



Die wirtschaftliche Nachhaltigkeit und die finanzielle Zukunft eines Einfamilienhauses oder eines Stockwerkeigentums im Rahmen einer Marktwertschätzung

In Zukunft werden Schätzungen von Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum das Thema «Unterhaltskosten und Ersatzinvestitionen» neu entdecken und gewichten müssen.

im Rahmen einer Marktwertschätzung kann das technische Alter und die Restlebensdauer der einzelnen Bauelemente in Abhängigkeit von Ihrer Qualität und ihrem Unterhalt bestimmt werden.

Dies gibt die Basis für den heutigen Wert und vor allem die finanzielle Zukunft einer Immobilie.

Nur so werden die notwendigen Amortisationen bei der Bestimmung des Marktwertes und der effektive zukünftige Finanzbedarf des Besitzers transparent.

Die Methodik der Immobilienschätzungen

Basis einer Marktwertschätzung (früher wurde dies «Verkehrswertschätzung» genannt) ist der heutige kapitalisierte Nutzwert einer Immobilie.

Dieser wird auf der Basis eines Mietwertes berechnet, auch wenn die Liegenschaft nicht vermietet ist oder nie vermietet werden wird.

Die Kapitalisierung des Nutzwertes ergibt den Marktwert, wobei die bis zum Stichtag aufgelaufenen Amortisationen berücksichtigt und in Abzug gebracht werden müssen.

Mit einem zusätzlichen Prozent für «Rückstellungen» im Kapitalisierungssatz ist es nicht getan

Die verbleibende Leistungsfähigkeit der einzelnen Bauteile zu beurteilen und in Zahlen auszudrücken ist die Aufgabe des Schätzers.

Dieser Abzug der bisher aufgelaufenen Amortisationen einzelner Bauteile bestimmt also nicht nur den heutigen Wert der Immobilie, sondern vor allem die für einen Besitzer in den folgenden Jahren zu erwartenden Kosten.

Immobilienfachleute sind sich einig, dass der häufig von Banken für Unterhalt und Nebenkosten veranschlagte Betrag in Höhe von 1% des Marktwertes bestenfalls kleinere (werterhaltende) Reparaturen umfasst. Eine neue Dacheindeckung, eine neue Heizung oder neue Fenster lassen sich damit erfahrungsgemäss nicht finanzieren.

Die Sanierung der veralteten Elektroinstallation kann teuer werden. Je nach Situation müssen Kabel ersetzt, Fi-Schutz eingebaut und das gesamte Tableau ausgewechselt werden. Vor allem, wenn es sich noch um ein Tableau aus asbesthaltigem Eternit handelt.



Koeffizienten, wie sie früher von Schätzern genutzt wurden, sind vor allem bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen unbrauchbar. Ersatzinvestitionen werden von den Besitzern ohnehin kaum nach technischen Kriterien oder als «grosszyklischen Investitionen» sondern erst »im Schadenfall« oder auf Grund modischer Überlegungen realisiert.



Gesellschaftliche Entwicklungen, neue Erkenntnisse und modische Trends können Gründe für einen vorzeitigen Ersatz von Bauteilen sein.

Die technisch noch perfekte Küche, die lange vor dem Ende der technischen Lebensdauer ersetzt wird, die Bodenbeläge, und die Nasszellen sind modischen Trends unterworfen. Anders verhält es sich beispielsweise in Ferienhäusern. Die Intensität der Nutzung ist geringer und vor allem sind die modischen Ansprüche weniger immanent.

Zukünftige Ersatzinvestitionen werden für jedes Objekt individuell und in Abhängigkeit der bisherigen Nutzung respektive der zu erwartenden zukünftigen Lebensdauer berechnet.

Eine Beurteilung der zukünftigen Lebensdauer von Bauteilen berücksichtigt nicht nur die Qualität der verbauten Bauelemente, sondern auch den Unterhalt und weitere Effekte wie beispielsweise bei der Beurteilung der Fassade oder der Dachdeckung Bäume in direkter Nähe.

Es ist bekannt, dass die Lebensdauer von Aluminiumfenstern höher ist als bei Holzfenstern. Die ursprünglichen Kosten waren zwar ebenfalls höher, aber das kann sich über die Zeit durchaus rechnen.

Die folgende Tabelle zeigt derartige Analyse und Beurteilung der Bauteile, wobei diese immer nur die Amortisation der bestehenden Qualität und den Ersatz mit gleichwertigen Bauteilen aufzeigt.

