



# Anleitung zur Tankstellenbewertung

## Wertsache

Wie viel ist meine Tankstelle wert? Mit dieser Frage wird Dipl.-Volkswirt Joachim Schubach häufig konfrontiert. Unser Gastautor ist Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

**D**er Schrumpfungprozess der vergangenen Jahrzehnte im Tankstellennetz hat zu einer Qualitätssteigerung der verbliebenen Einzelstandorte geführt. Sofern sich die Tankstelle in guter Lage befindet und eine ausreichende Größe vorliegt, sind auch aus Sicht der Tankstellenbetreiber negative Effekte wie Kraftstoffverbrauchseinsparung und liberalisierte Ladenöffnungszeiten des Einzelhandels zu verkraften. Aktuelle Themen wie die Preismeldung an die Markttransparenzstelle und das Alkoholverkaufsverbot in Bayern bringen Unsicherheit in den Markt und forcieren die Entwicklung profitabler Zusatzgeschäfte für die Tankstelle.

### BEWERTEN NACH ERTRAGSWERT

Die Bewertung von Tankstellen erfolgt mittels des Ertragswertverfahrens. Im Rahmen dieser Methode ist als zentrale Ausgangsgröße die zu kapitalisierende marktüblich erzielbare Pacht als kalkulatorische Größe (Jahresrohertrag) zu bestimmen. Die Pacht ist das Nutzungsentgelt. Im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist die zu kapitalisierende marktüb-

lich erzielbare Pacht als kalkulatorische Größe (Pachtwertverfahren als modifiziertes Ertragswertverfahren) als zentrale Größe zu bestimmen. Bei der Taxierung dieser Größe stehen betriebswirtschaftliche Fragestellungen im Vordergrund, da die tragbare Pacht aus den Umsätzen abzuleiten ist.

Der Standort der Tankstelle hat einen entscheidenden Einfluss auf die zu prognostizierenden Umsätze (siehe unten). Speziell für das Segment Shopumsatz ist die Anzahl der Haushalte im fußläufigen Einzugsbereich von Bedeutung. Für Autohöfe sind mindestens 70.000 Kfz/24 Std. mit einem Lkw-Anteil von mindestens 20 Prozent die Richtgröße. In seiner Funktion als neutraler Gutachter hat der Sachverständige entsprechend der Definition des Verkehrswertes (Marktwert) in § 194 BauGB als Basiswert des Ertragswertverfahrens eine fiktive, objektive Pacht zu ermitteln – unter Berücksichtigung der speziellen Rahmenbedingungen der zu bewertenden Tankstelle, wie Verkehrsaufkommen, Struktur des Teilmarktes sowie Chancen und Risiken. Es ist die Frage zu beantworten, welcher Umsatz künftig von

einem durchschnittlichen Betreiber der zu bewertenden Tankstelle erzielt werden kann. Anschließend ist die angemessene, marktüblich erzielbare Pacht als Jahresrohertrag abzuleiten.

**Die Pachtanteile sind bezogen auf die Umsätze folgender Geschäftsbereiche abzuleiten:**

1. Kraftstoffabsatz in Liter/Jahr
2. Shopumsatz pro Quadratmeter Verkaufsfläche
3. Umsatz der Waschanlage
4. Umsatz durch sonstige Dienstleistungen

### GESTALTUNG DER PACTANSÄTZE

Die Gesamtpacht setzt sich aus den Bereichen Kraftstoffumsatz, Shop-Umsatz, Umsatz der Waschanlage und Umsatz durch sonstige Dienstleistungen zusammen. Die Ermittlung der Pachtansätze beantwortet die Frage, welche angemessene, nachhaltig erzielbare Pacht in Relation zu den ermittelten Umsatzgrößen in Bezug auf die vier Geschäftsbereiche der Ertragswertermittlung zugrunde zu legen ist. Die durchschnittliche Pacht, welche bei einer Literzahl von 5.000.000 von den Pächtern an die Mineralölgesellschaften gezahlt wurde, betrug im Jahr 2012: 1,70 Cent/Liter.

