beispiel Metro, AGM (Adeg Großmarkt) zu nennen.

Die vorliegende Masterthese geht im Weiteren inhaltlich genauer auf die beiden Betriebsformen Supermarkt und Discounter ein.

⁴⁷ Soethe, Rohmert, 2010, S. 56ff

⁴⁸ Sperber 2011, S. 37

5 Nutzungsdauer bei Handelsimmobilien

Jedes Wirtschaftsgut, also auch die Immobilie durchlebt einen gegliederten Zyklus. Seine einzelnen Phasen werden klar durch einen Anfang und ein Ende definiert. Im Unterscheid zu anderen Wirtschaftsgütern, kann bei einer Immobilie die Nutzungsphase durch bautechnische Maßnahmen verlängert oder theoretisch beliebig oft wiederholt werden. Somit besitzen sie grundsätzlich einen nachhaltigen Ansatz den es gilt auszuschöpfen.

Um die Lebensdauer einer Immobilie anschaulich darstellen zu können, wird diese grob in die folgenden Phasen eingeteilt:



Abb. 13 - Immobilienzyklus

Die *Entwicklungsphase* beschreibt die Konzepterstellung, Planung und Errichtung einer Immobilie. Die Planung hat die bautechnische Umsetzung des Konzepts zum Ziel. Punkte wie die Situierung auf dem Grundstück, die Bauweise, aber auch der Grundriss werden hier festgelegt. Dieser Phase ist eine besondere Bedeutung zuzuschreiben, da sich die daraus resultierenden Ergebnisse deutlich in der Nutzungsphase widerspiegeln. Es ist durchaus sinnvoll eine mögliche Erweiterung bereits in der Planung zu berücksichtigen.

Die *Nutzungsphase* ist die längste Phase in einem Immobilienlebenszyklus, denn hier wird das Gebäude laut seinem Bestimmungszweck genutzt. Gleichzeitig ist diese Phase, bedingt durch die Bewirtschaftungskosten, aber auch die kostenintensivste. Es ist aber unumgänglich, dass ein Gebäude gewartet und gepflegt wird, um die prognostizierte Nutzungsdauer überleben zu können.

Als Abschluss eines Immobilienlebenszyklus tritt die *Verwertungsphase* ein, in der unterschiedliche Richtungen eingeschlagen werden können. Es muss genau abgewogen werden ob ein Abriss nötig ist bzw. eine umfassende Sanierung bzw. Modernisierung durchgeführt werden soll, um eine weitere Nutzung ermöglichen zu können. Die Entscheidung muss individuell getroffen werden, da hier mehrere Faktoren eine Rolle spielen.

Betrachtet man genauer den Lebenszyklus eines Gebäudes von der Errichtung bis hin zum Abriss, lässt sich dieser feiner unterteilen in:⁴⁹

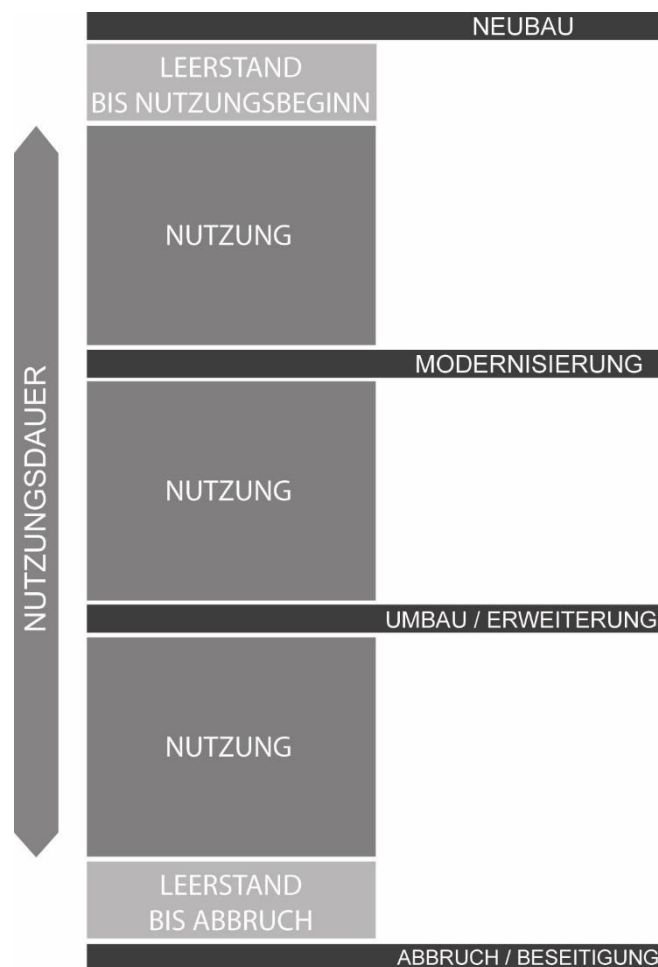


Abb. 14 - Lebenszyklus von Gebäuden

⁴⁹ Kalusche, 2004, S. 1

Wie bereits erwähnt, besteht die Theorie, dass sich die Nutzungsphase einer Immobilie durch gezielt gesetzte Maßnahmen beliebig oft erweitern lässt. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist die Auswahl des Materials der tragenden Elemente. Je langlebiger diese ausgeführt wurden, desto öfters kann dieser Erneuerungsprozess der Nutzungsphase angewendet werden.

Bei Einzelhandelsimmobilien im speziellen kommt ein wichtiger Faktor hinzu: das Produkt. Daher ergibt es durchaus Sinn, den Lebenszyklus der Betriebsformen auf die Grafik eines Produktlebenszyklus zu übertragen. Diese Analyse liefert wichtige Daten bezüglich anzustrebender Strategien. Befinden sich Betriebsformen zum Beispiel in der Einführungs- bzw. Wachstumsphase, bedeutet dies für ein Unternehmen als oberstes Ziel die Expansion voranzutreiben.⁵⁰

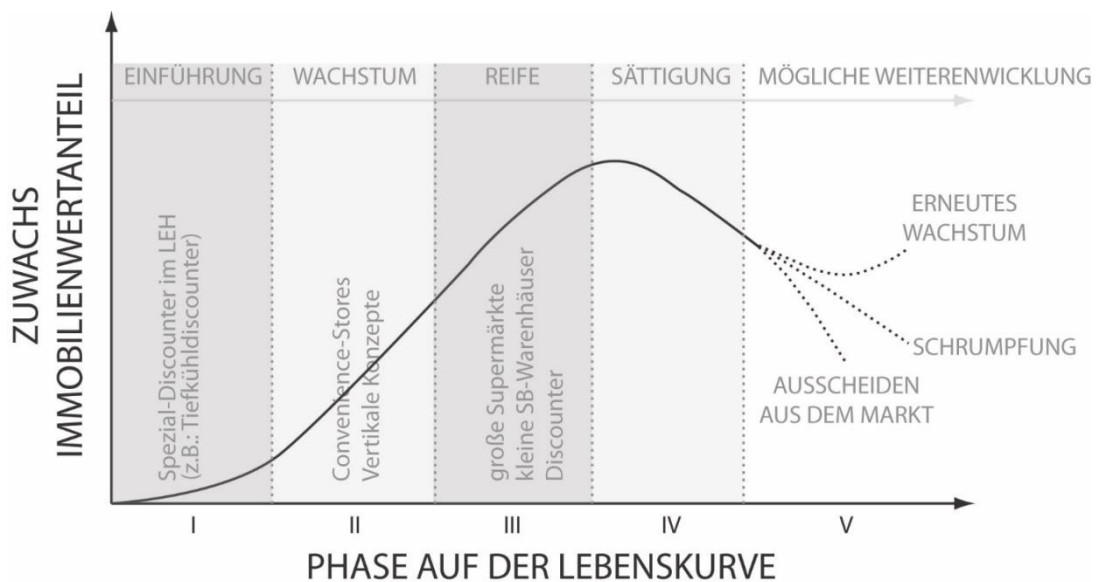


Abb. 15 - Produktlebenszyklus von Betriebsformen

Der bereits angesprochene kontinuierliche Betriebsformenwandel im Lebensmitteleinzelhandel hat vergleichbar kurze Lebensdauern zur Folge. Sowohl das Konzept der Bauausführung inkl. des Grundrisses, als auch die Ausgestaltung des Innenraumes können rasch nicht mehr dem erforderlichen Standard entsprechen.

⁵⁰ Lüttgau, Stumpf, Elsner, 2018, S. 36 f

Betrachtet man als Beispiel eine Lebensmitteldiscounterimmobilie am Beginn seiner Nutzungsphase von etwa 20 Jahren, so kann keine Einschätzung einer möglichen Nachnutzung über weitere 10 Jahre (oder mehr), bei gleichbleibender Nutzung gemacht werden. Man kann schlichtweg nicht prognostizieren ob das betrachtete Gebäude in 10 Jahren noch dem Markt entspricht.⁵¹

Um diese Tatsache zu verdeutlichen folgt ein Beispiel:

Das Konzept einer Discounterimmobilie der 1960er Jahre bestand aus einer etwa 400 m² großen Verkaufsfläche, Parkplätze wurden in damaligen Planungen nicht vorgesehen. In den vergangenen 6 Jahrzehnten durchlebte die Discounterimmobilie in unterschiedlichen Intervallen Vergrößerungsphasen. So strebt man gegenwärtig eine Verkaufsfläche von ca. 800 – 1200m² und bis zu 120 Stellplätze an.⁵² Dementsprechend schwierig ist es also, die Nutzungsdauer oder gar eine mögliche Nachnutzung zu prognostizieren.

Das bedeutet in den meisten Fällen über die erste Vermietungsphase (ca. 15 Jahre) hinaus eine relativ geringe Restnutzungsphase, was zur Konsequenz hat, dass der Veräußerungserlös für LM-Discounterimmobilien nicht den Rohertragswert, sondern meist den Bodenwert abzüglich der Abrisskosten beträgt. (INDIREKTES ZITAT, SEGERER 2014, S.131)

5.1 Gesamtnutzungsdauer

Wichtig ist es zu klären, was in der Literatur unter Nutzungsdauer verstanden wird. Die Definitionen unterscheiden sich, je nach Verfasser nur gering. Es wird der Versuch unternommen, die Interpretation der Begriffe zu konkretisieren und im Kontext der Ermittlung der Restnutzungsdauer darzustellen.

⁵¹ Segerer, 2014, S.130f

⁵² Segerer, a. a. O.

Die Gesamtnutzungsdauer ist ein Konglomerat aus wirtschaftlicher und technischer Nutzungsdauer wobei die beiden Größen in vielerlei Hinsicht voneinander abhängen, sich ergänzen, sich aber auch im Wege stehen können.

Ihre Dauer definiert den Zeitraum der üblichen/ gewöhnlichen Nutzung eines Objektes/ Gebäudes bei ordentlicher Bewirtschaftung und Instandhaltung⁵³ und erstreckt sich von der Errichtung ausgehend bis zum Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer.

Die Gesamtnutzungsdauer ist von

- Bauart
- Bauweise
- Art der Nutzung und
- der wirtschaftlichen Entwicklung

abhängig.⁵⁴

In der folgenden Abbildung sind übersichtlich die verschiedenen Nutzungs- und Lebensdauern dargestellt.

⁵³ Kranewitter, 2010, S. 74

⁵⁴ Seiser, Kainz, 2014, S. 507

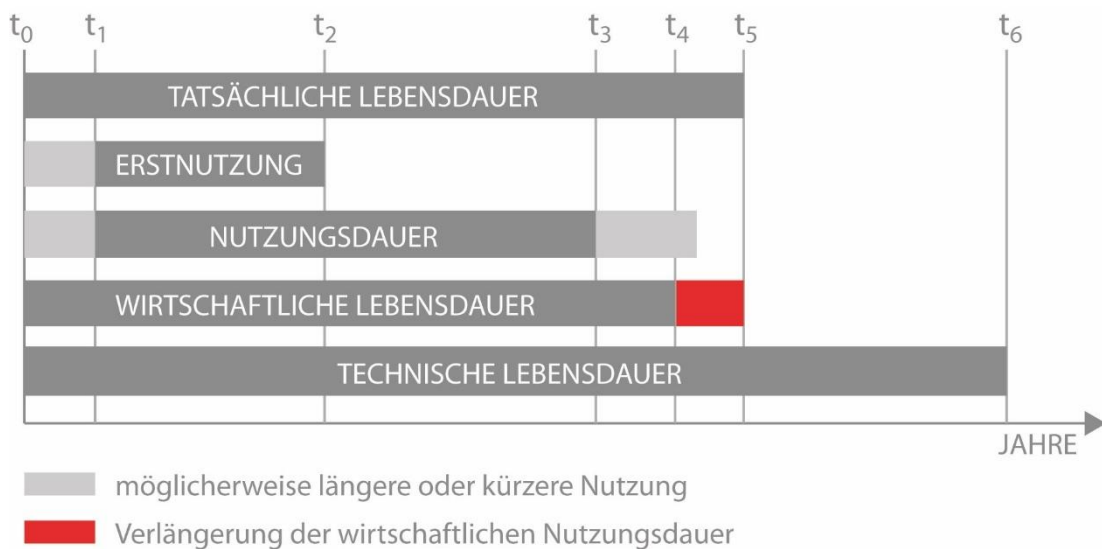


Abb. 16 - Lebensdauer von Immobilien

- t_0 Fertigstellung des Gebäudes
- t_1 Letzter Mieter zieht aus
- t_2 Anfängliche Nutzungsfähigkeit ist nicht mehr gegeben. Mögliche Entstehung einer rentablen Alternativnutzung
- t_3 Nutzung ist wirtschaftlich nicht mehr vertretbar
- t_4 Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer
- t_5 Verlängerung der Lebensdauer durch gesetzte Maßnahmen
- t_6 Endgültiger Abriss des Gebäudes

In den folgenden Kapiteln wird die Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer auf Grund von realen Objektdaten und rechnerischen Modellen untersucht. Dieser Zeitraum liegt in der Abbildung 16 im Abschnitt zwischen den Punkten t_4 und t_5 .

Um diesen Zeitraum einschätzen zu können, muss vorab die Gesamtnutzungsdauer einer Einzelhandelsimmobilie aus der einschlägigen Literatur entnommen werden. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Gebäudeart und den dazugehörigen Erfahrungswerten angegeben.

Genauer betrachtet werden die Angaben der Nutzungsdauer in ausgewählter einschlägiger Fachliteratur der vergangenen 14 Jahre aus den Ländern Österreich und Deutschland.

	Jahr	Land	Art/ Nutzung	GND in Jahren
SV-LV ⁵⁵	2006	AT	Einkaufszentren/ SB- Märkte	20-40
Seiser/ Kainz ⁵⁶	2014	AT	Einkaufszentren/ SB- Märkte	20-40
Kranewitter ⁵⁷	2010	AT	Supermärkte	20-30
Bienert/ Funk ⁵⁸	2014	AT	Einkaufszentren und Selbstbedienungsmärkte	20-40
HypZert ⁵⁹	2016	DE	Supermarkt, Discounter	bis 40
SW-RL ⁶⁰	2012	DE	Verbrauchermärkte	30
BelWertV ⁶¹	2006	DE	SB- und Fachmärkte, Verbrauchermärkte	10-30

Tabelle 3 - Übersicht der GND in der Literatur

Die Recherche zeigt, dass die angegebene Nutzungsdauer eine Bandbreite von 10 bis 40 Jahre abdeckt. Wobei die Angabe der 10 Jahre nur bei der Beleihungswertverordnung erfolgt, und damit zu erklären ist, dass hier die Finanzierung deutlich mehr Einfluss hat als bei den anderen Unterlagen. Daher bleibt diese solitäre Angabe von 10 Jahren für diese Arbeit unberücksichtigt. Somit kann als durchschnittlicher Richtwert der Fachliteratur der Bereich zwischen 20-40 Jahre als Ergebnis genannt werden.

