

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

10 Jahre ZLB

gast & kommentar

Wiener Bauordnungsnovelle 2018

im fokus

Alternative Beherbergungsbetriebe

schwerpunkt

Heiße Geschäfte oder kalte Betten

befund & gutachten

Wertermittlung von Freizeitimmobilien – hohes Risiko!

preis & markt

Büroimmobilienmarkt Wien

bewertung international

Marktübersicht Slowenien

bilanz & steuern

Verpflichtungen beachten

finanzieren & investieren

Finanzierungsparameter bei touristischen Immobilien als Sonderimmobilie

1) Wertermittlung Campingplatz

Angaben: Campingbetrieb auf 4 ha landwirtschaftlicher Fläche mit Gastronomie und Shop, betrieben vom Liegenschaftseigentümer; 100 ganzjährige Dauerstandplätze mit Auslastung von 90%; 100 Touristenstandplätze in der Sommersaison von April – Oktober mit einer Auslastung von 50%; Grundstücksgröße 40.000 m², Bodenwert € 2,-/m²; Restnutzungsdauer 40 Jahre, Liegenschaftszins 7%

Standplätze	Anzahl	Wochen/Jahr	Auslastung	Gebühr	Umsatz pro Jahr (€)
Dauerstandplätze	100	52	90%	60 €/Monat	64.800
Touristenstandplätze	100	27	50%	18 €/Tag	170.100
Jahresumsatz Vermietung Standplätze					234.900
Haupterlöse (Vermietung Standplätze)					234.900
Nebenerlöse (Gastronomie, Shop)					40.000
Gesamtumsatz					274.900
Wareneinsatz Gastronomie					-25.000
Betriebskosten (Personal, Verwaltung, Marketing)					-72.000
Betriebskosten (Istandhaltung, Ver-, Entsorgung)					-64.000
Summe Kosten					-161.000
Jahresreinertrag					113.900
Bodenwertverzinsung 7% von € 80.000					-5.600
Anlagenreinertrag					108.300
Anlagenertragswert (V = 13,33)					1.443.639
Bodenwert					80.000
Ertragswert Campingplatz					1.523.639

2) Wertermittlung Tennisanlage

Angaben: Tennisanlage mit 6 Freiplätzen und 3 Hallenplätzen mit kleinem Café, verpachtet; Auslastung der Freiplätze während Freiluftsaison April – Oktober 50%; Auslastung der Hallenplätze in Hallensaison November – März 80%; Grundstücksgröße 10.000 m², Bodenwert € 45,-/m²; Restnutzungsdauer 20 Jahre, Liegenschaftszinssatz 6%

Errichtungskosten: nicht klimatisierte Halle mit 3 Plätzen € 200.000,- (Traglufthalle); € 700.000,- (massive Bauweise); € 330.000,- für 6 Freiplätze

Freiluftsaison April bis Oktober (27 Wochen)								Hallensaison November bis März (25 Wochen)							
Tag	Zeiten	Std	Tage	€/Std	BW	Ausl.	Umsatz (€)	Tag	Zeiten	Std	Tage	€/Std	BW	Ausl.	Umsatz (€)
Mo-Fr	7-16	9	5	10	27	50%	6.075	Mo-Fr	7-16	9	5	17	25	80%	15.300
	16-20	4	5	15	27	50%	4.050		16-22	6	5	23	25	80%	13.800
Sa/So	7-20	13	2	15	27	50%	5.265	Sa/So	7-22	15	2	23	25	80%	13.800
							15.390								42.900
abzüglich Nachlässe (Abo, Kinder etc)							-1.539	abzüglich Nachlässe (Abo, Kinder etc)							-4.290
Jahresumsatz pro Platz							13.851	Jahresumsatz pro Platz							38.610

Std. = Stunden pro Tag; Ausl. = Auslastung; BW = Betriebswochen pro Jahr

Haupterlöse (Vermietung Tennisplätze)	198.936
Nebenerlöse (Betrieb Cafe)	45.000
Gesamtumsatz	243.936
Wareneinsatz Cafe	-20.000
Betriebskosten des Pächters (20% des Gesamtumsatzes)	-48.787
Gewinn des Pächters (25% des Gesamtumsatzes)	-60.984
Jahresrohertrag	114.165
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (20% des Jahresrohertrags)	-22.833
Jahresreinertrag	91.332
Bodenwertverzinsung 6% von € 450.000,-	-27.000
Anlagenreinertrag	64.332
Anlagenertragswert (V = 11,47)	737.886
Bodenwert	450.000
Ertragswert Tennisanlage	1.187.886

Dipl. Ing. Werner Erhart-Schuppek, MSc MRICS

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, Immobilienreuhänder, Unternehmensberater

Wertermittlung von Freizeitimmobilien – hohes Risiko!

Der Blick in die Zukunft. Brauchen Bewerter die Glaskugel? Betreiberqualität und Freizeitrends bestimmen den Erfolg. In keinem anderen Marktsegment verändert sich das Nachfrageverhalten der Kunden so oft und so rasch. Das richtig einzuschätzen ist die Kunst.

