

Parken aktuell

Das Magazin für Parkraum • Management, Konzeption, Technik



Trends+Tipps

Auf dem Weg in die E-Mobilität

Seite 7

Nutzen erhöhen – Kosten senken

Parken leicht gemacht s. 8

Im Fokus

Ermittlung des Stellplatzbedarfs:
Fehlinvestition vermeiden

Seite 14

Verbandsnachrichten

Erfolgreicher 14. EPA Kongress:
Wir sind Partner der Städte

Seite 40

Titelfoto:

DESIGNA

siehe auch Seite 24



**Marktübersicht:
Ausblick 2010**



Leere Stellplätze unerwünscht: Der Marktwert eines Parkhauses hängt sehr stark mit seiner Auslastung zusammen.

Das Discounted Cash-Flow Verfahren

Den Marktwert von Parkhäusern ermitteln

Das Autorenduo Birgit Trofer und Gerald Stocker von der Fachhochschule Wiener Neustadt präsentierte beim EPA-Kongress in Wien Methoden, wie sich der Marktwert von Parkhäusern oder Tiefgaragen ermitteln lässt. Dabei stellten sie spezielle Anforderungen für die Analyse des Markts, des Standorts, der Konkurrenz sowie der Immobilie selbst vor. Die Auslastung einer Parkimmobilie ist in diesem Zusammenhang ein entscheidendes Kriterium.

Parkhäuser und Garagen als Teil der Immobilien- und Parkraumwirtschaft haben sich in den letzten Jahren zu einem Produkt des Kapitalmarkts entwickelt. Institutionelle und private Investoren haben Parkimmobilien als Anlagealternativen entdeckt, um eine optimale Diversifikation und eine bessere Risiko-Allokation des Immobilienportfolios zu erreichen.

Als Beispiel für Investments in diesem Bereich gilt das niederländische Immobilienunternehmen Bouwfonds, welches im Jahr 2005 mit dem European Real Estate Parking Fund den ersten auf Parkhäuser und Garagen ausgerichteten Immobilienfonds aufgelegt hat. Der Fonds, der für internationale Immobilieninvestoren kon-

zipiert ist, weist derzeit ein Volumen von rund 300 Millionen Euro auf und ist in neun Parkhäuser in London, Madrid, Paris und anderen französischen Großstädten investiert.

Internationale Vorschriften

Die Marktwertermittlung von Parkhäusern und Garagen wird maßgeblich durch die International Financial Reporting Standards (kurz: IFRS) beeinflusst. So müssen Gesellschaften, deren Wertpapiere zum Handel an einem geregelten Markt in der Europäischen Union zugelassen sind, seit dem Jahr 2005 nach den IFRS bilanzieren. Sofern das Eigentum des Parkhauses oder der Garage und der Betrieb

beziehungsweise das Management in den gleichen Händen liegen, ist der IAS 16 für den Wertansatz der Immobilien in der Bilanz anzuwenden. Das Parkhaus oder die Garage stellt in diesem Fall eine „Owner-Occupied Property“ dar und befindet sich im Sachanlagevermögen. In diesen Fällen kommt das „Cost Model“ zur Anwendung, das sich an den Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen und außerplanmäßiger Wertminderungen orientiert.

Die Mehrzahl der Parkhäuser und Garagen stehen im Eigentum von Investoren und stellen „Investment Properties“ dar. Der Hauptzweck liegt in der Generierung von Miet- oder Pachteinnahmen und der

Wertsteigerung der Objekte, die als Finanzanlagen in der Bilanz des Investors gehalten werden. Nach den Bestimmungen der IFRS wird bei der Bewertung für Bilanzierungszwecke der IAS 40 angewendet. Er enthält ein Wahlrecht mit Spielräumen, wonach sich Parkhäuser entweder zu fortgeführten Anschaffungs- beziehungsweise Herstellungskosten (Cost Model) oder zu Zeitwerten (Fair Value Model) bewerten lassen. Da dem Fair Value eine höhere Informationsrelevanz als den Anschaffungs- oder Herstellungskosten beizumessen ist, überwiegt dessen Anwendung.