Bei der Bewertung einer Tankstelle ist der ausgewiesene Wert von 1,70 Cent nicht grundsätzlich die ausschlaggebende Größe im Rahmen der Ermittlung der angemessenen, nachhaltig erzielbaren Pacht als Basiswert (Jahresrohertrag) der Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren. Der Ertrag aus dem Verkauf des Kraftstoffes ist bei für Mineralölgesellschaften attraktiven Objekten um einen Gewinnanteil der Mineralölgesellschaft zu erhöhen.

### STANDORT IST DAS A UND O BEI DER BEWERTUNG

Diese Standortfaktoren und Kenngrößen sind maßgeblich

**Mikrobereich:**

- < über 70 m lange Straßenfront
- < gut sichtbar
- < unproblematische Zu- und Abfahrt

**Lage:**

- < möglichst über 30.000 Kfz/Tag
- < Pendlerverkehr

**Einzugsbereich:**

- < über 10.000 Einwohner

**Konkurrenzsituation:**

- < wenige Wettbewerber und potenzielle Wettbewerbsstandorte
- < am Straßenzug die erste Tankstelle

**Größe:**

- < mit Dienstleistungen 2.500 bis 4.000 m<sup>2</sup>; bei hohem Lkw-Anteil über 5.000 m<sup>2</sup>
- < möglichst quadratischer Zuschnitt
- < Arrondierungspotenzial (Möglichkeit Flächen zusammenzufassen)

**PACHTBERECHNUNGSTABELLE**

Umsatz in m <sup>3</sup>	2012		2011		Veränd. 12/11
	Pacht/Jahr	Cent/l	Pacht/Jahr	Cent/l	
<b>0.000 – 2.400</b>	33.405 €	1,74	35.511 €	1,83	- 5,93 %
<b>2.401 – 3.000</b>	50.423 €	1,87	52.274 €	1,93	- 3,54 %
<b>3.001 – 3.600</b>	61.966 €	1,88	65.800 €	2,00	- 5,83 %
<b>3.601 – 4.200</b>	70.221 €	1,81	73.716 €	1,90	- 4,74 %
<b>4.201 – 4.800</b>	81.725 €	1,81	78.649 €	1,75	- 3,91 %
<b>4.801 – 6.000</b>	<b>90.868 €</b>	<b>1,70</b>	<b>93.677 €</b>	<b>1,76</b>	<b>- 3,00 %</b>
<b>6.001 – 8.400</b>	78.717 €	1,13	84.270 €	1,22	- 6,59 %
<b>Über 8.400</b>	126.003 €	1,26	137.550 €	1,35	- 8,39 %
<b>Gesamtmarkt West</b>	<b>64.677 €</b>	<b>1,63</b>	<b>68.271 €</b>	<b>1,69</b>	<b>- 5,26 %</b>
<b>Gesamtmarkt Ost</b>	<b>46.864 €</b>	<b>1,21</b>	<b>47.364 €</b>	<b>1,20</b>	<b>- 1,06 %</b>

© BTG-Jahresbericht 2012

Erläuterung: Sofern zwei Mineralölgesellschaften über den Wert einer Tankstelle verhandeln, ermittelt man den Kaufpreis durch Ansatz der kalkulatorischen Pacht unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Anteils der internen Gewinnspanne durch die Lieferung der Litermenge an die potenziell zusätzliche Tankstelle. An dieser Stelle wird deutlich, dass bei der Bewertung von Spezialimmobilien auch Aspekte der Unternehmensbewertung einzubeziehen sind.

Im Vergleich zu reproduzierbaren Wohn- und Geschäftshäusern und Mehrfamilienhäusern ist eine Tankstelle nicht nur eine Immobilie, sondern sie ermöglicht dem Eigentümer ein Unternehmen zu betreiben. Demnach muss der Sachverständige bei der Ermittlung des angemessenen Pachtansatzes den nachhaltig erzielbaren Ertrag sowie die Kosten des Unternehmens Tankstelle in das Kalkül einbeziehen. Im Falle der Pachtankstelle, die sich im Eigentum einer Mineralölgesellschaft befindet, hat dies zur Konsequenz, dass die vom Pächter zu zahlende Pacht (zum Beispiel 1,70 Cent/Liter) lediglich ein Aspekt des bei der Ertragswertermittlung einzusetzenden Pachtansatzes im Rahmen der Berechnung des Jahresrohertrages ist. Würde man lediglich die aus der obigen Tabelle in Bezug auf den Kraftstoffabsatz bezogene Pacht (Cent/Liter) in Ansatz bringen, so würde dies bei für Mineralölgesellschaften interessanten Tankstellen zu einem zu niedrigen Wert der Tankstelle führen.

