

10. Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) ist diejenige zu erwartende Lebensdauer eines Gebäudes, während der dieses noch wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen ist.

Es mag technisch noch länger bestehen⁵⁰, aber bei einem Gebäude, das zu Anfang des 20. Jahrhunderts erstellt wurde, kann man – ungeachtet aller Instandhaltungen - davon ausgehen, dass es dort Umstände gibt, unter denen heute niemand mehr leben möchte. Außentoiletten oder Räume, deren Überhöhe von 4-5 m man heute extrem teuer beheizen muss, entsprechen nicht mehr den Anforderungen, die heute an solche Räume gestellt werden.

Daher kann man davon ausgehen, dass die erzielte Miete für solch ein Gebäude irgendwann so niedrig wird, dass man es besser abreißt und dort neu baut oder eine umfassende Modernisierung durchführt, die den modernen Anforderungen an Wohnen gerecht wird. Dieser Umstand (also vor Neubau oder Modernisierung) entspräche einer Restnutzungsdauer von 0 Jahren.

Restnutzungsdauer 0 Jahre bedeutet: Abriss und Neubau oder umfassende Modernisierung ist wirtschaftlicher als weiterer Betrieb im vorhandenen Zustand.

10.1. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist sozusagen die Restnutzungsdauer im Moment der Fertigstellung des Gebäudes.

Bei Gebäudealter = 0 Jahre gilt daher: Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer
--

Da man die weitere Entwicklung der Wohnkultur nicht auf 60, 80 oder 100 Jahre voraussehen kann, unterliegt die Gesamtnutzungsdauer einem gewissen Unsicherheitsfaktor; und damit natürlich auch die Restnutzungsdauer, denn diese unterliegt der gleichen Annahme, dass sich die Anforderungen an das Wohnen in so und so viel Jahren ändern werden. Anders gesagt: Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist immer angenommen und nicht unbedingt wissenschaftlich präzise.

10.2. Entwicklung der Gesamtnutzungsdauern

In den letzten Jahren wurden in Lehrbüchern, Verordnungen etc. die Gesamtnutzungsdauern allgemein nach unten korrigiert, da sich in den letzten Jahrzehnten

⁵⁰ Ein extremes Beispiel sind Ritterburgen und Schlösser. Technisch bestehen sie offensichtlich bereits seit Jahrhunderten. Aber wer würde ernsthaft gerne in dem Wohnstandard einer mittelalterlichen Burg, ohne moderne Heizung und Fenster, ohne Bad usw. leben?

eine Verkürzung dieser Zyklen gezeigt hat. Ging man also früher beispielsweise von 60 Jahren Gesamtnutzungsdauer für ein Bürogebäude aus, so sind es heute eher nur 40 Jahre oder gar weniger.

10.3. Wie bestimmt man die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes?

Diese hängt von zwei Faktoren ab:

- Gebäudetyp (EFH, MFH, Bürogebäude usw.)
- Ausstattungsstandard (einfach, mittel, hoch, sehr hoch)

Um die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes zu bestimmen, ermittelt man dessen Ausstattungsstandard und schaut in der für den Gebäudetyp passenden Tabelle nach, um gemäß den bestehenden Erfahrungswerten dessen Gesamtnutzungsdauer zu bestimmen.

Beispiel:

Wir stellen für ein Mehrfamilienhaus fest, dass es durchgehend einen gehobenen Standard hat. Dann schauen wir in der Tabelle für Mehrfamilienhäuser unter gehoben nach und finden, dass ein solches Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren hat.

Ausstattungsstandard	Übliche GND
Einfach	60
Mittel	70
Gehoben	80
Stark gehoben	90

Solche Tabellen gibt es für verschiedenste Gebäudetypen von Ein- und Zweifamilienhäusern über Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser bis zu Industriegebäuden und Kaufhäusern, da diese jeweils unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern haben.

