



Versicherungsverband
Österreich

ERMITTLUNG DER IM ANHANG VON
VERSICHERUNGSUNTERNEHMEN ANZUFÜHRENDEN

ZEITWERTE DER LIEGENSCHAFTEN

Version 1, 02.12.1998



1. Die Vorschriften des Versicherungsaufsichtsgesetzes

§ 81 h Abs 4 VAG lautet wie folgt:

Die einzelnen Kapitalanlagen gemäß Posten B des § 81 e Abs 2 sind für die Angabe im Anhang und im Konzernanhang mit den **Zeitwerten** anzuführen.

Für **Grundstücke und Bauten** gilt als **Zeitwert** derjenige Wert, der

- zum **Zeitpunkt** der Bewertung
- aufgrund eines **privatrechtlichen Vertrags**
- zwischen einem **verkaufswilligen Verkäufer** und einem ihm **nicht** durch persönliche Beziehungen **verbundenen Käufer**

unter der Voraussetzung zu erzielen ist,

- daß das Grundstück **offen am Markt angeboten** wurde,
- daß die **Marktverhältnisse** einer ordnungsgemäßen Veräußerung nicht im Wege stehen und
- daß eine der Bedeutung des Objekts angemessene **Verhandlungszeit** zur Verfügung steht.

Der Zeitwert ist **im Schätzungsweg** festzustellen.

Die Schätzung hat mindestens **alle fünf Jahre** für jedes einzelne Grundstück oder Gebäude zu erfolgen.

Hat sich der Wert des Gebäudes oder Grundstücks seit der letzten Schätzung **vermindert**, so ist eine entsprechende **Wertberichtigung** vorzunehmen, die bis zur nächsten Zeitwertfeststellung (Schätzung) beizubehalten ist.

Im Falle der **Veräußerung** des Grundstücks oder Gebäudes bis zum Bilanzerstellungstag und bei bestehender **Veräußerungsabsicht** ist der Zeitwert um die geschätzten **Realisierungsaufwendungen** zu vermindern.



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

§ 81 n Abs 5 VAG lautet wie folgt:

Für die im Posten B des § 81 e Abs 2 genannten Kapitalanlagen sind im Anhang und im Konzernanhang die Zeitwerte anzugeben.

Weiters sind für die genannten Kapitalanlagen die zu deren Ermittlung angewandten **Bewertungsmethoden** anzugeben; für die Grundstücke und Bauten auch die Zuordnung nach dem **Jahr ihrer Bewertung**.

2. Grundsätzliche Vorbemerkungen

Durch die Angabe des Zeitwerts der Kapitalanlagen, die in der **EU-Versicherungsbilanzrichtlinie** für solche Versicherungsunternehmen vorgeschrieben ist, die nach ihren nationalen Rechtsvorschriften die Kapitalanlagen in der Bilanz zu Anschaffungswerten bzw. nach den Niederstwertgrundsatz bewerten, soll erreicht werden, daß die Vermögenslage dieser Unternehmen durch diese Angabe mit der Vermögenslage jener Versicherungsunternehmen, die die Kapitalanlagen in der Bilanz zu Zeitwerten (Tageswerten) bewerten, **vergleichbar** gemacht wird.

Die Anwendung eines **bestimmten Bewertungsverfahrens** zur Ermittlung des Zeitwerts wird weder in der EU-Versicherungsbilanzrichtlinie noch im österreichischen Versicherungsaufsichtsgesetz vorgeschrieben; es wird insbesondere **nicht verlangt**, daß für die Ermittlung des Zeitwerts **Schätzungsgutachten von Sachverständigen** eingeholt werden.

Der **Zeitwert** der Liegenschaften, der im Anhang anzugeben ist, wird als jener **Preis** definiert, der im Zeitpunkt der Bewertung – eine Bewertung ist in Abständen von höchstens fünf Jahren vorzunehmen – bei Vorliegen bestimmter Bedingungen **auf dem Liegenschaftsmarkt zu erzielen** wäre. Die nach den Richtlinien von beideten **Sachverständigen** ermittelten **Schätzwerte** bilden wohl eine wichtige **Grundlage** für den Preis, der bei einer Liegenschaftstransaktion zwischen Verkäufer und Käufer vereinbart wird; in vielen Fällen weicht der tatsächliche **Transaktionspreis** jedoch vom Schätzwert **nicht unwesentlich** nach oben oder unten **ab**. Es ist daher zulässig, bei der Ermittlung der Zeitwerte ein Bewertungsverfahren anzuwenden, das mit den von den beideten Sachverständigen angewendeten Richtlinien nicht vollkommen in Einklang steht und insbesondere in die Wertberechnung die **eigenen Erfahrungen** der



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Versicherungsunternehmen, die sie bei Liegenschaftstransaktionen und bei Verhandlungen über solche Transaktionen gemacht haben, einfließen lassen.

Bei der Ausschöpfung des **subjektiven Spielraums**, der den Versicherungsunternehmen beim Ansatz der den Berechnungen zugrunde gelegten Berechnungsfaktoren verbleibt, ist jedenfalls der **Grundsatz der Vorsicht** zu beachten; d.h., daß die im Anhang angeführten Zeitwerte **keinesfalls höher sein dürfen** als die im Falle eines Verkaufs der Liegenschaften zu erzielenden Preise. Ein vorsichtiger Ansatz der Berechnungsfaktoren ist insoweit nicht zu beanstanden, als sie auf einer **vorsichtigen Einschätzung der Marktbedingungen** beruhen und das Ergebnis der Berechnung zu **keiner willkürlichen Unterbewertung** führt.

