

Betriebliche Immobilie / Betriebsimmobilie (Bewertung, rechtliche Grundlagen)

Als Gewerbeimmobilien werden Gebäude oder Gebäudeteile bezeichnet, die ausschließlich oder überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt werden und/oder errichtet worden sind.

„Betriebliche Immobilie bzw. Betriebsimmobilie oder, im internationalen Umfeld, Corporate-Real-Estate (CRE) = ist die Umschreibung der Immobilien von Unternehmen, welche nicht zum Zweck der Kapitalanlage, sondern bedingt durch die Nutzung durch das jeweilige Unternehmen errichtet, betrieben und verwertet werden.“ (Quelle: Wikipedia)

Der nachfolgende Beitrag soll insbesondere die Erfassung/Bewertung von Gewerbeimmobilien der gewerblichen/ produzierenden Nutzung beleuchten.

Der weit überwiegende Anteil der klein- und mittelständischen Unternehmen in der Bundesrepublik bilanziert die Immobilien nach den Vorgaben des Handelsgesetzbuchs (HGB). Die Bilanzierung nach dem HGB ist durch das Vorsichtsprinzip und die Kapitalerhaltung geprägt. Die Immobilienwerte (Grund und Boden, Gebäude) eines Unternehmens werden in der HBG-Bilanz daher maximal in der Höhe der Anschaffungs-/Herstellkosten bilanziert.

In den Folgejahren erfolgt dann eine lineare Abschreibung der Gebäudeherstellkosten, der Bodenwert wird hingegen ohne Abschreibung fortgeführt. Bei einer fortschreitenden Abschreibung und Veränderungen der Bodenwerte kann es zu einer Differenz der Buchwerte zum Marktwert/Verkehrswert der Immobilie kommen, diese Differenz wird als stille Reserve bezeichnet. Daraus ergibt sich, dass aus der HGB-Bilanz nicht auf die tatsächlichen Immobilienwerte zum Bilanzstichtag geschlossen werden kann und sollte.

Der Unternehmer/das Unternehmen sollte jedoch stets einen Überblick über die "wahren" Immobilienwerte seiner betrieblich genutzten Immobilien haben. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die steigenden Anforderungen an Sicherheiten (Beleihungswerte, stille Reserven, Eigenkapitalquote) oder bevorstehende Veränderungen in der Eigentümerstruktur (Übertragungen von Betriebs- ins Privatvermögen und umgekehrt, Übertragungen in andere Gesellschaftsformen, Erbfall usw.).

Eine weitere Triebfeder für eine aktuelle/fortführende Bewertung der Immobilien und Anlagen ergibt sich aus der Entwicklung der internationalen Rechnungslegung. So können die Unternehmen aus unterschiedlichen Gründen gezwungen sein, ihren "wahren" Wert anzugeben. Insbesondere die "International Accounting Standards" (IAS) bzw. „International Financial Reporting Standards“ (IFRS) erfordern beim Neubewertungsmodell eine regelmäßige Offenlegung der aktuellen Fair Values ("üblicher Marktpreis"; deutscher Fachbegriff bezüglicher Zeitwert ~ Marktwert/Verkehrswert) von firmeneigenen Immobilien und Anlagen.

Für Üblich stehen für die Marktwert-/Verkehrswertermittlung von Betriebsimmobilien die drei klassischen Verfahren wie das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren zur Verfügung.

"Die Verfahren sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen ..." (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV § 8 Ermittlung des Verkehrswertes).

Bei der Marktwert-/Verkehrswertermittlung von Betriebsimmobilien kommt in der Wertermittlungspraxis zumeist das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das Sachwertverfahren kann ebenfalls unterstützend herangezogen werden. Der Bodenwert wird hingegen aus den Vergleichswertverfahren (Bodenrichtwerte, Vergleichspreise etc.) abgeleitet.

Alle Verfahren setzen eine eingehende örtliche Einsichtnahme der Immobilie und eine umfassende Marktkenntnis des Bewerters im jeweiligen Marktsegment voraus.

Überschlägig und als Vergleichsbetrachtung sowie zur Plausibilisierung, kann der mögliche Marktwert/Verkehrswert aus der Multiplikation der Roherträge mit dem Rohertragsvervielfältiger (auch genannt Makler Methode, Multiplier etc.) ermittelt werden.

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Miete €/m² x Mietfläche m²). Bei Vermietungen zu marktüblichen Konditionen kann der Rohertrag aus den vertraglichen Vereinbarungen (Vertragsmiete/-pacht) entnommen werden.

Der Rohertragsvervielfältiger können von den örtlichen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus empirischen Untersuchungen abgeleitet und veröffentlicht werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg, veröffentlicht zum Beispiel in seinem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht die Rohertragsvervielfältiger für produzierendes Gewerbe, Lagergebäude und weitere Grundstücksarten.

Überblick über die Rohertragsvervielfältiger aus den Nürnberger Grundstücksmarktberichten

Rohertragsvervielfältiger	2008	2009	2010	2011	2012
Produzierendes Gewerbe/Lagergebäude	ca. 10,0 - fach	ca. 9,5 - fach	ca. 9,5 - fach	ca. 10,0 - fach	ca. 10,0 - fach

(Quelle: Nürnberger Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg)

Zu beobachten ist also, dass im Marktsegment der Immobilien für die gewerbliche produzierende Nutzung (betriebliche Immobilien/Betriebsimmobilie) eine stagnierende bis leicht ansteigende Werteentwicklung der letzten Jahre erkennbar ist. Ein leichter Anstieg der Werte ist insbesondere auf die leicht angestiegenen marktüblichen Mieten für Produktions-, Lager und Technikflächen zurückzuführen.

In Anbetracht der allgemein ansteigenden Immobilienwerte, insbesondere in den anderen Marktsegmenten wie zum Beispiel bei Wohnimmobilien, bleibt die betriebliche Immobilie jedoch in der Werteentwicklung stark zurück. Aus Autorensicht ist auch zukünftig eine "rasante" und vom Käufermarkt getriebene Wertsteigerung in diesem Marktsegment nicht zu erwarten.

Ein laufender Überblick über die aktuellen "wahren" Werte der betrieblichen Immobilien ist für das Unternehmen wichtig und wird zukünftig an Bedeutung zunehmen (erhöhte Anforderungen an Sicherheiten, Veränderungen in IAS/IFRS etc.). Eine Hilfestellung hierzu können von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken bieten.

Kontakt:

DuE WertConsult®
Dumke & Edenthaler Partnerschaft
ö.b.u.v. Sachverständige für Bewertungen

Thomas Matuschowitz MRICS (Chartered Surveyor)
Dipl.-Ing. (FH) Bauing.

Von der IHK Nürnberg für Mittelfranken
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen (DIA)®

Thomas.Matuschowitz@DuEWertConsult.de

www.DuEWertConsult.de