

## Objektbewertung

# Der richtige Wert der Werte – am Beispiel einer Brauerei

**Für Industrieanlagen gibt es diverse Risiken wie zum Beispiel Schäden durch Feuer, Wassereintrich und Baumängel: Ein Schadensfall kann mitunter den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens bedrohen, wenn es nicht ausreichend versichert ist. Zwar ist eine Versicherung für Besitzer gewerblicher Immobilien selbstverständlich – wenn sich jedoch der Umfang an Gebäuden und Anlagentechnik ändert, justieren sie den Versicherungswert nicht immer nach. Sowohl Unter- als auch Überversicherung haben hierbei spürbar negative Folgen. Wie unabhängige Bewertungen diese minimieren können, zeigen die Autoren am Beispiel einer großen europäischen Brauerei auf. Sie kommen zum Schluss, dass die Wertermittlung durch Externe Unternehmen Sicherheit gibt, dass das eigene Anlagen- und Immobilienvermögen richtig eingeschätzt und versichert wird.**

**Red.**

Wer unterversichert ist, bekommt im Schadensfall weniger erstattet, als er verloren hat. Wer Überversichert ist, zahlt regelmäßig zu hohe Beiträge. Dazu ein Beispiel aus der Praxis: Eine große europäische Brauerei war nach einer Übernahme innerhalb weniger Jahre stark gewachsen. Dies zeigte sich in neuen Gebäuden sowie Aus- und Umbauten.

Mit der Zeit hatten sich Immobilien und Anlagen des Unternehmens so sehr verändert, dass eine Neubewertung der Assets und die Anpassung des Versiche-

rungswerts unausweichlich waren. Umso genauere Werte wie möglich zu erhalten, wurden in das komplexe Projekt von Anfang an Experten von TÜV Süd einbezogen. Sie bringen sowohl betriebswirtschaftliche als auch technischen Expertise und Erfahrung mit. Die Wertermittlung durch Externe gibt Unternehmen Sicherheit, dass das eigene Anlagen- und Immobilienvermögen richtig eingeschätzt und versichert wird.

In den Niederlanden beispielsweise ist es vorgeschrieben, unabhängige Fachleute in eine solche Bewertung einzubeziehen. In Deutschland dagegen verlassen sich manche Unternehmen auf die zwar aktuellen, nicht aber kalibrierten Werte aus vorhandenen Maklermodellen, die durchaus von den tatsächlichen Werten abweichen können.

Angesichts der hohen Summen, um die es geht, lohnt es in der Regel, die eigenen Werte individuell und vor Ort kontrollieren und sie zugleich kalibrieren zu lassen. Dies stärkt nicht zuletzt auch die Position des Unternehmens bei Verhandlungen mit Versicherungen.

### 3 Steps Approach: Drei Bewertungsschritte ...

Sinnvoll ist eine solche Neubewertung generell sowohl bei Neubauten beispielsweise von Produktionshallen und Bürogebäuden als auch bei baulichen Veränderungen wie Abrissen und Erweiterungen. Eine Wertermittlung kann zudem auch sinnvoll sein, wenn für Kauf, Verkauf oder Bilanzen der Ver-

kehrswert des Unternehmens ermittelt werden muss.

Bei der Großbrauerei wurden zunächst die bereitgestellten Daten, Pläne und Informationen gesichtet und mit den Verantwortlichen abgestimmt. Im zweiten Schritt besichtigten die Fachleute die Immobilien und Anlagen. Dann erfolgte als dritter Schritt die systematische Berechnung des Wiederbeschaffungswertes. Welche Summe wäre notwendig, um gleichwertige Maschinen und Anlagen am Markt einzukaufen oder herstellen zu lassen? Dieser Wiederbeschaffungswert wiederum ist die Grundlage für die Ermittlung des zugehörigen Versicherungswertes (Neuwert), bei dem zusätzlich Parameter wie Alter, Zustand, Ausstattung ebenso wie der Abschreibungswert (Zeitwert) einfließen.