Marktwert und Analysen

International wird das Ergebnis einer Immobilienbewertung als Marktwert bezeichnet. In Deutschland hat sich hierfür der Begriff Verkehrswert etabliert. Beide Begriffe werden synonym verwendet. Auch der Begriff des aus den IFRS stammenden

Fair Values stimmt inhaltlich mit der Definition des Marktwerts überein. Das International Valuation Standards Committee definiert den Marktwert wie folgt: „Der

„Bis zu einer rentablen Auslastung ist mit einer Anlaufzeit zwischen drei und fünf Jahren zu rechnen.“

Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie auf einem funktionierenden Markt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Käufer nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden kann, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Bei der Wertermittlung von Parkimmobilien analysieren Sachverständige Markt, Standort und Gebäude. Diese Untersu-

chungen haben sich an den Besonderheiten der Branche zu orientieren. Es werden die Standortqualität inklusive der Anbindung an Hauptverkehrsachsen und der Integration in örtliche Parkleitsysteme, die Konkurrenzsituation vor Ort, Mängel oder Schäden der betreffenden Immobilie, die Wirtschaftlichkeit und bauliche Funktionalität der Parkanlage sowie die Nachfrage nach Abstellflächen detailliert analysiert.

Dabei sind die Anforderungen der Kunden und der Betreiber zu evaluieren. Künftige Umsatzeinbrüche – etwa aufgrund von Veränderungen in der Konkurrenzsituation durch künftige Bauvorhaben im Einzugsbereich des Objekts – sind zu berücksichtigen.

Discounted Cash-Flow

Bei Parkhäusern und Garagen handelt es sich um Objekte, die ausschließlich für die Nutzung des Abstellens von Kraftfahrzeu-



Security miles ahead

Sicherheit durch Technik

Wir sind die Experten für die moderne Parkgarage. Unsere intelligenten Systeme sind die Basis für die Sicherheit und den reibungslosen Betrieb Ihrer Parkanlage. Wir bieten Ihnen die besten Lösungen für Ihre Parkanlage. Unsere Systeme sind mit den neuesten und größten technischen Fortschritten und erprobten Bewirtschaftungssystemen in der Branche. Sie sind einfach zu bedienen und ermöglichen eine wirtschaftliche und zuverlässige Lösung für Ihre Parkanlage und langfristigen Betrieb.

- Maximale Zuverlässigkeit und maximale Performance
- Hohe Sicherheit mit geringem Energieverbrauch
- Wartungsfreie, einfache und kompakte Lösung
- Als Online- oder Offline-System verfügbar
- Automatisches Öffnen der Garagentür
- Permanente Marktregulierung des Anhalts



MAGNETIC SYSTEMS GmbH

11100 Berlin, Germany
 Phone: +49 30 2111 4 000
 Email: info@magnetics.com
 www.magnetics.com



gen geplant, errichtet, vermarktet und betrieben werden. Die Drittverwendungsfähigkeit dieser Objekte ist eingeschränkt, da sie sich unter Berücksichtigung rechtlicher und wirtschaftlicher Aspekte nicht ohne weiteres zu Wohn-, Büro- oder Einzelhandelsimmobilien umbauen lassen. Parkhäuser werden auf dem Immobilieninvestmentmarkt als vollständig betriebsfähige Geschäftseinheiten zu Preisen gehandelt, die direkt auf ihrer Ertragsfähigkeit beruhen. Aus dieser Ertragsfähigkeit wird der Marktwert abgeleitet.

Das Discounted Cash-Flow Verfahren ist vielen Parkraumbetreibern aus der Unternehmensbewertung bekannt. Bei der Marktwertermittlung von Parkhäusern wird dieses Verfahren oft angewendet, da die Besonderheiten, die mit der Nutzungsart einhergehen, detailliert erfasst und zahlenmäßig abgebildet werden können. Anders als in der Unternehmensbewertung wird beim Discounted Cash-Flow Verfahren der Betrachtungszeitraum in zwei Phasen unterteilt. In der ersten Phase, dem zehnjährigen Detailprognose-Zeitraum, werden von den Einzahlungen, also den Miet-

ziehungsweise Pachtentgelten und sonstigen Erträgen des Eigentümers, die Auszahlungen, im Wesentlichen die Bewirtschaftungskosten, die nicht der Mieter oder Pächter trägt, abgezogen.

