

Österreichische Zeitschrift für

LIEGENSCHAFTS- BEWERTUNG

Schriftleitung: Heimo Kranewitter

gast & kommentar

ESG-Ansätze in der Immobilienveranlagung

im fokus

Parkhäuser und Tiefgaragen

schwerpunkt

Von tief unten bis hoch oben

befund & gutachten

Bewertung von Parkieranlagen

preis & markt

Büroimmobilienmarkt Wien

bewertung international

ESG – Nachhaltigkeit 2.0?

bilanz & steuern

Parkplätze steuern

finanzieren & investieren

Bewertung von Parkieranlagen (Parkhäuser, Tiefgaragen, Kfz-Stellplätze)

Mag. (FH) Mag. Roman Kovacs, MRICS REV/Mag. (FH) Gerald Stocker, MBA MRICS WAVO WRV

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Parkhäuser und Tiefgaragen

Drittverwendungsfähigkeit und Investitionsvolumen. Parkhäuser und Tiefgaragen werden durch ihre sehr eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit und durch ihr häufig hohes Investitionsvolumen charakterisiert. Sie unterliegen aufgrund ihrer Ausrichtung an spezielle Nutzergruppen einem erhöhten Investitionsrisiko. Bei der Wertermittlung sind daher detaillierte Marktanalysen sowie Wettbewerbs- und Konkurrenzanalysen durchzuführen.

Risiko- und Renditepotenzial

Parkhäuser und Tiefgaragen sind monofunktionale Objekte und weisen idR höhere Risiken als multifunktionale Objekte auf. Im Sinne der modernen Portfoliotheorie steht dem höheren Risiko ein entsprechendes Renditepotenzial gegenüber. Die Objekte eignen sich daher zur Beimischung in bestehende Immobilienportfolios. Selbst während konjunktureller Schwächephasen, in denen etwa Büroimmobilien steigende Leerstände aufweisen, bleiben Parkhäuser und Tiefgaragen – abhängig vom gewählten Betriebskonzept und Standort – gut frequentiert. So können neben Geschäftsleuten, Angestellten oder Anrainern auch Urlauber, Einkaufende oder Theaterbesucher potentielle Kunden darstellen.¹

Geringe Anzahl an Vergleichsobjekten

Anders als bei gängigen Renditeobjekten wie Wohn- und Büroimmobilien, für die es umfangreiche Literatur gibt und für deren Wertermittlung bei transparenter werdenden Teilmärkten eine zunehmende Menge an Vergleichsdaten zur Verfügung steht, stellt sich die Lage bei Parkhäusern und Tiefgaragen schwieriger dar.

Kaum ein Parkhaus bzw eine Tiefgarage ist hinsichtlich Lage, Alter, Architektur, Größe und Auslastung unmittelbar mit einem anderen Objekt vergleichbar.

Gesichertes Wissen und wissenschaftliche Studien über bewertungsrelevante Faktoren wie die Höhe der Betriebskosten oder das Leerstandsrisiko sind schwer erhältlich. Zu-

dem sind die Daten aufgrund der Individualität der Objekte nur eingeschränkt vergleichbar.²

Ertragsorientierte Wertermittlungsverfahren

Parkhäuser und Tiefgaragen werden für die spezielle Nutzung des Abstellens von Kraftfahrzeugen geplant, errichtet, vermarktet und betrieben. Aufgrund ihrer sehr eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit werden diese Objekte als vollständig betriebsfähige Geschäftseinheiten zu Preisen auf dem Immobilienmarkt gehandelt, die direkt auf ihrer Ertragsfähigkeit beruhen. Aus dieser Ertragsfähigkeit wird der Verkehrs- bzw Marktwert abgeleitet. Die Wertermittlung erfolgt idR mit Hilfe des Pachtwertverfahrens.³

Um die Höhe des Liegenschaftszinssatzes richtig einschätzen zu können, ist eine detaillierte Marktanalyse erforderlich.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Parkhäusern kann mit rund 35 bis 50 Jahren, jene von Tiefgaragen mit rund 50 bis 80 Jahren angenommen werden.⁴ Eine retrograde Ableitung des Kapitalisierungs- bzw Liegenschaftszinssatzes auf Basis einer ausreichenden Anzahl zeitnaher Vergleichstransaktionen ist in der Praxis nur eingeschränkt möglich.

Die Marktanalyse gliedert sich in die Analyse der Anbieter- und die der Nachfragestruktur. Die Anbieterlandschaft ist in den letzten Jahren durch einen starken Konzentrationsprozess gekennzeichnet. In Österreich dominieren einige große Garagenbetreiber den Markt.

Nachfragestruktur und Bedarfsanalyse

Zur Analyse der Nachfragestruktur eines Parkhauses bzw einer Tiefgarage ist zunächst eine Bedarfsanalyse durchzuführen. Im Rahmen dieser Bedarfsanalyse wird das geografische Einzugsgebiet analysiert und eine Verifizierung des aktuellen Stellplatzbedarfs durchgeführt. Um ein realistisches Ergebnis zu erhalten, sind der Arbeits- und Berufspendlerverkehr, der Wirtschaftsverkehr sowie der Freizeit- und Erholungsverkehr zu unterschiedlichen Tageszeiten und zu unterschiedlichen Wochenenden getrennt zu untersuchen.

Im Rahmen einer Bedarfsanalyse für Parkhäuser und Tiefgaragen wird die Anzahl jener Stellplätze geschätzt, die unter realistischen Gesichtspunkten an Dauer- und Kurzparker vermietbar sind. Die in den einzelnen Bauordnungen vorgeschriebene Anzahl zu errichtender Pkw-Abstellplätze ist kein brauchbarer Maßstab, weil diese die individuellen Verhältnisse nicht berücksichtigt und politisch motiviert sein kann. Bei innerstädtischen Standorten rechnen einige Garagenbetreiber einen Stellplatz pro 80 m² Bürofläche im Einzugsgebiet von etwa 300 m, unter bestimmten, seltenen Bedingungen bis zu 400 m. Einschränkungen können durch topografische Hürden, wie Parks, Berge, Gewässer, Bahndämme, durch bauliche Gegebenheiten wie lange Gebäudefronten oder durch das Einzugsgebiet einer in der Nähe liegenden Garage entstehen.

ZLB 2021/21

¹ Vgl Gerharz, Rendite fürs Rumstehen, Immobilienmanager 10/2008, 50. ² Vgl Wüst/Veith, Verkehrswertermittlung für Parkhäuser, in Bobka, Spezialimmobilien von A-Z, Bundesanzeiger (2007) 386. ³ Vgl Eberhardt/Königsberg-Brouns/Wagner, Bewertung von Parkhäusern, in Biebert/Wagner, Bewertung von Spezialimmobilien (2018) 628. ⁴ Vgl Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten (2020) 19.