Die Bewertung von Fachmarktflächen

Gut positionierte Fachmarktflächen zählen mit zu den gesuchten Assets der institutionellen Immobilienwirtschaft und von vermögenden Privatanlegern. Besonders für ihre Resilienz gegenüber äußeren Einflussfaktoren, bspw. dem Onlinehandel oder den Pandemiefolgen, werden Sie von den Anlegern geschätzt. Aber bedeutet dies auch, dass dieses Segment risikolos ist und dass es somit keine Herausforderungen bei der Immobilienbewertung gibt? Eher nicht.

Um die Eigenheiten des Marktsegments zu berücksichtigen, werden in diesem Seminar zunächst die verschiedenen Einzelhandelsflächenarten voneinander differenziert sowie die baurechtlichen Besonderheiten thematisiert. Anschließend werden die Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale von Fachmarktflächen näher betrachtet, sodass diese im Bewerteralltag gezielt bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt werden können. Ebenso gehören zum Veranstaltungsinhalt die Auseinandersetzung mit dem aktuellen Marktgeschehen am Miet- und Renditemarkt sowie die Besprechung üblicher Mietvertragsregelungen und deren wertbeeinflussenden Auswirkungen. Abgeschlossen wird das Seminarprogramm mit einer fachlichen Einheit zur Ableitung bzw. Plausibilisierung der nachhaltigen Miete.

Themenschwerpunkte:

Block 1 – Fachmarktflächen – Definition, Qualitäts- und Ausstattungsmerkmale

- Definition und Abgrenzung von weiteren Einzelhandelsflächen
- Fachmarktflächen – baurechtliche Abgrenzung
- kleinflächiger vs. großflächiger Einzelhandel
- rechtliche Vorgaben für großflächigen Einzelhandel (BauGB, Einzelhandelserlass usw.)
- Was versteht die Rechtsprechung unter großflächigem Einzelhandel?
- Was ist unter Verkaufsfläche zu verstehen und was zählt zu dieser?
- selbstständige Verkaufsstätte oder Teil einer Funktionseinheit
- Wo ist großflächiger Einzelhandel zulässig?
- B-Plan – Planungsrechtliche Festsetzungen für FMZ
- Standortmerkmale (Makro- / Mikrolage, Einzugsgebiet usw.)
- Ausstattungsmerkmale einer Fachmarktfläche
- Mietflächen im Einzelhandel

Block 2 – Aktuelle Marktsituation und marktübliche Vertragsbedingungen

- Marktgeschehen der letzten Monate
- Marktteilnehmer und deren Ankaufs- bzw. Anmietungskriterien
- Mietzinsanpassung, Betriebskosten, außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten
- Bewertungsfaktoren (GND, BWK, LZS)

Block 3 – Ableitung / Plausibilisierung der nachhaltigen Miete

- Allgemeines zur Ermittlung von Einzelhandelsmieten
- Frequenzzählung, Ableitung der Höhe des durchschnittlichen Einkaufs
- Vertragsmieten (Festmiete, Umsatzmiete mit einer Mindestmiete, reine Umsatzmiete)
- Plausibilisierung der Vertragsmieten
- Berechnungsübung durch die Teilnehmer

Zielgruppe:

Das Seminar richtet sich an zertifizierte, öffentlich bestellte und vereidigte sowie freie Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mitarbeiter aus Kreditinstituten, Finanzämtern und Gutachterausschüssen oder sonstigen mit der Wertermittlung beschäftigten Einrichtungen bzw. Unternehmen.

Michael Viell, MBA

zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert für die Marktwertermittlung aller Immobilienarten – DIN EN ISO/IEC 17024

Weitere Informationen

Alle unsere Seminare finden Sie in unserem Seminarprogramm unter www.ifbsv.de

Kontakt:

Telefon: 03471-316333

E-Mail: bewertungssachverstaendige@ifbsv.de

Auf einen Blick:

Termine:	**30.04.2024** **13.11.2024**
Uhrzeit:	**09:00 Uhr bis 13:30 Uhr**
Preis:	**225,00 € zzgl. 19 % MwSt.**