

Wertermittlung Alte Post - Steingaden



Marktplatz 1- 86989 Steingaden

Gedanken zur Wertermittlung

Es gibt verschiedene Methoden den Wert einer Immobilie zu ermitteln. Die klassische Form der Wertermittlung ist die Beurteilung durch einen amtlichen Gebäudeschätzer, der sich speziell auf die substanzialen Fakten der Immobilie konzentriert.

Angefangen mit dem Boden-Wert, d.h. die örtliche Preisskala für Bauland zu berücksichtigen, über die sachliche Beurteilung der Bausubstanz unter Beachtung des Alters der Immobilie und schließlich deren technischen Einrichtungen sowie die Ausstattung der Räumlichkeiten.

Bei einer Gewerbe-Immobilie stehen aber die betriebswirtschaftlichen Ergebnisse im Vordergrund. Hier hat es die Gastronomie-Immobilie aber besonders schwer, attraktive Ergebnisse zu liefern. Das Gastronomie-Gewerbe ist überwiegend geprägt von familiären Strukturen und lebt stark von seinen individuellen Ausrichtungen. Dennoch gibt es hier, wie in allen anderen Branchen, erfolgreiche und weniger erfolgreiche Unternehmer, Gewinner und Verlierer. Der Gasthof Alte Post ist geprägt von Tradition und einem Eigentümer der zeitgleich auch Betreiber für die letzten 30 Jahre war.

Die Eigentümer hatten in den letzten Jahren den Gastronomiebetrieb und die Logis zurückgefahren. Dies war bedingt durch Altersstrukturen und der Personalsituation. Natürlich war auch die Pandemiesituation ausschlaggebend.

Im Folgenden haben wir einmal das Gesamte Gebäude Ensemble in 4 Kategorien aufgeteilt:

- Bodenwert
- Gebäudewert
- Einrichtung/Anlagevermögen
- Unternehmenswert

Bodenwert:

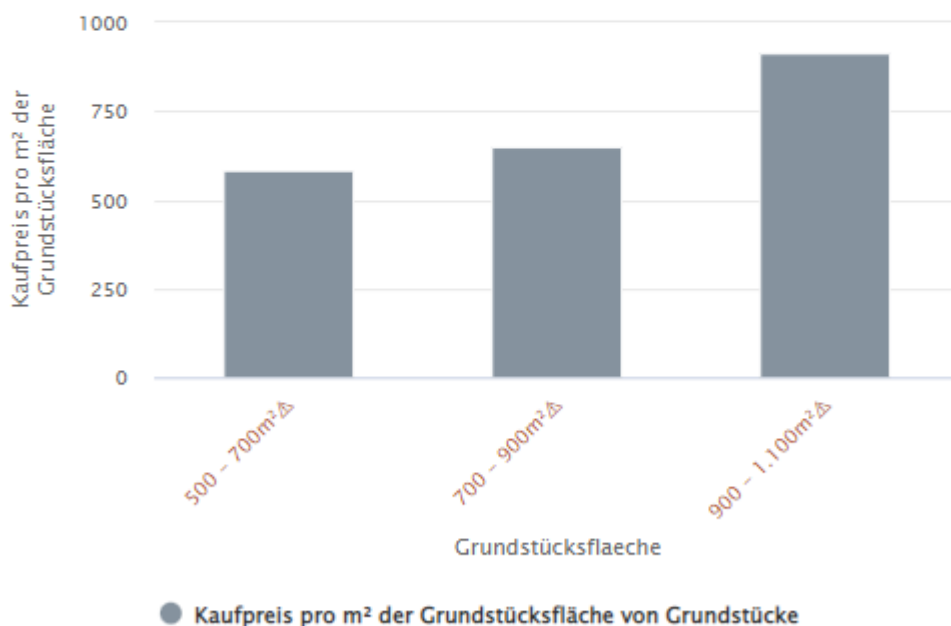
„Der durchschnittliche Kaufpreis für Grundstücke in Steingaden beträgt 766 Euro pro Quadratmeter, dabei liegt der Preis pro Quadratmeter der teuersten Grundstücke (90% Quantil) bei 1.181 Euro und der Quadratmeterpreis der günstigsten Grundstücke (10% Quantil) bei 370 Euro.“

*Quelle Immobilienscout Stand 28.03.2023

Übersicht

Aktuelle Grundstückspreise

In Steingaden , Oberbay werden Grundstücke zu den folgenden Kaufpreisen angeboten.