Die von einem Versicherungsunternehmen ermittelten Zeitwerte müssen für einen **Prüfer nachvollziehbar** sein. Dies hat zur Voraussetzung, daß für jede Liegenschaft, an der **Alleineigentum** oder **einfaches (ideelles) Miteigentum** besteht, die in Abschnitt 3 und in Beilage I angeführten **Stammdaten** ermittelt und in geeigneter Weise festgehalten werden und daß diese Stammdaten laufend gewartet, d.h. an geänderte Gegebenheiten angepaßt werden. Für Liegenschaftsanteile, mit denen **Wohnungseigentum** verbunden ist, können die in Beilage Ia dargestellten vereinfachten Stammdaten festgehalten werden.

Die bei der Wertermittlung innerhalb der zulässigen Bandbreiten ausgeübten **Wahlrechte** sind **stetig** anzuwenden; ihre Auswahl ist in den Berechnungsunterlagen **zu begründen**.

Die **Zeitwertermittlung** soll im Regelfall nach dem in Beilage II angeführten und in Abschnitt 4 erläuterten **Verfahren** genommen werden.

Die Verwendung der nach dieser Empfehlung berechneten Werte als Grundlage für die Anerkennung **stiller Reserven** im Rahmen der **anrechenbaren Eigenmittel**, ist im Einzelfall von der Versicherungsaufsichtsbehörde zu entscheiden. In **besonderen Fällen** kann es erforderlich sein, die Ermittlung des Zeitwerts einzelner Liegenschaften nicht nach dieser Empfehlung vorzunehmen, sondern ein **Sachverständigengutachten** einzuholen.



3. Festzuhaltende Liegenschaftsstammdaten

Sämtliche Angaben und Daten müssen die **Verhältnisse im Zeitpunkt der Bewertung** wiedergeben.

Zu den einzelnen Stammdaten werden folgende **Erläuterungen** gegeben:

Eigentumsverhältnisse und sonstige Rechtsverhältnisse

Es ist anzugeben, ob an der Liegenschaft **Alleineigentum** besteht oder ob es sich um einen **Miteigentumsanteil** handelt.

Bei **Miteigentum** ist der eigene Grundstücksanteil anzugeben; bei einfachem (nur ideellem) Miteigentum sind überdies die übrigen Miteigentümer anzuführen.

Sonstige Rechtsverhältnisse, die zu den Stammdaten gehören, sind aktive und passive Rechte (Dienstbarkeiten, Baurechte u.ä.), die den Verkehrswert der Liegenschaft wesentlich beeinflussen.

Mietenrechtliche Gegebenheiten

In diesem Abschnitt ist anzuführen, ob die Mieten für die Liegenschaft mietenrechtlichen Beschränkungen unterliegen. Wenn dies der Fall ist, ist anzugeben, ob von den Mietern Erhaltungsbeiträge oder für einen begrenzten Zeitraum erhöhte Mieten zur Abstattung von durch die Mieten der Vergangenheit nicht gedeckten Aufwendungen für die Liegenschaft eingehoben werden. Anzuführen ist gegebenenfalls, ob das Gebäude Wohnungen enthält, die nicht in die Kategorie A fallen.

Art der Liegenschaft

Es ist anzugeben, ob es sich um

- ein unbebautes Grundstück,
- ein im Zustand der Bebauung befindliches Grundstück oder
- ein bebautes Grundstück handelt.

Bei unbebauten Grundstücken ist ergänzend anzuführen, ob es ertragbringend genutzt wird (z.B. landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzung, Nutzung als Parkplatz).



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Größe des Grundstücks

Gesamtfläche ist die gesamte Grundstücksfläche in m².

Bebaute Fläche ist die Fläche in m², die mit oberirdischen Gebäuden bebaut ist.

In den **Anmerkungen** sind Hinweise auf eine besonders günstige oder ungünstige Form des Grundstücks und sonstige Hinweise, die den Verkehrswert des Grundstücks wesentlich beeinflussen können, sowie Hinweise auf eine besonders günstige oder ungünstige Ausnutzung des Grundstücks durch die bestehenden Gebäude zu geben. Insbesondere sollte eine Angabe erfolgen, wenn nach den im Zeitpunkt der Bewertung geltenden baurechtlichen Vorschriften eine größere Fläche mit weiteren oberirdischen Gebäuden bebaut werden könnte (Bau-Reserveflächen).

Standortverhältnisse

Im Rahmen der **geographischen Lagebeschreibung** ist folgende Zuordnung vorzunehmen: Stadtkern, Innenstadt, Stadtrand und Stadtumland.

Im Rahmen der **qualitativen Lagebeurteilung** ist folgende Zuordnung vorzunehmen: Gutes Wohngebiet bzw. Bürogebiet, Mittelmäßiges Wohngebiet bzw. Bürogebiet, Schlechtes Wohngebiet bzw. Bürogebiet, Gewerbegebiet oder Mischgebiet. Diese Lagekriterien können durch die Urteile *Hochwertig*, *Sehr gut*, *Gut* und *Mäßig* ergänzt werden.

Im Rahmen der **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist anzugeben, welche öffentlichen Verkehrsmittel innerhalb einer Entfernung von 250 m erreichbar sind und ein Urteil über die Qualität der Verkehrsanbindung (*Sehr gut*, *Gut*, *Befriedigend*, *Unbefriedigend*) abzugeben.

Im Rahmen der **Parksituation in der Umgebung** ist anzugeben,

- ob sich auf der Liegenschaft bei normaler Nutzung des Gebäudes ausreichende Abstellplätze befinden,
- ob sich in der Regel in der näheren Umgebung freie Parkplätze finden lassen oder
- ob sich in einer Entfernung von höchstens 250 m öffentliche Parkgaragen befinden.



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Sonstige Standortfaktoren, die in den Stammdaten festzuhalten sind, sind andere standortbedingte Gegebenheiten, die den Verkehrswert des Grundstücks wesentlich beeinflussen können.

Art der Bebauung und des Gebäudes (der Gebäude)

Bei bebauten Grundstücken ist anzugeben, in welcher **Weise** das Grundstück **bebaut** ist (Einzelgebäude, mehrere Gebädetrakte, mehrere selbständige Gebäude). Den Stammdaten ist ein Liegenschafts- und Gebäudeplan und nach Möglichkeit eine Abbildung des Gebäudes (der Gebäude) beizuschließen.