Ergänzend zu den Angaben der Fachliteratur werden im Folgenden die Ergebnisse aus einer empirischen Befragung von allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Fachgebiet Immobilien mit 28 Ergebnissen angeführt:

⁵⁵ SV-LV, 2006

⁵⁶ Seiser, Kainz, 2014

⁵⁷ Kranewitter, 2010

⁵⁸ Bienert, Funk, et al., 2014

⁵⁹ HypZert, 2016

⁶⁰ SW-RL, 2012

⁶¹ BelWertV, 2006/2009

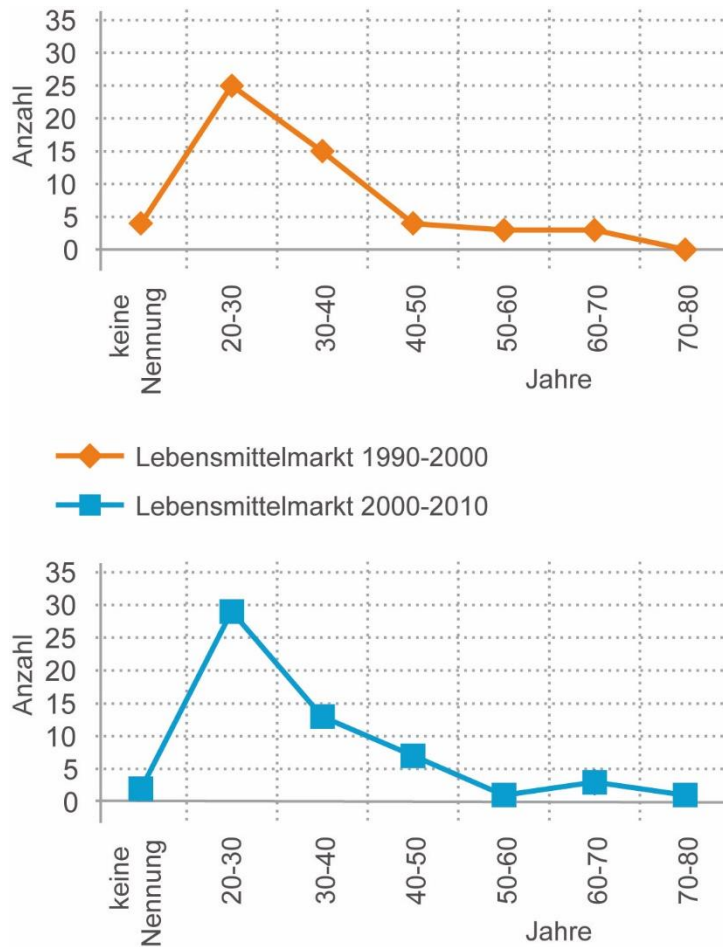


Abb. 17 - Befragung von Sachverständigen für das Fachgebiet Immobilien Stand I/2018

Vergleicht man diese Studie mit den in der Fachliteratur angegebenen Werten so gleichen sie einander, denn auch das Ergebnis der Studie zeigt den Bereich zwischen 20-40 Jahren.

5.1.1 Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer beschreibt den physischen Zustand der Immobilie, der wiederum von den verbauten Baustoffen, der Qualität der Verarbeitung, der Instandhaltung und der Beanspruchung abhängt.⁶²

⁶² Kalusche, 2004, S. 2

Zur Veranschaulichung folgt eine demonstrative Aufzählung der technischen Lebensdauer von Bauteilen und Haustechnikkomponenten:⁶³

Mauerwerk:	100 Jahre
Decken Stahlbeton:	80 Jahre
Dachkonstruktion Holz:	80 Jahre
Dachdeckung Flachdach Kunststoffolie:	40 Jahre
Fenster Kunststoff:	20 – 30 Jahre
Zentralheizungsanlagen:	20 – 30 Jahre
Wasserleitungen:	25 – 40 Jahre
Abflussrohre:	30 – 50 Jahre
Sanitärgegenstände:	15 – 30 Jahre

Die tragenden Elemente, wie Fundamente, Außenwände, Decken/ Dächer haben eine höhere technische Lebensdauer als Elemente welche periodisch erneuert werden müssen. Dazu zählen Fenster/ Türen, Fassaden, Dachdeckung, Dachentwässerung, Heizungs- und Kühlungsanlagen, etc.). Somit ist die technische Lebensdauer auch stark von der Instandhaltung abhängig, bei welcher die Bauelemente erneuert/ ausgetauscht werden und muss dementsprechend rechtzeitig eingeplant werden.⁶⁴

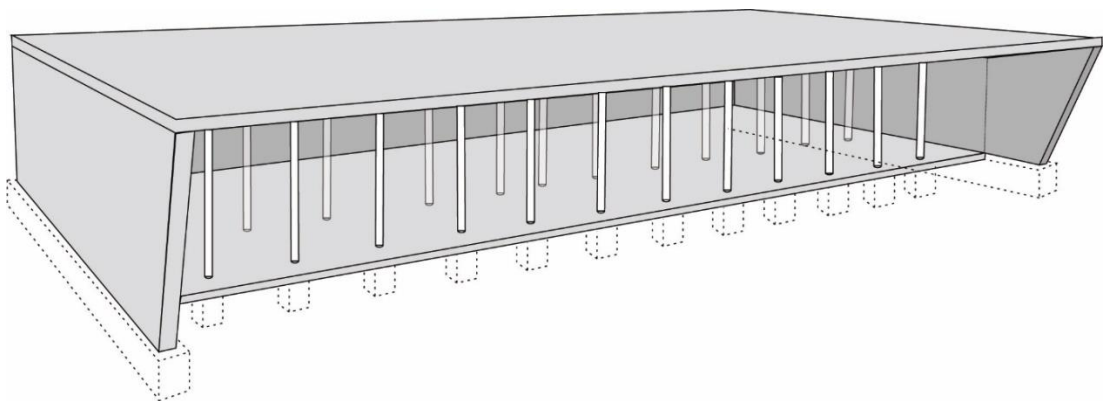


Abb. 18 - Tragende Elemente einer LEH-Immobilie

⁶³ Seiser, Kainz, 2014, S. 1065

⁶⁴ Kranewitter, 2010, S. 71 ff

Die primäre Gebäudestruktur einer Lebensmitteleinzelhandelsimmobilie besteht aus lastabtragenden Elementen wie Wänden, Stützen, den zugehörigen Fundamenten und der Decke bzw. Dachkonstruktion.

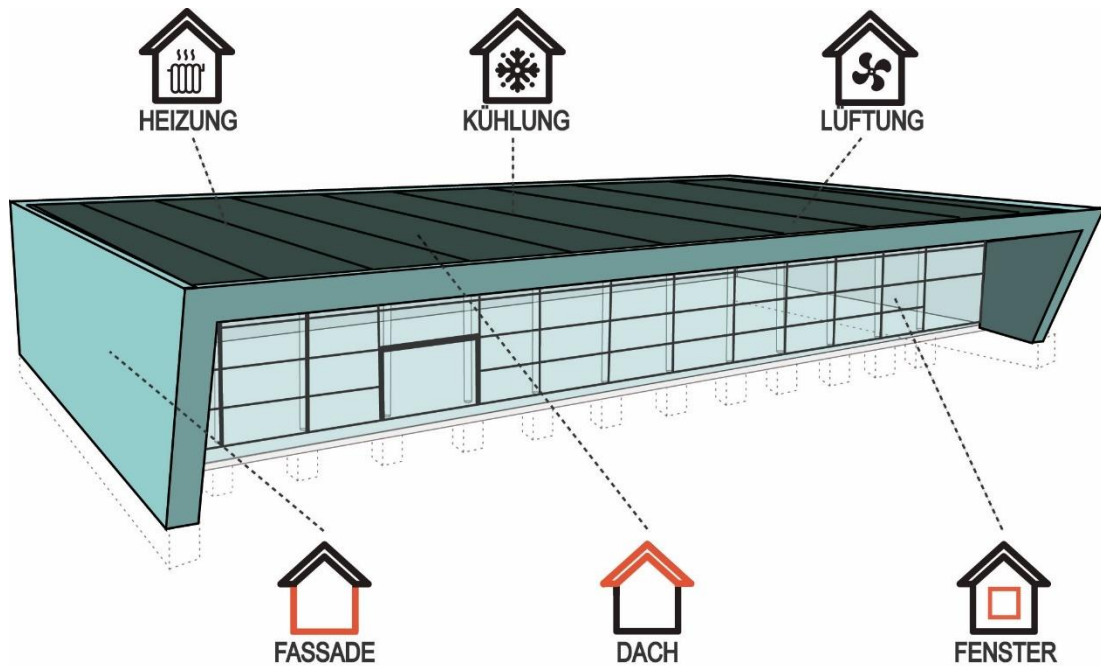


Abb. 19 - Gebäudeteile einer LEH-Immobilie, periodische Erneuerung

Die sekundäre Gebäudestruktur bildet die Hüllfläche. Sie setzt sich grundlegend zusammen aus der Fassade, der Dachdeckung sowie Öffnungen in der Fassade wie Fenster, Türen, Tore. Einen wichtigen Bestandteil des Gebäudes stellt auch die wartungsintensive Haustechnik dar.

Unterschiedliche Faktoren können Einfluss auf die technische Lebensdauer von Bauteilen im Lebenszyklus eines Gebäudes haben: ⁶⁵

- Mängel bei der Bauausführung
- Verhalten der Nutzer
- Art und Umfang der Instandhaltung
- Umwelteinflüsse

⁶⁵ Kalusche, 2004, S. 3

- Eigenschaften der Baustoffe
- Fehler bei der Bauplanung

Die technische Lebensdauer endet mit dem Versagen der tragenden Bauteile, wenn die Erneuerung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist.⁶⁶

5.1.2 Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Kranewitter definiert die wirtschaftliche Nutzungsdauer wie folgt:“ (...) die Zeitspanne, in der ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.“⁶⁷

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist wesentlich kürzer als die technische Nutzungsdauer und daher bei der Bestimmung in der Ertragswertermittlung relevant.

Im Durchschnitt erreichen Supermärkte, sowie Lebensmitteldiscounter eine wirtschaftliche Nutzungsdauer von 20-40 Jahren. (siehe 5.1, Tabelle 3)

Um geringe Nutzungsrisiken zu erreichen, streben gewerbliche Bauherren einen frühzeitigen Rückfluss des eingesetzten Kapitals an. Rentabilität und Nachfrage sind deswegen wichtige Faktoren um eine hohe wirtschaftliche Nutzungsdauer zu gewährleisten.⁶⁸

Die sich ständig verändernde Wirtschaftslandschaft zwingt den Einzelhandel Anpassungen und Modernisierungen vorzunehmen, durch die sich der Gebrauchswert und die Nutzbarkeit der Immobilie vergrößern, und die wirtschaftliche Nutzungsdauer verlängern lässt.

⁶⁶ Seiser, Kainz, 2014, S. 505

⁶⁷ Kranewitter, 2010, S.73

⁶⁸ Kalusche, 2004, S. 6

Bei Einzelhandelsimmobilien haben die folgenden Faktoren Einfluss auf die wirtschaftliche Nutzungsdauer: ⁶⁹

- Funktionalität und Gestaltungsqualität
- Bevölkerungsentwicklung und -wanderung
- Allgemeine Einkommenssituation
- Verwendung verfügbaren Einkommens
- Wirtschaftliche Ziele des Bauherren
- Standort und Systemumgebung

sowie: ⁷⁰

- technische und wirtschaftliche Entwicklung von Branchen
- Baugestaltung welche den modernen Anforderungen nicht entspricht
- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Bauordnungen, Arbeitsstättenverordnung, Arbeitnehmerschutzgesetz, etc.)

Die wirtschaftliche Lebensdauer bei gewerblich genutzten Objekten wird hauptsächlich von der wirtschaftlichen Entwicklung bestimmt. Gerade bei dieser Nutzung, ist die wirtschaftliche Lebensdauer rasch überholt.⁷¹

In der Praxis ist eine exakte Bestimmung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer nicht möglich, da zu viele Faktoren darauf Einfluss nehmen. Besonders die künftige wirtschaftliche Entwicklung ist schwierig einzuschätzen. Somit werden Erfahrungswerte zugrunde gelegt, um die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu bestimmen.⁷²

⁶⁹ Kalusche, 2004, S. 7

⁷⁰ Kranewitter, 2010, S. 74

⁷¹ Seiser, Kainz, 2014, S. 507

⁷² Bienert, Funk, et al., 2014, S. 300

5.2 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer entspricht einer wirtschaftlichen Nutzungsdauer und der noch zu erwartenden Nutzungszeit eines Gebäudes zu einem Stichtag, also die verbleibenden Jahre in denen die Immobilie wirtschaftlich genutzt werden kann.

Grundsätzlich kann die Restnutzungsdauer nicht genau bestimmt werden, da kein Sachverständiger in die Zukunft blicken kann. Vielmehr muss man sich die Erfahrung aus bereits bestehenden Objekten zu Nutze machen. Die Einschätzung der Restnutzungsdauer kann nur in 5-Jahres-Abschnitten erfolgen, denn kürzere Abschnitte sind grundsätzlich nicht prognostizierbar und täuschen Scheingenauigkeit vor.⁷³

Eine weitverbreitete Methode die Restnutzungsdauer zu ermitteln ist die Subtraktion des Gebäudealters von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Das Ergebnis ist jedoch darauf hin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. (indirektes ZITAT, SW Sachwertrichtlinie, 2012, S. 8).

Die Wertbestimmung einer Einzelhandelsimmobilie erfolgt i.d.R. durch das Ertragswertverfahren. Man errechnet die zukünftigen Einnahmen aus einer Immobilieninvestition, bei einer zu erwartenden Nutzungsdauer. Bei diesem Verfahren ist nur die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von Bedeutung, da diese gemeinsam mit dem Liegenschaftszinssatz den Vervielfältiger bestimmt, mit welchem die Jahresreinerträge kapitalisiert werden.⁷⁴

Eine Abweichung der Restnutzungsdauer kann vorliegen, wenn es zu einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer kommt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer, die Gesamtnutzungsdauer bleibt daher bei der Ermittlung der Wertminderung wegen Alter unberührt. Nur im Falle des verordneten vorzeitigen Abbruchs, verkürzt sich auch die Gesamtnutzungsdauer.⁷⁵

⁷³ Seiser, Kainz, 2014, S. 522

⁷⁴ Kranewitter, 2010, 75 f

⁷⁵ Seiser, Kainz, 2014, S. 508 ff

5.2.1 Verkürzung der Restnutzungsdauer

Nicht nur unbehebbarer Baumängel oder Bauschäden und unterlassene Instandhaltung führen zur Verkürzung der Restnutzungsdauer, sondern auch die technische und wirtschaftliche Entwicklung führt dazu, dass Gebäude deutlich schneller abgenutzt werden. Dieses Faktum haben grundsätzlich alle Immobilientypen gemeinsam.

Betrachtet man gewerblich genutzte Immobilien wie Beherbergungs-, Handels-, Gewerbe- und Industrieobjekten gesondert, tritt wirtschaftliche Überalterung eindeutig häufiger auf. (INDIREKTES ZITAT, Kranewitter, 2010, S.77). Es erklärt sich dadurch, dass diese Immobilientypen zusätzlich marktanpassend gemanagt werden müssen, um ihren Wert zu erhalten.⁷⁶

Ein Vergleich soll dies verdeutlichen: ein Wohngebäude mit mehreren Wohnungen, welches in den 1960er Jahren erbaut wurde, hat eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren. Die Wohnungen haben sich seit dieser Zeit wenig verändert und außer der üblichen Hausverwaltung sind keine besonderen Managementmaßnahmen notwendig. Das Wohngebäude behält, abzüglich der üblichen Alterswertminderung grundsätzlich ihren Wert. Bei gewerblich genutzten Immobilien, vor allem bei Einzelhandelsimmobilien ist das ohne Management nicht möglich.

5.2.2 Verlängerung der Restnutzungsdauer

Maßnahmen welche eine Verlängerung der Restnutzungsdauer hervorrufen, sind in der Fachliteratur nicht klar zu jenen, die zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer führen abgegrenzt. Kranewitter spricht von Verbesserung „(...) der wichtigsten Bauteile wie Mauern, Decken, Treppen, Dach (...)“ (ZITAT, Kranewitter 2010, S. 76) Auch Bienert/ Funk spricht von einer umfassenden

⁷⁶ Soethe, Rohmert, 2010, S. 30

Modernisierung oder Instandsetzung der baulichen Anlagen⁷⁷, wobei es sich dabei um die Erneuerung der tragenden Bauteile handelt.

Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Bauteilen oder normale Instandhaltungsarbeiten führen daher gemäß der Fachliteratur, oberflächlich betrachtet nicht zur Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Werden jedoch Maßnahmen an Bauteilen, wie Fassaden, Fenster, Türen, Dachabdichtung, Dachentwässerung mit einem bauphysikalischen Hintergrund (Wärmedämmung, Abdichtung, etc.) durchgeführt, hat dies sehr wohl eine Auswirkung auf die Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Sachwertrichtlinie, welche unter Anlage 4 die Modernisierung eines Objekts nach Punkten qualifiziert, bezieht derartige Maßnahmen als Einflussgröße ein. Auch die im Kapitel 6 durchgeführte Analyse von Fragen zu einzelnen realen Objekten bzw. Datensätzen bestätigt den Ansatz der Sachwertrichtlinie.

5.3 Modernisierung/ Revitalisierung

Neben der raschen Weiterentwicklung des Marktes ist auch der Verschleiß der Gebäude ein Kernthema der Einzelhandelsimmobilienwirtschaft. Sowohl die Alterung der Immobilie an sich, als auch die Abnutzung durch Umwelteinflüsse und Gebrauch führen dazu, dass entsprechende Maßnahmen getroffen werden müssen, um die Immobilie weiter nutzen zu können.

Auch Adaptierungsmaßnahmen wie z.B. Self- Checkout, Backshops, LED-Beleuchtung, Wärmepumpentechnologie, etc. sind zeitgebundene Maßnahmen, welche sich aus dem technischen Fortschritt als auch der Anpassung an Kunden ergeben. Es wird bereits an Zahlungssystemen gearbeitet, welche jegliche Art von Abrechnung, egal ob eine personenbesetzte Kasse oder ein Self- Checkout überflüssig machen. Diese Technologie wird es erlauben, keinen Platzbedarf für eine Kasse mehr zu verbrauchen und diesen anderwärtig zu nutzen. Somit entsteht

⁷⁷ Bienert, Funk, et al., 2014, S. 304

durch diese Änderung ein Umbaubedarf wie z.B. die Ladenführung, Elektrotechnik, der Grundriss, etc. Verfolgt man diesen Gedanken weiter, wird es in vielleicht 5 bis 10 Jahren eine weitere Welle von Modernisierungsmaßnahmen geben, trotz dessen einige Objekte erst kürzlich modernisiert worden sind. Dieses Beispiel zeigt deutlich, wie schnelllebig dieser Markt ist. Daraus folgt, dass die Nutzungsdauern der Einzelhandelsimmobilien sich diesen Trend bereits angepasst haben und weiterhin anpassen werden.

