

Gerard Mayer

Ganzheitliches Modell für die Bewertung von Golfanlagen unter Berücksichtigung immobilienspezifischer Aspekte

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlags. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2008 Diplom.de
ISBN: 9783836622769

Ganzheitliches Modell für die Bewertung von Golfanlagen unter Berücksichtigung immobilienpezifischer Aspekte

Gerard Mayer

Ganzheitliches Modell für die Bewertung von Golfanlagen unter Berücksichtigung immobilienspezifischer Aspekte

Gerard Mayer

Ganzheitliches Modell für die Bewertung von Golfanlagen unter Berücksichtigung immobilienpezifischer Aspekte

ISBN: 978-3-8366-2276-9

Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2009

Zugl. Fachhochschulverein Inntal, Kufstein / Tirol, Österreich, Diplomarbeit, 2008

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und der Verlag, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH

<http://www.diplomica.de>, Hamburg 2009

KURZFASSUNG DER DIPLOMARBEIT (DEUTSCH)

Das Ziel dieser Diplomarbeit ist es, die dünne Publikationsdichte des Bewertungswesens in Bezug auf eine ganzheitliche Wertermittlungssystematik von Golfanlagen zu erweitern. Ganzheitlich bedeutet in dieser Arbeit die Anwendung einer ausgewählten und begründeten Bewertungsmethode, inklusive einer entsprechenden qualitativen Beurteilung der Liegenschaft in Form eines Immobilienratings. Dies wurde anhand der Betrachtung einer existierenden Golfanlage untersucht. Konkret wurde eine Bewertung einer Golfanlage durchgeführt. Aufgrund der Gegebenheiten bzw. Voraussetzungen (Golfclub als Pächter des Grund und Bodens, gleichmäßig erzielte Jahresüberschüsse, etc.) wurde die Profit Method für diese Immobilie als Bewertungsverfahren gewählt. Hierzu ist anzumerken, dass der Jahresüberschuss, der entsprechend kapitalisiert wird, sich mitunter in starker Abhängigkeit von der Mitgliedszahl und den Mitgliedsgebühren sowie den über die komplette Golfsaison hin gespielten Runden („Greenfees“) befindet. Das Resultat aus der Kapitalisierung des Nettobetriebsergebnisses ist der Kapitalwert der Golfanlage. Dieser ist im konkreten Beispiel relativ gering mit rund 1,1 Mio. Euro, dies jedoch aufgrund der Tatsache, dass der Grund und Boden sich nicht im Eigentum der Golfanlage befindet. Dadurch wird der vermeintlich niedrige Kapitalwert wieder relativiert.

Des Weiteren wurde der nicht monetäre Aspekt in Form einer qualitativen Beurteilung der Golfanlage eingebunden, um eine ganzheitliche Betrachtung der Golfimmobilie garantieren zu können. Dafür war es notwendig, ein geeignetes Ratingverfahren speziell für Golfanlagen zu entwickeln. Dies geschah mit Hilfe eines entsprechenden Immobilienratings, dass in vier Hauptkriterien (Markt, Standort, Objekt Gebäude und Objekt Golfanlage) und 49 Teilkriterien gegliedert wurde. Die Teilkriterien erfuhren eine unterschiedliche Gewichtung, nach einem siebenteiligen Notensystem („Exzellente“ bis „Sehr schlecht“). Die Grundlage hierfür bildete ein Fragebogen. Die Befragung wurde an Golfsportlern bzw. Golfbegeisterten durchgeführt. Anhand der Beurteilung wird die Anlage mit anderen Golfanlagen vergleichbar und erhält zugleich ein Qualitätssiegel, welches Aufschluss über den qualitativen Zustand der Immobilie gibt.

Im Laufe der Arbeit kristallisierten sich folgende Aspekte als wichtig für die Bewertung von Golfanlagen heraus: Transparenz und Nachhaltigkeit ist die oberste Prämisse, um ein ganzheitliches Bewertungssystem zu fördern.

ABSTRACT OF THE DIPLOMA THESIS (ENGLISH)

The aim of this thesis is to enlarge the thin publication density of valuation methods concerning integrated determination systems of golf courses. In this thesis integrated means to use a well selected and reasonable assessment method, including an appropriate qualitative estimation of a property with the assistance of real estate rating. This was examined by an examination of an existing golf course. With reference to this specific case, an estimation of the golf course property has been carried out. Due to the existing facts, such as the golf club is the leaseholder of the property and the achievement of constant yearly net operating profits, etc., the profit method was chosen as the assessment process for this property. The net operating profit, which has to be capitalized adequately, strongly depends on the number of members, the membership fees as well as on the green fees for the entire golf season. The result of the capitalization of the net operating profit is the capital value of the estimated golf course. The capitalized value of approximately 1.1 million euros of this specific example is relatively low. However, due to the fact that the land is not owned by the golf club, the supposed low net present value is put in a new perspective.