Es sind folgende **Arten von Gebäude** zu unterscheiden

- Reine Wohngebäude
- Reine Bürogebäude
- Gebäude, die sowohl Wohnungen als auch Büros enthalten
- Einzelhandelsgebäude (Supermärkte, Einkaufszentren)
- Lagergebäude
- Fabriksgebäude und sonstige gewerblich genutzte Gebäude
- Sonstige Gebäude (z.B. Parkhäuser), die näher zu definieren sind

Bei Wohngebäuden, Bürogebäuden und Gebäuden, die sowohl Wohnungen als auch Büros enthalten, ist anzugeben, ob sich in den Gebäuden auch Geschäftslokale und gewerblich genutzte Räume (Werkstätten) befinden. Bei Bürogebäuden ist anzumerken, ob und in welchem Ausmaß Großraumbüros vorliegen.

Anzugeben ist ferner, ob auf dem Grundstück Parkplätze im Freien oder Garagenplätze vorhanden sind (Angabe der Anzahl der Stellplätze).

Beschreibung des Gebäudes

Als **Baujahr** ist jenes Jahr anzugeben, in dem der Großteil des bestehenden Gebäudes (der bestehenden Gebäude) errichtet wurde. Wenn **wesentliche Gebäudeteile** zu **unterschiedlichen Zeitpunkten** errichtet wurden, sind die Errichtungsjahre der einzelnen Gebäudeteile anzuführen.



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Als **Zeitpunkt der letzten Generalinstandsetzung** ist jenes Jahr anzugeben, in dem eine grundlegende Erneuerung der einer Abnutzung unterliegenden Gebäudeteile beendet wurde.

Im Rahmen der **Bauweise** ist folgende Zuordnung vorzunehmen:

Konventionelle Bauweise, Fertigteilbauweise, Leichtbauweise, Sonstige Bauweise.

Als **Gebäudeeinrichtungen** sind anzugeben,

- ob das Gebäude über Aufzüge verfügt (Angabe der Anzahl),
- ob das Gebäude über Zentralheizung oder Etagenheizung (mit Angabe des verwendeten Brennstoffs) oder über Fernwärmeanschluß verfügt und
- ob sich sonstige, für die Art des Gebäude untypische, den Verkehrswert beeinflussende Einrichtungen in den Gebäuden befinden.

Sonstige Angaben zum Gebäude können umfassen

- Hinweise auf die **Fassade**: z.B. gegliederte Putzfassade, glatte Putzfassade, Metallfassade, Kunststofffassade, Klinkerfassade u.ä.
- Hinweise auf die **Dachgestaltung**: z.B. Flachdach oder Steildach, Kaltdach oder Warmdach.
- **Ausbau des Dachgeschosses**: wenn das Dachgeschoß ausgebaut ist, sollte dies angegeben werden.

In der **Gesamtbeurteilung der Ausstattung** kann das Gebäude folgenden Kategorien zugeordnet werden:

Sehr gut, Gut, Durchschnittlich, Sehr einfach

Zum **Bauzustand** ist folgende Unterscheidung zu treffen:

Sehr gut, Gut, Mangelhaft (instandsetzungsbedürftig) oder Schlecht (sanierungsbedürftig).



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Größe des Gebäudes

Die **Anzahl der Geschosse unter dem Straßenniveau** umfaßt auch die sogenannten Souterrainräume.

Die **Anzahl der Geschosse im Straßenniveau und darüber** umfaßt auch ausgebaute Dachgeschosse; deren Anzahl ist gesondert zu vermerken.

Die **Nutzflächen** umfassen alle Gebäudeflächen mit Ausnahme von Stiegenhäusern, Aufzugschächten und ähnlichen Schächten (Innenmaße ohne Wandstärken); zu ihnen zählen auch die Flächen der Nebenräume (Gänge, Sanitarräume, Vorräume).

Als **Anzahl der Mieteinheiten** ist die Anzahl der selbständig vermietbaren Einheiten anzugeben. Die Anzahl der Mieteinheiten kann größer sein als die Anzahl der Mieter, da an einen Mieter mehrerer Mieteinheiten vermietet sein können.

Der **umbaute Raum** soll insbesondere dann angegeben werden, wenn das Verhältnis zwischen Nutzflächen und umbautem Raum aufgrund außergewöhnlicher Raumhöhen oder aufgrund eines anormalen Verhältnisses zwischen Brutto-Geschoßflächen und Nutzflächen von der üblichen Relation abweicht. Der umbaute Raum ist nach der Ö-Norm zu berechnen.

Der umbaute Raum oberhalb des Straßenniveaus umfaßt nicht die Kubatur nicht ausgebauter Dachgeschosse.

Anmerkungen sind insbesondere zu machen, wenn das Verhältnis zwischen verbauten Flächen und Nutzflächen oder innerhalb der Nutzflächen zwischen den Flächen der Haupt- und Nebenräume wesentlich von der üblichen Relation abweicht.

Anschaffungs- und Herstellungskosten

Soweit die Anschaffungs- und Herstellungskosten feststellbar sind, sollen sie in den Stammdaten vermerkt werden.

Bei Grundstücken, die sich am Stichtag der Schillingeröffnungsbilanz (1. Jänner 1950) im Eigentum des Unternehmens befunden haben, ist der Schillingeröffnungsbilanzwert als Anschaffungskosten und der Vermerk "SEB" als Anschaffungsjahr anzugeben.



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Zu den **Anschaffungskosten** zählen auch die Anschaffungs-Nebenkosten. **Anschaffungsnahe Herstellungskosten** sind Instandsetzungsaufwendungen, die im Anschluß an die Anschaffung eines in einem schlechten Erhaltungszustand befindlichen Gebäudes angefallen sind. Zu den **sonstigen nachträglichen Anschaffungskosten** zählen insbesondere Ablösen an Mieter für die Aufgabe von Mietrechten. Bei den **Kosten von Generalsanierungen** ist das Jahr, in dem die Generalsanierung vorgenommen bzw. beendet wurde, anzuführen.