Entschließt sich ein Unternehmen dafür keine rechtzeitige Revitalisierung in die Wege zu leiten, hat dies betriebswirtschaftliche Konsequenzen. Von einem Rückgang der Kundenfrequenz sowie des Umsatzes muss in dieser Situation ausgegangen werden. Im Gegensatz dazu steigen jedoch seine Ausgaben bedingt durch anwachsende Instandhaltungs- und Reparaturkosten.

Durch die Maßnahmen einer Modernisierung/Revitalisierung kann der Wert einer Immobilie gehalten bzw. erhöht werden. Um Kunden halten und gewinnen zu können, ist die Anpassung eines Gebäudes auf ein modernes, branchenübliches Erscheinungsbild bzw. auf die gegenwertige Gesetzeslage notwendig. (INDIREKTES ZITAT, Hypzert, 2016, S.86)

Als tatsächliche Modernisierung gelten nur durchgreifende Maßnahmen am Gebäude, die entscheidend eine Steigerung des Gebrauchswertes verursachen. Klar zu differenzieren sind laufende Instandhaltungsarbeiten, die nicht zur Erhöhung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer beitragen und daher als im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung notwendig, betrachtet werden müssen.⁷⁸

Die Zeitspannen zwischen den Modernisierungen verkürzen sich ständig. Speziell der Lebensmitteleinzelhandel hat mittlerweile sehr kurze Revitalisierungszyklen. Eigentümern und Investoren dieser Branche muss bewusst sein, dass sie in immer kürzeren Abständen die entsprechenden Ressourcen bereitstellen müssen. Aus diesem Grund fließt das Modernisierungsrisiko bei der Bewertung von LEH-Immobilien als Einflussgröße ein.

(INDIREKTES ZITAT, Hypzert, a. a. O.)

⁷⁸ Seiser, Kainz, 2014, S. 525 f

Ableitung der Restnutzungsdauer nach Modernisierungsgraden

Wie aus der vorigen Erläuterung hervorgeht, verlängert sich die Restnutzungsdauer entweder durch Modernisierung/ Revitalisierung oder verkürzt sich durch mangelnde Instandhaltung.

Wurde ein Objekt modernisiert, muss man sich mit der Frage beschäftigen, um wie viele Jahre die Modernisierungsmaßnahmen die Restnutzungsdauer erhöht haben.

An dieser Stelle ist die Fachkompetenz und Erfahrung des Sachverständigen gefragt. Seine Aufgabe ist es, nachvollziehbar und begründet die Restnutzungsdauer einzuschätzen. Ein hohes Maß an Erfahrung ist die Voraussetzung für eine möglichst der Realität entsprechende Prognose.⁷⁹

Grundsätzlich stehen mehrere Modelle zur Verfügung, von denen die Sachwertrichtlinie, Anlage 4 am meisten in der Bewertungspraxis verwendet wird. Mit diesem Modell stellt man die durch Modernisierung verlängerte Restnutzungsdauer bzw. das fiktive Baujahr nachvollziehbar dar.⁸⁰

Das in Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung von Modernisierungen gilt für Wohngebäude. In einer Fußnote weist die Sachwertrichtlinie darauf hin, dass das Modell analog auch bei der Bewertung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden Anwendung finden kann.⁸¹

Der Verfahrensablauf sieht aus wie folgt:

Bestimmung des Modernisierungsgrades

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ist das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgeführter Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades dient die nachfolgende Punkttabelle. Sind die Maßnahmen bereits zu einem früheren

⁷⁹ Peham, Vortrag, 2018

⁸⁰ Seiser, Kainz, 2014, S. 526 f

⁸¹ SW-RL, 2012

Zeitpunkt gesetzt worden, ist ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Abb. 20 - Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrad

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt	= nicht modernisiert
4 Punkte	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	= umfassend modernisiert

Abb. 21 – Modernisierungsgrad

Tabellen für die modifizierte Restnutzungsdauer

In Anlage 4 zur Sachwertrichtlinie werden in acht Tabellen in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad für Gesamtnutzungsdauern von 30 bis 80 Jahren modifizierte Restnutzungsdauern angegeben. Wobei jeweils auf die volle Jahreszahl gerundet wurde.⁸²

⁸² SW-RL, 2012

Nach der Bestimmung des Modernisierungsgrades, kann aus den Tabellen die durch die Modernisierung modifizierte Restnutzungsdauer abgelesen werden.

Die Tabellenwerte sind ein theoretischen Modellansatz. Hierbei wird davon ausgegangen, dass ab einem Gebäudealter von z.B. 30 Jahren die Restnutzungsdauer, gegliedert nach dem Grad der Modernisierung, gegenüber dem Betrag Gesamtnutzungsdauer /Alter auf maximal 50 Jahre gestreckt wird. (INDIREKTES ZITAT; SACHVERSTÄNDIGE, 2010, Internetquelle)

2.8 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	30	30	30	30	30
5	25	25	25	25	26
10	20	20	21	22	25
15	15	15	17	20	23
20	10	12	15	18	22
25	6	9	13	17	21
≥ 30	5	8	12	16	21

Abb. 22 - Bsp. einer Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Hat man die maßgebliche Restnutzungsdauer ermittelt, bestimmt man das fiktive Baujahr nach folgender Formel:

$$\text{Baujahr}_{\text{fiktiv}} = \text{Wertermittlungsstichtag} - \text{Alter}_{\text{fiktiv}}$$

$$(\text{Alter}_{\text{fiktiv}} = \text{GND} - \text{RND}_{\text{maßgebend}})$$

Das Ergebnis ist im Rahmen einer Immobilienbewertung in sachverständigem Ermessen in 5er Schritten zu runden.⁸³

⁸³ Sachverständige, 2010, S. 16, Internetquelle

6 Nutzungsdauern in der Praxis

Dieses Kapitel befasst sich mit der Einordnung und Auswertung erhobener Datensätze. Die Informationen der zu Verfügung gestellten Daten, wurden mithilfe von persönlichen Interviews vertieft. Bei der Erhebung und Befragung ging es darum, eine möglichst hohe Anzahl an lückenlosen Daten zu bekommen, um eine aussagekräftige Auswertung der Daten zu ermöglichen.

In einem weiteren Schritt wurde in einem Rechenmodell, mithilfe der SW- RL die rechnerische Restnutzungsdauer ermittelt und der Einfluss der Modernisierung auf die Berechnung geprüft. Daraus wurden Rückschlüsse auf die übliche Nutzungsdauer gezogen und mit der Literatur verglichen. Somit konnte ein nachvollziehbarer Vergleich zwischen Literatur und Praxis stattfinden, mit dem Ziel die in der Literatur angegebenen Nutzungsdauern zu hinterfragen und mögliche Trends aufzuzeigen.

6.1 Datenerhebung

Die Datensätze wurden dem Verfasser von Marktteilnehmern übermittelt, zusätzlich dazu wurde eine Befragung durchgeführt. In Form eines persönlichen Interviews mit den Vertretern von Einzelhandelsketten wurden, für die These relevante Kennwerte erhoben und Fragen zu der Nutzungsdauer von Einzelhandelsimmobilien beantwortet. Die Formulierung der Fragen wurde im Vornhinein ausführlich definiert, um sowohl die Objekte gegenüberstellen zu können als auch eine Beurteilung der Daten zu ermöglichen. Bei den Objekten handelt es sich um Stand-Alone Einzelhandelsimmobilien welche zwischen 1990 und 1999 errichtet wurden und eine Nahversorgerfunktion erfüllen. Alle Objekte sind auf österreichischen Bundesgebiet zu finden.

Anzumerken ist, dass diese Praxiserhebung einen geringen Teil der real vorhandenen Objekte widerspiegelt und als ein weiteres Indiz dienen soll, die

übliche Nutzungsdauer in der Praxis einschätzen zu können. Weiters ist anzumerken, dass jeder Marktteilnehmer verschiedene Vertriebsstrategien entwickelt hat und für seine Objekte anwendet. Eine Ableitung der Schlussfolgerung auf alle Einzelhandelsimmobilien, wie zum Beispiel Fachmarktzentren ist aus diesem Grund nur sehr schwierig möglich.

Um die Anonymisierung zu gewährleisten, wurden aus den Datensätzen die Postleitzahl sowie weitere Merkmale entfernt, um die Zuordnung bzw. Lokalisierung der Objekte auszuschließen.

Die Datensätze sind, um die Übersicht zu erleichtern farblich unterschiedlich dargestellt:

Spalte	1	Nutzungsdauer laufend
Spalte	2	Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau
Spalte	3	Nutzungsdauer vor Umbau

Als sinnvoll erwies sich eine Aufteilung nach Nutzungsdauern unter Berücksichtigung der Aktivitäten.

Objekt-nr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr		1	2	3
				Nutzungsdauer laufend	Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau	Nutzungsdauer vor Umbau
1	1994	Umbau	2011			17
2	1995			24		
3	1997			22		
4	1996	Umbau	2011			15
5	1998	Umbau	2008			10
6	1997	Umbau	2014			17

7	1999			20		
8	1997	Umbau	2015			18
9	1990	Umbau	2012			22
10	1990			29		
11	1999			20		
12	1990			29		
13	1995			24		
14	1995	Umbau	2011			16
15	1990	Abbruch/Neubau	2018		28	
16	1994	Abbruch/Neubau	2014		20	
17	1991			28		
18	1996			23		
19	1994	Umbau	2014			20
20	1998	Umbau	2014			16
21	1993	Abbruch/Neubau	2015		22	
22	1999	Umbau	2016			17
23	1998	Umbau	2017			19
24	1991	Abbruch/Neubau	2016		25	
25	1991	Umbau	2016			25
26	1998	Umbau	2011			13
27	1996	Abbruch/Neubau	2014		18	
28	1994	Umbau	2009			15
29	1998	Umbau	2013			15
30	1996	Umbau	2014			18
31	1996	Umbau	2014			18
32	1999	Umbau	2011			12
33	1999	Abbruch/Neubau	2013		14	
34	1995	Abbruch/Neubau	2014		19	
35	1994	Umbau	2016			22
36	1998	Umbau	2011			13
37	1995	Abbruch/Neubau	2014		19	
38	1996	Umbau	2013			17
39	1995	Umbau	2009			14
40	1999	Umbau	2016			17
41	1999	Umbau	2019			20
42	1999	Umbau	2016			17
43	1998			21		
44	1990	Umbau	2013			23
45	1995	Umbau	2010			15
46	1996			23		
47	1997	Abbruch/Neubau	2019		22	

Tabelle 4 - Datensatz Objekte

In Summe wurden 47 Objekte ausgewertet und die Ergebnisse dargestellt. Die Tabelle ist numerisch nach Objektnummer gegliedert. Durch die Angabe des Baujahres und des Jahres in welchem eine Aktivität stattfand, wird die Nutzungsdauer pro Objekt berechnet. Dadurch erhält man eine Übersicht der Nutzungsdauern und folgende Verteilung ist ablesbar:

Zwischenergebnis

- 23 % der Objekte befinden sich im ursprünglichen Zustand („Nutzungsdauer Laufend (1)“) und weisen eine Nutzungsdauer zwischen 20 und 29 Jahren
- 19 % der Objekte sind abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt worden („Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau (2)“). Die Nutzungsdauer bis Abbruch betrug zwischen 14 und 28 Jahren
- 57 % der Objekte sind erhalten und zum Zeitpunkt der Aktivität modernisiert worden („Nutzungsdauer vor Umbau (3)“). Die Nutzungsdauer vor Umbau betrug zwischen 10 und 25 Jahren.

Was besonders auffällt ist, dass beim Datensatz 3 fast 60% der Objekte bereits modernisiert worden sind. Dieser Umstand ist zwar nicht überraschend, aber er sagt viel über die Präferenzen der Marktteilnehmer und über den Einzelhandel selbst aus. Dieser Handelssektor, samt seiner Immobilien ist wie bereits in den vorigen Kapiteln beschrieben schnelllebig und muss sich rasch dem Markt und dem Kunden anpassen.

6.2 Auswertung und Analyse

In den folgenden Unterkapiteln werden die Daten nach Nutzungsdauern geordnet. Weiters wird versucht die daraus erhaltenden Ergebnisse zu interpretieren und zu erklären, welche Faktoren zur Verlängerung und welche zur Verkürzung der gewöhnlichen Nutzungsdauer führen.

Bei der Auswertung der Daten, wird mehr Wert auf den Median und nicht auf den Mittelwert gelegt, da dieser die Ausreißer bereits berücksichtigt. D.h. es wurden nicht die minimal und maximal Werte ausgeschlossen, sondern fließen in die Berechnung des Medians ein, da es sich um eine quantitative Untersuchung handelt. Somit charakterisiert der Median die Datenmengen besser als der Mittelwert.

6.2.1 Nutzungsdauer laufend (Datensatz 1)

Bei diesem Datensatz sind alle Objekte angeführt, in denen es keine eindeutig festgehaltene Aktivität seit der Errichtung gegeben hat. Die Nutzung ist gleichbleibend und wurde nicht verändert. Durch die gestellten Fragen sollen eine mögliche Aktivität bzw. Modernisierung festgestellt und beleuchtet werden.

Bei Nutzungsdauer laufend liegen 11 Werte vor, welche zwischen 20 und 29 Jahren betragen. Im Durchschnitt sind es 23,91 Jahre. Der Median ist etwas unter dem Mittelwert und beträgt 23 Jahre.

			1
Objekt-nr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr	Nutzungsdauer laufend
7	1999		20
11	1999		20
43	1998		21
3	1997		22
18	1996		23
46	1996		23
2	1995		24
13	1995		24
17	1991		28
10	1990		29
12	1990		29

Tabelle 5 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer laufend (1)

Anzahl der Objekte	11
Mittelwert	23,91
Standardabweichung	3,4
Minimalwert	20
untere Quartil (25%-Quantil)	21,5
Median (50%-Quantil)	23
obere Quartil (75%-Quantil)	26
Maximalwert	29

Tabelle 6 - Tabelle der Statistiken zu "Nutzungsdauer laufend (1)"

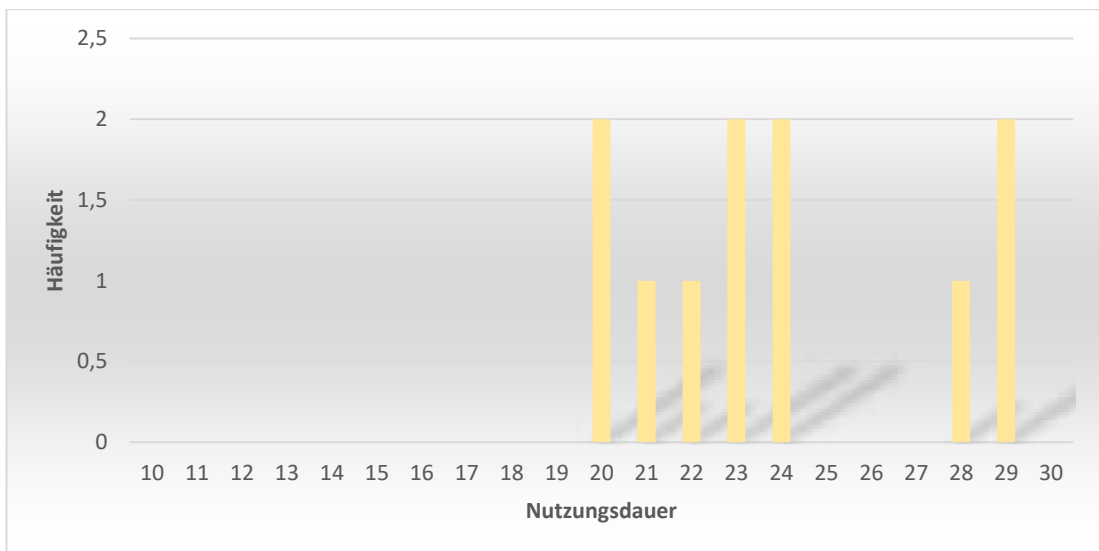


Abb. 23 - Histogramm zur Verteilung der Nutzungsdauer laufend (1)

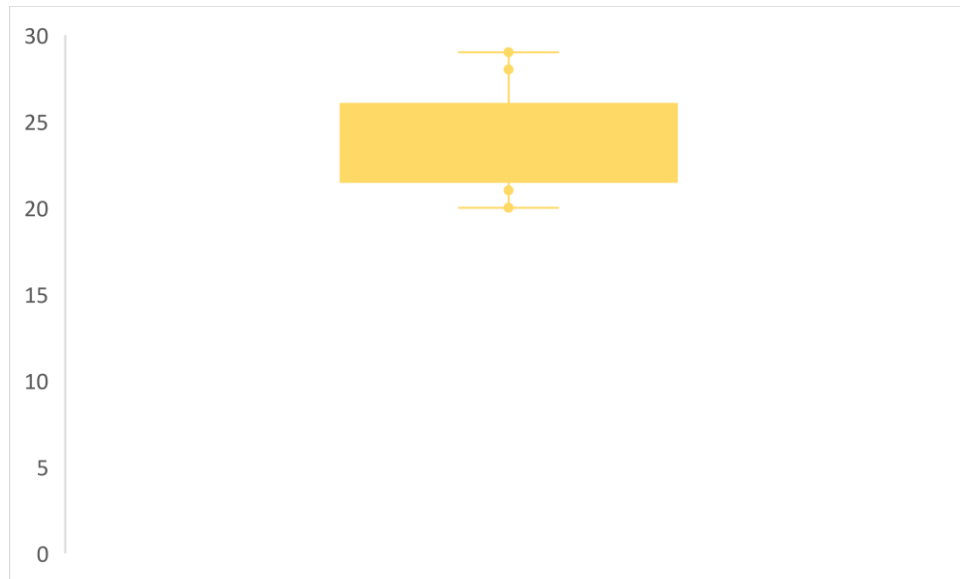


Abb. 24 - Boxplot zur Verteilung der Nutzungsdauer laufend (1)

Die tatsächliche ermittelte Nutzungsdauer beträgt bei diesem Datensatz im Median zumindest 23 Jahren zuzüglich einer Restnutzungsdauer. Es ist aber nicht klar in welcher Form bzw. wann oder ob überhaupt die Objekte modernisiert worden sind. Durch diesen Umstand wurden zusätzliche Fragen in Form eines Interviews gestellt:

Frage 1: *Wurden Modernisierungsmaßnahmen gesetzt?*

Antwort: Es wurden einzelne Sortimente adaptiert bzw. keine großen Eingriffe in der Bausubstanz vorgenommen.

