

Abstract

Titel: Technische Entwertung: Ermittlung mit System

Kurzzusammenfassung: Die technische Entwertung spielt in der Bewertung von Immobilien eine wichtige Rolle. Die angewandten Methoden zur Bestimmung der technischen Entwertung berücksichtigen die verschiedenen Bauteile und Gebäudetypen jedoch nicht oder nur marginal. Diese Arbeit untersucht die Möglichkeit einer einfachen aber detaillierteren Erhebung der notwendigen Gebäudeinformationen und eines strukturierteren, nachvollziehbaren Prozesses zur Berechnung der technischen Entwertung. Dabei wird der Einfluss der Baukostenverteilung von verschiedenen Gebäudetypen, der Gesamtlebensdauer und des Alterungsverhalten von Bauteilen analysiert. Als Folge wurde ein Entwertungsschema, welches sich aus einem physischen Bewertungsblatt für die Gebäudebeurteilung und einer elektronischen Vorlage zur Berechnung der technischen Entwertung zusammensetzt, für Immobilienbewerter entwickelt.

Verfasser/in: Martin Studer / Mauro Formoso / Stefan Hersche

Herausgeber/in: Werner Ramseyer

Veröffentlichung (Jahr): 2016

Zitation: Studer, Formoso und Hersche, 2016, Technische Entwertung: Ermittlung mit System. FHS St.Gallen – Hochschule für Angewandte Wissenschaften: Masterarbeit

Schlagworte: Technische, Entwertung, Immobilienbewertung, Lebensdauer, Bauteile

Ausgangslage

Die Bestimmung der technischen Entwertung ist aufgrund des grossen Einflusses auf den Verkehrswert eines Objektes einer der wichtigsten Bestandteile in der Immobilienbewertung. Üblicherweise wird die Bausubstanz in Bauteilgruppen gegliedert. Die Gliederung hängt vom gewünschten Detaillierungsgrad von Bauart, Gebäudetyp, Materialresistenz, Lebensdauer, etc. ab. Je detaillierter die Gliederung ist, desto genauer wird die Schätzung der technischen Entwertung. Jedoch fehlt bisher eine geeignete, einfach anwendbare Grundlage, anhand derer Bauteilgruppen mit einem hohen Detaillierungsgrad eingeteilt werden können.

In einer Zeit in der immer weniger auf der grünen Wiese gebaut wird, und sich immer mehr die Frage nach einem sinnvollen Umgang mit dem Objektbestand stellt, erhält die möglichst genaue Bestimmung der technischen Entwertung einen zunehmenden Stellenwert. Die Neubautätigkeit macht gegenüber dem Bestand einen verschwindend kleinen Anteil aus. Die Berücksichtigung der technischen Entwertung beeinflusst bei Bestandesbauten den Verkehrswert der Liegenschaft massgeblich. Die technische Entwertung wird in verschiedensten Bereichen als Kennzahl/-grösse herangezogen. Zum Beispiel kommt sie beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, bei der Immobilienportfoliobewertung oder bei der Festlegung der Belehnungshöhe für Hypotheken bei Banken zur Anwendung.

Ziel

Ziel der Masterarbeit ist es, eine Grundlage für Immobilienbewerter zu erarbeiten, anhand welcher sich der Erneuerungsbedarf für verschiedene Gebäudetypen genauer abschätzen lässt. Als Hilfsmittel soll ein oder mehrere Bewertungsblätter entworfen werden, welches einfach anzuwenden sind, da der Immobilienbewerter sich üblicherweise nicht in allen Sparten des Gebäudebaus vertieft auskennt. Das Bewertungsblatt soll eine differenzierte Betrachtungsweise erlauben (z.B. nach Gebäudenutzung, Bauart, Materialisierung, Bauteiltyp, Bauepoche). Einerseits soll dies eine Hilfestellung oder Checkliste für die strukturierte Aufnahme der Restnutzungsdauer der einzelnen Bauteile vor Ort sein. Andererseits wird ein Excel zur Verfügung gestellt, welches anschliessend mit den erhobenen Daten direkt die Verteilung der Kostenanteile, die nötigen Rückstellungen, und die technische Entwertung der Immobilie errechnet.