Furthermore the non-monetary side, in form of a qualitative evaluation of the golf course, was investigated in order to guarantee an integrated inspection of the golf property. Therefore it was necessary to develop a suitable qualitative rating system for golf courses. This was possible with an appropriate property rating system, which consists of four main criteria: market, location, object building and object golf course. These main criteria had to be broken down into 49 sub criteria, which have been rated with a scale of seven grades from “excellent” to “very bad”. On the basis of this evaluation, the asset will be comparable to other golf courses. At the same time it could obtain a seal of quality, which gives information about the current qualitative condition of the property.

Throughout this thesis the following aspects emerged to be important for the estimation of golf courses: Transparency and sustainability are extremely important to enhance an integrated assessment system.

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung der Diplomarbeit (Deutsch)	II
Abstract of the diploma thesis (english).....	III
Inhaltsverzeichnis.....	IV
Abbildungsverzeichnis	VII
Tabellenverzeichnis.....	VIII
Abkürzungsverzeichnis	IX
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung.....	1
1.2 Forschungsfrage	2
1.3 Ziel der Arbeit	3
1.4 Methodik	4
2 Golfanlage	6
2.1 Arten von Immobilien	6
2.1.1 Spezialimmobilien.....	7
2.1.2 Freizeitimmobilien – Golfanlage	8
2.1.3 Bewertung von Spezialimmobilien	8
2.2 Grundlagen Golfanlagen	9
2.2.1 Gestaltung von Golfplätzen.....	10
2.2.2 Betreiberkonzepte.....	12
2.2.3 Entwicklung des Golfsports	13
2.2.4 Der Golfmarkt - Vergleich Tennis und Golf	14
2.2.5 Potentiale für den Golfsport – Zuwachsraten in Österreich	16
2.3 Wertrelevante Aspekte bei Golfanlagen	17
2.3.1 Standortbezogene Faktoren - Makrolage	17
2.3.2 Objektbezogene Faktoren - Mikrolage.....	18
2.3.3 Eigentums- und Besitzverhältnisse	19
2.3.4 Vertragsbezogene Faktoren.....	19
3 Immobilienbewertung	21
3.1 Grundlagen Bewertung	21
3.1.1 Nationale Bewertungsstandards	21

3.1.2	Internationale Bewertungsstandards	22
3.1.3	Wertbegriff – Verkehrswert vs. Preis	24
3.1.3.1	Preis	25
3.1.3.2	Verkehrswert	25
3.1.3.3	Marktwert	26
3.1.4	Bewertungsanlass	26
3.2	Nationale Wertermittlungsmethoden	27
3.2.1	Vergleichswertverfahren	27
3.2.2	Sachwertverfahren	29
3.2.3	Ertragswertverfahren	31
3.3	Internationale Wertermittlungsmethoden	33
3.3.1	Direct Value Comparision Method	33
3.3.2	Replacement Cost Method	34
3.3.3	Investment Method	35
3.3.4	Residual Method	36
3.3.5	Discounted Cash Flow Method	37
3.3.6	Profit Method	38
3.4	Gegenüberstellung der Verfahren	39
4	Rating	41
4.1	Grundlagen Immobilienrating	41
4.1.1	Definition	41
4.1.2	Inhaltliche Abgrenzung Rating und Bewertung	42
4.1.3	Ratingsystem	43
4.2	Auswirkungen auf die Bewertung von Golfanlagen	44
5	Facilitäre Aspekte bei der Bewertung von Golfanlagen	45
5.1	Definition	45
5.2	FM-Anwendung bei Golfanlagen	46
5.3	Einsparpotential bei Golfanlagen	47
5.4	Auswirkungen auf die Wertermittlung einer Golfanlage	48
6	Praxisbeispiel - Bewertung einer Golfanlage	49
6.1	Auswahl der Bewertungsmethodik	49
6.2	Bewertungsparameter - Profit Method	50