Anschaffungskosten eines Grundstücks (Grund und Bodens) sind nur anzuführen, wenn das Grundstück in unbebautem Zustand erworben wurde (d.h. bei Grundstücken, die noch unbebaut sind und bei Liegenschaften, die im Anschluß an den Erwerb des unbebauten Grundstücks bebaut wurden). Bei Erwerb eines Abbruchobjekts zählen auch die Freimachungskosten und die Abbruchkosten zu den Anschaffungskosten des Grundstücks (Grund und Bodens).



4. Ermittlung des Zeitwerts der Liegenschaften aus Ertragswert und Sachwert

Der Zeitwert der Liegenschaften im Alleineigentum und der Miteigentumsanteile an Liegenschaften, an denen einfaches Miteigentum besteht, ergibt sich in der Regel aus der **Kombination des Ertragswerts und des Sachwerts**. Der **Sachwert** setzt sich aus dem **Grundwert** (Wert des Grund und Bodens) und dem **Gebäudewert** zusammen; Außenanlagen oder sonstige Grundstückseinrichtungen können bei der Ermittlung des Sachwerts gesondert bewertet werden.

Ein Muster für die Erfassung der Berechnungsgrundlagen und eines Berechnungsschemas für die Ermittlung des Zeitwerts sind in der Beilage II dargestellt.

4.1. Ermittlung des Ertragswerts

Faktoren für die Berechnung des Ertragswerts bilden die **Bruttoerträge** im Zeitpunkt der Berechnung des Zeitwerts, die **Restnutzungsdauer des Gebäudes** und der **Kapitalisierungszinssatz**.

Die **Bruttoerträge** umfassen neben den **tatsächlichen Erträgen** für die im Zeitpunkt der Bewertung tatsächlich vermieteten Liegenschaftsteile **kalkulatorische Erträge** für nicht vermietete (eigengenutzte oder leerstehende) Liegenschaftsteile. Als **kalkulatorische Erträge** sind die am Bewertungsstichtag **am Markt nachhaltig erzielbaren Mieterträge** anzusetzen; sie sind **vorsichtig** zu schätzen. Zu den Bruttoerträgen gehören auch allfällige Erhaltungsbeiträge, nicht aber die von den Mietern refundierten Betriebskosten oder Refundierungen sonstiger mit den Mietern verrechenbarer Aufwendungen.

Bei der **Ableitung der Nettoerträge** von den Bruttoerträgen ist wie folgt vorzugehen:

Die **kalkulatorischen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen** für das Gebäude sind – in erster Linie in Abhängigkeit von der Bauweise und der Art der Nutzung des Gebäudes – in der Regel mit folgenden Prozentsätzen vom Neubauwert des Gebäudes anzusetzen:

- laufende Instandhaltungsaufwendungen 0,3 % bis 0,5 %
- Instandsetzungsaufwendungen 0,5 % bis 1,2 %

Bei Vorliegen **besonderer Umstände** (sehr alte Gebäude, unter Denkmalschutz stehende Gebäude) können abweichende Prozentsätze anzuwenden sein.



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Bau- und Instandhaltungsmängel des Gebäudes werden nicht bei der Berechnung der Nettoerträge, sondern bei der Berechnung der Zeitwerts gesondert berücksichtigt.

Die kalkulatorischen **Ertragsausfälle wegen Leerstehung** sind – hauptsächlich in Abhängigkeit von der **Art der Liegenschaft**, der **Höhe der Mieten** und den **Standortgegebenheiten**– mit 3 bis 5 % der Bruttoerträge zuzüglich der von den Mietern zu tragenden Betriebskosten zu bemessen. Durch diesen Abschlag werden lediglich die für bestimmte Liegenschaftstypen **üblichen Ertragsausfälle** wegen Leerstehung berücksichtigt; **besondere Leerstehungsrisiken** aufgrund der individuellen Standort-, Gebäude- und Mieterstruktur einer Liegenschaft sind bei der **Berechnung des Zeitwerts** (Ableitung des Zeitwerts vom Ertragswert und Sachwert) zu berücksichtigen.

Die **Restnutzungsdauer** eines in den letzten Jahrzehnten errichteten oder generalinstandgesetzten **Wohn- und Bürogebäudes** in Jahren ergibt sich nach der Formel (100 abzüglich bisherige Nutzungsdauer seit der Errichtung bzw. Generalinstandsetzung des Gebäudes).

Bei **gut instandgehaltenen alten Gebäuden an guten Standorten**, die den heutigen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen noch genügen, beträgt die **Restnutzungsdauer** – abweichend von dem Ergebnis der Berechnung nach der vorstehenden Formel – **70 bis 80 Jahre**; eine Restnutzungsdauer von **weniger als 50 Jahren** ist bei Wohn- und Bürogebäuden nur bei Vorliegen besonderer Umstände anzunehmen.

Bei neuen **sonstigen Gebäuden** ergibt sich die Restnutzungsdauer in Jahren nach der Formel (50 abzüglich bisherige Nutzungsdauer seit der Errichtung oder Generalinstandsetzung des Gebäudes). Wenn nicht Mietverträge mit potenten Mietern bestehen, in denen eine längere restliche Mietvertragsdauer (ohne vorherige Kündigungsmöglichkeit durch den Mieter) vereinbart ist, ist die Restnutzungsdauer in der Regel mit höchstens 35 Jahren zu bemessen; die Mindest- Restnutzungsdauer von sonstigen Gebäuden beträgt in der Regel 10 bis 15 Jahre, sofern nicht aufgrund des Bauzustands oder aus anderen Gründen (z.B. Ablauf von Rechten, erkennbare Veränderungen der Standortbedingungen) eine kürzere Restnutzungsdauer anzunehmen ist.