Im Detailprognose-Zeitraum wird auf Jahresbasis ein Einzahlungsüberschuss ermittelt und mit einem Diskontierungszinssatz auf den Wertermittlungstichtag abgezinst.

Die anschließende zweite Phase stellt die verbleibende Restnutzungsdauer des Parkhauses oder der Tiefgarage dar. Durch Kapitalisierung mit einem Kapitalisierungszinssatz wird ein fiktiver Veräußerungserlös ermittelt.

Ein- und Auszahlungen

Da Parkhäuser zu den Betreiberimmobilien zählen, die meist nicht direkt vom Eigentümer, sondern von einem Parkhausbetreiber in wirtschaftlicher Hinsicht geführt werden, sind bei der Marktwertermittlung die vertraglichen und rechtlichen Grundlagen der Zusammenarbeit zwischen Betreiber und Eigentümer zu analysieren.

Diese können in Form von Miet-, Pacht- oder Managementverträgen erfolgen und sind in Bezug auf ihren Einfluss auf den Marktwert zu analysieren.

Ausgangspunkt bei der Prognose der Einzahlungen bilden die bestehenden vertraglichen Verhältnisse, die über die verbleibende Vertragsdauer fortgeschrieben werden. Vereinbarungen wie Fest- sowie Umsatzmieten oder -pachten sind zu berücksichtigen. Es sind nur jene Elemente zu

bewerten, die im Falle eines Immobilienverkaufs mit übertragen werden.

Die Auslastung des Parkhauses oder der Garage und die Verteilung der Kurz- und Dauerparker weisen einen entscheidenden Einfluss auf die Höhe der Umsatzmiete oder -pacht auf. Bis zu einer rentablen Auslastung ist mit einer Anlaufzeit zwischen drei und fünf

„Hervorzuheben ist der weitere Forschungsbedarf in diesem Bereich.“

Jahren zu rechnen. Der Zeitraum hängt von

der Lage des Objekts und der Gestaltung der Tarifstruktur ab. Die Gebühren für das Parken im öffentlichen Straßenraum weisen hier eine Leitfunktion auf. Aufgrund externer Effekte, wie der Bau von Konkurrenzobjekten oder die Verlegung von Verkehrsachsen in der Umgebung, die zum Stichtag der Marktwertermittlung aufgrund der vorliegenden Baugenehmigungen absehbar sind, können die Umsätze in künftigen Perioden teilweise auch massiv einbrechen.

Sämtliche Auszahlungen, also alle nicht auf den Betreiber, Mieter oder Pächter des Objekts überwälzbaren Bewirtschaftungskosten, werden von den Einzahlungen abgezogen. Darunter fallen Kosten aus Instandsetzung, Modernisierung, Verwaltung, verbrauchsunabhängige Betriebskosten, nicht umlegbare Betriebskosten sowie Vermarktungskosten in Fällen, in denen ein neuer Betreiber, Mieter oder Pächter gesucht werden muss.

Diskontierungszinssatz

Der Diskontierungszinssatz, der zur Diskontierung von Einzahlungsüberschüssen im Detailprognose-Zeitraum verwendet wird, enthält keine Wachstumsprognosen. Es handelt sich um einen „Non-Growth-Yield“, der tendenziell höher als der Kapitalisierungszinssatz ist, der seinerseits einen „Growth-Yield“ darstellt. Der Kapitalisierungszinssatz enthält wertrelevante Entwicklungen während der zweiten Phase. Der Diskontierungszinssatz wird aus der