Wertermittlungsgrundlagen

Touristische Immobilien werden grundsätzlich für die Freizeitgestaltung und mit Ausnahme von Hotels nicht zu Zwecken des Wohnens, Arbeitens oder Shoppens errichtet, weshalb sie auch als Freizeitimmobilien bezeichnet werden. Wesentliches Merkmal ist, dass sie für einen speziellen Nutzungszweck (Freizeitgestaltung, sportliche Aktivität) konzipiert wurden, auf bestimmte Nutzer zugeschnitten und in ihrer Drittverwendungsfähigkeit stark eingeschränkt sind. Typische Beispiele sind ua Sport- und Wellnessanlagen, Erlebnisparks, Frei- und Hallenbäder, Thermen, Golfresorts, Tennisanlagen, Reitanlagen und Campingplätze. Diese Anlagen stellen für sich heterogene Marktsegmente des Gesamtmarkts Freizeit dar, die untereinander auch kaum vergleichbar sind. Zur Bewertung von Golfanlagen siehe Heft 3/2013.

Freizeitimmobilien gibt es in allen Größen, von kleineren innerstädtischen Einrichtungen bis zu Freizeit-Großanlagen. Neben einer entsprechenden Lage ist vor allem das richtige Konzept für einen erfolgreichen Betrieb ausschlaggebend. Der Markt Freizeitimmobilien ist durch schnelle Zyklusverläufe und große Unsicherheiten geprägt. Insbesondere spaßorientierte Freizeitanlagen müssen sich schnell auf eine geänderte Nachfrage und einen steigenden Reinvestitionsbedarf einstellen, so betragen die Reattraktivierungszyklen für diese Immobilien 2 – 4 Jahre.

Die Trends im Freizeitanlagenmarkt verlaufen stark schwankend, meist in Wellen oder Schüben und sind kaum vorhersehbar. Ein verändertes Freizeitverhalten führte meistens zum Schließen oder – falls

möglich – zur Nutzungsänderung der Anlagen (zB Squash, Multiplex-Kinos).

Insgesamt wird der Markt durch folgende Faktoren geprägt:

- Sensibilität in der Trend- und Nachfrageabhängigkeit
- Erfolgsabhängigkeit von Professionalität und Bonität des Betreibers
- teilweise schwierige Nachnutzbarkeit
- kurze Reinvestitionszyklen
- teilweise geringe Renditen

Bei Freizeitanlagen, die zur Ausübung sportlicher Aktivitäten errichtet werden, ist die Wirtschaftlichkeit meist nur dann gegeben, wenn landwirtschaftliche Flächen (Freiland) mit einer entsprechenden Sonderwidmung genutzt werden können.

Wertermittlungsverfahren

Freizeitimmobilien stellen ein typisches Renditeobjekt dar, weshalb die Ertragsmöglichkeiten als preisbestimmendes Element anzusehen sind. Vergleichspreise aus einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen vergleichbarer Objekte sind meist nicht verfügbar.

Einzig die Ertragskraft und die Zukunftsaussichten des Betriebs bestimmen den Verkehrswert. Die maßgebende Kenngröße stellt dabei die Besucherfrequenz dar, die unmittelbar von der Qualität des Standorts und der baulichen Anlage, des Konzepts, des Betreibers und den Markt- und Nachfrage-trends beeinflusst wird. Diese Einflussfaktoren sind auf mögliche Veränderungen zu prüfen und die sich daraus ergebenden Abweichungen in Besucherzahl und Ertrag darzustellen. Hier stößt der branchenfremde Gutachter rasch an seine Grenzen, weil der Aufwand für die Beschaffung der erforderlichen Wirt-

schaftsdaten in diesen Marktsegmenten beträchtlich ist.

Unter Berücksichtigung des zukünftigen Besucherpotenzials im relevanten Einzugsgebiet, eines allfälligen Instandhaltungsaufwands und der Notwendigkeit einer Reattraktivierung sowie der Analyse der betriebswirtschaftlichen Abrechnung der letzten Jahre wird eine Wirtschaftlichkeitsvorschau unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen, direkten und indirekten Konkurrenzsituation für die nächsten fünf Jahre erstellt.

Ähnlich wie bei der Hotelbewertung ist darauf zu achten, ob eine Unternehmensbewertung oder eine Immobilienbewertung vorgenommen wird und wie die Vertragsgestaltung zwischen Liegenschaftseigentümer und Betreiber ausgestaltet ist (Pacht- bis Managementvertrag). Bei der Pachtwertermittlung ist immer die tragfähige Pacht als Rohertrag der Ausgangspunkt der Ertragswertermittlung, im Falle einer eigengenutzten Immobilie oder eines Managementvertrags der Umsatz. Es ist aber immer auch zu prüfen, ob die Pacht auch tragfähig ist, somit aus dem Betrieb der Anlage durch den Pächter auch bedeckt werden kann.

Aufgrund der beschriebenen stark differenzierten Ausgestaltung der unterschiedlichen Freizeitimmobilien sind für jede Einrichtung anlagen- und teilmarktspezifische Merkmale und Besonderheiten zu berücksichtigen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist in engem Zusammenhang mit der Nachnutzungsmöglichkeit im Einzelfall zu beurteilen und neben dem Zustand der baulichen Hülle von der Nachfrage- und Trendstabilität sowie der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Angebots abhängig.

Die Bewirtschaftungskosten lassen sich analog zu anderen Immobilientypen in Fixkosten, die unabhängig von der Zahl der Besucher stetig in etwa gleicher Höhe anfallen und vom Management auch bei temporären Besucherrückgängen nicht beeinflusst werden können (Betriebs-, Finanzierungs- und Verwaltungskosten), und variable Kosten, die in Anhängigkeit von der Besucherzahl anfallen (Wareneinsatz, Reparatur, Instandhaltung), einteilen.

Zusammenfassend lässt sich somit festhalten, dass es für die Bewertung von Freizeitimmobilien einer hohen Wirtschaftskompetenz und Marktnähe bedarf.

ZLB 2019/5