Der **Kapitalisierungszinssatz** zur Ermittlung des Ertragswerts richtet sich nach der für **Realwerte** üblicherweise erzielbaren **Kapitalverzinsung**.



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Im **Einzelfall** hängt der Kapitalisierungszinssatz, der der Berechnung des Barwerts der künftigen Nettoerträge (= Ertragswert) zugrundegelegt ist, von folgenden **Einflußgrößen** ab:

- ob die Mieten an **Geldwertänderungen** ganz oder teilweise angepaßt werden
- ob das **tatsächliche Mietenniveau** im Bereich der Marktmieten oder eher darüber oder deutlich darunter liegt und
- ob **besondere Risikofaktoren** bezüglich der künftigen Mietenentwicklung und der künftigen Vermietungsmöglichkeit vorliegen.

Vom **Sachverständigenverband** werden folgende **Mittelwerte** für den Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes für Objekte in **hochwertiger** und **sehr guter** Lage mit **wertgesicherten Mieten** empfohlen:

Liegenschaftsart	Hochwertige Lage	Sehr gute Lage
Wohnliegenschaft	3,0 %	3,5 %
Büroliegenschaft	4,5 %	5,0 %
Geschäftsliegenschaft	5,0 %	5,5 %
Einkaufszentrum	6,0 %	6,5 %
Gewerbeliegenschaft	7,0 %	7,5 %
Industriliegenschaft	7,5 %	8,0 %

Für Liegenschaften mit **gemischter Nutzung** ist von Zwischenwerten auszugehen.

Innerhalb einer **Bandbreite** von 0,5-Prozentpunkten über und unter den angeführten Mittelwerten hängt die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes u.a. davon ab, ob die Liegenschaft nur an **einen oder wenige** Mieter oder an eine **größere Anzahl von Mietern** vermietet ist oder vermietet werden kann.

Für Liegenschaften in **guten und mäßigen Lagen** sind die Kapitalisierungszinssätze um 0,5 bis 1,0-Prozentpunkte zu erhöhen.

Wenn in den Mietverträgen **keine** oder nur eine teilweise Anpassung der Mieten an **Geldwertänderungen** vorgesehen ist, ist der für wertgesicherte Mieten anzuwendende Kapitalisierungszinssatz bei vollständigem Fehlen einer Wertsicherung um



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

2 Prozentpunkte, bei eingeschränkter Wertsicherung um einen aliquoten Teil davon zu erhöhen.

Wenn für vergleichbare Liegenschaften mit gleicher Nutzung und in vergleichbarer Lage **aktuelle Kaufpreise** vorliegen, kann auch das **Verhältnis zwischen dem Nettoertrag und dem Kaufpreis** einen Anhaltspunkt für den geeigneten Kapitalisierungszinssatz liefern.

Der **Ertragsfaktor** (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich aufgrund der Restnutzungsdauer und des Kapitalisierungszinssatzes (Barwertfaktor einer Rente für die Restnutzungsdauer, berechnet mit dem Kapitalisierungszinssatz).

Bei der **Berechnung der Ertragswerts** ist die **gesonderte** Berücksichtigung der **Verzinsung des Grundwerts** insbesondere dann für das Bewertungsergebnis von Bedeutung, wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes weniger als 50 Jahre beträgt. Der Grundwert von **Wohn- und Büroliegenschaften in sehr guter Lage** ist mit **4 % p.a.** zu verzinsen; bei **anderen Grundstücken** mit einem höheren Entwertungsrisiko ist der Zinssatz um bis zu 2-Prozentpunkte zu **erhöhen**. Wenn ein Abzug der Zinsen für den Grundwert unterbleibt – dies ist immer dann der Fall, wenn der Grundwert bei der Sachwertberechnung nicht angesetzt wird – dann unterbleibt auch der gesonderte Ansatz des Grundwerts im Rahmen der Ertragswertberechnung.

Der **Ertragswert** ergibt sich als Summe aus dem **Ertragswert des Gebäudes** (Produkt aus Nettoertrag und Ertragswertfaktor) und dem **Grundwert**, sofern ein solcher gesondert angesetzt wird.

4.2. Ermittlung des Grundwerts

Eine gesonderte Ermittlung des Grundwerts ist nur dann sinnvoll, wenn ein **Markt für unbebaute Grundstücke** (oder für Abbruchgrundstücke) **in vergleichbarer Lage** besteht. Vergleichbare Lage bedeutet, daß sowohl die **Standortqualität** (Geschäfts- oder Wohnlage) als auch die **Verbaumöglichkeit** (Bauklasse, Bebaubarkeit des Grundstücks) mit dem zu bewertenden Grundstücke vergleichbar ist.

Wenn Verkehrswerte für vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist der **Preis pro m²** (Grundfläche) als sogenannter **Freigrundwert** anzusetzen.



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Der **Grundwert** eines **bebauten Grundstücks** ist in der Regel **niedriger** als der **Freigrundwert**. Ein Abschlag kann insbesondere folgende Ursachen haben:

- die tatsächliche Ausnutzung des Grundstücks ist schlechter als die mögliche Ausnutzung;
- der Erwerber eines Grundstücks ist durch die Tatsache, daß sich auf dem Grundstück ein Gebäude befindet, in seiner Dispositionsfreiheit eingeschränkt.

Wenn ein **Marktwert** für einen Freigrund **nicht ermittelt** werden kann, bestehen folgende Möglichkeiten

- **Retrograde Ermittlung** des Grundwerts aus dem Unterschied zwischen Verkehrswerten von Liegenschaften in vergleichbarer Lage und deren Gebäudewerten: Diese Methode hat zur Voraussetzung, daß Verkehrswerte und Gebäudewerte von Liegenschaften in vergleichbarer Lage bekannt sind; sie ist daher nur in besonderen Fällen anwendbar. Der Unterschied zwischen dem Verkehrswert und dem Gebäudewert soll bei Anwendung dieser Methode um einen Sicherheitsabschlag gekürzt werden.
- **Verzicht auf den Ansatz** eines Grundwertes und Ansatz eines Grundwert-Ausgleichs bei der Berechnung des Zeitwerts.