Kommentar: Als Modernisierungsmaßnahmen sind diese Eingriffe daher nicht zu werten.

Frage 1 Zusatz: *Über die gewöhnliche Instandhaltung hinaus?*

Antwort: Fallweise, z.B. Austausch von Kühl- bzw. Lichtanlagen (Senkung der Energiekosten), Erneuerung der Sanitäranlagen

Kommentar: Diese Fälle würde man als Modernisierungsmaßnahmen bezeichnen.

Frage 2: *In welcher Bauweise wurden die Objekte errichtet?*

Antwort: Die Stand Alone Märkte werden individuell den Anforderungen angepasst.

Analyse

Das Datensatz weist Standorte auf, die weitaus länger in ihrem Ursprungszustand funktionieren als andere. Ein möglicher Grund dafür kann die Lage des Standorts sein, denn Standorte mit minderem Konkurrenzdruck bestehen meist über eine deutlich längere Zeitpanne ohne größere bauliche Modernisierungsmaßnahmen. Trotzdem, wie es aus der Beantwortung der Fragen hervor geht, sind diese Objekte zum Teil technisch modernisiert worden. Diese Modernisierung wurde nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt, sozusagen komprimiert auf einmal durchgeführt, sondern über einen längeren Zeitraum aufgeteilt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich die Objekte grundsätzlich zwar in ihrem baulichen Ursprungszustand befinden, die Gebäudetechnik sowie andere Teile über einen längeren Zeitraum teilweise modernisiert wurden.

Die erhobenen tatsächlichen Nutzungsdauern der Lebensmittelmärkte liegen, im Vergleich zu Fachliteratur für Fach- und Verbrauchermärkte im unteren und mittleren Segment. Es wird in folgenden Teilen dieser Masterthese detailliert auf die Restnutzungsdauer und auf die übliche Nutzungsdauer eingegangen.

6.2.2 Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau (Datensatz 2)

Im folgenden Datensatz werden Objekte dargestellt, welche abgebrochen und vollständig durch einen Neubau ersetzt wurden.

Für die Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau liegen 9 Werte vor, welche zwischen 14 und 28 Jahren betragen. Im Durchschnitt sind es 20,78 Jahre. Der Median ist etwas unter dem Mittelwert und beträgt 20 Jahre.

			2
Objekt-nr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr	Nutzungsdauer vor Abbruch/Neubau
33	1999	Abbruch/Neubau 2013	14
27	1996	Abbruch/Neubau 2014	18
34	1995	Abbruch/Neubau 2014	19
37	1995	Abbruch/Neubau 2014	19
16	1994	Abbruch/Neubau 2014	20
21	1993	Abbruch/Neubau 2015	22
47	1997	Abbruch/Neubau 2019	22
24	1991	Abbruch/Neubau 2016	25
15	1990	Abbruch/Neubau 2018	28

Tabelle 7 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer vor Abbruch/Neubau (2)"

Anzahl der Objekte	9
Mittelwert	20,78
Standardabweichung	4,1
Minimalwert	14
untere Quartil (25%-Quantil)	19
Median (50%-Quantil)	20
obere Quartil (75%-Quantil)	22
Maximalwert	28

**Tabelle 8 - Tabelle der Statistiken zu „Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau (2)“
Quelle: eigene Darstellung**

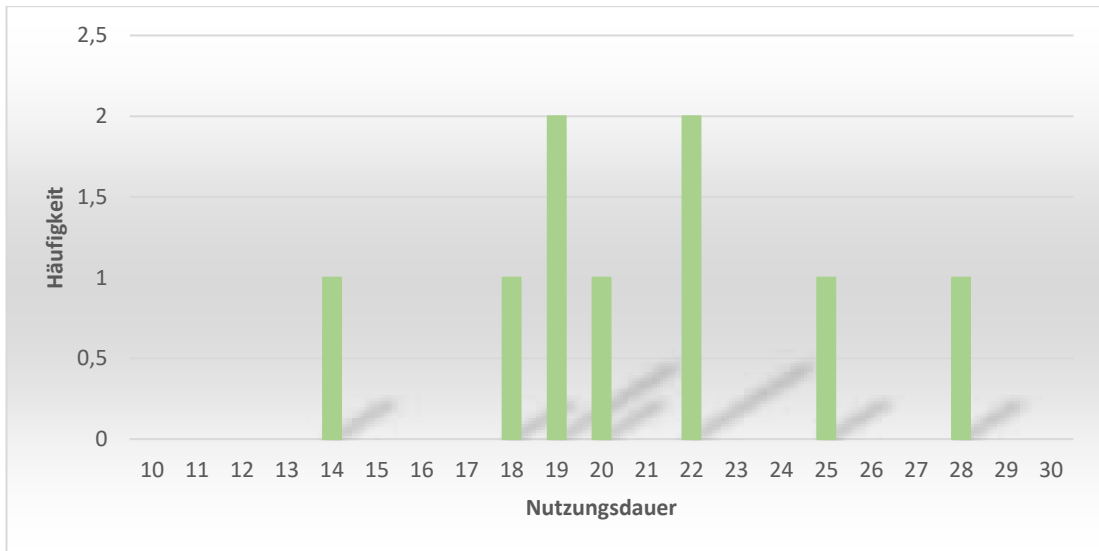


Abb. 25 - Histogramm zur Verteilung der "Nutzungsdauer vor Abbruch/Neubau (2)"

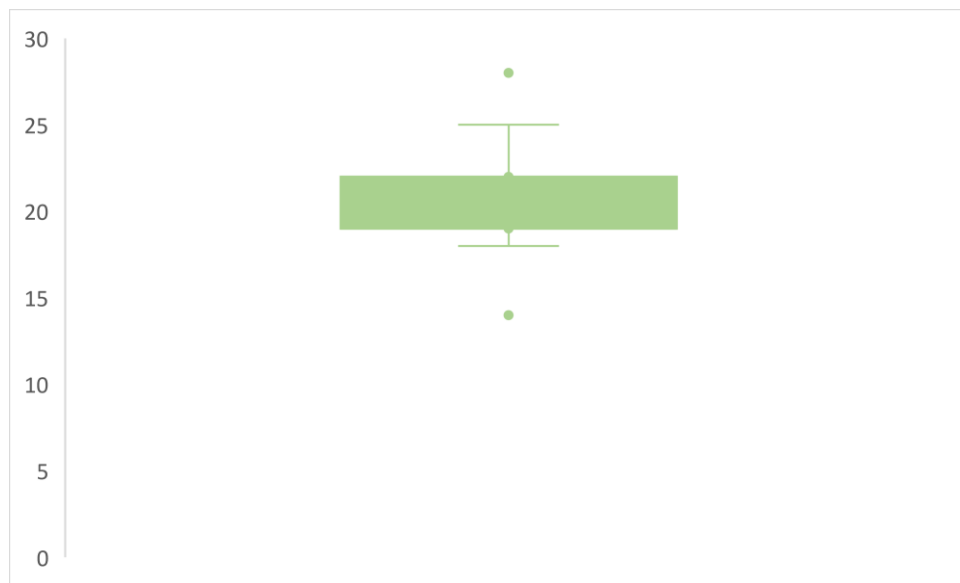


Abb. 26 - Boxplot zur Verteilung der "Nutzungsdauer vor Abbruch/Neubau (2)"

Dieser Datensatz beschreibt die tatsächliche Nutzungsdauer einer Einzelhandelsimmobilie, und zwar ausgehend von ihrer Errichtung bis hin zum Abbruch. Was besonders auffällt ist die, relativ gesehen, große Schwankungsbreite zwischen 14 und 28 Jahren. Innerhalb der Bandbreite in der Fachliteratur für Fach- und Verbrauchermärkte von 20 bis 40 Jahren liegen die erhobenen Werte, im unteren und mittleren Bereich der Skala, einige Objekte sogar darunter. Die

Abbildung 26 zeigt, dass beim Großteil der Objekte die Nutzungsdauer zwischen 19 und 22 Jahren liegt, wobei zu berücksichtigen ist, dass es sich hier um subjektive Entscheidung des Abbruchs des Objektes handelt.

Interessant ist auch der Umstand, dass das Objekt 33, welches das jüngste Objekt in diesem Datensatz ist, als erstes abgerissen wurde. In einem Fachgespräch wurde daher folgende Frage gestellt:

Frage: *Warum im Jahr 2013 Abbruch/Neubau nach 14 Jahren Nutzungsdauer?*

Antwort: Das Objekt entsprach nicht mehr den vertrieblichen Rahmenbedingungen (Chance auf Neuentwicklung/Erweiterung des Outlets)

Kommentar: Dieses Beispiel ist nicht repräsentativ.

Analyse

Ein Lebensmittelmarkt, der seine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer noch nicht erreicht hat, die jedoch nicht mehr dem neuen Vertriebskonzept entspricht, wird keinen Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen unterzogen. Man kann annehmen, dass der technische Zustand des Objektes bei dieser Entscheidung keine oder zumindest eine sehr geringe Rolle spielt. Grund dafür ist, dass mithilfe eines Neubaus dem Standort die bestmögliche Wertschöpfung zugeführt werden kann und keine Kompromisslösung mit einem Bestandsobjekt eingegangen wird. Die Umbaumaßnahmen wären verhältnismäßig zu einem Neubau nicht rentabel. Wenn dazu z.B. eine Parkplatzproblematik aufgrund der Bebauung des Grundstückes dazu kommt, ist es einleuchtend, dass ein Neubau, und somit eine neue Planung die das Grundstück optimal ausnutzt, einen besseren Nutzwert für den Betreiber darstellt. Die Betreiber und Marktteilnehmer wissen diesen Umstand am besten einzuschätzen und investieren nicht in Modernisierung, sondern konzentrieren sich auf einen möglicherweise, ertragreicheren und besser situierten Neubau.

Weiters ist abzulesen, dass die Objekte dieses Datensatzes eine tatsächliche Nutzungsdauer aufweisen, welche eher im unteren Segment der in der Literatur

angegeben üblichen Nutzungsdauer haben, wobei es hier zu berücksichtigen ist, dass es sich um subjektive Entscheidungen handelt.

6.2.3 Nutzungsdauer vor Umbau/ Revitalisierung (Datensatz 3)

Dieser Datensatz ist für die Ermittlung der Nutzungsdauer vor Modernisierungsmaßnahmen am aussagekräftigsten. Er beinhaltet neben der tatsächlichen Nutzungsdauer bis zum Umbau auch die tatsächliche Nutzungsdauer zumindest bis heute. Auch der Zeitpunkt der Aktivität ist gegeben und gibt die Möglichkeit dieses Datensatz vor und nach der Modernisierung eindeutig auszuwerten.

Bei Nutzungsdauer vor Umbau/ Revitalisierung liegen 27 Werte vor, welche zwischen 10 und 25 Jahren betragen. Im Durchschnitt sind es 17,07 Jahre. Der Median ist annähernd gleich dem Mittelwert und beträgt 17 Jahre.

				3
Objekt- nr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr		Nutzungs- dauer vor Umbau
5	1998	Umbau	2008	10
32	1999	Umbau	2011	12
26	1998	Umbau	2011	13
36	1998	Umbau	2011	13
39	1995	Umbau	2009	14
4	1996	Umbau	2011	15
28	1994	Umbau	2009	15
29	1998	Umbau	2013	15
45	1995	Umbau	2010	15
14	1995	Umbau	2011	16
20	1998	Umbau	2014	16
1	1994	Umbau	2011	17
6	1997	Umbau	2014	17
22	1999	Umbau	2016	17
38	1996	Umbau	2013	17
40	1999	Umbau	2016	17
42	1999	Umbau	2016	17
8	1997	Umbau	2015	18
30	1996	Umbau	2014	18
31	1996	Umbau	2014	18
23	1998	Umbau	2017	19
19	1994	Umbau	2014	20
41	1999	Umbau	2019	20
9	1990	Umbau	2012	22
35	1994	Umbau	2016	22
44	1990	Umbau	2013	23
25	1991	Umbau	2016	25

Tabelle 9 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer vor Umbau/Revitalisierung (3)"

Anzahl der Objekte	27
Mittelwert	17,07
Standardabweichung	3,4
Minimalwert	10
untere Quartil (25%-Quantil)	15
Median (50%-Quantil)	17
obere Quartil (75%-Quantil)	18,5
Maximalwert	25

Tabelle 10 - Tabelle der Statistiken zu "Nutzungsdauer vor Umbau/Revitalisierung (3)"

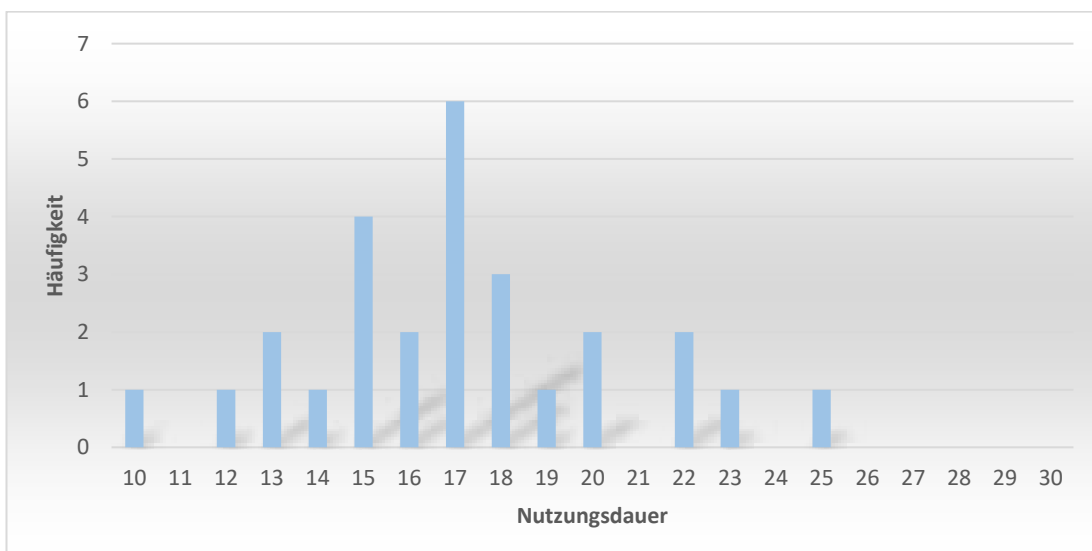


Abb. 27 - Histogramm zu Verteilung der "Nutzungsdauer vor Umbau/Revitalisierung (3)"

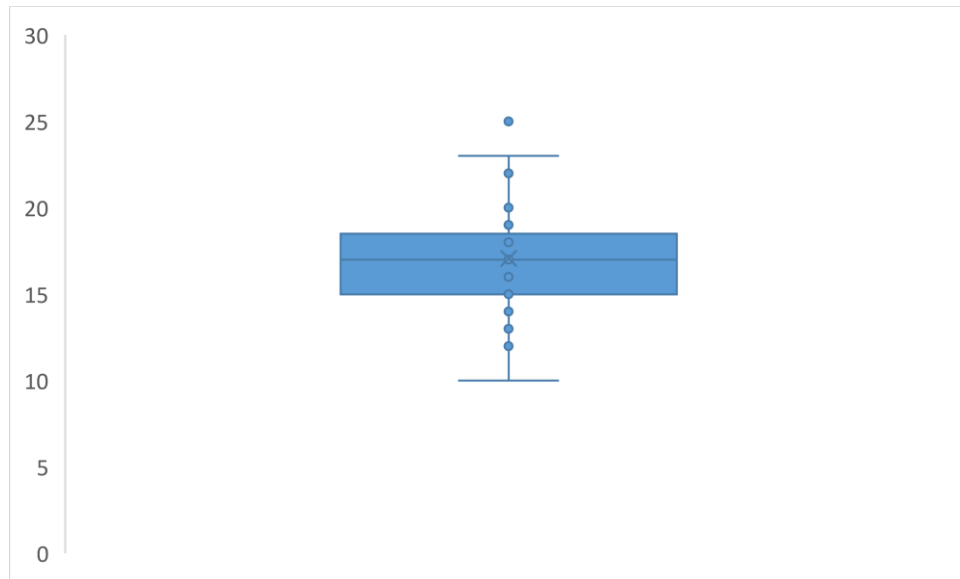


Abb. 28 - Boxplot zur Verteilung der "Nutzungsdauer vor Umbau/Revitalisierung (3)"

Bei diesem Datensatz liegen die tatsächlichen Nutzungsdauern vor Umbau zwischen 15 und 20 Jahren, wobei die weitere Restnutzungsdauer nach Modernisierung noch zu berücksichtigen ist. Wie aus den vorigen Kapiteln hervorgeht, ist das die Zeitspanne, bei der Lebensmittelmärkte modernisiert werden, um sich den Gegebenheiten des Marktes und des Kunden anzupassen.