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Rechengröße des jeweiligen Modells der Normalherstellungskosten und daher davon abhängig, mit welchen Normalherstellungskosten man seine Sachwertermittlung durchführt.

10.4. Gewichteter Ausstattungsstandard

Was tut man, wenn in einem Gebäude mehrere Ausstattungsstandards vorkommen?

Dann ermittelt man, wie viel Anteile welchem Standard entsprechen, gewichtet diese zueinander und ermittelt eine gewogene Gesamtnutzungsdauer.

Beispiel für ein massiv gebautes Einfamilienhaus:

Standard	Anteil	Gesamtnutzungsdauer
Einfacher Standard:	8/46	60
Mittlerer Standard:	14/46	80
Gehobener Standard:	20/46	100
Stark gehobener Standard:	4/46	100
Gesamt:	46/46	

Man könnte jetzt ein ganz präzises gewogenes Mittel bilden, indem man jeden Anteil mit seiner jeweiligen Gesamtnutzungsdauer multipliziert und anschließend durch 4651 teilt.

Standard	Anteil	GND	
Einfacher Standard:	8/46	60	480
Mittlerer Standard:	14/46	80	1120
Gehobener Standard:	20/46	100	2000
Stark gehobener Standard:	4/46	100	400
			4000
Gesamt:	46/46		4000 \cdot 46 = 86,9

Damit hätte man eine scheinbar präzise Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer durchgeführt. Wie wir aber schon gesagt haben, ist diese generell nur geschätzt, da man damit ja versucht, die Ansprüche an so ein Gebäude in einigen Jahrzehnten einzuschätzen. Daher ergäbe die gerade durchgeführte Methode eine Scheingenauigkeit und wird nicht auf diese Weise durchgeführt.

Man schaut sich hingegen an, welche Standards sind vorherrschend (haben also die größten Anteile), mittelt aus diesen und rundet anschließend.

Im obigen Beispiel könnte man sagen, dass mittel und gehoben vorherrschen. Gehoben ist mit 20 Anteilen etwas stärker vertreten, dafür zieht einfach mit 8 Anteilen etwas mehr nach unten als stark gehoben mit seinen nur vier Anteilen nach oben zieht. Wir können also 90 Jahre als ein akzeptables Mittel für die Gesamtnutzungsdauer annehmen.

10.5. Der Einfluss von Ausstattungsstandard und Modernisierungen auf die RND und GND

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass die Ansprüche an Wohnen und Arbeiten (bzw. die Arbeitsumgebung) steigen. Das bedeutet, ein Gebäude, das heute schon eine eher einfache Ausstattung hat, wird eine nicht so lange wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben, wie ein Gebäude, das heute hohen Ansprüchen genügt.

⁵¹ Der Prozentsatz hängt von der jeweiligen Immobilie ab.

Hat man in den 70er Jahren ein Gebäude mit einfachen Armaturen und billigen Fenstern gebaut, dann darf man getrost davon ausgehen, dass dieses Gebäude heute schon den Anspruch der meisten Leute nicht mehr erfüllen kann. Hat man hingegen hochwertige Armaturen eingebaut und technisch sehr gute Fenster, so wird das Gebäude vermutlich heute immer noch als akzeptabel angesehen.

Damit hat man im Grunde genommen den zugrundeliegenden Maßstab für die Restnutzungsdauer und die Gesamtnutzungsdauer: Entspricht das Gebäude noch den Anforderungen an angenehmes Wohnen und Arbeiten?

Und die Gesamtnutzungsdauer ist im Grunde genommen einfach nur die Restnutzungsdauer zum Zeitpunkt Null, also der Fertigstellung des Gebäudes.

Und beide hängen einfach nur von dieser Frage ab: Wird der Ausstattungsstandard dieses Gebäudetyps von den Nutzern noch akzeptiert oder nicht? Und wenn ja, wie lange noch? (Das wäre wieder die Restnutzungsdauer).