Die folgenden Themengebiete im Bereich der technischen Entwertung in der Immobilienbewertung werden untersucht:

- Lebensdauer von Bauteilen mit einer sinnvollen Granularität für die Immobilienbewertung
- Aufteilung der Baukostenanteile auf die definierten Bauteile

- Bestimmung des Alterungsverhalten der Bauteile

Vorgehen

Die Lebensdauer von Bauteilen wurde in diversen Studien der letzten Jahre untersucht, welche jedoch stets das einzelne Bauteil betreffen und somit für die Immobilienbewertung einen zu hohen Detaillierungsgrad aufweist. Wenn vorhanden, werden diese Studien ausgewertet und verarbeitet. Zusätzliche Daten stammen aus einer eigenen Online-Umfrage, an der Unternehmen aus den verschiedenen Branchen teilgenommen haben. Somit handelt es sich um eine Expertenbefragung und keine Zufallsauswahl, wodurch die Anzahl der möglichen Empfänger beschränkt ist. Die Umfrage fokussiert sich auf die deutschsprachige Schweiz mit Schwerpunkt in der Ostschweiz. Zusätzlich zur Lebensdauer erhebt die Umfrage auch Angaben zum Alterungsverhalten der jeweiligen Bauteile. Die Baukostenanteile werden nicht mittels einer Online-Umfrage erfasst, sondern anhand von Daten effektiv erstellter Gebäude hergeleitet. In die Datengrundlage fließen Baukostenabrechnungen und Kostenvoranschläge von direkt angeschriebenen Unternehmen in den Regionen Zürich und Ostschweiz, und Zahlen aus der Literatur ein.

Erkenntnisse

Durch das neu entworfene Konzept mit einem Bewertungsblatt und dem Entwertungsschema kann die technische Entwertung in der Immobilienbewertung einerseits genauer und andererseits strukturierter und detaillierter aufgearbeitet werden. Anhand des Bewertungsblattes können alle wichtigen Aspekte für die technische Entwertung der Immobilie direkt vor Ort strukturiert aufgenommen und bewertet werden. Es handelt sich dabei um eine klar strukturierte Tabelle, aufgeteilt in zwölf Bauteile für das Gebäude sowie einem Element für die Umgebung. Innerhalb dieser Bauteile können die konkret vorhandenen Materialisierungsarten respektive Typisierungen ausgewählt werden. Ins Entwertungsschema fließen dann die Erhebungen und Auswertungen bezüglich der Kostenanteile der einzelnen Bauteile pro Gebäudetyp zur Berechnung der technischen Entwertung am Computer ein.

Mit diesem Prozess und bereitgestellten Hilfsmitteln lässt sich die Immobilie viel differenzierter als bisher in der Praxis üblich in Bauteile aufteilen, wodurch die spezifischen Eigenheiten der Immobilie erheblich besser dokumentiert und verarbeitet werden können. Ausserdem kann für jedes definierte Bauteil eine eigene Gesamt- und Restnutzungsdauer verwendet werden. Schlussendlich wird den verschiedenen Kostenanteilszusammensetzungen von unterschiedlichen Gebäudetypen Rechnung getragen, welche bis anhin komplett vernachlässigt wurden.

Ein grosser Vorteil des Entwertungsschemas ist ausserdem, dass es auf einem sehr flexiblen Berechnungsmodell basiert. Jeder Immobilienbewerter stützt seine Schätzungen oft auf eigenen Datensammlungen ab. Mit grosser Wahrscheinlichkeit ist nicht jeder Benutzer mit den festgelegten Gesamtlebensdauern per Bauteil und den Kostenbandbreiten pro Gebäudetyp einverstanden. Dies stellt jedoch kein Problem dar, da diese sehr einfach in der Excel-Vorlage abgeändert werden können und das Entwertungsschema weiterhin einwandfrei funktioniert. Somit kann jeder Immobilienbewerter das Entwertungsschema nach seinem Gutdünken anpassen und verwenden. Dadurch, dass diese Grunddaten fortlaufend verändert und verbessert werden können, veraltet das Entwertungsschema auch nicht sondern entwickelt sich stetig weiter und wird kontinuierlich exakter.