Um die Interpretation zu konkretisieren, wurden folgende Fragen wurden gestellt:

Frage 1: *Warum wurde umgebaut bzw. modernisiert?*

Antwort: Umstellung auf neues Ladenbaukonzept/ Innendesign

Kommentar: Dies entspricht einer Änderung oder Verbesserung der Grundrissgestaltung.

Frage 2: *Warum bei Objekt 5 nach 10 Jahren Nutzungsdauer?*

Antwort: Objekt entsprach nicht mehr den vertrieblichen Rahmenbedingungen, Chance auf Neuentwicklung/Erweiterung des Outlets

Kommentar: Ist daher für unsere Daten nicht repräsentativ

Frage 3: *Warum hat man sich für einen Umbau und nicht für Abbruch und einen Neubau entschieden?*

Antwort: Solide Gebäudesubstanz, Kostenfaktor, längere Schließphase bei Abbruch/ Neubau

Frage 5: Welche konkreten Maßnahmen wurden durchgeführt?

Antwort: Erweiterung der Gebäudefläche (VKF Erhöhung), Umstellung auf neues Ladenbaudesign (teilweise neue Ladenführung),

Kommentar: Hierbei handelt es sich um Modernisierungsmaßnahmen

und Überarbeitung des Außenauftritts (Fassade), Anpassung der Parkplätze (2,70 Breite)

Kommentar: Als Modernisierungsmaßnahmen sind diese Eingriffe nicht zu werten.

Analyse

Wie aus der Beantwortung der Fragen eindeutig hervorgeht, werden Umbaumaßnahmen nach internen, betriebswirtschaftlichen und markt- und objektspezifischen Gesichtspunkten durchgeführt. Ein wichtiger Faktor ist die Größe der Verkaufsfläche. Einzelhandelsimmobilien sind teilweise zu klein für die heutigen Anforderungen. (siehe Kapitel 5, Beispiel Discounter). Für einen Umbau wiederum, ist die Bauweise bzw. die Gebäudesubstanz ausschlaggebend. Ein zu hervorhebender Umstand warum man sich für einen Umbau entscheidet, ist die Zeitspanne der Schließphase. Ein Abbruch und Neubau, wie bei den Objekten aus Datensatz (2), wurde mehr Zeit beansprucht und zu einer längeren Schließphase führen. Wie man erkennen kann, ist dieser Umstand, einer von mehreren Entscheidungskriterien für die Marktteilnehmer, bei der Wahl des Umfangs, in

welchem sie einen Standort anpassen. Auch die Wirtschaftlichkeit spielt eine große Rolle, da beim Umbau oder einer Modernisierung weniger an Kosten anfallen als bei einem Neubau. Zumindest, bei z.B. einer Entkernung bleibt das tragende Gerüst, somit die Rohbaukosten an Wert erhalten und müssen nicht, wie bei einem Abbruch und Neubau nochmals investiert werden.

Vergleicht man die bisherigen Analysen zu einander ist erkennbar, dass ein wichtiger Faktor ein schwerwiegendes Entscheidungskriterium ist, und zwar der Standort. Entspricht die Lage, somit die Kundenfrequenz der Einzelhandelsimmobilie und wurde bereits bei der Ursprungsplanung und Errichtung auf Erweiterbarkeit und Größe Rücksicht genommen wird umgebaut. Ist das nicht der Fall, wird eher abgebrochen und neu gebaut. Das wiederum widerspiegelt sich in der Datenanalyse, da fast 60% der untersuchten Objekte eben umgebaut und modernisiert wurden. Zusätzlich zu der tatsächlichen Nutzungsdauer vor Modernisierung ist noch die Nutzungsdauer nach Modernisierung zumindest bis heute zu berücksichtigen.

6.3 Zusammenfassung der Ergebnisse

Der empirische Teil dieser Masterthese ergibt zusammengefasst folgendes Ergebnis:

	1	2	3
	Nutzungs- dauer laufend	Nutzungs- dauer vor Abbruch/ Neubau	Nutzungs- dauer vor Umbau
Verteilung	23%	19%	57%
Anzahl der Objekte	11	9	27
Mittelwert	23,91	20,78	17,07
Standardabweichung	3,4	4,1	3,4
Minimalwert	20	14	10
untere Quartil (25%- Quantil)	21,5	19	15
Median (50%-Quantil)	23	20	17
obere Quartil (75%-Quantil)	26	22	18,5
Maximalwert	29	28	25

Abb. 29 – Zusammenfassung und Gegenüberstellung der Nutzungsdauern

Anmerkung zu Datensatz 3: Zu der erhobenen Nutzungsdauer ist zusätzlich jedoch die Nutzungsdauer nach erfolgter Modernisierung dazuzuzählen.

Zusammengefasst lassen sich folgende Ergebnisse zu den jeweiligen Datensätzen darstellen:

Bei Datensatz (1), Nutzungsdauer laufend, beträgt die Nutzungsdauer im Median 23 Jahre. Das kann auf die Modernisierung, auf einfache Adaptierung als auch zum Teil auf die Qualität des Standortes zurückzuführen sein. Die Kennwerte der Objekte weisen also auf eine sehr gute Lage hin. Nach Aussage der Eigentümer

entsteht für den Betreiber derzeit kein Handlungsbedarf die Immobilie grundlegend zu verändern.

Conclusio Datensatz 1: im Median zumindest 23 Jahre tatsächliche Nutzungsdauer, teilweise mit geringfügigen bzw. ohne Modernisierungsmaßnahmen festgestellt, wobei zu beachten ist, dass noch eine zusätzliche Restnutzungsdauer zu berücksichtigen ist.

Die Datensatz (2), Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau, gibt uns eine Nutzungsdauer im Median von 20 Jahren. Diese Daten sind am eindeutigsten, da die tatsächliche Nutzungsdauer der Immobilie erreicht wurde. Dieser Umstand spricht aber nicht für die Nutzungsdauer der Immobilie selbst. Wie aus dem Interview hervorgeht, spielt hier die Strategie des Betreibers eine wichtige Rolle. Sieht dieser am Standort ein Entwicklungspotenzial, z.B. um die Verkaufsfläche zu vergrößern, oder die Lage am Grundstück zu optimieren, entscheidet sich dieser für einen Abbruch und einen Neubau der Immobilie. Voraussetzung ist, dass der Standort den für solche Immobilien gedachten Kriterien entspricht.

Conclusio Datensatz 2: tatsächlich erzielte Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau 20 Jahre, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Abbruch eines Objektes auf Basis von subjektiver Entscheidung getroffen worden ist.

Aus den Datensatz (3) ist ablesbar wann die Modernisierungsmaßnahmen stattgefunden haben und wie lange die Nutzungsdauer mindestens vor diesen Modernisierungsmaßnahmen war. Die tatsächliche Nutzungsdauer ist, um die nach der Modernisierung entstandene Nutzungsdauer zu ergänzen.

Aus dem Interview sind Entscheidungskriterien hervorgegangen, welche eine mögliche Aktivität (Umbau, Abbruch/ Neubau) begründen. Ein wichtiger Faktor ist zum Beispiel die Schließungsphase, welche bei einem Umbau kürzer dauert als bei

einem Neubau und natürlich die Wirtschaftlichkeit. Die Kosten eines Umbaus sind auf jeden Fall geringer als die eines Abbruchs mit darauffolgendem Neubau. Diese Erkenntnisse führen zu der Entscheidung eine Einzelhandelsimmobilie umzubauen und zu modernisieren.

Conclusio Datensatz 3: Nutzungsdauer vor Modernisierungsmaßnahmen im Median mind. 17 Jahre, wobei dazu noch die Nutzungsdauer nach Modernisierung zu berücksichtigen ist.

Wie man aus den Daten ablesen kann, lässt sich die übliche Nutzungsdauer nur aufgrund der Daten aus Datensatz (2) ablesen, da diese Objekte tatsächlich abgebrochen wurden und die Nutzungsdauer damit real beendet wurde. Anzumerken ist, dass diese Entscheidungen zum Teil aus subjektiven Gesichtspunkten erfolgen. Das muss aber nicht bedeuten, dass die objektive Nutzungsdauer nicht länger gewesen wäre.

Die Objekte aus Datensatz (1) sind im Betrieb, und die gewöhnliche Nutzungsdauer liegt daher höher. Die Daten der Datensatz (3) umfasst alle Objekte, welche bereits zu einem angegebenen Zeitpunkt modernisiert worden sind. Folgende Frage ist zu stellen:

Wie lange beträgt die Restnutzungsdauer noch bzw. nach Modernisierung? Wie wirken sich die Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer aus? Und vor allem welche Gesamtnutzungsdauer muss man bei einer Bewertung berücksichtigen?

Diese Fragen werden in Form einer Rechensimulationen auf der Basis der zur Verfügung gestellten Daten im folgenden Unterkapitel betrachtet. Es wird ein Versuch unternommen diese Fragen zu beantworten und dies auch zu begründen.

6.4 Ermittlung der gewöhnlichen Nutzungsdauer

Im folgendem Unterkapitel soll die gewöhnliche Nutzungsdauer bei den vorliegenden Datensätzen ermittelt werden. Die Objekte von Datensatz 1 und 3 werden genauer betrachtet, um die gewöhnliche Nutzungsdauer einschätzen zu können. Bei Datensatz 2, ist keine genaue Betrachtung mehr möglich, da die Objekte bereits abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt worden sind. Dazu kann man sich die Frage stellen, ob die subjektive Entscheidung des Abbruchs auch objektiv unstrittig wäre.

Ziel der Simulation ist es,

- aus der vorhandenen Nutzungsdauern auf die gewöhnliche Nutzungsdauer rückzuschließen
- inwieweit Modernisierungsmaßnahmen eine Verlängerung der Restnutzungsdauer bewirken und
- mit welcher gewöhnlichen Nutzungsdauer dies zweckmäßig abgebildet werden kann.

Vorgehensweise

Dazu werden pro Datensatz Rechendurchgänge mit 5 und 10 Modernisierungspunkten für geringfügige bzw. teilweise Modernisierung und mit 20, 25 und 30 Jahren Gesamtnutzungsdauer durchgeführt. 35 und 40 Jahre werden bei Lebensmittelmärkten auf Basis der vorliegenden Datensätze ausgeschlossen. Das Ergebnis ist die gewichtete rechnerische Restnutzungsdauer, welche zu Rückschlüssen auf die gewöhnliche Nutzungsdauer führt.

Bewertungsstichtag

Definitionen

Bewertungsstichtag: für die Wertermittlung maßgebende, angenommene Zeitpunkt, per heute (2020)

Stichtag: Zeitpunkt der jeweiligen Aktivität, wie Umbau, Modernisierung, Adaptierung

Bei Nutzungsdauer laufend (1) sind keine Zeiträume angegeben, welche eine Aktivität wie Modernisierung oder Umbau beschreiben. Somit wurde bei Datensatz (1) die Annahme getroffen, der Stichtag ist 15 Jahre nach der Errichtung, da nach dieser Zeit bereits mit Modernisierungsmaßnahmen begonnen wird. Wo es keine Annahme bedarf, ist der Datensatz (3), da hier eindeutig eine Aktivität samt Zeitpunkt feststeht.

Restnutzungsdauer

Mithilfe der Methodik der Modernisierungsgrade, gemäß der Sachwertrichtlinie wird die Restnutzungsdauer bestimmt. Dazu werden Annahmen bei Vergabe der Modernisierungspunkten getroffen. Hingewiesen wird, dass das Modell einer Orientierung zur Restnutzungsdauer dient, es aber nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls ersetzt. In dieser Arbeit fehlt diese Komponente, da die Daten anonymisiert wurden und man nicht qualitativ auf einzelne Objekte im Detail eingehen kann.

Im Rechenmodell wurden die wichtigsten Modernisierungsmaßnahmen welche eindeutig eine Verbesserung des Zustands des Objektes sicherstellten berücksichtigt.

Bei der Vergabe der Modernisierungspunkte wurden folgende Annahmen getroffen:

Szenario 1

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung->
4 von 4 Punkten
- Verbesserung der Fenster ->
2 von 2 Punkten
- Verbesserung der Heizungsanlage ->
2 von 2 Punkten
- Modernisierung des Innenausbaus ->
2 von 2 Punkten

ergibt 10 Modernisierungspunkte.

Szenario 2

- Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung->
2 von 4 Punkten
- Verbesserung der Fenster ->
1 von 2 Punkten
- Verbesserung der Heizungsanlage ->
1 von 2 Punkten
- Modernisierung des Innenausbaus ->
1 von 2 Punkten

ergibt 5 Modernisierungspunkte.

Als Beispiel ist die gewichtete, rechnerische Restnutzungsdauer gemäß Sachwertrichtlinie in folgender Tabelle exemplarisch für ein Objekt dargestellt:

Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten / instand gesetzten Gebäuden

in Anlehnung an Anlage 4 SW-RL (BAz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012, S. 45-48)
vgl. Anlage III zum Sachwertmodell der AGVGA – NRW in der Fassung vom 09.09.2008

keine Gewähr für die Richtigkeit der Daten, die Nutzung geschieht auf eigenes Risiko
und ist nur unter Ausschluss von Haftungsansprüchen gestattet

ursprüngliches Baujahr:	ca. 1991
Stichtag (Datum):	01.01.2016
Baualter zum Stichtag:	25 Jahre
(typische) Gesamtnutzungsdauer:	30 Jahre
relatives Alter:	83 %

Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls oder ein entsprechendes Fachgutachten. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Zeitpunkt	Punkte	
		maximal	gewählt
Punktraster für typische Anwendungsfälle			
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung		4	4
Verbesserung der Fenster		2	2
Verbesserung Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		2	
Verbesserung der Heizungsanlage		2	2
Wärmedämmung der Außenwände		4	
Modernisierung von Bädern		2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden		2	2
Wesentliche Änderung / Verbesserung der Grundrissgestaltung		2	
Summe		20	10

- ≤ 1 Punkt = nicht modernisiert
- 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
- 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad
- 13 Punkte = überwiegend modernisiert
- ≥ 18 Punkte = umfassend modernisiert

$$RND = a * \frac{100}{GND} * Alter^2 - b * Alter + c * \frac{GND}{100}$$

RND... Restnutzungsdauer in Jahren
GND... Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Alter... Gebäudealter in Jahren
a,b und c... Koeffizienten gemäß Tabelle

Modernisierungsgrad ¹⁾	a	b	c	ab einem relativen Alter ²⁾	rechnerische RND
8 Punkt(e)	0,0050	1,1000	100,0000	20 %	13 Jahre
13 Punkt(e)	0,0033	0,7350	95,2800	15 %	17 Jahre
gewichtet	0,0043	0,9540	98,1120	18 %	15 Jahre
gewichtete rechnerische Restnutzungsdauer					15 Jahre
<i>bei Gesamtnutzungsdauer</i>					<i>30 Jahre</i>
<i>bei Ursprungsalter Gebäude</i>					<i>25 Jahre</i>
<i>bei Modernisierungsgrad</i>					<i>10 Punkte</i>

¹⁾ < 1 Punkt entspricht 1 Punkt, > 18 Punkte entspricht 18 Punkte

²⁾ Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus Alter/GND x 100.

Bei kernsanierten Objekten kann die Restnutzungsdauer bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen.

Abb. 29 - Ermittlung der RND, SW-RL

Gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer

Wie in vorigem Kapitel ausgeführt verändert die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer, diese bleibt daher bei der Ermittlung der Wertminderung wegen Alter unberührt. In den Szenarien wurde die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer mit 20, 25 und 30 Jahren angenommen. Aufgrund der Analyse der Datensätze, wurde die gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer 35 und 40 Jahre zur Simulation nicht verwendet, da diese in den Datenpakten nicht ersichtlich ist. Die in der Literatur entnommenen Nutzungsdauern betragen zwischen 20 und 40 Jahren.

Die gewichtete, rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer wird in den folgenden Rechenmodellen eingesetzt. Aus der Rechnung soll hervorgehen, welche gewöhnliche Nutzungsdauer bei Einzelhandelsimmobilien im Datensatz vorkommt und wie sich Modernisierungsmaßnahmen auf die Restnutzungsdauer auswirken, das heißt, ob sich das Objekt durch die Modernisierungsmaßnahmen verjüngt hat oder es zu keiner Änderung kommt.