6.2.1	Betriebsleistung, Betriebsaufwand und Bruttobetriebsgewinn (GOP)	52
6.2.2	Unternehmeranteil und Eigenkapitalverzinsung	53
6.2.3	Nettobetriebsgewinn (NOP)	53
6.2.4	Vervielfältiger und Kapitalwert	54
6.2.5	All Risk Yield.....	55
6.2.6	Zusammenfassung Profitmethode	58
6.3	Ratingverfahren	59
6.3.1	Grundlage für die Auswahlkriterien.....	59
6.3.2	Auswahl der Skalierung	61
6.3.3	Kriterien	62
6.3.3.1	Markt	63
6.3.3.2	Standort	66
6.3.3.3	Objekt – Gebäude.....	69
6.3.3.4	Objekt – Golfanlage	72
7	Bewertung und Rating des Praxisbeispiels.....	76
7.1	Ausgangslage	76
7.2	Verkehrswertermittlung des Fallbeispiels Golfanlage	78
7.3	Rating der Golfanlage	79
7.3.1	Auswertung Kriterium Markt.....	80
7.3.2	Auswertung Kriterium Standort	82
7.3.3	Auswertung Kriterium Objekt Gebäude	84
7.3.4	Auswertung Kriterium Objekt Golfanlage	86
7.3.5	Auswertung Hauptkriterien	87
8	Zusammenfassung	89
8.1	Betrachtung der Ergebnisse.....	89
8.2	Ausblick	91
	Literaturverzeichnis.....	93
	Anhang	96

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Immobilienarten	6
Abbildung 2: Entwicklung der Anzahl der Golfanlagen.....	14
Abbildung 3: Entwicklung der Golfspieler und Tennisspieler im Vergleich seit 1994	15
Abbildung 4: Einordnung der internationalen Verbände	24
Abbildung 5: Gegenüberstellung der Bewertungsverfahren	39
Abbildung 6: Lebenszyklus.....	46
Abbildung 7: Ablaufschema der Profit Method.....	51
Abbildung 8: Stufe 1 der Profit Method.....	52
Abbildung 9: Stufe 2 der Profit Method.....	52
Abbildung 10: Stufe 3 der Profit Method.....	53
Abbildung 11: Stufe 4 der Profit Method.....	54
Abbildung 12: Stufe 5 der Profit Method.....	54
Abbildung 13: Formel Vervielfältiger.....	55
Abbildung 14: Unterschiede ARY und Kapitalisierungszinssatz	56
Abbildung 15: Bewertungsablauf der Profit Methode	58
Abbildung 16: Gewichtung der Hauptkriterien.....	60
Abbildung 17: Bedarf eines Immobilienratings für Golfanlagen.....	61
Abbildung 18: Rating Skalierung.....	62
Abbildung 19: Gewichtung Kriterium Markt.....	65
Abbildung 20: Gewichtung Kriterium Standort.....	68
Abbildung 21: Gewichtung Kriterium Objekt Gebäude	71
Abbildung 22: Gewichtung Kriterium Objekt Golfanlage.....	75
Abbildung 23: Schematische Abbildung der 18-Loch Anlage	78
Abbildung 24: Verkehrswertermittlung der Golfanlage	79
Abbildung 25: Auswertung Kriterium Markt.....	80
Abbildung 26: Auswertung Kriterium Standort.....	82
Abbildung 27: Auswertung Kriterium Objekt Gebäude	84
Abbildung 28: Auswertung Kriterium Objekt Golfanlage.....	86
Abbildung 29: Auswertung der Hauptkriterien.....	87

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Arten von Golfbahnen.....	11
Tabelle 2: Entwicklung der Mitgliedszahlen der Golfer in Österreich	16
Tabelle 3: Anwendungsbereiche des Vergleichswertverfahren	29
Tabelle 4: Anwendungsbereiche des Sachwertverfahren.....	30
Tabelle 5: Anwendungsbereiche des Ertragswertverfahren	32
Tabelle 6: Rating-Skalen	43
Tabelle 7: Bandbreite der Zinsätze bei Golfanlagen	57

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
ARY	All Risk Yield
bspw.	beispielsweise
BWG	Bankwesengesetz
bzw.	beziehungsweise
DCF	Discounted Cash Flow
dgl.	dergleichen
d.h.	das heißt
ect.	et cetera
EVS	European Valuation Standards
FM	Facility Management
GFZ	Geschoßflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GOP	Gross Operating Profit (Bruttobetriebsergebnis)
GRZ	Grundflächenzahl
ha	Hektar
HGB	Handelsgesetzbuch