4.3. Ermittlung des Gebäudewerts

Ausgangsgrundlage für die Ermittlung des Gebäudewerts bildet der **Neubauwert**, wobei nach Möglichkeit eine Berechnung sowohl nach Nutzfläche als auch nach umbautem Raum vorgenommen werden sollte. Dabei ist zwischen Büroflächen, Wohnflächen, Geschäftsflächen, Lagerflächen, Garagenflächen und Kellerflächen bzw. zwischen der Kubatur unter dem Straßenniveau (Kellergeschoße) und über dem Straßenniveau (Obergeschoße einschließlich Erdgeschoß) zu unterscheiden.

Als **Grundlage** für die **Ermittlung des Neubauwerts** können aktuelle Fachveröffentlichungen über Herstellungskosten von Gebäuden herangezogen werden. Wenn unternehmenseigene Abteilungen über ausreichende Erfahrungswerte verfügen, können auch diese verwendet werden.

Der Neubauwert ist, wenn eine Berechnung nach Nutzfläche und nach umbautem Raum vorgenommen wird, der **Mittelwert** (arithmetisches Mittel) aus beiden Berechnungen.



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

Der **Abschlag für das Alter des Gebäudes** ist bei **Wohn- und Bürogebäuden** pro Jahr seit dem Baujahr bzw. seit dem Jahr der letzten Generalinstandsetzung mit 1 bis 2 % zu bemessen, wobei der Abschlag bei Gebäuden, die auch in Zukunft längerfristig nutzbar sind, in der Regel mit 50 % des Neubauwertes begrenzt ist.

Bei **sonstigen Gebäuden** ist der Altersabschlag pro Jahr seit dem Baujahr bzw. seit dem Jahr der letzten Generalinstandsetzung mit 3 bis 5 % zu bemessen; auch dieser Abschlag ist in der Regel mit 50 bis 70 % des Neubauwerts begrenzt.

Ein **zusätzlicher Abschlag** vom Neubauwert ist vorzunehmen, wenn ein Gebäude hinsichtlich seiner Raumgestaltung oder aus anderen Gründen Mängel aufweist, die die **Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigen**. **Denkmalschutz** für ein Gebäude kann insbesondere dann ein wertmindernder Faktor sein, wenn das Gebäude eine schlechte Raumgestaltung aufweist.

Für größere künftig anfallende **Instandsetzungs- und Sanierungsaufwendungen** ist kein Abschlag bei der Berechnung des Sachwerts, sondern ein Abschlag bei der Berechnung des **Zeitwerts** vorzunehmen.

4.4. Berechnung des Sachwerts

Der Sachwert setzt sich aus dem **Grundwert** – wenn ein solcher festgestellt werden kann – und dem **Gebäudewert** (einschließlich des Werts allfälliger Außenanlagen und Sondereinrichtungen) zusammen.

4.5. Ermittlung des Zeitwerts aus Ertragswert und Sachwert

Bei der Ermittlung des Zeitwerts sind der **Ertragswert** und der **Sachwert** in geeigneter Weise zu **gewichten**. Eine feste Norm für diese Gewichtung kann nicht aufgestellt werden. **In der Regel** ist der **Ertragswert stärker** zu gewichten als der Sachwert; das Gewicht der Ertragswertkomponente wird meist zwischen 60 und 80 % liegen.

Ein **Grundwert-Ausgleich** ist anzusetzen, wenn wegen des Fehlens von echten Marktpreisen für unbebaute Grundstücke bei der **Berechnung des Sachwerts kein Grundwert** angesetzt wird. Der Grundwert-Ausgleich ist vom **Unterschiedsbetrag** zwischen dem **höheren Ertragswert** und dem **niedrigeren Sachwert** (ohne Grundwert)



Ermittlung der im Anhang von Versicherungsunternehmen anzuführenden Zeitwerte von Liegenschaften

abzuleiten. Er kann mit 50 bis 100 % des Unterschieds zwischen dem Ertragswert und dem Sachwert bemessen werden.

Wenn infolge des **schlechten Bau- oder Instandhaltungszustands** in nächster Zeit erhebliche Instandsetzungs- oder Sanierungsaufwendungen zu erwarten sind, ist bei der Berechnung des Zeitwerts ein **Abschlag in Höhe der vorsichtig geschätzten Aufwendungen** anzusetzen.

Der **Abschlag** wegen eines **besonderen Leerstellungsrisikos** infolge einer ungünstigen Gebäude- und/oder Mietstruktur ist mit dem Unterschiedsbetrag zwischen dem errechneten Ertragswert und einem Ertragswert, der sich bei Anwendung eines um 0,5 bis 1,5-Prozentpunkte höheren Kapitalisierungszinssatzes ergibt, anzusetzen.

Ein **Zuschlag** wegen **guter Ertragsaussichten** kann angesetzt werden, wenn der Ertragswert am Bewertungsstichtag niedriger ist als der Sachwert, in **Zukunft** aber **eine nachhaltige Verbesserung der Nettoerträge** erwartet werden kann; wenn der Ertragswert höher ist als der Sachwert, die Aufrechterhaltung der außergewöhnlich guten Ertragslage aber ungewiß ist, kann ein **Abschlag** wegen **schlechter Ertragsaussichten** erforderlich sein.

Sonstige Zu- und Abschläge sind in die Zeitwertberechnung einzufügen, wenn das nach der **Berechnungsformel** für den Zeitwert ermittelte **Ergebnis offensichtlich** von dem im Zeitpunkt der Berechnung erzielbaren **Verkehrswert**, dessen Höhe aus anderen Daten (z.B. Vergleichstransaktionen) abgeleitet wird, **erheblich abweicht**.