6.4.1 Ableitung der gewöhnlichen Nutzungsdauer aus Nutzungsdauer laufend (Datensatz 1)

Wie aus der Analyse hervorgeht, wurden die Objekte aus diesem Datensatz durchgehend zum Teil modernisiert und zum Teil adaptiert. Als Stichtag einer allfälligen Modernisierung wurde das 15. Jahr gewählt, da nach Auswertung von Datensatz 3 als wahrscheinlichster Zeitpunkt für Modernisierung anzusehen ist, da der Zeitpunkt der Aktivität (Umbau, Modernisierung) nicht bekannt ist.

Nun wird die gewichtete rechnerische Restnutzungsdauer und für die Masterthese relevante verbleibenden Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag für alle Objekte aus dem Datensatz (1) bestimmt:

		1					
		Nutzungsdauer laufend					
		GND 30 J.		GND 25 J.		GND 20 J.	
Anzahl der Objekte	11						
Modernisierungspunkte		10	5	10	5	10	5
		verbleibende RND		verbleibende RND		verbleibende RND	
<i>Mittelwert</i>		8	6	4	1	0	-3
<i>Minimalwert</i>		3	1	-1	-4	-5	-8
<i>untere Quartil (25%-Quantil)</i>		6	4	2	-1	-2	-5
Median (50%-Quantil)		9	7	5	2	1	-2
<i>obere Quartil (75%-Quantil)</i>		11	9	7	4	3	-1
<i>Maximalwert</i>		12	10	8	5	4	1

Tabelle 11 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer laufend (1)" verbleibende Restnutzungsdauer

Aus dem Rechengang sieht man als Ergebnis die verbleibende Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag, welche für alle 11 Objekte durchgeführt wurde. Werte welche 0 oder negative verbleibende Restnutzungsdauern ergeben, wurden rot markiert.

Zur Übersicht die Darstellung der Ergebnisse:

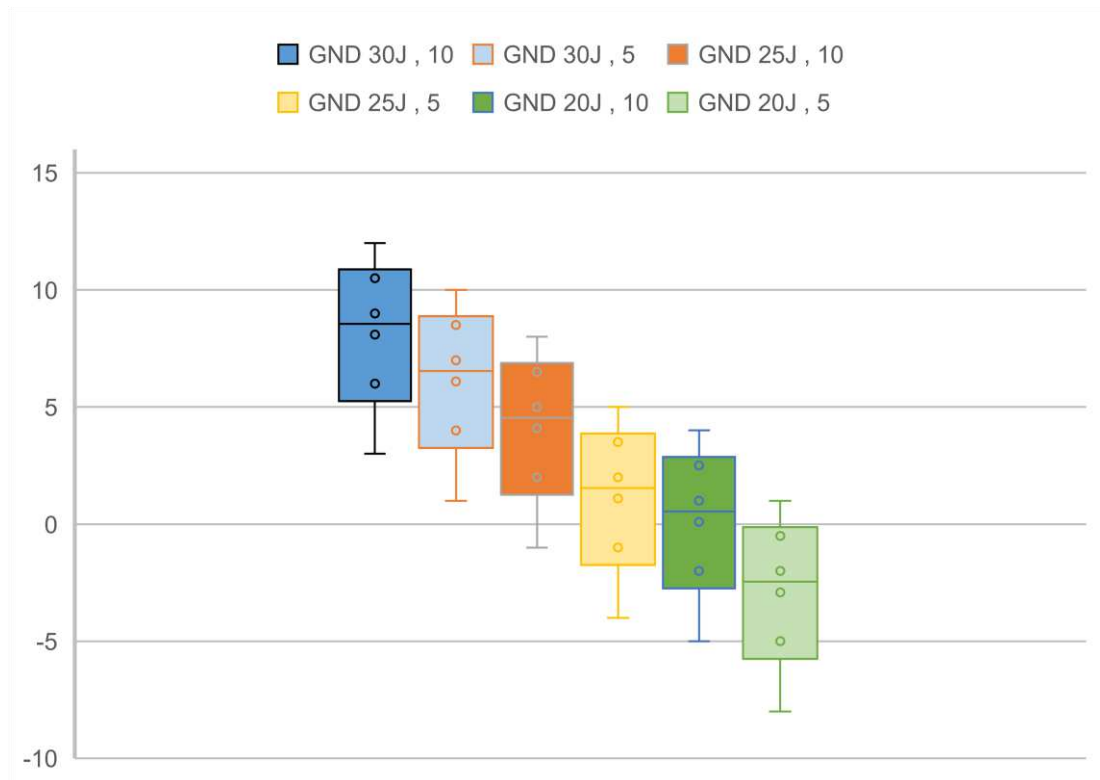


Abb. 30 - Boxplot zur Verteilung der verbleibende Restnutzungsdauer, Datensatz "Nutzungsdauer laufend (1)" zum Bewertungsstichtag

Analyse

Grundsätzlich muss die verbleibende Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag positiv sein, da das Objekt noch genutzt wird. Alle Szenarien die negative Werte bringen sind auszusortieren. Somit auszuscheiden ist das Szenario mit 20 Jahren Gesamtnutzungsdauer, da das Ergebnis Werte sind, welche nicht zulässig sind. Beim Szenario mit 25 Jahren Gesamtnutzungsdauer wurden mit 5 Modernisierungspunkten negative Werte erzielt. Das könnte, unter dem Aspekt der Modernisierung, nämlich bei 10 Modernisierungspunkten ein zulässiges Szenario sein. Der Minimalwert von „-1“ kann man als rechnerische Ungenauigkeit zulassen. Als Jedenfalls grundsätzlich zulässige Ergebnisse zeigt das Szenario 30 Jahre Gesamtnutzungsdauer, sowohl mit 5 als auch mit 10 Modernisierungspunkten.

Das Szenario mit 30 Jahren Gesamtnutzungsdauer, mag etwas über das Ziel hinausschießen, da man nicht annehmen kann, dass die Objekte noch weitere 7 bzw. 9 Jahre betrieben werden können. Das Szenario mit 25 Jahren Gesamtnutzungsdauer ist grenzwertig am unteren Ende. Somit wird die Bandbreite zwischen 25 und 30 Gesamtnutzungsdauer Jahren liegen und ist somit zulässig.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 20 und zum Teil 25 Jahren wäre das Objekt am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer, teilweise haben sie diese sogar überschritten. Diese Objekte sind aber nach wie vor im Betrieb. Daher wurde zu diesen Objekten folgende Frage gestellt:

Frage: Stehen diese Objekte auf der Modernisierungsliste und wann wäre eine Modernisierung/ Abbruch/ Neubau vorgesehen?

Antwort: Die Objekte stehen auf der Modernisierungsliste. Eine objektbezogene Aktivität ist in den nächsten 3 Jahren geplant, wobei einige Standorte verlegt werden.

Conclusio

Die errechneten Werte von geringeren Restnutzungsdauern können wir teilweise als gerechtfertigt ansehen. Somit ist ein wichtiger Faktor die Umbaustrategie des Betreibers. Aufgrund der errechneten Restnutzungsdauern müssen Revitalisierungszyklen eingeplant und umgesetzt werden. Somit bleiben nur Szenarien aus denen eine Restnutzungsdauer von zumindest 3 Jahren resultieren. Die Szenarien 25 Jahre Gesamtnutzungsdauer, 5 Modernisierungspunkte, 20 Jahre Gesamtnutzungsdauer, 10 Modernisierungspunkte und 20 Jahre Gesamtnutzungsdauer, 5 Modernisierungspunkte scheiden daher aus, da diese Szenarien negative Ergebnisse liefern. Somit bleiben 25 Jahre Gesamtnutzungsdauer über, aber nur unter der Annahme von umfassender Sanierung bzw. gewöhnlichen Nutzungsdauern von 30 Jahren.

Das Szenario 25 Jahre Gesamtnutzungsdauer 10 Modernisierungspunkte ist eher unwahrscheinlich, weil dazu umfassende Sanierung erforderlich wäre, die aus den Datensatzätzen eher als unwahrscheinlich zu beurteilen ist.

6.4.2 Ableitung der gewöhnlichen Nutzungsdauer aus Nutzungsdauer vor Umbau/ Revitalisierung (Datensatz 3)

Als letztes Datensatz werden die Daten des Datensatzes (3), Nutzungsdauer vor Umbau/ Revitalisierung, simuliert. Wie wir aus der Datenerhebung wissen, haben wir zusätzlich zu dem Baujahr auch den genauen Zeitpunkt der Modernisierung. Diese Informationen sind sehr hilfreich bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer-

Im Folgendem findet man die Darstellung der verbleibenden Restnutzungsdauer für alle zur Verfügung gestellten Objekte „Nutzungsdauer vor Umbau (3)“:

		3					
		Nutzungsdauer vor Umbau					
		GND 30 J.		GND 25 J.		GND 20 J.	
Anzahl der Objekte	27						
Modernisierungspunkte		10	5	10	5	10	5
		verbleibende RND		verbleibende RND		verbleibende RND	
Mittelwert		10	7	7	3	3	0
Minimalwert		7	3	3	0	-1	-4
untere Quartil (25%-Quantil)		9	6	5	2	1	-2
Median (50%-Quantil)		11	8	7	4	3	0
obere Quartil (75%-Quantil)		12	9	8	5	5	2
Maximalwert		15	11	11	8	8	5

Tabelle 12 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer vor Umbau (3)" verbleibende Restnutzungsdauer

Als Ergebnis sind die verbleibende Restnutzungsdauern zum Bewertungsstichtag, für 27 Objekte aus der Tabelle ablesbar. Wie bei voriger Simulation bereits erwähnt, sind Werte welche 0 oder negative verbleibende Restnutzungsdauern ergeben, rot markiert.

Nun wird verbleibende Restnutzungsdauer in Form eines Boxplots dargestellt:

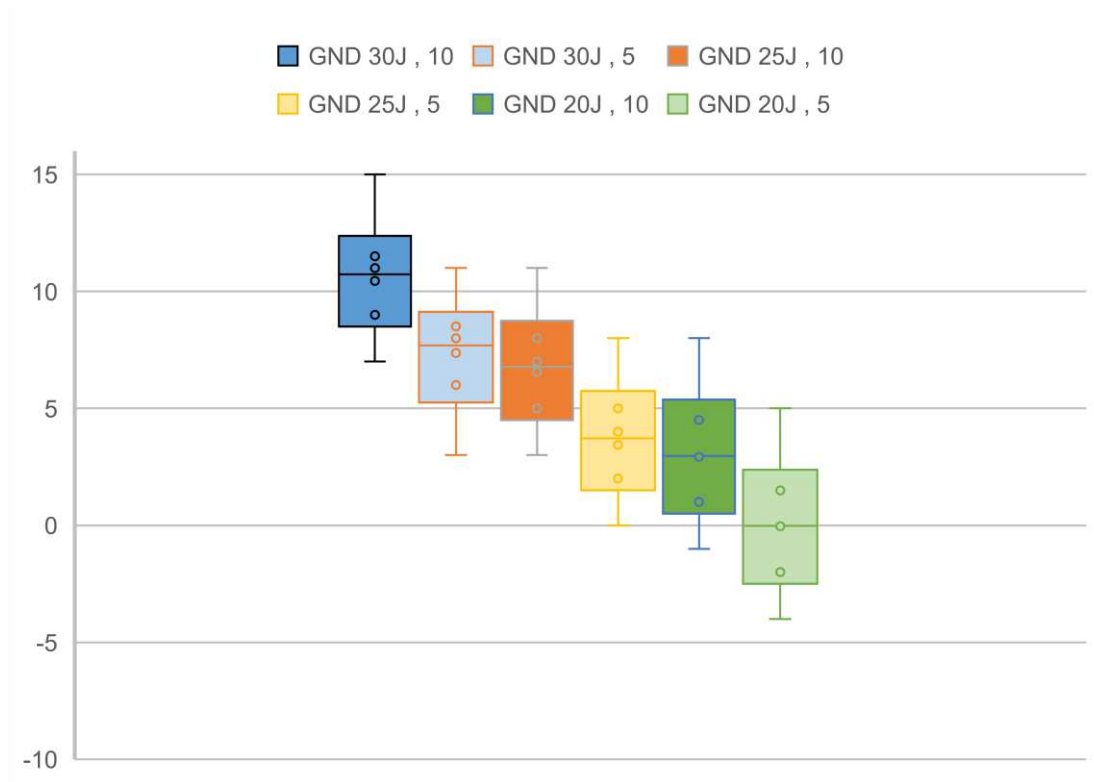


Abb. 31 - Boxplot zur Verteilung der verbleibende Restnutzungsdauer, Datensatz „Nutzungsdauer vor Umbau (3)“

Analyse

Bei 20 Jahren Gesamtnutzungsdauer und 5 und teilweise 10 Modernisierungspunkten sind die Werte zum Teil negativ. Somit ist dieses Szenario unzulässig und ist auszuschneiden. Bei 25 Jahren Gesamtnutzungsdauer, sind die Werte zwar gering, aber dennoch für eine Bewertung brauchbar. Dieses Szenario ist zulässig, jedoch sind die Werte am unteren Ende der Bandbreite. Die Werte bei 30 Jahren Gesamtnutzungsdauer sind grundsätzlich möglich, jedoch befinden sich diese am oberen Ende der Bandbreite. Grundlegend ist, anhand dieser Simulation die Bandbreite von 25 bis 30 Jahren Gesamtnutzungsdauer zulässig.

Conclusio

Man sieht deutlich die positiven verbleibenden Restnutzungsdauern bei den Szenarien der gewöhnlichen Nutzungsdauern von 25 bis 30 Jahren und die

teilweise negativen verbleibenden Restnutzungsdauern bei Szenarien mit 20 Jahren gewöhnlichen Nutzungsdauer. Somit kann eine Bandbreite von 25 bis 30 Jahren gewöhnlicher Nutzungsdauer festgehalten werden, unter der Berücksichtigung, dass bei dem Szenario 25 Jahre Gesamtnutzungsdauer, 5 Modernisierungspunkte und 20 Jahre Gesamtnutzungsdauer, 10 Modernisierungspunkte unwahrscheinlich ist, weil die Restnutzungsdauer nach Modernisierung mitunter im Median 2 oder 3 Jahren ebenfalls relativ unwahrscheinlich ist.

6.5 Vergleich der gewöhnlichen Nutzungsdauern in der Praxis zu Literatur

Aus den Szenarien geht hervor, dass die Bandbreite der gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer für Lebensmittelmärkte zwischen 25 und 30 Jahren beträgt. Vergleicht man diese Werte mit jenen aus der einschlägigen Fachliteratur, für Fachmärkte und Verbrauchermärkte welche zwischen 20 und 40 Jahren gewöhnliche Nutzungsdauer vorgeben, sind die untersuchten Objekte eher an der unteren Grenze bis Durchschnittswert angesiedelt. Die Gründe dafür liegen meistens bei den subjektiven Entscheidungskriterien der Betreiber auf Grund des schnelllebigen Marktes.

Durch die Beantwortung der Fragen, wissen wir, dass Einzelhandelsimmobilien fast ständig, über die übliche Instandhaltung hinaus teilweise modernisiert werden. Auch geht daraus hervor, dass die wirtschaftliche Nutzungsdauer unter anderem vom Vertriebskonzept des jeweiligen Marktteilnehmers abhängig ist (subjektive Entscheidungskriterium) und dieser individuell, je nach Standort entscheidet was und in welchem periodischen Abstand mit der Immobilie passiert. Der Grund liegt dafür ebenfalls im Vertriebskonzept und der Anpassung an den Markt. Die Marktteilnehmer sind gezwungen nahezu ständig zu adaptieren und zum Teil modernisieren, um die Ware zeitgemäß in angemessenem Rahmen präsentieren zu können und damit den Kunden auf sich aufmerksam zu machen und ihn im Besten Fall an sich zu binden. Für den Lebensmittelmarkt und ihre Nutzungsdauer bedeutet das eine ständige Anpassung und durchgehende Modernisierung.

Eine aussagekräftige Nutzungsdauer, und zwar die vor Abbruch/ Neubau (Datensatz 2) liefert einen Wert von 20 Jahren. Sogar 1/5 der Objekte wird vor Erreichen der üblichen Nutzungsdauer abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Das ist insoweit bemerkenswert, weil dieser Wert direkt an der unteren Grenze der einschlägigen Fachliteratur liegt. Dieser Wert ist aber nur aus Sicht des Betreibers, also subjektiv zu werten. In einer realen Bewertungssituation wird jedoch nicht ausreichen, lediglich mit 20 Jahren Nutzungsdauer zu rechnen, weil sich anhand dieser Angabe kein marktüblicher Verkehrswert ermitteln lässt.

Man kann somit festhalten, dass die gewöhnliche Nutzungsdauer von Lebensmittelmärkten an der unteren Grenze bis zur Durchschnitt der in der Fachliteratur angegebenen Nutzungsdauer liegt. Über die durchschnittliche Nutzungsdauer hinaus bis hin zum oberen Ende der Bandbreite, war aus den Datensätzen für Lebensmittelmärkte nichts feststellbar. Die Bandbreite gilt jedoch generell auch für Fachmärkte bzw. Fachmarktzentren, daher wäre bei diesen Objekten noch eine längere Nutzungsdauer zulässig. Lange Nutzungsdauern werden mit großer Wahrscheinlichkeit nur dort auftreten, wo externe Faktoren wie die Lage, Kundenfrequenz etc. sowie ständige Modernisierung ein Verbleiben am Standort ermöglichen.