Sofern ein Pächter dem Eigentümer (Mineralölgesellschaft) den Vorschlag macht, die Tankstelle für die kapitalisierte tatsächliche Pacht abzukaufen, würde

sich die Mineralölgesellschaft nicht auf diesen Vorschlag einlassen, da die zu zahlende Pacht des Pächters nicht die einzige ausschlaggebende Größe für den Wert der Tankstelle ist. Anschaulich wird das, wenn man bei der Wertermittlung eine Eigentübertankstelle unterstellt.

**ANGEMESSENE PACT ERMITTELN**

Als Basiswert ist zum einen entscheidend, welcher Nettoerlös beim Verkauf eines Liter Treibstoffes insgesamt erzielt wird, und zum anderen, welcher Anteil des Nettoerlöses als angemessene Pacht ermittelt wird. Man erreicht dies durch eine Analyse der betriebswirtschaftlichen Situation. Im Zuge dessen ist für das erste Halbjahr 2013 von einer durchschnittlichen Bruttomarge (Verkaufspreis je Liter abzüglich Produkteinkaufskosten und Steuern) in Höhe von 9,68 Cent pro Liter auszugehen.

Es ist nun durch Analyse der betriebswirtschaftlichen Daten aus den Jahresabschlüssen jener Anteil an dieser Marge zu bestimmen, der als Bestandteil der angemessenen, nachhaltig erzielbaren Pacht in Ansatz zu bringen ist. In diesem Beispiel wird der Anteil der internen Gewinnspanne der Mineralölgesellschaften in Höhe von 1,00 Cent/Liter als pauschale Beispielgröße angenommen, so dass insgesamt von einem nachhaltig erzielbaren Ertrag in Höhe von 2,70 Cent/Liter auszugehen ist. Dieser Betrag ist zu interpretieren als jener, welchen die Mineralölgesellschaften beziehungsweise ein Käufer einer Eigentübertankstelle bereit wären,

als Pacht/Liter für die baulichen Anlagen, einschließlich des Grundstücks der zu bewertenden Tankstelle, zu bezahlen.

Weitere wichtige Aspekte im Rahmen der Tankstellenwertermittlung bestehen in der individuell sachgerechten Bestimmung der Gesamtnutzungsdauer, der Restnutzungsdauer, der Bewirtschaftungskosten sowie im Besonderen in der Bestimmung von Liegenschaftszinssatz beziehungsweise Kapitalisierungszinssatz.

Das erhöhte Risiko bei Spezialimmobilien (im Vergleich zu beispielsweise Wohn- und Geschäftshäusern) ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes zu berücksichtigen. In Bezug auf Tankstellen ist das allgemeine Branchenrisiko als hoch einzustufen. Der Liegenschaftszinssatz kann als Spiegel des Risikos sowie als Marktparameter bezeichnet werden. In § 14 Abs. 3 S. 1 ImmoWertV ist er wie folgt definiert: „Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“ Dabei ist die Frage zu beantworten, welche Verzinsung der „potenzielle Durchschnittskäufer“ in Bezug auf den Kaufpreis verlangt. Die Höhe des Zinssatzes ist abhängig vom Risiko zu wählen (Bandbreite sechs bis zehn Prozent).

Eine Möglichkeit zur sachgerechten Bestimmung des angemessenen Zinssatzes im individuellen Einzelfall bietet ein von mir entwickeltes Verfahren zur Bestimmung von Liegenschaftszinssätzen in der Tankstellenbranche. <

Joachim Schubach / ron

**ZUR PERSON**

Gastautor Joachim Schubach ist Diplom-Volkswirt und öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Unternehmensbewertung, für Betriebsunterbrechungs- und Betriebsverlagerungsschäden. [schubach@schubach.de](mailto:schubach@schubach.de), [www.schubach.de](http://www.schubach.de)