Von dem gemäß Abschnitt 5 von Beilage II ermittelten Zeitwert sind die tatsächlichen oder geschätzten **Verkaufskosten abzuziehen**, wenn

- die Liegenschaft zwischen dem Abschlußstichtag und dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Jahresabschlusses veräußert wurde oder
- im Zeitpunkt der Bewertung eine konkrete Verkaufsabsicht besteht.



5. Vereinfachte Berechnung des Liegenschaftswerts nach der Nutzfläche

Die vereinfachte Berechnung des Liegenschaftswerts als **Produkt aus Nutzfläche** und dem für gleichartige Objekte (vergleichbare Lage, vergleichbare Ausstattung, vergleichbares Alter) geltenden **Verkehrswert (Marktpreis) pro m²** Nutzfläche kommt insbesondere für Liegenschaftsanteile, mit denen das **Wohnungseigentum** an Büros oder Wohnungen verbunden ist, in Betracht. Die vereinfachte Methode kann auch für **kleinere Liegenschaften**, an denen Alleineigentum oder einfaches Miteigentum besteht, angewendet werden.

6. Änderungen von Zeitwerten

In Abständen von **höchstens fünf Jahren** sind **neue Bewertungen** (Hauptbewertungen) sämtlicher Liegenschaften vorzunehmen. Die Hauptbewertungen müssen **nicht für alle** Liegenschaften **zum selben Stichtag** erfolgen. Im Anhang sind die Zeitwerte (nach dem Gesetzeswortlaut aber nicht die Buchwerte) nach dem Jahr, in dem die Wertermittlung vorgenommen wurde, zu untergliedern.

Wenn sich der Wert einer Liegenschaft in dem höchstens fünfjährigen Zeitraum zwischen zwei Hauptbewertungen **vermindert**, ist der ermittelte Zeitwert um eine **Wertberichtigung** zu vermindern. Eine Wertminderung kann sich insbesondere ergeben, wenn sich die Erträge der Liegenschaft nicht nur vorübergehend vermindern oder wenn unvorhergesehene Bauschäden auftreten. Bei **Wegfall** der **wertmindernden Einflüsse** ist eine Auflösung der Wertberichtigung **nicht zulässig**; es ist jedoch möglich, in einem solchen Fall **vorzeitig** (d.h. vor Ablauf von fünf Jahren) wieder eine **Hauptbewertung** vorzunehmen. Eine **weitere Hauptbewertung** muß spätestens fünf Jahre nach einer vorgezogenen Hauptbewertung erfolgen.



Verzeichnis der Stammdaten für Liegenschaften im Alleineigentum und für gewöhnliche Miteigentumsanteile an Liegenschaften

1. Bezeichnung der Liegenschaft

Anschrift

Einlagezahl und Katastralgemeinde

2. Eigentumsverhältnisse und sonstige Rechtsverhältnisse

3. Mietenrechtliche Gegebenheiten

4. Art der Liegenschaft

5. Größe des Grundstücks

Gesamtfläche

Bebaute Fläche

Anmerkungen

6. Standortverhältnisse

Geographische Lagebeschreibung

Qualitative Lagebeurteilung

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Parksituation in der Umgebung

Sonstige Standortfaktoren

7. Art der Bebauung und des Gebäudes (der Gebäude)

8. Beschreibung des Gebäudes (der Gebäude)

Baujahr

Zeitpunkt der letzten Generalinstandsetzung

Bauweise

Gebäudeeinrichtungen

Sonstige Angaben zum Gebäude

Gesamtbeurteilung der Ausstattung

Bauzustand

9. Größe des Gebäudes

Anzahl der Geschosse

- unter dem Straßenniveau
- im Straßenniveau und darüber

Nutzflächen der Räume und Anzahl der Mieteinheiten

- Büroräume _____ m² in ____ Mieteinheiten
davon eigengenutzt (_____ m²)
- Wohnräume _____ m² in ____ Mieteinheiten
- Geschäftsräume _____ m² in ____ Mieteinheiten
- Gewerbliche Räume _____ m² in ____ Mieteinheiten
- Lagerräume _____ m²
- Kellerräume _____ m²
- Garagenräume _____ m² für ____ Stellplätze
- Befestigte Parkplätze im Freien _____ m² für ____ Stellplätze

Umbauter Raum

- unter dem Straßenniveau _____ m³
- im Straßenniveau und darüber _____ m³

Anmerkungen

10. Anschaffungs- und Herstellungskosten

TS

Anschaffungs- und Herstellungskosten bebauter Grundstücke

- Anschaffungskosten (Anschaffungsjahr _____) _____
- Anschaffungsnahe Herstellungskosten _____
- Sonstige nachträgliche Anschaffungskosten _____
- Kosten von Generalsanierungen (Fertigstellungsjahr _____) _____

Anschaffungs- und Herstellungskosten selbst erstellter Neubauten

- Anschaffungskosten des Grundstücks (Anschaffungsjahr _____) _____
- Baukosten (Fertigstellungsjahr des Gebäudes _____) _____
- Kosten von Generalsanierungen (Fertigstellungsjahr _____) _____

Anschaffungskosten unbebauter Grundstücke

- Anschaffungskosten des Grundstücks (Anschaffungsjahr _____) _____

Verzeichnis der Stammdaten für Liegenschaftsanteile, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist

1. Bezeichnung der Liegenschaft

Anschrift

Einlagezahl und Katastralgemeinde

2. Größe des Miteigentumsanteils

3. Art der Liegenschaft

4. Größe des Grundstücks (Gesamtfläche)

5. Standortverhältnisse

Geographische Lagebeschreibung

Qualitative Lagebeurteilung

Anbindung an den öffentlichen Verkehr

Parksituation in der Umgebung

Sonstige Faktoren

6. Art der Bebauung und des Gebäudes

7. Beschreibung des Gebäudes

Baujahr

Zeitpunkt der letzten Generalinstandsetzung

Bauweise

Bauzustand

8. Art und Größe des Eigentumsobjekts

Art des Objekts

Nutzflächen des Objekts

– Büroräume _____ m² in ____ Einheiten

– Wohnräume _____ m² in ____ Einheiten

– Geschäftsräume _____ m² in ____ Einheiten

davon eigengenutzte Räume _____ m²

Muster für die Erfassung der Berechnungsgrundlagen für die Berechnung des Zeitwerts der Liegenschaft

