

Studie

Bewertung von Einzelhandels- immobilien

Fachgruppe Einzelhandelsimmobilien des HypZert e. V.

Stand: September 2009

HypZert e. V.
Georgenstraße 21, 10117 Berlin
www.valuers-corner.de

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des HypZert e.V. unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Autoren haben die Studie mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität der Studie. Schadensersatzansprüche gegen die Autoren oder HypZert e. V. oder HypZert GmbH sind ausgeschlossen, sofern seitens der Autoren oder HypZert e. V. oder HypZert GmbH kein vorsätzliches oder grobfahrlässiges Verschulden oder eine zurechenbare Körper- und Gesundheitsschädigung vorliegt.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des EHI Retail Institute	7
Vorwort der Fachgruppe	9
1 Definitionen im Einzelhandel	11
1.1 Begriffe	11
1.2 Betriebstypen	17
1.3 Flächendefinitionen für Einzelhandelsimmobilien – Verkaufsfläche, <i>Mietfläche, MF-G, GLA oder DIN 277?</i>	18
<i>Ausgangslage</i>	18
<i>Flächendefinitionen</i>	18
<i>Übersicht Flächenarten (Auszug)</i>	21
1.4 Baurecht	23
<i>Grundsätzlich</i>	23
<i>Änderungen im BauGB (Novelle 2007)</i>	24
<i>Großflächigkeit</i>	25
<i>Sortimentsbeschränkung</i>	26
2 Analysen	27
2.1 Analyse des Standorts, der Lage und der Konkurrenzsituation	27
<i>Makrostandortfaktoren</i>	27
<i>Mikrostandortfaktoren</i>	28
<i>Konkurrenzsituation</i>	29
2.2 Analyse des Objekts	29
2.3 Analyse des Cashflows und der Mietverträge	31
<i>Flächenangaben</i>	32
<i>Mietzeit</i>	32
<i>Mietzins/Miethöhe</i>	32
<i>Mietwertableitungen zur Plausibilisierung von Mietansätzen</i>	33
<i>Umsatzmiete</i>	34

<i>Kündigungsrechte</i>	34
<i>Mietanpassungen</i>	35
<i>Betriebskosten (Mieter-/Vermieterzuordnung)</i>	38
<i>Instandhaltung</i>	39
<i>Mieterdienstbarkeiten</i>	39
<i>Betreiberpflicht/Betriebspflicht</i>	41
<i>Konkurrenzschutz/Sortimentsschutz</i>	42
<i>Untervermietung</i>	42
<i>Werbegemeinschaft</i>	42
3 Revitalisierung von Einzelhandelsimmobilien	43
3.1 Allgemeines	43
3.2 Definition	44
3.3 Anlässe	44
3.4 Für welche Betriebstypen besteht ein Revitalisierungserfordernis?	45
3.5 Revitalisierungszyklen	45
3.6 Revitalisierung in der Wertermittlung	46
3.7 Bauteilbezogene Revitalisierungskosten (eine Auswahl)	47
4 Datenblätter	49
4.1 Supermarkt	50
4.2 Lebensmittel-Discounter (Hard-Discounter/Soft-Discounter)	52
4.3 Verbrauchermarkt	54
4.4 SB-Warenhaus	56
4.5 Fachmärkte	58
4.5.1 Elektro-Fachmarkt	60
4.5.2 Betten-/Matratzen-Fachmarkt	60
4.5.3 Bekleidungs-Fachmarkt (Schuhe, Textilien)	60
4.5.4 Tier-/Zoobedarf-Fachmarkt	60
4.5.5 Drogerie-Fachmarkt	60
4.5.6 Spielwaren-Markt	61
4.5.7 Getränke-Markt	61
4.5.8 „1-Euro-Shops“	61
4.6 Baumarkt (Do It Yourself)	62
4.7 Möbel-Markt	64
4.8 Kaufhaus/Warenhaus	66

4.9	Einkaufszentrum/Shopping-Center _____	68
4.9.1	Shopping-Center, innerstädtisch _____	68
4.9.2	Shopping-Center, außerstädtisch _____	70
4.10	FOC – Factory Outlet Center _____	72
5	Checkliste _____	75
	<i>Makrostandort</i> _____	75
	<i>Mikrostandort</i> _____	76
	<i>Gebäudezustand</i> _____	76
	<i>Mietflächen</i> _____	77
	<i>Nutzer</i> _____	77
6	Anlagen _____	79
6.1	Sammlung nützlicher Internet-Links (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) _____	79
	<i>Links</i> _____	79
	<i>Standort- und Konkurrenzangaben von Datenanbietern</i> _____	80
6.2	Literaturempfehlungen _____	80
6.3	Spezialisierte Einzelhandelsmakler _____	80
	Anhang – Übersicht Betriebstypen _____	81