7 Schlussfolgerung

Der allgemeine Trend der Schnelllebigkeit macht auch nicht vor Immobilien halt. Die Nutzungsdauern werden deutlich kürzer, weil der Kunde von der Industrie daran gewöhnt wurde, die Kurzlebigkeit und ständige Erneuerung von Produkten und Konzepten einzufordern. Vor allem der Lebensmitteleinzelhandel spiegelt diese Entwicklung wider.

Aus dieser Tendenz resultiert, dass die in der Literatur angegeben gewöhnlichen Nutzungsdauern hinterfragt und aktualisiert werden müssen, um realistische Bewertungen ermöglichen zu können. Auch Revitalisierungen und Modernisierungen der Verkaufsflächen sollten Einfluss auf die Bewertung und die dabei getroffenen Begründungen haben.

Entscheidend ist, wie lang die bauliche Anlage wirtschaftlich noch funktionsfähig und damit real verwendbar ist. Eine besondere Rolle in der Bewertung, spielt dabei die Einschätzung der Restnutzungsdauer. In der vorliegenden Arbeit wurde eine Analyse mit Hilfe der Sachwertrichtlinie durchgeführt.

Nach Analyse der Beispiele hinsichtlich der laufenden Nutzungsdauern, Datensatz 1, der Nutzungsdauern laufend mit Modernisierung, Datensatz 2, der Nutzungsdauern vor Abbruch und Datensatz 3, der Nutzungsdauern vor Umbau unter Berücksichtigung teilweise noch verbleibenden Restnutzungsdauern, lässt sich eine Bandbreite für die gewöhnliche Nutzungsdauer von somit 25 bis 30 Jahren Gesamtnutzungsdauer ableiten. Im Zuge dessen wurde ersichtlich, dass Modernisierungsmaßnahmen, die Restnutzungsdauer verlängern können.

Durch quantitative Datenerhebung und dessen Analyse ergeben sich zusammengefasst folgende Schlussfolgerungen:

- Objekte mit Modernisierung (Datensatz 1) im Median zumindest 23 Jahre Nutzungsdauer unter Berücksichtigung noch zusätzlicher Restnutzungsdauer
- Objekte vor Abbruch (Datensatz 2) im Median 20 Jahre Nutzungsdauer, unter Beachtung der subjektiven Entscheidung
- Objekte vor Modernisierung (Datensatz 3) im Median 17 Jahre Nutzungsdauer, unter Beachtung der zusätzlichen Nutzungsdauer nach Modernisierung und einer verbleibenden Restnutzungsdauer
- Eine gewöhnliche Nutzungsdauer für Lebensmittelmärkte von 35 bis 40 Jahren ist, subjektiv betrachtet nicht realistisch

Wird die Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Modernisierung und verbleibende Nutzungsdauer betrachtet, sind, ausgehend von einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von 20, 25 und 30 Jahren Gesamtnutzungsdauer folgende Aussagen zutreffend:

- Das Szenario mit gewöhnlicher Gesamtnutzungsdauer 20 Jahre ist grundsätzlich unrealistisch da diese negative Werte bei noch in Nutzung befindlichen Objekten liefern und daher auszuschneiden
- Die Szenarien mit 25 und 30 Jahren gewöhnlicher Gesamtnutzungsdauer liefern grundsätzlich zulässige Ergebnisse

Die untersuchten gewöhnliche Nutzungsdauern von Lebensmittelmärkten sind weitestgehend an der unteren Grenze bis Durchschnittswert der in der einschlägigen Fachliteratur für Verbraucher- und Fachmärkte angegebenen Werte zu finden. Ein Trend in Richtung kürzere Nutzungsdauern ist deutlich aus dem Datensatz und deren Analyse erkennbar. Die Modernisierung spielt bei diesem Immobilientypus eine deutlich größere Rolle als bei anderen Immobilien.

In der Bewertung wird nicht ausreichen nur mit 20 Jahren gewöhnlicher Nutzungsdauer zu rechnen, da man sonst keinen marktüblichen Verkehrswert ermitteln kann. Die Ergebnisse liefern für die Restnutzungsdauer großteils negative Werte, welche deswegen auszuschneiden sind. Auch für die Bewertung wird es nicht reichen nur mit 20 Jahren gewöhnlicher Nutzungsdauern zu rechnen, die bei den erhobenen Nutzungsdauern vor Abbruch festgestellt worden sind, da diese auf subjektiven Einschätzungen basieren, die eine Nachnutzung nach betriebswirtschaftlich strengen Kriterien des Einzelhandelsunternehmens basiert was nach objektiver Einschätzung, welche eine möglichen Nachnutzung in Betracht zieht, eine höhere gewöhnliche Nutzungsdauer erwarten lässt. Bei gewöhnlichen Nutzungsdauer von 25 bis 30 Jahren ist von marktüblichen Bewertungsergebnissen auszugehen.

Durch die zwei zuvor erwähnten Sichtweisen, eine objektive und eine subjektive ergeben sich auch verschiedene Nutzungsdauern. Subjektiv gesehen sind diese kürzer, als in der Fachliteratur angegeben. Hier spielt eine besondere Rolle das Vertriebskonzept von Marktteilnehmern, wo nach strengen, betriebswirtschaftlichen Kriterien die Entscheidungen getroffen werden.

Kurzfassung

Die Nutzungsdauer spielt bei Einzelhandelsimmobilien eine wesentliche Rolle. Durch den besonderen Lebenszyklus, welcher hauptsächlich von den in diesem Objekttypen angebotenen Produkten abhängt, ist die Abschätzung der Restnutzungsdauer schwierig. Dazu bedarf es einerseits ein hohes Maß an Erfahrung, andererseits eine genaue Beobachtung des aktuellen Marktes. Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit Nutzungsdauern, welche von Marktteilnehmern zur Verfügung gestellt wurden und vergleicht diese mit der Fachliteratur. Es wird sowohl auf Objekte ohne, als auch auf Objekte mit Modernisierungsmaßnahmen eingegangen. Aus der hohen Bedeutung des Einflusses von Modernisierungsmaßnahmen resultiert eine erhebliche Auswirkung auf die Restnutzungsdauer. Auch wenn diese in den ausgewerteten Datensätze nicht detailliert vermerkt sind, muss man davon ausgehen, dass Einzelhandelsimmobilien einen sehr ausgeprägten Modernisierungszyklus aufweisen. Die Schwankungsbreiten der Nutzungsdauern in der vorliegenden Arbeit sind vertretbar und liegen im Rahmen der Literaturangaben. Ein messbarer Trend in Richtung kürzere Nutzungsdauer ist deutlich abzulesen. Sehr wohl wurde jedoch eine Tendenz bei den Objekten erkannt und erläutert. Anzumerken ist, dass es sich bei den zur Verfügung gestellten Datensätzen um einen subjektiven Eindruck des Marktes handelt. Im Rahmen der empirischen Forschung, wurden die zulässigen gewöhnlichen Nutzungsdauern, unter Annahme der Modernisierung mithilfe statistischer Methoden simuliert und analysiert. Auch wurden Nutzungsdauerangaben aus der einschlägigen Literatur erhoben und mit den Ergebnissen verglichen. Dies führte zu Angaben der tatsächlichen Nutzungsdauer für Lebensmittelmärkte mit und ohne Umbau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Anwendung einer gewöhnlichen Nutzungsdauer in einer Bandbreite von 25 bis 30 Jahren bei Lebensmittelmärkten, eine Abbildung der tatsächlichen Gegebenheiten am besten erreicht wird. Somit wurde eine gewöhnliche Nutzungsdauer zwischen 25 und 30 Jahren bei Lebensmittelmärkten festgestellt.

Literaturverzeichnis

Bienert, Funk (Hrsg.), et. Al., Immobilienbewertung Österreich – 3. Aktualisierte und erweiterte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien, 2014

BelWertV: *Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs.1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)*, Deutschland, Ausfertigungsdatum 12.05.2006, geändert 2009

Everling Oliver, Jahn Olaf, Kammermeier Elisabeth: *Rating von Einzelhandelsimmobilien – Qualität, Potenziale und Risiken sicher bewerten*, 1. Auflage, GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden, 2009

HypZert GmbH: *Studie – Bewertung von Einzelhandelsimmobilien*, HypZert Fachgruppe Einzelhandel, Berlin, 2016

Kalusche Wolfdietrich: *Festschrift zum 60. Geburtstag von Professor Dr. Hansruedi Schalcher Eidgenössische Technische Hochschule Zürich, Beitrag – Technische Lebensdauer von Bauteilen und wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes*, Brandenburgische Technische Universität Cottbus, 2004

Kranewitter: *Liegenschaftsbewertung*, 6. Auflage, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2010

Lüttgau Thomas, Stumpf Joachim, Elsner Thomas: *Kompendium der Einzelhandelsimmobilie – Ein Praxis- und Rechtshandbuch*, 2. Auflage, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, Wiesbaden, 2018

Meinen Heiko, Pauen Werner, Kock Katrin, Burzlaff Stefan: *Grundstück und Immobilienbewertung spezial – Veränderung der Einzelhandelsimmobilien durch die Digitalisierung – Einfluss auf die Bewertung*, Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, 2017

Peham Harald, Vortrag: *Restnutzungsdauer von Immobilien, Landesverband der Gerichtssachverständigen Oberösterreich und Salzburg Brandlhof Seminar 21. April 2018*

Seiser Franz Josef, Kainz Franz: *Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung*, 2. Auflage unverändert, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 2014

Segerer Mathias: *Investitionen in Handelsimmobilien – Allgemeine theoretische Grundlagen sowie deren Übertragung auf das Beispiel des deutschen LM-Discounters unter Berücksichtigung der jeweils wesentlichen Akteure, Universitätsbibliothek Regensburg, Regensburg, 2014*

SV-LV: *Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband, 3. Auflage, 2006*

SW-RL – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL –, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Deutschland, Bekanntmachung: 5. September 2012

Schulte Karl-Werner: *Immobilienökonomie. Band 1 : Betriebswirtschaftliche Grundlagen*, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2008

Soethe Robert, Rohmert Werner: *Einzelhandelsimmobilien – Marktsituation, Perspektiven, Trends*, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Freiburg, 2010

Sperber Ferdinand, Berner Fritz: *Der Strukturwandel bei Einzelhandelsimmobilien unter besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeit und Architektur*, Selbstverlag, Stuttgart. 2011

Internetquellen

Arbeiterkammer Wien – Branchenreport Handel 2017

Abteilung Betriebswirtschaft, AK Wien

Autor: MMag. Ines Hofmann

<https://www.arbeiterkammer.at/infopool/wien/Branchenreport.Handel.2017.pdf>

(Zugriff: 13-01.2020)

Bank Austria - Einzelhandel mit Detailberichten: - Lebensmittelhandel – Bekleidungshandel – Baumärkte – Apotheken – Onlinehandel Juni 2016,

Autor: Günther Wolf (Zugriff: Juni 2017)

<https://www.bankaustria.at/files/Einzelhandel.pdf>

Cash – Das Handelsmagazin Pocket - Lebensmittelhandel Drogeriefachhandel Österreich 2016, S. 7-20

Verlag: Manstein Zeitschriftenverlagsges.m.b.H.

Autor: Silvia Meißl

<https://www.cash.at/epaper/specials/166/epaper/epaper.pdf> (Zugriff 20.01.2020)

Gabler – Wirtschaftslexikon – Das Wissen der Experten – Definition LOHAS

Autor: Nick Lin-Hi

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/definition/lohas-53809> (Zugriff: 20.02.2020)

Regal – Reichweite: Hofer vor Billa und Spar – Zeitschrift Regal 09-17, S. 80-87

https://regal.at/media/pages/marktdaten-studien/handel/gallup-reichweite-handel-2016/2841726315-1571083116/2017_9_ranking_leh.pdf (Zugriff 16.01.2020)

Regal – Die Struktur des LEH 2018 – Zeitschrift Regal 09-19, S. 122-123

Autor: Gregor Schuhmayer

[https://regal.at/media/pages/marktdaten-studien/handel/regiodata-branchenkennzahlen-2019/3051625511-](https://regal.at/media/pages/marktdaten-studien/handel/regiodata-branchenkennzahlen-2019/3051625511-1571083207/2019_branchenkennzahlen.pdf)

[1571083207/2019_branchenkennzahlen.pdf](https://regal.at/media/pages/marktdaten-studien/handel/regiodata-branchenkennzahlen-2019/3051625511-1571083207/2019_branchenkennzahlen.pdf)

(Zugriff 16.01.2020)

Regio Data – *Lebensmittelhandel wächst stark! Diskonter schütteln Billig-Image ab.*
https://www.regiodata.eu/attachments/article/1129/PRA_Lebensmittelhandel_in_Oesterreich_26.06.2018.pdf (Zugriff: 13-01.2020)

Sachverständige – *Bewertung alter Bauobjekte* – Zeitschrift Sachverständige
01/2010, S. 11 - 26
Autor: Peter Grück

Statista – *Marktanteile der führenden Unternehmen im Lebensmitteleinzelhandel in Österreich im Jahr 2018*
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/273211/umfrage/marktanteile-im-lebensmitteleinzelhandel-in-oesterreich/> (Zugriff: 01.12.2019)

The Nielsen Company – *Handel in Österreich Basisdaten 2015 – Konsumententrends 2015/2016*
<https://www.nielsen.com/wp-content/uploads/sites/3/2019/05/Nielsen20Zensus2020Handel20in20%C3%96sterreich202015.pdf> (Zugriff: 13.01.2020)

The Nielsen Company - *Umsatz im österreichischen Lebensmittel- und Drogeriefachhandel (LEH + DFH) wächst 2018 AUF 23,1 Milliarden Euro – Anzahl der Geschäfte Stabil –29-05-2019*
<https://www.nielsen.com/at/de/press-releases/2019/sales-in-austrian-food-and-drug-retailer-grow-to-23-point-1-billion-2018/> (Zugriff 15.01.2020)

Wirtschaftskammer Österreich, Abteilung Statistik – *Lebensmittelhandel: Branchendaten* - September 2019
Für den Inhalt verantwortlich: Dr. Ulrike Oschischnig (Zugriff: 15.01.2020)
http://wko.at/statistik/BranchenFV/B_301.pdf

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 – Einzelhandelsimmobilientypen (rot – relevante EH-Typen)	5
Quelle: Everling, Jahn, Kammermeier, 2009, S. 429 (eigene Darstellung)	
Abb. 2 - Betriebs- und Absatzformen des stationären Handels	6
Quelle: Everling, Jahn, Kammermeier, 2009, S. 347 (eigene Darstellung)	
Abb. 3 - Einzelhandelstypen und ihre Standorte	8
Quelle: Sperber, Berner, 2011, S. 56 (eigene Darstellung)	
Abb. 4 - Marktanteile Lebensmitteleinzelhandel 2018	10
Quelle: Statista, Internetquelle (eigene Darstellung)	
Abb. 5 - Anzahl der Geschäftstypen 2015 (in %, 100 = Österreich gesamt).....	13
Quelle: The Nielsen Company, S. 14, 2016, Internetquelle (eigene Darstellung)	
Abb. 6 - Gebäude und Grundstücksmerkmale von Supermarkt und Discounter	17
Quelle: Segerer, 2014, S. 122 (eigene Darstellung mit Daten aus HypZert (2016) S. 98ff erweitert)	
Abb. 7 - Kriterien der Objektanalyse	18
Quelle: HypZert, 2016, S.44 f (Eigene Darstellung)	
Abb. 8 - Mikro- und Makrostandortfaktoren	19
Quelle: HypZert, 2016, S.43 f (eigene Darstellung)	
Abb. 9 - Anzahl Filialen, Betriebsform Supermarkt	22
Quelle: Cash, 2016, Internetquelle (eigene Darstellung)	
Abb. 10 - Anzahl Filialen, Betriebsform Discounter	24
Quelle: Cash, 2016, Internetquelle (eigene Darstellung)	
Abb. 11 - Anzahl Filialen, Betriebsform Verbrauchermarkt	25
Quelle: Cash, 2016, Internetquelle (eigene Darstellung)	
Abb. 12 - Anzahl Filialen, Betriebsform Cash & Carry Markt	27
Quelle: Cash, 2016, Internetquelle (eigene Darstellung)	
Abb. 13 - Immobilienzyklus	28
Quelle: Segerer, 2014, S. 130 (eigene Darstellung)	
Abb. 14 - Lebenszyklus von Gebäuden.....	29
Quelle: Kalusche, 2004, S. 1 (eigene Darstellung)	
Abb. 15 - Produktlebenszyklus von Betriebsformen.....	30
Quelle: Schulte, 2008, S. 213 (durch Autor ergänzt)	