Und damit ist auch klar: Man kann durch Modernisierungsmaßnahmen entsprechender Größenordnung die Restnutzungsdauer eines Gebäudes verlängern. Einzelmaßnahmen (nur neue Fenster oder nur Einbau einer modernen Heizung) reichen dazu nicht aus.

Und täte man dieses laufend, so hätte das Gebäude ständig eine ungefähr gleich bleibende Restnutzungsdauer, denn es entwickelte sich ständig mit den sich ebenfalls entwickelnden Ansprüchen der Bevölkerung mit.

Üblicherweise werden an laufenden Tätigkeiten aber nur Instandhaltungen gemacht, das heißt, der Standard wird dabei eigentlich nicht erhöht, sondern schadhafte Teile werden dabei ausgewechselt.

ABER natürlich bekommt man nach einer gewissen Zeit bestimmte Teile nicht mehr und nimmt daher modernere, wodurch sich zwangsläufig mit der Instandhaltung eine geringfügige Modernisierung ergibt.

Beispiel: Nach 10 Jahren ist die Armatur eines Waschbeckens defekt und muss ausgetauscht werden. Sagen wir mal, dass in der Zwischenzeit der Einhandhebelmischer auf den Markt kam. Also kauft der Eigentümer einen solchen und baut diesen in sein Bad ein. Jetzt hat er eine Instandhaltung durchgeführt die gleichzeitig ein Stück Modernisierung bewirkt hat.

Insofern findet durch eine gut gemachte Instandhaltung in einem kleinen Ausmaß eine schleichende Modernisierung statt.

10.6. Einfluss auf den Ertragswert

Da der Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor im Ertragswertverfahren) einerseits vom Liegenschaftszinssatz und andererseits von der Restnutzungsdauer abhängt,

kommt der Ermittlung der Restnutzungsdauer eine große Bedeutung zu. Schließlich sagt uns die Restnutzungsdauer, für wie lange das Gebäude noch einen lohnenswerten Ertrag bringen wird.

Damit wird auch klar, dass mit abnehmender Restnutzungsdauer die Ungenauigkeit in der Bestimmung der Restnutzungsdauer immer größeren Einfluss erhält. Verschätzt man sich zu Beginn darin, ob das Gebäude nun 100 oder 101 Jahre Restnutzungsdauer haben wird, so ist dies eine Schwankung um 1%. Verschätzt man sich am Ende der Lebensdauer darin, ob das Gebäude noch 10 oder 11 Jahre Restnutzungsdauer haben wird, dann sind dies bereits 10% Schwankung.

Daher gilt: Je kleiner die Restnutzungsdauer, umso mehr muss man auf deren Ermittlung achten, denn umso stärker kann das Ergebnis durch sie verfälscht werden.

10.7. Einfluss auf den Sachwert

Im Sachwert hat die Restnutzungsdauer keinen derart großen Einfluss, wie im Ertragswertverfahren. Es ist sogar so, dass die Ungenauigkeit mit der Restnutzungsdauer abnimmt, da hierbei der Gebäudewert im Verhältnis zum Grundstückswert kleiner wird.

10.8. Ermittlung der Restnutzungsdauer

Grundsätzlich ermittelt man die Restnutzungsdauer einfach dadurch, indem man von der Gesamtnutzungsdauer die Jahre des Bestehens abzieht.

Beispiel:	Baujahr des Gebäudes:	1990
	Wertermittlungsstichtag:	2000
	Gebäudealter:	10 Jahre
	Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
	Restnutzungsdauer:	70 Jahre

Je näher man dem Ende der Lebensdauer des Objektes kommt – je geringer also die Restnutzungsdauer wird – desto stärker muss man durch eine sachverständige Einschätzung bestimmen, ob das wirklich zutrifft oder nicht, da die Gesamtnutzungsdauer ja von Anfang an eine angenommene Größe war.