1. Ermittlung des Ertragswerts

a) Bruttoerträge im Zeitpunkt der Bewertung

	Nutzfläche insgesamt	Mieten für vermietete Flächen			Kalkulatorische Mieten		
		Nutz- fläche	Monats- miete	Durch- schnitts- miete	Nutz- fläche	Miete pro m ²	Monats- miete
	m ²	m ²	S	S/m ²	m ²	S/m ²	S
Büroräume							
Wohnräume							
Geschäftsräume							
Gewerbliche Räume							
Lagerräume							
Garagenräume	*)	*)		*)	*)	*)	
Parkplätze im Freien	*)	*)		*)	*)	*)	
Sonstige Erträge	x	x		x	x		0

*) Anzahl der Stellplätze, Durchschnittsmieten pro Stellplatz

b) Für die Ertragswertberechnung verwendete Daten

		<u>S</u>
Jahresmieten für vermietete Objekte	(12 x S)	
Kalkulatorische Jahresmieten	(12 x S)	
Jahresmieten insgesamt		<u><u> </u></u>
Abschlag für Instandsetzungsaufwendungen	% von S	
Abschlag für Instandhaltungsaufwendungen	% von S	
Abschlag für Ertragsausfälle wegen Leerstehung	% von S	
Restnutzungsdauer des Gebäudes	Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	%	
Ertragswertfaktor	1	

c) Berechnung des Nettoertrags der Liegenschaft und des Gebäudes

		<u>TS</u>
Brutto-Jahresmieten		<u> </u>
Abschlag für Instandhaltungsaufwendungen	-	<u> </u>
Abschlag für Instandsetzungsaufwendungen	-	<u> </u>
Abschlag für Ertragsausfälle wegen Leerstehung	-	<u> </u>
Nettoertrag der Liegenschaft		<u><u> </u></u>
Verzinsung des Grundwerts (__ % von S)	-	<u> </u>
Nettoertrag des Gebäudes		<u><u> </u></u>

¹ mit dem Kapitalisierungszinssatz berechneter Barwert der Nettoerträge für die Restnutzungsdauer des Gebäudes

d) Berechnung des Ertragswerts

	TS
Ertragswert des Gebäudes ($\text{m}^2 \times S$)	
Grundwert	
Ertragswert insgesamt	

2. Ermittlung des Grundwerts

	TS
Freigrundwert ($\text{m}^2 \times S$)	
Abschlag wegen Bebauung ($\% \text{ von } S$)	

3. Ermittlung des Gebäudewertes

a) Für die Berechnung des Gebäudewerts verwendete Daten

Neubaukosten pro m² Nutzfläche

– für Büroräume (pro m ²)	S
– für Wohnräume (pro m ²)	S
– für Geschäftsräume (pro m ²)	S
– für gewerbliche Räume (pro m ²)	S
– für Lagerräume (pro m ²)	S
– für Kellerräume (pro m ²)	S

Neubaukosten für Garagenräume pro Stellplatz S

Neubaukosten pro m³ umbauten Raum

– für Kellergeschoße S

– für Obergeschoße (einschließlich Erdgeschoß) S

Altersabschlag: Jahre x % = %, begrenzt mit %

Zusätzlicher Abschlag: %

Wert der Außenanlagen und Sondereinrichtungen S

b) Berechnung des Neubauwerts des Gebäudes nach Nutzflächen

			TS
Bürräume	.....	m ² x S	.....
Wohnräume	.....	m ² x S	.....
Geschäftsräume	.....	m ² x S	.....
Gewerbliche Räume	.....	m ² x S	.....
Lagerräume	.....	m ² x S	.....
Kellerräume	.....	m ² x S	.....
Garagenräume	.....	Plätze x	.....
	.....	S	.....
			=====
			=====

c) Berechnung des Neubauwerts des Gebäudes nach umbautem Raum

		TS
Umbauter Raum in Kellergeschoßen	..... m ³ x S .....	.....
Umbauter Raum in Obergeschoßen	..... m ³ x S .....	.....
	

d) Berechnung des Gebäudewerts und der Außenanlagen und Sondereinrichtungen

		TS
Neubauwert nach Nutzfläche	(50 % von TS _____ )	.....
Neubauwert nach umbauten Raum	(50 % von TS _____ )	.....
Neubauwert insgesamt		.....
Altersabschlag vom Neubauwert	(_____ %)	—
Zusätzlicher Abschlag vom Neubauwert	(_____ %)	—
Gebäudewert		.....
Wert der Außenanlagen und Sondereinrichtungen		.....
	

4. Berechnung des Sachwerts der Liegenschaft

	TS
Grundwert	.....
Gebäudewert und Außenanlagen	.....

5. Berechnung des Zeitwerts der Liegenschaft

		TS
Ertragswertkomponente	(..... % von S)	+
Sachwertkomponente	(..... % von S)	+
Grundwert-Ausgleich	(..... % von S)	+
Abschlag wegen des schlechten Bau- und Instandhaltungszustands		-
Abschlag wegen besonderen Leerstellungsrisikos		-
Zuschlag/Abschlag wegen guter/schlechter Ertragsaussichten		±
	
Zu- oder Abschläge zur Angleichung an den Marktpreis		±
Zeitwert		.....
Abzug tatsächlicher/geschätzter Verkaufsaufwendungen		.....

6. Vereinfachte Berechnung des Liegenschaftswerts nach der Nutzfläche

..... m ² x S	TS
--------------------------------	----