22.12.2022 bis 22.03.2023

*Quelle Immowelt Stand 23.03.2023

In Steingaden werden Grundstückspreise derzeit zwischen 600,-€/m² und 1.180,-€/m² gehandelt. Wie immer geht es auch hier um „Lage, Lage, Lage“! Für Top-A Lagen liegen die Preise im Spitzenbereich. Die Alte Post liegt direkt am Marktplatz, im Zentrum von Steingaden. Somit verwenden wir für die Ermittlung des Grundstückswertes 1.100,-€/m².

Grundstückswertermittlung 1.980m² x 1.100,- €: **2.178.000,- EUR**

Gebäudewert:

Für die Ermittlung des Gebäudewertes berechnen wir die Baukosten, die bei Neubau des Gebäudes entstehen würden und vollziehen dann den Abschlag für den Zustand des Hauses. Das Gebäude zeigt große Mängel auf, vor allem die Zimmer im 1.OG & 2.OG sind komplett renovierungsbedürftig. Einige Wände sind feucht, der Festsaal kann so aktuell nicht genutzt werden.

Die Baukosten in Bayern liegen derzeit bei 1.800,-€/m² (*Quelle: Planradar Hausbaukosten 2023)

Gebäudewert: 2.276m² * 1.800,-€/m². 90% Abschlag

Gebäudewert gesamt: **409.000,- EUR**

Einrichtungswert / Anlagevermögen:

Alle Einrichtungsgegenstände für den Gastronomiebetrieb sind vorhanden und voll funktionsfähig. Die Kücheneinrichtung ist umfangreich, die Einrichtung der Theke und des Gastraums und die Kühlräume sind dem Gastronomiebetrieb angemessen und zeitgemäß. Dennoch haben wir den Wert geschätzt mit einem Betrag, den wir vermutlich beim Verkauf der Einrichtung an einer Gastrobörse erzielen würden. Alle weiteren Gerätschaften und Einrichtungen vernachlässigen wir.

Gesamtanlagevermögen: **50.000,- EUR**



Unternehmenswert:

Auch zu diesem Thema gibt es verschiedene Ansätze der Wertermittlung. Wir nehmen hier die meistgenutzte Methode, die Ertragswertmethode. Folgende Formel kommt hierbei zur Anwendung:

Ertragswert = zukünftiger Gewinn * 100 / Kapitalisierungszins

Für die Berechnung nutzen wir den Service der KMU über deren Rechner, die Online-Bewertung für kleine und mittelständische Unternehmen, die auch speziell für die Gastronomie-Branche eine Berechnung zur Verfügung stellen. Als Grundlage für die Berechnung sind wir von der BWA 2019 ausgegangen mit einem Gewinn von 23.000, -€ (vor Covid-19 Pandemie) ausgegangen, wohlwissend das der Gastronomiebetrieb mehr erwirtschaften kann.

Wir verwenden für die Berechnung den Rechner der KMU
(https://kmurechner.de/rechner/?cff_no_cache=1680077078)

Aus den Eingaben ergibt sich bei der Berechnung durch die KMU einen Unternehmenswert von 117.395, -€.

Unternehmenswert: **117.395, -€**

Zusammenfassung:

1. Grundstück:	2.178.000, -€
2. Gebäudewert:	409.000, -€
3. Anlagevermögen:	50.000, -€
4. Unternehmenswert:	117.395, -€

Gesamtwert: 2.754.395, -€

Bitte beachten Sie die angesetzten Werte Schwankungen unterliegen. Jedoch ist diese Art der Wertermittlung ein bisher von Banken und Steuerberatern akzeptiertes Verfahren.

Wir hoffen Ihnen damit einen ungefähren, aktuellen Wert ihres Gasthofes, inklusive dem Geschäftswert vermittelt zu haben.

Mit freundlichen Grüßen



Erich Genzlinger



Heiko Genzlinger

BÜRO RHEINLAND-PFALZ

 Fischlinger Str.17
76879 Essingen

 Mobil: 0152-54578860
Festnetz: 06347-9824256

 info@absolut-gastronomie-immobilien.de



BÜRO BAYERN

 Ulrich von Hutten Str.21
84513 Töging am Inn

 Mobil: 0172-6295861
Festnetz: 08631-6064580

 info@absolut-gastronomie-immobilien.de