10.9. Bestimmung der verlängerten Restnutzungsdauer

Sind (umfassende) Modernisierungsmaßnahmen erfolgt, lautet die nächste Frage, um wie viele Jahre sie die Restnutzungsdauer erhöht haben.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Um diese Frage zu beantworten, gibt es mehrere Modelle, von denen dasjenige der Nordrhein-Westfälischen Gutachterausschüsse am meisten verwendet wird, das so genannte Punktrastermodell.

Demgemäß wird jeder einzelnen Maßnahme ein Punktwert zugewiesen und diese Punktwerte dann addiert.

Modernisierungselemente; typische Fälle (Maßnahmen in den letzten 15 Jahren)	Punkte max.	Punkte tats.
Treppenhaus saniert	1	
Restaurierung der Fassade	1	
Einbau von isolierverglasten Fenstern	1-2	2
Verbesserung der Leitungssysteme	1-2	2
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	1
Modernisierung von Bädern/WCs	2	2
Einbau von Bädern/WCs etc. ⁵²	3	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken und Fußböden	3	2
wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	
Erneuerung der Dacheindeckung	3	1
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsstandard)		12

Anschließend liest man aus einer Tabelle (unterschiedliche Tabellen für RND 60 Jahre, 80 Jahre oder 100 Jahre) die „Verjüngung“ des Gebäudes, sprich die durch die Modernisierung erhöhte, modifizierte Restnutzungsdauer ab.

Hier die Tabelle für eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Wir nehmen dabei an, dass unser Gebäude im Jahre 1955 gebaut wurde und auf das Jahr 2002 bewertet wird.

⁵² Zu beachten ist, dass Bäder ENTWEDER modernisiert ODER neu eingebaut werden. Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

Was macht eigentlich ein Immobilien-Sachverständiger?

Ein einfaches Lehrbuch für Immobilienbesitzer über Immobilienbewertung und Verkehrswert

Gebäudealter	Modernisierungsstandard (Gesamtpunktzahl)				
	0	1-4	5-9	10-14	15-19
	Modifizierte Restnutzungsdauer				
≥ 80 Jahre	10	20	30	40	50
70	15	20	30	40	50
60	20	25	35	40	50
50	30	30	40	40	50
40	40	40	45	45	50
30	50	50	50	50	55
20	60	60	60	60	60
10	70	70	70	70	70
0	80	80	80	80	80

Wir haben also ermittelt, dass unser 1955 gebautes Gebäude aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen noch weitere 40 Jahre modifizierte Restnutzungsdauer hat, obwohl es normalerweise nur noch folgende Restnutzungsdauer hätte: 80 Jahre (GND) - 47 Jahre (Gebäudealter) = 33 Jahre. Durch die Modernisierungsmaßnahmen wurde es also um 7 Jahre „verjüngt“.

10.10. Fiktives Baujahr

Aufgrund der neu bestimmten Restnutzungsdauer kann man jetzt etwas ermitteln, was für weitere Berechnungen noch wesentlich wird, nämlich das sogenannte fiktive Baujahr.

Übliche Gesamtnutzungsdauer – Modifizierte Restnutzungsdauer = Fiktives Gebäudealter

Jahr des Wertermittlungsstichtages – Fiktives Gebäudealter = Fiktives Baujahr

übliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	-	40 Jahre
fiktives Gebäudealter	=	40 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2002
abzüglich fiktives Gebäudealter	-	40 Jahre
gleich fiktives Baujahr	=	1962

Aufgrund der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entspricht das Gebäude jetzt sozusagen einem, das 1962 gebaut und seitdem ordentlich instand gehalten worden ist.

10.11. Anbauten

Sehr einfach ist der Umgang mit dieser Tabelle, wenn sich das Gebäudealter eindeutig bestimmen lässt: Stichtag: im Jahr 2002; Baujahr 1955 → 47 Jahre Gebäudealter.

Was tut man aber, wenn an diesem Gebäude Anfang der 90er Jahre ein größerer Anbau gemacht wurde? Ist dieser mehr als nur untergeordnet (z.B. nur eine 5 m² große Veranda an ein Einfamilienhaus), dann hat man es mit einem Gebäude zu tun, das aus zwei Teilen mit jeweils unterschiedlichem Alter besteht.