Abb. 16 - Lebensdauer von Immobilien.....	33
Quelle: Segerer, 2014, S. 131 (eigene Darstellung)	
Abb. 17 - Befragung von Sachverständigen für das Fachgebiet Immobilien Stand I/2018.....	35
Quelle: Peham, Vortrag, 2018, S. 24	
Abb. 18 - Tragende Elemente einer LEH-Immobilie.....	36
Eigene Darstellung	
Abb. 19 - Gebäudeteile einer LEH-Immobilie, periodische Erneuerung.....	37
Eigene Darstellung	
Abb. 20 - Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrad	45
Quelle: SW-RL, 2012, Anlage 4, Pkt. 1	
Abb. 21 – Modernisierungsgrad	45
Quelle: SW-RL, 2012, Anlage 4, Pkt. 1	
Abb. 22 - Bsp. einer Tabelle zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer	46
Quelle: SW-RL, 2012, Anlage 4, Pkt. 2.6	
Abb. 23 - Histogramm zur Verteilung der Nutzungsdauer laufend (1)	52
Eigene Darstellung	
Abb. 24 - Boxplot zur Verteilung der Nutzungsdauer laufend (1).....	53
Eigene Darstellung	
Abb. 25 - Histogramm zur Verteilung der "Nutzungsdauer vor Abbruch/Neubau (2)"	56
Eigene Darstellung	
Abb. 26 - Boxplot zur Verteilung der "Nutzungsdauer vor Abbruch/Neubau (2)"	56
Eigene Darstellung	
Abb. 27 - Histogramm zu Verteilung der "Nutzungsdauer vor Umbau/Revitalisierung (3)"	60
Eigene Darstellung	
Abb. 28 - Boxplot zur Verteilung der "Nutzungsdauer vor Umbau/Revitalisierung (3)"	61
Eigene Darstellung	
Abb. 29 - Ermittlung der RND, SW-RL	70
Quelle: Ing. – und Sachverständigenbüro Knut Mollenhauer - ibkm®, Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) für Immobilienbewertung von der Brandenburgischen Ingenieurkammer (BBIK)	

Abb. 30 - Boxplot zur Verteilung der verbleibende Restnutzungsdauer, Datensatz "Nutzungsdauer laufend (1)" zum Bewertungsstichtag73

Eigene Darstellung

Abb. 31 - Boxplot zur Verteilung der verbleibende Restnutzungsdauer, Datensatz „Nutzungsdauer vor Umbau (3)“77

Eigene Darstellung

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 - Die wichtigsten Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen.....	11
Quelle: The Nielsen Company, S. 8, 2016, Internetquelle (eigene Darstellung mit Daten aus Regal 2019 S. 122f, Internetquelle erweitert)	
Tabelle 2 - Kennzahlen verschiedener Betriebsformen	20
Quelle: Soethe, Rohmert, 2010, S. 60 und S. 171 (eigene Darstellung mit Daten aus HypZert (2016), S. 98ff erweitert)	
Tabelle 3 - Übersicht der GND in der Literatur.....	34
Eigene Darstellung	
Tabelle 4 - Datensatz Objekte	49
Eigene Darstellung	
Tabelle 5 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer laufend (1)	51
Eigene Darstellung	
Tabelle 6 - Tabelle der Statistiken zu "Nutzungsdauer laufend (1)"	52
Eigene Darstellung	
Tabelle 7 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer vor Abbruch/Neubau (2)"	55
Eigene Darstellung	
Tabelle 8 - Tabelle der Statistiken zu „Nutzungsdauer vor Abbruch/ Neubau (2)“	55
Eigene Darstellung	
Tabelle 9 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer vor Umbau/Revitalisierung (3)"	59
Eigene Darstellung	
Tabelle 10 - Tabelle der Statistiken zu "Nutzungsdauer vor Umbau/Revitalisierung (3)"	60
Eigene Darstellung	
Tabelle 11 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer laufend (1)“ verbleibende Restnutzungsdauer	72
Eigene Darstellung	
Tabelle 12 - Datensatz Objekte "Nutzungsdauer vor Umbau (3)“ verbleibende Restnutzungsdauer	76
Eigene Darstellung	

Abkürzungsverzeichnis

bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
€	Euro
etc.	et cetera
max.	maximal
sh.	siehe
u./o.Ä.	und/ oder Ähnliche/s
z.B.	zum Beispiel
LEH	Lebensmitteleinzelhandel
GND	Gesamtnutzungsdauer
RND	Restnutzungsdauer

Anhang

Anhang 1 Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL samt verbleibender Restnutzungsdauer für den Datensatz (1)

Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer laufend	GND 30 J.					
				Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND		
				Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag		
			1						
7	1999		2014	20	10	18	2032	12	
11	1999		2014	20		18	2032	12	
43	1998		2013	21		18	2031	11	
3	1997	Modernisierung 15 Jahre nach Errichtung	2012	22		18	2030	10	
18	1996		2011	23		18	2029	9	
46	1996		2011	23		18	2029	9	
2	1995		2010	24		18	2028	8	
13	1995		2010	24		18	2028	8	
17	1991		2006	28		18	2024	4	
10	1990		2005	29		18	2023	3	
12	1990		2005	29		18	2023	3	
						<i>Mittelwert</i>	18		8
						<i>Min</i>	18		3
					<i>Q1</i>	18		6	
					Median	18		9	
					<i>Q3</i>	18		10,5	
					<i>Max</i>	18		12	

Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer laufend	GND 30 J.				
				Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND	
				Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungstichtag	
7	1999	Modernisierung 15 Jahre nach Errichtung	2014	20	5	16	2030	10
11	1999		2014	20		16	2030	10
43	1998		2013	21		16	2029	9
3	1997		2012	22		16	2028	8
18	1996		2011	23		16	2027	7
46	1996		2011	23		16	2027	7
2	1995		2010	24		16	2026	6
13	1995		2010	24		16	2026	6
17	1991		2006	28		16	2022	2
10	1990		2005	29		16	2021	1
12	1990		2005	29		16	2021	1
						<i>Mittelwert</i>	16	
					<i>Min</i>	16		1
					<i>Q1</i>	16		4
					Median	16		7
					<i>Q3</i>	16		8,5
					<i>Max</i>	16		10

Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer laufend	GND 25 J.				
				Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND	
				Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag	
7	1999	Modernisierung 15 Jahre nach Errichtung	2014	20	10	14	2028	8
11	1999		2014	20		14	2028	8
43	1998		2013	21		14	2027	7
3	1997		2012	22		14	2026	6
18	1996		2011	23		14	2025	5
46	1996		2011	23		14	2025	5
2	1995		2010	24		14	2024	4
13	1995		2010	24		14	2024	4
17	1991		2006	28		14	2020	0
10	1990		2005	29		14	2019	-1
12	1990		2005	29		14	2019	-1
						<i>Mittelwert</i>	14	
					<i>Min</i>	14		-1
					<i>Q1</i>	14		2
					Median	14		5
					<i>Q3</i>	14		6,5
					<i>Max</i>	14		8

Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer laufend	GND 25 J.			
				Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND
				Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag

7	1999	Modernisierung 15 Jahre nach Errichtung	2014	20
11	1999		2014	20
43	1998		2013	21
3	1997		2012	22
18	1996		2011	23
46	1996		2011	23
2	1995		2010	24
13	1995		2010	24
17	1991		2006	28
10	1990		2005	29
12	1990		2005	29

5	11	2025	5
	11	2025	5
	11	2024	4
	11	2023	3
	11	2022	2
	11	2022	2
	11	2021	1
	11	2021	1
	11	2017	-3
	11	2016	-4
	11	2016	-4
<i>Mittelwert</i>	11		1
<i>Min</i>	11		-4
<i>Q1</i>	11		-1
Median	11		2
<i>Q3</i>	11		3,5
<i>Max</i>	11		5

Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer laufend	GND 20 J.			
				Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND
				Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag
7	1999	Modernisierung 15 Jahre nach Errichtung	2014	10	10	2024	4
11	1999		2014	10	10	2024	4
43	1998		2013	10	10	2023	3
3	1997		2012	10	10	2022	2
18	1996		2011	10	10	2021	1
46	1996		2011	10	10	2021	1
2	1995		2010	10	10	2020	0
13	1995		2010	10	10	2020	0
17	1991		2006	10	10	2016	-4
10	1990		2005	10	10	2015	-5
12	1990		2005	10	10	2015	-5
<i>Mittelwert</i>				10			0
<i>Min</i>				10			-5
<i>Q1</i>				10			-2
Median				10			1
<i>Q3</i>				10			2,5
<i>Max</i>				10			4

Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer laufend	GND 20 J.				
				Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND	
				Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag	
7	1999	Modernisierung 15 Jahre nach Errichtung	2014	20	5	7	2021	1
11	1999		2014	20		7	2021	1
43	1998		2013	21		7	2020	0
3	1997		2012	22		7	2019	-1
18	1996		2011	23		7	2018	-2
46	1996		2011	23		7	2018	-2
2	1995		2010	24		7	2017	-3
13	1995		2010	24		7	2017	-3
17	1991		2006	28		7	2013	-7
10	1990		2005	29		7	2012	-8
12	1990		2005	29		7	2012	-8
				Mittelwert		7		-3
				Min	7		-8	
				Q1	7		-5	
				Median	7		-2	
				Q3	7		-0,5	
				Max	7		1	

Anhang 2 Ermittlung der Restnutzungsdauer bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL samt verbleibender Restnutzungsdauer für den Datensatz (3)

Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer vor Umbau	GND 30 J.			
				Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND
				Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag
			3				
5	1998		2008	10	21	2029	9
32	1999		2011		20	2031	11
26	1998		2011		19	2030	10
36	1998		2011		19	2030	10
39	1995		2009		19	2028	8
4	1996		2011		18	2029	9
28	1994		2009		18	2027	7
29	1998		2013		18	2031	11
45	1995		2010		18	2028	8
14	1995		2011		18	2029	9
20	1998		2014		18	2032	12
1	1994		2011		17	2028	8
6	1997		2014		17	2031	11
22	1999	Umbau	2016		17	2033	13
38	1996		2013		17	2030	10
40	1999		2016		17	2033	13
42	1999		2016		17	2033	13
8	1997		2015		17	2032	12
30	1996		2014		17	2031	11
31	1996		2014		17	2031	11
23	1998		2017		17	2034	14
19	1994		2014		16	2030	10
41	1999		2019		16	2035	15
9	1990		2012		15	2027	7
35	1994		2016		15	2031	11
44	1990		2013		15	2028	8
25	1991		2016		15	2031	11

<i>Mittelwert</i>	17		10
<i>Min</i>	15		7
<i>Q1</i>	17		9
Median	17		11
<i>Q3</i>	18		11,5
<i>Max</i>	21		15

Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer vor Umbau	GND 30 J.			
				Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND
				Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag

5	1998	Umbau	2008	10
32	1999		2011	12
26	1998		2011	13
36	1998		2011	13
39	1995		2009	14
4	1996		2011	15
28	1994		2009	15
29	1998		2013	15
45	1995		2010	15
14	1995		2011	16
20	1998		2014	16
1	1994		2011	17
6	1997		2014	17
22	1999		2016	17
38	1996		2013	17
40	1999		2016	17
42	1999		2016	17
8	1997		2015	18
30	1996		2014	18
31	1996		2014	18
23	1998	2017	19	
19	1994	2014	20	
41	1999	2019	20	

5	20	2028	8
	18	2029	9
	17	2028	8
	17	2028	8
	17	2026	6
	16	2027	7
	16	2025	5
	16	2029	9
	16	2026	6
	15	2026	6
	15	2029	9
	14	2025	5
	14	2028	8
	14	2030	10
	14	2027	7
	12	2028	8
	12	2028	8
	14	2029	9
	14	2028	8
	14	2028	8
	13	2030	10
	12	2026	6
	12	2031	11

9	1990		2012	22
35	1994		2016	22
44	1990		2013	23
25	1991		2016	25

	11	2023	3
	11	2027	7
	11	2024	4
	10	2026	6
Mittelwert	14		7
Min	10		3
Q1	12		6
Median	14		8
Q3	16		8,5
Max	20		11

			3
Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer vor Umbau

GND 25 J.			
Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND
Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag

5	1998		2008	10
32	1999		2011	12
26	1998		2011	13
36	1998		2011	13
39	1995		2009	14
4	1996		2011	15
28	1994		2009	15
29	1998		2013	15
45	1995		2010	15
14	1995	Umbau	2011	16
20	1998		2014	16
1	1994		2011	17
6	1997		2014	17
22	1999		2016	17
38	1996		2013	17
40	1999		2016	17
42	1999		2016	17
8	1997		2015	18
30	1996		2014	18

10	17	2025	5
	16	2027	7
	15	2026	6
	15	2026	6
	15	2024	4
	14	2025	5
	14	2023	3
	14	2027	7
	14	2024	4
	14	2025	5
	14	2028	8
	13	2024	4
	13	2027	7
	13	2029	9
	13	2026	6
	13	2029	9
	13	2029	9
	13	2028	8
	13	2027	7

31	1996		2014	18
23	1998		2017	19
19	1994		2014	20
41	1999		2019	20
9	1990		2012	22
35	1994		2016	22
44	1990		2013	23
25	1991		2016	25

	13	2027	7
	13	2030	10
	12	2026	6
	12	2031	11
	12	2024	4
	12	2028	8
	12	2025	5
	11	2027	7
Mittelwert	13		7
Min	11		3
Q1	13		5
Median	13		7
Q3	14		8
Max	17		11

			3
Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer vor Umbau

GND 25 J.			
Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND
Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag

5	1998		2008	10
32	1999		2011	12
26	1998		2011	13
36	1998		2011	13
39	1995		2009	14
4	1996		2011	15
28	1994		2009	15
29	1998	Umbau	2013	15
45	1995		2010	15
14	1995		2011	16
20	1998		2014	16
1	1994		2011	17
6	1997		2014	17
22	1999		2016	17
38	1996		2013	17

5	15	2023	3
	14	2025	5
	13	2024	4
	13	2024	4
	12	2021	1
	11	2022	2
	11	2020	0
	11	2024	4
	11	2021	1
	11	2022	2
	11	2025	5
	10	2021	1
	10	2024	4
	10	2026	6
	10	2023	3

40	1999		2016	17
42	1999		2016	17
8	1997		2015	18
30	1996		2014	18
31	1996		2014	18
23	1998		2017	19
19	1994		2014	20
41	1999		2019	20
9	1990		2012	22
35	1994		2016	22
44	1990		2013	23
25	1991		2016	25

	9	2025	5
	9	2025	5
	10	2025	5
	10	2024	4
	10	2024	4
	9	2026	6
	9	2023	3
	9	2028	8
	8	2020	0
	8	2024	4
	8	2021	1
	7	2023	3
Mittelwert	10		3
Min	7		0
Q1	9		2
Median	10		4
Q3	11		5
Max	15		8

			3
Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer vor Umbau

GND 20 J.			
Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND
Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag

5	1998		2008	10
32	1999		2011	12
26	1998		2011	13
36	1998		2011	13
39	1995		2009	14
4	1996	Umbau	2011	15
28	1994		2009	15
29	1998		2013	15
45	1995		2010	15
14	1995		2011	16
20	1998		2014	16

10	12	2020	0
	11	2022	2
	11	2022	2
	11	2022	2
	11	2020	0
	10	2021	1
	10	2019	-1
	10	2023	3
	10	2020	0
	10	2021	1
	10	2024	4

1	1994		2011	17
6	1997		2014	17
22	1999		2016	17
38	1996		2013	17
40	1999		2016	17
42	1999		2016	17
8	1997		2015	18
30	1996		2014	18
31	1996		2014	18
23	1998		2017	19
19	1994		2014	20
41	1999		2019	20
9	1990		2012	22
35	1994		2016	22
44	1990		2013	23
25	1991		2016	25

	10	2021	1
	10	2024	4
	10	2026	6
	10	2023	3
	10	2026	6
	9	2025	5
	9	2024	4
	9	2023	3
	9	2023	3
	9	2026	6
	9	2023	3
	9	2028	8
	9	2021	1
	9	2025	5
	9	2022	2
	9	2025	5
Mittelwert	10		3
Min	9		-1
Q1	9		1
Median	10		3
Q3	10		4,5
Max	12		8

			3
Objektnr.	Errichtung im Jahr	Aktivität im Jahr/ Stichtag	Nutzungsdauer vor Umbau

GND 20 J.			
Ermittlung der RND bei modernisierten/ instandgesetzten Gebäuden nach Anlage 4 SW-RL			verbleibende RND
Modernisierungspunkte (von 20)	RND nach Modernisierung	Ende der RND	zum Bewertungsstichtag

5	1998		2008	10
32	1999		2011	12
26	1998		2011	13
36	1998	Umbau	2011	13
39	1995		2009	14
4	1996		2011	15
28	1994		2009	15

5	10	2018	-2
	9	2020	0
	8	2019	-1
	8	2019	-1
	8	2017	-3
	7	2018	-2
	7	2016	-4

29	1998		2013	15
45	1995		2010	15
14	1995		2011	16
20	1998		2014	16
1	1994		2011	17
6	1997		2014	17
22	1999		2016	17
38	1996		2013	17
40	1999		2016	17
42	1999		2016	17
8	1997		2015	18
30	1996		2014	18
31	1996		2014	18
23	1998		2017	19
19	1994		2014	20
41	1999		2019	20
9	1990		2012	22
35	1994		2016	22
44	1990		2013	23
25	1991		2016	25

	7	2020	0
	7	2017	-3
	7	2018	-2
	7	2021	1
	7	2018	-2
	7	2021	1
	7	2023	3
	7	2020	0
	6	2022	2
	6	2022	2
	6	2021	1
	6	2020	0
	6	2020	0
	6	2023	3
	6	2020	0
	6	2025	5
	6	2018	-2
	6	2022	2
	6	2019	-1
	6	2022	2
<i>Mittelwert</i>	7		0
<i>Min</i>	6		-4
<i>Q1</i>	6		-2
<i>Median</i>	7		0
<i>Q3</i>	7		1,5
<i>Max</i>	10		5