### Abstimmung zwischen Immobilien- und Anlageprüfung notwendig

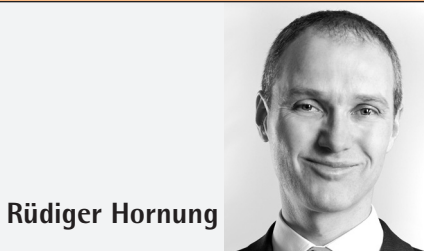
Im Fall der Brauerei waren insgesamt 13 Objekte zu betrachten: Lagerhallen, Brauhäuser, Büros und Sondereinrichtungen wie ein Museum und die Kantinen. Die Bewertung unterscheidet Immobilien und die Anlagentechnik, auch wenn diese fest in einem Gebäude installiert oder mit diesem verbunden war. Diese Trennung gehört zum Standard bei Bewertungen und macht vorab eine genaue Abstimmung zwischen Immobilien- und Anlageprüfung notwendig, um sowohl doppelte Bewertungen als auch Bewertungslücken auszuschließen.

Die Brauerei beauftragte einen TÜV Süd-Projektmanager, das interdisziplinäre Projektteam aus Maschinenbauern, Bauingenieuren, Verfahrenstechnikern und Betriebswirten zu koordinieren. Er hielt zudem engen Kontakt zum Auftraggeber.

### ... für Brauhaus und Anlagentechnik

Nach der ersten Datensichtung hat das interdisziplinäre Team die Situation vor

#### Die Autoren



**Rüdiger Hornung**

Geschäftsführer, TÜV SÜD ImmoWert GmbH, Eschborn



**Dr. Rolf M. Zöllner**

Risk Management & Due Diligence, TÜV SÜD Industrie Service GmbH, München

Ort bewertet. Das Ergebnis zeigte, dass sowohl die Gebäude als auch die Anlagentechnik der Brauerei in einem insgesamt guten Zustand waren. Es wurden nur vereinzelte Mängel aufgedeckt, grundlegend jedoch war ein branchenüblicher Stand der Technik erfüllt. Auch die Instandhaltung und Instandsetzung war bis dahin anforderungsgerecht umgesetzt.

Bei den Immobilien kamen alle baulichen Strukturen in den Blick sowie die fest eingebaute technische Gebäudeausrüstung (TGA). Dazu kann neben Aufzugs- und Sanitärtechnik unter anderem auch die Klimatechnik gehören. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus den Allgemeinen Bedingungen für die Feuerversicherung.

### Alle baulichen Strukturen im Blick

Hier wird erneut die enorme Bedeutung der Abstimmung zwischen Immobilien und Anlagenbewertung sichtbar. Die Wiederbeschaffungswerte wurden dabei pro Gebäudeteil aus den landesüblichen Baukosten abgeleitet und mit dem branchenüblichen CCI Construction Cost Index und den Anschaffungskosten plausibilisiert.

Konkret bedeutete die Wertermittlung am Beispiel von einem der Brauhäuser: Ermittelt wurden die Größe von rund 12 000 Quadratmetern, die Anzahl der Geschosse, die Geschosshöhen, das Baujahr und der aktuelle Bauzustand.

Die angemessenen Kostenkennwerte berücksichtigen die Ausführung der konstruktiven Elemente wie Fundamente, Außen- und Innenwände, Treppen, Fassaden, Decken, Dächer, Schornsteine und Fußbodenbeläge. Auch die Ausstattung fließt in die Kostenkennwerte ein, dazu wurden Heizung und Belüftung ebenso gezählt wie automatische Türen.

### Werte inklusive Sicherheitstoleranz bestimmt

Die Experten kamen schließlich allein für dieses Gebäude auf einen Wiederbeschaffungswert von rund 18 Millionen Euro. Die Werte wurden inklusive einer Sicherheitstoleranz pro Quadratmeter-Preis bestimmt, der das Risiko der Schwankung von Marktpreisen abbildet. Die Immobilien und Außenanlagen der

Brauerei kamen schließlich auf insgesamt knapp 155 Millionen Euro.

Bei der Anlagentechnik kamen unter anderem Tanks und Leitungen, die CO<sub>2</sub>-Rückgewinnungsanlage, Palettiermaschinen und die Brauhausausstattung auf den Prüfstand. Im Brauhaus waren das vor allem die Silos für Braugerste, knapp 30 Biertanks zur Produktlagerung, Gärungsstanks, Malzsilos und Wassertanks. Das Ergebnis: „ausgezeichnet“ und „Stand der Technik“.