Dann muss man das fiktive Gebäudealter durch eine Mischkalkulation bestimmen, damit man weiß, in welcher Zeile der obigen Tabelle man nachsehen muss.

Nehmen wir an, ein Anbau an dem obigen Gebäude wäre genau so groß wie das Altgebäude und 1992 fertig gestellt worden. Damit hätten wir 50 % mit einem Alter von 47 Jahren und 50 % mit einem Alter von 11 Jahren.

$58 \text{ Jahre} \cdot 2 = 29 \text{ Jahre fiktives Gebäudealter.}$

Maßgeblich für die Gewichtung des jeweiligen Anteils ist seine Fläche bzw. der Rauminhalt.

Diese Ermittlungen kann man allerdings nicht stur und ohne sachverständige Einschätzung durchführen. Wurde nämlich beispielsweise ein Dachausbau gemacht, so teilt dieser möglicherweise das Schicksal seiner Untergeschosse, wenn das Gebäude am Ende derer Restnutzungsdauer abgerissen wird, unabhängig davon, wie lange die Restnutzungsdauer des Dachgeschosses noch gewesen wäre.

10.12. Verkürzung der Restnutzungsdauer

Durch mangelhafte Pflege kann die Restnutzungsdauer verkürzt werden, da die Gesamtnutzungsdauer unter der Annahme eingestuft wird, dass eine regelmäßige Instandhaltung stattfindet.

Wurde ein Gebäude also nicht regelmäßig instand gehalten, dann nimmt die Restnutzungsdauer schneller ab, als das Gebäude altert.

Bauschäden und -mängel, die zu reparieren unwirtschaftlich sind, können dieselbe Wirkung haben.

Aus wirtschaftlichen Gründen kann dieser Effekt auch eintreten, wenn beispielsweise neben einem Wohngebäude eine Autobahn oder Zugstrecke gebaut wird.

Das Ausmaß, in dem die Restnutzungsdauer hierdurch gemindert wird, unterliegt der Einschätzung des Sachverständigen.

10.13. Alterswertminderung

Nachdem man die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer bestimmt hat, stellt sich vor allem eine Frage, nämlich, um wie viel Prozent der Wert des Gebäudes durch die Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer abgenommen hat. Dies ist die Alterswertminderung.

Die erste Annahme lautet, dass dies linear geschieht, sprich, bei 100 Jahren wäre jedes Jahr Differenz gleich einem Prozent Wertminderung.

Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre
Restnutzungsdauer = 75 Jahre
Restwert vom Herstellungswert = 75 %

Dies trifft aber nicht notwendigerweise zu. Andererseits wurde noch nicht bewiesen, welches vom Linearen abweichende Rechenmodell marktgerechter ist.

DAHER MUSS MAN IMMER DASJENIGE MODELL VERWENDEN, DAS AUCH BEI DER ABLEITUNG DES MARKTANPASSUNGSFAKTORS VERWENDET WURDE.

Da für die meisten Ableitungen bislang das Modell von Ross verwendet worden ist, schauen wir uns dieses kurz an.

Ross geht von der Annahme aus, dass der Wertverfall in den ersten Jahrzehnten unter 1% pro Jahr beträgt. In der Mitte des Lebensalters übersteigt sie dann 1% pro Jahr. Man erhält also eine leicht geneigte Kurve. Aufgrund der zugrundeliegenden mathematischen Formel lässt sich der Prozentsatz bei bekannter Gesamtnutzungsdauer und bekannter Restnutzungsdauer leicht mit einem Computer errechnen.

Die Alterswertminderung ist im Sachwertverfahren wichtig, um von den Herstellungskosten für das neu gebaute Gebäude zu dem Restwert zu kommen, den das Gebäude aufgrund seines Alters noch hat.