Werden die Holzfenster mit 2-fach Verglasung durch Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt, muss zwar ein höherer Erstellungspreis berücksichtigt werden. Die Gesamtlebensdauer erhöht sich jedoch erheblich.

Immobilienbesitzer sehen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen auch als Investitionen «für die Zukunft», um den Wert von Liegenschaften zu erhalten oder gar zu steigern.

Beurteilung der einzelnen Bauelemente mit entsprechenden Amortisationen in Abhängigkeit des Verhältnisses Grundsubstanz zu Ausbau, der Bauqualität der Ausbauelemente und deren Nutzungsintensität/Unterhalt

Basistyp Normales Ferienhaus/EFH
 Gesamtbaukosten Haus 500'000
 Schätzungsjahr 2019

	Bau oder Sanierung	Kostenanteil in %	max. Lebensdauer	Technisches Alter	Restlebensdauer	Rückstellung als Amortisation
Grundsubstanz in der Regel keine Amortisation der Grundsubstanz		40				
Fundamente, Aushub	1952		>100			0.00
Grundleitungen	1952		>100			0.00
Baumeisterarbeiten	1952		>100			0.00
Holztragewerk und Dachkonstruktion	1952		100			0.00

Umbauteile (ca. 20 %)

Dacheindeckungen						
Ziegel nahe Baumbestand	1952	8	60	67	-7	4'800.00
Dacheinfassungen						
Zink	1994	3	30	25	5	1'500.00
Dachisolation						
keine, Kaltdach	0	0	0	0	0	0.00
Fenster						
Holzfenster 2-fach, pflegebedarf	1994	25	30	25	5	12'500.00
Fassade						
Backstein verputzt nahe Bäume	2000	15	35	19	16	4'900.00
Schlosser- und Schreinerarbeiten						
Schlosser- und Schreinerarbeiten	1994	6	40	25	15	2'300.00
Klapp- oder Rolläden						
Schlagladen Metall	2000	4	50	19	31	900.00
Sonnenstoren						
keine Sonnenstoren	0	0	0	0	0	0.00
Bodenbeläge						
Diverse, Durchschnitt	1994	16	35	25	10	6'900.00

Ersatzteile (ca. 20 %)

Rohrleitungen							
Eisen	1952	25	40	67	-27	15'000.00	
elektrische Installationen							
UP 1 mm2, kein FI, kein Rasi	1994	6	10	25	-15	3'600.00	
Heizung							
Radiatoren/Oelzentralheizung	2008	4	40	11	29	700.00	
Sanitärinstallationen							
Sanitärinstallationen normal	2000	6	25	19	6	2'700.00	
Küchenmöbel							
Küchenmöbel normale Qualität	2000	3	25	19	6	1'400.00	
Küchengeräte							
Küchengeräte exklusive Qualität	2000	4	25	19	6	1'800.00	

48

Verschleissteile (ca. 10 %)

Maler und Holzschutz							
aufgeschobener Unterhalt	1994	1	1	25	-24	600.00	
Schwimmbad							
Schwimmbad	0	0	0	0	0	0.00	

Rückstellungs-Saldo / Amortisation

59'600.00

Die Daten für die Gesamtlebensdauer von Bauteilen basieren auf verschiedenen wissenschaftlichen Untersuchungen aus Deutschland, Oesterreich und der Schweiz. Die Angaben von Herstellern sind erfahrungsgemäss nicht immer zweckdienlich, sie divergieren derart stark dass sie nicht immer Basis für derartige Aussagen sein können.