### Gesamtwert: 430 Millionen Euro

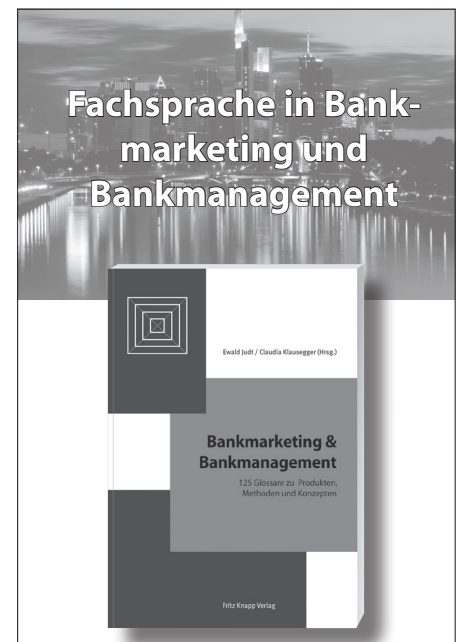
Das galt auch für die Brauerei- und Filtrations-Ausstattung aus rostfreiem Stahl im selben Gebäude. Die Experten ermittelten hier schließlich einen Wiederbeschaffungswert der Anlagentechnik von rund 51 Millionen Euro. Die technische Ausstattung aller Anlagen der Brauerei beläuft sich auf knapp 275 Millionen Euro.

Darüber hinaus haben die Experten auf Basis der Bewertungen Zusatzmaßnahmen empfohlen. Da die Immobilien und Anlagen teilweise bereits anerkannte Standards zur Nachhaltigkeit erfüllten, könnte der Brauereibetreiber dies über eine Zertifizierung auch nach außen dokumentieren. Die Brauerei hat durch die neuen Daten zudem die Möglichkeit, eine risikobasierte Instandhaltung zu implementieren, wenn sie ihre vorhandene Fehlerstatistik im Rahmen des Anlagebetriebs ausbaut.

### Im Schadensfall eine realistische Summe zum Ausgleich

Knapp 430 Millionen Euro sind die Immobilien und die Anlagentechnik insgesamt wert. Das Unternehmen bekam damit eine aussagekräftige und belegbare Grundlage für eine Überprüfung und Anpassung der bisherigen Versicherungswerte. Damit konnten die Versicherungen so kalkuliert werden, dass die Brauerei im Schadensfall eine realistische Summe zum Ausgleich bekommt.

Zudem schaffen die Ergebnisse eine solide Datenbasis für das weitere Wachstum der Brauerei und den Ausbau der Produktionskapazitäten – mit einer in Zukunft regelmäßigen Überprüfung, ob die Versicherungswerte noch stimmen.



#### Bankmarketing & Bankmanagement

125 Glossare zu Produkten, Methoden und Konzepten

Herausgegeben von Ewald Judd und Claudia Klausegger

2014. 284 Seiten, broschiert, 24,80 Euro. ISBN 978-3-8314-0858-0.

Durch neue Produkte, Methoden und Konzepte in Bankmarketing und Bankmanagement etablierten sich in den letzten Jahren immer mehr neue Begriffe in der Fachsprache, die oft nicht eindeutig definiert sind und damit zu Missverständnissen führen können.

Hier Klarheit zu schaffen, ist Ziel des Glossars, das ein breites Themenspektrum umfasst: von „Acquiring“, einem Teilbereich des Kartengeschäfts, der sich in den letzten Jahren stark entwickelt hat, über „Intuitives Management“, das in betrieblichen Entscheidungsprozessen immer bewusster wahrgenommen wird, bis hin zu „Zweite Sparkasse“, einem Geldinstitut, das all jenen eine Kontoverbindung bietet, denen sie ansonsten verwehrt wird.

Das Buch zeichnet sich durch die hohe Praxisrelevanz der aufgenommenen Fachbegriffe und die wissenschaftlich fundierten, aber dennoch allgemein verständlichen Definitionen aus, die dem Nutzer leichten Zugang zur Materie ermöglichen.

#### Fritz Knapp Verlag

Postfach 70 03 62 | 60553 Frankfurt  
Telefon (069) 97 08 33-21  
Telefax (069) 707 84 00  
E-Mail: [vertrieb@kreditwesens.de](mailto:vertrieb@kreditwesens.de)  
[www.kreditwesens.de](http://www.kreditwesens.de)