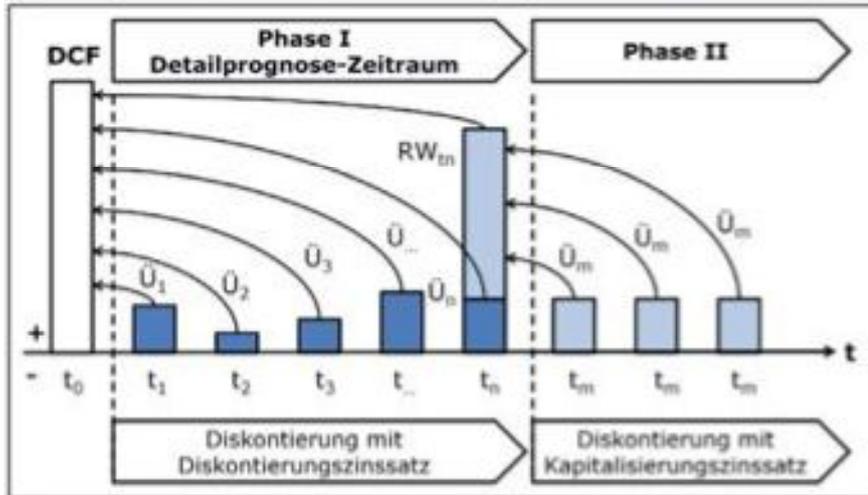
Die Autoren



Mag. Birgit Trofer, M.Sc.,
Leiterin des Fachbereichs
Immobilienmanagement,
Fachhochschule Wiener
Neustadt für Wirtschaft
und Technik GmbH
birgit.trofer@fhwn.ac.at



Mag. (FH) Gerald Stocker,
stellvertretender Leiter
des Fachbereichs Immobilienmanagement,
Fachhochschule Wiener
Neustadt
gerald.stocker@fhwn.ac.at



Überblick über das Discounted Cash-Flow Verfahren

Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere unter Berücksichtigung eines Geldwertanpassungsabschlags, eines Zuschlags für das allgemeine Risiko der Investition, der geringen Mobilität der Investition und eines steuerlichen Diskriminierungszuschlags ermittelt. Weitere Zu- oder Abschläge kommen für die besondere Lage oder wegen des individuellen Charakters des Objekts in Betracht:

Umlaufrendite festverzinslicher Wertpapiere

- Geldwertanpassungsabschlag
- + allgemeines Risiko
- + geringe Mobilität der Investition
- ± Zu- oder Abschlag für besondere Lage
- + steuerlicher Diskriminierungszuschlag
- ± objektspezifischer Zu- oder Abschlag
- = **Diskontierungszinssatz**

Fazit

Seit längerer Zeit nimmt die Bewertung von Parkhäusern und Garagen einen Stellenwert im wissenschaftlichen Interesse der Immobilienbewertung ein. Es wurden Verfahren entwickelt, um valide Marktwerte abbilden zu können. Fundierte wissenschaftliche Studien zum Themenbereich wurden bisher nicht durchgeführt. Die Autoren dieses Beitrags werden diese Lücke im Rahmen ihrer laufenden Forschungsprojekte schließen. Da die Branche

der Parkhausbetreiber auf eine relativ geringe Anzahl national und international agierender Unternehmen beschränkt ist, werden bei künftigen Forschungsdesigns leitfadengestützte Experteninterviews mit Vertretern der öffentlichen und privaten Parkhausbetreiber und mit national und international tätigen Immobilienbewertern geführt. Dadurch sollen die bisherigen Forschungsergebnisse verdichtet und auch für die Praktiker in der Branche der Parkraumbetreiber darstellbar gemacht werden.

Aus den bisherigen Ergebnissen können wesentliche marktwertbeeinflussende Faktoren abgeleitet werden, um ein Modell zur Marktwertermittlung von Parkhäusern und Tiefgaragen zu erstellen. Dieses erfüllt sowohl die Anforderungen von Parkhaus- und Tiefgaragenbetreibern als auch jene von Immobilienbewertern. Die Autoren regen die Praktiker dazu an, für die Marktwertermittlung Experten unterschiedlicher Fachrichtungen einzusetzen. Dies können Juristen sein, die die zugrundeliegenden Miet-, Pacht- oder Managementverträge prüfen, Steuerberater, die die steuerlichen Auswirkungen der Immobilieninvestition prüfen, Parkraumbetreiber, die ihr Know-how einbringen sowie Immobilienbewerter, die die Substanzkraft des Gebäudes und die Aspekte der Ertragszielung einschätzen können. ■

Produktlinie

- Parkscheine
- Magnettickets
- Barcodetickets
- Eintrittskarten
- Fahrscheine
- Plastikkarten
- Drucksachen Offset
- Digitaldruck

**NAGELS
DRUCK
KEMPEN**

Am Seider 21
D-47908 Kempen
Tel. +49(0)2152 2099-0
Fax +49(0)2152 2099-40
E-mail info@nagels.de
www.nagels.de