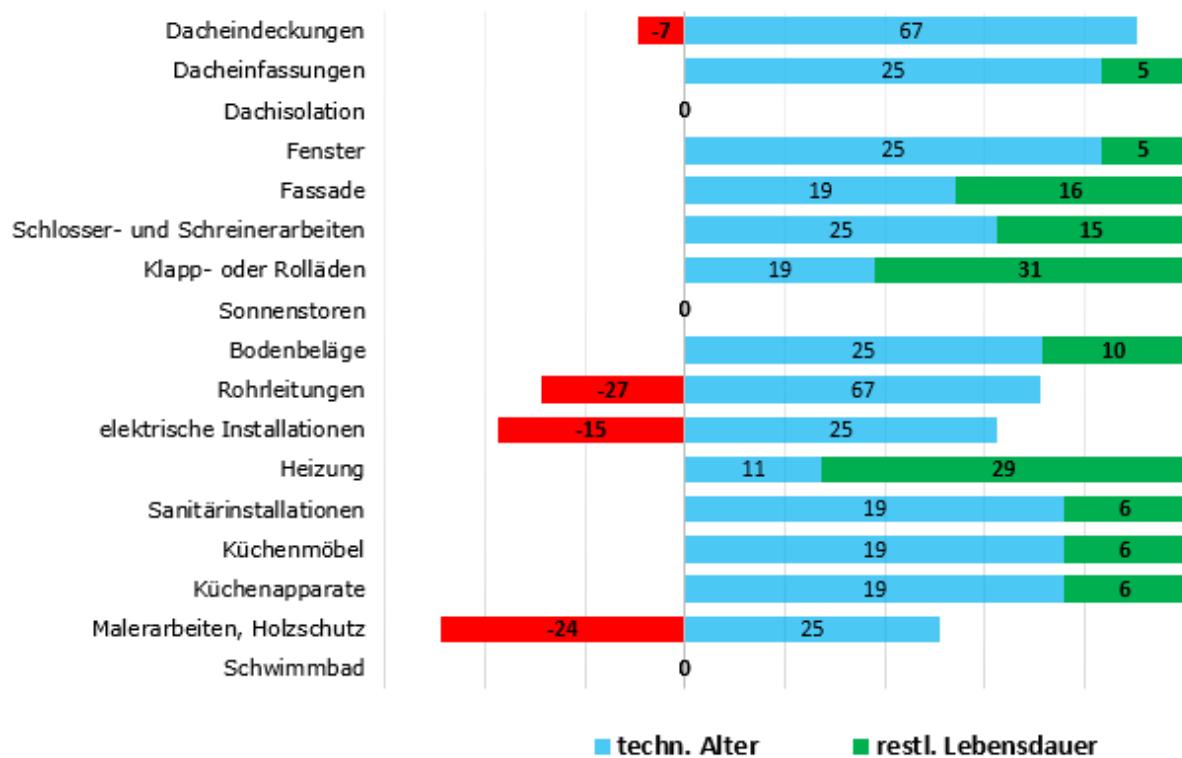
Ganz entscheidend ist natürlich auch die Erfahrung des Schätzers.

Bei der Besichtigung des Objektes kann die Intensität der Nutzung, die Pflege und der Unterhalt beurteilt werden.

Interessant und vor allem sehr übersichtlich ist es, diese Lebensdauersituation grafisch darzustellen:

techn. Alter und Restlebensdauer der Umbau- und Ersatzteile in Jahren

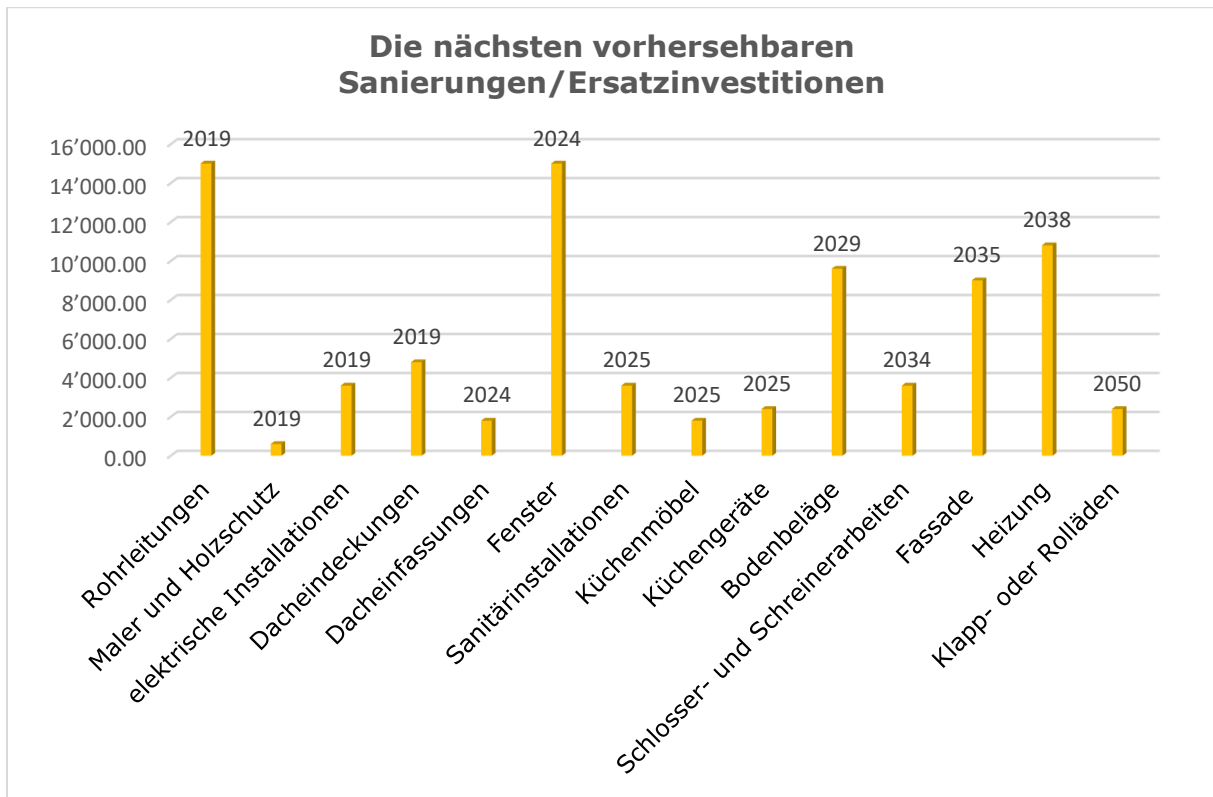
negative Werte (rot) = typische Lebensdauer überschritten oder Bauteil nicht vorhanden



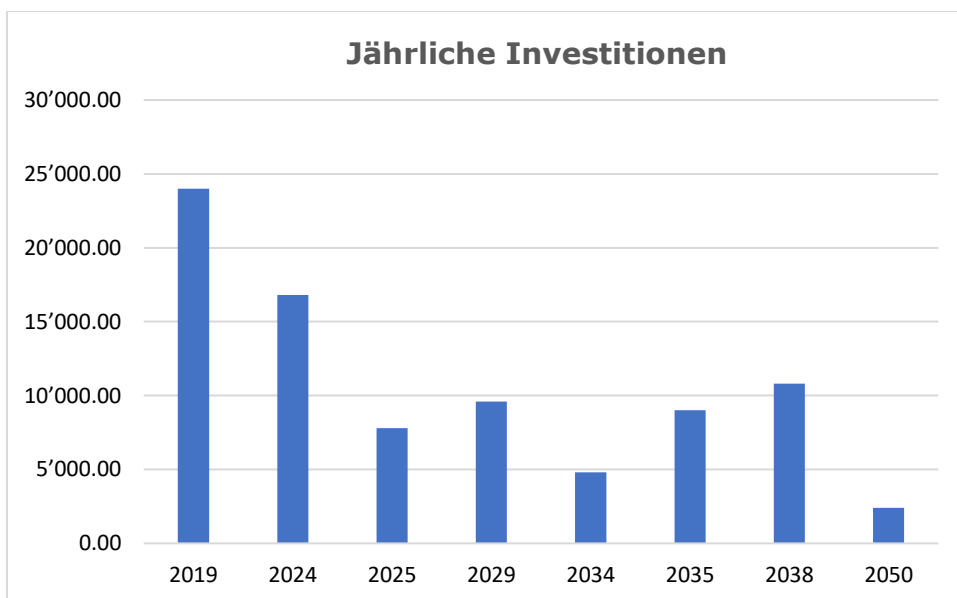
Die Grafik zeigt auf einen Blick, welche Bauteile ihre voraussichtliche Lebensdauer überschritten haben und einer genaueren Kontrolle bedürfen.

Besonders kritisch können Rohrleitungen (dazu gehören auch Bodenheizungen) und elektrische Installationen. Diese detaillierte Beurteilung kann in kritischen Fällen auch von einem Spezialisten durchgeführt werden.

Die folgende Grafik zeigt die voraussichtlichen Investitionen in zeitlicher Abfolge.



Es ist nun sinnvoll, die Ersatzinvestitionen gemäss obiger Grafik zu gruppieren. Ein Ersatz der eines Bauteils, das eine noch längere Restlebensdauer aufweist, kann durchaus sinnvoll vorzeitig, zusammen mit einem anderen Bauteil ersetzt werden.



Aufsummierte Investitionen für Ersatzinvestitionen (nächste 30 Jahre)

